



Teknik og Miljø

Byggeri, TM
Stigsborg Brygge 105
9400 Nørresundby

Mandag 9-15
Tirsdag 9-15
Onsdag 9-15
Torsdag 9-17
Fredag 9-14

Init:
THOLI

Sagsnr.:
S2025-9946

BFE-nummer
3265586

Matr.nr.
2r, Hals By, Hals

29. april 2026

Landzonetilladelse

Stokbrovej 23, 9370 Hals

matr.nr. 2r, Hals By, Hals

På baggrund af din ansøgning modtaget den 03.10.2025 med seneste supplerende materiale modtaget den 27.02.2026 meddeler Aalborg Kommune hermed efter planlovens § 35, stk. 1,

Landzonetilladelse til etablering af nedsivningsanlæg som mile på 155 m² med højde på 1,2 m.

Tilladelsen omfatter etablering af nedsivningsanlæg på 155 m² (L x B = 25,787 m x 6 m) placeret med mindst 5 meter fra bygninger og skel, jf. Spildevandsvejledningen, ca. 20 m fra eng, beskyttet af NBL §3 og ca. 30 m fra nærmeste matrikelstel mod nord. Nedsivningsanlægget etableres som en mile på ca. 1,2 meter i højden.

Redegørelse

Ejendommen er beliggende i landzone og har et areal på 3,2 ha.

Den ansøgte placering er udpeget som landskabshensyn - 21. Hals Skovlandskab og Særlige værdifulde landbrugsområder.

Der er søgt om landzonetilladelse til etablering af et nedsivningsanlæg som mile på 155 m² med en højde på 1,2 m. Milens placering er ansøgt 11,75 meter nord for kommende nye stuehus. På matriklen er der på BBR registreret et enfamiliehus på 111 m², heraf 39 m² udnyttet tagetage, opført i 1920. Det nye stuehus skal erstatte dette.

Kommuneplan

Ejendommen er beliggende i landzone i det åbne land og er ikke omfattet af en kommuneplanramme.

Lokalplan

Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan, byplanvedtægt eller deklaration.

Kommuneplanens retningslinjer

Hals Skovlandskab

Hals Skovlandskab ligger i kommunens nordøstlige del. Området er afgrænset mod øst af Hals Kystlandskab, mod nord af kommunegrænsen til Brønderslev Kommune og mod vest og syd af de åbne, flade landskaber i Vester Hassing Fjordlandskab. Hals Skovlandskab afgrænser sig fra omgivelserne ved at være præget af store skovområder, vekslende med opdyrkede marker eller moseområder opdelt af ofte nord/syd-

gående levende hegn og småplantninger. Den eksisterende karakter bør fastholdes og ændringer i disse områder bør indpasses i landskabskarakteren. Områdets beplantningsstruktur med skove og levende hegn kan bruges til at tilpasse nyt byggeri i landskabet.

Særlige værdifulde landbrugsområder

Særligt værdifulde landbrugsområder skal friholdes for andre anvendelser og aktiviteter, der direkte eller indirekte kan give væsentlige begrænsninger for områdets anvendelse til landbrugsdrift. Veje og stier samt mindre arealforbrug i forbindelse med udbygning af ejendomme, vindmøller, vandboringer, fritidsformål og lignende er undtaget.

Anden lovgivning

Natura 2000

Der er foretaget en vurdering efter planhabitatbekendtgørelsens § 4, stk. 1, jf. § 5, stk. 1, pkt. 2.

Det ansøgte er ikke beliggende inden for et Natura 2000 område. Det nærmeste Natura 2000 område "Ålborg Bugt, Randers Fjord og Mariager Fjord", ligger ca. 2 km mod øst. På baggrund af afstanden og projektets omfang vurderes det, at projektet hverken alene eller sammen med andre planer og projekter kan medføre en væsentlig påvirkning på arter eller naturtyper, som er opført på udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området.

Bilag IV-arter

Der er foretaget en vurdering efter planhabitatbekendtgørelsens § 7, stk. 1, jf. § 5, stk. 1, pkt. 2.

Der er i en 5 km radius fra projektområdet (jf. arter.dk), kendskab til forekomst af følgende relevante bilag IV-arter: Spidssnudet frø, odder, flagermus, dværgflagermus, strandtudse, skimmelflagermus, barnæser, sydflagermus, troldflagermus og stor vandsalamander. Nærmeste konkrete fund af bilag IV-arter er skimmelflagermus ca. 620 m øst for projektområdet.

Spidssnudet frø

Spidssnudet frø, som er observeret 2,3 km øst for projektet, er afhængig af sammenhængende naturområder med gode forbindelser mellem ynglevandhuller. Den foretrækker lavvandede vandhuller i afgræssede enge og moser som ynglesteder og benytter sig også af andre våde, lysåbne naturtyper til fødesøgning.

På baggrund af den faglige beskrivelse og fundene på projektområdet vurderes det, at projektet på den specifikke placering ikke påvirker frøernes yngle-/rasteområde.

Dele af matriklens areal, hvor vegetationen er høj, vurderes at kunne fungere som rastested for spidssnudet frø. De øvrige dele, hvor græsset slås og tæt ved bebyggelse, vurderes ikke at være egnede som rastested. Vegetationen er for lav på disse arealer.

Odder

Der er observeret odder i en afstand af cirka 2 km fra projektets placering. Grundet afstanden vurderes det, at odderens yngle- og rasteområder ikke påvirkes.

Flagermus

Der er ved projektområdet flere større træer, som ikke kan udelukkes anvendes af flagermus som yngle- eller rasteområde. Træerne bevares og projektet er af begrænset omfang, hvorved det vurderes, at områdets potentiale som levested for flagermus opretholdes.

Dværgflagermus

Der er ved projektområdet flere større træer, som ikke kan udelukkes anvendes af flagermus som yngle- eller rasteområde. Træerne bevares og projektet er af begrænset omfang, hvorved det vurderes, at områdets potentiale som levested for flagermus opretholdes.

Strandtudse

Strandtudsens er registreret 3,8 km nordøst for projektområdet, mens nærmeste sø ligger ca. 380 meter væk. Arten er kendt for at kunne bevæge sig over større afstande, men kræver egnede yngle- og fourageringshabitater for at etablere sig. Strandtudsens foretrækker åbne, soleksponerede områder med lav eller sparsom vegetation og temporære pytter og småvandhuller, hvor konkurrencen fra andre paddler er lav. Disse ustabile vandhuller udnyttes, fordi arten har en hurtig udviklingscyklus på omkring 40 dage fra æg til færdig tudse. Da projektområdet ikke vurderes at rumme optimale yngle- eller levestedsforhold, er sandsynligheden for tilstedeværelse lav trods afstanden til nærmeste sø.

Skimmelflagermus

Der er ved projektområdet flere større træer, som ikke kan udelukkes anvendes af flagermus som yngle- eller rasteområde. Træerne bevares og projektet er af begrænset omfang, hvorved det vurderes, at områdets potentiale som levested for flagermus opretholdes.

Barnæser, herunder flagermus

Der er ved projektområdet flere større træer, som ikke kan udelukkes anvendes af flagermus som yngle- eller rasteområde. Træerne bevares og projektet er af begrænset omfang, hvorved det vurderes, at områdets potentiale som levested for flagermus opretholdes.

Sydflagermus

Der er ved projektområdet flere større træer, som ikke kan udelukkes anvendes af flagermus som yngle- eller rasteområde. Træerne bevares og projektet er af begrænset omfang, hvorved det vurderes, at områdets potentiale som levested for flagermus opretholdes.

Troldflagermus

Der er ved projektområdet flere større træer, som ikke kan udelukkes anvendes af flagermus som yngle- eller rasteområde. Træerne bevares og projektet er af begrænset omfang, hvorved det vurderes, at områdets potentiale som levested for flagermus opretholdes.

Stor Vandsalamander

Afstanden til nærmeste fund er 1,2 km i den nordvestlige sø. Den nærmeste sø dog er ca. 341 m. Stor vandsalamander er generelt ret stedfast, men den kan bevæge sig over større afstande under de rette forhold. De fleste voksne individer holder sig inden for 250 meter fra deres ynglevandhul. Nogle individer bevæger sig op til 500–1100 meter væk, især hvis der er gode fødesøgningsområder og gemmesteder undervejs, hvilket ikke tilfældet for det pågældende område. I sjældne tilfælde kan enkelte individer kolonisere nye vandhuller over 1000 meter væk, men det kræver typisk flere år og en sammenhængende god habitatstruktur. Vandringen sker primært om natten, ofte i fugtigt vejr og ved høje temperaturer. Selvom der er søer i området, vurderes området ikke at være yngle-/rasteområde, da der ikke er en ledelinje gennem projektet. Ydermere lægges der også vægt på afstanden til de omkringliggende vandhuller.

Samlet set vurderes projektet ikke at ville beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for dyre- eller plantearter opført på habitatdirektivets bilag IV.

Naboorientering efter planlovens § 35

Der er ikke gennemført naboorientering efter planlovens § 35, stk. 5, idet det ansøgte efter kommunalbestyrelsens skøn, er af underordnet betydning for naboerne. Der er lagt vægt på, at de tilstødende marker er ubebyggede, at der fra nedsivningsanlægget er cirka 140 m til nærmeste bebyggelse udenfor matriklen, samt til nærmeste nabobolig. Derudover er placeringen af nedsivningsanlægget afskærmet af beplantning mod syd, samt afskærmet af mindre beplantning som står cirka 30 mod nord.

Begrundelse

I landzone må der ikke uden tilladelse fra kommunen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, jf. planlovens § 35, stk. 1.

Der gælder efter loven en række undtagelser fra kravet om landzonetilladelse, jf. planlovens §§ 36-38. Hvis forholdet ikke kræver landzonetilladelse, vil det være umiddelbart tilladt efter landzonereglerne.

Ingen af undtagelserne finder anvendelse i den konkrete sag, hvorfor det ansøgte kræver landzonetilladelse.

Der meddeles tilladelse til det ansøgte, da det er vurderet, at det ikke vil medføre nogen væsentlig forringelse af natur-, miljø-, eller landskabelige værdier. Herudover er der lagt afgørende vægt på, at den eksisterende bolig fjernes i forbindelse med opførelse af den nye bolig. Der er således tale om udskiftning af en bolig, og milen opføres i forbindelse med den nye bolig.

Det ansøgte projekt vurderes ikke at have væsentlig betydning for varetagelsen af de planmæssige interesser, som skal forvaltes jf. kommuneplanens udpegninger, som ejendommen er omfattet af.

Gyldighed

Tilladelsen bortfalder, hvis den ikke udnyttes inden 5 år efter, at den er meddelt eller ikke har været udnyttet i 5 på hinanden følgende år, medmindre andet udtrykkeligt fremgår af tilladelsen jf. planlovens § 56, stk. 2.

Offentliggørelse

Afgørelsen vil blive offentliggjort på Aalborg Kommunes hjemmeside www.aalborg.dk/annoncer den 29.04.2026, jf. planlovens § 35, stk. 8. Hvis afgørelsen påklages, vil kommunen orientere herom.

Klagemulighed

Tilladelsen kan påklages efter reglerne i vedlagte klagevejledning, hvor klagefristen er 4 uger fra den dag, tilladelsen er offentliggjort. Tilladelsen må ikke udnyttes, før klagefristen er udløbet jf. planlovens § 60 a, stk. 1.

En klage over denne afgørelse har opsættende virkning for projektet, medmindre klagemyndigheden beslutter andet jf. planlovens 60a, stk. 2.

Hvis klagefristen på 4 uger udløber på en helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag, jf. planlovens § 60, stk. 2.

Venlig hilsen

Thomas Lindberg
Landzonesagsbehandler

Kopi til:

Danmarks Naturfredningsforening – CVR: 60804214

Dansk Ornitologisk Forening – CVR: 54752415 samt CVR: 35320296

Friluftsrådet, kreds Himmerland-Aalborg – CVR: 56230718

Du kan altid kontakte Aalborg Kommune sikkert på www.aalborg.dk/kontakt eller via Digital Post på www.borger.dk.
Læs om dine rettigheder og hvordan vi behandler personoplysninger på www.aalborg.dk/gdpr.

Klagevejledning (planloven)

Du kan klage over retlige spørgsmål. Det vil sige, at du f.eks. kan klage, hvis du mener, at kommunen ikke har haft hjemmel til at træffe afgørelsen. For afgørelser efter planlovens § 35, stk. 1 kan du desuden klage over kommunens vurdering, hvis du mener, at kommunen efter din opfattelse burde have truffet en anden afgørelse. Klageberettiget er enhver med retlig interesse i sagens udfald, jf. planlovens § 59, stk. 1 samt under visse betingelser landsdækkende foreninger og organisationer, jf. planlovens § 59, stk. 2.

Klagen skal være indgivet skriftligt til Planklagenævnet ved Nævnenes Hus, inden 4 uger fra den dag, hvor afgørelsen er meddelt, jf. planlovens § 60, stk. 1. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. I tilfælde, hvor en afgørelse træffes indirekte og således ikke meddeles og offentliggøres, regnes fristen fra det tidspunkt, hvor klageren har fået kendskab til afgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller en helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag, jf. planlovens § 60, stk. 2.

Klagen sendes til Nævnenes Hus, Planklagenævnet gennem klageportalen, som du finder på kpo.naevneneshus.dk. Du logger på klageportalen med MitID. I klageportalen sendes din klage automatisk først til Aalborg Kommune. Hvis kommunen fastholder afgørelsen, sendes klagen videre til behandling i nævnet via klageportalen. Du får besked om videresendelsen.

Planklagenævnet afviser din klage, hvis den sendes uden om klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Planklagenævnet. Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsens modtagelse.



Tidspunkt: 28-04-2026 11:01:08
Udskrevet af: Thomas Vang Lindberg
Målestoksforhold: 1:10000

Tegn.nr.:
1

Grundareal.....	31840.0 m²
Bebøelse.....	173.1 m²
Garage BBR.....	69.4 m²
Overdækning BBR.....	16.2 m²
- Overdækning.....	16.2 m²
Bygget areal.....	258.6 m²
Bygget areal BBR.....	242.4 m²
Bebøelse.....	173.1 m²
Garage / overdæk, over 50 m².....	35.5 m²
Bruttoetageareal.....	208.6 m²
Bebyggelsesprocent.....	0.7%

Alle koter er faktiske DVR90 i meter
Alle koter angivet er eksisterende på grunden

Sokkelkote..... Kote 6.10
Terræn omkring hus..... Kote 5.60

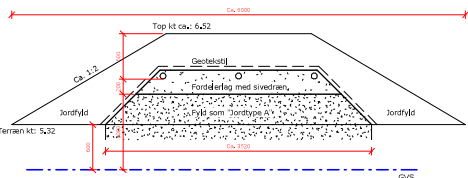
Signatur:
Regnvand
Spildevand
- Alle regnvandsledninger udføres i PLASTRØR med min. 20 promilles fald for
sandfangs brand og MIN. 10 promille efter

Kloak:
Ø315 mm Rense- og inspektionsbrønd, med korrugeret opfangerør uden muffe,
afsluttet med beton/plastdæksel.
Ø315 mm Sandfangsbrønd med vandlås, afsluttet med beton/plastdæksel
med/uden rist iht. tegningerne.
Den endelige tilretning af brønde i terrænhøjde foretages af bygherren
(Tilskæring af rør m.v.)
Anbefales udføres af Aul. Kloakmester
Stikledninger kontrolleres på pladsen.

Rottespærre:
Rottespærre placeres i parcelbrønd eller 1. spildevandsbrønd på grunden -
Brønd afmærkes

Overkørsler og fliser:
HusCompagniet anslægger ikke overkørsel.
Overkørsel eller flisebelægning skal afdekkes
HusCompagniet erstatter ikke ødelagte fliser eller andet i denne forbindelse.

OBS!
Dit er entreprenørens ansvar at det udføres korrekt.
Denne tegning er kun vejledende.
Der skal sendes "Som udført" tegninger til HusCompagniet



Mile

Byggeaddr.: Stokbrovej 23, 9370 Hals	Sagsnr.: 717041	Opføres efter: BR18
Emne: Beliggenhedsplan	Dato: 27-02-2026	Tegn: MEH/BHS
Matr.nr.: 2r - Hals By, Hals	Type: V173 O16 G69	Mål: 1 : 300
Copyright© HusCompagniet Blytækkervej 18-20, 9000 Aalborg Tlf.: 98 11 11 33		
Skærpet: 0,5		

