

# BYGGEMODNINGS- VEJLEDNING

Vejledning for udarbejdelse af afvanding,  
kloak og vandforsyningsprojekter



**SKANDERBORG  
FORSYNING**



## INDHOLD

Forord	2
Planlægning	4
Nødvendige undersøgelser	7
Byggemodningsaftale	8
Projektering	11
Tilladelser mv.	13
Ansvar for dræn og vandløb	14
Udførsel	15
Afslutning	17
Fra idé til virkelighed	18

# Forord

---

**Som et led i Skanderborg Forsyning A/S strategi, ønsker Skanderborg Forsyning A/S med denne vejledning at optimere og forventningsafstemme samarbejdet med private bygherrer, der ønsker at bygge modne arealer, som ikke tidligere er vand- og spildevandsforsynet.**

Dette for at sikre en fælles forståelse af de tidsmæssige perspektiver ved en byggemodning – og for at sikre, at der i overensstemmelse med FNs verdensmål etableres robuste offentlige og private infrastrukturer i relation til vand og spildevand, der samtidig sikrer en regnvandshåndtering i overensstemmelse med kommunens servicemål. Det er samtidig vores mål at vi med denne vejledning kan beskytte vores fælles vandressourcer bedst muligt.

I vandforsyningsloven og miljøbeskyttelsesloven er der indsat en pligt for forsyningerne til at forsyne ejendomme, der ligger indenfor forsyningernes forsyningsområde.

Denne forsyningspligt indebærer både for vand- og spildevandsforsyningen, at de respektive forsyninger skal føre stik frem til matrikelgrænsen for en selvstændig matrikulær ejendom.

Denne vejledning har til formål at beskrive processen fra ønske om udvikling af et areal til at der er etableret forsyningsinfrastruktur frem til arealet, for derigennem at sikre at kloakering og etablering af vandforsyning udføres korrekt og sikkert. Vejledningen skal desuden sikre ensartethed i processerne omkring byggemodninger i Skanderborg Forsynings forsyningsområde.



# Planlægning

**Grundejeren, der ønsker at bebygge på et ikke forsynet areal, skal allerede ved igangsætning af planer om byggemodning af arealet, kontakte forsyningen for at få fastlagt den videre proces.**

Herved får Grundejeren nødvendig information – herunder om arealet er omfattet af de gældende forsyningsplaner – og hvilke forhold, der skal være på plads, før forsyningen kan starte etablering af forsyningsstrukturerne frem til arealet, der skal byggemodnes. Det kan være, at der er forhold i Spildevandsplanen, der skal ændres før arealet kan forsynes. En større byggemodning kan også indebære, at forsyningen, for at kunne forsyne det nye areal, skal omlægge anlæg andre steder i forsyningsområdet for at kunne sikre den nødvendige kapacitet til den fremtidige forsyning af arealet. Disse forhold vil alle have stor betydning og indvirkning på tidsplanerne i forbindelse med en byggemodning.

Det er forsyningen, der fremfører henholdsvis spildevands-, regnvands- og vandforsyningsstik frem til matrikelgrænsen for de respektive ejendomme, hvis disse ejendomme ligger inden for et kloakopland eller et forsyningsområde i kommunens respektive forsyningsplaner.

Før Skanderborg Forsyning igangsætter en projektering af fremtidig forsyning til et areal, skal det være endeligt fastlagt, hvor mange ejendomme, der skal spildevandsafvandes eller leveres vand til, hvad ejendommene skal anvendes til samt hvordan ejendommenes matrikulære form fremtidigt vil være. Grundejeren skal derfor starte med at sikre, at der foreligger en endelig udstykning af arealet og overfor forsyningen beskrive den fremtidige anvendelse, for at forsyningen kan projektere og udføre

en korrekt og tilstrækkelig forsyning af kloak og vand frem til matrikelgrænsen for de hver af de fremtidige ejendomme.

Det er Grundejerens ansvar at kontakte Skanderborg Forsyning rettidigt, for at der er tilstrækkelig tid til at planlægge, projektere samt udbyde anlægsarbejderne efter udbudslovgivningen uden at lægge hindringer i vejen for Grundejerens tidsplaner i forhold til udvikling af arealet.

Det er mest optimalt, hvis Grundejeren kontakter Skanderborg Forsyning indledningsvist inden bebyggelsesplanen lægges fast i en lokalplan for at sikre en afklaring af blandt andet placering af ledningsanlæg frem til grundgrænsen, eventuelle pumpestationer, øvrige forsyningsanlæg på den private grund samt areal til regnvandsbassin.

Hvis der forventes udførelse af andre anlæg, der stiller krav til særlig kapacitet af forsyningsanlæggene, skal dette oplyses samtidigt. Det kan f.eks. være hvis Grundejeren ønsker levering af vand til særligt vandforbrugende aktiviteter. Det er helt nødvendigt, at dette oplyses i den første kontakt med forsyningen – som det også fremgår af punkt 3.2. i Skanderborg Forsynings regulativ. Det bemærkes, at det er forsyningen, der i sidste ende afgør i hvilket omfang, der kan leveres vand til erhvervsvirksomheder, som benytter vand i større omfang, og vand til sprinkleranlæg til brandslukningsformål.

## Planlægning

Nødvendige undersøgelser

Byggemodningsaftale

Projektering

Tilladelser mv.

Ansvar for dræn og vandløb

Udførelse

Afslutning



**Ved opstart af forsyningens projekteringsfase skal Skanderborg Forsyning have følgende materiale til brug for sin projektering:**

- En vedtaget lokalplan for området.
- Indledende bekræftelse af, at ejendommene ligger inden for forsyningsoplande i den gældende Spildevandsplan og vandforsyningsplan. Herunder skal der i Spildevandsplanen være indsat kommunens ønsker til kloakeringsmetode, bassinplaceringer på arealet, samt være en vurdering af, om afledningen fra området f.eks. af regnvand til recipienter kan ske inden for de allerede udstedte tilladelser til forsyningen mv.
- Bebyggelsesplan for arealet med angivelse af den fremtidige anvendelse af byggeriet, for eksempel erhvervsarealer eller boligbyggeri. Der skal endvidere oplyses arealet af de enkelte boligheder/erhvervsarealer.
- Et kommunalt godkendt vejprojekt i digital form for veje, stier og vendepladser med koter på overflader, placering af vejafvandingsbrønde samt længdeprofiler af veje.
- En godkendt terrænreguleringsplan og ønskede afvandingskoter på de kommende matrikler.
- Udstykningsplan godkendt af Skanderborg Kommune og som hovedregel godkendt af Geodatastyrelsen, hvis byggeriet ikke kræver ændringer i lokalplanlægningen. Dette for at sikre, at udstykningen er på plads før forsyningens igangsætning af arbejderne.



# Nødvendige undersøgelser

- Planlægning
- Nødvendige undersøgelser**
- Byggemodningsaftale
- Projektering
- Tilladelser mv.
- Ansvar for dræn og vandløb
- Udførelse
- Afslutning

Grundejeren skal som led i opstarten af byggemodningen udarbejde en tilfredsstillende og repræsentativ geoteknisk undersøgelse tillige med en ligeledes repræsentativ forureningsundersøgelse af det areal, der ønskes udviklet. Undersøgelserne skal også dække de dele af arealet, hvor der fremtidigt skal etableres forsyningsledninger.

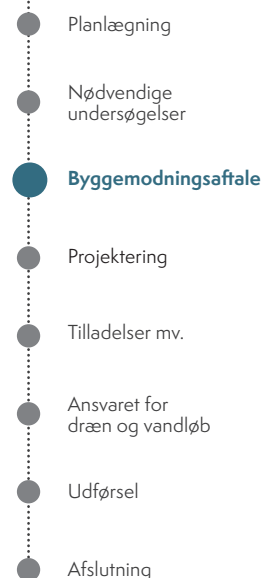
Disse skal i videst muligt omfang afdække eventuelle problemer omkring bæreevne, bundbrud og forureningsforhold.

Undersøgelserne skal fremsendes straks til forsyningen. Hvis undersøgelserne viser, at der foreligger særlige forhold, der vil skulle håndteres i projektet, vil der skulle udformes et tillæg til byggemodningsaftalen.

Grundejeren skal også som led i opstarten af byggemodningen udføre undersøgelser efter museumsloven – og eventuelle drøftelser om arkæologiske fund med de relevante myndigheder mv. skal være afsluttet således, at området er frigivet fra myndighedernes side, førend forsyningen påbegynder nogen former for arbejder.



# Byggemodningsaftale



Når Skanderborg Forsyning har modtaget materialet oplistet i afsnittet "Planlægning" fra Grundejeren, udformer forsyningen en skriftlig aftale om de nærmere detaljer for udførelse af byggemodningen – kaldet "Byggemodningsaftale". Denne aftale regulerer ansvarsforhold, betalingsforhold og de tidsmæssige forhold i forbindelse med igangsætning af projektering, udbud og udførelse af forsyningens anlæg frem til de enkelte matriklers grundgrænse.

Forsyningen beregner foreløbigt på baggrund af Grundejerens oplysninger tilslutningsbidrag efter Lov om betalingsregler for spildevandsforsyningselskaber og Vandforsyningsloven. De gældende takster for tilslutningsbidrag for tilslutning til Skanderborg Forsynings spildevands- og regnvandsanlæg samt tilslutning til vandforsyning fremgår af takstbladet på forsyningens hjemmeside: [www.skanderborgforsyning.dk](http://www.skanderborgforsyning.dk).

Forsyningen er berettiget til at kræve en sikkerhedsstillelse eller uigenkaldelig bankgaranti af Grundejeren til sikkerhed for betaling af det foreløbigt tilslutningsbidrag forud for igangsætning af projektering af nye forsyningsanlæg. Grundejeren skal stille en sådan garanti forud for påbegyndelse af arbejdet. Som alternativ til en sådan garantistillelse kan Grundejeren vælge frivilligt at indbetale de foreløbigt beregnede tilslutningsbidrag til opfyldelse af forsyningens krav på den lovfastsatte betaling for udførelse af anlæggene.

Det er nødvendigt at sikre forsyningens finansiering på denne måde, da lovgivningen er indrettet således, at forsyningen i modsat fald kan være afskåret fra at opkræve tilslutningsbidrag i overensstemmelse med lovgivningen, hvis Grundejeren senere går konkurs eller overdrager ejendommene til anden side uden at have midler til at betale de pligtige bidrag.

Der gøres opmærksom på, at der, indtil endelig faktura er fremsendt, er tale om foreløbige beregninger af tilslutningsbidrag for vand og spildevand. Forsyningen er i tilfælde af ændringer i bebyggelsesplanerne berettiget til at kræve, at der stilles yderligere garanti eller betaling i overensstemmelse med ændrede beregninger af tilslutningsbidragene i relation til de foretagne ændringer i byggeriet.





#### **Byggemodningsaftalen regulerer i hovedtræk:**

- Konstatering af, om der fortsat udestår ændringer eller udformning af plangrundlag mv. førend forsyningen igangsætter en projektering.
  - samt en tidsplan herfor.
- Omfanget af Forsyningens pligt til at føre stik frem til de matrikulære grundgrænser for de fremtidige matrikulære ejendomme i henhold til forsyningsplanerne.
- Den godkendte udstykning af arealet eller som en undtagelse til udgangspunktet; en tidsplan for berigtigelse af en kommunalt godkendt udstykning i Geodatastyrelsen.
- Aftale om indretning af byggeplads og tidsrækkefølge for udførelse af hhv. forsyningernes og Grundejerens arbejder.
- En tentativ tidsplan for etablering af forsyningens anlæg.
- Foreløbigt beregnede tilslutningsbidrag – og aftale om, hvorvidt der stilles garanti for det foreløbigt beregnede beløb eller det beregnede beløb i stedet frivilligt indbetales hos forsyningen som alternativ til den krævede garantistillelse.
- Ansvarsdelingen i forhold til opgaver og undersøgelser mellem forsyning og bygherre i forbindelse med byggemodningen.
- Proces for tinglysning af sikringsdeklaration på forsyningsledninger på privat grund.

Når Skanderborg Forsyning har modtaget den underskrevne byggemodningsaftale og der er stillet betryggende sikkerhed for det foreløbigt beregnede tilslutningsbidrag, påbegyndes projekteringen og udarbejdelse af materiale, herunder projekttegninger indeholdende kloak- og/eller vandprojekt, til brug for udbud af anlægsarbejderne efter udbudslovgivningen og til brug for etablering af anlæggene i marken.



07631R  
BIBELTON

SKIERPET  
KONTROL  
2420-2

# Projektering



Skanderborg Forsyning forestår selv projektering af regn-, spildevand- og vandforsyningsanlæg. Dette er for at sikre, at forsyningens anlæg udføres i korrekte materialer og opfylder de servicemål, der er fastsat af Skanderborg Kommune for forsyningens ydelser.

Skanderborg Forsynings projektering baseres på den for området gældende lokalplan, forsyningsplanerne, samt de aktuelle bebyggelses- og befæstelsesplaner samt oplyste formål med bebyggelsen.

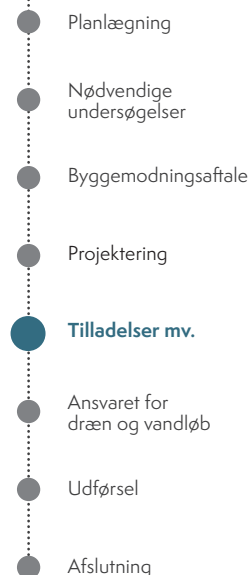
Hvis der er en forventning om, at naboarealer til den aktuelle byggemodning inden for en overskuelig fremtid også kan forventes bebygget, inddrager forsyningen disse arealer i projekteringen og designet af det nye regn-, spildevand- og vandforsyningsanlæg frem til de arealer, der ønskes udviklet. Det er forsyningen, der afgør, i hvilket omfang der skal ske en sådan projektering, hvilket bl.a. afhænger af eksisterende plangrundlag og økonomi mv.

Når Skanderborg Forsyning fra Grundejeren har modtaget alle nødvendige informationer, planer og godkendelser som oplyst i afsnittet "planlægning", begynder Skanderborg Forsyning projekteringen af regn-, spildevand- og vandforsyningsanlæg til området, frem til de enkelte fremtidige matrikulære ejendommers grundgrænser.

Det er et krav fra Forsyningens side, at hovedledningsanlæggene skal ligge i de fremtidige veje. De fremtidige veje skal således været udlagt og kotemæssigt fastlagt i lokalplanen og de godkendte udstykninger, for at sikre at ledningerne ikke kommer til at ligge på de fremtidige private matrikler. Det er i Skanderborg Kommune normalt Grundejeren, der forestår etablering af veje ved byggemodninger – og Grundejeren er i den forbindelse også ansvarlig for at sikre en tilstrækkelig afvanding af disse veje i henhold til vejlovgivningen. For at sikre at der er kapacitet også i forsyningens anlæg nedstrøms til sådant vejvand, skal Grundejeren også levere samtlige oplysninger om vejforløb mv. til forsyningen ved opstart af planlægningen, så der kan sikres den tilstrækkelige kapacitet af anlæggene.



# Tilladelser mv.



.....

**Idet omfang etablering af forsyningens fremtidige anlæg kræver tilladelser herunder gravetilladelser, nedsivnings- tilladelser eller udledningstilladelser søger Skanderborg Forsyning kommunen om disse.**

Forsyningen kan ikke færdiggøre projekteringen, førend der foreligger endelige udledningstilladelser mv. fra kommunens side. Dette kan betyde, at de tidsmæssige forhold i relation til den udarbejdede tidsplan for etablering af forsyningens anlæg forrykkes.

Grundejeren skal til brug for forsyningens projektering og forud for forsyningens etablering af anlæg endvidere søge om en tilslutningstilladelse til forsyningens anlæg. Denne skal foreligge i endelig form, førend forsyningen kan færdiggøre og sende et projekt i udbud.

I det omfang, det i spildevandsplanlægningen er bestemt, at ejendommene kun skal kloakeres for spildevand – og at ejendommene således selv skal håndteret tag- og overflade- vand lokalt inden for de enkelte matrikler eller indenfor en områdeafgrænsning for en fremtidig grundejerforening eller et regnvandslaug for et udpeget areal, vil det være Grundejerens ansvar at udforme sådanne anlæg med tilstrækkelig kapacitet. I sådanne tilfælde er det Grundejerens ansvar at søge om de nødvendige tilladelser til etablering af anlæggene, herunder nedsivning og/eller udledningstilladelser efter Miljøbeskyttelsesloven.

# Ansvar for dræn og vandløb

- Planlægning
- Nødvendige undersøgelser
- Byggemodningsaftale
- Projektering
- Tilladelser mv.
- **Ansvar for dræn og vandløb**
- Udførsel
- Afslutning

.....

**Grundejeren har selv ansvaret for at identificere dræn og rørslagte vandløb i området, der byggemodnes. Grundejeren har ligeledes selv ansvaret for at reetablere dræn eller rørslagte vandløb i området, i det omfang de overgraves eller omlægges indenfor eller uden for det areal, der byggemodnes.**

Det er således udelukkende Grundejeren, der har ansvaret for at omlægning eller ændring af dræn og vandløb håndteres efter vandløbsloven.

Det er ikke lovligt for Grundejeren at foretage nogen former for arbejder på forsyningens anlæg – herunder senere flytning eller anhug på forsyningens ledninger mv.

Herunder er det efter miljøbeskyttelsesloven ikke tilladt at tilkoble dræn eller rørslagte vandløb og dermed aflede sådant uvedkommende vand til forsyningens spildevandsanlæg eller private vejafvandingsledninger, som afleder til forsyningens anlæg.



# Udførsel

Skanderborg Forsyning er forpligtet til at udbyde anlægsarbejder efter udbudslovgivningen.

Tidsmæssigt betyder det, at udførelse af selve projektet først igangsættes, når projektet har været udbudt – og der i overensstemmelse med lovgivningen og udbuddet kan indgås kontrakt med en entreprenør.

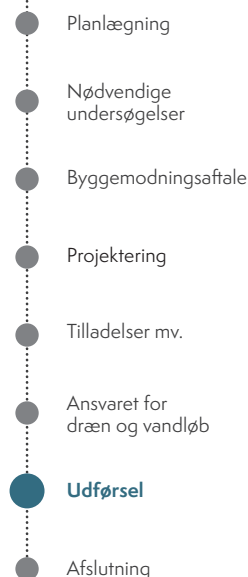
Opstart af forsyningens anlægsarbejder i marken finder endvidere først sted, når den endelige matrikulering i henhold til en godkendt udstykningsplan, er godkendt i Geodatastyrelsen.

Skanderborg Forsyning etablerer herefter ledningerne i den udstykkede vej – og afslutter med stik for vand og regnvand samt skelbrønd til spildevand til de ved udstykningen fremkomne ejendommers skel.

Skanderborg Forsyning foretager ved afslutning af ledningsetableringen og stikfremføringen en registrering af ledningerne for at sikre, at ledningerne er fuldt funktionsdygtige.

Registreringen vil endvidere fungere som dokumentation for, at der ikke ved Grundejerens efterfølgende anlægsarbejder påføres forsyningens anlæg skader. Registreringen foregår ved, at samtlige ledninger indmåles og at der køres tv-inspektion på gravitations-ledningerne til spildevand. Herudover udføres der trykprøvning på alle trykledninger. I særlige tilfælde udfører forsyningen også trykprøvning af udvalgte gravitationsledninger.

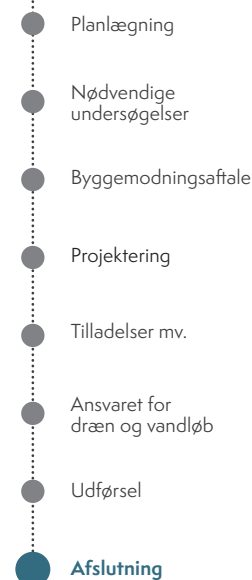
Efter Grundejerens afslutning af byggeriet og etablering af veje mv. i området foretager Grundejeren en registrering til sikring af, at ledningsanlæggene fortsat er intakte, og at de ikke er tilstoppede med byggematerialer mv., samt at der er sket en korrekt tilkobling af de private ledninger til forsyningens anlæg. Forsyningen fremsender eventuelt krav til Grundejeren for eventuel oprensning for uvedkommende byggematerialer og/eller beskadigelse af ledninger og anlæg.







# Afslutning



**Når forsyningens anlæg er etableret i marken, indmåles alle ledningerne og bygværker – herunder bassiner digitalt.**

Skanderborg Forsyning indlægger de indmålte ledninger i LER-registreret. Indmålingen fremsendes tillige til Grundejeren.

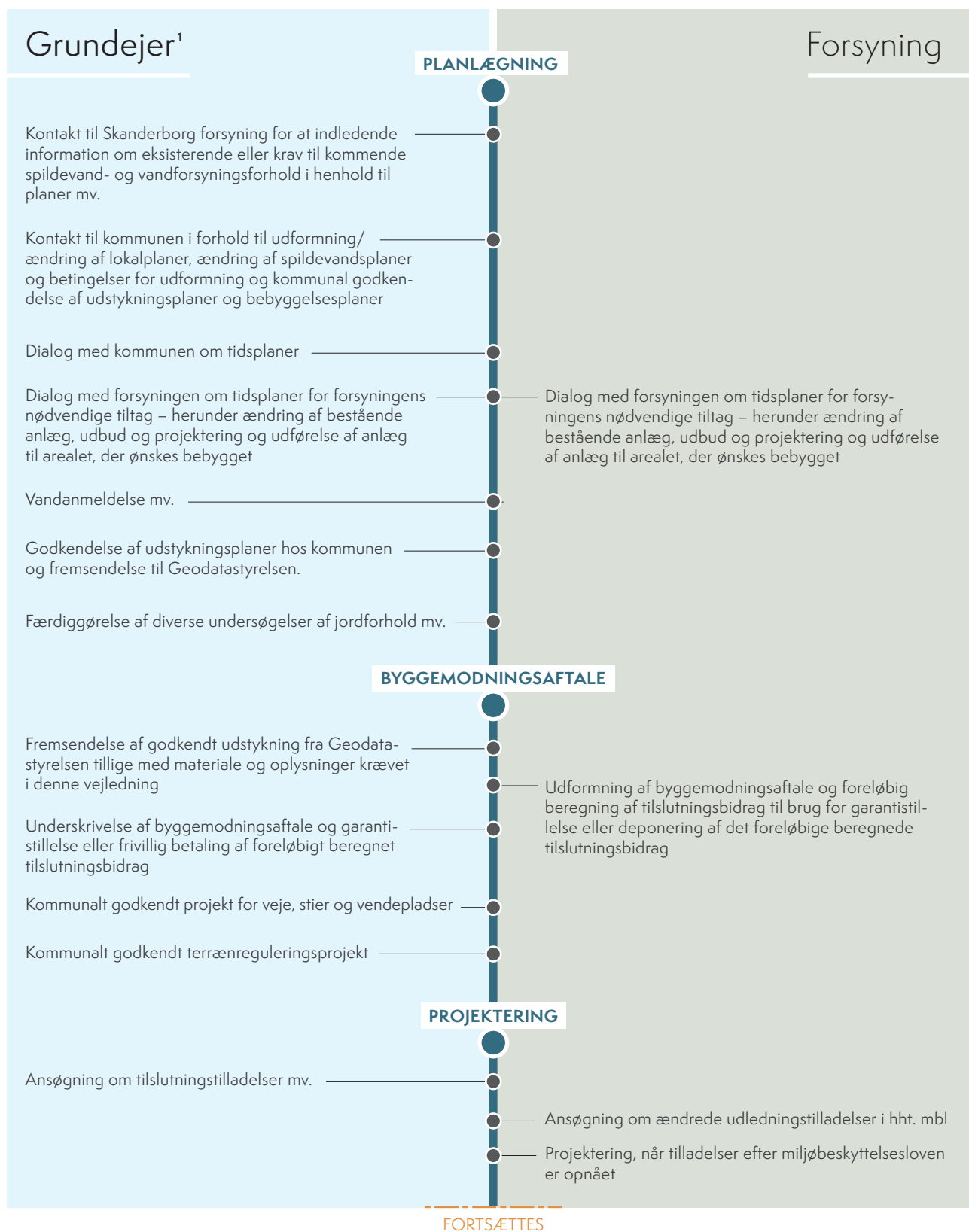
Forsyningen udarbejder parcellskitser for hver enkelt af de fremtidige ejendomme. Af skitserne fremgår det, hvor spilde- og regnvandsstik samt eventuelt vandstik er placeret. Forsyningen fremsender parcellskitserne til Skanderborg Kommune med henblik på arkivering i Byggesagsarkivet.

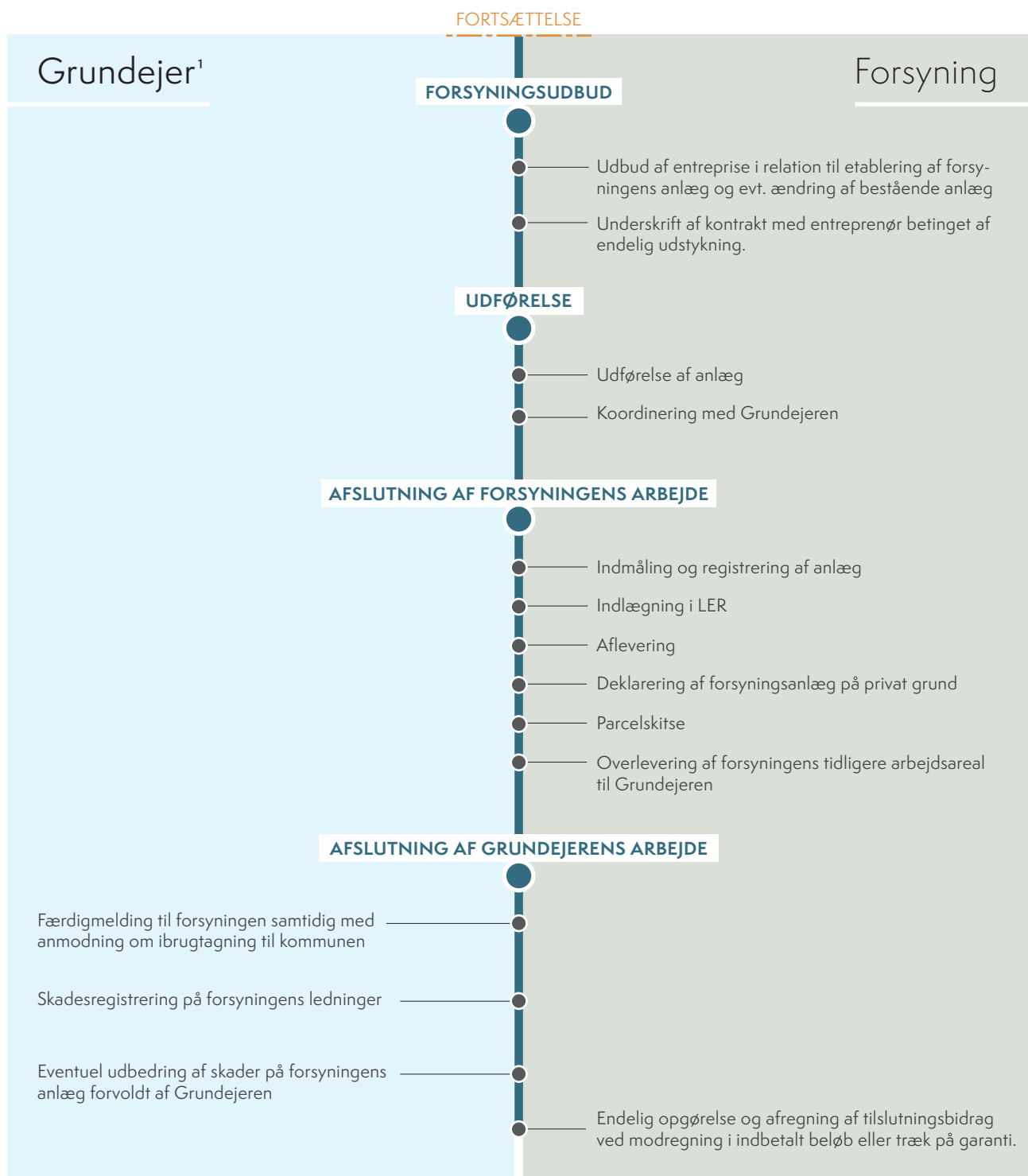
Hvis der er etableret forsyningsledninger på privat grund, forestår Skanderborg Forsyning tinglysning af en beskyttelsesdeklaration.

**Det vil typisk være nødvendigt at tinglyse en deklaration for forsyningens anlæg i følgende tilfælde:**

- Når det af tekniske årsager har været nødvendigt at etablere forsyningsledninger på private matrikler og/eller i fremtidigt private fællesarealer.
- Når det af tekniske årsager, har været nødvendigt at etablere forsyningsledninger uden for de udførte vejanlæg i området.
- Til sikring af Forsyningens regnvandsbassiner på privat areal med fravigelse af gæsteprincippet.
- Til sikring af transportpumpestationer og husstands-pumpestationer opstillet på privat areal.
- Til sikring af adgangsveje til bassiner og pumpestationer henover privat areal.
- Til sikring af forsyningens evt. øvrige tekniske anlæg, som tekniske nødvendigt opstilles på privat grund.

# Fra Idé til virkelighed





<sup>1</sup> Forsyningen har alene en forpligtelse overfor grundejeren, hvorfor denne er nævnt som forpligtet i hele vejledningen. Hvis grundejeren overlader bygge- modning mv. til andre, så er det fortsat grundejeren, der er forpligtet i forhold til forsyningen. Udviklere, rådgivere eller andre repræsentanter for grundejeren, skal således fremlægge fuldmagt, der dokumenterer, at de kan forpligte grundejeren med deres underskrift i relation til alle forhold beskrevet i denne vejledning.



**SKANDERBORG  
FORSYNING**

NOVEMBER 2020

**Skanderborg Forsyning A/S**

Døjsøvej 1, DK-8660 Skanderborg  
[www.skanderborgforsyning.dk](http://www.skanderborgforsyning.dk)