



Östra Sommarstadens koloniförening i Ystad

Till Samhällsbyggnadsnämnden

Angående frågan om **vattentillgång i Östra Sommarstadens koloniförening** som återremitterades för vidare utredning, Samhällsbyggnadsnämndens sammanträde 2024-04-17 § 77.

Nämndsinvestering = lån till föreningen som kommunen kallar för förhöjt arrende utifrån nämndsinvestering. Framgår i arrendeavtalet punkt ”3.2 Återbetalning av kostnad av investering”***

När vattenprojektet inleddes i föreningen för att lägga ner vattenledningar i gångarna på frostfritt djup, beräknades kostnaden till cirka 15000 kr/kolonilott. Det inkluderade också förtätning av belysningar i gångarna och indragning av fiber. Samtliga kolonister hade inte möjlighet att betala denna engångsavgift varför frågan gick till kommunen om ett lån. Utifrån likaprincipen kan kommunen inte agera bank varför man benämnde det nämndsinvestering. Till slut blir det att kolonisterna avbetalar denna investering till kommunen, oavsett vad man kallar det. Med anledning av detta betraktas det av föreningens medlemmar att man som enskild kolonist bekostar denna investering genom avbetalning fram till 2038, men man får inte råda över investeringen.

Kommunens jämförelse med 5 andra kommuners avtal inför nytt arrendeavtal.

Det framkommer inte förutsättningar för dessa koloniområden om de har nedgrävda vattenledningar på frostfri nivå. Det kan alltså finnas andra orsaker till att man begränsat vattentillgången i dessa kommuner.

Föreningen och kommunen är helt ense att man inte vill att stugorna ska bebos permanent året runt, vilket är inskrivet i arrendeavtalet, punkt 5.2 Om användning av kolonilotten. *)

Kommunens bedömning av risker för vattenskada för såväl enskilda kolonilotter och stugor som kringliggande kolonilotter samt ägor utanför koloniområdet om vattentillförsel medges hela året.

Det är föreningen som äger skadan eller den enskilde kolonisten om läckage uppstår på koloniområdet, på kolonilotten eller i stugan. Kommunen drabbas inte ekonomiskt. Enskilda kolonister ska ha sin stuga försäkrad för uppkomna skador.

Sedan 1 november 2019 har vattnet varit tillgängligt året runt, även perioden 1 november - 15 mars. Under dessa år har mindre vattenläckage uppstått hos kolonister som slarvat med avstängning till sin lott. Föreningen gör flera påminnelser inför vintern utifrån risk för frysskador på vattenledningar inne på kolonilotten, men den mänskliga faktorn av glömska drabbar även den med de bästa intentionerna.

Dessa läckage har orsakat skada hos den enskilde kolonisten och inte drabbat grannar, koloniområdet eller någon utanför koloniområdet.

Före 1 november 2019 var vattnet avstängt till kolonisterna under perioden 1 november – 31 mars utom i föreningens gemensamma utrymmen; Föreningsstugan och Servicehuset – där fanns tillgång till toaletter för kolonisterna. Det har aldrig någonsin uppstått något läckage under dessa år som vattnet varit tillgänglig vintertid i dessa utrymmen eller i vattenledningar som ligger i marken.

Något av dessa år har varit riktiga vargavintrar med minusgraderna ner till 20 grader under



Östra Sommarstadens koloniförening i Ystad

flera dagar. Det är föreningens uppfattning att det är mindre sannolikhet att läckage ska uppstå utifrån sönderfrusna ledningar då de numera är nedgrävda på frostfritt djup.

Föreningen har gjort minnesanteckning från möte med kommunens representanter 2016-09-06. Föreningens förslag var att vattenledningarna skulle grävas ner på frostfri nivå, normalt säger man 1 meter. Detta ställde sig kommunen positiva till.

Möte 2024-06-26 med representanter från Samhällsbyggnadsnämnden och tjänsteman från fastighetsavdelningen och representanter från föreningens styrelse och en medlem från föreningen.

Tjänstemannen befarade att vid vattenläckage skulle stora delar av koloniområdet drabbas av översvämning samt söderut mot intilliggande fastigheter.

Rören som föreningen lagt ner och kolonisternas rörledningar är av sådan dimension att det utgöra i princip ingen risk för ett Niagarafall vid eventuellt läckage. Kommunen hade slagit larm om drastiskt ökad vattenförbruken och föreningens avläsning av mätare upptäckt detsamma. Är det en synlig läcka så upptäckts den när det finns kolonister som rör sig i området. Se vidare under styrelsen åtagande.

Föreningen fick vid mötet till uppgift att undersöka med entreprenören angående typ av ventiler i gångarna. Tjänstemannen hade notering att hälften av ventilerna var översvämningssventiler. Detta har kontrollerats och entreprenören, Jan-Erik Hansson, som garanterar att det finns en sorts ventiler i gångarna och det är avstängningsventiler.

Föreningen skulle också fråga om det var nedgrävt frostfritt i gångarna och använt isoleringsmatta på ställen där man inte kunde gräva ner till frostfritt djup. Detta garanterar också entreprenören. Hans ord är ”att rören aldrig kommer att frysa”.

Detta har förmedlats till Madelaine Alstäde via mejl 240701, se längre ner i detta dokument

Ett av föreningens argument att vattnet inte skulle stängas under en period av 3,5 månader skulle föranleda att föreningen var tvungna att ta vattenprov för att utröna att vattnet var tjänligt inför att det åter skulle tas i bruk. Alstäde uppgav vid mötet efter hon kontrollerat med Miljöförbundet att det inte finns krav på att göra vattenprov.

Entreprenören Jannes gräv intygar muntligen att nedgrävning skett till frostfri nivå, 100-140 cm. Detta gör han vid telefonsamtal med ordförande i föreningen 241004.

Representant från Vattenprojektet i föreningen har uppfattningen, någon av dem har bevittnat grävprocessen, att djupet var minst 1 meter men kan likaväl vara 1,20 meter. I vissa partier är det nedgrävt till 1,40 cm.

Samtliga kolonister har avstängningsventil in till sin koloni, vilket var ett krav vid nedläggningen. Denna brunn för ventilens placering skulle grävas ned på minst 1 meters djup inne på kolonilotten och därefter anslutas till vattenledningen i gången.

Föreningen har inhämtat information av kolonister i Klondyke. Det framgår att vattenledningar grävts ner på 90 cm djup då det inte var möjligt att gräva djupare. Detta har kommunen godkänt och stugägarna kan bo i området året runt.

Det har också kommit till föreningens kännedom att vattenledningar i Sandskogen inte ligger på 120 cm djup.



Östra Sommarstadens koloniförening i Ystad

Boende och vistelse i koloniområdet.

I arrendeavtalet är reglerat att kolonisterna får bo i sina stugor perioden 1 april – 31 oktober. Perioden 1 november – 31 mars får man vistas och övernatta i sin stuga under helger och storhelger. Punkt 5.2 i Arrendeavtalet.*

Det gagnar vattenledningar att det är rörelse av vatten i vattenledningarna och förhindrar att vatten som eventuellt står i ledningarna i gångarna skulle frysa, mot förmodan.

En del kolonister tittar till sina stugor dagtid på vardagar och kan då också sätta på en kopp kaffe och gå på sin toalett. En del vistas någon helg i stugan vilket gagnar rörelsen i vattenledningarna.

Kolonisten får då öppna sin vattenventil till vattenledningen i gången och stänger den när de lämnar stugan.

Majoriteten av stugorna i koloniområdet är inte vinterbonade varför det är en bråkdel av våra 162 kolonister som besöker sin stuga eller vistas i stugan vintertid. Ingen skottning förekommer vintertid i koloniområdet.

Styrelsens åtagande

Styrelsen har utsett representanter som kollar vattenmätaren regelbundet under vintern och slår larm när man ser att förbrukningen skulle stiga oroväckande.

Ystad kommuns avdelning för vatten slår också larm när de ser att vattenförbrukningen skulle öka drastiskt. Det inträffade under sommaren 2024. Föreningen har tittat över och inte upptäckt någon läcka. Det visade sig att nivån för förbrukningen var för låg och utlöste larmet vilket har korrigerats. Därefter har inget larm utlösts.

Inför vintersäsongen kan man ändra till en lägre nivå när larm ska utlösas hos kommunen, för att dubbelt säkerställa att vattenläckor upptäcks snabbt.

Föreningen har 8 vattenavstängningsventiler som stänger av olika delar av området. Detta har gjorts när vi ser att förbruken ökat för att ringa in i vilket område som det kan befaras finnas en läcka.

Odlingsyta – vilket nämnts av i sammanhanget kring vattnet varför detta tas upp.

I arrendeavtalet anges att 30% av kolonilotten ska vara odlad, i bilaga till avtalet anges vad detta omfattar. Vid syn av kolonilotterna sommaren 2024 har det påpekats för en del kolonister att de i dagsläget inte uppfyller kravet men har fram till och med säsongen 2027 att åtgärda detta.

Styrelsen kommer att följa detta noggrant under kommande år så kolonisterna ska uppfylla kravet på minst 30% odlad yta utifrån i arrendeavtalet.

Sammantagen bedömning av föreningen

Föreningens medlemmar upplever att kommunen negativt särbehandlar Östra Sommarstadens koloniförenings medlemmar och stuginnehavare. Det har kommit till medlemmars och styrelsens kännedom att kommunen ställer krav att frostfritt vatten ska vara nedgrävt på 120 cm. Vid diskussion med kommunen har man angett ungefär 1 meter. Gångse antaget i praktiken i södra delen av Skåne antas frostfritt vara 1 meter ner i marken.

Samtliga medlemmar i föreningen är bosatt i Ystad kommun och är både skattebetalare och gagnar det lokala näringslivet vad gäller inköp för renovering och vårdande av kolonilotten.



Östra Sommarstadens koloniförening i Ystad

Föreningens intention är densamma som kommunens att koloniområdet inte ska bebos permanent utan vad som anges i arrendeavtalet punkt 5.2 stycke 2* samt punkt 2.2 stycke 3**.

Det är därför styrelsens uppfattning att tillgång till vatten under perioden 1 november – 15 mars ska tillåtas i Östra Sommarstaden.

Det kan tilläggas att Madelaine Alstäde inte varit i kontakt med koloniföreningen till dags datum, vilken uppgift kommit till styrelsens kännedom att hon skulle varit.

Entreprenören, Jan-Erik Hansson, uppger vid telefonsamtal 241004 att hon inte varit i kontakt med honom om frågor kring nedgrävningen inom koloniområdet.

Ystad 2024-10-10

Styrelsen i Östra Sommarstadens koloniförening i Ystad u.p.a.

Eva-Marie Jeppsson
Ordförande

Utdrag ur arrendeavtalet

** 2.2 Arrendatorns vidareupplåtelse m.m.

Stycke 3

Den enskilde kolonisten ska vara folkbokförd i Ystad kommun under hela avtalstiden.

Stycke 5

Skulle brist i kravet på folkbokföring uppstå på grund av avflyttning från Ystads kommun eller att medlem i koloniföreningen avlider ska kolonilotten ha överlåtits senast inom 12 månader från avflytt, respektive 24 månader från frånfallet.

*** 3.2 Återbetalning av kostnad för investering

Kommunen har år 2018 bekostat investering för Arrendatorns räkning om 2,3 miljoner kr avseende anläggande av belysning samt ledningar för vatten inom arrendestället. Enligt avtal mellan parterna ska Arrendatorn återbetala denna kostnad till Kommunen genom årlig amortering om 115 000 kr jämte ränta därå beräknad enligt vid var tid fastställd internränta för Ystad kommun + ytterligare 0,25 procent. Beloppet förfaller till betalning den 31 mars under löpande varje år t.o.m. år 2038 då investeringen enligt parternas överenskommelse bör vara återbetald.

*5.2 Om användning av kolonilotter

Arrendestället, kolonistuga eller kolonilott får inte användas för övernattnings under perioden 1 november – 31 mars utöver helger och veckoslut.

**** Mejl till Madelaine Alstäde, offert från Jannes gräv bifogades.



Östra Sommarstadens koloniförening i Ystad

Hej!

Översänder offerten som Jannes gräv inkom med inför arbetet, se bilaga. I denna framgår att vattnet grävs ner frostfritt annars kommer vattenledningen att isoleras med isoleringsmatta.

Jag har pratat med Jan-Erik Hansson på telefon idag.

Han garanterar att vattenledningar grävts ner frostfritt på hela området i gångarna

Han uppger att det är satta riktiga avstängningsventiler på samtliga ställen.

I brunnarna till samtliga kolonister sitter en avtappningsventil.

När arbetat var avslutat gjordes provtryckning av ledningssystemet.

Om det är något fråga som ni inte anser är besvarad vänligen återkom så tar vi reda på detta.

Hälsningar

Eva-Marie Jeppsson

ordförande

Styrelsen

Östra Sommarstadens koloniförening i Ystad

241011 Inlämnad i kommunens receptionen, mottaget av Malin Weibull.