



Vastaus Raija Virran valtuustoaloitteeseen Vantaan koulujen kuntokartoituksista sekä taloussuunnitelman laatimisesta korjausten toteuttamiseksi

VD/6061/00.02.00.03/2013

J-VN/PW/LM/LL

Valtuutettu Raija Virta ja 18 muuta valtuutettua ovat jättäneet seuraavan valtuuston työjärjestyksen mukaisen aloitteen:

"Vantaan koulujen kuntokartoitukset tulee tehdä kattavasti tämän valtuustokauden aikana. Tätä varten on haettava kohtuuhintainen, mutta pätevän henkilökunnan omaava palveluntarjoaja kilpailuttamalla. Tilakeskus laatii kuntokartoitusten pohjalta 10 - 15 vuoden taloussuunnitelman kiinteistöjen sisäilmaongelmien ja peruskorjausten toteuttamiseksi.

Taustaa 1:

Valtioneuvosto päätti 24.2.2009 käynnistää Kosteus- ja hometalkoot -toimenpideohjelman. Valtioneuvosto teki myös asiaan liittyvän periaatepäätöksen 12.5.2010. Kosteus- ja hometalkoita johdetaan ympäristöministeriöstä, mutta talkoita tehdään läheisessä yhteistyössä mm. muiden ministeriöiden ja valtionhallinnon toimijoiden sekä kuntasektorin ja yritysmaailman kanssa.

Talkoiden ohjelmapäällikkönä toimii TKT Juhani Pirinen, jonka tueksi on nimitetty poikkihallinnollinen ja yhteiskunnallisesti laaja-alainen ohjausryhmä. Ohjausryhmässä on edustettuna sosiaali- ja terveysministeriö (STM), opetus- ja kulttuuriministeriö (OKM), valtiovarainministeriö (VM), ympäristöministeriö (YM) Terveystieteiden tutkimuskeskus (THL), Työterveyslaitos (TTL), Senaatti-kiinteistöt, Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto (RAKLI), Rakennusteollisuus (RT), Kuntaliitto, Kiinteistöliitto ja Itä-Suomen yliopisto. Ohjausryhmän puheenjohtajana toimii ylijohtaja Helena Säteri ja sihteerinä suunnittelija Karoliina Viitamäki.

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

Valtio myöntää vuonna 2014 kosteusvauriokorjauksiin 50 miljoonaa euroa valtakunnantasolla, tästä 35 miljoonaa koulujen ja päiväkotien korjauksiin.

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

Tästä määrärahasta on mahdollista saada osuus myös Vantaan koulujen korjauksiin.

Taustaa 2:

Asunto- ja viestintäministeri Pia Viitanen, sd., painottaa suunnitelmallisen kiinteistönpidon ja ennakoivan korjaamisen merkitystä kuntien korjausvelan haltuunotossa.

Viitanen puhui lokakuussa 2013 Oulussa kosteus- ja hometalkoiden asiantuntijoiden vuosittaisessa työmaakokouksessa.

- Kun taloudellinen tilanne on tiukentunut, on entistäkin tärkeämpää kohdentaa korjausrakentamisen ja kiinteistönpidon resurssit oikein kunnissa. Siksi valtion korjaushankkeisiin myöntämien avustusmäärärahojen myöntöperusteissa on otettu käyttöön talkoissa kehitetty arviointimalli.

Kosteus- ja homevaurioita on Suomen rakennuskannasta suhteellisesti eniten kuntien omistamissa rakennuksissa. Lähes viidenneksessä koulujen ja päiväkotirakennusten kerrosalasta esiintyy merkittäviä kosteus- ja homevaurioita, hoitolaitoksissa luku on vielä korkeampi, noin 25 prosenttia.

Suuri osa rakennusten sisäilmaongelmista aiheutuu kiinteistöjen kunnossapidon puutteista ja huonokuntoisten rakennusten viivästyneistä korjauksista.

- Kosteus- ja homevauriot voidaan voittaa, mutta se edellyttää määrätietoista ja suunnitelmallista otetta sekä korjausrakentamisen asettamista muun rakentamisen edelle. Päättäjien on tehtävä ripeästi ja rohkeasti tarvittavat investointipäätökset rakennusten kuntotutkimisesta ja korjaussuunnittelusta ja



sen jälkeen priorisoitava hankkeet tärkeysjärjestykseen. Vaurioituneet talot on joko korjattava oikein tai purettava, ohjelmapäällikkö Juhani Pirinen tiivistä talkoiden viestin.

Kosteus- ja hometalkoiden 10 askelta ennakoiwaan korjaamiseen ja kiinteistönpitoon:

1. Kunnan tilakeskus selvittää seuraavan kahden vuoden aikana yli 30-vuotiaan rakennuskannan todellisen kunnon.
2. Tilakeskus käyttää kuntotutkimuksiin vain osaavia asiantuntijoita: kilpailutuksen perusteena selvitysten perusteellisuus ja laatu sekä toimijoiden asiantuntemus.
3. Kuntapäätäjät järjestävät edellä mainittuun resurssit – eli rahaa tilakeskuksen budjettiin rakennusten tutkimiseen.
4. Tehtyjen kuntotutkimusten, käyttäjien kokemusten ja tilojen käyttömäärien perusteella tilakeskus asettaa kunnan kiinteistöjen korjaukset ja uusimiset kiireellisyysjärjestykseen. Useimmiten sisäilma-ongelmien korjaus johtaa rakennuksen peruskorjaukseen.
5. Tilakeskus laatii 10-15 vuoden taloussuunnitelman kiinteistöjen sisäilmaongelmien ja peruskorjausten toteuttamiseksi.
6. Kosteusvaurioiden ja sisäilmaongelmien korjaussuunnittelun laatu varmistetaan käyttämällä vain niihin erikoistuneita, osaavia suunnittelijoita.
7. Korjausten suunnittelun ja toteutuksen kustannukset siirretään kunnan lähivuosien budjetteihin ennakkosuunnitelmana ja huolehditaan siitä, että myös seuraava kunnanvaltuusto ohjeistetaan tähän sitoumukseen.
8. Tilakeskus laatii kunnan rakennuksia varten kiinteistöjen huoltosuunnitelmat, joihin on ohjeistettu myös kosteusvaurioita ennaltaehkäisevät toimenpiteet. Näitä ovat mm. salaojien tarkastaminen, räystäskourujen ja sadevesikaivojen puhdistaminen, vesijohtoliitosten tarkkailu ja muut yksinkertaiset toimenpiteet, joilla vesi pidetään toisaalta rakennuksen ulkopuolella ja toisaalta putkien sisäpuolella. Vaurioita ehkäisevään huoltoon varataan resurssit tilakeskuksen budjettiin.
9. Uudisrakentamistoimintaa vähennetään, kunnes nykyinen rakennuskanta on hyvässä kunnossa. Paitsi, jos uudisrakentamisella korvataan purettavia kiinteistöjä.
10. Vuonna 2023 aloitetaan uudestaan kohdasta 1, koska silloin nyt 20-vuotiaat rakennukset täyttävät 30 vuotta.”

Kaupunginvaltuusto 16.12.2013 § 14

Päätös:

Päätettiin ottaa asia käsiteltäväksi ja lähettää se kaupunginhallitukselle valmisteltavaksi.

Tilakeskus toteaa vastauksena seuraavaa:

Tilakeskus on teettänyt kattavampia kiinteistöjen kuntoarvioita pääsääntöisesti kaikista peruskorjauksikään tulevista kiinteistöistä perusparannusten hankevalmisteluun liittyen. Talouden tasapainottamis- ja velkaohjelman linjausten mukaisesti laajempia perusparannuksia ei ole mahtunut investointiohjelmiaan, joten tässä tarkoituksessa uusia kuntoarvioita ei ole juurikaan teetetty. Perusparannusten sijaan on siirrytty kohdennettuihin osakorjauksiin, jotka perustuvat yksityiskohtaisempiin kuntoselvityksiin, tutkimuksiin ja suunnitelmiin. Näiden taustalla on yleensä tilakeskuksen tiedossa olevat korjaustarpeet tai kohteen sisäilmaolosuhteissa havaitut puutteet ja käyttäjien kokema oireilu.

Kiinteistöjen kuntoa seurataan säännöllisesti normaalina kiinteistönhuollon tehtävänä. Korjaustarpeista tehdään ilmoitukset tilakeskukseen, missä tarpeellisuus ja kiireellisyys arvioidaan omien asiantuntijoiden toimesta. Tarkentavia kuntotutkimuksia teetetään ulkopuolisilla asiantuntijoilla tarpeen



mukaan. Korjaustarpeet sovitetaan kunnossapito- ja peruskorjausohjelmiin vakiintuneiden määrärahojen puitteissa. Kiireelliseksi todettuihin sisäilmaongelmiin haetaan ratkaisua viipymättä ja selvityksissä esiin tulleet puutteet korjataan sisäilmakorjauksiin varatun erillismäärärahan turvin. Kiinteistönhuollon tekemien ilmoitusten lisäksi selvityksiä ja korjaustoimenpiteitä tehdään paljon myös käyttäjien havaintojen perusteella. Yhä useammin tarkempienkaan tutkimusten perusteella ei löydy sellaista korjattavaa, jolla olosuhteet saataisiin kaikkien käyttäjien hyväksymälle tasolle.

Tilakeskuksen hallinnoimien kiinteistöjen kosteusvaurio- ja sisäilmaongelmia on seurattu säännöllisesti tilakeskuksen koordinoimassa ohjelmointiryhmässä jo useiden vuosien ajan. Ohjelmoinnilla seurataan kohdekohtaisesti tutkimus-, suunnittelu- ja korjaustilannetta sekä niihin investointiohjelmassa varatun määrärahan (n. 2,5 milj. euroa/vuosi) käyttöä. Kohteet ovat pääosin kouluja ja päiväkoteja, mutta mukaan mahtuu myös muita mm. sosiaali- ja terveydenhuollon käytössä olevia tiloja. Kaiken kaikkiaan 60:stä Vantaalaisesta koulusta noin kolmanneksessa tehdään joka vuosi jonkinlaisia sisäilmaongelmiin liittyviä korjauksia. Tapaukset ovat yhä useammin ennalta arvaamattomia, eikä niillä ole välttämättä yhteyttä rakennuksen ikään tai kuntoselvityksiin perustuvaan kuntoon. Siten sisäilmaongelmien poistamiseksi laadittavan kattavan korjausohjelman ja pitkän aikavälin taloussuunnitelman laatimista ei voida pitää realistisena tavoitteena.

Kiinteistöjen arvon ja kunnon säilyttämiseksi sekä samalla uusien sisäilmaongelmien ennaltaehkäisemiseksi ennakoivaan kunnossapitoon ja korjaamiseen kannattaisi varata nykyistä enemmän resursseja. Kiinteistöjen kuntotiedot tulisi päivittää perusteellisempien kuntokartoitusten avulla ja tulokset tulisi viedä nykyistä kattavammin kiinteistönhallinnan tietojärjestelmiin. Näin toimenpiteet olisi paremmin ohjelmoitavissa pitkän aikavälin kunnossapitosuunnitelmaksi ja edelleen taloussuunnitelman laadinnan pohjaksi.

Tilakeskuksella on tavoitteena käynnistää valikoitujen koulurakennusten laajempi kuntokartoitus viimeistään vuoden 2015 aikana. Samassa yhteydessä on ollut tarkoitus teettää kaupunginmuseon aloitteen mukaisesti rakennusten tarkempi inventointi Vantaalla sijaitsevien koulurakennusten kulttuurihistoriallisten arvojen selvittämiseksi. Selvityksen tarkoituksena on tukea maankäyttöön liittyviä päätöksiä, lupaprosesseja ja kiinteistön hoitoa sekä rakennussuojelua. Selvityksestä olisi hyötyä kouluverkon suunnittelussa ja kiinteistöjen kehittämisessä. Selvitys tehtäisiin ensisijaisesti vanhemmista rakennuksista, joita ei ole viimeaikoina vielä perusparannettu.

Inventointiin ja kuntoselvityksiin käytetään vain osaavia ulkopuolisia asiantuntijoita, mikä edellyttää erillisiä lisämäärärahoja käyttötalouden kehykseen viimeistään ensi vuodelle. Kaupunginmuseon arvion mukaan inventoinnista maksettava konsulttipalkkio olisi 60 000 euroa, minkä lisäksi teknistaloudelliseen tarkasteluun tulisi varata vähintään 100 000 euroa.

Kokonaisvaltaisen selvityksen perusteella tilakeskus tulee asettamaan kiinteistöjen korjaukset ja uusimiset kiireellisyysjärjestykseen. Kaupungin taloussuunnitelman liitteeksi aikaisemmin laadittu 10-vuoden peruskorjausohjelma ja sen rahoitustarve tarkistetaan tämän selvityksen tulosten perusteella.

Investointiluontoisten korjausten lisäksi päivittäiseen kiinteistöjen huoltoon ja kunnossapitoon tulee kiinnittää entistä enemmän huomiota. Voimassa olevat kiinteistönhuoltosopimukset on laadittu palveluntuottajien kanssa tilapalveluiden yhtiöittämiseen liittyen. Sopimusten noudattamista tulee valvoa entistä tiukemmin ja palveluntuottajalta edellytetään entistä aktiivisempaa otetta kiinteistöjen kunnon seurannassa ja ennakoivassa huollossa. Kalliiden erillisselvitysten sijaan tulisi päästä jatkuvaan kiinteistöjen kuntotietojen ylläpitoon ammattitaitoisen kiinteistöpalvelun avulla.

Kaupunginhallitus 11.8.2014 § 27

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) antaa valtuutettu Raija Virralle ja usealle muulle aloitteen allekirjoittaneelle valtuutetulle tilakeskuksen esityksen mukainen kaupunginhallituksen vastaus, ja
- b) esittää kaupunginvaltuustolle merkittäväksi kaupungin hallituksen vastaus tiedoksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Kaupunginvaltuusto 25.8.2014 § 8

Kaupunginhallituksen esitys:

Päätetään merkitä kaupunginhallituksen vastaus tiedoksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Muutoksenhakuohje: 4.1 valituskielto

Lisätiedot:

Tilakeskusjohtaja Pekka Wallenius, puh. 040 749 2592 , etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi