

Bygherrevejledning
Byggemodninger



Indholdsfortegnelse

1.0 INDLEDNING	3
2.0 OVERTAGELSE AF FÆLLESPRIVATE ANLÆG	3
2.1 Dokumentation og aflevering	4
3.0 HVEM GØR HVAD	5
3.1 Anlæg der udføres af byggemodner	7
3.2 Projekteringsmøder	7
3.3 Myndighedstilladelser	7
3.4 Udførelsen	8
4.0 KONTRAKT	8
5.0 TILSLUTNINGSBIDRAG	8
6.0 KONTAKT	9

1.0 INDLEDNING

Denne vejledning er tænkt som en hjælp for Byggemodner/bygherre og dennes rådgiver i byggemodningsprojekter. Den beskriver proceduren for hvem, der forestår de enkelte aktiviteter. I denne vejledning er byggemodner og bygherre den samme juridiske person.

Ikast-Brande Spildevand A/S står for kloakforsyningen i Ikast-Brande Kommune. Ikast-Brande Spildevand har forsyningspligt til matrikelgrænse i de områder der er udlagt i Ikast-Brande Kommunes spildevandsplan.

I kommunens spildevandsplan fremgår det også hvilket kloakeringsprincip der er gældende for det område, hvor byggemodningen udføres. Der arbejdes med 3 principper:

1. Fælleskloakeret opland, hvor spildevand og regnvand afledes i samme ledning. Dette princip anvendes ikke i nye områder.
2. Separatkloakeret opland, hvor spildevand og regnvand afledes i hver sin ledning og hvor regnvand skal forsinkes i regnvandsbassin inden udledning til recipient.
3. Spildevandskloakeret opland, hvor der udelukkende er mulighed for afledning af spildevand til Ikast-Brande Spildevands system. Regnvand skal håndteres lokalt på egen matrikel.

I forbindelse med planlægningen af en byggemodning skal bygherren henvende sig til Ikast-Brande Spildevand A/S, for at spildevandsselskabet kan planlægge områdets kloakering i god tid. I modsat fald kan bygherren risikere en forsinkelse af sin byggemodning. Ikast-Brande Spildevand A/S udarbejder herefter et detailprojekt for kloakeringen og udfører denne i et koordinerende samarbejde med bygherren. I visse tilfælde kan bygherre selv forestå kloakering af byggemodningen, efter Ikast-Brande Spildevands krav og standarder.

For at Ikast-Brande Spildevand A/S kan udføre kloakeringen, kræver det en af kommunen godkendt udstykningsplan, der er fremsendt til Geodatastyrelsen, hvor alle veje og byggegrunde er udmatrikulerede. Endvidere kræver det, at arealet er optaget i kommunens spildevandsplan.

2.0 OVERTAGELSE AF FÆLLESPRIVATE ANLÆG

Kloakanlæg i en byggemodning, der udføres som fællesprivat spildevandsanlæg, etableres og bekostes af byggemodner. Ikast-Brande Spildevand kan, efter nærmere aftale med bygherre, overtage det udførte fællesprivate anlæg frem til skel, såfremt dette er udført efter Ikast-Brande Spildevands anvisninger og veje samt parceller er udmatrikulerede.

Følgende kloakanlæg overtages ikke:

- Fællesprivate stikledninger
- Vejafvandingsledninger
- Vejbrønde med stikledninger
- Drænledninger

Hvis kloakanlæg forventes overtaget af Ikast-Brande Spildevand, skal der inden igangsætning af gravearbejde udarbejdes og underskrives en aftale om overdragelse af privat spildevandsanlæg mellem bygherre og Ikast-Brande Spildevand. Ikast-Brande Spildevand fremsender oplæg til denne aftaletekst i forbindelse med projektering. I den forbindelse er det et krav, at veje og parceller udmatrikuleres efter en plan, som skal være vedhæftet overdragelsesaftalen. Udstykningsplan skal være godkendt af kommunen. Hvis der ikke er lavet en aftale om overtagelse, og bygherre på et senere tidspunkt ønsker

spildevandsanlægget overdraget til spildevandsselskabet, kan det ske under forudsætning af, at det er udført efter spildevandsselskabets anvisninger. Afskrivningsperiode for fællesprivat spildevandsanlæg er 20 år.

2.1 Dokumentation og aflevering

Ikast-Brande Spildevand forestår én TV-inspektion og opmåling af det udførte kloakanlæg. Konstateres der fejl skal disse rettes af bygherren og efterfølgende TV-inspektion udføres af bygherren for dennes regning.

Aflevering af det udførte anlæg kan finde sted når:

- Al dokumentation, herunder fejlfri TV-inspektion, opmåling, tinglyste deklARATIONER samt udskillelse af regnvandsbassiner, er godkendt af Ikast-Brande Spildevand.
- Bygherre har leveret dokumentation for de indbyggede materialer og komprimeringskontroller til Ikast-Brande Spildevand, jf. standardbeskrivelser.
- Bygherre og Ikast-Brande Spildevand har foretaget besigtigelse af kloakanlægget.

Bygherren har ansvaret for, at følgende anlæg deklarereres indenfor byggemodningsområdet:

- Ledninger og brønde i private arealer og fællesarealer, udenfor udmatrikulerede vejarealer
- Nødvendige adgangsveje til bassiner mv.
- pumpestationer

Ikast-Brande Spildevand fremsender bekræftelse på overtagelse når alt dokumentation er modtaget og godkendt med en udfyldt overtagelsesprotokol.

3.0 HVEM GØR HVAD

Her er forudsat, at bygherre ønsker, at Ikast-Brande Spildevand overtager anlægget efterfølgende. Hvis bygherre ønsker at bibeholde kloakanlægget som fælles privat spildevandsanlæg, tager spildevandsselskabet ikke stilling til hvordan det udføres, men anlægget skal udføres efter gældende normer og regler. Bygherre kan ikke senere forvente, at spildevandsselskabet vil overtage anlægget, medmindre det er udført efter Ikast-Brande Spildevands krav.

Ikast-Brande Spildevand A/S udarbejder og projekterer kloakprojekt i forbindelse med byggemodninger. Dette indebærer, at bygherren eller dennes rådgiver fremsender relevant projektmateriale - herunder projekt for vejanlæg med færdige vejkoter, tydelig angivelse af matrikelskel samt geotekniske undersøgelser for området. Hovedkloakledninger placeres som udgangspunkt midt i kørebaner.

Ved projektering af kloakanlæg udarbejdes projekt med angivelse af tracé for ledningsanlæg og brønde med dimensioner, materialer, stikledninger, regnvandsbassiner (i separatkloakeret opland), samt en tilbudsliste, der skal anvendes hvis projektet sendes i udbud. Endvidere er Ikast-Brande Spildevands standardbeskrivelser en del af projekt materialet. Såfremt naboarealer til den aktuelle byggemodning kan forventes udstykket, inddrages disse arealer i planlægning og dimensionering af kloakanlæg.

Forud for projekteringsfasen, skal bygherre indkalde til opstartsmøde med følgende dagsorden:

1. Bygherrens orientering om projektet
2. Tidsplan for projektet
3. Kontrakt mellem parterne
4. Organisationsplan
5. Evt.

Bygherren laver referat fra mødet, som skal godkendes af deltagerne.

Der skal afsættes den fornødne tid til projektering, koordinering og indhentning af myndighedstilladelser.

I byggemodninger, der skal udføres som separatkloak i henhold til kommunens spildevandsplan, skal der bortledes regnvand fra området. I den forbindelse skal bygherren afsætte tilstrækkeligt med areal i egnet område af byggemodningen til forsinkelse og rensning af regnvand. Ikast-Brande Spildevand A/S skal godkende denne placering og størrelse. Som udgangspunkt skal regnvandsbassin placeres i byggemodningens laveste topografiske punkt.

Arealer til bassiner skal reserveres i forbindelse med lokalplanlægningen og der skal sikres vejadgang til bassiner. Såfremt en byggemodner ønsker, at kloaksystemet overtages af Ikast-Brande Spildevand A/S, skal de nødvendige arealer til bassiner overdrages til Ikast-Brande Spildevand A/S. Der ydes godtgørelse for arealerne, svarende til markedsprisen for tilsvarende arealer ved ekspropriation som råjord. Omkostninger i forbindelse med udskillelse bekostes af Ikast-Brande Spildevand.

Ved udformning og placering af bassiner, skal der i øvrigt altid sikres gode adgangsforhold og gode muligheder for tilsyn og vedligeholdelse. Evt. nødvendige vejadgange skal tinglyses på matriklerne.

Hvis området i henhold til spildevandsplanen er udlagt som spildevandskloakeret opland, udfører og overtager Ikast-Brande Spildevand ikke eventuelle regnvandsanlæg.

Ikast-Brande Spildevand A/S udarbejder efter modtagelse af ovenstående materiale et komplet kloakprojekt, hvorefter dette eventuelt kan udbydes i fællesskab med bygherrens projekt for vejanlæg m.m.

Hvis der laves fælles udbud, skal mindst 3-5 entreprenører indbydes, hvoraf Ikast-Brande Spildevand har ret til at vælge mindst halvdelen. Endvidere skal Ikast-Brande Spildevand A/S godkende byggemodnerens valg af entreprenører, der indbydes. Ikast-Brande Spildevand A/S indgår kontrakt for egne arbejder med den valgte entreprenør.

Er der behov for pumpestation, projekteres og udføres denne altid af Ikast-Brande Spildevand A/S uafhængigt af ledningsprojektet.

I forbindelse med udførelsen afholder Ikast-Brande Spildevand A/S omkostninger til en "standardløsning" og kun omkostninger, der direkte kan relateres til udførelsen af ledningsanlæg m.m. Det præciseres derfor at:

1. Ikast-Brande Spildevand A/S betaler for opgravning, lægning af rør, omkringfyldning med sand til 10 cm over øverste rør, samt tilfyldning med eksisterende materialer til underkant af vejklads bundsikringslag. Tilbagefyldte materialer komprimeres til samme bærevne, som inden projektets start. Hvis der skal graves i ler, har Ikast-Brande Spildevand ret til at udskyde anlæg til en periode på året, hvor ler kan forventes genindbygget, uden at blive opblødt. Hvis bygherren ikke ønsker eksisterende materialer genindbygget på ovennævnte vilkår, betales udskiftning inkl. bortkørsel af overskudsjord af bygherre.
2. Omkostninger til bortkørsel af fortrængt jord ved rørlægning og omkringfyldning afholdes af Ikast-Brande Spildevand A/S
3. Omkostninger til al afrømning af muld og afgravning af råjord ned til underkant vejklads, samt opbygning af vejklads og retablering af evt. belægninger er Ikast-Brande Spildevand A/S uvedkommende.
4. Omkostninger til rydning af træer og beplantning mv., er Ikast-Brande Spildevand A/S uvedkommende.
5. Ikast-Brande Spildevand A/S betaler for et "standard" jordbassin, udgravet i lavest liggende terræn – Hvis der ønskes andre løsninger så som rørbassiner – eller speciel udformning er det udstykkeren der betaler meromkostningen.
6. Evt. forurenede jord genindbygges på stedet. Hvis ikke det kan lade sig gøre, er det bygherren der betaler meromkostningen for udskiftning og deponering.

7. Eksisterende dræn retableres i minimum samme stand. Evt. omkostninger til nødvendig omlægning af eksisterende dræn er Ikast-Brande Spildevand A/S uvedkommende.

3.1 Anlæg der udføres af byggemodner

Hvis byggemodner selv ønsker at udføre kloakanlæg gælder følgende som supplement til ovenstående.

Ønsker bygherre ikke at udbyde kloakanlægget, skal Ikast-Brande Spildevand godkende budget for anlægsarbejderne som en del af aftalen om efterfølgende overtagelse af kloakanlæg. Der accepteres ikke regninger for ekstraarbejder, medmindre arbejderne forinden er godkendt af Ikast-Brande Spildevand.

Regnvandsbassiner godtgøres efter Ikast-Brande Spildevands standardløsning for regnvandsbassiner. Ønsker bygherren at udføre regnvandshåndtering udover Ikast-Brande Spildevands standardløsning, betaler Ikast-Brande Spildevand et beløb, svarende til et anlæg udført som standardløsning. En standardløsning svarer til ind- og udløbsbygværker, ledninger og render samt bassiner der består af en fordybning, regnet fra "bar mark".

3.2 Projekteringsmøder

I nødvendigt omfang holdes der løbende projekteringsmøder. Projekteringsmøderne har til formål at sikre, at der ikke sker projektændringer som har indflydelse på etablering af kloakanlægget.

Dagsorden for projekteringsmøder:

1. Stade på projekteringen
2. Tidsplan og fremdrift for projektet
3. Status på ansøgninger ved myndigheder
4. Arbejds miljø
5. Økonomi
6. Evt.

Bygherren laver referat fra mødet, som skal godkendes af deltagerne.

3.3 Myndighedstilladelser

I forbindelse med byggemodning, skal der indhentes tilladelser ved forskellige myndigheder. I det følgende, er kun beskrevet de tilladelser, som har indflydelse på kloakanlæggets etablering.

Ikast-Brande Spildevand A/S ansøger kommunen om udledningstilladelser som en del af projekteringen. Der skal gøres opmærksom på, at der er en sagsbehandlingstid ved kommunen. Det er et krav, at byggemodningen er i overensstemmelse med gældende spildevandsplan.

Såfremt kloakanlægget udføres som privat spildevandsanlæg med egen udledning af regnvand til recipient, er det bygherren selv, der skal ansøge om udledningstilladelse.

Som en del af den samlede byggemodning, sørger bygherren for nødvendige arkæologiske undersøgelser, som skal være afsluttet inden kloakprojektet starter.

Ikast-Brande Spildevand A/S indhenter nødvendige gravetilladelser for egne arbejder.

3.4 Udførelsen

Forud for arbejdets opstart, afsætter bygherren samtlige matrikelskel mod vej, herunder afgrænsninger mellem parceller.

Bygherren står for byggeledelsen – herunder afholdelse af byggemøder og varetager bygherrens forpligtigelser omkring arbejdsmiljø og evt. nødvendige sikkerhedsmøder.

Ikast-Brande Spildevand A/S deltager på byggemøder og fører fagtilsyn med egne arbejder. Ikast-Brande Spildevand A/S forestår afleveringsforretning for egne arbejder.

4.0 KONTRAKT

Forud for opstart af projekteringen indgås kontrakt mellem Ikast-Brande Spildevand A/S og bygherren.

Formålet med denne kontrakt er at præcisere, hvilke opgaver Ikast-Brande Spildevand A/S varetager, betalingsbetingelser og under hvilke forudsætninger arbejdet igangsættes.

Er der stillet krav om garantistillelse fra Ikast-Brande Spildevand A/S opstartes projekteringen ikke førend denne garanti er etableret eller forudbetaling har fundet sted i henhold til betalingsvedtægtens kap. 4.4.3.

5.0 TILSLUTNINGSBIDRAG

Kloaktilslutningsbidrag fremgår af Ikast-Brande Spildevands takstblad.

- Storparceller – Tilslutningsbidragets størrelse beregnes ud fra antal mulige boligenheder.
- Villaparceller – Tilslutningsbidragets størrelse beregnes ud fra antal villaparceller
- Erhverv - Tilslutningsbidragets størrelse beregnes ud fra arealet af matriklen

Ved overtagelse af fællesprivat spildevandsanlæg modregnes anlæggets værdi ved overtagelse.

6.0 KONTAKT

Ikast-Brande Spildevand A/S

Europavej 2
7430 Ikast

Tlf. 9660 3500
mail info@ibspild.dk

Ikast-Brande Kommune

Rådhusstrædet 6
7430 Ikast

Tlf. 9960 4000
mail info@ikast-brande.dk

Byudvikling og Planlægning

<http://www.ikast-brande.dk/borger/byudvikling-og-planlaegning>

Grundvand og Spildevand

<http://www.ikast-brande.dk/borger/natur-og-miljoe/spildevand>

Trafik og Veje

(Drift- og Anlæg)

<http://www.ikast-brande.dk/borger/trafik-og-veje>

Bolig og Byggeri

<http://www.ikast-brande.dk/borger/bolig-og-byggeri>

Natur og Vandløb

<http://www.ikast-brande.dk/borger/natur-og-miljoe/natur-og-vandloeb>

Museum Midtjylland

Vestergade 20
7400 Herning

Tlf. 9626 1900
Mail kontakt@museummidtjylland.dk