



INGENIØRFIRMAET J&P ApS  
Tåstruphøj 54  
4300 Holbæk

Rådhuset  
Hold-an Vej 7  
2750 Ballerup  
Tlf: 4477 2000  
www.ballerup.dk

Dato: 8. maj 2019

Tlf. dir.: 4477 6370  
E-mail: byggesag@balk.dk  
Kontakt: Dorte Virklund

Sagsid: 02.34.02-P19-81-19

## BYGGETILLADELSE

**Ekkodalen 1 – matr. nr. 1GY Ballerup By, Ballerup  
Ejd. nr: 21670 - BBR bygningsnr. 1**

På baggrund af ansøgning modtaget den 02-04-2019 med supplerende oplysninger modtaget den 07-05-2019 giver vi tilladelse til:

- **Kulturhus på 985 m<sup>2</sup> og 419 m<sup>2</sup> med integreret bolig på 83 m<sup>2</sup> på 1. sal**

Byggetilladelsen gives på baggrund af oplysningerne i vedlagte samledokument **"Hører til byggetilladelse af 08-05-2019"**.

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 24 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.

Alle meddelelser, redegørelser og dokumentationer skal indsendes via den allerede oprettede sag i portalen [www.bygogmiljoe.dk](http://www.bygogmiljoe.dk).

### Kontakt

Har du spørgsmål til denne byggetilladelse eller behov for vejledning er du velkommen til at kontakte os i Team Byg på tlf. 44 77 63 70, mandage og tirsdage mellem kl. 10 og 15, torsdage mellem kl. 10 og 17 og fredage mellem kl. 10 og 13 (onsdage lukket) eller via e-mail: [byggesag@balk.dk](mailto:byggesag@balk.dk).

Med venlig hilsen

Dorte Louise Virklund  
Byggesagsbehandler

## Betingelser til byggetilladelsen:

Før byggearbejdet påbegyndes:

1. Det skal indsendes dokumentation for at BR18, § 48 ff. (adgangsforhold) er overholdt.
2. Der skal indsendes meddelelse om at byggearbejdet påbegyndes, jf. BR18, § 15.
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 mandag til fredag fra 7.00-18.00. Gældende forskrift for støjende bygge- og anlægsarbejder skal overholdes. Se forskriften her: [https://ballerup.dk/files/forskrift - stoejende bygge- og anlægsarbejder 2005.pdf](https://ballerup.dk/files/forskrift%20-%20stoejende%20bygge-og%20anlaegsaebejder%202005.pdf) .

Indkørsel og veje til byggepladsen skal være befæstet på forsvarlig måde, holdes frie, rengjorte, og i forsvarlig stand. Vi gør opmærksom på, at ejer kan 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 [mt-driftteam@balk.dk](mailto:mt-driftteam@balk.dk) .

Vejareal inkl. fortov må ikke benyttes til materialer, affald, skurvogne o.l. uden vejbestyrelsens tilladelse, jf. Vejlovens § 80. Ansøg her: <https://ballerup.dk/indhold/vejnet-brug-af-vejareal>

4. Byggeriet skal, som oplyst, henføres til konstruktionsklasse 2.
5. Der skal fremsendes dokumentation for, at bygningskonstruktionerne opfylder bestemmelserne i BR18, kap. 15 om konstruktioner. Den statiske dokumentation skal udarbejdes og kontrolleres i overensstemmelse med principperne i *SBI-anvisning 223*, jf. BR18, kapitel 28, § 505.

Den statiske dokumentation skal bestå af følgende elementer:

- A. Konstruktionsdokumentation: A1. Projektgrundlag, A2. Statiske beregninger, A3. Konstruktionstegninger og modeller, A4. Konstruktionsændringer.

B. Projektdokumentation: B1. Statisk projekteringsrapport, B2. Statisk kontrolrapport, B3. Statisk tilsynsrapport.

6. Byggeriet skal, som oplyst, henføres til anvendelseskategori 3 og 4 og brandklasse 2, og skal udføres i overensstemmelse med den indsendte brandtekniske redegørelse af 29-03-2019.
7. Der skal dog fremsendes nærmere redegørelse til godkendelse vedrørende følgende forhold, som skal indarbejdes i brandstrategien/det brandtekniske notat:
  - a. I afsnit 1.1 skal rettes følgende: "..... opførelse af ny kontor-/lagerbygning" – rettes til forsamlingslokale (med integreret bolig.)
  - b. Der skal refereres til bilag 4 – Præaccepterede løsninger for forsamlingslokaler.... og ikke bilag 5.
  - c. Der skal tilføjes skitser til identifikation af brandsektioner og bygningsafsnit, som der refereres til i bl.a. afsnit 4 og 7.
  - d. ABA-anlæg skal udføres efter nærmere aftale med Beredskab Øst.
8. Bestemmelserne i Forsvarsministeriets bekendtgørelse nr. 174 af 25. februar 2008, om brandværnsforanstaltninger i hoteller m.v., plejehjem, forsamlingslokaler, undervisningslokaler, daginstitutioner og butikker samt Beredskabsstyrelsens "Driftsmæssige forskrifter for hoteller m.v., plejehjem, forsamlingslokaler, undervisningslokaler, daginstitutioner og butikker", skal iagttages. Lokaliteterne skal anmeldes til Beredskab Øst med oplysning om ejers og den daglige leders navn, adresse og evt. telefonnummer, vedlagt opdaterede (etageplaner/pladsfordelingsplaner/inventaropstillingsplaner/maks. personantal/instrukser m.v.), udført efter nærmere aftale med Beredskab Øst, Vandtårnsvej 59, 2860 Søborg, tlf. 70 25 27 29, [www.beros.dk](http://www.beros.dk).
9. Automatisk brandalarmanlæg (ABA-anlæg) skal udføres i overensstemmelse med DBI-forskrift nr. 232 eller tilsvarende standard, jf. BR18, § 90 og efter nærmere aftale med Beredskab Øst.
10. Varslingsanlæg skal udføres i overensstemmelse med DBI-vejledning nr. 24 eller tilsvarende standard, jf. BR18, § 90.
11. Slangevinder skal udføres i overensstemmelse med DBI-vejledning nr. 15 eller tilsvarende standard, jf. BR18, § 90.
12. Byggeriet skal afsættes af en landinspektør, jf. BR18, § 10, stk. 5, og der skal indsendes afsætningsplan. Afsætningsplanen skal angive skel, byggeriets placering på grunden og byggeriets afstand til skel.

13. Der skal indsendes afløbstegetninger, som viser tilslutning til offentlig kloak, som dokumentation for overholdelse af miljøbeskyttelseslovens § 28, stk. 3.

Vi anbefaler at regnvand nedsives via faskine eller overfladeløsning i de områder hvor det kan lade sig gøre. Du kan læse mere om håndtering af regnvand, og hvilke krav vi stiller til ansøgningen på <https://ballerup.dk/borger/bolig-vand-varme/vand-aflob/regnvand>

14. Nye stikledninger for vand og kloak samt vandmåler skal bestilles hos Novafos <https://novafos.dk/selvbetjening/sog-om-kloakstik>
15. Afgravninger og påfyldninger i terrænet må ikke foretages uden forudgående tilladelse, jf. byggeloven § 13.
16. For sortering og bortskaffelse af bygge- og anlægsaffald se <https://ballerup.dk/erhverv/affald-jord-vand-miljo/affald-erhverv/bygge-anlaegsaffald>.

Efter byggearbejdets afslutning:

17. Der skal indsendes meddelelse om, at byggearbejdet er afsluttet, jf. BR18, § 40, stk. 1.  
Dette skal ske via [www.bygogmiljoe.dk](http://www.bygogmiljoe.dk) under punkterne "Færdigmelding af byggearbejdet" og "Erklæring om det færdige byggeri".
18. 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 foretaget en stikprøvekontrol af, at det opførte byggeri og dets dokumentation er i overensstemmelse med bestemmelserne i bygningsreglementet, jf. BR18, § 46.

19. Der skal gennemføres en funktionsafprøvning og kontrol af de brandtekniske installationer og brandslukningsmateriel, herunder en eventuel systemintegrationstest, jf. BR18, §§ 134 og 136.
20. Funktionsafprøvning og kontrol skal foretages af en akkrediteret virksomhed, jf. BR18, § 135.
21. Der skal fremsendes en Drift-, kontrol- og vedligeholdelsesplan, som skal redegøre for, hvordan brandsikkerheden af bebyggelsen opretholdes i hele bygningens levetid, jf. BR18, § 143, 144, 148, 154, 157.
22. 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 funktionsafprøvelse af varme- og køleanlæg samt ventilationsanlæg, jf. BR18, §§ 391 og 450, og at det skal dokumenteres at kravet om lufttæthed i BR18, § 263 er opfyldt. Kravet om lufttæthed kan dokumenteres ved trykprøvelse.

23. 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.

24. Der skal indsendes energimærkning af bygningen, jf. Bekendtgørelse om energimærkning af bygninger.

## Vores behandling af din ansøgning

### Lovgrundlaget

Det ansøgte er behandlet i forhold til bestemmelserne i BR18, kapitel 5 om brand, kapitel 8 om byggeret og helhedsvurdering, kapitel 15 om konstruktioner samt 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 lokalplan/byplanvedtægt nr. 152.

Vi har vurderet, at det ansøgte er i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanen.

### Klagevejledning

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

### Klagevejledning til afgørelser truffet i henhold til byggeloven, herunder bygningsreglement 2018:

#### 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 indsendes til Nævnenes Hus, der er klagemyndighed. Klagen indsendes bedst via [www.borger.dk](http://www.borger.dk)

Man kan dog også skrive til Nævnenes Hus [byg@naevneneshus.dk](mailto:byg@naevneneshus.dk)

#### Klagefrist:

Klagen skal være indgivet inden 4 uger fra den dag afgørelsen er meddelt.

#### 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, herunder lokalplan:**

### **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.