



Niras A/S
Sabrina Basballe Jensen
Østre Havnegade 12
9000 Aalborg

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:
SWK

Sagsnr.:
S2025-5446

BFE-nummer
100502071

Matr.nr.
222ae, Hals By, Hals

14. januar 2026

Vestpieren 3, 9370 Hals

VVM-screening til S2025-6567 - Opførelse af hotelejligheder

Afgørelse om at der ikke skal udarbejdes en miljøkonsekvensrapport (VVM) for etablering af 10 hotelejligheder

Aalborg Kommune har den 26. august 2025 modtaget jeres ansøgning vedrørende VVM-screening af opførelse af 10 hotelejligheder.

Ansøgningen er fremsendt i henhold til § 18 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) nr. 430 af 02/05/2025.

Projektet vurderes at være omfattet følgende:

- **Punkt 10. Infrastrukturprojekter**

b) Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg og e) Bygning af veje, havne og havneanlæg, herunder fiskerihavne (projekter, som ikke er omfattet af bilag 1).

Afgørelse

Aalborg Kommune har på baggrund af ansøgningen og en screening vurderet, at projektet ikke må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet, og der skal derfor ikke udarbejdes en miljøkonsekvensrapport. Afgørelsen er truffet efter lovens § 21.

./. Begrundelsen for screeningsafgørelsen kan ses her i brevet og i vedlagte VVM-screeningsskema med tilhørende bilag.

Afgørelsen vil blive offentliggjort den 14. januar 2026 under 'Lovpligtige annoncer' på kommunens hjemmeside www.aalborg.dk/annoncer

Baggrund

Screeningen er gennemført med udgangspunkt i:

- Ansøgning med oversigtskort og bilag modtaget den 26. august 2025 med senest supplerende

oplysninger modtaget den 26. november 2025.

- Kommune- og lokalplanlægning samt forholdet til anden gældende lovgivning m.m.

Høring

I forbindelse med VVM-screeningen har projektet været sendt i intern høring hos relevante afdelinger.

Sammenfatning og konklusion

På baggrund af VVM-screeningen vurderes det, at etablering af 10 hotellejligheder på Vestpieren 3, Hals, ikke vil kunne medføre en væsentlig indvirkning på miljøet, hverken i sig selv eller i kumulation med andre planer eller projekter. Projektet er af begrænset omfang, placeres i et allerede bymæssigt og lokalplanlagt område og indebærer ikke påvirkning af beskyttede naturinteresser, Natura 2000-områder eller menneskers sundhed.

Det vurderes derfor, at projektet ikke er VVM-pligtigt, og at der ikke skal udarbejdes en miljøkonsekvensrapport i henhold til Miljøvurderingsloven.

Øvrige bemærkninger

Screeningsafgørelsen er ikke en tilladelse, men alene en afgørelse om, at der ikke skal udarbejdes en miljøkonsekvensrapport, før projektet kan etableres. Gennemførelsen af projektet kan derfor forudsætte en tilladelse, godkendelse eller dispensation efter anden lovgivning.

Hvis projektet ændres, er I forpligtet til at anmelde den påtænkte ændring med henblik på at få afgjort, om ændringen udløser VVM-pligt.

Afgørelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 3 år efter, at den er meddelt eller ikke har været udnyttet i 3 på hinanden følgende år, jf. miljøvurderingslovens §39.

Klagevejledning

Kommunens afgørelse om, at der ikke skal udarbejdes en miljøkonsekvensrapport af projektet, kan påklages til Miljø- og Fødevareklagenævnet. Klager skal være indsendt senest 4 uger efter den dato, hvor afgørelsen er offentliggjort (se dato under afsnittet Afgørelse).

Det koster et gebyr at klage. Læs mere om klageregler og gebyrer på www.naevneneshus.dk

Hvad kan du klage over?

Du skal være klageberettiget for at kunne klage, dvs. have en væsentlig retlig interesse i sagens udfald. Derudover kan du kun klage over retlige spørgsmål.

Klageportalen

Du sender klagen til Miljø- og Fødevareklagenævnet via Klageportalen. Efterfølgende kommunikation om klagen sker også gennem Klageportalen. Du kan finde Klageportalen via Miljø- og Fødevareklagenævnet på www.naevneneshus.dk

Hvis du er undtaget for digital selvbetjening og derfor ønsker at klage uden at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Aalborg Kommune, Byggeri. Vi videresender herefter anmodningen til Miljø- og Fødevareklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Søgsmål

Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra den dato, hvor afgørelsen er offentliggjort (se dato under afsnittet Afgørelse).

Venlig hilsen

Simon Westh Krog
Byggesagsbehandler

Direkte tlf.: 25202035

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.

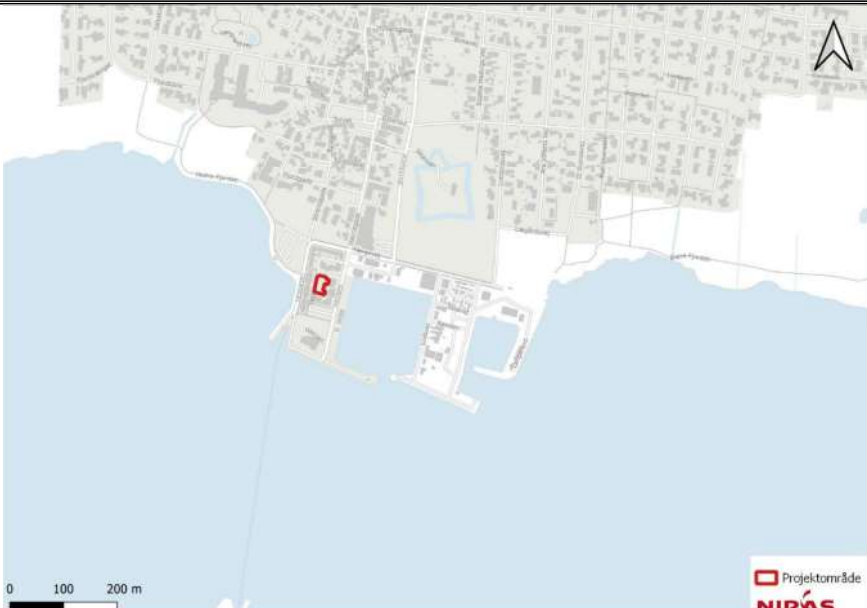


Høringsskema til besvarelse i KM, Natur og Vej - Udkast til Aalborg Kommunes VVM-screening ifm. Vestpieren 3, 9370 Hals

Screeningen er foretaget i henhold til Miljøvurderingsloven. Screeningen er foretaget i henhold til § 21 og bilag 6 i loven. Dette bilag fastlægger kriterier, som skal anvendes i vurderingen af, om projektet kan få en væsentlig virkning på miljøet og at der dermed skal udarbejdes en miljøkonsekvensrapport (VVM). De følgende afsnit er opbygget i overensstemmelse med strukturen i bilag 6 om:

- 1) Projektets karakteristika.
- 2) Projektets placering.
- 3) Arten af og kendetegn ved den potentielle indvirkning på miljøet.

Myndighed	Aalborg Kommune
Basis oplysninger	Tekst <i>Tekst med kursiv er input fra ansøger</i>
Projektbeskrivelse – jf. ansøgning:	<i>Projektet omfatter opførelse af 10 hotellejligheder beliggende på Hals Havn. Projektområdet er en tom grund uden nogen byggesagsmæssig anvendelse. Bebyggelsen opføres i 2 etager, med et bruttoetageareal på 463 m². Derudover befæstes 165 m² til parkeringsarealer og adgangsvej. På den sydlige del af grunden vil der blive udlagt grus eller blive lagt belægningssten i kombination med beplantning. Der etableres fem parkeringspladser i forbindelse med projektet, og disse placeres nær skel mod nord. Indkørsel til disse sker fra Vestpieren.</i>
Navn og adresse på bygherre:	<i>Hals Havn Invest Lars Andersen Halsvej 139, 9310 Vodskov Tlf. 20 99 77 00 Mail: la@bgtrade.dk</i>
Bygherres kontaktperson og telefon nr:	<i>NIRAS A/S Sabrina Basballe Jensen Østre Havnegade 12, 9000 Aalborg Tlf. 42 99 16 14 Email: saje@niras.dk</i>
Projektets placering:	<i>Vestpieren 3, 9370 Hals Matr.nr. 222ae, Hals By, Hals samt del af 223a Hals By, Hals</i>
Projektet berører følgende kommuner:	<i>Aalborg Kommune</i>

Oversigtskort:				
Kortbilag i målestok:		Målestok angives: 1:5.000		
Forholdet til reglerne om miljøvurdering (VVM – konkret projekt)		Ja	Nej	
Anlægget er opført på bilag 1 i Miljøvurderingsloven			x	
Anlægget er opført på bilag 2 i Miljøvurderingsloven		x		pkt. 10, litra b) Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikscentre og parkeringsanlæg og e) Bygning af veje, havne og havneanlæg, herunder fiskerihavne (projekter, som ikke er omfattet af bilag 1).
Vurderes det, at anlægget kan få indvirkning på miljøet med hensyn til følgende kriterier:				
1. Anlæggets karakteristika:	Ikke relevant	Ja	Nej	Vurdering <i>Tekst med kursiv er input fra ansøger</i>
Hele projektets dimensioner og udformning:				
1.1 Arealbehovet i ha:			x	Ca. 610 m ²
1.2 Er der andre ejere end Bygherre?			x	Bygherre ejer projektområdets arealer
1.3 Det bebyggede areal i m ² og bygningsmasse i m ³ :			x	Det fremtidige samlede bebyggede areal er Ca. 220 m ² Projektets samlede bygningsmasse i m ³ er Ca. 1.300 m ³
1.4 Anlæggets maksimale bygningshøjde i m:			x	Ca. 8,7 m. Dog muligvis marginalt højere, idet kommunen anbefaler, at gulvkoten hæves yderligere 0,12 m. Obs. Der er søgt dispensation, da lokalplanen ikke tillader højere byggeri end 8,5 m.
1.5 Kumulation med andre eksisterende og/eller godkendte projekter:			x	Der er foretaget en vejreservation vest for området med planer om ny færge og færgeleje vest for eksisterende færgeleje. Projektet forventes at forbedre bymiljøet og reducere støjen i området. Der er intet kendskab til projekter i området inden for vandløbsområdet, grundvand og/eller drikkevand eller andet.
Brugen af naturressourcer, særlig jordarealer, jordbund, vand og biodiversitet:				
1.6 Anlæggets kapacitet for så vidt angår flow og opbevaring af: Råstoffer – type og mængde:	x			Vurderes ikke relevant, da der er tale om nybyg på tom grusbelagt grund.

- Mellemprodukter – type og mængde: Færdigvarer – type og mængde				
1.7 Anlæggets behov for råstoffer – type og mængde i både anlægs- og driftsfase:			x	Beton til fundament 136 t (alm. sribefundament – ikke pæle) Beton til terrændæk 34 t Beton vægelementer 156 t (bagmure og skillevægge) Beton dækelementer 64 t Murværk 53 t (inkl. mørtel) Træ 11 t (beklædning, tagkonstruktion, altaner og altangange) Tagpap 2 t Stål 4 t (altaner og værn) Sand 1.044 t (forudsat der udføres 2 m dyb sandpude) Ikke medtaget Tagrender, vinduer, inventar, lofter, gulve, isolering, belægning på terræn. I anlægsfasen skal der udlægges sand, grus og asfalt m.m. til vej- og parkeringsanlæg.
1.8 Behov for vand – kvalitet og mængde både i anlægs- og driftsfase:			x	Der er begrænset behov for vand i anlægsfasen. Vand anvendes ved eventuelle mandskabsfaciliteter, ved anlæg af udearealer til vanding af beplantning, og evt. støvbekæmpelse. Brug af byggevand skal, i forbindelse med projektet, aftales med Hals Vandværk, da området er beliggende i deres forsyningsområde. Ligesom det formodes, at hotellejlighederne efterfølgende kobles på offentlig vandforsyning.
1.9 Forudsætter anlægget etablering af yderligere vandforsyningskapacitet:			x	Det forventes ikke, at projektet forudsætter yderligere vandforsyningskapacitet.
1.10 Forudsætter anlægget inddragelse af jordarealer:			x	Byggeriet etableres udelukkende på en grusbelagt byggetombe.
1.11 Forventes anlægget af påvirke biodiversiteten:			x	Arealet er på forhånd uden interesse set ud fra et naturmæssigt perspektiv. Da projektet er beliggende på et i forvejen bebygget område uden grønne arealer, vurderes projektet ikke at påvirke biodiversiteten.
Affaldsproduktion:				
1.12 Affaldstype og mængder, som følge af anlægget i både drift- og anlægsfasen: - Farligt affald: - Andet affald: - Spildevand:			x	Farligt affald: Ingen Andet affald: Der vil ikke forekomme affaldstyper og mængder udover almindeligt restaffald. Gæster opfordres til at affaldssortere. Der sker ingen nedrivning. Der vil i anlægsperioden ikke forekomme affaldstyper og mængder udover almindeligt byggeaffald, som bortskaffes til godkendt modtager Såfremt der skal afledes spildevand ifm. anlægsperioden, skal dette afledes til offentlig kloak. Ligesom det formodes at de 10 hotellejligheder i fremtiden skal tilsluttes permanent til offentlig kloak. Tilslutning, under og efter anlægsfasen skal ske efter aftale med Aalborg Forsyning.
1.13 Kræver bortskaffelse af affald og spildevand ændringer af bestående ordninger:			x	Matriklen er medtaget i Aalborg Kommunes Spildevandsplan og skal separat kloakeres i henhold til gældende kloakopland. Det kræver derfor ikke ændringer af bestående ordninger.
Forurening og gener:				

1.14 a Jordforurening			x	Området er omfattet af områdeklassificering. Jordflytning skal anmeldes til kommunen.
1.14 Overskrides de vejledende grænseværdier for støj:			x	Der vil forekomme almindelig anlægs- og byggestøj i forbindelse med opførsel af hotellejlighederne. Anlægsarbejdet vil være omfattet af Aalborg kommunes forskrift for midlertidige støjende aktiviteter. Der mangler dokumentation for trafikstøj og virksomhedsstøj i forhold til byggeriet, men dette håndteres i byggesagen.
1.15 Overskrides de vejledende grænseværdier for luftforurening:			x	Projektet vurderes ikke at medføre luftforurening, da der er tale om standard byggeri, der opføres under standardvilkår.
1.16 Vil anlægget give anledning til vibrationsgener:			x	Det vides ikke på nuværende tidspunkt om der er behov for pælefundering. Hvis dette er tilfældet, vil nedbringning af pælene i videst muligt omfang ske med vibrator frem for rambuk for at begrænse støjgener mest muligt og vurderes at tage fem arbejdsdage.
1.17 Vil anlægget give anledning til støvgener:			x	Projektet vurderes ikke at medføre støvgener. <i>Ansøger oplyser at evt. støvgener i forbindelse med støvende arbejde eller støv i tørre perioder vil afhjælpes ved overrisling med vand.</i>
1.18 Vil anlægget give anledning til lugtgener:			x	Projektet vurderes ikke at medføre lugtgener.
1.19 Vil anlægget give anledning til lysgener:			x	I anlægsfasen kan der forekomme belysning af anlægsområdet i de perioder, hvor det er nødvendigt af hensyn til igangværende byggearbejde. Arbejdsbelysning slukkes ved endt arbejdsdag, og bør derfor ikke give anledning til gener. I driftsfasen vil der være almindelig belysning fra boligbebyggelsen.
Risiko for større ulykker og/eller katastrofer, som er relevante for det pågældende projekt, herunder sådanne som forårsages af klimaændringer, i overensstemmelse med videnskabelig viden:				
1.20 Må anlægget forventes at udgøre en særlig risiko for uheld og/eller katastrofer forårsaget af klimaændringer:			x	Anlægget er ikke et risikoanlæg.
1.21 Risiko for menneskers sundhed (fx som følge af vand- eller luftforurening):			x	Der vurderes ikke, at opførelse af hotellejligheder udgør en forureningsrisiko for grundvand i dette område, hvormed der ikke er risiko for menneskers sundhed. Spildevand afledes til offentlig kloak, der herefter via trykledning ledes til Renseanlæg Øst.
2. Projektets placering				
Den eksisterende og godkendte arealanvendelse:				
2.1 Forudsætter anlægget ændring af den eksisterende arealanvendelse:			x	Ejendommen er i dag ubebygget men indgår i et område, der er udlagt til bymæssig bebyggelse. Med projektet vil ejendommen indgå i den bymæssige sammenhæng på en



				ny måde, men stadig i overensstemmelse med lokalplanens anvendelsesbestemmelser.
2.2 Forudsætter anlægget ændring af en eksisterende lokalplan for området:			x	Byggeriet er i overensstemmelse med lokalplanens formål og anvendelse. Der er dog søgt om dispensation fra lokalplanens §7.1 og §7.4 vedr. bebyggelsens placering og højde. Der søges dispensation til § 7.1 i lokalplanbestemmelserne vedr. byggefelter, da den sydligste del af hotellejlighederne ligger ca. 6 m udenfor den udlagte åbning i byggefeltet. Samtidig opføres hotellejlighederne ikke som sluttet bebyggelse.. Derudover søges der dispensation fra § 7.4 i lokalplansbestemmelserne vedr. maksimal byggehøjde, til at bygge højere end det tilladte 8,5 m. Der ønskes at bygge 8,7 meter i højden (muligvis 0,12 m højere, da Aalborg Kommune anbefaler at hæve gulvkoten yderligere 0,12 meter, pga. klimasikring). Dertil har Aalborg Kommune gjort opmærksom på, at farvevalget på facaden umiddelbart også kræver dispensation. Derfor søges der også om dispensation fra lokalplanens § 8.3. Projektet kræver altså flere dispensationer fra den gældende lokalplan, men det forudsætter ikke, at der ændres på plangrundlaget.
2.3 Forudsætter anlægget ændring af kommuneplanen:			x	Projektet forudsætter ikke at der foretages ændringer i kommuneplanen.
Naturressourcernes relative rigdom, forekomst m.m.:				
2.4 Vil anlægget udgøre en hindring for fremtidig anvendelse af områdets jordbund, jordarealer, vand og biodiversitet, regenereringskapacitet i området og dets undergrund, herunder grundvand og grundvandssænkning m.m.:			x	Vand Ejendommen ligger uden for grund- og drikkevandsinteresser. Såfremt der i forbindelse med byggeri og anlæg er behov for midlertidig eller permanent grundvandssænkning, skal ejer/bygherre inden grundvandssænkningen påbegyndes have ansøgt og opnået accept eller tilladelse hertil jævnfør Vandforsyningslovens § 26 og miljøbeskyttelseslovens § 28. Ved behov for grundvandssænkning må oppumpet grundvand ikke udledes, reinfiltres eller tilsluttes offentlig kloak uden forudgående aftale med Spildevandsmyndigheden. <i>Ansøger oplyser, at der ikke vil være behov for grundvandssænkning.</i> Natur Området vurderes ikke at have væsentlig naturmæssig interesse i sin nuværende tilstand. Der er ingen registrerede beskyttede naturtyper eller arter, og området har begrænset betydning for biodiversiteten. Et boligbyggeri på arealet forventes derfor ikke at medføre negativ påvirkning af biodiversiteten sammenlignet med et scenarie, hvor området forbliver uændret i dets nuværende tilstand.
Det naturlige miljøes bæreevne:				
2.5 Indebærer anlægget en mulig påvirkning af vådområder, områder langs bredder, flodmundinger:			x	Der er ingen af de nævnte områder på arealet.
2.6 Kystområder og havmiljøet:			x	Kystområdet og havmiljø vil ikke lide nævneværdig negativ belastning ved opførelsen af lejlighederne i området. Det



				vurderes at belastningen af førnævnte ikke vil ændres markant ved et skifte fra grusareal til bebyggelse.
2.7 Bjerg og skovområder og forudsætter anlægget rydning af skov:			x	Der er hverken bjerge eller skov inden for projektområdet.
2.8 Vil anlægget være i strid med eller til hinder for etableringen af naturreservater eller naturparker:			x	Området har ikke potentiale til etablering af hverken naturreservater eller naturparker.
2.9 Kan anlægget påvirke registrerede, beskyttede eller fredede områder:				afstande oplyst af ansøger: Ca. 150 m. til nærmeste fredede område - Hals Skanse Ca. 270 meter fra Natura 2000 område nr. 14 Aalborg Bugt, Randers Fjord og Mariager Fjord Ca. 316 m. til nærmeste beskyttede natur. Naturtype er overdrev. Målestok angives: 1:5.000  Fredninger - Skansen Ved fredede områder, må der ikke foretages ændringer af arealet inden for en radius på 100 m fra fortidsmindet. Projektet holder sig uden for det område, hvorfor fredningen ikke har nogen relevans for projektet. Natura 2000 Alle nærliggende natura 2000 områder er akvatiske miljøer. Under antagelse af, at spildevand fra lejlighederne under opførelse og efter ibrugtagning behandles efter forskrifterne, vil projektet ikke have indflydelse på natura 2000 områderne. Nærmeste Natura 2000 område er N14 Ålborg Bugt, Randers Fjord og Mariager Fjord som er beliggende 290 meter øst for projektområdet. På baggrund af projektets karakter og placering i et i forvejen bebygget areal vurderes det at projektet hverken i sig selv eller i sammenhæng med andre planer eller projekter kan påvirke Natura 2000 områder negativt. Beskyttet natur og vandløb: Der er ikke beskyttet natur inden for projektområdet. Nærmeste beskyttede natur er en §3 sø ca. 200 meter nordøst for projektområdet, derudover ligger der en §3 overdrev ca. 320 meter øst for projektområdet og §3 strandeng ca. 330 meter øst og vest for projektområdet. Der løber et §3 beskyttet vandløb ca. 350 meter nordvest for projektområdet.

			Overdrev er kendetegnet ved at være sårbare overfor næringsstofpåvirkning, tilgroning og fragmentering. Projektet medfører ingen af disse risikofaktorer. Beskyttelseslinjer: Der er ingen bygge- eller beskyttelseslinjer inden for projektområdet. Fredninger: Der er ingen fredninger inden for projektområdet. Nærmeste fredning er Hals Skanse (Reg.nr: 0159602) der er beliggende 160 meter nordøst for projektområdet. Fortidsminder: Der er ingen fund af fortidsminder inden for projektområdet. Nærmeste fortidsminde er Hals Skanse (frednr. 12154) der er beliggende 190 meter nordøst for projektområdet. Bilag IV-arter: Der er fundet følgende arter inden for en radius af 5 km: Almindelig delfin, marsvin, spækhugger, odder, dværgflagermus, skimmelflagermus, spidssnudet frø og stor vandsalamander. Desuden er projektområdet inden for udbredelsesområdet for følgende arter: bæver, brandts flagermus, brun langøre, brunflagermus, damflagermus, frynseflagermus, nordflagermus, pipistrellflagermus, sydflagermus, trolldflagermus, vandflagermus, markfirben, løgfrø, strandtudse og grøn mosaikguldsmed. Projektområdet indeholder ikke egnet habitat for nogen af ovenstående arter, da der hverken er: vandløb til odder og bæver, træer eller bygninger til flagermus, fugtige lavninger til padder, tørre solrige skrån timer til firben, vand til hvaler eller relevante planter for insekter. Det vurderes på den baggrund at projektet ikke kan have negativ påvirkning på bilag IV-arter.
2.10 Områder hvor det ikke er lykkedes at opfylde miljøkvalitetsnormer fastsat i EU-lovgivningen: - Overfladevand: - Grundvand: - Naturområder: - Boligområder (støj/lys og Luft):		x	Ifølge Vandområdeplan for Jylland og Fyn forekommer der ingen terrænnære eller dybe grundvandsforekomster i området. Der forekommer to regionale grundvandsforekomster i området; dkmj_980_ks og dkmj_1007_ks. Den regionale grundvandsforekomst dkmj_980_ks har god kvantitativ tilstand, men ringe kemisk tilstand, hvilket skyldes påvirkning af drikkevand, som er påvirket af nitrat. Derudover er tilstanden ukendt for chrom og cadmium. Den regionale grundvandsforekomst dkmj_1007_ks har også god kvantitativ tilstand, men dårlig kemiske tilstand. Dette skyldes dog påvirkning af drikkevandet fra nitrat og pesticider. Det vurderes ikke, at opførelse af hotellejligheder vil være til hindring for opfyldelse af målsætningerne i Vandområdeplanerne 2021-2027 Alt spildevand, herunder også tag- og/eller overfladevand, afledes til offentlig kloak, hvorfor spildevand ikke vil være til hindre for at opnå målopfylde iht. Vandområdeplanerne 2021-2027.

2.11 Tænkes anlægget etableret i et tæt befolklet område:			x	Projektet udføres i et område af sædvanlig tæthed for en provinsby.
2.12 Kan anlægget påvirke vigtige landskabstræk:– historiske, kulturelle, arkæologiske, æstetiske eller geologiske:			x	Hals Skanse er registreret som fredet fortidsminde. I henhold til NBL § 18: Der må ikke foretages ændring i tilstanden af arealet indenfor 100 m fra fortidsminder. Projektet ligger ca. 150 meter fra registreringer.
2.13 Er anlægget tænkt placeret indenfor: - Kystnærhedszonen - Den kystnære del af byzonen			x	Selvom der kan argumenteres for, at ejendommen ligger i den kystnære del af byzonen, så vurderes det ikke relevant i denne sammenhæng, da byggeriet ikke ligger i første led, og er visuelt omkranset af eksisterende byggeri. Byggeriet opføres desuden i et lokalplanlagt område, hvor der i lokalplanen er taget stilling til bygninger placering, anvendelse mm.

Vurderes det fortsat - jf. ja'erne i besvarelserne under punkt 1 og 2 ovenfor - at projektet forventes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet i relation til:

3.Arten af og kendetegn ved den potentielle indvirkning på miljøet				
3.1 Indvirkningens størrelsesorden og rummelige udstrækning fx geografisk område og antallet af personer, der forventes berørt:			x	Projektets miljøpåvirkning vurderes at være af begrænset størrelsesorden og lokal karakter. Indvirkningerne knytter sig primært til projektområdet og dets umiddelbare omgivelser på Hals Havn. Antallet af berørte personer vurderes at være begrænset og primært relateret til naboer og brugere af havneområdet i anlægsfasen. I driftsfasen vurderes påvirkningen at være ubetydelig.
3.2 Indvirkningens art:			x	Indvirkningerne vurderes overvejende at være midlertidige og reversible, knyttet til anlægsfasen i form af anlægsstøj, midlertidig øget trafik og almindelig byggeaktivitet. I driftsfasen vil anvendelsen til hotellejligheder ikke adskille sig væsentligt fra anden bymæssig anvendelse og vurderes ikke at medføre miljømæssige gener.
3.3 Indvirkningens grænseoverskridende karakter:			x	Projektet vurderes ikke at have grænseoverskridende miljøpåvirkninger. Eventuelle påvirkninger er lokale og begrænset til projektets nærområde.
3.4 Indvirkningens intensitet og kompleksitet:			x	Indvirkningerne vurderes at have lav intensitet og begrænset kompleksitet. Projektet omfatter et mindre byggeri i et allerede bymæssigt og havnerelateret område, og der er ikke tale om teknisk komplekse anlæg eller aktiviteter med særlige miljømæssige risici.
3.5 Indvirkningens sandsynlighed:			x	Det vurderes, at sandsynligheden for væsentlige miljøpåvirkninger er lav. De identificerede påvirkninger er velkendte for denne type projekt og kan håndteres inden for gældende lovgivning og kommunale forskrifter.
3.6 Indvirkningens forventede indtræden, varighed, hyppighed og reversibilitet:			x	Eventuelle miljøpåvirkninger vil primært indtræde i anlægsfasen og være midlertidige. Påvirkningerne forventes at være kortvarige, forekomme med begrænset hyppighed og være fuldt reversible. I driftsfasen vurderes der ikke at være væsentlige miljøpåvirkninger.
3.7 Kumulation af projektets indvirkninger med indvirkninger af andre eksisterende og/eller godkendte projekter:			x	Projektet vurderes ikke at medføre væsentlige kumulative miljøpåvirkninger i samspil med andre eksisterende eller planlagte projekter i området. Der er ikke kendskab til andre projekter, som sammen med nærværende projekt kan give anledning til en samlet væsentlig miljøbelastning.

3.8 Muligheden for reelt at begrænse indvirkningerne:				Eventuelle miljøpåvirkninger kan effektivt begrænses gennem overholdelse af gældende regler og vilkår, herunder Aalborg Kommunes forskrift for midlertidige støjende aktiviteter, krav til affaldshåndtering, spildevandstilslutning samt eventuelle vilkår fastsat i byggesagen. Der vurderes derfor at være gode muligheder for at forebygge og minimere miljøpåvirkninger.
Konklusion				
Giver resultatet af screeningen anledning til at antage, at det ansøgte projekt vil kunne påvirke miljøet væsentligt, således at der skal udarbejdes en miljøvurderingskonsekvensrapport:				På baggrund af VVM-screeningen vurderes det, at etablering af 10 hotellejligheder på Vestpieren 3, Hals, ikke vil kunne medføre en væsentlig indvirkning på miljøet, hverken i sig selv eller i kumulation med andre planer eller projekter. Projektet er af begrænset omfang, placeres i et allerede bymæssigt og lokalplanlagt område og indebærer ikke påvirkning af beskyttede naturinteresser, Natura 2000-områder eller menneskers sundhed. Det vurderes derfor, at projektet ikke er VVM-pligtigt, og at der ikke skal udarbejdes en miljøkonsekvensrapport i henhold til Miljøvurderingsloven.

Som grundlag for ovenstående screening er følgende materiale benyttet:

- Danmarks miljøportal
- Naturdatabasen.dk og arter.dk
- Ansøgningsskema, jf. Bekendtgørelse nr. 1376 af 21. juni 2021 om miljøvurderingen af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) modtaget den 21.02.2025.

Ansøgningsskema

Jf. Bekendtgørelse nr. 806 af 14/06/2023, Bilag 1

Vejledning Skemaet udfyldes af bygherren eller dennes rådgiver baseret på bygherrens viden om eget projekt sammenholdt med de oplysninger og vejledninger, der henvises til i skemaet. Det forudsættes således, at bygherren eller dennes rådgiver er fortrolig med den miljølovgivning, som projektet omfattes af. Bygherren skal ikke gennem præcise beregninger angive projektets forventede påvirkninger men alene tage stilling til overholdelsen af vejledende grænseværdier og angivne miljøforhold baseret på de oplysninger, der kan hentes på offentlige hjemmesider. Farverne »rød/gul/grøn« angiver, hvorvidt det pågældende tema kan antages at kunne medføre, at projektet vurderes at kunne påvirke miljøet væsentligt og dermed være VVM-pligtigt. »Rød« angiver en stor sandsynlighed for VVM-pligt og »grøn« en minimal sandsynlighed for VVM-pligt. Hvis feltet er sort, kan spørgsmålet ikke besvares med ja eller nej. VVM-pligten afgøres dog af VVM-myndigheden. I de fleste tilfælde vil kommunen være VVM-myndighed. Bygherres eller dennes rådgivers udfyldelse af skemaet er omfattet af straffelovens § 161 om strafansvar ved afgivelse af urigtige oplysninger til en offentlig myndighed.

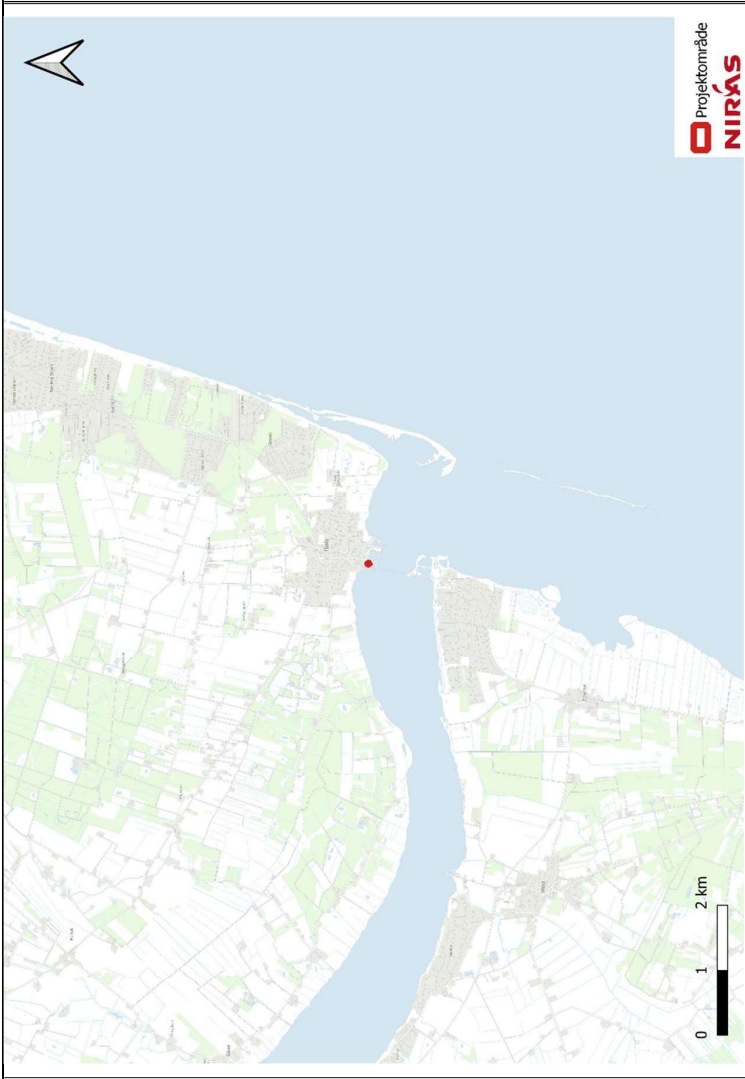
Nedenstående [skema](#)¹ angiver de oplysninger, som skal indgives til myndighederne ved ansøgning af projekter, der er omfattet af [lovens](#)² bilag 2, jf. lovens § 21. Bygherren skal, hvor det er relevant for ansøgningen om det konkrete projekt, tage hensyn til kriterierne i lovens bilag 6, når skemaet udfyldes. Såfremt der allerede foreligger oplysninger om de indvirkninger, projektet kan forventes at få på miljøet, medsendes disse oplysninger. Skemaet finder ikke anvendelse for sager, der behandles af Naturstyrelsen og Energistyrelsen. Skemaets oplysningskrav er vejledende og fastsat under hensyntagen til kriterierne i lovens bilag 5.

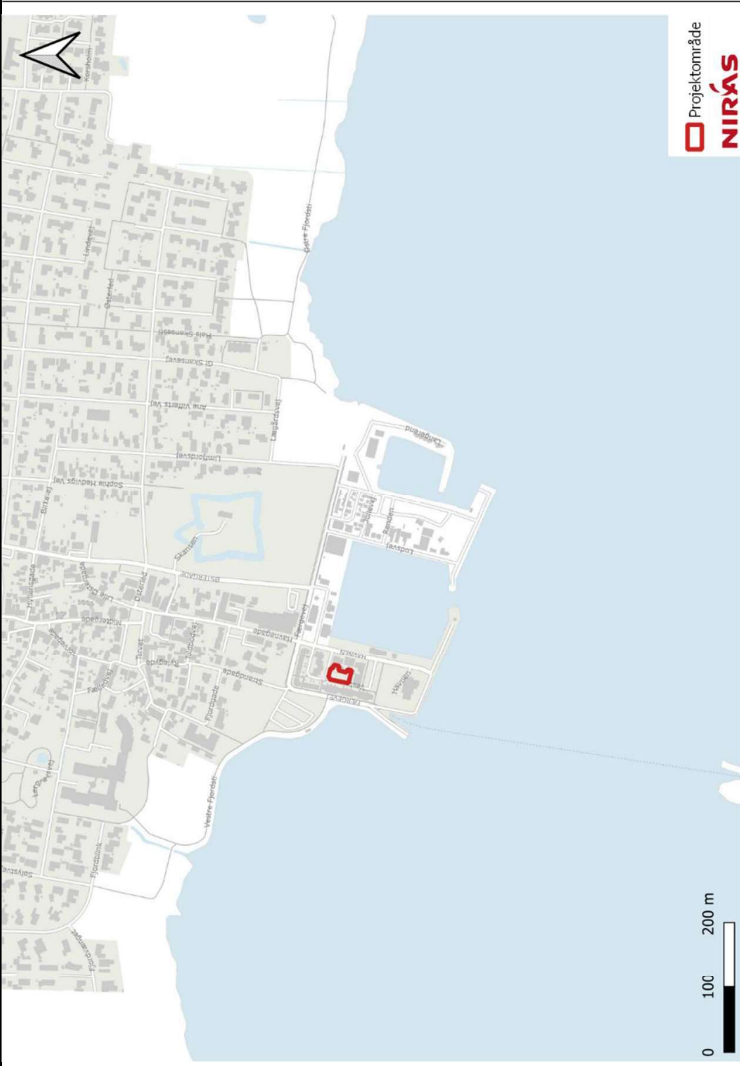
Basisoplysninger	Tekst
Projektbeskrivelse (kan vedlægges)	Projektet omfatter opførelse af 10 hotellejligheder beliggende på Hals Havn. Projektområdet er en tom grund uden nogen byggesagsmæssig anvendelse. Bebyggelsen opføres i 2 etager, á 175 m² – samlet bebygget areal bliver 220 m². Bruttoetagearealet er 460 m². Derudover befæstes 165 m² til parkeringsarealer og adgangsvej. På den sydlige del af grunden vil der blive udlagt grus eller blive lagt belægningssten i kombination med beplantning. Der etableres fem parkeringspladser i forbindelse med projektet, og disse placeres nær skel mod nord. Indkørsel til disse sker fra Vestpiieren. Se også: Bilag 1 <i>Beliggenhedsplan</i> Bilag 2 <i>Facader</i>

¹ Bilag 1 til Miljøvurderingsbekendtgørelsen (BEK nr 806 af 14/06/2023) ([Bekendtgørelse om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter \(reitsinformation.dk\)](#))

² Miljøvurderingsloven (LBK nr 4 af 03/01/2023) ([Miljøvurderingsloven \(reitsinformation.dk\)](#))

	Bilag 3 Etageplaner Bilag 4 Vejledende visualiseringer Bilag 5 Vejprojekt Bilag 6 Skrivelse fra Aalborg Kommune vedr. dispensationssag
Navn, adresse, telefonnr. og e-mail på bygheire	Hals Havn Invest Lars Andersen Halsvej 139, 9310 Vodskov Tlf. 20 99 77 00 Mail: la@bctrade.dk
Navn, adresse, telefonnr. og e-mail på kontaktperson	NIRAS A/S Sabrina Basballe Jensen Østre Havnegade 12 9000 Aalborg Tlf. 42 99 16 14 Email: sale@niras.dk
Projektets adresse, matr. nr. og ejerlav. For havbrug angives anlæggets geografiske placering angivet ved koordinater for havbrugets 4 hjørneafmærkninger i bredde/længde (WGS-84 datum).	Vestpieren 3, 9370 Hals Matr.nr. 222ae, Hals By, Hals samt del af 223a Hals By, Hals
Projektet berører følgende kommune eller kommuner (omfatter såvel den eller de kommuner, som projektet er placeret i, som den eller de kommuner, hvis miljø kan tænkes påvirket af projektet)	Aalborg Kommune
Oversigtskort i målestok ek. 1:50.000 – Målestok angives. For havbrug angives anlæggets placering på et søkort.	Målestok angives: 1:50.000

	 © SDFE, WMS-tjeneste, skærmbkort. Indeholder data, som benyttes til vilkår for brug af danske offentlige data.
Kortbilag i målestok 1:10.000 eller 1:5.000 med indtegning af anlægget og projektet (vedlægges dog ikke for strækingsanlæg). Målestok angives:	Målestok angives: 1:5.000

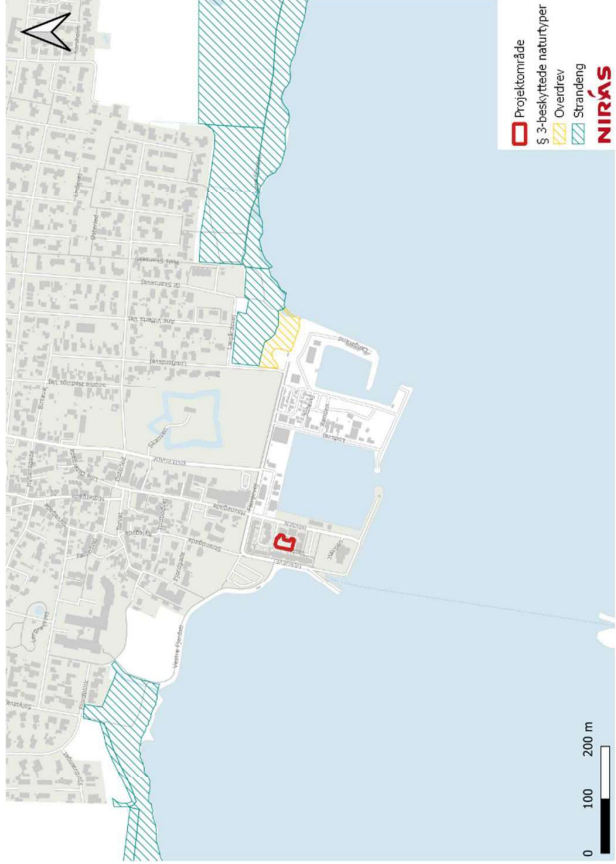
	 0 100 200 m © SDFE, WMS-tjeneste, skærmkort, indeholder data, som benyttes til vilkår for brug af danske offentlige data. Projektområde NIRÅS		
Forholdet til VVM reglerne	Ja	Nej	
Er projektet opført på bilag 1 til lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM).		x	Hvis ja, er der obligatorisk VVM-pligtigt. Angiv punktet på bilag 1:
Er projektet opført på bilag 2 til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).	x		Hvis ja, angiv punktet på bilag 2: pkt. 10, litra b) Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg og e) Bygning af veje, havne og havneanlæg, herunder fiskerihavne (projekter, som ikke er omfattet af bilag 1).
Projektets karakteristika	Tekst		
1. Hvis bygherren ikke er ejer af de arealer, som projektet omfatter angives navn og adresse på de eller den pågældende ejer, matr.nr. og ejerlav	Bygherre ejer projektområdets arealer.		
2. Arealanvendelse efter projektets realisering			

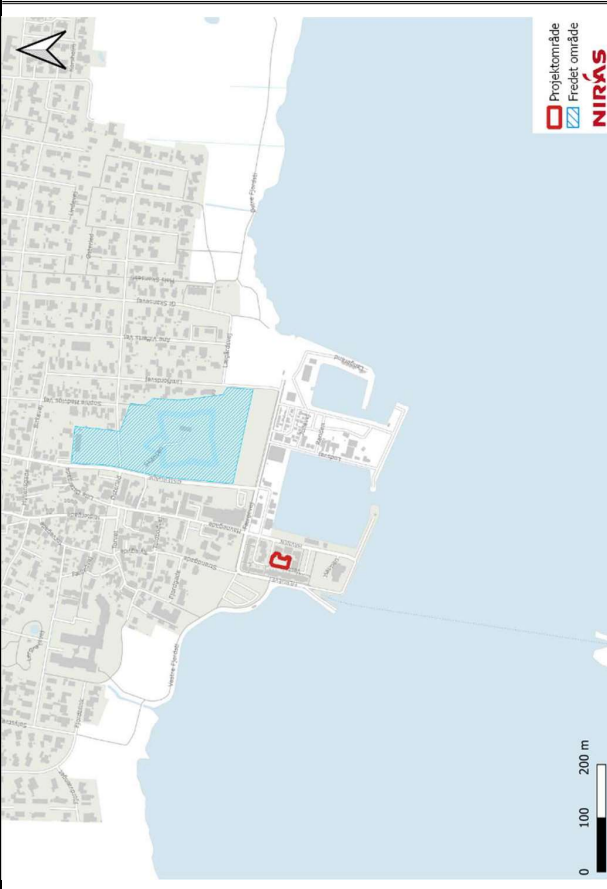
Det fremtidige samlede bebyggede areal i m ²	Ca. 220 m ²	
Det fremtidige samlede befæstede areal i m ²	Ca. 165 m ²	
Nye arealer, som befæstes ved projektet i m ²	Ca. 165 m ²	
3. Projektets areal og volumenmæssige udformning		
Er der behov for grundvandssænkning i forbindelse med projektet og i givet fald hvor meget i m	Der er ikke behov for grundvandssænkning.	
Projektets samlede grundareal angivet i ha eller m ²	Ca. 610 m ²	
Projektets bebyggede areal i m ²	Ca. 220 m ²	
Projektets nye befæstede areal i m ²	Ca. 165 m ²	
Projektets samlede bygningsmasse i m ³	Ca. 1.300 m ³	
Projektets maksimale bygningshøjde i m	Ca. 8,7 m. Dog muligvis marginalt højere, idet kommunen anbefaler, at gulvkoten hæves yderligere 0,12 m. Obs. Der er søgt dispensation, da lokalplanen ikke tillader højere bygget end 8,5 m.	
Beskrivelse af omfanget af eventuelle nedrivningsarbejder i forbindelse med projektet	Der er ikke behov for nedrivning.	
4. Projektets behov for råstoffer i anlægsperioden	Beton til fundament 136 t (alm. stribefundament – ikke pæle) Beton til terrændæk 34 t Beton vægelementer 156 t (bagmure og skillevægge) Beton dækelementer 64 t Murværk 53 t (inkl. mørtel) Træ 11 t (beklædning, tagkonstruktion, altaner og altangange) Tagpap 2 t Stål 4 t (altaner og værn) Sand 1.044 t (forudsat der udføres 2 m dyb sandpude) Ikke medtaget Tagrender, vinduer, inventar, lofter, gulve, isolering, belægning på terræn	
Råstofforbrug i anlægsperioden på type og mængde:		
Vandmængde i anlægsperioden	Der er begrænset behov for vand i anlægsfasen. Vand anvendes ved eventuelle mandskabsfaciliteter, ved anlæg af udearealer til vanding af beplantning, og evt. støvbekæmpelse.	
Affaldstype og mængder i anlægsperioden	Der vil i anlægsperioden ikke forekomme affaldstyper og mængder udover almindeligt byggeaffald, som bortskaffes til godkendt modtager.	
Spildevand til renseanlæg anlægsperioden	Der kan i forbindelse med anlægsfasen forekomme mindre mængder spildevand fra mandskabsfaciliteter. Eventuelt spildevand fra mandskabsfaciliteter vil være koblet på kloak eller opsamles og bortskaffes til godkendt modtager.	
Spildevand med direkte udledning til vandløb, søer, hav i anlægsperioden	Der udlødes ikke spildevand til vandløb, søer eller hav.	
Håndtering af regnvand i anlægsperioden	Nedsiver på egen grund.	

Anlægsperioden angivet som mm/åå – mm/åå	Anlægsarbejdets opstart afhænger af endelige tilladelser. Arbejdet forventes opstartet umiddelbart efter og vurderes at tage omkring 10 måneder.		
Projektets karakteristika	Tekst		
5. Projektets kapacitet for så vidt angår flow ind og ud samt angivelse af placering og opbevaring på kortbilag af råstoffer/produktet i driftsfasen	Ikke relevant.		
Råstoffer – type og mængde i driftsfasen			
Mellemprodukter – type og mængde i driftsfasen	Ikke relevant.		
Færdigvarer – type og mængde i driftsfasen	Ikke relevant.		
Vandmængde i driftsfasen	Ikke relevant.		
6. Afaldstype og årlige mængder, som følge af projektet i driftsfasen:			
Farligt affald:	Ingen.		
Andet affald:	Der vil ikke forekomme affaldstyper og mængder udover almindeligt restaffald. Gæster opfordres til at affaldssortere.		
Spildevand til renseanlæg:	Almindelige mængder spildevand fra husholdning.		
Spildevand med direkte uledning til vandløb, sø, hav:	Der udledes ikke spildevand direkte til vandløb, sø eller hav.		
Håndtering af regnvand:	Regnvand på terræn nedsliver. Tagvand ledes til kloak.		
Projektets karakteristika	Ja	Nej	Tekst
7. Forudsætter projektet etablering af selvstændig vandforsyning		x	
8. Er projektet eller dele af projektet omfattet af standardvilkår eller en branchebekendtgørelse?		x	Hvis "ja" angiv hvilke. Hvis "nej" gå til punkt 10 https://mst.dk/erhverv/groen-produktion-og-affald/industri/miljogodkendelse-af-listevirksomheder
9. Vil projektet kunne overholde alle de angivne standardvilkår eller krav i branchebekendtgørelsen?			Hvis "nej" angives og begrundes hvilke vilkår, der ikke vil kunne overholdes.
10. Er projektet eller dele af projektet omfattet af BREF-dokumenter?		x	Hvis "ja" angiv hvilke. Hvis "nej" gå til pkt. 12. https://mst.dk/erhverv/groen-produktion-og-affald/industri/batbref/liste-over-alle-bref-dokumenter
11. Vil projektet kunne overholde de angivne BREF-dokumenter?			Hvis "nej" angives og begrundes hvilke BREF-dokumenter, der ikke vil kunne overholdes.
12. Er projektet eller dele af projektet omfattet af BAT-konklusioner?		x	Hvis "ja" angiv hvilke. Hvis "nej" gå til punkt 14. https://mst.dk/erhverv/groen-produktion-og-affald/industri/batbref/liste-over-alle-bref-dokumenter
Projektets karakteristika	Ja	Nej	Tekst

13. Vil projektet kunne overholde de angivne BAT-konklusioner?			Hvis "nej" angives og begrundes hvilke BAT-konklusioner, der ikke vil kunne overholdes.
14. Er projektet omfattet af en eller flere af Miljøstyrelsens vejledninger eller bekendtgørelser om støj eller eventuelt lokalt fastsatte støjgrænser?	x		Hvis "ja" angives navn og nr. på den eller de pågældende vejledninger eller bekendtgørelser. Hvis "nej" gå til pkt. 17. https://mst.dk/erhverv/rent-miljoeg-og-sikker-forsyning/stoej/regler-love-og-direktiver-om-stoej
15. Vil anlægsarbejdet kunne overholde de eventuelt lokalt fastsatte vejledende grænseværdier for støj og vibrationer?	x		Hvis "nej" angives overskridelsens omfang og begrundelse for overskridelsen Der vil forekomme almindelig anlægs- og byggestøj i forbindelse med opførsel af hotellejlighederne. Anlægsarbejdet udelukkende foregår inden for almindelig arbejdstid. Det vides ikke på nuværende tidspunkt om der er behov for pælefundering. Hvis dette er tilfældet, vil nedbringning af pælene i videst muligt omfang ske med vibrator frem for rambuk for at begrænse støjgener mest muligt og vurderes at tage fem arbejdsdage.
16. Vil det samlede projekt, når anlægsarbejdet er udført, kunne overholde de vejledende grænseværdier for støj og vibrationer?	x		Hvis "nej" angives overskridelsens omfang og begrundelse for overskridelsen
17. Er projektet omfattet Miljøstyrelsens vejledninger, regler og bekendtgørelser om luftforurening?	x		Hvis "ja" angives navn og nr. på den eller de pågældende vejledninger, regler eller bekendtgørelser. Hvis "nej" gå til pkt. 20. https://mst.dk/erhverv/rent-miljoeg-og-sikker-forsyning/luft/regler-bekendtgørelser-og-direktiver-luftomraadet
18. Vil anlægsarbejdet kunne overholde de vejledende grænseværdier for luftforurening?			Hvis "Nej" angives overskridelsens omfang og begrundelse for overskridelsen.
19. Vil det samlede projekt, når anlægsarbejdet er udført, kunne overholde de vejledende grænseværdier for luftforurening?			Hvis "Nej" angives overskridelsens omfang og begrundelse for overskridelsen.
20. Vil projektet give anledning til støvgener eller øgede støvgener			Hvis "ja" angives omfang og forventet udbredelse.
I anlægsperioden?	x		Evt. støvgener i forbindelse med støvende arbejde eller støv i tørre perioder vil afhjælpes ved overrisling med vand.
I driftsfasen?	x		
Projektets karakteristika	Ja	Nej	Tekst
21. Vil projektet give anledning til lugtgener eller øgede lugtgener		x	Hvis "ja" angives omfang og forventet udbredelse.
I anlægsperioden?			
I driftsfasen?		x	
22. Vil anlægget som følge af projektet have behov for belysning som i aften og natteimer vil kunne oplyse naboarealer og omgivelserne			Hvis "ja" angives og begrundes omfanget.

I anlægsperioden?			x		
I driftsfasen?			x		
23. Er anlægget omfattet af risikobekendtgørelsen, jf. bekendtgørelse om kontrol med risikoen for større uheld med farlige stoffer nr. 372 af 25. april 2016?			x		
Projektets placering		Ja	Nej	Tekst	
24. Kan projektet rummes inden for lokalplanens generelle formål?	x			Hvis "nej", angiv hvorfor: Byggeriet er i overensstemmelse med lokalplanens formål og anvendelse. Der er dog søgt om dispensation fra lokalplanens §7.1 og §7.4 vedr. bebyggelsens placering og højde. Der søges dispensation til § 7.1 i lokalplanbestemmelserne vedr. byggefeltet, da den sydligste del af hotellejlighederne ligger ca. 6 m udenfor den udlagte åbning i byggefeltet. Samtidig opføres hotellejlighederne ikke som sluttet bebyggelse. Se også bilag 1 <i>Beliggingsplan</i> , hvor lokalplanens byggefelt er vist sammen med det ansøgte byggeri. Derudover søges der dispensation fra § 7.4 i lokalplansbestemmelserne vedr. maksimal byggehøjde, til at bygge højere end det tilladte 8,5 m. Der ønskes at bygge 8,7 meter i højden (muligvis 0,12 m højere, da Aalborg Kommune anbefaler at hæve gulvkoten yderligere 0,12 meter, pga. klimasikring). Dertil har Aalborg Kommune gjort opmærksom på, at farvevalget på facaden umiddelbart også kræver dispensation. Derfor søges der også om dispensation fra lokalplanens § 8.3. Se også Bilag 6 <i>Skrivelse fra Aalborg Kommune vedr. dispensationssag.</i>	
25. Forudsætter projektet dispensation fra gældende bygge- og beskyttelseslinjer?			x	Hvis "ja" angiv hvilke:	
26. Indebærer projektet behov for at begrænse anvendelsen af naboarealer?			x		
27. Vil projektet kunne udgøre en hindring for anvendelsen af udlagte råstofområder?			x		
28. Er projektet tænkt placeret indenfor kystnærhedszonen?			x	Bebyggelsen ligger inden for den kystnære del af byzonen.	
Projektets placering		Ja	Nej	Tekst	
29. Forudsætter projektet rydning af skov?			x		
30. Vil projektet være i strid med eller til hinder for realiseringen af en rejst fredningssag?			x		

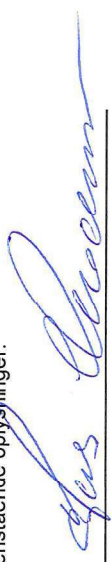
31. Afstanden fra projektet i luftlinje til nærmeste beskyttede naturtype i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3.		Ca. 316 m. Naturtype er overdrev. Målestok angives: 1:5.000  © SDFE, WMS-tjeneste, skærmkort, indeholder data, som benyttes til vilkår for brug af danske offentlige data.
32. Er der forekomst af beskyttede arter og i givet fald hvilke?		
33. Afstanden fra projektet i luftlinje til nærmeste fredede område.		Ca. 150 m. Hals Skanse

		 0 100 200 m © SDFE, VMS-tjeneste, skærmkort, indeholder data, som benyttes til vilkår for brug af danske offentlige data. Projektområde Fredet område NIRAS		
34. Afstanden fra projektet i luftlinje til nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde (Natura 2000-områder, habitatområder fuglebeskyttelsesområder og Ramsarområder).		Målestok angives: 1:5.000 Ca. 270 meter fra Natura 2000 område nr. 14 Aalborg Bugt, Randers Fjord og Mariager Fjord.		
		Målestok angives: 1:10.000		

'35. Vil projektet medføre påvirkninger af overfladevand eller grundvand, f.eks. i form af udledninger til eller fysiske ændringer af vandområder eller grundvandsforekomster?		x	Hvis "ja" angives hvilken påvirkning, der er tale om.
36. Er projektet placeret i et område med særlige drikkevandinteresser?		x	
37. Er projektet placeret i et område med registreret jordforurening?		x	Området er områdeklassificeret.
38. Er projektet placeret i et område, der i kommuneplanen er udpeget som område med risiko for oversvømmelse.	x		Området er beliggende i et område med risiko for oversvømmelse fra havvand – stormflod (år 2050 samt 2100). Der er allerede dialog med Aalborg Kommune om klimasikring med højere gulvkote.
39. Er projektet placeret i et område, der, jf. oversvømmelsesloven, er udpeget som risikoområde for oversvømmelse?		x	http://milioegis.mim.dk/spatialmap?&profile=oversvoen2 https://www.klimatilpasning.dk/vaerktoejer/oversvoemmelseskort/

Projektets placering		Ja	Nej	Tekst
40. Er der andre lignende anlæg eller aktiviteter i området, der sammen med det ansøgte må forventes at kunne medføre en øget samlet påvirkning af miljøet (kumulative forhold)?			x	
41. Vil den forventede miljøpåvirkning kunne berøre nabolande?			x	
42. En beskrivelse af de tilpasninger, ansøger har foretaget af projektet inden ansøgningen blev indsendt og de påtænkte foranstaltninger med henblik på at undgå, forebygge, begrænse eller kompensere for væsentlige skadelige virkninger for miljøet?				Ikke relevant.

43. Undertegnede erklærer herved på tro og love rigtigheden af ovenstående oplysninger.

Dato: 21-2-25 Bygherre/anmelder: 





vejledende visualisering

Altan set fra vest med Havnen 4 og havebassin i baggrund



vejledende visualisering

Nedenstående opgørelse svarer til den, som er indsendt i forbindelse med ansøgning om forhåndstilkendegivelse.
Dog er elevator tilføjet i opgørelsen.

Plantegningen er drøftet på møde 5. januar 2024.
Denne boks er tilføjet efterfølgende (1. august).

MATRIKULERT AREAL

Matr.nr. 222aa, Hals By, Hals 550 m²

HOTELLEJLIGHEDER

Stueetage 175 m²
Bygningsareal 30 m²
Overdækkede terrasser 3 m²
Elevator

1. sal 175 m²
Bygningsareal 42 m²
Afgang og trappe 3 m²
Elevator

Tagetage/Hemseplan 35 m²
Bygningsareal 463 m²
Maks. iht. lokalplan Ingen bestemmelse

Bruttoetageareal 220 m²
Maks. iht. lokalplan 275 m²

Bebygget areal* 220 m²
Maks. iht. lokalplan 275 m²

*) Omfatter foruden bygningsareal og elevator også altangangens og trappeprojektion på terræn.

PARKERING

Parkeringskrav jf. kommuneplan 1 P-plads pr. 2 værelser
Antal hotellejligheder 10 stk.

Samlet parkeringskrav 5 P-pladser
Antal P-pladser i projekt 5 P-pladser

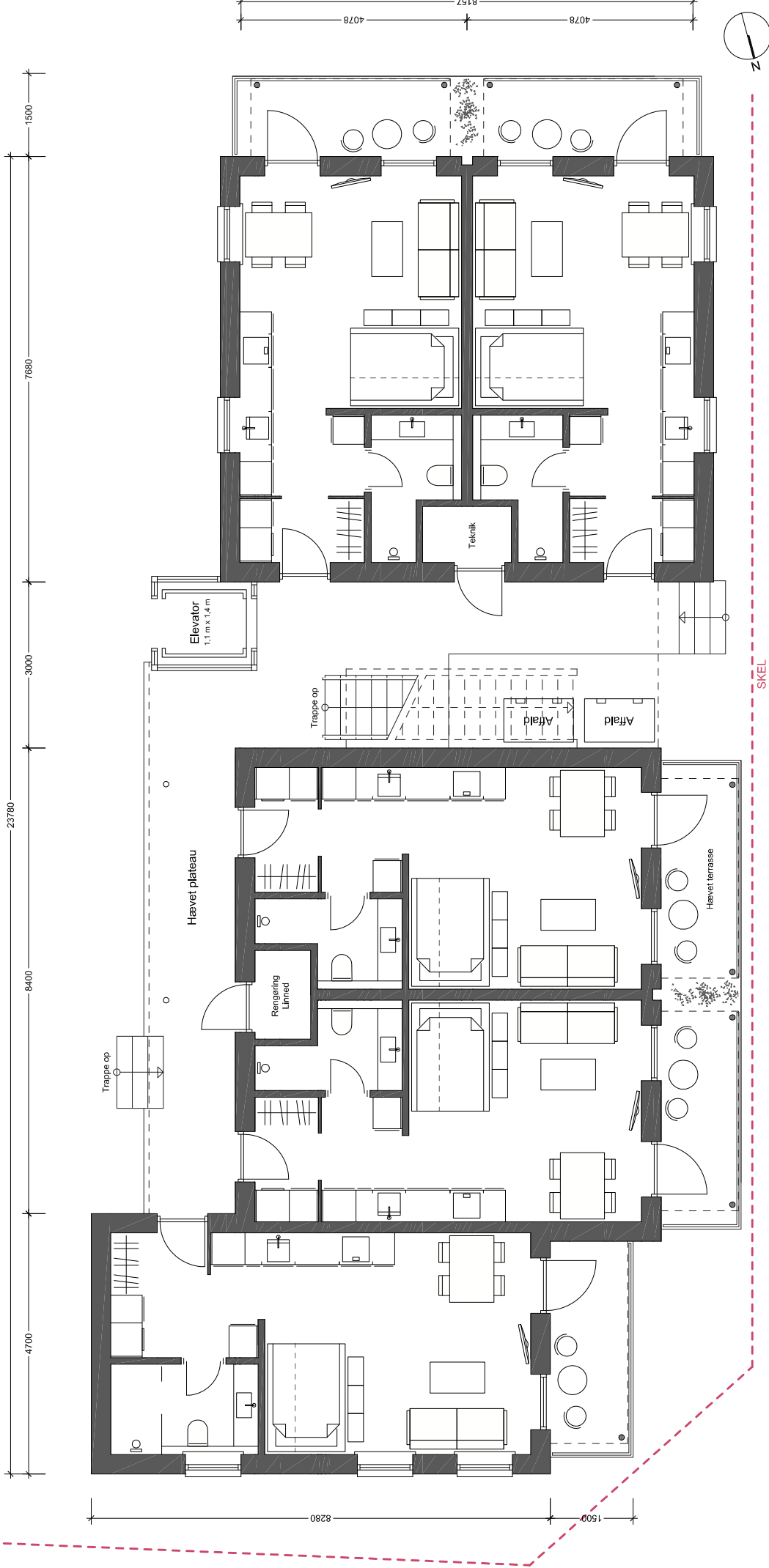
BEMÆRKNINGER

- For bebyggelsens placering ift. byggefelt henvises til særskilt dispensationsansøgning i separat sag (S2023-12848).
- For parkering og vejprojekt med videre henvises til tegninger, oplysninger samt korrespondance i særskilt ansøgning i separat sag (S2023-12848).

HOTELLEJLIGHEDER
Vestpieren 3 • 9370 Hals



Parkering og manøvreareal ift. særskilt vejprojekt

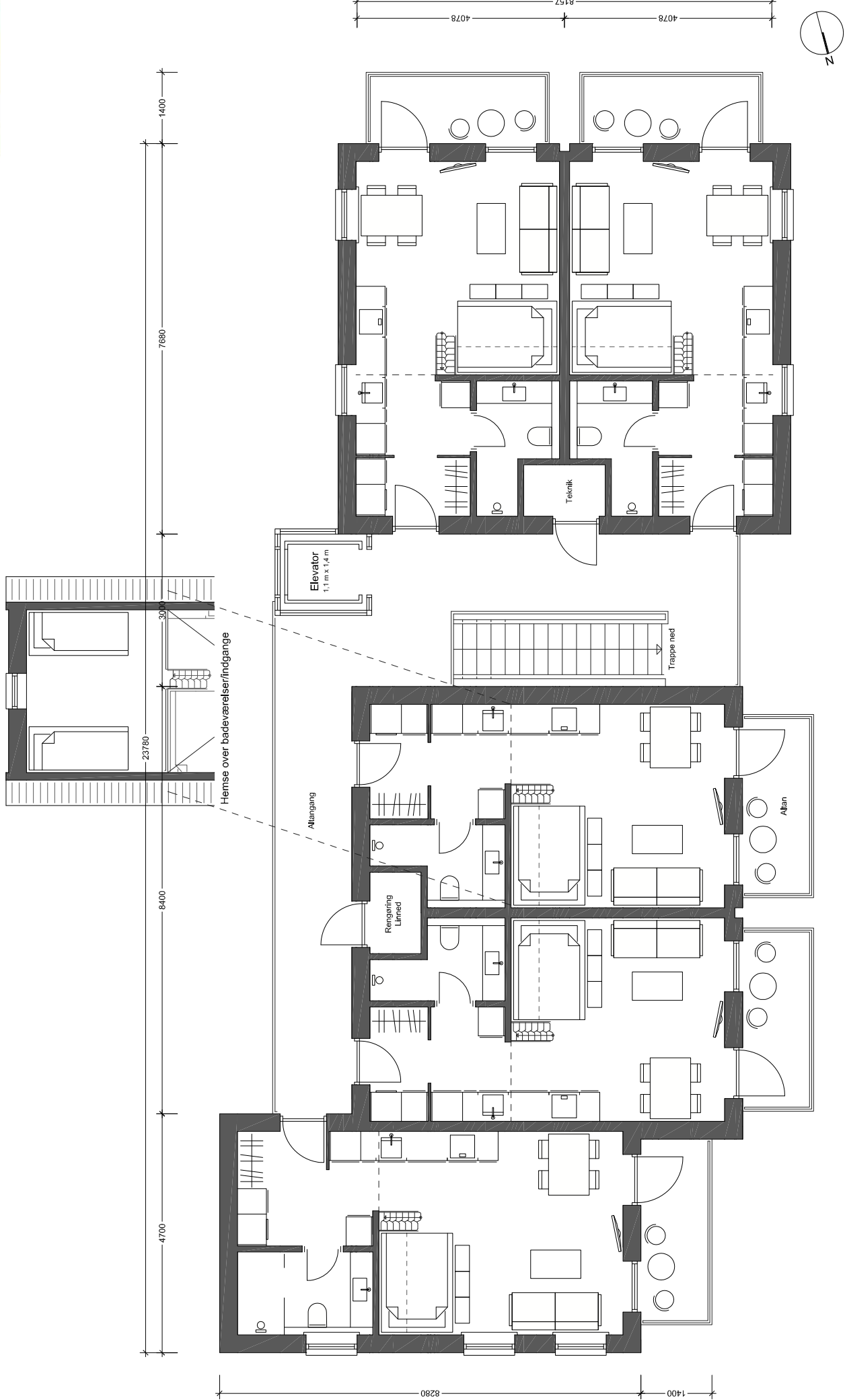


HOTELLEJLIGHEDER

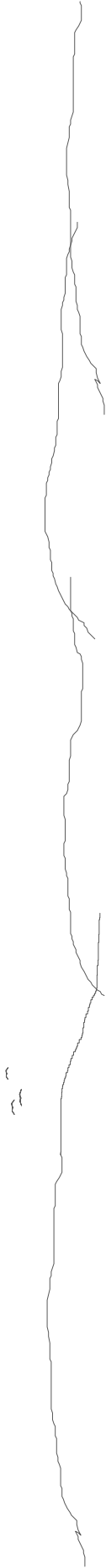
Vestpieren 3 • 9370 Hals

VESTPIEREN

5 enheder á ca. 35 m²
Bygningsareal i alt 175 m²



5 enheder á ca. 42 m² (35 m² + 7 m² hems/tagetage)
Bygningsareal i alt 210 m²



BYGNINGSDEL	MATERIALE	FARVE
Tag	Tagpap listedækning	Sort
Stern og vindskede	Eternit	Hvid
Tagrender og nedløb	Zink	Grå
Facader 1. sal	Træ (lodret og vandret)	Rød
Facader stueetage	Mursten, vandskuret	Gul
Vinduesrammer	Træ/Alu	Hvid
Sokler	Puds	Grå
Altaner og værn	Stål galvaniseret	Grå
Gulv på altaner	Mahogni eller tilsvarende	Træ
Håndlister	Mahogni eller tilsvarende	Træ
Terrasser stueplan	Mahogni eller tilsvarende	Træ
Elevator	Fibercement, plade	Lys grå

BEMÆRKNINGER

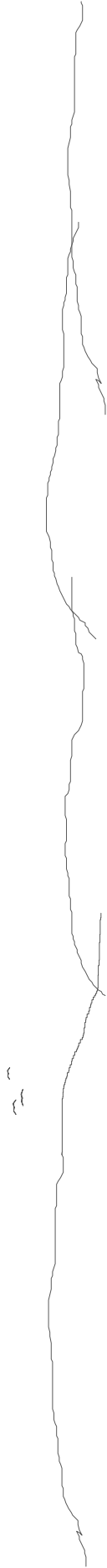
- For bybyggelsens højder, gulvkote og bygningsprofil i forhold til lokalplanens bestemmelser henvises til særskilt dispensationsansøgning i separat sag.
- Koter er DVR90.

HOTELLEJLIGHEDER

Vestpieren 3 • 9370 Hals

Emne
Mål
Format
Dato

FACADE MOD NORD
1:100
A4
25.06.2025



Rygning 10.49

Tagfod 8.16

Gulv 5.60

Sokkel/Gulv 2.60

Naturligt terræn 1.68



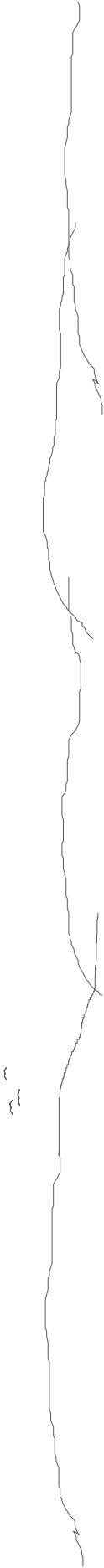
VESTPIEREN

BYGNINGSDEL	MATERIALE	FARVE
Tag	Tagpap listedækning	Sort
Stern og vindskede	Eternit	Hvid
Tagrender og nedløb	Zink	Grå
Facader 1. sal	Træ (lodret og vandret)	Rød
Facader stueetage	Mursten, vandskuret	Gul
Vinduesrammer	Træ/Alu	Hvid
Sokler	Puds	Grå
Altaner og værn	Stål galvaniseret	Grå
Gulv på altaner	Mahogni eller tilsvarende	Træ
Håndlister	Mahogni eller tilsvarende	Træ
Terrasser stueplan	Mahogni eller tilsvarende	Træ
Elevator	Fibercement, plade	Lys grå

BEMÆRKNINGER

- For bybyggelsens højder, gulvkote og bygningsprofil i forhold til lokalplanens bestemmelser henvises til særskilt dispensationsansøgning i separat sag.
- Koter er DVR90.

HOTELLEJLIGHEDER
Vestpieren 3 • 9370 Hals

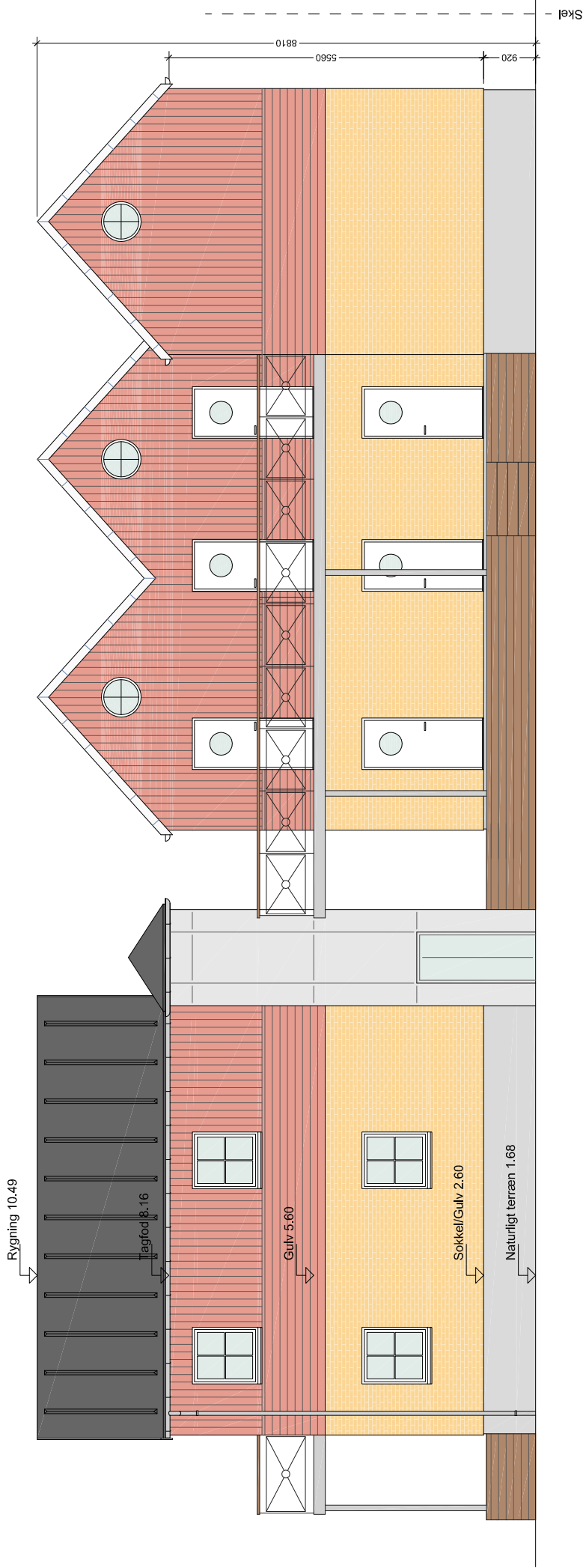
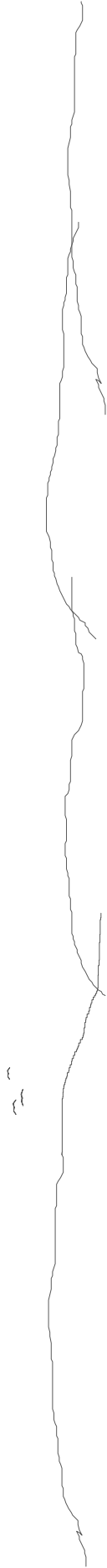


BEMÆRKNINGER

- For bebyggelsens højder, gulvkote og bygningsprofil i forhold til lokalplanens bestemmelser henvises til særskilt dispensationsansøgning i separat sag.
- Koter er DVR90.

BYGNINGSDEL	MATERIALE	FARVE
Tag	Tagpap listedækning	Sort
Stern og vindskede	Eternit	Hvid
Tagrender og nedløb	Zink	Grå
Facader 1. sal	Træ (lodret og vandret)	Rød
Facader stueetage	Mursten, vandskuret	Gul
Vinduesrammer	Træ/Alu	Hvid
Sokler	Puds	Grå
Altaner og værm	Stål galvaniseret	Grå
Gulv på altaner	Mahogni eller tilsvarende	Træ
Håndlister	Mahogni eller tilsvarende	Træ
Terrasser stueplan	Mahogni eller tilsvarende	Træ
Elevator	Fibercement, plade	Lys grå

HOTELLEJLIGHEDER
Vestpieren 3 • 9370 Hals



BYGNINGSDEL	MATERIALE	FARVE
Tag	Tagpap listedækning	Sort
Stern og vindskede	Eternit	Hvid
Tagrender og nedløb	Zink	Grå
Facader 1. sal	Træ (lodret og vandret)	Rød
Facader stueetage	Mursten, vandskuret	Gul
Vinduesrammer	Træ/Alu	Hvid
Sokler	Puds	Grå
Altaner og værm	Stål galvaniseret	Grå
Gulv på altaner	Mahogni eller tilsvarende	Træ
Håndlister	Mahogni eller tilsvarende	Træ
Terrasser stueplan	Mahogni eller tilsvarende	Træ
Elevator	Fibercement, plade	Lys grå

BEMÆRKNINGER

- For bybyggelsens højder, gulvkote og bygningsprofil i forhold til lokalplanens bestemmelser henvises til særskilt dispensationsansøgning i separat sag.
- Koter er DVR90.

HOTELLEJLIGHEDER
Vestpiæren 3 • 9370 Hals

Emne
Mål
Format
Dato

FACADE MOD ØST
1:100
A4
25.06.2025