

# Retningslinjer for vann og avløpsanlegg for boliger i uregulerte områder og fritidsboliger i Sandnes kommune

Vedtatt av Sandnes bystyre 30.01.2023.

Hjemmelsgrunnlag for retningslinjene er:

Plan- og bygningsloven, Forurensningsloven, Lov om kommunale vann- og avløpsanlegg, Forurensningsforskriften, Forskrift om miljørettet helsevern, Drikkevannsforskriften, Lokal forskrift om utslipp fra mindre avløpsanlegg på Jæren, Sanitærreglementet, VA-normen og eierrådighet av kommunalt vann- og avløpsanlegg.

## 1 Virkeområde

Retningslinjene gjelder vann- og avløpsløsninger for fritidsboliger med og uten innlagt vann, samt boliger i spredt bebyggelse og i uregulerte områder, i Sandnes kommune. Retningslinjene gjelder i tillegg til gjeldende lover, forskrifter, reglementer og normer.

## 2 Definisjoner

*Enkeltutslipp:* Utslipp fra enkeltstående hus eller hytte.

*Fellesanlegg:* Privat lednings- og/eller renseanlegg som er felles for to eller flere eiendommer.

*Gråvann:* Den delen av det sanitære avløpsvannet som ikke består av toalettavløp. Er avløp fra vanlig husholdning som kan tilbakeføres til avløpsvann fra kjøkken, bad og vaskerom (ikke toalettavløp).

*Innlagt vann:* Vann fra vannverk, brønn, cisterneanlegg og lignende, som føres innendørs gjennom rør eller ledninger. Dette gjelder også hageslanger, og regnvann som ledes gjennom takrenne og inni bygningen, når disse brukes til aktiv oppfylling av innvendig tank. En innvendig fast montert tank på inntil 25 liter går ikke under begrepet innlagt vann.

*pe:* Forkortelse for personekvivalent og brukes for å beregne hvor mye avløp som blir generert i et område. Avløpsanleggets størrelse i pe beregnes på grunnlag av største ukentlige mengde som går til renseanlegget eller utslippspunkt i løpet av året. Det vil si den mengde organisk stoff som brytes ned biologisk med et biokjemisk oksygenforbruk målt over fem døgn, BOF5, på 60 g oksygen per døgn. Generelt gjelder: 1 person = 1 pe = 60g BOF5/døgn = størst ukentlig belastning gjennom året.

*Punktutslipp:* Utslipp av avløpsvann til terreng via utslagsvask eller sluk inne.

*Større private behandlingsanlegg:* Med større behandlingsanlegg for avløp menes anlegg over 50 pe.

Med større behandlingsanlegg for vann menes anlegg for mer enn 20 boenheter eller 50 personer.

*Svartvann:* Avløp fra toalett.

*Trykkavløp:* Anlegg hvor avløpsvannet transporteres med vakuum eller trykk til kommunalt avløpsanlegg eller felles privat renseanlegg.

## 3 Generelle bestemmelser

### 3.1 Teknisk plan

Teknisk plan skal inneholde:

- Dokumentasjon på dimensjonering av anlegget.
- Beskrivelse av anleggsutførelse, dybde på grøfter, inngrep i terreng og frostsikring av ledninger

Teknisk plan kan leveres inn før søknad om sanitærabonnement for forhåndsuttalelse fra Sandnes kommune.

### 3.2 Private fellesanlegg

Kommunen kan stille krav om fellesanlegg for vann og avløp både i utslippssaker og i saker som gjelder ledningsanlegg for tilknytning til offentlig avløp. Kommunen setter avgrensning på område for felles privat anlegg i hver enkelt sak.

Søker må lage en teknisk plan for felles privat vann- og avløpsanlegg. Den tekniske planen legges ved utslippssøknad og søknad om sanitærabonnement til vann- og avløpsansvarlig i kommunen.

Vann- og avløpsanlegget skal dimensjoneres for det maksimale antallet eiendommer i området som skal tilknyttes kommunalt avløp/felles renseanlegg via felles privat ledningsanlegg.

Kommunen anbefaler solidarisk fordeling av ansvar og kostnader, både for bygging og drift, mellom eierne av fellesanlegg.

#### 3.2.1 Flere byggetrinn

Dersom utbygging er tenkt i flere byggetrinn må søker vise på kart hvilke ledningsstrekk som skal bygges i de forskjellige byggetrinnene. Teknisk plan må inneholde dokumentasjon på at anlegget vil ha tilfredsstillende funksjon ved alle utbyggingstrinn.

#### 3.2.2 Tinglyste erklæringer

Det kreves tinglyste erklæringer for følgende forhold:

- At flere eiere er solidarisk ansvarlig for at gjeldende vilkår vedrørende privat felles vann- og avløpsanlegg blir fulgt
- At senere utvidet bruk av etablert felles privat vann- og avløpsanlegg blir godkjent av eierne
- At det er innhentet tillatelse til å legge, drifte/vedlikeholde og skifte ut privat vann- og avløpsanlegg på andres eiendom

#### 3.2.3 Eierskap

Kommunen krever av driftsmessige årsaker å forholde seg til en juridisk enhet som står som eier av et felles privat ledningsanlegg eller behandlingsanlegg. Det skal etableres et selskap som står for driften av vann- og avløpsanlegget. Større private behandlingsanlegg for vann- og avløp skal organiseres som andelslag eid av brukerne.

Selskaps-/sameieavtalen må inneholde informasjon om:

- hvem som deltar i sameiet.
- hvilke ledninger som inngår i sameiet, herunder hvilke ledninger som eies i fellesskap.
- vedlikeholdsansvaret for ledningene, inklusive en fordelingsnøkkel for kostnadene.

Selskaps-/sameieavtalen skal tinglyses.

### 3.3 Nye hyttefelt eller eksisterende regulerte hytteområder

For bygging av nye vann- og avløpsanlegg i eksisterende eller nye regulerte hytteområder vil det kun bli tillatt med fellesanlegg. Det må lages en plan for vann- og avløpsanlegget som dekker hele det regulerte området.

Kommunen kan også kreve at planen for vann- og avløpsanlegget skal omfatte et større område enn reguleringsplangrensene, dersom det er flere hus/hytter som naturlig hører til samme utslipps-/tilknytningspunkt enn det reguleringsplanområdet dekker.

### 3.4 Nye utslippstillatelser

Sandnes kommune gir ikke dispensasjoner til nye enkeltutslipp til eksisterende hytter der kommunen stiller krav om fellesanlegg, samt der det er eksisterende eller planlagt fellesanlegg eller offentlig anlegg.

Det gis dispensasjon til enkelt utslipp med nasjonal godkjente renseanlegg, der dette ikke er i konflikt med vedtatte retningslinjer.

### 3.5 Avtalebehov

Søker må ta kontakt med Sandnes kommune for å sikre tilfredsstillende utbygging av vann- og avløpsanlegg. Vann- og avløpsansvarlig i Sandnes kommune skal kontaktes for vurdering av behov for utbyggingsavtale.

### 3.6 Inngrep i naturen

Ved bygging av ledningsanlegg og andre vann- og avløpsinstallasjoner skal utbygger velge de løsningene og det utstyret som medfører minst inngrep i naturen.

Kommunen kan kreve at ledninger legges i grunne grøfter og med trykkavløpssystem.

### 3.7 Tilknytning til offentlige ledninger

#### 3.7.1 Generelt

- Eiendommer kan bli krevd tilknyttet privat eller offentlig vann- og avløpsanlegg.
- Høyereleggende bebyggelse må påregne krav om installasjon av lokal trykkøkning på privat vannledning
- Lavtliggende bebyggelse må påregne krav om installasjon av lokal trykkreduksjon på privat vannledning
- For boliger i uregulert område og fritidsboliger er kommunale vannledninger beregnet for levering til vanlig husholdningsbruk.
- Kommunen kan gjennomføre kontroll både av kvalitet og av korrekt tilkobling.

#### 3.7.2 Tilknytningspunkt

##### 3.7.2.1 Avløpskum:

- Ved trykkavløp skal det alltid være kum i forkant av offentlige selvfallsledninger
- Kum i forkant av offentlige ledninger skal være rennekum, ikke fordelingskum.
- For private selvfallsledninger for spillvann skal det være maks 40 m mellom stakepunktene, men maks 20 m til første kum etter tilknytningspunkt på hovedledning.

##### 3.7.2.2 Vannkum:

- Private fellesanlegg skal alltid ha vannkum i forkant av offentlige ledninger
- Det må være plass til å montere mengdemåler i kummen.

### 3.8 Trykkavløp

- Teknisk plan skal inneholde høyder, lengder, hastighet i ledningene, samt kart som viser plassering av hele anlegget.
- Det bør være en pumpekum per eiendom.
- Dokumentasjon av plassering av pumpe og reservevolum må legges ved søknad om sanitærabonnement.
- Det skal være automatisk alarmvarsling ved felles pumpestasjoner
- Alle private pumpestasjoner skal beregnes med bufferkapasitet

#### 3.8.1 Driftsavtale

Det skal foreligge driftsavtale med godkjent firma for drift av hele anlegget.

Driftsavtalen skal være bindende og kan bare løses ved tillatelse fra Sandnes kommune. Bekreftelse på driftsavtale skal foreligge før tilknytning til kommunalt vann- og avløpsnett eller utslippstillatelse kan godkjennes.

Serviceavtale skal legges ved søknad om sanitærabonnement. Kunde og autorisert servicefirma skal signere denne før innsendelse.

### 3.9 Grunne grøfter

Ledninger i grunne grøfter skal sikres mot frost. Frostsikringstiltak beskrives i teknisk plan.

Ledninger som legges i terreng skal overdekkes slik at de til enhver tid ikke er synlige i terrenget, selv om de ikke blir belastet med trafikk. Overdekning skal beskrives i teknisk plan.

Ledninger som kan bli belastet med trafikk må sikres mot skader. Tiltak for å hindre skader må vises i teknisk plan.

### 3.10 Søknad om sanitærabonnement

Ved tilknytning til offentlig anlegg må ansvarlig søker søke kommunen om sanitærabonnement på vegne av abonnenten.

Det skal sendes inn et søknadskjema for hver eiendom som skal knyttes til offentlige vann- og avløpsledninger.

Ved fellesanlegg skal det sammen med søknaden leveres en oversikt over samtlige medeiere i vann- og avløpsanlegget som omfattes av søknaden, med navn, gårds-, bruks- og festenummer.

Søknaden skal inneholde:

- Skjema for søknad om sanitærabonnement
- Teknisk plan
- Kart som viser planlagt plassering av stikkledningstrase, kummer, stoppekran og påkoblingspunkt til offentlige ledninger. Kartet skal vise plassering av offentlige ledninger. Ta kontakt med Sandnes kommune for å få oppdatert kart.
- Tinglyst erklæring hvis det er flere som er koblet til felles private anlegg
- Tinglyst erklæring hvis privat stikkledning/anlegg går over andre sin eiendom
- Hvilke inngrep som er nødvendige for montering/legging, og hvordan tilbakeføring er tenkt utført
- Ved trykkavløp skal det legges ved søknadsskjema for montering av pumpekum og signert serviceavtale for vedlikehold av pumpekum.
- Bilder av byggeområdet og ledningstraseer

### 3.11 Byggesøknad/Andre søknader, tillatelser

Søknad om sanitærabonnement erstatter ikke søknadsplikt etter plan- og bygningsloven eller behov for tillatelse fra andre myndigheter.

### 3.12 Krav til utførelse

#### 3.12.1 Generelt

Alt arbeid skal utføres i henhold til Sandnes kommunes sanitærreglement og VA-norm.

Overvann (takvann og drensvann) tillates ikke tilført kommunal spillvannledning eller avløpsrensaneanlegg, men skal ledes til terreng.

### 3.13 Dokumentasjon/ferdigmelding

Når sanitærarbeidet er ferdig utført skal ferdigmelding sendes inn.

Ferdigmelding skal inneholde:

- Ferdigmeldingsskjema
- Kart som viser plassering av offentlige vann- og avløpsledninger, stikkledningstrase, påkoblingspunkt, kummer og stoppekran.
- Ved fellesanlegg skal det sendes inn innmålinger med koordinater på stikkledninger, kummer, stoppekran og påkoblingspunkt.
- Kopi av selskap-/sameieravtale ved fellesanlegg

Dokumentasjon av VA-anlegg skal utføres i henhold til VA-norm og sanitærreglementet.

## 4 Hytter med innlagt vann, uten tilknytning til offentlig avløp

For hytter med innlagt vann, uten tilknytning til offentlig avløp, gjelder bestemmelsene i Forurensningsforskriften og Lokal forskrift om utslipp fra mindre avløpsanlegg.

## 5 Hytter uten innlagt vann

### 5.1 Utvendig tappested

For hytter uten innlagt vann er det ikke tillatt med utvendig tappested for sommer- eller helårsvann med tilknytning til offentlig vann.

### 5.2 Punktutslipp av gråvann

Direkte utslipp av sanitært avløpsvann tillates ikke. Gråvannsutslipp fra innvendige utslagsvasker eller sluker skal ledes til utvendig sandfilterkum, eller tilsvarende, før utslipp.

### 5.3 Krav til toalettløsning

Følgende toalettløsninger tillates ved nyetablering eller vesentlig oppgradering:

#### 5.3.1 Biologisk avløpsfritt toalett

Avløpsfrie biologiske toalett der fullverdig kompostering forutsettes. Ferdig kompostert avfall fra biologiske toaletter kan benyttes som jordforbedringsmiddel på egen hyttetomt eller fraktes til godkjent avfallsplass. Eventuell overskuddsvæske fra biologiske toaletter skal ledes tilbake til kompostbeholderen.

#### 5.3.2 Forbrenningstoalett

Toalettløsningen skal være dimensjonert med stor nok kapasitet slik at kravet om avløpsfrihet alltid sikres.

## 6 Tilsyn

Kommunen fører tilsyn med at bestemmelsene i disse retningslinjene blir overholdt.