

VEJLEDNING VED BYGGEMODNINGER

Etablering af kloak

Maj 2023



Indholdsfortegnelse

Forord	3
Hvem kloakerer hvornår?.....	4
Klimatilpasning af nye områder	5
Grafisk overblik over processen	6
Fase 1 Planlægning	7
Fase 2 Byggemodningsaftale	9
Fase 3 Projektering.....	10
Fase 4 Udførelse	13
Fase 5 Afslutning	14
Bilag 1 til Byggemodningsaftale.	16

Forord

Overblik til en god proces

Denne vejledning beskriver ansvarsfordeling, opgaver og retningslinjer, når der skal etableres kloak ved byggemodninger i VandCenter Syds forsyningsområde.

Formålet er at sikre korrekt kloakering i en god og effektiv proces og ensartethed i arbejdet undervejs.

Faser

I denne vejledning præsenterer vi opgaverne ved byggemodning i fem faser:

1. Planlægning
2. Byggemodningsaftale
3. Projektering
4. Udførelse
5. Afslutning

På de næste sider kan du læse om opgaverne i hver fase – og hvem der har ansvaret for hvad.

Spørgsmål?

Har du spørgsmål, så kontakt VandCenter Syds kunderådgivning på:
Tlf. 63 13 23 33 eller info@vandcenter.dk.

Hvem kloakerer hvornår?

Forsyningsens forpligtelse

Ifølge lovgivningen har VandCenter Syd som forsyningsvirksomhed pligt til at føre stikledninger frem til skelgrænsen for den ejendom, der skal kloakeres, mod opkrævning af tilslutningsbidrag fra ejendommens ejer.

Når der er tale om nye kloakoplande (udstyknings på "bar mark"), eller når man via en lokalplan omdanner et eksisterende område til nye formål, og der derved opstår nye ejendomme, som skal kloakeres, har VandCenter Syd pligt til at kloakere, jf. spildevandsplanen for kommunen.

Forsyningen må alene afholde omkostninger til håndtering af regn og spildevand indenfor det serviceniveau, som er fastsat i kommunens spildevandsplan. Hvis udstykkeren ønsker andre løsninger, som giver anledning til højere omkostninger til forsyningen, end de nødvendige, skal de ekstra omkostninger afholdes af udstykkeren. I så fald skal der foreligge en skriftlig aftale herom, inden afslutning af projekteringsfasen.



Klimatilpasning af nye områder

Kommunen kan stille krav i lokalplanen om tilbageholdelse af ekstrem nedbør. Eksempelvis skal der i Odense Kommune for nye områder redegøres for, hvordan en 90 mm hændelse håndteres indenfor projektområdet på en sikker og miljømæssig forsvarlig måde.

Klimatilpasning af udstykningsområdet er ikke VandCenter Syds ansvar.

Udstykkeren af området er således ansvarlig for at opfylde kommunens krav og sende nødvendig dokumentation til godkendelse.

Udstykker afholder udgifterne til klimatilpasning, herunder også beregninger og dokumentation.

Link til Odense Kommunes Spildevandsplan:

[Spildevandsplanen \(odense.dk\)](https://www.odense.dk/spildevandsplanen)

Link til Odense Kommunes Kommuneplan 2020-2032:

[4.2.1 Klimatilpasning af bygge- og anlægsprojekter - KOMMUNEPLAN 2020-2032 - Odense Kommune \(niras.dk\)](https://www.niras.dk/kommuner/odense/kommuneplan/4.2.1%20Klimatilpasning%20af%20bygge-og%20anlaegsprojekter-2020-2032)

Link til Nordfyns Kommunes Kommuneplan:

[Kommuneplan - Nordfyns Kommune](https://www.nordfyns.dk/kommuneplan)

Link til Nordfyns Kommunes Spildevandsplan:

[Nordfyn - Spildevandsplan 2017 - Nordfyns Kommune \(niras.dk\)](https://www.nordfyns.dk/spildevandsplan)

Grafisk overblik over processen

Udstykker skal:	Fase	VandCenter Syd skal:
Planlægning		
Kontakt til VandCenter Syd		
Leverer:		Afklare kommunens vilkår for udledning til recipient
-Godkendt lokalplan		Estimere volumen- og arealbehov til håndtering af regnvand
-Godkendt spildevandsplan		
-Godkendt bebyggelsesplan og udstykningsplan		
-Opgørelse over befæstede arealer		
-Godkendt digitalt projekt for veje stier og matrikler		
-Klimatilpasningstiltag, godkendt af kommunen		
Dialog med VandCenter Syd om omfang, udbud, tidsplan osv.		Dialog med udstykker om omfang, udbud, tidsplan osv.
Byggemodningsaftale		
Underskrive byggemodningsaftale		Udarbejde og underskrive byggemodningsaftale
		Beregne og påligne tilslutningsbidrag
Projektering og udførelse		
Koordinere med VandCenter Syd		Koordinere med udstykker
Projektere veje og vejafvanding		Projektere egne anlæg
Evt. projektere og udføre privat håndtering af regnvand, herunder søge nødvendige tilladelser		Søge alle nødvendige tilladelser for forsyningens arbejder
Underskrive nødvendige aftaler jf. Omkostningsbekendtgørelsen		Udarbejde nødvendige aftaler jf. Omkostningsbekendtgørelsen
		Udbyde og bygge egne anlæg
Afslutning		
Betale tilslutningsbidrag		Opkræve tilslutningsbidrag
Betale eventuelle omkostninger til forsyningen jf. Omkostningsbekendtgørelsen		Opkræve eventuelle omkostninger hos udstykkeren jf. Omkostningsbekendtgørelsen
Underskrive tinglysning af forsyningens anlæg på private arealer		Deklarere egne anlæg på private arealer
Evt. deklarere private fællesanlæg på parceller og indarbejde dem i grundejerforeningens vedtægter		

Fase 1 Planlægning

Et godt projektforsløb kræver en god og grundig planlægning.

Det er vigtigt, at projektets rammer og forudsætninger er kendte for alle parter, inden projekteringen opstartes. Derved kommer projektet hurtigt og nemmest i mål, og misforståelser, konflikter og unødigt ressourceforbrug undgås.

Nedenfor er beskrevet, hvad der skal være styr på, og hvem der gør hvad, inden projekteringen kan opstartes.

OBS vedr. tidsplan

VandCenter Syd er som offentligt ejet virksomhed forpligtet til at udbyde både rådgivnings- og anlægsarbejder. Desuden kan der være flere myndighedsmæssige forhold, der skal afklares.

Det skal derfor forventes, at der kan gå op til ½ år fra VandCenter Syd kontaktes, til kloakeringsarbejdet i udstykningen kan påbegyndes.

Det er udstykkers (eller dennes rådgivers) ansvar at kontakte VandCenter Syd rettidigt, så der er tid nok til at planlægge, projektere og udbyde anlægsarbejderne efter udbudsreglerne uden at komme i vejen for udstykkerens tidsplan.

Udstykker skal:

Som **udstykker** skal du kontakte VandCenter Syd for at afklare, hvad der skal til, før et kloakforsyningsprojekt for det nye areal kan startes op.

Der kan fx være behov for ændringer i eksisterende spildevandsplan eller lokalplan, eller vi kan være nødt til at omlægge anlæg andre steder for at forsyne det nye areal.

Kontakt os tidligst muligt – og helst før bebyggelsesplanen fastlægges i en lokalplan. Så kan vi afklare placering af regn- og spildevandsstik og afsætte areal til regnvandsbassin.

Følgende materiale skal leveres til VandCenter Syd:

1. Bebyggelsesplan for arealet med angivelse af delarealer og deres anvendelse (fx erhverv eller bolig) og delarealernes størrelser.

Bebyggelsesplanen skal vise, at den overholder krav stillet i gældende lokalplan og spildevandsplan. Af planen skal fremgå placering og arealudlæg til afløbstekniske anlæg, herunder regnvandsbassiner, LAR-anlæg (LAR = Lokal Afledning af Regnvand), pumpestationer m.m.

2. En opgørelse over befæstede arealer, da dimensionering af regnvandsbassiner (rensevolumen og forsinkelsesvolumen) er knyttet op på størrelsen af befæstede flader.
3. Et digitalt projekt for veje, stier og matrikler med koter på overflader, placering af vejafvandingsbrønde og ønskede afvandingskoter på de kommende matrikler.
4. Udstykningsplan godkendt af kommunen. Udstykker skal fastlægge hvor mange ejendomme, der skal kloakeres, og hvordan de skal udmatrikuleres. Det er nødvendigt, for at VandCenter Syd kan lave korrekt kloakforsyning frem til skelgrænserne for hver af de fremtidige ejendomme.

VandCenter Syd (forsyningen) skal:

- Afklare (hos myndighederne) hvilke udledningskrav til recipienten, projektet skal leve op til.
- På dette grundlag estimere nye volumener og arealbehov til regnvandsbehandling.

OBS vedr. regnvandsbassiner

Uanset om der er tale om en ny udstykning på bar mark, eller om der skal ændres kloakeringsform i et eksisterende kloakområde, skal der afsættes plads til et forsyningsejet regnvandsbassin inden for området.

Forudsætningerne for forsyningens dimensionering af regnvandsbassin i udstykningen fastlægges først, når forsyningen har fået godkendt en udledningstilladelse af kommunen. Denne kan først søges, når det endelige projekt foreligger. Dette kan i nogle tilfælde medføre, at arealbehovet til f.eks. regnvandsbassiner må justeres i forhold til gældende lokalplan. For ældre lokalplaner, kan udstykker altså ikke tage for givet, at de afsatte arealer til regnvandsbassiner er retvisende.

Fase 2 Byggemodningsaftale

Når VandCenter Syd har modtaget det nødvendige materiale fra udstykker (se afsnittet "Planlægning"), udarbejder vi en byggemodningsaftale (side 15).

VandCenter Syd (forsyningen) skal:

- Udforme en skriftlig aftale om udførelse af byggemodningen.
- Beregne tilslutningsbidrag efter "Lov om betalingsregler for spildevandsforsyningsselskaber" (de aktuelle priser kan ses på vandcenter.dk).
- Meddele tilslutningsbidragets størrelse til udstykker.

Byggemodningsaftalen regulerer:

- Omfang af kloakanlægget
- Eventuelle aftaler om fælles udbud, fælles byggeplads eller andre plads-krav
- Aftale om midlertidig spildevandsafledning
- Tidsmæssige spørgsmål ift. VandCenter Syds projekterings- og anlægsarbejde, samt hvornår der er klar til, at der kan bygges på de solgte grunde
- Ansvarsforhold – herunder geoteknik, forureningsundersøgelser, arkæologiske undersøgelser, bortskaffelse af jord osv.
- Vurdering af nødvendige aftaler jf. Omkostningsbekendtgørelsen (se faktaboks på side 12)
- Aftale om tinglysning af VandCenter Syds anlæg på privat grund, herunder fordeling af ansvaret for drift af grønne områder omkring VandCenter Syds anlæg.

Udstykker skal:

- Underskrive byggemodningsaftale og sende retur til VandCenter Syd.



Fase 3 Projektering

Når VandCenter Syd har modtaget det nødvendige materiale (som beskrevet under 1. Planlægning) og den underskrevne byggemodningsaftale, påbegyndes projekteringen.

VandCenter Syd (forsyningen) skal:

- Projekttere regn- og spildevandsanlæg, når udstykningsplanen er berigtiget ved kommunen. Projekteringen udformes efter den gældende lokalplan, spildevandsplan, udstykningsplan, recipientkrav (Kommunens udledningstilladelse) og de aktuelle bebyggelses- og befæstelsesplaner.
- Koordinere arbejdet i projekteringsfasen med udstykker.
- Ansøge kommunen om tilladelser (fx grave-, nedsivnings- eller udledningstilladelser) i det omfang, forsyningens fremtidige anlæg kræver det.
- Udarbejde nødvendige aftaler til underskrift hos udstykkeren jf. Omkostningsbekendtgørelsen (se faktaboks nedenfor om Omkostningsbekendtgørelsen)

Udstykker skal:

- Koordinere arbejdet i projekteringsfasen med VandCenter Syd.
- Koordinere udførelse af geotekniske borer og VandCenter Syd på de arealer, hvor VandCenter Syds anlæg forventes lagt.
- Projekttere veje og vejafvandning.
- Underskrive aftaler jf. Omkostningsbekendtgørelsen (se faktaboks nedenfor om Omkostningsbekendtgørelsen)

OBS vedr. eksisterende dræn og vandløb

Det er udstykkers ansvar at identificere og håndtere eksisterende drænledninger og åbne og rørlagte vandløb på området.

Det er **ikke** tilladt at koble dræn eller rørlagte vandløb til forsyningens spildevandsanlæg og regnvandsanlæg.

- Hvis lokalplan og/eller spildevandsplan foreskriver, at håndtering af regnvand skal varetages privat (altså ikke af forsyningen), skal udstykker selv stå for design, dimensionering og udførelse af anlæg til lokal regnvandshåndtering. I så fald opkræves der kun tilslutningsbidrag for spildevand (60% af standardtilslutningsbidraget).
- Udstykker skal søge de nødvendige tilladelser hos kommunen til etablering af anlæggene – herunder nedsivnings- og/eller udledningstilladelser efter Miljøbeskyttelsesloven.



FAKTABOKS

Omkostningsbekendtgørelsen (BEK nr 2275 af 29/12/2020)

I h.t. omkostningsbekendtgørelsen er der en række aftaler mellem forsyning og udstykker, som skal være indgået skriftligt, inden projekterings afslutning:

- Såfremt udstykker ønsker, at forsyningen etablerer løsninger, som er dyrere end den løsning, som er nødvendig, for at forsyningen kan leve op til sin forsyningspligt og til de krav om serviceniveau, som er fastsat i spildevandsplanen, skal de ekstraomkostninger, som dette giver anledning til, afholdes af udstykkeren. Det kan eksempelvis dreje sig om:
 - sikring af et højere serviceniveau, end fastsat i spildevandsplan
 - alternativ placering eller udformning af regnvandsbassin
 - etablering af øvrige terrænelementer mhp. rekreative værdier (gangstier, bænke, særlig beplantning, belysning osv.)
- Såfremt forsyningens regnvandsløsninger helt eller delvis indebærer elementer i terræn (eksempelvis regnvandsbassin med tilhørende adgangsveje, regnbede, afløbsrender m.fl.), som placeres på arealer, som ikke ejes af forsyningen selv, skal der indgås aftaler om disse, inden projektering afsluttes. Aftalerne skal indeholde bestemmelser om bl.a.:
 - omkostningsfordeling for etablering og drift
 - fordeling af risiko ved evt. fordyrelse af projektet
 - efterfølgende sikring ved tinglyst deklaration

Fase 4 Udførelse

Det er VandCenter Syds erfaring, at det i mange tilfælde er både billigst og mest effektivt for alle parter, hvis udførelse af afløbs- og vejanlæg udbydes samlet. Udstykker opfordres derfor til at indgå aftale om fælles udbud med VandCenter Syd.

For forsyningsdelen skal VandCenter Syds standard for udbudsmateriale benyttes – herunder forsyningens tilføjelser til "AB18 – Særlige Betingelser" og sikkerhedsstillelse fra entreprenøren i henhold til AB18.

VandCenter Syd...

- begynder først sit anlægsarbejde, når udstykningsplanen er godkendt af kommunen.
- etablerer kloak inklusive opfyldning til fremtidig vejkasse eller nutidigt terræn inden for udgravningens profil.
- etablerer stikledninger til ca. 1 m. inden for skellinjen
- etablerer skelbrønd(e) på spildevandsstikledning på de enkelte ejendomme. Hvis skelbrønden er > 2, 5 meter dyb, etableres yderligere 2 meter rør efter skelbrønd.
- etablerer *ikke* skelbrønd på regnvandsledning. I udstykninger, hvor regnvand fra matrikler håndteres på overfladen, lægger VandCenter Syd en rende ind på grunden. Denne rende udgør stikledningen.



Fase 5 Afslutning

VandCenter Syd (forsyningen) skal:

- Opkræve tilslutningsbidrag
- Opkræve eventuelle omkostninger hos udstykkeren jf. Omkostningsbekendtgørelsen
- Deklarere følgende anlæg på området:
 - Forsyningens ledninger på private arealer og fællesarealer
 - Forsyningens ledninger uden for vejareal
 - Forsyningens regnvandsbassiner
 - Forsyningens pumpestationer
 - Forsyningens adgangsveje
 - Øvrige tekniske anlæg tilhørende VandCenter Syd

Udstykker skal:

- Betale tilslutningsbidrag
- Betale eventuelle omkostninger til Forsyningen jf. Omkostningsbekendtgørelsen
- Underskrive tinglysning af deklarationer
- Sikre at fælles private anlæg på parceller bliver tinglyst (fx overfladeløsninger for regnvand (LAR)).
- Sikre at tinglyste forhold (herunder eventuel drift og vedligehold) kommer med i grundejerforeningens vedtægter.

Byggemodningsaftale

Aftalens parter:

Udstykker:

VandCenter Syd as

Vandværksvej 7

5000 Odense C

Adresse:

Kontaktperson (navn og telefon):

Kontaktperson (navn og telefon):

Projektområde:

Byggemodningens navn:

Etape:

Adresse:

Byggemodningen er omfattet af flg. lokalplan:

Tidsplan:

<Her anføres alle væsentlige milepæle for kloakering af udstykningen (projektering, udbud og licitation, kontrahering, opstart af anlægsarbejder, forventet sluttidspunkt,). Henvi evt. til bilag m. Gantt-diagram, hvor sammenhæng/koordineringen med øvrige anlægs- og byggeaktiviteter i udstykningsområdet kan vises>

Administrative, økonomiske og tekniske bestemmelser:

<Her anføres en liste over bilag, som hver især beskriver de forhold, som aftalen skal regulere jf. vejledningen>

Bilag 1: Særlige aftaleforhold

Bilag 2: *<Omfang af kloakanlægget>*

Bilag 3: *<Eventuelle aftaler om fælles udbud>*

Bilag 4: *<Aftale om midlertidig spildevandsafledning>*

Bilag 5: *<Tidsmæssige spørgsmål ift. VandCenter Syds projekterings- og anlægsarbejde, samt hvornår der kan bygges på de solgte grunde>*

Bilag 6: *<Ansvarsforhold – herunder geoteknik, forureningsundersøgelser, arkæologiske undersøgelser, bortskaffelse af jord osv.>*

Bilag 7: *<Vurdering af nødvendige aftaler jf. Omkostningsbekendtgørelsen >*

Bilag 8: *<Aftale om tinglysning af VandCenter Syds anlæg på privat grund>*

Bilag 9: *<Forventet tilslutningsbidrag beregnet på grundlag af foreliggende information>*

Underskrifter:

Dato og underskrift - udstykker

Dato og underskrift VandCenter Syd

Bilag 1 til Byggemodningsaftale.

Særlige aftaleforhold

VandCenter Syd beregner - inden arbejdet påbegyndes - tilslutningsbidrag på grundlag af den foreliggende information. Såfremt de forhold, der ligger til grund for beregningen, ændres under projektering og udførelse, vil tilslutningsbidraget blive genberegnet. Tilslutningsbidraget opkræves hos grund-ejer(e), når arbejdet er udført, og der er mulighed for afledning til VandCenter Syds system (Jf. Betalingsvedtægten).

VandCenter Syd fremfører stik til skel jf. betalingsvedtægt.

VandCenter Syd dimensionerer ledningsanlægget til gældende servicekrav (se gældende Spildevandsplan). Det er derfor ejers forpligtelse at håndtere regnvandsafstrømninger for regnhændelser, der ligger uden for VandCenter Syds servicekrav.

VandCenter Syd er uden ansvar for tidsforskydninger i forsyningens fremførelse af forsyningsledninger som følge af fund af blød bund, forurenede jord og/eller arkæologiske undersøgelser.

Udstykker skal rettidigt levere den nødvendige information om byggemodningsprojektet til brug for forsyningens projektering og design af afløbssystemet. Såfremt udstykker ændrer byggemodningsprojektet, efter afløbsprojektet er igangsat eller udført, skal udstykker betale alle udgifter til omprojektering og/eller ombygning i afløbssystemet, som udstykkers ændringer nødvendiggør.

Udstykker har ansvar for, at der ikke opstartes byggearbejde på matriklerne, før kloakentreprisen er færdigudført.

For at forhindre skader på det færdige anlæg under byggemodningsperioden, skal udstykker beskytte forsyningens anlæg under det videre byggemodningsarbejde. Hvis der alligevel sker skade på forsyningens anlæg, vil udbedring af skaden ske på udstykkers regning.

Udstykker skal sikre, at der ikke kommer fremmedlegemer (herunder grus og silt) i kloakken under den efterfølgende byggeperiode, når kloakentreprisen er færdig.

Udstykker for de berørte ejendomme erklærer sig ved underskrift på denne aftale indforstået med ovennævnte aftale.

VandCenterSyd

VandCenter Syd as • Vandværksvej 7 • 5000 Odense C • Tlf. 63 13 23 33 •
info@vandcenter.dk • www.vandcenter.dk