



Til Lundeborg Borgerforening
Att.: Anette Pedersen

**Miljø og Teknik
Byg og Byudvikling**

Team Byg
Frederiksø 4A
5700 Svendborg

27. april 2026

Sagsid: S2026-544

Orientering i henhold til planlovens §20

Ejendom: Gl. Lundeborgvej 46,
BFE 9465250, matr.nr. 9a, Lundeborg By, Oure

Der er på ovennævnte adresse søgt om dispensationer fra den på ejendommen gældende lokalplan nr. 641.

Der er samtidig søgt om byggetilladelse til opførelse af 6 hoteller.

Hvert hotel er sammenbygget med en mellembygning bestående af en separat fællesfacilitet i form af spiselokale, køkken, toilet og reception. Hotellerne kan samlet rumme 312 gæster samtidigt.

Hvert hotel består af et antal soveværelser, som har adgang til fælles bad/toiletter, samt køkken, stue, aktivitetsrum og poolrum.

Lokalplanen blev oprindeligt lavet ud fra et projekt, hvor fællesfaciliteter (reception, brasserie, beachbar og conferencefaciliteter) lå samlet et enkelt sted i nogle større bygninger, med nogle mindre ferielejligheder andre steder på grunden. Der er dog ikke i lokalplanen krav om at alle fællesfaciliteter skal samles et enkelt sted.

Der er søgt om følgende dispensationer:

1. Tagmateriale ønskes udført med betontagsten, i stedet for tagpap, skifer, eternitplader eller grønne tage. Dette kræver dispensation fra § 8.9. Ansøger oplyser at der søges om dispensation af hensyn til bebyggelsens arkitektoniske fremtoning og at betontagsten er mindre CO2 belastende end f.eks. tagpap og skifer.
2. Tage ønskes udført med hældning på 30 grader i stedet for 45 grader. Dette kræver dispensation fra § 8.3. Tage over fælles faciliteter må dog gerne være på 20 grader ifølge lokalplanen. Hvis der ikke meddeles dispensation til at tagene må være 30 grader, betyder det at husene bliver højere.

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>

Miljø og Teknik

Telefon 6223 3333

Hovedtelefon – telefontider

Mandag-onsdag kl. 09.00-15.00

Torsdag kl. 10.00-16.30

Fredag kl. 09.00-14.00



3. Der ønskes at lave terrænreguleringer på mere end 0,5 m i byggefelt 3, i den nordøstlige del af grunden. Dette kræver dispensation fra § 10.6. Byggeriet er forsøgt tilpasset eksisterende terræn, men på grund af en terrænforskel på ca. 2 meter i byggefeltet, ønskes en del af terrænet under og omkring byggeriet henholdsvis sænket med op til ca. 1 m og hævet med op til ca. 0,9 m. Terrænreguleringen er vist på en facadetegning og en plantegning som er vedlagt. Hvis der meddeles dispensation, vil dele af byggeriet blive lavere og andre dele højere.
4. Der søges om dispensation fra en maksimal befæstelsesgrad på 10 % i § 11.1. Befæstelsesgraden siger noget om hvor tætte belægninger (tage og terræn) er, og dermed hvor meget overfladevand der opsamles. Der søges om dispensation til en befæstelsesgrad på 44,7 %. I henhold til lokalplanens redegørelse side 13, skal overfladevand tilbageholdes af ejer på egen grund eller håndtere det overskydende regnvand inde på matriklen, hvis befæstelsesgraden overskrides. Ansøger vil etablere underjordiske forsinkelsesbassiner, som kan tilbageholde/forsinke vandet inden det udledes til afløbssystemet. Området er separat kloakeret, med både regnvands- og spildevandsledninger.

Der blev derudover oprindeligt søgt om dispensation til opførelse af en i alt 2 m høj jordvold med støjskærm ovenpå, placeret i den sydlige del af grunden ud mod Liljevænget. Jordvold med støjskærm er nu udgået af projektet.

Ud over de ansøgte dispensationer, vurderer vi at følgende forhold kræver dispensation fra lokalplanen:

1. Placering af veje og parkeringspladser afviger fra lokalplanens kortbilag. Der etableres 3 ekstra interne veje med parkeringspladser, som ikke er vist i kortbilag 3 i lokalplanen. De tre ekstra veje er markeret med rødt på den vedhæftede oversigtsplanen. Vejene ønskes ikke ført helt ud til strandbeskyttelseslinien mod øst. Ifølge lokalplanen må der gerne etableres parkeringspladser langs de interne veje benævnt a, b og c. De ansøgte veje svarer dog ikke til vej a, b og c som er vist i lokalplanen. Dette kræver derfor dispensation fra lokalplanens § 5.2. Hvis der ikke dispenseres til etablering af ekstra interne veje med parkeringspladser, vil der blive etableret flere parkeringspladser ud mod Liljevænget.
2. Ferielejligheder skal ifølge § 7.5 sammenbygges i rækker af mellem 3 og 5 lejligheder. Begrebet "ferielejligheder" er ikke nærmere defineret i lokalplanen. Det vurderes at "ferielejlighed" i forhold til det ansøgte projekt skal forstås som hvert bygningsafsnit med soveværelser og tilhørende bad/toilet, køkken, stue, aktivitetsrum og poolrum. Da der kun er to ferielejligheder der er sammenbygget, og i øvrigt er adskilt af et bygningsafsnit med fælles faciliteter i form af bl.a. spiselokale og reception

kræver denne udformning dispensation fra lokalplanens § 7.5, idet der skal være mindst 3 ferielejligheder der sammenbygges.

3. Ferielejligheder skal ifølge § 7.6 placeres mindst 5,0 m fra anden bebyggelse. Begrebet "anden bebyggelse" er ikke nærmere defineret i lokalplanen. Det vurderes at bygningsafsnittet med fælles faciliteter skal betragtes som "anden bebyggelse". Da ferielejlighederne er sammenbygget med de fælles faciliteter, kræver dette dispensation.
4. De fælles faciliteter skal ifølge lokalplanen opføres i mindre bygninger som højst må være 350 m². Da de fælles faciliteter fremstår som en del af en bygning der er større end 350 m², kræver denne udformning dispensation fra § 7.8.

Planlægnings- og Lokalsamfundsudvalget (PLU) skal tage stilling til om ansøgerne kan opnå de ønskede dispensationer. Evt. bemærkninger som vi modtager inden for fristen vil indgå i sagsbehandlingen, og blive forelagt for udvalget.

Inden der træffes afgørelse i sagen, foretages derfor en orientering af de berørte naboer efter planlovens § 20. Da I skriftligt har givet udtryk for at I gerne vil orienteres, modtager I ligeledes en orientering som forening. Ved en orientering får de berørte naboer mulighed for at indsende bemærkninger til sagens behandling. Eventuelle bemærkninger vil indgå i den samlede vurdering af sagen.

Hvis kommunen vurderer at en dispensation fra en lokalplan ikke er af underordnet betydning for naboerne, skal naboerne naboorienteres (efter Planloven) inden der træffes en afgørelse. Hvis en afgrænset kreds af naboer bliver mere intensivt berørt af en afgørelse end andre, kan de have partsstatus i henhold til Forvaltningsloven. Det forudsætter dog også at de har en væsentlig og retlig interesse i en sag. Det er kommunen der i alle afgørelser skal vurdere om der er nogen der har partstatus. Hvis man har partstatus, skal man partshøres.

Vi vurderer ikke at du/I har en sådan væsentlig, direkte og individuel retlig interesse i sagen, at du/I også skal partshøres efter forvaltningslovens § 19.

Hvis du/I har bemærkninger til ansøgningen, skal de sendes til Svendborg Kommune. Det kan gøres via www.borger.dk, www.virk.dk, på mail byg@svendborg.dk, eller som fysisk post til Byg og BBR, Frederiksø 4A, 5700 Svendborg.

Enhver skriftlig henvendelse bedes mærkes med sagsnr. S2026-544.

Eventuelle bemærkninger skal være modtaget senest den **11. maj 2026**.

Vi gør opmærksom på, at eventuelle bemærkninger vil være omfattet af lov om offentlighed i forvaltningen, og at de derfor vil kunne læses af andre.

Er der nogen spørgsmål til ovenstående, er du velkommen til at kontakte os.

Hele lokalplanen kan læses her: https://dokument.plan-data.dk/20_9713194_1591601120481.pdf

Bilag: Oversigtsplan med ekstra veje markeret, plantegning med terrænregulering, facadetegning med terrænregulering, indretningsplaner og facadetegninger.

Venlig hilsen

Lars Jeppesen
Byggesagsbehandler