

Foreløbig klage over Svendborg Kommunes beslutning om at meddele fem dispensationer fra Lokalplan 641 "Lundeborg Badehotel"

Til	Planklagenævnet, Nævnenes Hus, indgives via Klageportalen
Påklaget myndighed	Svendborg Kommune
Påklaget beslutning	Kommunalbestyrelsens beslutning af 25. august 2026 om at meddele fem dispensationer fra Lokalplan 641
Kommunens sag	26/13588
Ejendom	Gl. Lundeborgvej 46, matr.nr. 9a og 9b, Lundeborg By, Oure
Klager(e)	Lone og Carsten Dreyer

1. Klagen i hovedtræk

Klagen angår kommunalbestyrelsens beslutning om at meddele fem dispensationer fra Lokalplan 641 til det ændrede projekt for Lundeborg Badehotel.

Det gøres overordnet gældende, at de fem dispensationer skal vurderes samlet. De angår bebyggelsesstruktur, fællesfaciliteter, taghældning, terrænregulering og befæstigelsesgrad og muliggør efter klagernes opfattelse et fysisk og funktionelt anlæg, der væsentligt afviger fra det hotelprojekt og den struktur, der ligger til grund for lokalplanen. Sådanne dispensationer vil alene kunne meddeles, når de ikke er i strid med lokalplanens principper, mens videregående afvigelser forudsætter en ny lokalplan, jf. planlovens § 19, stk. 1 og 2.

Klagen angår endvidere retlige mangler ved beslutningsgrundlaget. To af de syv dispensationsansøgninger var efter det foreliggende materiale trukket tilbage før kommunalbestyrelsens møde, uden at kommunalbestyrelsen blev gjort bekendt hermed. Endelig gøres det gældende, at projektets reelle karakter og forhold til sommerhusloven ikke var tilstrækkeligt oplyst, før kommunalbestyrelsen traf beslutning.

2. Påstande og anmodninger

2.1 Principalt

Svendborg Kommunes beslutning af 25. august 2026 om at meddele fem dispensationer ophæves, idet projektet og dispensationerne, samlet set vurderes at være i strid med principperne i Lokalplan 641, jf. planlovens § 19, stk. 1, og udgør videregående afvigelser, som forudsætter en ny lokalplan, jf. § 19, stk. 2.

Projektets selvstændige enheder med egne køkkener, pools og jacuzzier, sammenholdt med oplysningen om ubemandede receptioner og fravær af restaurant medfører, at sommerhusloven finder anvendelse på projektbyggeriet.

2.2 Subsidiært

Svendborg Kommunes beslutning af 25. august 2026 om at meddele fem dispensationer og hjemvises til fornyet behandling, fordi kommunen ikke har foretaget eller begrundet den nødvendige samlede vurdering efter planlovens § 19, og fordi beslutningen hviler på et utilstrækkeligt og uklart faktisk og processuelt grundlag, herunder om det aktuelle projekt, de to tilbagetrukne ansøgninger, projektets reelle anvendelse, og idet der ikke truffet en screeningsafgørelse efter miljøvurderingsloven, til trods for at der er dokumenteret eksistens af truede/særligt beskyttede dyrearter, jf. naturbeskyttelseslovens bilag 3/ habitatsdirektivets bilag IV, ligesom Svendborg Kommune ikke ses at have taget stilling til, hvorvidt en realisering af det omtalte projekt vil kunne medføre irreversible konsekvenser for dansk naturarv.

2.3 Opsættende virkning

Planklagenævnet anmodes i medfør af § 7, stk. 3, i lov om Planklagenævnet om at tillægge klagen opsættende virkning, indtil klagen er afgjort.

Det anmodes navnlig om, at den påklagede dispensationsbeslutning ikke kan danne grundlag for meddelelse af byggetilladelse eller andre tilladelser, afgørelser eller faktiske realiseringsskridt til projektet, før nævnet har truffet afgørelse. Anmodningen omfatter således også kommunens behandling og eventuelle meddelelse af byggetilladelse samt andre skridt, der helt eller delvist muliggør eller realiserer de fem dispensationer.

Projektet indebærer omfattende og vanskeligt genoprettelige fysiske ændringer. Der foreligger på denne baggrund en nærliggende risiko for, at klagen ellers mister sin praktiske betydning. De rejste retlige spørgsmål angår både dispensationernes forenelighed med lokalplanens principper, det faktiske og processuelle besluthingsgrundlag samt projektets reelle anvendelse.

3. Klageadgang

Klagen indgives efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 3, der giver adgang til at påklage kommunalbestyrelsens afgørelser efter planloven for så vidt angår retlige spørgsmål, idet det bemærkes, at det følger af planlovens § 60, stk. 1, at en klage skal være indgivet skriftligt, inden fire uger efter at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes fristen efter § 60, stk. 2, fra bekendtgørelsen. Kommunalbestyrelsens beslutning om meddelelse af de omtalte dispensationerne blev offentliggjort via Kommunal-TV den 25. august 2026 og efterfølgende i mødereferatet på kommunens hjemmeside.

Kommunen har imidlertid fortsat ikke meddelt klagerne en egentlig dispensationsafgørelse med begrundelse og klagevejledning, og det er uklart, om kommunen har til hensigt at træffe en egentlig afgørelse vedrørende den i kommunalbestyrelsen vedtagne beslutning. Nærværende klage angår således den offentliggjorte beslutning og indgives for at sikre klagefristens overholdelse. Klagerne forbeholder sig ret til at supplere klagen, når den skriftlige afgørelse foreligger, og anmoder venligst nævnet om at indhente afgørelsen ved kommunen, såfremt klageadgang forudsætter, at denne foreligger.

Klagerne er som naboer til det planlagte projekt klageberettigede, idet det bemærkes, at klagerne tidligere er blevet partshørt af kommunen.

4. Den påklagede beslutning om meddelelse dispensationer til lokalplan 641

Kommunalbestyrelsen godkendte den 25. august 2026 følgende fem dispensationer, idet det bemærkes, at der blev meddelt afslag til dispensation nr. 1 og 5. Disse to dispensationer var forud for afstemningen blevet trukket tilbage, hvilket var forholdt størstedelen af kommunalbestyrelsens medlemmer på tidspunktet for afstemningen:

Punkt	Lokalplanbestemmelse	Godkendt afvigelse
2	§ 8.3	Taghældning på 30° i stedet for mindst 45°.
3	§ 10.6	Terrænregulering ud over ±0,5 m i byggefelt 3.
4	§ 11.1	Befæstigelsesgrad på 44,7 % i stedet for maksimalt 10 %.
6	§§ 7.4 og 7.5	Fravigelse af krav om sammenbyggede ferielejligheder i rækker på mindst tre og af forbuddet mod fritliggende ferielejligheder.
7	§ 7.8	Fællesfaciliteter som dele af bygninger med et etageareal over 350 m².

5. Projektbeskrivelse

Det foreliggende materiale beskriver et projekt med seks store, fritliggende bygningsenheder med i alt 12 hotellejligheder, 12 køkkener, 12 swimmingpools og 12 udendørs jacuzzier. Projektet adskiller sig efter klagerens opfattelse væsentligt fra det badehotelprojekt med mindre enheder og egentligt fælles hotel-, restaurations- og conferencefaciliteter, som lå til grund for Lokalplan 641.

Ansøgningerne om dispensation vedrørende betontagsten, punkt 1, og tre yderligere interne veje, punkt 5, blev ifølge e-mail af 10. juli 2026 og brev af 19. august 2026 trukket tilbage eller bortfaldt før kommunalbestyrelsens møde. Kommunalbestyrelsen behandlede dem efter det oplyste alligevel som afslag i én samlet beslutning, jf. bilag 6.

Plan- og Landdistriktsstyrelsens positive vurdering af 21. maj 2025 af projektets forhold til sommerhusloven byggede blandt andet på forudsætninger om, at hvert af de seks hoteller ville have egen reception og restaurant, at receptionen ville være døgnåben, og at der ville være daglig servering, jf. bilag 11. På borgermødet den 15. april 2026 blev det efter det oplyste angivet, at der ikke etableres restaurant, at mad købes udefra, og at receptionerne ikke bemandes. Disse oplysninger er indberettet til styrelsen, og spørgsmålet var fortsat under prøvelse ved kommunalbestyrelsens behandling, jf. bilag 18.

6. Anbringender

6.1 Dispensationerne er samlet set i strid med lokalplanens principper

De fem dispensationer kan ikke vurderes isoleret. Kombinationen af seks fritliggende storbygninger, ændrede fællesfaciliteter, lavere taghældning, terrænændringer og en befæstigelsesgrad på 44,7 % ændrer efter klagerens opfattelse lokalplanens bærende anvendelses-, struktur-, friareal- og arkitekturprincipper.

Fravigelsen af §§ 7.4 og 7.5 angår direkte den fastlagte bebyggelsesstruktur. Fravigelsen af § 7.8 angår samtidig den funktionelle sammenhæng mellem hotellets fællesfaciliteter og de enkelte enheder. Den markante forøgelse af befæstigelsen fra 10 % til 44,7 % angår fordelingen mellem befæstede og grønne arealer. Samlet er der tale om videregående afvigelser, der ikke kan realiseres ved dispensation, men kræver ny lokalplan, jf. planlovens § 19, stk. 2.

6.2 Beslutningen er truffet på et utilstrækkeligt oplyst og begrundet grundlag

Kommunen har ikke meddelt en skriftlig afgørelse. Af det offentliggjorte materiale fremgår ikke en samlet vurdering af, om projektet med alle fem dispensationer fortsat respekterer lokalplanens principper. Hvis den efterfølgende skriftlige afgørelse heller ikke indeholder en konkret helhedsvurdering af projektets anvendelse, bebyggelsesstruktur, fællesfaciliteter, befæstelse og kumulative virkning, er afgørelsen behæftet med en væsentlig retlig mangel.

Svendborg Kommune ses endvidere ikke at have truffet en screeningsafgørelse efter miljøvurderingsloven, til trods for at der er dokumenteret eksistens af truede/særligt beskyttede dyrearter, jf. naturbeskyttelseslovens bilag 3/ habitatsdirektivets bilag IV, ligesom Svendborg Kommune ikke ses at have taget stilling til, hvorvidt en realisering af det omtalte projekt vil kunne medføre irreversible konsekvenser for dansk naturarv.

6.3 De to tilbagetrukne dispensationsansøgninger medfører ugyldighed, subsidiært hjemvisning

To ud af de oprindeligt syv dispensationsansøgninger var efter det oplyste trukket tilbage før afstemningen i kommunalbestyrelsen. Kommunalbestyrelsen blev imidlertid ikke gjort bekendt med, at den aktuelle ansøgning alene angik fem punkter, men behandlede tilsyneladende de to bortfaldne punkter som afslag.

Det gøres gældende, at beslutningen derfor er truffet på et urigtigt og uklart grundlag om, hvad der faktisk var til behandling. Fejlen angår både sagens afgrænsning, sagsfremstillingen og den samlede vurdering af projektet. Når beslutningen træffes samlet, og to punkter er udgået uden kommunalbestyrelsens viden, kan det ikke afvises, at fejlen har haft betydning for afstemningen og den retlige vurdering. De fem dispensationer skal derfor ophæves som ugyldige, subsidiært ophæves og hjemvises, således at kommunen træffer afgørelse på grundlag af en korrekt og klart afgrænset ansøgning.

6.4 Projektet må anses for omfattet af sommerhusloven

Sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 1, indebærer, at erhvervsmæssig udlejning af hus eller husrum til beboelse som udgangspunkt kræver tilladelse efter § 2, medmindre en undtagelse finder anvendelse. Kommunalbestyrelsen skulle ved afstemningen have sikret et tilstrækkeligt oplyst grundlag om projektets reelle anvendelse og dets forenelighed med lokalplanens hotelanvendelse.

Projektets selvstændige enheder med egne køkkener, pools og jacuzzier, sammenholdt med oplysningen om ubemandede receptioner og fravær af restaurant, giver et konkret grundlag for at betvivle, om projektet reelt har den hotelkarakter, som den tidligere vurdering af, hvorvidt projektet faldt inden/uden for sommerhusloven, byggede på. Da Plan- og Landdistriktsstyrelsens prøvelse skete på baggrund af oplysninger om bl.a. bemandet reception og restaurant, ses afgørelse at være truffet på et utilstrækkeligt oplyst grundlag og bør tilsidesættes, subsidiært hjemvises til fornyet behandling.

7. Anmodning om sagens oplysning

Planklagenævnet anmodes venligst om at indhente kommunens skriftlige afgørelse, hvis denne findes relevant, den fulde sagsfremstilling og det præcise beslutningsgrundlag for kommunalbestyrelsen, herunder oplysninger om hvornår og hvordan de to dispensationsansøgninger blev trukket tilbage, og om dette blev forelagt kommunalbestyrelsen.

Nævnet anmodes endvidere om at indhente det fulde og aktuelle projektmateriale, herunder dokumentation for befæstigelsesberegningen, terrænreguleringen, reception, restaurant, servering og driftsform.

8. Forbehold for supplerer

Klagerne forbeholder sig ret til at supplere klagen med yderligere faktiske og retlige bemærkninger samt bilag, når kommunens skriftlige afgørelse foreligger.

9. Bilag

1. Udskrift af kommunalbestyrelsens beslutningsprotokol af 25. august 2026 incl. bilag <https://dagsordener.svendborg.dk/vis?id=14f50e25-4774-43a8-a4ee-5fe0a51038f1&punktid=642bb897-c3e4-4ec0-87cf-62fbab1c1687>
2. Lokalplan 641 "Lundeborg Badehotel" med kortbilag.
3. Sagsfremstilling og beslutningsprotokol fra Plan- og Lokalsamfundsudvalget den 24. juni 2026 <https://dagsordener.svendborg.dk/vis?id=88b0196e-c940-464c-aad3-200adaa5e907&punktid=d5c1c026-9c76-4664-af82-fe49f935f8c8>
4. Det aktuelle projektmateriale, herunder oversigtsplan af 30. marts 2026.
5. Ansøgningerne om de syv dispensationer og kommunens høringsmateriale.
6. E-mail af 10. juli 2026 om tilbagetrækning/bortfald af punkt 1 og 5 samt brev af 19. august 2026.
7. Plan- og Landdistriktsstyrelsens vurdering af 21. maj 2025 om projektets forhold til sommerhusloven.
8. Lundeborg Borgerforenings indberetning af 16. april 2026 og supplerende breve af 9. august og 16. august 2026 til Plan- og Landdistriktsstyrelsen med styrelsens kvitteringer.
9. Dokumentation fra klageberettigede – modtaget 18.12.25 vedlagt 3 bilag