



§ 545

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle Campus Marian varaamiseksi yhteisesti YIT Talo Oy:lle ja Kevalle kasvuyrityskampuksen toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten (Kamppi, Marian sairaala-alue)

HEL 2018-010788 T 10 01 01 00

Porkkalankatu 1d, Mechelininkatu 1

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

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.

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle alueen varaamista 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 määrittäen 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 tämä 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

Tiivistelmä



Helsingin kaupunki on järjestänyt ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn Marian sairaala-alueen eteläosaan sijoittuvasta kasvuyrityskampuksesta jo olemassa olevan Maria 01 startup-keskittymän vieressä. Kaupungin tavoitteena on, että Marian alueesta rakentuu Pohjois-Euroopan suurin ja kansainvälisesti merkittävä kasvuyrityskampus.

Ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä on haettu monimuotoista kasvuyritys- ja kiihdyttämötoimintaa tukevaa konseptisuunnitelmaa ja kasvuyrityskampuksen toteuttamista Design-Build-Finance-Own-Operate (DBFOO) –mallilla.

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

Esittelijän perustelut

Alueen nykytilanne

Varausalue sijoittuu Marian sairaalan alueelle, joka sijaitsee Helsingin historiallisen kivi kaupungin länsireunassa rajautuu Mechelininkadun kautta Hietaniemen hautausmaiden avoimeen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Sairaala-alue on rakentunut useissa vaiheissa 1880-luvulta 1980-luvulle ja sille on ominaista rakennusten vaihteleva mittakaava ja 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. Pohjoisosa jää toistaiseksi kaupungin omistukseen.

Alueen keskellä sijaitsee Helsingin kaupungin omistama Kiinteistö Oy Auroranlinnan asuinkerrostalo 18, jonka purkamisesta sovitaan varausaikana. Purkaminen kuuluu lähtökohtaisesti osaksi hanketta, jolloin kustannusten huomioimisesta neuvotellaan maanvuokrassa tai kaupahinnassa.

Eteläosan 1800-luvun yksikerroksisista puurakennuksista osa on tyhjillään ja osassa on väliaikaista toimintaa. Puurakennusten siirtämistä alueen sisällä tai alueen ulkopuolelle tutkitaan ja sovitaan osana varauksista. Siirtämisen liittämisestä hankkeeseen neuvotellaan varausaikana.

Menettelyprosessi



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

Kutsu konseptiehdotusten esittämiseen on oheismateriaalina nro 1.

Määräaikaan mennessä saatiin 7 esitystä:

1. "Campus Maria" päävastuullisena The Creators Community (Co-working/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 on tullut yksi yhteistyötoive/esitys.

Määräajassa saatujen ehdotusten perusteella on käyty alustavat neuvottelut neljän konsortion kanssa ja varsinaiset neuvottelut yhden konsortion kanssa. Ehdotusten ja neuvottelujen perusteella arviointiryhmä päätyi esittämään YIT Talo Oy:tä ja Kevaa jäljempänä mainittuine yhteistyökumppaneineen varauksensaajiksi. Perustelut valinnalle on esitetty seuraavassa.

Perustelut YIT:n ja Kevan valitsemiselle

Ehdotuksen "Maria" on päävastuullisena esittänyt YIT Talo Oy. Konsortioon kuuluu tämän lisäksi Keva. Muina yhteistyökumppaneina ehdotusvaiheessa ja mahdollisesti jatkossakin ovat Industryhack Oy, Slush Oy, Accenture Oy, MaaS Global Oy, Aarti Ollila Ristola Arkkitehdit Oy, Arkworks Arkkitehdit Oy, Colliers International Finland Oy, Suunnittelu- toimisto 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. Ehdotuksen vahvuuksina pidetään seuraavia asioita:

- Kokonaisuus vastaa erinomaisesti annettuun tehtävänantoon ja 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 – polut.
- Vaiheittainen jäsenyysmalli vastaa hyvin yhteisöllisen alustan kehityshaasteeseen, ja mukana on myös digiyhteisöalusta.
- Maankäytölliset tavoitteet on otettu hyvin huomioon massoittelussa, mittakaavassa ja korkeusvaihtelussa. Arkkitehtuuri on korkeatasoista, rauhallista ja 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.
- Uskottava ja perusteltu aikataulu ja vaiheistus sekä rakentamisen että toiminnallisuuden osalta.
- Sopimusperusta on kunnossa, mukana olevat sijoittajat ja kasvuyritystoimijat ovat sitoutuneet toteutukseen ja pitkäaikaiseen omistajuuteen.

Hakemus ja hankkeen kuvaus

Varauksensaajien ja näiden yhteistyökumppaneiden ehdotuksen ”Maria” mukaan tulevaisuuden Mariassa kohtaavat ideoitaan 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 keiluista. Tämä vaatii tapahtumien, tilaratkaisujen ja toimijoiden jatkuvaa kuratointia sekä tilojen tarjoamista asukkaiden ja non-profit-toimijoiden käyttöön. Alueen sydämenä toimii uuden osan katettu keskusaukio. Sen 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, kun se on päässyt vahvaan ja nope-



aan 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. Alueen yritystoiminta näkyy kaupallisessa tarjonnassa sekä startup-tuotteiden ensimmäisen 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. Konsortiomme jäsenen Colliersin osaamista manageerauksesta hyödynnetään.

YIT:n ja Kevan vetämässä konsortiossa on mukana myös edellä mainitut yhteistyökumppanit. Konsortion yhteistyökumppanien joukko täydentyy mahdollisesti jatkosuunnittelun ja kehittämisvarauksen aikana.

Asemakaavatilanne

Alue on tällä hetkellä sairaala-alue (YS) ja asuinkeuhkalojen korttelialuetta (AK). Alueelle on tarkoitus tehdä asemakaavamuutos, mikäli kehittämisvarauksen aikana tehtävän hankekehityksen perusteella edellytyksiä tälle on.

Varauksensaajien ja Helsingin kaupunkiympäristötoimialan asemakaavoituspalvelun kanssa yhteistyössä laaditaan Marian aluetta koskeva asemakaavaehdotus kumppanuuskaavoitusmenettelyllä. Asemakaavaehdotus on tavoitteena viedä kaupunkiympäristö-lautakunnan käsiteltäväksi vuoden 2019 loppuun mennessä. Tarkistettu ehdotus vietäisiin lautakuntaan arviolta loppukeväästä 2020. Päätöksen kaavan hyväksymisestä tekee kaupunginvaltuusto arviolta syys-lokakuussa 2020. Asemakaavan muutos tulisi voimaan arviolta aikaisintaan marraskuussa 2020.

Varausmenettely / kehittämisvaraus ja mahdollinen tonttivaraus



Nyt esitettävässä varauksessa on kyse varaamisesta sekä maankäytöllisen suunnitelman että konseptisuunnitelman kehittämistä ja konsortion vahvistamista varten. Kehittäminen tapahtuu yhteistyössä kaupungin kanssa ja tätä varten perustetaan työ- ja ohjausryhmä tai vastaavat. Kehittämisvaraus on voimassa 31.12.2020 saakka.

Varauksensaajat ovat kuitenkin 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 varausta, kaupungilla on oikeus päättää varaus. Kaupunki voi myös harkintansa mukaan asettaa uuden määräajan edellytysten jatkotyöstämiselle ja antaa näitä koskevat ohjeet.

Keskeisimmät varausehdot

Varausehdoissa määritellään muun muassa hanke- ja konseptikehityksen jatkosuunnitteluohjeet. Ohjeet liittyvät maankäyttöön sekä konseptiin ja konsortion vahvistamiseen, toisin sanoen myöhemmin toteutukseen, toimintaan ja rahoitukseen osallistuvien yhteistyökumppaneiden kokoamiseen.

Lisäksi varausehdoissa edellytetään varauksensaajia yhdessä kaupungin kanssa tutkimaan kaupungin osallistumismahdollisuuksia, esimerkiksi osakeomistusta kasvuyrityskampanuksessa.

Lisäksi kehittämisvarauksen aikana tarkennetaan hankkeen mahdollisuuksia täyttää ja ylittää Hiilineutraali Helsinki 2035 –toimenpideohjelman rakentamiselle asettamia tavoitteita.

Esityksen valmistelu ja luovutusmuoto

Varausesitys on valmisteltu yhteistyössä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun, kaupunginkanslian ja asemakaavoituspalveluiden kanssa. Varaus toteuttaa kaupunkistrategiaa ja elinkeinopoliittisia tavoitteita. Varaus perustuu hakumenettelyyn, varauksensaajien esitykseen ja käytyihin neuvotteluihin.

Kaavoitettavat tontit tullaan todennäköisesti luovuttamaan vuokraamalla osto-oikeuksin. Luovutusmuodosta ja -ehdoista päätetään kuitenkin myöhemmin erikseen.

Toimivalta



Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto päättää hallintosäännön 8 luvun 2 § 1 momentin 7 kohdan mukaan kaupungin omistamien yritys- ja teollisuustonttien varaamisesta elinkeinotoiminnan tarpeisiin.

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

Liitteet

- 1 Sijainti- ja varausaluekartta
- 2 Erityiset varausehdot
- 3 Yleiset varausehdot
- 4 Maankäytölliset lähtökohdat ja tavoitteet
- 5 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 20 k.)
- 6 Ohje maan alle rakentamisesta

Oheismateriaali

- 1 Kutsu esittää konseptiehdotuksia
- 2 Maankäytön periaatteet hakuvaiheessa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 6