



Datum: 2020-03-23

Sändlista (Sändlista)

Handläggare:
Miljöinspektör Hedda Areskough

Direkttelefon/e-post:
040-34 35 18, hedda.areskough@malmo.se

Diarienummer: MN-2017-5984

Ange diarienummer vid kontakt med miljöförvaltningen.

Föreläggande om utredning av möjligheter till kommunalt avlopp

Agneta Linda, Sönne (197206094109), Nils Olle, Borgstav (196908070490), Ulla Viola Clara, Borgstav (19310328-4307) och Sonja Ingeborg, Sönne (19361016-4307) (fortsättningsvis kallade fastighetsägarna) föreläggs i egenskap av fastighetsägare **att senast den 15 mars 2021:**

- 1) utreda möjlighet att ansluta spillvattnet från kolonistugorna på Jägershill 1-4 (fastigheterna ROSENGÅRD 172:4 och ROSENGÅRD 130:346) till kommunalt nät för spillvatten (kommunalt avlopp).
Utredningen ska göras av sakkunnig person med dokumenterad kompetens, vilket intygas genom certifikat eller liknande som skickas in till miljöförvaltningen. Av utredningen ska det framgå möjliga ledningsdragningar, ungefärliga kostnader och uppskattad tidsplan för de olika alternativen.
- 2) skriftligen redovisa utredningen till miljöförvaltningen tillsammans med redogörelse och motivering för vilket alternativ som bedömts vara mest lämpligt.

Beslutet förenas med ett vite om 10 000 kr för var och en av de förelagda. Vitet ska betalas om beslutet inte följs i dess helhet.

Beslutet ska med stöd av 26 kap 15 § miljöbalken sändas till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel.

Beslutet meddelas med stöd av 2 kap 1, 3 och 7 §§, 9 kap 7 §, 26 kap 9, 14 och 22 §§ miljöbalken (1998:808).

Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen Skåne, se *Hur man överklagar*.

Bakgrund

På fastigheterna ROSENGÅRD 172:4 och ROSENGÅRD 130:346 i Malmö kommun bedrivs kolonilottsverksamhet. Fastigheterna ägs av de personer mot vilka aktuellt föreläggande riktas. Fastighetsägarna arrenderar mark på fastigheterna till fyra koloniföreningar, vilka i sin tur upplåter markplättar till sina medlemmar för koloniändamål. I nuläget saknas gemensam avloppslösning och befintliga enskilda avlopp är av olika beskaffenhet. Fastigheterna ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp och anslutningspunkt återfinns strax utanför fastighetsgräns.

Utifrån miljöförvaltningens egna iakttagelser och styrelsernas uppgifter om rådande avloppssituation består de nuvarande enskilda anläggningarna huvudsakligen av slutna tank eller torrtoalett i form av mulltoalett. Bad-, disk- och tvättanläggningar (BDT) består huvudsakligen av en köksbrunn (slamavskiljare med efterföljande stenkista/sandfilterbrunn) eller enbart stenkista eller sandfilterbrunn. Det finns även de som kopplat sitt BDT-vatten till den slutna tanken.

Historik

I december 2017 genomfördes ett möte med fastighetsägare, representanter för kolonistylrelserna och miljöförvaltningen gällande avloppssituationen på koloniområdena Jägershill 1-4. På mötet togs följande upp.

- På Jägershill finns kommunalt vatten, men inte kommunalt avlopp. De flesta kolonilotterna har indraget vatten vilket gör att de också behöver en enskild avloppsanläggning.
- De två vanligaste anläggningarna för de som har toalett är slutna tank eller mulltoalett. Bad-, disk- och tvättanläggningar (BDT) består huvudsakligen av en köksbrunn (slamavskiljare med efterföljande stenkista/sandfilterbrunn) eller enbart stenkista eller sandfilterbrunn. Det finns även de som kopplat sitt BDT-vatten till den slutna tanken. Miljöförvaltningens bedömning är att detta är lösningar som fungerat tillfälligt och inte ur ett längre perspektiv. Det krävs på sikt en mer hållbar långsiktig lösning för att uppfylla kraven utifrån miljöbalkens ramar. Syftet med mötet var därför att framföra detta för ägarna och styrelserna samt starta en dialog angående avloppssituationen på koloniområdet.
- Representanter från styrelserna lyfter att det rör sig om stora kostnader för dem att ansluta sig till kommunalt avlopp och vill istället utreda möjligheten att lösa så att deras WC och BDT-avlopp blir godkända.

Vid mötet i december 2017 bestämdes att miljöförvaltningen skulle kalla till ett nytt möte efter cirka sex månader. Då fastighetsägarna och styrelsen skulle redovisa ett förslag på hur de kan lösa avloppssituationen ur ett långsiktigt perspektiv.

Den 25 maj 2018 redovisade styrelserna ett förslag på lösning av avloppssituationen genom kommunalt avlopp då de inte ser någon annan hållbar lösning.

Den 24 september 2018 hölls ett möte med representanter för fastighetsägarna, koloniföreningarnas styrelser, miljöförvaltningen samt VA Syd. Syftet med mötet var att ta upp eventuella frågor kring anslutning av områdena till kommunalt avlopp, låta VA Syd informera om hur det går till samt besluta hur arbetet med anslutning skulle fortskrida. Vid mötet redovisade styrelsernas samråd att de kommit fram till att kommunalt avlopp är den enda lösningen och de anser att de har svårt att gå vidare utan beslut och åtgärder från fastighetsägaren. Fastighetsägaren hade vid mötet inga konkreta förslag utan lyssnade in och tog med sig uppgifter. VA Syd visade var anslutningspunkter för kommunalt avlopp finns (invid fastighetsgränser, se bifogade filer) och förklarade förförandet vid anslutning till kommunalt avlopp. Det beslutades att fastighetsägarna skulle prata ihop sig gällande förslaget från koloniernas styrelser och att de därefter kallar miljöförvaltningen till ett avstämningsmöte.



Bild 1 & 2. Möjliga anslutningspunkter för Jägershill 1 & 2 längs Jägersrovägen och Skrittgatan respektive Jägershill 3& 4 invid Käglingsvägen och påfarten till Ystadsvägen.

I mars 2019 kontaktade miljöförvaltningen representant för fastighetsägarna med önskemål om återkoppling. Den återkoppling som redovisades genom representant var att fastighetsägarna avvaktade. I slutet på mars redovisade fastighetsägarna att de haft möte med tjänstepersoner från strategiavdelningen, stadsbyggnadskontoret och markavtalsenheten för att diskutera långsiktiga planer för regionen. Fortsatt diskussioner skulle föras under våren och fastighetsägarna skulle därefter återkomma till miljöförvaltningen.

I maj redovisade fastighetsägarna att de haft samrådsmöte med styrelseordförande för Jägershill 1, 2, 3 & 4 under april. Vid mötet hade fastighetsägarna lyssnat på kolonisternas resonemang kring finansiering. Möte hade även skett med styrelserna för Östra sommarstaden och Mossängen för att lyssna av hur de anslutit sig till kommunalt avlopp och lärdomar från det. Fastighetsägarna redovisade även att de träffat konsult på MGT Teknik som skulle återkomma med offert för en förstudie som skulle resultera i kostnaden för att koppla kolonistugorna på områdena till kommunalt avlopp. Fastighetsägarna redovisade att förstudien skulle ta cirka 4 månader och skulle påbörjas efter sommaren. I slutet på september kom fastighetsägarna in med skrivelse och ville framhålla följande. De saknar rådighet över marken och kan inte ensidigt ändra några villkor i upplåtelsen till föreningarna samt kan dessutom överhuvudtaget inte styra villkoren mellan föreningarna och ägarna av husen på området. De framhöll fortsatt att den som i detta fall faktiskt nyttjar marken och har ett behov av kommunalt avlopp är således föreningarna och dess enskilda medlemmar och att det även är föreningarna och dess enskilda medlemmar som idag äger och nyttjar de enskilda avlopp som finns inom området. Kommunens eventuella synpunkter på dessa enskilda avlopp med stöd av miljöbalken är också en fråga mellan innehavarna av avloppen och kommunen. Vidare meddelade fastighetsägarna att de därför anser att fortsatt diskussioner avseende kommunalt avlopp i första hand ska ske mellan kommunen och föreningarna samt att de som fastighetsägare inte kommer svara för några kostnader kopplat till anläggande, anslutning eller drift av ett eventuellt kommunalt avlopp eller enskilda avlopp inom den mark som föreningarna arrenderar. Efter förfrågan har arrendeavtal mellan fastighetsägare och koloniförening samt mellan förening och medlem (kolonist) redovisats under oktober och november 2019.

De arrendeavtal som förvaltningen tagit del av löpte till den 31 december 2019. Enligt uppgift från fastighetsägarnas ombud har arrendeavtalen förlängts med fem år och den enda ändringen är att arrendeavgiften förändrats något.

Kommunicering

Den 23 januari 2020 skickades Förslag till beslut: Föreläggande om utredning av möjligheter till kommunalt avlopp och gav fastighetsägaren möjlighet att inkomma med synpunkter. Yttrande inkom den 17 februari 2020. I yttrandet framhåller ni i stort följande. Fastighetsägarna ställer sig negativa till det föreslagna beslutet och begär i första hand att något beslut inte ska fattas, i andra hand att föreläggandet ska meddelas mot föreningarna och i tredje hand, om miljöförvaltningen beslutar om föreläggande, att tidsfristen för att efterkomma detta ska vara 12 månader.

Fastighetsägarna anser att föreläggande är onödigt då det redan förs en dialog mellan dem och föreningarna om att antingen ansluta till kommunalt avlopp alternativt hantera spillvattnet genom enskilda avloppslösningar. Fastighetsägarna hänvisar till punkterna 7 och 9 tredje stycket i arrendeavtalet mellan dem och föreningarna. Fastighetsägarna anser vidare att föreläggandet ska riktas mot föreningarna med hänvisning till att dessa enligt avtalen är ekonomiska ansvariga för kostnader som uppkommer i och med anslutning till kommunalt avlopp, samt att de anser att föreningarna är verksamhetsutövare enligt miljöbalken. Avslutningsvis anser fastighetsägarna att tiden att efterleva föreläggandet bör vara minst 12 månader.

Bedömning

Som utgångspunkt utgör en anslutning till kommunalt avloppsnät den miljömässigt bästa hanteringen av avloppsvatten, jfr. MÖD 2005:20. Merparten av de enskilda avloppslösningar som idag förekommer inom fastigheterna uppfyller inte grundläggande miljökrav och det finns därför anledning att ställa krav på åtgärder för att komma tillrätta med bristerna. Miljöförvaltningen anser att den miljömässigt mest lämpliga åtgärden är att anslutning sker till det kommunala avloppsnätet. I förevarande fall ingår fastigheterna i kommunalt verksamhetsområde för avlopp och anslutningspunkter finns framdragna intill fastighetsgräns. För att de enskilda kolonilottsinnehavarna ska kunna ansluta sig fordras att det från kommunal anslutningspunkt anläggs avloppsledning inom de aktuella fastigheterna, med anslutningspunkter på var och en av kolonilotterna eller åtminstone i tomtgräns.

Det är miljöförvaltningens uppfattning att det i första hand bör ankomma på fastighetsägarna att ombesörja anläggandet av sådana avloppsledningar. Fastighetsägarna bör anses ha den faktiska och rättsliga kapaciteten att vidta åtgärderna och bör därmed betraktas som verksamhetsutövare. Det faktum att kolonilottsöreningar arrenderar marken för visst ändamål innebär enligt miljöförvaltningens bedömning inte att föreningarna har något bestämmande inflytande över ledningsdragningar inom området och hur anslutning ska ske till det kommunala avloppsnätet, i enlighet med lag (2006:412) om allmänna vattentjänster. Fastighetsägarna bör därtill anses bära ansvaret för att marken på ett miljömässigt godtagbart sätt kan användas till det ändamål för vilken den upplåtits

Visserligen är kolonilottsinnehavarna att betrakta som verksamhetsutövare vad gäller utsläppet av avloppsvatten på sina respektive tomter. För det fall enskilda kolonilottshavare

motsätter sig en anslutning när förutsättningar finns kommer miljöförvaltningen att pröva att rikta krav mot dessa i specifika ärenden. Arrendeavtalets utformning ger däremot inte för handen att offentligrättsliga krav på att tillgodose området med ledningsnät och anslutningsmöjligheter till kommunalt avlopp kan anses ha övergått till föreningarna eller de enskilda kolonilottsinnehavarna. Tvärtom ger avtalet för handen att föreningarna har att tåla sådana intrång som myndighetskrav riktade mot fastighetsägarna kan medföra samt att fastighetsägarna förbehåller sig rätten att överföra vissa av dessa kostnader på föreningarna. Miljöförvaltningen anser således att det ankommer på fastighetsägarna att tillse att det finns förutsättningar att bedriva den verksamhet för vilken marken har upplåtits. I vilken utsträckning kostnaderna för åtgärderna kan eller ska bäras av föreningarna är en civilrättslig fråga och lämnas därmed utanför bedömningen.

Fastighetsägarna har gjort gällande att det är tillräckligt att enskilda avloppslösningar anläggs och att ett krav på anslutning till kommunalt avlopp vore alltför ingripande. Miljöförvaltningen ifrågasätter inte att vissa typer av enskilda avloppsanläggningar är miljömässigt godtagbara men anslutning till kommunalt avlopp har i praxis ansetts utgöra den miljömässigt bästa lösningen. Andra alternativ bör således bara godtas om anslutning till kommunalt avlopp är förenat med orimligt stora kostnader. Med hänsyn till det stora antal undermåliga avlopp som har konstaterats och de samordningsvinster som kan göras genom en gemensam anslutning av områdets tomter till det kommunala avloppsnätet finns det enligt miljöförvaltningens bedömning goda skäl att utreda förutsättningarna och kostnaderna för nu aktuell ledningsdragning.

Sammantaget gör miljöförvaltningen bedömningen att åtgärder för avloppsanläggningarna är nödvändiga och att fastighetsägarna har det juridiska ansvaret och rådighet att se till att anslutningspunkt till kommunalt avlopp dras fram till varje kolonitomt. Därför anser förvaltningen att det är fastighetsägarna som är ansvariga för att utreda vilka möjligheter som finns för anslutning av spillvattnet från kolonistugorna på Jägershill 1-4 (fastigheterna ROSENGÅRD 172:4 och ROSENGÅRD 130:346) till kommunalt nät för spillvatten (kommunalt avlopp) och redovisa detta till miljöförvaltningen. Fastighetsägarna ska därtill motivera vilket alternativ de själva anser lämpligt, i det fall det finns fler än ett alternativ.

Miljöförvaltningen anser att föreläggandet är rimligt och att fastighetsägarnas förslag på 12 månaders tidsfrist för färdigställande och redovisning är acceptabelt. Med hänsyn till att fastighetsägarnas bristande engagemang hittills under ärendets handläggning och den inställning som de redovisat bör beslutet förenas med vite. Även om tidsfristen för att uppfylla föreläggandet är relativt lång framstår vite som nödvändigt för att föreläggandet ska efterlevas. Förvaltningen anser att vitesbeloppet är rimligt och kan antas förmå fastighetsägarna att genomföra den aktuella utredningen.

Lagstöd

Den som avser att bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd ska enligt 2 kap. 3 § miljöbalken iaktta de skyddsåtgärder som behövs för att motverka skador eller olägenheter för människors hälsa och miljön.

Enligt miljöbalken 2 kap 7 § miljöbalken ska åtgärden vara rimlig i förhållande till kostnaderna.

Definitionerna av avloppsvatten återfinns i 9 kap. 2 § miljöbalken. Avloppsvatten ska enligt 9 kap. 7 § miljöbalken avledas och renas eller tas om hand på något annat sätt så att

olägenhet för människors hälsa eller miljön inte uppkommer. För detta ändamål ska lämpliga avloppsanordningar eller andra inrättningar utföras.

Miljöförvaltningen får enligt 26 kap. 9 § miljöbalken, meddela de förelägganden eller förbud som behövs för att miljöbalken samt föreskrifter, domar och andra beslut som har meddelats med stöd av balken ska följas. Besluten ska inte vara mer ingripande än vad som behövs. Beslut om förelägganden eller förbud får enligt 26 kap 14 § miljöbalken förenas med vite.

Om beslutet är riktat mot en fastighetsägare får miljöförvaltningen enligt 26 kap. 15 § miljöbalken, sända beslutet till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Beslutet behöver inte ha vunnit laga kraft. Inskrivningen medför att föreläggandet/förbudet gäller mot eventuell ny ägare. Har den nya ägaren förvärvat egendomen genom köp, byte eller gåva och utgör egendomen fastighet eller tomträtt, gäller även det löpande vite mot den nya ägaren.

Havs- och vattenmyndighetens har utfärdat allmänna råd (HVMFS 2016:17) om små avloppsanordningar för hushållspillvatten till stöd för bedömningen av vilka krav som ska ställas på små avloppsanläggningar.

Information om plan för fortsatt handläggning

När fastighetsägarna redovisat efterfrågade utredning och val av lämpligt alternativ har miljöförvaltningen för avsikt att förelägga dessa att genomföra de åtgärder som fastighetsägarna föreslagit eller som bedöms vara nödvändiga och rimliga.

Miljöförvaltningen utgår från att ägarna till kolonitomterna sedan ansluter sina tomter frivilligt. Förvaltningen anser det rimligt att anslutning sker när möjlighet ges, dvs när anslutningspunkt finns på eller i gräns till kolonitomt. I de fallen nyttjanderättshavare till kolonitomter inte frivilligt utför anslutning kommer tillsyn över detta göras och vid behov förbud meddelas mot utsläpp av spillvatten.

Miljöförvaltningen föreslår att en samordning sker mellan fastighetsägare, koloniföreningar och ägare till kolonitomter, i samråd med VA Syd, så att framtida anslutning görs i ett sammanhang.

Information om avgift

Miljöförvaltningen kan komma att ta ut en tillsynsavgift på 1 150 kr/timme för nedlagd handläggningstid. Beslut om avgift fattas i ett separat beslut. Avgiften är beslutad av kommunfullmäktige i Malmö stad. Debiteringen gäller för alla delar av miljöförvaltningens handläggning, som t ex telefonsamtal, inspektioner, skrivelser, e-post med mera, från mottagandet av anmälan till ärendet avslutas.

Övrig information

För frågor kring kommunalt avlopp kontakta VA Syd, 040-635 00 00.

För Miljönämnden,

David Lindsjö
Enhetschef
Avdelningen för miljö- och hälsoskydd
(Dg 2.8)

Detta beslut har bekräftats digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Sändlista:

Agneta Linda Sönne, Grålägevägen 14, 263 65 Viken

Nils Olle Borgstav, Skyttevägen 47, 181 46 Lidingö

Ulla Viola Clara Borgstav, Herseudsvägen 9F LGH 1303, 181 50 Lidingö

Sonja Ingeborg Sönne, Drottninggatan 178 A Lgh 1103, 254 33 Helsingborg

Kopia för kännedom:

Jägershill 1: styrelsen.jagershill1@gmail.com

Jägershill 2: ordf@jagershill2.se

Jägershill 3: l.b.n@telia.com; jagershill.3@telia.com

Jägershill 4: Jagerhill4malmo@outlook.com

Ombud för fastighetsägarna: Andreas.jungemann@skreife.se

Hur man överklagar

Ni kan överklaga detta beslut hos Länsstyrelsen Skåne skriftligen senast tre veckor efter den dag ni fick beslutet.

Gör så här:

- skriv till miljöförvaltningen vilket beslut som ni överklagar
- skriv beslutets diarienummer, beslutsdatum och vad beslutet handlar om
- förklara varför ni tycker att beslutet ska ändras och vilken ändring ni vill ha
- skicka med sådant som ni tycker är viktigt för att beslutet ska bli riktigt/korrekt
- avsluta med namnteckning, namn, personnummer (eller organisationsnummer), adress och telefonnummer.

Överklagandet ska ni lämna eller skicka till **Miljöförvaltningen, 205 80 Malmö**. Det måste ha kommit till förvaltningen inom tre veckor från den dag då ni fick del av detta beslut.

Har ert överklagande kommit in till miljöförvaltningen i rätt tid skickas det vidare till länsstyrelsen, om förvaltningen inte själv ändrar beslutet på det sätt ni har begärt.

Har du frågor? Ring handläggaren som står på beslutet.

Postadress:

Miljöförvaltningen

205 80 Malmö

Besöksadress: Bergsgatan 17, Malmö

Receptionen är öppen måndag-fredag kl 09.00-12.00, 13.00–15.30
(onsdagar till kl 16.30).