Boligforeningen ØsterBo
Treschowsgade 4
7100 Vejle
Att. Johnny Stoustrup

Jeffrey Grey Gilmour

JEGGI@vejle.dk

23. november 2026

J. nr.: 09.08.26-P19-43-26

Tilladelse til indbygning af lettere forurenet jord på Boulevarden 74, 7100 Vejle

Rambøll har på vegne af ØsterBo ansøgt om tilladelse til at genanvende jord i forbindelse med opførelse af 4 punkthuse på ejendommen Boulevarden 74, 7100 Vejle.

Matr. nr. og ejerlav:	166i, Engene, Vejle Jorder
Adresse:	Boulevarden 74, 7100 Vejle
Forureningsstatus:	Områdeklassificeret
Drikkevandsinteresser:	Vandværksopland, TREFOR Søndr Vandværk
Grundejer:	Boligforeningen ØsterBo

Lovgrundlag

I henhold til miljøbeskyttelsesloven § 19 stk. 1[1] må stoffer, produkter og materialer, der kan forurene grundvand, jord og undergrund ikke uden tilladelse nedgraves i jorden, udledes eller oplægges på jorden eller afledes til undergrunden.

Afgørelse

Vejle Kommune har vurderet, at projektet ikke vil kunne påvirke miljøet væsentlig og derfor ikke er omfattet af krav om miljøvurdering. Afgørelsen er truffet efter § 21 i miljøvurderingsloven.

Vejle Kommune giver tilladelse efter miljøbeskyttelseslovens § 19 stk. 1 til indbygning af lettere forurenet jord. Tilladelsen omfatter matrikelnr. 166i, Engene, Vejle Jorder ved Boulevarden 74, 7100 Vejle.

Tilladelsen gives på følgende vilkår:

Teknik & Miljø
Industri & Landbrug

Åbningstider
Fremmøde
Mandag-onsdag kl. 8-15
Torsdag kl. 8-17
Fredag kl. 8-14

Telefon
Mandag-onsdag kl. 8-15
Torsdag kl. 8-17
Fredag kl. 8-14

[1] Lovbekendtgørelse nr. 5 af 3. januar 2023 om miljøbeskyttelse

1. Der må alene indbygges ren jord og lettere forurenet jord inden for det ansøgte projektområde.
2. Jord, som overskrider kriterierne for lettere forurenet jord, må ikke indbygges på ejendommen og skal bortskaffes til et godkendt modtageanlæg.
3. Lettere forurenet jord må ikke placeres i de øverste 0,5 meter af ubefæstede arealer. På alle ubefæstede arealer skal de øverste 0,5 meter bestå af dokumenteret ren jord.
4. Der skal udarbejdes et præcist kort over områder, hvor lettere forurenet er/bliver udlagt.
5. Indbygning af lettere forurenet jord under bygninger, veje, parkeringsarealer, stier og øvrige befæstede arealer skal ske således, at jorden efterfølgende ikke er frit tilgængelig.
6. Til dokumentation for om der er efterladt jordforurening skal der udtages og analyseres prøver af det øverste 10 cm jord under jorddepoterne med mindst en blandingsprøve (bestående af 5 delprøver) pr. 50m2. Dette krav er ikke nødvendigt i områder hvor rent materiale (f.eks. ren grus) er tilkørt efter fjernelsen af mellemdepotet. Analyserne skal udføres i overensstemmelse med kravene i jordflytningsbekendtgørelsen.
7. Senest 4 uger efter at projektet er afsluttet skal det udførte arbejde afrapporteres til Vejle Kommune. Afrapporteringen skal indeholde dokumentation for mængde og placering (med kort) af genindbygget lettere forurenet jord, fotodokumentation for fjernelse af jorddepoterne samt dokumentation for at projektet ikke har forurenet depotarealet.



Figur 1: Boligområde ved Boulevarden 74, Illustrationsplan fra Lokalplan nr. 1342

Ansøgers miljøtekniske beskrivelse (taget fra Bilag 1 (§19 ansøgning))

ØsterBo er i gang med at opføre 4 punkthuse indeholdende boliger, på ejendommen. Punkthusene placeres langs Vejle Å. Bygningerne funderes på rammede jernbetonpæle da funderingsforholdene på stedet er dårlige.

I forbindelse med udførelsen af projektet er der konstateret lettere forurenet og forurenet jord på lokaliteten. På denne baggrund er der den 17. april 2026 afholdt et møde om håndteringen af jorden. På mødet deltog Vejle Kommunes miljøafdeling, ØsterBo, Erhverv og Bolig Byg A/S (totalentreprenør) og Rambøll.

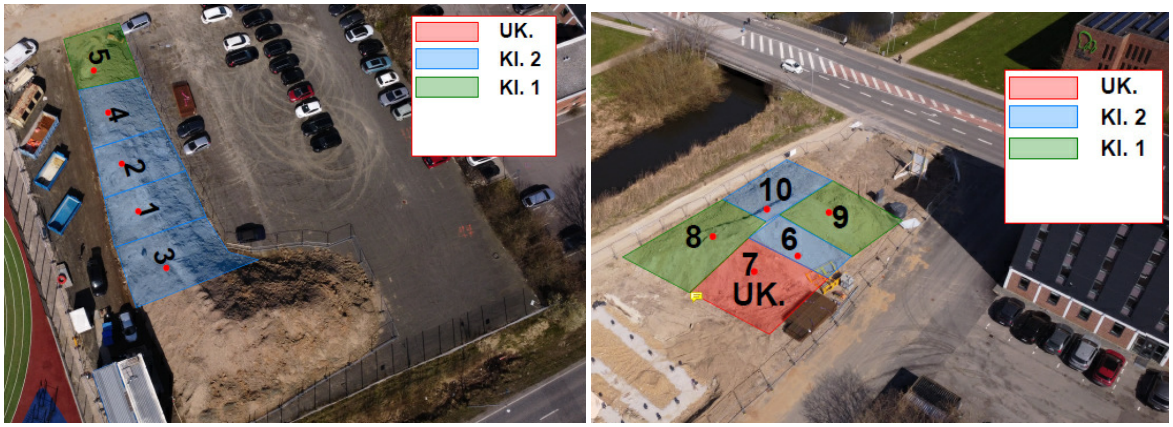
På mødet er det aftalt, at Rambøll udarbejder en § 19 ansøgning om tilladelse til at indbygge den lettere forurenede jord.

Projektet indebærer håndtering af ca. 6.500 tons jord. En del af jorden er klassificeret som lettere forurenet jord, mens jord med højere forureningsniveauer frasorteres og bortkøres til godkendt modtageanlæg. Den lettere forurenede jord ønskes anvendt under bygninger og på dele af udearealerne som led i terrænregulering og byggemodning. På ubefæstede arealer etableres en afdækning bestående af minimum 0,5 meter ren jord.

Forureningstilstand
En del af den opgravede jord indeholder affald (glas, plastik mv.) og der er derfor udtaget jordprøver til analyse for at afklare jordens forureningstilstand. En del af jorden vides at være tilkørt i forbindelse med et byggemodningsprojekt, hvor der ligeledes er foretaget analyser af jorden (efter jorden er tilkørt ejendommen). Disse prøver er udtaget på den vestlige del af arealet, der bebygges.

Analyser af den oplagte jord og analyser fra den tidligere tilkørsel af jord lan ses i Bilag 1

<u>Jord oplagt i jordstakke</u>



Figur 2: Jord i jordstakke stammer fra byggefeltet.

Entreprenøren Erhverv og Bolig Byg A/S har udtaget 10 jordprøver fordelt med 5 prøver i jordstakken øst for byggefeltet og 5 prøver i den lave del af jordstakken syd for byggefeltet. Jordprøverne er udtaget i den yderste del af jordstakkene og analyseret for kulbrinter, tungmetaller og PAH-forbindelser.

I en enkelt prøve (prøve 7) er der påvist forurenet jord. Jorden er forurenet med kulbrinter (340 mg/kg ts), kobber (1.800 mg/kg ts) og zink (2.100 mg/kg ts).

I 6 prøver er der påvist lettere forurenet jord (prøverne 1 – 4, 6 og 10). Jorden er lettere forurenet med kulbrinter og/eller tungmetaller og/eller PAH-forbindelsen benzo(a)pyren.

De 3 sidste prøver (prøverne 5, 8 og 9) indeholder ikke kulbrinter, tungmetaller eller PAH-forbindelser over jordkvalitetskriterierne.

Placeringen af prøvetagningssteder og analyseresultater fremgår af Bilag 1.

Rambøll har udtaget 6 jordprøver i jordstakken beliggende øst for byggefeltet. I en enkelt prøve er der påvist forurening med nikkel (42 mg/kg ts). I de øvrige 5 prøver er der ikke påvist indhold af kulbrinter, tungmetaller og PAH-forbindelser og jordkvalitetskriterierne og der er ikke påvist indhold af BTEX'er i prøverne.

Analyseresultater kan ses i Bilag 1.

Yderligere jordprøver

Der er udtaget yderligere jordprøver til analyse i 20 punkter (nr. 101 – nr. 120). Der er udtaget 3 prøver i hvert punkt. Prøverne er udtaget i intervallerne 0 – 0,5 m u.t., 0,5 – 1,0 m u.t. og 1,0 – 1,5 m u.t., svarende til at der i alt er analyseret 60 jordprøver. Der er påvist lettere forurenet jord i 7 af de analyserede prøver. I alle tilfælde består den lettere jordforurening af kulbrinter. Den lettere forurenede jord er fordelt med 3 prøver i intervallet 0 – 5 m u.t., 3 prøver i intervallet 0,5 – 1,0 m u.t. og 1 prøve i intervallet 1,0 – 1,5 m u.t. Der er ikke påvist tungmetaller eller PAH-forbindelser over jordkvalitetskriterierne.

Placeringen af prøvetagningssteder fremgår af figur 3 og analyseresultater fremgår af Bilag 1.



Figur 3: Placeringen af prøvetagningssteder

Jordhåndtering

Den opgravede rene og lettere forurenede jord ønskes genindbygget under bygningerne og på udearealerne. Det skønnes, at der skal genindbygges ca. 6.500 tons jord. Jorden prøvetages som udgangspunkt med 1 jordprøve pr. 500 tons jord som vurderes tilstrækkeligt i samarbejde med Kommune når det er tale om jorden fra samme matrikel som bygges ned i det samme område.

Forurenet jord oplagt (felt 7) i den sydvestlige del af jordstakken øst (se figur 2) for byggefeltet bortskaffes til godkendt jordmodtager og karteres hos jordmodtager. Efter bortgravning af den forurenede del af jordstakken udtages der prøver i gravefronterne mod nord og øst i jordstakken for at sikre at den tilbageværende jord er enten ren eller lettere forurenet. Hvis dette ikke er tilfældet, bortgraves der yderligere jord.

Den forurenede jord i felt 7 af jordstakken er opgravet i området under og omkring punkthus 4 (Prøve nr. 21, se situationsplan i Bilag 2). Der var udtaget jordprøver i byggefeltet under punkthus 4. Prøverne var taget i niveau med planum og pr. 50 m2. Der var udtaget ligeledes prøver umiddelbart udenfor byggefeltet (4 stk.). Jordprøverne var analyseret for kulbrinter inkl. BTEX'er, tungmetaller og PAH-forbindelser. Ud fra analyseresultater var det vurderet, om der er behov for at bortskaffe yderligere jord i byggefeltet af hensyn til det fremtidige indeklima i bygningen.

I juli 2026 var der udtaget flere prøver omkring punkthus 4. Her blev konstateret at kantprøven ved nr. 21/31 var lettere forurenet med Cd. Herefter blev det aftalt at et felt på 5x5 m ud for kantprøven mod øst her skulle udgraves, dette er endnu ikke sket den 9. oktober, men der er taget prøver i feltet som ikke konstaterede yderligere forurening. (Tegningen af prøvetagning og resultater af analysere kan ses i hhv. Bilag 3 og Bilag 4).

Jordprøverne analyseres for totalkulbrinter, tungmetaller og PAH-forbindelser. Jordflytningen anmeldes til Vejle Kommune før arbejdet igangsættes.

Vejle Kommunes miljøtekniske vurdering

Plangrundlag

Projektområdet er omfattet af lokalplan nr. 1342. Det vurderes, at projektet kan rummes indenfor plangrundlaget.

Grundvand

Grundvand har ingen bemærkninger selvom matriklen ligger i indvindingsoplandet til Søndre Vandværk. De mener ikke at jordflytningen har betydning, når det sker på samme matrikel.

Overfladevand

Da der er tale om jord, der allerede var på matriklen, er det okay for Vandløb afdeling, at jorden genindbygges. Jorden skal placeres udenfor vandløbsprofilet og stien langs vandløbet og må ikke resultere i oversvømmelse på nabomatriklerne.

Jordforurening

Den lettere forurenede jord består primært af kulbrinter samt i begrænset omfang tungmetaller og PAH-forbindelser.
Kommunen vurderer, at den planlagte indbygning kan ske miljømæssigt forsvarligt under de stillede vilkår. Vurderingen er blandt andet baseret på, at:

- jord med forureningsniveauer over kriterierne for lettere forurenet jord ikke indbygges,
- de øverste 0,5 meter af ubefæstede arealer etableres med ren jord,

- lettere forurenet jord ikke placeres i overfladen, hvor der kan forekomme direkte kontakt,
- jorden indbygges inden for samme projektområde,
- der føres kontrol og dokumentation for jordens kvalitet og placering.

Kommunen vurderer derfor, at projektet ikke vil medføre væsentlig risiko for menneskers sundhed, grundvandet eller det omgivende miljø, når tilladelsens vilkår overholdes.

Natur

På baggrund af ansøgningen har Natur afdeling ingen bemærkninger til sagen.

Miljøvurdering (VVM)

Vejle Kommune vurderer, at det anmeldte projekt ikke er omfattet af krav om miljøvurdering (VVM-pligt), fordi projektet ud fra det i ansøgningen oplyste, ikke vil kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Samlet vurdering

Det vurderes:

- at ansøger har truffet de nødvendige foranstaltninger til at forebygge og begrænse risikoen for forurening af jord, grund og overfladevand.
- at de ansøgte aktiviteter kan foretages på stedet uden at påføre omgivelserne forurening, som er uforenelig med hensynet til omgivelsernes sårbarhed og kvalitet.
- at projektet i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, kan udelukkes at have en væsentlig påvirkning af Natura 2000-områder, hvorfor en nærmere konsekvensvurdering af projektets påvirkning af Natura 2000-områder ikke er nødvendig.

Med udgangspunkt i ovenstående vurderer Vejle Kommune, at forudsætningerne for at meddele tilladelse efter miljøbeskyttelseslovens § 19 stk. 1 er til stede.

Klage over afgørelsen

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Miljø- og Fødevareklagenævnet.

Klagefristen udløber den 4 uger efter annonceringsdato.

Du klager via Klageportalen, som du finder via www.naevneneshus.dk/, www.borger.dk eller www.virk.dk. Du logger på klageportalen med NEM-ID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Vejle Kommune via klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på 900,- kr. for borgere og 1.800,- kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder.

I klageportalen sendes din klage automatisk først til Vejle Kommune. Hvis Vejle Kommune fastholder afgørelsen, sender kommunen klagen videre til behandling i nævnet via klageportalen. Du får besked om videresendelsen.

Miljø- og Fødevareklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Miljø- og

Fødevareklagenævnet. Nævnet afgør herefter, om du kan fritages for at bruge klageportalen. Se betingelserne for at blive fritaget på www.naevneneshus.dk.

Indbringelse for domstol

Hvis afgørelsen ønskes prøvet ved en domstol, skal sagen være anlagt inden 6 måneder efter, at den endelige afgørelse er meddelt, jf. miljøbeskyttelsesloven §101.

Generel information

- Afgørelsen offentliggøres på Vejle Kommunes hjemmeside www.vejle.dk/afgoerelser i uge 48.
- Tilladelsen bortfalder, hvis projektet ikke er påbegyndt inden 3 år efter tilladelsen, er meddelt, jf. § 78a, stk. 1 i miljøbeskyttelsesloven.
- Tilladelser efter miljøbeskyttelseslovens § 19 kan til enhver tid og uden erstatning ændres eller tilbagekaldes jf. miljøbeskyttelsesloven § 20.
- I tilfælde af at der sker/ønskes ændringer i projektet skal Vejle Kommune straks underrettes og tilladelsen revurderes.
- Hvis der er behov for mellemdeponering af forurenet jord i forbindelse med projektet, skal kommunen kontaktes for en vurdering af, hvorvidt det kræver en særlig tilladelse. Hvis der er behov for mellemdeponering af forurenet jord i kort tid (et par uger), mens der ventes på analyseresultater, skal dette:
  - hvis den indeholder immobile stoffer, foretages på en sådan måde, at den efterfølgende kan fjernes uden sammenblanding med den underliggende jord.
  - hvis den indeholder mobile stoffer, foregå i overdækkede tætte containere.
- Hvis der skal foretages jordflytning, skal dette ske i henhold til jordflytningsbekendtgørelsen[2].
- Hvis der i forbindelse med jordarbejdet konstateres kraftigere forurening end forudsat, skal arbejdet straks standses og kommunen kontaktes, jf. jordforureningsloven § 71, stk. 1[3].
- Vejle Kommune vil, af hensyn til vores oplysningspligt, gøre opmærksom på, at det jf. miljøbeskyttelsesloven § 110, stk. 1, nr. 4 er strafbart ikke at overholde vilkår i en meddelt tilladelse og overtrædelse kan medføre politianmeldelse.
- Kopi af afgørelsen er sendt til:
  - Region Syddanmark: myn@rsyd.dk
  - Styrelsens for patientsikkerhed, tilsyn vest: trvest@stps.dk
  - Danmarks Naturfredningsforening, Vejle: dnvejle-sager@dn.dk
  - DOF: natur@dof.dk og vejle@dof.dk

[2] Bekendtgørelse nr. 1452 af 7. december 2015 om anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord
[3] Lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017 om forurenet jord

- Rådgiver Jan Birkemose Madsen, tlf. 5161 3135, jbm@ramboll.dk
- Johnny Stoustrup, tlf. 21713821, jos@osterbo.dk

Spørgsmål og aktindsigt

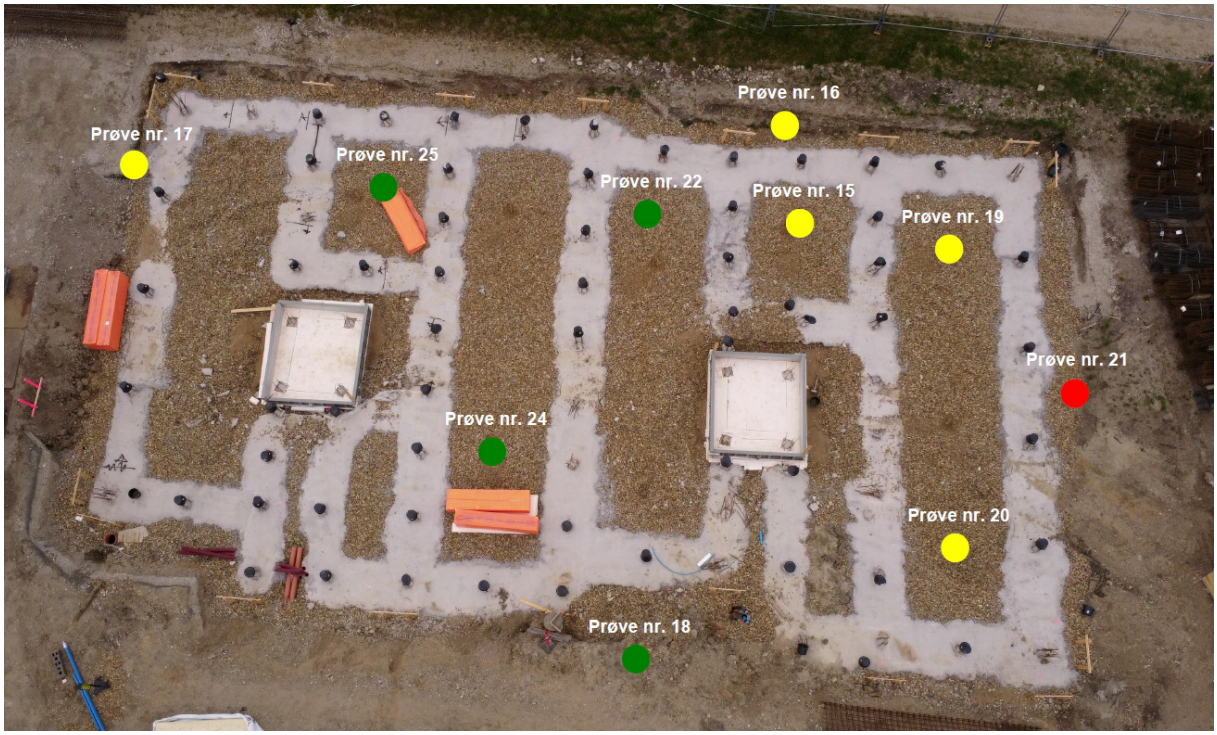
Der er mulighed for at se kommunens dokumenter i sagen. Er der spørgsmål til sagen, eller ønskes der aktindsigt, bedes I kontakte undertegnede.

Venlig hilsen

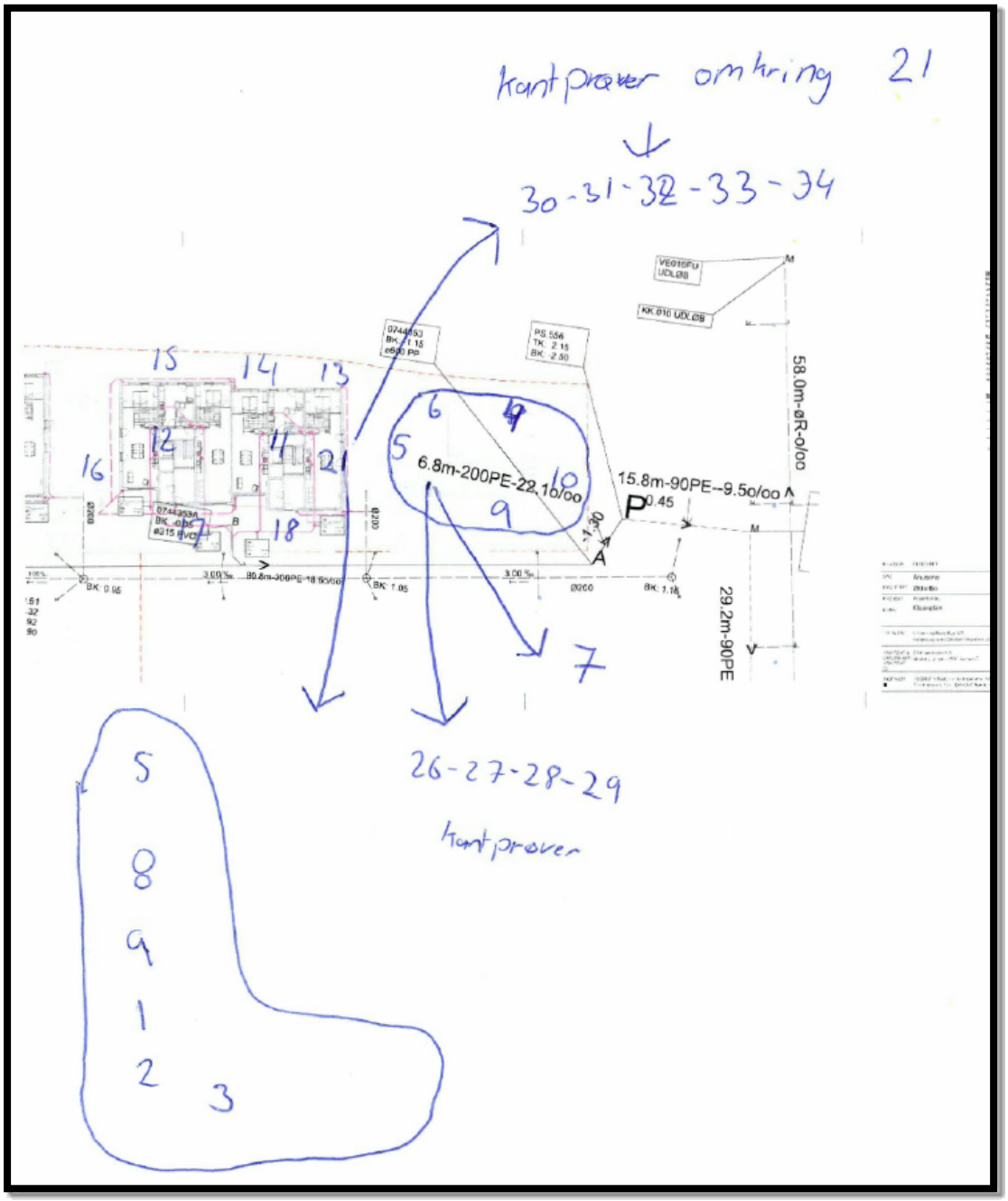
Jeff Gilmour

Bilag 1 - §19 ansøgning

Bilag 2 - Dronebillede af prøver omkring område hvor der var fundet forurenet jord



Bilag 3 – Tegning af prøver og jordbunker (de 2 polygoner). Forurenet jord var fundet omkring punkt 21 og lå ved felt nr. 7 i bunken øst fra byggefeltet.



Bilag 4 – resultater fra felter omkring punkt 21