

Minnesanteckningar från medlemsmöte om avloppsnedläggning för Jägershill 1 - 4

Datum 2021-08-28

(VA = vatten och avlopp)

Mötet öppnades

Mötet öppnades med en presentation av VA-gruppens medlemmar; Stefan Malmroos och Wojtek Kossowski från område 1, Kim Ericson och Tony Ekelund från område 2, Freddie Svensson och Jonna Kimsdotter från område 3 samt Christina Larsson och Lars Östlin från område 4. På plats fanns även representanter från företaget 4evergreen.

Information från VA-gruppen

Markägaren fick för flera år sedan information från Malmö stad och miljöförvaltningen om att området skulle behöva ansluta sig till kommunalt avlopp. Men det var först år 2020 när hot om vite riktades mot markägaren från miljöförvaltningen som arbetet med att hitta en lösning började ta fart. Föreläggandet med hot om vite från miljöförvaltningen innebar att markägaren var tvungen att presentera en förstudie av avloppsnedläggning inom en viss tid. Företaget som markägaren valde att utföra detta var MGT teknik som har erfarenhet från flera andra koloniområden i Malmö. Förstudien lämnades in i tid och inget vite har därmed krävts av markägaren. VA-gruppen är i kontinuerlig kontakt med markägaren och miljöförvaltningen för att hålla oss uppdaterade om kraven framåt. I dagsläget finns inga datum bestämda om när nedläggningen behöver påbörjas eller avslutas. Det är politikerna i miljönämnden som kommer att fatta beslut om detta. Beslutet kommer troligen att fattas i höst.

Den förstudie som MGT teknik presenterade var varken VA-gruppen eller markägaren helt nöjda med. Bland annat för att det inte förts någon dialog med föreningarna under arbetets gång, som utlovats. Samt att VA-gruppens önskan om så få pumpar som möjligt och så stor andel självfallsledningar som möjligt, inte hade utretts. Vi bad MGT teknik revidera studien och återkomma när de tittat på om det finns möjlighet att använda färre pumpar samt självfallsledningar. MGT teknik har därefter återkommit med ett tillägg till förstudien som visar att möjligheterna till självfallsledningar är begränsade och att de fortsatt förordar en pump per stuga. Efter detta fick VA-gruppen kontakt med ett företag som heter 4evergreen som har presenterat ett förslag på lösning och lämnat en offert på kostnad.

VA-gruppen har fört dialog med banker och finansieringsbolag för att hitta finansiering av nedläggningen av vatten och avlopp. Markägaren har gjort klart att de inte kommer att hjälpa till ekonomiskt och kommer därmed inte heller att ställa upp som säkerhet på ett lån.

Markägarna har framfört att de önskar sälja marken och inte har något intresse i att behålla den. VA-gruppen och styrelserna för därför en dialog med markägarna om att eventuellt kunna köpa marken. Det innebär dock inte att man som enskild stugägare kommer att kunna köpa sin tomt, utan det är föreningarna som köper marken och arrenderar ut den till medlemmarna.

Till hjälp med juridiska frågor har föreningarna anlitat en advokat. I nuläget vet vi inte vad varken avloppsnedläggningen eller ett eventuellt markköp kommer att kosta oss. I MGTs förstudie har man

beräknat kostnaden till cirka 73 miljoner kronor. Att det kommer att kosta stora summor råder det alltså inga tveksamheter kring, och vi har inte heller möjlighet att välja bort avloppsledningssystemet. Några föreningar har redan börjat att ta in extra avgifter som öronmärks för detta projekt. Område fyra började ta in en extra avgift förra året och område tre började detta året.

Så fort det finns mer information kommer VA-gruppen att gå ut med den. Det kommer också hållas fler informationsmöten längre fram. Processen kommer att ta tid och det är bra för alla medlemmar om det inte spekuleras för mycket och sprids information som är missvisande då det kan skapa oro.

Efter informationen så lämnades mötet öppet för frågor från medlemmarna

- Det förslag som finns nu innebär att varje stuga får en egen pump på sin tomt. Dessa pumpar distribueras sedan till tre pumphus. Inne på tomterna är förslaget att det läggs ledning mellan pumpen och byggnaden. Målet är att föreningarna står för ledningarna ända fram till stugorna, men detta är inte beslutat än.
- Fördelen med att ha en pump per stuga är att man själv är ansvarig för kostnader som uppstår om avloppet hanteras fel. Erfarenheter från andra koloniområden pekar på att det kan vara komplicerat att dela pump. Oavsett hur många pumpar det blir eller vilken typ så kommer det att krävas ett visst underhåll.
- Frågan om det är möjligt att lägga ledningar med självfall är undersökt i den reviderade förstudien av MGT teknik. Den visade att självfall är möjligt på vissa delar av område 3 och 4. Varken MGT eller 4evergreen förordar dock en sådan lösning. Bägge företagen förslår en pump per stuga. Beslut om detta är dock inte taget.
- Det pris som är redovisat i MGTs förstudie är 73 miljoner kronor för hela området. VA-gruppen jobbar dock för att få till en så billig lösning som möjligt. Vilken typ av förening, samfällighet, aktiebolag etc. som kommer att bildas är inte klart i dagsläget.
- Tyvärr finns ännu inga beslut om vad VA-nedläggningen kommer att kosta. Men innan projektet kommer att dra igång kommer vi att veta den totala kostnaden.
- Det är till markägaren som kravet om att lägga ner avloppsledningar riktas. Dock innebär vårt arrendeavtal att alla kostnader som området för med sig har markägaren rätt att ta ut av föreningarna. Markägarna har gjort klart att de inte kommer stå för några kostnader.
- Att lägga ner vatten- och avloppsledningar i alla fyra områden tar ungefär ett år. Om föreningarna önskar att göra det i etapper kan det göras över längre tid.
- Vid grävningen för att lägga ner avloppsledningarna är det stor risk att befintliga vattenledningar kommer att gå sönder. Vattenledningarna är dessutom gamla och därför har föreningarna kommit fram till att områdena kommer att få nya vattenledningar. Vattenledningarna kommer att läggas på frostfritt djup. Det kommer dock fortsatt bara att finnas sommarvatten bland annat därför att stadgarna säger att det enbart är tillåtet med sommarvatten.
- Om nuvarande markägare ska fortsätta äga marken och föreningarna ska stå för kostnaden för avlopp så kommer vi att behöva omförhandla arrendetiden så att den blir mycket längre än idag. Markägarna är dock framförallt intresserade av att sälja marken och har inte visat

intresse för att förhandla om avtalstiden. Föreningarna kommer inte att gå med på att betala för nedläggning av avlopp om förutsättningen är att arrendet är fortsatt kort. Om det krävs kommer vi att pröva frågan juridiskt då det inte kan anses rimligt att vi ska stå för så stora kostnader utan att ha någon säkerhet. Arrendeavtalet är skrivet på 1960-talet.

- Både stadens översiktsplan och områdets detaljplan anger att markanvändningen ska vara koloniträdgårdsändamål. Det innebär att även om markägaren skulle sälja marken till någon annan så får man inte använda den för något annat ändamål.
- På önskemål från en medlem kommer VA-gruppen att försöka få till ett möte mellan markägarna och stugägarna.
- Det pris markägarna har begärt för att sälja marken är 300 miljoner. Enligt VA-gruppen är det ett orimligt förslag. Vår uppfattning är att det inte finns några andra intressenter som är intresserade av att köpa marken. Det är tveksamt om kommunen skulle vara intresserade av att köpa den. I slutänden är att medlemmarna som kommer att avgöra om föreningarna ska köpa marken. VA-gruppen har gjort en värdering av marken. Priset är dock inte offentligt eftersom att vi sitter i förhandlingsläge med markägarna.
- Vår ambition är att få in mer än ett anbud för VA-nedläggningen för att kunna jämföra alternativ. Processen kommer att vara transparent för medlemmarna.
- VA-gruppen har tittat på möjligheten att samtidigt lägga ner fiber men kommit fram till att det finns andra billigare lösningar, t.ex. genom master. Även frågan om nya elledningar för att t.ex. kunna sätta belysning i gångarna har diskuterats. Men en bättre lösning för det är solcellsampor.
- Befintliga vattenledningar kommer att ligga kvar i marken och de nya rören kommer att läggas under dessa. Det kommer att behöva grävas på delar men målet är att borra så mycket som möjligt.
- VA-gruppens ambition är att få till en kollektiv lösning när det gäller grävningen inne på tomterna och inkopplingen mellan stugorna och pumparna. Alla tomter kommer att få en avstängningskran för inkommande vatten.
- Pumparna som ska grävas ner på tomterna kommer hamna cirka en meter in på tomten. De föreslås placeras två och två eller fyra och fyra så man kommer inte kunna bestämma placeringen helt själv, men det kommer i viss mån att kunna anpassas efter önskemål.

Svar på inskickade frågor innan mötet

Det vore bra om mötet klargör byggherreansvaren i samband med en entreprenad av den här typen. Kommer dessa ansvar att tydliggöras för kolonisterna?

- Vi vet inte i dagsläget om det blir markägaren eller föreningarna som kommer att bli beställare och därmed byggherre.

Det har florerat rykten om vitesförelägganden från kommunens sida gentemot byggherren/fastighetsägaren. Kan mötet klargöra att detta är kostnader som är byggherrens/fastighetsägarens ensak.

- Vitesföreläggande är i dagsläget avstyrat.

I den händelse fastighetsägaren skulle vilja sälja, kan vi då få se ett gemensamt och starkt agerande från alla fyra styrelser och hur snabbt kan styrelserna skaffa sig mandat att agera.

- Vissa av föreningarnas styrelser har mandat att agera, -andra inte. Oavsett kan inte ett eventuellt köp fullföljas utan majoritet bland medlemmarna (extrainsatt möte).

I den mån föreningarna kommer att gå in och agera byggherre, kan vi då få se öppna FFU (förfrågningsunderlag) med minst tre anbud och ABT 06 avtal?

- Tågorrdningen i ett projekt likt vårt består i grova drag: Förstudie – projektering – utförande. ABT betyder: Allmänna bestämmelser för totalentreprenad.

I dagsläget har vi ett (1) anbud på totalentreprenad som inom kort kommer att presenteras av 4evergreen som vi har här idag. Några fler anbud på totalentreprenad har vi inte förhört oss om per idag.

Totalentreprenad innebär:

Projektering, -d.v.s. framtagning av tekniska dokument som i detalj beskriver hur arbetet ska utföras inklusive utförande av ett och samma företag, - d.v.s. från början till slut. Vårt projekt kan synas enkelt men är i praktiken väldigt komplext. Därför har vi i dagsläget valt att till att börja med ta in en (1) offert vilket är från 4evergreen. Alternativet till totalentreprenad är generalentreprenad eller delad entreprenad om vi på allvar ska jaga eventuella lägre kostnader.

Generalentreprenad betyder att ett företag ansvarar och upphandlas för projekteringen och tar fram alla de tekniska handlingar som skall till för att sedan ligga till underlag för utförandet.

Sedan tar ett annat företag på sig att utföra arbetet utefter projekteringshandlingarna.

Generalentreprenad betyder alltså att vi upphandlar två (2) företag, -ett för projektering och ett annat för utförande.

Delad entreprenad innebär att fler än två (2) företag kan vara inblandade. Det vill säga att vi upphandlar de olika aktörerna som behövs i projektet var för sig. Yrkesgrupperna som i huvudsak kommer att behövas i vårt projekt är gräventreprenör, rörläggare och elektriker. Även projekteringen kan delas upp separat i dessa delar.

Summeringen är att totalentreprenad omfattar allt samlat.

Att ta steget från en totalentreprenad till generalentreprenad eller delad entreprenad är att vi behöver beställa en eller fler projekteringar som utgångspunkt. Vi behöver upphandla, betala och därmed själva äga projekteringshandlingarna (vi på Jägershill måste äga projekteringen) som underlag i ett förfrågningsunderlag/offertförfrågningar till olika entreprenörer för utförande.

4evergreen har sin projektering med i sin totalentreprenad men lämnar naturligtvis inte ut den till oss för att gå vidare med andra utomstående entreprenörer. Det är väldigt simpel affärslogik.

Vad är det som är annorlunda av er analys än den som redan är gjord?

- Frågan är otydlig men vi antar att det gäller mellan MGTs förstudie och 4evergreens lösning. 4evergreen förslår tryckavlopp på hela anläggningen vilket innebär mindre markarbeten än för självfallsledning. 4evergreen föreslår borrhning istället för grävning och att grävning bara sker på vissa platser, t.ex. en grop vid var fjärde hus.

Hur mycket nytta har vi av självfallet på Jägershill 2 när det gäller installationen av pumpar?

- Enligt studierna som är gjorda kan man inte använda självfall på Jägershill 2.

Vad händer med detta system när vårt sommarvatten stängs av den 15/10 enligt stadgarna? Vi har kolonister som har vintervatten?

- Systemet vi talar om omfattar avlopp samt nya vattenledningar för sommarvatten. Eget vatten och därmed vintervatten har funnits på Jägershill sedan 70 år tillbaka i tiden. Om frågan menas om avloppet kommer att stängas utanför säsong så är svaret nej. Avloppet kommer och måste fungera året runt. Det kan vara så att man t.ex. har en varmvattenberedare som fryser sönder och spricker vintertid. Då är det viktigt att vattnet kan försvinna genom golvbrunnen för att försäkringen ska gälla. Oavsett om man har vintervatten eller ej ska det vara möjligt att t.ex. fira julafton här, bo här tillfälligt när man renoverar sin lägenhet eller liknande och då även kunna använda sitt avlopp.

Kommer kolonisternas tomter att påverkas vid nedläggningen av rören? Om så är fallet vem kommer att stå för återställningen av tomterna?

- Ja, det behöver grävas för rör även inne på tomterna, samt att pumpar kommer att placeras inne på tomterna. Vem som blir ansvarig för återställningen är inte klargjort än.