



§ 51

Alueen varaaminen YIT Talo Oy:lle ja Kevalle kasvuyrityskampuksen toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten (Kamppi, Marian sairaala-alue)

HEL 2018-010788 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto varasi alueen kasvuyrityskampuksen toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten seuraavin ehdoin:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen alue. Alueen pinta-ala on noin 13 000 m². Alueen laajuus tarkentuu tulevassa asemakaavoituksessa.
- Varauksensaajilla on oikeus tutkia myös varausalueen ulkopuolisten alueiden hyödyntämistä varausalueen toiminnoille kaupungin ohjeiden mukaan. Varausaluetta tarkennetaan myöhemmin tarvittaessa tämän perusteella.
- Varauksensaajina ovat YIT Talo Oy (Y-tunnus 0112448-6) ja Keva (Y-tunnus 0119343-0).
- Varauksensaajien yhteistyökumppaneita ovat Industryhack Oy, Slush Oy, Accenture Oy, MaaS Global Oy, Aarti Ollila Ristola Arkkitehdit Oy, Arkworks Arkkitehdit Oy, Colliers International Finland Oy, Suunnittelutoimisto Amerikka Oy, Plus One Agency Oy, Uusi kaupunki Kollektiivi Oy, Vainu.io Software Oy, Smartly.io Solutions Oy, The International Childcare & Education Centre, Heltti Oy, Vapaus Bikes Oy, Ravintola Fat Lizard Oy, CHAOS Architects Oy, Nokia Oyj, Siemens Oy, Kone Oy, Aalto-yliopisto, Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö ja Sitowise Oy.
- Varauksensaajat ovat tietoisia ja hyväksyvät sen, että jäljempänä mainitun mahdollisen tonttivarauksen yhteistyökumppaneiksi määritellään edellä mainittujen osapuolten (varauksensaajat ja yhteistyökumppanit) lisäksi kehittämisvarauksen aikana täsmentyvät muut yhteistyökumppanit (kaikki yhdessä ”konsortio”).
- Varauksensaajat esittävät kehittämisvarauksen aikana muita yhteistyökumppaneita kaupungille tämän varauspäätöksen ehtoja noudattaen. Tässä tarkoitetuille muille yhteistyökumppaneille on saatava kaupungin hyväksyntä.
- Varaus on voimassa 31.12.2020 saakka.
- Varauksensaajat ovat tietoisia, että varaus (kehittämisvaraus) mahdollistaa vain hankkeen toteutusedellytysten jatkoselvittämisen.
- Kaupunki päättää hankkeen toteutuksen tähtäävästä tonttivarauksesta ja sen ehdoista erikseen, mikäli tonttivarauksen maankäytölliset, konseptiin ja konsortioon (erityisten varausehtojen kohdat 2 ja



3) sekä kaupungin osallistumismahdollisuuksiin (erityisten varausehtojen kohta 4) liittyvät edellytykset ovat olemassa ja varauksen ehtoja on muutoinkin noudatettu.

- Tonttivarauksesta päätetään lähtökohtaisesti tämän kehittämisvarauksen varausajan päätyttyä.
- Kaupunki voi kuitenkin sen tarkoituksenmukaiseksi harkitessaan päättää tonttivarauksesta jo aiemmin, mikäli edellytykset ovat olemassa kehittämisvarauksen varausajan päättymistä ennen.
- Varauksensaajat ovat lisäksi velvollisia noudattamaan:
 - a) liitteenä 2 olevia erityisiä varausehtoja
 - b) liitteenä 3 olevia yleisiä varausehtoja
 - c) liitteenä 4 olevia maankäytöllisiä lähtökohtia ja tavoitteita
 - d) liitteenä 6 olevaa ohjetta maan alle rakentamisesta.

Esittelijä

elinkeinojohtaja
Marja-Leena Rinkineva

Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 [Sijainti- ja varausaluekartta](#)
- 2 [Erityiset varausehdot](#)
- 3 [Yleiset varausehdot](#)
- 4 [Maankäytölliset lähtökohdat ja tavoitteet](#)
- 5 [Varauksensaajien täsmennetty ehdotus ”Maria – Community Block for Solvers” \(25.10.2018\)](#)
- 6 [Ohje maan alle rakentamisesta](#)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaajat

Hakijat

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä



Kaupunki järjesti ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn Marian sairaala-alueen eteläosaan, Maria 01 startup keskittymän viereen sijoitettava kasvuyrityskampuksesta. Kaupungin tavoitteena on, että Marian sairaala-alueesta rakentuu Pohjois-Euroopan suurin, kansainvälisesti merkittävä kasvuyrityskampus. Ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä haettiin monimuotoista kasvuyritys- ja kiihdyttämötoimintaa tukevaa konseptisuunnitelmaa sekä kasvuyrityskampuksen toteuttamista Design-Build-Finance-Own-Operate (DBFOO) mallilla.

Saatujen konseptisuunnitelmien ja käytyjen neuvottelujen perusteella varauksensaajiksi esitetään YIT Talo Oy:tä ja Kevaa, jotka yhteistyökumppaneineen tekivät ehdotuksen ”Maria – Community Block for Solvers”.

Esittelijän perustelut

Alueen nykytilanne

Varausalue sijoittuu Marian sairaala-alueelle, joka sijaitsee Helsingin historiallisen kivikaupungin länsireunassa rajautuen Mechelininkadun kautta Hietaniemen hautausmaiden avoimeen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Marian sairaala-alue on rakentunut useissa eri vaiheissa 1880-luvulta aina 1980-luvulle saakka ja sille on ominaista rakennusten vaihteleva mittakaava sekä eri aikakausien rakennustyylit. Porkkalankadun sillan rakentamisen ja satamaradan leventämisen myötä osa itä- ja eteläosan puurakennuksista on purettu. Vuonna 2016 toimintansa aloittanut startup-keskittymä Maria 01 sijaitsee alueen pohjoisosassa. Alueen keskellä sijaitsee Helsingin kaupungin omistaman Kiinteistö Oy Auran linnan asuinkerrostalo, jonka purkamisesta sovitaan varausaikana. Purkamisen on osa hanketta. Purkukustannusten huomioimisesta neuvotellaan maanvuokrassa tai kauppahinnassa.

Eteläosan 1800-luvulla rakennetuista yksikerroksisista puurakennuksista osa on tyhjillään ja osassa on väliaikaista toimintaa. Mahdollisuuksia puurakennusten siirtämiseksi alueen sisällä tai alueen ulkopuolelle tutkitaan ja siitä sovitaan osana varausta. Siirtämisen liittämistä hankkeeseen neuvotellaan varausaikana.

Menettelyprosessi

Kaupunki järjesti keväällä 2018 ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn Marian sairaala-alueen eteläosaan tulevasta kasvuyrityskampuksesta. Hakuaika oli 1.2 – 30.4.2018.



Määräaikaan mennessä saatiin seuraavat esitykset:

1. "Campus Maria" päävastuullisena The Creators Community (Coworking/
HUB operaattoriketju)
 2. "Campus Maria Kylä" päävastuullisena GSP Group Oy
 3. "Helsinki Innovation Park" päävastuullisena HIP Ky (Campus Mariaa varten perustettu kehittämissyhtiö)
 4. "The Podium" päävastuullisena Skanska Oy
 5. "Maria" päävastuullisena YIT Talo Oy
 6. "Campus Maria" päävastuullisena Demos Effect (Think Tank) ja SRV
 7. "Singularity Campus" päävastuullisena Helsinki Games Factory
- Lisäksi määräajan jälkeen tuli yksi yhteistyöesitys.

Määräajassa saatujen ehdotusten perusteella käytiin alustavat neuvottelut neljän konsortion kanssa. Varsinaiset neuvottelut käytiin yhden konsortion kanssa. Ehdotusten ja neuvottelujen perusteella arviointiryhmä päätyi esittämään YIT Talo Oy:tä ja Kevaa jäljempänä mainittuine yhteistyökumppaneineen varauksensaajiksi.

Perustelut YIT:n ja Kevan valitsemiselle

YIT Talo Oy on päävastuullisena esittänyt ehdotuksen "Maria". Konsortioon kuuluu Keva. Muina yhteistyökumppaneina ehdotusvaiheessa sekä mahdollisesti jatkossa ovat Industryhack Oy, Slush Oy, Accenture Oy, MaaS Global Oy, Aarti Ollila Ristola Arkkitehdit Oy, Arkworks Arkkitehdit Oy, Colliers International Finland Oy, Suunnittelutoimisto Amerikka Oy, Plus One Agency Oy, Uusi kaupunki Kollektiivi Oy, Vainu.io Software Oy, Smartly.io Solutions Oy, The International Childcare & Education Centre, Heltti Oy, Vapaus Bikes Oy, Ravintola Fat Lizard Oy, CHAOS Architects Oy, Nokia Oyj, Siemens Oy, Kone Oy, Aalto-yliopisto, Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö ja Sitowise Oy. Konsortion yhteistyökumppanien joukko täydentyy mahdollisesti jatkosuunnittelun ja kehittämisvarauksen aikana.

- Kokonaisuus vastaa erinomaisesti annettuun tehtävänantoon ja se kuvaa hyvin kasvuyrityspalvelukokonaisuuden. Ehdotus on kunnianhimoinen konsepti, jossa kaikki osa-alueet ovat kohdillaan.
- Konsortiossa on mukana uskottava joukko osajia, joiden roolit on selkeästi kuvattu. Mukana on myös vakiintuneita suuryrityskumppaneita.
- Operointi- ja johtamismalli täydentävät hyvin tila- ja palveluratkaisuja. Konsortio on esittänyt tiivistä yhteistyötä ja mahdollista operointia kaupungin ja Maria 01:n kanssa.
- Palvelukokonaisuus on monitasoinen ja ottaa huomioon startup- ja kasvuyritysten kehitysvaiheet ja kehityspotit.



- Vaiheittainen jäsenyysmalli vastaa hyvin yhteisöllisen alustan kehityshaasteeseen ja lisäksi mukana on myös digiyhteisöalusta.
- Maankäytölliset tavoitteet on otettu hyvin huomioon massoittelussa, mittakaavassa ja korkeusvaihtelussa. Arkkitehtuuri on korkeatasoista, rauhallista ja se sopeutuu hyvin ympäristöön. Sisäiset yhteydet ovat toimivia ja maanalainen kalliopysäköintiratkaisu tuo lisävapauksia toteutukseen. Alueen Baanan puoleinen käsittely on hyvä ja toimiva.
- Ehdotetut majoitusratkaisut linkittyvät suoraan konseptiin, eivätkä ne ole keskiössä.
- Hankkeella on uskottava ja perusteltu aikataulu sekä vaiheistus rakentamisen että toiminnallisuuden osalta.
- Sopimusperusta on kunnossa, mukana olevat sijoittajat ja kasvuyritystoimijat ovat sitoutuneet toteutukseen sekä pitkäaikaiseen omistajuuteen.

Hakemus ja hankkeen kuvaus

Varauksensaajien ja näiden yhteistyökumppaneiden ehdotuksen ”Maria” mukaan tulevaisuuden Mariassa kohtaavat ideoitavat kehittävät startup-yritykset, kasvuyritykset, tulevaisuuden tähtiä rahoittavat pääomasijoittajat sekä kansainvälisiä kasvumahdollisuuksia ja kumppanuuksia startupeille tarjoavat suuryritykset. Alue luo parhaat mahdolliset puitteet avoimelle innovaatiolle ja kunnianhimoisten tiimien kehittymiselle startupista kasvuyritykseksi.

Alueen kehittämisen lähtökohtana on, että maailmaa muuttavat ratkaisut saavat alkunsa kohtaamisista, yhdessä tekemisestä ja nopeista kokeiluista. Tämä vaatii tapahtumien, tilaratkaisujen ja toimijoiden jatkuvaa kuratointia sekä tilojen tarjoamista asukkaiden ja non-profit-toimijoiden käyttöön. Alueen sydämenä toimii uuden osan katettu keskusaukio, minkä ympärillä ravintolat, kahvilat, tapahtumatilat, coworking-tilat ja keskitetyt neuvotteluhuoneet muodostavat gravitaatiopisteen, joka houkuttaa alueen toimijat ja ulkopuoliset vieraat kohtaamaan toisiaan.

Myös toimitilaratkaisut suunnitellaan pitäen mielessä kasvavan yrityksen tarpeet. Tiimi voi työskennellä talossa aina idean kehittelystä ennen yrityksen perustamista siihen asti, kun se on päässyt vahvaan ja nopeaan kasvuun. Marian tilat ja niiden vuokrasopimukset tukevat sekä väliaikaisuutta että muuntojoustavuutta.

Marian urbaani kaupunkikortteli palvelee alueen yhteisöä, alueeseen tutustuvia matkailijoita sekä kantakaupungin asukkaita. Kaupalliset palvelut muodostavat kaupunkimaisen liiketilojen kokonaisuuden, jossa painotetaan tarjonnan monipuolisuutta suurten yksiköiden sijaan. Alue



een yritystoiminta näkyy kaupallisessa tarjonnassa sekä startup-tuotteiden ensimmäisenä markkinapaikkana että ruokastartuppien lokaationa.

Suomen ainutlaatuinen ja aktiivinen startup-ekosysteemi otetaan aktiivisesti mukaan alueen kehittämisen jokaiseen vaiheeseen. Tätä varten perustetaan Community Board, joka turvaa Marian jatkuvuuden ja kehittää sisällöllistä konseptia yhdessä ekosysteemin kanssa.

Uuden kasvuyrityskampuksen operatiivisesta toiminnasta ja arjesta, tapahtumien järjestämisestä, yhteisön kehittämisestä ja yrityksille tarjottavista sisältöpalveluista vastaa operaattoritoimija. Operaattori varmistaa, että kiinnostavimmat tekijät ovat Mariassa ja he pääsevät toteuttamaan omaa vahvaa agendaansa. Konsortion näkemyksen mukaan operaattoritoimija ja siihen liittyvät toimintamallit haetaan ja synnytetään yhteistyössä kaupungin ja Maria 01:sen kanssa sekä täydennetään tarvittavin osin. Tältä osin tullaan hyödyntämään konsortion jäsenen Colliersin osaamista manageerauksesta.

Täsmennetty ehdotus on liitteenä 5.

Asemakaavatilanne

Alue on asemakaavassa merkitty sairaala-alueeksi (YS) ja asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Alueelle on tarkoitus tehdä asemakaavamuutos, mikäli edellytykset kehittämisvarauksen aikana tehtävän hankkekehityksen perusteella ovat olemassa. Alueelle laaditaan yhteistyössä varauksensaajien kanssa Marian sairaala-alueen koskeva asemakaavaehdotus kumppanuuskaavoitusmenettelyllä. Tavoitteena on, että asemakaavaehdotus olisi kaupunkiympäristölautakunnan käsiteltävänä vuoden 2019 loppuun mennessä. Tarkistettu ehdotus vietäisiin lautakuntaan arviolta loppu keväästä 2020 ja kaupunginvaltuusto tekisi päätöksen kaavan hyväksymisestä arviolta vuoden 2020 syys-lokakuussa. Näin ollen asemakaavan muutos tulisi voimaan arviolta aikaisintaan marraskuussa 2020.

Kehittämisvaraus

Nyt esitettävässä varauksessa on kyse maankäytöllisen suunnitelman kehittämistä, konseptisuunnitelman kehittämisestä sekä konsortion vahvistamista varten tehtävästä varauksesta. Kehittäminen tapahtuu yhteistyössä kaupungin kanssa ja tätä varten perustetaan työ- ja ohjausryhmä taikka vastaavat ryhmät. Kehittämisvaraus on voimassa 31.12.2020 saakka. Varauksensaajat ovat velvollisia esittämään viimeistään 31.5.2019 kehitetyn ehdotuksen kasvuyrityskampuksesta maankäytöllisine suunnitelmineen, konsepteineen sekä esityksen konsortion vahvistamisesta ja kaupungin osallistumismahdollisuuksista. Mikäli kehitetyn ehdotuksen perusteella ei ole edellytyksiä jatkaa varaus-



ta, kaupungilla on oikeus päättää varaus. Kaupunki voi myös harkintansa mukaan asettaa uuden määräjän edellytysten jatkotyöstämiselle ja antaa näitä koskevat ohjeet.

Keskeisimmät varausehdot

Varausehdoissa määritellään hanke- ja konseptikehityksen jatkosuunnitteluohjeet. Ohjeet liittyvät maankäyttöön, konseptiin ja konsortion vahvistamiseen, eli toteutukseen, toimintaan ja rahoitukseen osallistuvien yhteistyökumppaneiden kokoamiseen. Lisäksi varausehdoissa edellytetään varauksensaajia yhdessä kaupungin kanssa tutkimaan kaupungin osallistumismahdollisuuksia, esimerkiksi osakeomistusta kasvuyrityskampanyksessa. Lisäksi kehittämisvarauksen aikana tarkennetaan hankkeen mahdollisuuksia täyttää ja ylittää Hiilineutraali Helsinki 2035 –toimenpideohjelman rakentamiselle asettamia tavoitteita.

Esityksen valmistelu ja luovutusmuoto

Varausesitys on valmisteltu yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun, asemakaavoituspalvelun ja kaupunginkanslian kanssa. Varaus toteuttaa kaupunkistrategiaa ja kaupungin elinkeinopoliittisia tavoitteita. Varaus perustuu haku-menettelyyn, varauksensaajien esitykseen ja käytyihin neuvotteluihin. Tonttien luovutusmuodosta ja luovutusehdoista päätetään myöhemmin erikseen. Kaupungin maapoliittisten linjausten mukaisesti kaavoitettavat tontit tullaan lähtökohtaisesti luovuttamaan vuokraamalla osto-oikeuksin.

Lopuksi

Kaupunkiympäristölautakunta on asiaa käsitellessään hyväksynyt seuraavan vastaehdotuksen yksimielisesti. "Kaupunkiympäristölautakunta toteaa näkemyksensä liitteestä (4) maankäytön edellytykset, että Baanan pyöräilyn laatukäytävän osalta on todettu että ei tapahdu heikentymistä, mutta rakentaminen saattaa vaikuttaa alueen viihtyisyyteen esim. varjoisuuden osalta. Lisäksi kaupunkiympäristölautakunta pitää toivottavana, että mahdollisimman usea alueen puutaloista pystyisi sijoittumaan alueelle."

Esittelijä

elinkeinojohtaja
Marja-Leena Rinkineva

Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

| | | | | |
|--|---|---|------------------------------|--|
| Postiosoite PL 10 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunginkanslia@hel.fi | Käyntiosoite Pohjoisesplanadi 11-13 Helsinki 17 http://www.hel.fi/kaupunginkanslia | Puhelin +358 9 310 1641 Faksi +358 9 655 783 | Y-tunnus 0201256-6 | Tilinro FI0680001200062637 Alv.nro FI02012566 |
|--|---|---|------------------------------|--|



19.11.2018

Asia/4

- 1 [Sijainti- ja varausaluekartta](#)
- 2 [Erityiset varausehdot](#)
- 3 [Yleiset varausehdot](#)
- 4 [Maankäytölliset lähtökohdat ja tavoitteet](#)
- 5 [Varauksensaajien täsmennetty ehdotus "Maria – Community Block for Solvers" \(25.10.2018\)](#)
- 6 [Ohje maan alle rakentamisesta](#)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaajat

Hakijat

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

[Kaupunkiympäristölautakunta 06.11.2018 § 545](#)

HEL 2018-010788 T 10 01 01 00

Porkkalankatu 1d, Mechelininkatu 1

Eesitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

[06.11.2018 Pöydälle](#)

Asian aikana kuultavina olivat yksikön päällikkö Santtu von Bruun, kiinteistölakimies Katrina Nordberg ja arkkitehti Tommi Suvanto. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Silvia Modig: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.



19.11.2018

Asia/4

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, Johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi
Katarina Nordberg, Kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 31800
katarina.nordberg(a)hel.fi

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566