



Omistajaohjauskeskustelut 2026 / Koy Tikkurilan Terveysasema 11.5.2026

VD/3874/02.01.02.02/2026

PT/RK-K/HV

Konserniohjaus kävi Kiinteistö Oy Tikkurilan Terveysaseman kanssa 11.5.2026 omistajaohjauskeskustelun, jonka tarkoituksena oli varmistaa omistajanäkökulman välittyminen tytäryhteisön toimintaan osana konserniohjausta ja -valvontaa. Omistajaohjauskeskustelujen tavoitteena on myös saavuttaa luottamuksellinen ja keskusteleva yhteys kaupungin ja tytäryhteisön välillä. Keskustelussa olivat läsnä Vantaan kaupungin puolesta konsernipalvelujohtaja Riikka Kiljander-Kiiskinen ja konserniohjauksen erityisasiantuntija Harri Vuorialho sekä yhtiön puolelta hallituksen puheenjohtaja Janne Juntunen, toimitusjohtaja Marko Hämäläinen ja controller Hanna Laine.

Kaupungin hallinnassa olevat, hyvinvointialueelle vuokrattavat tilat ovat Tikkurilan terveysaseman käytössä. Kaupunki voi toimia hyvinvointialueen vuokranantajana hyvinvointialueuudistuksen siirtymäajan mukaisesti. Hyvinvointialue suunnittelee uuden hyvinvointikeskuksen toteuttamista Tikkurilaan. Tämänhetkisen arvion mukaan terveysaseman palvelut siirtyvät uuteen sijaintiin todennäköisimmin vasta vuoden 2031 jälkeen. Kiinteistö sijaitsee keskeisellä paikalla Tikkurilassa, minkä vuoksi kiinteistön jatkokehityksen edistäminen on myös kaupungin intressissä. Vantaan kaupungin omistusosuus yhtiössä on kasvanut joulukuussa 2025 tehtyjen osakekauppojen seurauksena 62,2 prosentista 78,4 prosenttiin. Yhdessä Vantaan Energia Oy:n kanssa kaupunkikonserni omistaa yhteensä 97,8 % yhtiön osakekannasta.

Vuonna 2025 yhtiön kiinteistön tuotot olivat yhteensä noin 550 tuhatta euroa. Kiinteistön tuotot muodostuivat vastike-, vuokra- ja käyttökorvaustuotoista. Kiinteistön hoitokulut olivat yhteensä noin 611 tuhatta euroa, minkä seurauksena liiketulos oli noin 49 tuhatta euroa tappiollinen. Muina merkittävänä erinä olivat rahoitustuotot ja -kulut sekä poistot. Rahoituserien netto oli noin 247 tuhatta euroa positiivinen. Rahoitustuottoja yhtiö saa keräämistään rahoitusvastikkeista. Suunnitelman mukaiset poistot olivat noin 417 tuhatta euroa. Tilikauden tappio oli noin 239 tuhatta euroa. Taseen loppusumma oli noin 6,26 miljoonaa euroa, josta vieraan pääoman osuus oli noin 690 tuhatta euroa. Pitkäaikainen vieras pääoma oli vuoden 2025 lopussa nolla euroa, ja vieras pääoma muodostui lyhytaikaisesta vieraasta pääomasta.

Yhtiö on vuoden 2024 tilinpäätöksestä alkaen käyttänyt tuloslaskelmassaan KPA 1:4 §:n / PMA 2:2 §:n mukaista kiinteistökaavaa. Rakennuksen elinkaaren loppuvaihe huomioon ottaen yhtiön tulee jatkossa arvioida myös purkuvarauksen tarvetta, purkuun liittyviä mahdollisia kustannuksia sekä poistosuunnitelman muuttamista. Nykyisellä poistosuunnitelmalla rakennus poistuisi kirjanpidosta vasta vuonna 2038, mikä ei välttämättä vastaa rakennuksen tosiasiallista elinkaaritilannetta.

Vuoden 2026 osalta yhtiölle on asetettu tavoitteeksi, että ylläpitokustannusten kehitys ei ylitä yleisen kiinteistönhoidon ylläpidon kustannustason kehitystä. Lisäksi tavoitteena on PTS:n mukaisten vuosittaisen toimenpiteiden toteuttaminen hiilineutraalilla ja resurssiviisaalla tavalla sekä rakennuksen käyttöiän huomioiminen PTS:ssä. Elinkaaren loppuvaiheessa olevien kiinteistöyhtiöiden vastuullisuustavoitteena on kiinteistön uuden käyttötarkoituksen toteuttamiseen liittyvien toimenpiteiden käynnistäminen esimerkiksi kaavoituksen kautta.

Tämänhetkisen arvion mukaan ylläpitokustannuksille asetettu tavoite ei toteudu vuonna 2026. Yhtiössä tehdään vanhan puolen lämmönjakokeskuksen osasaneeraus ja sen yhteydessä lämmityksen tasapainotus. Lisäksi yhtiöllä on merkittävästi korjausvelkaa ja lähivuosille kohdistuvia korjauspaineita. Vuodelle 2026 on arvioitu noin 118 tuhannen euron korjauskustannukset, ja saman kokoluokan korjauksia



ennustetaan ainakin vuodelle 2027. Rakennusautomaatiojärjestelmiä on päivitetty vuonna 2026. Rakennus on käyttökänsä loppuvaiheessa, minkä vuoksi rakennuksen kuntoa seurataan aktiivisesti ja rakennuksessa tehdään vain terveellisyyden ja turvallisuuden kannalta välttämättömät korjaukset.

Yhtiöllä on tarkoitus selvittää kiinteistön mahdollista uutta käyttötarkoitusta kaavoituksen kautta. Lisäksi rakennushistoriallisen selvityksen teettäminen on tunnistettu mahdolliseksi toimenpiteeksi. Selvityksen perusteella voidaan arvioida kiinteistön jatkokehittämisen edellytyksiä ja sitä, millaisia kaavallisia tai toiminnallisia vaihtoehtoja tontille voidaan tulevaisuudessa tavoitella.

Investointi- ja rahoitussuunnitelman 2027–2030 osalta yhtiön hallitus ei ole vielä käsitellyt kokonaisuutta. Lähtökohtana on, ettei yhtiössä toteuteta merkittäviä investointeja, vaan välttämättömät korjaukset kirjataan tulokseen. Putkisaneerauslainan viimeinen maksupäivä oli 20.4.2026. Yhtiö on liittynyt huhtikuussa 2026 konsernitilijärjestelmään ja rahoittanut lainan loppuerän maksun limiitillä, jonka lyhentämistä varten kerätään pääomavastiketta.

Kaupungin omistajapoliittisten linjausten mukaan kaupunki vuokraa osaketiloja Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen käyttöön. Edellä kuvatun mukaisesti hyvinvointialueen uuden terveys- ja perhekeskukseen toteutuminen vaikuttaa olennaisesti kiinteistön jatkokäyttöön ja kehittämistarpeeseen. Omistajapoliittiset linjaukset tukevat kiinteistön jatkokehittämistä erityisesti sen sijainnin, omistusrakenteen ja hyvinvointialueen palveluverkon muutosten vuoksi. Joulukuussa 2025 toteutunut kaupungin omistusosuu- den kasvu tukee tätä omistajapoliittista tavoitetta. Yhtiön tulee selvittää mahdollisuuksia tontin kiinteistökehitykseen sekä huomioida naapurikiinteistöjen kehittämishankkeisiin liittyvät kysymykset.

Yhtiön näkemyksen mukaan omistajapoliittiset linjaukset on huomioitu sen toiminnassa. Vastuullisuus on osa yhtiön arkipäivää. Yhtiö hyödyntää ympäristöystävällistä kaukolämpöä, ja korjauksissa huomioidaan hiilineutraalius ja resurssiviisaus.

Hallitustyöskentelyä yhtiössä on arvioitu säännöllisesti. Huhtikuussa 2026 toteutetussa hallitustyöskentelyn arviointikyselyssä todettiin, että sisäinen työskentely ja yhteistyö ovat hyvällä tasolla sekä hallituksen puheenjohtajan ja toimitusjohtajan työ on onnistunutta. Sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan osalta yhtiö on osallistunut kyselyyn vuosina 2022–2026. Yhtiön hallitus ei ole havainnut selkeitä uusia kehittämiskohteita. Kyselyn lisäksi yhtiö käsittelee riskienhallintaa ja raportoi siitä konserniohjauksen ja -valvonnan yksikölle vuosittain tehtävässä riskienhallinnan ja sisäisen valvonnan selonteossa.

Konsernijaosto 15.6.2026 § 17

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään merkitä pidetty omistajaohjauskeskustelu tiedoksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Yhtiön esitys / K Oy Tikkurilan Terveysasema, 11.5.2026

Täytäntöönpano: Konserniohjaus ja -valvonta

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto



Vantaa

Lisätiedot:

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