Dispensation fra søbeskyttelseslinjen til terrænregulering på Sehesteds Alle 9

23. oktober 2026
Sagsnr.: 26/10025
Dok.nr.: 96880/26

Furesø Kommune
Natur- og Miljøafdelingen
Stiager 2
3500 Værløse
Tlf.: 7235 4000

Åbningstider:
Mandag-fredag kl. 10-14
Torsdag dog kl. 10-17

www.furesoe.dk

Du har søgt om tilladelse til at udføre terrænregulering ifm. tilbygning til den eksisterende helårsbolig på din ejendom matr.nr. 1fo m.fl., Farumgård, Farum, beliggende Sehesteds Alle 9, 3520 Farum.

Terrænregulering kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens[1] § 16, stk. 1 (søbeskyttelseslinjen).

Furesø Kommune, Natur og Miljø, meddeler hermed dispensation fra søbeskyttelseslinjen til at udføre terrænregulering på op til 87 cm ifm. tilbygningen på matr.nr. 1fo, Farumgård, Farum. Afgørelsen meddeles efter naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 1. Afgørelsen meddeles på følgende vilkår:

- at terrænreguleringen udføres som vist på tegning M.X.O.F.01.R5, M.X.O.F.02.R5 og M.X.S.F.01.R5 af dato 27/8-2026 samt M.X.P.F.01.R6 af dato 04/9-2026.
- at terrænreguleringen udføres ifm. tilbygningen

Baggrund

Furesø Kommune meddelte den 22. februar 2023 dispensation fra søbeskyttelseslinjen til en tilbygning på ejendommen. Ved den efterfølgende byggesagsbehandling er det vurderet, at tilbygningen ligger for tæt på vejskel.

Furesø Kommune meddelte den 9. januar 2026 dispensation fra søbeskyttelseslinjen til en tilbygning på ejendommen, som nu er placeres 2,5 m fra skel.

Du har derfor i den forbindelse ansøgt om at terrænregulerer arealet omkring tilbygningen ifm. opførsel af tilbygningen.

Arealet som skal terrænreguleres kan bl.a. ses på nedenstående tegning. Arealet hvor der skal terrænreguleres og tilbygges er øst for den eksisterende bygning, hvilken er den nordlige del af ejendommen, væk fra Farum Sø.

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



Figur 1. Udklip af tegning M.X.P.F.01.R6, som viser den ansøgte terrænregulering, som udføres ifm. tilbygningen.

Øvrige nødvendige tilladelser

Opførelse af den ansøgte tilbygning kræver også byggetilladelse, før arbejdet påbegyndes. Du har allerede fremsendt ansøgning om byggetilladelse til Furesø Kommune via Byg og Miljø (byg-2025-748583). Det er via dette ansøgningsmodul, at du får svar fra kommunen i byggesagen.

Plangrundlag, område m.v.

Matriklen, hvorpå terrænreguleringen ønskes opført, ligger i byzone og inden for søbeskyttelseslinjen, der afkastes af Farum Sø.

Ifølge kommuneplanen[2] ligger ejendommen inden for rammeområde 1B7 *Område ved Skovvængets Alle*, der er udlagt til boligområde. Ejendommen ligger indenfor et område, der i kommuneplanen er udlagt som værdifuldt geologisk område.

Ejendommen er derudover også udlagt som nationalt geologisk interesseområde.

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 49 *Boligområde og skovområde ved Skovvængets Alle*.

Ejendommen grænser op til Farum Sø, som er en sø omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, og de eksisterende bygninger på ejendommen ligger ca. 30 m fra nærmeste Natura 2000-område nr. 139: *Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov*.

[2] Furesø Kommuneplan 2025-2037

Høring

Ansøgning om terrænregulering har ikke været sendt i nabohøring. Kommunen har vurderet, at der er tale om nogenlunde samme projekt som ansøgt i 2023. Med den nye ansøgning terrænreguleres der ifm. tilbygningen, som nu er placeret 2,5 m længere væk fra vejen, og dvs. længere væk fra naboejendommene mod nord. Kommunen modtog i 2023 kun bemærkninger af positiv karakter til høringen.

Internationale naturbeskyttelsesinteresser[3]

I forbindelse med ansøgning om udførsel af terrænregulering ifm. tilbygning, skal der foretages en vurdering af, om projektet i sig selv, eller i forbindelse med andre projekter, herunder tidligere gennemførte projekter, kan påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt (væsentlighedsvurdering) eller skade eller ødelægge strengt beskyttede arter (bilag IV-arter) samt deres yngle- og rasteområder.

Internationale naturbeskyttelsesområder
Terrænreguleringen udføres ca. 28 m nord for Natura 2000-område N139: Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov.

Natura 2000-område N139 udgør habitatområde H123 og fuglebeskyttelsesområde F109. Området er udpeget for at beskytte den øvre del af Mølleådalens varierende ådalslandskab med de mange store og små søer, de tilknyttede lysåbne mose- og kærområder og disses tilknyttede arter, samt de store omkringliggende skovområder. Natura 2000-området er arealmæssigt domineret af skov og store søer.

Væsentlighedsvurderingen foretages på baggrund af eksisterende viden om Natura 2000-området. Der er således indsamlet data om udbredelse og naturtilstand for naturtyper og arter på udpegningsgrundlaget fra følgende kilder: Natura 2000-basisanalyse 2022-2027 for Natura 2000-område nr. 139, MiljøGIS, Arter.dk og Naturbasen.dk. Udgangspunktet for vurderingen er Natura 2000-planens målsætninger for de arter og naturtyper, der er på udpegningsgrundlaget. Det skal vurderes, om en eventuel påvirkning er så væsentlig, at der ikke kan opretholdes gunstig bevaringsstatus. Naturtyperne og arterne skal vurderes at være stabile eller i fremgang.

De overordnede målsætninger for Natura 2000-området er bl.a., at skov- og lysåbne naturtyper sikres en god-høj naturtilstand, og at områdets økologiske integritet sikres i form af en for naturtypernes hensigtsmæssig drift/pleje og hydrologi, en lav næringsstofbelastning og gode sprednings- og etableringsmulig-heder.

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

Terrænreguleringen udføres ca. 28 m fra habitatområde H123 og fuglebeskyttelsesområde F109. Udpegningsgrundlaget for Natura 2000-område N139: Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov udgøres af følgende arter og naturtyper:

Udpegningsgrundlag for Natura 2000-område N139

Habitatområde H123	
Naturtyper	
Søbred med småurter (3130)	Brunvandet sø (3160)
Næringsrig sø (3150)	Kalkoverdrev* (6210)
Vandløb (3260)	Tidvis våd eng (6410)
Surt overdrev* (6230)	Hængesæk (7140)
Kildevæld* (7220)	Rigkær (7230)
Bøg på mor (9110)	Bøg på muld (9130)
Ege-blandskov (9160)	Stilkege-krat (9190)
Skovbevokset tørvemose* (91D0)	Elle- og askeskov* (91E0)
Kransnålalge-sø (3140)	
Arter	
Skæv vindelsnegl (1014)	Sumpvindelsnegl (1016)
Stor kærguldsmed (1042)	Lys skivevandkalv (1082)
Stor vandsalamander (1166)	

Fuglebeskyttelsesområde F109	
Arter	
Rørhøg (Y)	Plettet rørvagtel (Y)
Isfugl (Y)	Sortspætte (Y)
Rørdrum (Y)	

Vurdering ift. naturtyper på udpegningsgrundlaget for Habitatområde H123
Der er ikke udpeget habitatnaturtyper i nærheden af ejendommen. Nærmeste habitatnaturtype er Elle- og askeskov (91E0) ca. 160 m sydøst for tilbygningens placering. Anlægsarbejdet er begrænset lokalt til der, hvor terrænreguleringen udføres, og der sker ikke udledning af stoffer til omgivelser hverken via luft, vand eller jord, eller sænkning af grundvandet.

Sammenholdt med den beskedne størrelse af terrænreguleringen er det kommunens vurdering, at det ansøgte i sig selv, eller i forbindelse med andre projekter, ikke vil medføre væsentlig forringelse eller forstyrrelse af naturtyper på udpegningsgrundlaget.

Vurdering ift. arter på udpegningsgrundlaget
Stedet hvor terrænreguleringen udføres er en del af et eksisterende haveareal og eksisterende terrasse. Der er ikke fugtig bund eller vandsamlinger, og området

rummer ikke tuet vegetation eller stående eller liggende dødt ved. Der fældes ikke træer eller større buske i forbindelse med projektet.

Der er ikke udpeget eller kortlagt levesteder for arter på udpegningsgrundlaget på ejendommen eller i nærområdet. Nærmeste kortlagte levested er for stor vandsalamander, ca. 325 m sydøst for ejendommen. Området påvirkes ikke væsentligt ved udførelsen af terrænreguleringen.

Det er kommunens vurdering, at området hvor terrænreguleringen udføres ikke udgør egnet levested for skæv vindelsnegl, sumpvindelsnegl, lys skivevandkalv, stor kærguldsmed, stor vandsalamander, plettet rørvagtel eller rørdrum.

Rørhøg, isfugl og sortspætte er observeret flere steder ved Farum Sø i de seneste 5 år (arter.dk).

Det er kommunens vurdering, at terrænreguleringen ikke vil påvirke området omkring Farum Søs egnethed som fødesøgningsområde for de 3 ovennævnte arter, da der er tale om en mindre terrænregulering, der udføres i direkte ved siden af eksisterende bygning. Det er kommunens vurdering, at det ansøgte, ikke vil medføre øget forstyrrelse eller vil reducere fødegrundlaget for arterne på udpegningsgrundlaget.

Kommunen vurderer således, at det ansøgte i sig selv, eller i forbindelse med andre projekter, ikke vil medføre væsentlig forringelse eller forstyrrelse af arter på udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området.

Bilag IV-arter

Det er kommunens vurdering, at området hvor terrænreguleringen udføres ikke er egnet som yngle- eller rastested for følgende bilag IV-arter: markfirben, lys skivevandkalv, stor kærguldsmed, grøn mosaikguldsmed, odder, stor vandsalamander og spidssnudet frø, samt arter af flagermus.

Øvrige bilag IV-arter vurderes ikke at forekomme inden for 3 km af projektet, eller vurderes ikke at være sårbare over for de påvirkninger, projektet potentielt kan medføre.

Samlet vurdering ift. bilag IV-arter

På baggrund af ovenstående er det kommunens samlede vurdering, at udførelse af terrænreguleringen i forbindelse med tilbygning ikke vil medføre beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- eller rasteområder for arter optaget på habitatdirektivets bilag IV. Det vurderes derfor, at den økologiske funktionalitet for bilag IV-arter, ikke vil blive påvirket som følge af projektet.

Begrundelse for afgørelse

Dispensationen er givet, da det ansøgte, ikke vurderes at stride mod de bestemmelser og hensyn, der skal varetages gennem administration af naturbeskyttelseslovens søbeskyttelseslinje.

Furesø Kommune finder, at en dispensation til den ansøgte terrænregulering med den ansøgte placering, udformning og størrelse ikke vil påvirke det omgivende landskab negativt, herunder oplevelsen af Farum Sø, eller påvirke søen som værdifuldt levested for dyre- og planteliv negativt.

Kommunen lægger vægt på, at terrænregulering udføres i sammenhæng med tilbygningen og at denne opføres i direkte tilknytning til den eksisterende bolig, og udføres på en placering, så langt væk fra søen som muligt.

Offentliggørelse

Afgørelsen vil blive offentligt bekendtgjort på kommunens hjemmeside dags dato.

Klagevejledning

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.naevneneshus.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 dispensation

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

Venlig hilsen