



**Kiinteistö Oy Tikkurilan terveysasema
Omistajaohjauskustelu**

Marko Hämäläinen / Janne Juntunen

11.05.2026

Yhtiön yleisesittely

Yhtiön toimialana on osana Vantaan kaupunkikonsernia omistaa ja hallita Vantaan kaupungissa sijaitsevaa tonttia 92-61-204-4 ja sillä olevia rakennuksia.

Osakkeita on 97 445 kpl ja niillä hallitaan pinta-alaltaan yhteensä 9054 m² tiloja. Yhtiön välittömässä hallinnassa ovat väestönsuojatilat 218 m², tekniset tilat 495 m², kellarissa liiketilaa 233 m² ja lämmintä autonsäilytystilaa 625 m², ensimmäisessä kerroksessa liiketilaa 283 m² sekä erillinen kylmä maanalainen autojen säilytystila 1 270 m².

Rakennukset ovat valmistuneet vuosina 1972 ja 1989.
ALV-aste 88,93%

Hallitus: Janne Juntunen (pj), Erja Nurmisto, Hannes Oksanen, Vesa Hynninen.

Toimitusjohtaja: Marko Hämäläinen

Omistus

- Vantaan kaupunki, 78,4 %
- Vantaan Energia Oy, 19,4 %
- yksityishenkilöt 2,2 %

Joulukuussa 2025 tehtyjen osakekauppojen seurauksena Vantaan kaupungin osuus on kasvanut (ennen 62,2% ja nykyisin 78,4%).

Vantaan kaupungin ja Vantaan Energian tiloissa toimii Tikkurilan terveysasema (Vantaa-Kerava hyvinvointialue)



Vantaan kaupunginmuseo. Sanni Penttinen, k. *Tikkurilan terveysaseman rakennus*. 2024
Kuvaa rajattu

Talous

TULOSLASKELMA	Toteuma 2024	Toteuma 2025
Kiinteistön tuotot yhteensä	608 912	549 798
Luottotappiot	-440	0
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-561 028	-610 900
LIIKEVOITTO	47 444	-48 603
Rahoitustuotot ja -kulut	282 748	246 761
Poistot	-417 170	-416 921
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	-86 836	-239 302

Yhtiö on siirtynyt vuoden 2024 tilinpäätöksessä käyttämään tuloslaskelmassaan KPA 1:4 §:n / PMA 2:2 §:n mukaista kiinteistökaavaa.

Yhtiön on rakennuksen elinkaaren osalta huomioitava jatkossa myös purkuvaraus, purkuun liittyvät mahdolliset kustannukset ja muutettava poistosuunnitelmaa.

Yhtiössä ei ole vuosina 2024 ja 2025 tehty isoja korjauksia, mutta yhtiössä tulee vastaan akuutteja korjaustarpeita, jotka on yleensä ratkaistava nopeasti. Näiden korjaustarpeiden määrä on kasvava. Yhtiössä on tehty loppuvuodesta 2025 kuntoarvio, jonka pohjalta on laadittu PTS. Vuodelle 2026 on arvioitu korjauskustannuksia tulevan 118.000,- ja saman kokoluokan korjauksia ennustetaan ainakin vuodelle 2027.

TASE	Toteuma 2024	Toteuma 2025
Vastaavaa		
Aineelliset hyödykkeet	5 979 302	5 562 391
Sijoitukset (mm. liittymät)	74 006	74 006
Pysyvät vastaavat yhteensä	6 053 308	5 636 387
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	8 900	20 127
Rahat ja pankkisaamiset yhteensä	608 125	599 188
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	617 025	619 314
VASTAAVAA YHTEENSÄ	6 670 025	6 255 701
Vastattavaa		
Oma pääoma yhteensä	5 805 233	5 565 931
Pitkäaikainen vieras pääoma	590 625	0
Lyhytaikainen vieras pääoma	274 475	689 771
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	6 670 333	6 255 701

Tavoitteet 2026

Tavoite	Mittari	Toteuma 2025	Tavoitetaso 2026	Tilanne 1.1. - 30.4.2026	Tila
Taloutteen ja tuottavuuteen liittyvät tavoitteet					
Ylläpitokustannusten kehitys ei ylitä yleisen kustannustason kehitystä.	Tilastokeskuksen kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi (vrt. ed. tilikauden toteuma).	457 050 eur	Ylläpitokustannusten nousu on pienempi kuin vertailuindeksin positiivinen muutos.	238 000 eur	Ei toteudu
Toiminnallisuuteen liittyvät tavoitteet					
PTS:n mukaisten vuosittaisten toimenpiteiden toteuttaminen hiilineutraalilla ja resurssiviisaalla tavalla sekä rakennuksen käyttöä huomioiminen PTS:ssä	Vuodelle asetettuihin Toimenpidetavoitteiden toteuttamisaste %	100%	100	PTS korjaukset suunnitteluvaiheessa	Toteutuu täysin
Hiilineutraalisuuteen liittyvät tavoitteet					
Elinkaaren loppuvaiheessa olevien kiinteistöyhtiöiden vastuullisuustavoite	Kiinteistön uuden käyttötarkoituksen toteuttamiseen liittyvien toimenpiteiden käynnistäminen esim. kaavoituksen kautta.	Kuntoarvio ja PTS päivitys tehty	Toteutuu		

Ylläpitokustannuksissa asetettu tavoitetaso ei toteudu. Yhtiössä tehdään vanhan puolen lämmönjakokeskuksen osaneeraus ja sen yhteydessä lämmityksen tasapainotusta, lisäksi kohteella on paljon korjausvelkaa. Yhtiössä olevista rakennusautomaatiojärjestelmistä on päivitetty 2026.

Hiilineutraaliustavoitteesta elinkaaren loppuvaiheen tavoitteissa täytyisi tarkentaa mitä tehdään, mutta toiminnan päättymisen ajankohta on tällä hetkellä epäselvä. Tämän hetken tiedon mukaan terveysaseman palvelut siirtyvät uuteen sijaintiin todennäköisimmin vasta 2031 jälkeen.

Yhtiön ehdotukset sille asetettavista tavoitteista seuraavalle kaupungin talousarvio- ja suunnitelmakaudelle 2027-2030

Tavoite	Mittari	Toteuma 2025	Ennuste 2026	Tavoitetaso 2027	Tavoitetaso 2028	Tavoitetaso 2029	Tavoitetaso 2030
Talouteen ja tuottavuuteen liittyvät tavoitteet							
Ylläpitokustannusten kehitys ei ylitä yleisen kustannustason kehitystä.	Tilastokeskuksen kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi (vrt. edellisen tilikauden toteuma kuluvaan tilikauteen).	450 t€	520 t€	Ylläpitokustannusten nousu on pienempi kuin vertailuindeksin positiivinen muutos.	Ylläpitokustannusten nousu on pienempi kuin vertailuindeksin positiivinen muutos.	Ylläpitokustannusten nousu on pienempi kuin vertailuindeksin positiivinen muutos.	Ylläpitokustannusten nousu on pienempi kuin vertailuindeksin positiivinen muutos.
Toiminnallisuuteen liittyvät tavoitteet							
PTS:n mukaisten vuosittaisten toimenpiteiden toteuttaminen hiilineutraalilla ja resurssiviisaalla tavalla sekä rakennuksen käyttöään huomioiminen PTS:ssä	Vuodelle asetettuihin toimenpidetavoitteiden toteuttamisaste %	100	100	100	100	100	100
Hiilineutraalisuuteen liittyvät tavoitteet							
Elinkaaren loppuvaiheessa olevien kiinteistöyhtiöiden vastuullisuustavoite	Kiinteistön uuden käyttötarkoituksen toteuttamiseen liittyvien toimenpiteiden käynnistäminen esim. kaavoituksen kautta.			Mahdollinen rakennushistoriaselvitys?			

Investointi- ja rahoitussuunnitelma 2027-2030

- Yhtiön hallitus ei ole vielä käsitellyt investointi- ja rahoitussuunnitelmaa, kuitenkin
 - Ei merkittäviä investointeja, pakolliset korjaukset kirjataan tulokseen
 - Huomioitavaa: Putkisaneerauslainan viimeinen maksupäivä ollut 20.4.2026. Yhtiö liittynyt huhtikuussa 2026 konsernitalijärjestelmään ja rahoittanut lainan loppuerän maksun limiitillä, jonka lyhentämistä varten kerätään pääomavastiketta.

Kaupungin omistajapoliittiset linjaukset

• Linjausten heijastuminen yhtiön toimintaan ja niiden ajantasaisuus

Omistajapoliittisten linjausten keskeinen sisältö:

Kaupunki vuokraa osaketiloja Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen käyttöön. Hyvinvointialue suunnittelee Tikkurilaan uutta terveys- ja perhekeskusta, johon toiminnot siirtyvät. Kiinteistö sijaitsee keskeisellä paikalla Tikkurilassa, joten kiinteistön jatkokehityksen edistäminen on myös kaupungin intresseissä mahdollisen hyvinvointikeskuksen valmistuessa Tikkurilaan 2020-luvun lopulla (tämän hetken arvio 2030-luvun alkupuolella). Kaupungin omistuksen kasvattaminen yhtiössä tukisi tätä tarkoitusta.

Yhtiön tulee selvittää mahdollisuuksia yhtiön omistaman tontin kiinteistökehitykseen. Lisäksi yhtiön tulee huomioida naapurikiinteistöjen kehittämishankkeisiin liittyvät kysymykset.

Rakennuksen elinkaaren loppuvaiheessa tehdään vain loppuvaiheen terveellisen ja turvallisen käytön kannalta välttämättömät korjaustoimenpiteet. Ennen laajempien korjaustoimien tekemistä tulee keskustella niiden rahoittamisesta kaupungin kiinteistöhallinnan ja asumisen yksikön kanssa, joka vastaa tilojen vuokrauksesta hyvinvointialueelle.

- Yhtiön näkemyksen mukaan omistajapoliittiset linjaukset on huomioitu yhtiön toiminnassa.

Vastuullisuusteemojen tunnistaminen yhtiön toiminnassa

- Vastuullisuus on osa yhtiön arkipäivää. Yhtiö hyödyntää ympäristöystävällistä kaukolämpöä ja korjauksissa huomioidaan hiilineutraalius ja resurssiviisaus.
- Yhtiö huomioi kiinteistön uuden käyttötarkoituksen toteuttamiseen liittyvien toimenpiteiden käynnistämisen esim. kaavoituksen kautta.



Hallitustyöskentelyn arviointi ja kehittäminen

Hallitustyöskentelyn arviointikyselyssä huhtikuussa 2026 on todettu sisäisen työskentelyn ja yhteistyön olevan hyvällä tasolla ja hallituksen puheenjohtajan ja toimitusjohtajan työn onnistunutta.

Sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestäminen

Yhtiö on osallistunut sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan kyselyyn vuosina 2022-2026. Yhtiön hallitus ei ole havainnut selkeitä kehittämiskohteista. Yhtiö päivittää riskienhallinnan selonteon vuosittain.