

Ennakoivan toiminnan toimintaohje

Ennakoivan toiminnan tavoitteena on tarkastella rakennuksen kuntoa ja tilojen toimintaa ennen kuin tilojen terveellisyyttä ja turvallisuutta heikentäviä ongelmia alkaa esiintyä. Ennakoinnin pääpainopiste on sisäilman laatuun vaikuttavissa tekijöissä. Ennakoivaan toimintaan osallistuvat mahdollisuuksien mukaan yhteistyössä kampusmanageri ja/tai tekninen manageri, yliopiston tilapalvelun edustaja, tilojen käyttäjien edustaja, kiinteistöhoitaja, siivoustyönjohtaja sekä tarvittavat asiantuntijat mm. sisäilma-asiantuntija, rakennetekninen asiantuntija, LVI-asiantuntija ja vuosikorjauksia hoitava rakennuttajakonsultti. Kampusmanageri vastaa ennakoivan toiminnan järjestämisestä kampuksilla. Ennakointikierroksia tehdään kampuksella kampusmanagerin sekä asiantuntijoiden laatiman rakennusten prioriteetti esityksen ja aikataulun mukaisesti. Tarvittavat toimenpiteet liitetään rakennuksen vuosikorjausohjelmaan, mikäli ne eivät edellytä välitöntä korjausta.

1. Rakennusten priorisointi tärkeysjärjestykseen

Rakennusten priorisoinnissa on huomioitava kampus- ja tilastrategiat. Tärkeimpiä ennakoinnin piiriin kuuluvia rakennuksia ovat kohteet, joissa peruskorjaus on tulossa noin 10...15 vuoden kuluttua eli joiden valmistumisesta tai peruskorjaamisesta on kulunut aikaa noin 15...25 vuotta. Rakennuksiin, jotka on suunniteltu peruskorjattavaksi muutaman vuoden kuluttua, tulee tehdä ensisijaisesti perusteelliset kuntotutkimukset peruskorjauksen lähtötiedoksi, jolloin varsinaisen ennakoivan toiminnan tarve on vähäisempi ja se toimii lähinnä lähtötietona ja tutkimussuunnitelman laadinnan apuna tarkemmille kuntotutkimuksille. Lisäksi mahdolliset väistötilasuositukset, runsaat sisäilmahaittailmoitukset tai tiedossa olevien sisäilman laatua heikentävien riskirakenteiden tyypit ja laajuudet ohjaavat yleensä tarkempien sisäympäristötutkimusten käynnistämiseen. Uudiskohteissa ja vasta peruskorjatuissa rakennuksissa ennakoivan toiminnan yhteydessä keskitytään tarkastelemaan rakennuksiin laaditun rakennushankkeen sisäympäristön seurantasuunnitelman/laadunvarmistuksen toteutumista, takuutarkastusasioita ja niissä havaittuja tekijöitä. Kampusmanageri vastaa rakennusten priorisoinnista tärkeysjärjestykseen ja tarkastelu tehdään yhdessä asiantuntijoiden kanssa.

2. Kohdekohtaisten lähtötietojen määrittely

Ennakoinnin alkuvaiheessa täytyy selvittää huolellisesti kohdekohtaiset perustiedot. Perustietojen selvittämiseen kuuluu ARK-, RAK- ja LVI-piirustusten läpikäynti, joiden perusteella määritellään mahdolliset rakennuksessa ja sen taloteknisissä järjestelmissä olevat riskit. Muita selvitettäviä perustietoja ovat mm. Facility Infon aineisto (esimerkiksi käyttöpäiväkirjan merkinnät ja teknisten perusselvitysten raportit), käyttäjien, kiinteistöhoitajien ja siistijöiden havainnot, tehdyt tilamuutokset ja niihin liittyneet toimenpiteet mm. ilmanvaihdon muutokset, tehdyt kuntoarviot, tutkimus-, mittaus- ja selvitysraportit sekä talotekniikan toimivuuteen liittyvät asiat, kuten ilmanvaihdon tilakohtaiset käyntiajat, vastaako järjestelmien toiminta tilojen normaalia käyttötarkoitusta, suodattimien vaihdot, kanavien puhtaus ja tehdyt säädöt. Lisäksi tulee tehdä sellaisten taloteknisten järjestelmien toimivuuden tarkastus, joilla pidetään rakenteet toimintakunnossa, kuten esimerkiksi putkitunneleiden tai ryömintätilojen alipaineistus. Liitteessä 1 on riskilistan malli, jota muokataan kohdekohtaisesti.

3. Ennakkoviestintä

Tilojen käyttäjiä tulee tiedottaa tulevasta ennakointikierroksesta. Käyttäjille tulee tiedottaa, että ennakointi liittyy rakennuksen kunnan suunnitelmalliseen ja pitkäjänteiseen yläpitoon, tilojen käyttötarkoituksen arviointiin ja kierroksen havainnot tullaan tiedottamaan käyttäjille tietyinä ajankohtana. Kampusmanageri vastaa yhdessä yliopiston kanssa viestinnän järjestämisestä. Liitteessä 2 on viestintäpohja, jota muokataan kohdekohtaisesti.

4. Ennakointikierroksen tarkastuslista

Ennen ennakointikierrosta laaditaan kohdekohtainen tarkastuslista lähtötietojen määrittelyn perusteella. Kukin kierrokselle osallistuva asiantuntija laatii oman tarkastuslistan etukäteen kampusmanagerin johdolla ja ne käydään yhdessä läpi ennen kierroksen tekemistä. Tarkastuslistoja laaditaan mm. tilojen käyttöön, kiinteistön huoltoon, sisäilma-, rakenne-, ja taloteknisiin asioihin liittyen. Kierrosta varten on hankittava rakennuksen mahdollisimman ajantasaiset pohjapiirustukset merkintöjen tekemistä varten. Liitteessä 3 on tarkastuslistan malli, jota muokataan kohdekohtaisesti.

5. Ennakointikierros

Ennakointikierroksella käydään kaikki tilat sekä vesikatto ja rakennusta ympäröivät piha-alueet läpi ennakkoon merkityssä järjestyksessä ja tarkastetaan etukäteen laadittujen tarkastuslistojen asiat. Erityistä huomiota kiinnitetään tiloihin, joissa on riskirakenteita suunnitelmien tarkastelun perusteella. Kierroksella on tarkastettava ryömintätilat, putkitunnelit ja ullakot siihen asti, kunnes niiden tarkastus kuuluu kiinteistönhuollon palvelusopimuksen piiriin. Ennakointikierroksella tehdään aistinvarainen arviointi mm. tilojen siisteydestä, käyttötarkoituksesta ja sen vastaavuudesta suunnitelmiin, mahdollisista vuotojäljistä ja kosteusvaurioista, ilmanvaihdon toimivuudesta, huonelämpötiloista ja mahdollisista poikkeavista hajuista. Mahdollisesti tarvittavat tarkemmat tutkimukset ja mittaukset tehdään jatkotoimenpiteenä asiantuntijaryhmän toimesta SYK:n sisäilmatoimintamallin mukaisesti.

Ennakointikierroksesta laaditaan kirjallinen raportti, jossa esitetään havainnot ja jatkotoimenpiteet. Raportin laativat yhteistyössä kierroksella olleet asiantuntijat kampusmanagerin johdolla. Jatkotoimenpiteiden osalta raportissa on määriteltävä toimenpiteiden kiireellisyys eli akuutit toimenpiteet, vuosikorjaustoimenpiteet ja jatkoselvitystarpeet. Peruskorjauslaajuisia toimenpiteitä ei määritellä ennakointikierrosten perusteella. Ennakointikierroksen perusteella on määritettävä mitkä jatkotoimenpiteet kuuluvat tilojen käyttäjille ja mitkä kiinteistön omistajalle. Tilojen käyttäjille kuuluvia asioita on esimerkiksi tilojen siisteys sekä tilan käyttö suunnitellun mukaisesti ja oikeilla käyttäjämäärillä. Kiinteistön omistajalle kuuluvia asioita on esimerkiksi mahdolliset rakenteissa ja taloteknisissä järjestelmissä havaitut puutteet. Asiantuntijat toimittavat laaditun raportin kampusmanagerille. Ennakkokierroksen perusteella on aina sovittava välittömien korjausten tekemisestä.

6. Tietojen tallentaminen

Ennakoinnista laadittu raportti tallennetaan Facility Infon terveelliset tilat osioon ja tarvittaessa tehdään päivitykset rakennuksen huoltokirjaan ja PTS-suunnitelmaan. Kampusmanageri tallentaa raportin järjestelmään, toimittaa sen jakeluun asianosaisille ja hoitaa siinä esitettyjen jatkotoimenpiteiden viemisen eteenpäin.

7. Jälkiviestintä

Tilojen käyttäjiä tulee tiedottaa ennakkointikierroksen tuloksista ja mahdollisista jatkotoimenpiteistä. Kampusmanageri vastaa yhdessä yliopiston kanssa viestinnän järjestämisestä ja käyttää tarvittaessa apuna asiantuntijoita. Tuloksia voidaan käsitellä myös kampuskohtaisessa sisäympäristön ohjausryhmässä. Liitteessä 2 on viestintäpohja, jota muokataan kohdekohtaisesti.

8. Jatkotutkimukset ja -selvitykset

Jatkotutkimusten ja selvitysten tavoitteena on täydentää ennakkokierroksella havaittuja asioita. Asiantuntijat laativat tarkemman tutkimussuunnitelman ennakkokierroksen havaintojen perusteella SYK:n sisäilmatoimintamallin mukaisesti, tekevät siinä esitetyt tutkimukset/selvitykset ja esittävät toimenpidesuosituksia. Kaikista tehdyistä tutkimuksista ja selvityksistä tulee laatia kirjalliset raportit, jotka toimitetaan kampusmanagerille. Kampusmanageri vastaa tutkimusten toteuttamisesta, toimenpidesuosituksien viemisestä eteenpäin ja tulosten tallentamisesta Facility Infon terveelliset tilat osioon. Kampusmanageri järjestää jatkotutkimustuloksista tarvittavan viestinnän käyttäjille yhdessä yliopiston viestinnän kanssa.

Lisätiedot: Suomen Yliopistokiinteistöt Oy, ylläpitöpäällikkö Jarmo Perkiö, jarmo.perkiö(at)sykoy.fi

Suomen Yliopistokiinteistöt Oy omistaa, rakennuttaa ja vuokraa tiloja yliopistojen ja korkeakoulujen tarpeisiin pääkaupunkiseudun ulkopuolella. Kiinteistöalan tutkimus- ja kehityshankkeet ovat vahvasti läsnä yrityksen toiminnassa ja yritys on mukana kehittämässä kampusalueita kokonaisuuksina. Toiminnassa hyödynnetään vain alan parhaita asiantuntijoita ja toimijoita. Tavoitteena on kehittää innovatiivisia oppimisympäristöjä, jotka tukevat tutkimustyötä ja opiskelua. www.sykoy.fi