



HVIDBOG

Resumé:

I Bach Gruppen driver vi en stor og mangeartet virksomhed med primære aktiviteter indenfor bolig- og erhvervsudlejning og byggeri, herunder udvinding af råstoffer og betonvirksomhed. Vi arbejder i betydeligt omfang med udvikling af ejendomme fra anden anvendelse til eftertragtede boliger, butikker og kontorer.

Én af disse ejendomme er Njalsgade 101, 2300 København S, som vi er majoritetsejer af.

TV2/Danmark rettede i august 2016 henvendelse til os med beskyldninger om, at vi i Njalsgade på en lang række punkter havde overtrådt miljølovgivningen.

Det er bestemt ikke i firmaets ånd at overtræde miljølovgivningen eller for den sags skyld andre gældende regler, og det er vigtigt for os, at vores medarbejdere, samarbejdspartnere og de myndigheder, vi arbejder med, er klar over dette.

Vi besvarede omgående henvendelsen fra TV2, herunder ved at stille vores eksterne miljørådgivningsfirma til rådighed for journalisten. Vi tilbageviste umiddelbart en række af beskyldningerne (der stammer fra to afskedigede medarbejdere, som står i modsætningsforhold til os), men nogle af forholdene angik arbejde udført af vores underentreprenører og lå så mange år tilbage, at det krævede nærmere undersøgelser. Vi har nu fået klarlagt forholdene. Desværre kunne TV2 ikke vente på disse undersøgelser og valgte at fremsætte nogle beskyldninger mod os for de nærmere omstændigheder kunne endeligt udredes.

Nu er omstændighederne udredt og resultatet er sammenfattet i det følgende.

Konklusionen er, at hverken vores underentreprenører, rådgivere, samarbejdspartnere, de ansvarlige myndigheder eller vi selv har fortjent den fremsatte kritik.

1. Baggrund

TV2/Danmark har i tv-indslag den 18. og 19. september 2016 og i artikler på deres hjemmeside – www.tv2.dk – beskyldt Bach Gruppen A/S for, som (med-)ejer af ejendommen Njalsgade 101, 2300 København S at have overtrådt miljølovgivningen.

Ejendommen var oprindeligt ejet af staten og husede blandt andet Post Danmark. Der er tale om en grund på ca. 70.000 m², som blev overtaget med en betydelig bygningsmasse. Bygningskomplekset var så nedslidt, at Staten i 2005 solgte ejendommen til et privat konsortium med henblik på at overlade til dette at gennemføre nedrivning af alle bygningerne, samt udvikle ejendommen med nye boliger m.v. Bach Gruppen indtrådte i 2007 som ejer og overtog majoriteten. Udviklingsprojektet omfatter nedrivning af den samlede bygningsmasse og herefter nyopførelse af 125.000 m² bygninger, heraf samlet 93.000 m² bolig og 32.000 m² erhverv. Nedrivningen er udført i to omgange – i 2009/2010 og i 2013. Nybyggeriet påbegyndes ultimo 2016 og forventes at være endelig færdiggjort i 2024.

2. Problemet

TV2's beskyldninger går ud på, at de miljøretlige regler er overtrådt ved tre forhold, nemlig

- (1) Bortkørsel af teglbrokker i 2016,
- (2) Bortkørsel af jord i 2009/2010 og
- (3) Oplag af asbestholdigt affald fra 2011 til 2016

3. Opgavefordeling

Arbejdet med nedrivning af bygningerne, der har stået på i over 6 år fra 2010-2016, er udført af ejeren, Batteriet K/S, som bygherre. Bygherren har i hele forløbet betjent sig af en række anerkendte rådgivningsfirmaer, herunder vedrørende miljøspørgsmål af Dansk Miljørådgivning A/S ("DMR") og Skandinavisk Biomedicinsk Institut A/S ("SBMI"), ligesom det praktiske arbejde med nedbrydning – dvs. (1) nedrivning, (2) sortering og behandling, (3) opbevaring og (4) bortkørsel - har været udført af eksterne kompetente entreprenører. Selve saneringen – dvs. håndteringen af forurenede materiale - er udført af Entreprenørfirmaet Peter Olsen, der er specialister og særdeles erfarne i sådanne saneringsopgaver. Nedbrydningsarbejdet har ligeledes været udført under tilsyn af Københavns Kommune og Arbejdstilsynet som tilsynsmyndighed på dette område.

Som et led i en nedrivningstilladelse fra Københavns Kommunen skal alle bygherrer over for Teknik- og Miljøforvaltningen klarlægge, hvorledes der skal forholdes med *sortering* og *bortskaffelse*, herunder ved *genanvendelse* af det bygningsaffald (nedbrudte bygningsdele), der fremkommer ved nedrivningen.

DMR gennemgik forholdene, og DMR udarbejdede i maj 2011 et oplæg herom til Københavns Kommune.

Ved denne miljøgennemgang blev der identificeret affald i tre forskellige kategorier: (a) farligt affald – (i) primært maling på vægge og (ii) asbestholdige materialer fra bestemte magnesitgulve og visse tagplader. Her ud over (b) lettere forurenede materialer, og den sidste kategori (c) rene materialer. Klassifikationen i disse kategorier er ikke subjektiv, men fastlægges efter et detaljeret objektive regelsæt om, hvorledes prøveudtagning skal ske og om måling for nærmere fastsatte affaldsstoffer.

Det blev skønnet at hele 97-98 % af affaldet kunne genanvendes - visse dele efter afrensning (se senere).

På dette grundlag og efter senere ansøgninger fra DMR om konkret anvendelse af visse materialer, fastlagde kommunen de regler, der skulle gælde for pladsen.

4. Fakta

(1) Teglbrokker

For teglbrokker er lovens regel, at disse – hvis de er *rene* - frit kan genanvendes hvor som helst i landet, uden at involvere nogen myndigheder. Hvis teglbrokker klassificeres som *lettere forurenede*, kan de ligeledes genanvendes, men først efter ansøgning og opnåelse af en såkaldt Paragraf 19 -tilladelse.

Ved nedrivningen af bygningerne fremkom både rene og lettere forurenede brokker, der blev opdelt og opbevaret i separate, adskilte bunker på pladsen til senere (gen-)anvendelse. Teglbrokker genanvendes typisk som fyldmateriale/bundsikring ved anlæg af veje og pladser.

De rene teglbrokker fra Njalsgade er først og fremmest anvendt til understøtning af arbejdskøreveje på ejendommen selv. Sådant anvendelse på ejendommen selv, er altid den mest attraktive både miljømæssigt og økonomisk, fordi man derved undgår både transportudgifterne til bortkørsel, der er betydelige, og miljøbelastningen herved. Indtil nu har der kun været anvendt brokker, der er klassificeret som ”rene”.

Udover anvendelsen i Njalsgade, er der i foråret kørt – ligeledes rene - betonbrokker fra Njalsgade til et byggeri i Lejre, der opføres af Bach Gruppen. Disse brokker er anvendt som supplement til øvrige tilsvarende betonbrokker på den pågældende byggeplads, som er købt hos NCC.

De anvendte teglbrokker er - både i Njalsgade og på byggepladsen i Lejre - fortsat umiddelbart tilgængelige, idet de ikke er indstøbt i ny beton. De er alle af klassifikationen ”Rene”, hvilket er bekræftet af analyser fra december 2013 og januar 2014, samt nu yderligere bekræftet ved analyser udtaget i august 2016, som kontrol sammen med Københavns Kommunes sagsbehandlere.

Der er endnu et mindre restlager af disse rene teglbrokker i behold på ejendommen.

De brokker, der er klassificeret som "Lettere forurenede" skal i de kommende måneder anvendes i forbindelse med byggeriet i Njalsgade, og der vil derfor blive søgt om Paragraf 19-tilladelse hertil.

TV2's beskyldning går ud på, at Bach Gruppen ulovligt har deponeret forurenede teglbrokker på byggepladsen i Lejre.

Svar:

Bach Gruppen har ikke deponeret forurenede brokker på byggepladsen i Lejre.

Det er byggeteknisk nødvendigt og helt sædvanligt at anvende nedknuste rene brokker – såvel betonbrokker som teglbrokker - til understøtning/stabilisering af køreveje, pladser og andre særligt trykbelastede områder. Bach Gruppen har i overensstemmelse hermed anvendt *rene* brokker til stabilisering på grunden selv og på den pågældende byggeplads i Lejre. Brokkerne på byggepladsen i Lejre er købt dels fra NCC, dels hentet på pladsen i Njalsgade.

Ifølge vores optegnelser og som nævnt ovenfor, er de teglbrokker, der er kørt fra Njalsgade til Lejre, alle kategoriseret som "rene". Dette understøttes også af de kontrolprøver, der er foretaget i samarbejde med Københavns Kommune fra den pågældende restbunke på Njalsgade, efter at TV2's beskyldninger er fremsat, og som bekræftede, at denne bunke brokker er rene.

At dømme efter TV2's foto af deres "prøveudtagning", er den ikke foretaget efter de procedureregler, der gælder for dette, og kan derfor ikke tilbagevise de kontrolprøver, der i overensstemmelse med reglerne, er taget gennem årene.

Der er således kun anvendt hhv. bortkørt rene brokker. Dette er fuldt i overensstemmelse med reglerne på området; der hverken skal – eller kan – søges om konkret godkendelse.

(2) Bortkørsel af jord i 2009/2010

TV 2 beskylder os for ulovligt at have kørt jord fra Njalsgade til en byggeplads i Faxe og en i Rødbyhavn.

Det er ikke sket.

Der har ifølge vores optegnelser ikke været kørt jord fra Njalsgade i 2009/2010 eller senere – hverken til de nævnte pladser eller andre.

DMR har bekræftet, at firmaet løbende i årene 2008 – 2012 har været til en række møder og tilsyn på ejendommen, og at man aldrig har konstateret afgravning af jord og jordflytning. Vi har ligeledes undersøgt luftfotos af ejendommen for den pågældende periode (www.miljoeportal.dk), der heller ikke indikerer, at der kan være fjernet jord fra ejendommen. Vi er således uforstående over for påstanden om, at der skulle være bortkørt jord fra ejendommen, og vi kan ikke identificere noget sagligt grundlag for denne påstand. Vi har noteret, at TV2's kilde til den pågældende beskyldning, er en tidligere medarbejder, men det har ikke været muligt at identificere, hvilke konkrete kørsler den pågældende chauffør har udført i 2009/2010. Vi kan ikke komme det nærmere end at antage, at den pågældende chauffør må forveksle transporterne med andre.

(3) Oplag af asbestholdigt affald fra 2011 til 2016

Ifølge Københavns Kommunes forskrifter for sortering og bortskaffelse af affaldet på Njalsgade 101, skulle det affald, der blev klassificeret som farligt, udskilles og bortkøres til et godkendt behandlingsanlæg. Dette var aktuelt for (a) visse typer af maling, der var anvendt på visse konkret udpegede vægge, ligesom det gjaldt for (b) de asbestholdige materialer.

(a)

Ifølge DMR's forskrifter skulle de konkrete vægge afrenses separat forud for nedrivningen. Dette arbejde blev udført af Entreprenørfirma Peter Olsen, som er specialiseret i sådanne opgaver og har personale, der er særligt uddannet i håndtering af farligt byggeaffald. Vi har ikke på noget tidspunkt haft grund til at tro, at entreprenørfirmaet ikke skulle have udført arbejdet i overensstemmelse med alle gældende regler, hvilket firmaet da også på vores forespørgsel i anledning af henvendelsen fra TV2 har (gen-)bekræftet.

Ifølge vores optegnelser er alle de udpegede vægge afrenset i overensstemmelse med DMR's anvisninger.

TV2 stiller spørgsmål ved, om dette er sket, idet journalisten fra en anden kilde har modtaget et foto, der kunne indikere, at giftig vægmaling ikke er fjernet. Det pågældende foto viser en stuevæg i bygning 12, der blev væltet i 2013. Der er påført graffiti, hvilket fandt sted løbende i de mange bygninger i de år, hvor disse stod tomme/beboede af husvilde frem til nedrivningen i 2013. Man kan ikke på det pågældende foto se, hvornår denne graffiti er påført – og ej heller om den er påført på en afrenset eller en ikke-afrenset væg. Der er således i det foreviste foto ikke sagligt grundlag for en

beskyldning mod den pågældende entreprenør om, at afrensningen i 2011 ikke var udført korrekt eller for alle vægge.

Fotoet er angiveligt optaget af John Laursen, der i 2013 forestod yderligere nedrivning, og som til TV2 oplyste, at ”vi” (altså de) ikke har saneret væggene for giftig maling. Det var heller ikke opdraget for dem, idet denne sanering var udført allerede i 2011 af den hertil specialiserede entreprenør. Vi antager, at John Lauersens ”vi”-ordvalg er meget bevidst, idet han var helt på den rene med, at dette arbejde var udført af ”andre”!

(b)

Nogle af de gamle bygninger havde eternittag, der indeholder asbest, ligesom der flere steder var såkaldte magnesitgulve, der også indeholder asbest. Disse bygningsdele skulle derfor ved nedrivningen udskilles og bortskaffes til AV Miljø til særskilt deponering. Dette skete også som foreskrevet.

Ved henvendelserne til os oplyste TV2, at de ved en forespørgsel til AV Miljø fået oplyst, at Bach-Gruppen ikke havde afleveret asbestaffald i perioden 2010-2016. Vi fandt herefter og sendte til TV2 kopi af fakturaer fra AV Miljø fra 2011, der omhandlede modtaget asbestaffald. Disse var udstedt helt korrekt til vores dattervirksomhed, Batteriet K/S, der jo er navnet på ejeren af Njalsgade 101, og ikke til ”Bach Gruppen”, som TV2 havde forespurgt på hos AV Miljø.

Der er i forbindelse med vores undersøgelser i august måned på pladsen identificeret en mindre bunke magnesitgulv og to big-bags med frasorterede eternitstykker, som ved en fejl ikke var blevet medtaget til AV Miljø. Dette asbestaffald stammer fra bygningerne og fra frasortering af ødelagte eternitplader, der var dækket af med en presenning og var blevet overset af den entreprenør, der bortkørte det øvrige affald. Dette affald blev kørt til AV Miljø, så snart det blev opdaget på pladsen. Der er tale om ganske få promiller af det nedrevne og en hændelig forseelse hos entreprenøren.

Det er således vores konklusion, at også denne sag er håndteret i overensstemmelse med gældende love og regler.

København, den 14. oktober 2016

Bach Gruppen A/S

Lene Christensen Palle Buhl Jørgensen Benjamin Galacho Anders Bo Bach
lc@bachgruppen.dk pbj@bachgruppen.dk bga@bachgruppen.dk abb@bachgruppen.dk