Arkivsak-dok. 131 - 15 

Saksbehandler: Tone S. Sviland

Behandles av: Møtedato:

Sandnes Eiendomsselskap KF 20.8.2015

**Brannsikringstiltak i kommunale boliger**

**Bakgrunn for saken:**

Sandnes kommune har hatt flere branner og branntilløp i boliger de siste årene. Risikogruppene rus / psykiatri er spesielt utsatt. I eldre gjennomgangsboliger er det er gjort noen få branntekniske tiltak utover minimumskrav til røykvarslere, rømningsveier, slokkeutstyr osv. Ekstra tiltak er stort sett i form av direktevarsling til brannvesenet og/eller komfyrvakt. En del av boligene er også gamle og i dårlig byggeteknisk tilstand.

Det har ikke vært dødsfall i kommunale leiligheter de 5 siste årene pga. brann, men når ulykken er ute er kan det være tilfeldigheter som gjør at det går godt.

Skadene på boligene i forbindelse med brann varierer fra total renovering til vask/oppussing. Egenandelen i forsikringssaker er kr 300 000,-, pluss bruk av ressurser til oppfølging og for å skaffe egnet bolig i rehabiliteringsperioden.

**Saksopplysninger:**

Kommunen leier ut 439 gjennomgangsboliger. Av disse er 209 i borettslag, 43 i sameie og 187 i eget eie. I tillegg kommer serviceleiligheter i BOAS, 148 PU-boliger, 34 psykiatriboliger og 6 presteboliger.

Av robustboliger i risikoklasse 6, har vi 12 stk. Disse har installert direktevarsling til brannvesen og automatisk slokkeutstyr i form av sprinkleranlegg.

SEKF eier boligene, mens Boligkontoret tildeler og står for leiekontrakt med beboerne. Oppfølging av beboerne skjer via Boligkontoret. Egnethetene til hver enkelt bolig i forhold til leietaker, vurderes av Boligkontoret. Ved tildeling sjekker miljøvaktmester om boligen oppfyller krav iht. brannsikringstiltak. SEKF har tilgang til boligen ved utbedringer eller rehabilitering. Utover dette er internkontrollen sporadisk og eier er avhengig av at beboer gir tillatelse for tilgang.

Det er innhentet opplysninger fra Boligtjenesten som har diskutert saken med mestringsenheten.

Pr i dag er det 38 boenheter der høy risiko med beboer er kjent. Av disse er 20 selveid, 12 i borettslag og 6 innleid. Se vedlegg 1, utrykt vedlegg som er **Untatt offentlighet i hht § 13-1**.

Det står i tillegg 60-70 personer på venteliste i denne gruppa.

Boligtjenesten oppgir at de ikke har en kategori boliger for rusmisbrukere utenom de robuste småhusene. 8 boenheter er «øremerkede enheter» som i flere år er blitt brukt til boliger for rusmisbrukere.  Gjennomgangsboligene brukes fleksibelt, dvs. bruken blir omgjort dersom det over tid har vært en slitasje på nabolaget knyttet til beboerne. Denne praksis ønsker Boligtjenesten å fortsette med. De gjør grundige vurderinger av hvem som får tildelt boligen, vurdering ifht., boligen, nabolaget, fortetting og lignende.

Ekstra brannsikringstiltak ønskes også ifht. Housing First.

|  |
| --- |
| «Housing First» er en ny metode for arbeid med bosetting av bostedsløse. Modellen er hentet fra New York og er et samarbeidsprosjekt mellom Sandnes kommune og Helse Stavanger. Utgangspunktet for Housing First er at bolig er en menneskerett, ikke et privilegium du skal gjøre deg fortjent til. |

Det er ikke endelig avklart om dette er en metode som skal implementeres som fast i Sandnes. Det pågår for tiden et prosjekt hvor det skal være 10 deltakere til dette formålet. Kandidater til Housing First har dobbeltdiagnose (rus &psykiatri). De skal bo i ordinære boliger i ordinære bomiljø. Det er for tiden 7 adresser som benyttes til dette formål.

Det er innhentet en uttalelse fra Rogaland brann- og redning – se vedlegg 2

Brannvesenet henviser bl.a. til NOU 2012:4 Trygg hjemme, som gir god kunnskap om hvor brannrisikoen er størst og mulige tiltak og barrierer som kan settes inn for å redusere risikoen. Fra 2012 ble prosjektet satt i drift i RBR. Dette er nå tatt enda et skritt videre med å etablere fagansvarlig for arbeidet rettet mot risikogrupper, og innbefatter nå ikke bare eldre som risikogruppe, men også personer med rus- og/eller psykiatriproblematikk, pleietrengende og flyktninger/asylsøkere/arbeidsinnvandrere.

Brannstatistikken viser hvilken retning brannforebyggende arbeid må dreies mot.

Norge:

50 -70 brannomkomne årlig

8 av 10 omkommer i hjemmet

2013 - 61 brannomkomne i Norge – ca. 66% av disse tilhørte risikogruppene.

2014 – 54 brannomkomne i Norge – ca. 80% av disse tilhørte risikogruppene.

Rogaland brann og redning IKS sitt ansvarsområdet:

20 omkomne de siste 10 årene. 7 omkomne i 2014.

Arbeidet opp imot risikogrupper kommer til å bli en av RBR største utfordring i fremtiden, dersom ikke andre offentlige instanser opplever eierskap til å sikre utsatte grupper

Brannsikringsarbeid opp mot utsatte grupper må forankres i kommunene.

**Vurderinger:**

Sandnes kommune har i sine risikomål for brannvern satt følgende prioritering:

* Liv og helse
* Økonomi
* Omdømme
* Drift

For å oppnå disse målene er Sandnes kommune avhengig av at boliger som leies ut til ulike risikogrupper er tilrettelagt. Det bør i den forbindelse vurderes brannsikringstiltak utover minste krav for boliger.

I nye boliger er komfyrvakt nå et krav. Dette bør installeres i alle kommunale boliger.

Andre tiltak kan være å oppgradere eksisterende boliger med boligsprinkler, merke rømningsveier og installere brannalarmanlegg med direktevarling til brannvesenet. Ved nyanskaffelse bør boliger for denne risikogruppen ha automatisk slokkeutstyr og direktevarsling som standard.

Erfaringstall med installering av nødlys og brannalarm med direktevarsling til brannvesenet viser kostnader mellom kr 100 000,- og kr 200 000,- pr. bygg. Størrelse og antall rom er avgjørende for pris. Anleggene må være av robust kvalitet pga. stor slitasje / hærverk.

Erfaringstall med installering av komfyrvakt er ca. kr 5000,- inkl. mva. Kostnader for komfyrvakt, brannalarm/nødlys og boligsprinkler som beskrevet i saken er totalt kalkulert til kr 4,2 mill kr.

Automatisk slokkeutstyr bør ligge skjult da disse er sårbare og svært utsatt for hærverk. Vi har ikke erfaringstall med å installere automatisk slokkeutstyr i eksisterende boliger.

Branntekniske anlegg må ha kontroll, ettersyn og vedlikehold iht. forskriftskrav og fastlagte rutiner i Sandnes kommunes brannbok. Virksomheten må i tillegg ha god internkontroll. Dette medfører ekstra store kostnader til internkontroll, drift og vedlikehold.

Overvåking av branntekniske anlegg kunne sannsynligvis vært utført mer effektivt og mindre resurskrevende via kommunens SD-anlegg, men dette må undersøkes og krever større investeringer.

**Anbefalte tiltak:**

* SEKF i samarbeid med Boligtjenesten og Mestringsenheten, etablerer et system for hvilke boliger som brukes av risikoutsatte grupper.
* For å oppnå kommunens risikomål, der liv og helse har første prioritet, bør 8 av disse boligene installeres komfyrvakt, nødutganger merkes og brannalarmanlegg med direktevarsling til brannvesenet installeres. Boligene bør vurderes i forhold til automatisk slokkeutstyr.
* Det ses på muligheten for å spare kostander med drift og vedlikehold ved å overvåke branntekniske anlegg via SD-anlegg.
* Nye boliger for gruppene rus/psykiatri skal ha direktevarsling til brannvesenet og automatisk slokkeutstyr. Dette må være av robust type med tanke på stor slitasje og hærverk.

**Forslag til vedtak:**

Følgende brannsikringstiltak foreslås innarbeidet i forslag til økonomiplan 2016 – 2019 til bystyret fra SEKF:

1. Innen 2 år oppgraderes 8 «øremerkede enheter» med branntekniske tiltak i form av komfyrvakter, merking av rømningsveier, direktevarsling til brannvesenet samt boligsprinkler.
2. De øvrige 12 gjennomgangsboliger som kommune eier, oppgraderes med komfyrvakt og brannalarmanlegg med direktevarsling til brannvesenet.
3. Det installeres komfyrvakt i alle gjennomgangsboliger.
4. Saken oversendes rådmannen til orientering.

Sandnes Eiendomsselskap KF, 13.08.2015

Torbjørn Sterri

daglig leder

Vedlegg: Vedlegg 1, Oversikt over boenheter. Utrykt vedlegg. Unntatt offentlighet i hht § 13-1.

Vedlegg 2, Uttalelsene fra Rogaland brann- og redning