



Bygherre

Plan og Udvikling

xxx@svendborg.dk
www.svendborg.dk

Samarbejdsaftale vedr. udarbejdelse af lokalplanforslag xxx for et område xxx

Dato

1. AFTALENS PARTER

Undertegnede

Xxx
Xxx
Xxx

Sagsid: xx/xxxx
Afdeling: Plan
Ref.

SKAL SLETTES:
Rød = Skal udfyldes
Grøn = Skal tilpasses

I det følgende kaldt xxx

Og medundertegnede
Svendborg Kommune
Plan
Frederiksø 4
5700 Svendborg

I det følgende kaldt Plan

Har indgået følgende aftale vedr.
udarbejdelse af lokalplan for et om-
råde ved xxxxx.

2. FORMÅL

Samarbejdsaftalen, der er gensidigt forpligtende, har til formål at:

- Sikre et godt, konstruktivt samarbejde mellem parterne
- Sikre en fælles forståelse af planlægningsopgaven
- Sikre forventningsafstemning i forhold til opgavens forløb, tidsplan, indhold og slutresultat
- Tydeliggøre krav til leverancer, leverancerne afleveringsfrister samt hvilke parter som har ansvar for leverancerne.

3. PROGRAM FOR LOKALPLANLÆGNING

Projektadresse

Lokalplanområdets adresse er:

Xxxxx

Området ligger mellem X-vej og Y-gade.

Matrikel: xxx

Samlet areal: xxx m²

Området ligger i byzone.

Kommuneplan

Området er omfattet af kommuneplan 2021-2033, rammeområde xx.xx.xx.xxx.

Området er udlagt til xx-område.

Særlige rammebestemmelser: xx.

Gældende lokalplaner

Eksempel:

Området ligger i delområde 9 i rammelokalplan 349 for Svendborg Havn og banearealer (vedlagt). For det aktuelle område gælder:

- *Anvendelse: Centerformål*
- *Bebyggelsens placering: Bebyggelse skal så vidt muligt opføres med facadevirkning mod Lerchesvej og Nyborgvej*
- *Bebyggelsens omfang: Bebyggelsesprocent max. 110. Bygningshøjde max. 12m. Dagligvare- og udvalgsvarer-butikker må ikke etableres større end 1.000 etagemeter.*

For området gælder desuden Lokalplan 290 – facader og skilte (vedlagt). For det aktuelle område gælder blandt andet bestemmelser om skiltning.

Den nye lokalplan tager afsæt i ovenstående bestemmelser.

Den nye lokalplans baggrund

Indskriv baggrund for udarbejdelse af lokalplan

Lokalplanprocessen forløber i hovedtræk som på den vedlagte proceslinje. Se desuden afsnittet *Tidsplan*, under afsnit 4.

Den nye lokalplan

Hensigten med lokalplanen er blandt andet at fastlægge bestemmelser om:

- anvendelse
- bebyggelsens omfang
- placering
- udtryk
- fastlægge friarealer
- stiforbindelser
- vejadgange og vejføring
- parkeringsforhold
- håndtering af overfladevand
- grundejerforening
- kortlægge miljømæssige forhold, herunder støjforhold

Den nye lokalplans anvendelse

Blandet bolig og erhverv.

Den nye lokalplans principper

Eksempel:

Indskriv principper for planlægningen, f.eks.

Der skal arbejdes med synlig variation og vertikal inddeling i bebyggelsens facade.

Maksimal bebyggelseshøjde 12m.

Mindste bebyggelseshøjde 5m.

Bebyggelsesprocent: 110

I øvrigt gælder kommuneplanens retningslinjer og generelle rammer: <https://kommuneplan.svendborg.dk/>

4. ORGANISERING

Ansvarlige

Bygherre bistår ved lokalplanudarbejdelsen med rådgivere, som leverer nedenstående aftalte leverancer.

Bygherre har tilknyttet følgende rådgiver til opgaven:

- Rådgiver

Lokalplanforslaget udarbejdes i et samarbejde mellem rådgiver og sagsansvarlig byplanlægger **XXXXX som kan kontaktes pr. mail XXXXXX@svendborg.dk eller tlf. XXXXXXXX.**

Til sagen tilknyttes relevante repræsentanter fra forvaltningens øvrige afdelinger i det omfang, sagen kræver det.

Under lokalplanudarbejdelsen vil Plan referere til rådgiver som repræsentant for bygherre. I tilfælde hvor der sker væsentlige ændringer i tids- og procesplanen kan Plan orientere bygherre efter behov.

Dokumentation, som leveres af godkendt rådgiver

Inden der kan udarbejdes lokalplanforslag, skal rådgiver levere følgende:

1. Grundejers accept
2. En vandhåndteringsplan
3. En støjredegørelse
4. Redegørelse for parkering
5. Trafik og adgangsforhold
6. Redegørelse for opholdsarealer
7. Basisoplysninger

1. Grundejers accept

En accept fra grundejer, om at de er indforstået med, at der planlægges på deres arealer i samarbejde med udvikler/bygherre.

2. En vandhåndteringsplan

Det skal med en vandhåndteringsplan dokumenteres, hvordan overfladevand og det offentlige vandløb på grunden håndteres.

[Begrund, hvorfor det er nødvendigt at udvikler/bygherre udarbejder en vandhåndteringsplan. Indsæt evt. tekst fra spildevandsplanen.]

Det anbefales at der findes en løsning for vandhåndteringen som det første, inden der arbejdes videre med en bebyggelsesplan, støjafskærmning mm. Løsningen af vandhåndteringen giver afgørende forudsætninger for hvordan området kan disponeres.

Vandhåndteringsplanens skal udarbejdes med input fra Vand og Affald samt Byg, Natur og Miljø, Svendborg Kommune.

Kontaktpersoner:

[indsæt kontaktpersoner fra hhv. Vand og Affald og Svendborg Kommune]

3. Støj

En del af lokalplanområdets arealer er belastet af støj fra hhv. X-vej og Y-gade.

Det skal dokumenteres at støjkrav kan overholdes og hvordan af en certificerede rådgiver.

Kommuneplanens generelle bestemmelser vedr. støj:

<https://svendborg.cowiplan.dk/kommuneplan21/rammer/generelle-bestemmelser/stoej/>

Redegørelse for, at støjkrav overholdes jf. planlovens §15 a: En lokalplan må kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger m.v., jf. § 15, stk. 2, nr. 13, 22 og 25, kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.

4. Parkering

Materialet skal redegøre for den samlede parkeringsløsning for området.

Kommuneplanens generelle bestemmelser vedr. parkering:

<https://svendborg.cowiplan.dk/kommuneplan21/rammer/generelle-bestemmelser/parkeringsnormer/>

5. Trafik og adgangsforhold

Adgang til lokalplanområdet skal ske fra X-vej.

Materialet fra rådgiver skal dokumentere fremtidige trafikale forhold principgodkendt af Svendborg Kommunes vejmyndighed.

6. Redegørelse for opholdsarealer

Der skal redegøres for de samlede opholdsarealer for området. Der skal redegøres for hvor og hvordan der etableres tilfredsstillende opholdsarealer.

Opholdsarealer skal være regulære arealer, opholdseguede og have rekreativ karakter, der gør dem anvendelige til ophold, leg og andre rekreative aktiviteter. Opholdsarealer og adgangen til disse skal indrettes således, at de kan benyttes af personer med handicap, og indrettes under hensyntagen til tilfredsstillende lys- og læforhold.

Parkeringsarealer, adgangs- og tilkørselsarealer, og tekniske anlæg kan ikke regnes med som opholdsarealer.

Regnvandsbassiner kan som udgangspunkt ikke indgå som en del af arealet udlagt til fælles opholdsareal. Såfremt at et regnvandsbassin er udformet som et væsentligt rekreativt element, så kan det indgå med maksimalt 50 % af regnvandsbassinets størrelse til fælles opholdsareal. Regnvandsbassiner som indgår som et væsentligt rekreativt element skal udformes med flade brinker og skal indbyde til ophold og/eller leg.

Kommuneplanens generelle bestemmelser vedr. opholdsarealer:

<https://kommuneplan.svendborg.dk/rammer/generelle-bestemmelser/opholdsarealer/>

7. Basisoplysninger

Udover ovenstående leverancer skal rådgiver levere en række basisoplysninger der er nødvendige for udarbejdelse af lokalplanforslag. Basisoplysningerne består af en bebyggelsesplan der indeholder tekst og tegninger.

Teksten skal indeholde:

- Oversigt over matrikler og lodsejere.
- Beskrivelse af lokalplanområdet, dets karakteristika og nuværende anvendelse.
- Projektets baggrund og formål.
- I forbindelse med vejadgang via private fællesveje skal der redegøres for, om der er indgået aftale om vejret til benyttelse af de gældende veje.
- Kvadratmeterregnskab: Etagemeter, vejarealer, fri- og opholdsarealer og tekniske anlæg.
- Ved boligbebyggelse angives forventede boligenheder.

Desuden skal der fremsendes tegningsbilag der bl.a. via plan, snit og opstalter illustrerer projektet og projektets sammenhæng med omgivelserne.

- Tegningsbilag skal fremsendes elektronisk i gængs målestoksforhold.
- Målfaste planer (f.eks. matrikelkort, udstykningskort, lokalplankort, byggefelter, illustrationsplan mv.) skal

leveres med geoplacering: Koordinatsystem
ETRS89/UTM zone 32N – EPSG:25832.

- Undtaget er perspektiv-visualiseringer, referencefotos, diagrammer.

Tegningsmaterialet skal indeholde:

- Matrikelkort med områdets afgrænsning.
- Principskitse der fortæller om den grundlæggende disposition og intention i projektet.
- Målfaste planer, snit og opstalter der viser den nye bebyggelses sammenhæng med eksisterende byggeri og landskab.
- Koteplan herunder snit af nuværende terræn og kommende terræn.
- Områdets afgrænsning og eventuelle opdeling i anvendelsesområder og etaper.
- Vejadgang til området. Placering af interne veje og stier.
- Bebyggelsens placering, højde og etageantal.
- Placering af fælles fri-, opholds- og parkeringsarealer og markant beplantning.
- Overordnede principper for bebyggelsens udformning; tagform, materialer, farveanvendelser og facadedisposition.
- Skyggediagrammer ved bebyggelse i bymæssig sammenhæng.
- Relevante visualiseringer der viser den nye bebyggelses sammenhængen med eksisterende byggeri og landskab. Maksimalt 3 stk.
- Referencefotos der handler om bebyggelsens indpasning i området og det rum der opstår mellem bygningerne.

**Ovenstående leverancer skal være Plan i hænde senest
xxxdag d. xxxx 2022.**

Tidsplan

Se vedlagte tids- og procesplan pr. dd. 2022.

Tids- og procesplanen er med forbehold for at processen forløber som planlagt, at leverancerne sker til den aftalt tid og at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering. Desuden kan tidsplanen blive påvirket af de indsigelser der måtte komme i høringsperioden.

Forbehold

Plan tager forbehold for, at der i arbejdsprocessen kan opstå behov for ny viden og at bygherre derfor skal levere nye

relevante analyser. Det må desuden forventes at Svendborg Kommune kan stille krav om, at det leverede materiale tilpasses, da Svendborg Kommune skal kunne acceptere materialet førend det bringes i anvendelse i lokalplanen.

Procesuelle forhold af betydning for realisering af planen

Politisk 1. behandling

Når lokalplanforslaget er færdig, sikrer Plan, at planen sendes til behandling i Plan- og Lokalsamfundsudvalget med henblik på godkendelse til offentliggørelse af lokalplanforslaget.

Offentlighedsfasen

Når lokalplanforslaget er godkendt til offentliggørelse, sikrer Plan at lokalplanforslaget sendes i offentlig høring, i en periode på 4-8 uger. I denne periode kan interesserede indsende deres indsigelser til forslaget.

Når høringsperioden er afsluttet, bliver indsigelserne behandlet i Plan. Giver indsigelserne anledning til ændringer af lokalplanens indhold drøftes med bygherre.

Politisk 2. behandling

Plan sikrer, at der udarbejdes en indstilling til Plan- og Lokalsamfundsudvalget med kommentering af de indkomne indsigelser og bemærkninger. Sagens parter kan blive inddraget i udarbejdelse af alternative løsningsforslag med henblik på at imødekomme eventuelle indsigelser. Selve indstillingen vil dog ikke blive gjort til genstand for drøftelser med sagens parter.

Plan- og Lokalsamfundsudvalget træffer herefter beslutning om endelig vedtagelse af lokalplanen.

Det er Svendborg Kommunalbestyrelse der som planmyndighed beslutter planens endelige indhold og udformning. Da Svendborg Kommunalbestyrelse ønsker at inddrage offentligheden i den fysiske planlægning betyder det, at planens indhold kan ændres i forbindelse med planens endelige vedtagelse – også på måder, som bygherre/rådgiver ikke er enig i.

5. UDBYGNINGSAFTALE

EKS.: Bygherre ønsker der skal lægges granit på det offentligt ejede areal der planlægges for. Kommunen skriver ind i

lokalplanen at der skal lægges granit, men i udbygningsaftalen aftales, at bygherre skal betale den prisforskel der er fra asfalt til granit.

6. INFORMATION OM EVT. TINGLYSNING AF FRASKRIVELSESDOKUMENTATION

Ønskes et areal overført til byzone ved lokalplanlægning med henblik på udførelse af et bygge- og anlægsarbejde, kan kommunen forlange, at der tinglyses en fraskrivelsesdeklaration, hvor ejer fraskriver sig retten (efter planlovens § 47A) til at kræve, at kommunen overtager arealet inden fire år.

7. AFTALEPERIODE

Nærværende aftale træder i kraft ved dens underskrift.

Aftalen ophører, når der foreligger en endelig vedtaget lokalplan eller når der politisk besluttes at afslutte planprocessen.

Dato

Bygherre

Dato

Plan