

Anteckningar från informationsmöte för radhusägare i Uddared, 2013-01-31

Miljö- och byggnadsnämndens ordförande Douglas Thisell hälsar alla välkomna till informationsmötet. Medverkande är

Från Räddningstjänsten Storgöteborg (RSG):

Enhetschef Andreas Johansson, brandingenjör Erik Grunnesjö samt medarbetare från räddningstjänstens förbyggande enhet och informationsenhet

Från Lerums kommun:

Lerny Hermansson, bygglovschef samt medarbetare från bygglovsenheten

Douglas Thisell (M), ordförande i Miljö- och byggnadsnämnden

Gunnar Andermo och Elisabeth Sandström, mötessekreterare

Antal närvarande: drygt 40 (16 kvinnor och 25 män)

Syftet med mötet

Syftet med kvällens sammankomst är att bringa klarhet i vad som gäller beträffande risker som kan uppstå med att använda vindar i radhus.

Bakgrund

Lerums kommuns bygglovsenhet har fått kännedom om att flera fastigheter i det aktuella området i Uddared har inredda förrådsvindar.

En inredd vind i en fastighet som från början inte konstruerats för det, kan innebära ökad brandrisk. Bygglovsenheten har därför kontaktat Räddningstjänsten Storgöteborg för att man gemensamt ska informera om risker och vilka åtgärder som bör vidtas på både kort och lång sikt.

Mötets upplägg: Räddningstjänsten inleder med att berätta om brandrisk och brandskydd i denna typ av fastigheter och vilka åtgärder som var och en kan vidta. Därefter kommer bygglovsenheten i Lerums kommun berätta om vad detaljplanen för det aktuella området säger om inredda vindar och hur en förändring av detaljplanen kan fortlöpa. Efter dessa två avsnitt blir det tillfälle att ställa frågor.

Datum
2013-02-06

Brandrisk och brandskydd

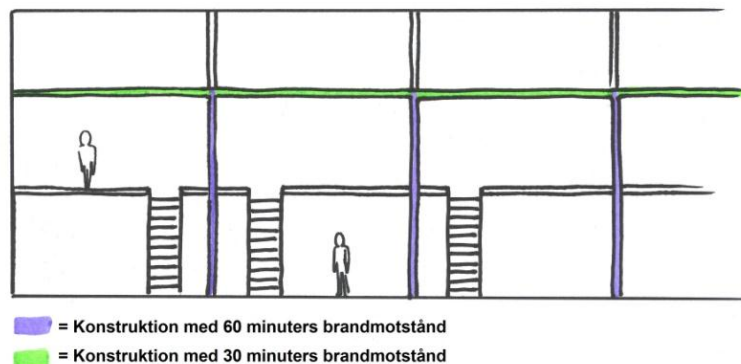
Räddningstjänstens representanter informerar om att det är *Lagen om skydd mot olyckor* som styr deras verksamhet. Enligt denna har Räddningstjänsten två huvuduppgifter; räddningstjänst och förebyggande arbete.

Vid kvällens möte handlar det om att informera och att ge de boende förutsättningar att verka och ta eget ansvar för att minska risken för brand. I de aktuella radhuslängorna är problemen dels brandspridning och dels möjlighet till utrymning.

Det brinner inte oftare i radhus än i villor, framhåller Erik Grunnesjö. Konsekvenserna kan dock bli större då en brand kan sprida sig från ett hus till ett annat och i värsta fall till alla hus i en länga. Om brandskydd i väggarna saknas kan en hel länga vara övertänd på så kort tid som tio minuter.

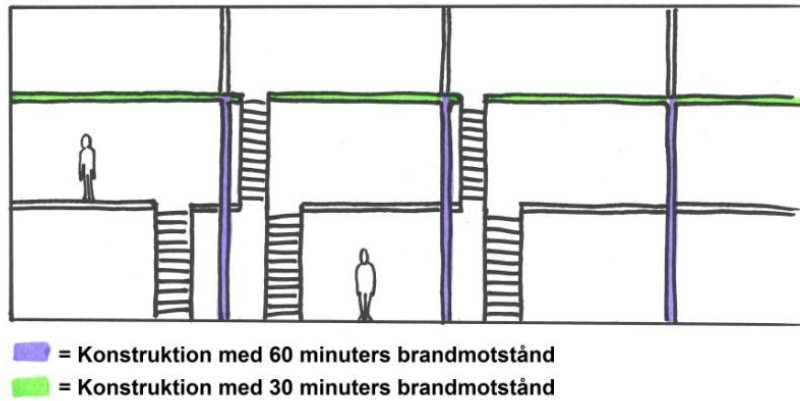
Rådande bygglagstiftning syftar till att förhindra spridning från ett hus till ett annat. Det innebär att det finns vissa krav för hur väggar och tak ska vara konstruerade för att fördröja ett spridningsförlopp. En grundprincip är att en brandcellsgräns, exempelvis en konstruktion av dubbla gipsskivor med mellanliggande stenull, fördröjer en brands spridning i 30 minuter. En likadan brandcellsgräns i grannens tak, fördröjer i ytterligare 30 minuter. Totalt ska det alltså ta 60 minuter för en brand att sprida sig från ett hus till nästa i en radhuslänga.

Vanligtvis bygger man idag brandskyddsgränsen hela vägen upp till yttertaket. När radhusen i Uddared konstruerades byggde man bara brandskyddsgräns upp till vinden, eftersom vindarna betraktades som förrådsvindar. Alltså är det möjligt att många av de inredda vindarna i området saknar brandskyddsgräns mot sina grannar samt att brandskyddet i taket är brutet i de fall man öppnat upp passage (trappa) till vindarna. Om brandcellsgräns saknas, eller inte ansluter korrekt till golvbjälklag, takfot ochnock blir flera hus i praktiken en gemensam brandcell. En brand kan då sprida sig mycket hastigt.

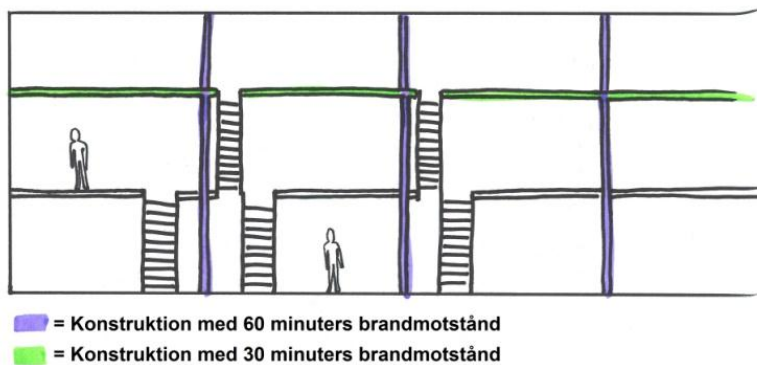


Så här kan den ursprungliga brandcellsgränsen sett ut

Datum
2013-02-06



Om man inreder vinden kan det få denna följd



Bilder: Miranda Larsson, Räddningstjänsten Storgöteborg

Denna åtgärd kan bli aktuell för att säkra brandcellsgränsen

När det gäller utrymning är en *grundregel* att det på varje plan i till exempel ett radhus ska finnas en utrymningsväg förutom den ordinarie ingången. Man utgår från att boende i villor och radhus ska klara av att utrymma själva utan räddningstjänstens assistans.

Fönster är godtagbart som utrymningsväg om det är beläget mindre än 5 meter över marken och högst 1,2 meter över inngolvet. Fönstret ska också vara minst 0,5 meter brett och minst 0,6 meter högt. Summan av bredd och höjd bör vara minst 1,5 meter. Rör det sig om ett takfönster måste det också ha en tillräckligt stor öppningsvinkel.

Datum
2013-02-06

Vid snabb kontroll av en fastighet i Uddared kunde räddningstjänsten konstatera att det aktuella takfönstret på vinden inte uppfyllde kraven på fungerande utrymningsväg.

Åtgärder på kort sikt

Följande åtgärder rekommenderas av Räddningstjänsten på kort sikt

- Sov inte på vinden
- Installera kommunicerande brandvarnare (sammankopplande)
- Skaffa minst en brandsläckare per hushåll
- Om möjligt, undersök hur din vind är uppbyggd

Åtgärder på lång sikt

Lagstiftning och detaljplan

Lerny Hermansson berättar om hur kommunen tillsammans med Räddningstjänsten och de boende kan gå vidare i frågan.

Bygglovschefen ger en historisk bakgrund till områdets detaljplan och utbyggnad. Samma bestämmelser gäller för alla byggnader i området.

Den gällande detaljplanen medger inte inredning av vind. Över tid har lagstiftning och byggregler förändrats i viss mån. Krav på brandskydd har dock varit ungefär det samma hela tiden.

Det visar sig när bygglovsenheten granskat ärenden i Uddared att det finns radhusägare som har beviljats bygglov sedan långt tillbaka i tiden, liksom fastighetsägare som fått avslag på ansökan om bygglov. Inget bygglov ska upphävas, vare sig äldre eller yngre, men brandskyddet ska kontrolleras. Har du fått ett bygglov så är det detta som gäller.

Åtgärder – det långa perspektivet

Lerny Hermansson informerar om arbetet som påbörjats på bygglovsenheten och vad som kan komma att hända framöver. Detaljplanen medger alltså inte inredning av vindar men uppenbarligen har olika bedömningar gjorts historiskt sett. Bygglovsenheten utreder nu vilka bygglov som godkänts i området längre tillbaka i tiden.

En förändring av detaljplanen krävs för att kunna medge inredning av vind. Processen att ändra en detaljplan består av flera delar. För att starta en sådan krävs ett beslut i kommunstyrelsen. Därefter utarbetar kommunens planenhet ett förslag som går ut på samråd hos invånarna. Även andra myndigheter kan yttra sig om

Datum
2013-02-06

planförslaget. Planenheten sammanställer och väger in de synpunkter som kommer in under samrådet, och presenterar sedan ett förslag som så småningom beslutas i kommunfullmäktige, kommunens högsta beslutande organ.

Först efter att en ny detaljplan antagits kan radhusägarna söka bygglov för till exempel få inreda vindsutrymme. Utrymningsvägar och brandsäkerhet är viktiga faktorer att förhålla sig till i ett sådant beslut.

Frågor från åhörarna

Har tolkningen av detaljplanen förändrats?

Ja, detaljplanen kan ha tolkats olika över tid, även begrepp kan ha tolkats olika, till exempel hur ett hobbyrum kan användas och om man vistas där varaktigt (mer än tillfälligt) eller inte.

Hål i taket och att bryta brandskyddet - hur kommer det sig att bygglovsenheten vaknat upp så sent? Vad har man gjort under alla år?

Detta möte har kommit till för att öka säkerheten och medvetenheten. Vi är inte här för att försvara vad som hänt lång tid tillbaka, och hoppas att ni har förståelse för det. Alla vill vi medverka till ökad säkerhet så snabbt som möjligt.

Budskapet från Räddningstjänsten och kommunen är att vindsutrymmet inte bör användas för stadigvarande vistelse förrän säkerheten är betryggande.

För tre år sedan ringde jag och frågade om jag behövde bygglov, och fick svaret nej.

Bygglovschefen kan bara beklaga, "det var inget bra svar". Vi ger numera inga muntliga besked, endast skriftliga, allt för att undvika missförstånd och otydligheter.

Inventeringen av våra fastigheter bör ske så snart som möjligt. Hur lång tid ska det behöva ta för att få fram en ny detaljplan och ta fram åtgärder som behövs? Kan man snabba på processen i detta läge?

Vi har två parallella processer: Den ena grundar sig på Räddningstjänstens lagstiftning om förebyggande arbete och kan hanteras nu, det vill säga på kort sikt. Den demokratiska processen att ändra detaljplanen för att ge förutsättningar att söka bygglov för inredning av vind, är en mer långsiktig åtgärd och tar ca ett år.

Vad blir konsekvenserna av om detaljplanen inte ändras? Vad händer då med vindarna?

Bygglovschefen svarar att vi vill alla tillgodose säkerheten. Vi arbetar för att få tillstånd en plan som medger inredning av vind och då ska man söka bygglov som vanligt.

Datum
2013-02-06

De fastighetsägare som redan fått bygglov (trots att detaljplanen inte medger det) behöver så småningom lämna in en teknisk anmälan för de åtgärder som krävs göras för att säkra brandskyddet. Avgiften för detta är för närvarande ca 1340 kr. Mer information om detta kommer på kommunens webbplats <http://www.lerum.se/radhusvind-brandsakerhet>

Miljö- och byggnadsnämndens ordförande informerar om att kommunen arbetar för att skapa möjligheter till att förändra detaljplanen. Vi har stora förhoppningar om att kunna lösa problemet på det viset.

Vem bär ansvaret? Är det byggaren, köparen eller bygglovsenheten? En del radhus kan vara sålda i flera led - vem är då ansvarig? Vilket upplysningsansvar har säljaren respektive köparen eller mäklaren? Vad händer om någon byggt utan lov? Vad händer med den som köpt i god tro?

Ansvarsfrågan är svår, det är många inblandade. Vi kan inte gå in på den juridiska biten nu på mötet.

Vilken brandsläckare ska man ha? Kan vi köpa billigare genom Räddningstjänsten?

En pulversläckare på 6 kg krävs och den ska placeras i anslutning till entré. Nej, Räddningstjänsten medverkar inte till inköp.

Vi fastighetsägare ska ta reda på hur väggar ska se ut, kan man få hjälp med besiktning av konstruktionen?

Kommunen har tyvärr inte resurser för besiktning av det slaget. Kontrollera själva till exempel om det finns gips eller spånskiva och om konstruktionen går ända ut till takfot. Detta kan ge ledtrådar, men fastighetsägarna bör anlita en fackman för kontroll.

Vad konkret ska vi göra själva? Borra i väggarna?

Åtgärderna på kort sikt är det viktigaste just nu, undersökning av brandskyddet måste så småningom ske av fackman. Kolla ritningar, påbörja undersökning själv. Sedan får det bli ett samspel mellan kommun och räddningstjänst. Under tiden; följ råden om brandvarnare, brandsläckare och att inte sova på vinden. Det är också möjligt att redan nu förstärka brandskyddet på vinden. Detta kräver inget bygglov, men en anmälan. En beskrivning på hur detta kan göras håller på att tas fram och kommer att läggas ut på kommunens webbplats.

När kan den demokratiska planprocessen påbörjas?

Douglas Thisell, ordförande i miljö- och byggnadsnämnden, hoppas på ett beslut i kommunstyrelsen i februari. Om beslutet blir positivt påbörjas arbetet på planenheten så snart som möjligt.

Datum
2013-02-06

Första ägaren av fastigheten fick bestämma själv om man ville ha inredd vind, upplyser någon.

Bygglovschefen menar att det låter osannolikt eftersom det strider mot planen, men ska se om det går att hitta någon dokumentation om detta.

Någon undrar om man får skruva dubbla gipsskivor rakt på spånskiva?

Nej det räcker inte för brandskydd, det måste vara en stomme med stenull minst 70 mm. Denna ska vara korrekt ansluten till golv, i bjälklaget.

Kan man starta dialog redan i mars om åtgärder inför att planändring kan komma?

Douglas Thisell svarar att det inte går att starta innan detaljplanen är ändrad, lagstiftningen är mycket tydlig på den punkten. Både bygglovsenheten och räddningstjänsten ska dock hjälpa till så gott det går när det gäller frågor om brandskydd och byggkonstruktion.

Vad kan hindra en ny detaljplan?

Douglas Thisell svarar att det är ett politiskt beslut som först ska tas i kommunstyrelsen och därefter i kommunfullmäktige. Bland annat ska man utreda vad skälet var till att ursprungligen bevilja 2-plan utan inredningsbar vind på 70-talet. En detaljplaneändring kan också överklagas, vilket förlänger processen.

Hur kan kommunen ge bygglov, generellt sett?

Douglas Thisell svarar att beslutade planer ska följas, men små avvikelser kan medges. 1970-talets bygglov kan vi inte svara för idag. Kommunen måste hålla sig till de lagar som gäller. Har du fått bygglov så har du lov, inget ska upphävas, men brandskyddet måste kontrolleras och säkras.

Har ni koll på vilka som har fått bygglov?

Bygglovsenheten håller som bäst på att gå genom arkiven. Detta beräknas vara klart om någon vecka.

Avslutning

Douglas Thisell tackar för visat intresse och har en förhoppning om att informationen varit tydlig. Tillsammans vill vi, Räddningstjänsten, tjänstemän från kommunen och politiker, tillsammans med er fastighetsägare i det aktuella området medverka till att lösa problematiken på ett positivt sätt.

Information kommer att finnas bland annat på Lerums kommuns hemsida.

Anteckningar från mötet kommer att delas ut till samtliga berörda fastighetsägare och läggas på kommunens webbplats.

Broschyrer och tips om förebyggande av brand och byggnation fanns att ta del av i samband med informationsmötet.

Datum

2013-02-06

Kontakt och frågor

Skicka gärna in dina frågor via e-post till bygglovsenheten@lerum.se Vi besvarar dem direkt till dig, och lägger också ut material samt frågor och svar på kommunens webbplats <http://www.lerum.se/radhusvind-brandsakerhet>

Dessa minnesanteckningar delas ut till samtliga berörda hushåll under torsdagen den 7 januari, och publiceras samtidigt på kommunens webbplats <http://www.lerum.se/radhusvind-brandsakerhet>.