

Avsiktsförklaring och riktlinjer för styrelsens arbete vid vattenpåverkande händelser i området! (Proposition punkt 19 och 21 i dagordningen)

Bakgrund och lite funderingar om regn och rusk!

Oavsett om det beror på klimatförändringar eller bara ett ökat fokus på fenomenen, så känns det som att risken för att drabbas av häftiga och skadliga regn har ökat de senaste åren.

Varje sommar kommer det nyheter om regn som skapar översvämning och egendomsförstörelse.

I samfälligheten har vi under många år fått frågor och haft diskussioner om beskaftenheten i våra tak, hängrännor, stuprör och dagvattenledningar (dvs. regn-, smält- och dräneringsvattenledningar).

Vi i styrelsen känner att det har varit svårt att entydigt beskriva hur ansvarsfrågan är mellan samfällighetsföreningen och de privata fastighetsägarna i dessa frågor och det har också varit svårt att utläsa dessa avgränsningar i våra tidigare anläggningsbeslut.

Vi har sedan 2017 ett nytt anläggningsbeslut som tydligare avgränsar ansvarspunkterna men det kan ändå vara svårt att förstå varför vissa saker ingår eller inte ingår.

Vi vill därför ge er denna information där vi hoppas att många av era frågor skall få ett vettigt svar och att ni skall ha ett dokument som kan fungera som en vägledning för er och riktlinjer för styrelsen när problem eller frågeställningar uppkommer.

Naturligtvis är inte dokumentet fullständigt och vi kan inte förutse alla upptänkliga situationer men vi hoppas att de flesta av våra frågeställningar besvaras i denna avsiktsförklaring.

Lerum 2025-02-26

Styrelsen / HSF

Beskrivning av Höjdenvägens samfällighetsförenings lösning för avledning av dagvatten.

Historik

När området byggdes runt 1970 byggde man anläggningar för dagvattenavledning enligt den byggstandard som då gällde. Det innebär att vi i dag har att förhålla oss till lösningar som vid en första anblick kan verka underliga.

Ett exempel på det är att avrinningen från våra tak är koncentrerade till en punkt på varje långsida av huskropparna (i mitten). Enligt då gällande byggnormer är det tillräckligt för den yta som taket har och följaktligen är det byggt så.

Det som inte syns men som också är en verklighet vi måste förhålla oss till är att alla rörledningar under markytan är lagda i den dimension på rörledningar mm som byggdes 1970.

Alla dimensioner på avledningsrör är enligt då gällande byggstandard och dess förväntade regnmängder.

Dessutom byggdes dräneringsledningar både längs med husen och längs kortsidorna på gavlarna. Dessa dräneringar syftar till att leda bort "långsamt" rinnande vatten som annars skulle stanna i marken och göra marken sank och blöt.

Nuläge

De anläggningar som är relevanta för dagvattenavledning och som i dag ingår i samfällighetens ansvarsområde är följande:

- Takens ytskikt (oljepappen), nylagt 2011
- Plåttäckning av takgenomföringar, nytt 2011
- Vindskivorna, nytt 2011
- Hängränorna, nytt 2011
- Stuprören, nytt 2011
- Dränering, nylagt på gavlar 2001, original från 1970 på längsgående sidor
- Dagvattenledningar, få åtgärder gjorda. Visst borttag av inväxta rötter utfört.
- Dagvattenbrunnar, flera brunnar är renoverade efter sättningar (s k slukhål)
- Specifika avrinningsanläggningar på och i garage, förråd, soprum. Brunnar bytta i garage ca. 2010
- Grundmuren under mark längsgående längs husen

Under 2011 gjordes en stor renovering av taken med syfte att säkerställa att våra tak inte släpper genom vatten och att alla avledningsrör var hela och funktionella. Vid tillfället lades ett nytt oljepappslager och alla plåtar, hängränor och stuprör byttes ut. Vi utredde då om vi skulle kunna montera djupare hängränor och bredare stuprör för att kunna forsla bort mer vatten från taket men det visade sig att det inte spelar någon roll om vi ökar dimensionerna ovan jord eftersom dagvattenledningarna under jord inte kan svälja mer ändå och stopp vid hög avrinningsmängd kommer att ske i stuprören upp till hängränorna och ut över taket ändå.

De nya stuprören och stupränorna som monterades är alltså i samma dimension som tidigare och enligt nutida byggnorm är de fortfarande inom godkänd nivå för den yta som våra tak har. Visserligen ligger vi nära gränsen men allting är godkänt vid besiktning.

Under 2001 gjordes en omdränering på alla gavlar i området. Både på yttergavlarna som är belägna i trädgårdarna och på mellangavlarna mellan husen. En dränering är ju till för att forsla bort det

"långsamma" vattnet som annars fastnar i marken och gör den blöt och sank. Dräneringen på gavlarna är mest till för att säkerställa att våra bottenplattor inte får en stor vattenkapillär påverkan underifrån som i sin tur kan medföra fuktrisk.

Dräneringarna på våra fram- och baksidor är från 1970 och ligger djupt i nivå med bottenplattan och syftet är detsamma som för dräneringarna på gavlarna, dvs. att säkerställa att bottenplattan inte får fukt underifrån.

Många i vårt område tror att dräneringarna är till för att ta bort vatten uppifrån vid regn och liknande men så fungerar inte en dränering, utan de tar hand om det stillastående vattnet i jorden.

Dagvattenledningarna är delvis undersökta för att kontrollera inväxning av rötter som kan hindra genomströmning. Vi har ju under många år tillåtit att träd växer i våra trädgårdar. Dess rotsystem kan då växa ner i dagvattenledningarna och orsaka stopp eller sämre genomströmning. Undersökningar sker numera vid behov.

Dagvattenbrunnarna i området går ibland sönder under asfalten och då bildas mindre s k slukhål i asfalten runt brunnen. Detta åtgärdas så fort vi ser det eftersom ett slukhål annars fortsätter att växa.

Grundmuren under mark på våra framsidor ingår i samfällighetens anläggning enligt anläggningsbeslutet. Det innebär att grundmurarna underhålls av samfälligheten. För att säkerställa att detta blir gjort är det viktigt att tillgängligheten säkerställs så att kontroller kan göras. Tyvärr är det i dag svårt att kontrollera utsidan av grundmuren pga mark och överbyggnationer. Därför är det svårt att beskriva grundmurens kondition överallt vid varje givet tillfälle.

Definierade problemområden

Vi arbetar både med underhåll och reparation när så krävs och vi kommer löpande att genomföra ett antal arbeten i grundmurar där läckage i dag sker.

Det är tyvärr både dyrt med dessa åtgärder samtidigt som det har visat sig svårt att hitta en enkel lösning på de problem som finns. Därför är det viktigt att ni vet att vi nu genomför åtgärder som vi kommer att behöva utvärdera noga innan vi försöker oss på några gemensamma aktiviteter i hela området. Men som vanligt kontaktar ni oss när ev. problem uppstår så får vi utreda orsak.

Vårt område är inte förskonat från problem med vattenpåverkan eller i svåra fall vatteninträngning i våra hus. Vi har under åren kunnat hitta några olika typer av problem som kan inträffa och vill göra er uppmärksamma på dessa och hur man kan undvika dem i största möjliga mån. Observera att ni har ett stort egenansvar att se till att ert närområde med uppvuxen trädgård samt många påbyggnationer, inte leder till försämrade bortforsling eller avrinning från er trädgård. Man kan inte utan vidare pådyvla samfälligheten ett ansvar när problem uppkommer om man inte tidigare varit förutseende och aktsam om förhållanden i sin närhet i förebyggande syfte.

Vatteninträngning i tvättstuga/källare genom ventilationsrör

Vid kraftigt regn som blåser in norrifrån eller om översköljning i hängränna på framsidan sker kan det i extrema fall samlas så mycket vatten på våra framsidor så det stiger mot väggen. Mitt på norrväggen någonstans under våra köksfönster finns på de flesta hus en ventilationstrumma in till tvättstuga/badrum. Om vattnet tillåts stiga mot väggen utan att er framsida har ett naturligt fall utåt är risken stor att det till slut kommer att översvämma ventilationstrumman med inträngning av vatten som följd. Det är ytterst viktigt för er egen skull att ni säkerställer att vatten på framsidan har en naturlig avrinningsväg med ett fall utåt så ni undviker detta problem.

Vatteninträngning i källare genom grundmur på längsgående vägg (under mark)

Ytterväggen i våra källarutrymmen består av en grundmur av betong som på utsidan går rakt nedåt och avslutas med en "klack" vid bottenplattan. När huset byggdes 1970 fylldes det på med makadam mot väggen för att säkerställa genomsläpplighet mot bottenplattan och dräneringen. Denna makadam misstänker vi under åren blivit uppblandad med jord, sand och organiskt material så att den massa som numera ligger mot grundmuren är kompaktare och inte lika "dränerande". Under längre torrperioder under sommaren eller vid tjäle på vintern kan detta lager som ligger mot grundmuren "krympa" p g a torka eller tjäle och då lämna ett utrymme mellan vägg och jord öppen. Kommer det ett kraftigt regn direkt på det eller om snabb snösmältning sker kommer vattnet att under en period kunna rinna ner i denna springa mellan grundmur och jord. Skulle det då ha uppstått några sprickor i väggen så kommer vattnet att enkelt smita in där in i källarutrymmet. Detta är svårt att förutse då marken normalt är tät och det är som sagt överbyggt på många platser och omöjligt att förutse var detta kommer att hända. Om ni upptäcker detta så är det viktigt att markera var läckaget är innan det torkar upp igen. Vi kan i dagsläget genomföra spricklagning inifrån men eventuellt kan det behövas ett nytt tätskikt på utsidan på vissa extra utsatta platser.

Översköljning i hängränna vid kraftigt regn

Som tidigare beskrivits är våra tak byggda enligt gällande byggstandard 1970 och vid den tiden var det godkänt och naturligt att placera avrinningen från taken så som de är på våra tak. Vid kraftigt regn eller vid hagel sväljer inte våra hängrännor och stuprör allt vatten tillräckligt snabbt så det hinner forslas bort genom dagvattenssystemet. Det som händer då är att våra stuprännor fylls och svämmar över. Eftersom våra tak saknar takfot så kan det i dessa fall innebära att vatten rinner ner på fasaden (norsida) eller in på balkong (södersida). Detta är tyvärr ingenting som samfälligheten kan åtgärda utan det måste varje fastighetsägare ta med i beräkningen att det kan hända och vid problem själva skapa lösningar. På några fastigheter har man själv valt att bygga en extra "takfot" för att säkerställa att vatten som rinner över stuprännan i så fall forslas en bit från huskroppen.

Översköljning i hängränna pga "sackande" hängränna

Våra längsgående stuprännor är fastsatta vid taket och följer taket till stupröret. Speciellt på våra södersidor kan vissa tak "sacka" en del mellan takstolarna som finns mellan våra fastigheter. Denna "sackning" är inte farlig eller onaturlig för takets hållfasthet eller funktion men det gör det svårare att placera en stupränna med konstant fall mot stupröret på dessa takkanter. Därför har det på några platser i området skapats sträckor av stupränna som är "grund" och vid dessa platser brukar översköljningen starta varje gång det händer. Det enda möjliga sätt att åtgärda detta på är att på något vis stötta upp taket mellan fastigheterna. Men dessa åtgärder ansvarar varje enskild fastighetsägare för eftersom taken (förutom oljepappen) är varje enskild fastighetsägares egendom och samfälligheten har ingen möjlighet eller mandat att göra några ingrepp där.

Översköljning pga stopp i stuprör, antingen vid hagel eller löv/ris.

Ibland kan det upplevas att vatten svämmar över även vid relativt liten regnmängd. Det kan då bero på att rens-silen i stupröret är igensatt eller att stuprännorna vid taken är fyllda med löv eller liknande material. På varje stuprör som går ner i backen finns en rens-sil. Den kan vara svår att hitta speciellt om stupröret är inbyggt i altan eller staket. Om översköljning sker ofta hos er, kontrollera då dessa 2 saker först, att rens-silen är ren och att löv/ris i stuprännorna är borta.

Vatteninträngning via takgenomföring eller genom tak.

Eftersom takens beläggning nylades år 2011 är det i dag ett helt och modernt tak som täcker våra hus. Risken för vatteninträngning via tak och takgenomföringar (till fläkrör och liknande) är därför väldigt liten. På vintern kan snömängden vissa år överstiga höjden på takgenomföringarna (våra små skorstenar på taken). Då har det hänt att snö blåser eller ramlar in i våra fläktgångar och där smälter till vatten. Då kan man uppleva att det droppar/rinner inifrån t ex spisfläkten ner på spisen. Detta är inget farligt och händer relativt sällan men det är bra att veta eftersom det kan bli ganska blött när detta väl inträffar. Skulle det vara något hål på takpappen skall samfälligheten meddelas för åtgärd snarast möjligt.

Status dränering

Våra gavlar är omdränerade 2001/2002 då en dräneringsledning lades i höjd med bottenplattan på våra hus. Den syftar till att dränera bort det "stillastående" vatten som finns där.

Dräneringen långsgående på våra fastigheter är från husens byggnation ca 1970 och vi har ingen möjlighet att kontrollera dess kondition och funktion i dag. Vi kan i dagsläget bara undersöka de ledningar vi känner till och om ni har frågor om situationen hos just er är ni välkomna med dem.

Under de senaste åren har några omdräneringsaktiviteter gjorts även på långsgående dräneringar. Vi har nu kommit så långt så vi kan börja mäta om de haft någon effekt men det är en långsam process då vattenpåverkan under många år kan ta tid att få upptorkat. Vi kan inte utan noggranna undersökningar bara chansa på att en dränering löser uppkomna problem utan måste titta på hela bilden i varje enskilt fall.

Ansvar

I samfälligheten finns det bara ett legalt dokument som bestämmer ansvarsfrågan. Det är anläggningsbeslutet för samfälligheten. Eftersom styrelsen bara får arbeta med det som innefattas av anläggningsbeslutet kan och får vi inte som samfällighet ställa krav på andra saker. Samtidigt är det så att fastighetsägarna kan och får inte kräva att samfälligheten utför saker som går utanför anläggningsbeslutet. Därför kan styrelsen t ex besluta om att byta en stupränna, men styrelsen kan inte besluta om att göra en takstöttning. (Stuprännorna ingår i anläggningen men inte taken)

Det kan ibland upplevas stelbent när man diskuterar sådana här saker men vi kan inte hantera det på annat sätt. Men det finns alltid tid för era frågor även om de inte kan åtgärdas inom anläggningens ram.

Kontinuerligt underhåll

Styrelsen har ansvaret att sköta det löpande underhållet på alla de delar som tillhör anläggningen. Därför är det viktigt att det inte görs några stadigvarande förändringar i anläggningen. Det innebär att ni inte får göra någonting på våra stuprännor, stuprör, vindskivor eller takpappen utan styrelsens godkännande. Det innebär allt från ommålning till omledning av vatten eller genomföring för t ex braskamin.

/Styrelsen HSF

