



Jumbon kauppakeskuksen 1408 htm2 tilojen vuokraaminen kirjastoa varten / Vantaan Valo Ky / AK

VD/4045/10.03.02.06/2025

AK/TH/TL/PV

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. Vuokrasopimusluonnoksessa Jumbon kirjaston tilojen vuokraksi on arvioitu noin 35 € / htm² / kk + voimassa oleva arvonlisävero, hinta sisältää tilamuutoksia ja lopullinen vuokra määräytyy toteutuvien investointikustannusten mukaisesti.

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.

Kaupunkikulttuurin ja hyvinvoinnin toimiala on esittänyt, että Pointin kirjastotoiminta siirtyisi Jumbon kauppakeskuksen tyhjentyviin tiloihin. Pointissa kirjastolta vapautuvat tilat siirtyvät pääosin koulun käyttöön, mutta tilojen käyttö tarkentuu myöhemmin syksyllä tehtävän tarveselvityksen mukaan. Jumbon kauppakeskuksen kiinteistöhallitsija Vantaan Valo Ky on tarjonnut vuonna 2008 valmistuneesta Jumbon Flamingon osasta vuokratilat uuteen kirjastoon. Tarjotut tilat ovat kooltaan 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.

Vuokrasopimusluonnoksessa Jumbon kirjaston liiketilan vuokraksi on arvioitu noin 35 € / htm² / kk + voimassa oleva arvonlisävero. Hinta sisältää liiketilan pääomavuokran, ylläpitoavuokran, markkinointimaksun ja investoinnin vuokra-arvion. Vuokralaisen osuus investointivuokrasta on noin 4,1 milj. euroa (+ alv.) 15 vuoden ja viiden kuukauden ajalta korkovaikutuksineen yhteensä. Investointivuokra on arvio, joka tarkentuu sekä urakan kilpailutuksen että muutostöiden sisältövalintojen perusteella.



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.), 48 626 €/kk (+ alv.) ja 58 3517 €/v (+ alv.). Lopullinen vuokra tarkentuu toteutuvien investointikustannusten mukaisesti allekirjoitettavaan varsinaiseen vuokrasopimukseen.

Pääomavuokra sidotaan elinkustannusindeksiin, perusindeksinä on tammikuu/2025 ja ensimmäinen indeksitarkistus on 1.1.2027. Indeksikorotus on minimissään 2 % vuodessa. Pääomavuokra tarkistetaan vuosittain 1.1. siten, että pääomavuokraa korotetaan täysimääräisesti samassa suhteessa kuin sanotun indeksin pisteluku lähinnä edellisessä lokakuussa on perusindeksilukua suurempi. Jos elinkustannusindeksi laskee, vuokraa ei alenneta. Sähkö ei sisälly vuokraan, vaan vuokralainen vastaa sen kustannuksista erikseen.

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.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 10 mukaan kaupunkitilalautakunta tehtävälueellaan päättää toimi-, varasto- ja huonetilojen vuokralle ottamisesta ja -antamisesta tai muutoin käytettäväksi luovuttamisesta, kun toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen arvo on 48 kuukauden ajanjaksolla yli 600 000 euroa (alv 0 %) tai määräaikaisen vuokrasopimuksen arvo on yli 600 000 euroa, tai määräaikainen vuokrasopimus laaditaan yli 10 vuoden ajaksi.

Kaupunkitilalautakunta 4.6.2025

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) vuokrata kirjaston käyttöön tilat Jumbon kauppakeskuksesta osoitteessa Tasetie 8 (Vantaa) esittelytekstissä mainituin pääehdoin ja vuokrasopimuksessa tarkemmin määritettävillä ehdoilla,
- b) valtuuttaa toimitilapäällikkö neuvottelemaan ja sopimaan vuokrauksen tarkemmista ehdoista sekä solmimaan ja allekirjoittamaan vuokrasopimuksen, ja
- c) todeta, että varsinainen vuokrasopimus syntyy vasta, kun lopullinen vuokrasopimus on allekirjoitettu, ja vuokranmaksuvelvoite syntyy vasta, kun sopimuksien mukaiset ehdot ovat täyttyneet.

Liitteet:

- Jumbon kirjaston vuokrasopimusluonnos liitteineen.

Täytäntöönpano: Tilahallinta

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

toimitilapäällikkö Tiina Louhikoski, puh. 040 719 9700
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)