

REFERAT Plan- og Lokalsamfundsudvalget 2026-2029

d. 24-06-2026

Mødedato Onsdag d. 24. juni 2026 kl. 13:30

Mødested Udvalgsværelse 1

Mødedeltagere Arne Ebsen, Johan Weltzin Kristensen, John Arly Henriksen, Torben Frost (Afbud), Claus Krossteig, Birger Jensen, René Haahr, Mette Askær, Per Nykjær Jensen, Hanne Klit

Indholdsfortegnelse

1. Godkendelse af dagsorden.....	3
2. Videre arbejde med planlægning for en ny dagligvarebutik i Oure.....	4
3. Videre arbejde med planlægning for detailhandelsstruktur i Svendborg NØ.....	6
4. Prioritering af arbejdet med ny dagligvarebutik på Nyborgvej.....	9
5. Dispensationer fra lokalplan til Lundeberg Badehotel.....	12
6. Orientering.....	19
Lukket: 7. Orientering - (Lukket punkt).....	20

1. Godkendelse af dagsorden

BESLUTNING I PLAN- OG LOKALSAMFUNDSDVALGET 2026-2029 DEN 24-06-2026

Godkendt.

Der var afbud fra Torben Frost (A), som suppleant deltog Hanne Klit (A)

2. Videre arbejde med planlægning for en ny dagligvarebutik i Oure

Beslutningstema

Plan- og Lokalsamfundsudvalget skal træffe beslutning om, hvorvidt der skal arbejdes videre med en placering til en ny dagligvarebutik i Oure.

INDSTILLING

Direktionen indstiller til Plan- og Lokalsamfundsudvalget at beslutte om:

- A. Der skal arbejdes videre med at finde en egnet placering til en ny dagligvarebutik i Oure

Eller

- B. arbejdet med en nye dagligvarebutik i Oure skal indstilles.

Sagsfremstilling

Plan- og Lokalsamfundsudvalget besluttede på møde den 13. august 2024 ikke at arbejde videre med administrationens indstilling om at afsøge mulighed for placering af en dagligvarebutik i Oure ifm. Kommuneplanrevisionen 2025

Ønske om etablering af en ny butik i Oure

JL4-Development har anmodet om, at der arbejdes med planlægning for en ny dagligvarebutik i Oure. Der er endnu ikke foreslået en konkret placering. Der er ingen dagligvarebutik i Oure i dag.

Den nærmeste dagligvarebutik er SuperBrugsen i Skårup, som ligger ca. 4 km fra Oure.

Cowi har udarbejdet et notat, der belyser konsekvenserne for den eksisterende butiksstruktur ved etablering af en dagligvarebutik i Oure (Bilag 1: Notat – Konsekvenser dagligvarebutik Oure).

Etablering af en dagligvarebutik i Oure vil markant forbedre indkøbsforholdene for borgerne i Oure by og oplandet, idet afstanden til dagligvareindkøb reduceres, og udbuddet bliver mere varieret. Dette vil især komme borgere uden bil til gavn.

En ny butik i Oure forventes primært at påvirke SuperBrugsen i Skårup, hvor Cowi vurderer en forventet omsætningsnedgang på ca. 21 %, svarende til omkring 13 mio. kr.

Omsætningsnedgangen vurderes at få væsentlig betydning for butikkens driftsvilkår, men det vurderes ikke umiddelbart, at butikken er lukningstruet.

Udvalget skal på den baggrund tage stilling til, om administrationen skal arbejde videre med at afsøge egnede placeringer for en dagligvarebutik i Oure, eller om arbejdet skal indstilles.

Den videre proces

Udvalget skal prioritere planlægning for de dagligvareprojekter, som udvalget ønsker at

fremme. Når projekterne er prioriteret, vil administrationen udarbejde en igangsættelsessag og efterfølgende planforslag, der skal i offentlig høring, inden de endelige planer kan vedtages.

Økonomiske og erhvervsmæssige konsekvenser

Udgifterne i forbindelse med det videre arbejde med detailhandelsplanlægning afholdes indenfor Byg og Byudviklings eksisterende driftsramme.

CO2-Konsekvensvurdering

Realisering af nye dagligvarebutikker vil få konsekvens for udledningen af CO₂ i forbindelse med byggearbejderne. Større afstand til dagligvarebutikker giver mere bilkørsel.

Lovgrundlag, planer, politikker og strategier

Planloven.

Kommuneplanen 2025-2037 – Detailhandel.

Sagen afgøres i

Plan- og Lokalsamfundsudvalget.

BESLUTNING I PLAN- OG LOKALSAMFUNDSDUDVALGET 2026-2029 DEN 24-06-2026

Udvalget besluttede at godkende Model A.

Der var afbud fra Torben Frost (A), som suppleant deltog Hanne Klit (A)

3. Videre arbejde med planlægning for detailhandelsstruktur i Svendborg NØ

Beslutningstema

Plan- og Lokalsamfundsudvalget skal træffe beslutning om, hvorvidt der skal arbejdes videre med et nyt centerområde uden for Østre bydelcenter.

INDSTILLING

Direktionen indstiller til Plan- og Lokalsamfundsudvalget godkendelse:

- At en ny dagligvarebutik i Svendborg NØ skal placeres i tilknytning til det eksisterende Østre Bydelcenter og dermed afvise ønsket om at etablere en ny butik ved Ring Nord/Ørbækvej løsrevet fra den eksisterende detailhandelsstruktur.

Sagsfremstilling

Plan- og Lokalsamfundsudvalget besluttede på mødet den 13. august 2024 ikke at arbejde videre med administrationens indstilling om at afsøge mulighed for at udvide Østre bydelcenter til at omfatte hjørnet af Gl. Skårupvænge/Nyborgvej, ifm. Kommuneplanrevisionen 2025.

Kommunalbestyrelsen vedtog den 3. juni 2025 Kommuneplan 2025-2037 samt følgende ændringsforslag "Hvis der på et senere tidspunkt opstår et politisk ønske om at give mulighed for en ændring af Lidl på Nyborgvej, kan det muliggøres med et kommuneplantillæg". (Liste B tog forbehold.)

En ny dagligvarebutik i tilknytning til Østre Bydelcenter

I Østre Bydelcenter findes i dag dagligvarebutikkerne Netto, Rema 1000 og Coop 365 samt en blomsterhandel, en kiosk, en slikbutik og Punkt 1 Hvidevarer (udvalgsware).

I den gældende planlægning er der mulighed for at etablere yderligere 2.600 m² detailhandel i Østre bydelcenter, og dermed er det muligt at placere en ny dagligvarebutik i området.

En ny dagligvarebutik i tilknytning til bydelscetret vil bidrage til at koncentrere og styrke detailhandelsudbuddet i hele bydelen. Cowi vurderede i Detailhandelsanalysen fra 2024 (Bilag 2: Detailhandelsanalyse 2024, side 53), at etablering af en ny dagligvarebutik i tilknytning til det eksisterende bydelcenter er mere hensigtsmæssig end etablering af et nyt lokalcenter uden sammenhæng med bydelscetret.

Der er en teoretisk mulighed for en ny dagligvarebutik inden for det område, som i kommuneplanen er udpeget til bydelcenter, og som er omfattet af gældende Lokalplan 169.

I praksis er det dog vanskeligt inden for det eksisterende planområde at skabe den nødvendige plads og adgang til en ny dagligvarebutik.

Lidl har anmodet om at placere sig på hjørnet af Gl. Skårupvænge/Nyborgvej i tilknytning til bydelscetret. Administrationen har tidligere vurderet, at der er grundlag for at undersøge muligheden for at udvide afgrænsningen af bydelscetret til også at omfatte hjørnet ved Gl.

Skårupvænge/Nyborgvej. En sådan placering vil dog kræve udarbejdelse af et kommuneplantillæg samt en ny lokalplan.

Ønske om etablering af en ny butik ved Ring Nord/Ørbækvej, Tved

Rema Etablering har forespurgt om muligheden for at etablere en ny dagligvarebutik i Svendborg Nord, konkret i krydset ved Ørbækvej og Ring Nord. Den nye butik ønskes etableret som erstatning for Rema 1000's eksisterende butik på Tvedvej. Rema Etablering ønsker at flytte deres butik pga. at byudviklingen har ændret på trafikstrømmene og givet en øget konkurrence, som har fjernet grundlaget fra deres butik. Rema Etablering vurderer at en placering ved Ring Nord/Ørbækvej giver bedre muligheder for at drive en økonomisk og fremtidssikret lokal dagligvarebutik.

Rema Etablering har fået udarbejdet en indledende detailhandelsredegørelse (Bilag 4: Redegørelse – dagligvarebutik i Svendborg Øst).

Med afsæt i Detailhandelsanalysen 2024 vurderer både administrationen og Cowi, at den eksisterende centerstruktur i Svendborg NØ er tilstrækkelig til at dække det lokale behov for dagligvareindkøb. Dette gælder også i lyset af, at det er muligt at etablere en ny dagligvarebutik i Østre Bydelscenter (Bilag 4: Administrationens vurdering af Rema Etablerings ønsker).

Selvom Rema 1000's eksisterende butik på Tvedvej eventuelt ikke videreføres, vurderer administrationen, at oplandets kunder ikke i tilsvarende grad vil flytte med til en ny placering ved Ørbækvej/Ring Nord. Oplandet vil i højere grad orientere sig mod Østre Bydelscenter samt lokalcenteret ved Tvedvej/Ring Nord.

Administrationen vurderer, at der ikke kan påvises et tilstrækkeligt opland til en ny butik på den ønskede placering. En ny butik ved Ørbækvej/Ring Nord vurderes derfor at få betydelige konsekvenser for SPAR i Tved. Derudover bør der ikke gives mulighed for en ny dagligvarebutik ved Østre bydelscenter.

En ny dagligvarebutik placeret uden for Østre Bydelscenter og nord for Ring Nord vil kunne forrykke balancen i oplandene og svække både eksisterende butikker – særligt SPAR i Tved – samt bydelscentret. Samtidig vurderes placeringen ikke at sikre tilstrækkelig tilgængelighed for alle borgere, herunder særligt borgere uden adgang til bil. Hvis SPAR indenfor en årrække må lukke som konsekvens af en ny butik nord for Ring nord, vil borgere uden bil i Tved få mærkbart længere til dagligvareforsyning.

På den baggrund anbefaler administrationen, at ønsket om etablering af en ny dagligvarebutik ved Ring Nord/Ørbækvej afvises.

Såfremt en ny butik ved Ring Nord/Ørbækvej alligevel ønskes muliggjort, vil det kræve udarbejdelse af et kommuneplantillæg samt en ny lokalplan. I den forbindelse skal der udarbejdes en detailhandelsredegørelse, og det vurderes tvivlsomt, om denne vil kunne leve op til planlovens krav om forudsætninger for ny detailhandelsplanlægning.

Økonomiske og erhvervsmæssige konsekvenser

Udgifterne i forbindelse med det videre arbejde med detailhandelsplanlægning afholdes indenfor Byg og Byudviklings eksisterende driftsramme.

CO2-Konsekvensvurdering

Realisering af nye dagligvarebutikker vil få konsekvens for udledningen af CO₂ i forbindelse

med byggearbejderne. Større afstand til dagligvarebutikker giver mere bilkørsel.

Lovgrundlag, planer, politikker og strategier

Planloven.

Kommuneplanen 2025-2037 – Detailhandel.

Sagen afgøres i

Plan- og Lokalsamfundsudvalget.

BESLUTNING I PLAN- OG LOKALSAMFUNDSUDVALGET 2026-2029 DEN 24-06-2026

Indstillingen blev godkendt.

Der var afbud fra Torben Frost (A), som suppleant deltog Hanne Klit (A)

4. Prioritering af arbejdet med ny dagligvarebutik på Nyborgvej

Beslutningstema

Plan- og Lokalsamfundsudvalget skal træffe beslutning om prioritering af en ny lokalplan til placering af en ny dagligvarebutik ved Nyborgvej nr. 114-126 og Gammel Skårupvænge nr. 7-13B, samt udarbejdelse af tilhørende kommuneplantillæg.

Administrationen har ikke forholdt sig til skitseforslagets indhold og påvirkning af lokalområdet, men dette skal kvalificeres i processen frem mod en politisk igangsættelse af planlægningen.

INDSTILLING

Direktionen indstiller til Plan- og Lokalsamfundsudvalget godkendelse:

- Om der skal prioriteres ressourcer til at igangsætte planlægningen i andet halvår af 2026
- At der arbejdes videre med bygherres afgrænsning, men at indholdet kvalificeres yderligere
- At bygherre skal udarbejde en detailhandelsanalyse, der skal afdække konsekvenserne for den øvrige detailhandel.

Sagsfremstilling

Baggrund og formål

Kommunalbestyrelsen besluttede den 3. juni 2025 i forbindelse med endelig vedtagelse af Kommuneplan 2025-2037, at: "Hvis der på et senere tidspunkt opstår et politisk ønske om at give mulighed for en ændring af Lidl på Nyborgvej, kan det muliggøres med et kommuneplantillæg". Ønsket kræver en tilpasning af kommuneplanrammen ved Gammel Skårupvænge samt en redegørelse for udvidelse af bydelscenteret for at muliggøre projektet.

Detailhandelsanalysen der blev udarbejdet i 2024 i forbindelse med kommuneplanrevisionen, peger på at: "Etablering af endnu en discountbutik på Nyborgvej vil være med til at koncentrere udbuddet af dagligvarer i byen, og vil overordnet set styrke udbuddet i bydelscentret. ... En nærmere konsekvensanalyse af et konkret projekt på en konkret placering vil kunne belyse de præcise effekter for den eksisterende detailhandel."

På den baggrund bedes Lidl om at udarbejde en detailhandelsanalyse, der kan belyse effekterne for den øvrige detailhandel.

Dagligvarebutikken Lidl har fremsendt et skitseforslag se Bilag 1 (Bilag 1. Skitseforslag). I skitseforslaget præsenterer Lidl deres ønske for en placering af en dagligvarebutik på 1.750 m² ved Nyborgvej nr. 114-126 og Gammel Skårupvænge nr. 7-13B.

Administrationen har ikke forholdt sig til skitseforslaget i forhold til placering af butik, nedrivning af eksisterende boliger, parkering, trafik og infrastruktur, biofaktor, håndtering af vand, påvirkning af eksisterende detailhandel, synergi med eksisterende parkering og butik samt

lignende forhold. Disse forhold undersøges frem mod en politisk igangsættelse af planlægningen.

En ny dagligvarebutik på den fremsendte placering vil kræve nedrivning af flere boliger langs Nyborgvej og boliger på Gammel Skårupvænge samt nedrivning af den eksisterende tankstation.

I alt vil det kræve nedrivning af 4 boliger og en tankstation langs Nyborgvej (nr. 114, 118, 120, 122, 126). Nedrivning af boligen på Gammel Skårupvænge (nr. 7), og herudover nedrivning af de sekundære tilbygninger til boligerne på Gammel Skårupvænge i nr. 9, 11, 13A, 13B samt at haverne indskrænkes væsentligt.

Eksisterende plangrundlag

For projektområdet gælder, at området er omfattet af både et centerområde samt et boligområde i Kommuneplanen. De 4 boliger langs Gammel Skårupvænge er beliggende i en kommuneplanramme udlagt til boligformål. Langs Nyborgvej er området udlagt til centerområde, herunder en del af detailhandelsstrukturen i bydelscenteret Østre bydel.

I forbindelse med kommuneplanrevisionen er restrummeligheden til nye butikksformål opgjort til 2.600 m² inden for bydelscenteret.

I kommuneplanramme 04.01.C2.933, hvor projekt ønskes placeret, skal der ske tilretninger både i geografi og i forhold til den maksimale arealramme for butikker, som skal opjusteres. Ændringen kræver ligeledes en tilretning af kommuneplanramme 04.01.C2.654, hvor det maksimale areal for butikker nedjusteres tilsvarende. Begge rammer er beliggende inden for bydelscenteret, med en maksimal arealramme på 7.000 m² til butikksformål.

For området er der en gældende byplanvedtægt fra 1964. Ønsket kræver udarbejdelse af ny tilpasset lokalplan, der skal give mulighed for placering af en ny dagligvarebutik.

Jævnfør Planlovens § 11 e, stk. 6, kræves udarbejdelse af en redegørelse for en ændret afgrænsning af bydelscenteret. Redegørelsen skal indeholde en vurdering og begrundelse af behovet for den ændret afgrænsning af bydelscenteret. Herunder konsekvenser for bymiljøet og de trafikale forhold.

Den videre proces

Efter udvalgets prioritering af projektet, vil administrationen indlede en dialog med Lidl i forhold til igangsættelse af en detailhandelsanalyse, behandling af skitseforslaget og dets påvirkninger med henblik på en politisk igangsættelse af planlægningen.

Økonomiske og erhvervsmæssige konsekvenser

Udgifterne i forbindelse med udarbejdelse af forslag til kommuneplantillæg afholdes inden for Byg og Byudviklings eksisterende driftsramme. For udarbejdelsen af forslag til lokalplan, vil bygherre skulle bidrage med teknisk bistand til udarbejdelsen.

En konsekvens ved opførelsen af en ny dagligvarebutik på 1.750 m² vil være, at der ikke er mere restrummelighed i bydelscenteret til placering af nye dagligvarebutikker. Der vil være en

mindre restrummelighed på ca. 850 m², der kan benyttes til mindre udvidelser af eksisterende butikker.

CO2-Konsekvensvurdering

En ny lokalplan vil give mulighed for opførsel af ny bebyggelse samt nedrivning af eksisterende boliger, hvilket medfører udledning af CO₂ i forbindelse med nedrivning og nybyggeri.

Lovgrundlag, planer, politikker og strategier

Planloven

Kommuneplanens tema vedrørende detailhandel

Sagen afgøres i

Plan- og Lokalsamfundsudvalget

BESLUTNING I PLAN- OG LOKALSAMFUNDSDUDVALGET 2026-2029 DEN 24-06-2026

Man stemte om indstillingen:

For stemte 7 medlemmer:

Arne Ebsen (F), John Arly Henriksen (A), Hanne Klit (A), Claus Krossteig (A), Birger Jensen (V), René Haahr (V) og Mette Askær (C).

Imod stemte 1 medlem: Johan Weltzin Kristensen (Ø).

Per Nykjær Jensen (I) undlod at stemme.

Indstillingen blev hermed godkendt, herunder at der prioriteres ressourcer til at igangsætte lokalplanlægning i andet halvår af 2026.

Der var afbud fra Torben Frost (A), som suppleant deltog Hanne Klit (A)

5. Dispensationer fra lokalplan til Lundeborg Badehotel

Beslutningstema

Der er vedtaget en lokalplan for udlæggelse af et område i den nordlige del af Lundeborg til hotelformål. Ejeren af området har udarbejdet et projekt, der forudsætter dispensationer fra lokalplanen. Sagen er principiel, da der er tale om et projekt med en væsentlig anderledes udformning end det, der lå til grund for lokalplanens vedtagelse. Sagen forelægges til Plan- og Lokalsamfundsudvalgets beslutning jf. kompetencefordelingsplanen.

INDSTILLING

Direktionen indstiller til Plan- og Lokalsamfundsudvalget, at:

- Der meddeles afslag på dispensation til tagmateriale af betontagsten
- Der meddeles afslag på dispensation til taghældning på 30 grader
- Der meddeles dispensation til terrænreguleringer i byggefelt 3
- Der meddeles dispensation til en befæstelsesgrad på 44,7 %
- Der meddeles afslag eller dispensation til etablering af tre ekstra interne veje
- Der meddeles afslag eller dispensation til at ferielejligheder skal sammenbygges i rækker af mindst 3
- Der meddeles afslag eller dispensation til at fælles faciliteter opføres som en del af bygninger større end 350 m²
- Orienteringen om den juridiske vurdering af forhold vedrørende udstykning og opdeling i ejerlejligheder tages til efterretning

Sagsfremstilling

Sagen handler om et område i det nordlige Lundeborg, se bilag 1 (Bilag 1. Oversigtsfoto).

Området er omfattet af Lokalplan nr. 641 "Lundeborg Badehotel", se bilag 2 (Bilag 2. Lokalplan 641).

Baggrunden for lokalplanen er jfr. side 10 i lokalplanen, at Lundeborg i kommuneplanen 2017-2029 blev udpeget som et fremtidigt primært lokaliseringssted for større ferie- og fritidsanlæg for de kystnære områder ved Storebæltskysten.

Lokalplanen skulle realisere Lundeborgs udpegning som turistcenter, og styrke helårsturismen i Svendborg Kommune, og særligt omkring Lundeborg.

Lokalplanen blev udarbejdet på baggrund af et konkret projekt, som dog ikke blev realiseret.

Der er nu søgt om byggetilladelse til opførelse af 6 hoteller, se bilag 3 (Bilag 3. Samlet

tegningsmateriale). 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 konferencfaciliteter) 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.

Det ansøgte byggeri forudsætter dispensation fra flere bestemmelser i lokalplan 641. Der er tale om følgende dispensationer:

1. Tagmateriale

- Det ansøgte: Der søges om dispensation til at anvende betontagsten i stedet for tagpap, skifer, eternitplader eller grønne tage, jf. § 8.9.
- Ansøgers begrundelse: Ansøger begrundet ønsket med hensyn til bebyggelsens arkitektoniske fremtoning samt at betontagsten vurderes at være mindre CO2-belastende end f.eks. tagpap og skifer.
- Administrationen anbefaler: at der meddeles afslag på dispensation til tagmateriale af betontagsten, for at fastholde lokalplanens krav til arkitektur, som vurderes at passe bedre ind i lokalområdet.

2. Taghældning

- Det ansøgte: Der søges om dispensation til at udføre tage med en hældning på 30 grader i stedet for 45 grader, jf. § 8.3.
- Ansøgers begrundelse: Ansøger oplyser, at en lavere taghældning kan medføre lavere bygningshøjder. Det bemærkes at tage over fælles faciliteter ifølge lokalplanen må have en hældning på 20 grader.
- Administrationen anbefaler: at der meddeles afslag på dispensation til taghældning på 30 grader, for at fastholde lokalplanens krav til arkitektur, som vurderes at passe bedre ind i lokalområdet.

3. Terrænregulering

- Det ansøgte: Der søges om dispensation til terrænreguleringer på mere end 0,5 m i byggefelt 3 (nordøstlige del), jf. § 10.6.
- Ansøgers begrundelse: Ansøger oplyser, at byggeriet er forsøgt tilpasset eksisterende terræn, men at en terrænforskel på ca. 2 meter nødvendiggør reguleringer, hvor

terrænet sænkes med op til ca. 1 m og hæves med op til ca. 0,9 m.

- Administrationen anbefaler: at der meddeles dispensation til terrænreguleringen, da der både sker sænkning og hævnning af terrænet, og der derfor ikke kun sker en hævnning af bygningshøjden, som i øvrigt holder sig under det tilladte. Der er desuden kun tale om en begrænset terrænregulering i byggefelt 3, under og tæt på bygningerne.

4. Befæstelsesgrad

- Det ansøgte: Der søges om dispensation fra en maksimal befæstelsesgrad på 10 % til en befæstelsesgrad på 44,7 %, jf. § 11.1.
- Ansøgers begrundelse: Ansøger vil håndtere det øgede overfladevand ved etablering af underjordiske forsinkelsesbassiner, der tilbageholder/forsinker vandet inden afledning. Området er separatkloakeret.
- Administrationen anbefaler: at der meddeles dispensation til en befæstelsesgrad på 44,7 %, da det sikres at der ikke udledes mere overfladevand end der ville hvis befæstelsesgraden var overholdt, og fordi det fremgår af redegørelsen at ejer skal håndtere vand på egen grund hvis befæstelsesgraden overskrides.

5. Veje og parkeringspladser

- Det ansøgte: Der søges om dispensation til ændret placering af veje og parkeringspladser, herunder etablering af 3 ekstra interne veje, som afviger fra lokalplanens kortbilag, jf. § 5.2.
- Ansøgers begrundelse: Ansøger ønsker en anden intern disponering og ønsker ikke at føre vejene helt til strandbeskyttelseslinjen. Alternativt kan der blive behov for flere parkeringspladser mod Liljevænget.
- Administrationen anbefaler: Der meddeles enten afslag eller dispensation til etablering af tre ekstra interne veje.

6. Sammenbygning af ferielejligheder

- Det ansøgte: Der søges om dispensation fra kravet om, at ferielejligheder skal sammenbygges i rækker af 3-5 enheder, jf. § 7.5.

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

- Ansøgers begrundelse: Ansøger har disponeret byggeriet således, at der kun er to

ferielejligheder sammenbygget, adskilt af fælles faciliteter som spiselokale og reception.

- Administrationen anbefaler: Der meddeles enten afslag eller dispensation til fravigelse af kravet om mindst 3 sammenbyggede ferielejligheder.

7. Fælles faciliteter

- Det ansøgte: Der søges om dispensation fra kravet om, at fælles faciliteter skal opføres i bygninger på maksimalt 350 m², jf. § 7.8.
- Ansøgers begrundelse: Fælles faciliteter er integreret i en større bygning, hvilket medfører overskridelse af arealgrænsen.
- Administrationen anbefaler: Der meddeles enten afslag eller dispensation til at fælles faciliteter opføres som en del af bygninger større end 350 m².

Der blev desuden 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.

En ekstern jurist har vurderet, at det vil være lovligt for kommunen at meddele dispensationerne, idet dispensationerne ikke vil være i strid med lokalplanens principper.

Dispensationerne har været sendt i høring/orientering ved ejerne af de omkringliggende ejendomme og bygherre, se bilag 6 (Bilag 6. Omfang af naboorientering/partshøring), samt til Lundeborg Borgerforening.

Der er modtaget 42 høringssvar i alt, se bilag 5 (Bilag 5. Høringssvar fra borgere) og bilag 4 (Bilag 4. Høringssvar fra bygherre).

Bygherre mener blandt andet ikke projektet kræver de dispensationer som Administrationen mener der kræves, men ønsker dispensationerne hvis kravet fastholdes.

Borgerne lægger især vægt på frygt for øget trafik, støj, lysforurening, påvirkning af naturen og ønske om større borgerinddragelse.

Administrationen blev på Plan- og Lokalsamfundsudvalgets møde den 2. juni 2026 anmodet om supplerende oplysninger med henblik på at belyse, hvorvidt det jf. anden lovgivning vil være muligt at udstykke ejendommen, uanset at det af lokalplanen fremgår, at der ikke kan ske udstykning. Dette forhold, samt muligheden for opdeling af bygningerne i selvstændige ejerlejligheder, er blevet undersøgt med assistance fra ekstern advokat, se bilag 8 (Bilag 8. Vurdering fra ekstern advokat). Vurderingen er, at der ikke kan ske udstykning af ejendommen, medmindre kommunen meddeler dispensation fra Lokalplan nr. 641. Der kan ske opdeling af ejendommen i ejerlejligheder, der kan sælges og belånes særskilt fra hinanden.

Økonomiske og erhvervsmæssige konsekvenser

Der vil ikke være direkte økonomiske og erhvervsmæssige konsekvenser for Svendborg

Kommune

CO2-Konsekvensvurdering

De ansøgte dispensationer har ikke væsentlig betydning for CO₂.

Lovgrundlag, planer, politikker og strategier

Planloven

Lokalplan nr. 641 "Lundeborg Badehotel"

Sagen afgøres i

Plan- og Lokalsamfundsudvalget

BESLUTNING I PLAN- OG LOKALSAMFUNDSDUDVALGET 2026-2029 DEN 02-06-2026

Sagen blev drøftet og udvalget besluttede at udsætte sagen.

Administrationen anmodes om at supplere oplysninger mhp. at belyse, hvorvidt det jf. anden lovgivning vil være muligt at udstykke ejendommen, uanset at det af lokalplanen fremgår, at der ikke kan ske udstykning.

BESLUTNING I PLAN- OG LOKALSAMFUNDSDUDVALGET 2026-2029 DEN 24-06-2026

Administrationen orienterede indledningsvist om, at der var tilgået 4 dokumenter til sagen, som vedlægges referatet, herunder at bygherre tilbyder tinglysning der vanskeliggør ejerlejlighedsopdeling.

Bilag 9. Bemærkninger fra bygherres advokat

Bilag 10. Notat om henvendelse fra ansøger – Codex Advokaterne 18/6-26

Bilag 11. Høringssvar vedr. lokalplan Lundeborg - Arkitekturrådet

Bilag 12. Høringssvar vedr. lokalplan Lundeborg – By og Land

Udvalget tog orienteringen til efterretning.

Man stemte herefter om indstillingens enkelte punkter.

1. Afslag på dispensation til tagmateriale af betontagsten

For stemte 9 medlemmer: Arne Ebsen (F), Johan Weltzin Kristensen (Ø) John Arly Henriksen (A), Hanne Klit (A), Claus Krossteig (A), Birger Jensen (V), René Haahr (V), Mette Askær (C), Per Nykjær Jensen (I).

Udvalget besluttede hermed at meddele afslag til dispensation til tagmateriale af betontagsten.

2. Der meddeles afslag på dispensation til taghældning på 30 grader:

For stemte 3 medlemmer: Mette Askær (C), Per Nykjær Jensen (I) og Johan Weltzin Kristensen (Ø).

Imod stemte 6 medlemmer: Arne Ebsen (F), John Arly Henriksen (A), Hanne Klit (A), Claus Krossteig (A), Birger Jensen (V) og René Haahr (V).

Udvalget besluttede hermed at meddele dispensation til taghældning på 30 grader.

3. Der meddeles dispensation til terrænreguleringer i byggefelt 3

For stemte 6 medlemmer: Arne Ebsen (F), John Arly Henriksen (A), Hanne Klit (A), Claus Krossteig (A), Birger Jensen (V) og René Haahr (V).

Imod stemte 3 medlemmer: Mette Askær (C), Per Nykjær Jensen (I) og Johan Weltzin Kristensen (Ø).

Udvalget besluttede hermed at meddele dispensation til terrænreguleringer i byggefelt 3.

4. Der meddeles dispensation til en befæstelsesgrad på 44,7 %

For stemte 6 medlemmer: Arne Ebsen (F), John Arly Henriksen (A), Hanne Klit (A), Claus Krossteig (A), Birger Jensen (V) og René Haahr (V).

Imod stemte 3 medlemmer: Mette Askær (C), Per Nykjær Jensen (I) og Johan Weltzin Kristensen (Ø).

Udvalget besluttede hermed at meddele dispensation til en befæstelsesgrad på 44,7 %.

5. Der meddeles afslag på dispensation til etablering af tre ekstra interne veje

For stemte 8 medlemmer: Arne Ebsen (F), John Arly Henriksen (A), Hanne Klit (A), Claus Krossteig (A), Birger Jensen (V) og René Haahr (V), Mette Askær (C), Per Nykjær Jensen (I).

1 medlem undlod at stemme: Johan Weltzin Kristensen (Ø).

Udvalget besluttede hermed at meddele afslag til etablering af tre ekstra interne veje.

6. Der meddeles afslag på dispensation til at ferielejligheder skal sammenbygges i rækker af mindst 3

For stemte 3 medlemmer: Mette Askær (C), Per Nykjær Jensen (I) og Johan Weltzin Kristensen (Ø).

Imod stemte 6 medlemmer: Arne Ebsen (F), John Arly Henriksen(A), Hanne Klit (A), Claus Krossteig (A), Birger Jensen (V) og René Haahr (V).

Udvalget besluttede hermed at meddele dispensation til at ferielejligheder skal sammenbygges i rækker af mindst 3.

7. Der meddeles afslag til at fælles faciliteter opføres som en del af bygninger større end 350 m²

For stemte 9 medlemmer: Arne Ebsen(F), John Arly Henriksen (A), Hanne Klit (A), Claus Krossteig (A), Birger Jensen (V) og René Haahr (V), Mette Askær (C), Per Nykjær Jensen (I) og Johan Weltzin Kristensen (Ø).

Udvalget besluttede hermed at meddele afslag til at fælles faciliteter opføres som en del af bygninger større end 350 m²

Udvalget tog orienteringen om den juridiske vurdering af forhold vedrørende udstykning og opdeling i ejerlejligheder til efterretning

Arne Ebsen (F) stillede følgende forslag:

"Efter etablering af byggeri vil kommunalbestyrelsen vurdere, om vejforholdene på Gl. Lundeborgvej skal tilpasses den mulige øgede benyttelse, herunder undersøge mulighederne for bedre sikring af gående og cyklende trafikanter."

Man stemte om forslaget:

For stemte 6 medlemmer: Arne Ebsen (F), John Arly Henriksen (A), Hanne Klit (A), Claus Krossteig (A), Birger Jensen (V) og René Haahr (V).

Imod stemte: Per Nykjær Jensen (I) og Johan Weltzin Kristensen (Ø).

Mette Askær (C) undlod at stemme.

Johan Weltzin Kristensen (Ø) benyttede standsningsretten og begærede sagen til behandling i Kommunalbestyrelsen.

Der var afbud fra Torben Frost (A), som suppleant deltog Hanne Klit (A)

6. Orientering

Beslutningstema

Sager til orientering.

INDSTILLING

Direktionen indstiller til Plan- og Lokalsamfundsudvalget,

- At orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Udvalgsformanden:

Udvalgsmedlemmer:

Administrationen:

BESLUTNING I PLAN- OG LOKALSAMFUNDSDVALGET 2026-2029 DEN 24-06-2026

Der var intet til orientering.