DN Svendborg

29. oktober, 2026

Dispensation fra lokalplan 641, § 7.8 - fællesfaciliteter i bygninger over 350 m²

Til: Planklagenævnet, Nævnenes Hus
Indgivet via: Klageportalen
Klager: Danmarks Naturfredningsforening, Lokalafdeling Svendborg

Sag: S2026-544
Ejendom: Gl. Lundeborgvej 46, BFE 9465250, matr. 9a, Lundeborg By, Oure
Påklaget afgørelse: Svendborg Kommunes afgørelse af 1. oktober 2026 om dispensation fra lokalplan 641, § 7.8, således at fællesfaciliteter må indgå som del af bygninger større end 350 m².

Klagen vedrører udelukkende dispensationen fra lokalplan 641, § 7.8, således at fællesfaciliteter må indgå som del af bygninger større end 350 m². De øvrige dispensationer og afslag på dispensation i samme afgørelse er ikke genstand for denne klage.

Danmarks Naturfredningsforening påklager Svendborg Kommunes afgørelse af 1. oktober 2026 om at meddele dispensation fra lokalplan 641, § 7.8, således at fællesfaciliteter må indgå som del af bygninger større end 350 m².

DN beder Planklagenævnet om at **ophæve dispensationen og hjemvise sagen til Svendborg Kommune til fornyet behandling**.

DN beder desuden om, at Planklagenævnet bestemmer, at dispensationen ikke må udnyttes, indtil klagen er behandlet.

DN beder endelig om, at Planklagenævnet indhenter fra Svendborg Kommune samtlige dokumenter, der ligger til grund for afgørelsen, herunder endelige plantegninger, arealopgørelser, visuelle/landskabsfaglige analyser, naturfaglige oplysninger og screeningens sagsmateriale.

DN har en væsentlig retlig interesse, fordi bestemmelsen regulerer bebyggelsens skala, struktur og placering i forhold til grønne friarealer, kystlandskab og adgang til stranden. Dispensationen har direkte betydning for, hvorvidt hotelbebyggelsen kan indpasses i det lave, åbne kystlandskab, som lokalplanen skal sikre.

Lokalplan 641, § 7.8, fastsætter, at hotellets fælles faciliteter ikke må opføres som ét stort længehus eller én stor hallignende bebyggelse, men skal bestå af en gruppe mindre bygninger. Den enkelte mindre bygning må have et etageareal på maksimalt 350 m².

Kommunen har dispenseret fra bestemmelsen, så fællesfaciliteter må indgå som del af bygninger, der er større end 350 m². Ifølge indsigelsesmaterialet er de planlagte bygninger mellem ca. 575,0 m² og 937,2 m². Det svarer til ca. 64% til ca. 168% over lokalplanens maksimum.

Efter planlovens § 19, stk. 1, kan der kun dispenseres, hvis dispensationen ikke strider mod planens principper. Planens principper omfatter formålsbestemmelsen, anvendelsesbestemmelser fastsat ud fra formålet samt planens struktur og fordeling mellem friarealer og bebyggede arealer.

Planklagenævnet har imidlertid også fastslået, at en bebyggelsesregulerende bestemmelse ikke automatisk er et planprincip. Det afhænger blandt andet af, om formålsbestemmelsen eller redegørelsen knytter bestemmelsen til planens overordnede formål og struktur.

En bestemmelse kan dog være et planprincip, hvis den er fastsat for at sikre en særlig udformning af bebyggelsen, eller hvis redegørelsen knytter den direkte til planens landskabelige formål.

Lokalplan 641's formål kræver, at bebyggelsen indpasses i kystlandskabets karakter som lavt og åbent byggeri, at bebyggelsen får et enkelt og sammenhængende arkitektonisk udtryk, og at der sikres grønne friarealer og adgang til stranden.

Lokalplan 641, § 7.8, fastsætter, at hotellets fælles faciliteter ikke må opføres som ét stort længehus eller én stor hallignende bebyggelse, men skal bestå af en gruppe mindre bygninger, hvor den enkelte bygning højst må have et etageareal på 350 m².

Redegørelsen forklarer, at bestemmelsen skal sikre, at fælleshusets skala bringes i pagt med det følsomme strandlandskab, og at der undgås én stor hal eller længehus. Bestemmelsen er dermed ikke blot en teknisk grænse for etageareal, men et virkemiddel til at sikre en lav, differentieret og landskabstilpasset bebyggelsesstruktur.

I Lundeborg er det relevante landskab det kystnære strandlandskab med beskyttet strandeng, lavt og åbent byggeri samt bevarelse af udsigt og indkig fra kysten. Når fællesfaciliteter indbygges i bygninger på op til ca. 937,2 m², opstår der store, samlede bygningsvolumener, som modsvarer den bebyggelsesstruktur, § 7.8 skal sikre.

Kommunen begrunder dispensationen med, at fællesfaciliteterne ikke opføres som én stor bygning, men fordeles på seks byggefelter. Det ændrer imidlertid ikke ved, at hver enkelt bygning overstiger den i planen fastsatte maksimum væsentligt.

Store bygninger med integrerede fællesfaciliteter reducerer de frie mellemrum, øger den visuelle masse og begrænser mulighederne for sammenhængende grønne arealer. Det påvirker både indblik fra havet og oplevelsen af kystlandskabet fra land. Det er især væsentligt, fordi lokalplanen eksplicit ønsker at bevare udsigt til vandet og indkig fra kysten.

Planklagenævnet har i sag 20/03410 fastslået, at en væsentlig ændring af lokalplanens struktur — herunder en ændring, der giver væsentligt større bygninger og en anden karakter af området — ikke kan gennemføres ved dispensation, men bør ske gennem en planlægningsproces med borgerinddragelse.

Det er uden afgørende betydning, at den samlede bebyggelsesprocent og maksimal bygningshøjde angiveligt overholdes. En dispensation kan stadig stride mod planens principper, hvis den ændrer den planlagte struktur, bebyggelsens skala eller fordelingen mellem bebyggede arealer og friarealer.

By og Land Sydfyn har i høringssvaret anført, at antallet og omfanget af dispensationer gør, at det skitserede projekt ikke længere er genkendeligt i forhold til lokalplanen, og at der i så fald bør udarbejdes en ny lokalplan. Det understøtter, at ændringerne ikke kan betragtes som mindre betydende tilpasninger.

Svendborg Kommune har selv oplyst, at der endnu ikke er truffet afgørelse om, hvorvidt projektet skal miljøvurderes. Kommunen har samtidig angivet, at screeningen afventer, fordi projektet skal revideres i overensstemmelse med dispensationsafgørelsen, og fordi det er væsentligt for vurderingen af et byggeprojekts miljøpåvirkning, at det konkrete projekt er kendt og konkret.

Kommunen har ikke forelagt endelige plantegninger, arealopgørelser eller en visuel/landskabsfaglig analyse af de endelige bygningsvolumener og deres virkning på friarealer, udsigt, indblik og kystlandskabet.

Alligevel er der meddelt dispensation fra § 7.8, der muliggør fællesfaciliteter i bygninger på op til ca. 937,2 m², svarende til ca. 2,7 gange lokalplanens maksimum på 350 m². Dispensationen er derfor meddelt uden tilstrækkeligt grundlag til at vurdere dens samlede betydning for lokalplanens principper og miljøet.

Miljøvurderingsloven forudsætter, at det er det konkrete projekts samlede væsentlige indvirkninger på miljøet, der beskrives og vurderes. Hvis det i screeningen ikke kan udelukkes, at der kan være væsentlig påvirkning, skal der gennemføres miljøvurdering.

Punktet anvendes her som supplerende argument om, at dispensationen er truffet på et utilstrækkeligt og foreløbigt grundlag.

Opsummering

Dispensationen fra § 7.8 er i strid med lokalplan 641's principper, fordi den tillader en bygningsstørrelse og en bebyggelsesstruktur, som planen eksplicit har søgt at forhindre.

Kommunen har desuden meddelt dispensationen på et foreløbigt projektgrundlag, uden at det konkrete projekts samlede påvirkninger på landskab, beskyttet natur, overfladevand og miljø var endeligt afklaret.

DN beder derfor om, at dispensationen ophæves og sagen hjemvises til Svendborg Kommune til fornyet behandling.

Bilag

1. Dispensationsafgørelse af 1. oktober 2026, S2026-544.
2. Lokalplan 641, herunder formål, redegørelse og § 7.8.
3. Kommunens notat om miljøvurdering og manglende endelig screening.
4. Kommunens procesbrev om, at projektet skal revideres, og at screening afventer.
5. Indsigelse af 10. maj ved Marianne Søndertoft, 10.05.2026 2026 vedrørende bygningsstørrelse.
6. By og Land Sydfyns høringssvar af 23. juni 2026.

Bedste hilsener

René Lund Chetronoch
Formand for DN Svendborg
svendborg@dn.dk
rlc.dn.svendborg@gmail.com
Mobilnr. 27 11 05 44