

HUOMISEN HAVUKOSKI

RYHMÄUUDISTUMINEN

Infotilaisuus Havukoskelaisille
3.9.2026

Projektijohtaja Jussi Eronen
Lähiöhankeiden koordinaattori
Virtour Oy



Ryhmäuudistaminen

Yksityinen hanke, jonka kokoaja on Jussi Eronen ja Virtour oy.



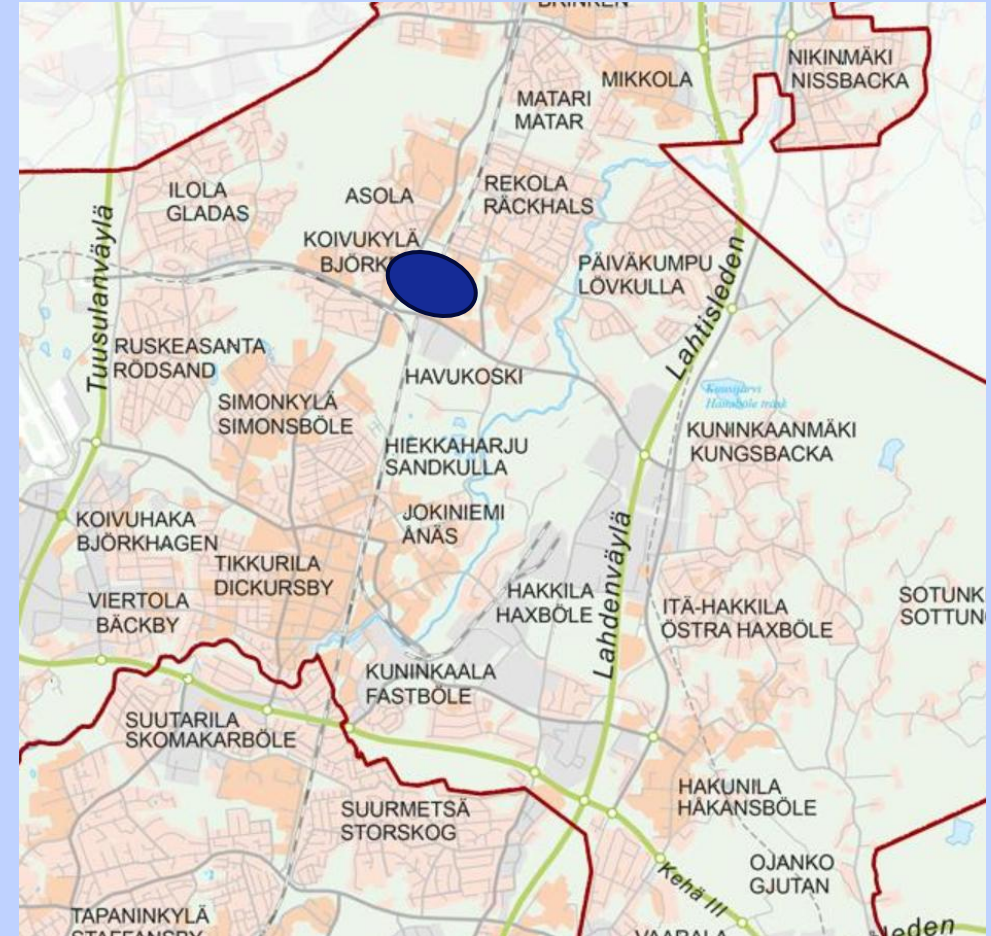
Jussi Eronen, DI
Virtour Oy
jussi.eronen@virtour.fi
040 7386 236

Ohjausryhmässä mukana myös Ville Roihu Danske Bankista, Mika Heikkilä Kiinteistöliitosta, Kaisa Näreranta ja Soili Semkina Koivu-Yhtiöistä sekä Anniina Korkeamäki Vantaan kaupungilta.

Vantaan kaupunki on hankkeen tukena. Kaupunki mm. teettää konsultilla alueen hinta-arvion.

Alueesta

- Koivukylä ja Havukoski sijaitsevat Koillis-Vantaalla pääradan varressa n. 3 km Tikkurilasta pohjoiseen.
- Havukoski on pääradan itäpuolella sijaitseva kerrostalovaltainen lähiö, joka on rakentunut pääosin 1970-luvulla.
- Koivukylä sijoittuu radan länsipuolelle ja sen rakennuskanta on monipuolisempaa. Kerrostalot ovat rakentuneet pääosin 1980-luvulla.
- Alueen sosioekonominen tilanne on haastava.
- Kuitenkin sijainti, infrastruktuuri, ympäristö ja palvelut mahdollistavat alueen houkuttelevuuden



Ongelma

- Koivukylä-Havukoski alueen asuinrakennukset ovat n. 40–50 -vuotiaita.
- Rakennusten talotekniikan ja julkisivujen tekninen käyttöikä on pääosin lopussa.
- Alueen arvo ja asuntojen hinnat ovat laskeneet tasolle, jossa ainakaan molempia saneerauksia ei todennäköisesti pystytä toteuttamaan pankkilainalla.



Hankkeen esittämä ratkaisu

- Jussi Eronen on vetänyt Turun Hepokullassa hankkeen, jossa vastaavassa tilanteessa ollut pienempi lähiö on korjattu kokonaisvaltaisesti Danske Bankin myöntämän lainan turvin.
- Lainan saannin edellytys oli koko alueen saneeraaminen kerralla, jolloin alueen asuntojen arvo saatiin jopa kaksinkertaistettua.
- Rakennusten ja ulkoalueiden korjausvelan poistaminen nostaa alueen viihtyisyyden uudelle tasolle ja houkuttelee uusia perheitä muuttamaan alueelle.
- Positiivisia vaikutuksia voidaan entisestään tehostaa, kun kaupunki kehittää aluetta ja sen palveluita samaan aikaan.

Case Turun Hepokulta

Miten onnistuttiin?

Keinot hankkeen käynnistämiseen

- Taustalla huolellinen hankeselvitys eri korjausvaihtoehtoista energia- ja rahoitusratkaisuihin.
- Vakuutettiin alueen taloyhtiöt yhdessä tekemisen hyödyistä.
- Tehtiin laadukas hankesuunnitelma saneerauskokonaisuudesta ja lisärakentamismahdollisuudesta.
- Haettiin puolueeton arvio alueen asuntojen arvosta suunniteltujen saneerausten jälkeen.



Miten onnistuttiin?

Keinot rahoituksen järjestymiseen

- Luotettavasti arvioidun tulevan arvonkehityksen perusteella pankki näki vakuusarvon riittäväksi.
- Edellyttää, että rahoituslaitos voi luottaa hankkeen valmistuvan esitetyllä tavalla:
 - Luotettava ja uskottava organisaatio: työ ei voi jäädä kesken
 - Realistiset ja selkeät suunnitelmat: mitään oleellista ei voi jättää korjaamatta
 - Energian säästö -> vihreä laina.



Mitä saatiin aikaan?

Energiatehokkuus ja ekologisuus

Hankkeen lopputuloksena ryhmän 7 taloyhtiötä vähentävät energiankulutustaan vuodessa yhteensä 4347 MWh.

Hiilidioksidipäästöt vähenevät vuositasolla 500939 kg.

Tämä vastaa:

3 263 448 km henkilöautolla eli

81 kertaa maapallon ympäri

Teksti ja kuvat : Jussi Eronen, Virtour Oy



Mitä saatiin aikaan?

Arvon nousu ja kustannusten lasku

- Asuntojen hintapyynnöt nyt 2200–3000 eur / m² eli on noin tuplaantunut ja on hyvin lähellä sitä, mitä arvioitiin ennen saneerausten aloitusta.
- ”Erityisesti alueen taloyhtiöitä monet vuodet rasittanut korkea hoitovastike on laskenut peräti yleistä keskitasoa alemmaksi, 3,30 euroon per neliö!”
- Saneerauksen kokonaishinnassa saavutettiin jopa 20 % kustannussäästö yksittäin tehtyihin urakoihin verrattuna.

Teksti ja kuvat : Jussi Eronen, Virtour Oy



Kustannusesimerkki

Hoitovastike vrs. Pääomavastike keskimäärin kolmiossa 75 m²

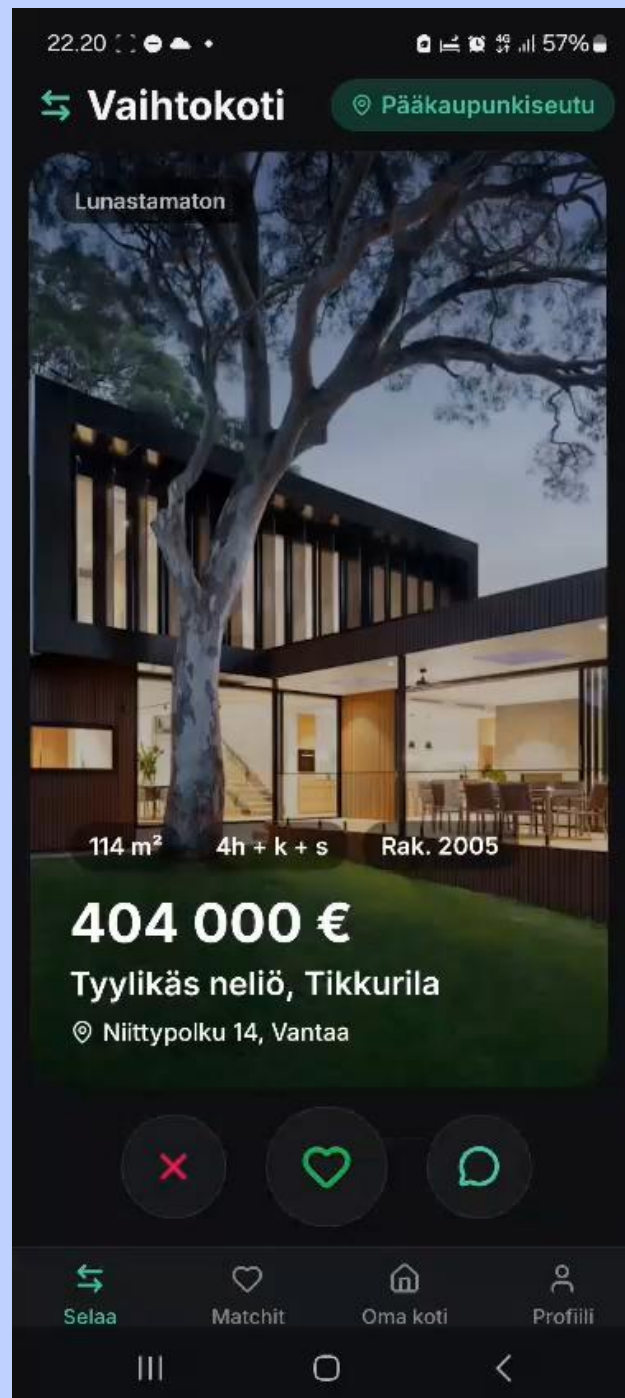
- Hoitovastike ennen ryhmäkorjaushanketta, sisältäen sähkön ja veden:
 - 450 eur
- Hoitovastike hankkeen valmistuttua:
 - 250 eur
- Pääomavastike hankkeen jälkeen
 - 600 eur
- Vaihtamalla pienempään kaksioon 55 m²
 - Kokonaisvastike 620 eur

Teksti ja kuvat : Jussi Eronen, Virtour Oy



Vaihtokoti -appi

Helppo tapa vaihtaa
asuntoa itselle
sopivampaan
omalla asuinalueella



Turun Hepokulta osoitti, että alueellinen malli voi avata rahoituksen lukkoja

- 01 Hankeselvitys** Korjaus-, energia- ja rahoitusvaihtoehdot
- 02 Yhteinen suunnitelma** Koko alueen toteutus ja lisärakentaminen
- 03 Tuleva arvo** Puolueeton arvio saneerauksen jälkeisestä arvosta
- 04 Uskottava organisaatio** Pankille varmuus, että kokonaisuus valmistuu



7
taloyhtiötä
26 rakennusta
> 1 000 asukasta
> 60 M€

Case Vantaan Havukoski

Kokonaisuus pilkotaan kuuteen alueryhmään

RYHMÄ 1

~40 M€

RYHMÄ 2

~50 M€

RYHMÄ 3

~50–60 M€

RYHMÄ 4

~45 M€

RYHMÄ 5

~35 M€

RYHMÄ 6

~20 M€

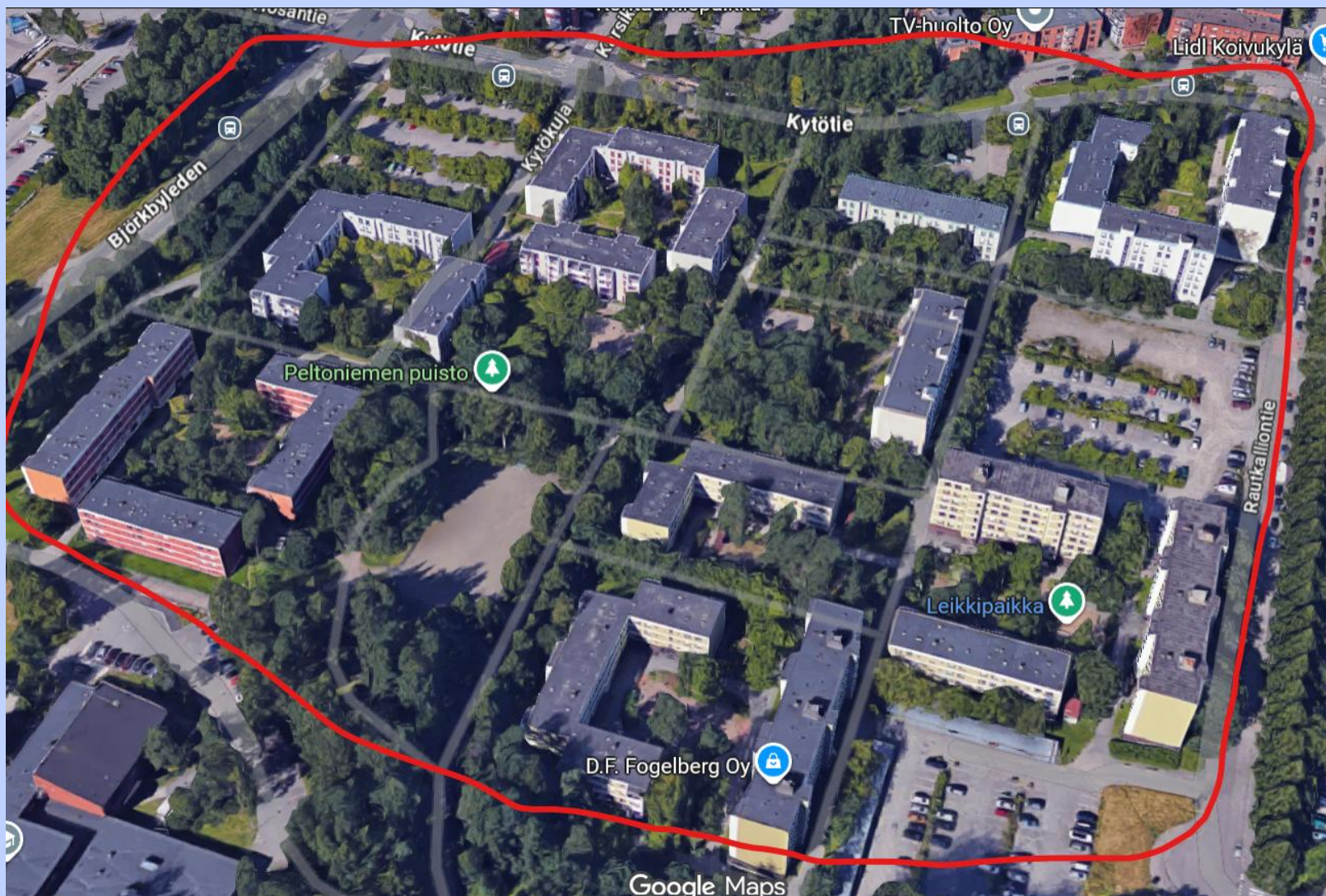


Ryhmien kustannusluvut ovat alustavia kokonaisurakka-arvioita.

Miksi ryhmät?

Samankaltaiset rakennukset, hallittava päätöksenteko ja oma projektijohto.

ALUE 2: Rautatieasema ja palvelut lähellä

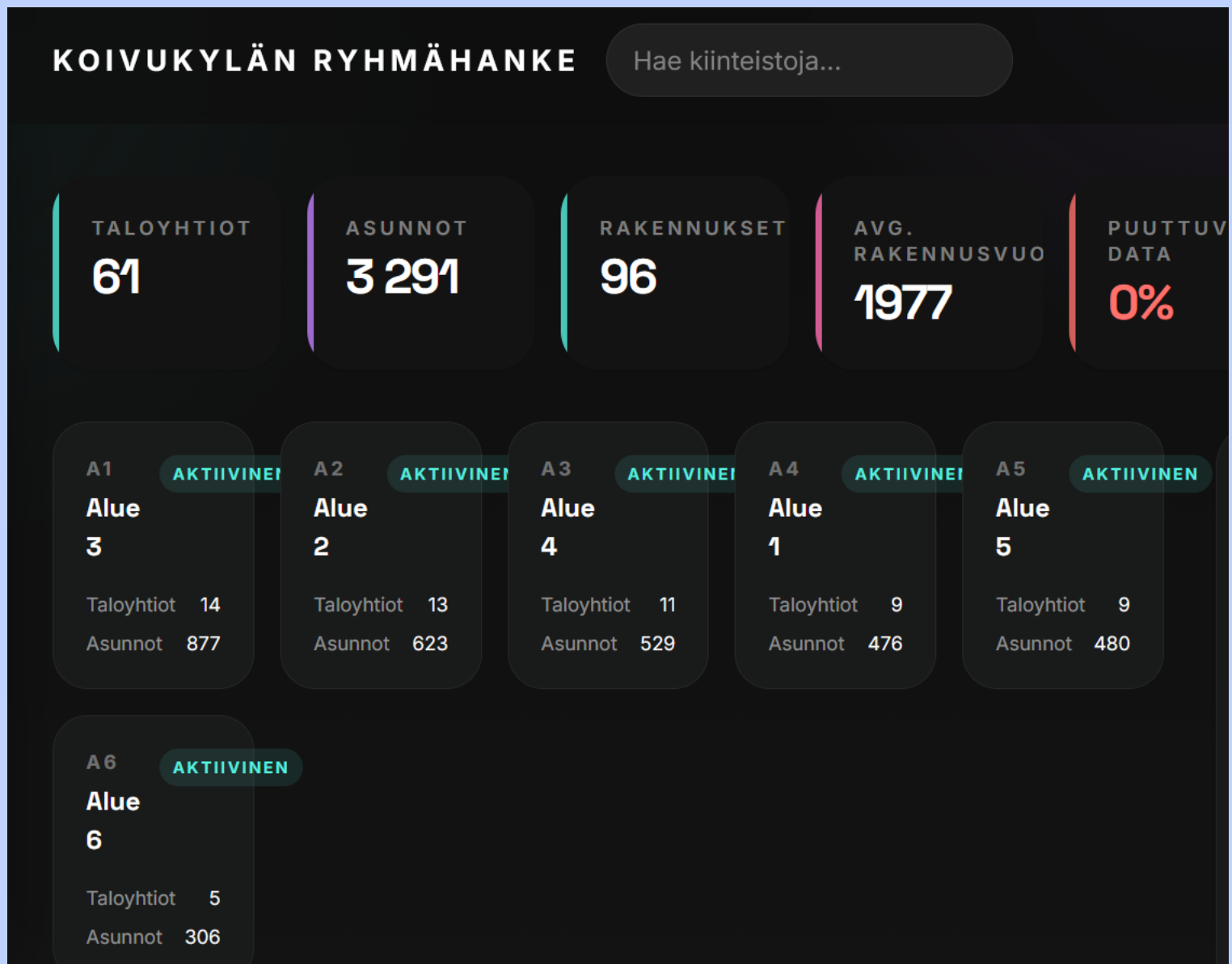


Kytötie 3 As Oy
Kytötie 1 As Oy
Peltoniemenkuja 2 As Oy
Peltoniemenkuja 4 As Oy
Havukallionkatu 2 As Oy
Rautkalliontie 8 As Oy
Havukallionkatu 5 As Oy
Havukallionkatu 7 As Oy
Havukallionkatu 9 As Oy
Havukallionkatu 10 As Oy
Kytötie 5 As Oy
Rautkalliontie 4 As Oy
Rautkalliontie 10 As Oy

Alueryhmä 2: tämän hetkinen tilanne

Alue	Osoite									
Alue 2	Kytökuja 2	1978	saumat 2018	ei	kart. 2024	2006	2014-17	75	3	4
Alue 2	Kytökuja 3	1978	ei	hanksu 2025	kart 2014	2009	ei	68	2	3
Alue 2	Peltoniemenkuja 2	1978	saumat 2004	2025	2017	2020	2025	31	1	4
Alue 2	Peltoniemenkuja 4	1977	maalaus 2024	ei	ei	2000	kart 2025	51	2	3
Alue 2	Havukallionkatu 2	1978	2003 saum -15	ei	paikkaus 2009	2023	osin 2016-21	28	1	3
Alue 2	Havukallionkatu 3	1977	ei	?	?	?	?	54	1	6
Alue 2	Havukallionkatu 5	1976	?	?	?	?	?	31	1	3
Alue 2	Havukallionkatu 7	1976	2021	kuntotutk 2018	2024	2023	ei	48	1	4
Alue 2	Havukallionkatu 9	1976	2012	ei	1996	2021	ei	54	1	6
Alue 2	Havukallionkatu 10	1978	saum., maal, ikk. 2003	kuntotutk. 2016	1995	1999	yksittäin	21	1	3
Alue 2	Kytötie 17	1976	?	?	?	?	?	28	1	3
Alue 2	Rautkalliontie 4	1976	2005	ei	2015 paikk	2020	ei	96	2	6
Alue 2	Rautkalliontie 10	1975	jotain ????	kuntotutk 2024	uusittu ????	?	?	90	2	6
								675	19	

- Ryhmän talot varsin saman ikäisiä ja samat rakenteet
- Vain yksi tiedossa oleva putkiremontoitu taloyhtiö, yhdessä hankesuunnittelu
- Joissakin tehty kevyehkö julkisivusaneeraus 2000-luvun alkupuolella, yhdessä 2024
- Lämmönsiirtimet / lämmitysjärjestelmät pääosin ok
- Ei erityisemmin kylpyhuoneita saneerattu
- Kokonaisurakkahinta ryhmä 2:ssa noin 50 milj €



Kokonaisuus: Dataa kerätään parhaillaan hankeselvitystä varten

- Ryhmien taloilla on tiettyjä omia luonteenpiirteitä
- Noin kolmasosassa yhtiöistä tiedetään olevan putkiremontti tehty tai tekeillä
- Joissakin tehty kevyehkö julkisivusaneeraus
- Lämmönsiirtimet / lämmitysjärjestelmät pääosin ok
- Kokonaisurakkahinta arviolta noin 250 milj €

HANKEIDEA "Lähiöunelma" VAIHE 1

- **Koivukylän lähiöalueen ensimmäiset infot 2-6/ 2026**
 - Mukana Eronen, Kiinteistöliitto Uusimaa, Ville Roihu / Danske Bank, Vantaan kaupunki
 - Hankeidean esittely, alueryhmien suunniteltu jako, konkreettiset ehdotukset sisällöstä
 - Hepokulta –referenssin esittely
 - Tietoa taloyhtiöille, mutta ei vielä sitovaa osallistumista yksittäisiltä taloyhtiöiltä
- **Koivu Yhtiöt tilannut hankeselvityksen**
 - Koivu Yhtiöt Oy:n omistaa kaikki alueen taloyhtiöt sekä yleishyödylliset kiinteistönomistajat
 - Veloitus nimellinen, jolloin ei tarvetta hakea taloyhtiöiden/yhtiökokouksen päätöksiä
 - Virtour Oy / Jussi Eronen laatii hankeselvityksen ja käyttää siinä sekä taloudellisena että osaamisen apuna mukaan kutsuttuja korjausrakentamisen toimijoita
- **Virtour / Eronen kutsumissa tapaamisissa** suunnitellaan hankkeen toteutustapaa ja logistisia yms. ratkaisuja vuoden 2026 aikana
 - Pyritään saamaan hankeselvitys ja reunaehdot KVR tarjouspyynnölle vuoden 2026 aikana

HANKEIDEA "Lähiöunelma" VAIHE 1

- **Osallistuvat yritykset maksavat kertakorvauksen ensimmäisen vaiheen sisällöstä**
 - Hieman porrastettu hinta suhteessa omaan hankekokoon
 - Hankeselvitys kaikkine lähtötietoineen, juridisine selvityksineen, valuaatioarvioineen ja liittyvine töineen ja kuluineen
- **6-11/ 2026 hankeselvitys, jossa kuvataan hanke ja taloyhtiökohtainen korjausehdotus**
 - Taloyhtiöiden isännöitsijät lataavat Corento-alustaan isännöimiensä taloyhtiöiden isännöitsijäntodistukset ja erilaiset kartoitusraportit, joita on aiemmin tehty. Tällä samalla kuitataan, että ko. taloyhtiö suostuu hankeselvityksen tekemiseen ja lähtötietojen keräämiseen myös kohdekäyntien muodossa
 - Eronen laatii -> mukana olevat / valitut konsulttitoimistot ja yritykset kommentoivat
 - Logistiikka ja muut kokonaisuutta palvelevat työmaaratkaisut suunnitellaan alustavasti
 - Yhteisiä infotilaisuuksia ja tiedotusta koko alueen osakkaille ja asukkaille
- **11/2026 – 1/2027 Infot ryhmäkohtaisesti (hallitukset ja isännöitsijät)**
 - Esitellään hankeselvitykset, mukana tarpeen mukaan sopivat "Lähiöunelman" toimijat
 - Tältä pohjalta kukin taloyhtiö vie ryhmäkorjaushankkeen hallitukseen / yk:een

VAIHE 2: HANKEMALLINA YHTEISTOIMINNALLINEN KVR

- **2/2027 -> osallistuvat yritykset maksavat kuukausikorvausta siihen asti, kunnes urakkasopimuksia allekirjoitetaan**
- **2/2027 – 4/2027 Osallistuvat pääurakoitsijat laskevat KVR urakkahinnan (minikilpailu)**
 - Kullekin alueryhmän taloyhtiölle lasketaan oma hinta hankeselvityksen sisällön pohjalta
 - Julkisivu-, linja- ja energiasaneeraukset omina urakoinaan
 - Alueryhmien sisäiset minikilpailutukset soveltuvien osallistuvien toimijoiden kesken
- **Tarjousten esittelyinfot 4-6/ 2027**
 - Kullekin alueryhmälle suositellaan valitsemaan oma projektijohtaja taloyhtiöiden edustajaksi
 - Tarjousten esittely taloyhtiöittäin, kokonaisuuden läpikäynti
 - Hallitukset ja isännöitsijät paikalla sekä alueryhmän projektijohtaja
 - Tavoitteena kevään 2027 aikana taloyhtiöiden sitovat päätökset mukaan tulosta (=KVR sopimukset)
- **5-9/ 2027 toteutussuunnittelun aloitus**
 - Eronen, alueryhmän projektijohto -> mukana olevat suunnittelutoimistot
 - Taloyhtiön valitsema pääurakoitsija sekä alueryhmän taloyhtiöiden hallitukset kommentoivat

URAKKAVAIHE

- **12/2027 -> ensimmäiset työsuunnitelmat valmiit -> urakka voi alkaa**
- **1/2028 – 12/2030 ensimmäisen alueryhmän urakka-aika**
 - Seuraavia alueryhmien saneerauksia alkaa suunnitellun porrastuksen mukaan
 - Julkisivu-, linja- ja energiasaneeraukset omina pääurakoinaan, mahdolliset alistukset
 - Alueryhmällä aina oma rakennusvaliokunta, jossa kunkin taloyhtiön ”valittu” mukana
 - Työmaakokoukset noin kerran kuukaudessa: kullakin taloyhtiöllä omansa, mutta kunkin urakan kaikki pääurakoitsijat samalla kertaa
 - Koko alueryhmän yhteiset urakoitsija- ja toimittajapalaverit säännöllisesti
- **Eri alueryhmillä urakan aikataulu voi vaihdella tilaajista ja urakoitsijoista riippuen**
- **Pyritään kuitenkin kaikkien ryhmien sitovaan päätökseen vuoden 2027 alkupuoliskolla**
- **Kehitetään yhdessä osallistujien kanssa yhteisesti käytettävät tiedotuskanavat (esim. iPaper), osakasmuutosten hallinta jne.**
- **Konsepti kehittyy koko ajan hankkeen aikana**

Hallintamalli yhdistää taloyhtiöt, markkinan ja julkiset toimijat

Koivu Yhtiöt Oy

hankeselvityksen tilaaja

Virtour Oy / Jussi Eronen

kokonaisuuden kokoaja, laatii hankeselvityksen apunaan 60 toimijan yhteisö

~ 60 korjausrakentamisen toimijan yhteisö

urakoitsijat, suunnittelutoimistot, energia, materiaalit, logistiikka

Taloyhtiöt

Päätökset osallistumisesta, sopimukset

HANKESELVITYS

PUOLUEETON
HINTA-ARVIO

Rahoittajat

Arvioivat hankkeen rahoitettavuutta ja riskejä mm. asuntojen korjausten jälkeinen arvo, lainan maksuaikana vaikuttava korjausvelka, toteutuskyvyn arviointi, ...

Vantaan kaupunki

Hinta-arvion tilaaminen, tiedonvaihto ja mahdollistaminen, kaupungin omat kehittämistoimet alueella.

6 alueryhmää → kullekin suositellaan omaa projektijohtajaa taloyhtiöiden edustajaksi

Tavoite on sitovat päätökset vuonna 2027 ja ensimmäinen urakka vuonna 2028

2026

Hankeselvitys



Infot 2–6/2026
Selvitys 6–11/2026
Reunaehdot KVR:lle

2027

KVR + päätökset



Minikilpailu 2–4/2027
Tarjousinfot 4–6/2027
Yhtiökokouspäätökset 6-9/2027
Toteutussuunnittelu 9–12/2027

2028–30

Ensimmäinen alueryhmä



Urakka voi alkaa 12/2027 jälkeen
1/2028–12/2030
Muut ryhmät porrastetusti

Päätöksenteon kriittinen ikkuna



kevät 2027

HYÖDYT HANKKEESTA TIIVISTETYSTI

- **Mahdollistaa isojen korjausten rahoittamisen ja siten toteuttamisen**
- **Alueen asuntojen arvo nousee oikealle tasolle, mikä mahdollistaa tarvittavien isojen remonttien rahoituksen sekä palauttaa remonttien kustannuksen asunnon hintaan**
- **Merkittäviä säästöjä urakkahinnoissa, jopa 20 % verrattuna yksittäisiin urakoihin**
 - Suuri kokonaisuus -> edullisemmat hankinnat
 - Suuri ja pitkäkestoinen työmaa kokonaisuudessaan -> voidaan järjestellä logistiikkaa järkevästi ja vähentää turhia kuljetuksia
 - Toistuvuus ja sitä kautta työryhmien oppiminen -> työn tehostuminen
 - Työmaan yleiskulut, vain yksi työmaan perustaminen / alue
- **Hoitovastike pienenee oleellisesti energia- ja korjauskulujen pienentyessä**
- **Yhteiset tiedotuskanavat (esim. iPaper)-> alueella tiedetään, miten urakat etenevät**
- **Mahdollisuus saada parempaa laatua- samalla rahalla, kuin yksittäin tehdyissä saneerauksissa**

Hankkeen tilanne

- Hankeselvitys käynnissä:
 - Corento alustaan kirjautunut 35 taloyhtiön isännöitsijä / hallituksen pj- -> uudet kutsut tulossa
 - Alustaan tallentanut lähtötietoja 29 taloyhtiötä -> HTJ:n kautta perustietoja?
 - Noin 15 taloyhtiötä käyty kiertämässä, kierrokset käynnissä
 - Lähtötietojen keräys valmis syyskuun loppuun mennessä
 - Vantaan kaupunki teettää arviokirjan tulevasta alueen arvon kehityksestä
 - Tommila Arkkitehdit valittu aluesuunnittelun kumppaniksi hankeselvitysvaiheeseen, ovat jo kiertäneet alueen ja suunnittelu aloitettu julkisivujen kartoituksella -> yhteistyö kaupungin kanssa
 - Tarvittavia kuntotutkimuksia (esim. julkisivut) tehdään syksyn aikana
 - Logistiikkaratkaisujen hankeselvitykseen palkattu tekijä -> synergiaedut eri käyttötarpeiden kanssa

Hankkeen tilanne

- Osallistuvien korjausrakentamisen toimijoiden tilanne.
 - Allekirjoittaneita pääurakoitsijoita 7 kpl
 - Allekirjoitus tulossa 3 kpl
 - Kiinnostuneita pääurakoitsijoita vielä pari
 - Aliurakoitsijoita, tavarantoimittajia, suunnittelijoita ja energiatoimijoita yhteensä allekirjoittanut 9 kpl
 - Purku- ja kierrätys-, piharakennustoimijat, vuokraamot ja rautakaupat vielä tavoiteltava
 - Kilpailuoikeudellinen ohjeistus 15 sivua, oltava huolellinen tämän kanssa
 - Kahdenväliset keskustelut toimijoiden kanssa syksyn mittaan -> infotilaisuus heille lokakuu?

Muuta

- Yhteiskunnallinen kiinnostavuus
 - Hanke esitelty Ympäristöministeriölle ja seuraavaksi Europarlamentaarikolle
 - Esitelty Lahden kaupungille
 - Pääkaupunkiseudun kaupunkien yhteistyö
- Uuden energia-avustuksen vaikutus?
 - Helpottanee rahoitustilannetta, koska hieman pienempi rahoitustarve?
 - Avustus tuskin auttaa kuitenkaan yksittäistä taloyhtiötä kaikkien korjausten lainoittamisessa?
- Keskustelut vuokratotaloyhtiöiden kanssa
 - HOASiin oltu yhteydessä
 - Lumon kanssa tapaaminen sovittu
 - VAV seuraa ja tukee hanketta

**Lue lisää:
huomisenhavukoski.fi**

Kiitos!

Projektijohtaja
Jussi Eronen
jussi.eronen@virtour.fi