

# Hermed partshøringssvar vedrørende projekt Lundeborg Badehotel

**Dato:** 11.05.2026

**Til:** Svendborg Kommune, Byg og Byudvikling

Reference: Sagsnr. S2026-544

**Vedrørende:** Høringssvar om dispensation fra lokalplan 641 og tilhørende kommunalplantillæg – for opførelse af Lundeborg Badehotel, Gl. Lundeborgvej 46 med et bebygget areal på 4447 m<sup>2</sup> og 541 m<sup>2</sup> overdækning.

Vi bemærker, at der i skrivelsen om partshøring af bl.a. påtænkte dispensationer står angivet, at der søges om opførelse af 6 hoteller.

Projektbeskrivelsen og projektejere omtaler ansøgningen som 6 enheder, der i alt rummer 12 hoteller (hotel 1a, 1c, 2a, 2c, 3a, 3c, 4a, 4c, 5a, 5c, 6a og 6c) samt 6 fællesreceptioner og -faciliteter.

Som direkte nabo og part i sagen indgives hermed nedenstående indsigelser mod det planlagte projekt på Gl. Lundeborgvej. Vi finder, at projektet i sin nuværende fremlagte form medfører uacceptable gener for vores ejendom samt tilsidesætter væsentlige miljø- og naturbeskyttelsesmæssige hensyn.

## Placering og massivitet (Byggefelt 6)

Hotellerne i byggefelt 6 (matrikel 9b) bliver virksomhedens største hotelområde, der med sine 937 m<sup>2</sup> har projektets største volumen, og som løber fra skovkant/mark og ud til Gl. Lundeborgvej. Særligt dette byggefelt vil medføre store gener for os og vores ejendom.

Indgangen til hotellerne og samtidigt indgangen til receptionen vender ind mod byen (syd/ind mod skel til vores bolig), der er plads til 64 personer som tilsammen har 3 områder, hvor fester kan afholdes, og som alle har terrasser, der vender mod nord og syd (ind mod skel til vores bolig).

Terrasser med udgang fra værelser og overdækkede terrasser i festlokaler ansporer til ophold direkte ud til hækken ind til vores ejendom, også i de sene timer. Herfra vil der være ganske få meter til vores hus og soveværelser, ligesom der vil være indbliksgener.

Ligeledes viser oversigtsplanen, at der er indtegnet vandresti helt op til skel og lang hækken hele vejen rundt om bygningsmassen på de 937 m<sup>2</sup>.

- **Afstand til skel:** En placering kun 2,5 meter fra hegn er yderst aggressiv for et byggeri af denne skala. Vi gør indsigelse mod den visuelle dominans og de væsentlige skygge- og indbliksgener, der opstår fra hotellets værelser samt fra åbne og overdækkede terrasser direkte mod hækken ind til vores ejendom, herunder vandresti.
- **Afværgelsesforanstaltninger:** Vi ønsker, at byggefeltet rykkes længere væk fra skel, at terrasser mod syd udtages af projektet, og at der opsættes indblikksforanstaltninger langs skel på hele trækning mod syd.

## Støjgener og anvendelse

(Festlokaler, terrasser, indgang til hotellerne og hotellernes reception samt legeplads)

Der er tale om ændringer af hotellernes udformning i forhold til lokalplanen.

Projektet placerer de mest støjende funktioner (hovedreception, indgangsparti samt tre festlokaler) umiddelbart op til skel mod syd. Herudover er centrets hovedlegeplads, der dækker børn fra alle 12 hoteller, ligeledes placeret i byggefelt 6.

To af festområderne er på hver 75 kvm og det tredje er på 35,5 kvm. Da byggefelt 6 rummer, den største hotelenhed med største festfaciliteter må vi forvente, at flere fester, levende musik og konferencer, placeres i disse to hoteller.

Herudover vil op til 64 overnattende mennesker benytte ind/udgang flere gange dagligt, hvor døren klikkes i hver gang.

Støj spredes væsentlig mere og umiddelbart uden støjdæmpende volde mm, jf. projektplan og lokalplan, idet der i det fremlagte projekt er fest- og konferencelokaler i samtlige 12 hoteller, mod tidligere at være samlet i ét event-hus, der var placeret længst væk fra byens bebyggelse.

Herudover er der i lokalplanen indskrevet:

" **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 hotelbebyggelse, 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."

Heraf kan læses, at det indskrevne p-område er med til at skabe yderligere afstand fra bebyggelse til naboerne. Vi henleder opmærksomheden på, at der i det præsenterede projekt for byggefelt 6 er vandresti helt op ad skel, og bebyggelsen starter 2,5 meter fra skellets hegn.

Under "Befolkning" i lokalplanen står: "Planlægningen for hotel- og feriecenter medfører, at boligmiljøet vil blive påvirket i mindre grad, da der fremover vil være helårsturisme. **Via plangrundlaget sikres det, at hotelbebyggelsen placeres væk fra boligmiljøet mod syd for at skærme fra eventuelle indbliksgener fra hotellejlighederne.**"

Der er derved (ovennævnt fremhævet) tale om en stor og væsentlig ændring i det nu fremlagte projekt der udøves direkte modsat af ovennævnte beskrivelser, og som har væsentlige konsekvenser for os som nabo.

#### Aktivitetsstøj:

Med plads til 64 gæster i byggefelt 6 og tre festlokaler med udvendige åbne og overdækkede terrasser mod både nord og syd samt stor legeplads for alle 12 hoteller vil støjniveauet langt overstige grænseværdierne for et roligt boligområde. Som nærmeste nabo vil vi blive væsentlig generet heraf.

- **Grænseværdier:** Vi ønsker indskrevet, at projektet overholder Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 for ekstern støj i boligområder. Det betyder, at støjniveauet ved vores skel ikke må overstige **45 dB(A) i dagtimerne** og **35 dB(A) i natperioden**. Da der er tale om festlokaler med musik, skal der tillægges et strafpoint på 5 dB for "tydeligt hørbare impulser/toner".
- Vi ønsker at kommunen løbende udfører sin tilsynspligt og foretager fysiske støjmålinger årligt, og at dette indskrives i projektbetingelserne.
- Med den i projektet beskrevet betjeningsløse forretning, har naboerne behov for at modtage et direkte telefonnummer, hvor der kan skabes kontakt døgnet rundt til hotellernes ledelse for hidkaldelse af personer, der kan sørge for oprettelse af ro og orden, også i weekender. Det giver anledning til konflikter med hotellernes gæster, når hotellerne kun er bemandede i få timer. Der ønskes indskrevet, at der som støjdæmpende foranstaltning skal være myndigt personale til stede i aften og nattetimerne.
- **Fysisk afskærmning:** "En almindelig hæk er utilstrækkelig mod akustisk støj og lavfrekvent lyd fra festlokaler. Vi opfordrer til indskrivning af etablering af en **absorberende støjskærm** (f.eks. beklædt med mineraluld eller lignende materiale med dokumenteret dæmpningseffekt) kombineret med en jordvold.

Der har i tidligere oplæg været indskrevet en sådan støjdæmpende foranstaltning i både projektet og i lokalplanen for matrikel 9a, da bebyggelse på daværende tidspunkt var tæt på skel til naboerne. Da den tætte bebyggelse til naboer nu er rykket til matrikel 9b ved skoven/mark og vores ejendom, ønskes samme foranstaltning om støjskærm indført med henvisning til:

- at anlægget starter med ganske få meters afstand til skel
- at der med glade turister kan forventes skrig, skrål, sang og muntre tale og råb, dag og aften
- at der er forskel på skrål i dagtimer i campingområder i sommermånederne, primært af fastliggercampister, til skrål i og omkring festhoteller i alle årets måneder, og af et andet ferieklientel
- et lighedsprincip, idet vi bør have samme rettigheder som, der var vurderet for vores genboer/naboer til matrikel 9a

Skærmen skal placeres så tæt på støjkilden (hotellets terrasser, såfremt der fastholdes terrasser mod syd) som muligt for at bryde lydets udbredelse effektivt.

- **Andre afværgeforanstaltninger:** Af hensyn til de væsentlige gener vores ejendom opnår, bør indskrives specifikke vilkår om støjdemning. Vi foreslår en kombination af en **støjbold med støjvæg, lukket til bund samt tæt, flerrækket stedsegrøn beplantning og træer som thuja for begrænset indblik** i fuld højde (støjskærm og indbliksskærmene), samt begrænsninger på udendørs ophold/musik ved festlokalerne og på terrasser (hvis disse fastholdes) efter kl. 22.00.
- **Finansiering og vedligeholdelse af støjafskærmning:** Da de omfattende støjgener, særligt stammer fra byggefelt 6 (reception, indgang, 64 overnattende gæster, 3 festlokaler og centreret legeplads), og udelukkende opstår som følge af det ansøgte projekt, opfordrer og anmoder vi om, at der i lokalplanen indskrives følgende som et ufravigeligt vilkår for ibrugtagning:
  1. **Fuld finansiering og etablering:** Bygherre afholder alle udgifter til projektering og etablering af en professionel, lydabsorberende støjskærm (min. 20dB demping) på den ca. 50 meter lange strækning mod vores skel med beplantning og træer (som ovennævnt beskrevet). Væggen skal have en højde på minimum 3½ meter for skærme mod støj fra hotellet.
  2. **Etablering som det første:** At der indskrives af disse afværgeforanstaltninger, opbygges som det første i projektet, således også støj og gener fra den toårig anlægsperiode reduceres.
  3. **Krav til materiale:** Støjskærmen skal udføres med en lydabsorberende kerne (fx stenuld) for at undgå refleksionsstøj og skal på naboens side beklædes med tæt, stedsegrøn beplantning samt af f.eks. den hurtigvoksende Thuja i 1,5 meters højde, så støjforanstaltningen fremstår som en grøn væg året rundt.
  4. **Løbende vedligeholdelse:** Forpligtelsen til vedligeholdelse af både støjvæggens konstruktion og den tilhørende beplantning påhviler den til enhver tid værende ejer af hotelmatriklen. Dette skal sikres ved en tinglyst erklæring på ejendommen, så vedligeholdelsen ikke påføres de omkringliggende naboer.
  5. **Kontrolmålinger:** Der skal efter hotellets åbning foretages uvildige støjmålinger ved vores skel under fuld drift (f.eks. ved et arrangement i festlokalerne), og at bygherrer forpligtes til at yderligere at afbødende foranstaltninger, såfremt de vejledende grænseværdier overskrides.

## Miljø og infrastruktur

(Trafik og swimmingpools)

### Trafiksikkerhed:

En forventet stigning på 100 biler i timen og mere tung trafik til projektet er uforenelig med vejens nuværende beskaffenhed. Gl. Lundeborgvej er stedvis for smal til, at to biler kan passere, og mangler fortove. Dette skaber farlige situationer for bløde trafikanter.

Der er tale om tæt på en fordobling af antal at overnattende borgere, året rundt ved opførelsen af hotellerne.

Indkørselsveje mangler cykelstier og fortove. I forvejen er Stenmurevej en særlig farlig vej for bløde trafikanter, uden disse cykelstier og fortove. Hertil kommer at antallet af ud- og indkørende bilister vil være flere, idet der må forventes kortere ophold end hidtil for campingpladsens fastliggere, da det må forventes af store familier, ikke booker for måneder, og måske ikke kommer igen, og derfor benytter ferien til at udforske nærliggende byer og seværdigheder.

Et særligt forhold, der vurderes at være helt glemt er, at oplandet ligeledes valfarter til Lundeborg by og strand i sommermånederne, fordi Lundeborg er nærmeste strand for flere omkringliggende byer. Desuden har byens to campingpladser normalt fuldt hus og flere driver AirBNB-forretning om sommeren. Det er ikke usandsynligt, at Lundeborg by hvis indbyggertal i år 2025 er 431 borgere, derved ved hotellets drift vil rumme op til 1500 mennesker på en varm sommerdag.

- Vejlovens kapitel om krav om sikker vejadgang bør genbesøges, idet projektet skaber en væsentlig ændring i trafikken, idet den tidligere campingplads ikke har været fungerende eller været velfungerende igennem de seneste ca. 10 år. Derfor kan der ikke lægges til grund, at trafikken ikke ændres væsentligt.

### Swimmingpools:

Med 12 indendørs pools samt lige så mange vildmarksbade må vi kræve kontrol for håndtering af returskyllevand og kemikalier (klor/salt) og løbende fysisk tilsyn. Dette må ikke ledes til lokal nedsivning eller svage kloaksystemer, der kan påvirke jordmiljøet til naboernes skel.

Håndtering af vand fra 12 swimmingpools er en væsentlig miljøbelastning, som kommunen skal tage stilling til i myndighedsbehandling.

- **Returskyllevand:** Rensning af poolfiltre (returskylning) medfører udledning af store mængder vand tilsat klor, salte og flokkuleringsmidler. Vi opfordrer til dokumentation for, at dette vand ikke nedsives på grunden (hvilket kan skade jordmiljøet og vores beplantning ved skel), men ledes til det offentlige spildevandsanlæg via en godkendt tilslutning.
- **Beredskabsplan ved tømning:** Der bør stilles krav om at foreligge en plan for, hvordan man håndterer en eventuel akut tømning af pools. Ved 12 pools er der tale om flere hundrede kubikmeter vand, som ved ukontrolleret udledning kan medføre jorderosion og oversvømmelse af naboernes haver. Samtidigt bør kommunen indskrive sanktionsmuligheder, såfremt Badehotellet ikke overholder sine forpligtelser og ansvar.

## Overtrædelse af Habitatdirektivet

(Bilag IV-art: Stor vandsalamander)

Kommunen anfører, at der ikke er kendskab til Bilag IV-arter. Eftersom der er dokumenteret forekomst af stor vandsalamander på nabomatriklerne, påhviler det kommunen at godtgøre, at projektet ikke fører til en forringelse af artens **lokale bevaringsstatus og levesteder**. En blot konstatering af, at kommunen 'ikke har kendskab' til dem, fritager ikke myndigheden fra deres undersøgelsespligt i henhold til Habitatbekendtgørelsens §10.

Kommunen har pligt til at foretage en konkret undersøgelse (feltstudier), når der foreligger dokumentation for Bilag IV-arter i umiddelbar nærhed og foretage en væsentlighedsvurdering af miljømæssige påvirkning og for vurdering af behovet for yderligere konsekvensvurderinger, jf. miljøvurderingslovens §21.

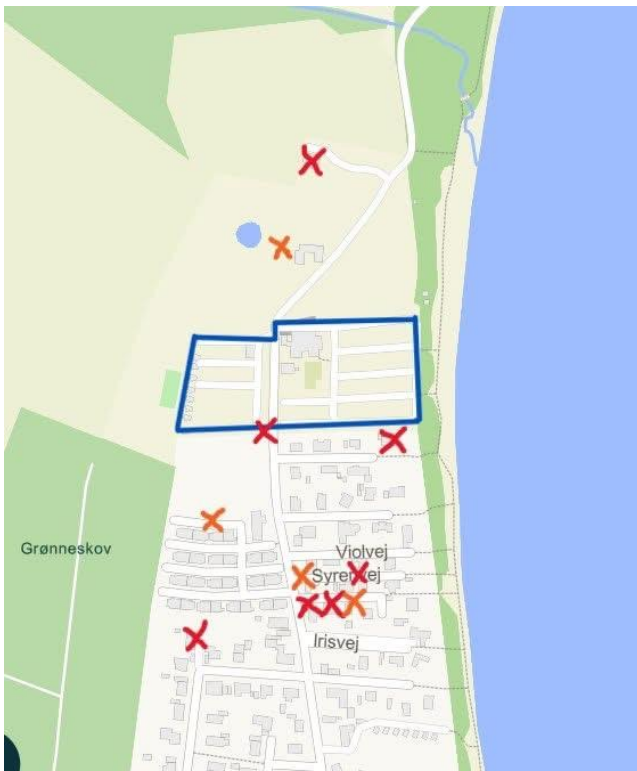
Dette formodes ikke at være undersøgt fysisk af kommunen, eller være foretaget en administrativ undersøgelse, da der "ikke er kendskab", idet det ellers ville have ført til et andet resultat. Vi bestrider den manglende kendskab, men kan konstatere, at kommunen nu er gjort bekendt hermed gennem følgende:

- **Politikere og kommunens administrationsrepræsentant deltagelse i offentlige møder**

På første borgermøde, afholdt af bygherrer, her i foråret blev der stillet spørgsmål til håndtering af habitat, der er omfattet af beskyttelse, bl.a. stor vandsalamander. Her deltog politiker og administrationen. Derved er disse nu oplyst herom.

På andet borgermøde (en uge senere) blev holdt et fyldestgørende oplæg, der viste alle de arter af fugle, der er omfattet af beskyttelse i mere eller mindre grad (og rødlistede arter), som har deres færden på området og ved stranden. Ydermere blev der påpeget at Stor vandsalamander findes i stor udtrækning i området. Her deltog en række politikere. Derved er disse nu oplyst herom.

- **Dokumentation:** Det er veldokumenteret, at der findes mindst 12 stor vandsalamander på mindst 11 adresser i nærområdet, helt op til hotellets skel og både nord og syd for projektet. Dette er nedenstående indtegnet, og er registreret i arter.dk. Tre af de mindst 12 stor vandsalamander er fundet i skel ind til projektet.



- **Juridisk konsekvens:** Da stor vandsalamander er en Bilag IV-art, har kommunen pligt til at sikre, at projektet ikke beskadiger artens yngle- eller rasteområder (jf. Miljøvurderingslovens screeningskriterier og Habitatdirektivet). De formodede manglende faktiske undersøgelser gør miljøscreeningen retligt mangelfuld. Vi imødeser en fuld miljøredegørelse, der belyser konsekvenserne for bestanden, og hvordan kommunen vil bevare dyrenes levevej gennem foranstaltninger, eller alternativt anmoder om udarbejdelse af en VVM-rapport.

#### Påvirkning af Natura 2000

Vi er uenige i vurderingen af, at projektet ikke påvirker internationale naturbeskyttelsesområder væsentligt. Den massive stigning i menneskelig aktivitet (fordobling af byens indbyggertal) og lysforurening fra det store kompleks vil uundgåeligt påvirke de nærliggende Natura 2000-områder og den generelle biodiversitet i Grønneskov og Purreskoven samt strand, som vil blive væsentlig mere belastet af turister på gåtur med og uden hunde.

## **Opsummering**

Vi har med denne skrivelse forsøgt synliggørelse af, at der vil være gener for os naboer af væsentlige og omfattende karakter og forhold, men også af hele byens kultur og trivsel, idet befolkningen vil blive tæt på fordoblet på samme arealstørrelse.

Vi anmoder Svendborg Kommune om at genoverveje lokalplanens udformning, så de mest støjende og massive elementer flyttes væk fra naboskel, at der indskrives og stilles diverse betingelser og støjforanstaltninger som også kræves tinglyst, så også efterfølgende ejere af hotellet bibeholdes samme ansvar og forpligtelser.

Samtidigt opfordrer vi til en række foranstaltninger for byens habitat men også for byens borgere, som kan medvirke til et bedre naboskab.

Vi opfordrer til at de lovpligtige nærliggende love og naturundersøgelser genbesøge, f.eks. vedrørende Bilag IV-arter (herunder den i området udbredte Stor vandsalamander) samt Vejloven for byens infrastruktur og indkørselsveje, før en eventuel godkendelse.

*Indsendt af Marianne og Flemming Vitus, Gl. Lundeborgvej 27, Lundeborg*