

Vann- og avløpsplan – Nytrøa bolig- og hyttefelt

Del av eiendommen «Mogardene» gnr 125 bnr 1

Utarbeidet 18.03.2025

Revidert 24.04.2025

Vedlegg til reguleringsplan

Nytrøa - del av gnr 125 bnr 1

Planident 20030002

Selbu kommune



Innhold

1. Bakgrunn.....	3
2. Overordnet lokal forskrift og regelverk:.....	4
3. Vurdering av grunnforhold/resipient og egnethet for infiltrasjon:	5
4. Vurderinger og anbefalte løsninger for planområdet:	6
5. Bestemmelser for etablering av VA-anlegg.....	9
6. Krav til søknad om utslippstillatelse:	10

1. Bakgrunn

VA-planen er utarbeidet som et vedlegg til reguleringsplan for det kombinerte bolig- og hyttefeltet på eiendommen «Mogardene» gnr 125 bnr 1 (planident 2003002), og gir bestemmelser for utbygging av vann- og avløpsløsninger for tomter beliggende i reguleringsplanen.

Planen gjelder for alle tomter innenfor det regulerte området.

Grunneier p.t:

Navn:	Adresse:	Telefon:	Epostadresse:
Eivind Aune	Kammen 39, 7580 Selbu	955 58 555	eivind.aune@gmail.com

Status vannforsyning/avløpsløsninger i dag:

Feltet er pr i dag kun utbygd med to eneboliger (125/6 og 125/17) samt en fritidsbolig (125/4).

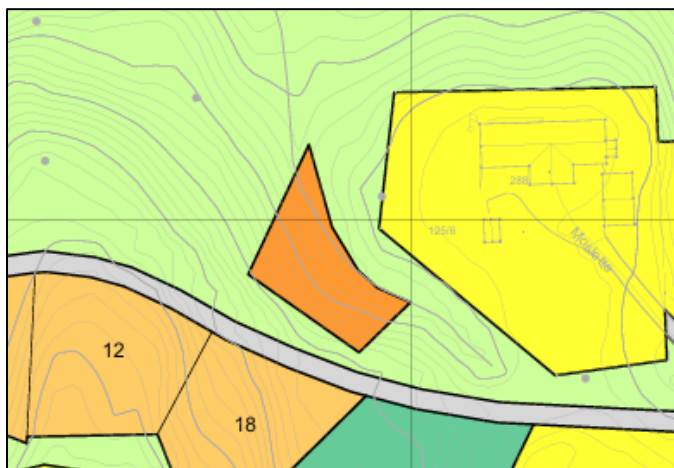
Alle 3 eiendommene er tilkoblet offentlig vannforsyning via den kommunale hovedvannledningen som passerer gjennom feltet.

Offentlig avløpssystem er ikke tilgjengelig for dette området.

Status for avløpsløsninger for de allerede utbygde eiendommene:

- 125/4: I følge opplysninger fra kommunen er det ikke etablert avløpsanlegg. Gråvann slippes ut på bakken, og det er ikke installert wc.
- 125/6 og 125/17: I forbindelse med oppføring av enebolig på 125/17 ble det i 2019 gitt utslippstillatelse for et felles minirenseanlegg for begge eiendommene. Det ble da gitt dispensasjon for kravet om VA-plan.

Gjeldende reguleringsplan har avsatt et område for felles avløpsanlegg (oransje farge) i nordre del av feltet:



I forbindelse med planer for videre utbygging i feltet og nå byggesøknad for ny bolig på tomt nr 6 utløses kravet i kommunens VA-forskrift om felles VA-plan.

Det er derfor nå utarbeidet en felles VA-plan for feltet i tråd med den gjeldende VA-forskriften.

I den grad det er hensiktsmessig og praktisk mulig, gjøres alle nye vurderinger relatert til vann og avløp i forbindelse med denne VA-planen.

Et overordnet mål i VA-planen er å sikre at avløpsløsninger etableres på en slik måte at omgivelsene sikres mot forurensing, og at alle krav i gjeldende forurensingslov og lokal forskrift ivaretas.

I tillegg er det tatt inn bestemmelser vedrørende adkomstforhold slik at disse overensstemmer med krav fra tømmeentreprenør.

Detaljer skal avklares i forbindelse med den enkelte utslippstillatelse, nærmere beskrevet under punkt 6.

For øvrig samsvarer VA-planen med plankart og bestemmelser i gjeldende reguleringsplan.

Utslippspunkt, ledningstraseer og renseanlegg er vist i tilhørende kartvedlegg.

2. Overordnet lokal forskrift og regelverk:

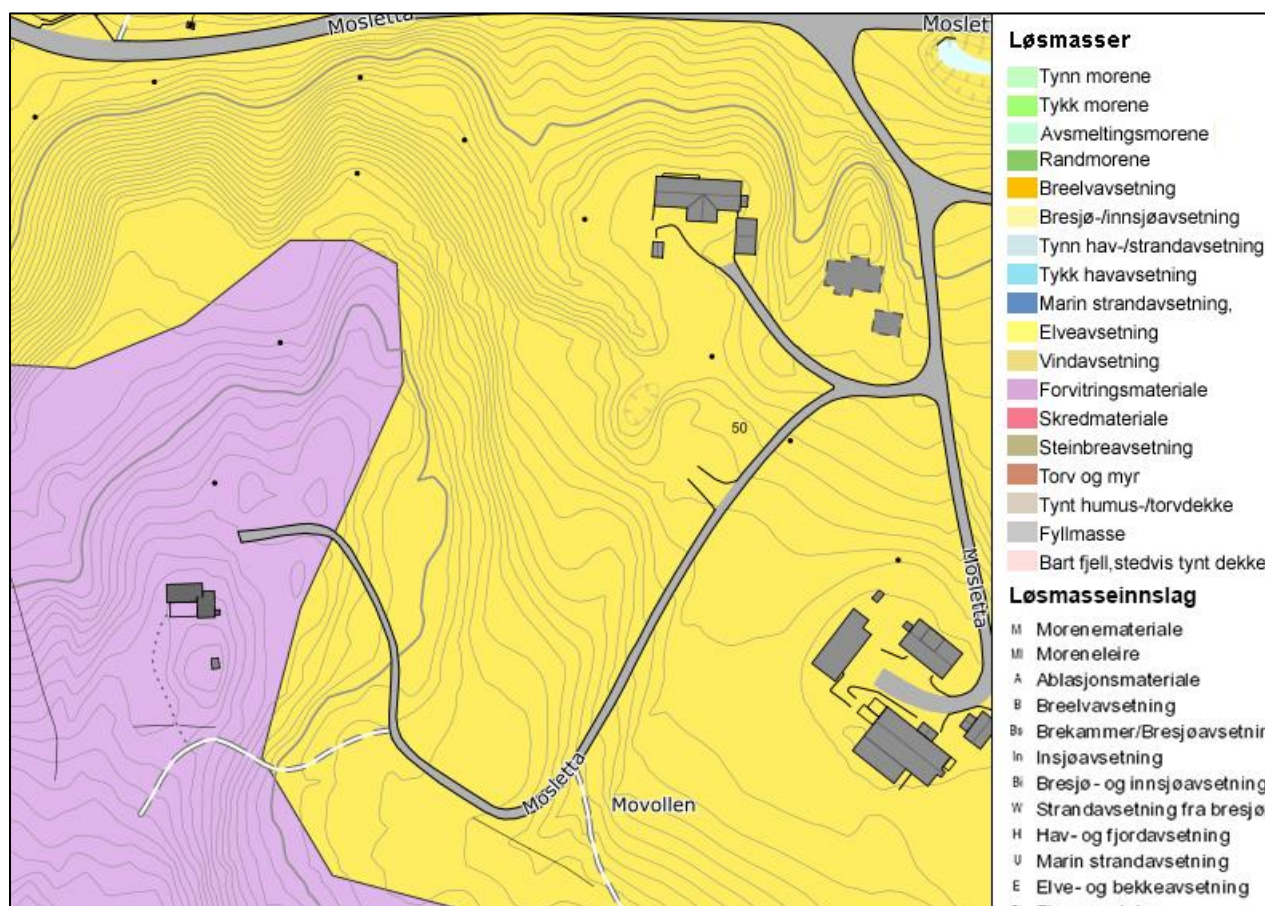
«Forskrift om utslipp av sanitært avløpsvann fra bolighus, hytter og lignende, Selbu kommune, Trøndelag» setter krav til utarbeidelse av vann- og avløpsplan for regulerte områder (ikrafttredelse 01.04.2019).

VA-planen er utarbeidet i henhold til forskriftens bestemmelser og aktuelle VA-miljøblad utgitt av stiftelsen VA-Miljøblad, eid av Norsk kommunalteknisk forening og Norsk Vann.

3. Vurdering av grunnforhold/resipient og egnethet for infiltrasjon:

Området er ikke vurdert/klassifisert i NGU's database for løsmassers infiltrasjonsevne.

NGU's løsmassekart angir at grunnforholdene i planområdet delvis består av forvittringsmateriale og elveavsetninger:



I praksis viser gravearbeider og befaringer at grunnforholdene i området varierer mye, med generelt mye grunnlendt fjell i øvre (søndre) del og større mektighet av løsmasser i nedre (nordre) del av planområdet.

Reguleringsplanens område for felles avløpsanlegg har stor helning, og er utfordrende i forhold til å etablere et infiltrasjonsanlegg for svartvann.

Massene i området må laboratorieundersøkes og tilfredsstille nødvendige krav dersom infiltrasjon av svartvann skal gjennomføres. I tillegg vil et infiltrasjonsanlegg for det antall enheter som her inngår kreve et relativt stort areal, noe som er utfordrende med de helningsforholdene området har.

Det er ikke gjennomført laboratorieundersøkelser av massene i det aktuelle området, men befaringer av området samt gravearbeider ved boligene på 125/6 og 125/17 viser relativt åpne masser.

Løsmassene har generelt god hydraulisk kapasitet, og vurderes som godt egnet for infiltrasjon av utløpsvann fra minirensanlegg (renset avløpsvann).

4. Vurderinger og anbefalte løsninger for planområdet:

Vannforsyning:

Kommunal Ø110 mm vannledning krysser planområdet, og allerede etablert bebyggelse er tilknyttet denne gjennom sanitærabonnement hos Selbu kommune.

Øvrige tomter bør tilknyttes på samme måte, noe som sikrer god vannkvalitet for alle tomter i feltet.

Detaljer er vist i kartvedlegg til VA-planen.

Valg av type anlegg for avløpsrensing:

Ut fra vurderinger gjort under pkt 3 konkluderes det med at avløpsrensing bør etableres med prefabrikerte/typegodkjente minirensesanlegg.

Bestemmelsene i VA-planen åpner for at det gjøres unntak for 125/4 med tanke på renseløsning, og da med bakgrunn i at bruksfrekvens for fritidsboligen kan være ugunstig for minirensesanlegg. En avløpsløsning tilsvarende mange andre fritidsboliger i kommunen med gråvannsinfiltrasjon og tett tank for svartvann kan derfor benyttes.

Forventet utbyggingstakt:

Utbygging av et felles system for vannforsyning og avløpsrensing for et felt av denne typen er økonomisk ressurskrevende, og er i realiteten ikke gjennomførbart uten at de fleste tomtene omsettes parallelt med utbygging.

For dette feltet vurderer grunneier/tiltakshaver situasjonen slik at en realistisk utbyggingstakt vil være slik:

1. Utbygging av ny bolig på tomt nr 6.
2. Utbygging av fritidsboliger på tomtene 14-15-16.
3. Utbygging av boliger på tomtene 2-5 samt fritidsboliger på tomtene 6-9.
4. Utbygging av fritidsboliger på tomtene 12-17-18. (I følge tiltakshaver vurderes det om disse tomtene skal realiseres, men VA-løsninger legges uansett inn i VA-planen.)

I tillegg kan det uavhengig av utbyggingstakten bli behov for å etablere avløpsanlegg for fritidseiendommen 125/4.

Dermed vil det være behov for å bygge ut totalt 4 avløpsrensanlegg for å kunne dekke hele feltet med den utbyggingstakten som vurderes som realistisk. I tillegg kommer eksisterende minirensesanlegg for eiendommene 125/6 og 125/17.

Oversikt over planlagte avløpsrenseanlegg:

Anlegg nr:	Tomter	Kommentar
1	Betjener kun tomt nr 6.	Søknad om utslippstillatelse er innsendt parallelt med byggesøknad for ny bolig. Tilkobling til offentlig vannforsyning er godkjent av kommunen.
2	Betjener tomtene 14-15-16 med et felles anlegg.	Avløpsanlegget plasseres i et område med løsmasser nordøst for tomtene. Arealet er regulert til LNFR men vurderes som godt egnet for plassering av minirenseanlegg. Hensikten med plasseringen er utfordrende fallforhold dersom anlegget plasseres i det området som er avsatt til formålet i reguleringsplanen.
3	Betjener følgende tomter: Boliger på tomtene 2-5 samt fritidsboliger på tomtene 6-9. Fritidsboliger på tomtene 12-17-18. Totalt antall tomter ved full utbygging: 11 stk.	Renseanlegget plasseres på område avsatt til formålet i reguleringsplanen.
4	Betjener kun eksisterende fritidseiendom 125/4.	På grunn av at fritidseiendommen ifølge kommunens opplysninger ikke har godkjent avløpsanlegg, åpnes det for at det kan etableres et eget avløpsanlegg for eiendommen uavhengig av utbyggingstakten i feltet for øvrig.

Adkomstforhold:

Alle tomter innenfor planområdet har regulert vegadkomst.

Plassering av avløpsanlegg i forhold til vannforekomster og naboeiendom:

Det er ikke registrert private drikkevannsanlegg innenfor planområdet eller innenfor det området som kan tenkes influert av tiltak i relasjon til utbyggingstiltak i planområdet.

I utstrømningssonen fra renseanleggene forekommer det heller ikke vannforekomster som har risiko for påvirkning av vannkvalitet påført fra avløpsanleggene.

Ingen del av avløpsanlegg kan plasseres mindre enn 4 meter fra grense til naboeiendom, med mindre særskilt tillatelse innhentes fra eier av naboeiendom.

Overvann:

Overvann føres til terreng.

Tomtenes beliggenhet i forhold til terreng og veger er slik at overvann dreneres ut til terreng med permeable overflater, og ivaretas av naturlige formasjoner i terrenget og vassdrag.

5. Bestemmelser for etablering av VA-anlegg

All utbygging av vann- og avløpsanlegg innenfor planområdet skal tilfredsstille krav og bestemmelser gitt i «Forskrift om utslipp av sanitært avløpsvann fra bolighus, hytter og lignende, Selbu kommune, Trøndelag», gjeldende forurensingslov og følgende krav:

- 5.1 Før permanent vanntilførsel føres inn i bygning, må det etter søknad foreligge godkjent utslippstillatelse for den enkelte eiendom.

Utslippstillatelsen gir detaljer om valgt løsning på den enkelte eiendom.

- 5.2 Vanntilførsel etableres ved tilknytning til offentlig vannforsyningsanlegg. Søknad om tilknytning sendes Selbu kommune parallelt med søknad om utslippstillatelse.

- 5.3 Etablering av minirensanlegg:

Minirensanlegg skal etableres i henhold til spesifikasjoner i VA Miljøblad nr 52 (minirensanlegg).

- 5.4 Spesielt for fritidseiendommen 125/4:

Infiltrasjonsanlegg for gråvann kan etableres etter spesifikasjoner gitt i VA-miljøblad nr 48 (slamavskiller) og nr 59 (infiltrasjonsanlegg). Infiltrasjonsarealet skal tilsvare infiltrasjonsledning med lengde på minimum 15 meter. Dersom terreng- og grunnforhold tilsier det, kan infiltrasjonsarealet fordeles på to rør.

Biologisk filter for gråvann kan etableres etter spesifikasjoner gitt i VA-miljøblad nr 48 (slamavskiller) og nr 60 (biologiske filter).

Tett tank for svartvann skal ha et volum tilpasset behovet for én årlig tømming, og slammengden som skal tømmes med tømmebil skal ikke avvike mengden ved andre avløpsløsninger. Tett tank skal ha et volum på ca 4 m³, og ha nivåvakt som gir alarm ved ¾ full tank. Avvikende tankstørrelse skal begrunnes i utslippssøknaden.

For å redusere tømmehyppighet skal det benyttes toalettløsning i henhold til gjeldende lokal forskrift.

Tanker skal plasseres slik at tømmebil gis adkomst på en hensiktsmessig måte, med maksimal avstand i henhold til krav satt av tømmeentreprenør.

Kjøreveg skal være godkjent etter krav fra tømmeentreprenør.

- 5.5 Takvann/drensvann føres til terreng.

6. Krav til søknad om utslippstillatelse:

Søknad om utslippstillatelse skal tilfredsstille alle bestemmelser i lokal forskrift og gjeldende forurensingslov, og skal som minimum ta stilling til følgende krav:

1	Valg av utslippspunkt og vurdering av grunnforhold/resipientforhold:	Utslippspunkt skal defineres og vises på situasjonsplan/kart. Dersom utslipp skal skje til stedlige masser, skal grunnforholdene vurderes av sakkyndig personell og massenes infiltrasjonsevne beskrives i søknaden.
2	Situasjonsplan:	Søknaden skal vedlegges kart som klart angir plassering av anlegg i forhold til planlagt bebyggelse, ledningsføringer og utslippspunkt. Kartet skal også vise allerede etablerte anlegg for vannforsyning og avløpsrensing.
3	Dokumentasjon av renseløsning for minirensesanlegg:	Dimensjonering iht VA Miljøblad nr 52 (minirensesanlegg) og gjeldende retningslinjer fra Norsk Vann.
4	Spesielt for fritidseiendommen 125/4 - valg av renseløsning for gråvann med vurdering av alternativer:	1. Slamavskiller med infiltrasjon til egnede løsmasser. 2. Slamavskiller med rensing av gråvann i biologisk filter.
5	Spesielt for fritidseiendommen 125/4 - valg av toalettløsning:	1. Wc med avløp til tett tank og toalett i henhold til krav i gjeldende lokal VA-forskrift. 2. Biologisk, utslippsfri toalettløsning.
6	Spesielt for fritidseiendommen 125/4 - dokumentasjon av renseløsning for gråvann:	For infiltrasjonsanlegg: Dimensjonering iht VA Miljøblad nr 48 (slamavskiller) og 59 (lukkede infiltrasjonsanlegg).

		For biologiske filtre: Dimensjonering iht VA Miljøblad nr 48 (slamavskiller) og 60 (biologiske filtre for gråvann).
7	Ansvarsforhold:	Søknaden skal avklare ansvarsforhold for prosjektering og utførelse av anlegget.

Vedlegg:

VA-plankart ((format A1/målestokk 1:500) datert 18.03.2025