

TOIMITILASUUNNITELMA 2019

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 ja kesällä 2015 tehdyn tukikohtaverkostoa koskevan selvityksen esille nostamien huomioiden pohjalta. Sen 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 ensisijaisesti tuotantoyksiköillä. Toimitilayksikön rooli tilatehokkuuden parantamisessa on kuitenkin uudessa strategiassa noussut merkittäväksi. Tässä esityksessä onkin 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 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 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 2019 toimitilasuunnitelmassa esitetty vuosikorjaussumma on karkea arvio, mutta alkavana vuonna tehdään kaikkiin Staran kiinteistöihin vuosihuoltosuunnitelma huomattavasti tarkemmalla kustannusarviolla.

27.11.2018

Kaupunkitekniikan rakentaminen ja ylläpito

Vuoden 2013 alusta aloittaneessa organisaatiossa on kolmesta alueellisesta kaupunkitekniikasta muodostettu kaksi uutta osastoa: Kaupunkitekniikan rakentaminen ja kaupunkitekniikan ylläpito. 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 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 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.

Atomitien vuosikorjauksiin joudutaan käyttämään jatkossa 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 järjestettyä.

L3 Kamppi + Runeberginkatu + Malminkatu

Laaja, maanalainen luolatukikohta, Kampissa. Osa kohteen sosiaalityloista 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.

L4 Jätkäsaaren luolatukikohta ja maanpäällinen toimisto

"Rokki-Staraksi" nimetty luolatukikohta otettiin käyttöön vuoden 2017 alussa. Se on ollut yhteishanke yhdessä alueellisen, kaupungin omistaman, pysäköintiyhtiön kanssa.

Tilat ovat uudet ja toimivat, mutta vuokra- ja käyttökustannuksiltaan erittäin kalliit. Kohteen käyttöä tulee kehittää alkuperäisestä suunnitellusta käyttötarkoituksestaan 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 sosiaalityilat korvasivat 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

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.

L7 Katajanokan lipputerminaali

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 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, 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 varastomaa-alueesta vuoden 2018 aikana. Uusi kaupunkitekniikan rakentamisen varasto sijoitettiin 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

27.11.2018

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.

Kohteen ylläpituvuokraan esitettiin suurta korotusta. 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, tämänhekitsellä tiedolla vähintään vuoteen 2025. Tiloja on hankala korvata.

P3 Kaasutintie 2 ja Jarrutie 8

Tattarinsuon Kaasutintiellä sijaitsevat talvikunnossapidon ja puhtaanapidon 1990-luvun lopulla valmistuneet toimisto- ja sosiaalitilat. 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 sosiaalilataa, puolilämmintä ja kylmää ajoneuvojen säilytystilaa LOG:n hallitsemissa Liukumäentien kiinteistöissä. Pukutilat ovat väestönsuojassa.

Tukikohta on kunnoltaan ylläpidon 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.

Merkitys A Vuokrataso B Kuntoluokka B 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 sosiaalitalat saadaan rakennettua.

Merkitys B Vuokrataso A Kuntoluokka C Uhat C TT A

Stara luopuu tukikohdasta, kun korvaat sosiaalitalat 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

27.11.2018

P7 Ohrahuhdantie

Osuus SEU Oy:n 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

Staran käytössä on tilaa yhteensä n. 960 m² (korkeus n. 7m), josta toimisto- ja sosiaalitalan 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 toimitilat 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 Tulppakuja 3

Tukikohdassa sijaitsee pääosa itäisen kaupunkitekniikan rakentamisen ja hoidon tuotantoyksiköistä. Toimisto- ja sosiaalitalat ovat 20 vuotta vanhoja ja tyydyttävässä kunnossa ja ne riittävät hyvin nykyiseen toimintaan.

Holkkitielle sijoittuva opetusviraston logistiikka-alan koulutuskampus laajenee tulevaisuudessa Tulppakujan alueelle niin, että tiloista on luovuttava asteittain alkaen syksystä 2018. Korvaavien tilojen rakentaminen Vuosaareen on käynnissä ja ne valmistuvat vaiheittain niin, että ensimmäinen vaihe otetaan käyttöön syksyllä 2018.

Merkitys A Vuokrataso B Kuntoluokka B Uhat D TT B

Stara luopuu tiloista vaiheittain vuosina 2018 - 2019.

12 Holkkitie

Helsingin Veden entisissä tiloissa sijaitsevat KTY:n kunnossapidon n. 1.160 m² toimisto- sosiaali- ja lämpimiä ajoneuvojen säilytystiloja. Toiminnot siirtyivät Vuosaaren Pallokujalle syksyllä 2018 Rakennukseen jää toistaiseksi kaupunkitekniikan itäisen mittauksen tilat. Niille etsitään uutta sijoituspaikkaa 2020 loppuun mennessä

Merkitys B Vuokrataso B Kuntoluokka B Uhat D TT B

Stara luopui KP2 tiloista vuoden 2018 kesällä.

KTR:n itäinenmittaus joutuu luopumaan tiloista 2020 loppuun mennessä.

13 Itäreimarintie/Pallokujat

Tulppakujan ja Holkkitien nykyiset tilat korvataan Pallokujalle rakennettavilla uusilla toimitiloilla. Itäreimarintien rakennukset on purettu ja tontti rakennetaan täysin uudestaan vuoden 2019 aikana. Kesällä 2018 valmistu viereiselle Pallokujat 12 tontille uusi toimisto- ja sosiaalirakennus sekä Pallokujat 13 tontille laaja hallikokonaisuus. Hanke on yhteishanke KUVA:n kanssa ja valmistuu kokonaisuudessaan 2020.

Merkitys A Vuokrataso B Kuntoluokka A Uhat A TT B

Staran uusi, itäinen tukikohta ensimmäinen vaihe, valmistui 2018 kesällä. Hankkeen toinen valmistuu vuoden 2019 loppuun mennessä.

14 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 kuluessa.

15 Herttoniemen kartano

Pieni 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.

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 2972m², 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 kaupunkitekniikan ylläpidon Töölön hoitopiiri, sekä rakentamisen projektimittaus.

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

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

Luonnonhoito

Y3 Haltiala ja Y4 Tuomarinkylä

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.

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

Hallinto/toimitilat/jm

27.11.2018

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 Siltavuoren ranta

Uusi väliaikainen tukikohta sijoittuu Kruunuhakaan, Hakaniemen sillan alle, sen eteläpään. 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 m². 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.

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 aloittaa toimintansa kohteessa 2019 alussa.

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 kaksi noin 150 m² pienkorjaamoja Atomitiellä ja Tulppakujan tukikohdassa. Molemmissa yksiköissä työskentelee kaksi henkeä. Tulppakujan korjaamo siirtyy Itäreimarintielle uusien tilojen valmistuttua 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 2019

Polttoaineenjakuasemat

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

Stara kuitenkin luopuu vaiheittain kaikista polttoaineasemistaan 2 vuoden sisällä.

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

Stara luopuu omista polttoaineenjakuasemistaan vaiheittain.

Hallinto/toimitilat/jm

27.11.2018

Rakennustekniikka

R 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 käynnistynyt vuonna 2015.

Merkitys A Vuokrataso B Kuntoluokka B Uhat C TT A

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

Hallinto-osasto

H Ilmala

Staran johto ja hallinto ovat sijoittuneet Helsingin Veden omistamaan vesitornikiinteistöön 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 päivitetään vastuutaulukon 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 2019

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	10 700	7,8	128 400	A	B	A	A	>15 v	Ilkka Koivula	15 000	75 000
L2	Atomitie 4-6	4 982	27 800	5,6	333 600	A	B	C	C	< 5v	Pekka Stenius	50 000	160 000
L3	Kampin tukikohta	7 758	37 500	4,8	450 000	A	C	B	A	> 15 v	Seppo Ilvonen	50 000	190 000
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	56 000	6,9	672 000	A	C	A	A	>15 v	Tapio Vauhkonen	20 000	240 000
L4	Jätkäsaari toimisto	343	8800	25,7	105 600	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	5 700	9,2	68 400	B	B	B	B	> 5 v	Marja Malo	10 000	34 000
L7	Katajanokan lipputermin.	40	400	10,0	4 800	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

1 832 040 €

YHTEENSÄ 146 000 € 700 000 €

Pohjoiset kaupunkitekniikat 2019

	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	6,9	17 500	210 000	A	B	B	B	Kehitetään	Tero Koppinen	60 000	240 000
P2	Kyläsaarenk. 8	7969	7,8	62 000	744 000	A	C	B	D	Väh> 2025	J-P Tissari	30 000	175 000
P3	Kaasutintie 2	1352	6,2	8 400	100 800	A	B	B	B	> 10 v	Arto Martiskin	5 000	40 000
P3	Jarrutie 8	1027	2,5	2 600	31 200	A	A	C	C	> 3 v	Arto Martiskin	10 000	30 000
P4	Liukumäentie	Kohteen tiedot kohdassa LOG Oulunkylä				A	B	B	B	Kehitetään	Samipet. Mäkinen	LOG	
P5	Koivikkotie 37	256	7,8	2 000	24 000	B	A	C	C	Luovutaan	Veli-Pekka Mäkinen	YP	12 000
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

1 289 040 €

YHTEESÄ 108 000 € 524 000 €

Itäiset kaupunkitekniikat

2019

	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	Tulppakuja 3	2 400	6,0	14 600	175 200	A	B	B	D	Luovutaan 2018-19	Harri Lillqvist	10 000	160 000
I2	Holkkitie 5	300	10,0	3 000	36 000	B	B	B	D	Luovutaan 2018-20	Petri Lhati	1 000	YP
I3	Pallokuja	3 691	13,0	47 983	575 796	A	B	A	A	> 10 v	Jarmo Tamminen	10 000	150 000
I4	Tullisaari	240	4,0	960	11 520	A	A	C	D	n.3 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	0	10 000
					822 516 €						YHTEENSÄ	23 000 €	323 000 €

Ympäristöhoito

	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	D	> 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	2,9	16 500	198 000	A	B	C	B	> 10 v	Jari Kuusinen Aleksi Kankare	15 000	90 000
Y5	Siltavuoren- ranta	115	38	4 350	52 200	A	B	A	D	Luovutaan 2021	Juha Puumalainen	2 000	25 000
					382 200 €						YHTEENSÄ	37 000 €	265 000 €

Logistiikka 2019

nro	Kohde	Pinta-ala m2	Vuokra €/kk	€/m2	Vuokra €/vuosi	merkitys	vuokra-taso	kunto-luokka	uhat	Arvioitu käyttöaika	Vastaava	Vuosi-korjaus-varaus €	Ylläpito-kulut €
Lg2	Oulunkylä	6 135	35 000	6	420 000	A	B	C	A	Kehitetään	Jukka Heinonen	30 000 €	350 000

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

I1	Tulppakujan korjaamo	150	Sisältyy I1:een			A	B	B	D	Luovutaan 2018	Simo Rinne	2 000 €	3 000
----	----------------------	-----	-----------------	--	--	---	---	---	---	----------------	------------	---------	-------

YHTEENSÄ 34 000 € 358 000 €

Rakennustekniikka + LOG

nro	Kohde	Pinta-ala m2	Vuokra €/kk	€/m2	Vuokra €/vuosi	merki-tys	vuokra-taso	kunto-luokka	uhat	Arvioitu käyttöaika	Vastaava	Vuosi-korjaus-	Ylläpito-kulut €
R	Toukola	14 014	68 500	4,9	822 000	A	B	B	D	> 4 v	Jari Mikkola	50 000 €	650 000
Lg1											Simo Rinne		

YHTEENSÄ 50 000 € 650 000 €

Hallinto-osasto

nro	Kohde	Pinta-ala m2	Vuokra €/kk + pöytä	€/m2	Vuokra €/vuosi	merki-tys	vuokra-taso	kunto-luokka	uhat	Arvioitu käyttöaika	Vastaava	Vuosi-korjaus-	Ylläpito-kulut €
H	Ilmala	2 990	38 000	12,7	456 000	A	B	B	B	> 3 v	Riitta Airaksinen	5 000	50 000

YHTEENSÄ 5 000 € 50 000 €

LIITE 2
STARAN TOIMITILAT 2019

