



GPP ARKITEKTER A/S  
Grønnegade 68  
8000 Aarhus C

**Byggesag**

Lars Bjerre Petersen  
E-mail byggesag@balk.dk  
Sagsnr.: 02.34.02-P19-118-24

Dato: 4. juli 2024

## Byggetilladelse

Vi giver tilladelse til:

- **Opførelse af tilbygning på 692 m<sup>2</sup> i en etage til eksisterende erhvervsbebyggelse – den samlede bebyggelse udgør herefter 4.614 m<sup>2</sup>**

på ejendommen matr.nr. 14da Skovlunde By, Skovlunde, Tonsbakken 14A –  
BFE ejd.nr: 2156805 - BBR bygning nr. 1

Byggetilladelsen gives på baggrund af ansøgning modtaget den 06-05-2024, med supplerende oplysninger af 28-06-2024, se vedlagte dokument "Hører til byggetilladelse af 04-07-2024".

Byggetilladelsen gives i henhold til byggeloven og Bygningsreglement 2018 (BR18), og er betinget af, at det ansøgte byggeri udføres i overensstemmelse med de oplysninger, der er givet i ansøgningen samt vedlagte betingelser.

Byggetilladelsen bortfalder, hvis byggearbejdet ikke er påbegyndt inden 1 år fra tilladelsens dato.

Væsentlige ændringer i forhold til det tilladte byggeri må ikke foretages uden fornyet tilladelse.



## **Betingelser til byggetilladelsen:**

Før byggearbejdet påbegyndes:

1. Der skal indsendes meddelelse om at byggearbejdet påbegyndes, jf. BR18, § 15.
2. Der skal fremsendes nærmere redegørelse for opfyldelse af bestemmelsen i BR18, § 378 om udsyn, idet vi har vurderet, at hensynet bag bestemmelsen ikke er opfyldt med den ansøgte indretning af det viste produktionskøkken på 1. sal i den eksisterende del af bebyggelsen.
3. Byggepladsen og byggearbejdet skal, jf. BR18, kapitel 7, planlægges og udføres sikkerhedsmæssigt forsvarligt og således, at der ikke opstår uacceptable gener for naboer, på vej og fortovsarealer. Byggepladsen skal afspærres og sikres således, at uvedkommende er hindret adgang til denne. Der må ikke ske overnatning på byggepladsen.

Støjende, vibrerende og støvende aktiviteter må kun foregå i tidsrummet hverdage kl. 7.00-18.00 og lørdage kl. 9.00-14.00.

Stærkt støjende, vibrerende og støvende aktiviteter, må kun foregå i tidsrummet hverdage kl. 8:00-16:00.

[Gældende forskrift for støjende bygge- og anlægsarbejder findes her](#) .

Indkørsel og veje til byggepladsen skal være befæstet på forsvarlig måde samt holdes frie, rengjorte, og i forsvarlig stand. Vi gør opmærksom på, at ejer vil blive holdt ansvarlig for skader som opstår under byggeriet. Såfremt der inden byggeriets opstart konstateres skader på vej- og fortovsarealer anbefaler vi derfor, at der fremsendes dokumentation herfor til [trafikoganlaeg@balk.dk](mailto:trafikoganlaeg@balk.dk) .

Vejareal inkl. fortov må ikke benyttes til materialer, affald, skurvogne o.l. uden vejbestyrelsens tilladelse, jf. Vejlovens § 80. [Ansøg om råden over vej på kommunens hjemmeside](#).

4. Byggeriet skal afsættes af en landinspektør, jf. BR18, § 10, stk. 8, og der skal indsendes afsætningsplan.
5. Der skal fremsendes en opgørelse over bebyggelsens enheder, arealer m.v. til brug for registrering i BBR-registret, jf. BR18, § 10, stk. 1, 4)
6. Der skal udlægges, dvs. reserveres areal til parkering iht. normen i lokalplan nr. 121, § 5.11 - 1 p-plads pr. 30 m<sup>2</sup> etageareal til administrations- og kursusvirksomhed m.v., 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal til handels- og servicevirksomhed, institutioner m.v. og 1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til fremstillings- og lagervirksomhed, fritidsformål m.v.



7. Der skal etablere mindst en ladestander i tilknytning til parkeringspladsanlægget og mindst hver femte parkeringsplads skal forberedes til ladestandere, jf. Ladestanderbekendtgørelsen af 05-03-2020, § 5, stk. 2.
8. Der skal ansøges særskilt om etablering, flytning og ændring af adgang (overkørsel). Læs mere og [søg via hjemmesiden](#)
9. Nye stikledninger for vand og kloak samt vandmåler skal bestilles hos Novafos via deres [selvbetjeningsløsning, som findes her](#).
10. [Regler for sortering og bortskaffelse af bygge- og anlægsaffald](#) kan ses på kommunens hjemmeside.
11. Gravearbejder skal følge reglerne i jordflytningsbekendtgørelsen og i Ballerup Kommunes jordregulativ. [Jordflytningsbekendtgørelsen](#) kan findes på retsinformation.

[Jordregulativet](#) findes på Ballerup Kommunes hjemmeside.

Jord, som flyttes væk fra ejendommen, skal anmeldes via [jordweb](#)

Hvis I opdager en jordforurening i forbindelse med jeres bygge- og anlægsarbejder skal arbejdet straks standses og I skal ringe til Ballerup Kommunes Miljøteam. I må først genoptage arbejdet, når Ballerup Kommune eller Region Hovedstaden har givet tilladelse hertil, jf. jordforureningslovens § 71.

12. Findes der under jordarbejde spor af fortidsminder, skal arbejdet standses, i det omfang det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til Kroppedal Museum, Kroppedals Alle 3, 2630 Taastrup, tlf. 4330 3000, jf. Museumslovens § 27, stk. 2. Vi henleder i øvrigt opmærksomheden på Museumslovens §§ 25-27.

Efter byggearbejdets afslutning:

13. Der skal indsendes meddelelse om, at byggearbejdet er afsluttet, jf. BR18, § 40, stk. 1. Dette skal ske via [Byg og Miljø](#) under punkterne "Færdigmelding af byggearbejdet" og "Erklæring om det færdige byggeri".
14. Der skal indsendes erklæring om, at det færdige byggeri er i overensstemmelse med byggetilladelsen og bygningsreglementet, jf. BR18, § 40 stk. 2.
15. Byggearbejdet må ikke tages i brug før der er udstedt ibrugtagningstilladelse, jf. BR18, § 43, stk. 1.

Vi gør opmærksom på, at der i 10 % af alle byggesager vil blive foretages en stikprø-



vekontrol af, at det opførte byggeri og dets dokumentation er i overensstemmelse med bestemmelserne i bygningsreglementet, jf. BR18, § 46.

16. Byggeriet er indplaceret i brandklasse 3 og henført til anvendelseskategori 1 og 2. Der skal jf. BR18, § 42, stk. 1 sammen med færdigmeldingen indsendes en sluterklæring, jf. § 509, stk. 1, der er udarbejdet af den certificerede brandrådgiver.
17. Byggeriet er indplaceret i konstruktionsklasse 2. Der skal jf. BR18, § 499, stk. 1, indsendes en sluterklæring, der er udarbejdet af den certificerede statiker.
18. Der skal indsendes erklæring om, at der er fremsendt fyldestgørende dokumentation, der viser, at bygningsreglementets bestemmelser er opfyldt, samt at der er fremsendt drifts- og vedligeholdelsesmanual for bebyggelsens installationer, jf. §§ 80, 328, 392, 419 og 452, jf. [BR18 § 40, stk. 2, nr. 3](#).
19. Der skal indsendes dokumentation for overholdelse af bygningsreglementets bestemmelser i den færdige bygning. Dokumentationen skal bestå af al for byggearbejdet relevant materiale, herunder overordnede beskrivelser, forudsætninger, beregninger, tegningsmateriale, prøvninger, målinger mv.  
  
Det skal ved det fremsendte dokumenteres, hvordan specifikke niveauer er fastsat på baggrund af bygningsreglementets funktionskrav, og hvordan de specifikke niveauer eller detailkrav i bygningsreglementet opfyldes, jf. BR18, § 40 stk. 2.  
  
Vi gør herunder opmærksom på, at der skal foretages funktionsafprøvning af varme- og køleanlæg samt ventilationsanlæg, jf. BR18, §§ 391 og 450.  
  
Se evt. denne [vejledning om tekniske dokumentationskrav](#).
20. Der skal indsendes drift- og vedligeholdelsesmanualer for bebyggelsens installationer til afløb, energiforsyning, varme- og køleanlæg, vand samt ventilationssystemer, jf. BR18, §§ 80, 328, 392, 419 og 452.



## **Vores behandling af din ansøgning**

### **Lovgrundlaget**

Det ansøgte er behandlet i forhold til bestemmelserne i BR18, kapitel 1 – de administrative bestemmelser og kapitel 20 om ubebyggede arealer ved bebyggelse.

Vi har herudover undersøgt om det ansøgte er i strid med anden lovgivning, jf. BR18, § 35, stk. 2.

Det er ejers ansvar selv at sørge for at bebyggelsen opføres i overensstemmelse med alle øvrige tekniske bestemmelser i bygningsreglementet samt fremsende dokumentation herfor.

### **Planmæssige forhold**

Ejendommen er omfattet af lokalplanerne nr. 121 og 121.1.

Vi har vurderet, at det ansøgte er i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanerne, på ovennævnte betingelse i pkt. 6.

Forud for denne byggetilladelse har vi i breve fra den 28. juni og den 4. juli 2024 meddelt dispensationer til fravigelse fra bestemmelsen i lokalplan nr. 121, § 7.7, om bygningers højde og afstand mod naboskel.

### **Kontakt**

Har du spørgsmål til denne byggetilladelse eller behov for vejledning er du velkommen til at kontakte os i Team Byg på tlf. 4477 6370, mandag - fredag mellem kl. 9 og 12 eller via e-mail: [byggesag@balk.dk](mailto:byggesag@balk.dk).

Med venlig hilsen

Lars Bjerre Petersen  
Byggesagsbehandler

## Klagevejledning

Vi gør opmærksom på, at du kan klage over denne afgørelse.

### Klagevejledning til afgørelser truffet i henhold til byggeloven

#### Forhold der kan påklages:

Du kan klage over kommunens afgørelse hvis det handler om retlige spørgsmål. Der kan dermed kun klages, hvis du mener, at regler er fortolket forkert, eller at kompetence- eller procedureregler ikke er overholdt.

#### Klagemyndighed:

Klagen skal sendes til Nævnenes Hus, Byggeklageenheden gennem klageportalen, som du finder på [kpo.naevneneshus.dk](http://kpo.naevneneshus.dk). Du logger på klageportalen med Nem-ID/Mit-ID.

Man kan dog også klage pr. e-mail til [byg@naevneneshus.dk](mailto:byg@naevneneshus.dk), via e-boks eller som brev til Nævnenes Hus, Att. Byggeklageenheden, Toldboden 2, 8800 Viborg.

#### Klagefrist:

Klagen skal være indgivet inden 4 uger fra den dag afgørelsen er meddelt, jf. byggelovens § 24, stk. 1.

#### Opsættende virkning:

Afgørelsen skal efterleves, selv om den påklages. Klagemyndigheden kan dog bestemme, at klagen skal have opsættende virkning.

#### Eventuel domstolsprøvelse:

Hvis kommunen eller klagemyndighedens afgørelse ønskes indbragt for en domstol, skal dette ske senest 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt.

### Klagevejledning til afgørelser truffet i henhold til planloven

#### Forhold der kan påklages:

Du kan klage over kommunens afgørelse hvis det handler om retlige spørgsmål. Der kan dermed kun klages, hvis du mener, at regler er fortolket forkert, eller at kompetence- eller procedureregler ikke er overholdt.

På ét område kan der dog klages over de skøn, som kommunen har udøvet. Dette gælder for afgørelser om projekter i landzone (lovens § 35, stk. 1).

#### Klagemyndighed:

Klagen skal indsendes til Planklagenævnet.

Du klager via [Nævnenes Hus, som du finder her](#)

Du logger på Klageportalen med NEM-ID. Gebyret for at klage udgør for privatpersoner 900 kr. og for virksomheder og organisationer 1.800 kr.

#### Klagefrist:

Klagen skal være indgivet inden 4 uger fra den dag afgørelsen er meddelt. Hvis afgørelsen er offentliggjort, regnes fristen fra offentliggørelsen.

Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsens modtagelse, jf. planlovens § 62.

**Opsættende virkning:**

Medmindre klageinstansen bestemmer andet, skal en afgørelse efterleves, selvom den påklages.

For klager i forbindelse med projekter i landzone (lovens § 35, stk. 1) gælder dog det omvendte: En klage har opsættende virkning, medmindre klageinstansen bestemmer andet.

**Hvem kan klage?**

Enhver med retlig interesse i sagens udfald kan indgive klage.