

FAQ om Lundeborg Badehotel

Kort fortalt

Hvad handler sagen om? Skanlux har søgt om byggetilladelse til et hotelprojekt på den tidligere campingplads på Gl. Lundeborgvej 46. Projektet kan ikke gennemføres i den ansøgte form uden dispensation fra syv bestemmelser i lokalplan 641.

Hvad skal politikerne beslutte? Kommunalbestyrelsen skal tage stilling til syv dispensationer fra lokalplanen – ikke til en endelig byggetilladelse eller miljøvurderingsafgørelse.

Hvad sker der efter kommunalbestyrelsens beslutning?

Hvis en eller flere dispensationer afslås, må bygherre ændre projektet eller opgive det. Bygherre kan også anmode om en ny lokalplan, men har ikke krav på, at kommunen sætter en planproces i gang.

Hvis dispensationerne gives, fortsætter miljø- og byggesagsbehandlingen. Beslutningen er altså ikke i sig selv et grønt lys til at bygge. Det er heller ikke ensbetydende med, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering.

Tidslinje

- **2018–2025 – i hovedtræk:** Ejerne af Lundeborg Strand-Camping ønsker at lukke campingpladsen og udvikle området til feriecenter og badehotel. På baggrund af det daværende projekt vedtager kommunalbestyrelsen i 2020 Lokalplan 641 og vurderer, at planerne ikke kræver en miljøvurdering. Projektet bliver ikke realiseret, fordi investoren trækker sig. Campingdriften ophører, ejendommen bliver solgt, og en ny bygherre udvikler et nyt hotelprojekt. Det nye projekt er væsentligt anderledes udformet end det projekt, som lokalplanen blev udarbejdet på baggrund af, men Lokalplan 641 gælder fortsat.
- **November 2025:** Bygherre kontakter kommunen, og kommunen begynder herefter screeningen af, om projektet kan få så væsentlig indvirkning på miljøet, at der skal gennemføres en miljøvurdering.
- **December 2025:** Kommunen sender et udkast til screeningsafgørelse i høring hos de nærmeste naboer. Udkastet har den foreløbige konklusion, at projektet ikke kræver en miljøvurdering. Der er på dette tidspunkt kun tale om et udkast – ikke en endelig afgørelse.
- **Januar 2026:** Bygherre indsender ansøgning om byggetilladelse. Under behandlingen konstaterer administrationen, at projektet ikke kan godkendes inden for rammerne af Lokalplan 641, men kræver syv dispensationer. Det gælder tagmateriale, taghældning, terrænregulering, befæstelsesgrad, veje og parkering, sammenbygning af ferielejligheder samt fællesfaciliteter. Arbejdet med miljøscreeningen sættes på pause, da dispensationerne har betydning for, hvordan det konkrete projekt vil påvirke miljøet.
- **Marts 2026:** Kommunens eksterne juridiske rådgiver vurderer, at kommunen juridisk har mulighed for at give dispensationerne, fordi de efter rådgiverens vurdering ikke strider mod lokalplanens principper. Kommunen er dog ikke forpligtet til at give dispensationerne.
- **April 2026:** Kommunen gennemfører en høring om dispensationerne. Der er tale om en høring efter planloven (såkaldt naboorientering) og partshøring efter forvaltningsloven.
- **2. juni 2026:** Plan- og Lokalsamfundsudvalget udsætter sagen og beder om en supplerende juridisk vurdering af mulighederne for udstykning og opdeling i ejerlejligheder.

- **24. juni 2026:** Plan- og Lokalsamfundsudvalget skal tage stilling til de syv dispensationer. Et medlem af udvalget benytter standsningsretten, hvorefter Kommunalbestyrelsen skal tage stilling til sagen.
- **25. august 2026:** Kommunalbestyrelsen skal tage stilling til de syv dispensationer.

Dispensationer fra lokalplanen

Hvilke dispensationer skal kommunalbestyrelsen tage stilling til?

Kommunalbestyrelsen skal den 25. august 2026 tage stilling til, om bygherre kan få dispensation fra syv bestemmelser i lokalplan 641.

Dispensationerne handler om tagmateriale, taghældning, terrænregulering, befæstelsesgrad (hvor stort et område der er dækket af tætte overflader som tage, asfalt, fliser og beton), interne veje, sammenbygning af ferielejligheder og størrelsen på de bygninger, som fællesfaciliteterne indgår i

Administrationens faglige indstilling fremgår af tabellen nedenfor.

Forhold	Det ansøgte	Administrationens indstilling
Tagmateriale	Betontagsten	Afslag
Taghældning	30 grader i stedet for mindst 45 grader	Afslag
Terræn	Terrænregulering på mere end 0,5 meter i byggefelt 3	Dispensation
Befæstelsesgrad	44,7 procent i stedet for højst 10 procent	Dispensation
Interne veje	Tre ekstra interne veje og ændret parkering	Afslag eller dispensation
Sammenbygning	To ferielejligheder sammenbygges med et afsnit til fællesfaciliteter (i stedet for mindst tre sammenbyggede ferielejligheder)	Afslag eller dispensation
Fællesfaciliteter	Faciliteterne indgår i bygninger over 350 m ²	Afslag eller dispensation

Er borgerne blevet hørt om dispensationerne?

Dispensationerne har – efter planlovens og forvaltningslovens regler – været i høring hos ejerne af de omkringliggende ejendomme og Lundeberg Borgerforening.

Kommunen har modtaget 41 høringssvar. Borgerne lægger især vægt på frygt for øget trafik, støj, lysforurening, påvirkning af naturen og ønske om større borgerinddragelse.

Hvorfor er det ikke hele Lundeberg, som er blevet hørt om dispensationerne?

En dispensationssag har ikke samme offentlige proces som en ny lokalplan. I forbindelse med en ansøgning om dispensation fra en lokalplan er der kun krav om naboorientering af de nærmeste naboer i henhold til planloven og partshøring i henhold til forvaltningsloven af dem, der vurderes at være individuelt og væsentligt konkret påvirket.

Kan politikerne lovligt give dispensationerne?

Kommunens eksterne juridiske rådgiver har vurderet, at dispensationerne kan meddeles inden for lokalplanens principper. Det betyder, at kommunen har mulighed for at give dem – ikke at bygherre har krav på dem. Det er en nu en politisk beslutning.

Betyder syv dispensationer ikke, at der automatisk skal laves en ny lokalplan?

Nej. Planloven opstiller ikke en bestemt grænse for antallet af dispensationer. Det afgørende er, om de enkelte dispensationer – også samlet set – er i strid med lokalplanens principper. Hvis et projekt er i strid med principperne, kan det ikke gennemføres ved dispensation. Så kræver det en ny lokalplan.

Hvad er forskellen på bestemmelser og principper i en lokalplan?

En lokalplans *principper* dækker over selve formålet med planen, dens overordnede anvendelsesbestemmelser samt den grundlæggende struktur for området.

En lokalplans *bestemmelser* er de mere detaljerede bestemmelser, f.eks. specifikke krav til for eksempel materialer, bygningshøjder, taghældning, terrænregulering m.v.

Sagen kaldes principiel, fordi det nye projekt er væsentligt anderledes end det oprindelige. Her betyder *principiel*, at sagen har særlig politisk betydning. Det betyder ikke, at projektet juridisk strider mod lokalplanens principper.

Hvad betyder det, der står i lokalplanens redegørelse?

Lokalplanens redegørelse er en beskrivelse af det projekt, som er baggrunden for lokalplanens tilblivelse. Redegørelsen er ikke en del af de bestemmelser, kommunen kan håndhæve. Når der i redegørelsen f.eks. står, at "ferielejlighederne er i tre forskellige størrelser på hhv. 69, 56 og 35 m²", er det ikke noget, der kan håndhæves, hvis det ikke også er indføjet i bestemmelserne (den del af lokalplanen, hvor der er paragraffer).

Hvordan adskiller projektet sig fra det projekt, lokalplanen blev lavet til?

Lokalplanen blev oprindeligt lavet ud fra et projekt, hvor fællesfaciliteter (reception, brasserie, strandbar og konferencefaciliteter) lå samlet et enkelt sted i nogle større bygninger med nogle mindre ferielejligheder andre steder på grunden. Det oprindelige projekt er beskrevet i lokalplanens redegørelse og vist på en illustrationsplan.

Det aktuelle projekt består af seks hoteller, hvor fællesfunktionerne er fordelt i seks mellembygninger. Udformningen er derfor væsentligt anderledes, men det betyder ikke i sig selv, at projektet er ulovligt eller kræver en ny lokalplan. Der er ikke i lokalplanen krav om, at alle fællesfaciliteter skal samles et enkelt sted.

Projektet og hotelbegrebet

Hvad består det ansøgte projekt af?

Der er søgt om seks hoteller med plads til i alt 312 overnattende gæster. Hvert hotel består af to afsnit med værelser, køkken, opholds- og aktivitetsrum og pool. Afsnittene forbindes af en mellembygning med blandt andet spiselokale og reception. Hvert af de to afsnit tæller som en ferielejlighed, og projektet omfatter derfor 12 ferielejligheder fordelt på de seks hoteller.

Er projektet et hotel eller seks store udlejningshuse?

Plan- og Landdistriktsstyrelsen har vurderet, at de seks enheder opfylder hotelbegrebet. Vurderingen bygger på den drift, bygherre har beskrevet: erhvervsmæssig udlejning til overnattende gæster, reception i hvert hotel, servering af morgenmad og en samlet drift af overnatning og servering.

Hvis eksempelvis reception eller morgenmadsservering bortfalder, kan hotelvurderingen skulle tages op igen. Opdeling eller salg ændrer ikke den lovlige anvendelse: Bygningerne skal fortsat drives som hotel.

Når der er truffet afgørelse vedrørende dispensationerne, kendes projekts konkrete udformning. På den baggrund vil kommunen igen bede bygherre om at indhente Plan- og Landdistriktsstyrelsens vurdering af, at der fortsat er tale om hoteldrift.

Kan hotellerne udstykses eller opdeles og sælges hver for sig?

Grunden må ikke deles op i flere selvstændige grunde uden en ny dispensation. Bygningerne kan derimod opdeles i ejerlejligheder og sælges hver for sig. Det ændrer ikke på, hvad de må bruges til: De skal fortsat drives som hotel og må ikke uden videre bruges som private sommerhuse.

Miljøvurdering

Blev miljøspørgsmålet afgjort med lokalplanen i 2020?

Nej. Miljøvurderingsloven har ét spor for planer og ét for konkrete projekter.

Lokalplanen og kommuneplantillægget blev screenet i 2020, og kommunen afgjorde, at planerne ikke krævede en miljøvurdering. Afgørelsen blev ikke påklaget.

Dén afgørelse kan dog ikke erstatte en miljøscreening af det konkrete projekt (se også næste svar).

Er det besluttet, at projektet ikke skal miljøvurderes?

Nej. Kommunen sendte i december 2025 et udkast til en miljøscreeningsafgørelse i høring. Den foreløbige konklusion var, at projektet ikke krævede en fuld miljøvurdering.

I forbindelse med byggeansøgningen i januar 2026 blev det konstateret, at projektet krævede flere dispensationer, og kommunen satte derfor screeningen på pause.

Det er netop vigtigt for vurderingen af et projekts miljøpåvirkning, at det er kendt og konkret, og administrationen afventer derfor nu den politiske beslutning om dispensationerne. Først derefter kan der træffes endelig afgørelse om, hvorvidt byggeprojektet skal miljøvurderes.

Var bygherres oplysninger fyldestgørende?

Bygherre oplyste i starten, at der ikke var kendskab til eller forventning om fredede arter i området.

Kommunen har dog senere modtaget oplysninger om særligt beskyttede arter. Kommunen har ansvaret for at oplyse sagen tilstrækkeligt. Når miljøscreeningen genoptages, skal de nye oplysninger og behovet for yderligere undersøgelser vurderes, før der træffes endelig afgørelse.

Hvorfor kommer den politiske beslutning om dispensationerne før miljøvurderingsafgørelsen?

Dispensationerne kan ændre projektets udformning, og screeningen skal tage udgangspunkt i det projekt, der faktisk kan realiseres. Derfor afventer den endelige miljøvurderingsafgørelse den politiske beslutning. Der kan ikke gives byggetilladelse, før miljøprocessen er afsluttet.

Hvorfor er screeningsafgørelsen ikke truffet inden for 90 dage?

Efter miljøvurderingsloven skal en screeningsafgørelse som udgangspunkt træffes senest 90 dage efter, at bygherre har indsendt en fuldt oplyst ansøgning. Fristen kan forlænges, hvis særlige omstændigheder gør det nødvendigt. Administrationen vurderer, at den mulige ændring af projektet efter den politiske beslutning er en sådan særlig omstændighed.

Hvad sker der med miljøprocessen efter den politiske beslutning?

Hvis alle dispensationer meddeles, genoptager kommunen screeningen af det anmeldte projekt.

Hvis nogle eller ingen meddeles, skal bygherre først tage stilling til, om projektet ændres. Kan ændringerne give væsentligt andre miljøpåvirkninger, begynder screeningen forfra med nye vurderinger og en ny høring.

De allerede modtagne høringssvar og oplysninger indgår i begge tilfælde. Kommunen vurderer også, om sagen skal oplyses yderligere. Hvis nye oplysninger ændrer vurderingen væsentligt, gennemføres en ny høring.

Hvordan bliver nye oplysninger om beskyttede arter behandlet?

De nye oplysninger skal undersøges og indgå i den endelige screening. Det gælder også de seneste borgerregistrerede fund af stor vandsalamander, springfrø og andre arter i nærområdet.

Registreringerne afgør ikke i sig selv, hvordan projektet vil påvirke arterne, men de kan betyde, at grundlaget skal suppleres med faglige undersøgelser.

Først derefter kan kommunen vurdere risikoen for yngle- og rasteområder, behovet for afværgeforanstaltninger, og om projektet kræver en fuld miljøvurdering.

Hvad med gener fra støj, lys og lignende?

Høringssvarene rejser blandt andet bekymring for støj fra gæster og støj fra legearealer, leverancer, tekniske anlæg og selve byggeriet.

Vurdering af påvirkningen fra støj og lys vil indgå i miljøscreeningen af projektet.

Når projektets endelige udformning er kendt, vurderer kommunen, om bygherre skal levere yderligere oplysninger og dokumentation, og om der er behov for konkrete tiltag, der kan begrænse støjen.

Kan man klage over screeningsafgørelsen?

Ja. Den endelige screeningsafgørelse kan påklages til Miljø- og Fødevareklagenævnet. Afgørelsen bliver offentliggjort med klagevejledning og en lovbestemt klagefrist på 4 uger. Nævnet tager stilling til, hvem der er klageberettiget. At afgørelsen i øjeblikket afventer afklaringen af projektet, og at der ikke er truffet afgørelse indenfor 90 dage, har ingen betydning for klagefristen på 4 uger.

Trafik

Hvad ved kommunen om den forventede trafik?

De trafikale forhold indgik i grundlaget for lokalplan 641. Kommunen vurderede i 2020, at det planlagte hotel- og feriecenter ikke ville belaste vejene i og omkring Lundeborg væsentligt mere end den daværende campingplads.

Denne vurdering er fortsat udgangspunktet, hvis projektet gennemføres inden for lokalplanens rammer og de trafikale forudsætninger, der blev lagt til grund dengang. Hvis der gives dispensationer, som muliggør et projekt med andre trafikale forudsætninger, vil kommunen genvurdere de trafikale forhold.

De trafiktal, der foreligger, vedrører forskellige perioder og projekter og kan derfor ikke sammenlignes direkte. En eventuel ny vurdering vil tage udgangspunkt i det konkrete projekt og et tilstrækkeligt afklaret trafikgrundlag og efter behov omfatte både anlægsfasen og den efterfølgende drift af hotellet.

Skal Gl. Lundeborgvej udvides?

Under forudsætning af, at projektet gennemføres i overensstemmelse med lokalplanen og de hidtidige trafikale forudsætninger, er vurderingen, at der ikke er behov for en generel udvidelse af Gl. Lundeborgvej eller det øvrige vejnet.

Hvis der gives dispensationer, som medfører et projekt med andre trafikale forudsætninger, vil kommunen genvurdere forholdene, inden byggeriet påbegyndes. Der vil blandt andet blive set på vejens bredde og tilstand, trafikmængder og køretøjstyper, trafiksikkerhed, fremkommelighed samt forholdene for gående og cyklende.

Hvis vurderingen viser behov for konkrete tiltag, vil der blive taget stilling til, hvilke løsninger der er relevante. Det kan være mindre, målrettede trafikale tiltag frem for en generel vejudvidelse. Behovet for en særskilt trafikanalyse eller trafiksikkerhedsrevision vil også blive vurderet på baggrund af det konkrete projekt og det tilgængelige faglige grundlag.

Følg sagen

Du kan finde bilag og følge sagen under "Dagsordener og referater" på svendborg.dk.