Klage til Planklagenævnet over dispensationer fra Lokalplan 641

Formel afgørelsesdato	01.10.2026
Offentliggørelses-/meddelelsesdato	01.10.2026
Klagefrist	29.10.2026
Klagen indgivet	25.10.2026
Svendborg Kommunes sagsid	S2026-544
Klager	Marianne og Flemming Vitus, Gl. Lundeborgvej 27, 5874 Hesselager

Den 1. oktober 2026 udsendte Svendborg Kommune afgørelse om dispensation for 7 områder.

Som nærmeste nabo til det kommende byggeri ønsker vi at indgive en klage.

1. Klagens problemstilling

Denne klage omhandler særligt bygningernes størrelse og placering med medfølgende støj, som relaterer sig til ansøgte dispensationer til Lokalplan 641. Ejendom*:* Gl- Ejendom: Gl-Lundeborgvej 46, BFE 9465250, matr.nr. 9a, Lundeborg By, Oure Svendborg Kommune:

4. at der kun er to sammenbyggede ferielejligheder, §7.5:
   "7.5 Ferielejligheder må ikke være fritliggende og skal opføres sammenbyggede i rækker af mindst 3 og højst 5 lejligheder."

Og..

5. at fælles faciliteter indgår som del af en bygning større end 350 m2, §7.8:
   "7.8 Hotellets fælles faciliteter må ikke opføres som ét stort længehus eller én stor hal-lignende bebyggelse, men skal i stedet bestå af en gruppe mindre bygninger. Den enkelte mindre bygning må have et etageareal på maksimalt 350 m2.
   7.9 Hotellets fælles faciliteter må sammenbygges med glasgange med glastage som syner flade (med taghældning på højest 5 %)."

Anbringender

1.1. Overordnet påstand

Såfremt ovennævnte 2 dispenserede forhold fastholdes vil det forringe naboerne levevilkår i form af:

Indsigtsgener og støj pga. forøget støjareal og lejlighedsstørrelserne.

Lokalplanens punkter ønskes derfor fastholdt, alternativt, at der indsættes flere afskærmende betingelser, som at opbygge støjvolde for både matriklernes nordsider og sydsider, således alle naboer skærmes mest muligt for både indsigt men særligt for den støj flere festlokaler og som er placeret tæt på naboer, hvor oprindelig beskrevne forhold fra lokalplanen ville holde støjen samlet i den nordøstlige de), netop havde til hensigt at skærme naboerne.

Der ønskes tillagt opsættende virkning.

2.2 Anbringender

Til støtte for den nedlagte påstand gør vi gældende, at

2.2.1 Lokalplanen omtaler generelt fælleshuset som et større areal i modsætning til de flere meget mindre ferieboliger, hvor en dispensation ændrer formålet væsentligt.

Med henvisning til Lokalplan 641 følgende:

1) *Lokalplanen stiller krav om, **at fælleshuset** skal bestå af sammensatte "huse" omkring et atrium, hvilket er for at bringe skalaen af et forholdsvist stort hus på ca. 6-800 m2 i pagt med et følsomt strandlandskab. Hermed søger lokalplanen at undgå, at fælleshuset fremstår som én stor hal/"længehus".*

Kilde: Lokalplan 641

Bygherrer har fremlagt 6 store bygninger, der hver skal huse to lejligheder, to pool, to vildmarksbade med fællesrum (festrum), hvoraf det største er byggefelt 6, der er på ca. 940 kvm, som er placeret helt op ad skelbestemmelse til nabo.

Til sammen vil de 6 byggefelter skabe fest-støj fra hele "badehotellets" ejendom, hvorved støjniveau breddes ud set ifht. tidligere, hvor én bygning rummede konference- og festfaciliteter på ét sted på ejendommen

Samtidigt rykkes festlokaler tættere på naboerne mod syd.

De store lejligheder, der nu placeres tæt på naboerne, tiltrækker personer, der søger markedet for party-huse, hvorfor støjniveauet må forventes at blive højere hvis dispensation fastholdes.

2.2.2 Formålsfortolkningen af lokalplanen er, at der skal tages mest muligt hensyn til naboerne, hvilket ikke efterleves ved en dispensation

2) *"Det er hensigten, at **parkeringsarealerne** skal fremstå åbne og med et grønt udtryk tilpasset kystlandskabet. For at sikre dette opstiller lokalplanen eksempelvis bestemmelser om, at parkeringsarealet nærmest vandet skal begrønnes for hver 5. parkeringsplads."*

Kilde: Lokalplan 641

3) *"Parkeringsarealet som er placeret nærmest vandet og langs det til stødende sommerhus-/boligområde mod syd **er udlagt med det for mål, at skærme mod gener fra den ny hotelbebygelse, som fx indblik.***

For at understrege dette indeholder lokalplanen bestemmelser om at afstanden til skel fra parkeringspladserne skal være mindst 2,5 m og at afstanden fra fordelingsvejen i tilknytning hertil skal være mindst 7,5 m fra naboskellet.

Der gives derudover mulighed for at udlægge parkeringspladser langs de interne veje i det omfang at det er muligt. Gl. Lundeborgvej er for smal og som følge heraf friholdes denne for parkering."

Kilde: Lokalplan 641

Ved fortolkningen af ovennævnte pkt. 2 og 3 vurderes formålshensigt om at skåne naboer mest muligt samtidigt med at ejendommens udtryk tilpasses Lundeborgs særlige kultur og bygningsmasser ikke overholdes.

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

Administrationens afgørelse: " Dispensationer fra lokalplan 641"

Påstand: Teksten om det oprindelig projekt understøtter påstanden om, at der med lokalplanen har været en hensigt om at genere naboerne mindst muligt.

2.2.3 Dispensation skaber øget støj for naboerne i modstrid med lokalplanens hensigt

5) 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 fællesfaciliteter de må indeholde. Det vurderes at "ferielejlighed" i forhold til det ansøgte projekt skal forstås som hvert bygningsafsnit med soveværelser og tilhørende fællesrum idet man ikke kan leje et enkelt sove værelse.

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 sammen bygges.

Administrationens afgørelse: " Dispensationer fra lokalplan 641"

Påstand: Bestemmelsen må formodes at have til hensigt at skåne borgerne mest mulig. Såfremt dispensationen fastholdes, vil det skabe øgede gener for naboerne i form at et bredere støjareal, og samtidigt vil der være tale om en væsentlig arealforøgelse af bygningerne i forhold til lokalplanens hensigt om flere mindre bygninger og én større bygning til konferencer og fester.

*6) 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.*

Administrationens afgørelse: " Dispensationer fra lokalplan 641"

Påstand: Der er tale om en væsentlig forstørrelse af bygningsmassen fra maksi-malt 350 m2 til op til 940 m2 for alle 6 bygningsfelter, som vil påvirke naboerne væsentligt.

2.2.4 Administrationens fortolkning er ikke i overensstemmelse med lokalplanens hensigt

7) 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 på virkning af natur, biodiversitet og miljø og afvigelserne fra lokalplanen. Hertil kommer kritik af borgerinddragelsen. Der er dog også enkelte positive høringssvar.

*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 m2: ***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 m2. 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.*

Administrationens afgørelse: " Dispensationer fra lokalplan 641"

Vores påstand er, at administrationens hensynsfortolkning ikke er i overensstemmelse med lokalplanen.

Der sikres *ikke* variation, rytme og luft i bebyggelsen ved 6 ensartede byggefelter.

Bygherrers fremlagte store bygningsmasse på op til ca. 940 kvm inkl. fællesfaciliteter integreret i to lejligheder fremstår netop som én stor mørk kasse med en form, som har en vis karakter af at være "*stor hal-lignende bebyggelse*" for alle 6 byggefelter.

2.2.5 Dispensionernes påvirkning af naboejendomme og naboernes helbred er ikke tilstrækkeligt undersøgt

8) 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 m2 hotelbyggeri med 541 m2 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.***

Administrationens afgørelse: " Dispensationer fra lokalplan 641"

Vores påstand er, at man ikke kan sammenligne en campingplads med primært fastliggere og familier i mindre "beboelser" med feriebolig op til 940 kvm.

Yderligere havde campingpladsen i dens senest 5-7 års levetid ikke fuld belægning.

Yderligere var der tale om familier, der gik tidlig i seng, da der skulle være ro på pladsen tidligt.

Yderligere var der tale om ca. 3 mdr. af året, som med dispensationerne og den efterfølgende byggetilladelse ændrer turistsammensætningen og påvirkningen af naboerne i alle dage året rundt.

Støjniveauet vil ikke længere være i form af et "badehotel" men som party-lejligheder, som inden ende tager, da der er tale udlejning året rundt.

2.3 Dokumenter

Der er bilagt klagen følgende:

- Bilag 1 Oversigtsfoto - 2. juni 2026 - Plan- og Lokalsamfundsudvalget
- Bilag 2 Lokalplan 641 - Lundeborg Badehotel - 2. juni 2026 - Plan- og Lokalsamfundsudval...
- Bilag 3 - Sammenligning af projektgrundlaget for Lokalplan 641 og det aktuelle 2026-projekt
- Bilag 3 Samlet tegningsmateriale - 2. juni 2026 - Plan- og Lokalsamfundsudvalget
- Bilag 4 Høringssvar fra bygherre - 2. juni 2026 - Plan- og Lokalsamfundsudvalget
- Bilag 5 Høringssvar fra borgerne - 2. juni 2026 - Plan- og Lokalsamfundsudvalget
- Bilag 6 Omfanget af nabohøring-partshøring - 2. juni 2026 - Plan- og Lokalsamfundsudval...
- Bilag 7 Vurdering fra Plan og landdistriktstyrelsen vedrørende hotelbegrebet - 2. juni 2026 ...
- Bilag Administrationens bemærkninger til henvendelser i forbindelse med m sagen om Lun...
- Brev fra Lundeborg Borgerforening_juridisk redegørelse vdr. behandlingen af Gl. Lundeborg...
- Codex1
- Codex2
- Følgebrev til den juridiske redegørelse fra borgerforeningen
- Referat 2. juni 2026 - Plan- og Lokalsamfundsudvalget - Dagsordenspunkt 9._Dispensation...
- Referat 25. august 2026 Kommunalbestyrelsesmøde - 2._Dispensationer_fra_lokalplan_til_Lu...