

Hyrning av ersättande lokaler för Veikkola bibliotek

Bildnings- och välfärdsnämnden 02.10.2025 § 17

783/12.03.02/2025

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 Koskivägen 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 Koskivägen 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 Koskivägen 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.

Hyresavtalet 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.

Hyresavtalsperioden 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.