



Jumbon kirjaston tarveselvityksen hyväksyminen / AL

VD/2804/10.03.02.01/2025

AK/AL/PW/EK/JC

Aviapoliksen suuralueelle tarvitaan laajemmat ja paremmat kirjastopalvelut. Pointin kansainvälisen koulun yhteydessä oleva kirjastotila on liian pieni ja epätarkoituksenmukainen kirjaston käyttöön. Jumbon kauppakeskuksen kiinteistöhallitsija Vantaan Valo Ky on tarjonnut vuonna 2008 valmistuneesta Jumbon Flamingon osasta vuokratiloja uuteen kirjastoon. Tarjotut tilat ovat 1408 htm². Jumbon kauppakeskuksesta kirjasto saisi sopivat tilat. Hankkeen on suunniteltu valmistuvan keväällä 2026. Tarveselvityksessä Jumbon kirjaston tilojen vuokraksi on arvioitu noin 35 € / htm² / kk + voimassa oleva arvonlisävero, hinta sisältää tilamuutoksia.

Tarveselvitys on tehty yhteistyössä kaupunkikulttuurin ja hyvinvoinnin toimialan ja Kiinteistöt ja tilat palvelualueen tilahallinnan ja toimitilajohtamisen kanssa.

Aviapoliksen uuden kirjaston tarve sisältyy Vantaan kaupunkitasoiseen palveluverkkosuunnitelmaan 2022–2031. Hanke on Vantaan kaupungin talousarvion 2025 mukaan päätetty toteuttaa siirtämällä nykyinen Pointin kirjasto Jumbon kauppakeskukseen. Jumbon kirjasto sisältyy vuokratilahankkeena hyväksyttyyn toimitilojen investointiohjelmaan 2025–2034.

Aviapoliksen suuralueelle tarvitaan laajemmat ja paremmat kirjastopalvelut. Pointin kansainvälisen koulun yhteydessä oleva kirjastotila on liian pieni (noin 550 htm²) ja epätarkoituksenmukainen kirjaston käyttöön. Pointin koulu on myös halunnut ottaa kirjastolta vapautuvat tilat omaan käyttöönsä.

Jumbon kauppakeskuksen kiinteistöhallitsija Vantaan Valo Ky on tarjonnut vuonna 2008 valmistuneesta Jumbon Flamingon osasta vuokratilat uuteen kirjastoon. Tarjotut tilat ovat 1408 htm². Tilat ovat lähellä julkista liikennesolmua ja autopysäköintiä. Rakennus on hyvässä kunnossa, mutta tarjotun tilan käyttötarkoitus on liiketila, joten tarvitaan käyttötarkoituksen muutoslupa sekä tilamuutoksia ja saneerauksia kirjaston käyttöön. Rakennuksessa on tarvittavat huolto- ja logistiikkatilat kirjastolle.

Jumbon kauppakeskuksesta kirjasto saisi nykyistä Pointin kirjastoa isommat tilat, jotka on mahdollista suunnitella nykyisiä tiloja paremmin kirjastopalvelujen tarpeisiin sopiviksi. Jumbon kirjasto palvelisi koko Aviapoliksen aluetta keskeisemmällä sijainnilla ja houkuttelisi asiakkaita ympäri Vantaata, koska Jumbon asioinnista suuri osa tulee arkiasioinnista Vantaan sisällä. Jumbon kirjasto toimisi myös Vantaan kaupungin näyteikkunana kauppakeskuksen ulkopaikkakuntalaisille kävijöille.

Hanke on suunniteltu valmistuvaksi vuoden 2026 keväällä.

Tarveselvityksessä Jumbon kirjaston liiketilan vuokraksi on arvioitu noin 35 € / htm² / kk + voimassa oleva arvolisävero. Hinta sisältää liiketilan pääomavuokran, ylläpitovuokran, markkinointimaksun ja investoinnin vuokra-arvion. Vuokralaisen osuus investointivuokrasta on arviolta yhteensä 4 056 391,4 € (+ alv.).

Tarveselvityksessä esitetty vuokra-arvio perustuu alustavaan vuokratarjoukseen. Pääomavuokra on n. 11,25 € / htm² / kk (+ alv.), ylläpitovuokra on n. 7,30 € / htm² / kk (+ alv.), markkinointimaksu on n. 0,41



€/ htm2 / kk (+ alv.) ja investointivuokra-arvio on n. 15,57 €/ htm2 / kk (+alv.), jolloin kokonaisvuokra-arvio on n. 35 €/htm2/kk (+ alv.), 48626 €/kk (+ alv.) ja 583517 €/v (+ alv.).

Vuokra-aika on 15 vuotta alkaen 1.4.2026 ja päättyen 31.3.2041. Pääomavuokran, ylläpitovuokran ja markkinointimaksun maksaminen alkaa 1.4.2026. Investointivuokran maksaminen alkaa 1.8.2025, joka on Vantaan kaupungin normaalikäytännöistä poikkeava maksutapa. Aikataulu on alustava ja voi vielä muuttua riippuen mm. rakennusluvan saamisesta ja vuokralaisen päätöksenteosta.

Tarveselvityksen hyväksymisen jälkeen vuokrasopimus hyväksytään erillisellä päätösesityksellä Kaupunkitilalautakunnassa 4.6.2025.

Kaupunkitilalautakunta osaltaan päättää Jumbon kirjaston 10.4.2025 päivätystä tarveselvityksestä kokouksessaan 14.5.2025.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 21 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin ja kaupunkikonsernin yli 3 000 000 euroa (alv 0 %) maksavien toimitilainvestointihankkeiden tarveselvitysten (kustannusennusteineen) ja yhdistettyjen tarveselvitys-hankesuunnitelmien (tavoitehintoineen) hyväksymisestä.

Kaupunkikulttuurin ja hyvinvoinnin lautakunta 5.5.2025

Kulttuurijohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi Jumbon kirjasto 10.4.2025 päivätty tarveselvitys.

Liite: Jumbon kirjaston tarveselvitys 10.4.2025 liitteineen.

Täytäntöönpano: Toimitilajohtaminen, Lakiasiat ja päätösvalmistelu

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

rakennuttaja-arkkitehti Josée Courtemanche, 040 549 0059

Kirjastopalveluiden päällikkö Rauha Maarno, 040 357 5460

(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)