

Dispensation fra kirkebyggelinjen til bebyggelse på Akacietorvet 2

Furesø Kommune har modtaget en ansøgning om at opføre ny bebyggelse til erhverv og boliger på matr. nr. 9fz og 9ay Farum By, Farum, beliggende Akacietorvet 2, 3520 Farum. Det ansøgte kræver dispensation fra kirkebyggelinjen

Furesø Kommune, Natur og Miljø giver hermed dispensation fra naturbeskyttelseslovens¹ § 19, stk. 1 (kirkebyggelinjen), til opførelse af det ansøgte byggeri til bolig og erhverv.

Dispensationen fra naturbeskyttelseslovens § 19, stk. 1 (kirkebyggelinjen), meddeles efter lovens § 65, stk. 1, på følgende vilkår:

- At byggeriet opføres som ansøgt.

Øvrige tilladelser og dispensationer

Opførelse af det ansøgte byggeri kræver også byggetilladelse, før arbejdet påbegyndes. I har allerede fremsendt ansøgning om byggetilladelse til Furesø Kommune via Byg og Miljø (byg-2025-729718). Det er via dette ansøgningsmodul, at I får svar fra kommunen i byggesagen.

Endelig kræver en af det samlede projekt dispensation fra *Lokalplan 153, Boliger og erhverv på Akacietorvet*. Kommunen har med anden afgørelse af dags dato² meddelt dispensation fra lokalplanen til forhold vedrørende bredde på sti, parkeringspladser samt til cykelparkering.

Dato: 04-12-2025

Sags id: 25/9143

Dok.nr.: 95854/25

Furesø Kommune

Center for By og Miljø

Natur- og Miljøafdelingen

Tlf.: 7235 4000

Telefon åbningstider:

Mandag-fredag kl. 10-14

Torsdag kl. 10-17

Skriv til os via Digital Post fra
borger.dk og virk.dk

www.furesoe.dk

¹ LBK nr. 927 af 28. juni 2024 af lov om naturbeskyttelse med senere ændringer

² Furesø Kommunes afgørelse af 4. december 2025 om dispensation fra Lokalplan 153 til bredde på sti, parkeringspladser samt til cykelparkering [sags nr. 25/6915 / dok. nr. 124713/25]

Baggrund

Ejendommen matr. nr. 9fz Farum By, Farum er på 1.199 m², og ejendommen matr. nr. 9ay Farum By, Farum er på 4.699 m². Begge ejendomme ligger i byzone.

Ifølge BBR er der på matr. nr. 9fz Farum By, Farum en eksisterende bebyggelse med et bebygget areal på 928 m², der er indrettet med detailhandel (butiksbareal) i stueplan og kontor samt bolig i tagetagen. Matr. nr. 9ay Farum By, Farum er ubebygget og rummer i dag en parkeringsplads.

Med ansøgning, der er indsendt via Byg og Miljø den 21. august 2025 (indsendelse nr. 4), har *Arkitekt Jesper Brask ApS* søgt om dispensation fra kirkebyggeplanen til at opføre ny bebyggelse på matr. nr. 9fz og 9ay. Den ansøgte bebyggelse skal erstatte den eksisterende bebyggelse på matr. nr. 9fz, der nedrives.

Den ansøgte bebyggelse opføres med samme placering som den eksisterende på matr. nr. 9fz. Samtidig udvides bebyggelsen mod nord, idet en del af parkeringspladsen på matr. nr. 9ay bebygges.

Akacietorvet ApS, der ejer ejendommen matr. nr. 9fz har givet fuldmagt til ansøger. Furesø Kommune, der ejer matr. nr. 9ay, har underskrevet aftale om salg af en del af arealet til opførelse af ny bebyggelse, betinget af, at der kan udstedes byggetilladelse.

Lokalplan 153

Matr. nr. 9fz og 9ay Farum By, Farum er omfattet af *Lokalplan 153, Boliger og erhverv på Akacietorvet*.

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af ny bebyggelse med boliger og erhverv. Lokalplanens § 6, *Bebyggelse omfang og placering* fastsætter nærmere bestemmelse for placering og ny bebyggelse inden for lokalplanens udlagte byggefelt samt bestemmelser om etageareal m.v. Den ansøgte bebyggelse ønskes opført inden for byggefelt 1.

Ifølge lokalplanen må ny bebyggelse opføres med en højde på maksimalt 10,4 m og en facadehøjde på maksimalt 4,2 m, idet lokalplanen dog giver mulighed for kviste med en facadehøjde på op til 5,5 m for bebyggelse i byggefelt 1.

Det ansøgte

Den ansøgte bebyggelse opføres i to etager med udnyttet tagetage – og skal rumme et erhvervsareal (butik) og 8 lejligheder i stueplan samt 14 lejligheder på 1. sal. Det samlede etageareal er på ca. 2.200 m².

Bebyggelsen har en længde på op til ca. 68,5 m, en bredde på ca. 13,2 m og opføres som forskudte blokke. Bebyggelsen har en højde på ca. 9,6 m, hvilket er lavere, end hvad lokalplanen giver mulighed for.



Figur 1: Opstalter facader, Tegn. nr. A.01.8, dateret 27.06.2025 (revideret 18.08.2025)

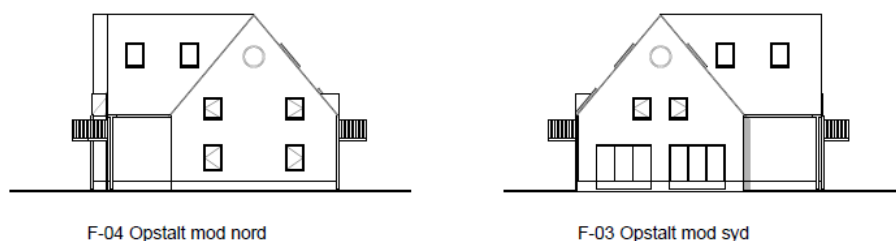
Kommunen bemærker, at den eksisterende bebyggelse på matr. nr. 9fz, der nedrives, har en højde på ca. 10 m.

Bebyggelsen ønskes opført med hvidpudsede facader og med sadeltag med flad top og en tagbeklædning med matte sorte tegl i overensstemmelse med lokalplanen.

A.01.11 - VISUALISERINGER
VISUALISERING C



Figur 1: Vejledende visualisering fra ansøger, Tegn. nr. A.01.11



Figur 3: Opstalter gavle, Tegn. nr. A.01.8, dateret 27.06.2025 (revideret 18.08.2025)

Området og placering i forhold til Farum Kirke

Matr. nr. 9fz og 9ay Farum By, Farum ligger i deres helhed inden for kirkebyggelinjen, der afkastes af Farum Kirke.

Middelalderkirken, Farum Kirke, er placeret i kanten af den gamle Farum landsby. Kirken ligger markant på en forhøjning i landskabet og på kanten af skråningen ned mod Farum Sø.

Mod syd orienterer kirken sig mod det åbne land og Farum Sø, og på skråningen ned mod søen ligger en del af kirkegården.

Mod nord orienterer kirken sig mod bymæssige bebyggelse i den gamle Farum Landsby og Farum. Bebyggelsen i den gamle landsby, som ligger tættest på kirken langs bl.a. Kålundvej og Søvej, er præget af ældre lave bevaringsværdige huse. Længere mod nord, dvs. langs Farum Hovedgade, er bebyggelsen mere varieret i udformning og højde og med blandet anvendelse til bl.a. bolig og erhverv.

Afstanden fra det ansøgte byggeri til Farum Kirke er ca. 165 m. Terrænet falder fra Akacietorvet, hvor det ansøgte byggeri ønskes opført (kote ca. 34), og ned mod Farum Sø og Farum Kirke. Som tidligere beskrevet er Farum Kirke placeret på en forhøjning, og ligger derfor næste i samme kote (kote ca. 33,5) som det ansøgte byggeri.

Internationale naturbeskyttelsesinteresser³

Matr. nr. 9fz Farum By, Farum ligger ca. 350 m nord for Natura 2000-område N139: Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov, der udgør habitatområde H123 og fuglebeskyttelsesområde F109. Det er Furesø Kommunes vurdering, at

³ BEK nr. 1098 af 21. august 2023 om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter



den ansøgte opførelse af en ny bygning ikke vil påvirke arter eller naturtyper på udpegningsgrundlaget for habitatområdet, da anlægsarbejdet er begrænset lokalt til den pågældende ejendom. Det vurderes ligeledes, at det ansøgte ikke vil medføre en indirekte påvirkning på habitatnaturtyper, da hydrologien i området ikke påvirkes.

Der er registreret flere arter af flagermus i området omkring Farum Hovedgade, men ingen tidligere registreringer på selve ejendommen. Opførelse af bygningen sker på nogenlunde samme placering som en tidligere bygning, og omkring den tidligere bygning er et større befæstet område. Det er derfor kommunens vurdering, at det ansøgte ikke vil medføre beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- og rasteområder samt at den økologiske funktionalitet for arter af flagermus i området fortsat kan opretholdes.

Der er ikke registreret andre bilag IV-arter på ejendommen, men både stor vandsalamander og spidssnudet frø findes udbredt på egnede lokaliteter i kommunen. Det er kommunens vurdering, at der ikke findes egnede levesteder for andre bilag IV-arter på den ansøgte placering. Der er tale om et område, hvor der tidligere har været opført en bygning samt et eksisterende befæstet område, og bygningen opføres ikke på et område som er fugtigt eller med sydvendte skråninger med løs jord.

Det er derfor kommunens samlede vurdering, at det ansøgte ikke vil medføre beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- og/eller rasteområder for andre arter optaget på habitatdirektivets bilag IV.

Høring/Tidlig fordialog

Lokalplan 153 er vedtaget i juni 2023. I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen, har Furesø Kommune i 2021 foretaget en indledende høring af Helsingør Stift vedrørende det forhold, at lokalplanområdet er beliggende inden for kirkebyggelinjen.

Helsingør Stift har i den forbindelse indhentet udtalelse fra både Farum Sogns Menighedsråd og Den Kongelige Bygningsinspektør. Af høringssvaret fra Helsingør Stift fremgår, at et byggeri i overensstemmelse med lokalplansforslaget ikke giver anledning til yderligere bemærkninger hos menighedsrådet eller giver anledning til bekymring hos inspektoratet i forhold til kirkebyggelinjen.

Besigtigelse

Furesø Kommune har besigtiget området den 24. september 2025 med henblik på bl.a. at vurdere synligheden af det ansøgte byggeri fra Farum Kirke.

Begrundelse for afgørelsen

Dispensation er givet, da Furesø Kommune vurderer, at det ansøgte byggeri med en højde på ca. 9,6 m ikke vil stride mod de bestemmelser og hensyn, der skal varetages med administrationen af naturbeskyttelseslovens kirkebyggelinjen, herunder ikke forringe muligheden for at opleve middelalderkirken i landskabet ned mod Furesøen.

Kommunen vurderer, at det ansøgte byggeri ikke (eller kun i meget begrænset omfang) vil være synligt fra Farum Kirke, hvilet bl.a. skyldes områdets terræn, at byggeriet opføres mere end 150 m fra kirken, og at der mellem det ansøgte byggeri og kirken i forvejen er væsentlig bebyggelse. Dertil har det også betydning for kommunens vurdering om dispensation, at det ansøgte byggeri orienterer sig med gavlen mod Farum Kirke, og at der i området langs Farum Hovedgade findes anden bebyggelse med samme højde som det ansøgte byggeri.

Offentliggørelse

Afgørelsen om dispensation fra kirkebyggelinjen vil blive offentligt bekendtgjort på kommunens hjemmeside dags dato.

Klage

Der kan klages til Miljø- og Fødevareklagenævnet over afgørelsen efter reglerne i naturbeskyttelseslovens kap. 12.

Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag.

Klageberettigede er adressaten for afgørelsen, ejeren af den ejendom, som afgørelsen vedrører, offentlige myndigheder, en berørt nationalpark oprettet efter lov om nationalparker, lokale foreninger og organisationer, som har en væsentlig interesse i afgørelsen, og visse landsdækkende foreninger og organisationer, der har beskyttelsen af natur og miljø som hovedformål eller varetager væsentlige rekreative interesser.

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Miljø- og Fødevareklagenævnet. Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af Nævnenes Hus (www.naevneshus.dk). Klageportalen findes også på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på ligesom du plejer, typisk med MitID.



En klage er indgivet, når den er tilgængelig for kommunen i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på 900 kr. for borgere og 1.800 kr. for virksomheder, foreninger, organisationer og offentlige myndigheder. Klagegebyret opkræves af Nævnenes Hus. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

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

Miljø- og Fødevareklagenævnet 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 kommunen. Kommunen videresender herefter anmodningen til Miljø- og Fødevareklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Hvis afgørelsen ønskes indbragt for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra modtagelsen af afgørelsen. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes fristen dog altid fra bekendtgørelsen.

Udnyttelse af afgørelsen

Dispensationen fra kirkebyggelinjen må ikke udnyttes, før klagefristen er udløbet. Rettidig klage har opsættende virkning, medmindre Miljø- og Fødevareklagenævnet bestemmer andet. Det betyder i så fald, at dispensationen ikke må udnyttes, før klagesagen er afsluttet.

Dispensationen fra kirkebyggelinjen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden for 3 år, efter den er givet, jf. naturbeskyttelseslovens § 66, stk. 2.

Venlig hilsen

Kopi til: