

Veikkolan kirjaston väistötilan vuokraaminen

Toimitilapalvelujen lautakunta 29.10.2025 § 52

783/12.03.02/2025

Valmistelija	Kiinteistöpäällikkö Mia Nieminen etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi , puh. 09 29671 (vaihte)
Päätösehdotus	Kuntakehitysjohtaja Kauppinen Anna-Kaisa Toimitilapalveluiden lautakunta päättää 1. vuokrata Veikkolan kirjastolle korvaavat väistötilat Veikkolan ostoskeskuksesta (os. Koskentie 3, 02880 Kirkkonummi) 1.1.2026 alkaen sopimusluonnoksen mukaisesti. Vuokra on sopimuskauden alkaessa 5.546,48€/kk 2. valtuuttaa toimitilajohtaja tekemään tarvittaessa vuokrasopimukseen pienehköjä teknisiä korjauksia 3. valtuuttaa toimitilajohtajan allekirjoittamaan väistötilojen vuokrasopimuksen 4. todeta, että väistötilojen korjaustoimenpiteiden kustannukset 100 000 euroa sisällytetään käyttösuunnitelman yhteydessä hyväksyttävään korjausohjelmaan vuonna 2026
Käsittely	Lautakunta hyväksyi yksimielisesti Veikkolassa 21.10.2025 pitämän iltakoulun keskusteluiden perusteella seuraavan evästyksen: Toimitilalautakunta evästää viranhaltijoita asian jatkokäsittelyssä siten, että seurojen ja nykykäyttäjien mahdollisuudet jatkaa vanhan kirjaston alakerran kuntosalin ja ns. Rotko-salin käyttöä säilytetään toistaiseksi.
Päätös	Toimitilapalvelujen lautakunta päätti päätösehdotuksen mukaisesti. Lisäksi lautakunta päätti evästää viranhaltijoita asian jatkokäsittelyssä siten, että seurojen ja nykykäyttäjien mahdollisuudet jatkaa vanhan kirjaston alakerran kuntosalin ja ns. Rotko-salin käyttöä säilytetään toistaiseksi.
Tiedoksi	
Selostus	Sivistys- ja hyvinvointilautakunta on kokouksessaan 02.10.2025 § 17 päättänyt 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. Veikkolan nykyiset kirjastotilat eivät ole enää terveelliset ja turvalliset, eikä korvaavaa tervettä ja turvallista tilaa ole vielä käytössä. Nykyisen palveluverkkosuunnitelman mukaisesti Veikkolan kirjastolle on suunniteltu uusia tiloja joko

uudisrakennukseen tai Veikkolan koulun yhteyteen. Pysyvän kirjastotilan hankesuunnittelu on tarkoitus sijoittaa 2026-2028 investointiohjelmaan. Kirjaston lopullinen tilaratkaisu päätetään hankesuunnitelmien valmistuttua.

Väistötilan vuokraamisella saadaan kirjastolle väliaikaiset terveelliset ja turvalliset tilat siksi aikaa, että pysyvien tilojen hanke saadaan toteutettua. Väistötilat järjestetään samalta alueelta vuokraamalla määräaikaaisesti siksi aikaa, että pysyvät turvalliset ja terveelliset tilat saadaan käyttöön.

Veikkolan kirjaston rakennus on rakennettu 1935 koulukiinteistöksi. Kiinteistöä on laajennettu 1953 ja remontoitu nykyiseen kirjastokäyttöön 1990.

Rakennukseen on ikääntyessään tullut merkittävää korjausvelkaa. Kiinteistössä on ollut runsaasti vesivahinkoja, sen rakenteet aiheuttavat merkittävän terveysriskin sekä ovat lämpöeristävyydeltään heikkoja. Talotekniikka on ikääntynyttä. Putkisto on vuotoherkkä, viemärit paikoin pahasti ruostuneita, sähkökeskukset ikääntyneitä ja ilmanvaihto on osin painovoimainen, joka ei vastaa julkisen rakennuksen standardeja. Rakennus on öljylämmitteinen. Öljylämmityskohteista on Kirkkonummen kunnassa tarkoitus luopua kokonaan.

Rakennuksen korjaustoimet vaatisivat käytännössä koko rakennuksen rakenteiden ja talotekniikan uudistamisen, joka on kustannustehotonta. (Kuntotutkimus 2018, Kuntoarvio 2013, Rakenteiden kosteusvaurioselvitys 2012) Kohtuullisen kokoisilla tai nopeilla korjaustoimenpiteillä ei pystytä kiinteistön kuntoa parantamaan, vaan tämä edellyttää täydellistä peruskorjausta.

Kirjaston henkilökunnan mukaan heillä esiintyy rakennuksen kunnosta johtuvaa oireilua. Myös käyttäjät ovat raportoineet heikosta sisäilmasta. Tämä on todettu myös teetetyissä selvityksissä. (Asbesti- ja haitta-ainetutkimus 2018-2019, Haitta-ainetutkimus 2015, Sisäilmaselvitys 2015)

Esteettömyys ja turvallisuus eivät toteudu nykyisessä rakennuksessa, sillä vanhassa talossa on paljon kynnyksiä. Tila ei myöskään tue kirjaston nykyistä tarvetta, johon kuuluvat mm. itsepalvelupiste ja avarat, helposti muokattavat tilat erilaisille ryhmille.

Nykyisen palveluverkkosuunnitelman mukaan Veikkolan kirjastolle on suunniteltu uusia tiloja, joko uudisrakennukseen tai Veikkolan koulun yhteyteen. Koska korvaavaa tervettä ja turvallista tilaa ei kuitenkaan ole vielä käytössä, ehdotetaan väistötilan vuokraamista siksi aikaa, että pysyvien tilojen hanke saadaan toteutettua ja turvalliset ja terveelliset pysyvät tilat saadaan käyttöön.

Soveltuvat 328m² väistötilat kirjastolle ovat löytyneet Veikkolan ostoskeskuksesta (os. Koskentie 3, 02880 Kirkkonummi). Tilat sijaitsevat kunnan vuokraaman nuorisotoimen toimitilan seinänaapurina, jolloin osaa toimitiloista voi yhteiskäyttää (mm. kokoustila, keittiö, sosiaalitilat, n. 50-100m²). Yhteiskäyttö lisää tilatehokkuutta, vähentää toimitilojen tyhjäkäyttöä ja tuo kustannussäästöjä. Se myös tukee palveluverkkosuunnitelman linjaa, jossa kirjasto ja nuorisopalvelut toimisivat yhteistyössä.

Väistötilojen keskeinen sijainti sekä aukioloaikojen laajeneminen omatoimikirjaston käyttöön otolla lisäävät kirjastopalvelujen

saavutettavuutta ja esteettömyys pystytään huomioimaan aiempaa paremmin.

Tilavuokra Koskentie 3:n väistötiloissa on sama nuorisopalvelujen tilavuokran 16,91 €/m² alv 0% 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.

Vuokrasopimusaika väistötiloille on 7 vuotta + optiona vuokrasopimuksella 3 lisävuotta.

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

Väistötilojen remontin kustannusarvio on arviolta 100 000 €. Kulu sijoittuu vuoden 2026 ensimmäiselle neljännekselle. Remontissa väistötilaan tehdään välttämättömät muutokset, jotta kirjastotoimintaa voidaan jatkaa.

Valmistelu esittää Veikkolan kirjaston korvaavien väistötilojen vuokraamista Veikkolan ostoskeskuksesta (os. Koskentie 3, 02880 Kirkkonummi) 1.1.2026 alkaen ja tilojen remontoimista alkuvuoden 2026 aikana. Järjestelyllä taataan kirjastopalveluiden säilyminen ja toiminnan jatkuvuus alueella.

Liitteet	Vuokrasopimus
Oheismateriaali	Diaesitys Tarkastusraportti 2024 Asbesti- ja haitta-ainetutkimus 2018-2019 Kuntotutkimus 2018 Haitta-ainetutkimus 2015 Sisäilmaselvitys 2015 Julkisivujen ja parvekkeiden kuntotutkimus 2015 Kuntoarvio 2013 Rakenteiden kosteusvaurioselvitys 2012

Päätöshistoria

Sivistys- ja hyvinvointilautakunta 02.10.2025 § 17

Valmistelija	Kiinteistöpäällikkö Mia Nieminen Vapaa-aikajohtaja Katja Laaksonen etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi, puh. 09 29671 (vaihde)
--------------	--

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 polttimeen 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 lautasalattian 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 käyttöön otolla 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.