

Veikkolan kirjaston väistötilan vuokraaminen

Sivistys- ja hyvinvointilautakunta 02.10.2025 § 17

783/12.03.02/2025

Valmistelija	Kiinteistöpäällikkö Mia Nieminen Vapaa-aikajohtaja Katja Laaksonen etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi, puh. 09 29671 (vaihe)
Päätösehdotus	Sivistysjohtaja Ikonen Eeva-Kaisa Sivistys- ja hyvinvointilautakunta päättää esittää toimitilapalveluiden lautakunnalle, että se vuokraa Veikkolan kirjastolle korvaavat väistötilat Veikkolan ostoskeskuksesta (os. Koskentie 3, 02880 Kirkkonummi) 1.1.2026 alkaen ja, että se remontoi tilat alkuvuoden 2026 aikana.
Päätös	Sivistys- ja hyvinvointilautakunta päätti päätösehdotuksen mukaisesti.
Tiedoksi	-
Selostus	Veikkolan kirjaston rakennus (os. Allastie 6, 02880 Kirkkonummi) on rakennettu v. 1935 koulukiinteistöksi. Kiinteistöä on laajennettu 1953. Kiinteistö on remontoitu nykyiseen kirjastokäyttöön v. 1990. Rakennuksen talotekniset järjestelmät ovat huonossa kunnossa ja ylittäneet teknisen käyttöikänsä. Kiinteistössä on öljylämmitys varustettuna vesikiertoisella patterilämmityksellä. Öljylämmityskattila on vuodelta 1982 ja poltin vuodelta 1995. Öljylämmityskattilan keskimääräinen tekninen käyttöikä on 30 vuotta ja polttimen 15 vuotta. Lämmitysverkosto on lisärakentamisen ajalta 1950-luvulta. Kaikki verkoston osat on asennettu rakenteisiin, mikä lisää merkittävästi piiloon jäävän vesivahingon syntyä. Käyttöveden putket ovat pääosin vanhoja ja uusimiskuntoisia. Putkiston osia on uusittu vesivahinkojen yhteydessä. Rakennuksessa on ollut useita pienempiä putkivuotoja ja kellarikerroksessa yksi isompi vesivahinko. Rakennuksen ikääntynyt talotekniikka on riski kiinteistövahingolle. Riski on osittain jo toteutunut vesivahinkojen muodossa. Osassa rakennusta on koneellinen ilmanvaihtojärjestelmä ja osassa painovoimainen ilmanvaihtojärjestelmä. Sekamuotoinen ilmanvaihtojärjestelmä voi aiheuttaa ilmavuotoa rakenteista ja vanhat kanavat voivat toimia tuloilmareitteinä. Ilmavuotojen mukana rakenteista voi kulkeutua epäpuhtauksia huoneilmaan. Rakennuksen 1935 rakennetussa osassa, jossa osa kirjastosta toimii, välipohjarakenteet ovat alkuperäisiä ja lautaslattia alla on turve-eriste. Henkilökunta ja tilojen käyttäjät ovat ilmoittaneet tiloissa havaitusta poikkeavasta hajusta ja oireista, joiden kokevat liittyvän sisäilmaan. Rakennuksen rakenne- ja talotekniset riskit sekä sisäilmariskit huomioiden kirjaston toiminta ehdotetaan siirrettäväksi toiseen rakennukseen. Edellä mainitut syyt estävät myös energiatehokkaiden ja vähempipäästöisten ratkaisujen toteuttamisen nykyisellään kustannustehokkaasti.

Soveltuvat 328m² väistötilat kirjastolle ovat löytyneet Veikkolan ostoskeskuksesta (os. Koskentie 3, 02880 Kirkkonummi) nykyisen kuntosalin tiloista. Tilat sijaitsevat Veikkolan keskuksen alueella, jossa sijaitsevat mm. torialue, koulukeskukset, S-Market, M-Market, nuorisotoimen tilat, terveysasema, ravintolat + noin 10 muuta pääsääntöisesti palvelualan yritystä.

Vuokrattavat väistötilat ovat korkeaa ja avaraa tilaa, joka on helposti muunneltavissa kirjaston käyttöön. Rakennuksen edessä on parkkipaikkoja. Tilat sijaitsevat suoraan kunnan vuokraaman nuorisotoimen toimitilan seinänaapurina, jolloin osaa toimitiloista voi yhteiskäyttää (mm. kokoustila, keittiö, sosiaalitytöt, n. 50-100m²). Yhteiskäytöllä saadaan synergiaetua, mikä lisää tilatehokkuutta, vähentää toimitilojen tyhjääkäyttöä ja tuo kustannussäästöjä.

Toimitilapalveluiden talotekniset asiantuntijat ja rakennuttajapuolen asiantuntijat ovat käyneet arvioimassa Koskentie 3:n väistötilat ja todenneet ne soveltuviksi ja hyvin muunneltaviksi kirjaston tarpeisiin. Toimitiloista on mahdollista remontoida kirjastolle soveltuvat tilat siksi aikaa, että varsinainen pysyvä kirjastorakennushanke saadaan tehtyä.

Kirjaston edustajat ovat käyneet myös tutustumassa väistötiloihin ja näkevät tilojen soveltuvan hyvin kirjaston toimintaan. Siirtyminen väistötiloihin on välttämätöntä kirjastopalvelujen säilymisen ja toiminnan jatkuvuuden turvaamiseksi Veikkolassa. Keskeinen sijainti sekä aukioloaikojen laajeneminen omatoimikirjaston käyttöönotolla lisää myös kirjastopalvelujen saavutettavuutta Veikkolassa merkittävästi. Tiloissa pystytään myös huomioimaan esteettömyys aiempaa paremmin, sekä mahdollistamaan saavutettavien ja nykyaikaisten kirjastopalvelujen tuottaminen.

Väistötilojen remontin kustannusarvio on arviolta 100 000 €. Kulu sijoittuu vuoden 2026 ensimmäiselle neljännekselle. Tarvittavat remontit kunta teettää kustannuksellaan alkuvuodesta 2026. Asiakkaiden omatoimisen asioinnin mahdollistaminen on tärkeä toteuttaa muun remontoinnin yhteydessä.

Tilavuokra Koskentie 3:n väistötiloissa on sama nuorisopalvelujen tilavuokran 16,91 €/m² kanssa (sis. nyk. nuorisotoimen tilan indeksi tarkistettuna +1,59 %).

Sähköt vuokrattavaan tilaan tulevat valmiilla Carunan liittymällä, johon kunta tekee oman sähkösopimuksen. Tilassa on omat veden kulutusmittarit (kylmä ja kuuma) ja vesimaksut laskutetaan kunnalta mitatun todellisen kulutuksen mukaan.

Vuokrasopimuksen aloitus on mahdollinen 1.1.2026 alkaen, jolloin tilat on mahdollista ensin remontoida alkuvuodesta 2026 ja ottaa käyttöön remontin valmistuttua kevään 2026 aikana.

Vuokrasopimusaika väistötiloille on 7 vuotta + optiona vuokrasopimuksella 3 lisävuotta.

Nykyisen kiinteistön alakerrassa toimii myös liikuntapalveluiden hallinnoima pienikokoinen kuntosali, joka on paikallisten yhdistysten käytössä vakiovuoroin. Kirjastopalvelujen siirtyessä toiseen kiinteistöön on huomioitava, että nykyisessä kiinteistössä päättyy myös kuntosalitoiminta.

Yhdistyksillä on jatkossa mahdollisuus hyödyntää alueella sijaitsevaa toista kunnan ylläpitämää kuntosalia.

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt 18.11.2024 § 91 kunnan palveluverkkosuunnitelman 2025–2035. Palveluverkkosuunnitelmassa Veikkolan kirjaston ja nuorisotilojen osalta todetaan, että *”Vapaa-aikapalvelujen osalta tavoitteena on, että Veikkolan kirjasto siirtyy torin laidalle rakennettavaan uudisrakennukseen tai Veikkolan koulun yhteyteen. Nuorisotila säilyy nykyisellä paikallaan, siirtyy Veikkolan koulun yhteyteen tai nykyisiin Veikkolan kirjaston tiloihin, mikäli tilat vapautuvat.”* Kunnanvaltuusto päätti käsitellessään vastausta Veikkolan kirjastoa koskevaan valtuustoaloitteeseen evästää Veikkolan kirjaston jatkosuunnittelua siten, että vaihtoehtoisista hankesuunnitelmakokonaisuuksista käynnistetään ensi vuoden (2026) aikana hankesuunnitelman tasoiset suunnitelmat päätöksiä varten. Hankesuunnittelu on tarkoitus sijoittaa kunnan talousarvion ja -suunnitelman 2026-2028 investointiohjelmaan. Kirjaston lopullinen tilaratkaisu päätetään hankesuunnitelmien valmistuttua.