

Sommerbolig Lundeborg ApS
Livøvej 2A
8800 Viborg
Att: Uffe M. Holm

Miljø og Teknik
Klima Natur og Miljø
Team Landbrug Grundvand
og Miljøvurdering
Svendborgvej 135
5762 Vester Skerninge

18. december 2025

Sagsid: 25/22544

VVM-screening af Lundeborg Badehotel på Gl. Lundeborgvej 46 (5874)

Svendborg Kommune har d. 17. december 2025 modtaget en ansøgning om screening for miljøvurdering for et projekt om at opføre Lundeborg Badehotel.

Der er søgt om at etablere projektet på adressen, Gl. Lundeborgvej 46, 5874 Hesselager, matr.nr 9a og 9b Lundeborg By, Oure.

Projektet er omfattet af miljøvurderingslovens¹ bilag 2 punkt 10b) anlægsarbejde i byzone. Det indebærer, at der udarbejdes en screening for miljøvurdering.

Der er i forbindelse med behandlingen af ansøgningen foretaget en høring af relevante parter herunder ansøger.

Afgørelse

Svendborg Kommune meddeler hermed, at Lundeborg Badehotel ikke medfører en væsentlig miljøpåvirkning og dermed ikke er omfattet af krav om en miljøvurdering. Afgørelsen er meddelt efter miljøvurderingslovens §21.

Afgørelsen er meddelt på baggrund af den indsendte ansøgning og Svendborg Kommunes vurdering af projektets art, dimensioner og placering. Begrundelsen for afgørelsen fremgår af vedlagte bilag 1.

Hvis afgørelsen ikke er udnyttet inden 3 år efter, at den er meddelt eller, hvis den ikke har været udnyttet i 3 på hinanden følgende år vil den falde bort jf. miljøvurderingslovens §39.

Klagevejledning.

Denne afgørelse kan påklages til Miljø- og Fødevareklagenævnet for så vidt angår retlige spørgsmål.

Svendborg Kommune opfordrer alle til at skrive sikkert via Digital post. Derfor bør du aldrig sende fortrolige personhenførbare oplysninger (CPRnr. helbreds- og økonomiske oplysninger) i en almindelig mail. Læs mere:
<https://www.svendborg.dk/om-kommunen/digital-post-og-selvbetjening>

Åbningstider:

Mandag-onsdag	Kl. 09.00-15.00
Torsdag	Kl. 10.00-16.45
Fredag	Kl. 09.00-14.00

¹ Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter, LBK nr. 4 af 03. januar 2023.



Klageberettigede er:

- Miljøministeren
- Enhver med retlig interesse i sagens udfald
- Landsdækkende foreninger og organisationer, der som formål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser indenfor arealanvendelsen og har vedtægter eller love, som dokumenterer deres formål, og som repræsenterer mindst 100 medlemmer.

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Miljø- og Fødevareklagenævnet. Du klager via klageportalen på følgende link: <https://kpo.naevneneshus.dk/>.

Klagen sendes gennem klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i klageportalen.

Når du klager, skal du betale et gebyr. Gebyret er 900 kr. for privatpersoner og 1800 kr. for virksomheder og organisationer. Du betaler gebyret med betalingskort i klageportalen. Gebyret tilbagebetales, hvis klageren får helt eller delvis medhold i klagen og i visse andre tilfælde. For mere information, se Miljø- og Fødevareklagenævnets hjemmeside, <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/miljoe-og-foedevareklagenaevnet/>.

Miljø- og Fødevareklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der ikke indsendes via klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Svendborg Kommune. Vi videresender herefter din anmodning til Miljø- og Fødevareklagenævnet, som afgør, om anmodningen kan imødekommes.

Klagen skal være indgivet senest 4 uger efter, at afgørelsen er blevet offentligt annonceret. Du kan finde afgørelsen på Svendborg Kommunes hjemmeside www.svendborg.dk, under "høringer og afgørelser".

Klagefristen er 4 uger fra digital offentliggørelse

Hvis der klages over afgørelsen, vil Svendborg Kommune senest tre uger efter klagefristens udløb sende klagen til behandling i Miljø- og Fødevareklagenævnet sammen med vores bemærkninger til sagen og klagepunkterne.

En klage har som udgangspunkt ikke opsættende virkning. Hvis afgørelsen udnyttes i klageperioden, eller mens en eventuel klage

behandles af Miljø- og Fødevareklagenævnet, sker dette på ansøgers egen regning og risiko.

Søgsmål

Ønskes afgørelsen prøvet ved domstolene skal sagen være anlagt senest 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt².

Hvis du har spørgsmål til sagen, er du velkommen til at kontakte os på telefon 62233488 eller e-mail miljoevurdering@svendborg.dk.

Venlig hilsen

Karen Scharling Dyhr
Miljømedarbejder

² §54 jf. Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), LBK nr. 4 af 3. januar 2023.

Denne afgørelse er sendt til:

Ansøger

- LandSyd, uh@landsyd.dk

Klageberettigede myndigheder og foreninger

- Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk, svendborg@dn.dk
- Svendborg Museum, info@svendborgmuseum.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, dof@dof.dk
- Etc.

Parter der har ønsket orientering om afgørelse

UDKAST

Bilag 1

Indledning

Svendborg Kommune har d. 17. december 2025 modtaget en ansøgning om screening for miljøvurdering af Lundeborg Badehotel.

Der er søgt om at etablere projektet på adressen, Gl. Lundeborgvej 46, 5874 Hesselager, matr.nr. 9a og 9b Lundeborg By, Oure. Området blev tidligere anvendt af Lundeborg Strandcamping. Se projektområdets placering på kortudsnit nedenfor. Detaljeret oversigtsplan kan ses i ansøgningsbilaget.



Projektet er omfattet af miljøvurderingslovens³ bilag 2 punkt 10b) anlægsarbejde i byzone, og det skal derfor vurderes, om projektet er omfattet af krav om miljøvurdering.

Vurdering og begrundelse for afgørelse

Vurdering af, om det ansøgte projekt vil medføre en væsentlig påvirkning af miljøet er foretaget ud fra Miljøvurderingslovens bilag 6, og tager udgangspunkt i følgende kriterier:

1. Projektets karakteristika
2. Projektets placering
3. Kendetegn ved den potentielle miljøpåvirkning.

³ Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), LBK nr. 4 af 3. januar 2023.

I det efterfølgende er der redegjort for de miljøparametre, der er relevante for projektets miljøpåvirkning.

Placering

Byggeprojektet ligger i byzone indenfor lokalplan 641 på Gl. Lundeborgvej 46, 5874 Hesselager, matr.nr. 9a og 9b Lundeborg By, Oure.

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for at omdanne den tidligere campingplads til rekreative formål i form af hotel, feriecenter og lignende. Derudover at sikre at den nye bebyggelse indpasses i den helhed, som udgøres af det omgivende landskab. Det ansøgte byggeri ligger indenfor den tilladte arealanvendelse.

Den mest østlige del af matrikel 9a ligger indenfor strandbeskyttelinje. I strandbeskyttede arealer må der ikke foretages ændringer af den eksisterende tilstand. Det betyder, at man ikke må bygge eller indrette indenfor dette område. Det strandbeskyttede areal af matrikel 9a ændres ikke, men fastholdes græsbeklædt. Der kræves derfor ikke dispensation fra strandbeskyttelinjen. Projektområdet er ikke placeret indenfor andre beskyttelinjer.

Natur

Naturbeskyttelseslovens § 3

Der er ikke beskyttede naturområder på matriklen med det ansøgte projekt. Nærmeste beskyttede naturområde er en strandeng, som ligger langs projektarealets østlige grænse.

Der ligger nu en campingplads, som har kapacitet til flere besøgende, end hotellerne vil få. Det vurderes derfor, at projektet ikke vil medføre større aktivitet i strandengen. Det er derfor Svendborg Kommunes vurdering, at det ansøgte projekt ikke vil ændre tilstanden af beskyttet natur i området.

Natura 2000

Natura 2000-områder er et netværk af beskyttede områder i EU. Områderne skal bevare og beskytte naturtyper og vilde dyre- og plantearter, som er sjældne, truede eller karakteristiske for EU-landene.

Det ansøgte projekt er beliggende ca. 1,6 km syd for nærmeste Natura 2000-område, som er Centrale Storebælt og Vresen. Svendborg Kommune vurderer, at projektet hverken i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter vil kunne påvirke Natura 2000 områder eller deres udpegningsgrundlag væsentligt.

Habitat-direktivets bilag IV

Bilag IV-arter er særligt beskyttede arter i EU, som fremgår af habitat-direktivets bilag IV.

Svendborg Kommune har ikke kendskab til konkrete forekomster af bilag IV-arter i projektområdet. Projektområdet befinder sig dog i et område, hvor følgende bilag IV-arter kan forekomme: odder, klokkefrø, stor vandsalamander, grøn mosaikguldsmed, sydflagermus, brun langøre, brunflagermus, dværgflagermus, troldflagermus, frynseflagermus og vandflagermus.

Det er Svendborg kommunens vurdering, at det ansøgte projekt ikke vil kunne beskadige eller ødelægge egnede yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter. Det vurderes også, at det ansøgte projekt ikke vil kunne ødelægge plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV.

Diger

Der er ingen beskyttede diger på matriklen eller i nærheden af det ansøgte projekt. Det er derfor Svendborg Kommunes vurdering, at projektet ikke vil påvirke beskyttede sten- og jorddiger.

Grundvand

Bygning af hotellerne indenfor det ønskede område er ikke i strik med drikkevandsinteresserne i området.

Byggefeltet ligger i OD, men udenfor indvindingsoplande til vandværk. Der er godt 100 m til det nærmeste vandværk indvindingsopland, som er Lundeborg Vandværk. Der er knap 600 m til den nærmeste af vandværkets borer. Derudover er der knap 400 m til den nærmest private vandboring.

Som udgangspunkt vurderes beboelse og liberalt erhverv ikke at udgøre en væsentlig risiko for grundvandsinteresserne. Det gælder også for byggeriet. I dette tilfælde ligger byggefelt lige ud til Storebælt og grundvandet strømmer mod øst ud i Storebælt. Der er derfor ingen problemstillinger forbundet med etablering og drift af hotel på byggefeltet i forhold drikkevandsinteresserne.

På grund af projektets karakter med hotel- og konferencedrift, vurderer Svendborg Kommune at hverken anlægsfasen eller driftsfasen vil medføre en væsentlig påvirkning af grundvand eller vandforsyningsstrukturen.

Vandhåndtering

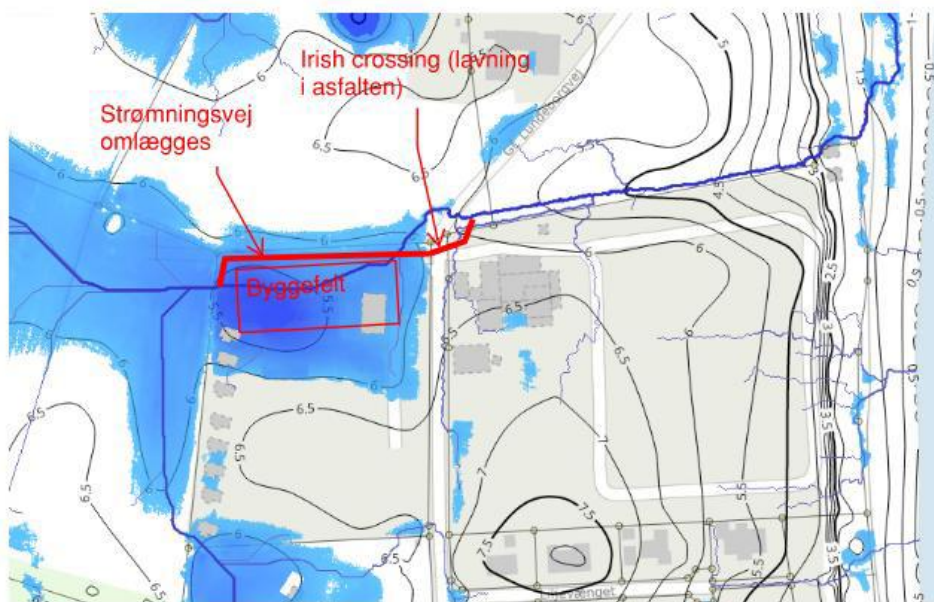
Spildevand ledes til offentlig kloak og der udledes overfladevand svarende til maksimalt 10% befæstelse.

For at håndtere en 10 års regn-hændelse, vil der blive etableret forsinkelsesbassiner (enten over eller under jorden) på ca. 103 m³ for matr 9a og ca. 76 m³ for matr 9b.

Regnbede til opstuvning etableres mellem bygningerne og på de grønne, ubebyggede arealer. Arealerne anlægges som græsarealer, hvor centeret dykkes op til 50 cm (jf. lokalplanens bestemmelser) og herved giver mulighed for opstuvning. Området kan desuden anvendes som grønt friareal på andre tidspunkter.

Underjordiske anlæg placeres min. 3 m fra skel og min. 5 m bygningernes sokler. Overfladevand ledes via riste til samlebrønde med dykket udløb således at bundfældeligt materiale tilbageholdes. Der etableres vandbremse, svarende til en udledning fra 10% befæstelse.

Under hændelser med regn vil overfladevand følge strømningsvejene der ses på kortet nedenfor. Strømningsvejen føres nord om byggefeltet, for at sikre fortsat afvanding af de bagvedliggende arealer. Der etableres en mindre lavning/trug og et "omvendt" vejbump i asfalt (Irish Crossing) hvor strømningsvejen ledes hen over Gl. Hesselagervej.



Det er Svendborg Kommunes vurdering, at projektets vandhåndtering ikke vil have en væsentlig miljøpåvirkning, da regnvand tilbageholdes i tilfælde af en 10 års, og strømningsvejen i projektområdets nordvestlige hjørne opretholdes ved at føre den uden om byggefeltet.

Støv og støj

I nedrivnings- og anlægsfasen kan der forekomme støj/støv særligt ved de nærmeste omkringliggende ejendomme.

Der er tale om en længere anlægsfase, der forventes at have en varighed på 18-22 måneder startende fra foråret 2026. Anlægsarbejdet vil kun foregå på hverdage fra kl. 7- 18. Anlægsarbejdet skal anmeldes til kommunen senest 14 dage før arbejdet påbegyndes jf. miljøaktivitetsbekendtgørelsen⁴. Eventuelle gener vil blive håndteret i forbindelse med anmeldelsen.

Der vil blive opsat 2 varmepumper ved hvert hotel (i alt 12 varmepumper). Varmepumperne opsættes minimum 40 m fra skel mod sommerhuse mod syd og placeres på modsatte side af bygninger. Placeringen er markeret på oversigtsplanen og fremhævet med røde cirkler på kortet herunder. Mod nord placeres varmepumperne ca. 10 m fra skel, hvor den korteste afstand til bebyggelse udenfor projektområdet er ca. 45 m.

Det er Svendborg Kommunes vurdering, at projektet vil kunne overholde støjgrænseværdierne for alle 12 varmepumper på grund af afstanden til naboerne.



Der bliver etableret 125 parkeringspladser til hotellerne samt 3 til den offentlige adgang til stranden. Der forventes størst trafikbelastning i weekenderne, især lørdage, som er skiftedagen for ugeophold på hotellerne. Her forventes trafikintensitet at være omkring 35-40 biler i løbet af 5 timer. Dette svarer til ca. 7-8 biler/time i denne spidsperiode.

Der forventes i omegnen af 200-250 køretøjer pr. uge – svarende til ÅDT 30-35 køjetøjer (årsdøgntrafik).

⁴ Bekendtgørelse om miljøregulering af visse aktiviteter, BEK nr. 844 af 23. juni 2017.

Svendborg kommune vurderer at støj fra trafik på matriklen i driftsfasen ikke vil have en væsentlig miljøpåvirkning, fordi trafikintensiteten er begrænset til en kortere periode.

Samlet vurderer Svendborg Kommune, at projektet ikke vil medføre en væsentlig miljøpåvirkning angående støj og støv.

Affaldshåndtering

Under anlægsfasen vil der være almindeligt byggeaffald. Der forventes ingen farlig affald i anlægsfasen.

Der etableres 2 affaldspladser (molokker), se vedlagte oversigtsplan. Under driftsfasen vil der være almindeligt husholdningsaffald fra hotellerne. Der forventes ikke farligt affald i driftsfasen.

Svendborg Kommunes affaldsregulativ er gældende for anlægsarbejdet og den efterfølgende drift af hotellerne. Affaldet vil blive håndteret sådan, at affaldsproduktionen ikke medfører en væsentlig miljøpåvirkning.

Kumulation

Svendborg Kommune har ikke kendskab til øvrige planer eller projekter, som sammen med det ansøgte projekt vil medføre en kumulativ påvirkning.

Samlet konklusion

Samlet vurderer Svendborg Kommune, at projektets karakter, placering og art ikke vil kunne påvirke miljøet væsentligt, og projektet er derfor ikke er omfattet af krav om miljøvurdering.

Høring

Med udgangspunkt i projektets karakter, placering og art vurderer Svendborg Kommune, at der ikke er øvrige myndigheder, der bliver berørt af projektet. Der er derfor ikke foretaget en høring af berørte myndigheder.

Der er i alt 6 boliger, der støder op til området, hvor projektet etableres. Det kan ikke udelukkes, at de matrikulært tilstødende boliger kan påvirkes med støj og støv i anlægsfasen af projektet. Svendborg Kommune vurderer derfor, at der er tale om en væsentlig og individuel interesse for ejere og beboere i disse boliger.

Der er derfor gennemført en partshøring fra d. 18. december 2025 til d. 8. januar 2026.

Der er indgået høringssvar med bemærkninger, der vedrører følgende emner: