



Arkivsak: 201400326

Arkivkode: 323.3

Saksbeh: Kristin Tverberg

Saksgang

Oppvekst- og kulturkomiteen
Bydelsutvalget

Møtedato

20.05.2014
19.06.2014

VEDLIKEHOLDSBEHOV I DE KOMMUNALE BARNEHAGENE

Sammendrag:

Bydelsutvalget viser til dialogmøtene de siste årene, der det har kommet fram at det er et stort vedlikeholdsetterslep i de kommunale barnehagene. Bydelsutvalget ber bydelsdirektøren legge fram en sak som viser tiltak på kort og lang sikt og hvem som er ansvarlig.

Saksframstilling:

Viser til verbalvedtaket 26 i budsjett 2014: *Bydelsutvalget viser til dialogmøtene de siste årene der det har kommet fram at det er et stort vedlikeholdsetterslep i våre kommunale barnehager. Flere av bydelens kommunale barnehager ble bygget på 1970-tallet og er modne for modernisering. Vi vet at det er gjort en del på dette feltet de siste årene, men ser at det ennå gjenstår noe. Blant annet har en rekke barnehager blitt opprustet med nye kjøkken.*

Det er viktig å se på bygningsmassen både inne og ute, og innvendig/utvendig leketilbud. Vi ser også at det gjenstår en del før alle barnehager er miljøsertifisert.

Noe av dette er bydelens ansvar og noe er det omsorgsbygg som må ta seg av.

Bydelsutvalget ber bydelsdirektøren legge fram en sak som kan vise tiltak på kort og lang sikt, og hvem som da er ansvarlig. Saken legges frem innen 1.7.2014

Bydel Alna har 56 barnehager, 39 av disse er kommunale, inkludert en åpen barnehage.

Bydelen har 17 private barnehager hvorav 3 private familiebarnehager.

Følgende private barnehager leier bygninger av bydelen/Omsorgsbygg Oslo KF (OBY):

Scala, Kløfterhagen, Jeriko, Trøste & Bære, Ellingsrud og Valhall barnehage i 4 bygg. Disse vurderes ikke i denne saken.

Fra høsten 2014 er to kommunale barnehager (Ospa og Frydenlund) konkurranseutsatt og skal driftes av Norlandia Care Group AS. Bygningene vil fremdeles være i kommunal eie. Videre er 4 kommunale barnehager (Smedbakken, Sørhellinga, Lindebegstua og Fagerholt) foreslått lagt ut for salg, med planlagt oppstart med nye eiere sen høst/årsskifte.

Det har vært gjennomført noen større utbedringer de siste årene. Dette er bl.a:

- Nye lekeplassinstallasjoner i 15 barnehager i 2008/2009
- Totalreovering av tre barnehager (Gransletta og Plassen i 2010, Karlstua 2013)
- 12 barnehager fikk renoverert kjøkken i 2011.
- Lutvannskollen barnehage er under reovering og ferdigstilles i midten av juli.

Som eier av barnehagebygningene har OBY ansvar for lokalenes tilstand både utvendig og innvendig (punkt 13 i Standardkontrakten): «*Det påhviler utleier å bekoste utvendig og innvendig vedlikehold av bygningsmessige komponenter*». Standarden på bygningen/lokalene ute og inne og grensesnittvurderinger må avklares i det enkelte tilfellet. I avtalen mellom OBY og bydel skisseres grensesnitt over ansvarsfordeling, samt en tolkning av leiekontrakten.

I leiekontrakten med Omsorgsbygg framgår følgende:

Hovedprinsippet er at OBY har ansvar for ytre og indre vedlikehold av bygg og lokaler, samt utskiftning av fastmonterte bygningsdeler og tekniske anlegg som følger lokalene. Leien skal dekke de kostnadene som er forbundet med å holde eiendommene i den stand de var på overføringstidspunktet. OBYs overtakelse av byggene omfatter ikke oppgradering, kun opprettholdelse av samme standard som ved avtalens inngåelse. Det presiseres i avtalen at kostnadene ved oppgradering av standard i hovedsak må dekkes av bydel.

Bydelen samarbeider tett med byggeier (OBY) vedrørende oppussing og vedlikehold og har årlige kundemøter med gjennomgang av barnehagene.

Når det gjelder barnehagenes utelekeapparater har bydelen det fulle ansvaret for tilstand og vedlikehold. Årlige tilstandsvurderinger bestilles gjennom OBY og bydelen dekker kostnadene.

I 2013 er følgende kartlegging/ tilstandsvurderinger i OBY-barnehagene foretatt:

- Asbestkartlegging/ miljøsanering (etter vurdering av OBY)
- Kartlegging av arbeidsforhold etter Arbeidsplassforskriften
- Radonmåling
- Tilstandsvurdering lekeplass

Vedlikeholdsbehov av bygningene

Alna Nord barnehageenhet består av 12 heldagsbarnehager og en korttidsbarnehage, samt et korttidstilbud (Smart i Furuset kirke). To barnehager, Gran og Haugen, tilhører undervisningsbygg og holdes utenfor denne oversikten.

Alna Midtre barnehageenhet består av 11 heldagsbarnehager samt korttidstilbudet Skjønhaug Smart (i Skjønhaug skoles lokaler).

Alna Sør barnehageenhet består av 11 heldagsbarnehager og en åpen barnehage, samt korttidstilbudet Teisen Smart. Teisen Gård er en verneverdig bygning og Teisen Vest barnehage holder til i en bygning som eies av OBOS.

Av generelt vedlikehold trengs innvendig maling i 13 barnehager (Frydenlund, Furustien, Kurland, Linjen, Smedbakken, Karihaugen, Furua, Lindebergskogen, Stubberudlia, Fagerholt, Lindebergstua, Teisen Vest, Teisen Gård).

Følgende barnehager trenger utvendig maling: Linjen, Teisen Gård, Sørhellinga, Stjernemyra og Solfjellet.

De barnehagene som ikke har fått pusset opp kjøkkenet omtaler det som et stort behov. Det gjelder Frydenlund, Karihaugen, Lia og Lindebergskogen. Flere barnehager har også behov for oppussing og oppgradering av bad og garderober (Frydenlund, Furustien, Kurland, Smedbakken, Karihaugen, Lia, Østausa, Lindebergskogen, Stubberudlia, Fagerholt, Havnehagen, Teisen Vest, Teisen Gård, Stjernemyra, Haugerud sentrum).

Utbedring av ventilasjon/inneklima gjelder 6 barnehager: Lia, Stubberudlia, Lindebergstua, Lindebergskogen, Teisen Vest og Stjernemyra. I tillegg har noen barnehager problemer med eksisterende ventilasjonsanlegg.

Radonmåling er foretatt i alle barnehagene og tiltak er utført der verdiene har vist for høyt nivå.

Hver enhet har barnehager med universell utforming. For HC-tilpasning søkes midler via OBY. Følgende barnehager har fått HC-midler i 2013: Trosterud senter, Solfjellet, Stubberudlia, Sørhellinga og Plassen barnehage. I Trosterud senter gjenstår utbedringsarbeid (bl.a fuktproblemer i hele bygningen og for lavt gjerde rundt barnehagen).

I tillegg har mange av barnehagene ulike ønsker om endringer og utbedringer som ikke kommer inn under generelt vedlikehold.

Vedlikehold av utelekeplass og lekeapparater

Bydelen bestiller årlig tilstandsvurdering av lekeområder og lekeapparater i de kommunale barnehagene og de private som leier bygg av bydel/OBY. Bestillingen går via OBY og kostnadene dekkes av bydelen. I tilstandsvurderingen deles utemiljøet i to kategorier: Generell tilstand og uteområdets lekefunksjoner. Under generell tilstand defineres gjerder og porter, flater, beplantning og trær og lekeutstyr.

Vedlagt oversikt viser generell tilstand og uteområdets lekefunksjoner (gradert fra 0-2).

Lekeapparatene graderes med avvik fra A til D: A-avvik (fare for død), B-avvik(fare for alvorlig helseskade), C-avvik (fare for mindre helseskade) og D-avvik (observasjon).

OBY har rutiner hvor alle A-avvik utbedres og faktureres bydelen. B- og C-avvik utbedres på bestilling fra bydel.

Av barnehagene som ble gjennomgått ved tilstandsvurdering høsten 2013, er avvik i kategorien A for lekeutstyr (klemfare og kvelningsfare) og kategori B, som omfatter fare for alvorlig helseskade, umiddelbart utbedret og lukket av OBY. Avvik i kategoriene C (fare for mindre helseskade) og D (observasjon) omfatter bl.a overflatebehandling av apparater og utstyr, slitasje og justeringer. Disse utbedres etter avtale og bydelen dekker også her kostnadene.

Oppgradering og vedlikehold av utelekeapparater er definert som bydelens ansvar. OBY har ansvar for porter og gjerder og lukker avvikene. Bydelen må også her dekke kostnad (i følge Standardkontrakten).

Generelt har flere av barnehagene nedslitte utelekeapparater med behov for utskifting eller utbedring. Dette er bydelens ansvar og kostnad.

Tiltak på kort og lang sikt med ansvarsfordeling OBY/bydel

Mange av de kommunale barnehagene som ble bygget på 1970-tallet bærer preg av at de er 40 år gamle og kan ha behov for utbedringer og fornying. Mangeårig drift preger bygningsmassen. Der det er behov for maling innvendig og utvendig vil det bli utført av OBY som generelle vedlikeholdstiltak. I barnehager med dårlig inn klima (luft/temperatur/ventilasjon) er det forbundet store kostnader med installering av ventilasjonsanlegg. Her må det også vurderes om det kan være tilstrekkelig med gode rutiner i forhold til utlufting.

Resultatenhetslederne for barnehagene ajourfører liste over vedlikeholdsbehov og nødvendige utbedringer. Her framgår tidsperspektiv og foreslåtte tiltak, ansvarsforhold og grensesnitt. Behov meldes OBY (i elektronisk program), og de setter opp vedlikeholdsplan. Det er et tett samarbeid mellom bydelen og OBY og en av resultatenhetslederne deltar på de årlige kundemøtene.

Høsten 2013 foretok OBY en kartlegging av forhold etter Arbeidsplassforskriften.

Som utleier er OBY forpliktet til å sørge for at arbeidslokaler er i en slik stand at det sikres et forsvarlig arbeidsmiljø. Bydelen har som arbeidsgiver plikt til å oppfylle krav i internkontrollforskriften. En systematisk kartlegging avhenger derfor av et samarbeid mellom OBY og bydelen. OBY sørger for tiltak ved risikovurdering. OBY vil i inneværende år prioritere lukking av avvik etter Arbeidsplassforskriften. (Merket med kursiv skrift i vedlagt stikkordsoversikt).

To barnehager er miljøsertifisert, Linjen barnehage og Teisen Vest barnehage. Mange barnehager har gjort tiltak for å bli miljøsertifisert, men kostnadene ved sertifisering er store og de har derfor valgt ikke å søke om å bli sertifisert.

Oppsummering

Generelt vedlikeholdsbehov meldes OBY som setter opp prioriteringer. Innvendig og utvendig vedlikehold er OBYs ansvar, men i hvor stor grad en bygning skal oppgraderes blir en vurdering i samarbeid med bydelen. Grensesnittvurderinger avgjøres i hvert enkelt tilfelle og ut fra prioriteringer og kostnad. Større utbedringer, som f.eks. installering av ventilasjonsanlegg, avhenger av OBYs finansiering. Utvendige lekeapparater ligger under bydelens vedlikeholdsansvar og her må kostnadene i sin helhet dekkes av bydelen.

Vedlegg 1 viser oversikt fra tilstandsvurdering av barnehagenes lekeapparater og uteområdet høst 2013. Tiltak som berører risiko og sikkerhet er umiddelbart utbedret av OBY.

Vedlegg 2 viser stikkordsoversikt på vedlikeholdsbehov i hver av de tre barnehageenhetene.

Vedlegg 3 Leiekontrakt Omsorgsbygg Oslo KF

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Bydelsutvalget tar saken om vedlikehold av kommunale barnehager til orientering.

Tore Olsen Pran
bydelsdirektør

Ellen Liljedahl
avdelingsdirektør