

COMMUNITY BLOCK
FOR SOLVERS

TAHTOTILAMME

MARIA YHDISTÄÄ MAAILMAN HAASTAVIMMAT ONGELMAT JA MAAILMAN PARHAIMMAT ONGELMANRATKAISIJAT.

Helsinki tavoittelee positiota yhtenä Euroopan houkuttelevimmista kaupungeista kasvuyrityksille. Tavoitteen toteutuminen edellyttää houkuttelevaa osaamiskeskittymää, jossa on parhaat puitteet kehittää merkittäviä maailmaa muuttavia innovaatioita. Marian sairaalan alue nähdään tähän istuvana kokonaisuutena, maailmanluokan mittakaavassa uniikkina startup-keskittymänä, jolla on vahva kansainvälinen verkosto ja aidosti poikkitieteellinen lähestymistapa tulevaisuuden kehittämiseksi.

Maria 01 on toiminut alueen pohjoispäädyssä jo kahden vuoden ajan ja onnistunut luomaan brändin, joka houkuttelee kunnianhimoiset yrittäjät ja merkittävimmät VC-sijoittajat saman katon alle, ja **Helsingin kaupunki** päättikin dedikoida alueen kasvuyritystoiminnalle.

Lemminkäisen (nykyinen YIT) hankekehitys teki alkuvuodesta 2017 tutkielman Marian alueen kehittämisestä. Tuolloin esitetyt ajatukset kasvuyritysten

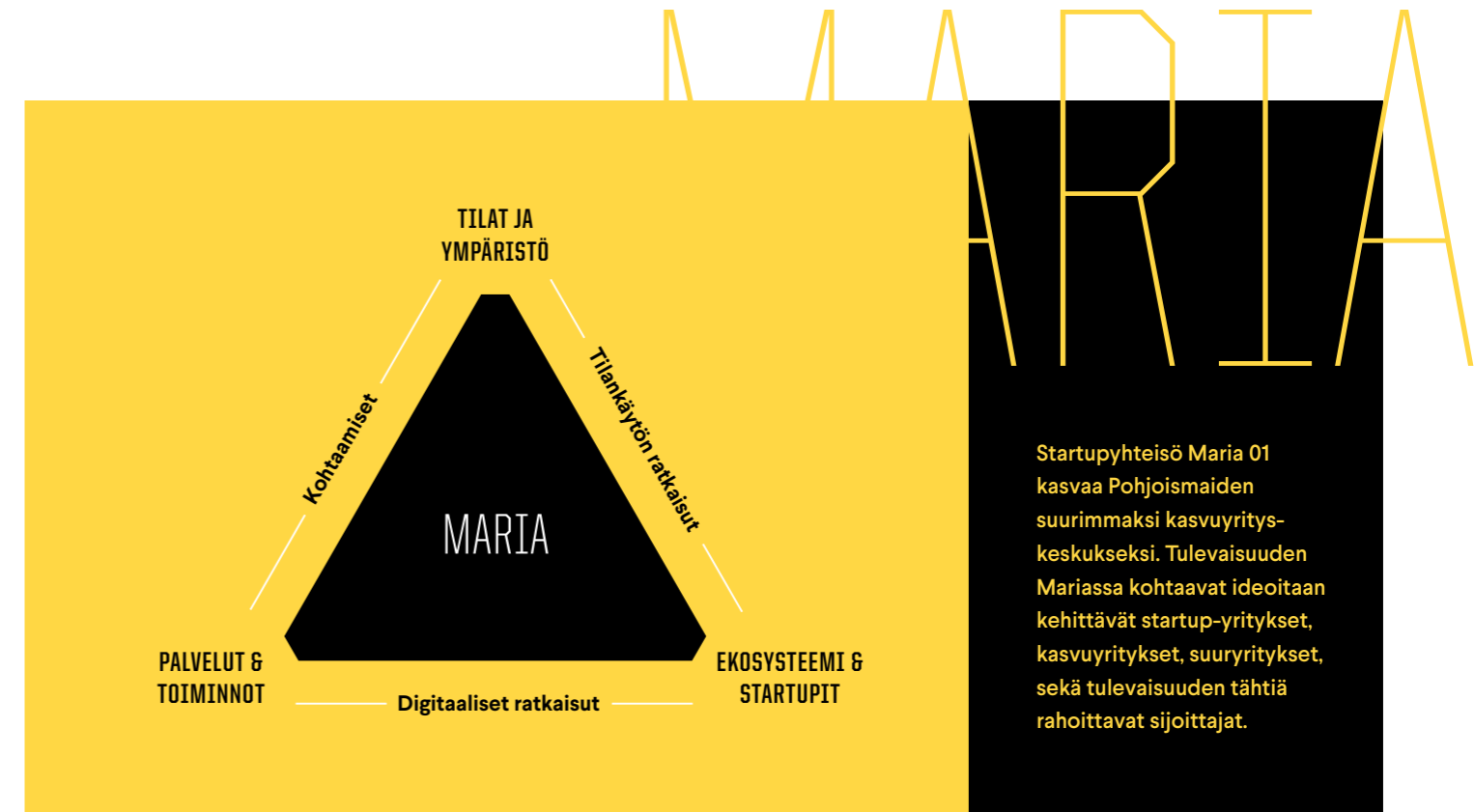
keskittymästä osuivat yksiin kaupungin tavoitteiden kanssa, ja loppuvuodesta Slush 2017 -tapahtumassa julkaistiinkin sairaala-alueen kilpailu Campus Maria. Kilpailuohjelmassa tavoitellaan Marian alueelle Pohjois-Euroopan suurinta kasvuyrityskeskusta. Olemme jatkaneet alkuperäisen ideamme kehittämistä yhdessä kasvuyritysekosysteemin asiantuntijoiden **Petri Vilénin** ja **Inka Meron** kanssa sekä kehittäneet kasvupolkua sen nopeasti kulkeneiden yritysten kuten **Smartly.io:n** ja **Vainun** sekä **Slushin** kanssa.

Olemme laajentuneet työn edetessä innovaatioalojen konsortioksi, jossa on jo kilpailutyön jättämisen aikaan edustettuna niin sijoittajat, omistajat kuin operaattoritkin. Lähestymistapamme on herättänyt suurta kiinnostusta, ja olemmekin jo saaneet mukaan muutamia alan parhaita palveluntuottajia ja mahdollisia vuokralaisia. Niitä edelläkävijöitä, joita Pohjois-Euroopan suurin kasvuyrityskeskus vaatii, on ollut haluttava edelläkävijä.

”

Maria 01:n ensimmäisinä asukkaina saimme naapureiltamme paljon: asiakasliidejä, vertaistukea, tapahtumia talon tiloissa. Meille syventynyt yhteistyö johti lopulta fuusioitumiseen seinänaapurimme Pivot5:n kanssa. Talon hengessä on kyse kohtaamisista ja yhteistyöstä, jota tahdomme olla viemässä myös uuteen Mariaan. Siksi päädyimme tekemään yhteistyötä YIT:n kanssa, joilla on aitoa näkemystä, ymmärrystä ja tahtoa kehittää aluetta ekosysteemin ehdoilla.”

**Petri Vilén, kasvuyrittäjä,
INDUSTRYHACK**



KUNNIANHIMOISEN KONSEPTIN KAHDEKSAN SUUNNITTELUPERIAATETTA:

→ Kohtaamisten luominen

Marian konsepti perustuu avoimen innovaation tukemiselle. Lähtökohtana on se, 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.

→ Ekosysteemin tukeminen

Haluamme tukea kunnianhimoisten tiimien kehittymistä startupista kasvuyritykseksi. Siksi Suomen startup-ekosysteemi otetaan aktiivisesti mukaan alueen kehittämisen jokaiseen vaiheeseen. Vähintään 1 % rakennuskustannuksista kohdennetaan prosenttitaitteen periaatetta mukaillen hankintoihin innovatiivisilta kasvuyrityksiltä sekä maker spaceihin.

→ Vahvuuksien päälle rakentaminen

Alueen kehitykseen kiinnitetään aktiiviset toimijat, kuten **Maria 01, Helsingin kaupunki ja Slush**. Konsortion toiveena on, että alueella on yksi brändi ja Maria 01 laajentaa toimintaansa myös eteläiseen kortteliin ja toimii osana operointia.

→ Kansainvälisyys ja oikeat toimijat

Kansainvälisyys on Mariassa arkipäivää. Yritykset haluavat riveihinsä parhaat tekijät ja näin yhteisöllä on maailmalla laajat verkostot ulottuvillaan. Maria tulee olemaan tukikohta kansainvälisille delegaatioille, top-sijoittajille sekä suuryritysten ja data-jättien innovaatio- ja venturing-toiminnoille. Aktiivisten toimijoiden kuten **Helsinki Business Hubin ja Slushin** avulla vahvistetaan Marian kansainvälistä houkuttelevuutta.

→ Yhteisön laajuus ja digitaalisuus

Kaikessa mitä teemme on paitsi fyysinen ulottuvuus (tilat, palvelut, yhteisö), myös virtuaalinen ulottuvuus (virtuaalijäsenyys, tapahtumien streamaus, yhteiskehittäminen). Virtuaalijäsenyyden toimintamallia kehitetään yhdessä **Maria 01:n** kanssa.

→ Hyvinvointi

Marian konsepti tukee yrittäjyyttä ja uuden luomista kaikin keinoin, mutta ei suinkaan terveyden kustannuksella. Fyysistä ja psyykkistä hyvinvointia edistetään palveluiden, tilaratkaisujen ja alueelle valittujen toimijoiden avulla.

→ Kestävä kehitys

Alueen kehityksessä on lähtökohtana kestävä kehitys, ekologisuus, kiertotalous ja uusiutuva energia. Uusia kestävä kehitystä edistäviä ratkaisuja kehitetään ja testataan yhdessä ekosysteemin toimijoiden kanssa.

→ Urbaani ympäristö

Aluetta kehitetään elävänä ja avoimena kaupunkikorttelina. Kohtaamispaikat kuten kahvilat, ravintolat, tapahtumatilat ja erilaiset avoimet työskentelytilat luovat kaupunkimaisen ympäristön.

MARIAN KONSEPTI

MARIAN KORTTELI TULEE OLEMAAN KAUPUNKIYMPÄRISTÖ, JOKA TUKEE KOHTAAMISIA JA ALUEEN TOIMIJOIDEN TYÖSKENTELYÄ PARHAALLA MAHDOLLISELLA TAVALLA, JA HOUKUTTAA KANSAINVÄLISIÄ TOIMIJOITA.

Alueen sydämenä toimii uuden osan katettu keskuskaukio. Sen ympärillä ravintolat, kahvilat, tapahtumatilat, coworking-tilat ja keskitetyt neuvotteluhuoneet muodostavat gravitaatiopisteen, joka houkuttaa alueen toimijat ja ulkopuoliset vieraat kohtaamaan toisiaan. Tavoitteena on, että parhaat tiimit pystyvät keskittymään työhönsä ja tapaamaan relevantit toimijat saman katon alla.

Maria 01 toimii myös uusissa tiloissa laajentaen omaa ekosysteemiään koko kortteliin. Vanhojen sairaalarakennusten rooli jatkuu startupien ja kasvuyritysten toimialakohtaisten hubien kotina, kuten jo nyt valmistuva pelitalo ja mahdollinen terveysteknologian oma rakennus.

Tilaratkaisut suunnitellaan yhdessä Marian yhteisön kanssa pitäen mielessä startupin ja kasvuyrityksen tarpeet. Tiimi voi työskennellä talossa aina idean kehittämisestä ennen yrityksen perustamista siihen, kun se on päässyt vahvaan ja nopeaan kasvuun. Kasvava yritys voi kasvaa jopa 10-kertaiseksi vuoden aikana ja tarvita uusia tiloja käyttöönsä hyvinkin nopealla aikataululla. Jäsenyyteen perustuva malli mahdollistaa tilojen jouston.

Maria palvelee alueen yhteisöä, alueeseen tutustuvia matkailijoita, sekä kantakaupungin asukkaita. Kaupalliset palvelut muodostavat kaupunkimaisen liiketilöiden kokonaisuuden, jossa painotetaan tarjonnan monipuolisuutta suurten yksiköiden sijaan. Alueen yritys-toiminta näkyy kaupallisessa tarjonnassa.

RAVINTOLAT JA
KAHVILAT

MODERNIT
LÄHIPALVELUT

POPUP-MYYMÄLÄT

CO WORKING-TILAT

JOUSTAVAT
TOIMISTOTILAT

TOIMIALAHUBIT

TAPAHTUMAKESKUS

MAJOITUSPALVELUT

ÄLYKÄS
LIIKKUMINEN

HYVINVOINTI-
PALVELUT

LIIKUNTATILAT

MAKER SPACET

KANSAINVÄLINEN
PÄIVÄKOTI

SAUNA



”Marian Korttelista tulee kunnianhimoisten kasvuyritysten näyteikkuna, jonne kansainväliset delegaatiot tuodaan tutustumaan suomalaiseen startupekosysteemiin. Maailman kovimmat VC-fundit pitävät toimistoaan Mariassa Suomen vierailujen aikana. Slushin aikana kortteli muuttuu eläväksi keskukseksi, jossa järjestetään lukuisia sivutapahtumia ja jossa kansainväliset sijoittajat ja puhujat saadaan majoitettua yhteen paikkaan.”

- Andreas Saari, CEO, Slush

MARIAN NYKYISEN BRÄNDIN VAHVISTAMINEN

MARIAO1:N NIMI ON JO VAKIINTUNUT YLEISESTI MARIAKSI.
SE ON HYVÄ JA VAKIINTUNUT BRÄNDI. LÄHTÖKOHTAISESTI MARIAA
BRÄNDINÄ VAHVISTETAAN JA KOKO ALUETTA KUTSUTAAN MARIAKSI.

LUODAAN KANSAINVÄLISESTI
VAHVA BRÄNDI

ERI OSAPUOLTEN
OSALLISTAMINEN

ALUEEN YHTENÄISEN
BRÄNDIN KEHITTÄMINEN

OMAT SOME-KANAVAT

HELSINGISSÄ
VIERAILEVIEN KV-
TOIMITTAJIEN
VIERAILU MARIAAN

VAHVA NÄKYVYYS
KANSAINVÄLISESSÄ
MARKKINASSA YHTEISTYÖSSÄ
HELSINKI BUSINESS HUBIN
JA HELSINGIN KAUPUNGIN
KANSSA.

VAHVA
YHTEISTYÖ
MARIAO1:N
KANSSA

LÄSNÄOLO
TAPAHTUMISSA
JA VERKOSTOISSA

TYÖPAJOILLA
TUNNETTAVUUTTA
JA LÄSNÄOLOA

COMMUNITY BOARDIN
AKTIIVINEN
OSALLISTAMINEN

MARKKINOINNIN
KICK-OFFINA
ILMOITTAUTUMIS-
SIVUSTO

KANSAINVÄLISISTÄ
REFERENSSEISTÄ
OPPIMINEN JA
KÄYTTÖNOTTO

TUNNETTUIEN BRÄNDIEN
AVULLA NÄKYVYYDEN
VAHVISTAMINEN ESIM.
NOKIA, SLUSH

KUNNIAANHIMOISTEN YRITYSTEN KASVUN TUKENA

**MAAILMAA MUUTTAVAT TOIMIJAT
SAAVAT MARIASTA TOIMINTAANSA
TUKEVAT TILAT, EKOSYSTEEMIN JA
PALVELUT ELINKAAREN ERI VAIHEISIIN
AINA IDEOIDEN SYNTYMISESTÄ
STARTUPIKSI JA KANSAINVÄLISTYVÄKSI
KASVUYRITYKSEKSI.**

Määritelmällisesti startup on väliaikainen organisaatio, joka etsii skaalautuvaa liiketoimintamallia. Siksi myös startupille tarkoitettujen tilojen ja palveluiden tulee tukea sekä väliaikaisuutta että skaalautuvuutta. Konseptimme on suunniteltu yhdessä kasvuyritysten kanssa ottaen huomioon kasvavien yritysten toimitiloihin liittyviä käytännön ongelmia, kuten vuokrasopimusten jäykkyys, tilojen muokkaaminen ja joustava kasvattaminen sekä kalusteiden hankinta. Normaalisti yrityksen kasvaessa sen tulee vaihtaa tilaa useasti, ja tilat ovat aina joko liian pienet tai yliimitoitettut.

Mariassa yritys voi keskittyä omaan kasvuunsa, ei tiloihin. Sen ei tarvitse muuttaa, vaan kasvupyörähdyksissä voidaan joustaa käyttämällä yhteiskäyttötiloja ja ottamalla uusia moduuleja käyttöönsä. Jäsenyyteen perustuvalla

hinnoittelumallilla vuokrasopimukset ovat joustavat tukien yrityksen skaalautuvuutta ja väliaikaisuutta. Näin toimimalla poistamme mahdollisimman paljon esteitä kasvuyrittäjän muutoinkin kivisellä polulla.

Kun yritys kasvaa ja tarve oman identiteetin rakentamiselle kehittyy, voi yritys siirtyä ylempään kerrokseen hieman isompiin toimitiloihin, joita voidaan muokata omaan käyttöön sekä yrityksen ilmeeseen ja kulttuuriin sopivaksi. Kasvuyritykset ja ankuriyritykset toimivat Marian vetureina, sillä niillä on tarve rekrytoida, järjestää tapahtumia ja toimia yhdessä muiden kasvuyritysten kanssa. Yhteiskehittämisen ytimessä on avoimuus muutoinkin, siksi yhteiskäyttötilat ja -tilaisuudet ovat luonteva toimintamalli heillekin, joille maailma on jo enemmän auki.

Karu totuus on, että vain murto-osa startupeista kasvaa menestyviksi kasvuyrityksiksi. Siksi Maria kunnioittaa yrittäjiä, jotka ovat uhmanneet kohtaloaan. Tapahtumatilojen aulaan tulee oma kunniataulu, joka nostaa omalla laatalla kunniapaikalle kaikki startupidit, jotka ovat talossa olleet, siitä huolimatta ovatko yritykset menestyneet vai hiipuneet.

**KUMPPANEITAMME
KASVUPOLUN VARRELLA →**



1. KOHTAAMISET JA TIIMIEN MUODOSTUMINEN

Ratkaisut kehittyvät kohtaamisissa, joissa uteliaat ja osaavat ihmiset tapaavat toisiaan jakaen ideoitaan tapahtumissa, hackathoneissa, luennoilla, meet-ubeissa ja after workeilla. Hyvää ideaa kehitetään porukalla eteenpäin päivätöiden, tai opiskelun ohessa ravintoloissa, kahviloiden kulmapöydissä ja tuntivelotteisissa neukkareissa. Tiimi alkaa muodostua samalla kun kehitetään esityksiä ja demoversioita, joita esitellään enkelisijoittajille kahviloissa.

Ravintolat ja kahvilat muodostavat Marian sydämen, joka tuo korttelin asukkaat, lähialueiden työntekijät ja vieraat kauempaakin yhteen jakamaan ideoitaan. Virtuaalijäseneksi voi liittyä edullisella vuosimaksulla tai ostaa päivä- tai viikkopassin lyhytaikaisiin vierailuihin. Slush-vieraat ovat luonnollisesti virtuaalijäseniä. Jäsenyys oikeuttaa coworking-työskentelytilojen ilmaiseen käyttöön ja neuvotteluhuoneiden vuokraukseen tuntiveloituksella. Talon asukkaat järjestävät tapahtumatiloihin kaikille avoimia tapahtumia offseason-aikoina ja näin myös sisäpihan katteen alla olevien erikokoisten tapahtumatilojen käyttöaste maksimoidaan.

TAPAHTUMATILAT / SLUSH

Tapahtumat muodostavat testialustan uusille ideoille ja mahdollisuuden verkostoitua. Tapahtumissa uudet yritykset pääsevät näkyville ja Slush mahdollistaa kansainvälisille yrityksille markkinoille pääsyn.

KAHVILAT JA RAVINTOLAT / FAT LIZARD

Ravintolat toimivat Marian kohtauspaikkoina ja tankkaus-pisteinä. Ravintola- ja kahvila-toiminnan ympärille tiivistyy Marian ulkopuolisille näkyvä elämä ja katutasen kuhina.



2. STARTUPIN ALKUMETRIT KENGÄNNAUHABUDJETILLA

Juuri perustettu yritys taistelee olemassaolostaan. Muutaman hengen tiimillä on kova kiire osoittaa ensimmäisille sijoittajille ja asiakkaille oman ideansa erinomaisuus. He rakentavat ensimmäistä versiota tuotteesta iteroiden sitä saamansa palautteen perusteella. Kuluja vältetään, sillä kassan pohja on muutaman viikon päässä. Tiimi tarvitsee kaiken mahdollisen tuen, valuutoista tärkein on aika.

Alkuvaiheen startupit (1-12 kk vanhat) sitoutuvat kuukaudeksi kerrallaan jäsenyyteen, joka oikeuttaa 2-6 hengen kalustettuun työtilaan, kahviin ja wifiin. Tapahtumatilojen läheisyyteen sijoittuvat tilat ovat näyteikkuna kansainvälisillekin delegaatioille, tarjoten näkymän siihen, millaisia startupeja Mariassa kehitty.

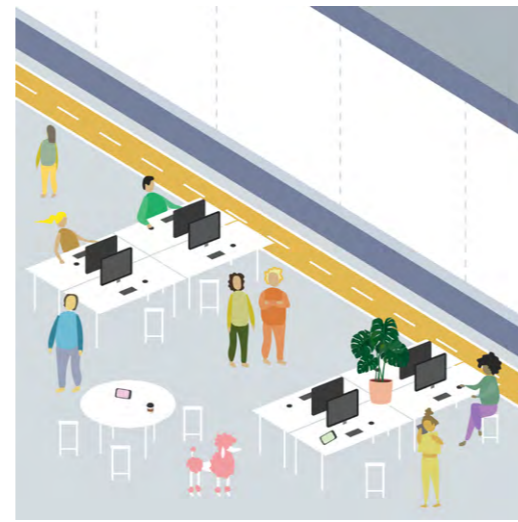
Alkuvaiheen startupeilla on tukenaan samaan kortteliin sijoittuvat Avoimen innovaation toimijat sekä hautomo-, kiihdyttämö- ja startup studio -ohjelmat. He yhdessä tukevat alkuvaiheen tiimejä pääsemään alkuun.

KASVUN KAVERI / HELTTI

Kasvun Kaveri sparraa ammatillisissa ja psykologiseen terveyteenkin liittyvissä kasvun kipupisteissä sekä auttaa henkisesti yli pahimpien kipukynnysten. Fyysinen kunto yhdistettynä järkkymättömään mieleen, on vahvin lääke menestyksen.

PROTOTYYPPI-MYYMÄLÄ

Mariaan sijoitettava Design & Technology Shop toimii alueen protojen näyteikkunana. Jäsenyrityksillä on mahdollisuus tuoda myymälään uniikit ensimmäiset tuotteensa hypisteltäviksi ja ennakkotilattaviksi.



3. STARTUPIN KUJANJUOKSU KASVUYRITYKSEKSI

Startup siirtyy uudelle tasolle saatuaan tuotteensa julkaistua, ensimmäiset asiakkaat haalittua, sekä pidemmän runawayn tuotteen jatkokehitykselle rahoituskierron tai isojen asiakkuuksien myötä. Selviytyminen vaihtuu kujanjuoksuun: yrityksen täytyy pystyä nopeasti kehittämään tuotettaan paremmaksi, haalimaan lisää asiakkaita sekä rekrytoimaan parhaat tekijät tiimiinsä. Yrityksen identiteetti alkaa muodostua ja samalla syntyy tarve omille tiloille, jotka tukevat kasvavan tiimin työntekeä, tuovat uskottavuutta ja rakentavat yrityksen kulttuuria.

Tämän vaiheen startupeille tarjotaan vuokralle modulaarisia tiloja, joita vuokralaiset voivat kalustaa itse, tai hyödyntää Marian kierrätettyjen kalusteiden lainaamoa. Tilat ovat talon vuokralaisten yhteiskäyttöisten työtilojen reunolla, ja uusia dedikoituja tiloja voidaan vuokrata lisää aina tarpeen vaatiessa.

MAJOITUS / BLOOM

Bloom-konseptissa yhdistetään yliopistomaailma, startupit ja asuminen saman katon alle. Toiminnan keskiössä on huippuluokan opetus, jossa kansainväliset luennoitsijat opettavat taloon tiukan seulan läpi valittuja tulevaisuuden talenteja.

VENTURE CAPITAL / INKA MERO

Maria on maailmanluokassa houkutteleva kohde kansainvälisille kasvun rahoittajille, jotka etsivät maailman parhaita tiimejä ja ratkaisuja. Yhden katon alla on kätevä sopia tapaamisia ja saa pääsyn satoihin startupeihin ja menestyviin kasvuyrityksiin.



4. KASVAVAN YRITYKSEN KIPUJEN LIEVENTÄMINEN

Osa startupeista menestyy ja kasvaa hurjaa vauhtia. Tässä vaiheessa kujanjuoksu vaihtuu kilpajuoksuksi, jotta yritys ehtii kasvamaan kilpailijoitaan nopeammin. Kasvua haetaan etenkin kansainvälisiltä markkinoilta. Markkinan kasvaessa myös uusia kilpailijoita ilmaantuu ja osajia rekrytoidaan lähes viikoittain. Isot rahoituskierrokset tuovat vauhtia kasvuun samalla, kun isot yritykset koputtelevat ovea ostotarjouksin. Jonakin päivänä ei niin kaukaisessa tulevaisuudessa ne ovat valmiita valtaamaan oman korttelinsa.

Nopeasti kasvavia yrityksiä varten korttelin ylemmissä kerroksissa ja pohjoisosan vanhoissa sairaalarakennuksissa on suurempia toimitiloja, jotka ovat muokattavissa vapaammin. Yhteiskäyttötilat ja modulaariset tilat ovat edelleen yritysten käytettävissä. Lopulta yritykset voivat kasvaa liian suuriksi Mariaan, jolloin järjestetään suuret juhlat yhteisön kesken kasvutarinan kunniaksi. Yritykset säilyttävät jatkossakin yhteyden Marian yhteisöön Made in Maria -verkostossa sekä virtuaalijäsenyyden kautta.

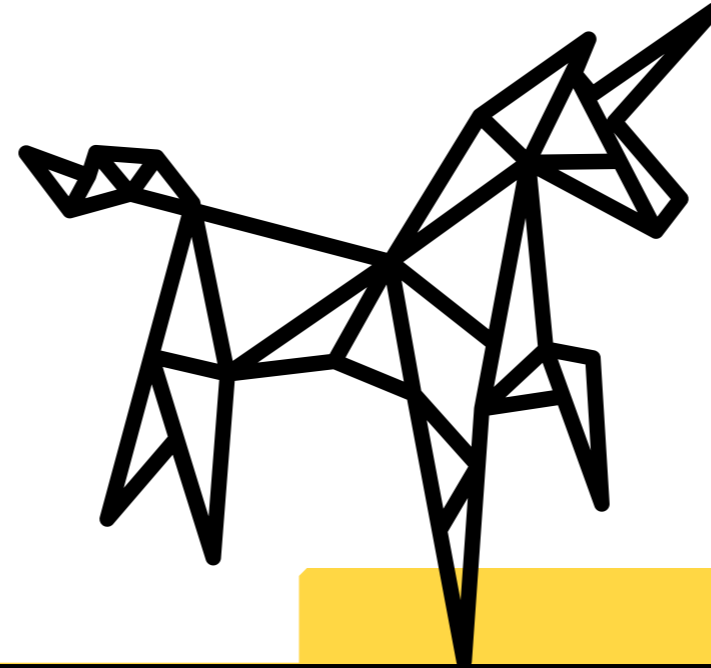
MYynti JA MARKKINOINTI / VAINU.IO JA SMARTLY.IO

Vainu ja Smartly.io järjestävät kasvaville yrityksille myynnin ja markkinoinnin akatemiaa, jossa parhaiden työkalujen ja käytäntöjen avulla saadaan kasvu lentoon.

KANSAINVÄLINEN PÄIVÄKOTI / ICEC

ICEC:n kansainvälinen päiväkotitoiminta helpottaa alueella työskentelevien arkea sekä helpottaa maailman parhaiden osaajien saamista Helsinkiin. ICEC toimii myös kokeilualustana koulutusviennin startupeille.

EKOSYSTEEMI



STARTUPIT, KASVUYRITYKSET JA SUURET YRITYKSET KASVAVAT YHDESSÄ

**MARIAAN LUODAAN MAAILMAN PARHAAT
PUITTEET AVOIMELLE INNOVAATIOILLE JA
TOIMIALOJA RIKKOVIEN RATKAISUJEN
SYNTYMISELLE TUOMALLA KOKO
KASVUYRITYSTEN EKOSYSTEEMI YHDEN
KOKONAISUUDEN ALLE.**

Ekosysteemissä eri toimijat täydentävät toisiaan ja tekevät keskenään liiketoimintaa, toisaalla kilvoittelevat keskenään ja toisaalla tekevät yhteistyötä luomalla yhteisiä markkinoita. Erilaisten toimijoiden asuttaessa taloa luodaan serendipiteettiä, uusien yllättävien mahdollisuuksien syntymistä. Jo nyt Mariassa käytäväkeskustelut, kohtaamiset lounasravintolassa ja tapahtumissa käydyt keskustelut ovat synnyttäneet uusia liiketoimintamahdollisuuksia.

Tällaiset avoimen innovaation puitteet ovat ainutlaatuisia maailmassa.

Ekosysteemi rakennetaan huolellisesti niin, että kaikki toimijat tukevat startupien syntymistä, kasvuyritysten kasvua tai korttelissa työskentelevien ihmisten hyvinvointia.

Industryhack on avainasemassa suuryritysten kiihdyttämöiden käynnistäjänä, ekosysteemin rakentamisessa sekä vastaamalla Maria Living Labista, jonka tavoitteena on osallistaa yhteisöä alueen rakentamisen ja palveluiden innovatiivisiin ratkaisuihin.

Huolellisesti kuratoidut startupit ja kasvuyritykset muodostavat alueen ekosysteemin ytimen. **Maria 01:n** jo käyttämiä kuratointiperiaatteita sovelletaan ekosysteemin kehittämisessä. Muiden toimijoiden kuratointiperusteet edellyttävät, että ne joko toimivat jo aktiivisesti ekosysteemissä tai tuovat merkittävää lisäarvoa korttelin asukkaille.



”Innovaatiot syntyvät nykyään useiden eri toimijoiden yhteistyössä, ja vanhat kilpailuasetelmat ovat historiaa. Startupit ja suuryritykset voivat oppia paljon toisiltaan, mikä auttaa molempia osapuolia menestymään. Marian ekosysteemi on ainutlaatuinen yhdistelmä toisiaan täydentäviä yrityksiä ja palveluita, mikä luo vahvan pohjan uusille innovaatioille ja kasvulle.”

- Antti Hoikkala, Pohjoismaiden Open Innovation -toiminnasta vastaava johtaja, Accenture

Kasvuyritysten tuki

Kasvat yritykset tarvitsevat kehittyäkseen asiantuntijoiden tukea, valmennusta ja sijoituksia. Marian toimijat tukevat ja luovat edellytykset startupien kehittymiselle joko itsenäisesti, kiihdyttämöohjelmissa tai startupeja rakentavien studioiden sisällä. Myös **Helsingin kaupunki** tukee tämänkaltaista toimintaa **NewCo:n** kautta.

Kasvuyritysten asiakkaat ja ekosysteemit

Yritys ei kasva ilman asiakkaita ja kumppaneita. Jatkossa suuryritykset, kuten **YIT, Siemens, Nokia ja Kone**, toimivat startupien asiakkaina ja startupit kehittyvät teknologia-alustojen ekosysteemeissä. **Industryhack** ja **Accenture** tarjoavat väylän asiakkuuksiin ja kumppanuuksiin suuryritysten kanssa. **Helsingin kaupungin** innovation lab auttaa kasvuyrityksiä innovatiivisten hankintojen myötä.

Kasvuyritysten palvelut

Jotta kasvava yritys voi keskittyä omaan työhönsä, se tarvitsee tuekseen joukon osaavia ja skaalautuvan kasvuyrityksen erityistarpeet ymmärtäviä asiantuntijoita, kuten juristeja, kirjanpitäjiä ja konsultteja. Näiden toimijoiden stop-by-toimipisteet tekevät palvelut saavutettaviksi. Marian toimijat hyötyvät sijainnista ja alueen kasvuyrityksistä. Myös yliopistoilla on toimintaa alueella.

Ihmisten palvelut

Kasvuyrityksissä ytimen muodostavat ihmiset, joiden hyvinvointi ja palvelut ovat etusijalla alueen kehityksessä. Tavoitteena on tehdä alueella työskentelevien ihmisten elämä ja hyvinvointi helpoksi ja mahdollistaa alueen yritysten houkuttelevuus työnantajana. Majoituspalvelut mahdollistavat myös vierailijoiden ja kansainvälisten työntekijöiden majoittumisen alueella.

Virtuaalijäsenet

Kaikkien ekosysteemin toimijoiden ei tarvitse asua korttelissa, vaan sen jäseneksi voi liittyä virtuaalisesti. Virtuaalijäsenet voivat olla esimerkiksi kansainvälisiä sijoittajia, jotka saavat työskentely-, tapaamis- ja majoituspuitteet Mariassa vierailujensa ajaksi. Kaikki Slush-lipun hankkineet saavat automaattisesti myös viikon virtuaalijäsenyyden Mariaan.

Ankkuri Plus

Maria toimii Ankkuri Plus -liiketoimintamallilla, joka perustuu siihen, että yksi tai useampi iso vuokralainen takaa alueen vetovoiman ja liiketoiminnallisen kannattavuuden. Ankkuriyrityksen valinnassa kiinnitetään erityistä huomiota siihen, että sen toiminta tukee korttelin missiota.

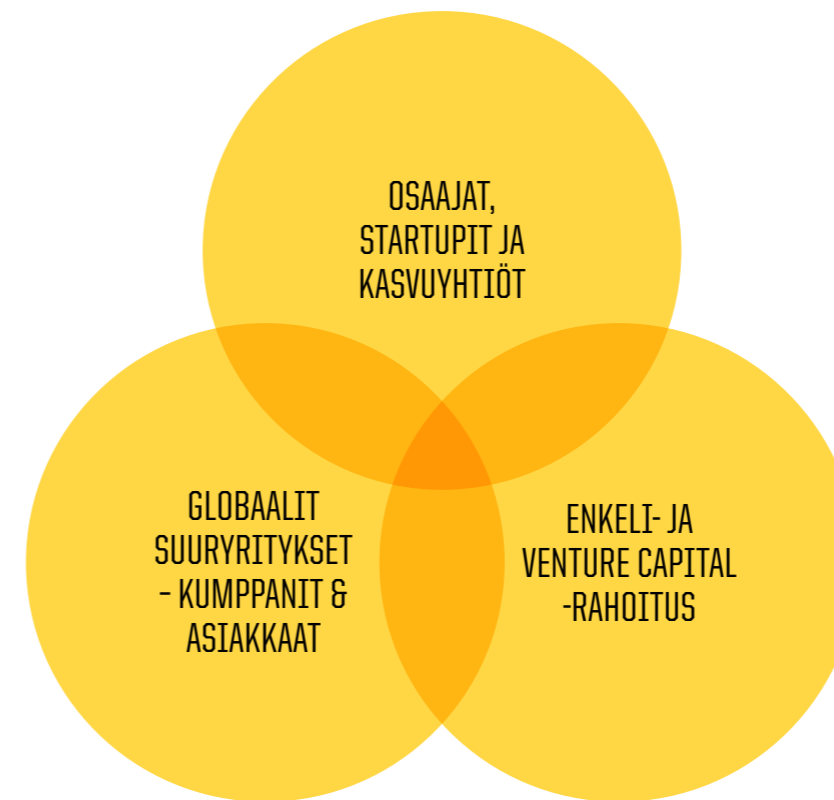
NÄIN HOUKUTTELEMME KANSAINVÄLISIÄ TOIMIJOITA

MARIA ON HELSINGIN KASVUYRITYSKENTÄN KANSAINVÄLISET KASVOT. KAUPUNGIN INNOVAATIOALUEEN HOTSPOT ON HOUKUTTELEVA KOHDE MEDIALLE JA KANSAINVÄLISILLE DELEGAATIOILLE.

Osaajia houkuttelevat Mariaan ennen kaikkea kehitys- ja kasvumahdollisuudet (mm. rahoitus, venture client -malli, sekä skaalausmahdollisuudet). Rahoittajia houkuttelee ensisijaisesti mahdollisuus tavata satoja laadukkaita startupeja. Mariassa tämä tehdään helpoksi mm. Slushin, hotdeskien sekä virtuaalijäsenyyden avulla.

Keva perustaa vaihtoehtoisten sijoitusten toimipisteen Mariaan ja toimii magneettina kansainvälisille Venture Capital -yrityksille, joita Keva rahoittaa strategisena kumppanina. Globaalien suuryritysten innovaatiokeskuksia tuodaan Mariaan yhteistyössä Finpron, HBH:n ja alueen innovaatioekosysteemin kanssa. Vetovoimatekijänä on pääsy Pohjoismaiden osaamispooliin, jossa kilpailijoina ovat Tukholma ja Kööpenhamina.

Kansainvälisesti huomionarvoisen ja verkottuneen Advisory Boardin verkostoja hyödynnetään globaalien toimijoiden houkuttelussa Mariaan. Advisory Board kokoontuu kaksi kertaa vuodessa pormestarin isännöimänä.



KANSAINVÄLINEN KIINNOSTUS SYNTYY TOIMINNASTA

→ KONSORTIOSSA ON MUKANA SUOMEN KANSAINVÄLISESTI TUNNETUIMMAT KASVUYRITYSKENTÄN TOIMIJAT

→ SLUSHIN LUKUISAT TAPAHTUMAT HERÄTTÄVÄT KIINNOSTUSTA JA HOUKUTTELEVAT KV-TOIMIJOITA MARIAAN

→ MARIAA KÄYTETÄÄN TESTIALUSTANA JA REFERENSSINÄ NOKIAN GLOBAALISSA MARKKINOINNISSA

→ SIEMENS TUO MARIAAN SUOMESSA KEHITTÄMÄNSÄ VIRTUAALIVOIMALAITOKSEN

→ KONE TARJOAA TESTIYMPÄRISTÖN, JOISSA KEHITETTYJÄ RATKAISUJA VOIDAAN SKAALATA MILJARDILLE KÄYTTÄJÄLLE

MARIA ON KAUPUNKIKORTTELI

MARIA YHDISTÄÄ KAUPUNGINOSAT

Maria sijaitsee kolmen luonteeltaan ja toiminnoiltaan erilaisen kaupunginosan nivelkohdassa kietoen yhteen Ruoholahden tietointensiiviset alat ja Punavuoren luovat, sekä ydinkeskustan rahoitusalan ja kaupallisten alojen eri palvelut.

Kun Mariassa kasvanut yritys tarvitsee suurempia tiloja, niitä löytyy läheisiltä Ruoholahden, Salmisaaren ja Jätkäsaaren alueilta. Näin myös Helsinki vahvistaa asemaansa johtavana kasvuyritysten kaupunkina, kun Mariaa ympäröivistä alueista muodostuu kansainvälisesti tunnettu Startup District.

INTUITIIVINEN LIIKKUMINEN ALUEELLA

Marian alue on tärkeää nähdä myös liikkumisen suhteen osana laajempaa kaupunkiympäristöä muuttuvine haasteineen ja ratkaisuineen. Liikkumisen tulee olla intuitiivista, ratkaisut älykkäitä, jotta Marian koko alue linkittyy joustavaksi osaksi ympäröiviä matkaketjumahdollisuuksia.

Maria sijaitsee usean liikkuimuodon valtaväylän äärellä – vieressä kulkevat

pyöräilyn ja kävelyn baana, metro- ja raitiotierateet sekä Helsinkiin Espoosta johtava päätie. Alueelle luotava liikkuimispalveluiden ekosysteemi mahdollistaa eri palveluiden kytkeytymisen vastaamaan eri käyttäjäryhmien muuttuviin tarpeisiin, vuodenajan, toiminnan kehittymisen ja ympäristön muuttumisen myötä. Alueen suunnittelussa tulee katsoa riittävän pitkälle tulevaisuuteen myös infrastruktuurin osalta. Mahdollisuuksia kehittämiseen löytyy: esimerkiksi Länsibaana, Länsilinkkiin uusi metron sisäänkäynti ja Porkkalankadun sillan purkaminen muuttaisivat kukin osaltaan liikkuimisympäristöä olennaisesti paremmaksi.

Liikkumispalveluiden avoimena alustana ja käyttöliittymänä toimii **MaaS Globalin WHIM**-mobiilipalvelu, jonka kautta eri toimijoille voidaan räätälöidä yhdessä heidän kanssaan liikkuimispalvelupaketteja, sekä kerätä palveluiden kehittämiseksi dataa toimijoiden avoimeen käyttöön.

Haluamme tuoda liikkumisen osaksi Marian yhteisöä, innovatiivista ja hyvinvointia korostavaa kulttuuria. Osana hanketta luomme toimintamallin, joka yhdistää datan keruun, ennakoivuulottoman kokeilukulttuurin ja aktiivisen käyttäjälähtöisen vuoropuhelun. Näin saavutamme tavoitteemme alueen käyttäjien toimintaa optimaalisesti tukevista, kestävästä liikkumisen ratkaisusta.

eurooppa
maailma

AALTO-
YLIOPISTO

Tukholma

Tallinna

Pietari

Helsinki-
Vantaa

HELSINGIN
YLIOPISTO



MARIAN PALVELUT

MARIASSA KAIKKI SISÄLTÖ TAIPUU KAHTEN TOISIAAN TUKEVAAN ULOTTUVUUTEEN: FYYSISEEN JA DIGITAALISEEN. MARIASSA FYYSinEN TILA ON LUOTETTAVA KIVIJALKA, JOKA LUO PUITTEET KOHTAAMISELLE, KEHITTÄMISELLE JA VERKOSTOITUMISELLE. DIGITAALINEN KERROS VARMISTAA SEN, ETTÄ KAIKKI ON SAATAVILLA HELPOSTI JA TOIMIVASTI SIJAINNISTA JA AJASTA RIIPPUMATTA.



KIVIJALAN PALVELUT

Maria 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 ensimmäisenä markkinapaikkana että ruoka-startupien koekeittäjänä. Tarjontaa tukevat aulojen laajat aukioloajat.

Elämää kuhiseva ravintolakokonaisuus

Marian sosiaalinen elämä ja katutason kuhina tiivistyvät ravintola- ja kahvilatoiminnan ympärille. Monipuolisen tarjonnan omaava destinaatoravintola **Fat Lizard** tarjoaa tiloja erikokoisille tapahtumille ja kokouksille. Fat Lizardin oma panimotoiminta on loistava tausta startup-alueen ravintolalle. Ruokatarjontaa täydentävät kahvilat ja nopean syömisen ravintolat. Ruokatori on kansainvälisen tason nähtävyys, jolla Marian lupaavat ruokastartupit pilotoivat uusia raaka-aineita ja valmistustapoja.

Baanan varrelle sijoittuu myös pyöräilykahvila, jossa maan parhaat **Vapaus bikesin** pyörämekaanikot pitävät huolen, että työsuohde- tai yhteiskäyttöfillarisi on iskussa kahvitaun jälkeen.

Terveys- ja hyvinvointipalvelut

Terveiden ja hyvinvointien edistäminen on yksi Marian konseptin suunnitteluperiaatteista, siksi siihen panostetaan niin tilojen kuin palveluiden osalta. Mariassa on sekä vireystilaa ylläpitäviä ja edistäviä viherhuoneita että kunto- ja joogasali. Kohtaamiset ja hyvinvointi on myös yhdistettävissä Marian walk & talk -kävelyreiteillä sekä tietysti saunassa. Laajimpiin jäsenyyspaketteihin kuuluvat myös älytyöterveyspalveluyritys **Heltin** ennaltaehkäisevä hoitopaketti.

Kansainvälinen päiväkoti

Kansainvälinen päiväkoti ICEC on vahva kilpailuetu Marian yrityksille heidän kilpaillessaan maailman parhaista osaajista. Suomalainen varhaiskasvatus ja koulutus on maailmalla arvostettu kannustin, siksi teemme Mariaan maailman parhaan kansainvälisen päiväkodin. ICEC toimii myös kiihdytysalustana koulutusviennin startupeille.

Kivijalkakaupat ja modernit lähipalvelut

Jokainen yrittäjä haluaa tuoda tuotteensa ja palvelunsa mahdollisimman pian asiakkaiden ulottuville. Tämän toteuttamiseksi sijoitamme design- ja teknologiamyymälän alueen yritysten näyteikkunaksi tukemaan alueen matkailua.

Alueelle tulee useita fabrication laboratoreja. **Fab labin** teknologiat ovat investointeja, joita startupien ei kannata tehdä alkuvaiheen prototyyppinä varten. Siksi nämä ovat Mariassa erikseen vuokrattavina palveluina. Katutason monipuolinen fab lab ja työkalulainaamo on kaikille avoin, näin jokaisella on mahdollisuus kehittää omia ideoitaan eteenpäin.

ÄLYKKÄÄT DIGIPALVELUT

Alustana älykäs teknologia-infrastrukturi

Rakennuksen teknologinen infra mahdollistaa kuluttajakokemuksen, joka huomioi tilatehokkuuden lisäksi modernia työskentelyä tukevat mahdollisuudet ja viihtyisät tilat. **Nokian** tarkoituksena on käyttää Mariassa uusimpia langattomia laajakaistaratkaisuja toteuttamaan interaktiivisia palveluita, joissa hyödynnetään Nokian viimeisimmän radio teknologian tarjoamia etuja kuten lyhyttä viiveaikaa ja maksimoitua kapasiteettitasoa. Verkko tarjoaa Marian kasvuyrityksille mahdollisuuden päästä toteuttamaan tuotekehityshankkeita Nokian uusimmalla teknologialla. Mariasta saatuja testituloksia tullaan käyttämään globaalina referenssinä Nokian globaalissa markkinoinnissa.

People Flow: Liikkuminen rakennuksissa ja kaupungeissa on muuttunut. Ihmismäärät kasvavat ja rakennusten käyttötarkoitukset kehittyvät. **KONEen** tavoitteena on tehdä rakennuksissa ja niiden välillä liikkumisesta entistä turvallisempaa, mukavampaa ja luotettavampaa. Kone tutkii myös omien tuotteidensa tuottamien datojen mahdollista käyttöä avoimesti, mikä luo parhaimmillaan ponnahduslautan ihmisvirtoihin perustuvan toimitilan kehittämisen ekosysteemille. Avoimen datan rajapinnan päältä älykkään korttelin liikkeisiin on mahdollista kehittää innovatiivisia sovelluksia kenen tahansa toimesta. Marian alueen avoimet rajapinnat tehdään korkeimpien yksityisyyttä ja tietoturvasuutta edistävien periaatteiden mukaan, standardoituja pilvi- ja rajapintateknologioita käyttäen.

Käyttäjätietoon perustuvaa liikkumista ja muuntojoustoa.

Tilalliset ja toiminnalliset ratkaisut kehittyvät jatkuvasti ja älykkäästi, kun käyttäjien toiminnasta jäävä anonymi digitaalinen jälki valjastetaan helpottamaan korttelin käyttäjien elämää. Asiakkaiden ja työntekijöiden käyttökokemusten automaattiseen analysointiin perustuva dynaaminen malli mahdollistaa tilojen käyttöjouston ja nopean reagoinnin muuttuviin tarpeisiin: Kulkuoikeudet saa älypuhelimien silloin kuin tilantarve on ajankohtainen ja vapaana olevat tilat löytyvät sekä varataan applikaatiosta. Ruuhkahuipusta saa varattaessa informaatiota ja hiljaisina hetkinä tiloja saa edullisemmin käyttöön. Pullonkaulat häviävät ja viihtyisyys sekä tilojen tarkoituksenmukaisuus lisääntyy.

Energiätehokkuutta virtuaalivoimalaitoksella

Rakennuskokonaisuus optimoi olosuhteet rakennuksen ja käyttäjien näkökulmasta, hyödyntäen rakennuksen tuottamaa sekä ulkoista dataa. **Siemensin** Suomessa kehittämällä ratkaisulla kiinteistö kykenee säätelemään automaattisesti energiankulutustaan ostamalla, varastoimalla ja kuluttamalla energiaa kulloisenkin tarpeen mukaan. Virtuaalivoimalaitoksen avulla voidaan yhdistää ja ohjata sähkön pientuotantoa ja kysynnänjoustoa sähkömarkkinoiden tarpeiden mukaan. Koska uusiutuva energia on sääriippuvaista, on sen tuotanto epävakaa. Yhdistämällä syvällisen osaamisen sekä energia- että kiinteistötoimialoilta, Siemensillä on kehitetty ratkaisu vaihtelevan tuotannon hallintaan.

SKAALAUTUVAT TILAT

MARIAN TILAT JA NIIDEN VUOKRASOPIMUKSET TUKEVAT SEKÄ VÄLIAIKAISUUTTA, ETTÄ MUUNTOJOUSTAVUUTTA. TIIMI VOI TYÖSKENNELLÄ TALOSSA AINA IDEAN KEHITTELYSTÄ ENNEN YRITYKSEN PERUSTAMISTA SIIHEN, KUN SE ON PÄÄSSYT VAHVAAN JA NOPEAAN KASVUUN. KASVAVA YRITYS VOI KASVAA JOPA 10-KERTAISEKSI VUODEN AIKANA JA TARVITA UUSIA TILOJA KÄYTTÖÖNSÄ HYVINKIN NOPEALLA AIKATAULULLA.

JÄSENYYSMALLIT:

Maria 01. Alueen pohjoispään rakennusten toimintamalli palautetaan alkuperäiselle ideologialle tukemaan varhaisen vaiheen startuppeja.

Jäsenyys mahdollistaa: alueen eteläpään palveluiden käytön ja yhteenkuuluvuuden Marian ekosysteemissä.

Virtuaalijäsen. Slush-osallistajat ovat automaattisesti virtuaalijäseniä, joilla on pääsy Mariaan koko Slushin ajaksi. Heille tarjotaan Mariasta myös lyhytaikaisia majoitusratkaisuja Slushin ajaksi. Virtuaalijäsenyys avaa ovet Marian digitaalisiin sisältöihin sekä ongelmien ja ratkaisujen markkinapaikkaan.

Jäsenyys mahdollistaa: mukaan pääsyn sosiaalisiin kanaviin, tapahtumiin, uutisiin ja yhteisön elämään Mariassa.

Zero level. Hyvin varhaisen vaiheen startup, joka tarvitsee kasvuun lähteäkseen tukea ekosysteemiltä. Startup tuo ekosysteemille myös omalla talentillaan hyötyä. Startupien valinnassa käytetään samanlaista kuratointia kuin Maria01:ssä nykyään. Tarkoituksena on mahdollistaa halvempi jäsenyys tämän kaltaisille toimijoille.

Jäsenyys mahdollistaa: pääsy ekosysteemiin varhaisessa vaiheessa kaikkine palveluineen ja yhteisön elämää Mariassa.

Hot Seats. Tilasta ja työpöydästä toiselle vaeltava nomadi, joka kk-vuokraansa vastaan saa tuoliapaikan, ilmaisen wifin ja yhteisön tuen ja työsuhdepalvelut käyttöönsä. Easy access hänelle, jolla ei ole mitään muuta kuin järjetön määrä inspiraatiota ja innovaatioita tuotettavanaan. Haluamme tukea tätä uskaliasta neroa koko yhteisön voimin.

Jäsenyys mahdollistaa: parhaat ja vapaat hot seatsit, pääsyn osaksi digitaalista palvelujen verkkoa ja sähköisen käyttöliittymän taloon.

Hot Office. Heitä on jo useita, liikesalaisuudet saattavat vaatia seinät ympärilleen, siksi olemme varanneet heille 10-60 m² kokoisia toimistotiloja, joissa on sallittua olla maiseman sijaan tarjolla riittävästi valkoista seinää.

Jäsenyys sisältää: toimiston ja infra, verkoston asiantuntemuksen, digitaalisen työtilan vastaamaan yrityksen ja liiketoiminnan tarpeita (Käytössä olevat datacenterit ja serverit ja skaalattavat, palveluna ostettavat dataplatformit)

Scale-up. Heitä on jo kymmeniä, kasvu vaatii vaihtamaan kengänkokoja kuukausittain, siksi sijoitamme heidät kevytrakenteisten seinien hoteisiin. Skaalautuvuus vaatii notkeutta paitsi rakenteilta, myös palveluilta. Heillä on selvästi tunnistetut kasvun mahdollisuudet joiden tukeminen vaatii Marian palveluilta enemmän eväitä.

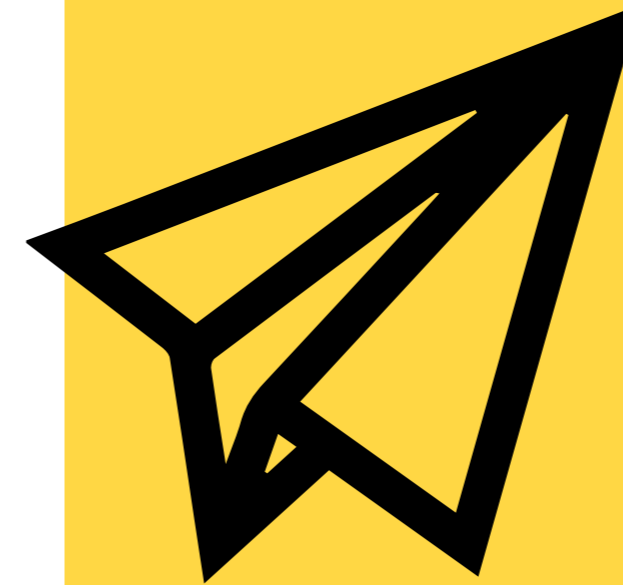
Jäsenyys sisältää: tilat ja infra. Verkoston asiantuntemuksen, digitaalisen työtilan vastaamaan yrityksen ja liiketoiminnan tarpeita (Käytössä olevat datacenterit ja serverit ja skaalattavat, palveluna ostettavat dataplatformit), rahoitus, lakipalvelut, teknologiat, kansainvälistyminen, jne.

Ankkuri plus. Ankkuri plus -yritysten läheisyys tuo Marian alueelle pysyvyyttä ja jatkuvuutta sekä mahdollista muuta elinvoimaa. Tämän lisäksi myös he toimivat alueen vetovoimana ja Marian ekosysteemi hyöttyy Ankkuri plus -yritysten läheisyydestä.

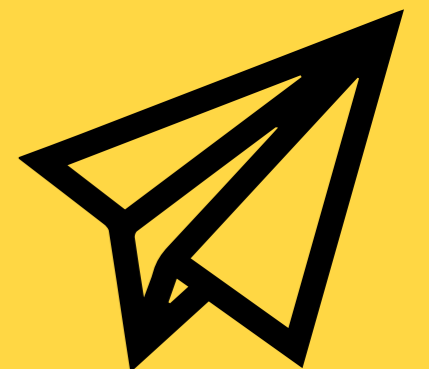
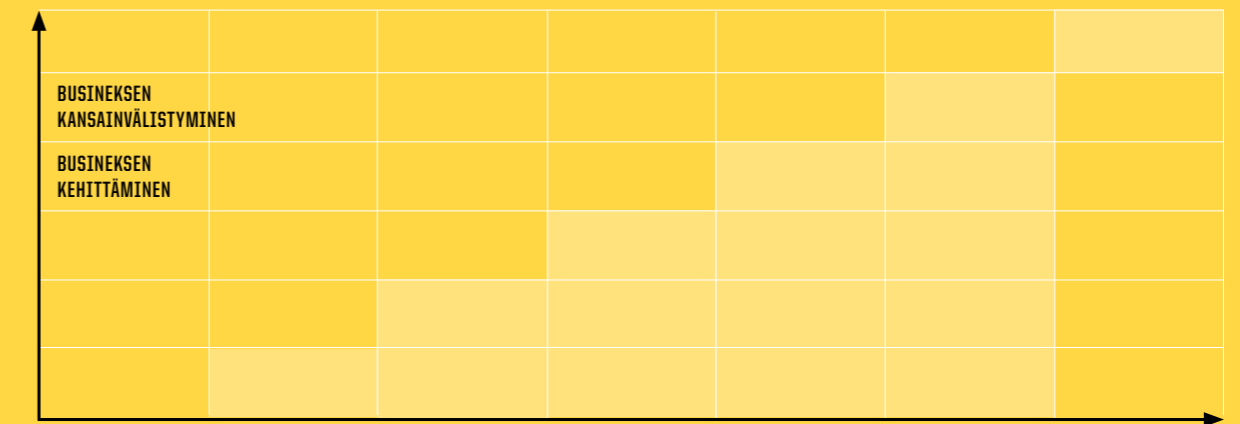
Jäsenyys sisältää: tilat ja infran

TKI-Satelliitti ja korporeaatio popup. Nämä tilat toimivat kotina suurempien kansainvälisten yritysten soluille, jotka hyötyvät yhteisön innovaatioista omassa kehitystyössään. Vierailu voi olla projektiluonteista tai pidempiaikaista.

Jäsenyys sisältää: tilat ja infran



START-UP ESCALATOR BUSINESS MODEL



TILOJA MONENLAISILLE TOIMIJOILLE

MARIASSA EKOSYSTEEMIN ERILAISTEN TOIMIJOIDEN TILAT
LIMITTYVÄT TOISIINSA SYNNYTTÄEN LUONTEVIA KOHTAAMISPAIKKOJA

SKAALAUTUVAT TOIMITILAT KASVUPOLUN VARRELLE 70-90 %

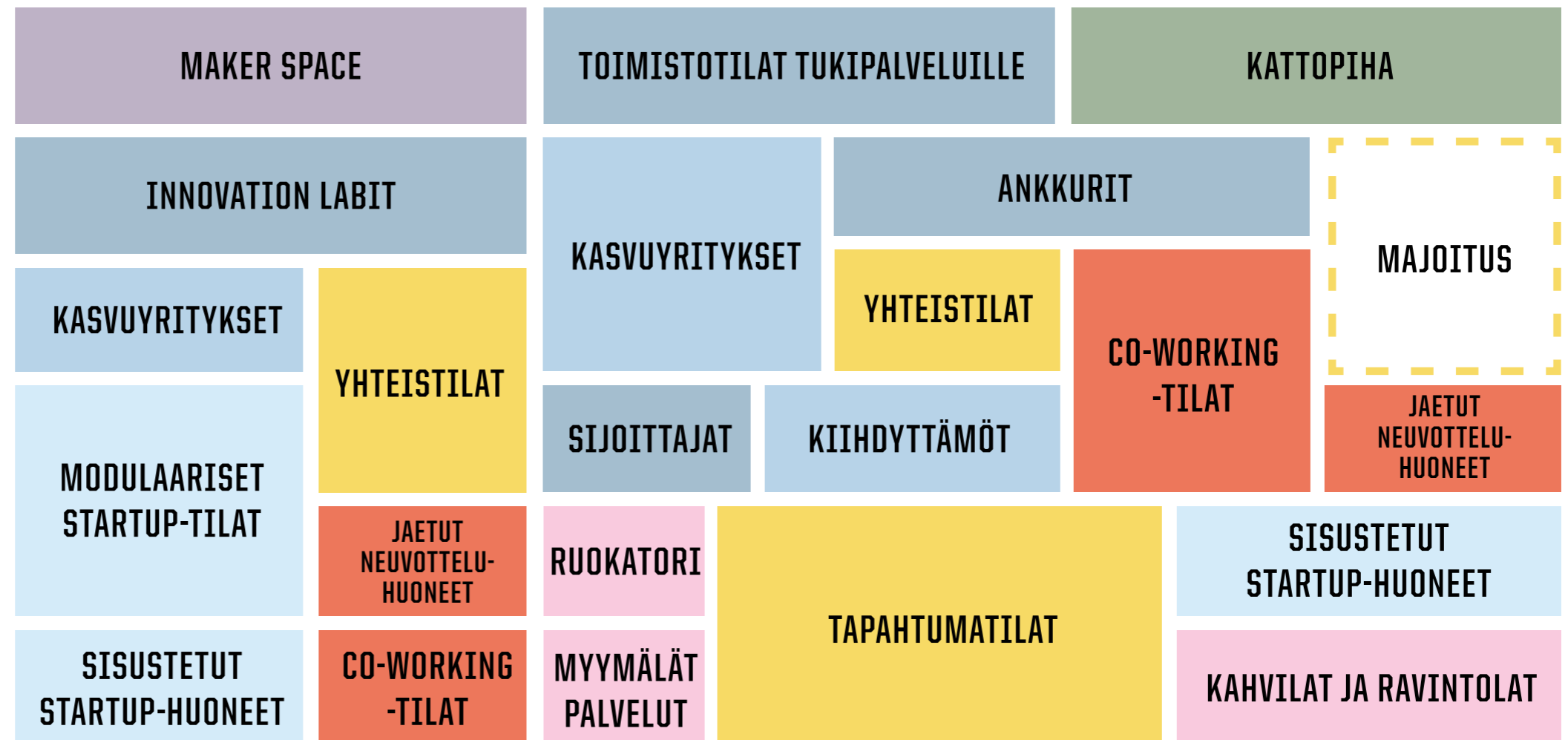
Lähtökohtaisesti 40-50%
toimitiloista varataan startupeille
sekä kasvuyrityksille

KONSEPTIA TUKEVA MAJOITUS 0-10%

Tutkitaan mahdollisuutta kehittää
uusi majoitusratkaisu, joka tukee
ekosysteemin toimintaa.

MONIPUOLISET KAUPALLISET PALVELUT 10-30 %

Kivijalkaan sijoittuvat modernit
lähipalvelut tukevat kaupunkimaisen
kokonaisuuden syntymistä.



KONSEPTISTA TOTEUTUKSEEN

FINANCE, OWN AND OPERATE - ELI KUINKA KONSEPTIA JOHDETAAN KANNATTAVASTI

MARIAN RAHOITUS JA OMISTAMINEN

Marian kiinteistöt omistaa KOy, jonka pitkäaikaisiksi omistajiksi ja kehittäjiksi tulevat **Keva ja YIT** - kukin omalla alallaan suurimmat suomalaiset toimijat. Keva on pitkäjänteinen, merkittävä suora kiinteistösijoittaja ja vuokranantaja, joka hallinnoi noin 650 000 m² toimitilaa. Rakennusliike YIT on perustanut vuoden 2018 alusta uuden kiinteistöliiketoimintasegmentin, jolle YIT tavoittelee yhdessä kumppaniensa kanssa 2 miljardin sijoituskapasiteettia. Tarvittaessa Marian kiinteistöyhtiöön voidaan ottaa mukaan kolmas sijoittajakumppani, sillä huomattava kiinnostusta konsortiota kohtaan on ollut. Pääoma kattaa noin puolet tarvittavasta rahoituksesta, loppuosa katetaan lainoilla ja/tai kiinteistökehitysbondeilla, joita YIT parhaillaan kehittää rahoittajakumppaniensa kanssa. Suomen johtavan kiinteistökehittäjän ja -rakentajan YIT:n läsnäolo Marian keskeisenä omistajana tukee alueen pitkäjänteistä kehittämistä.

MARIAN JOHTAMINEN JA OPEROINTI

Marian KOy koostuu Marian omistajista ja käyttää päättävävaltaa Marian kiinteistössä. Yhdessä Startup Maria Oy:n kanssa muodostetaan johtoryhmä, jossa päätetään Marian alueen yhteisistä asioista. Sen rinnalla toimivat **Marian Advisory Board** sekä **Community Board**, joiden tehtävänä on toimia neuvonantajana johtoryhmälle alueen kehittämisessä ja johtamisessa. Community Board keskusteleekin aktiivisesti ekosysteemin toimijoiden kanssa ja on perillä siitä, mitä ekosysteemi kulloinkin tarvitsee. Advisory Board koostuu kansainvälisesti tunnetuista tahoista ja sen tarkoituksena on kasvattaa Marian kansainvälistä näkyvyyttä ja vetovoimaa sekä houkuttaa globaaleja toimijoita Mariaan.

MANAGER TEAM

Toimintaa hallinnoi yhteinen **ManagementOy**, joka ohjaa toimintaa arjessa. Tiimi varmistaa, että kiinnostavimmat tekijät ovat Mariassa, voivat hyvin ja toteuttavat omaa vahvaa agendaansa, hyötyen koko

ekosysteemistä. Tiimi on kiinni ideoissa ja tarpeissa, jotka kytkeytyvät muun maailman linkittämiseksi Mariaan. Management Oy mahdollistaa tapahtumien järjestämisen. Konsortion näkemyksen mukaan Management Oy rakennetaan yhteistyössä Maria O1:sen kanssa ja täydennetään tarvittavilta osin. Konsortiomme jäsenen Colliersin osaaminen kauppakeskusten manageeraamisesta hyödynnetään siten, että Mariaan haetaan aktiivisesti sopivaa koostumusta erilaisista toimijoista.

MAJOITUSPALVELUIDEN JOHTAMINEN

Marian alueelle on tarkoitus luoda myös työntekoa tukevaa majoitustoimintaa. Majoituksen päätarkoituksena on mahdollistaa kansainvälisten työntekijöiden ja sijoittajien yöpyminen alueella. Operaattorineuvottelut käynnistetään välittömästi konsortiovalinnan jälkeen. Alueelle on myös mahdollista toteuttaa **HOAS:n ja Aallon** uudenkaltainen asumisen hanke, jossa pyritään yhdistämään yliopisto-opiskelu, liiketoiminta sekä majoitus.

OPEROINTI- JA JOHTAMISMALLI



ALUSTAVA AIKATAULU

TUNNISTETUT SIDOSRYHMÄT OSALLISTETAAN SUUNNITTELUUN JA VISION JATKOKEHITTÄMISEEN KUMPPANUUSKAAVOITUSVAIHEEN ALUSTA ALKAEN

BigRoom-tilat.

Marian alueelle perustetaan BigRoom-tilat, jossa eri osapuolten edustajat pääsevät työskentelemään yhdessä. Siellä käyttäjät ja muut sidosryhmät pääsevät kokemaan miltä alue tulee näyttämään mm. VR-lasien, Cave-tilan ja tietomallien avulla. Yhteisessä BigRoom-tilassa järjestetään säännöllisesti työpajoja ja yhteisiä tilaisuuksia. Avoin ilmapiiri, tiivis vuorovaikutus ja viestinnän rooli ovat avainasemassa, kun halutaan sitouttaa eri osapuolet tiiviiksi osaksi kehittyvää yhteisöä.

Osallistava kaupunkisuunnittelu.

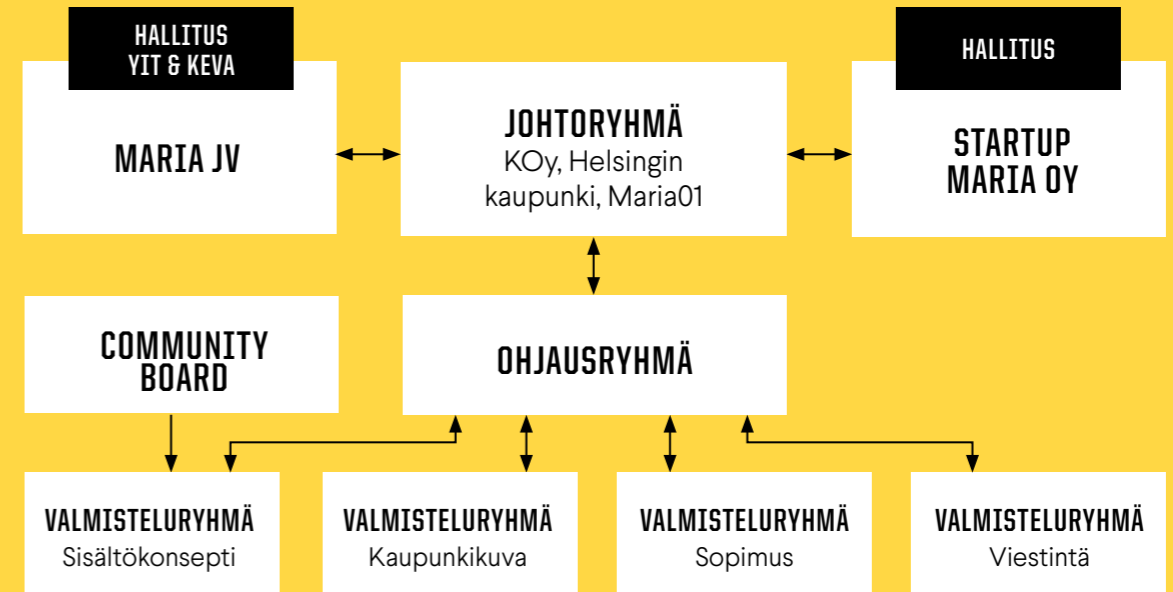
Uusi kaupunki-kollektiivi osallistuu aktiivisesti yhteensovittamaan käyttäjien, kaupungin, muiden osapuolten intressit yhdessä Industryhackin kanssa hyödyntäen osallistavaa suunnittelua. **CHAOS architects** osallistaa kaupunkilaiset ja eri sidosryhmät mukaan suunnitteluprojektiin. Sovelluksen välityksellä eri sidosryhmät pääsevät virtuaalisesti ja reaaliajassa ideoimaan Marian aluetta.

Ilmoittautumissivusto. Markkinoinnin kick-offina toimii ilmoittautumissivusto, jolla kartoitetaan alueen kiinnostavuutta kumppanuuskaavoituksen käynnistyttyä. Sivustolle lisätään kaavoituksen edetessä lisätietoja, kuten havainnekuvia ja kumppaneiden nimiä.

Modernit työskentelytavat.

Rakennushankkeessa hyödynnetään Leanin työkaluja. Toiminta on standardisoitua, jonka avulla poistetaan turhaa odottamista, ylimääräisiä siirtoja sekä lisätään arvoa tuottavan työn osuutta käytetystä ajasta. Aikataulujen hallinnassa LastPlanner -menetelmä varmistaa aikataulutuksen selkeyden ja hallittavuuden. Rakennushankkeen eri vaiheissa hyödynnetään visuaalista johtamista, jonka avulla parannetaan läpinäkyvyyttä toteutuksen aikana, havaitaan virheet nopeammin ja tehostetaan tiedonkulkua. Tavoitteena on jatkuvan parantamisen kulttuuri.

Maria Living Lab. Alueen kehittämistä ja rakentamista tehdään aktiivisessa yhteistyössä startup-ekosysteemin kanssa. Tätä varten perustetaan Maria Living Lab, jota koordinoi **Industryhack**.



ALUSTAVA RAKENTAMISEN AIKATAULU

1. VAIHE, NOIN 17 000 m²

- TILOJA STARTUPEILLE, TOIMISTO- JA COWORKING-TILAA, TAPAHTUMATILAA, AUDITORIOITA JA RAVINTOLOITA
- **SLUSHIN** SIVUTAPAHTUMIA, KIIHDYTTÄMÖTOIMINTAA, KEVAN VENTURE CAPITAL SATELIITTI, HELSINGIN KAUPUNKI TOISI OMIA TOIMINTOJA ALUEELLE
- VUOKRAUSTILANTEEN SALLIESSA VAIHEITA VOIDAAN YHDISTÄÄ TAI TIIVISTÄÄ

2. VAIHE, NOIN 17 000 m²

- COWORKING- JA TOIMISTOTILAA, FABLABEJÄ, KAHVILOITA SEKÄ INNOVAATIO-, PROTO- JA DESIGNMYYMÄLÖITÄ SEKÄ POP-UP-MYYMÄLÄTILAA
- KALLIOPYSÄKÖINTI OTETAAN KÄYTTÖÖN

3. VAIHE, NOIN 17 000 m²

- POHJOIS-EUROOPAN SUURIN KASVUYRITYSKESKUS VALMISTUU KOKONAISUUDESSAAN
- TOIMISTO- JA COWORKING-TILAA, KOKOUS- JA TAPAHTUMATILAA, URHEILUFASILITEETTEJÄ SEKÄ RAVINTOLA, KAHVILA JA BAARI

VAIHE 1

- MAJOITUS / TOIMISTO
- KATETTUSISÄ PIHA
- KANNEN ALAINEN HUOLTO
- SIIRRETYT PUUTALOT

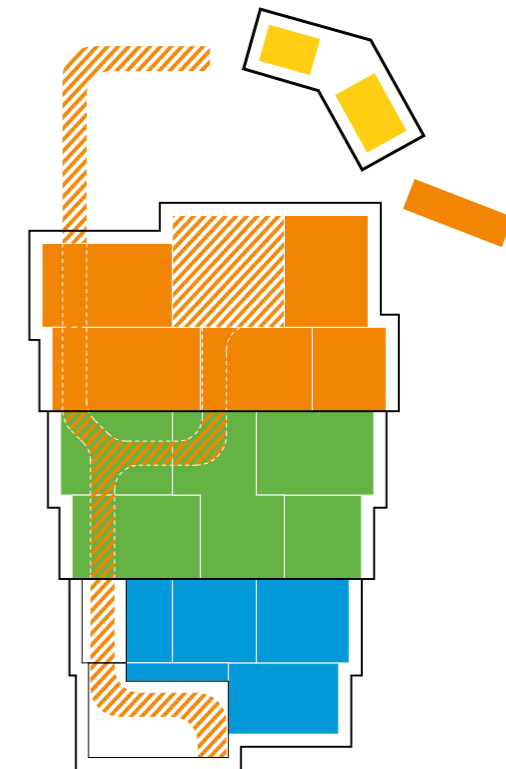
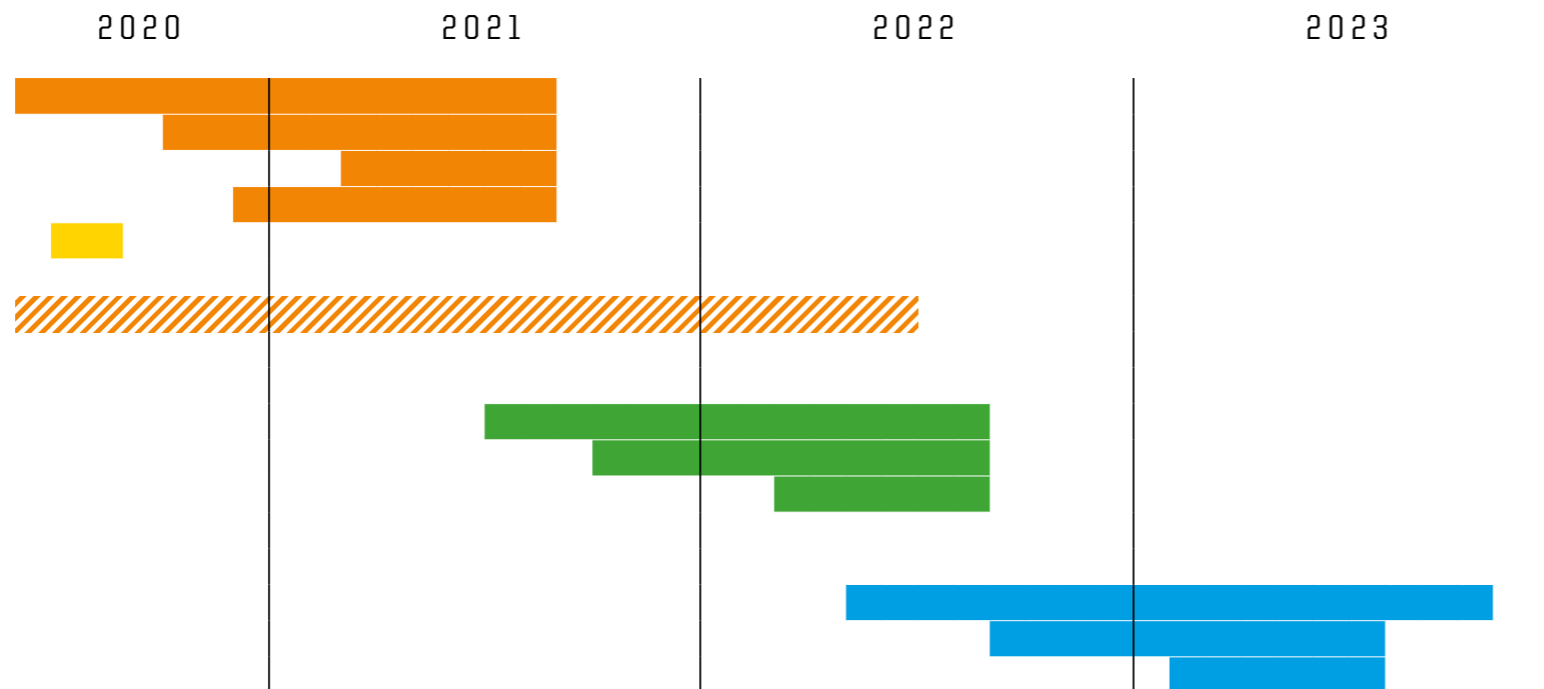
- KALLIOPYSÄKÖINTI

VAIHE 2

- TOIMISTO 1
- TOIMISTO 2 / MAJOITUS
- KATETTU SISÄPIHA

VAIHE 3

- TOIMISTO 1
- TOIMISTO 2
- KATETTU SISÄPIHA



MARIASTA KIERTOTALOUDEN UUSI URBAANI MALLI

OLEMASSA OLEVAN RAKENTEEN TIIVISTÄMINEN JA SUOJELTUIJEN RAKENNUSTEN UUELLEENKÄYTTÖ KONSEPTIIN SOPIVAAN TOIMINTAAN

PURETTAVIEN RAKENNUSTEN MATERIAALEJA HYÖDYNNETÄÄN MAHDOLLISUUKSIEN MUKAAN

AIKAA JA KULUTUSTA KESTÄVÄT SEKÄ UUELLEEN KÄYTETTÄVÄT MATERIAALIT PARANTAVAT RAKENNUSTEN ELINKAARIKESTÄVYYTTÄ

KORTTELIN KESKIOSAN PUOLILÄMMIN TALVI-PUUTARHA VÄHENTÄÄ ULKOVAIPAN PINTA-ALAA JA PARANTAA ENERGIATEHOKKUUTTA

MARIA LIVING LABIN KAUTTA MAHDOLLISUUS LÖYTÄÄ UUSIMPIA INNOVAATIOITA TOTEUTETTAVAKSI MARIASSA

VIRTUAALIVOIMALAITOS LISÄÄ ENERGIATEHOKKUUTTA JA MAHDOLLISTAA SÄÄRIIPPUVAISEN UUSIUTUVAN ENERGIAN KÄYTÖN KYSYNNÄNJOUSTOLLA SEKÄ YHDISTÄMÄLLÄ JA OHJAAMALLA PIENUOTANTOA

INFRAN JA FASILITEETTIEIEN KÄYTTÖASTEEN NOSTO JAKAMISTALOUDEN PALVELUILLA JA DIGITAALISILLA RATKAISUILLA
- YHTEISKÄYTTÖISET TILAT,
LIIKKUMISPALVELUT

TAVOITTEENA LEED-PLATINUM TAI VASTAAVA BREEAM-LUOKITUS



KONSORTIO

KONSORTIO ON EKOSYSTEEMI, JOKA KOOSTUU KASVUYRITYKSISTÄ, PÖRSSIYHTIÖISTÄ SEKÄ PALVELUNTUOTTAJISTA.

Konsortion kaikki jäsenet tuovat oman asiantuntijuutensa mukaansa ekosysteemiin. Joukossa on myös mukana useita mahdollisia vuokralaisia. Ekosysteemille on konseptiehdotuksessa luotu pohja, jota lähdetään täydentämään ja kasvattamaan Helsingin kaupungin ja Maria 01:n kanssa hankkeen edetessä.

DBFOO+

D = DESIGN
B = BUILD
F = FINANCE
O = OWN
O = OPERATE
+ = SERVICE PROVIDERS, USERS & OTHERS

industryhack_

D

Avoimen innovaation alusta ja palveluyritys, joka vastaa Marian Living Labista ja ekosysteemin luomisesta, sekä tuo suuryrityksiä ja julkisen sektorin toimijoita Marian startupien asiakkaisiksi. Yhdistää Marian osaajat kansainväliseen ratkaisijoiden verkostoon.



D

Euroopan merkittävin startupit, sijoittajat ja suuryritykset yhdistävä tapahtuma, johon osallistuu vuosittain 20 000 ihmistä yli 100 maasta. Tuo tuhansia kansainvälisiä yrittäjiä, sijoittajia, ja toimittajia vuosittain Helsinkiin ja Marian virtuaalijäseniksi.



PETRI VILÉN

D

Industryhackin perustaja ja toimitusjohtaja. Toiminut yrittäjänä 15-vuotiaasta alkaen ja ollut aktiivinen Helsingin ja Aalto-yliopiston startup-yhteisöissä yli 10 vuotta. Slushin entinen pääkuraattori ja Epäonnistumisen päivän perustaja.



INKA MERO

D

Ollut mukana perustamassa tai sijoittanut yli 20 startupiin, ja on kolmen pörssiyhtiön hallituksessa. Toimii aktiivisesti startup-yhteisössä eri luottamustehtävissä ja mentorina.

AOR

D

AOR Arkkitehdit suunnittelee mieleenpainuvia rakennuksia ja kaupunkeja, jossa toiminnalliset, taloudelliset, esteettiset ja ekologiset vaatimukset on ratkaistu parhaalla mahdollisella tavalla. AOR yhdistää töissään uusinta teknologiaa perinteisiin rakennustapoihin. Toimisto on palkittu lukuisissa suunnittelukilpailuissa Suomessa ja ulkomailla.



D

Arkworks Arkkitehdit on alkuvuodesta 2017 perustettu suunnittelutoimisto. Erityisosaamisalueemme ovat alue- ja tontinkäyttösuunnittelu, asutus suunnittelu, puurakentaminen sekä matalaenergia- ja passiivirakentaminen.



F, O

Keva on eläkevarojen vastuullinen sijoittaja ja hakee rahastolleen parasta mahdollista pitkän aikavälin tuottoa. Keva näkee Marian kiinnostavana sijoituskohteena niin suoriin kiinteistö sijoitusten osalta kuin välillisesti venture ja growth capital rahastojen kautta. Keva on sijoittanut USA:ssa venture capital markkinaa vuodesta 2004 neljän räätelöidyn ohjelman kautta, joilla on/on ollut altistumaa mm. brändeissä Twitter, Facebook, Groupon, AirBnB, ja Uber.



B, F, O

YIT on rakennusyhtiö, joka toimii 11 maassa. Visionamme on tuoda enemmän elämää kestäviin kaupunkeihin. Toimimme hankekehittäjänä kasvukeskuksissa ja olemme mukana kehittämässä kestäviä ratkaisuja muun muassa pääkaupunkiseudun Smart & Clean -yhteistyöprojektissa. Maria vastaa YIT:n tavoitteeseen tehdä merkittävä osa suurista ja pitkäaikaisista investoinneista yhdessä kumppanien kanssa.



O

Colliers on kiinteistöliiketoiminnan asiantuntijapalveluyritys, joka tarjoaa ratkaisut kiinteistöjen omistajille, käyttäjille ja sijoittajille sekä paikallisesti, että maailmanlaajuisesti. Colliersin vahvaan erityisosaamiseen kuuluvat mm. kauppakeskusjohtaminen, kiinteistöjohtaminen, kaupallinen konsultointi, konseptisuunnittelu sekä kehittäminen, erityisesti monimuotoisissa ja vaativissa kiinteistökohteissa.

AMERIKKA

D

Amerikka vastaa Marian palveluiden ja kaupallisten tilojen konseptisuunnittelusta. Amerikka on vastannut muun muassa Kampin korttelin konseptisuunnittelusta ja Mall of Triplassa muun muassa ravintola-, design- ja pyöräilykonsepteista.



D

+1 Agency tuottaa asiakas- ja työntekijäkokemusta parantavia, ihmisanalytiikkaan perustuvia tulevaisuuden liiketoiminta-, tuote-, palvelu- ja tilakonsepteja mm. keinoälyä hyödyntäen. Emme koskaan jätä hankkeita pelkän fyysisen lopputuleman varaan vaan tuomme mukaan aina digitaalisen ulottuvuuden.



D

Uusi Kaupunki -kollektiivi Oy kehittää osallistavalla suunnittelulla kaupunkeja yhdessä asukkaiden, yritysten ja viranomaisten kanssa. Kollektiiviin kuuluu yli 70 arkkitehtia ja kaupunkisuunnittelun ammattilaisia. UK:n toiminta on saanut Yhdyskuntasuunnittelun Ruusun ja Pietilä -palkinnon.

SITOWISE

D

Sitowise on suurin suomalaisomisteinen rakennusalan suunnittelu- ja konsultointitoimisto, 1300 hengen asiantuntijayritys, joka tarjoaa asiakkailleen kaikki rakennetun ympäristön suunnittelu-, asiantuntija- ja digitaaliset palvelut. Olemme kaupunkiseutujen monialahankkeiden johtava osaaja yhtenä vahvana osaamisalueenamme liikennesuunnittelu.

MARKER

D

Marker on luovan suunnittelun toimisto, jonka keskeistä osaamista ovat brändi-identiteetit ja visuaalinen kommunikaatio. Haluamme tuottaa asiakkaillemme käytännöllistä ja arjessa toimivaa suunnittelua brändinrakennukseen, markkinointiin ja viestintään.

DBFOO+

D = DESIGN
B = BUILD
F = FINANCE
O = OWN
O = OPERATE
+ = SERVICE PROVIDERS, USERS & OTHERS

accenture

Accenture toimii Maria-ekosysteemissä auttamalla startupeja ja suuria yrityksiä sekä julkisia organisaatioita paitsi löytämään toisensa, myös suunnittelemaan, rakentamaan ja lanseeraamaan yhdessä tuotteita ja ratkaisuja.

vainu

Vainu on yritystietokanta prospektointiin, liidien generoinniin ja asiakasymmärrykseen. Kohdannut kasvuyrityksen tilaongelmat perinteisessä toimisto-ympäristössä muuttamalla viisi kertaa viimeisen kolmen vuoden aikana.

SMARTLY.IO

Smartly.io on yksi maailman suurimmista Facebook-mainonnan optimointiin ja automaatioon keskittyneistä yrityksistä. Smartly.io on mukana suunnittelemassa Suomen keihäänkärkihanketta Mariaa.

Maas GLOBAL

MaaS Global kehittää kestävästä liikkumista tukevaa ekosysteemiä, johon kuka tahansa liikkumisen palveluita tarjoava (taho) voi liittyä.

ICEC

ICEC päiväkodit ovat jo 30 vuoden ajan kasvattaneet tulevia maailmankansalaisia englanninkielisessä monikulttuurisessa ympäristössä. Mariasta saamme keskeisen sijainnin kehittää yhteistyössä koulutusvienti- ja oppimisympäristöhankkeitamme.

CHAOS
architects

CHAOS Architects ovat luoneet AI-pohjaisen pilvipalvelun, jossa yhdistyvät vuorovaikutukseen perustuvan applikaatio ja datarajapintojen yhdistämisellä tuotettu Business Intelligence (BI). Ratkaisu tarjoaa kaupungeille, kaupunkilaisille, ja yrityksille mahdollisuuden luoda innovatiivisia ratkaisuja, kommunikoida, ja tuottaa arvokasta tietoa päätöksentekoon elinympäristöjemme parantamiseksi.

BLOOM

Hoasin Bloom-konseptista muodostuu ainutlaatuinen asumista, opiskelua ja yrittämistä yhdistävä palvelukokonaisuus maailmassa. Aallon tiettyyn ohjelmaan valittavalle maisteri-vaiheen opiskelijalle tarjotaan edullista asuntoa Bloomissa, jotta yrittäminen ja opiskelu olisi mahdollisimman houkuttelevaa ja tuloksellista.

Vapaus

Vapaus Bikes tekee pyöräilyn helpoksi. Tarjoamme palvelut, digitaaliset työkalut sekä polkupyörät palvelupaketina, joka soveltuu sekä yhteiskäyttöön että työsuhte- eduksi.

HELTTI

Heltti ravistelee koko perinteistä työterveysalaa. Heltti on mukana pitämässä marialaisten terveydestä huolta ennaltaehkäisevästi. Flunssat hoidetaan tehokkaasti, jotta marialaisten tärkeimpiin resursseihin, aivoihin, voidaan keskittyä aidosti.

FAT
LIZARD
RESTAURANT

Ravintola Fat Lizardin sielu on aito tuli, jonka ympärille syntyy ravintolan lämpö. Uniikki ja helposti lähestyttävä konseptimme palvelee vieraidemme tarpeita niin arjessa kuin juhlassa. Me uskomme käsillä tekemiseen, autenttisuuteen ja laatuun, niin raaka-aineissa kuin palvelussakin.

A! Aalto-yliopisto

Aalto-yliopiston Kiinteistöalouden ryhmä on mukana hankkeessa tutkimassa miten Marian kehityshanke luo arvoa syntyvän fyysisen ja digitaalisen alustan kautta alueen ympärille kehittyvälle innovaatioekosysteemille. Yliopistoyhteistyön kautta Marian kaupunkikehittämisen mekanismit analysoidaan niin, että ne on myöhemmin hyödynnettävissä muissa Helsingin kaupungin alustamaisia kehityshankkeita sekä myös laajemmin tieteellisessä tutkimuksessa.

NOKIA

Nokia on globaali johtaja niiden teknologioiden innovoinnissa, joiden avulla sekä ihmiset että esineet ovat yhteydessä toisiinsa. Nämä teknologiat ovat yhä merkityksellisempiä verkottuneessa elämässämme.

SIEMENS
Ingenuity for life

Siemens toimittaa ratkaisuja, palveluita ja tuotteita kestäväan energiantuotantoon, älykkääseen sähköverkkoon, tehokkaaseen liikenteeseen sekä kilpailukykyiseen teollisuuteen. Yhtiön tulevaisuuden menestys perustuu sähköistykseen, automaatioon ja digitalisaatioon.

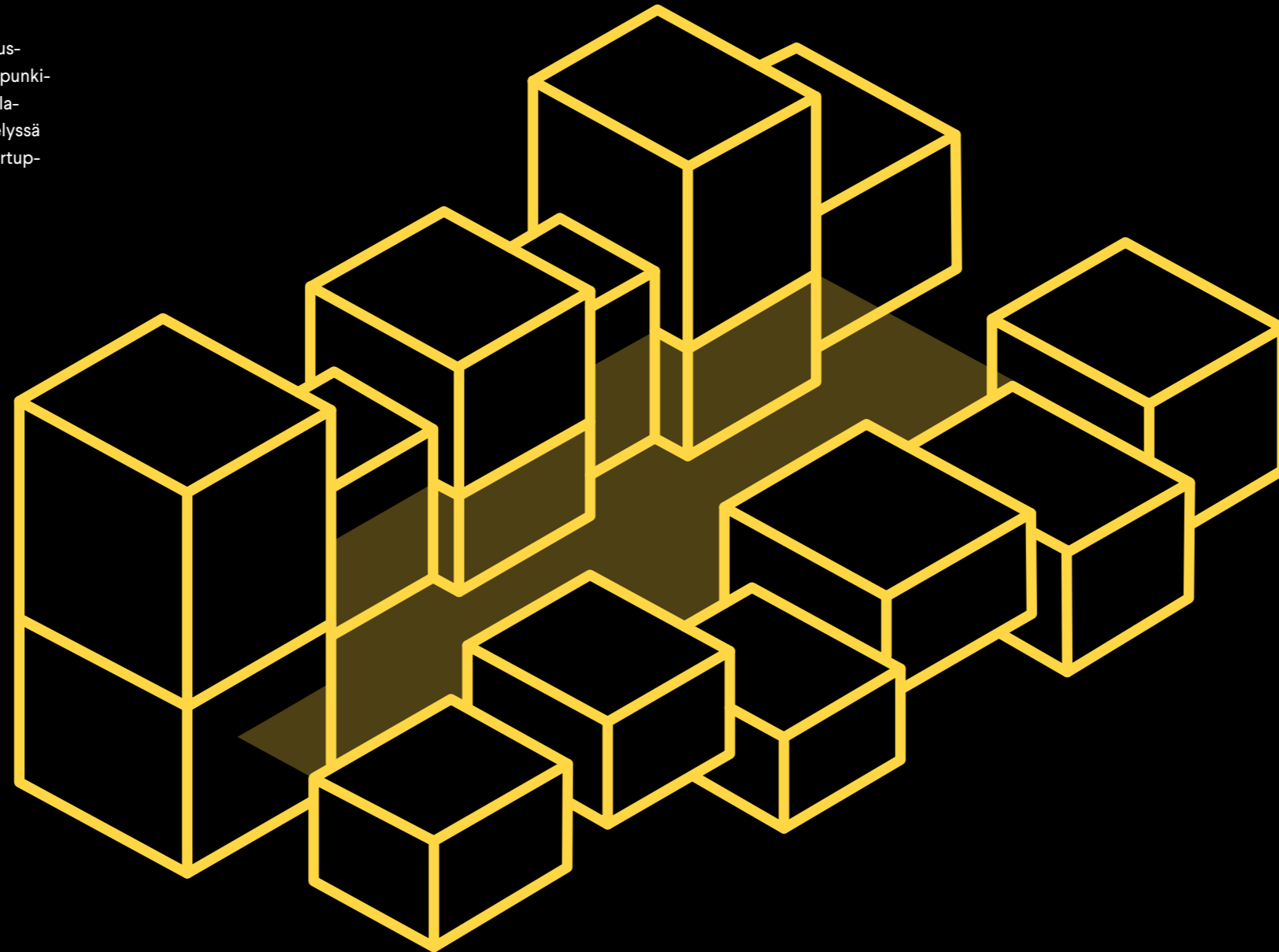
KONE

KONEen tavoitteena on tehdä kaupungeista parempia paikkoja elää. Olemme alallamme yksi maailman johtavista yrityksistä. Teemme ihmisten liikkumisesta korkeammassa ja älykkäämmässä rakennuksissa turvallista, mukavaa ja luotettavaa.

ARKKITEHTUURI JA KAUPUNKIKUVA

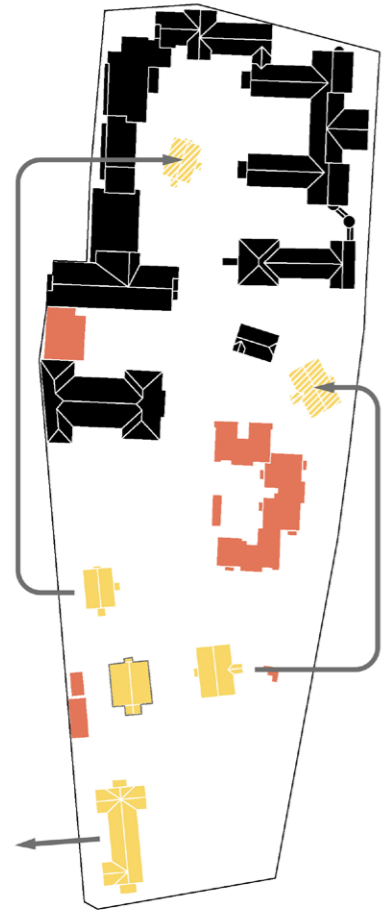


Marian toiminnallinen konsepti kiteytyy konkreettiseksi rakennus-suunnitelmaksi, joka huomioi rakennuspaikan monipuolisen kaupunki-kuvallisen ympäristön ja historiallisesti arvokkaan vanhan sairaala-alueen rakennuskannan. Suunnitelma toteuttaa konseptin esittelyssä linjatut toiminnalliset tavoitteet ja luo puitteet kukoistavalle startup-ekosysteemille, joka säteilee kauas korttelialueen ulkopuolelle. Uusi kortteli muodostaa vahvan yhteisön ja ohjaa eri toimijoita aktiiviseen vuorovaikutukseen.

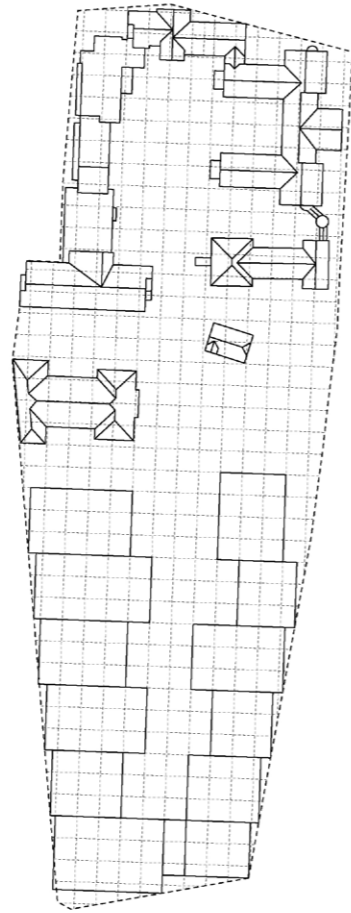


Maria on dynaaminen ja virkeä kortteliklusteri, joka muodostaa vilkkaan ja elävän sisäpihamaailman Helsingin keskustan ytimeen. Rakennusten monipuolinen toiminta avautuu kutsuvasti ympäröivään kaupunkitilaan. Uudisrakennukset liittyvät jämäkästi osaksi kantakaupungin rakennetta ja muodostavat alueen olemassa olevien historiallisesti arvokkaiden rakennusten kanssa kiehtovan korttelikokonaisuuden. Alueen rakennusten mittakaava ja kerroksellisuus jatkuu myös uudisrakentamisen massoittelussa.

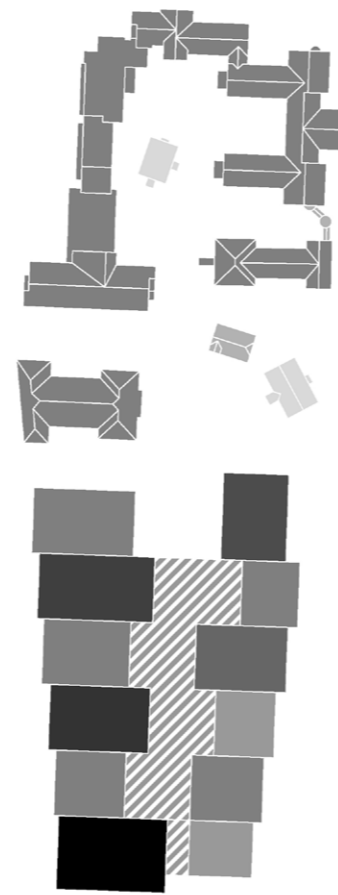




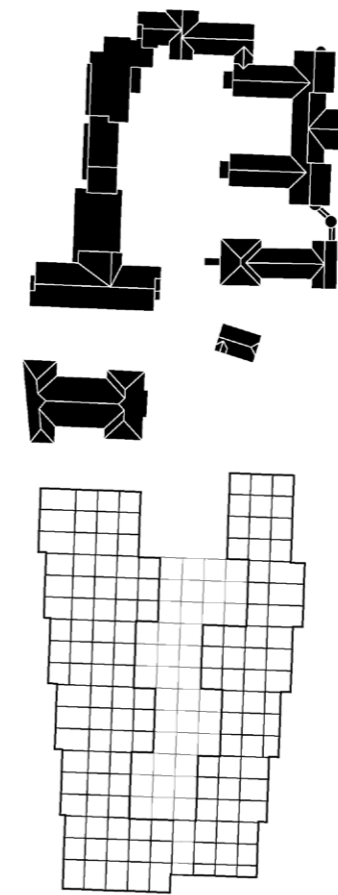
Marian alue on muodostunut eri aikakausien rakennuksista, jotka piirtyvät ehjänä korttelin tontin pohjoisosassa, mutta eteläosassa korttelin rakenne on hajanainen. Osa vanhoista puutaloista on esitetty säilytettäväksi nykyisellä sijainnillaan ja osa siirrettäväksi korttelialueella tai lähistöllä.



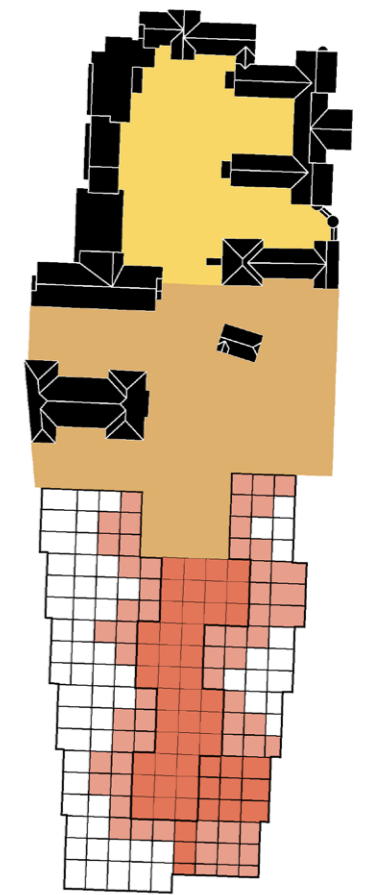
Uudisrakennukset noudattavat Marian sairaala-alueen olemassaolevien rakennusten koordinaatistoa ja täydentävät korttelirakenteen ehjäksi kokonaisuudeksi. Rakennusosat porrastuvat korttelin ulkorajoihin ja muodostavat polveilevaa kaupunkijulkisivua.



Rakennuskorkeudet on sovitettu ympäristöön sopivaksi, mikä luo vaihtelevia ja mielenkiitaisia tiloja ja näkymiä. Eteläosan vanhat puurakennukset säästetään ja osa uudelleensijoitetaan Marian alueella.

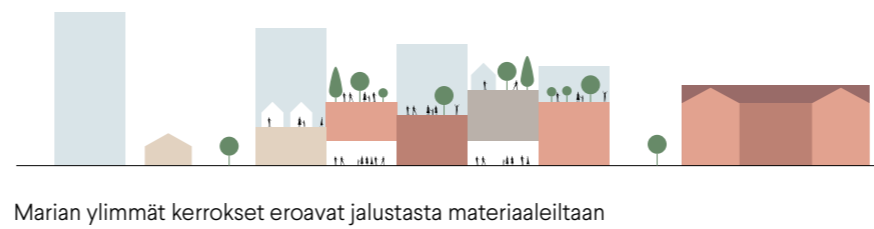
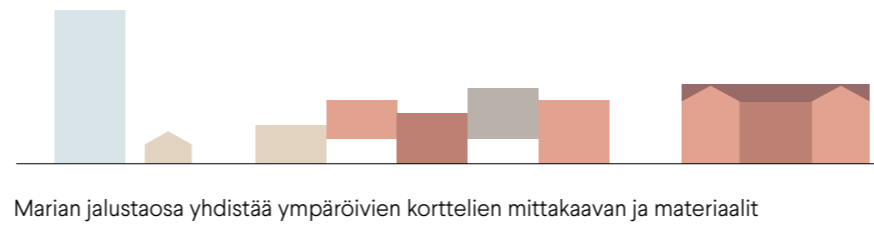


Uudisrakennuksissa on modulaarinen ja rationaalinen rakennejärjestelmä, joka mukautuu tulevaisuuden muutoksiin.



Uudisrakennukset täydentävät Marian sairaala-alueen monipuolisten julkisten aukiotilojen sarjaa ja luovat mielenkiintoisen yhteyden alueen läpi.

Uudisrakennusten mittakaava ja koordinaatisto jatkaa vanhojen sairaalarakennusten massoitteperiaatetta mukautuen rakennuspaikan vaihtelevaan ympäristöön. Mechelininkadun valtavyylän puolelle muodostuu korkeampaa julkisivua ja Porkkalankadun risteykseen kohoaa tornimainen porttirakennus. Rakennusmassat matalaloituvat Baanan puolelle sopeutuen puutaloalueen mittakaavaan. Katutasossa julkisivut ovat huokoisia, ja korttelin toiminnot avautuvat näkyvästi ympäröivään kaupunkiin.



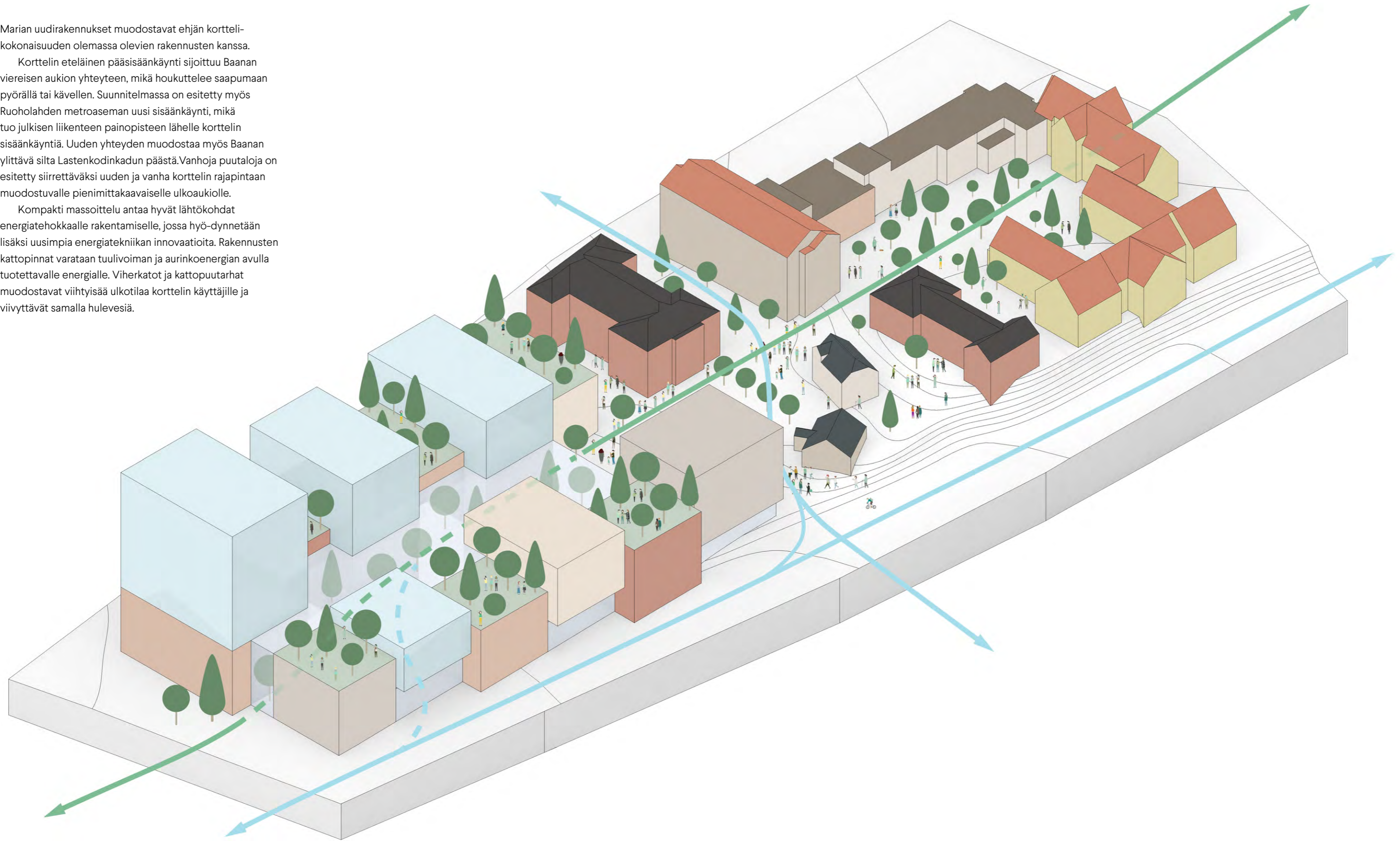
Jalustan kattopihat otetaan käyttöön



Marian uudirakennukset muodostavat ehjän korttelikokonaisuuden olemassa olevien rakennusten kanssa.

Korttelin eteläinen pääsisäänkäynti sijoittuu Baanan viereisen aukion yhteyteen, mikä houkuttelee saapumaan pyörällä tai kävellen. Suunnitelmassa on esitetty myös Ruoholahden metroaseman uusi sisäänkäynti, mikä tuo julkisen liikenteen painopisteen lähelle korttelin sisäänkäyntiä. Uuden yhteyden muodostaa myös Baanan ylittävä silta Lastenkodinkadun päästä. Vanhoja puutaloja on esitetty siirrettäväksi uuden ja vanha korttelin rajapintaan muodostuvalle pienimittakaavaiselle ulkoaukiolle.

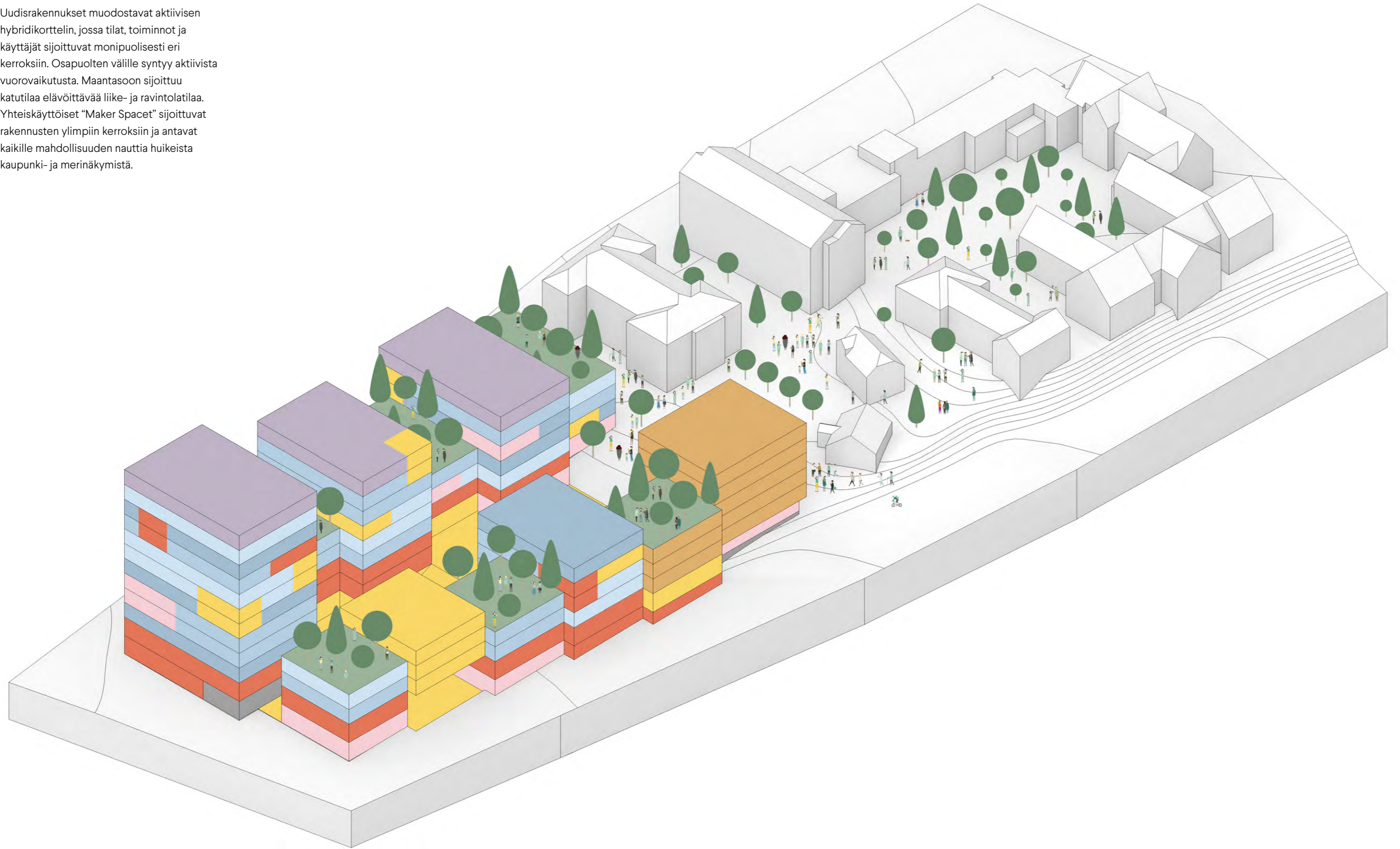
Kompakti massoittelu antaa hyvät lähtökohdat energiatehokkaalle rakentamiselle, jossa hyödynnetään lisäksi uusimpia energiatekniikan innovaatioita. Rakennusten kattopinnot varataan tuulivoiman ja aurinkoenergian avulla tuotettavalle energialle. Viherkatot ja kattopuutarhat muodostavat viihtyisää ulkotilaa korttelin käyttäjille ja viivyyttävät samalla hulevesiä.



Marian tilallinen konsepti muodostuu rakennusmassojen sisätiloissa polveilevasta monikäyttöisten aulatilojen verkostosta, joka kietoutuu valokatteisen sisäaukion ympärille yhdistäen eri kerrokset, toiminnot ja käyttäjät. Tilaratkaisu houkuttelee liikkumiseen rakennuksessa, mikä mahdollistaa aktiivisen vuorovaikutuksen korttelin eri toimijoiden välillä. Verkostoon kytkeytyvät inspiroivat ja vaihtelevat yhteistilat luovat kohtaamisia ja mahdollistavat uusien ideoiden syntymisen.



Uudisrakennukset muodostavat aktiivisen hybridikorttelin, jossa tilat, toiminnot ja käyttäjät sijoittuvat monipuolisesti eri kerroksiin. Osapuolten välille syntyy aktiivista vuorovaikutusta. Maantasoon sijoittuu katutilaa elävöittävää liike- ja ravintolatilaa. Yhteiskäyttöiset "Maker Spacet" sijoittuvat rakennusten ylimpiin kerroksiin ja antavat kaikille mahdollisuuden nauttia huikkeista kaupunki- ja merinäköistä.





Aluejulkisivu Baanalle 1:1000



Aluejulkisivu Mechelininkadulle 1:1000

Näkymä korttelin eteläiselle pääsisäänkäynnille, joka avautuu Baanan vieraiselle aurinkoiselle aukiolle.



KORTTELIALUEEN LIIKENNÄJÄRJESTELYT JA TONTTIYHTEYDET

Korttelialueen sisäpiha on korkeatasoista ja viihtyisää jalankulkupainotteista ympäristöä, tarvittava huolto- ja saattoliikenne voidaan johtaa joko nykyisen pohjoisen porttikongiyhteyden kautta Lapinlahdenkadulta ja/tai Lastenkodinkadun jatkeelle rakennettavan Baanan ylittävän uuden sillan kautta. Uusi silta palvelee luontevasti myös alueen pelastustarpeita ja pyöräliikenteen sekä jalankulun tarpeita.

Ajoyhteys maanalaiseen kalliopysäköintilaitokseen ja koko aluetta palvelevaan kannenalaisen keskushuoltoon sijoittuu alueen eteläosaan suunnilleen eteläisen korttelisivun keskikohdalle - riittävän etäälle Mechelininkadusta, jotta liikennejärjestelyt saadaan toimimaan suunnitellusti ja vastaavasti riittävän etäälle Baanasta, mikä mahdollistaa Baanan lähiympäristön kehittämisen korkeatasoisena jalankulku- ja pyöräilypainotteisena ympäristönä.

Eteläinen tonttilyittymäratkaisu (pysäköintiin ja huoltoon) on sovitettu nykyliikennejärjestelyihin, mutta mahdollistaa sellaisenaan myös Porkkalankadun sillan purkamisen, kadun pudottamisen maanpinnan tasoon ja liittymisen siihen. Nykyinen sillan alainen pysäköintialue palvelee hyvin alueen asiointi- ja saattoliikenteen tarpeita, mutta myös alas lasketun Porkkalankadun varteen on mahdollista sijoittaa kadunvarsipysäköintiä näihin tarpeisiin.

PYÖRÄILY

Alueen pyöräilyverkon kehittämiseksi on esitetty uutta itä-länsisuuntaista "Länsibaanaa", joka kulkisi alueelle lännestä Lapinlahdentieltä Mechelininkadun yli rakennettavaa uutta pyöräily- ja jalankulkusiltaa pitkin (kaksi eri linjausvaihtoehtoa) ja korttelialueen läpi edelleen keskustan suuntaan nykyisen Baanan yli Lastenkodinkadun jatkeelle rakennettavan uuden siltayhteyden kautta.

Baanan yli rakennettava uusi siltayhteys parantaisi sellaisenaan myös pohjois-eteläsuuntaista pyöräilyliikennettä, koska se mahdollistaa nykyisen Baanalle laskeutuvan luiskan hyödyntämisen reitistön osana. Ajoluiska olisi mahdollista siirtää myös Baanan länsilaitaan, mikä sujuvoittaisi pohjois-eteläsuuntaista pyöräreittiä entisestään ja vähentäisi reitin risteämisiä jalankulun kanssa. Nykyinen Lapinlahdenkadun porttikongiyhteys toimii luontevana yhteytenä pohjoiseen Mechelininkadun suuntaan osana pohjois-eteläsuuntaista pyöräreittiä.

Alueen päätoiminnot sisäänkäynteineen avautuvat sekä korttelialueen sisäpihalle että Baanan suuntaan, joten pyöräpysäköintiä voidaan sijoittaa luontevasti sekä Baanan tasoon että uuden Länsibaanan varteen alueen sisäpihalle kuten myös pohjois-eteläsuuntaisen uuden pyöräreitin varteen.

PYSÄKÖINTI

Tarvittava pysäköinti on sijoitettu maanalaiseen yksikerroksiseen kokonaisuudessaan korttelialueelle sijoittuvaan kalliopysäköintilaitokseen (noin tasolla -12...-14), jonka laajuudeksi on alustavasti arvioitu 350 autopaikkaa. Pysäköintilaitos

on tarpeen mukaan joko kokonaisuudessaan tai osittain hyödynnettävissä myös väestönsuojatilana. Autopaikkoja liikuntaesteisille voidaan sijoittaa pysäköintiluolan lisäksi jonkin verran myös piha-alueelle palvelemaan pihan saattojärjestelyjä.

Kalliopysäköinnin koko on helppo säätää korttelin ja ympäristön tarpeisiin joko yksi- tai kaksikerroksisena laitoksena ja sen laajentaminen myöhemminkin on mahdollista.

Kulkuyhteys (hissit) kalliopysäköintiin sijoittuu korttelialueelle keskeisesti (hyvä saavutettavuus koko alueelta) uuden hotellin aulan yhteyteen. Kulkuyhteys sijoittuu keskeisesti myös pysäköintilaitokseen nähden, joten kulkumatkat autolle eivät kasva pysäköintilaitoksessa kohtuuttoman suuriksi.

Pysäköintilaitos voidaan liittää kehittyvään maanalaiseen katuverkkoon joko nykyisen keskustan huoltotunnelin suunnasta maanalaisen kiertoliittymän kohdalta ja/tai Jätkäsaaren/Länsisataman suunnan tunneliyhteydestä, joka liittyy keskustan maanalaiseen kokoojakatuun. Keskustan huoltotunnelin ja uuden kokoojakadun linkittämistä toisiinsa voidaan myös pitää tavoitteellisena.

Pysäköintilaitos voidaan rakentaa joko lopullisen ajoyhteyden kohdalle tehtävän työtunnelin tai keskustan huoltotunnelin suunnan ajoyhteyden kautta.

HUOLTO

Eteläisen ajoyhteyden kautta saavutettava keskeisesti sijoitettu kannenalainen keskushuoltopiha (noin tasolla +2,5) palvelee laajasti koko korttelialuetta. Huoltopiha saadaan liitettyä luontevasti pohjoista alueen osaa palvelevaan nykyiseen huoltotunneliverkostoon (tasolla +3,5).

RUOHLAHDEN METROASEMAN ITÄISEN YHTEYDEN KEHITTÄMINEN

Ruoholahden metroasemalta puuttuu kokonaan itäinen kulkuyhteys mikä hankaloittaa/rajoittaa aseman käytettävyyttä. Tässä työssä on alustavasti tutkittu uuden itäisen yhteyden mahdollisuutta. Se olisi toteutettavissa kalliotunnelina siten, että alitaisi metroradan (noin tasolla -40). Yhteys kalliotunneliin olisi toteutettavissa metroaseman itäpäästä joko liukuporrasyhteytenä tai hissein. Uudella kulkuyhteydellä olisi vaikutuksia nykyisiin aseman väestönsuojatiloihin, mutta olisivat hyvin todennäköisesti ratkaistavissa. Ehdotuksena olisi jatkaa kalliotunneliyhteyttä loivasti nouden (noin tasoon -25) Mechelininkadun itäpuolelle saakka, mikä parantaisi metroaseman saavutettavuutta selkeästi myös Mechelininkadun itäpuolelta. Tunneliin kulku hoidettaisiin hissein (myös porras- tai liukuporrasyhteys mahdollinen). Uusia sisäänkäyntiyhteyksiä tarvittaisiin tunneliyhteyden varrelle sopiviin paikkoihin muutenkin.

Aluesuunnitelma 1:1500





MARIA-KONSEPTIEHDOTUS

Asemapiirustus 1:800

Uudisrakennus
yht. 51 200 m²

V
kerros 720 m²
yht. 3600 m²
Kattopiha

VIII
kerros 820 m²
yht. 6560 m²

V
kerros 610 m²
yht. 3050 m²
Kattopiha
Kasvihuone + sirkkatarmi

IX
kerros 710 m²
yht. 6390 m²

V
kerros 500 m²
yht. 2500 m²
Kattopiha
Baari + aurinkoenergiagriili

XII
kerros 870 m²
yht. 10 440 m²

Puistomainen
keskusaukio

Sisäänkäynti
pohjoisesta
+10.0

Talvipuutarha
2020 m²

Yläaula +10.0

Valokate

Ala-aula +10.0

Sisäänkäynti
Kallio parkkiin
Huolto liikenne
+5.0

Majoitus
VII
kerros 620 m²
yht. 4340 m²

Majoitus
V
kerros 410 m²
yht. 2050 m²
Kattopiha

VI
kerros 650 m²
yht. 3900 m²

IV
kerros 430 m²
yht. 1720 m²
Kattopiha

V
kerros 510 m²
yht. 2550 m²

IV
kerros 390 m²
yht. 1560 m²
Kattopiha
Treenipaikka

Yhdistetty sauna-
ja kokoustila

Siirretty puutalo
Hiljentymis- ja
palautumistilat

LÄNSIBAANA

Uusi kevyen
liikenteen silta

Uusi Baanoiden
välinen pyöräily-
rampppi

Työmiehen-
puistikko

Lastenkodinkatu

LÄNSIBAANA

Mechelininkatu

MECHELININKATU

Porkkalankatu

Porkkalankatu

Porkkalankadun maanpäällinen
tunneli ja kanäli

Ruokala metroaseman
uusi sisäänkäynti
Baanon eteläpäästä

Köydenpu

167
2

Ras
liiker
VII

165
1

167
17

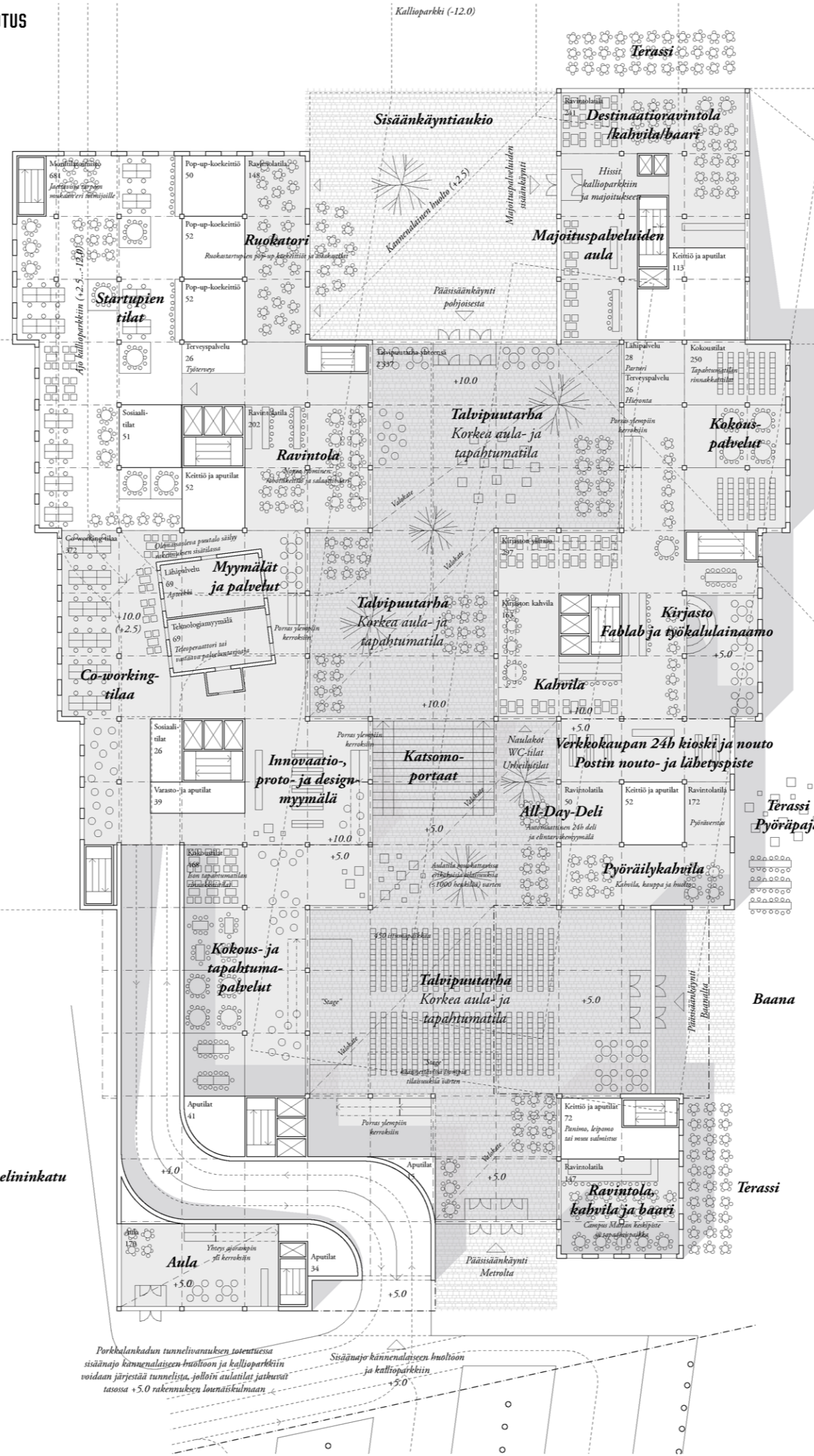
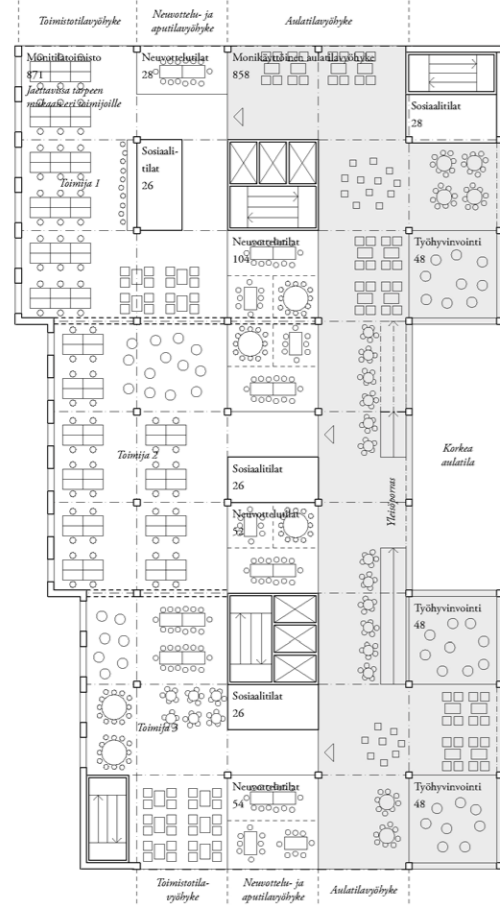
M

Tilojen modulaarinen rakenne mahdollistaa tehokkaan muunneltavuuden ja hengittävän hilamaisen rakennejärjestelmän korttelin dynaamiselle toiminnalle, joka muotoutuu jatkuvasti eri tilanteiden ja toimijoiden mukaan. Tilojen luonne on raakatilamainen ja avoin. Käyttäjät voivat muokata tilaa tarpeidensa mukaan, mikä muodostaa kiinnostavaa variaatiota rakennejärjestelmän rajaamiin moduleihin. Tiloista toisiin avautuu inspiroivia näkymiä, mikä tuo korttelin toiminnan näkyväksi kaikille käyttäjille.

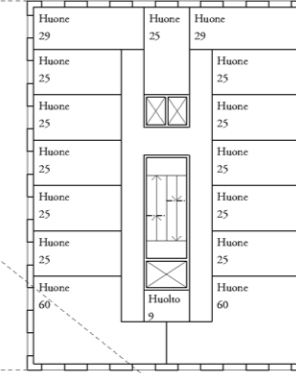


Pohjapiirustuskaaviot 1:600

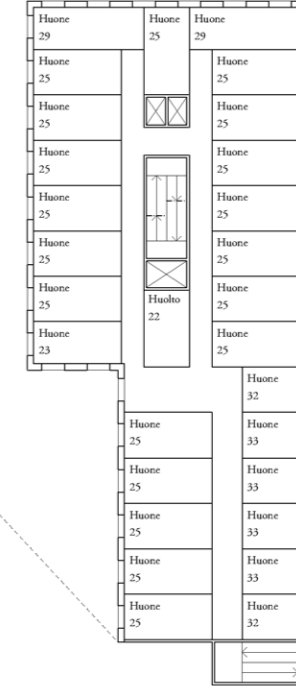
Toimistokerros, ote



Majoituskerros 17 huonetta



Majoituskerros 28 huonetta



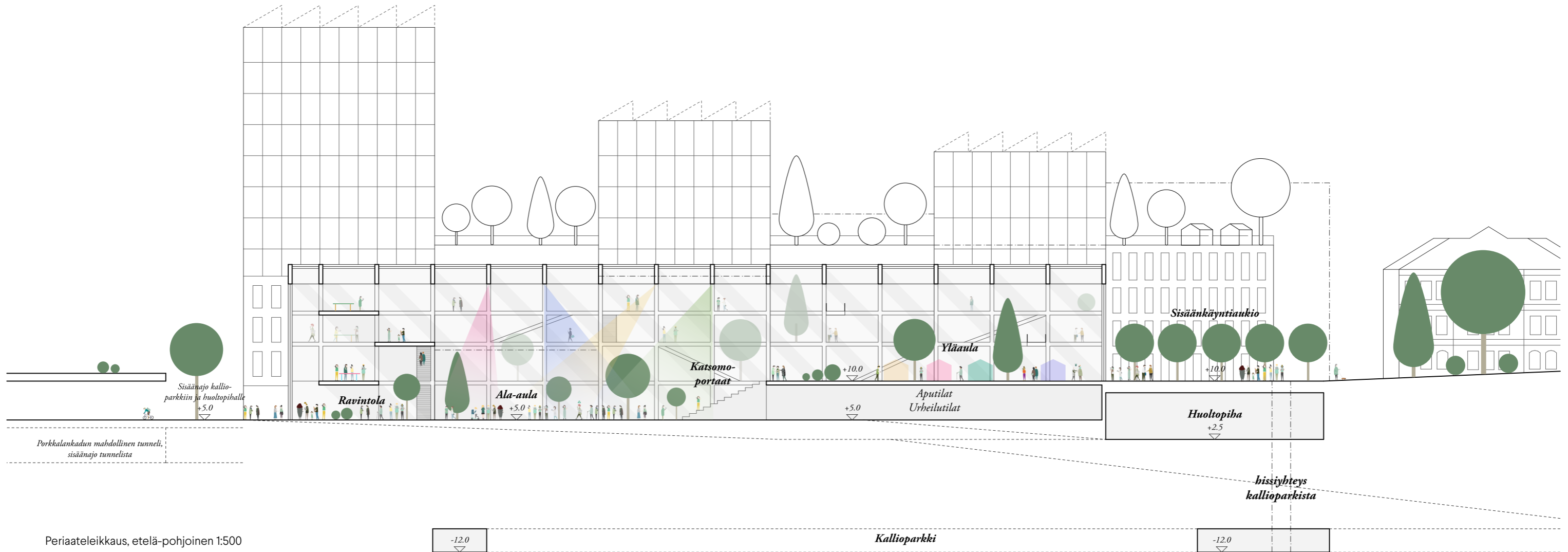
Monikäyttöinen valokatteinen sisäpiha muodostaa koko korttelin tapahtumatorin ja kohtaamispaikan, jota ympäröi houkutteleva ravintolamaailma ja kahvilat. Tila mahdollistaa yli 1000 ihmisen tapahtumien järjestämisen.

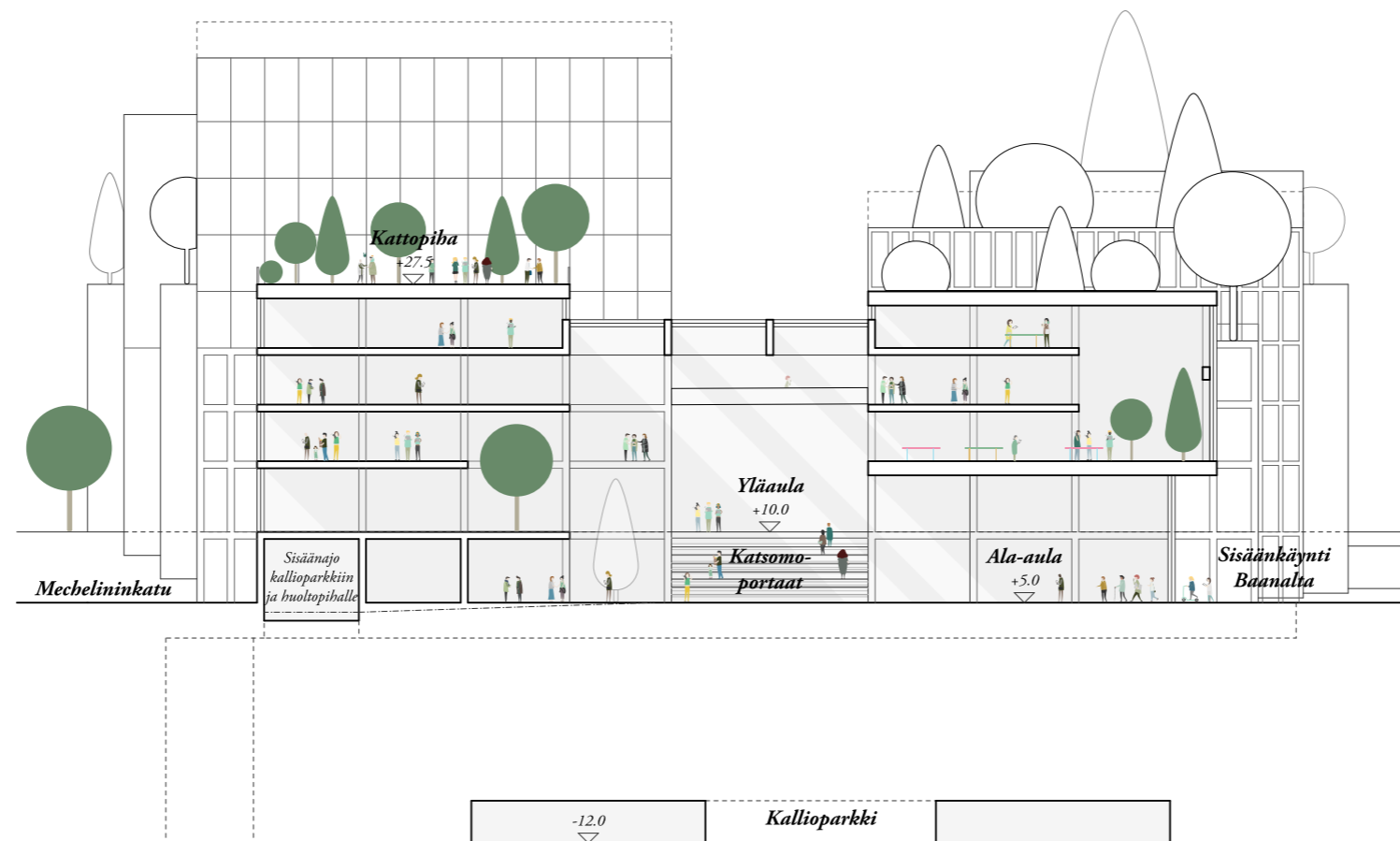
Kiinteät aputilat, vertikaaliyhteydet ja talotekniikan kiuilat on jäsennellyt rationaalisesti rakennusrungon pimeimpiin kohtiin. Työtilat ovat vapaasti muokattavaa pintaa, jossa julkinen ja yhteisöllinen vyöhyke sijoittuu valoaulan reunoille ja keskittymistä vaativat ja kulunvalvotut tilat korttelin ulkosivuille.

Porkkalan kadun tunnelivanuksen toteutuksessa sisäänajo kannelalaiseen huoltoon ja kallioparkkiin voidaan järjestää tunnelista, jolloin aulatilat jatkuvat tasossa +5.0 rakennuksen lounaiskylmään

Sisäänajo kannelalaiseen huoltoon ja kallioparkkiin

Suunnitelman ratkaisu hyödyntää alueen luontaista topografiaa, joka muodostaa aulatilasta eri tasoille jäsentyvän toiminnallisen maiseman. Korkeuseroa hyödynnetään valoaulan keskelle sijoituvalla auditorioportaalla, joka tukee tilan monipuolista tapahtumatoimintaa.





Periaateleikkaus, länsi-itä 1:500

Rakennuksen korkeimmat kohdat on varattu korttelin ydintoiminnalle ja tekemiselle. Huikeiden näkymien äärelle sijoittuvat kaikille toimijoille avoimet "Maker spacet", jotka juhlistavat avointa ideointia ja yhteistyötä.





YHTEYS

YIT
Olli Viita
Mob +358 50 579 4973
olli.viita@yit.fi