



Svar till Raija Virtas fullmäktigemotion om konditionsbesiktning av skolorna i Vanda och om att göra upp en ekonomiplan för att verkställa reparationerna

VD/6061/00.02.00.03/2013
J-VN/PW/LM/LL/NW

Ledamoten Raija Virta och 18 andra ledamöter har lämnat in följande motion i enlighet med fullmäktiges arbetsordning:

"En heltäckande kartläggning av Vandaskolornas skick måste utföras under denna fullmäktigeperiod. För detta ändamål måste staden genom konkurrensutsättning skaffa en serviceproducent som är kompetent men kan utföra arbetet till rimliga kostnader. Utgående från kartläggningen av skolornas skick sammanställer fastighetscentralen en ekonomiplan för en period på 10–15 år för att åtgärda problem med inomhusluften och sköta ombyggnadsprojekt.

Bakgrund 1:

Statsrådet beslutade 24.2.2009 att starta ett åtgärdsprogram med namnet Fukt- och mögeltalkot. Statsrådet fattade även ett principbeslut som anknyter till ärendet 12.5.2010. Fukt- och mögeltalkot leds av miljöministeriet men talkot genomförs i nära samarbete med bl.a. övriga ministerier och aktörer inom den statliga förvaltningen samt kommunsektorn och företagsvärlden.

Programchef för talkot är TkD Juhani Pirinen och som stöd för hans arbete har en tväradministrativ styrgrupp som omfattar många samhällsområden utnämnts. I styrgruppen finns representanter för social- och hälsovårdsministeriet (SHM), undervisnings- och kulturministeriet (UKM), Finansministeriet (FM), Miljöministeriet (MM), Institutet för hälsa och välfärd (THL), Arbetshälsainstitutet (TTL), Senatfastigheter, Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto (RAKLI), Rakennusteollisuus (RT), Finlands kommunförbund, Fastighetsförbundet och Itä-Suomen yliopisto. Ordförande för styrgruppen är överdirektör Helena Säteri medan planerare Karoliina Viitamäki fungerar som sekreterare.

<http://uutiset.hometalkoot.fi/component/dpcontentplugin/files/download/20/Kosteus-%20ja%20hometalkoot%20toimenpideohjelman.pdf/>

Under år 2014 beviljar staten 50 miljoner euro för att reparera fuktskador på riksnivå, av detta är 35 miljoner avsedda för reparationer i skolor och daghem.

<http://www.hs.fi/kotimaa/a1377244693367>

Av detta anslag är det möjligt att få en andel även för att reparera skolor i Vanda.

Bakgrund 2:

Bostads- och kommunikationsminister Pia Viitanen, sd, framhåller vikten av planmässig fastighetshållning och förebyggande reparationer när det gäller att komma till rätta med reparationsskulden.

Viitanen talade i oktober 2013 i Uleåborg vid den årliga arbetsplatskonferensen för de sakkunniga inom fukt- och mögeltalkot.

– I och med det allt stramare ekonomiska läget är det viktigare än någonsin att rikta resurserna inom reparationsbyggande och fastighetshållning rätt inom kommunerna. Därför har man i grunderna för att bevilja statliga understödsanslag för reparationsprojekt tagit i bruk en utvärderingsmodell som utvecklats inom talkot.

Av byggnadsbeståndet i Finland är det främst byggnader som ägs av kommunerna som drabbats av fukt- och mögelskador. I närapå en femtedel av den våningsyta som skol- och daghemsbyggnaderna förekommer betydande fukt- och mögelskador, för vårdinrättningarnas del är siffran ännu större, runt 25 procent.

En stor del av byggnadernas problem med inomhusluften förorsakas av brister i fastigheternas underhåll och att reparationerna av byggnader i dåligt skick fördröjts.

– Fukt- och mögelskador kan övervinnas, men det förutsätter ett målmedvetet och planmässigt grepp samt att reparationsbyggande prioriteras framom annat byggande. Beslutsfattarna måste snabbt och



modigt ta de investeringsbeslut som behövs för att ordna med undersökningar av byggnadernas skick och planeringen av reparationer och därefter prioritera projekten i viktighetsordning. Skadade hus måste antingen repareras på rätt sätt eller rivas, sammanfattade programchef Juhani Pirinen talkots budskap.

Fukt- och mögeltalkots 10 steg för förebyggande reparation och fastighetshållning:

1. Kommunens fastighetscentral utreder under de följande två åren det reella tillståndet hos den del av byggnadsstocken som är över 30 år.
2. Fastighetscentralen använder för kartläggningen av skicket endast kompetenta sakkunniga: som grund för konkurrensutsättningen används undersökningarnas noggrannhet och kvalitet samt aktörernas sakkunskap.
3. Kommunens beslutsfattare ordnar med resurserna för det ovan nämnda - dvs. pengar till fastighetscentralens budget för att utreda byggnaderna.
4. På basis av företagna tillståndskartläggningar, brukarrespons och mängden som använder lokalerna lägger fastighetscentralen reparationerna av kommunens fastigheter och nybyggnadsbehovet i skyndsamhetsordning. För det mesta leder åtgärdandet av problem med inomhusluften till att byggnaden byggs om.
5. Fastighetscentralen sammanställer en ekonomiplan för en period på 10–15 år för att åtgärda problem med inomhusluften och förverkliga ombyggnadsprojekt.
6. Kvaliteten hos planeringen av de reparationer som utförs för att få bukt med fuktskador och problem med inomhusluften tryggas genom att endast använda planerare som är specialiserade på saken.
7. Kostnaderna för att planera och förverkliga reparationerna överförs till kommunens budgetar under de kommande åren i form av en förhandsplan och man säkerställer att också följande kommunfullmäktige får anvisningar för att garantera detta engagemang.
8. Fastighetscentralen gör upp underhållsplaner för kommunens byggnader där man även anvisat åtgärder för att förebygga fuktskador. Till dessa hör bl.a. kontroller av täckdiken, rengöring av stuprännor och regnvattensbrunnar, granskning av vattenledningarnas fogar och andra enkla åtgärder som gör att vatten hålls utanför byggnaderna och inuti vattenledningarna. För underhåll för att förebygga skador reserveras resurser o fastighetscentralens budget.
9. Nybyggnadsverksamheten hålls på sparlåga tills det nuvarande byggnadsbeståndet är i gott skick. Utom i de fall där nybyggnationen ersätter byggnader som rivs.
10. Under 2023 börjar man på nytt från punkt 1 eftersom de byggnader som nu har 20 år på nacken då kommer att bli 30 år gamla."

Stadsfullmäktige 16.12.2013 § 14

Beslut:

Stadsfullmäktige beslutade att ta upp ärendet till behandling och sända det till stadsstyrelsen för beredning.

Fastighetscentralen konstaterar i sitt svar följande:

Fastighetscentralen har låtit göra mer omfattande tillståndsgranskningar av fastigheter i regel för alla fastigheter som närmar sig den ålder då total ombyggnad krävs i anknytning till beredningen av ombyggnadsprojekt. I enlighet med riktlinjerna i balanserings- och skuldprogrammet för ekonomin har mer omfattande ombyggnadsprojekt inte fått utrymme i investeringsprogrammet, därför har nya konditionsbedömningar inte just alls beställts i detta syfte. I stället för ombyggnader har man gått över till riktade delreparationer som utgår från mer preciserade konditionsgranskningar, undersökningar och planer. Underlag för dessa utgörs i allmänhet av de reparationsbehov som fastighetscentralen känner till eller brister i inomhusluftens kvalitet som uppdagats och symtom som användarna upplevt.



Fastigheternas skick följs regelbundet upp som en normal fastighetsunderhållsåtgärd. Över reparationsbehoven lämnas anmälan till fastighetscentralen, där centralens egen expertis bedömer prioriteringsordning och hur brådskande ärendet är. Mer ingående konditionsgranskningar beställs av externa experter enligt behov. Reparationsbehoven anpassas till underhålls- och ombyggnadsprogrammen inom ramen för de etablerade anslagen. Till brådskande problem med rumsluften arbetar man på att ofördröjligen hitta lösningar och de brister som framgått av utredningarna korrigeras med hjälp av separata anslag reserverade för reparationer för att förbättra inomhusluften. Utöver fastighetsunderhållets anmälningar görs också många utredningar och reparationsåtgärder på basis av användarnas observationer. Allt oftare hittar man inte ens utgående från verkligt ingående undersökningar sådant att reparera som skulle göra att förhållandena skulle fås att tillfredsställa alla användare.

Problemen med fuktskador och dålig inomhusluft i byggnader som administreras av fastighetscentralen har regelbundet redan i flera års tid följts upp i den programmeringsgrupp som koordineras av fastighetscentralen. Genom programmeringen följer man från fall till fall upp undersöknings-, planerings- och reparationsläget samt användningen av de anslag som i investeringsprogrammet reserverats för dessa ändamål (ca 2,5 miljoner euro). Objekten utgörs huvudsakligen av skolor och daghem, men med ryms även andra lokaler, bl.a. sådana som används av social- och hälsovården. Av allt som allt 60 Vandaskolor företas i omkring en tredjedel varje år reparationer av olika slag som hör samman med inomhusluften. Fallen allt oftare omöjliga att förutsäga på förhand och har inte nödvändigtvis någon förbindelse med byggnadens ålder eller skicket utgående från konditionsbesiktningar. Därför kan man inte se det som ett realistiskt mål att sammanställa ett omfattande reparationsprogram och ett långsiktigt ekonomiskt program för att undanröja problemen med inomhusluft.

Mer resurser än för nuvarande borde reserveras för underhåll och reparationer för att bibehålla fastigheternas värde och skick samtidigt som man förebygger nya problem med rumsluften. Fastigheternas konditionsuppgifter borde uppdateras med hjälp av mer ingående konditionsgranskningar och resultaten borde i mer heltäckande omfattning än för nuvarande föras in i fastighetsförvaltningens datasystem. Därigenom skulle åtgärderna bättre kunna programmeras till ett istandsättningsprogram på lång sikt och vidare som underlag för sammanställningen av ekonomiplanen.

Fastighetscentralen har som mål att igångsätta en mer omfattande konditionsgranskning av vissa utvalda skolbyggnader senast under 2015. I samma veva har avsikten varit att på initiativ av stadsmuseet företa en mer ingående byggnadsinventering för att utreda de kulturhistoriska värdena hos skolbyggnader belägna i Vanda. Avsikten med utredningen är att stödja beslut som har med markanvändningen att göra, tillståndprocesserna och fastighetsskötseln samt byggnadsskyddet. Utredningen skulle vara till nytta vid planeringen av skolnätverket och vid fastighetsutvecklingen. I första hand skulle utredningen göras över äldre byggnader som inte ännu har byggts om under den senaste tiden.

Till inventeringen och konditionsbesiktningarna används endast extern kompetens vilket förutsätter separata anslag i driftsekonomin budgetramar senast nästa år. Enligt stadsmuseets bedömning skulle konsultarvodet som måste betalas för inventeringen uppgå till 60 000 euro, dessutom skulle man tvingas reservera minst 100 000 euro för den tekniskekonomiska utvärderingen.

På basis av den övergripande utvärderingen ska fastighetscentralen ställa fastighetsreparationerna och -förnyelserna i en skyndsamhetsordning. Utgående från resultaten av denna utredning justeras det ombyggnadsprogram för en tioårsperiod som tidigare sammanställts som bilaga till stadens ekonomiplan, inklusive finansieringsbehoven.

Utöver reparationer av investeringskaraktär sak mer uppmärksamhet än förut fästas vid det dagliga fastighetsunderhållet och -istandsättningen. De ikraftvarande avtalen för fastighetsskötsel har gjorts upp i samråd med serviceproducenterna i anslutning till bolagiseringen av fastighetsservicen. Man bör ännu mer noggrant än tidigare övervaka att avtalen följs och av serviceproducenterna förutsätts ett mer aktivt grepp än förut i att följa upp fastigheternas skick och det förebyggande underhållet. I stället för att använda sig av kostnadskrävande specialutredningar borde man uppnå en kontinuerlig uppdatering av uppgifterna om fastigheternas kondition med hjälp av professionell fastighetsservice.



Stadsstyrelsen 11.8.2014 § 27

Biträdande stadsdirektörens för verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö förslag:

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) ge ledamoten Raija Virta och flera andra ledamöter som undertecknat motionen stadsstyrelsens svar i enlighet med fastighetscentralens förslag, och
- b) föreslå för stadsfullmäktige att stadsstyrelsens svar antecknas för kännedom.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 25.8.2014 § 8

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar anteckna stadsstyrelsens svar för kännedom.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Anvisningar för sökande av ändring: 4.1. besvärsförbud

Närmare information:

Pekka Wallenius, direktör för fastighetscentralen, tfn 040 749 2592, fornamn.efternamn[at]vantaa.fi