



Svendborg  
Kommune



Tillæg nr. 2017.05 til  
Kommuneplan 2017-2029

Rekreativt område - Hotel og  
feriecenter i Lundeborg

**Kladde**

# Rekreativt område - Hotel og feriecenter i Lundeberg

<b>Status</b>	Kladde
<b>Plannavn</b>	Rekreativt område - Hotel og feriecenter i Lundeberg

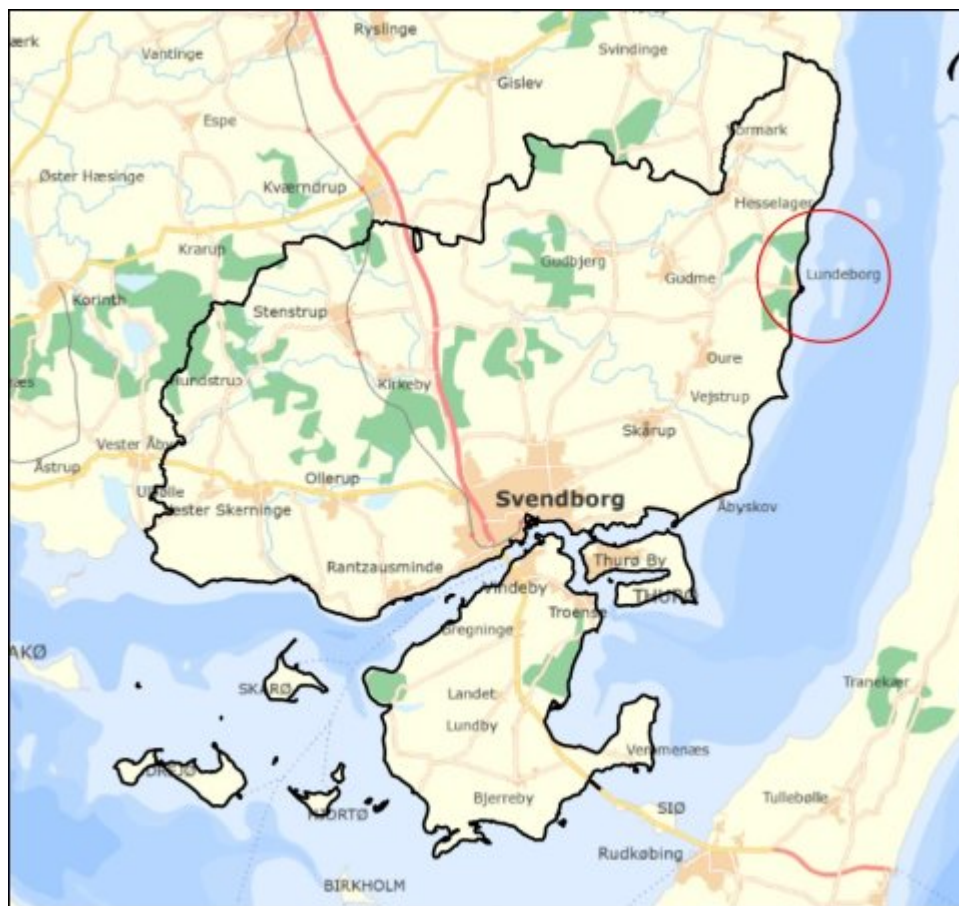
## Baggrund og formål

I kystbyen Lundeberg ønskes én af byens i alt tre campingpladser afviklet og i stedet udviklet til hotel og feriecenter.

Kommuneplantillægget er udarbejdet for at understøtte planerne for hotel og feriecenter, og er en ændring til Kommuneplan 2017- 2029. Kommuneplantillægget ledsages af lokalplan 641 - Lundeberg Badehotel.

Planområdet ligger i byzone i den nordlige del af Lundeberg.

Kommuneplan 2017-2029 udpeger henholdsvis Lundeberg og Svendborg som turistcentre, hvilket blandt andet betyder, at byerne er de primære lokaliseringssteder for større ferie- og fritidsanlæg i den kystnære zone. Planlægningen understøtter kommunens overordnede planer omkring turisme og etablering af nye overnatningsmuligheder.



Oversigtskort Svendborg Kommune med markering af Lundeberg.



Markering af planområdet i den nordlige del af Lundeberg. Herudover er byzonearealer markeret med rød skravering.

## Indhold

Kommuneplantillægget giver mulighed for, at området kan anvendes til rekreative formål i form af hotel- og feriecenter.

Den nye ramme giver mulighed for, at der kan opføres hotel- og feriecenter i 1½ etage med en bygningshøjde på højst 7 m. Området kan bebygges med en bebyggelsesprocent på 20 %.

Stisystemer gennem området skal sikre såvel gæsters som offentlighedens adgang til stranden.



## Forhold til anden planlægning

### Nationale interesser

Kommuneplantillægget vurderes ikke at være i strid med nationale interesser i kommuneplanlægning.

Der knyttes følgende udvalgte kommentarer til de nationale interesseområder:

### Produktionsvirksomheder

Der ligger ikke miljøtilsynspligtige produktionsvirksomheder nærmere 500 m fra det aktuelle område. Nærmeste mellemstore virksomhed med miljøgodkendelse ligger knap 2 km nord for det aktuelle område.

### Jordbrug og store husdyrbrug

Der ligger ikke særligt værdifulde landbrugsområder eller store husdyrbrug nærmere end 500 m fra det aktuelle område.

Nærmeste værdifulde landbrugsområde ligger ca. 1 km mod sydvest eller 1,5 km mod nord fra det aktuelle område.

Nærmeste store husdyrbrug ligger knap 11-12 km mod vest fra det aktuelle område.

### Kystbeskyttelse og klimatilpasning

En del af planområdet er udsat for stormflodshændelser. Oversvømmelsen begrænser sig til arealer, der samtidig er omfattet af strandbeskyttelse og som friholdes for ny planlagt bebyggelse.

En mindre del af planområdet er i risiko for at blive oversvømmet i forbindelse med ekstremregn/skybrud.

Håndtering af oversvømmelser skal ske lokalt på egen grund. Det kan fx ske ved lokal håndtering på grunden, i disponering af byggeriet eller ved udledning til havet.

### Kystnær del af byzonen

Kommuneplantillægget omfatter et område, som ligger indenfor den kystnære del af byzonen. Ifølge planloven skal der redegøres for, hvordan ny bebyggelse og anlæg vil påvirke kysten visuelt. Såfremt bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, så skal der gives en begrundelse herfor.

Lundeborg er karakteriseret ved at have den højeste og mest koncentrerede bebyggelse omkring havnen, mens den omkringliggende by overvejende er kendetegnet ved boliger og ferieboliger i 1 – 1½ plan.

Kommuneplantillægget indeholder rammebestemmelser, der sikrer, at en kommende bebyggelse til hotel og feriecenter ikke afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i Lundeborg.

Det er Svendborg Kommunes vurdering at en gennemgribende visualisering i forhold til påvirkning af kystnærhedszonen ikke er påkrævet. Nedenstående visualisering understøtter dette.



### Strandbeskyttede arealer

Planområdet indeholder et strandbeskyttet areal langs med vandet mod øst. Kommende hotelbebyggelse placeres ikke indenfor strandbeskyttet areal.

### Landskab

Planområdet er i forvejen beliggende i byzone og derved ikke omfattet af landskabsinteresser for det åbne land. Dog bemærkes, at planområdet ligger i kystforlandet og grænser derudover op til landskabsområderne Oure Moræneflade og det beskyttede Tange Å Tunnedal.

Det bakkede område bag Lundeborg fremstår dels pga. terrænet dels pga. den megen bevoksning i området meget lukket primært med skovkarakter. Dog findes en markant udsigt over kysten fra vejen bag Lundeborg ved Grønneskov.

Fra kyststrækningen vil bebyggelsesprocenten på maksimalt 20 % og bygningshøjden på maksimalt 7 m få den kommende hotelbebyggelse til at fremstå som en åben og lav bebyggelse og som er sammenhængende i sit udtryk med det tilstødende sommerhus- og boligområde mod syd.

Fra havsiden ved sejlads nær kysten ud for Lundeborg vil hotelbebyggelsen ses stående over den lave kystskrænt med græs og kratbevoksning. Bebyggelsen fremstår med sin lave højde og tæthed som en naturlig forlængelse af Lundeborg. Byggeriets højde ses på visualiseringen at indpasse sig under Grønneskovs trælinje.

Ifølge kommuneplanens retningslinjer skal de visuelle sammenhænge mellem land og vand, modstående kyster og på langs af kystlinjen varetages ved ændret arealanvendelse, etablering, udvidelse eller ændring af byggeri og tekniske anlæg.

Den nye hotelbebyggelse erstatter den tidligere campingplads. Med det udgangspunkt vurderes det, at hotelbebyggelsen 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.

#### **Skovbyggelinje**

Lundeborg er omkranset af private skovarealer, der afkaster skovbyggelinje for størstedelen af byen, herunder det aktuelle planområde. Skovbyggelinjen henhører under naturbeskyttelseslovens § 17 og har til formål at sikre skovens landskabelige værdier. Skovbyggelinjen regnes 300 meter fra skovbrynet, og indenfor denne afstand er der, med enkelte undtagelser, forbud mod at bygge.

En realisering af planlægningen for hotel og feriecenter vil derfor kræve, at Miljøstyrelsen reducerer skovbyggelinjen inden for planområdet. Det vil være muligt at realisere projektet med en reduceret skovbyggelinje på 30 meter fra skovbrynet.

Alternativt kræver opførsel af byggeri, at der kan meddeles dispensation fra skovbyggelinjen.

Det bemærkes, at dele af de tilstødende arealer til planområdet i kommuneplan 2017-29 er udlagt som arealer, hvor skovrejsning ikke er ønsket.

#### **Kulturarv**

Planområdet indgår ikke som en del af et udpeget kulturmiljø, men grænser mod nord op mod kulturmiljøet omkring herregården Hesselagergård.

Området er interessant i forhold til arkæologi og en del af arealet er udpeget som kulturarvsareal. I dialog med Svendborg Museum er det afklaret at kulturarvsarealet skal udgraves, mens der laves arkæologiske forundersøgelser på den resterende del af området.

## **Forhold til kommuneplanens retningslinjer**

Kommuneplantillægget er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer og ændrer ikke på disse.

#### **Kommuneplanen om Lundeborg som turistcenter**

Kommuneplanen udlægger hhv. Lundeborg og Svendborg som turistcentre. Det betyder, at nye større kystnære ferie- og fritidsanlæg og etablering af nye overnatningsmuligheder er prioriteret til at skulle ligge i disse byer. Etablering af nye tiltag skal planlægges, så de indpasses i forhold til såvel landskab som bebygget miljø. Den ændrede planlægning for omdannelsen af Lundeborg Strand Camping til hotel- og feriecenter har til formål at understøtte Lundeborg som turistcenter ved at øge helårsturismen og tiltrække nye gæster og aktiviteter til stedet.

Der nedlægges samtidig en campingplads, hvilket kommuneplanen normalt søger at bevare. I dette tilfælde vægtes det højere, at området ved Lundeborg i forvejen er udlagt til byzone, at området ved Lundeborg er udpeget til turistcenter og at byrådet i kommuneplanen har sat sig et mål om, at Svendborgs rolle som turistkraftcenter på sydfyn skal opgraderes med specifik henblik på udbygning af helårsturismen. Derfor har man valgt ikke at bevare arealudlægget til campingplads.

## **Forhold til kommuneplanens rammer for lokalplanlægning**

Området, der planlægges for, er i dag omfattet af ramme nr. 10.04.R7.240 - rekreativt område Lundeborg

Strandcamping. Rammen ligger i byzone.

Der ændres ikke på rammens geografiske afgrænsning.

For det nye rammeområde gælder følgende bestemmelser:

Navn: 10.04.R6.033

- Områdets anvendelse: Rekreativt formål i form af hotel- og feriecenter
- Zonestatus: byzone
- Bebyggelsesprocent: 20 %
- Max antal etager: 1½ etage
- Max bygningshøjde: 6,7 m
- Særlige bestemmelser: der skal sikres offentlig adgang igennem området

## Natura 2000 og Habitatbekendtgørelsen

### Natura 2000

Nærmeste Natura 2000-område ligger ca. 3,7 km nord for planområdet – nr. 118, Søer ved Tårup og Klintholm. Grundet afstanden og den planlagte anvendelse vurderes det, at planen ikke vil påvirke Natura 2000-området.

### Habitatbekendtgørelsen §6

Svendborg Kommune har ikke kendskab til forekomster af bilag IV-arter eller egnede levesteder for bilag IV-arter indenfor planområdet. Det vurderes derfor, at kommuneplantillægget ikke påvirker arter opført på habitatdirektivets bilag IV.

### Fredede- og naturbeskyttede områder

Inden for det strandbeskyttede areal af lokalplanområdet er der registret beskyttet strandeng, jf.

Naturbeskyttelseslovens § 3.

Tilstanden af beskyttede natyrtyper må ikke ændres uden forudgående dispensation fra Svendborg Kommune. Dispensationsadgangen er begrænset og der kan kun i særlige tilfælde meddeles dispensation, eksempelvis hvis der er tale om naturforbedrende tiltag.

Eksisterende stier til kysten kan fortsat anvendes.

## Miljøvurdering

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (LBK nr.1225 af 25.10.2018), skal Svendborg Kommune enten gennemføre en miljøvurdering efter § 8, stk. 1, eller foretage en vurdering efter § 8, stk. 2, af, om planen kan få eller kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Svendborg Kommune har i henhold til § 8, stk. 2 gennemført en miljøscreening, idet planen omhandler fysisk planlægning, fastsætter arealanvendelsen af et mindre område på lokalt plan og ikke påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

Screeningen viser, at plangrundlaget ikke medfører væsentlige indvirkninger på de listede miljøparametre. Dog bemærkes følgende i forhold til miljøparametrene:

### By- og kulturmiljø

Der er planlagt for at hotelbebyggelsen kan opføres med en smule større tæthed end det tilstødende bolig-/sommerhusområde. Dette er for at tydeliggøre områdets anvendelse til hotelformål, og så det ikke fremstår som et sommerhusområde. Det vurderes at den større tæthed stadig fremstår sammenhængende og tilpasset Lundeborg.

Projektet er visualiseret fra vandet, og det vurderes at kyststrækningen ikke ændres væsentligt i sit udtryk.

### Landskab

Området der planlægges for ligger indenfor den kystnære del af byzonen. Planområdet ligger indenfor skovbyggelinjen og indeholder derudover et strandbeskyttet areal langs vandet mod vest og er omfattet af skov.

Planforslagene indeholder bestemmelser, der sikrer, at en kommende bebyggelse til hotel og feriecenter ikke afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i Lundeborg og som skal være med til at sikre, at den planlagte bebyggelse indpasses visuelt i overgangen mellem by og land.

En realisering af planlægningen for hotel og feriecenter vil kræve, at Miljøstyrelsen reducerer skovbyggelinjen inden for planområdet. Det vil være muligt at realisere projektet med en reduceret skovbyggelinje på 30 meter fra skovbrynet. Alternativt skal Svendborg Kommune dispensere fra skovbyggelinjen.

Planforslagene friholder det strandbeskyttede areal for ny bebyggelse.

### **Befolkning**

Planlægningen for hotel- og feriecenter medfører, at boligmiljøet vil blive påvirket i mindre grad, da der fremover vil være helårsturisme. Via plangrundlaget sikres det, at hotelbebyggelsen holdes væk fra boligmiljøet mod syd for at skærme fra eventuelle indbliksgener fra hotellejlighederne.

### **Konklusion**

I forbindelse med gennemførelsen af miljøscreeningen, har kommunen truffet en afgørelse om, at planen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, da planen ikke vil få en væsentlig indvirkning på miljøet. Afgørelsen er truffet på baggrund af lovens bilag 3, der omhandler kriterier for bestemmelse af den sandsynlige betydning af indvirkning på miljøet.

Afgørelsen bekendtgøres offentligt inden den endelige godkendelse af planen.

## **Rammer**

**Følgende rammeområder bliver afløst ved tillæggets endelige vedtagelse:**

- [10.04.R7.240](#)

**Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:**

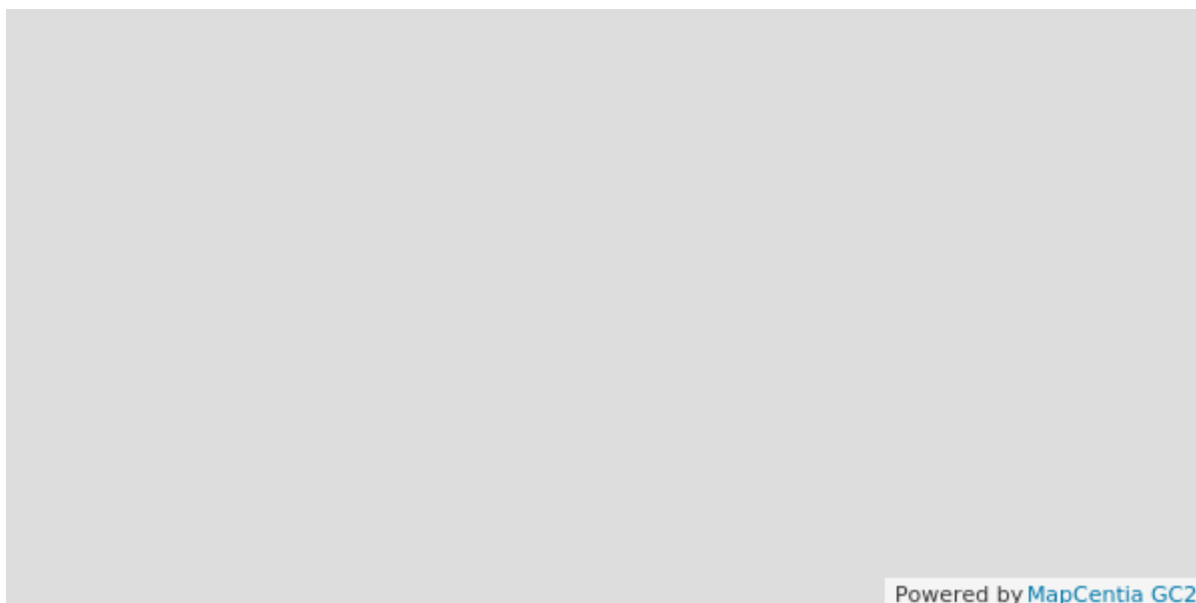
- [10.04.R6.033](#)



## Nye rammer

De efterfølgende rammer bliver udlagt i tillægget.

## 10.04.R6.033 - Rekreativt område - Hotel og Feriecenter i Lundeborg



Powered by [MapCentia GC2](#)

### Bestemmelser

### Status

Plannummer	10.04.R6.033	Kladde
Anvendelse generelt	Rekreativt område	
Fremtidig zonestatus	Byzone	
Bebyggelsesprocent	20%	
Bebyggelsesprocent af	Området som helhed	
Max. antal etager	1½ etage	
Max. bygningshøjde	7 m	
Anvendelse	Rekreativt område	
Områdets anvendelse	Rekreativt område i form af hotel og feriecenter	
Bebyggelsens omfang	20 %	
Bemærkning til zonestatus	Byzone	
Særlige bestemmelser	Der skal sikres offentlig adgang igennem området.	
Specifik anvendelse		
Zonestatus	Byzone	
Anvendelse konkret	Hotel	

## Aflyste rammer

De efterfølgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse.

## 10.04.R7.240 - Rekreativt område Lundeberg Strandcamping



### Bestemmelser

### Status

Plannummer	10.04.R7.240	Vedtaget
Anvendelse generelt	Rekreativt område	
Fremtidig zonestatus	Byzone	
Anvendelse	Rekreativt område	
Områdets anvendelse	Rekreative formål i form af campingplads	
Bemærkning til zonestatus	Byzone	
Specifik anvendelse		
Zonestatus	Byzone	
Anvendelse specifik	Campingplads	