Svendborg Kommune

Sommerbolig Lundeborg ApS
Livøvej 2A
8800 Viborg

Miljø og Teknik
Byg og Byudvikling
Team Byg
Frederiksø 4A
5700 Svendborg

1. oktober 2026

Sagsid: S2026-544

Dispensationer fra lokalplan 641

Ejendom: Gl- Lundeborgvej 46,
BFE 9465250, matr.nr. 9a, Lundeborg By, Oure

Svendborg Kommune meddeler hermed 5 dispensationer fra lokalplan nr. 641, samt to afslag på dispensationer fra lokalplanen, jfr. planlovens §19.

Svendborg Kommune opfordrer alle til at skrive sikkert via Digital post. Derfor bør du aldrig sende fortrolige personhenførbare oplysninger (CPRnr. helbreds- og økonomiske oplysninger) i en almindelig mail. Læs mere: https://www.svendborg.dk/om-kommunen/digital-post-og-selvbetjening

Der meddeles dispensation til

1. at udføre tage med en taghældning på 30 grader, §8.3
2. at lave terrænregulering på mere end 0,5 m, §10.6
3. en befæstelsesgrad på 44,7%, §11.1
4. at der kun er to sammenbyggede ferielejligheder, §7.5
5. at fælles faciliteter indgår som del af en bygning større end 350 m^2, §7.8.

Der meddeles afslag på dispensation til etablering af ekstra veje med parkeringspladser, §5.2, samt afslag på brug af betontagsten, §8.9.

Baggrund og begrundelse
Din ejendom er omfattet af lokalplan nr. 641.

Der er på ovennævnte adresse søgt om dispensationer fra den på ejendommen gældende lokalplan nr. 641.

Der er samtidig søgt om byggetilladelse til opførelse af 6 hoteller. Ansøgningsmateriale ligger offentligt tilgængeligt på www.svendborg.dk, under referatet fra kommunalbestyrelsens møde den 25. august 2026.

Hotellerne kan samlet rumme 312 gæster samtidigt.

Hvert hotel består af to hotel-/ferielejligheder med et antal soveværelser, fælles baderum/toiletter, samt fælles køkken, stue, aktivitetsrum og poolrum med sauna, derudover er der et spiselokale med ubemandet reception, køkken og handicaptoilet.

Lokalplanen blev oprindeligt lavet ud fra et projekt, hvor en reception, brasserie, beachbar og konferencefaciliteter lå samlet et enkelt sted i nogle større bygninger, med nogle mindre ferielejligheder med fælles køkken, bad og toilet, andre steder på grunden. Der er dog ikke i lokal-

Ubemandet reception
Miljø og Teknik
Telefon 6223 3333
Hovedtelefon – telefontider
Mandag-onsdag kl. 09.00-15.00
Torsdag kl. 10.00-16.30
Fredag kl. 09.00.14.00

planen krav om at alle fællesfaciliteter skal samles et enkelt sted, eller at der ikke må være fælles faciliteter i hotel-/ferielejlighederne.

Plan- og Landdistriktsstyrelsen har vurderet at det ansøgte projekt overholder Sommerhuslovens hotelbegreb. Svendborg Kommune vurderer ligeledes at der er tale om hotelvirksomhed, idet der er tale om overnatningsmulighed for et større antal gæster i korte perioder, med reception samt serveringsmulighed.

Det ansøgte projekt kræver følgende dispensationer:

1. Tagmateriale ønskes udført med betontagsten, i stedet for tagpap, skifer, eternitplader eller grønne tage. Dette kræver dispensation fra §8.9.

2. Tage ønskes udført med hældning på 30 grader i stedet for 45 grader. Dette kræver dispensation fra §8.3. Tage over fælles faciliteter må dog gerne være på 20 grader ifølge lokalplanen.

3. Der ønskes at lave terrænreguleringer på mere end 0,5 m i byggefelt 3, i den nordøstlige del af grunden. Dette kræver dispensation fra §10.6. Byggeriet er forsøgt tilpasset eksisterende terræn, men på grund af en terrænforskel på ca. 2 meter i byggefeltet, ønskes en del af terrænet under og omkring byggeriet henholdsvis sænket med op til ca. 1 m og hævet med op til ca. 0,9 m.

4. Der søges om dispensation fra en maksimal befæstelsesgrad på 10 % i §11.1. Der søges om dispensation til en befæstelsesgrad på 44,7 %. I henhold til lokalplanens redegørelse side 13, skal overfladevand tilbageholdes af ejer på egen grund eller håndtere det overskydende regnvand inde på matriklen, hvis befæstelsesgraden overskrides. Ansøger vil tilbageholde/forsinke vandet inden det udledes til afløbssystemet.

   Da planlovens §15 giver mulighed for at fastsætte befæstelsesgrader i lokalplaner, betragtes kravet som en gyldig bestemmelse der kræver dispensation, uanset ordlyden ”jf. den gældende spildevandsplan” i §11.1, og uanset ordlyden i redegørelsen om at ”hvis befæstelsesgraden overstiger 10 %”.

   Der gives kun dispensation efter Planloven. Denne dispensation gælder ikke for Miljøbeskyttelsesloven eller Svendborg Kommunes spildevandsplan. Eventuelle krav om forsinkelse og rensning af tag- og overfladevand efter Miljøbeskyttelsesloven og spildevandsplanen er derfor stadig gældende.

   Det oprindelige projekt der lå til grund for lokalplanen, ville i øvrigt heller ikke kunne overholde en befæstelsesgrad på 10 %.

5. Placering af veje og parkeringspladser afviger fra lokalplanens kortbilag. Der etableres 3 ekstra interne veje med parkerings-

pladser, som ikke er vist i kortbilag 3 i lokalplanen. De tre ekstra veje er markeret med rødt på den vedhæftede oversigtsplanen. Vejene ønskes ikke ført helt ud til strandbeskyttelseslinien mod øst. Ifølge lokalplanen må der gerne etableres parkeringspladser langs de interne veje benævnt a, b og c. De ansøgte veje svarer dog ikke til vej a, b og c som er vist i lokalplanen. Dette kræver derfor dispensation fra lokalplanens §5.2.

6. Ferielejligheder skal ifølge §7.5 sammenbygges i rækker af mellem 3 og 5 lejligheder, og der skal være mindst 5,0 m mellem rækkerne af lejligheder ifølge §7.6 og redegørelsen side 8. Begrebet "ferielejligheder" er ikke nærmere defineret i lokalplanen, og det fremgår ikke hvilke fælles faciliteter de må indeholde. Det vurderes at "ferielejlighed" i forhold til det ansøgte projekt skal forstås som hvert bygningsafsnit med soveværelser og tilhørende fælles rum idet man ikke kan leje et enkelt soveværelse. Da der kun er to ferielejligheder der er sammenbygget, kræver denne udformning dispensation fra lokalplanens §7.5, idet der skal være mindst 3 ferielejligheder der sammenbygges.

7. De fælles faciliteter skal ifølge lokalplanen opføres i mindre bygninger som højst må være 350 m2. Da de fælles faciliteter i form af bl.a. bad/toiletter, køkkener, opholdsrum, poolrum, sauna, spiselokale og reception fremstår som en del af en bygning der er større end 350 m2, kræver denne udformning dispensation fra §7.8.

Det er vores vurdering i den konkrete sag, at dispensationerne ikke er i strid med lokalplanens principper.

En lokalplans principper er ifølge forarbejderne og Planklagenævnets praksis planens formålsbestemmelse og de anvendelsesbestemmelser, som er fastsat ud fra formålet med planen. Principperne omfatter også den planlagte struktur og fordeling mellem friarealer og bebyggede arealer.

Principperne omfatter som hovedregel ikke de bestemmelser, der mere detaljeret regulerer bebyggelsens omfang, udformning og placering, medmindre disse bestemmelser netop er fastlagt for at fastlægge en særlig udformning af bebyggelsen.

En bebyggelsesregulerende bestemmelse i en lokalplan kan være en del af principperne i planen, som følge af en detaljeret formålsbestemmelse, der specifikt henviser til den pågældende bebyggelsesregulerende bestemmelse, eller af karakteren og detaljeringsgraden af bestemmelsen.

Antallet af dispensationer i sig selv er ikke nok til at dispensationerne er i strid med lokalplanens formål eller principper.

Dispensationerne vurderes ikke at være en del af lokalplanens principper, idet der primært er tale om bebyggelsesregulerende bestemmelser.
Tagmateriale, taghældning, terrænregulering, antallet af sammenbyggede ferielejligheder og størrelsen på bygninger med fællesfaciliteter er således bebyggelsesregulerende bestemmelser. Der er ikke henvist til bestemmelserne i formålsbestemmelsen eller andre ting der taler for at de skulle være en del af planens principper.

Redegørelsen i lokalplanen omtaler indgående det projekt der var baggrunden for vedtagelse af lokalplanen, men de fleste af disse beskrivelser har ikke fundet udtryk i planens bestemmelser. For eksempel fremgår det af redegørelsen at *"Hotellet omfatter ca. 80-90 hotel-/ferielejligheder i tre forskellige størrelse på hhv. 69, 56 og 35 m2"*. Dette er ikke kommet til udtryk i lokalplanens bestemmelser.

Vejforløbet som der er søgt om dispensation fra, ændrer på vejenes forløb og placering, men ændrer ikke på den samlede fordeling mellem bebyggede arealer og friarealer. Ved det ansøgte vejforløb inddrages ganske vist friarealer til veje, men samtidig vil det frigøre flere friarealer ude ved strandbeskyttelseslinen idet vejene ikke føres helt ud til strandbeskyttelseslinien, som det ellers er muligt ifølge lokalplanen. Mængden af friarealer ville derfor forblive den samme. Vejene kan desuden ikke betragtes som bebyggede arealer, da der ikke er bebyggelse på dem. Der må i øvrigt gerne anlægges stier i de udlagte friarealer.

Det er Svendborg Kommunes vurdering, at den ansøgte dispensation til omplacering af veje af disse grunde ikke ville være i strid med planens principper. Svendborg Kommune har dog vurderet, at en dispensation hertil ikke er hensigtsmæssig, og der meddeles derfor ikke dispensation hertil.
Befæstelsesgraden er heller ikke en del af lokalplanens principper. Det fremgår desuden af redegørelsen side 13, at hvis befæstelsesgraden overstiger 10 % skal ejeren tilbageholde eller håndtere det overskydende regnvand inde på matriklen. Det fremgår således indirekte af redegørelsen at der godt kan dispenseres fra bestemmelsen.

Dispensationerne har været sendt i naboorientering efter planloven ved ejerne af de omkringliggende ejendomme og til Lundeborg Borgerforening, og i partshøring efter forvaltningsloven ved ejerne af de 5 nærmest beliggende ejendomme syd for ejendommen i perioden 27. april 2026 til 11. maj 2026.

Der er modtaget 41 høringssvar i høringsperioden fra borgere og 1 høringssvar fra ejer.
Borgerne lægger især vægt på frygt for øget trafik, støj, påvirkning af naturen og miljøet og ønske om større borgerinddragelse. Indsigelserne omhandler ikke generel modstand mod udvikling i Lundeborg, men omhandler projektets størrelse og karakter, den potentielle påvirkning af natur, biodiversitet og miljø og afvigelserne fra lokalplanen. Hertil kommer kritik af borgerinddragelsen. Der er dog også enkelte positive høringssvar.

Alle høringssvar er indgået i sagsbehandlingen, og har været fremlagt for Planlægnings- og Lokalsamfundsudvalget (PLU) og Kommunalbestyrelsen.

Afgørelse og hovedhensyn
Sagen blev forelagt PLU den 26. juni 2026. Sagen blev imidlertid begæret sendt til behandling i kommunalbestyrelsen.

Kommunalbestyrelsen vedtog på sit møde den 25. august 2026, at meddele dispensation til en taghældning på 30 grader, terrænregulering på mere end 0,5 m, befæstelsesgrad på 44,7 %, at der kun er to ferielejligheder der sammenbygges, og at bygningerne med fællesfaciliteter overstiger 350 m^2.

Kommunalbestyrelsen meddelte afslag på dispensation til betontagsten og afslag på dispensation til etablering af tre ekstra interne veje med parkeringspladser.

Hovedhensynet bag de meddelte dispensationer er at muliggøre den bygningsmæssige placering, indretning og omfang af det ansøgte projekt, idet projektet der lå til grund for lokalplanen ikke blev realiseret. Med dispensationerne muliggøres opførelsen af hotelvirksomhed i overensstemmelse med lokalplanens formål, og dermed styrke helårsturismen i Lundeborg, som i kommuneplanen 2017-2029 blev udpeget som fremtidigt primært lokaliseringssted for større ferie- og fritidsanlæg. De meddelte dispensationer ændrer på bygningernes udseende, men er ikke i strid med anvendelsen og overholder bebyggelsesprocenten og den maksimalt tilladte højde, og ændrer derfor ikke grundlæggende på den mulige samlede bygningsmasse eller anvendelse af ejendommen i forhold til lokalplanen.

Taghældning: Dispensationen medfører at bygningerne som udgangspunkt bliver lavere end ved en højere taghældning, og dermed begrænser bebyggelsens samlede fremtræden og visuelle dominans.

Terrænregulering: Dispensationen medfører ikke at hele bygningen bliver højere, men at dele af bygningen bliver lavere og andre dele hø-

jere, og højden overholder stadig den maksimale højde i lokalplanen. Der er dermed ikke tale om at bygningen blot bliver højere pga. terrænreguleringen, men en tilpasning af terrænet på dette ene sted.

Befæstelsesgrad: Dispensationen medfører ikke at der udledes mere overfladevand ad gangen, end hvis der ikke blev dispenseret, idet overfladevandet forsinkes på egen grund.

Sammenbyggede ferielejligheder: Hensynet med bestemmelsen er at sikre at bebyggelsen ikke fremstår som fritliggende enkeltbygninger, at der er 5 m mellem rækken af ferielejligheder og sikre variation, rytme og luft i bebyggelsen. Dispensationen ændrer ikke på disse hensyn, men muliggør at hver enkelt ferielejlighed med fælles faciliteter kan være større, uden at byggefelterne overskrides.

Fællesfaciliteter større end 350 m^2: Hensynet med bestemmelsen er at sikre, at fælles faciliteter ikke opføres som ét stort længehus eller én stor hal-lignende bebyggelse, men skal bestå af flere mindre bygninger på maksimalt 350 m^2. Dispensationen medfører ikke at der opføres én stor bebyggelse, men at fællesfaciliteter opføres som en del af ferielejlighederne, og dermed deles ud på de 6 byggefelter, i stedet for at blive opført som én stor bygning.

Det er samlet set Svendborg Kommunes vurdering, at det ansøgte projekt, om end det i udformning på de ovenstående punkter afviger fra det oprindeligt lokalplanlagte projekt, overordnet er i overensstemmelse med Svendborg Kommunes planlægningsmæssige interesse i, at området udvikles til hotel/ferieformål. Svendborg Kommune finder derfor, at der bør meddeles dispensation til de ovenstående forhold.

Afslag på brug af betontagsten: Hovedhensynet bag afslaget er at kravene i lokalplanen om bestemte tagmaterialer skal sikre et ensartet og kvalitativt materialevalg, der understøtter områdets arkitektoniske helhed og det ønskede visuelle udtryk i det kystnære landskab. Betontagsten adskiller sig fra de foreskrevne materialer både i deres visuelle udtryk og overfladestruktur, og vurderes derfor ikke at være i overensstemmelse med lokalplanens intention, ligesom brug af betontagsten vil påvirke området negativt set i forhold til tagmaterialer som er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Afslag til ændret vejforløb: Hovedhensynet bag afslaget til ændret vejstruktur i form af en U-formet vejstruktur med ekstra interne veje og parkeringspladser, er at fastholde lokalplanens enkle vejstruktur, med blandt andet to øst/vest-vendte lige veje som medvirker til at åbne området op og til at give udsyn til og indkig fra kysten.

Andet
Dispensationerne er meddelt med hjemmel i planlovens § 19, stk. 1.

Dispensationerne bortfalder, hvis de ikke er udnyttet inden 3 år jf. planlovens § 56, stk. 1.

Klagevejledning til Nævnenes Hus er vedlagt denne afgørelse. Der kan klages over retlige spørgsmål.

Lundeborg Borgerforening og ejerne af følgende ejendomme er blevet naboorienteret i henhold til planlovens §20, idet vi vurderer at dispensationerne ikke er af underordnet betydning: Gl. Lundeborgvej 49 og matrikel 4, Lundeborg By, Oure.

Ejeren af Gl. Lundeborgvej 46 er blevet partshørt i henhold til forvaltningslovens §19, idet det er ejer der ønsker de pågældende dispensationer fra lokalplanen.

Ejerne af følgende ejendomme er både blevet naboorienteret efter planloven og partshørt i henhold til forvaltningslovens: Gl. Lundeborgvej 27, Liljevænget 1, Liljevænget 3, Liljevænget 5 og Liljevænget 7.

Vi har vurderet at ejerne af de pågældende ejendomme har en sådan væsentlig, direkte og individuel retlig interesse i sagen, at de skal partshøres efter § 19 i forvaltningsloven.
Ved vurderingen af partsstatus, har vi bl.a. lagt vægt på at der ønskes opført 4447 m^2 hotelbyggeri med 541 m^2 overdækning på nabogrunden, og at dette kan påvirke deres ejendomme, set i forhold til afstanden fra hotelbyggeriet og bygninger og opholdsarealer på de pågældende nabogrunde.

Andre ejendomme i Lundeborg vil også kunne blive påvirket af byggeriet og den ændrede anvendelse af området, men vi vurderer ikke at de vil blive så individuelt og konkret påvirket at de bliver parter i henhold til Forvaltningsloven.

Vi har bedt dig redegøre for om projektet er ændret i forhold til Plan- og Landdistriktsstyrelsens vurdering, idet det i medierne fremgår at I har lavet en aftale med en kok om servering af mad i spiselokalerne. Hvis projektet er ændret i forhold til vurderingen i forhold til hotelbegrebet efter Sommerhusloven, skal der fremsendes en ny vurdering fra Plan- og Landdistriktsstyrelsen inden der kan meddeles byggetilladelse.

Der er med dispensationerne ikke taget stilling til om projektet skal miljøvurderes, da det kræver at det endelige projekt kendes. Det ansøgte projekt skal revideres, idet der er meddelt afslag på to dispensationer.

Byggeriet må ikke påbegyndes før der er meddelt byggetilladelse.

Det er i øvrigt på eget ansvar hvis byggeriet påbegyndes inden klagefristen på denne afgørelse udløber, eller hvis afgørelsen påklages til Planklagenævnet. En klage til Planklagenævnet har som udgangspunkt ikke opsættende virkning med mindre Planklagenævnet bestemmer andet. Det er Planklagenævnet der tager stilling til hvem der er klageberettigede.

Har du nogle spørgsmål til ovenstående, er du velkommen til at kontakte os.

Venlig hilsen

Lars Jeppesen
Byggesagsbehandler

Kopi af afgørelse og klagevejledning sendes til Lundeborg Borgerforening, naboorienterede, partshørte og Danmarks Naturfredningsforening.

KLAGEVEJLEDNING, LOV OM PLANLÆGNING

Du kan klage over afgørelser, der er truffet ud fra lov om planlægning, jf. lovens § 58. Du skal være klageberettiget for at kunne klage, dvs. have en væsentlig retlig interesse i sagens udfald.

Forhold der kan påklages

Du kan kun klage over retlige spørgsmål. Det vil sige, at du for eksempel kan klage over afgørelser, hvis du mener, at kommunen har fejlfortolket loven eller planbestemmelser, eller ikke har overholdt de gældende procedure- og kompetenceregler. I afgørelser om landzonetilladelser er der dog fuld klageret.

Det er Planklagenævnet, der vurderer, om den konkrete afgørelse er undergivet klageadgang.

Klagemyndighed

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet.
Du klager via klageportalen, som du finder via borger.dk eller virk.dk. Du logger på klageportalen "Log ind med NemLogin" med MitID. Klageportalen kan også findes direkte her: https://kpo.naevneneshus.dk/.

En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Svendborg Kommune via klageportalen.

På hjemmesiden www.naevneneshus.dk er der en vejledning til hvordan du klager. Når du klager skal du betale et gebyr. Klagen bliver først sendt videre til behandling, når gebyret er betalt.

Planklagenævnet 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, senest samtidig med klagen. Kommunen videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Klagefrist

Klagen skal være indgivet inden 4 uger fra den dag afgørelsen er meddelt.
Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen.

Opsættende virkning

Indgivelse af rettidig klage til Planklagenævnet har som udgangspunkt ikke opsættende virkning.
Følgende rettidige klager har dog opsættende virkning, medmindre Planklagenævnet bestemmer andet:

1. Klage efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 1 og nr. 2.
2. Klage efter sommerhuslovens § 10 e, stk. 1.
3. Klage efter kolonihavelovens § 9.
4. Klage efter mastelovens § 8, stk. 1.

Planklagenævnet kan ved rettidig klage efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 3 eller mastelovens § 22 beslutte, at en meddelt tilladelse eller godkendelse ikke må udnyttes, og at et påbud ikke

skal efterkommes. Såfremt et bygge- eller anlægsarbejde er iværksat, kan Planklagenævnet påbyde dette standset.

Domstolsprøvelse
Hvis kommunens eller klagemyndighedens afgørelse ønskes indbragt for en domstol, skal dette ske senest 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt eller afgørelsen er blevet offentliggjort.