Vantaa

Omistajaohjauskeskustelut 2026 / Pallastunturintien liikekiinteistö Oy 23.10.2026 / PT

VD/VD/7268/02.01.02.02/2026

PT/RK-K

Konserniohjaus kävi Pallastunturintien Liikekiinteistö Oy:n kanssa 23.10.2026 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 konsernipalvelu-johtaja Riikka Kiljander-Kiiskinen, konsernilakimies Otto Lehto sekä yhtiön toimitusjohtaja Marko Hämäläinen ja hallituksen puheenjohtaja Matti Lampo.

Yhtiön toimialana on omistaa ja hallita Vantaan kaupungissa tonttia n:o 1 korttelissa 91203 sekä tonttia n:o 1 korttelissa 91205 ja omistaa sekä hallita korttelissa 91203 tontilla n:o 1 olevaa liikerakennusta. Toinen yhtiön tonteista toimii parkkialueena. Vantaan kaupunki omistaa yhtiön osakkeista 52,4 %. Loput omistavat Lastentautien tutkimussäätiö (40,9 %) ja Vantaan seurakuntayhtymä (6,7 %). Kaupungin tiloissa toimii Länsimäen kirjasto sekä nuorisotila. Yhtiö on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta kaupungin omistamien tilojen osalta.

Yhtiö huomioi toiminnassaan kaupunkistrategiset päämäärät ja tavoitteet, erityisesti rakennuksen toimintakunnon varmistamisen sekä sen arvon säilyttämisen. Koska rakennus on valmistunut vuonna 1977, rakennuksen käyttäminen edellyttää laajempia korjauksia, joita toteutetaan tarpeen mukaan. Yhtiö seuraa aktiivisesti aluekehitystä ja sen vaikutuksia yhtiön omistamaan kiinteistöön.

Kuluvalla tilikaudella ei ole tehty merkittäviä korjauksia. Yhtiö on päättänyt käynnistää alakerran ilmanvaihdon saneerauksen hankesuunnittelun, mutta hanke ei ole vielä edennyt. Yläkerran ilmanvaihto on uusittu aiemmin. Yhtiössä on tehty kuntoselvitys vuonna 2023 ja putkiston kuntotutkimus vuonna 2024. Putkiston kuntotutkimuksen tulokset olivat odotettua paremmat, mutta putkiston saneeraukseen on silti varauduttava.

Yhtiön taloudellinen tilanne on vakaalla pohjalla. Vuonna 2025 liikevaihto oli 140 180 euroa. Vuoden 2026 talousarvio ja liikevaihtoennuste ovat niin ikään 140 180 euroa, ja toteuma tammi–syyskuulta 2026 oli 104 343 euroa. Kiinteistön hoitokulut olivat vuonna 2025 yhteensä 104 254 euroa. Vuoden 2026 talousarviossa hoitokulut ovat 131 708 euroa, tammi–syyskuun toteuma oli 69 221 euroa ja koko vuoden ennuste on 97 460 euroa. Tilikauden tulos vuonna 2025 oli nolla euroa. Vuoden 2026 talousarviossa tulos on 2 990 euroa alijäämäinen, mutta tammi–syyskuun toteuma oli 41 901 euroa ylijäämäinen ja koko vuoden tulosennuste on 44 678 euroa ylijäämäinen. Esityksen mukaan tammi–syyskuun 12 528 euron rahoitustuotot ja -kulut sisältävät rahastoitavan osuuden. Lainanlyhennykset rahastoidaan vuosittain. Yhtiön maksuvalmius, omavaraisuus ja vakavaraisuus ovat hyvät. Syyskuun 2026 lopussa rahat ja pankkisaamiset olivat 119 347 euroa, oma pääoma 1 515 156 euroa ja taseen loppusumma 1 519 618 euroa. Pitkäaikaista vierasta pääomaa ei ollut, ja lyhytaikainen vieras pääoma oli 4 462 euroa. Lainan viimeinen erä maksettiin keväällä 2026. Vuosille 2027–2030 esitetyssä rahoitussuunnitelmassa ei ole lainoja. Vuodelle 2027 on suunniteltu sähköjärjestelmän pää- ja kiinteistökeskusten uusiminen, jonka kustannusarvio on 35 000 euroa. Alakerran ilmanvaihdon uusimisen alustava ajankohta on vuosi 2027 ja kylmien käyttövesiputkien uusimisen vuosi 2030; näiden hankkeiden kustannusarvioita ei vielä ole. Ilmanvaihdon uusiminen on tarkoitus kirjata taseeseen perusparannuksena, ja sen kustannukset voivat olla merkittävät.

Lisäksi yhtiön on varauduttava vesi- ja viemärisaneeraukseen vuosikymmenen taitteessa. Aiemmat pienet investoinnit on kirjattu suoraan kuluksi.

Tammi–syyskuun 2026 seurannan perusteella ylläpitokustannusten kehitystavoitteen arvioidaan toteutuvan täysin. PTS:n mukaisten vuosittaisten toimenpiteiden toteuttaminen hiilineutraalilla ja resurssiviisaalla tavalla sekä rakennuksen käyttöiän huomioiminen PTS:ssä toteutuvat osittain, ja toteutumisaste on 75 prosenttia. Myös energiankäytön tehostamistoimien kartoitus on toteutunut osittain.

Vuosien 2027–2030 esitettynä tavoitteena on, että ylläpitokustannusten nousu jää Tilastokeskuksen kiinteistön ylläpidon kustannusindeksin positiivista muutosta pienemmäksi. PTS:n mukaisten vuosittaisten toimenpiteiden toteuttamisasteen tavoite on jokaisena vuonna 100 prosenttia, ja toimenpiteissä huomioidaan hiilineutraalisuus, resurssiviisaus ja rakennuksen käyttöikä. Energiankäytön tehostamisessa tavoitteena ovat kartoituksen perusteella mahdollisesti tarvittavat toimenpiteet.

Yhtiö on arvioinut Länsimäen kehitystä ratikkahankkeen ja palveluverkon muutosten näkökulmasta; vuoden 2022 palveluverkkoselvityksessä päivittäistavarakaupan vaihtoehtoinen ja ensisijainen sijainti sijoittuvat aivan yhtiön tontin läheisyyteen. Länsimäen kaavarunko 2045 korostaa alueen kasvua tiivis-tyvässä raidekaupungissa, mikä mahdollistaa runsaasti uutta asuntorakentamista ja palveluja. Kaavarun-gon mukaan Pallastunturintien nykyinen hybridirakennus, jossa toimivat kauppa ja kirjasto, on tarkoitus säilyttää, mutta alueen tehostuessa rakennuksen uudistaminen voi tulla harkittavaksi. Länsimäentien vieressä kulkeva sähköverkon runkolinja haastaa ja viivästyttää kuitenkin alueen kiinteistöjen kehittä-mistä. Länsimäen koulun viereen on suunniteltu myös väistötilakoulun tiloja, joiden sijoittuminen saattaisi edellyttää, myös yhtiön pysäköintialueena toimivan tontin hyödyntämistä. Sovittiin, että yhtiön hallitus keskustelee säännöllisesti kaupunkiympäristön toimialan kanssa alueen kehittämiseen liittyen.

Konsernijaosto 9.11.2026 § 10

Kaupunginjohtajan esitys:
Päätetään merkitä pidetty omistajaohjauskeskustelu tiedoksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Yhtiön esitys / Pallastunturintien Liikekiinteistö Oy, 23.10.2026

Täytäntöönpano: Konserniohjaus ja -valvonta

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus ja valituskielto

Lisätiedot: Konsernipalvelujohtaja Riikka Kiljander-Kiiskinen,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)