



Jumbon kirjaston tarveselvityksen hyväksyminen / AK

VD/2804/10.03.02.01/2025

PT/AK/PW/EK/JC/MT

Esitetään hyväksyttäväksi päivitetty Jumbon kirjaston tarveselvitys. Vuokranantajan kanssa on jatkettu vuokraneuvotteluja kaupunginhallituksen 11.8.2025 § 20 tekemän päätöksen mukaisesti. Tarveselvitys on päivitetty neuvottelujen seurauksena muuttuneiden vuokratukustannusten mukaisesti.

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 asiointista 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.

Kaupunkikulttuurin ja hyvinvoinnin lautakunta 5.5.2025 § 9

Kulttuurijohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi Jumbon kirjasto 10.4.2025 päivätty tarveselvitys.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunkitilalautakunta 14.5.2025 § 11

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi Jumbon kirjasto 10.4.2025 päivätty tarveselvitys edellytyksellä, että kaupunkikulttuurin ja hyvinvoinnin lautakunta on sen osaltaan hyväksynyt.

Käsittely:

Asian käsittelyn aikana kaupunkitilalautakunnan jäsen Emmi Pajunen esitti kaupunkitilalautakunnan jäsen Teija Toivosen kannattamana asian hylkäämistä.

Puheenjohtaja totesi, että asiasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen: he, jotka kannattavat kiinteistöjohtajan pohjaesitystä, äänestävät jaa, ja he, jotka kannattavat jäsen Pajusen hylkäysesitystä, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 13 jaa-ääntä (Hartikainen, Heikkinen, Hummastenniemi, Hynninen, Kiljunen, Kivimäki, Liutu, Mattila, Oja, Puha, Siniketo-Pietilä, Vanhanen, Viilo) ja 2 ei-ääntä (Pajunen, Toivonen). Puheenjohtaja totesi hylkäysesityksen tulleen hylätyksi.

Päätös:

Hyväksyttiin kiinteistöjohtajan esitys.

Merkittiin, että kaupunkitilalautakunnan jäsen Emmi Pajunen jätti asiaan seuraavan eriävän mielipiteen: *"Esitän eriävän mielipiteeni päätökseen siirtää Pointin kirjasto Jumbon kauppakeskukseen. Katson, että siirto heikentää Kartanonkosken alueen asukkaiden, erityisesti lasten, nuorten ja ikäihmisten, yhdenvertaista pääsyä kirjastopalveluihin. Pointin kirjasto on ollut tärkeä osa paikallisyhteisöä ja alueen ainoa kokoontumispaikka. Lapset ovat voineet kulkea kirjastoon omatoimisesti pienestä pitäen ja esimerkiksi päiväkodit ja koulut ovat viikoittain tehneet retkiä lähikirjastoon. Pointin sijainti on*



nimenomaan helposti saavutettavissa alueen kolmesta isosta yhtenäiskoulusta. Kirjaston siirtäminen pois alueelta tarkoittaa sitä, että kirjasto ei ole jatkossa enää samalla tavalla helposti ja turvallisesti saavutettavissa. Lisäksi päätöksenteon avoimuudessa ja asukkaiden kuulemisessa on ollut puutteita. Lähipalveluiden siirtäminen palveluverkkosuunnitelman vastaisesti olisi ansainnut nimenomaan alueen asukkaiden osallistamista jo ennen suunnitelmien edistämistä. Kauppakeskuksen tekemän asiakaskyselyn mielipiteet eivät ole sama asia kuin alueen asukkaiden tarpeet ja toiveet. Lisäksi tuon esiin huolen liikenteellisistä vaikutuksista ja esteettömästä kulusta Jumbon kirjastoon. Jumbon alueen liikenne on erittäin vilkasta, ja kauppakeskukseen kulku tapahtuu pääasiassa parkkihallien kautta. Tämä ei lisää pienten lasten turvallista kulkua kirjastoon. Esteettömyyden toteutuminen kauppakeskusympäristössä vaatii erityistä huomiota, jotta kaikki käyttäjäryhmät voivat käyttää kirjastoa yhdenvertaisesti.

Eriävä mielipiteeni johtuu myös hankkeen taloudellisista kustannuksista. Vuokra-aika on erittäin pitkä, 15 vuotta. Ja hankkeen aiheuttamat remontointikustannukset maksavat tuona aikana investointivuokrana yli 5,1 miljoonaa euroa. Kaupungin nykyisessä taloustilanteessa en pidä tätä hanketta taloudellisesti järkevänä ratkaisuna. Palveluverkkosuunnitelmassa on ollut alun perin lähtökohtana rakentaa myöhemmin toinen lähikirjasto Kehä 3:n pohjoispuolelle, joka olisi elävöittänyt myös sinne valmistuvaa uutta asuinalueita. Pidän tätä ratkaisua parempana vaihtoehtona kuin nyt kahta lähikirjastoa korvaamaan suunniteltu kauppakeskuskirjasto."

Merkittiin, että vihreä lautakuntaryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman, johon keskustan, sosiaalidemokraattien, vasemmistoliiton ja kokoomuksen lautakuntaryhmät yhtyivät:

"Kaupungin tulee edistää asukkaiden ja koululaisten yhteisöllisyyttä lisäävän tilan mahdollistamista Kartanonkoskelle myös jatkossa, käyttäen hyväksi esimerkiksi Pointista vapautuvaa kirjaston tilaa. Jatkossa Jumbon kauppakeskus on kaupallisten palveluiden lisäksi myös julkisia palveluja tarjoava paikka, ja se tuo erityisiä vaatimuksia mm. turvalliseen kulkemiseen sekä esteettömyyteen niin rakennuksen sisällä kuin sen ympäristössä. Kaupungin tulee huolehtia siitä, että erityisesti lapsilla ja ikäihmisillä on mahdollisuus päästä palveluiden piiriin helposti ja turvallisesti. Yksi turvallisuutta lisäävä tekijä olisi suojatien rakentaminen Veromäen koulun eteen, Muonamiehenpolun jatkoksi. Tämä samalla parantaisi myös Veromäen kouluun saapuvien lasten turvallista kulkemista."

Talous- ja strategiajohtaja toteaa, että 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 investointiohjelmahan 2025–2034.

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.). 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.

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.

Kaupunginhallitus 2.6.2025 § 39

Vs. kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään hyväksyä Jumbon kirjasto 10.4.2025 päivätty tarveselvitys.

Päätös:

Päätettiin jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunginhallitus 18.6.2025 § 10

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään hyväksyä Jumbon kirjasto 10.4.2025 päivätty tarveselvitys.

Päätös:

Päätettiin jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunginhallitus 11.8.2025 § 20

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään hyväksyä Jumbon kirjasto 10.4.2025 päivätty tarveselvitys.

Päätös:

Päätettiin 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.”

Kaupunkiympäristön toimiala on jatkanut vuokranantajan kanssa vuokraneuvotteluja kaupunginhallituksen 11.8.2025 § 20 päätöksen jälkeen. Vuokraneuvotteluissa vuokranantajan kanssa on sovittu muutoksista investointivuokran sekä kokonaisvuokran määrään. Vuokraneuvottelujen perusteella tehdyt tarveselvityksen muutokset on kuvattu erillisessä liitteessä.

Päivitetyssä 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.

Vuokrasopimuksen hyväksymistä päätös tuodaan erikseen kaupunkitilalautakunnan käsiteltäväksi.

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.

Kaupunkitilalautakunta 17.9.2025 § 10

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi Jumbon kirjasto 10.4.2025 päivätty tarveselvitys ja sen 4.9.2025 päivätty liite, Tarveselvityksen päivitys, sillä edellytyksellä, että kaupunkikulttuurin ja hyvinvoinnin lautakunta on hyväksynyt sen osaltaan 16.9.2025.

Käsittely:

Asian käsittelyn aikana **kaupunkitilalautakunnan jäsen Emmi Pajunen** esitti kaupunkitilalautakunnan jäsen Teija Toivosen kannattamana asian hylkäämistä.

Puheenjohtaja totesi, että asiasta joudutaan äänestämään, ja teki seuraavan äänestysesityksen: he, jotka kannattavat kiinteistöjohtajan pohjaesitystä, äänestävät jaa, ja he, jotka kannattavat kaupunkitilalautakunnan jäsen Pajusen hylkäysesitystä, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 10 jaa-ääntä (Haapalainen R, Haapalainen T, Hakala, Hynninen, Liutu, Luukkanen, Piitulainen, Uistola, Viilo, Vähäkangas) ja 5 ei-ääntä (Ingervo, Karhu, Pajunen, Puikkonen, Toivonen). Puheenjohtaja totesi hylkäysesityksen tulleen hylätyksi.

Päätös:

Hyväksyttiin kiinteistöjohtajan esitys.

Merkittiin, että kaupunkitilalautakunnan jäsenet Emmi Pajunen, Teija Toivonen, Tomi Puikkonen ja Sirkku Ingervo jättivät asiaan seuraavan eriävän mielipiteen:

"Esitämme eriävän mielipiteemme päätökseen siirtää Pointin kirjasto Jumbon kauppakeskukseen. Katsomme, että siirto heikentää Kartanonkosken alueen asukkaiden, erityisesti lasten, nuorten ja ikäihmisten, yhdenvertaista pääsyä kirjastopalveluihin. Pointin kirjasto on ollut tärkeä osa



paikallisyhteisöä ja alueen ainoa kokoontumispaikka. Lapset ovat voineet kulkea kirjastoon omatoimisesti pienestä pitäen ja esimerkiksi päiväkodit ja koulut ovat viikoittain tehneet retkiä lähikirjastoon. Pointin sijainti on nimenomaan helposti saavutettavissa alueen kolmesta isosta yhtenäiskoulusta. Kirjaston siirtäminen pois alueelta tarkoittaa sitä, että kirjasto ei ole jatkossa enää samalla tavalla helposti ja turvallisesti saavutettavissa. Lisäksi päätöksenteon avoimuudessa ja asukkaiden kuulemisessa on ollut puutteita. Lähipalveluiden siirtäminen olisi ansainnut nimenomaan alueen asukkaiden osallistamista jo ennen suunnitelmien edistämistä. Kauppakeskuksen tekemän asiakaskyselyn mielipiteet eivät ole sama asia kuin alueen asukkaiden tarpeet ja toiveet. Kirjaston siirrosta ei ole myöskään tehty lapsivaikutusten arviointia.

Tuomme myös esiin huolen liikenteellisistä vaikutuksista ja esteettömästä kulusta Jumbon kirjastoon. Jumbon alueen liikenne on erittäin vilkasta, ja kauppakeskukseen kulku tapahtuu pääasiassa parkkihallien kautta. Tämä ei lisää pienten lasten turvallista kulkua kirjastoon. Esteettömyyden toteutuminen kauppakeskusympäristössä vaatii erityistä huomiota, jotta kaikki käyttäjäryhmät voivat käyttää kirjastoa yhdenvertaisesti. Eriävä mielipiteemme johtuu myös hankkeen taloudellisista kustannuksista. Hankkeen aiheuttamat remontointikustannukset ovat mittavat. Kaupungin nykyisessä taloustilanteessa emme pidä tätä hanketta taloudellisesti järkevänä ratkaisuna. Palveluverkkosuunnitelmassa on ollut alun perin lähtökohtana rakentaa myöhemmin toinen lähikirjasto Kehä 3:n pohjoispuolelle, joka olisi elävöittänyt myös sinne valmistuvaa uutta asuinalueita. Pidämme tätä ratkaisua parempana vaihtoehtona kuin nyt kahta lähikirjastoa korvaamaan suunniteltu kauppakeskuskirjasto.”

Merkittiin, että kaupunkitilalautakunta jätti asiaan seuraavan yhteisen pöytäkirjalausuman:
”Kaupungin tulee edistää asukkaiden ja koululaisten yhteisöllisyyttä lisäävän tilan mahdollistamista Kartanonkoskelle myös jatkossa, käyttäen hyväksi esimerkiksi Pointista vapautuvaa kirjaston tilaa. Jatkossa Jumbon kauppakeskus on kaupallisten palveluiden lisäksi myös julkisia palveluja tarjoava paikka, ja se tuo erityisiä vaatimuksia mm. turvalliseen kulkemiseen sekä esteettömyyteen niin rakennuksen sisällä kuin sen ympäristössä. Kaupungin tulee huolehtia siitä, että erityisesti lapsilla ja ikäihmisillä on mahdollisuus päästä palveluiden piiriin helposti ja turvallisesti. Yksi turvallisuutta lisäävä tekijä olisi suojatien rakentaminen Veromäen koulun eteen, Muonamiehenpolun jatkoksi. Tämä samalla parantaisi myös Veromäen kouluun saapuvien lasten turvallista kulkemista.”

Merkittiin, että kaupunkitilalautakunnan jäsen Sirkku Ingervo jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman, johon kaupunkitilalautakunnan jäsenet Teija Toivonen, Tuija Haapalainen ja Emmi Pajunen yhtyivät:
”Päättyessään Jumbon kirjaston tarveselvityksestä Pointin kirjastoa ei olisi tarvinnut lakkauttaa eikä siirtää Jumbon kirjastoon kauppakeskukseen. Lapsivaikutusten arviointia ei ole tehty ja ei voida osoittaa, että alueellisen lähikirjaston tarvetta ei olisi enää. Pienten kirjastojen alueellista merkitystä yhteisöllisyyden lisääjänä alueen olohuoneena ei pidä vähätellä.”

Liitteet:

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

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto



Vantaa

Lisätiedot:

rakennuttaja-arkkitehti Josée Courtemanche, puh. 040 549 0059

(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)