

Miljö- och byggnämnden

På grund av personuppgiftsplagen (PUL) är vissa personuppgifter borttagna (kryssade) i de ärenden som handlar om myndighetsutövning.

Mob § 146

2011/2121

Föreläggande om åtgärder på Klövervägens förskola

Fastighet: Malörten 1

**Fastighets-
ägare:** XXX

Beslut

Miljö- och byggnämnden förelägger XXX att:

1. Följa det åtgärdsförslag som inkommit till miljö- och byggförvaltningen den 31 augusti 2016, vilket innebär att riva befintlig förskolebyggnad och ersätta med ny senast den 31 december 2019.
2. Fram till att åtgärd är vidtagen bevaka inomhusmiljön genom årlig enkätundersökning samt fastighetsrond och skyddsronnd två gånger per år. Resultaten av dessa ska sändas till miljö- och byggförvaltningen löpande.

Beslutet är fattat med stöd av miljöbalken (MB) 26 kapitlet, 9, 19, 21 och 22 §§ samt MB 9 kapitel 9 § och MB 2 kapitlet 2-3 samt 7 §§.

Sammanfattning av ärendet

Klörevägens förskola som bedrivs på fastigheten Malörten 1 renoverades år 2008. Vid detta tillfälle utfördes en fuktinventering av betongplatta. Samtliga undertak togs bort och ersattes med nya inklusive ny fuktspärr. Stora delar av utvändigt takbeklädnad byttes.

Rektor på förskolan fick kännedom om luktproblem i slutet av oktober 2010 och kontaktade då fastighetsavdelningen. Mätning av inomhusluft utfördes i november 2010. I januari 2011 skedde ett vattenläckage i taket på avdelningen Lammet. I februari 2011 beställde fastighetsägaren en enkätundersökning till föräldrar med syftet att undersöka hur de upplever inomhusmiljön. Svaren visar inte på några problemområden, men klagomål på luftkvalitet framkom. En legitimerad läkare och specialist i yrkes- och miljömedicin från Miljömedicin MM Konsult AB har tagit del av underlaget och menade att det fanns anledning till att utreda vidare.

I november 2011 inkom en förälder med klagomål på lukt från barnets kläder och som föräldern anser komma från förskolan. Miljöavdelningen gjorde ett platsbesök den 24 november 2011. Ingen avvikande lukt noterades. De innertakskivor som inte byttes vid vattenläckan var missfärgade. Ett nytt besök gjordes den 27 november 2011, då endast bakgrundsventilationen var igång.

Miljö- och byggnämnden

På grund av personuppgiftsplagen (PUL) är vissa personuppgifter borttagna (kryssade) i de ärenden som handlar om myndighetsutövning.

Ingen avvikande lukt kändes inne men unken lukt kunde uppfattas utanför entrén.

Vid platsbesök den 25 oktober 2012 märktes ingen udda lukt inne, men vid personalingång. Platsbesök gjordes även den 28 november 2012 då konstaterades ingen lukt inomhus, men utanför stora entrén och utanför avdelningen Lammet.

Fastighetsavdelningen har i skrivelse den 17 december 2012 redovisat vilka åtgärder som utförts och vad som planeras utföras. Visst skadat material har avfuktats, bland annat mineralull och diffspärr. Det finns en plan för att kontrollera dränering, ventilation, fettavskiljare och avlopp samt att en VOC-mätning ska utföras. Ingen tidplan redovisas för detta.

Miljöavdelningen har i skrivelse den 15 januari 2013 begärt att en fuktskadeutredning ska utföras.

Den 4 juni 2013 inkommer rapporten från Conservator AB med förslag på åtgärder.

Den 18 juni 2013 inkommer ett utlåtande från HVC i Ljungby AB (ett konsultföretag inom vårdsektorn). HVC och överläkare från Arbets- och miljömedicinska kliniken i Örebro har studerat rapporten och bedömt att skadorna inte är omfattande och att lokalerna inte behöver utrymmas. De bedömer även att åtgärder enligt Conservators rapport måste genomföras.

Miljö- och byggnämnden förelägger tekniska förvaltningen den 19 juni 2013, § 128 om vilka åtgärder som ska utföras. Sanering utförs under september till oktober 2013. I november 2013 inkommer rapport från en vidare teknisk undersökning. Conservators slutsats är: "Det finns dräneringsförmåga i markmassorna och isoleringen under betongplattan är kapillärbrytande. Därmed är inga vidare åtgärder aktuella i dagsläget".

Tekniska förvaltningens fastighetsavdelning inkommer med en slutrapport den 29 november 2013 där de anser att de utfört de åtgärder som miljö- och byggnämnden förelade om den 19 juni 2013.

Fastighetsavdelningen, i samråd med HVC, har under hösten 2014 utfört en enkätundersökning samt

Fastighetsavdelningen har i samråd med HVC i Ljungby utfört en enkätundersökning under hösten 2014. Enkäten kartlägger besvärande miljöfaktorer i miljön samt upplevda symptom. Vid tolkning av utfallet görs en jämförelse med andra skolor- och förskolemiljöer som kartlagts.

Miljö- och byggnämnden

På grund av personuppgiftsplagen (PUL) är vissa personuppgifter borttagna (kryssade) i de ärenden som handlar om myndighetsutövning.

Den 11 december 2014 redovisas utvärderingen av enkäten gjord av en legitimerad läkare och specialist i yrkes- och miljömedicin från Miljömedicin MM Konsult AB.

Den 18 december 2014 inkommer svar på luftprofilsmätningen från den 3 oktober 2014.

Fastighetsavdelningen kompletterade slutredovisningen om inkomhusklimat på förskolan den 20 januari 2015. Med anledning av resultaten från luftprofilsmätningen och enkätsvaren anser fastighetsavdelningen att vidare åtgärder för närvarande inte är aktuella men att fuktskadeutredningens åtgärdsförslag följs upp och ligger till grund för kommande underhållsåtgärder.

Miljö- och byggnämnden avslutade då ärendet och gjorde bedömningen att inga ytterligare krav behövde ställas. Beslutet överklagas till länsstyrelsen av den förälder som inkom med klagomålet.

Länsstyrelsen upphävde nämndens beslut den 11 september 2015 och återförvisade ärendet för mätning av mikrobiell påverkan i luft och även i förekommande fall i material på platser där detta kan vara aktuellt. Fukthalter ska då mätas i luften och i förekommande fall i material.

Miljö- och byggförvaltningen förelade på delegation den 13 oktober 2015 tekniska förvaltningen att inom tre månader utföra kompletterande mätningar enligt länsstyrelsens beslut. Ingen redovisning inkom och därför förelade nämnden sedan tekniska förvaltningen den 27 januari 2016 med vite att utföra kompletterande mätningar.

Den 4 maj 2016 inkom en rapport om kompletterande utredningar. Utredningen är utförd av Conservator. Slutsatsen i rapporten är att ”det finns omfattande skador, brister och problem i byggnadens konstruktioner. I dagsläget verkar det inte påverka inomhusmiljön i den omfattningen som kan förväntas. Det går aldrig att garantera att de skadorna/bristerna som finns i konstruktionerna inte påverkar inomhusmiljön negativt”.

Miljö- och byggförvaltningen begärde in komplettering den 8 juni 2016 på följande uppgifter:

- En bedömning av sakkunnig expertis om skadorna är av sådan omfattning att lokalerna bör utrymmas eller om de kan användas utan risk för negativ hälsopåverkan.
- En redovisning om huruvida åtgärdsplanen i rapporten kommer genomföras, med tidsplan och kostnader. Alternativt om åtgärdsplanen inte kommer följas, vilka är motiven till detta.
- Kostnader för åtgärder.

Miljö- och byggnämnden

På grund av personuppgiftsplagen (PUL) är vissa personuppgifter borttagna (kryssade) i de ärenden som handlar om myndighetsutövning.

- En redovisning av hur uppföljning av inomhusmiljön kommer att ske i framtiden för att säkerställa att de personer som vistas i lokalen inte utsätts för negativ hälsopåverkan.

Begärda kompletteringar lämnades in den 13 juli 2016. Fastighetsavdelningen har anlitat legitimerad läkare och specialist i yrkes- och miljömedicin för bedömning om förskolemiljön är hälsovådlig för personal och barn. Bedömningen som görs är att det inte finns anledning att utifrån de undersökningar som genomförts utrymma lokalerna eller att lokalerna inte kan användas på grund av risk för negativ hälsopåverkan. De åtgärder som kommunen planerar i samband med fortsatt underhåll, enligt genomförd teknisk utredning och samråd med innemiljökompetens, tillsammans med vaksamhet om situationen är tillräckliga i dagsläget. Det påpekas även att det är viktigt med en bra och balanserad ventilation och att detta bör åtgärdas snarast.

Fastighetsavdelningen redovisar att byggnaden har en kvarstående livslängd på 10 år med ett restvärde på 4 500 000 kronor. Att genomföra åtgärder enligt Conservators förslag bedöms som nästintill likvärdigt med att ersätta hela byggnaden.

Eftersom det fortfarande inte finns indikationer på ohälsa bland de som vistas i byggnaden planerar fastighetsavdelningen i dagsläget inte för ytterligare byggnadsmässiga åtgärder. Nyproduktion av en förskola beräknas till 20 miljoner kronor. Förslaget från fastighetsavdelningen är kontinuerlig bevakning av inomhusmiljön genom fastighetsskötares rapportering, felanmälsystem, skyddsronder två gånger per år samt årlig enkätundersökning. Gällande ventilationen uppger fastighetsavdelningen att den är fullt igång då personer vistas i lokalerna, övrig tid 50 %.

Under augusti månad 2016 hölls ett möte med tjänstemän från miljö- och byggförvaltningen, tekniska förvaltningen, barn- och utbildningsförvaltningen samt politiker från berörda nämnder. Slutsatsen från mötet blev att tekniska förvaltningen ska inkomma med ett nytt åtgärdsförslag som innebär att åtgärder tidigareläggs jämfört med det tidigare förslaget.

Legitimerad läkare och specialist i yrkes- och miljömedicin inkom den 11 augusti 2016 med ett skriftligt förtydligande av tidigare bedömning. Där framgår med tanke på att förskolan har en betongplatta på mark, utan underliggande isolering och att den är försedd med uppreglade golv innebär att betongplattan alltid kommer att vara fuktig. Detta innebär att det inte går att garantera en riskfri miljö även om mycket omfattande åtgärder genomförs. Sammanfattningsvis är att den tekniska utredningen visar att förskolan Klövervägen har flera riskkonstruktioner och brister men också att ingen tycks se någon märkbar påverkan på innemiljön. Den medicinska utvärderingen talar i samma riktning.

Miljö- och byggnämnden

På grund av personuppgiftsplagen (PUL) är vissa personuppgifter borttagna (kryssade) i de ärenden som handlar om myndighetsutövning.

Tekniska förvaltningen bedömer förskolans nuvarande status efter genomförda åtgärder som positivt och klart bättre än många av andra kommuners förskolor. Vid krav på omfattande åtgärder för att skapa "en riskfri miljö" är det mindre kostsamt att riva förskolan och bygga nytt, men detta tar tid.

Tekniska förvaltningen har lämnat in ett uppdaterat åtgärdsförslag den 31 augusti 2016. Förslaget innebär att nuvarande förskolebyggnad avvecklas och att en ny förskolelokal kan stå klar innan år 2020. Vidare föreslås fortsatt bevakning av inomhusklimatet så länge verksamheten fortlöper.

Miljö- och byggnämndens arbetsutskott föreslår nämnden att förelägga fastighetsägare om att följa inlämnat åtgärdsförslag samt att vidta åtgärder senast den 31 december 2019. Förslaget har kommunicerats med fastighetsägare i brev den 8 september 2016.

Förvaltningens bedömning

De skador och brister som finns i byggnaden behöver åtgärdas. Förvaltningen anser även att det är viktigt att information delges personal, barn/föräldrar om fakta angående de skador, brister och problemen som finns i byggnadens konstruktioner.

Motivering

En tillsynsmyndighet får meddela de förelägganden och förbud som behövs i det enskilda fallet för att denna balk samt föreskrifter, domar och andra beslut som har meddelats med stöd av balken ska följas, enligt MB 26 kapitlet 9 §.

Den som bedriver verksamhet eller vidtar åtgärder som kan befaras medföra olägenheter för människors hälsa eller påverka miljön fortlöpande ska planera och kontrollera verksamheten för att motverka eller förebygga sådana verkningar. Den som bedriver sådan verksamhet eller vidtar sådan åtgärd ska också genom egna undersökningar eller på annat sätt hålla sig underrättad om verksamhetens eller åtgärdens påverkan på miljön, enligt MB 26 kapitel 19 §.

En tillsynsmyndighet får förelägga den som bedriver verksamhet eller vidtar en åtgärd att lämna in de uppgifter och handlingar som behövs för tillsynen, enligt MB 26 kapitlet 21 §.

Den som bedriver verksamhet eller vidtar en åtgärd som kan befaras medföra olägenheter för människors hälsa eller miljön eller den som annars är skyldig att avhjälpa olägenhet från sådan verksamhet är skyldig att utföra sådana undersökningar av verksamheten och dess verkningar som behövs för tillsynen. Detsamma gäller den som upplåter en byggnad för bostäder eller för allmänna ändamål, om det finns skäl att anta att byggnadens skick medför olägenheter för människors hälsa, enligt MB 26 kapitlet 22 §.

Miljö- och byggnämnden

På grund av personuppgiftsplagen (PUL) är vissa personuppgifter borttagna (kryssade) i de ärenden som handlar om myndighetsutövning.

Bostäder och lokaler ska för allmänna ändamål brukas på ett sådant sätt att olägenheter för människors hälsa inte uppkommer. Ägare eller nyttjanderättshavare till berörd egendom ska vidta de åtgärder som skäligen kan krävas för att hindra uppkomsten av eller undanröja olägenheter för människors hälsa, enligt MB 9 kapitel 9 §.

Alla som bedriver en verksamhet eller vidtar en åtgärd ska uppfylla miljöbalkens allmänna hänsynsregler i miljöbalken 2 kapitlet 2-6 §§.

I 7 § framgår att en rimlighetsavvägning ska göras och att kraven i 2-5 §§ och 6 § första stycket gäller i den utsträckning det inte kan anses orimligt att uppfylla dem. Vid denna bedömning ska särskild hänsyn tas till nyttan av skyddsåtgärder och andra försiktighetsmått jämfört med kostnaderna för sådana åtgärder.

Nämnden bedömer att vidtagna åtgärder och undersökningar som utfört utgör tillräckligt underlag för att besluta om fortsatta åtgärder. I Conservators rapport den 16 mars 2016 anges följande:

”Om bygganden ska klassas som en riskfri byggnad ur inomhusmiljösynpunkt krävs relativt omfattande åtgärder. Det finns ändå en komplexitet i att föreslå långtgående åtgärder i en byggnad där inomhusmiljön upplevs som relativt god (enligt enkät). Det viktigaste ur ett inomhusmiljöperspektiv är att nyttjarna inte upplever ohälsa på grund av bygganden”.

Conservators bedömning: ”Slutsatsen dras att det finns omfattande skador, brister och problem i byggnadens konstruktioner. Dock har det i samband med undersökningar varit begränsade fuktproblem, utan majoriteten av skadorna bedöms bero på äldre fuktskador. I dagsläget verkar de inte påverka inomhusmiljön i den omfattningen som kan förväntas med tanke på omfattningen av skadorna/bristerna. Det går aldrig att garantera att de skador/bister som finns i konstruktionerna inte påverkar inomhusmiljön negativt”.

I Conservators rapport listas de åtgärder som behöver utföras för att åtgärda skadorna/bristerna i byggnaden.

En legitimerad läkare och specialist i yrkes- och miljömedicin har gjort bedömningen att Klövervägens förskola har en acceptabel till bra inomhusmiljö. Det finns inte anledning, baserat på de undersökningar som utförts, att utrymma lokalerna eller att lokalerna inte kan användas på grund av risk för negativ hälsopåverkan.

Tekniska förvaltningen har inkommit med ett åtgärdsförslag som innebär att Klövervägens förskola rivs och ersätts med ny byggnad fram till år 2020.

Miljö- och byggnämnden

På grund av personuppgiftsplagen (PUL) är vissa personuppgifter borttagna (kryssade) i de ärenden som handlar om myndighetsutövning.

Det är den tid det tar att planlägga för ny förskola, söka bygglov samt uppföra ny byggnad.

Nämnden anser att åtgärder behöver vidtas inom rimlig tid. Det saknas bestämda hygienska värden, insatsvärden eller riktvärden för fuktskadade fastigheter. Det innebär att det inte finns någon gräns för hur länge man kan vistas i ett skadat hus, men att utsättas för förhöjda halter mikroorganismer anses ha negativ hälsopåverkan och ska undvikas (WHO guidelines).

Den åtgärd som tekniska förvaltningen föreslagit är den åtgärd som kan förväntas ge bäst resultat. Det kommer innebära att ny byggnad uppförs. En ny byggnad kommer inte att ha de riskkonstruktioner som dagens byggnad har. Gällande tidsaspekten för åtgärd har nämnden i sin bedömning beaktat den medicinska utvärderingen som gjorts efter det att åtgärder/sanering utfördes år 2013. Efter de åtgärderna har inga klagomål inkommit från personal eller andra föräldrar. Den förälder som inkom med klagomålet har sedan höstterminen 2014 inte haft barn på förskolan. Nämnden anser att det är viktigt med fortsatt bevakning av inomhusmiljön fram till dess att åtgärder är vidtagna. Det förslag på bevakning som inkommit är skälig.

Om nya problem uppstår kan nämnden komma att göra en annan bedömning avseende tidsaspekten för åtgärd.

Upplysningar

För handläggning och tillsyn i ärendet tas timavgift ut enligt ”Taxa för miljö- och byggnämndens verksamhet” antagen av kommunfullmäktige. Faktura kommer skickas separat till tekniska förvaltningen.

Skickas till

Fastighetsavdelningen

Klövervägens förskola

Klagande

Samtliga underrättas om beslutet med mottagningsbevis och information hur ärendet kan överklagas.