

TEGNE-STUEN ApS
Lundevej 44
3600 Frederikssund

Dato	Sagsnr.	Matr.nr.
29. august 2025	01.03.00-P19-97-25	12A Vejleby By, Ferslev

BYG OG LANDZONE

Torvet 2
3600 Frederikssund

Telefon 47 35 10 00

www.frederikssund.dk

CVR-nr.: 29 18 91 29

Bank 4319-3430270303

Toilet og grejskur på Hammer Bakke 13

Vi har den 5. februar modtaget din ansøgning om landzonetilladelse til toilet med niveaufri adgang fra handicapparkering og den 4. april 2025 en ansøgning om et grejskur på ejendommen Hammer Bakke 13, 4050 Skibby.

Afgørelse

Landzonetilladelsen er givet i henhold til planlovens § 35, stk. 1.

Landzonetilladelse til toiletbygning med niveaufri adgang, handicapparkering og grejskur er givet på følgende vilkår:

- Toilet, grejskur og handicapparkering etableres som ansøgt
- Toilet og grejskur holdes i mørke farver
- I etableringsfasen må der ikke efterlades åbne huller eller render i paddernes aktive sæson, samt at der ikke etableres åbne vejbrønde/riste, som padderne kan fanges i.

Telefontid:

Mandag	09.00 - 14.00
Tirsdag	lukket
Onsdag	09.00 - 14.00
Torsdag	09.00 - 14.00
Fredag	09.00 - 12.00

Se øvrige åbningstider
på www.frederikssund.dk

Det videre forløb

Du må ikke påbegynde byggearbejdet, før du har en byggetilladelse. Du skal fremsende ansøgningen via Byg og Miljø:

<https://www.bygogmiljoe.dk/>

Du skal være opmærksom på, at byggetilladelsen kan indebære krav om at ændre bygningen, så den blandt andet opfylder brand-, isolerings og adgangskrav.

Toilettet skal have en spildevandstilladelse.

Du skal derfor kontakte spildevandsteamet: spildevand@frederikssund.dk

Begrundelse for afgørelse

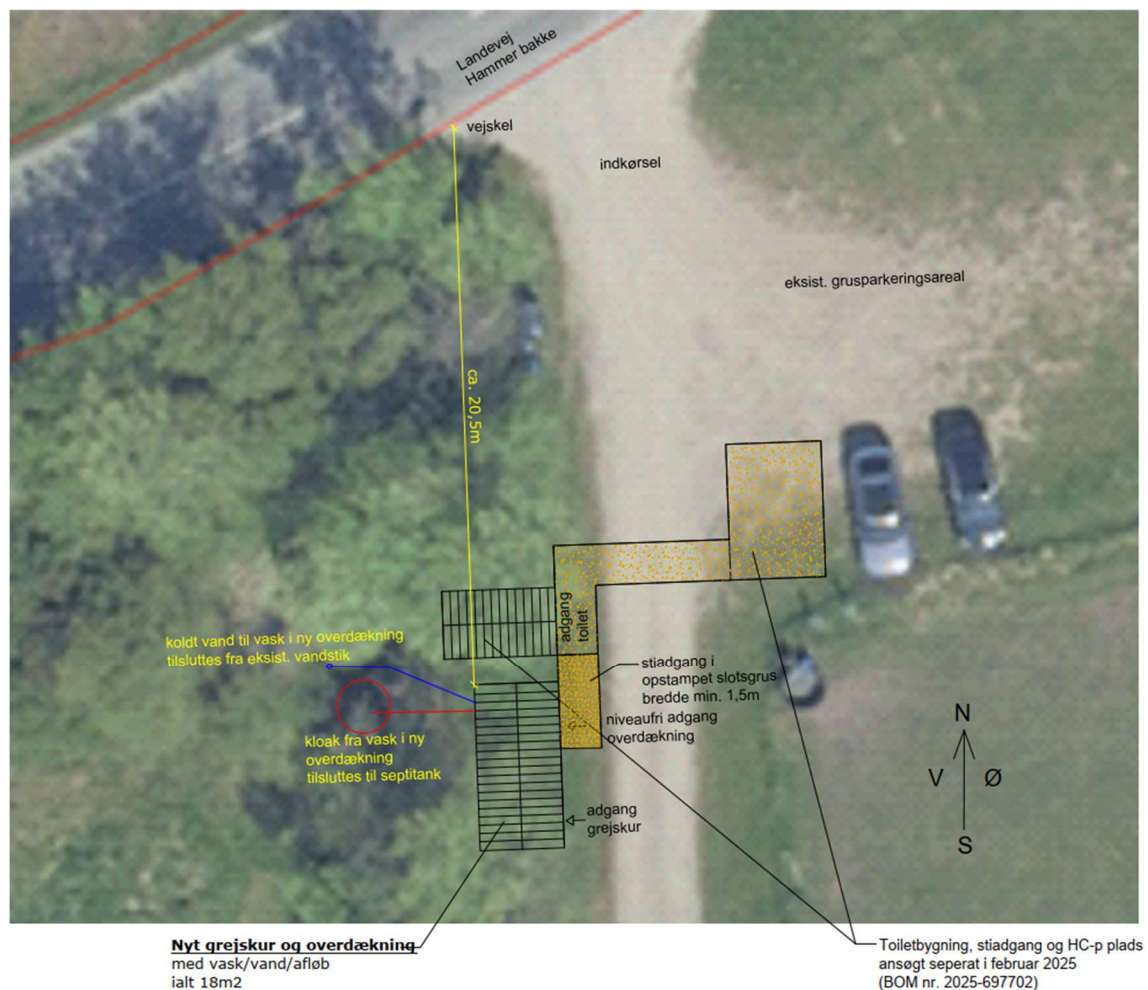
De ansøgte bygninger ligger samlet i forbindelse med eksisterende bådehuse. Ud mod Hammer Bakke er der afskærmende beplantning og de ansøgte bygninger vil derfor ikke kunne ses fra offentlig vej. Det vurderes derfor at de særlige udsigter og landskabsoplevelsen bliver ikke påvirket i væsentlig grad.

Der er stillet vilkår om, at bygninger holdes i neutrale eller mørke jordfarver for at bygningerne falder mest naturligt ind i landskabet.

Det ansøgte ligger inden for lokalplanen for Hammergården, hvis formål er at fremme det blå og grønne friluftsliv. Det vurderes at det ansøgte projekt kan rummes i lokalplanen.

Ansøgning

Der søges om en toiletbygning med niveaufri adgang. I forbindelse med toiletbygningen etableres et grejskur med overdækning.



Toiletbygning

Toiletbygningen placeres i delområde AIII i lokalplanen, ud mod parkeringspladsen.

Toilettet er et unisex og handicapvenligt toilet. Målene er 4,2 x 2,5 m og 2,95 m højt.

Toiletbygningen er præfabrikeret og fremstillet i en kombination af konventionelle og unikke kompositmaterialer, se bilag.

I forbindelse med toilettet etableres en ny handicapparkeringsplads i opstampet slotsgrus 3,5 x 5 m og en sti ned til toilettet med manøvreareal på minimum 1,5 x 1,7 m, der giver niveaufri adgang til toiletbygningen.

Grejskur og overdækning

Grejskuret placeres sammen med ny toiletbygning i delområde AIII.

Målene er 3 x 6 meter og 3,35 m højt. Grejskuret for opbevaring er på 12 m² og overdækning med vask er på 6 m².

Facaderne udføres i sortmalet "en på to" bræddebeklædning og sort tagpap, se tegning A1 i bilag.

[

Oplysninger om ejendommen

Ejendommen er noteret som en landbrugsejendom uden stuehus på 22 ha. Ejendommen drives som et center for bæredygtigt friluftsliv.

Ejendommen er beliggende, hvor den tidligere Hammergård lå.

Bygningerne ligger skjult bag tæt beplantning og er vanskelig at se fra den offentlige vej, mens parkeringsarealet ligger ud til vejen.

Ejendommen ligger inden for skovbyggelinjen og fredningen af Hammer Bakke i et område der i kommuneplanen 2021-2033 ligger i karakterområde Venslev Huse Kystlandskab. Størstedelen af området "Venslev Huse og vest for Vejleby" skal beskyttes, idet det er karakteristisk og rummer særligt visuelle oplevelsesmuligheder i sin orientering mod og visuelle kontakt til kysten.

Tilstanden i området vurderes at være middel og hele området er vurderet særligt sårbart over for ændringer, der kan forringe oplevelsen af kystlandskabet. Nye bygninger og anlæg, der kan forringe oplevelsen af kystlandskabet, bør derfor undgås.

Hammer Bakke 13 ligger inden for kommuneplanramme LF 5.2 og lokalplan LP79, Frederikssund, Center for bæredygtigt friluftsliv ved Hammergården.

Planforhold

Kommuneplanramme LF 5.2 Hammergården. Området skal anvendes til fritidsformål, herunder rekreativt formål af regional karakter, lystbådehavn, færgeleje mv.

Området skal friholdes for bebyggelse, bortset fra enkelte bygninger, som er nødvendige for områdets anvendelse til det pågældende formål.

Lokalplan LP79, Frederikssund, Center for bæredygtigt friluftsliv ved Hammergården.

§ 1 Lokalplanens formål er blandt andet at fastholde området som grønt/blåt støttepunkt og giver mulighed for etablering af velkomstcenter, driftbygninger, hytter og teltplads og give kørestolsbrugere mulighed for at komme til strand og aktiviteter ved egen hjælp.

§3 Arealet opdeles i seksdelområder A-E.

3.1 Område A: Velkomstcenter

3.1.1 På arealet, hvor den gamle Hammergård lå, bygges velkomstcenteret (AI). Bygningen kan rumme turistinformation, naturvejledning, kursus- og medlemslokaler, personalelokaler, køkken, fælles spiselokaler, café, overnatningsmuligheder for kørestolsbrugere mm.

3.1.3 I tilknytning til gården kan på de anviste steder, anlægges en mindre bygning (AII) og/eller et skur. AIII kan anvendes til cykelparkering, brændeskur, etablering af funktioner til håndtering, herunder sortering og kompostering af affald fra velkomstcenteret m.m.

Toilet og grejskur/overdækning ligger inden for delområde AIII.

Bygningerne skal have en dispensation fra lokalplanen. Dispensationen behandles i den videre byggesagsbehandling i særskilt tilladelse.

Anden lovgivning

Hammer Bakke 13 ligger inden for fredningen af Hammer Bakker og skovbyggelinje, hvilket kræver en dispensation.

Den 15. august 2025 meddelte fredningsnævnet for Nordsjælland dispensation fra fredningen til det ansøgte med vilkår om, at bygninger holdes i neutrale eller mørke farver, således at bygningerne falder mest naturligt ind i landskabet, at der i etableringsfasen ikke efterlades åbne huller eller render i paddernes aktive sæson, samt at der ikke etableres åbne vejbrønde/riste, som padderne kan fanges i.

Projekter, der er givet landzonetilladelse til, kræver ikke en dispensation i forhold til skovbyggelinjen jf. Naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 2, 5. pkt.

Naboorientering

Sagen er afgjort uden forudgående naboorientering / partshøring, jf. planlovens § 35, stk. 5. Vi vurderer, at sagen er af underordnet betydning for de omboende, blandt andet fordi etableringen af et toilet og grejskur ikke ændre på anvendelsen af området og afstanden til nærmeste beboelse er mere end 120 meter.

Naturbeskyttelse, Natura 2000 og bilag IV-arter

Der skal foretages en vurdering af, om det ansøgte kan have en væsentlig påvirkning på et Natura 2000-område eller kan medføre beskadigelse af yngle- og rasteområder for Bilag IV arter.

I henhold til Naturbeskyttelseslovens § 29 a må dyrearter, der er nævnt i bilag 3 (bl.a. spidssnudet frø, stor vandsalamander, markfirben og alle

flagermusarter), ikke forsætligt forstyrres med skadelig virkning for arten eller bestanden. Forbuddet gælder i forhold til alle livsstadier af de omfattede dyrearter. Arternes yngle- og rasteområder, må heller ikke beskadiges eller ødelægges.

Det er vores vurdering, at toiletbygningen og grejskuret ikke forringer naturtyper eller medfører beskadigelse af bilag IV arter eller af yngle- og rastesteder for bilag IV arter.

Ejendommen ligger over 4,6 km fra nærmeste Natura 2000-område, nr. 244 Kyndby Kyst. På baggrund af omfang af det ansøgte og afstand til Natura 2000 området, er det kommunens vurdering, at projektet ikke vil medføre sker væsentlig påvirkning af Natura 2000 områder.

Det er kommunens vurdering, at arealet ikke rummer yngleområder for padder, flagermus, markfirben eller andre bilag IV arter.

Ingen af de plantearter, som er opført på habitatdirektivets bilag IV, er registreret i området eller vurderes at findes der.

Der er registreret bilag IV arterne stor vandsalamander og spidssnudet frø i søer indenfor 140 – 250 m. Der kan derfor være fødesøgende og vandrende padder, som der skal vises hensyn til i byggefasen. Der må ikke efterlades åbne huller eller render i padderne aktive sæson.

Ligeledes skal der ikke etableres åbne vejbrønde/riste, som padderne kan fanges i. Ved ovenstående hensyn er det vores vurdering, at det ansøgte ikke medfører beskadigelse af bilag IV arter eller af yngle- og rastesteder for bilag IV arter.

Der skal ikke fældes træer i forbindelse med projektet, der kunne være leve eller rastested for flagermus.

Offentliggørelse

Tilladelsen bliver offentliggjort 29. august 2025 på www.frederikssund.dk/annoncering. Du skal være opmærksom på, at der kan blive klaget over tilladelsen, og at tilladelsen ikke må udnyttes, før klagefristens udløb. Se klagevejledningen. Hvis vi modtager klager, orienterer vi dig med det samme.

Udnyttelse af tilladelse

Tilladelsen skal udnyttes, inden der er gået 5 år. Hvis den ikke er udnyttet inden eller ikke har været udnyttet i 5 på hinanden følgende år, bortfalder den, jf. planlovens § 56.

Lovgrundlag

- Planloven, LBK nr. 572 af 29. maj 2024 med senere ændringer
- Kommuneplanen for 2021-2033 for Frederikssund Kommune
- Planhabitatbekendtgørelsen (bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016 om administration af planloven i forbindelse med

internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter)

- Kommuneplanramme LF 5.2 Hammergården.
- Lokalplan LP79, Frederikssund, Center for bæredygtigt friluftsliv ved Hammergården.

Klagevejledning

Du kan klage over afgørelsen til Planklagenævnet, jf. planlovens §§ 58, 59 og 62.

Klagefristen er 4 uger fra offentliggørelsen af afgørelsen på Frederikssund kommunes hjemmeside:

www.frederikssund.dk/annoncering.

Klagen skal sendes via klageportalen. Du finder et link til Klageportalen www.borger.dk (søg efter klageportal). Når du klager, skal du betale et gebyr. Du kan læse mere om klagemuligheden samt prisen for at klage på deres hjemmeside: <https://naevneneshus.dk/>

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Frederikssund Kommune. Vi videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

En eventuel klage har opsættende virkning, medmindre Planklagenævnet bestemmer andet. Hvis vi modtager en klage, underretter vi dig straks.

Klageberettiget er:

- Enhver med retlig interesse i sagens udfald
- Miljøministeren
- Landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø, og som repræsenterer mindst 100 medlemmer.
- Landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen, og som repræsenterer mindst 100 medlemmer.

Søgsmål til prøvelse af afgørelsen ved domstolene skal være anlagt inden 6 måneder fra offentliggørelsen af afgørelsen.

Afgørelsen er sendt til orientering til

Ansøger

Roskilde Museum, museumslov@romu.dk

Dansk Botanisk Forening, nbu_sj@botaniskforening.dk

Danmarks Naturfredningsforening, dnfrederikssund-sager@dn.dk

Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk, frederikssund@dof.dk

Friluftsrådet, Frederikssund@friluftsradet.dk, lokalraad@friluftsradet.dk

Venlig hilsen

Sofie Amalie Erbs-Maibing
Landzonemedarbejder

Toiletbygning »Type 15« med teknikrum

Scan-Plast toiletbygninger er fremstillet i højeste kvalitet for at sikre driftstabile, driftvenlige og driftøkonomiske løsninger. Desuden at sikre den gode brugeroplevelse bl.a. ved rummelighed, god oplysning, stor ventilation, høj hygiejne samt indbydende og holdbare konstruktioner. Scan-Plast toiletbygninger er fremstillet i en kombination af konventionelle og unikke kompositmaterialer.

Scan-Plast Toiletbygning Type 15 er præfabrikeret og leveres således klar til tilkobling og ibrugtagning. Bygningen opfylder de lovmæssige krav til handicapforhold og er optimal som offentligt toiletløsning.

LEVERES INKL.

- Toilet og toiletarmstøtter.
- Vaskebordplade med pusleplads, vandarmatur, sæbe-dispenser og papirservietholder.
- Toiletpapirholder med boks.
- Spejl, 500 x 1000 mm.
- Affaldskurv.
- Udendørs- og indvendig lampe med bevægelsessensor.
- Indgangsdør med dørpumpe.
- Lysindfaldsvindue over dør.
- Varmesystem.
- Ventilationssystem.
- Eltavle.
- Vandvarmesystem.
- Rengøringsvask med koldvandsarmatur, str. 3/4".
- Slangesaddel inkl. vandslange og spulehoved.



DESIGN

- **Indretning:**
1 stk. unisex toiletrum, handicapvenligt og pusleplads.
1 stk. teknikrum med rengøringsudstyr.
- **Kapacitet:** 10-15 besøg pr. time.
- Leveres klar til tilkobling med afløb, el- og vand-tilslutninger.
- Kan leveres med forskellige typer facadebeklædninger.

Toiletbygning »Type 15« med teknikrum

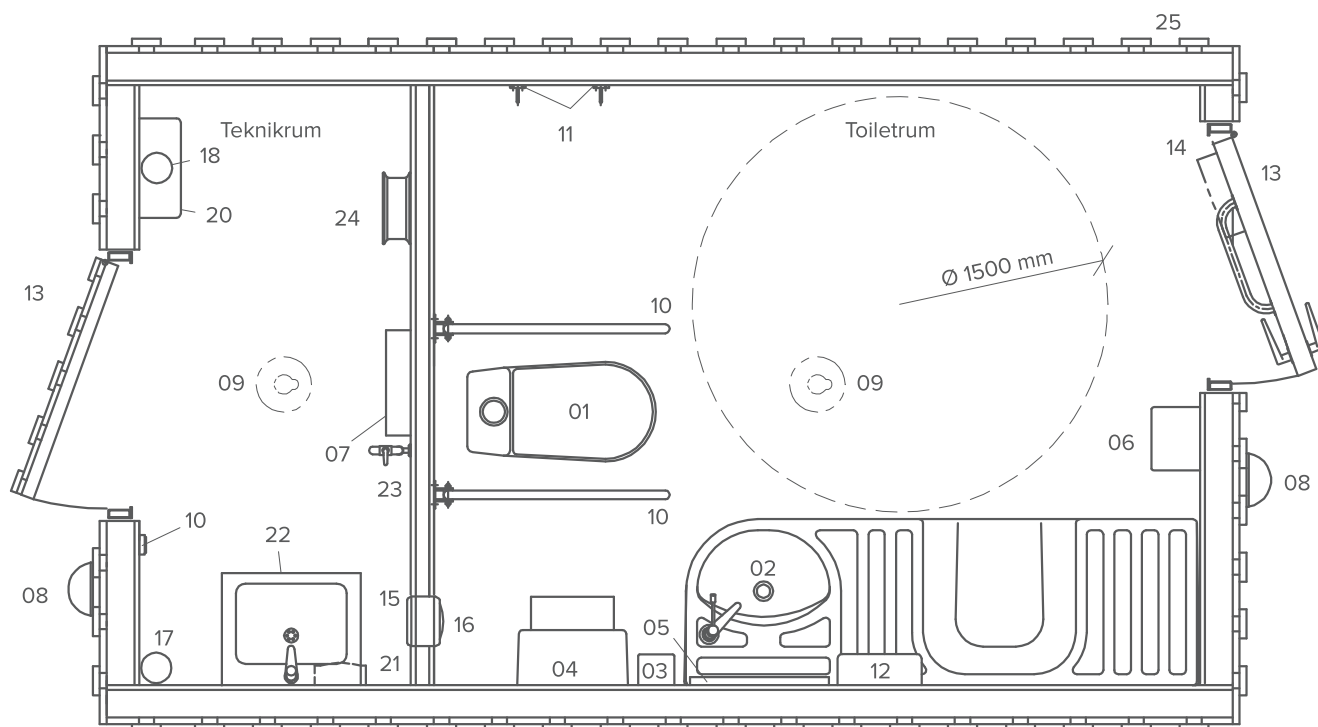
	(A) Højde	(B) Bredde	(C) Bredde inkl. tag	(D) Længde	(E) Længde inkl. tag	Dør B x H
	2.950	2.500	3.000	4.165	4.915	980 x 2.050

*Alle ubenævnte mål er i mm.

**GAP = Glasfiberarmeret polyester

Rev. 25.9.2019 Ret til ændringer og trykfejl forbeholdes. Ab lager.

1/2



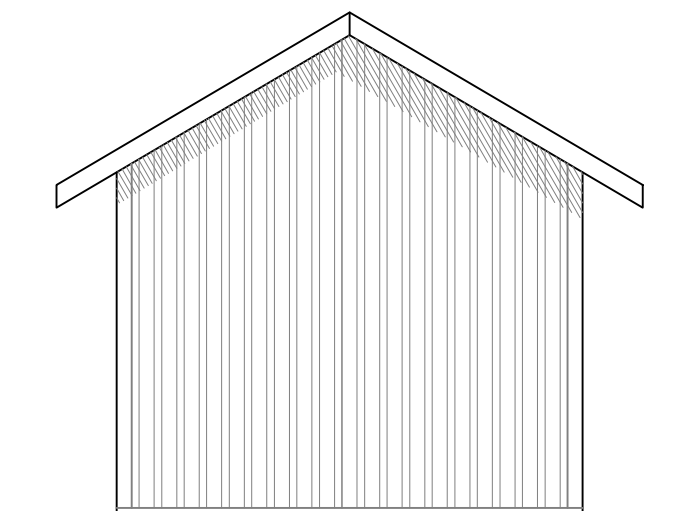
PLANTEGNING

- | | |
|--|---|
| 01. Handicapvenligt toilet, sædehøjde 480 mm. | 15. Elventilator. |
| 02. Vaskebordplade med koldvandsarmatur og pusleplads. | 16. Rist til varmefordeling. |
| 03. Sæbedispenser. | 17. Vandtilslutning. |
| 04. Toiletpapirholder med handicapvenlig konsol. | 18. Eltilslutning. |
| 05. Spejl, 500 x 1000 mm. | 19. Dobbeltafbryder med stikkontakt. |
| 06. Affaldskurv | 20. Eltavle. |
| 07. Varmesystem. | 21. Vandvarmer. |
| 08. Udendørslampe. | 22. Rengøringsvask. |
| 09. Lampe med bevægelsessensor. | 23. Koldvandsarmatur, str. 3/4". |
| 10. Handicapvenlig toiletarmstøtter. | 24. Slangesattel inkl. vandslange. |
| 11. Tøjknager. | 25. Udvendig 1 på 2 beklædning med trykimprægnerede brædder, men andre typer facadebeklædning kan også leveres. |
| 12. Papirservetholder. | |
| 13. Handicapvenlig dør med karm, 960 x 2050 mm. | |
| 14. Dørpumpe. | |

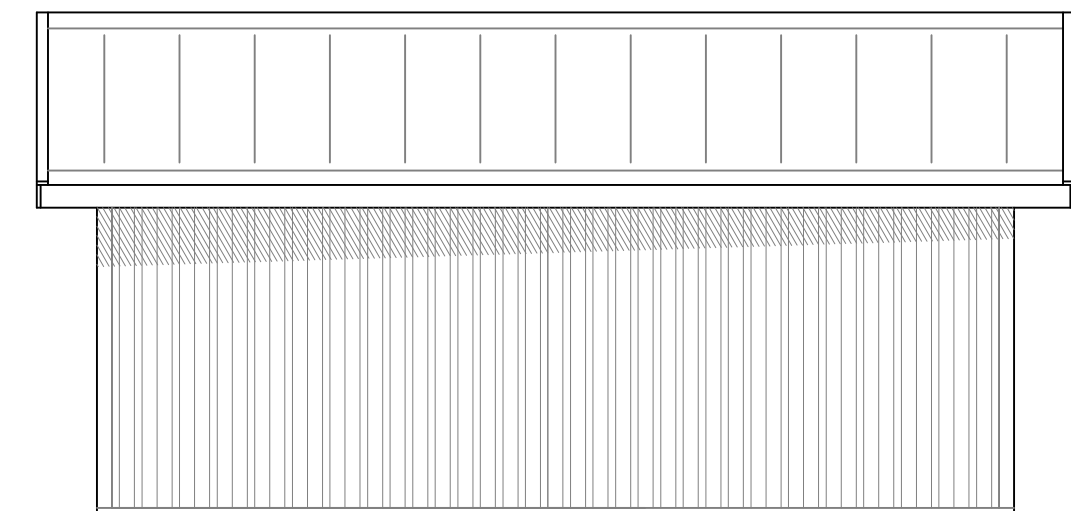
OBS. Tegning må på ingen måde gengives uden vores skriftlige accept. Alle rettigheder forbeholdes af Scan Plast.

Rev. 25.9.2019 Ret til ændringer og trykfejl forbeholdes. Ab lager.

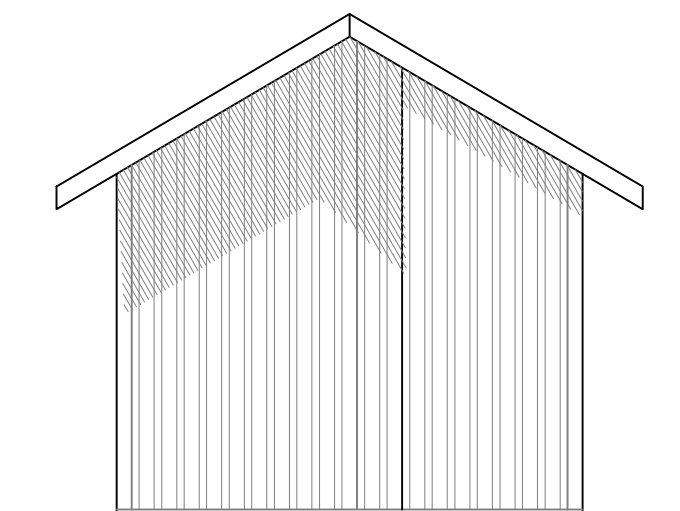
2/2



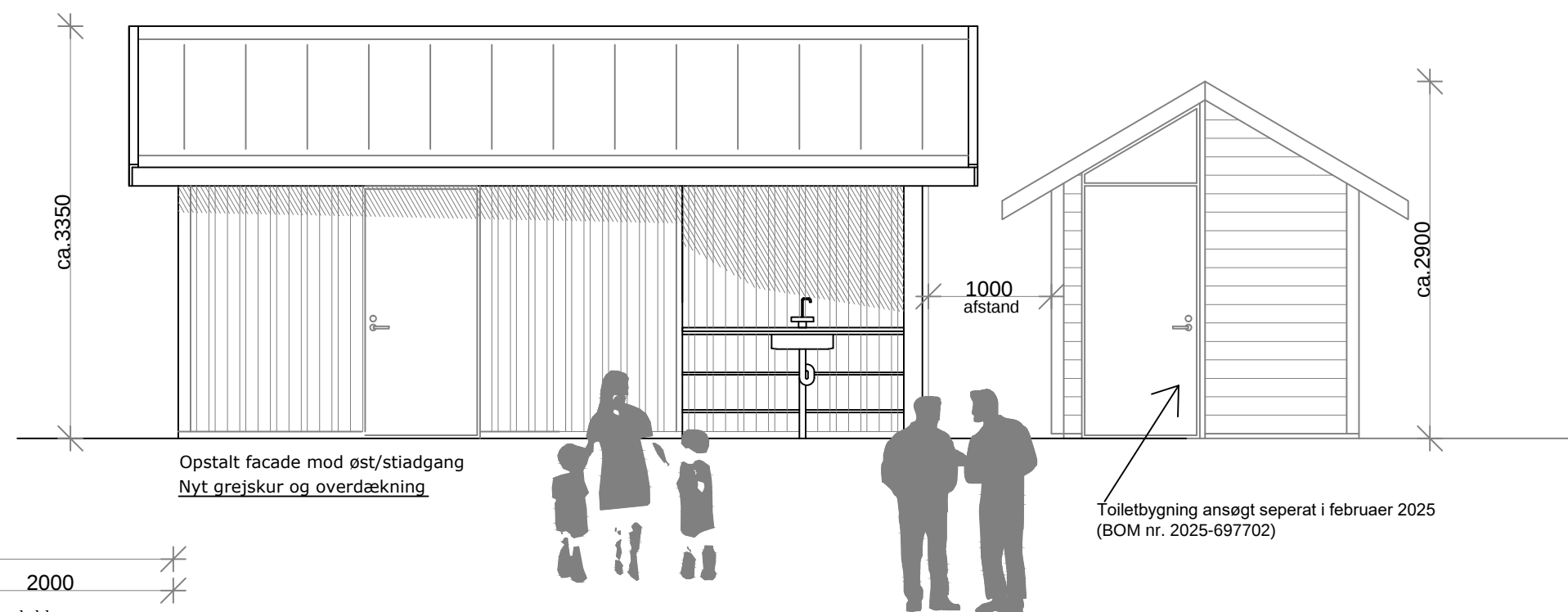
Opstalt gavl mod syd



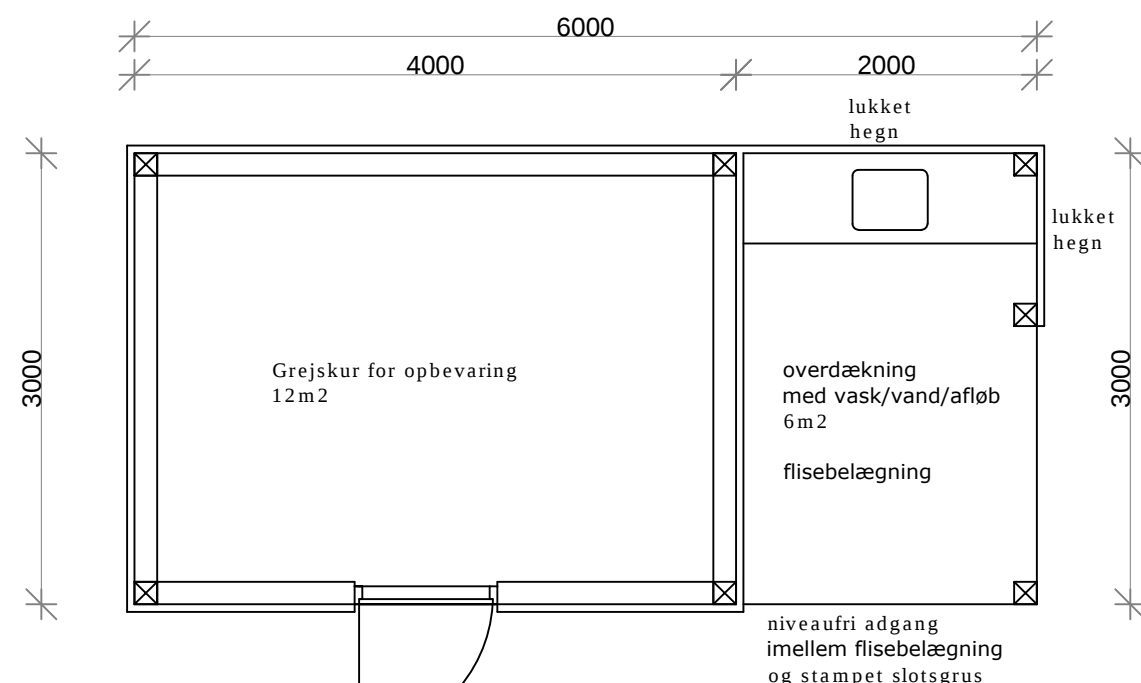
Opstalt facade mod vest



Opstalt gavl mod nord



Opstalt facade mod øst/stiadgang
Nyt grejskur og overdækning



Plan af Nyt grejskur og overdækning
samlet areal = 18m2

Overflader og materialer ny overdækning og grejskur

- Facader udføres i sortmalet "en på to" brædebeklædning
- Tagbelægning af sort listedækket tagpap
- Ov erdækning udføres i bjælke/stolpekonstruktion på punktfundamenter
- Generelt træværk, tagkanter og udhæng mv. malerbehandles sort (som toiletbygning)
- Vandtilslutning sker fra eksisterende vandstik af aut. installatør iht. gældende regler ført i terræn.
- Afløb fra vask tilsluttes til septitank for opsamling af spildevand, godkendt og dimensioneret til formålet, udført af aut. installatør iht. gældende lovgivning. (septitakn udføres i forbindelse med ny toiletbygning, tidligere ansøgt i februar 2025)

Hammergården, Hammerbakke 13

Myndighedsprojekt - etablering af rekreative faciliteter i et naturområde ved Hammergården

Tegning A1 - Ny overdækning og grejskur ved P-plads

Plan og facader

Mål: 1:50

Dato. 31.03.2025

tegne-stuen ApS
design - arkitektur - rådgivning