



## STARAN TOIMITILASUUNNITELMA 2020

### SISÄLLYSLUETTELO:

• Johdanto	1
• Kaupunkitekniikan rakentaminen ja ylläpito	2
• Ympäristöhoito	10
• Logistiikka	11
• Rakennustekniikka	13
• Hallinto	13
• Taulukot	LIITE 1
• Kartta	LIITE 2

## Johdanto

Tämän toimitilasuunnitelma on laadittu Staran toimitilastrategia 2018 periaatteiden sekä tuotanto-ostojen kanssa käytyjen neuvotteluiden ja kirjeenvaihdon nostamien huomioiden pohjalta. Toimitilasuunnitelman tarkoituksena on antaa Staran johdolle ja kaupungin luottamushenkilöille objektiivinen kuva viraston toimitilojen määrästä, kunnosta ja vuokratasosta. Samalla on selvitetty tukikohtien kaavoitustilannetta ja muita niiden pysyvyyteen ja toisaalta merkittävyyteen vaikuttavia tekijöitä. Mahdolliset uhat ja niihin liittyvät korvaavat vaihtoehdot on esitetty tekstissä ja taulukoissa.

Vastuu toimitilojen oikeasta määrästä ja sijainnista Staran ydintoiminnan kannalta on lähtökohtaisesti tuotantoyksiköillä. Toimitilayksikön rooli tilatehokkuuden parantamisessa on kuitenkin uudessa strategiassa noussut merkittäväksi. Tässä esityksessä on otettu kantaa tilojen tarpeellisuuteen ja tilankäytön tehokkuuteen, sekä esitetty karkeita pitoaikoja tai luopumisaikatauluja.

Stara toimii pääsääntöisesti kaupunkiympäristön tilapalvelun omistamissa vuokratiloissa. Toimitilat on vuokrattu suurimmaksi osaksi pääomavuokralla, mikä tarkoittaa sitä, että tukikohtien kiinteistönhoidon, ylläpidon ja teknisen isännöinnin järjestää Stara itse. Staran toimitila-asioita johtaa ja suhteita kaupunkiympäristön toimialan tilapalveluun koordinoi hallinto-osaston toimitilapäällikkö.

Tekstissä ja taulukoissa on tiloja arvotettu kuudella eri muuttujalla:

- Toimitilan **merkitys** yksikölle toiminnallisesti ja sijainnillisesti
- **Vuokrataso**, huomioiden tilojen sijainti, kunto ja käytettävyys
- Tilojen rakenteellinen ja talotekninen **kuntoluokka**
- Tilojen **pysyvyyden varmuus**
- **Tilatehokkuus** TT on määritetty lähinnä 5S-mittautuksen perusteella
- Kohteen **tulevaisuuden näkymät** on määritetty vallitsevan tiedon pohjalta

Muuttujia on arvotettu asteikolla **A – D**. Lisäksi on käytetty värikoodeja.

Laaja toiminnallinen tai määrällinen kehitystarve on esitetty tekstillä ja omalla värillään:

**Merkitys A** **Vuokrataso B** **Kuntoluokka C** **Varmuus D** **TT B**

**Stara tulee pitämään tukikohdan yli 10 vuotta** **Kehittämistarve**

Toimitilaasuunnitelman taulukkoliitteessä, LIITE1, on lisäksi arvioitu kunkin kohteen ylläpitoon ja vuosikorjauksiin tarvittava rahamäärä edellisen vuoden perusteella. Tällä summalla pystytään pitämään tilat suunnitellusti nykyistä vastaavassa kunnossa. Ennakoimattomiin korjauksiin, muutostöihin tai tason parantamiseen tarvitaan erillinen rahoitus. Samoin normaali kiinteistöhoito tarvikkeineen tulee yksiköiden budjetoida erikseen. Vuodelle 2020 toimitilasuunnitelmassa esitetty vuosikorjaussumma on karkea arvio, mutta alkavana vuonna tehdään kaikkiin Staran kiinteistöihin vuosihuoltosuunnitelma huomattavasti tarkemmalla kustannusarviolla.

2.12.2019

## Kaupunkitekniikan rakentaminen ja ylläpito -osastot

Kaupunkitekniikan rakentaminen ja kaupunkitekniikan ylläpito -osastot toimivat pääsääntöisesti yhteisissä tukikohtissa, joiden kiinteistönhoito ja -ylläpityöt on hoidettu keskitetysti. Tämän vuoksi tässä toimitilasuunnitelmassa on kaupunkitekniikoiden tukikohdat käsitelty yhdessä. Esitys rakentuu siten, että kaupunkitekniikoiden tukikohtia tarkastellaan lännestä itään siirtyen. Tukikohtien nimien kirjaimet, L, P ja I kuvaavat vielä vanhan organisaation alueellisia osastoja. Hoito- ja rakentamisyksiköiden osalta nykyinen numerointi on edellisen kanssa kuitenkin analoginen. Esim. L= 1, P=2 ja I=3.

### L1 Hakamäenkuja

Kohde on melko uusi ja hyvässä kunnossa. Tukikohdalla ei ole uhkia kaavoituksen taholta. Sijainti ja laajuus ovat optimaaliset varsinkin ylläpidon toiminnoille. Tontin rakennusoikeus on käytetty lähes kokonaan, mutta nykyiset tilat ovat toistaiseksi riittäneet hyvin. Talotekniikka ja kiinteistönhoito toimivat hyvin. Vuokrataso on sijaintiin nähden kohtuullinen.

Vuokrasopimus on toistaiseksi voimassa oleva, irtisanomisaika 12 kk. Käytännössä ei ole uhkaa tukikohdan menetykselle. Läheinen Helsingin Bussiliikenteen varikko laajenee tulevaisuudessa raitiovaunuvarikoksi. Staralle on tarjottu mahdollisuutta olla mukana alueen tilojen yhteiskäytön suunnittelussa.

**Merkitys A** **Vuokrataso B** **Kuntoluokka A** **Varmuus A** **TT B**

**Kohdetta tulee kehittää lisärakentamisella ja HKL:n alueen yhteiskäytöllä**

### L2 Atomitie

Kohde on rakennettu 1970-luvun alussa. Raide-Jokerin kaavoitus ovat vähentänyt puheita Atomitien tontin myymisestä muuhun käyttöön. Arvio tukikohdan pysyvyydestä on tällä hetkellä edelleen n. 5 vuotta. Alue on kaavoitettu toimitilarakentamiselle.

Sosiaali- ja toimistorakennus sekä kolme puolilämmintä autohallia ovat välttävissä kunnossa. Niiden kunnossapidossa on tehty viiden viime vuoden aikana vain välttämättömimmät korjaus- ja kunnossapitotyöt, joilla on pyritty lähinnä työturvallisuuden ja terveellisuuden ylläpitoon. Henkilöstön puku- ja taukotiloja parannetaan kuitenkin vastaamaan nykypäivän vaatimuksia. Samalla säädetään ja tasapainotetaan rakennuksen ilmanvaihtolaitteisto.

Hallinto/toimitilat/jm

2.12.2019

Atomitien vuosikorjauksiin ja parannustöihin joudutaan käyttämään vuosittain huomattava summa omaa käyttörahaa. Tiloissa toimii myös KTR:n läntinen mittausyksikkö.

**Merkitys A**   **Vuokrataso B**   **Kuntoluokka C**   **Uhat C**   **TT C**

*Stara tulee luopumaan Atomitien tukikohdasta kun korvaavat tilat on saatu järjestetty aikaisintaan arviolta 5 vuoden päästä.*

### **L3 Kamppi + Runeberginkatu + Malminkatu**

Laaja, maanalainen luolatukikohta, Kampissa. Osa kohteen sosiaalityötiloista sijaitsee Runeberginkatu 4c kellaritiloissa, jotka on liitetty luolaan yhdyskäytävällä. Toimistotilat sijaitsevat osoitteessa Malminkatu 5.

Maanalaiset tilat valmistuivat 2002 ja ovat kunnoltaan edelleen tyydyttävät. Tukikohta on sijainniltaan mainio ja se on talvikautena täydessä käytössä. Tilat on rakennettu ja kaavoitettu tukikohtakäyttöön, joten niiden pysyvyys on varmaa. Maanpäälliset tilat sijaitsevat kaupungin kiinteistöyhtiöissä ja vastaavat tämän hetken tarpeita. Luolatukikohdan vuokra- ja ylläpitokustannukset ovat rakentamistavasta ja LVIS-tekniikan laajuudesta johtuen melko suuret. Ydinkeskustassa kuntateknisten palvelujen tukikohtien sijoitus maan alle on kuitenkin ollut ainoa vaihtoehto.

**Merkitys A**   **Vuokrataso C**   **Kuntoluokka B**   **Uhat A**   **TT B**

*Stara tulee pitämään tukikohdan ja muut tilat niin pitkään kuin mahdollista.*

Hallinto/toimitilat/jm

2.12.2019

## L4 Jätkäsaaren luolatukikohta ja maanpäällinen toimisto

”Rokki-Staraksi” nimetty luolatukikohta otettiin käyttöön vuoden 2017 alussa. Se on ollut yhteishanke yhdessä alueellisen pysäköintiyhtiön ”Rokkiparkin” kanssa. Tilat ovat uudet ja toimivat, mutta vuokra- ja käyttökustannuksiltaan erittäin kalliit. Luolan rakennusfyysisistä ominaisuuksista johtuen vaivaavat sitä syyskesän kosteat ja lämpimät ulkoilmaolosuhteet, jotka aiheuttavat haitallista kondensoitumista luolan rakenteisiin ja varastoitaviin materiaaleihin. Tämän estämiseksi jatkossa on käynnistetty suunnittelutyö, joka valmistuu vuoden 2020 alussa. Kohteen käyttöä tulee kehittää alkuperäisestä suunnitellusta käyttötarkoituksestaan paremmin yhteiskäyttöä ja tilatehokkuutta palveleviksi. Luolatukikohtaan liittyvät vahvasti myös luolan toimintaa palvelevat toimistotilat maanpinnalle valmistuneessa Airut – korttelissa.

**Merkitys A** **Vuokrataso C** **Kuntoluokka A** **Uhat A** **TT C**

**Stara tulee pitämään tilat yli 15 vuotta.**

## L5 Etelä-satama

Helsingin Satamalta Olympiaterminaalista vuokartut tauko- ja sosiaalitilat korvasivat aikoinaan Kasarmikadun toimipisteen. Kohteesta hoidetaan keskusta-alueen viherhoito ja käyttö painottuu pitkälti viheralueiden kasvukauteen. Tilojen pysyvyydestä ei ole täyttä varmuutta.

**Merkitys A** **Vuokrataso A** **Kuntoluokka B** **Uhat C** **TT B**

**Stara tulee pitämään tilat mahdollisimman pitkään >5v.**

## L6/Y2 Ulvilankuja

Munkkivuoressa sijaitseva kaupunkitekniikan ylläpidon ja ympäristöhoidon puutarhapalveluiden yhteinen tukikohta, sekä rakentamisen materiaalien välivarasto- ja jalostuskenttä. Maa-alue on laaja, mutta sen huono kantavuus rajoittaa osin käyttöä. Sosiaali- ja toimistotilat ovat tyydyttävät niin kunnoltaan, määrältään kuin vuokratasoltaankin.

Kohdetta voidaan kehittää rakentamalla sinne kevytrakenteisia sosiaali- ja hallitiloja sekä tehostamalla maa-alueen käyttöä. Näillä toimilla voidaan tulevaisuudessa osin mahdollistaa Atomitiestä luopuminen. Tilojen ja alueen käyttöaste talvella on tällä hetkellä erittäin huono.

**Merkitys B** **Vuokrataso B** **Kuntoluokka B** **Uhat B** **TT C**

**Kohdetta voi kehittää lisärakentamisella ja alueen käyttö tehostamalla.**

## L7 Katajanokan lipputermiinali

Katajanokan ja Kruunuhaan hoidon helpottamiseksi liikennelaitokselta on vuokrattu erillinen tauko- ja sosiaalitila lähinnä viherhoitoa varten Katajanokan eteläkärjestä. Tilat on peruskorjattu jonkin aikaa sitten ja ne ovat hyvässä kunnossa.

**Merkitys A** **Vuokrataso A** **Kuntoluokka A** **Uhat B** **TT A**

*Stara tulee pitämään tukikohdan yli 5 vuotta*

## L8 Lapinlahdensairaala-alue

Viheralueiden hoitoon tarkoitettu kesäkäytössä oleva tukikohta Lapinlahden sairaalan yhteydessä. Sairaalan peruskorjaus on siirtynyt tulevaisuuteen ja tilat voidaan säilyttää Staran käytössä toistaiseksi. Vuokrataso on edullinen.

**Merkitys B** **Vuokrataso A** **Kuntoluokka B** **Uhat D** **TT B**

*Stara tulee pitämään tukikohdan toistaiseksi, mutta siitä luovutaan sairaala-alueen peruskorjauksen alkaessa arviolta 2 vuoden kuluessa.*

## P1 Talttakuja

Laaja, monen eri yksikön käyttämä, työtukikohta Malmilla. Päärakennuksen toimisto- ja sosiaalitilat on peruskorjattu 2000-luvun alussa ja niiden kunto on tyydyttävä. Rakennuksen kylmä ullakko ja katto vaativat peruskunnostusta pikaisesti. Syksyllä 2016 valmistui alimman kerroksen toimistohuoneiden kosteuskorjaus, johon sisältyi myös tilamuutoksia. Tukikohdan varastotoimintojen uudistamistyöt valmistuivat lopullisesti kesällä 2017. Stara on luopunut viereisestä maa-alueesta vuoden 2018 aikana. Uusi kaupunkitekniikan rakentamisen varasto sijoitettiin silloin Tattarinsuolle.

Tilat ja piha-alue ovat varsin pirstoutuneita ja tukikohtaan tarvitaan uusi kokonaissuunnitelma. Myös alueen kaavoitus on kesken. Sijainniltaan ja laajuudeltaan tukikohta soveltuu hyvin kaupunkitekniikoiden pohjoiseksi keskuspaikaksi, mutta se vaatii jatkuvaa kehittämistä ja vuosikorjausta. Alueella on myös KTR:n pohjoisen mittauksen toimistorakennus.

**Merkitys A** **Vuokrataso B** **Kuntoluokka B** **Uhat B** **TT B**

*Kohdetta kehitetään ja Stara tulee pitämään tukikohdan niin pitkään kuin se palvelee KTY:n hoitoalueita.*

Hallinto/toimitilat/jm

2.12.2019

## P2 Kyläsaari

Kyläsaaren entisen jätevedenpuhdistamon valvomorakennuksiin on sijoitettu kaupunkitekniikan ylläpidon kakkosalueen kunnossapidon ja hoidon toimintoja. Kohteen sijainti on hyvä, mutta sosiaali- ja toimistotilojen kunto välttävä. Toimisto ja sosiaalitiloissa tarvitaan pintakorjauksia mm. lattioiden osalta. Myös toimistohuoneiden tilankäyttöä tulisi parantaa huoneita yhdistelemällä. Päärakennuksen ajoneuvosuojien nosto-ovet kaipaavat uusimista.

Puolilämpimät ja kylmät varastohallit ovat melko uudet ja hyväkuntoiset. Osa katoksista on varustettu nosto-ovilla.

Kohde on vuokrattu ylläpitovuokralla, mutta vaatii silti muutos- ja parannustöiden osalta omaa vuosikorjausrahaa.

**Merkitys A**   **Vuokrataso C**   **Kuntoluokka B**   **Uhat C**   **TT B**

*Stara tulee pitämään tukikohdan niin pitkään kuin mahdollista, tämän hetkisellä tiedolla vähintään vuoteen 2025. Tiloja on hankala samalta korvata alueelta.*

## P3 Kaasutintie 2 ja Jarrutie 8

Tattarinsuon Kaasutintiellä sijaitsevat talvikunnossapidon ja puhtaanapidon 1990-luvun lopulla valmistuneet toimisto- ja sosiaalitilat sekä kylmät ajoneuvokatokset. Samassa rakennuksessa toimii myös kaupunkitekniikan rakentamisen pilaantuneiden maiden PIMA-yksikkö. Tilat ovat melko hyväkuntoiset ja tehokkaassa käytössä. Pienenä riskitekijänä on kohteen öljylämmitys, jonka korvaamista muulla lämmitysmuodolla selvitetään.

Jarrutiellä on vanhoja, huonokuntoisia, puolilämpimiä ajoneuvosuojia. Niiden kunnossapito on työlästä ja kallista. Hallien määräaikaiselle rakennusluvalle on haettu jatkoa. Niiden merkitys ajoneuvosäilytyksessä on suuri.

### Kaasutintie 2

**Merkitys A**   **Vuokrataso B**   **Kuntoluokka B**   **Uhat B**   **TT A**

### Jarrutie 8

**Merkitys A**   **Vuokrataso A**   **Kuntoluokka C**   **Uhat C**   **TT A**

*Stara tulee pitämään Kaasutintien tukikohdan niin pitkään kuin mahdollista. Jarrutien korvaavan uudisrakentamisen tarpeellisuutta tulee selvittää.*



## **P4 Liukumäentie**

Kaupunkitekniikan ylläpidolla on käytössään miehistön sosiaali-tila, sekä puolilämmintä ja kylmää ajoneuvojen säilytystilaa LOG:n hallitsemassa Liukumäentien kiinteistössä. Pukutilat ovat rakennuksen väestösuojassa. Tukikohta on kunnoltaan ylläpidon tilojen osalta välttävä, mutta sijainniltaan hyvä. Miehistön sosiaali-tiloille on lisätarvetta jos sinne halutaan tulevaisuudessa siirtää Koivikkotien henkilöstö. Logistiikka osaston omat tarpeet ovat edellyttävät myös tukikohdan peruskorjausta. Tämä hanke on esitetty tarkemmin LOG:n omassa osuudessa **Lg2**. Tiloissa on myös kaupunkitekniikan rakentamisen katu- ja maalaboratorion tilat.

Vuoden 2018 lopussa kohteeseen siirrettiin logistiikkakeskuksen varasto.

**Merkitys A Vuokrataso B Kuntoluokka C Uhat B TT B**

***Stara tarvitsee Liukumäentien tiloja pysyvästi ja niiden kehittäminen on välttämätöntä.***

## **P5 Koivikkotie**

Pieni viherhoidon aluetukikohta. Sosiaali- ja taukotilojen kunto on välttävä ja tilanahtaus suuri, varsinkin kesällä. Kohteessa ei ole autoille puolilämmintä säilytystilaa. Tukikohdan toiminta voidaan yhdistää Liukumäentien tukikohtaan heti kun tarvittavat sosiaali-tilat saadaan rakennettua.

**Merkitys B Vuokrataso A Kuntoluokka C Uhat C TT A**

***Stara luopuu tukikohdasta heti, kun korvaat sosiaali-tilat saadaan Liukumäentielle tai johonkin muuhun sopivaan tukikohtaan.***

## **P6 Annalan kartano**

Pieni viherhoidon tukikohta Annalan kartanon alueella osoitteessa Hämeentie 154. Tilat soveltuvat hyvin lähinnä kasvukauden toimintaan. Sijainti on hyvä ja vuokra edullinen. KYMP:n tulevaisuuden suunnitelmat alueen virkistyskäytöstä saattavat vaarantaa tukikohdan käytön. Toiminnot voitaneen hoitaa Kyläsaaresta.

**Merkitys B Vuokrataso A Kuntoluokka C Uhat B TT A**

***Stara tulee pitämään tilat käytössään toistaiseksi.***

Hallinto/toimitilat/jm

2.12.2019

## P7 Ohrahuhdantie

Tilat sijaitsevat lämpimissä hallitiloissa Tuusulantien varressa. Tilat ovat tyydyttävässä kunnossa, sijainti hyvä ja vuokrataso kohtuullinen. Kohdetta käytetään lähinnä talvikunnossapidon lämpimänä autohallina liukkaudentorjuntayksiköiden säilytyksessä. Kesäajan käyttö on vähäistä.

**Merkitys B** **Vuokrataso B** **Kuntoluokka B** **Uhat C** **TT C**

**Stara luopuu tiloista viimeistään Liukumäentien tilojen peruskorjauksen valmistuttua.**

## P8 Rattitie

Yksityisen KA-Pesun omistamissa tiloissa Staran käytössä on yhteensä n. 960 m<sup>2</sup> korkeaa hallitilaa, sekä toimisto- ja sosiaalitilaa on n. 150 m<sup>2</sup>. Tiloissa toimii KTR:n maa- ja kalliotutkimus, sekä projektien tukiyksiköt. Kohde on uusi ja hyväkuntoinen. Sijainti on erinomainen. Vuokrataso on korkeahkoa alueen yleiseen tasoon nähden.

**Merkitys A** **Vuokrataso C** **Kuntoluokka A** **Uhat B** **TT B**

**Stara tulee pitämään tilat käytössään toistaiseksi.**

**KTR:n mittausyksiköillä** on omia toimitiloja Talttatiellä, Atomitiellä, Kaupunginpuutarhalla, Jätkäsaassa ja Holkkitiellä. Niiden vuokratasot, kuntoluokat ja uhat liittyvät kiinteästi kyseisten tukikohtien omiin tietoihin.

**KTR:n katu- ja maalaboratorion** tilat ovat Liukumäentien tukikohdassa, katso **LG1** Oulunkylä.

**KTR:n pilaantuneenmaan kunnostusyksikön, PIMA:n** toimitilat ovat Kaasutintien tukikohdassa, katso **P3**.

## I1 Tulppakuja 3

Holkkitielle sijoittuva Stadin ammattiopiston koulutuskampus laajenee tulevaisuudessa Tulppakujan alueelle niin, että tiloista on luovuttu asteittain alkaen syksystä 2018. Staran korvaavat tilat valmistuivat lopullisesti Vuosaaren vuoden 2019 lopussa jolloin Tulppakujalta poistuttiin. Kohteeseen jää vielä talveksi 19-20 talvikunnossapidon liuossuola-asema sekä ajoneuvosuoja, joka siirretään Vuosaaren kesällä 2020.

**Merkitys A** **Vuokrataso B** **Kuntoluokka B** **Uhat D** **TT B**

**Stara luopuu tiloista vaiheittain vuosina 2018 – 2020**

Hallinto/toimitilat/jm

2.12.2019

## I2 Holkkitie

Helsingin Veden entisissä tiloissa sijaitsi KTY:n kunnossapidon n. 1.160 m<sup>2</sup> toimisto- sosiaali- ja lämpimiä ajoneuvojen säilytystiloja. Toiminnot siirtyivät Vuosaaren Pallokujalle syksyllä 2018.

Rakennukseen jää toistaiseksi kaupunkitekniikan itäisen mittauksen tilat. Niille etsitään uutta sijoituspaikkaa 2021 loppuun mennessä

**Merkitys B Vuokrataso B Kuntoluokka B Uhat D TT B**

**Stara luopui KP2 tiloista vuoden 2018 kesällä.**

**KTR:n itäinen mittaus luopuu omista tiloistaan 2021 loppuun mennessä.**

## I3 Pallokuja

Tulppakujan ja Holkkitien tilat on korvattu Pallokujalle rakennetuilla uusilla toimitiloilla. Vanhat Itäreimarintien rakennukset purettiin ja tontti rakennettiin täysin uudestaan vuoden 2019 loppuun mennessä. Kesällä 2018 valmistui viereiselle Pallokuja 12 tontille uusi toimisto- ja sosiaalirakennus sekä Pallokuja 3 tontille laaja hallikokonaisuus. Hanke on yhteishanke KUVA:n kanssa ja se valmistui kokonaisuudessaan lopullisesti 2019. Tulevaisuudessa Staran ja KUVA:n autokorjaamoiden sekä muiden, osin päällekkäisten, toimintojen yhteistyötä tulee kehittää.

**Merkitys A Vuokrataso B Kuntoluokka A Uhat A TT B**

**Staran uusi, itäinen tukikohta ensimmäinen vaihe, valmistui 2018 kesällä.**

**Hankkeen toinen vaihe valmistui vuoden 2019 loppussa.**

## I4 Tullisaari

Tasoltaan vaatimaton, mutta edullinen ja toimiva viherhoidon kausitukikohta. Kesäisin sieltä järjestetään kartanoalueiden viherhoito ja talvisin se toimii korjausryhmän työtilana.

**Merkitys A Vuokrataso A Kuntoluokka C Uhat D TT B**

**Stara saattaa joutua luopumaan tiloista 2 vuoden kuluesa.**

## I5 Herttoniemen kartano

Pieni viherhoidon ympärivuotinen tukikohta otettiin käyttöön vuoden 2019 alussa. Kohteelle tuli tarve sen jälkeen, kun Tulppakujan toiminnot siirtyivät Vuosaareen.

**Merkitys A Vuokrataso B Kuntoluokka B Uhat B TT A**

**Stara tulee pitämään tilat käytössään toistaiseksi.**

## Ympäristönhoito-osasto

### YHO Puutarhapalvelut

#### Y1 Kaupunginpuutarha

Kaupungin puutarha on perinteinen tuotanto- ja tukikohta-alue Töölön Eläintarhassa. Alueella on useita rakennuksia, joiden kunto vaihtelee tyydyttävästä välttävään. Pääosa tiloista koostuu lasikatteisista kasvihuoneista. Alueen rakennusten pinta-ala on yhteensä 5 260 m<sup>2</sup>. Rakennukset ovat pääosin pääomavuokralla ja melko huonossa kunnossa. Kasvihuoneet, joiden yhteispinta-ala on 2972m<sup>2</sup>, on vuokrattu maanvuokralla. Molemmissa käyttäjälle kuuluu laaja korjaus- ja kunnossapitovastuu.

Pisaratilan suunnittelun yhteydessä on tullut ilmi se, että louhintatyön työaukko jouduttaisiin sijoittamaan juuri puutarhan Stadionin puoleisen sisäänajon kohdalle tontin sisäpuolelle. Tällöin joudutaan todennäköisesti purkamaan osa puurakennuksista ja kasvihuoneista. Toiminnan jatkamista muualla tulee tällöin vakavasti harkita.

Kaupunginpuutarhan alueella toimii Puutarhapalveluiden lisäksi kaupunkitekniikan ylläpidon Töölön hoitopiiri, sekä kaupunkitekniikan rakentamisen projektimitaus.

**Merkitys A** **Vuokrataso C** **Kuntoluokka C** **Uhat C** **TT B**

*Stara tulee pitämään tilat käytössä niin pitkään kuin se on mahdollista.*

### YHO Luonnonhoito

#### Y3 Haltiala ja Y4 Tuomarinkylä

Luonnonhoitoyksikön toimitilat sijaitsevat Tuomarinkylän metsä- ja maatyökeskuksen sekä Haltialan tilan yhteydessä. Lisäksi Salmen ulkoilualueella Vihdissä on metsänhoitoon liittyvä sosiaali- ja kalustotila.

Tuotantotilat ovat kunnoltaan vaihtelevia ja niiden vuokrataso on keskimäärin kohtuullinen. Kausiluontoisessa käytössä olevien rakennusten, kuten kuivureiden, vuokrataso on äärimmäisen korkea verrattuna niiden tuotantoarvoon. Lähes kaikki rakennukset ovat suojeltuja ja kuuluvat olennaisena osana kaupunkiympäristön toimialan vaalimaan kartano- ja virkistyspelto-miljööseen.

Luonnonhoitoyksikön tilat ovat toiminnan nykyisessä laajuudessa kokonaisuudessaan käytössä. Osa maatalouden työkoneista joudutaan tilan puutteen vuoksi säilyttämään kuitenkin taivasalla.

Hallinto/toimitilat/jm

2.12.2019

Tuomarinkylän sosiaalituloista on teetetty kuntoarvio, jonka pohjalta rakennukselle suoritetaan tarpeelliset korjaus- ja muutostyöt vuosien 2020–21 aikana.

**Merkitys A Vuokrataso B Kuntoluokka C Uhat B TT B**

*Stara pitää tilat käytössä niin pitkään kuin KYMP jatkaa virkistyspeltojen ylläpitoa ja kotieläinten hoitoa Haltialassa.*

*Tuomarinkylän metsä- ja maatyökeskuksen toiminta jatkuu maatalouden mahdollisista ratkaisuksista huolimatta metsä- ja luonnonsuojelusektorin käytössä yli 10 vuotta.*

## YHO Vesistöt

### Y5 Siltavuoren ranta

Väliaikainen tukikohta sijoittuu Kruunuhakaan, Hakaniemen sillan alle, sen eteläpäähän. Kohde valmistui ja otettiin käyttöön keväällä 2017. Vuokratukustannuksissa on mukana laiture- ja lastauslaitteiden kustannukset. Toiminnan jatkumista uhkaa Hakaniemen sillan tuleva peruskorjaus.

**Merkitys A Vuokrataso B Kuntoluokka A Uhat D TT B**

*Tukikohta on käytössä määräaikaisella luvalla enintään 3 vuotta*

## Logistiikkaosasto

### Lq 1 Toukola

Logistiikan kalustoratkaisut-yksikkö toimii Toukolan kiinteistön korjaamorakennuksissa. Yksiköllä on lisäksi varastokäytössä neljä alueen 14 kaarihallista. Tilojen yhteenlaskettu pinta-ala on n. 6 800 m<sup>2</sup>. Alueella sijaitsee polttoaineenjakuasema.

Tilat ovat yli 40 vuotta vanhat, kunnoltaan enimmäkseen tyydyttävät, mutta toiminnallisesti vain välttävät. Kohteen sijainti on erinomainen ja vuokrataso kohtuullinen. Rakennuksiin on tehty mittavia peruskorjauksia viimeisen kymmenen vuoden aikana. Vuoden 2016 aikana valmistuivat korjaamon ja vuokraamon asiakaspalvelua ja henkilöstötiloja parantavat tilajärjestelyt.

**Merkitys A Vuokrataso B Kuntoluokka B Uhat C TT B**

*Stara tulee pitämään tilat käytössä niin pitkään kuin Toukolan korvaavat tilat toteutetaan.*

Hallinto/toimitilat/jm

2.12.2019

## Lg 2 Oulunkylä

Liukumäentie 4 kiinteistön pinta-ala on yhteensä 5 922 m<sup>2</sup>. Tiloista n. 2000 m<sup>2</sup> on toimistoa ja lämmintä tuotantotilaa, toiset 2000 m<sup>2</sup> lämmintä tai puolilämmintä varastoa ja loput kylmiä varastoja ja autokatoksia.

Liki 40-vuotias päärakennus on rakenteiltaan, talotekniikaltaan ja energiataloudeltaan korkeintaan välttävässä kunnossa. Kiinteistö tarvitsee siis pikaista peruskorjausta. Varastohallin teräsrakenteiden mahdollista liikkumista tarkkaillaan säännöllisin mittauksin. Lisäksi alueen maapohja on monin paikoin vajonnut alueella kulkevien hulevesiviemäreiden sorruttua savimaan liikkumisen takia.

Logistiselta sijainniltaan kiinteistö on ihanteellisten liikenneyhteyksien ääressä. Staraan liitetyn logistiikkakeskuksen varasto aloitti toimintansa kohteessa 2019 alussa. Logistiikkakeskuksen ja pienkalustovuokrauksen käyttämien tilojen järjestelyjä tulee miettiä jo ennen peruskorjausta, samoin pienkaluston varastointia Staran muissa tukikohdissa kuten Pallokujalla ja Jätkäsaassa.

**Merkitys A Vuokrataso B Kuntoluokka C Uhat A TT B**

**Tilat tulee peruskorjata tai rakentaa kokonaan uudelleen viiden vuoden sisällä. Tontin käyttöä on samalla tehostettava**

## **Korjaamon etäpisteet Atomitiellä L1 ja Tulppakujalla I2**

Korjaamolla on noin 150 m<sup>2</sup> pienkorjaamot Atomitien ja Tulppakujan tukikohdissa. Molemmissa yksiköissä työskentelee kaksi henkeä. Tulppakujan korjaamo siirtyi kuitenkin Vuosaaren, Pallokujalle, uusien tilojen valmistuttua syksyllä 2018.

**Merkitys A Vuokrataso B Kuntoluokka B Uhat B TT B**

**Stara tulee pitämään Atomitien korjaamon niin pitkään, kuin varsinaiset tukikohdat pysyvät toiminnassa. Tulppakujasta on luovuttu syksyllä 2018**

## **Polttoaineenjakoasemat**

Logistiikkaosasto on ylläpitänyt yhteensä seitsemää polttoaineasemaa. Ne ovat olleet tarkoitettu ensisijaisesti Staran oman ajoneuvokaluston polttoainehuoltoon.

Stara kuitenkin tehnyt päätöksen, että se luopuu vaiheittain kaikista polttoaineasemistaan vuoden 2020 aikana. Tämän hetkisen tiedon mukaan kuitenkin Hernesaaren asema tulee jatkamaa edelleen, tosin Nesteen operoimana.

**Merkitys C Vuokrataso B Kuntoluokka B Uhat D**

**Stara luopuu lähes kaikista omista polttoaineenjakoasemistaan vuoden 2020 aikana.**

Hallinto/toimitilat/jm

2.12.2019

## Rakennustekniikka

### R1 Toukola

Rakennustekniikan kaikki työyksiköt ja sen oma hallinto toimivat Halmeentien 115 vanhoissa teollisuus- ja varastotiloissa. Tilat ovat rakenteiltaan ja talotekniikaltaan välttävissä kunnossa. Kiinteistön sijainti on kuitenkin hyvä ja vuokrataso kohtuullinen. Tontin pieni koko asettaa rajoituksia varastoinnille ja pysäköinnille.

Toukolan, sekä rakennustekniikan että logistiikkaosaston, toimintojen korvaavien tilojen tarveselvitys on käynnistynyt vuonna 2015, mutta ei ole johtanut tuloksiin.

**Merkitys A Vuokrataso B Kuntoluokka C Uhat C TT A**

*Stara tulee pitämään tilat käytössä niin pitkään, kunnes Toukolan korvaavat tilat toteutetaan.*

### R2 Valuraudantie 19

Hiljattain vuokrattu lähinnä puutyöosaston käyttämä varastorakennus Tattariharjussa. Se helpottaa osaltaan Toukolan tilanahtautta.

**Merkitys A Vuokrataso B Kuntoluokka C Uhat B TT B**

## Hallinto-osasto

### H Ilmala

Staran johto ja hallinto ovat sijoittuneet Helsingin Seudun Ympäristöpalveluiden omistamaan vesitorniikiinteistöön Ilmalassa. Tilat ovat toiminnallisesti tyydyttäviä, mutta tilankäytöllisesti tehottomia. Vuokrataso on kohtuullinen ja sijainti hyvä. Tiloihin on sijoittunut myös luonnonhoidon ja kaupunkitekniikan rakentamisen johto. Ilmalaan pyritään sijoittamaan lisää henkilöstöä tilatehokkuuden parantamiseksi. Ilmalan vuokrasopimus päivitettiin vastuunjakotaulukon ja irtisanomisajan osalta vuoden 2019 alusta.

**Merkitys A Vuokrataso B Kuntoluokka B Uhat B TT D**

*Ilmalan hallintotilat pysyvät ennallaan seuraavat 5 vuotta.*

# LIITE 1 Läntiset kaupunkitekniikat 2020

nro	Kohde	Pinta-ala m2	Vuokra €/kk	€/m2	Vuokra €/vuosi	Merkitys	Vuokra-taso	Kunto-luokka	Uhat	Arvioitu käyttöaika	Vastaava	Vuosi-korjaus-varaus €	Ylläpito-kulut €
L1	Hakamäenkuja	1 377	11 000	8,0	132 000	A	B	A	A	>15 v	Ilkka Koivula	15 000	75 000
L2	Atomitie 4-6	4 982	27 400	5,5	328 800	A	B	C	C	> 5v	Pekka Stenius	50 000	160 000
L3	Kampin tukikohta	7 758	38 000	4,9	456 000	A	C	B	A	> 15 v	Seppo Ilvonen	50 000	200 000
L3	Runebergin-katu 4 C	206	1 950	9,5	23 400	B	B	B	B	>10 v	Seppo Ilvonen	YP	YP
L3	Malminkatu 5	113	2 100	18,7	25 200	B	C	B	B	>10 v	Seppo Ilvonen	YP	YP
L4	Jätkäsaari luolatukikohta	8 100	56 500	7,0	678 000	A	C	A	A	>15 v	Tapio Vauhkonen	20 000	250 000
L4	Jätkäsaari toimisto	343	8000	23,3	96 000	A	C	A	A	>15 v	Tapio Vauhkonen	YP	YP
L5	Etelä-satama	86	1 650	19,2	19 800	A	A	B	C	> 5 v	Sampo Sainio	1 000	500
L6	Ulvilankuja	620	5 800	9,4	69 600	B	B	B	B	> 10 v	Mari Kaunismaa	10 000	34 000
L7	Katajanokan lipputermin.	40	420	10,5	5 040	A	A	A	B	> 5 v	Sampo Sainio	YP	500
L8	Lapinlahden sairaala	69	130	1,9	780	B	A	B	D	Luovutaan	Sampo Sainio	YP	YP

1 834 620 €

**YHTEENSÄ** 146 000 € 720 000 €



# Pohjoiset kaupunkitekniikat 2020

	Kohde	Pinta-ala m2	€/m2	Vuokra €/kk	Vuokra €/vuosi	Merkitys	Vuokra-taso	Kunto-luokka	Uhat	Arvioitu käyttöaika	Vastaava	Vuosi-korjaus-varaus €	Ylläpito-kulut €
P1	Talttakuja	2551	7,1	18 100	217 200	A	B	B	B	Kehitetään	Tero Koppinen	60 000	240 000
P2	Kyläsaarenk. 8	7969	7,8	62 000	744 000	A	C	B	C	Väh> 2025	J-P Tissari	30 000	175 000
P3	Kaasutintie 2	1352	6,3	8 500	102 000	A	B	B	B	> 10 v	Arto Martiskin	5 000	40 000
P3	Jarrutie 8	1027	2,6	2 700	32 400	A	A	C	C	> 3 v	Arto Martiskin	10 000	30 000
P4	Liukumäentie	Kohteen tiedot kohdassa LOG Oulunkylä				A	B	C	B	Kehitetään	Samipet. Mäkinen	LOG	Kohdassa LOG
P5	Koivikkotie 37	256	7,4	1 900	22 800	B	A	C	C	Luovutaan	Veli-Pekka Mäkinen	YP	10 000
P6	Annalan kartano	104	4,0	420	5 040	B	A	C	B	> 5 v	Veli-Pekka Mäkinen	3 000	2 000
P7	Ohrahuhdantie	200	10,0	2 000	24 000 €	B	B	B	C	Luovutaan	Ari Suomi	YP	YP
P8	Rattitie 32	1062	11,4	12 500,0	150 000	A	C	A	B	> 10 v	Lars Sandberg	yp	25 000

1 297 440 €

**YHTEESÄ** 108 000 € 522 000 €

## Itäiset kaupunkitekniikat 2020

	Kohde	Pinta-ala m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	Vuokra/kk	Vuokra €/vuosi	mer- kitys	vuokra- taso	kunto- luokka	uhat	Arvioitu käyttöaika	Vastaava	Vuosi- korjaus- varaus €	Ylläpito- kulut €
I1	Tulppakuja 3 suolavarasto	300	5,0	1 500	18 000	A	B	B	D	Luovutaan 2018-19	Harri Lillqvist	0	0
I2	Holkkitie 5	300	10,0	3 000	36 000	B	B	B	D	Luovutaan 2021	Petri Lahti	1 000	YP
I3	Pallokuja	5 388	13,4	72 023	864 276	A	B	A	A	> 15 v	Jarmo Tamminen	20 000	200 000
I4	Tullisaari	240	4,2	1 000	12 000	A	A	C	D	n.2 v	Pepita Palonen	2 000	3 000
I5	Herttoniemen kartano	130	15,4	2 000	24 000	A	B	B	B	> 5 v	Pepita Palonen	1 000	10 000
					954 276 €						<b>YHTEENSÄ</b>	23 000 €	213 000 €

## Ympäristönhoito 2020

	Kohde	Pinta-ala m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	Vuokra/kk	Vuokra €/vuosi	mer- kitys	vuokra- taso	kunto- luokka	uhat	Arvioitu käyttöaika	Vastaava	Vuosi- korjaus- varaus €	Ylläpito- kulut €
Y1	Kaup.puutarha	5 260	2,1	11 000	132 000	A	C	C	C	> 10 v	Jari Kuusi	20 000	150 000
Y2	Ulvilankuja	Tiedot kohdassa L6				B	B	B	B	> 10 v	Jari Kuusi		
Y3 Y4	Haltiala ja Tuomarinkylä	5 644	2,7	15 000	180 000	A	B	C	B	> 10 v	Jari Kuusinen Aleksi Kankare	15 000	90 000
Y5	Siltavuoren- ranta	115	38	4 400	52 800	A	B	A	D	Luovutaan 2021	Juha Puumalainen	2 000	25 000
					364 800 €						<b>YHTEENSÄ</b>	37 000 €	265 000 €

## Logistiikka 2020

nro	Kohde	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Vuokra €/kk	€/m <sup>2</sup>	Vuokra €/vuosi	merkitys	vuokra- taso	kunto- luokka	uhat	Arvioitu käyttöaika	Vastaava	Vuosi- korjaus- varaus €	Ylläpito- kulut €
Lg2	Oulunkylä	6 135	35 200	5,7	422 400	A	B	C	A	Kehitetään	Teemu Levander	30 000 €	350 000

L2	Atomitien korjaamo	120	Sisältyy L2:een			A	B	B	B	> 10 v.	Simo Rinne	2 000 €	5 000
----	-----------------------	-----	-----------------	--	--	---	---	---	---	---------	------------	---------	-------

I 1	Tulppakujan korjaamo	150	Sisältyy I1:een			A	B	B	D	Luovutaan 2018			
-----	-------------------------	-----	-----------------	--	--	---	---	---	---	-------------------	--	--	--

**YHTEENSÄ** 32 000 € 355 000 €

## Rakennustekniikka + LOG 2020

nro	Kohde	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Vuokra €/kk	€/m <sup>2</sup>	Vuokra €/vuosi	merki- tys	vuokra- taso	kunto- luokka	uhat	Arvioitu käyttöaika	Vastaava	Vuosi- korjaus- varaus €	Ylläpito- kulut €
R1	Toukola	14 014	73 500	5,2	882 000	A	B	C	C	> 5 v	Jari Mikkola	50 000 €	650 000
Lg1											Simo Rinne		
R2	Valuraudantie	1 081	5 130	4,7	61 560	A	B	C	B	> 5 v	Jan Lahtinen	20 000 €	35 000

**YHTEENSÄ** 50 000 € 650 000 €

## Hallinto-osasto 2020

nro	Kohde	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Vuokra €/kk + sähkö	€/m <sup>2</sup>	Vuokra €/vuosi	merki- tys	vuokra- taso	kunto- luokka	uhat	Arvioitu käyttöaika	Vastaava	Vuosi- korjaus- varaus €	Ylläpito- kulut €
H	Ilmala	2 990	36 000	12,0	432 000	A	B	B	B	> 3 v	Markus Lange	5 000	50 000



# LIITE 2 STARAN TOIMITILAT 2020

