



Omistajaohjauskeskustelut 2025 / Hakopolun Liikekiinteistö Oy 3.11.2025

VD/7570/02.01.02.02/2025

PT/RK-K/HV

Konserniohjaus kävi Hakopolun Liikekiinteistö Oy:n kanssa 3.11.2025 omistajaohjauskeskustelun, jonka tarkoituksena oli varmistaa omistajanäkökulman välittyminen tytäryhteisön toimintaan osana konserniohjausta ja -valvontaa. Omistajaohjauskeskustelujen tavoitteena on myös rakentaa luottamuksellinen ja vuorovaikutteinen yhteys kaupungin ja tytäryhteisön välille. Keskusteluun osallistuivat konsernipalvelujohtaja Riikka Kiljander-Kiiskinen, konserniohjauksen erityisasiantuntija Harri Vuorialho sekä yhtiön puolelta hallituksen puheenjohtaja Sirpa Viinikari-Kauria ja toimitusjohtaja Johannes Nieminen.

Hakopolun Liikekiinteistö Oy omistaa Koivukylässä sijaitsevan tontin sekä sillä olevan ostoskeskusrakennuksen. Yhtiöstä tuli kaupungin konserniyhteisö keväällä 2020, kun osakeoston myötä Vantaan kaupungin omistusosuus nousi 57 prosenttiin. Kaupunki on sittemmin lisännyt omistusosuuttaan, ja tällä hetkellä se on noin 88,4 prosenttia. Muut osakkaat ovat pienosakkaita. Kiinteistössä toimii muun muassa kaupungin asukastiloja sekä yksityisiä palveluita, kuten kauppa ja ravintoloita. Kirjasto on sittemmin siirtynyt toisaalle.

Rakennus on valmistunut vuonna 1981, ja vuoden 2022 kuntoarvion mukaan sen kunto on välttävä. Kuntoarvio (PTS-kausi 2022–2031) esittää noin kolmen miljoonan euron kunnossapitotarpeen, johon sisältyvät muun muassa julkisivun kunnostus, ilmanvaihtokoneiden, rakennusautomaation sekä sähkö- ja telejärjestelmien uusiminen kauden alkupuolella sekä vesijohtojen ja viemärien saneeraus kauden lopussa.

Konsernijaosto päätti 25.11.2024 § 11 kaupungin omistajapoliittisista linjauksista. Linjausten mukaan yhtiön omistus liittyy Koivukylän kehittämissuunnitelmien toteuttamiseen, sillä ostoskeskuksen uudistaminen on keskeisessä roolissa aluekehityksen käynnistämisessä. Kaupunki pyrkii kasvattamaan omistusosuuttaan entisestään turvataksaan maankäyttöisten intressien toteutumisen sekä alueellisten palveluiden kustannustehokkaan tuotannon pitkällä aikavälillä. Lopputilanteessa kaupungin omistuksen tulisi vastata sen omia tilatarpeita.

Yhtiö huomioi toiminnassaan kaupunkistrategiset tavoitteet ja varmistaa rakennuksen toimintakunnon sen elinkaaren jäljellä olevan ajan. Koska rakennus on elinkaarensa loppuvaiheessa ja kaupunki tavoittelee kohteessa kiinteistökehitystä mahdollisimman pikaisesti, PTS:n edellyttämiä laajoja peruskorjauksia ei ole tarkoituksenmukaista toteuttaa täysimääräisinä. Välttämättömät terveellisyyttä ja turvallisuutta turvaavat toimet kuitenkin tehdään. Vuoden 2024 ja 2025 aikana toteutettuja korjauksia ovat muun muassa kattokorjaukset, vesivahinkokorjaukset, palo- ja ulko-ovien korjaukset, poistumistievalojen ja turvavalokeskuksen korjaukset sekä yläpohjan tiivistystyöt.

Yhtiön taloudellinen tilanne on vahvistunut. Vuonna 2024 liikevaihto oli 360 512 euroa ja vuoden 2025 talousarviossa 396 831 euroa. Toteuma 1–9/2025 oli 279 286 euroa ja vuoden 2025 ennuste 396 831 euroa. Kiinteistön hoitokulut olivat vuonna 2024 yhteensä 305 241 euroa, kun vuoden 2025 talousarvio on 395 973 euroa. Toteuma 1–9/2025 oli 246 380 euroa ja vuoden 2025 ennuste 329 973 euroa.

Vuonna 2024 tilikauden tulos oli 20 405 euroa. Vuoden 2025 budjetti osoittaa –4 052 euroa, mutta toteuma 1–9/2025 oli selvästi positiivinen, 31 537 euroa, ja vuoden 2025 ennustettu tilikauden tulos on



63 364 euroa. Ylläpitokustannusten nousu aiheuttaa kustannuspainetta vuoden 2025 aikana, mutta kokonaisuutena yhtiön maksuvalmius ja omavaraisuus ovat erittäin hyvällä tasolla. Yhtiöllä ei ole käytössään kaupungin konsernilimiittiä, minkä vuoksi kassanhallinta ja vastikereskontran tarkka seuranta ovat keskeisiä. Yhtiöllä ei myöskään ole pitkäaikaista vierasta pääomaa, eikä investointeja tai lainoja ole suunniteltu vuosille 2026–2029.

Yhtiölle asetetun ylläpitokustannusten kehitystavoitteen arvioidaan jäävän toteutumatta vuonna 2025 korjaustarpeiden vuoksi. Sen sijaan PTS:n mukaiset vuosittaiset toimenpiteet on pystytty toteuttamaan hiilineutraalilla ja resurssiviisaalla tavalla, ja rakennuksen elinkaaren loppuvaiheen PTS toteuttaminen resurssiviisaalla tavalla etenee täysimääräisesti tavoitteiden mukaisesti.

Yhtiön tulevaisuutta on käsitelty useissa omistajaohjauskeskusteluissa. Rakennushistoriaselvitys on valmistunut, ja yhtiö sijaitsee vireillä olevan Koivukylän kaavarungon alueella. Kiinteistökehitystä ovat aiemmin vaikeuttaneet muun muassa tontin pieni koko ja pysäköintijärjestelyt: rakennus täyttää koko tontin, ja viereinen pysäköintialue on kaupungin omistuksessa, vaikka kunnossapitovastuu osittain kuuluu yhtiölle. Pysäköintialue edellyttää myös peruskorjausta. Yhtiökokous on päättänyt kiinteistökehitysanalyysin käynnistämisestä. Kehityssuunnitelmat tehdään yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan kanssa.

Konsernijaosto 8.12.2025

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään merkitä pidetty omistajaohjauskeskustelu tiedoksi.

Liitteet:

- Yhtiön esitys / Hakopolun Liikekiinteistö Oy, 3.11.2025

Täytäntöönpano: Konserniohjaus ja -valvonta

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

Konserniohjauksen erityisasiantuntija Harri Vuorialho, (etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)