



Omistajaohjauskeskustelut 2026 / Kiinteistö Oy Lehdokkitien virastotalo 11.5.2026

VD/3875/02.01.02.02/2026

PT/RK-K/HV

Konserniohjaus kävi Kiinteistö Oy Lehdokkitien virastotalon 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 hallituksen puheenjohtaja Heini Nyman, toimitusjohtaja Marko Hämmäläinen ja controller Hanna Laine.

Yhtiön toimialana on hallita Tikkurila-Viertolan asemakaavan tonttia 61133/3 (Kielotie 28) sekä sille rakennettua toimisto- ja liikerakennusta (6 967 m²). Vantaan kaupunki omistaa yhtiön osakkeista 84,6 % ja Vivamus Kiinteistöt Oy 15,4 %. Kaupungin osakashallinnassa olevat tilat ovat kaupunkiympäristön toimialan käytössä. Vivamus Kiinteistöt Oy:n tilat ovat vuokrattuna CGI:lle ja kaupungin pilvitoimistolle.

Kaupungin omistamat tilat ovat tyhjillään tai varastokäytössä. Vivamus Kiinteistöt Oy:n omistamat tilat ovat Vantaan kaupungin Pilvitoimiston ja ICT-lähituen käytössä. Yhtiö on myynyt tontin Vantaan kaupungille 8.5.2026. Hallintaoikeus tonttiin siirtyy myöhemmin, kun yhtiö on purkanut rakennuksen. Tämä tapahtuu arviolta vuoden 2026 loppupuolella.

Vuodelle 2025 yhtiölle asetettiin talouteen ja tuottavuuteen liittyväksi tavoitteeksi, että ylläpitokustannusten kehitys ei ylitä yleisen kustannustason kehitystä. Tavoite toteutui täysin. Ylläpitokustannukset olivat vuonna 2025 yhteensä 198 693 euroa, kun vuoden 2024 toteuma oli 249 271 euroa.

Toiminnallisuuteen liittyvänä tavoitteena oli PTS:n mukaisten vuosittaisten toimenpiteiden toteuttaminen hiilineutraalilla ja resurssiviisaalla tavalla sekä rakennuksen käyttöiän huomioiminen PTS:ssä. Tavoitetaso oli 100 prosenttia ja tavoite toteutui 100-prosenttisesti. Vuonna 2025 ei tehty merkittäviä korjauksia.

Hiilineutraalisuuteen liittyvänä tavoitteena oli elinkaaren loppuvaiheessa olevien kiinteistöyhtiöiden vastuullisuustavoite. Tavoitteena oli kiinteistön uuden käyttötarkoituksen toteuttamiseen liittyvien toimenpiteiden käynnistäminen esimerkiksi kaavoituksen kautta. Yhtiö haki konserniohjaukselta ennakkosuostumuksen rakennuksen purkamiseen ja tontin myyntiin. Tavoite toteutui täysin.

Vuonna 2025 yhtiön liikevaihto oli 457 601 euroa. Kiinteistön hoitokulut olivat yhteensä 275 806 euroa, henkilöstökulut 3 400 euroa, poistot ja arvonalentumiset 1 194 euroa sekä rahoitustuotot ja -kulut 175 euroa. Tilikauden tulos oli 180 777 euroa voitollinen. Vuonna 2024 yhtiön tilikauden tulos oli 430 576 euroa tappiollinen.

Vuoden 2025 lopussa taseen loppusumma oli 858 906 euroa. Pysyvät vastaavat olivat 550 324 euroa, lyhytaikaiset saamiset 4 700 euroa sekä rahat ja pankkisaamiset 303 882 euroa. Oma pääoma oli 821 944 euroa ja lyhytaikainen vieras pääoma 36 962 euroa. Yhtiöllä ei ollut pitkäaikaista vierasta pääomaa.



Kaupunginmuseon mukaan Kielotie 28:n virastotalo on inventoitu Vantaan kaupungin rakennusinven-
toinneissa, mutta sen rakennusperintöarvot on todettu vaatimattomiksi. Museon näkökulmasta selvityk-
set tarvitaan maankäytön päätösten tueksi merkittävistä kohteista.

Kaupungin omistajapoliittisten linjausten mukaisesti kiinteistö sijaitsee keskeisellä paikalla Tikkurilassa.
Käytön päättymisen jälkeen nykyisen rakennuksen purkaminen ja kiinteistön jatkokehitys ovat kaupun-
gin intresseissä. Tätä edistääkseen kaupunki voi hankkia kohteen kokonaan omistukseensa esimerkiksi
osana muihin kohteisiin liittyviä VTK:n kanssa toteutettuja omistusjärjestelyjä. Rakennuksen elinkaaren
päätyessä yhtiö huomioi elinkaaren loppuvaiheessa olevan kiinteistöyhtiön tavoitteet, ja tilojen tyhje-
tessä yhtiön tulee minimoida kiinteistön ylläpitokustannukset. Yhtiön näkemyksen mukaan omistajapo-
liittiset linjaukset on huomioitu yhtiön toiminnassa. Yhtiö on myynyt tontin Vantaan kaupungille
8.5.2026.

Vastuullisuusteemoista yhtiössä huomioidaan erityisesti purkujätteen kierrätykseen liittyvät asiat. Yhtiöl-
le ei aseteta tavoitteita vuodesta 2027->. Yhtiö valmistelee ja toteuttaa rakennuksen purun. Tämän jäl-
keen yhtiö puretaan.

Investointi- ja rahoitussuunnitelmassa vuosille 2027–2030 ei ole investointeja eikä lainoja. Rakennuksen
purkukustannukset rahoitetaan tontin myymisestä saadulla tulolla.

Hallitustyöskentelyä on arvioitu vuodesta 2020 alkaen. Vuoden 2025 kyselyn tuloksissa vastausmäärä oli
pieni kuten aiemminkin. Hallituksen työskentelyn sekä hallituksen puheenjohtajan ja toimitusjohtajan
työn nähtiin olevan hyvällä tasolla.

Sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan osalta yhtiö on osallistunut kyselyyn, eikä kehittämiskohteita ole
havaittu. Yhtiö on arvioinut riskienhallinnan raportoinnissa vuosittain yhtiöön mahdollisesti kohdistuvia
riskejä. Yhtiö noudattaa kaupungin konserniohjetta, hyvää hallinto- ja johtamistapaa sekä omistajapo-
liittisia linjauksia. Valvontatoimenpiteet on huomioitu muun muassa ostolaskujen käsittelyssä.

Konsernijaosto 15.6.2026

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään merkitä pidetty omistajaohjauskeskustelu tiedoksi.

Liite:

- Yhtiön esitys / Kiinteistö Oy Lehdokkitien virastotalo, 11.5.2026

Täytäntöönpano: Konserniohjaus ja -valvonta

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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