

STARA

Pidetään Stadista huolta.

Staran toimitilasuunnitelma 2021



TOIMITILASUUNNITELMA 2021

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 mukaisesti. Sen tarkoituksena on antaa Staran johdolle ja johtokunnalle objektiivinen kuva liikelaitoksen 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 ensisijaisesti tuotantoyksiköillä. Toimitilayksikön rooli tilatehokkuuden parantamisessa on kuitenkin muuttuneessa tilanteessa noussut merkittäväksi.

Teknisten palveluiden palvelustrategiset linjaukset ja Staran kehittämisohjelma kustannustehokkuuden parantamiseksi asettavat toimitilat lähivuosina täysin uudenlaisen tarkastelun alaisiksi.

Stara toimii pääsääntöisesti kaupunkiympäristön tilapalvelun omistamissa vuokratiloissa. Toimitilat on vuokrattu enimmäkseen pääomavuokralla, joten kiinteistönhoidon, ylläpidon ja teknisen isännöinnin järjestää Stara itse. Staran toimitilasioita johtaa ja suhteita kaupunkiympäristön toimialan tilapalveluun koordinoi hallinto-osaston toimitilapäällikkö.

Tekstissä ja taulukoissa on tiloja arvioitu 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 2017 tehdyn 5S-mittauksen perusteella
- Kohteen **tulevaisuuden näkymät**

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. 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 2021 toimitilasuunnitelmassa esitetty vuosikorjaussumma on karkea arvio, mutta alkavana vuonna tehdään kaikkiin Staran kiinteistöihin vuosihuoltosuunnitelma huomattavasti tarkemmalla kustannusarviolla.

Kaupunkitekniikan ylläpito ja rakentaminen (KTY ja KTR)

Vuoden 2013 alusta aloittaneessa organisaatiossa on kolmesta alueellisesta kaupunkitekniikasta muodostettu kaksi uutta osastoa: Kaupunkitekniikan ylläpito ja kaupunkitekniikan rakentaminen. Osastot toimivat pääsääntöisesti yhteisissä tukikohdissa, joiden kiinteistönhoito ja -ylläpito 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.

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 tarjottu mahdollisuus tilojen yhteiskäytöstä ei näytä toteutuvan. Päinvastoin, varikko uhkaa Staran varastohallien olemassaoloa.

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

Kohdetta tulee kehittää lisärakentamisella ja HKL:n alueen yhteiskäytöllä

L2 Atomitie

Kohde on rakennettu 1970-luvun alussa. Raide-Jokerin kaavoitus ovat hidastuttaneet puheita Atomitien tontin myymisestä. Arvio tukikohdan pysyvyydestä on tällä hetkellä 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. Toimisto- ja sosiaalirakennuksen ikkunat on uusittu vuoden 2016 aikana. Vuonna 2020 kunnostettiin pukuhuone- ja taukotilat.

Kohteessa toimivat KTY:n katu- ja viherhoito, KTR:n läntinen mittausyksikkö, sekä Logistiikkaosaston ajoneuvokorjaamo
Atomitien vuosikorjauksiin joudutaan käyttämään jatkossa huomattava summa omaa käyttörahaa. Tiloissa toimii myös.

Merkitys A Vuokrataso B Kuntoluokka C Uhat C TT C

Stara tulee luopumaan Atomitien tukikohdasta, kun korvaavat tilat on saatu järjestettyä.

L3 Kamppi + Runeberginkatu + Malminkatu

Laaja, KTY:n hoidon maanalainen luolatukikohta, Kampissa. Osa kohteen sosiaalituloista sijaitsee Runeberginkatu 4 c kellarituloissa, 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.

L4 Jätkäsaaren luolatukikohta ja maanpäällinen toimisto

"Rokki Staraksi" nimetty luolatukikohta otettiin käyttöön vuoden 2017 alussa. Se on ollut yhteishanke yhdessä alueellisen, kaupungin omistaman, Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n "Rokki Parkin" kanssa. Tilassa toimivat KTY:n hoito- ja kunnossapitoyksikkö, sekä KTR :n RA1

Tilat ovat uudet ja toimivat, mutta vuokra- ja käyttökustannuksiltaan erittäin kalliit. Kohteen käyttöä tulee kehittää alkuperäisestä suunnitellusta käyttötarkoituksesta paremmin yhteiskäyttöä ja tilatehokkuutta palveleviksi.

Luolatukikohtaan liittyy vahvasti 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 Olympiaterminalista 2015 vuokartut tauko- ja sosiaalitilat korvasivat entisen Kasarmikadun toimipisteen. Kohteesta hoidetaan KTY:n 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 > 5 v.

L6 ja Y2 Ulvilankuja

Kaavan mukaisella alueella Munkkivuorella sijaitseva kaupunkitekniikan ylläpidon ja ympäristönhoidon puutarhapalveluiden 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 mahdollistaa Atomitiestä luopuminen. Tilojen ja alueen käyttöaste talvella on tällä hetkellä erittäin huono.

Merkitys B Vuokrataso B Kuntoluokka B Uhat B TT C

Kohdetta tulee kehittää lisärakentamisella ja alueen käyttö tehostamalla.

Hallinto/toimitilat/jm

24.11.2020

L7 Katajanokan lipputermiinali

Katajanokan ja Kruunuhaan hoidon helpottamiseksi liikennelaitokselta on vuokrattu erillinen tauko- ja sosiaalitila lähinnä viherhoitoa varten Katajanokan eteläkärjestä. Tilat juuri peruskorjattu ja 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 KTY:n 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 3 vuoden kuluessa.

P1 Talttakuja

Laaja, monen eri yksikön käyttämä (HO2, KP2, RA2, PMI), tukikohta 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 lämpimien varastotoimintojen uudistamistyöt valmistuivat lopullisesti kesällä 2017. Stara on luopunut viereisestä varastomaa-alueesta vuoden 2018 aikana. Uusi kaupunkitekniikan rakentamisen varasto sijoitettiin Tattarin suolle.

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.

P2 Kyläsaari

Kyläsaaren entisen jätevedenpuhdistamon valvomorakennuksiin on sijoitettu kaupunkitekniikan ylläpidon kakkosalueen kunnossapidon ja hoidon toimitiloja. Kohteen sijainti on hyvä, mutta henkilöstö- ja toimitilojen kunto välttävä. Toimisto ja sosiaalituloissa tarvitaan pintakorjauksia mm. lattioiden osalta. Myös toimitohuoneiden tilankäyttöä tulisi parantaa huoneita yhdistelemällä. Päärakennuksen ajoneuvosuojausten nosto-ovet kaipaavat uusimista.

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

Kohteen ylläpitovuokraan esitettiin suurta korotusta 2018. Vuokraperusteiden selvityksessä saatiin korotukset kuitenkin neuvoteltua kohtuullisiksi.

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

Stara tulee pitämään tukikohdan niin pitkään kuin mahdollista, tämänhetkisellä tiedolla vähintään vuoteen 2025. Tiloja on hankala korvata.

P3 Kaasutintie 2 ja Jarrutie 8

Tattarinsuon Kaasutintieellä sijaitsevat KTY:n talvikunnossapidon ja puhtaanapidon 1990-luvun lopulla valmistuneet toimisto- ja sosiaalitulat. 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 ajoneuvosuojaus. 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 D** **TT A**

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

P4 Liukumäentie

Kaupunkitekniikan ylläpidolla on käytössään miehistön sosiaalitilaa, puolilämmintä ja kylmää ajoneuvojen säilytystilaa LOG:n hallitsemassa Liukumäentien kiinteistössä. Pukutilat ovat väestönsuojassa.

Tukikohta on kunnoltaan KTY:n tilojen osalta välttävä, mutta sijainniltaan hyvä. Miehistön sosiaalituloille 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. Tiloissa on myös kaupunkitekniikan rakentamisen katu- ja maalaboratorion tilat.

Vuoden 2018 lopussa kohteeseen siirrettiin logistiikkakeskuksen varasto ja noin kaksi vuotta myöhemmin perustettiin toisen kiinteistön tiloihin erillinen väliaikainen koronapandemia-varasto.

Merkitys A Vuokrataso B Kuntoluokka C Uhat B TT B

Stara tarvitsee Liukumäentien tiloja pysyvästi ja niiden kehittäminen on välttämätöntä.

P5 Koivikkotie

Pieni KTY:n 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 sosiaalitulat saadaan rakennettua.

Merkitys B Vuokrataso A Kuntoluokka C Uhat C TT A

Stara luopuu tukikohdasta, kun korvaat sosiaalitulat saadaan toteutettua Liukumäentielle, tai johonkin muuhun sopivaan tukikohtaan.

P6 Annalan kartano

Pieni KTY:n viherhoidon tukikohta Annalan kartanon alueella osoitteessa Hämeentie 154.

Tilat soveltuvat hyvin vain 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.

P7 Orahamdantie

Osuus SEU Oy:n lämpimissä hallitiloissa Tuusulantien varressa. Tilat ovat tyydyttävässä kunnossa, sijainti hyvä ja vuokrataso kohtuullinen. Kohdetta käytetään lähinnä KTY:n 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

Staran KTR:n pohjatutkimuksen käytössä on tilaa yhteensä n. 960 m² (korkeus n. 7 m), josta toimisto- ja sosiaalitilan osuus on n. 150 m². Tiloissa toimii KTR:n maa- ja kalliotutkimus sekä projektitukiyksiköt. 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 omat 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 pilaantuneen maan kunnostusyksikön, PIMA:n toimitilat ovat Kaasutintien tukikohdassa, katso **P3**.

I1 Pallokuja

Tulppakujan ja Holkkitien tilat ja toiminnot korvattiin Vuosaaren Pallokujalle rakennetuilla uusilla toimitiloilla. Kesällä 2018 valmistui uusi toimisto- ja sosiaalirakennus, sekä laaja hallikokonaisuus. Hanke oli yhteishanke KUVA:n kanssa ja valmistui kokonaisuudessaan vuoden 2019 lopussa. Kohteessa toimivat Staralta KTY:n HO3 ja KP2, KTR:n RA3 ja LOG:n raskasajoneuvokorjaamo.

Merkitys A Vuokrataso B Kuntoluokka A Uhat A TT B

Stara tulee pitämään tukikohdan yli 15 vuotta

I2 Tullisaari

Tasoltaan vaatimaton, mutta edullinen ja toimiva KTY:n 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 3 vuoden kuluesa.

I3 Herttoniemen kartano

Pieni KTY:n viherhoidon ympärivuotinen tukikohta otetaan käyttöön vuoden 2019 alussa. Kohteelle on tarve sen jälkeen, kun Tulppakujan toiminnot siirtyivät Vuosaaren.

Merkitys A Vuokrataso B Kuntoluokka B Uhat B TT A

Stara tulee pitämään tilat käytössään toistaiseksi.

I4 Holkkitie

Rakennukseen jäävät toistaiseksi enää 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 joutuu luopumaan tiloista vuoden 2021 loppuun mennessä.

Ympäristönhoito-osasto

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 m². Rakennukset ovat pääosin pääomavuokralla. Kasvihuoneet, joiden yhteispinta-ala on 2972 m², on vuokrattu maanvuokralla. Molemmissa käyttäjälle kuuluu laaja korjaus- ja kunnossapitovastuu.

Pisaratilan suunnittelun yhteydessä on tullut ilmi se, että louhintatyön työaukko joudutaan 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 KTY:n Töölön hoitopiiri, sekä KTR:n projektimittaus.

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

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

Y2 Ulvilankuja on esitetty kohdassa **L6**

Luonnonhoito

Y3 Tuomarinkylä **Y4** Haltiala ja

Luonnonhoitoyksikön toimitilat sijaitsevat Tuomarinkylän metsä- ja maatyökeskuksen ja 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, vuokra on äärimmäisen korkea verrattuna niiden tuotantoarvoon.

Lähes kaikki rakennukset ovat suojeltuja ja kuuluvat olennaisena osana kaupunkiympäristön toimialan vaalimaan kartano- ja virkistyspelto-miljööseen.

Hallinto/toimitilat/jm

24.11.2020

Luonnonhoitoyksikön tilat ovat toiminnan nykyisessä laajuudessa kokonaisuudessaan käytössä. Osa maatalouden työkoneista joudutaan tilan puutteen vuoksi säilyttämään kuitenkin taivasalla. Tuomarinkylä on liitetty kaukolämpöön kesällä 2015 jolloin luovuttiin hakelämpövoimalasta.

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 ratkaisusta huolimatta metsä- ja luonnonsuojelusektorin käytössä yli 10 vuotta.

Vesistöt

Y5 Meri- ja saaristoalueiden tukikohta

Väliaikainen tukikohta Kruunuhaassa, Hakaniemen sillan alla, poistuu vuoden 2021 alussa. Kohde korvataan yksityisillä vuokratiloilla Lauttasaassa. Tämäkin kohde on väliaikainen. Stara etsii edelleen pysyvää sijoituspaikkaa vesialueiden hoidon järjestämiseksi.

Merkitys A Vuokrataso B Kuntoluokka A Uhat D TT B

Tukikohta on käytössä enintään 3 vuotta

Logistiikkaosasto

Lg1 Toukola

Logistiikan kalustoratkaisut-yksikkö toimii Toukolan kiinteistön korjaamorakennuksissa. Yksiköllä on lisäksi varastokäytössä neljä alueen 14 kaarihallista. Tilojen yhteenlaskettu pinta-ala on n. 7 000 m².

Tilat ovat yli 40 vuotta vanhat, kunniltaan 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 C Uhat C TT B

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

Lg2 Oulunkylä

Liukumäentie 4 kiinteistön pinta-ala on yhteensä 5 922 m². Tiloista n. 2000 m² on toimistoa ja lämmintä tuotantotilaa, toiset 2000 m² 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.

Logistiselta sijainniltaan kiinteistö on ihanteellisten liikenneyhteyksien ääressä. Kiinteistö on kaavanmukaisella tontilla ja ympäröivät liike- ja varastorakennukset, Helsingin Energian huippulämpövoimala sekä tontin ylittävä 110 kV voimalinja, varmistavat pysyvyyden. Alueella on polttoaineenjakuasema.

Staraan liitetyn logistiikkakeskuksen varasto aloitti toimintansa kohteessa 2019 alussa. Vuonna 2020 vuokrattiin muualta väliaikaista lisätilaa koronapandemian suojaravikkeiden varastointiin.

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 L2 ja Pallokujalla I1

Korjaamalla korjaamot Atomitiellä ja Pallokujan tukikohdassa. Molemmissa kohteissa työskentelee kaksi henkeä. Etäkorjaamo palvelevat hyvin nopeita korjaustarpeita lyhentämällä ajoaikoja omilla alueillaan.

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 2019

Polttoaineenjakuasemat

Logistiikkaosasto on ylläpitänyt aikanaan yhteensä seitsemää kiinteää polttoaineenjakuasemaa. Ne olivat aikoinaan tarkoitettu ensisijaisesti oman ajoneuvokaluston polttoainehuoltoon, mutta myös logistiikan muille hallintokunnille vuokraamille ajoneuville.

Stara on kuitenkin luopunut vaiheittain kaikista polttoaineasemistaan.

Merkitys B Vuokrataso B Kuntoluokka B Uhat D

Stara on luopunut omista polttoaineenjakuasemistaan vaiheittain.

Rakennustekniikka

R1 Toukola

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

Toukolan, sekä rakennustekniikan että logistiikkaosaston, toimintojen korvaavien tilojen tarveselvitys on ollut käynnissä vuodesta 2015.

Merkitys A Vuokrataso B Kuntoluokka C Uhat C TT A

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

R2 Valuraudantie

Noin 1000 m2 puolilämmin varastotila lähinnä Toukolan puutyöosaston valmiiden töiden välivarastointiin.

Merkitys A Vuokrataso B Kuntoluokka C Uhat B TT A

Hallinto-osasto

H Ilmala

Staran johto ja hallinto ovat sijoittuneet Helsingin seudun ympäristöpalveluiden omistamaan vesitorniikiinteistöön Ilmalassa. Tilat ovat toiminnallisesti tyydyttäviä, mutta tilankäytöllisesti varsin tehottomia. Vuokrataso on kohtuullinen ja sijainti hyvä. Tiloihin on sijoittunut myös luonnonhoidon ja kaupunkitekniikan rakentamisen johto.

Ilmalaan pyritään sijoittamaan lisää henkilöstöä tilatehokkuuden parantamiseksi. Toinen vaihtoehto on luopua osasta tiloja tai korvata ne uusilla, tehokkaammilla ja edullisemmilla tilaratkaisuilla.

Merkitys A Vuokrataso B Kuntoluokka B Uhat B TT D

Ilmalan hallintotilat pysyvät ennallaan seuraavat 3 vuotta.

LIITE 1 Läntiset kaupunkitekniikat 2021

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	B	>15 v	Ilkka Koivula	15 000	75 000
L2	Atomitie 4-6	4 982	28 000	5,6	336 000	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	Jari Kyngäs	50 000	200 000
L3	Runebergin-katu 4 C	206	2 000	9,7	24 000	B	B	B	B	>10 v	Jari Kyngäs	YP	YP
L3	Malminkatu 5	113	2 200	19,6	26 400	B	C	B	B	>10 v	Jari Kyngäs	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	1 700	19,8	20 400	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	140	2,0	840	B	A	B	D	Luovutaan	Sampo Sainio	YP	YP

1 844 280 €

YHTEENSÄ 146 000 € 720 000 €

Pohjoiset kaupunkitekniikat 2021

	Kohde	Pinta-ala m ²	€/m ²	Vuokra €/kk	Vuokra €/vuosi	Merkitys	Vuokrataso	Kuntoluokka	Uhat	Arvioitu käyttöaika	Vastaava	Vuosi- korjaus- varaus €	Ylläpito- kulut €
P1	Talttakuja	2551	7,3	18 500	222 000	A	B	B	B	Kehitetään	Olli-Pekka Vatanen	60 000	240 000
P2	Kyläsaarenk. 8	7969	7,8	62 500	750 000	A	C	B	C	Väh> 2025	J-P Tissari	30 000	175 000
P3	Kaasutintie 2	1352	6,4	8 600	103 200	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	7,8	2 000	24 000	B	A	C	C	Luovutaan	Veli-Pekka Mäkinen	YP	10 000
P6	Annalan kartano	104	4,3	450	5 400	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	12 800	153 600	A	C	A	B	> 10 v	Lars Sandberg	yp	25 000
					1 314 600 €						YHTEESÄ	108 000 €	522 000 €

Itäiset kaupunkitekniikat 2021

	Kohde	Pinta-ala m ²	€/m ²	Vuokra/kk	Vuokra €/vuosi	mer- kitys	vuokra- taso	kunto- luokka	uhat	Arvioitu käyttöaika	Vastaava	Vuosi- korjaus- varaus €	Ylläpito- kulut €
I1	Pallokuja	5 388	13,5	73 000	876 000	A	B	A	A	> 15 v	Jarmo Tamminen	20 000	200 000
I2	Tullisaari	240	4,2	1 000	12 000	A	A	C	D	n.2 v	Pepita Palonen	2 000	3 000
I3	Herttoniemen kartano	130	15,4	2 000	24 000	A	B	B	B	> 5 v	Pepita Palonen	1 000	10 000
I4	Holkkitie 5	300	10,0	3 000	36 000	B	B	B	D	Luovutaan 2021	Petri Lahti	1 000	YP
					948 000 €						YHTEENSÄ	24 000 €	213 000 €

Ympäristöhoito 2021

	Kohde	Pinta-ala m ²	€/m ²	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	Lauttasaari	970	8	8 000	96 000	A	B	C	D	Luovutaan 2024	Juha Puumalainen	10 000	20 000	
					408 000 €						YHTEENSÄ	45 000 €	260 000 €	

Logistiikka 2021

nro	Kohde	Pinta-ala m ²	Vuokra €/kk	€/m ²	Vuokra €/vuosi	merkitys	vuokra- taso	kunto- luokka	uhat	Arvioitu käyttöaika	Vastaava	Vuosi- korjaus- varaus €	Ylläpito- kulut €
Lg2	Oulunkylä	6 135	36 000	5,9	432 000	A	B	C	A	Kehitetään	Teemu Levander	30 000 €	350 000 €

LOG RAT HAO 2021

L2	Atomitien korjaamo	120	Sisältyy L2:een			A	B	B	B	> 5 v.	Guy Selroos	2 000 €	5 000 €
----	-----------------------	-----	-----------------	--	--	---	---	---	---	--------	-------------	---------	---------

I1	Pallokujan korjaamo	250	Sisältyy I1:een			A	B	A	A	> 15 v.	Lauri Toikka	5 000 €	5 000 €
----	------------------------	-----	-----------------	--	--	---	---	---	---	---------	--------------	---------	---------

YHTEENSÄ 37 000 € 360 000 €

Rakennustekniikka + LOG 2021

nro	Kohde	Pinta-ala m ²	Vuokra €/kk	€/m ²	Vuokra €/vuosi	merki- tys	vuokra- taso	kunto- luokka	uhat	Arvioitu käyttöaika	Vastaava	Vuosi- korjaus-	Ylläpito- kulut €
R1	Toukola	14 014	74 000	5,3	888 000	A	B	C	C	> 5 v	Jari Mikkola	50 000 €	650 000
Lg1											Simo Rinne		
R2	Valuraudantie	1 081	5 300	4,9	63 600	A	B	C	B	> 5 v	Jan Lahtinen	20 000 €	35 000

YHTEENSÄ 50 000 € 650 000 €

Hallinto-osasto 2021

nro	Kohde	Pinta-ala m ²	Vuokra €/kk + sähkö	€/m ²	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

YHTEENSÄ 5 000 € 50 000 €

LIITE 2 STARAN TOIMITILAT 2021

