

---

## **Bemærkninger til høring af planer for Lundeborg Badehotel fra Danmarks Naturfredningsforening Svendborg**

Svendborg Byråd har 5. februar 2020 sendt forslag til kommuneplantillæg 2017.05 og til lokalplan 641 i offentlig høring.

Planforslaget for "Lundeborg Badehotel og Konference" er udarbejdet på anmodning af ejeren af Lundeborg Strand Camping, Gl. Lundeborgvej 46, der ønsker at afvikle campingpladsen og i stedet udvikle området til hotelvirksomhed med tilknyttede konferencefaciliteter med ca. 80-90 hotellejligheder og et tilhørende fælleshus, som skal indeholde reception, restaurant og konferencefaciliteter, og med direkte adgang til stranden med egen badebro.

Beslutningen om ændring af kommuneplanens rammer for området med et kommuneplantillæg blev besluttet af Svendborg Byråd 10. september 2018. Planen blev sendt i offentlig høring til 5. november 2018, og Danmarks Naturfredningsforening Svendborg fremkom med et [høringssvar](#) til kommunen den 4. november 2018.

### **Vi mister et rekreativt område**

Planerne for Lundeborg Badehotel og Konference omfatter arealet på Lundeborg Strand Camping, et 2,5 ha stort område nord for Lundeborg. Området er i dag udlagt til campingplads, men er helt usædvanligt for campingpladser i Danmark samtidig omfattet af byzone.

Campingpladsen burde aldrig have været overført til byzone, da campingudlægning langs vores kyster ifølge lovgivningen sker på rekreative landzoneområder, som uden videre kan føres tilbage til naturarealer, såfremt campingpladsen nedlægges.

Når eksisterende campingpladser, som foreslået her, nedlægges til fordel for fast byggeri, mister vi således allesammen fælles rekreative arealer. Og samtidig vil der givet opstå et behov og et pres for at få udlagt nye campingpladser langs kommunens kyster som erstatning for nedlagte pladser, hvorved yderligere rekreative områder mistes.

### **Vil skabe præcedens**

DN Svendborg er desuden meget bekymret for den præcedensvirkning, som en vedtagelse af forslaget vil have for vores unikke kyster. Det har aldrig været hensigten med campingpladser, at en campingpladsejer skal kunne kapitalisere en kystnær, naturskøn og rekreativ campingplads og konvertere den til andet – fx fast byggeri som her med badehotel, lejligheder og konferencecenter – netop for at sikre, at vi ikke allesammen mister rekreative arealer. At åbne op for, at det kan lade sig gøre, vil givet skabe præcedens og udhule hensigten med campingpladserne.

## **Kommunen tilsidesætter sine egne retningslinjer**

Vejen for planforslaget for "Lundeborg Badehotel og Konference" er banet dels ved tidligere at have overført Lundeborgs campingpladser fra landzone til byzone, dels ved nu at tilsidesætte Svendborg Kommunes egne eksisterende retningslinjer for campingpladser i Kommuneplan 2017-2029, der blev vedtaget af byrådet 19. december 2017.

Heri står bl.a.:

"Svendborg Kommune er af Erhvervs- og Vækstministeriet og danske regioner udpeget til særligt kystferiested. Kystturisme er den mest udbredte turismeform i Svendborg Kommune og som ønskes yderligere fremmet... Mange steder ved og langs kysterne i kommunen er der gode oplevelsespots for aktiv turisme... som gerne kombineres med overnatning på camping. Kombination af camping og aktiv ferie arbejdes der på at videreudvikle..

...Blandt overnatningsformer i Svendborg Kommune udgør camping en væsentlig andel, og alle kommunens 14 campingpladser ligger inden for kystnærhedszonen..

...I forbindelse med udarbejdelse af Kommuneplan 2017-2029 har Svendborg Kommune gennemgået og vurderet alle sine 14 campingpladser i forhold til den fremtidige udvikling, herunder overvejelserne i forbindelse med generationsskifter og deraf ofte følgende forventninger om at kunne modernisere pladserne.

Aktuelt har flere pladsejere anmodet om ændret planlægning for campingpladser til andre bymæssige formål. Kommunen ønsker imidlertid at fastholde eller udbygge sine overnatningsfaciliteter i overensstemmelse med de overordnede turistmæssige overvejelser. På den baggrund er kommunens campingpladser gennemgået ud fra planlægningsmæssige overvejelser, der kan medvirke til at fastholde eller udvide de eksisterende campingpladser i kommunen".

Der står tillige i kommuneplanen, at "Arealer der er udlagt til campingformål kan normalt ikke konverteres til anden anvendelse". Dog kan "Op til 30% af kapaciteten på campingpladser, der er beliggende uden for de udpegede særlige landskabelige-, geologiske- og kulturhistoriske beskyttelsesområder og de særlige biologiske interesseområder, kan anvendes til hytteformål" - hvilket er i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens reglement for campingpladser.

## **Bekymrende kommunal slingrekurs**

Mål og retningslinjerne for campingpladser i Svendborg Kommune er således klart formuleret.

Men alligevel tilsidesætter byrådet allerede mindre end et år efter vedtagelsen af kommuneplanen denne afvejning af fællesskabets interesser for at tilgodese en enkelt erhvervsdrivendes interesser. Det skete efter et langvarigt samarbejde mellem campingpladsejeren og kommunen, hvilket blev oplyst på borgermøde i Lundeborg i 24. oktober 2018.

DN Svendborg finder det dybt kritisabelt, at kommunen ikke i forbindelse med vedtagelsen af kommuneplanen redegjorde og planlagde for projektet samt foretog en samlet afvejning af udviklingen langs Svendborg Kommunes attraktive kyststrækninger i forhold til projektet.

Det kritisable forstærkes af, at kommuneplanen netop imødekommer Lundeborg Strand Camping med mulighed for udvidelse, da der i planen står:

"Følgende udvidelsesmuligheder indgår i kommuneplan 2017, hvor der er foretaget en

foreløbig afvejning i forhold til områdernes natur- og landskabelige interesser. Den endelige afklaring vil finde sted i forbindelse med en lokalplanlægning: Lundeberg Strand Camping gives mulighed for udvidelse mod vest på areal, som i kommuneplanen foreslås ændret anvendelse fra boligformål til rekreative formål – campingplads”.

Hvilket jo netop er helt i overensstemmelse med kommuneplanens afsnit om ikke at nedlægge, men derimod at fastholde eller udbygge campingpladserne.

Sagen Lundeberg Strand Camping ligner mest af alt en kommunal slingrekurs. For ud over at have vedtaget dels i kommuneplanen at give campingpladsen udvidelsesmuligheder, dels efterfølgende i planforslaget at ville konvertere pladsen til fast byggeri, har byrådet tillige 18. september 2018 vedtaget tillæg til sin Planstrategi 16 Sommerhusområder, hvoraf det fremgår, at kommunen ønsker nyt sommerhusområde på Lundeberg Strand Campings område!

Det hedder bl.a.: ”Dette udlæg i Lundeberg ligger i den nordligste del af byen og er beliggende i byzone. Området er i dag udlagt til campingplads. Udlægget udgør et areal på ca. 2,3 ha og der kan indpasses ca. 26 sommerhuse”.

Planstrategien er byrådets samlede vision og politiske strategi for kommunens langsigtede udvikling.

Det fremgår ikke af Planforslaget for ”Lundeberg Badehotel og Konference”, om byrådet har opgivet sommerhusplanerne på området ved Gl. Lundebergvej 46, og der informeres heller ikke i planen om, at kommunen samtidig planlægger 26 sommerhuse på samme område.

DN Svendborg finder kommunens slingrekurs dybt bekymrende for borgernes tillid til den kommunale planlægning.

### **Ødelæggende for et fantastisk og særligt karakteristisk naturområde**

Det planlagte badehotel/konferencecenter vil være ødelæggende for et fantastisk naturområde med store historiske og arkæologiske værdier, hvilket Gl. Lundeberg-fredningen, der grænser op til campingpladsen, vidner om.

Området har naturmæssigt stor værdi og er samtidig omgivet af fredede arealer. Ligeledes er områdets historiske betydning velkendt, hvilket ikke mindst de arkæologiske fund vidner om.

En del af området er indbefattet i et kulturarvsareal, fordi kulturlaget fra Nordeuropas ældste handelsplads (200-800 e.Kr.) strækker sig ind på arealet. Desuden ligger der levn fra et teglværk fra den sene middelalder og tidlige renæssance på stedet ligesom der er registreret en omfattende boplads fra sen yngre stenalder.

Det fremgår tillige af kommuneplanen, at området er særligt karakteristisk fra Hesselagergård og til kysten ved Lundeberg. Området beskrives således: ”I denne del af karakterområdet fremstår dalstrøgets karakteristika med markante dalsider og den smalle bevoksningsdominerede dalbund særligt tydeligt. Dalstrøgets form understreges af de græssede og slåede engarealer. Områdets bebyggelsesstruktur og overordnede arealanvendelse afspejler dalstrøget og herregårdskabets oprindelse. Dog er dele af området bevoksninger af nyere dato, hvilket indikerer, at området oprindeligt har

fremstået mere åbent end tilfældet er i dag. Dette underbygges af de historiske kort fra slutningen af 1800-tallet. Arealanvendelsen med græssede og slåede engearealer i dalbunden og dyrkede marker og skov på højbundsarealer afspejler et klart samspil mellem naturgrundlaget og arealanvendelsen. På denne baggrund vurderes området som særligt karakteristisk".

### **Byrådet forventer at tilsidesætte skovbyggelinjen**

Lundeborg Strand Camping ligger – som tidligere nævnt – i byzone og er omfattet af den eksisterende lokalplan nr. 13 b, der primært er udlagt til camping uden bebyggelse og med mulighed for vinteropbevaring af campingvogne på den vestlige del af arealet.

Området ligger kystnært, og det betyder, at området omfattes af planlovens regler for de kystnære dele af byzonerne, der ligger ud til kysterne, eller som indgår i et samspil med kystlandskabet.

Lokalplanområdet er omfattet af strandbeskyttelseslinjen i den østligste del, og området er desuden omfattet af skovbyggelinjen.

I Naturbeskyttelsesloven er skovbyggelinjen fastsat til 300 meter for at sikre det frie udsyn til skoven og skovbrynet og for at bevare skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyreliv.

Det fremgår af lokalplanforslaget, at en reduceret skovbyggelinje er forudsætningen for at realisere planen – og at der derfor vil blive ansøgt Miljøstyrelsen om, at skovbyggelinjen reduceres. Alternativt at der søges dispensation hos Svendborg Kommune i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse. Byrådet forventer således under alle omstændigheder at tilsidesætte skovbyggelinjen.

DN Svendborg mener, at det er kritisabelt, at byrådet ikke respekterer Naturbeskyttelseslovens beskyttelse af vores skove.

Inden for lokalplanområdet er der med stor sandsynlighed beskyttet natur i form af strandeng, jf. Naturbeskyttelseslovens § 3. DN Svendborg mener, at der forinden en vedtagelse af lokalplanen bør undersøges, om der i området findes §3 beskyttet natur og arter beskyttet under habitatdirektivet.

### **Trafikproblemer**

Tilkørselsvejen til "Lundeborg Badehotel og Konference" vil alene være Gl. Lundeborgvej, som er en smal vej gennem størstedelen af Lundeborg, og som et godt stykke før Lundeborg Strand Camping snævrer så meget ind, at to almindelige personbiler har svært ved at passere hinanden. Desuden er der på dette stykke ikke fortov.

Ifølge planforslaget er der tale om et hotel- og konferencecenter med bl.a. konferencer og events med plads til at servicere op mod 276 overnattende gæster.

Det må forventes, at der til konferencer og events kan komme op til 276 biler. (På side 21 i planforslaget står der, at "lokalområdet betjenes af en kollektiv busforbindelse til Lundeborg". Dette er ikke korrekt. Den eneste busforbindelse er – uden for

skoleferierne og weekenderne – skolebussen morgen og eftermiddag. Desuden er der mulighed for flextrafik.)

276 biler til konferencer og events bliver en massiv trafik gennem Lundeborg på en meget smal vej – og så vidt det kan læses ud af planforslaget, er der ikke parkeringspladser på det 2,5 ha store område til 276 biler.

Tilkørselsvejen Gl. Lundeborgvej og Lundeborg som helhed vil desuden have svært ved at klare så massiv trafik. Ydermere vil dette antal biler i en spidsbelastning med alle 80-90 huse besat og en 1 dages konference eller event stige markant.

### **Er der behov for Lundeborg Badehotel og er det økonomisk bæredygtigt**

Men er der overhovedet behov for endnu et badehotel/konferencecenter i Svendborg Kommune – og vil Lundeborg Badehotel være økonomisk bæredygtigt?

Ifølge Anne-Mette Hjalager, professor i turisme ved Syddansk Universitet, har vi faktisk en overkapacitet i kystturisme, når det gælder den helt traditionelle hotelkapacitet i mindre anlæg med kun få værelser og enheder.

Det skyldes, at aktiviteten i kystzonen er meget sæsonafhængig, og med en kort sæson er det vanskeligt at forrente et nybygget hotel.

Hjalager forsker inden for bl.a. kystturisme og turismeinnovation, og Danmarks Naturfredningsforening Svendborg har bedt hende vurdere planforslaget om "Lundeborg Badehotel og Konference":

"Jeg har prøvet at se på den forretningsmodel, som ligger i projektet. Det fremgår ikke af planmaterialerne, men der er lidt her: <https://faa.dk/artikel/plan-om-badehotel-med-89-lejligheder-i-lundeborg>.

Det ser ud som en almindelig "developermodel" – en ekstern forretningsperson kommer ind med en ide til grundejerne og stiller en realiseringsmodel op, hvor developeren ikke selv skal investere noget særligt økonomisk, men andre skal til lommerne.

Developerens ydelse er at skabe og udvikle planen, have myndighedskontakten og søge at finde investorer til projektet. Det fremgår ikke af materialet, om og i hvor høj grad den her involverede developer også har egentlige investorinteresser og i givet fald hvordan. Der påregnes (med henvisning til avisartiklen) et salg af aktier til almindelige mennesker, som vil have en fritidsbolig uden for meget bøvl. Det ligner timeshare. Det betyder, at man ikke kan lave en almindelig hoteldriftskalkule på tingene.

Jeg vil faktisk tro, at denne form er den eneste mulighed for overhovedet at få økonomi i et så lille foretagende som dette. Investeringen og dermed risikoen ligger i hovedsagen hos de private ejere af aktier.

Jeg har ikke set forslag til vedtægter for aktieselskabet, og ej heller aktietegnings- og prospektmateriale, så det er vanskeligt at gennemskue aktieejernes muligheder og risici.

Men der er også en reception/restaurant/event bygning. Den skal måske bortforpagtes eller drives i et driftsselskab. Jeg vil vurdere, at det kan blive svært for en forpagter at få økonomi i dette.

Der kan gå en rum tid, før et projekt som dette er færdigt. Jeg vil tro, at man vil bygge husene i mindre etaper, efterhånden som aktiekapitalen indgår.

Konceptet som helhed betyder, at hvis det hele ikke hænger sammen, så kan husene og området måske omdannes til almindeligt sommerhusområde, og fælleshuset kan også omdannes til bolig/sommerhus.

Alt i alt er syntes dette rimeligt fornuftigt gennemtænkt set fra en developers side, og for ejerne af campingpladsen en nogenlunde exitstrategi, hvis de er tålmodige, og hvis de ikke lægger andet end grunden ind i foretagendet.

Ejerne af hotelaktierne kan måske sidde med en bet, men det er anden sag, det afhænger som nævnt af den aftale, som de indgår i forbindelse med deres aktiekøb.

Man bør anbefale kommunen at indhente nærmere oplysninger om den påtænkte forretningsmodel og selskabskonstruktionerne.”

Med venlig hilsen

René Lund Chetronoch

Formand for DN Svendborg  
[rlc.dn.svendborg@gmail.com](mailto:rlc.dn.svendborg@gmail.com)  
[svendborg@dn.dk](mailto:svendborg@dn.dk)  
Mobil: 27110544