

## Til Plan,- og Lokalsamfundsudvalget, Svendborg Kommune

Undertegnede gør hermed indsigelser mod dispensationer angående Lundeborg Badehotel, lokalplan 641, omtalt i brev 27. april 2026, fra Miljø og Teknik, Byg og Byudvikling Team Byg, Svendborg Kommune.

Helt overordnet er det min opfattelse, at mange af Skanlux's ønsker om dispensationer bunder i to ting, dels at Skanlux har et færdigt koncept, som de bygger ud fra, og som ikke tager hensyn til hverken lokalplan eller lokalområde, og dels at hele projekt Lundeborg Badehotel er overdimensioneret.

Arealudnyttelsen/befæstelsesgraden er høj, og badehotellerne er i mit perspektiv overdimensionerede med deres volumen på mellem 575,0m<sup>2</sup> og 937,2m<sup>2</sup> pr. bygning. Dette giver endvidere en overdimensionering med hensyn til antal overnattende gæster. 312 helårsturister er et meget højt antal for en lille landsby som Lundeborg med ca. 430 indbyggere, det vil være voldsomt belastende trafikalt og i øvrigt for både beboere i Lundeborg og den omgivende fredede natur.

I lokalplanen vurderes det på side 20:.....*at hotellet fremstår sammenhængende og afpasset med både det tilstødende sommerhus- og boligområde og med Lundeborg, som kan rummes i kystlandskabet – og hensynet til de visuelle sammenhænge er varetaget.*

Dette vurderer jeg ikke indfries med Skanlux's byggeprojekt af Lundeborg Badehotel. Hotelbygningerne er meget voluminøse og er arkitektonisk hverken sammenhængende eller afpasset med de tilstødende sommerhus,- og boligområder.

Angående de enkelte dispensationer:

### **Punkt 1: Tagmateriale & Punkt 2: Taghældning**

Skanlux's ønske om at ændre taghældning,- og belægning synes ikke at tage udgangspunkt i at tilpasse byggeriet til lokalplanen, og hvad der er den smukkeste løsning specifikt for Lundeborg, men mere egne 'typesommerhuse'. Når man ser på deres hjemmeside og på deres byggerier rundt om i landet, er det samme koncept, der bygges efter, med lignende arkitektur og taghældning.

### **Punkt 3: Terrænregulering**

Der ønskes at lave terrænreguleringer ud over de tilladte +/- 0,5m. i byggefelt 3. Dels en sænkning af terrænet med op til 1m og dels en hævnning af terrænet med op til 0,9m.

Den ønskede terrænregulering vil give en udjævning af områdets naturlige, smukt bakkede landskab over mod naboarealerne. En særlig bekymring er hævnningen til kote 5,00, der skal foretages i det nordøstlige hjørne af byggefelt 3, som vil medføre en niveauforskel på op til 0,9m. For at udføre denne terrænregulering, skal der laves en støttemur. Dette må nødvendigvis give en markant højdeforskel ud til den fredede strandeng mod øst og det fredede areal mod nord. Hotelbygningen i byggefelt 3 må som følge heraf komme til at syne væsentlig højere i forhold til de fredede naboarealer og vil især virke voldsom ud mod strandengen.

I lokalplanen begrundes den maksimale terrænregulering på +/- 0,5m med at....*kystlandskabet videst muligt frem står uberørt og at området stadig byder på udsigt til vandet og indkig fra kysten.*

Med den ansøgte terrænregulering vil denne intention ikke indfries. Det vil i min optik skæmme kystlandskabet både fra vand,- og landsiden.

Derudover vil sænkningen af terrænet muligvis vil kollidere med kulturarven i jorden, der i øjeblikket afdækkes af arkæologerne ved Svendborg Museum. Dette kræver en nærmere undersøgelse at afklare.

### **Punkt 4: Befæstelsesgrad**

Der søges om dispensation til en befæstelsesgrad på 44,7%. Dette vidner om en intensiv udnyttelse af arealet og kræver dispensation fra lokalplanen, hvilket Skanlux må have været vidende om.

Den høje befæstelsesgrad giver udfordringer med håndtering af regnvand, der skal håndteres på egen

matrikel. Dette planlægges gjort ved hjælp af forsinkelsesbassiner på ca. 103m<sup>2</sup> for matrikel 9a og ca. 76 m<sup>2</sup> for matrikel 9b. Igen er spørgsmålet om disse regnvandsbassiner vil kollidere med de arkæologiske fund i jorden.

Derudover er der i byggeansøgningen beskrevet, at der skal etableres en Irish Crossing, en slags 'omvendt bump' i vejen, hvor strømningsvejen kan ledes hen over Gl. Lundebergvej. Undertegnede er spørgende overfor, hvorvidt dette omvendte bump kan håndtere alt det afledte vand, eller om det vil give oversvømmelser på Gl. Lundebergvej.

Udover ovenstående ansøgninger om dispensationer, vurderes det i brevet fra Svendborg Kommune, at følgende forhold kræver dispensation fra lokalplanen:

#### **Punkt 1: Placering af veje og parkeringspladser**

Skanlux planlægger at etablere tre ekstra interne veje, der ikke ønskes ført helt ud til strandbeskyttelseslinien mod øst. Dette kræver dispensation og er en ganske markant afvigelse fra lokalplanen. I lokalplanen er vejene b og c på matrikel 9a parallelle med de øvrige øst/vestgående veje fra Gl. Lundebergvej ud til kysten, der giver meget smukke udsyn til vandet fra Gl. Lundebergvej. Dette giver Lundebergs landsbymiljø et helt eget særpræg og karakteristika. I Skanlux's planlægning vil der med to nord/sydgående veje på matrikel 9a ikke være dette udsyn.

#### **Punkt 2: Sammenbygning af ferielejligheder**

Ifølge §7.5 i lokalplanen kræves det, at der skal være mindst 3 ferielejligheder, der sammenbygges - *af hensyn til at skabe variation og luft i bebyggelsesplanen*. Dette umuliggøres af dimensionerne på de planlagte ferielejligheder. Skanlux har således udformet de nye ferielejligheder uden at tage hensyn til lokalplanen.

#### **Punkt 3: Ferielejlighedernes placering mindst 5,0 m fra anden bebyggelse**

Ifølge §7.6 i lokalplanen kræves det, at ferielejlighederne placeres mindst 5,0 m fra anden bebyggelse. Da det vurderes, at bygningsafsnittet med fælles faciliteter skal betragtes som "anden bebyggelse", kræver dette dispensation. Skanlux har udformet de nye ferielejligheder sammenhængende med de fælles faciliteter og dermed afvigende fra lokalplanen.

#### **Punkt 4: De fælles faciliteters opførelse i mindre bygninger på højst 350m<sup>2</sup>**

De fælles faciliteter skal ifølge lokalplanen opføres i mindre bygninger, som højst må være 350 m<sup>2</sup>. Da de fælles faciliteter i alle seks bygninger er bygget sammen med ferielejlighederne, og bygningerne er mellem 575,0m<sup>2</sup> og 937,2m<sup>2</sup>, kræver dette dispensation fra §7.8 i lokalplanen. Skanlux ignorerer således lokalplanens paragraffer.

De ovennævnte dispensationer er mange og omfattende, og min opfattelse er, at Skanlux i høj grad bygger ud fra deres i forvejen udviklede koncept. Resultatet bliver at lokalplanen skal tilpasses Skanlux, i stedet for at Skanlux tilpasser sig lokalplanen.

På Skanlux's hjemmeside reklameres med både wellness-sommerhuse og poolsommerhuse som investeringsobjekter med et attraktivt afkast året rundt.

Badehotellerne i Lundeberg ligner i meget høj grad disse wellness,- og poolsommerhuse og er jo også investeringsobjekter for en endnu ukendt investor.

Det kan undre, at et så stort investeringsprojekt skal placeres i en lille landsby som Lundeberg med dens usædvanlige smukke, fredede og kystnære natur, de mange truede og fredede arter, den omfattende kulturarv og det fredelige og idylliske sommerhus,- og boligområde.

Marianne Søndertoft

e-mail: mariannesondertoft@protonmail.com