

# Informationsmøde om planlagt byggeri på Gl. Lundeborgvej 46

---

- Arbejdsgruppens gennemgang af projektet

---

Tusinde tak til Bazaren  
for lokaleleje,  
kaffe, te og kage

# Dagsorden

19.00 - 19.15: Velkomst ved Anette Pedersen

19.15 - 19.20: Dagsorden, rammesætning og styring af mødet ved Thomas Bundgaard

19.20 - 19.30: Bygherren fortæller kort om projektet (Thomas Friis Larsen, Mads Rohde)

19.30 - 19.50: Natur på og omkring grunden (Marianne Søndertoft, Rene Chetronoch, Danmarks Naturfredningsforening)

19.50 - 20.00: Nabohøring/partshøring (Lone Dreyer, Lars Danielsen))

20.00 - 20.20: KAFFEPAUSE

20.20 - 20.35: Andre steder med lignende turisme (Pernille Thorup)

20.35 - 21.00: Opsamling og spørgsmål til politikerne

FARVEL OG TAK

# Bygherren fortæller kort om projektet

---

Thomas Friis Larsen, Mads Rohde

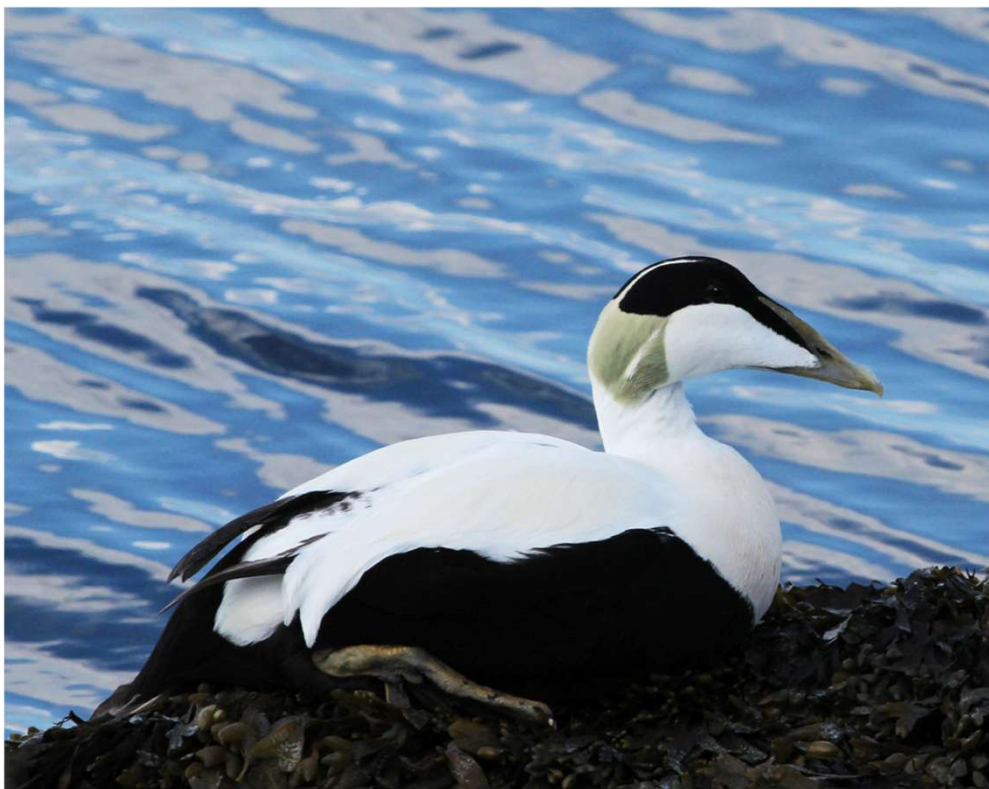
Bygherres præsentation er desværre ikke vedhæftet, men viste billeder af grundplanen (3D og almindelig grundplan), billeder af beplantning til grunden, billeder af legepladsen til grunden og et slide om hvor mange penge en turist bruger per dag.

# Natur på og omkring grunden

---

Marianne Søndertoft, Rene Chetronoch - Danmarks Naturfredningsforening

# Natur og biodiversitet i Lundeborg



## Svendborg Kommunes udkast til en VVM-screening

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

# Bygherres ansøgning

(Sommerbolig Lundeborg aps)

Projektets karakteristika, punkt 32

- *Der ikke er kendskab til eller forventning om fredede arter indenfor området. Der er på Naturdata ved Miljøportalen ikke registreret arter i projektområdet eller dets umiddelbare nærområde ligesom der i forbindelse med lokalplanen ikke er konstateret arter.*

# Screenshot af Lundeborg Arealinformation på miljøportalen.dk

The screenshot displays the 'Arealinformation' web application on the 'miljøportalen.dk' website. The browser address bar shows the URL 'https://danmarksarealinformation.miljøportalen.dk'. The application header includes the logo 'Arealinformation Danmarks Miljøportal', a search bar with the text 'Søg adresse, BFE-nummer, matrikel eller datasæt', and navigation icons for 'Hjælp', 'DA', and user information.

The main content area features a map of the Lundeborg area, showing various geographical features and data points. The map includes a search bar, a scale bar (500 m), and a small inset map. The map displays several data layers, including a green hatched area representing a Natura 2000 habitat, blue hatched areas representing water bodies, and numerous red and purple dots representing specific data points. The map also shows the locations of 'Tange' and 'Lundeborg'.

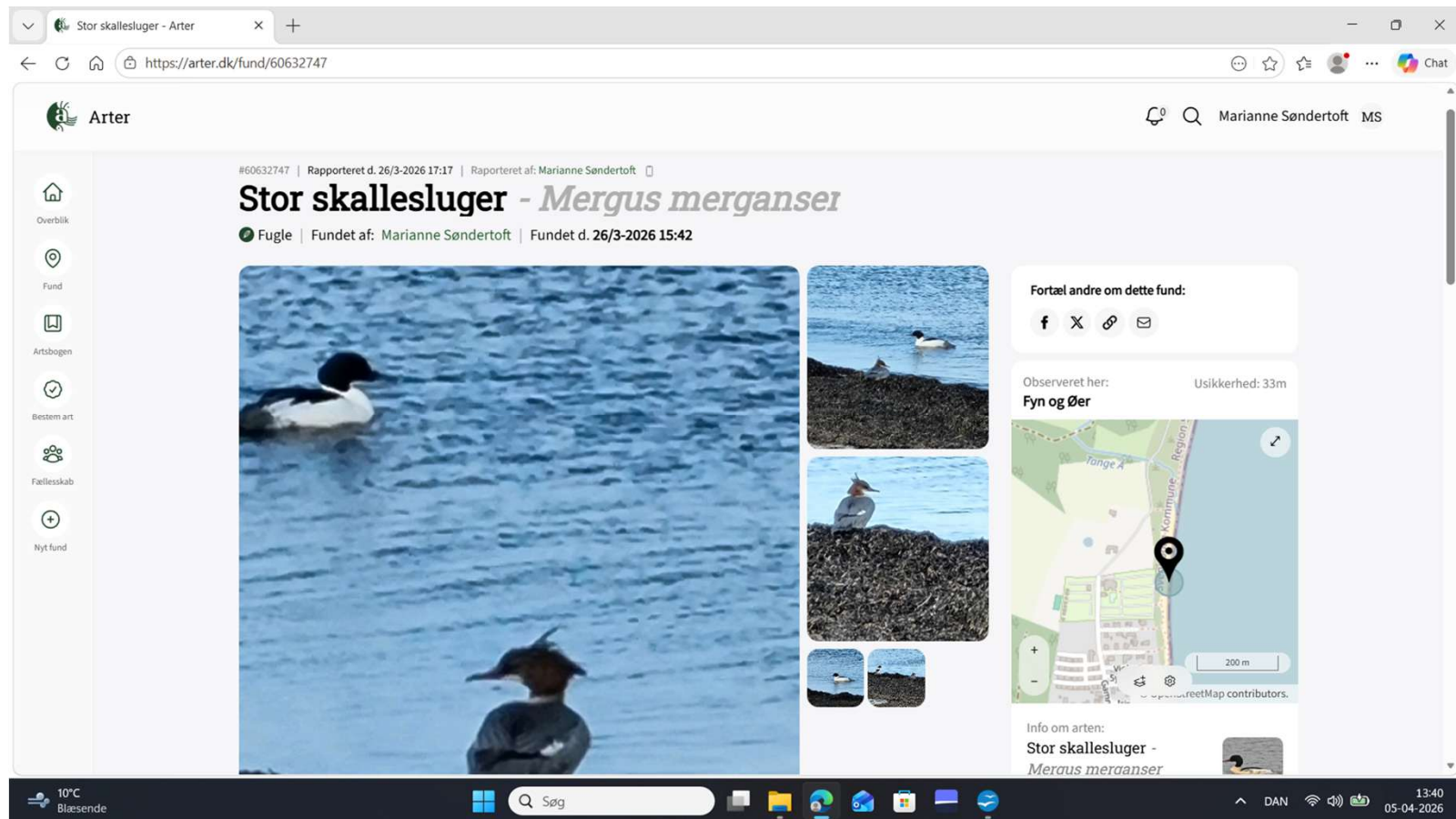
On the right side of the map, there is a 'Lagvælger' (Layer Selector) panel. This panel lists several data layers with corresponding icons and colors:

- Fund af arter på Habitatdir... (Fund af bilag IV arter)
- Rødlistede arter fra Arter.dk (Fund af rødlistede arter)
- Natura 2000: Habitatområ... (Habitatområde)
- Rødlistede arter
- Rødlistede arter fra Arter.... (Fund af rødlistede arter)
- Overvågning af fugle (Godkendte, Ikke godkendte)

At the bottom of the screen, the Windows taskbar is visible, showing the search bar with the text 'Søg', the system tray with the temperature '6°C Mest skyet', and the date '29-03-2026'.

# Arter.dk

Brugerbaseret digital platform for vilde arter i Danmark



The screenshot displays a web browser window with the URL <https://arter.dk/fund/60632747>. The page is titled "Arter" and shows a report for the species "Stor skallesluger - *Mergus merganser*". The report was submitted by Marianne Søndertoft on 26/3-2026 at 17:17. The species is categorized as "Fugle" (Birds) and was found on 26/3-2026 at 15:42. The report includes a large photo of a Common Goldeneye swimming in blue water, and a gallery of smaller photos showing the bird on a rocky shore. A map shows the location in Fyn og Øer, with a 200m scale bar. The page also features a sidebar with navigation options: Overblik, Fund, Artsbogen, Bestem art, Fællesskab, and Nyt fund. The Windows taskbar at the bottom shows the system tray with a temperature of 10°C, a search bar, and the date 05-04-2026 at 13:40.

Stor skallesluger - *Mergus merganser*

Observeret her: Fyn og Øer

Usikkerhed: 33m

Info om arten: Stor skallesluger - *Mergus merganser*

# Den store vandsalamander

Totalfredet ifølge Artfredningsbekendtgørelsen, Bilag 1  
Beskyttet af EU's Habitatdirektiv, Bilag II og IV

Fotos fra Arter.dk



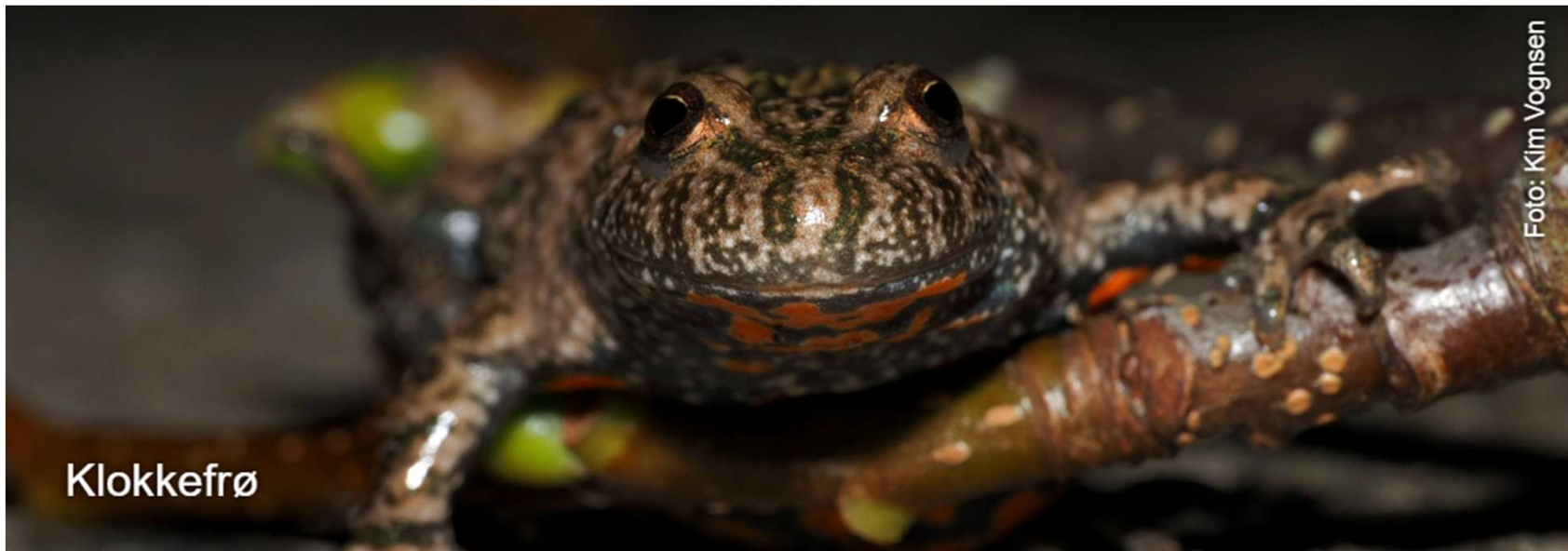
# Den store vandsalamander i Lundeberg



# Klokkefrø

Beskyttet af Artsfredningsbekendtgørelsen, bilag 1  
Beskyttet EU's Habitatdirektiv, bilag II og IV.

Næsten Truet på rødlisten



# Hasselmus

Beskyttet af Artsfredningsbekendtgørelsen, bilag 1  
Beskyttet EU's Habitatdirektiv, bilag IV  
Naturbeskyttelsesloven & jagt,- og vildtforvaltningsloven (sgavmst.dk)  
Særlig ansvarsart for Svendborg Kommune  
Truet på rødlisten



# Edderfugl

Under EU's fuglebekyttelsesdirektiv artikel 4, stk. 2 (eur-lex.europa.eu)

Næsten truet på rødlisten

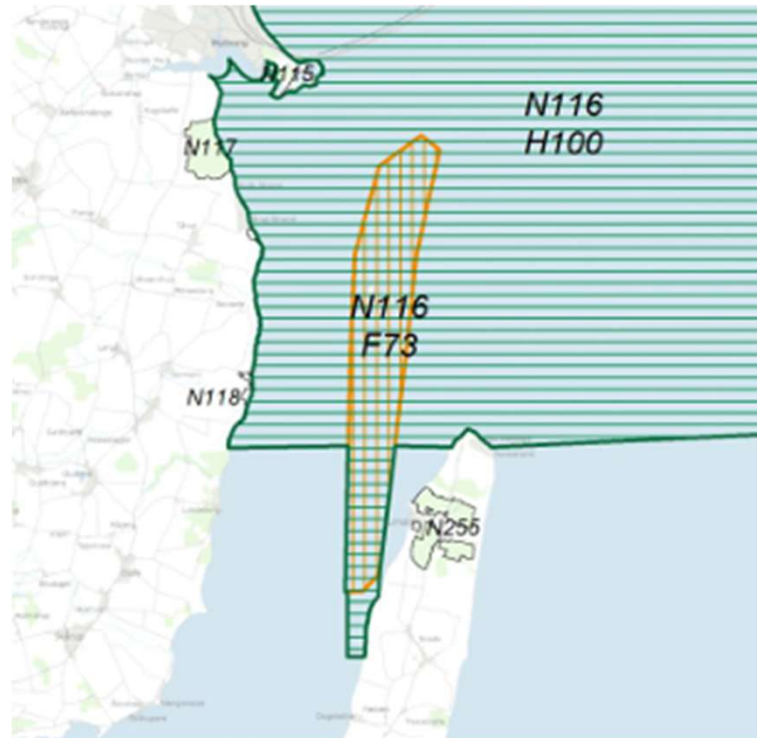
National Ansvarsart



# NATURA 2000

## Fuglebeskyttelsesområde F73

Udpegningsgrundlaget er edderfuglen



# Edderfugl han & hunner med unger

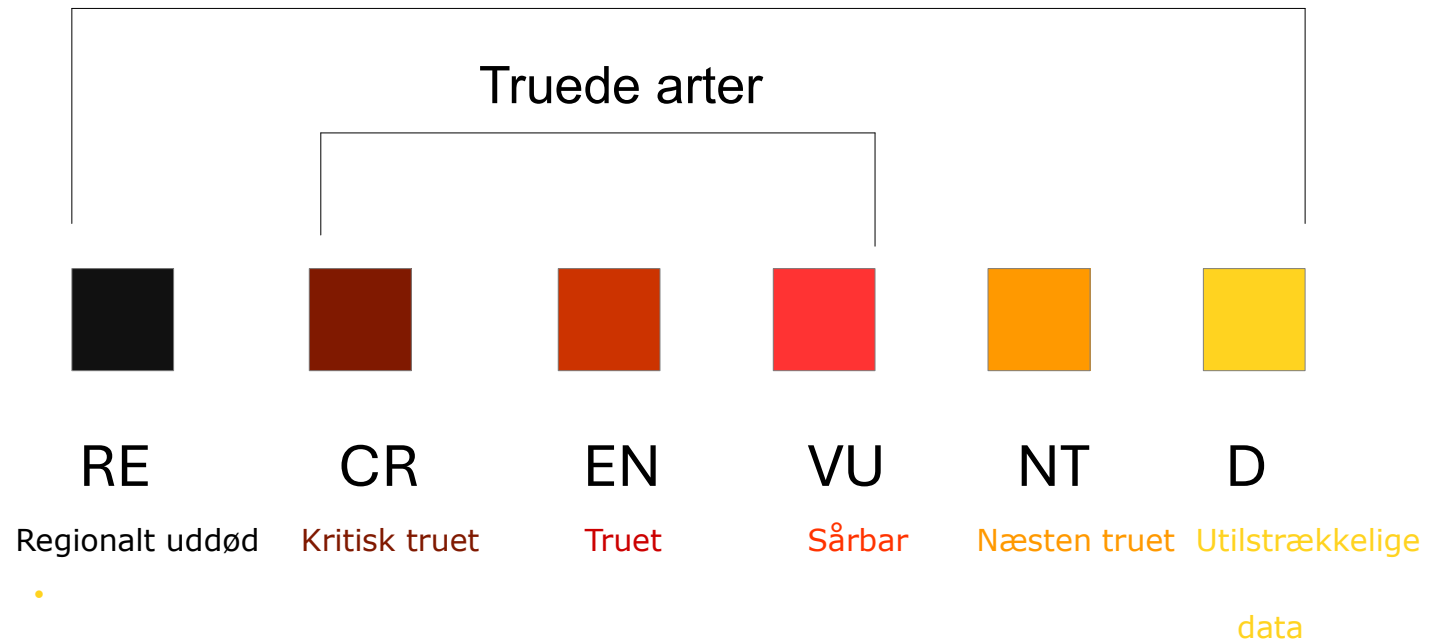
Observeret ved strandengen sommer 2025



# Rødlisten

Kilde: ecos.au.dk

## Rødlistede arter



# Toppet skallesluger

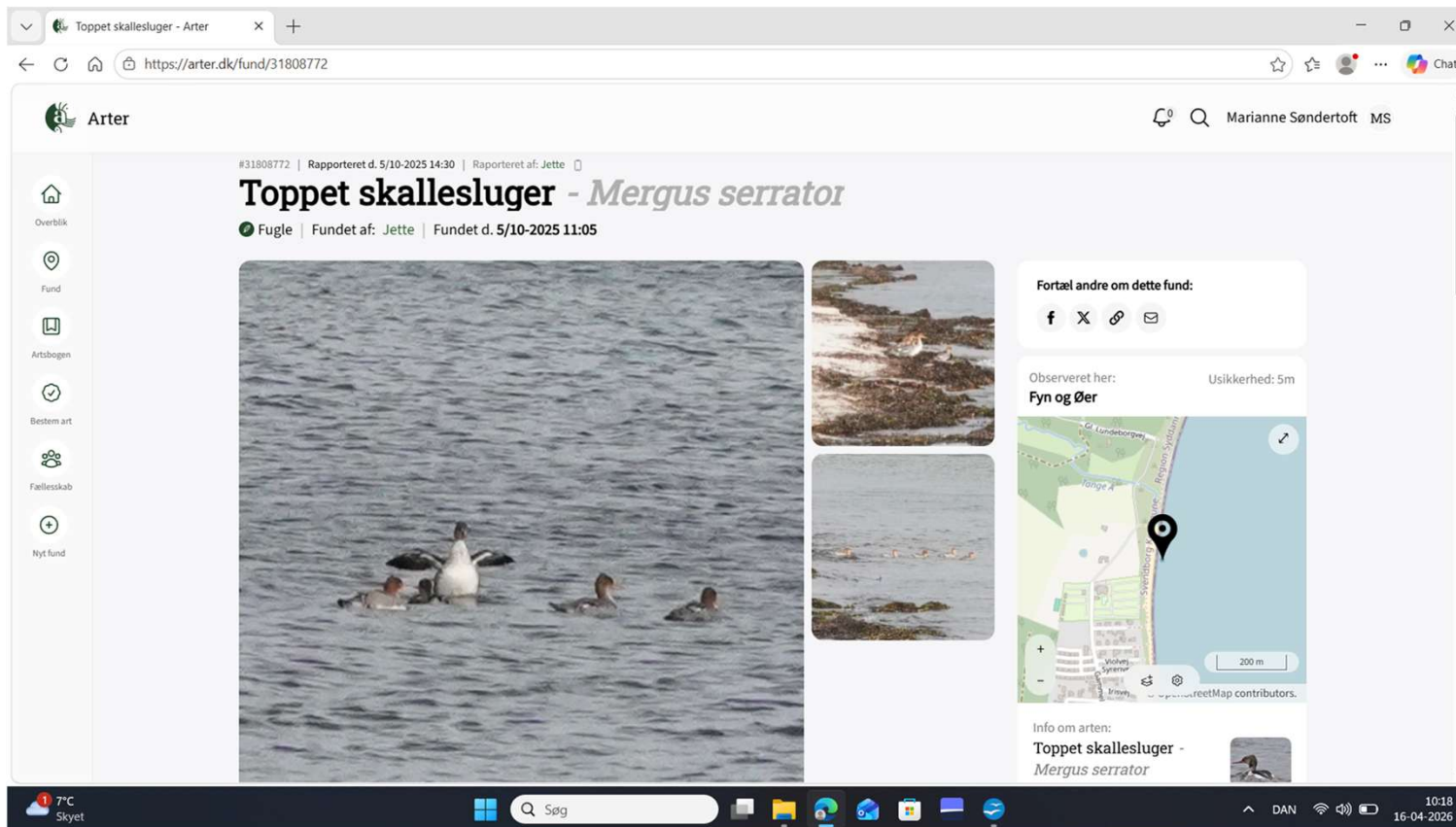
Sårbar som national ynglebestand  
National Ansvarsart



# Toppet skallesluger

## Sårbar som national ynglebestand

National Ansvarsart



The screenshot shows a web browser window displaying a species record on the Arter website. The browser's address bar shows the URL <https://arter.dk/fund/31808772>. The page header includes the Arter logo and the user name Marianne Søndertoft MS. The main content area features a large photograph of a grebe on water, with a smaller thumbnail image to its right. The species name "Toppet skallesluger - *Mergus serrator*" is prominently displayed, along with the report number #31808772, the date of the report (5/10-2025 14:30), and the reporter's name (Jette). Below the main image, there are two smaller thumbnail images showing the bird in different contexts. To the right of the thumbnails, there is a section titled "Fortæl andre om dette fund:" with social media sharing icons for Facebook, X, a link icon, and an email icon. Below this, the location is listed as "Fyn og Øer" with a map showing the location on the island of Fyn. The map includes a scale bar for 200 meters and a note about the data source: "FootMap contributors." At the bottom of the page, there is a section titled "Info om arten:" followed by the species name "Toppet skallesluger - *Mergus serrator*" and a small thumbnail image of the bird. The Windows taskbar at the bottom of the screen shows the system tray with a temperature of 7°C, a search bar, and various application icons. The system clock indicates the time is 10:18 on 16-04-2026.

Arter

#31808772 | Rapportert d. 5/10-2025 14:30 | Rapportert af: Jette

### Toppet skallesluger - *Mergus serrator*

Fugle | Fundet af: Jette | Fundet d. 5/10-2025 11:05

Fortæl andre om dette fund:

Observeret her: Fyn og Øer Usikkerhed: 5m

Info om arten:  
Toppet skallesluger - *Mergus serrator*

# Stor skallesluger

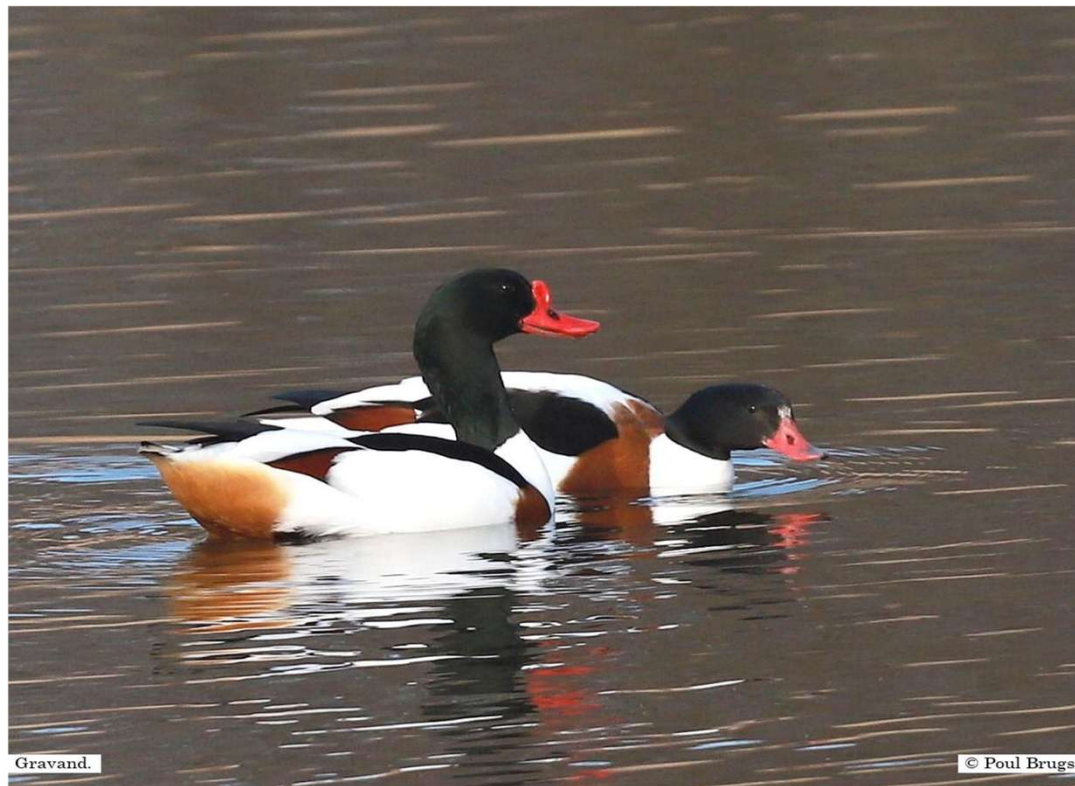
Sårbar som national ynglebestand



# Gravand

Sårbar

National Ansvarsart



# Hættemåge

## Truet

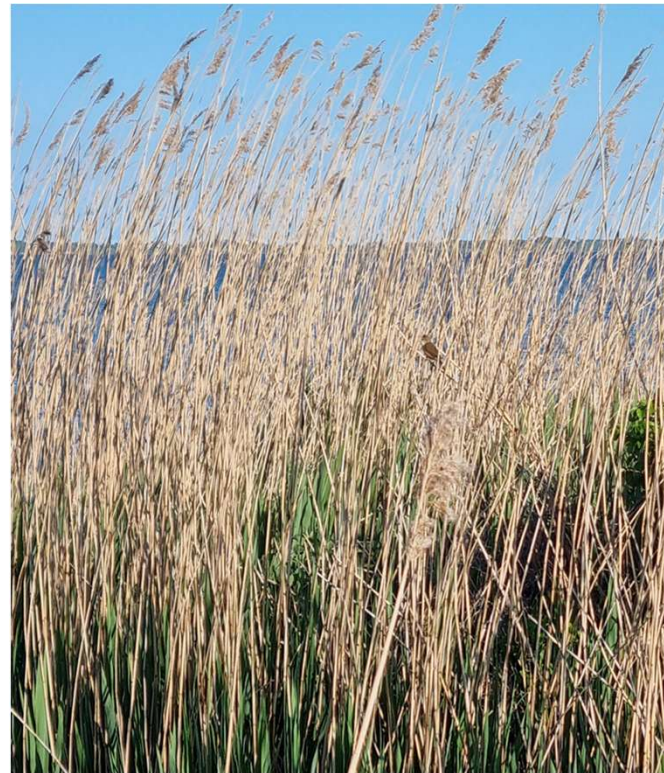


Hættemåge, ringmærket

© Poul Brugs

# Rørsanger

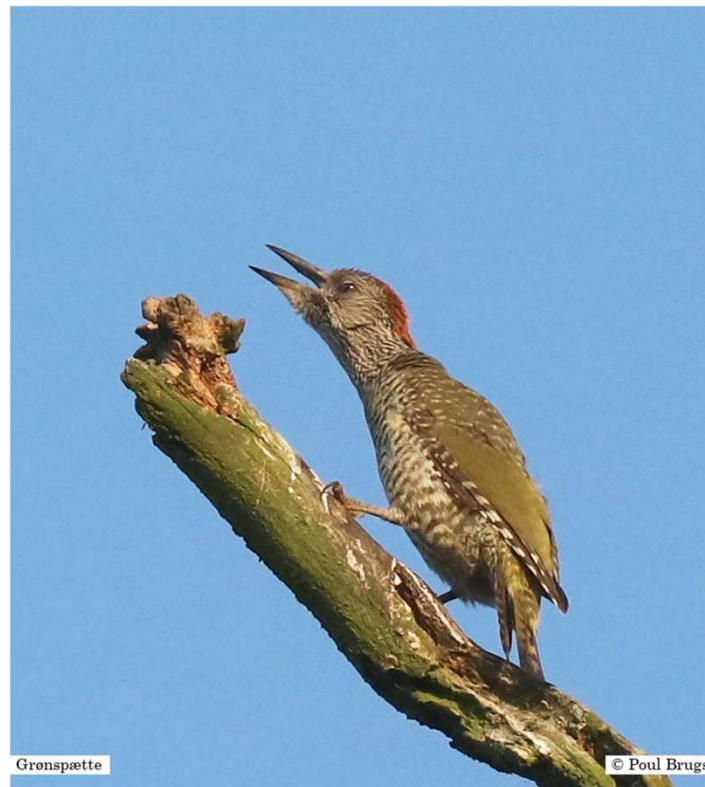
I tagrørene ved Tange Å's udløb  
Næsten truet



# Grønspætte

Foto taget ved Tangeåens udløb

Sårbar



Grønspætte

© Poul Brugs

# Grønirisk

Ses dagligt i området

Næsten truet



# Spurvehøg

Ses dagligt i området

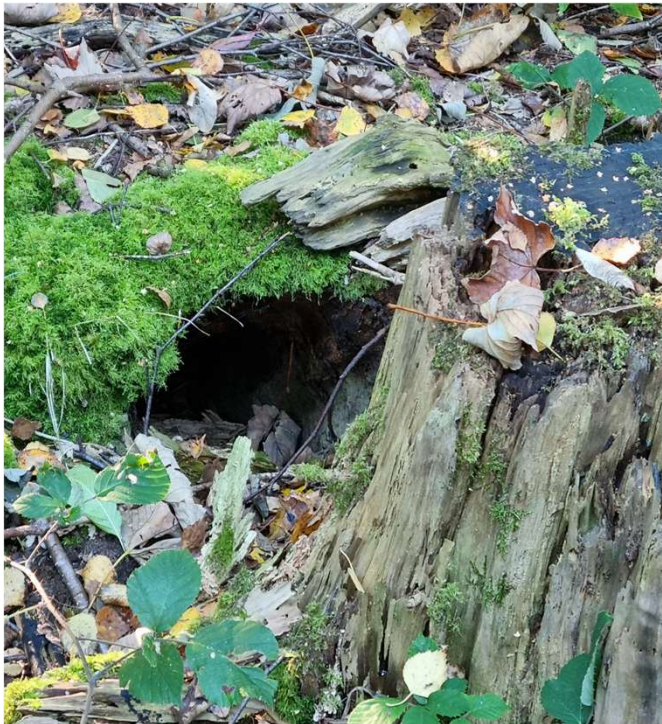
**Sårbar**



# RÆV

Spor i Purreskoven – fotos fra Arter.dk

Næsten truet



# Butsnudet frø

Ses i Purreskoven – foto fra Arter.dk

Næsten truet



# Havørn

Ses ofte over området

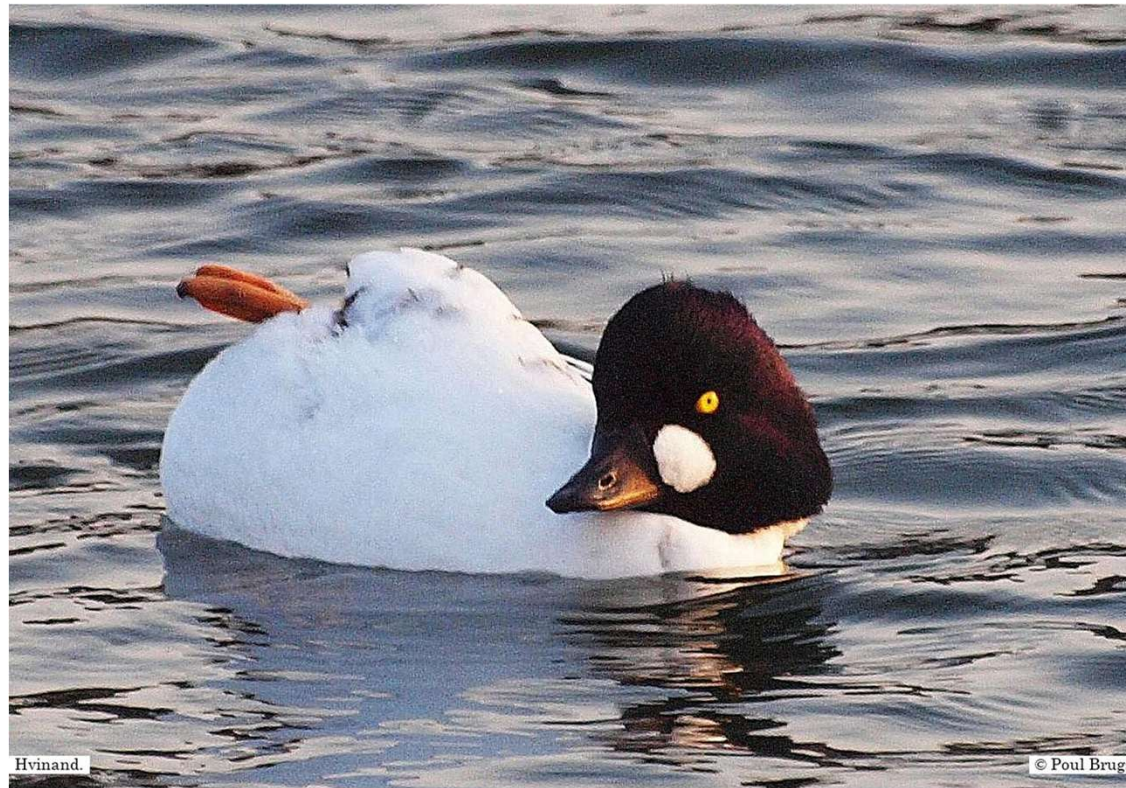
Næsten truet



# Hvinand

Ses ofte i området

Sårbar



# Grønsisken

Foto taget ved pumpestationen

Næsten truet



# Gulbug

Ses ved Tange Å

Sårbar



# Isfugl

Ses ofte ved Tange Å

**Sårbar**



Isfugl - hun.

© Poul Brugs

# Gøg

Ses og høres hvert forår

Næsten truet

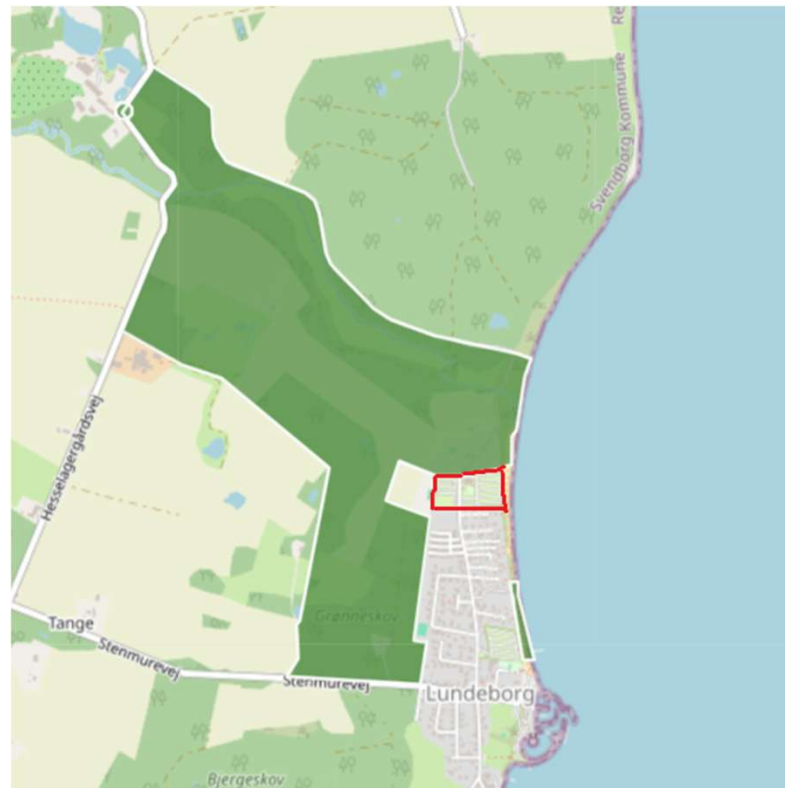


# ANGÅENDE FREDNINGER

- I ansøgningsskemaet til bygherre (projektets karakteristika, punkt 33) spørges der på afstanden fra projektet i luftlinie til nærmeste fredede område
- Bygherre svarer:
  - *1500 m til nærmeste gravhøj*

# Fredet areal omkring Lundeborg

[www.fredninger.dk](http://www.fredninger.dk)

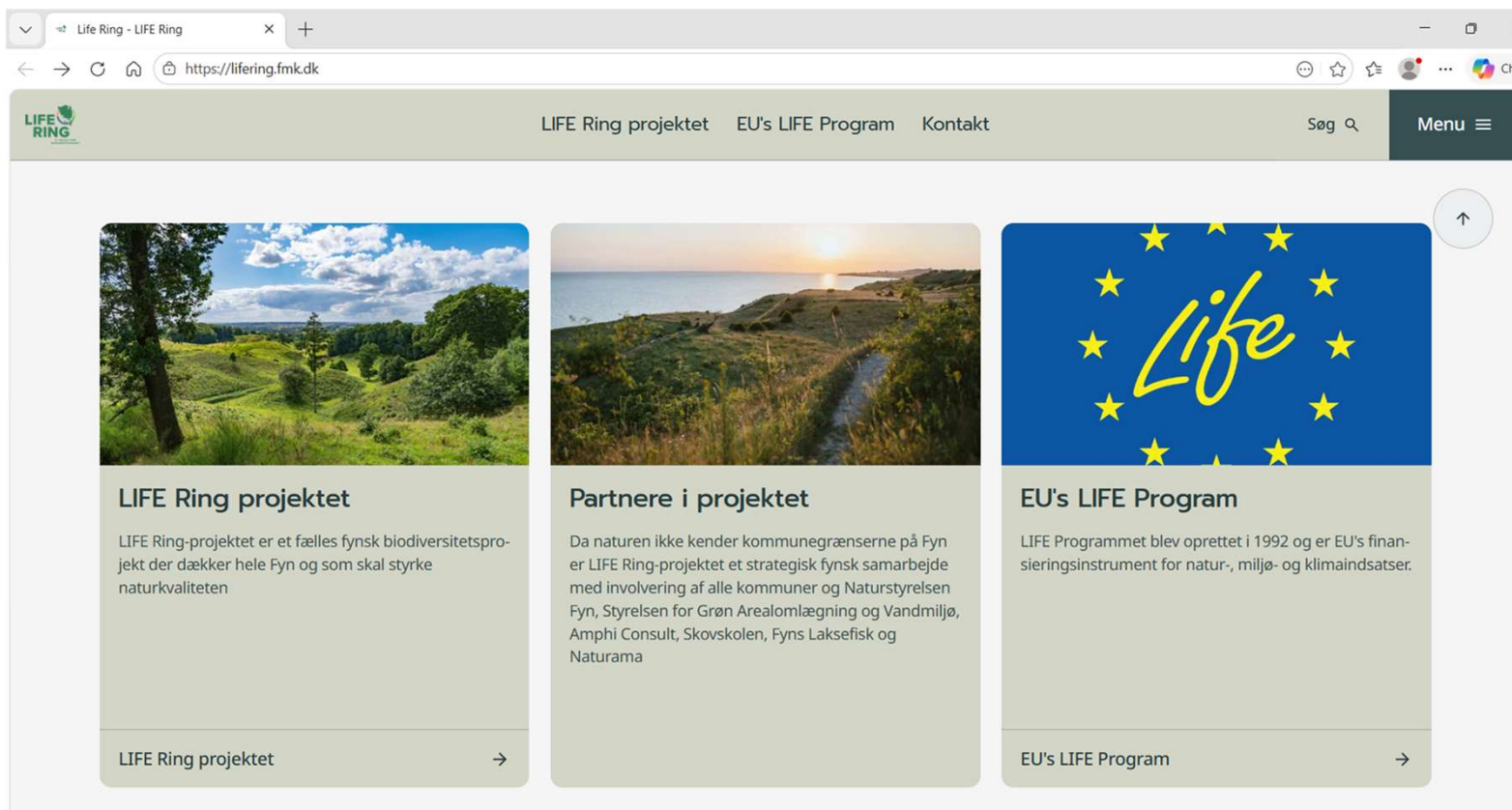


# ANGÅENDE FREDNINGER

- Svendborg Kommune skriver i udkastet til VVM-screeningen:
- *...Nærmeste beskyttede naturområde er en strandeng, som ligger langs projektets 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.*

# LIFE-Ring

## Fælles fynsk biodiversitetsprojektsprojekt



The screenshot shows a web browser window with the URL <https://lifering.fmk.dk>. The website header includes the LIFE RING logo, navigation links for "LIFE Ring projektet", "EU's LIFE Program", and "Kontakt", a search bar, and a "Menu" button. The main content area features three columns:

- LIFE Ring projektet**: Accompanied by a landscape photo of a green field under a blue sky. Text: "LIFE Ring-projektet er et fælles fynsk biodiversitetsprojekt der dækker hele Fyn og som skal styrke naturkvaliteten".
- Partnere i projektet**: Accompanied by a photo of a coastal landscape with a stream. Text: "Da naturen ikke kender kommunegrænserne på Fyn er LIFE Ring-projektet et strategisk fynsk samarbejde med involvering af alle kommuner og Naturstyrelsen Fyn, Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø, Amphi Consult, Skovskolen, Fyns Laksefisk og Naturama".
- EU's LIFE Program**: Accompanied by the European Union flag with the word "Life" in yellow script. Text: "LIFE Programmet blev oprettet i 1992 og er EU's finansieringsinstrument for natur-, miljø- og klimainsatser".

Each content block has a title, a descriptive paragraph, and a right-pointing arrow at the bottom.

# LIFE-Ring

Fælles fynsk biodiversitetsprojekt

## PROJEKTETS MÅL

- At skabe gode, varierede og robuste levesteder til karakteristiske og sjældne dyr og planter.(lifering.fmk.dk)
- Styrke naturkvaliteten og hjælpe truede og sårbare dyr og planter (lifering.fmk.dk)
- Forbedre naturkvaliteten af 17 sårbare naturtyper - herunder strandenge (svendborg.dk)
- Øge populationen af 16 sårbare eller truede arter - herunder klokkefrø og stor vandsalamander (svendborg.dk)

**René Lund Chetronoch**  
**Formand for**

**Danmarks**  
**Naturfredningsforening**  
**Svendborg**

# TAK FOR I AFTEN



# Nabohøring/partshøring Vedr. miljøscreening

---

Lars Danielsen og Lone Dreyer

# Nabohøring/partshøring

- 6 naboer modtog brev vedr. Nabohøring om miljøvurdering, den 18.12.25 med svarfrist, den 08.01.26
- Nabohøringen var vedlagt kommunens udkast til et svar, hvor en miljøscreening ikke blev vurderet at være nødvendig
- Naboerne har d.d. endnu ikke modtaget svar vedr. Miljøvurdering
- Pr. 14.04.26 har naboerne modtaget brev fra kommunen vedr. Kommende orientering, partshøring – evt. begge dele
- Dispensationer fra lokalplanen beslattes af Planlægnings- og Lokalsamfundsudvalget

## Svar fra naboer blev indsendt, den 08.01.26:

1. Projektets omfang og dispensationer
2. Natur, bilag IV-arter og Natura 2000 – behov for mere konkret vurdering
3. Støj, støv og vibrationer i nedrivnings- og anlægsfasen (naboer mod syd)
4. Trafik og parkering – støj og gener for naboer mod syd
5. Støj fra varmepumper og tekniske installationer (inkl. lavfrekvent støj)
6. Affaldshåndtering og logistik (støj/lugt/gener)
7. Forsamlingstøj fra områdets gæster til gene for naboerne
8. Ændring af områdets karakter, helårsdrift og belysning

# 1. Projektets omfang og dispensationer

- 6 hotelenheder med 12 hotellejligheder på 250-441 m<sup>2</sup> plus 50 m<sup>2</sup> fællesfaciliteter
- 312 sengepladser 128 parkeringspladser
- 12 swimmingpools, 12 udendørs jacuzzier
- Byggeperiode 18-22 mdr. kl. 6-18 eller 7-18 – ønskes afklaret
- Dispensationer fra lokalplanen på befæstigelsesgrad fra 10 til 45%, terrænregulering – konsekvenser for naboer og natur

## 2. Natur, bilag IV-arter og Natura 2000 – behov for mere konkret vurdering

- Indhente opdaterede data (Naturdata/NOVANA, kommunale registreringer og evt. lokale observationer)
- Gennemføre en felfaglig arts-/habitatvurdering i relevant sæson (forår/sommer) målrettet klokkefrø og stor vandsalamander
- Indarbejde konkrete afværgeforanstaltninger i projektet (fx lavt/afskærmet lys, begrænsning af natlig forstyrrelse)
- Udgangspunkt i den kommunalt udarbejdede Natura 2000-handleplan

### 3. Støj, støv og vibrationer i nedrivnings- og anlægsfasen (naboer mod syd)

- Støj- og vibrationsplan med grænser, målemetoder, logning og håndtering af overskridelser
- Støvplan (vanding, afdækning, renholdelse af kørearealer, hastighedsbegrænsning, håndtering af opbrydning/knusning)
- Nabokommunikation (varsling, kontaktperson, klage-/hændelseslog og hurtig afhjælpning).

## 4. Trafik og parkering – støj og gener for naboer mod syd

- Forventet trafikmønster med weekendspidser og estimerer samlet ca. 200–250 køretøjer pr. uge (ÅDT ca. 30–35), samt derudover vareleveringer og affaldsafhentning.
- Vilkår for varelevering/affaldsafhentning
- Trafik- og støjvurdering, der dækker både adgangsveje og interne veje/parkeringsarealer, inkl. weekendspidser og natperioder.
- At kommunen vurderer, hvorvidt der skal stilles krav om, at asfalterede veje erstattes af mere miljøvenlige og naturbevarende adgangsveje.

## 5. Støj fra varmepumper og tekniske installationer (inkl. lavfrekvent støj)

- 12 varmepumper – 2 på hvert hotelenhed.
- Støjberegning (inkl. lavfrekvent støj) for alle varmepumper samlet ved relevante nabopunkter mod syd – med worst-case drift (nat/vinter).
- Kontrolmåling efter idriftsættelse (og ved eventuelle ændringer i anlæg), samt hurtig afhjælpning ved overskridelser.

## 6. Affaldshåndtering og logistik (støj/lugt/gener)

- En affalds- og logistikplan (placering, skærmning, adgangsforhold, afhentningstidspunkter og ruter).
- Krav til sortering og håndtering af fødevareaffald og emballage, inkl. Forebyggelse af skadedyr.
- At afhentning og varelevering som udgangspunkt sker i dagtimer og med begrænsning af tomgang.

## 7. Forsamlingstøj fra områdets gæster til gene for naboerne

- Hidtil har støj stammet fra få større fællesspisninger og camperende familier hen over 3-4 måneder
- Hotel med overnatning for større forsamlinger med mulighed for afholdelse af events (evt. musik og koncerter) opstår en større koncentreret samling af mennesker.
- Støjen ændres fra lav og i dagtimerne, til høj og i aften og nattetimerne.
- Støjreducerende foranstaltninger for sammenkomster og events

## 8. Ændring af områdets karakter, helårsdrift og belysning

- Lysforurening og natlig aktivitet påvirker naboer og fauna (fx padder og flagermus).
- ALAN (Artificial Light At Night), hvor forskning viser, at lysforurening har omfattende og oversete konsekvenser for dyr, planter og mennesker.
- Belysningsplan og vilkår om afskærmning/beplantning
- At kommunens samlede vurdering tydeliggør, hvordan helårsdrift og øget aktivitet vægtes i forhold til naboer og natur.

# Andre steder med lignende turisme

---

Pernille Thorup

## Andre steder med tilsvarende udfordringer:

- Rømø (Tønder Kommune)
  - Blåvand og Ho (Varde Kommune)
  - Marielyst (Guldborgsund)
  - Asserbo (kommune)
- Det er ikke for at hænge Scanlux ud, men er det tilfældigheder at det er deres byggeri som dukker op alle steder?

# Tønder Kommune

## Kongsmark - Rømø

Der blev givet byggetilladelse til opførelse af hotellejligheder/hytter.

Politikerne behandlede udelukkende på baggrund af Sommerboligs informationer.

Fra borgernes side kom der høringssvar og henvendelser vedrørende:

- Løbende bekymring for brandklassificering
- Krav om handicapvenlige boliger
- Manglende VVM screening
- Manglende overholdelse af planloven
- Manglende overholdelse af lovgivningen om hoteldrift

## Hvad har man gjort i Tønder – og råd til andre kommuner?

- Politisk flertal har fastholdt at der skal være tale om et reelt hotel med bemandet reception, konferencerum, restaurant, morgenmadsservering osv.
- Lejlighederne kan ikke udstykkes og sælges til trediemand; hotellet betragtes som en juridisk enhed.
- Råd: Hvis projektudvikler ønsker at opføre et hotel, skal projektet også indeholde et reelt hotel med erhvervsmæssig udlejning.
- Hotellejligheder bør ikke kunne udstykkes og sælges til trediemand (udstyknings til ejerlejligheder kan reguleres via servitutter i tinglysningen)

## Tønder Kommune fortsat....

- "Hotellejlighedsprojekter er underlagt en 10-årig momsreguleringsforpligtelse, hvorefter de i visse tilfælde kan ændre status til ferielejligheder med helårsstatus.
- I den forbindelse kan det være relevant at være opmærksom på, hvorvidt denne form for projektsalg, indirekte kan påvirke intentionerne bag Danmarks EU-forbehold vedrørende salg af sommerhuse til udlændinge. Det kan derfor være hensigtsmæssigt at holde fokus på, at gældende regler og hensyn opretholdes.
- Efter min opfattelse bør hoteller som udgangspunkt drives som en samlet juridisk enhed, uden mulighed for udstykning og frasalg af de enkelte boligenheder.
- Derudover følger det af lovgivningen at der som minimum skal være en receptionsfunktion og mulighed for morgenmadsservering".

(Kommentar fra Martin Iversen, lokalpolitiker for Venstre i Tønder)

# Varde Kommune

## Blåvand og Ho - indsigelser

- Stor ændring af sommerhusområdets naturlige feriemiljø.
- Indgreb i grønne fællesområder.
- Indsigelser mod beskadigelser i yngle og rasteområder som ødelægger de naturlige habitater for strandtudser og markfirben.
- De store huse skaber trafikkaos i et stille og roligt sommerhusområde.
- For få parkeringspladser.
- De store grupper af gæster (10-28 personer) larmer, med udendørs aktiviteter (fester, bader, musik) sent om aftenen.
- Eksisterende sommerhuse og helårshuse bliver opkøbt og revet ned, hvorefter der opføres kæmpesommerhuse/hotellejligheder.

## Nye helhedstænkende lokalplaner for områderne:

- Der sættes et maximum på bebyggelsesprocenten på 15%, og på husstørrelser på 250 – 300 m<sup>2</sup>
- Lokalplanerne skal sikre, at områderne fastholdes som sommerhusområder, og at de bevaringsværdige træk, området rummer også fastholdes for eftertiden.
- Lokalplanen skal desuden sikre et fælles administrationsgrundlag, så regulering på baggrund af ældre og uens deklamationer undgås.
- Politikerne blev klar over at de havde fået skabt en konflikt mellem borgerne og de kommende turister, og en oplevelse af ikke at være blevet hørt og inddraget ordentligt blandt deres egne borgere.

# Guldborgsund Kommune

## Marielyst

- Planerne ændrede sig undervejs, uden at de lokale borgere blev orienteret og inddraget i disse ændringer.
- Kun de nærmeste naboer blev inddraget i høring - oplevedes som en fejl!
- Bange for at det ændres fra hotelstatus til helårsboliger, til flexboliger til kæmpesommerhuse.
- Der gøres indsigelser mod husenes størrelser som svarer til kæmpesommerhuse, og som øber bebyggelsesprocenten til omkring 20%.
- Fester til klokken 04 om morgenen i de store huse.
- Faldende huspriser i nærområdet

## Hvad har politikerne gjort i Guldborgsund Kommune/Marielyst?

- Husene blev opført, klage sendt til planankenævnet som gav klagerne ret i at det var for langt fra lokalplanen. Der var dømt nedrivning, men med et flertal på 1 blev der i stedet vedtaget ændringer til den eksisterende lokalplan.
- Det ulovlige blev på denne måde lovliggjort gennem dispensationer og ændringer i lokalplanen.
- Man har efterfølgende lavet en miljøscreening og derefter en ny samlet, overordnet og fælles udviklingsplan for Marielyst (som blev sendt i offentlig høring i 8 uger!).
- Den nye plan (vedtaget i sommeren 2025) aflyser 2 tidligere lokalplaner og aflyser delvist yderligere to.
- Krav om grønne tage, lokal nedsivning af regnvand, ingen støjgener.
- Væsentlige afvigelser fra planen kræver en ny lokalplan
- Man har derudover lavet en ny overordnet fælles udviklingsplan for Marielyst

# Gennemgående udfordringer:

- En oplevelse fra lokale borgere, foreninger osv. af ikke at blive hørt.
- Kun de nærmeste naboer inddrages i høringsprocesserne.
- Manglende VVM vurdering (vurdering af virkninger på miljøet).
- Manglende overensstemmelse mellem lokalplan og byggeprojekt.
- Hotellejligheder og sommerhuse er kæmpestore i forhold til de omkringliggende helårshuse og sommerhuse.
- Udfordringer i forhold til trafik og infrastruktur.
- Udfordringer i forhold til sammenstødet mellem sommerhuskultur og "hotel-kultur".

# Hvad går igen?

- På bagkant har politikerne alle steder måttet erkende, at de må lave nye overordnede og udviklende lokalplaner, i samarbejde med lokale aktører.
- Det er alle steder gået for stærkt, og man har efterfølgende måttet rydde op, og har flere steder valgt at lovliggøre ulovligt opførte bygninger.
- Alle steder har bygherre udfordret eksisterende lokalplaner og beskyttelsesvedtægter vedrørende udsatte og fredede naturressourcer. De kunne jo vælge at holde sig indenfor lokalplanerne, eller bede om at der udarbejdes en ny?
- Kommunernes forvaltninger og politikere har ikke været vågne nok. Eller har valgt at overhøre protester og indsigelse og gå med muligheden for at få investeringer til kommunerne?
- Bygherre er alle steder blevet opfordret til at inddrage lokalbefolkningen tidligere i udviklingsarbejdet, uden at gøre dette.

# Miljøvurderingsloven:

- Lovens formål er at sikre et højt miljøbeskyttelsesniveau, ved at gennemføre en miljøvurdering af planer, programmer og projekter som kan få væsentlig indflydelse på miljøet.
- Formålet er at inddrage offentligheden så tidligt som muligt og forud for afgørelser som kan have væsentlig indvirkning på miljøet, herunder den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, flora, fauna, landskab, kulturarv og arkæologisk arv.

# Miljøvurderingsloven §8 - hvornår skal der laves en VVM (Vurdering af Virkninger på Miljøet)

## Stk. 1.

- Myndigheden skal gennemføre en miljøvurdering af planer og programmer, **hvor disse**
  - 1)udarbejdes inden for landbrug, skovbrug, fiskeri, energi, industri, transport, affaldshåndtering, vandforvaltning, telekommunikation, **turisme, fysisk planlægning og arealanvendelse** og fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til de projekter, der er omfattet af bilag 1 og 2,
  - 2)**medfører krav om en vurdering af virkningen på et internationalt naturbeskyttelsesområde under hensyntagen til områdets bevaringsmålsætninger eller**
  - 3)vurderes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, jf. [stk. 2](#).

## Stk. 2.

- Myndigheden skal gennemføre en vurdering af, om planer og programmer kan få væsentlig indvirkning på miljøet, når disse
  - 1)er omfattet af [stk. 1, nr. 1](#), og kun fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller angiver mindre ændringer i sådanne planer eller programmer eller
  - 2)i øvrigt fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser og kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

# Værdier i Svendborg Kommune:

## Værdier i kommuneplan, Cittaslow, Geo Park Det Sydfynske Øhav, Natura 2000 m.m.

- Autencitet og fællesskab
- Fra mere til bedre!
- En bæredygtig udvikling
- Lokal forankring og fælles udvikling
- Udvikling med udsyn, omtanke og kvalitet.
- Unikke landskaber hvor naturen er rammen for det hele – skal respekteres og tænkes med
- Kommune, erhvervsliv, foreninger og borgere skal samarbejde

## Fremtidsrettede handlinger som vil understøtte disse værdier:

- Processen omkring Lundeberg Badehotel stoppes foreløbigt (afslag på dispensationer), så der bliver tid til at tænke sig ordentligt om.
- Udarbejdelse af en VVM.
- Udarbejdelse af en ny, overordnet og bedre rammesættende lokalplan for hele Lundeberg (natur, boliger, turisme, ældre, havn osv).
- Det eksisterende vejnet skal f.eks. være funktions- og bæredygtigt i forhold til en forventet øget trafik og deraf følgende belastning.
- Udvikles i samarbejde/en fælles proces, hvor lokal inddragelse, ideudvikling og forankring sættes højt.
- Lundeberg Badehotel kan derefter genvurderes.

# Opsamling



Miljøloven – Miljøvurdering



Sommerhusloven – hotelbegreb  
Er dette et hotel?

Hotelbegreb:

- Selvstændig erhvervsvirksomhed
- Serveringskravet vil være opfyldt, hvis der er indgået en aftale herom mellem hotellet og en restaurant, der er placeret i tilknytning til hotellet.
- en form for reception, der kan udlevere nøgler og stille information om hotellet til rådighed

Det er ikke en betingelse, at det er hotellet selv, som skal forestå serveringen. Serveringskravet vil være opfyldt, hvis der er indgået en aftale herom mellem hotellet og en restaurant, der er placeret i tilknytning til hotellet.

I oplyser, at der i hver af de seks hoteller vil være et serveringslokale med plads til minimum 30 pct. af det pågældende hotels gæster. Desuden er det oplyst, at der serveres morgenmad alle dage mellem kl. 7.30 og 10.00. I forventer at indgå en aftale med restauranten Alt til Dagen, der har planer om at åbne en lokal afdeling i Lundeberg. Denne restaurant vil stå for tilberedning og servering af morgenmaden i alle seks hoteller.

Plan- og Landdistriktsstyrelsen gør opmærksom på, at sker der ændringer til ovenstående forventede aftale, kan det have betydning for styrelsens vurdering af hotellets opfyldelse af hotelbegrebet. I opfordres således til at kontakte styrelsen, hvis det skulle ske ændringer til serveringskonceptet.

Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af ny lokalplan.



Lokalplanen  
Hvor meget kan man afvige?

# Lokalplansafvigelser 1/2

	2020 Lokalplanen	2026 Byggeansøgning
Lokalplanens baggrund og formål	hotelvirksomhed med tilknyttede konferencefaciliteter	Hotel i form af ferielejligheder
Lokalplanens baggrund og formål	Og at sikre at den nye bebyggelse indpasses i den helhed, som udgøres af det omgivende landskab.	?
Projektforslaget for Lundeberg Badehotel	Hotellet består af et fælleshus - et Eventhus, som skal indeholde reception, brasserie, beachbar og konferencefaciliteter. Hotellet omfatter ca. 80-90 hotel-/ferielejligheder i tre forskellige størrelse på hhv. 69, 56 og 35 m <sup>2</sup> , hvilket giver mulighed for at servicere op mod 276 overnattende gæster. Hotellejlighederne er lokaliseret i sammenbyggede huse i 1½ etage, der ligger placeret i klynger omkring små gårdrum.	6 hoteller med hvert et fælles serveringsrum af 575-937 m <sup>2</sup> 312 gæster Udlejning af store ferielejligheder 250-441 m <sup>2</sup> Ubemandet reception
Lokalplanens indhold	A) at områderne til parkering og friarealer ligger fast B) Det er ønsket, at lokalplanområdet skal fremstå som et grønt område som tilpasser sig det kystnære landskab ved Lundeberg. På den baggrund er der udlagt tre grønne friarealer. De to arealer nærmest vandet er tænkt som en grøn kile der åbner området og skaber adgang på tværs. C) Derudover er der et ønske om, at kystlandskabet videst muligt frem står uberørt og at området stadig byder på udsigt til vandet og indkig fra kysten. For at understrege dette må området ikke terrænreguleres mere end +/- 0,5 m.	A) Parkering er udvidet ind i området B) De 2 arealer nærmest vandet, ændres da vejforløbet ændres C) Ekstra terrænregulering søges der dispensation for
Habitatbekendtgørelsen	Svendborg Kommune har ikke kendskab til forekomster af bilag IV arter eller egnede levesteder for bilag IV-arter indenfor det aktuelle område. Det vurderes derfor, at lokalplanen ikke påvirker arter opført på habitatdirektivets bilag IV.	Ikke korrekt i 2026
Landskab	Planforslaget indeholder bestemmelser, der sikrer, at en kommende bebyggelse til hotel- og feriecenter ikke afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i Lundeberg og som skal være med til, at den planlagte bebyggelse indpasses visuelt i overgangen mellem by og land.	Meget større bygninger end noget andet i området
Anvendelse	Delområde H skal anvendes til erhvervsformål i form af hotelvirksomhed. Hotelvirksomhed omfatter også kursus- og konferencefaciliteter	Er ansøgt en vurdering af hos Plan og Landdriftsstyrelsen

# Lokalplanen



**Illustrationsplan**  
Målestoksforhold 1:1250



# Byggeansøgningen 2026



# Lokalplansafvigelser 2/2

Lokalplanbestemmelser	2020 Lokalplanen	2026 Byggeansøgning
Vej og sti-forhold	Der skal udlægges interne fordelingsveje (a, b og c) i princippet som vist på kortbilag 3.3. Fordelingsvejene medvirker til at åbne området op og til at give udsyn til og indkig fra kysten.	Følger ikke, dispensation er søgt
Vej og sti-forhold	Veje og stier skal placeres modstående hinanden ved udlæg af veje og stier, som forbinder matr. 9a og 9b.	Der er oprettet veje modsatrettet
Parkering	Der skal anlægges mindst 1 parkeringsplads pr. hotellejlighed. Der skal anlægges mindst 1 parkeringsplads pr. 75 m2 etageareal af hotellets fællesfaciliteter (reception, restaurant, konferencfaciliteter etc.).	Ansøgt om 128 p-pladser
Parkering	Parkeringspladser skal anlægges langs fordelingsvejene (a, b og c) og i de udlagte parkeringsarealer (delområderne P).	Nye veje er anlagt med parkering langs - dispensation ansøgt
Bebyggelsens omfang og placering	Ferielejligheder må ikke være fritliggende og skal opføres sammenbyggede i rækker af mindst 3 og højst 5 lejligheder.	2 ferielejligheder i række
Bebyggelsens omfang og placering	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.	Nu er det 6 lokaler som er bygget på hvert af de 6 hoteller
Bebyggelsens udseende	Tage skal udføres som symetriske saddeltage med en høj tagrejsning med en hældning på mindst 45 grader. Tage skal være udført uden valm.	30 grader - dispensation ansøgt
Bebyggelsens udseende	Tagbeklædning skal udføres med tagpap, skifer, eternitplader eller som grønne tage.	Betontagsten - dispensation søgt
Bebyggelsens udseende	Der må ikke ske terrænregulering nærmere skel end 1 m. Inden for lokalplanens område i øvrigt må der ikke ske terrænreguleringer ud over $\pm 0,5$ m i forhold til det eksisterende terræn.	Overholdes ikke - dispensation søgt
Bebyggelsens udseende	Parkeringspladser skal være befæstet med grus eller græsarmeringssten.	Dele af p-pladserne anlægges med asfalt
Miljø / Klima	Befæstelsesgraden må højst være 10 %, jf. den gældende spildevandsplan.	Overholdes ikke - dispensation søgt om øgning til 44,7 %

# Generelle spørgsmål til politikerne

1. Har I været i dialog med andre kommuner med lignende projekter for at lære af dem?
2. Hvordan passer dette ind i Svendborg kommunes værdier?
3. Hvis der skal så meget til før man får et projekt presset ind i en lokalplansramme, hvad er en lokalplan så værd?
4. Er de ansøgte dispensationer af en sådan art, at der bør være en ny høring eller en ny lokalplan?
5. Hvad skal der til for at udvide høringer om projektet til hele Lundeberg?
6. Hvad vil I gøre for at få infrastrukturen til Lundeberg og igennem Lundeberg tilpasset dette projekt og den øgede trafikale belastning, når Lundeberg er et turistcenter?
7. Kommer der en ny miljøvurdering med opdaterede oplysninger?
8. Syntes I, at projektet og lokalplanen er tilpasset Lundeberg?