

An aerial photograph of a lush green forested area. In the center, there are several buildings, including a large brick building with a blue roof and a smaller white building. A white van is parked near the bottom center. In the background, a lake is visible, surrounded by trees. The sky is filled with soft, white clouds, suggesting a sunset or sunrise. The overall scene is peaceful and scenic.

**Konserniyhtiöt tammi-
kesäkuun
puolivuosikatsaus 2026**

TUUSULA

**Elämisen
taidetta**

Sisällysluettelo

Kellokosken jäähalli Oy.....	1
Kiinteistö Oy Riihikallion lähipalvelukeskus.....	1
Kiinteistö Oy Keravan ja Tuusulan paloasema.....	1
Kiinteistö Oy Tuusulan vanha kunnantalo	2
Tuusulan jäähalli Oy	2
Tuumakodit/Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy	3
Tuusulan urheilukeskus Oy.....	5
Kiinteistö Oy Koskensillantien pysäköintilaitos	6
Kiinteistö Oy Tuusulan hyvinvointikiinteistöt	6

TYTÄRYHTIÖT

KELLOKOSKEN JÄÄHALLI OY

Perustettu vuonna 1998, kunnan omistusosuus 74,3 %

Toiminta-ajatus ja tehtävät

Yhtiö tarjoaa mahdollisuuden harjoittaa jääurheilutoimintaa monipuolisesti ja monille erilaisille harrastajille Tuusulan Kellokoskella sisältäen runsaan koulu- ja yleisöliikunnan.

Tavoitteet 2026 ja niiden toteutuminen tammi-kesäkuussa 2026

Vuoden 2026 ensimmäisen puolikkaan tavoitteet ja talous toteutuivat suunnitellusti.

Jäähalli pidettiin avoinna viikkoa pidempään, kuin normaalisti ja jäähallin käyttöaste säilyi hyvällä tasolla kevään ajan.

KIINTEISTÖ OY RIIHIKALLION LÄHIPALVELUKESKUS

Perustettu vuonna 1976, kunnan omistusosuus noin 100 %

Toiminta-ajatus ja tehtävät

Yhtiö omistaa Koy Riihikallion palvelukeskuksen osakkeita, jotka oikeuttavat hallitsemaan ko. palvelukeskuksessa sijaitsevia liiketiloja. Yhtiön toiminta-ajatuksena on omistaa ja vuokrata kyseisiä liiketiloja kannattavasti.

Yhtiö omistaa keskinäisestä kiinteistöosakeyhtiö Kiinteistö Oy Riihikallion palvelukeskuksen osakkeita.

Tavoitteet 2026 ja niiden toteutuminen tammi-kesäkuussa 2026

Tavoitteena on ollut saada tyhjillään olevat liiketilat vuokratuiksi käypään vuokratasoon sekä saada pidettyä nykyiset vuokralaiset tyytyväisinä tiloihinsa. Yhtiön vapaaehtoinen selvitystila on rekisteröity 11.2.2026. Tuusulan kunta on ostanut 18.6.2026 allekirjoitetulla kauppakirjalla yhtiön omistamat liikehuoneisto-osakkeet. Tavoitteena on purkaa yhtiö alkusyksystä 2026.

Vuokratilojen käyttöaste oli 31.05.2025 96,17 %, vain yksi liiketila B-talossa oli tyhjänä. Tulos per 30.06.2026 on tappiota 752.003,99 euroa.

Yhtiössä on ollut käynnissä selvitysmenettely ja yhtiön purkautuminen on arvioitu toteutuvan elokuussa.

KIINTEISTÖ OY KERAVALAN JA TUUSULAN PALOASEMA

Perustettu vuonna 2015, kunnan omistusosuus 60 %

Toiminta-ajatus ja tehtävät

Yhtiön toiminta-ajatuksena on tarjota kiinteistö, josta käsin pystytään takaamaan kansalaisten turvallisuus, tulipalojen- ym. vahinkojen tms. torjunta ja ennaltaehkäiseminen. Yhtiö on rakennuttanut paloasemarakennuksen, joka otettiin vastaan 28.6.2017. Paloasemaan tuli vuokralaiseksi Keski-Uudenmaan pelastuslaitos ja toiseksi käyttäjäksi Tuusulan VPK.

Tavoitteet 2026 ja niiden toteutuminen tammi-kesäkuussa 2026

Talouden suhteen tuottotavoitteet ovat toteutuneet suunnitellusti. Yhtiön tulos per 30.6.2026 on voittoa 1.564,07 euroa, talousarvio 1.1.-30.6.2026 ajalle oli 588,40 euroa voittoa.

KIINTEISTÖ OY TUUSULAN VANHA KUNNANTALO

Perustettu vuonna 1995, kunnan omistusosuus 67 %

Toiminta-ajatus ja tehtävät

Yhtiön pääosakkaat ovat Tuusulan kunta ja Tuusulan seudun vesilaitoskuntayhtymä. Vuonna 1995 perustettu yhtiö omistaa ja hallitsee Vanhaa kunnantaloa, jossa toimii vesilaitoskuntayhtymä ja Mikä Mikä Teatteri.

Tavoitteet 2026 ja niiden toteutuminen tammi-kesäkuussa 2026

Rakennuksen tekninen taso pidetään hyvänä. Kiinteistön korjaustyöt hoidetaan tarpeen mukaisesti. Yleisesti korjaukset pyritään toteuttamaan tulorahoituksella. Ennakoimattomiin korjauksiin varaudutaan talousarviossa.

Yhtiön taloudellinen asema on hyvä.

Taloudellisesti vuosi on kulunut suunnitelmien mukaisesti. Alkuvuoden aikana rakennuksesta on laadittu esteettömyyskartoitusraportti ja piirretty uudet julkisivupiirustukset. Suunnittelu esteettömyyshissin rakentamiseksi etenee aikataulun mukaisesti. Julkisivun maalaukseen ja sen lahovaurio korjauksiin tarvittavat selvitykset lupamenettelyä varten ovat vielä kesken. Julkisivun maalaus ja lahovauriokorjausten arvioitu aikataulu on kesä 2027.

Yhteistyö vuokralaisen, Mikä Mikä Teatteri, kanssa on toiminut hyvin.

TUUSULAN JÄÄHALLI OY

Perustettu vuonna 1996, kunnan omistusosuus 100 %

Toiminta-ajatus ja tehtävät

Yhtiön toimiala on omistaa ja hallita jäähallia ja tuottaa jääurheiluseuroille hyvää ja laadukasta jääaikaa. Yhtiö tuottaa käyttäjilleen laadukasta jääaikaa ja pyrkii olemaan kannattava ja omarahoitteinen.

Tavoitteet 2026 ja niiden toteutuminen tammi-kesäkuussa 2026

Tuusulan Jäähalli Oy:n kaksi jäähallia antavat mahdollisuuden laadukkaaseen jääurheiluharrastustoimintaan Tuusulassa. Yhtiö tukee erityisesti nuorison liikunta- ja urheilutoiminnan edellytyksiä ja kehittämistä. Yhtiö osallistuu aktiivisesti Hyrylän urheilupuiston ja alueen kokonaiskehittämiseen ja täydentää sitä jääurheilun ja liikuntamahdollisuuksien osalta. Jäätuntien hinnat pidetään kilpailukykyisinä alueen muihin halleihin verrattuna.

Kesäajan jäänmyynti pieneni Taitaja2026-tapahtuman vuoksi. Kesäajalla myytiin ainoastaan jäätä kesä-heinäkuussa. Aurinkovoimalan suunnittelu aloitettu ja tavoitteena on saada jäähallin katolla oma aurinkovoimala syksyn 2026 aikana. Jäähalleille on hankittu myös uudet LED-tulostaulut. Asennukset syksyllä 2026.



Perustettu vuonna 1989, kunnan omistusosuus 100 %

Toiminta-ajatus ja tehtävät

Tuumakodit (Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy) on kiinteistöstrategiassaan sitoutunut tuottamaan turvallisia, laadukkaita ja kohtuuhintaisia koteja erilaisiin asumisen tarpeisiin. Asumisen ja lähiympäristön laatu varmistetaan uudenlaisia tekniikoita ja suunnitteluratkaisuja hyödyntäen elinkaariajattelun pohjalta. Energiatehokkuudessa pyritään kohti nollaenergiatasoa. Tuotannossa tavoitellaan sosiaalisesti eheitä asuinalueita. Yhteisöllisyyden ja ryhmäasumisen ratkaisuja edistetään. Vuokra-asuntomarkkinoiden toimivuutta seurataan uudisrakentamishankkeita suunniteltaessa. Yhtiö edistää mahdollisuuksien mukaan hissirakentamista sekä asuntojen turvallisuutta ja esteettömyyttä. Yhtiön arvoja ovat elinvoimaisuus, vastuullisuus, kehittyminen ja yhteistyö.

Yhtiön toimiala on omistaa, hallita ja vuokrata kiinteistöjä ja maa-alueita samoin kuin omistaa osakkeita ja arvopapereita sekä käydä sanotulla omaisuudella kauppaa. Yhtiö voi myös harjoittaa rakennuttamista, vuokraustoimintaa ja isännöintiä.

Tavoitteet 2026 ja niiden toteutuminen tammi-kesäkuussa 2026

1. Elinvoimaisuus

- Vuokraustoimintaa on hoidettu yhtiössä hyvin. Hakemusjono on noin 250 hakemuksen kuukausitasolla (keskiarvo 1–6/2026 saapuneiden uusien hakemusten osalta oli 107 hakemusta / kk ja voimassa olevien hakemusten osalta 252 hakemusta / kk). Käyttöaste on korkea (98,25 %) ja vapaita asuntoja ei ole tarjota kaikille halukkaille. Tätä kuvastaa se, että tarjouksia tehdään kk-tasolla 62 kappaletta, joista sopimukselle toteutuu 14 kappaletta. Hyrylän ja Kellokosken alueella kysyntä on tarjontaa suurempi. Jokelan alueen kysyntä on matalammalla tasolla ja sen markkinatilanne on stabiili. Katsantokauden aikana. Suurin osa hakemuksista ovat sellaisia, joihin ei ole tarjota sopivaa asuntoa.
- Yhtiössä ylläpidetään jatkuvaa uudisrakentamista, mutta tarkasti analysoiden markkinatilannetta ja pyrkien monipuolisen asuntokannan tarjontaan.
- Vuosille 2026–2029 rakennuttamisen tavoitesuunnitelma on laadittu pohjautuen tarvekartoitukseen ja yhtiölle asetettuihin tavoitteisiin. Lukuarvoina tavoitellaan keskimäärin 15 - 20 asunnon vuosittaista valmistumista. Nykytasolla tämä toteutuu ja samalla se on taloudellisesti sekä resurssien valossa hallittavissa. Rakentamisessa painotetaan erityisesti kestävää ja elinkaarikustannukset huomioivaa rakentamista.
- Tavoitteet:
- Tonttiohjelma ja investointisuunnitelma päivitetty alkuvuonna.
- Uudisrakentamisen kohtuuhintaisuus taataan ARA-tuotannolla, omilla varoilla ja kunnan takauksilla: Toteutunut jatkuvana toimintana ja osana prosessia. Huomioitavaa, että asuntorahaston määrärahat pienenevät merkittävästi, mikä ohjaa suorien takauksien hakemiseen.
- Laaditaan PTS rahoitussuunnitelma ns. korjausvelan rahoittamiseksi: Hallituksessa käsitelty. Korjausvelka pyritään pitämään alhaisena riittävällä panostuksella PTS-töihin ja laadukkaalla ylläpidolla. Sähköinen PTS-ohjelman tehdään vuosittain ja se kattaa 5 vuoden aikaperiodin eteenpäin.
- Suunnittelu- ja investointiputkessa Pajukiitäjän (ja Kellokosken Prinsessan) hanke.
- Kalliolinnan rivitalohanke (Mahlamäki) on käynnissä, valmistuminen vuoden 2026 lokakuussa.

2. Vastuullisuus

Tavoitteet:

- Kustannustehokas ja tuottava käyttötalous⁴ taloudellisesti ja suunnitelmallisesti toimien sekä kiinteistöomaisuuden arvoa kehittäen eri keinovalikoimaa käyttäen: Toteutuu jatkuvana toimintana. Työkaluina on myös mahdolliset toimenpiteet, jolla elinkaaren päässä olevia kiinteistöjä korvataan uusilla.
- Vastuullinen rakennuttaminen, valvonta, jälkiseuranta sekä kilpailutus: Toteutuu jatkuvana toimintana ja osana riskienhallintaprosessia.
- Käynnistetään selvitys kiinteistökannan salkutuksesta ja elinkaariarvioinnista: Toteutui, hallitus käsitellyt selvityksen ja vahvistanut suunnitelman
- Palvelukokonaisuuden arvoketjun merkityksen korostaminen kumppanuusyhteistyössä ja palvelulupausten pitäminen luottamus pääoman kasvattamiseksi: Toteutuu jatkuvana toimintana ja kumppanuuksien kehittämisenä sekä sitouttamisena Tuuma kotien arvoihin.
- Energiatehokkuuden aktiivinen ylläpito ja säännöllinen seuranta kestävän kehityksen ja elinkaariajattelun pohjalta: Jatkuva toimintaa ja osa prosessia. Palveluntuottaja vaihdettiin (kilpailutus) ennakoivan energiahallinnan osalta Q2:n aikana.
- Yhtiön vastuullisuusohjelma ja vastuullisuusraportointi edelliseltä tilikaudelta on tehty.

3. Kehittyminen

Tavoitteet:

- Yhtiön vuokra-asuntokannan kehittämisohjelman toteuttaminen: Tehty.
- Asiakaspalvelun ja toiminnan virtaviivaistaminen (palvelukulttuuri, ammattimaisuus, verkostoituminen): Jatkuu prosessina, seuranta vuosittain.
- Tulee huomioida myös asiakkaiden ja asukkaiden kulutustottumusten muutokset sekä talouden ohjaamisen kehittäminen (esim. palvelujen sähköistäminen). Nämä ovat osana prosessia ja jatkuvaa kehittämistä.
- Hallitus ja henkilöstö sitoutuvat innovatiiviseen ja aktiiviseen yhtiön toiminnan kehittämiseen ja edun valvontaan: Kilpailutukset aikataulutettu ja osana ylläpitoprosessia. Kehitystyö järjestelmämuutosten ja prosessien muuttamisessa on ollut erinomaista.
- Uusien työtapojen käyttöönotto – sähköisten palveluiden lisääminen: Sähköistä huoltokirjaa työstetty, huollon tehostettava käyttöä, sähköinen asunnonhaku ja interaktiiviset palvelut.
- Kilpailukyvn ja vetovoiman kehittäminen positiivisen julkisuuskuvan ylläpidolla: Yhtiö teki 2024 brändimuutoksen ja samalla toiminimi muuttui asukasläheisemmäksi. Työtä jatketaan pitkäjännitteisesti.
- Asukastyytyväisyyskysely tehty, tulos hyvä. Kokonaisarvosana ka. yli 4 (asteikko 1–5). Kysely tehtiin kuluvan vuoden 2026 alussa.
- Ympäristösertifikaatti (ISO 14001) Ekokompassi on käytössä. Jatkuu prosessina.

4. Yhteistyö

Tavoitteet:

- Omistajapoliittisten linjausten näkyvyys yhtiön päätöksenteossa ja toiminnassa: Jatkuva toimintaa esim. uudisrakentamisessa. Kunta puoltanut hankkeita ja lainoja, myöntänyt omavelkaiset takaukset yhtiön lainoille ja osoittanut rakennuspaikkoja yhtiön uudisrakentamiseen. Yhtiö noudattaa konserniohjeistusta mikä on hyväksytty toimintaperiaatteeksi
- Vuokravalvonta ja perintäasiat – aktiivinen asukas- ja viranomaisyhteistyö toteutui, vuokrasaavat seurantakaudella edellisen kauden tasolla. Raportoidaan tarkka toteutuma vuoden lopussa. Seurantaa ja raportointia tehdään kuukausitasolla.

- Lainsäädäntömuutokset ja yleinen taa⁵tuma on lisännyt pienempien ja edullisempien asuntojen hakuja (yleinen trendi koko maassa).
- Sujuvan kumppanuusyhteistyön ylläpito kaikkien osapuolien eduksi: Toteutuu jatkuvana toimintana ja muodostaa keskeisen osan toimintamallia. Kumppanuusmalli keskeiseksi ns. nollasummapelin sijaan.
- Henkilöstön työhyvinvoinnin ja tuottavuuden kehittäminen osallistavan yhteistyöskentelyn avulla. Tähän liittyy myös jatkuva ammattitaidon ylläpito ja eri prosessien kehittäminen. Henkilöstön sitouttaminen hyvän työilmapiiriin, toimivien työvälineiden, työn joustavuuden ja toimivien prosessien sekä palkitsemisen avulla. Henkilöstönäkökulmaa on edistetty katsantokauden aikana; työvälineiden, työn joustavuuden ja toimivien prosessien sekä palkitsemisen avulla. Työstämistä jatketaan kehittämissäpäivillä ja eri teemoilla.

Tunnuslukuja 1–6/2026:

- Käyttöaste 98,00 %: toteutui, ka. 98,25 %.
- Vaihtuvuus max 25 %: toteutui (n. 21 %).
- Tyhjänä olo max 2 %, toteutui
- Vuokrasaattavat < 3 %: toteutui (1,54 %)
- Luottotappiot < 1 %: toteutui 0,22 % (19.089 euroa). Kirjataan tilikauden päätyttyä eli tilinpäätös 2025 luvut.
- Korjauskulut €/m²/vuosi 25,00 € (sis. aktivoitavat työt, yhteensä yli 15 % kassavirrasta)
- Lainamäärä €/asm² 1018 €/asm²

TUUSULAN URHEILUKESKUS OY

Perustettu vuonna 1979, kunnan omistusosuus 89,2 %

Toiminta-ajatus ja tehtävät

Urheilukeskuksen tarkoituksena on järjestää Tuusulassa hyvät ja edulliset harrastusolosuhteet monipuoliseen liikuntaan. Uusi tammikuussa 2025 valmistunut monitoimihalli kaksinkertaistaa Urheilukeskuksen sisäliikuntatilat ja liiketoiminnan.

Tavoitteemme on laajentaa tarjontaamme aktiivisella toiminnan kehittämisellä, sekä koko urheilukeskuksen kehittämisellä hyvässä yhteistyössä Tuusulan kunnan kanssa.

Tavoitteet 2026 ja niiden toteutuminen tammi-kesäkuussa 2026

Urheilukeskuksen tavoitteet tarjota monipuolista liikuntaa kuntalaisille on toteutunut suunnitelman mukaisesti. Asiakaspalaute on ollut positiivista ja uusia harrastamisen mahdollisuuksia on toteutettu aktiivisesti. Tapahtumat, valmennukset ja yhteiset aktiviteetit ovat lisääntyneet urheilukeskuksen alueella.

Hallin toiminnan kasvattaminen, tilojen myynti ja markkinointi, on keskeisin ja tärkein projekti vuonna 2026. Uusi monitoimihalli kaksinkertaistaa Urheilukeskuksen sisäliikuntatilat ja euromääräisen liiketoiminnan. Uudesta monitoimihallista on kehittymässä Urheilukeskuksen sydän. Liiketoiminnan hallittu kasvu jatkuu vuoden 2026 aikana.

Urheilukeskuksen tiloihin on kiinnitetty aktiivisesti isoja tapahtumia vuodelle 2026. Yhteistyö eri lajiliittojen kanssa kasvaa ja kehittyy.

Tuusulan vuoden 2026 isoin yksittäinen tapahtuma toukokuussa järjestetty ”TAITAJA 2026” tapahtuma onnistui hienosti ja alueella vieraili viikon aikaa yli 50 000 vierasta.



Lisäksi tiivis yhteistyö palloliiton kanssa alkoi lupaavasti⁶, kun nuorten maajoukkuepolun pelaajia vieraili Tekova Areenalla kevään aikana. Yhteensä palloliiton järjestämiä tapahtumia oli yhteensä 22 kappaletta.

TYKY ja TYHY päiviä tarjotaan ja järjestetään jatkuvasti lisää. Näiden palveluiden myynti on kasvanut lupaavasti kevään 2026 aikana ja kehitys tuntuu jatkuvan myös loppuvuoden 2026 aikana. Tapahtumien määrät ovat kasvaneet suunnitelmien mukaisesti. Kesäkuukaudet kesä- heinä- ja elokuu ovat Urheilukeskus Oy:n hiljaisimmat kuukaudet, joten syksyä kohti tilanne taas luonnollisesti paranee, kun sisäliikuntakaudet alkaa.

Tuusulan Urheilukeskus sai kunnan valtuustolta päätöksen Stadionhankkeen lainatakauksesta. Stadionhanke etenee ja sen suunnittelu saadaan kunnolla käyntiin, kun päätös lainasta hyväksyttiin. Vuoden 2026 lopussa haetaan hankkeelle OKM avustusta ja hanke on määrä toteuttaa kesällä 2027.

KIINTEISTÖ OY KOSKENSILLANTIEN PYSÄKÖINTILAITOS

Perustettu vuonna 2025, kunnan omistusosuus 100 %

Toiminta-ajatus ja tehtävät

Yhtiön toiminta-ajatuksena on tarjota kiinteistö, joka tarjoaa keskusta-alueelle pysäköintipaikkoja niin ympärille rakentuville asunto-osakeyhtiöiden asukkaille, kunnan työntekijöille kuin kunnan eri toiminnoissa asioiville kuntalaisille.

Tavoitteet 2026 ja niiden toteutuminen tammi-kesäkuussa 2026

Pysäköintilaitoksen rakentamisen aloituskokous on pidetty 10.9.2025 ja rakentaminen on yhä käynnissä. Valmiusaste on ollut per 30.6.2026 n. 92 %. Arvio valmistumisesta on alkusyksy 2026.

KIINTEISTÖ OY TUUSULAN HYVINVOINTIKIINTEISTÖT

Perustettu vuonna 2026, kunnan omistusosuus 100 %

Toiminta-ajatus ja tehtävät

Yhtiön toimialana on omistaa, hallita, ylläpitää ja vuokrata kiinteistöjä, rakennuksia ja toimitiloja. Yhtiö voi hankkia ja omistaa kiinteistöjen ja liikehuoneistojen hallintaan oikeuttavia osakkeita. Yhtiö voi toimia rakennuttajana sekä tarjota kiinteistöjen isännöinti-, hoito- ja huoltopalveluita. Lisäksi yhtiö voi huolehtia hallitsemiensa rakennusten ja toimitilojen hallinto-, huolto- ja muista vastaavista tehtävistä.

Yhtiön tarkoituksena on edistää yhtiön 100 %: sesti omistavan kunnan strategisia tavoitteita kiinteistöjen hallinnan ja vuokraustoiminnan kautta. Yhtiö pyrkii tukemaan hyvinvointialueen toimijoiden toimintaa tarjoamalla asianmukaisia kuhunkin tarpeeseen tarkoitettuja tiloja.

Tavoitteet 2026 ja niiden toteutuminen tammi-kesäkuussa 2026

Yhtiö on perustettu maaliskuussa 2026 ja rekisteröity patentti- ja rekisterihallitukseen 24.4.2026. Yhtiön toiminta käynnistyy tämänhetkisen aikatauluasetannan mukaan 01.11.2026.