



Jumbon kirjaston tarveselvityksen hyväksyminen / AL

VD/2804/10.03.02.01/2025

AK/PW/AL/EK/JC

Jumbon kirjaston alkuvuodesta 2025 laadittu tarveselvitys on ollut tarpeen päivittää muuttuneiden vuokratkustannusten takia.

10.4.2025 päivätty Jumbon kirjaston tarveselvitys hyväksyttiin Kaupunkikulttuurin ja hyvinvoinnin lautakunnassa 5.5.2025 § 9 ja Kaupunkitalautakunnassa 14.5.2025 § 11. Kaupunginhallitus 11.8.2025 § 20 palautti asia valmisteluun.

Kaupunginhallitus 11.8.2025 § 20

Päätös: Päättiin palauttaa asia valmisteluun. Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa. Merkittiin, että kaupunginhallitus jätti asiaan seuraavan yhteisen pöytäkirjalausuman: "Kaupunginhallitus palauttaa asian valmisteluun vuokraneuvottelujen jatkamista varten."

Tämä tarveselvityksen päivityksen liite sisältää vuokraneuvottelujen jälkeen muuttuneet kohdat.

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 30,4 € / htm² / kk + voimassa oleva arvolisävero, 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 hyväksyttävään toimitilojen investointiohjelmaan 2025–2034. Jumbon kirjasto ei sisälly valtuuston 19.12.2022 hyväksymään palveluverkkosuunnitelmaan eikä sen perusteella tehtyyn toimitilaverkkoselvitykseen, mutta sisältyy vuokratilahankkeena myöhemmin hyväksyttävään 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. Vapautuvien tilojen uudelleenkäyttönoton edellyttämiä kustannuksia ja laajuutta ei ole vielä arvioitu.

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.

Tarveselvityksessä Jumbon kirjaston liiketilan vuokran on arvioitu olevan noin 30,4 € / htm² / kk + voimassa oleva arvolisävero. Hinta sisältää liiketilan pääomavuokran, ylläpitovuokran, markkinointimaksun ja investointivuokra-arvion. Vuokralaisen osuus investointivuokrasta on arviolta yhteensä 2,9 milj. € (+ 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. 11,47 € / htm² / kk (+alv.), jolloin kokonaisvuokra-arvio on n. 30,9 €/htm²/kk (+ alv), 42 845 €/kk (+ alv.) ja 514 146 €/v (+ alv). Lopullinen vuokra tarkentuu toteutuvien investointikustannusten mukaisesti allekirjoitettavaan varsinaiseen vuokrasopimukseen.

Vuokra-aika on 15 vuotta alkaen 1.7.2026 ja päättyen 30.6.2041. Pääomavuokran, ylläpitovuokran ja markkinointimaksun maksaminen alkaa 1.7.2026. Investointivuokran maksaminen alkaa 1.11.2025, 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 17.9.2025.

Kaupunkitilalautakunta osaltaan päättää Jumbon kirjaston 10.4.2025 päivätystä tarveselvityksestä ja sen 4.9.2025 päivätystä liitteestä kokouksessaan 17.9.2025.

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 16.9.2025 § 12

Kulttuurijohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi Jumbon kirjasto 10.4.2025 päivätty tarveselvitys ja sen 4.9.2025 päivätty liite, Tarveselvityksen päivitys.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että kaupunkikulttuurin ja hyvinvoinnin lautakunta jätti asiaan yhteisen pöytäkirjalausuman:



”Jumbon tulevaan kirjastoon velvoitamme, että kaupunki hyvässä yhteistyössä kauppakeskuksen kanssa huolehtii riittävästä ja selkeästä opastuksesta kirjastoon eli kauppakeskuksen sisällä ja ulkona on selkeät opasteet. Myös huomioiden monikielisyys opasteissa.”

Liitteet:

- Tarveselvityksen liite, muuttuvat kohteet 5.9.2025.
- Jumbon kirjaston tarveselvitys 10.4.2025 liitteineen.

Täytäntöönpano: Toimitilajohtaminen

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot: rakennuttaja-arkkitehti Josée Courtemanche, puh. 040 549 0059
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)