



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:
AJB

Sagsnr:
S2025-8856

BFE-nr:
100412427

Matr.nr:
64az, Hals By, Hals

11. februar 2026

Dispensation

Laksestræde 47-49, 9370 Hals

matr.nr. 64az og 64ax, Hals By, Hals

På baggrund af din ansøgning om byggetilladelse modtaget den 30.06.2025 med seneste supplerende materiale modtaget den 27.01.2026 meddeler Aalborg Kommune hermed efter naturbeskyttelsesloven,

Dispensation fra naturbeskyttelsesloven § 17 - Skovbyggelinje, til opførelse af 3 dobbelthuse på hver 228 m² heraf 20 m² integreret overdækninger samt 6 udhuse på hver 7 m²

Dispensationen omhandler følgende bebyggelse:

- 3 dobbelthuse på hver 228 m², heraf 20 m² integreret overdækninger
- 6 udhuse på hver 7 m², samlet 42 m²
- 3 molokker placeret i tilknytning til fælles parkeringsplads

Redegørelse

De to ejendommen er beliggende i byzone/ og har et samlet areal på 2.741 m², hvoraf ca. 2.681 m² af de to matrikler er omfattet af beskyttelseslinjen, som afkastes af skov øst for ejendommen.

Målt på luftfoto er afstanden til skoven ca. 235 meter. Beskyttelseslinjen er ikke reduceret for det område hvor det ansøgte er placeret.

De to ejendomme er beliggende inden for kommuneplanramme 9.4.B6 – Søhesten, Ulstedvej m.fl., som udlægger området til boligområde for både åben-lav boligbebyggelse og tæt-lav boligbebyggelse, samt inden for lokalplan 5.43 – *Boligområde nord for Hals*, beliggende inden for lokalplanens delområde A, der giver mulighed for boligformål i form af helårsbeboelse som ente åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse. De to ejendomme er i dag ubebyggede.

Arealerne omkring det ansøgte er, lige syd for den ansøgte ejendom præget af parcelhusområde med dobbelthuse og enfamiliehuse. Nord for ejendommen præget af ubebyggede parcelhusejendomme, samt 8 bebyggede parcelhusgrunde beliggende inden for samme lokalplanområde. Lige syd for de to ejendomme fremstår området åbent med spredt træbevoksning frem til skoven. Derudover er syd og øst for ejendommen vej imellem ejendommen og skoven.

Orientering af skovejere af private skove

Der er foretaget orientering af skovejere jf. naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 1. Skovejerne har ikke indsendt bemærkninger til det ansøgte.

Natura 2000

Der er foretaget en vurdering i henhold til habitatbekendtgørelsens § 6, stk. 1, jf. § 7, stk. 2, pkt. 1.

Ifølge habitatbekendtgørelsen § 6 skal der foretages en vurdering af, om projekter i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt, når der træffes en afgørelse, som er listet i § 7, eller ved administration af en bestemmelse, som er listet i § 8 af habitatbekendtgørelsen.

Nærmeste Natura 2000-område er N14 Ålborg Bugt, Randers Fjord og Mariager Fjord, som ligger ca. 1,4 km sydøst for projektområdet.

Der er et vandløb 260 meter øst for matriklen. Det vurderes at vandløbet kan være en del af en odders terriorie. Nærmeste odder er dog registreret 1,5 km syd for matriklen, på den anden side af Hals by. Det vurderes dog ikke at projektet vil påvirke arten eller individer, grundet projektets begrænsede størrelse, samt at der er en afskærmning i form af vegetation om vandløbet.

På baggrund af projektets størrelse og karakter og som følge af den betydelige afstand til Natura 2000-området vurderes det, at projektet hverken i sig selv eller sammen med andre planer og projekter vil 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 i henhold til habitatbekendtgørelsens § 10, stk. 1, nr. 1, jf. § 7, stk. 2, pkt. 1.

Ifølge habitatbekendtgørelsen § 10 må der ikke gives tilladelse, dispensation, godkendelse mv., hvis det ansøgte kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra a) eller kan ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier.

Der er kendskab til følgende relevante bilag IV-arter nær projektområdet: Odder, spidssnudet frø, stor vandsalamander, spættet sæl, spækhugger, marsvin, almindelig delfin, samt dværgflagermus og skimmel-flagermus.

Projektområdet er desuden beliggende indenfor udbredelsesområdet af følgende relevante bilag IV-arter, som derfor kan forekomme i projektområdet selvom disse ikke er registreret. Dette gælder for markfirben, brandts flagermus, damflagermus, vandflagermus, frynseflagermus, troldflagermus, pipistrelflagermus, brundflagermus, nordflagermus, sydflagermus og brun langøre, jf. Faglig rapport fra DCE nr. 520, 2023.

Det påvirkede område og projektområdet indeholder ikke egnede habitater til flagermus, hvaler, odder, padder og insekter.

Ålborg Kommune vurderer, at projektet ikke vil forringe levevilkårene for dyre- og plantearter omfattet af EF-habitatdirektivets bilag IV. Vurderingen er foretaget på baggrund af tilgængelige data over fund af arter (Ålborg Kommunes egne registreringer, Naturdata i Danmarks Miljøportal, Arter.dk samt Naturbasen.dk).

Begrundelse

Efter naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 1, må der ikke placeres bebyggelse inden for en afstand af 300 m fra skove. Skovbyggelinjen afkastes af alle offentlige skove samt af private skove på mindst 20 ha sammenhængende skov.

Hovedformålet med skovbyggelinjen er at sikre skovens værdi som landskabselement samt at opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyreliv.

Kommunen kan meddele dispensation fra forbuddet jf. naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 1. Den konkrete afgørelse om dispensation fra forbuddet skal træffes på grundlag af de landskabelige hensyn det pågældende sted, og der må ske en afvejning af disse hensyn i forhold til det konkrete projekt.

Afgørelsen er en dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 17 (skove), jf. § 65, stk. 1., idet det ansøgte opføres inden for beskyttelseslinjen på 300 meter fra skovarealer. Målt på luftfoto er afstanden til skovbrynet ca. 235 meter.

Der meddeles dispensation til det ansøgte, da det er vurderet at opførelse af den nye bebyggelse i begrænset omfang vil påvirke skovens værdi som landskabselement og meget begrænset omfang vil påvirke skoven skovbrynet som værdifuldt levested for dyr og planter. Kommunen tillægger ved sin vurdering afstanden på ca. 235 meter til skovbrynet særlig vægt, herunder særligt det forhold, at det øvrige areal mellem bebyggelsen på ejendommen og skoven også fremadrettet vil komme til at fremstå åbent og ubebygget. Kommunen lægger desuden ved sin vurdering vægt på, at der i dag ligger en bolig tættere på det skovbryn, som afkaster skovbyggelinjen og der desuden er opført 6 tæt-lave boliger i samme område i en afstand af ca. 135 meter fra skovbrynet, der afkaster skovbyggelinjen. Derfor vurderer kommunen at opførelse af det ansøgte byggeri ikke ændrer væsentligt ved indsynet til skovbrynet, der i dag er sløret af den eksisterende bebyggelse.

Kommunen vurderer i øvrigt, at det ansøgte byggeri ikke vil påvirke skovens interesser, herunder drift af skoven. Kommunen lægger ved sin vurdering på, at byggeriet opføres i en afstand af ca. 235 meter fra skovbrynet.

Afslutningsvis lægger Aalborg Kommune vægt på at det ansøgte er beliggende indenfor planlagt område til boligbebyggelse, som det ansøgte.

Gyldighed

Dispensationen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 3 år efter, at den er meddelt, eller ikke har været udnyttet i tre på hinanden følgende år jf. naturbeskyttelseslovens § 66, stk. 2.

Der skal gøres opmærksom på, at intet byggearbejde må påbegyndes, før der er ansøgt om og meddelt tilladelse jf. bygningsreglementet. Der kan først meddeles byggetilladelse efter klagefristens udløb.

Offentliggørelse

Afgørelsen vil blive offentliggjort på Aalborg Kommunes hjemmeside www.aalborg.dk/annoncer, den 11-02-2026, jf. bekendtgørelse om bygge- og beskyttelseslinjer § 6. Hvis afgørelsen påklages, vil kommunen orientere herom.

Klagemuligheder

Afgørelsen kan påklages efter reglerne i vedlagte klagevejledning, hvor klagefristen er 4 uger fra den dag, dispensationen er offentliggjort. Dispensationen må ikke udnyttes, før klagefristen er udløbet.

En eventuel klage vil have opsættende virkning for byggeriet, medmindre klagemyndigheden beslutter andet jf. naturbeskyttelseslovens § 87, stk. 7.

Hvis klagefristen på 4 uger udløber på en helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag, jf. naturbeskyttelseslovens § 87, stk. 1

Venlig hilsen

Anders Brusén Jensen
Landzone- og byggesagsbehandler

Kopi med klagevejledning til:

- Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø – CVR: 20814616
- Slots- og Kulturstyrelsen – CVR: 34072191
- Nordjyllands Historiske Museum – CVR: 23035855
- Danmarks Naturfredningsforening – CVR: 60804214
- Dansk Ornitologisk Forening – CVR: 54752415 samt CVR: 35320296
- Friluftsrådet, kreds Himmerland-Aalborg – CVR: 56230718
- Byggesagsbehandler – Anne Sandholm

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 jf. Naturbeskyttelsesloven kapitel 12:

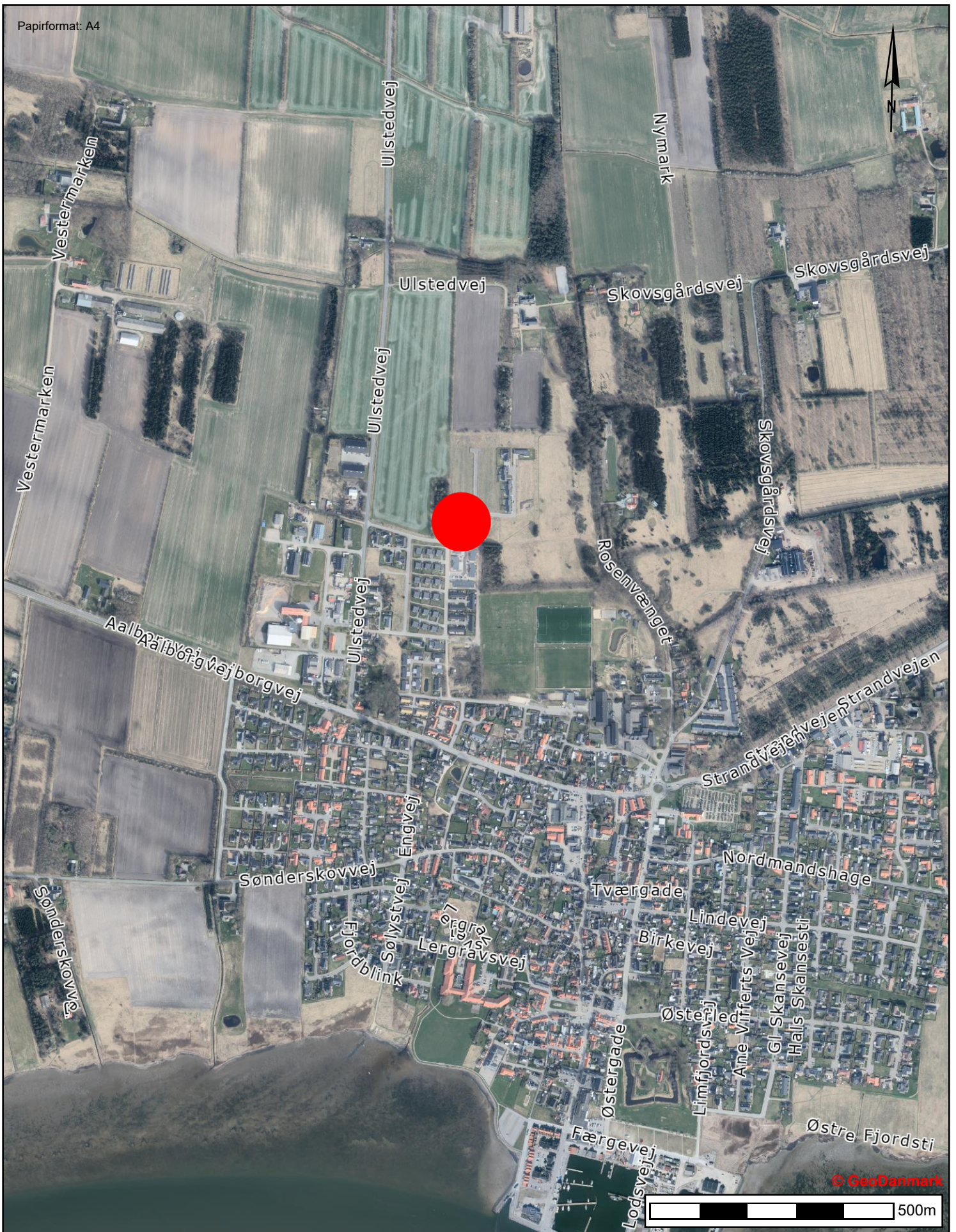
Du kan klage over retlige spørgsmål jf. naturbeskyttelseslovens § 78, stk. 1. Det vil sige, at du f.eks. kan klage, hvis du mener, at kommunen ikke har haft hjemmel til at træffe afgørelsen eller hvis du er uenig i kommunens vurdering.

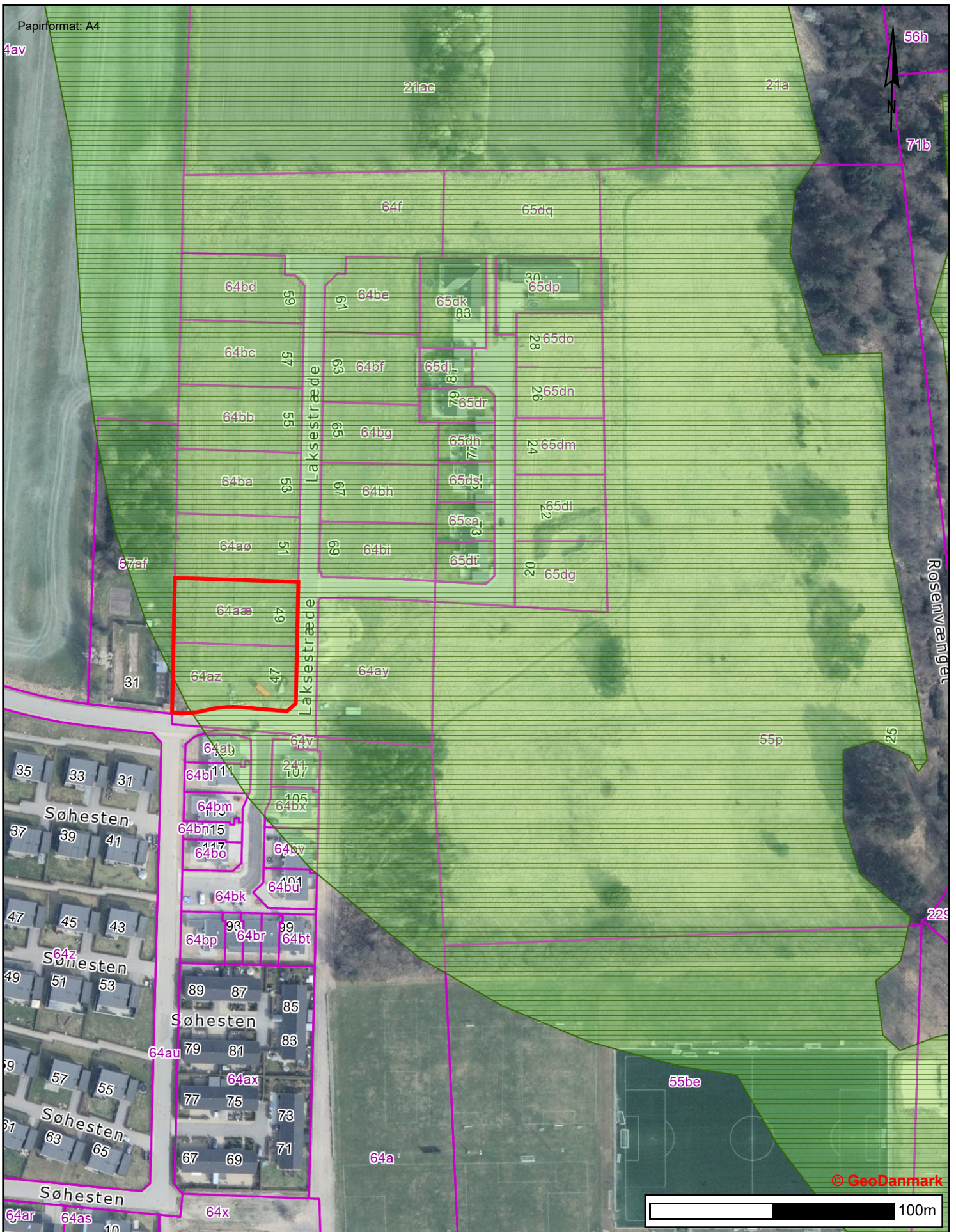
Klageberettiget er; adressaten for afgørelsen, ejeren af den ejendom som afgørelsen vedrører, offentlige myndigheder, en berørt nationalparkfond oprettet efter lov om nationalparker, lokale foreninger og organisationer som har en væsentlig interesse i afgørelsen, landsdækkende foreninger og organisationer hvis hovedformål er beskyttelse af natur og miljø og landsdækkende foreninger og organisationer, som efter deres formål varetager væsentlige rekreative interesser, når afgørelsen berører sådanne interesser. Klage til Miljø- og fødevareklagenævnet over en administrativ afgørelse skal være indgivet skriftligt inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. 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.

Klagen sendes til Nævnenes Hus, Miljø- og Fødevareklagenævnet gennem klageportalen, som du finder på kpo.naevneneshus.dk. Du logger på klageportalen med MitID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Aalborg Kommune via klageportalen.

Miljø- og fødevarenævnet 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 Miljø- og fødevarenævnet. Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsens modtagelse.





Laksestræde 47-49, 9370 Hals
 Dispensation fra skovbyggelinjen til 3 dobbelthuse og 6 udhuse

Tidspunkt: 27-01-2026 12:15:15
 Udskrevet af: Anders Brusen Jensen
 Målestoksforhold: 1:2000



PROJEKTOPLYSNINGER

PLANGRUNDLAG

Lokalplan nr. 5.43

AREALER

Matr.nr. 64az (Laksestræde 47)	1.376 m ²
Matr.nr. 64aæ (Laksestræde 49)	1.365 m ²
I alt	2.741 m ²

BYGNINGSAREALER

Boliger (6 stk. á 104 m ²)	624 m ²
Udhuse (6 stk. á 7 m ²)	42 m ²
Overdækkede terrasser (6 stk. á 10 m ²)	60 m ²
Bebygget areal	726 m ²
Fradrag (op til 35 m ² pr. bolig jf. BRs-98)	102 m ²
Bruttoetageareal	624 m ²

Bebyggelsesprocent **22,8**
Maks. jf lokalplan 40

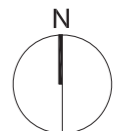
PARKERING

Antal p-pladser for alm. biler	8 stk.
Antal p-pladser for handicapbiler	1 stk.
I alt	9 stk.
Norm jf. kommuneplan	9 stk.

MINDSTE GRUNDSTØRRELSE (§ 10A)

Delnr. 5	310 m ²
----------	--------------------

- Rev. C: Opstrikning bag p-båse tilføjet. Areal med vendemulighed for lastvogn i henhold til særskilt vejprojekt beregnes som manøvreområde.
- Rev. B: Vendeplads tilrettet efter nye kørekurver for 12 m lastvogn. Bygning 1 flyttet 750 mm mod vest. Flere mål tilføjet. Der henvises til revideret, fiktiv udstykningsplan samt særskilt vejprojekt.
- Rev. A: Parkeringsplads m. vendemulighed tilrettet efter dialog mellem NIRAS og Vejmyndigheden. Der henvises desuden til notat fra NIRAS.



Dobbelthuse på Laksestræde

Laksestræde 47-49
9370 Hals

Bygherre Fjordhusene Hals ApS

Emne

Situationsplan

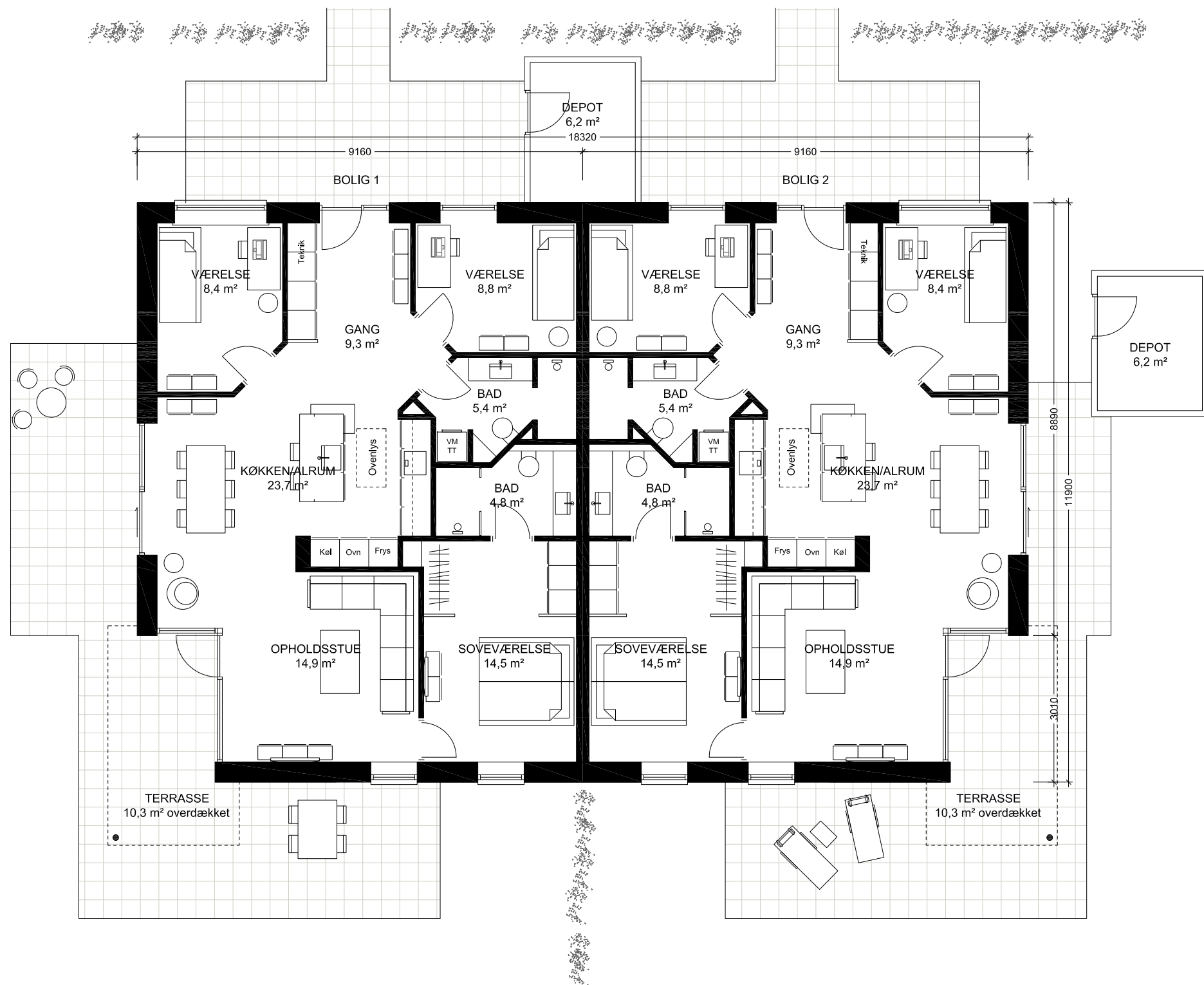
arkitekt **huset siem**

Bredalsvej 6
9575 Terndrup

T: 28 56 45 08
www.arkstem.dk

Rev. D	-
Rev. C	20/1 - 2026
Rev. B	13/11 - 2025
Rev. A	3/10 - 2025
Sagsnr.	-
Fil	-
Sign	-
KS	-
Dato	19/6 - 2025
Mål	1:300

Tegn.nr.



AREALOPGØRELSE

BOLIG 1	
Boligareal	104 m ²
Overdækket terrasse	10 m ²
Depot	7 m ²
BOLIG 2	
Boligareal	104 m ²
Overdækket terrasse	10 m ²
Depot	7 m ²
Bebygget areal	242 m ²
Fradrag jf BRs-98	34 m ²
Bruttoetageareal*	208 m ²

*) Arealopgørelse og bebyggelsesprocent for den samlede ejendom fremgår af situationsplan.

BEMÆRK:

- Tegning er gældende for bygning 1 og 3. Bygning 2 er identisk bortset fra orientering samt at det fritliggende skur opføres nord for bygningen. Der henvises til situationsplan.

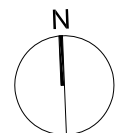
MYNDIGHEDSPROJEKT

Dobbelthuse på Laksestræde

Bygherre Fjordhusene Hals ApS

Emne

Grundplan

Laksestræde 47-49
9370 Hals

Rev. D -

Rev. C -

Rev. B -

Rev. A -

Sagsnr. -

Fil -

Sign -

KS -

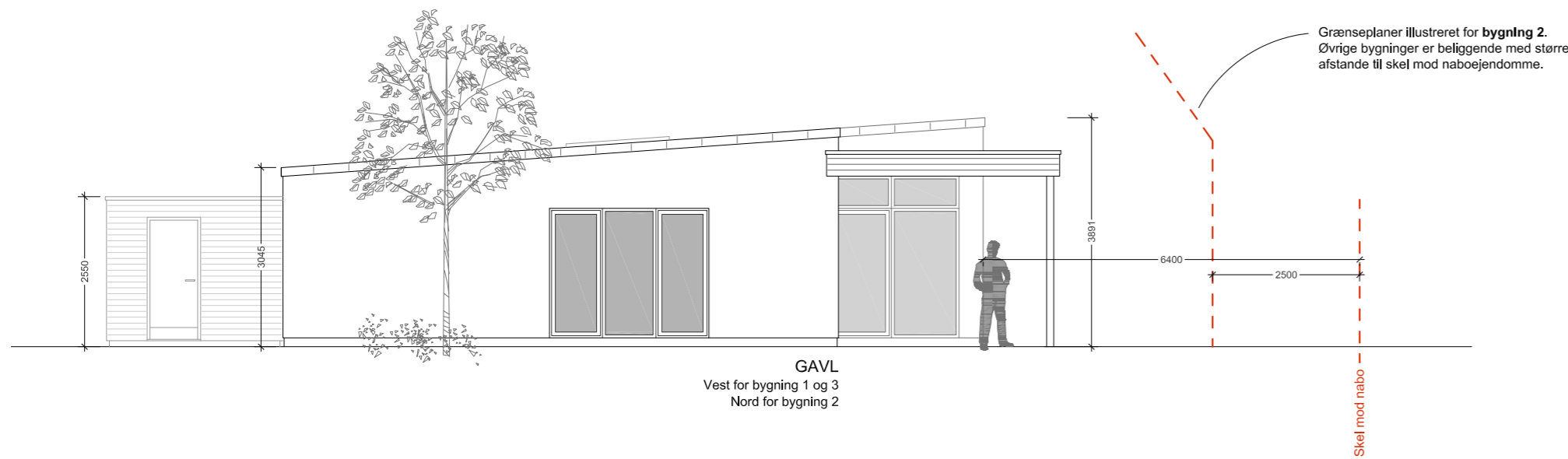
Dato 19/6 - 2025

Mål 1:100

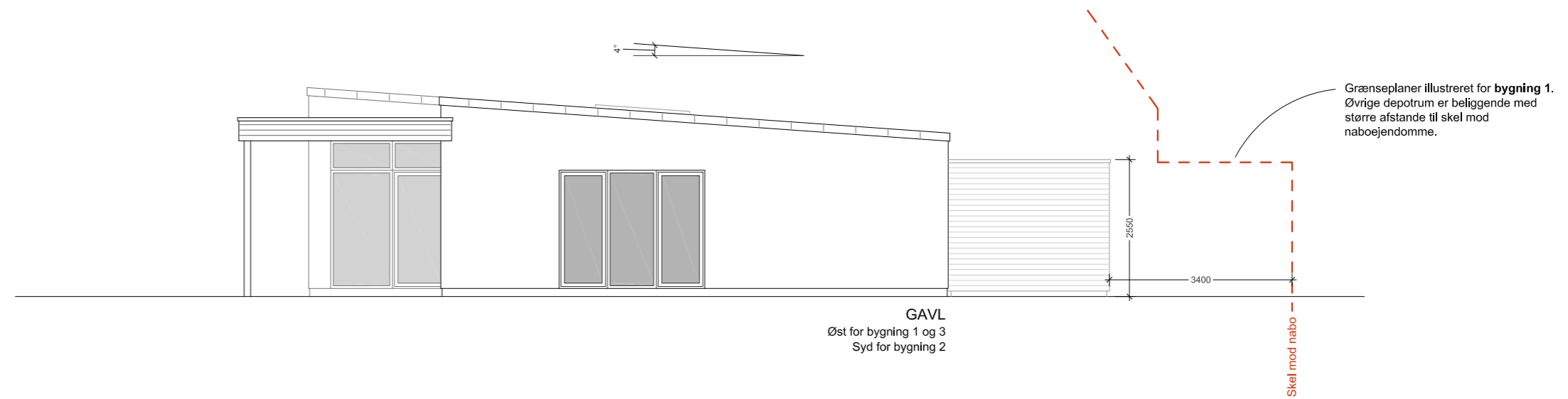
Tegn.nr.



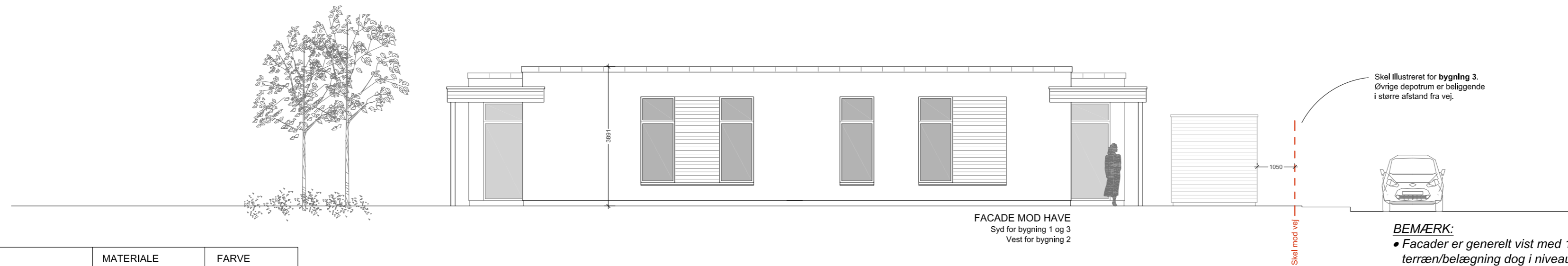
INDGANGSFACADE
Nord for bygning 1 og 3
Øst for bygning 2



GAVL
Vest for bygning 1 og 3
Nord for bygning 2



GAVL
Øst for bygning 1 og 3
Syd for bygning 2



FACADE MOD HAVE
Syd for bygning 1 og 3
Vest for bygning 2

BEMÆRK:

- Facader er generelt vist med 150 mm fri sokkel. Ved alle yder- og terrassedøre udføres terræn/belægning dog i niveau med indvendigt gulv jf. BR18.
- Angivne bygningshøjder er målt fra højeste frie sokkel (150 mm).
- Naturligt terræn er ikke indtegnet på facader, idet der ikke foretages terrænregulering.

MYNDIGHEDSPROJEKT

Dobbelthuse på Laksestræde

Bygherre Fjordhusene Hals ApS

Emne

Facader

Laksestræde 47-49
9370 Hals

Tegn.nr.

BYGNINGSDEL	MATERIALE	FARVE
Tag	Tagpap, glatdækning	Sort
Facader primær	Mursten	Gul
Facader sekundær (felter og udhuse)	Træbeklædning	Natur el. olieret
Vinduer/Døre	Træ/Alu	Antracit
Vindskeder, tagrender og nedløb	Zink	Grå

Rev. D -

Rev. C -

Rev. B -

Rev. A -

Sagsnr. -

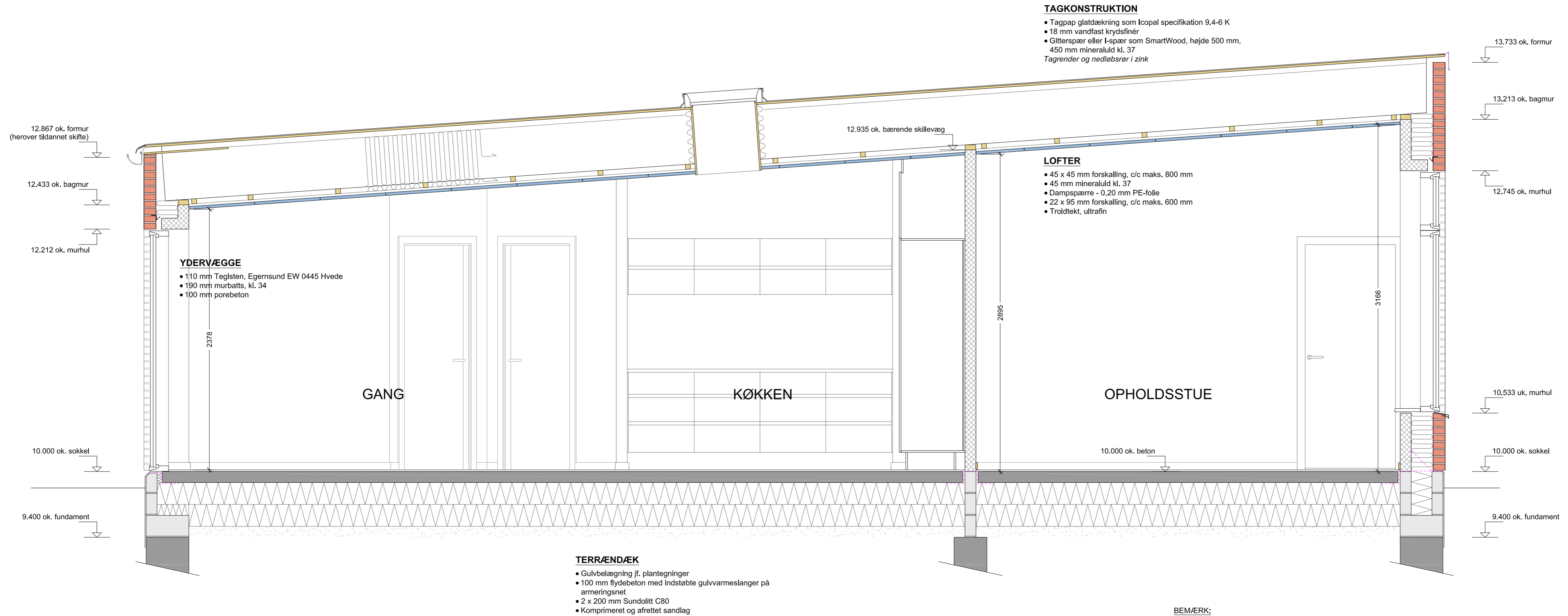
Fil -

Sign -

KS -

Dato 19/6 - 2025

Mål 1:100



Rev. D	-
Rev. C	-
Rev. B	-
Rev. A	-
Sagsnr.	-
Fil	-
Sign	-
KS	-

Dato 19/6 - 2025

Mål 1:25