

Hyrning av ersättande lokaler för Veikkola bibliotek

Nämnden för lokaltjänster 29.10.2025

783/12.03.02/2025

Beredare	Fastighetschef Mia Nieminen fornamn.efternamn@kirkkonummi.fi , tfn 09 29671 (växel)
Beslutsförslag	Kommunutvecklingsdirektör Anna-Kaisa Kauppinen Nämnden för lokaltjänster beslutar 1. hyra ersättande lokaler för Veikkola bibliotek i Veikkola köpcentrum (adress Koskisvägen 3, 02880 Kyrkslätt) från och med 1.1.2026 enligt avtalsutkastet. Hyran är i början av avtalsperioden 5 546,48 €/mån. 2. befullmäktiga lokaldirektören att vid behov göra smärre tekniska korrigeringar i hyresavtalet 3. befullmäktiga lokaldirektören att underteckna hyresavtalet om de ersättande lokalerna 4. konstatera att kostnaderna för reparationer av de ersättande lokalerna, 100 000 euro, inkluderas i reparationsprogrammet i samband med dispositionsplanen år 2026.
Behandling	< Börja texten här>
Beslut	
Redogörelse	Bildnings- och välfärdsnämnden har vid sitt sammanträde 2.10.2025 § 17 beslutat föreslå nämnden för lokaltjänster att den hyr ersättande lokaler i Veikkola köpcenter (adress Koskisvägen 3, 02800 Kyrkslätt) för Veikkola bibliotek från och med 1.1.2026 och att den renoverar lokalerna under början av år 2026. De nuvarande bibliotekslokalerna i Veikkola är inte längre sunda och friska, och det finns ännu inga ersättande sunda och friska lokaler tillgängliga. I enlighet med den nuvarande servicenätsplanen har nya lokaler för Veikkola bibliotek planerats antingen i en nybyggnad eller i anslutning till Veikkolan koulu. Avsikten är att placera en projektplan för permanenta bibliotekslokaler i investeringsprogrammet 2026–2028. Den slutliga rumslösningen för biblioteket bestäms när projektplanerna blivit färdiga. Genom att hyra ersättande lokaler får man tillfälliga och sunda lokaler för biblioteket tills projektet för permanenta lokaler blir genomförd. De ersättande lokalerna ordnas i samma område genom att hyra för viss tid tills man kan börja använda permanenta trygga och sunda lokaler. Veikkola biblioteks byggnad är byggd år 1935 som skolfastighet. Fastigheten har utvidgats 1953 och renoverats för nuvarande användning som bibliotek 1990.

När byggnaden har åldrats har det uppstått avsevärd reparationsskuld. På fastigheten har det förekommit många vattenskador, dess konstruktioner ger upphov till en betydande häslorisk och har svag värmeisolering. Hustekniken är föråldrad. Rörsystemet är utsatt för läckage, avloppen är ställvis illa rostiga, elcentralerna föråldrade och ventilationen är delvis självdragsventilation, vilket inte motsvarar standarderna för en offentlig byggnad. Byggnaden har oljeuppvärmning. I Kyrkslätt kommun är avsikten att helt avstå från oljeuppvärmningsobjekten.

Reparationerna på byggnaden skulle i praktiken kräva förnyande av hela byggnadens konstruktioner och husteknik, vilket inte är kostnadseffektivt. (Konditionsundersökning 2018, Konditionsbedömning 2013, Utredning om fuktskador i konstruktionerna 2012). Med reparationer i skäligen storlek eller snabba reparationer klarar man inte av att förbättra fastighetens skick, utan detta förutsätter en fullständig totalrenovering.

Enligt bibliotekets personal lider de av symtom som beror på byggnadens skick. Också användarna har rapporterat om dålig inomhusluft. Detta har också konstaterats i de utredningar som man låtit göra. (Asbest- och skadeämnesundersökning 2018–2019, Skadeämnesundersökning 2015, Inomhusluftsutredning 2015)

Den nuvarande byggnaden är varken tillgänglig eller säker, för det finns många trösklar i den gamla byggnaden. Lokalerna stöder inte heller bibliotekets nuvarande behov, som består av bl.a. en självbetjäningsskiva och vidsträckta, lätt anpassbara utrymmen för olika grupper.

Enligt den nuvarande servicenätsplanen har nya lokaler för Veikkola bibliotek planerats antingen i en nybyggnad eller i anslutning till Veikkolan koulu. Eftersom ersättande sunda och trygga lokaler ändå inte ännu finns tillgängliga föreslås hyrning av ersättande lokaler tills man får projektet för permanenta lokaler genomfört och de trygga och sunda permanenta lokalerna kan tas i bruk.

Lämpliga ersättande lokaler på 328 m² för biblioteket har hittats i Veikkola köpcenter (adress Koskivägen 3, 02880 Kyrkslätt). Lokalerna ligger granne till ungdomsväsendets lokaler som kommunen hyrt, varvid en del av lokalerna kan användas gemensamt (bl.a. mötesrummet, köket, personalrummen, ca 50–100 m²). Gemensam användning ökar rumseffektiviteten, minskar undernyttjande av verksamhetslokaler och ger kostnadsbesparingar. Det stöder också servicenätsplanens linje där biblioteket och ungdomstjänsterna skulle samarbeta.

De ersättande lokalernas centrala läge och utvidgning av öppettiderna genom införande av meröppet bibliotek ökar bibliotekstjänsternas tillgänglighet, och hinderfriheten kan beaktas bättre än tidigare.

Rumshyran för de ersättande lokalerna på Koskivägen 3 är densamma som rumshyran för ungdomstjänsterna 16,91 €/m² moms 0 % (inkl. indexet för ungdomsväsendets lokal justerat +1,59 %). Elen till den lokal som ska hyras kommer med en färdig anslutning hos Caruna, med vilket kommunen ingår ett eget elavtal. Lokalen har egna vattenmätare (kallt och varmt), och vattenräkningarna faktureras enligt den faktiska förbrukningen som mätts av kommunen.

Hyresavtalsperioden för de ersättande lokalerna är 7 år + 3 tilläggsår som option genom hyresavtal.

Hysesavtalet kan börja 1.1.2026, varvid lokalerna kan renoveras i början av år 2026 och sedan tas i bruk under våren 2026 efter att renoveringen avslutats.

Kostnadsberäkningen för renoveringen av de ersättande lokalerna är 100 000 €. Kostnaden infaller på det första kvartalet år 2026. I renoveringen gör man növdändiga ändringar i de ersättande lokalerna för att kunna fortsätta biblioteksverksamheten.

Beredningen föreslår hyrning av ersättande lokaler för Veikkola bibliotek i Veikkola köpcentrum (adress Koskivägen 3, 02880 Kyrkslätt) från och med 1.1.2026 och renovering av lokalerna i början av år 2026. Med arrangemanget garanteras bibliotekstjänsterna bevaras och verksamheten fortsätter i området.

Bilagor Hyresavtal

Tilläggsmaterial Bildspel
Granskningsrapport 2024
Asbest- och skadeämnesundersökning 2018–2019
Konditionsundersökning 2018
Skadeämnesundersökning 2015
Inomhusluftsutredning 2015
Konditionsundersökning av fasaderna och balkongerna 2015
Konditionsbedömning 2013
Utredning om fuktskador i konstruktionerna 2012

Beslutshistoria

Bildnings- och välfärdsnämnden 02.10.2025 § 17

Beredare Fastighetschef Mia Nieminen
Fritidsdirektör Katja Laaksonen
fornamn.efternamn@kirkkonummi.fi, tfn 09 29671 (växel)

Beslutsförslag Bildningsdirektör Eeva-Kaisa Ikonen

Bildnings- och välfärdsnämnden beslutar föreslå nämnden för lokaltjänster att den hyr ersättande lokaler i Veikkola köpcenter (adress Koskivägen 3, 02800 Kyrkslätt) för Veikkola bibliotek från och med 1.1.2026 och att den renoverar lokalerna under början av år 2026.

Beslut Bildnings- och välfärdsnämnden beslutade enligt beslutsförslaget.

Redogörelse Veikkola biblioteks byggnad (adress Dammvägen 6, 02880 Kyrkslätt) är byggt år 1935 som skolfastighet. Fastigheten har utvidgats 1953. Fastigheten har renoverats för nuvarande biblioteksbruk år 1990. De hustekniska systemen i byggnaden är i dåligt skick och har överskridit sin tekniska livslängd.

Fastigheten har oljeuppvärmning utrustad med vattenburna element. Den oljeeldade värmepannan är från år 1982 och brännaren från år 1995. Den oljeeldade värmepannans genomsnittliga tekniska livslängd är 30 år och brännarens 15 år. Värmenätet härstammar från tilläggsbyggandet på 1950-talet.

Alla nätverksdelar är installerade i konstruktionerna, vilket avsevärt ökar risken för vattenskada som blir osynlig. Bruksvattenrören är i huvudsak gamla och måste förnyas. Delar av rörsystemet har förnyats i samband med vattenskador. I byggnaden har det förekommit flera mindre rörläckage och i källarvåningen en större vattenskada. Byggnadens föråldrade husteknik utgör en risk för fastighetsskada. Risken har redan delvis blivit verklighet i form av vattenskador.

En del av byggnaden har maskinellt ventilationssystem och en del av byggnaden självdragsventilationssystem. Ett hybridventilationssystem kan orsaka luftläckage från konstruktionerna, och gamla kanaler kan fungera som tilluftskanaler. Luftläckage kan leda orenheter från konstruktionerna till rumsluften.

I den del av byggnaden som byggts år 1935 där en del av biblioteket har sin verksamhet är mellanbjälklagskonstruktionerna ursprungliga och det finns torvisoleringsmaterial under brädgolvet. Personalen och användarna av lokalerna har anmält avvikande lukt som observerats i lokalerna och symtom som de upplever har samband med inomhusluften. Med iakttagande av Konstruktions- och hustekniska riskerna med byggnaden och inomhusluftsriskerna föreslås att bibliotekets verksamhet flyttas till en annan byggnad.

Av ovan nämnda orsaker är det också omöjligt att i nuläget genomföra energieffektiva lösningar med mindre utsläpp kostnadseffektivt.

Lämpliga ersättande lokaler på 328 m² för biblioteket har hittats i Veikkola köpcenter (adress Koskisvägen 3, 02880 Kyrkslätt) i det nuvarande gymmets lokaler. Lokalerna finns i Veikkola centrumområde, där det finns bl.a. ett torgområde, skolcentrum, S-Market, M-Market, ungdomsväsendets lokaler, en hälsostation, restauranger + 10 andra företag i regel inom servicebranschen.

De ersättande lokalerna som kan hyras är högt och vidsträckt utrymme som lätt kan anpassas efter biblioteket. Det finns parkeringsplatser framför byggnaden. Lokalerna ligger direkt granne till ungdomsväsendets lokaler som kommunen hyrt, varvid en del av lokalerna kan användas gemensamt (bl.a. mötesrummet, köket, personalrummen, ca 50–100 m²). Av gemensam användning får man synergifördelar, vilket ökar rumseffektiviteten, minskar undernyttjande av verksamhetslokaler och ger kostnadsbesparingar.

De hustekniska experterna inom lokaltjänsterna och experterna på byggherresidan har bedömt de ersättande lokalerna på Koskisvägen 3 och konstaterat att de är lämpliga och kan anpassas väl för bibliotekets behov. Av verksamhetslokalerna kan de lokaler som är lämpliga för biblioteket renoveras tills man får gjort ett egentligt permanent biblioteksbyggnadsprojekt.

Bibliotekets representanter har också besökt de ersättande lokalerna och anser att lokalerna lämpar sig väl för bibliotekets verksamhet. Det är nödvändigt att flytta till ersättande lokaler för att bevara bibliotekstjänsterna och trygga verksamhetens kontinuitet i Veikkola. Det centrala läget och utvidgningen av öppettider genom införande av meröppet bibliotek ökar också avsevärt bibliotekstjänsternas tillgänglighet i Veikkola. I lokalerna kan man också beakta tillgängligheten bättre än förr och möjliggöra produktion av tillgängliga och moderna bibliotekstjänster.

Kostnadsberäkningen för renoveringen av de ersättande lokalerna är 100 000 €. Kostnaden infaller på det första kvartalet år 2026. Kommunen låter göra renoveringarna på egen bekostnad i början av år 2026. I samband med den övriga renoveringen är det viktigt att göra det möjligt för kunderna att uträtta ärenden på egen hand.

Rumshyran för de ersättande lokalerna på Koskisvägen 3 är densamma som rumshyran för ungdomstjänsterna 16,91 €/m² (inkl. indexet för ungdomsväsendets lokal justerat +1,59 %).

Elen till den lokal som ska hyras kommer med en färdig anslutning hos Caruna, med vilket kommunen ingår ett eget elavtal. Lokalen har egna vattenmätare (kallt och varmt), och vattenräkningarna faktureras enligt den faktiska förbrukningen som mätts av kommunen.

Hyesavtalet kan börja 1.1.2026, varvid lokalerna först kan renoveras i början av år 2026 och sedan tas i bruk under våren 2026 efter att renoveringen avslutats.

Hyesavtalsperioden för de ersättande lokalerna är 7 år + 3 tilläggsår som option genom hyresavtal.

På nedre våningen på den nuvarande fastigheten finns också ett litet gym, som förvaltas av idrottstjänsterna och som lokala föreningar kan använda med regelbundna turer. När bibliotekstjänsterna flyttar till en annan fastighet ska man beakta att också gymverksamheten på den nuvarande fastigheten upphör. Föreningarna har i fortsättningen möjlighet att utnyttja det andra gymmet som kommunen upprätthåller i området.

Kommunfullmäktige har 18.11.2024 § 91 godkänt kommunens servicenätsplan 2025–2035. I servicenätsplanen konstateras följande om Veikkola bibliotek och ungdomslokaler:

"Fritidstjänsternas mål är att Veikkola bibliotek flyttar till en nybyggnad som ska byggas vid torget eller så att biblioteket finns i anslutning till Veikkolan koulu. Ungdomslokalen blir kvar på sin nuvarande plats, flyttas i anslutning till Veikkolan koulu eller till Veikkola biblioteks nuvarande lokaler om de blir lediga."

Kommunfullmäktige beslutade under behandlingen av svaret på fullmäktigemotionen om Veikkola bibliotek ge som anvisning för den fortsatta planeringen av Veikkola bibliotek att de alternativa projektplanehelheterna påbörjas under nästa år (2026) genom att uppgöra planer på projektplanenivå för beslutsfattande.

Avsikten är att placera projektplaneringen i investeringsprogrammet i kommunens budget och ekonomiplan 2026–2028. Den slutliga rumslösningen för biblioteket bestäms när projektplanerna blivit färdiga.