

Att. Kommunalbestyrelse og administration for Svendborg Kommune

Vedrørende Lundeborg Badehotel, Gl. Lundeborgvej 46, matr.nr. 9a og 9b Lundeborg By, Oure – kommunalbestyrelsens behandling af dispensationer fra Lokalplan 641 den 25. august 2026

Danmarks Naturfredningsforenings lokalafdeling i Svendborg (DN Svendborg) anmoder kommunalbestyrelsen om at afslå de ansøgte dispensationer fra Lokalplan 641 – og udsætte sagen, indtil projektet er tilstrækkeligt konkretiseret og miljøoplyst.

Anmodningen skyldes navnlig, at projektet i sin ansøgte form ikke kan rummes inden for den gældende lokalplan, at det er væsentligt anderledes end det projekt, lokalplanen blev udarbejdet på grundlag af, og at sagen indeholder nye og konkrete oplysninger om beskyttede arter og natur, som ikke er tilstrækkeligt undersøgt. Fra dette udgangspunkt, støtter vi fuldt ud indsigelserne fra Lundeborg Borgerforening.

Herunder opsummeres de indvendinger, som DN Svendborg har omkring det aktuelle projekt. Baggrund og argumentation findes under punkterne 1-8. Punkt 9 sammenfatter anmodningen til kommunalbestyrelsen.

1. Projektet kan ikke gennemføres inden for Lokalplan 641

Kommunens FAQ oplyser, at projektet kræver syv dispensationer fra Lokalplan 641. Det drejer sig om:

- tagmateriale: betontagsten i stedet for lokalplanens krav,
- taghældning: 30 grader i stedet for mindst 45 grader,
- terrænregulering over 0,5 meter i byggefelt 3,
- befæstelsesgrad: 44,7 procent i stedet for højst 10 procent,
- tre ekstra interne veje og ændret parkering,
- sammenbygning af to ferielejligheder med fællesfaciliteter,
- fællesfaciliteter i bygninger over 350 m².

Det er ikke tale om en enkelt mindre afvigelse. Dispensationerne vedrører terræn, arealbefæstelse, veje, parkering, bygningernes sammenbygning og fællesfunktioner. Kommunens FAQ oplyser samtidig, at det aktuelle projekt består af seks hoteller med samlet kapacitet til 312 overnattende gæster, fordelt på 12 ferielejligheder, og at projektet er væsentligt anderledes udformet end det projekt, som Lokalplan 641 blev udarbejdet på baggrund af.

Det bør derfor ikke lægges til grund, at 2020-screeningen af lokalplanen kan bære det aktuelle projekt. Kommunen anfører selv, at planmiljøvurderingen ikke erstatter en screening af det konkrete projekt, og at den endelige projektscreening er sat på pause, fordi dispensationerne kan ændre projektets miljøpåvirkning.

Kommunalbestyrelsen bør derfor foretage en samlet vurdering af, om dispensationerne samlet set ændrer områdets grundlæggende struktur eller lokalplanens principper. Hvis de gør det, kan projektet ikke gennemføres ved dispensation, men må behandles gennem en ny lokalplan med den dertil hørende offentlige planproces og miljøscreening eller miljøvurdering.

2. Miljøscreeningen bør foreligge før beslutningen

Kommunens FAQ fastslår, at miljøscreeningen blev sat på pause, fordi dispensationerne har betydning for det konkrete projekts miljøpåvirkning, og at den endelige miljøvurderingsafgørelse først træffes efter kommunalbestyrelsens beslutning.

Det er efter DN Svendborgs opfattelse et utilstrækkeligt beslutningsgrundlag. Når dispensationerne vedrører 44,7 procent befæstelse mod lokalplanens højst 10 procent, terrænregulering, tre ekstra veje, ændret parkering og et projekt med 312 overnattende gæster, er miljøvirkningerne relevante for selve dispensationsafgørelsen.

Kommunalbestyrelsen bør ikke tage stilling til, om projektet kan gennemføres gennem dispensationer, uden at kende projektets miljømæssige konsekvenser. Miljøvurderingslovens formål er, at miljøhensyn inddrages så tidligt som muligt og forud for myndighedens afgørelse. Den officielle VVM-vejledning beskriver miljøvurderingen som et grundlag for myndighedens beslutning om at vedtage eller afslå et projekt og fremhæver, at miljøoplysninger skal tilvejebringes, før beslutningen træffes.

Hvis dispensationerne gives først, risikerer kommunen at træffe en principiel planretlig beslutning på et ufuldstændigt miljøgrundlag. En efterfølgende screening kan ikke ændre, at kommunalbestyrelsen allerede har muliggjort projektet gennem dispensationerne. En screening efter beslutningen kan heller ikke erstatte den miljømæssige vurdering, der burde have indgået i beslutningsgrundlaget for dispensationerne.

DN anmoder derfor om, at sagen udsættes, og at kommunalbestyrelsen først træffer beslutning, når der foreligger:

- en opdateret og samlet projektbeskrivelse,
- en gennemført VVM-screening af det projekt, der faktisk søges muliggjort,
- en konkret habitatretlig vurdering af bilag IV-arter,
- en naturfaglig vurdering af strandengen og øvrige beskyttede eller fredede arealer,
- en vurdering af trafik, lys, støj, overfladevand og kumulative påvirkninger.

3. Bilag IV-arter er ikke tilstrækkeligt undersøgt

I udkastet til screeningsafgørelsen skriver kommunen, at den ikke har kendskab til konkrete forekomster af bilag IV-arter i projektområdet, men samtidig at området er et område, hvor blandt andre klokkefrø og stor vandsalamander kan forekomme. Kommunen konkluderer derefter, at projektet ikke vil kunne beskadige eller ødelægge egnede yngle- eller rasteområder.

Dette er ikke en tilstrækkelig konkret naturfaglig undersøgelse. Kommunen har ikke fremlagt dokumentation for feltundersøgelser af vandhuller, rasteområder, vandringskorridorer, skovbryn, krat, terræn, strandeng eller andre potentielle levesteder i og omkring de to matrikler.

De nye oplysninger i indsigelsen af 11. august 2026 er væsentlige:

- Arealinformation/Miljøportalen viser ifølge indsigelsen 13 fund af stor vandsalamander og to fund af springfrø i nærområdet.
- Der foreligger et fund af trafikdræbt stor vandsalamander på vejen mellem matriklerne 9a og 9b ved Gl. Lundeborgvej 46 den 23. juni 2026.
- Der foreligger et nyt fund af springfrø fra den 26. juli 2026.
- Der er oplyst om klokkefrø i en sø ca. 800 meter vest for projektområdet og om lokale observationer.
- Der er oplysninger om hasselmusovervågning i skovbrynene.
- Der er dokumenterede forekomster af fredede padder og krybdyr i og omkring Lundeborg.

Kommunens egen FAQ erkender, at bygherres oprindelige oplysninger ikke var fyldestgørende, og at kommunen har ansvaret for at oplyse sagen tilstrækkeligt. FAQ'en fastslår desuden, at de nye oplysninger skal undersøges og kan nødvendiggøre faglige undersøgelser, før risikoen for yngle- og rasteområder og behovet for fuld miljøvurdering kan vurderes.

Det er derfor ikke tilstrækkeligt at træffe dispensationsbeslutning på grundlag af den tidligere generelle formulering om, at kommunen ikke har kendskab til konkrete forekomster. Den formulering er ikke længere dækkende for sagen.

4. Den relevante praksis

Miljø- og Fødevareklagenævnet ophævede og hjemviste i afgørelsen af 12. februar 2021 en screeningsafgørelse efter miljøvurderingslovens § 21. Nævnet fastslog, at screeningen bygger på bygherrens oplysninger, eksisterende viden og almindelige erfaringer, men at behov for mere indgående undersøgelser taler for miljøvurdering. Nævnet fandt, at myndigheden ikke havde foretaget en tilstrækkelig indledende vurdering af, om projektet kunne beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arten markfirben.

Den foreliggende Lundeborg-sag indeholder efter DN's opfattelse et tilsvarende retligt problem: Kommunen har foretaget en generel vurdering, men der foreligger nu konkrete og stedbære registreringer af bilag IV-arter samt et trafikdræbt eksemplar på den vej, som projektet vil øge trafikken på.

Nævnet har desuden i en nyere afgørelse understreget, at en myndighed skal foretage en konkret vurdering af, om et projekt kan medføre drab eller forstyrrelse af bilag IV-arter eller beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- og rasteområder, og at vurderingen bør fremgå af afgørelsen.

5. Strandeng, kyst og samlet naturpåvirkning

Udkastet anfører, at nærmeste beskyttede naturområde er en strandeng langs projektarealets østlige grænse, og at hotelprojektet ikke vil medføre større aktivitet i strandengen, fordi den tidligere campingplads havde kapacitet til flere besøgende.

Dette sammenligner kapacitet med faktisk anvendelse og tager ikke tilstrækkeligt højde for forskellen mellem:

- campingpladsens sæson på ca. fem måneder,
- campingpladsens dokumenterede lave eller ophørte belægning i de seneste år – campingpladsen har være uden aktivitet i mere end to år.
- den planlagte helårsturisme,
- seks hoteller med 312 gæster,
- adgang til strand, skov og natur som en del af projektets profil,
- 125 parkeringspladser og yderligere adgangsparkering,
- lys, støj, legearealer, leverancer, pools, varmepumper og trafik.

Kommunens screeningsudkast beskriver en anlægsfase på 18-22 måneder, 125 parkeringspladser, 12 varmepumper og en befæstelsesgrad på 44,7 procent i det ansøgte projekt. Disse forhold bør vurderes samlet og ikke isoleret.

Der bør også foretages en konkret vurdering af, om terrænregulering, regnbede, forsinkelsesbassiner og ændrede strømningsveje kan påvirke strandengen, vandhuller, paddernes vandring eller kystnære naturarealer.

6. Fugle og Natura 2000

Indsigelserne indeholder oplysninger om edderfugl med unger nær stranden ud for projektområdet samt om Natura 2000- og fuglebeskyttelsesområde F73 i det kystnære område. Der er desuden oplyst om 26 rødlistede fuglearter i nærområdet.

Rødlistestatus udløser ikke i sig selv VVM-pligt, men oplysningerne er relevante for vurderingen af områdets biodiversitet, sårbarhed og bæreevne efter miljøvurderingslovens bilag 6. Oplysninger om edderfugl og andre fugle skal behandles efter de relevante regler om beskyttelse af vilde fugle og deres levesteder.

Udkastet begrænser sig i vidt omfang til at konstatere, at nærmeste Natura 2000-område ligger ca. 1,6 km væk, og at projektet ikke vil påvirke området væsentligt. Det bør oplyses, hvilke konkrete påvirkningsveje der er vurderet, herunder øget færdsel, lys, støj, trafik, ændret afvandning og forstyrrelse af kysten. Dog er der dokumentation for, at edderfugl fra Natura 2000-områdets udpegningningsgrundlag, fouragerer, raster og yngler på strandengen umiddelbart ud for projektområdet og derfor kan påvirkes negativt af en øget aktivitet på stranden, hvilket strider imod EU's naturbeskyttelsesdirektiver – også uden for Natura2000-området (F73).

7. Trafik og kumulation

Kommunens FAQ erkender, at de foreliggende trafiktal vedrører forskellige perioder og projekter og ikke kan sammenlignes direkte. Den anfører også, at trafikken skal genvurderes, hvis dispensationerne muliggør et projekt med andre trafikale forudsætninger.

Det understøtter DN Svendborgs synspunkt om, at kommunalbestyrelsen ikke har et tilstrækkeligt trafik- og miljøgrundlag for at give dispensationerne nu. Projektet omfatter 312 overnattende gæster, 125 parkeringspladser og tre ekstra interne veje efter ansøgningen. Trafikpåvirkningen skal vurderes både i anlægsfasen og driftsfasen, herunder trafiksikkerhed for gående og cyklister og risikoen for trafikdrab på padder.

8. DN Svendborgs ageren i sagen og anmodning om opsættende virkning

DN Svendborg er sindet at påklage eventuelle dispensationer, der meddeles, i det omfang afgørelserne kan påklages efter de relevante regler. Klagerne vil blandt andet vedrøre, om dispensationerne samlet strider mod lokalplanens principper, om sagen er tilstrækkeligt oplyst, om natur- og miljøhensyn er varetaget, og om afgørelserne er tilstrækkeligt begrundede.

DN vil desuden, hvis der træffes en VVM-screeningsafgørelse om, at projektet ikke kræver miljøvurdering, påklage denne til Miljø- og Fødevareklagenævnet inden klagefristens udløb.

Efter miljøvurderingslovens § 53 har en rettidig klage ikke automatisk opsættende virkning, men Miljø- og Fødevareklagenævnet kan bestemme, at en screeningsafgørelse efter § 21 eller en tilladelse efter § 25 ikke må udnyttes. Hvis bygge- eller anlægsarbejdet er iværksat, kan nævnet påbyde arbejdet standset.

DN vil derfor anmode Miljø- og Fødevareklagenævnet om opsættende virkning og om, at projektet ikke påbegyndes, før klagerne er afgjort. Opsættende virkning skal træffes af klagenævnet efter en helt konkret vurdering på baggrund af det foreliggende grundlag.

9. Anmodning til kommunalbestyrelsen

DN Svendborg anmoder kommunalbestyrelsen om:

1. at afslå de ansøgte dispensationer, fordi projektet samlet set ikke bør gennemføres på grundlag af Lokalplan 641
2. at udsætte sagen, indtil der foreligger en fuldt oplyst, opdateret og samlet miljøscreening
3. at sikre, at de nye artsregistreringer og oplysninger om strandeng, fugle, kyst, trafik, lys, støj, hydrologi og kumulative virkninger undersøges fagligt
4. at sikre, at den endelige screeningsafgørelse træffes på grundlag af det projekt, der faktisk kan realiseres efter kommunalbestyrelsens beslutning
5. at genoverveje, om projektet skal undergå fuld miljøvurdering efter miljøvurderingslovens § 15, stk. 1, nr. 2, jf. § 21
6. at offentliggøre alle relevante faglige notater, kort, artsdata, trafikoplysninger og høringssvar, som indgår i grundlaget

7. at meddele, at der ikke gives byggetilladelse eller adgang til at påbegynde anlægsarbejde, før miljøvurderingsprocessen og eventuelle klagesager er afsluttet.

Afsluttende bemærkninger

DN Svendborg er ikke imod, at kommunen træffer en lovlig og tilstrækkeligt oplyst planlægningsmæssig beslutning. Men den foreliggende sag bør ikke afgøres på baggrund af en lokalplan, der blev udarbejdet til et væsentligt anderledes projekt, syv nødvendige dispensationer og en miljøscreening, som kommunen selv har sat på pause, fordi projektets endelige udformning endnu ikke er fastlagt.

Når der samtidig foreligger nye og lokale oplysninger om stor vandsalamander, springfrø, klokkefrø, hasselmus, edderfugl og anden beskyttet eller sårbar natur, er der et klart behov for, at beslutningen træffes på et fuldt oplyst grundlag. DN Svendborg anmoder derfor kommunalbestyrelsen om at afslå dispensationerne eller udsætte sagen, indtil miljø- og naturforholdene er undersøgt og vurderet.

Bedste hilsener

René Lund Chetronoch, cand.scient.

Formand for DN Svendborg

27110544

svendborg@dn.dk

rlc.dn.svendborg@gmail.com