

Campus Marian varaaminen yhteisesti YIT Talo Oy:lle ja Kevalle kasvuyrityskampuksen toteutus-edellytysten jatkoselvittämistä varten (Kamppi, Marian sairaala-alue)

Liite 2 / erityiset varausehdot

1. Ehdotus / konsepti

Alueelle tulee suunnitella toimitilarakentamista ja toimintaa kasvuyritysten ja muiden toimijoiden käyttöön liitteenä nro 5 olevan varauksensaajien täsmennetyn ehdotuksen ”Maria – Community Block for Solvers” (25.10.2018, jäljempänä myös ”konsepti”) ja siihen jäljempänä / liitteissä annettujen lähtökohtien, ohjeiden ja tavoitteiden sekä muiden kaupungin ohjeiden mukaisesti.

2. Maankäyttöliisiä asioita koskevat jatkosuunnitteluohjeet

Varauksensaajan on noudatettava varausalueen suunnittelussa liitteenä 4 olevia maankäyttöliisiä lähtökohtia ja tavoitteita

3. Jatkosuunnitteluohjeet / konsepti ja konsortion kokoaminen

Varauksensaajien on noudatettava varausalueelle tulevan toiminnan / konseptin omistuksen, hallinnon ja operoinnin ja vastaavien suunnittelussa sekä konsortion kokoamisessa seuraavia ohjeita ja tavoitteita:

- konseptin jatkokehittäminen tehdään tiiviissä yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa. Tätä tarkoitusta varten perustetaan yhteinen työryhmä. Jatkokehittämisessä kiinnitetään erityistä huomiota:
 - palveluihin ja toimintamalleihin joilla tuetaan startup- ja kasvuyritysten nopeaa kasvua
 - suomalaisten ja kansainvälisten startup- ja kasvuyritysten, suurten yritysten T&K- sekä venturing -toimintojen, Venture capital ja Corporate venture capital-rahastojen, kiihdyttämö- ja inkubaatiotoimijoiden sekä muiden konseptin kannalta keskeisten toimijoiden houkuttelemiseen tulevalle kampukselle
 - toiminta- ja asiakkuusmalleihin sekä tilaratkaisuihin, joilla varmistetaan riittävä tilatarjonta startup- ja kasvuyrityksille siten, että näillä yrityksillä on tosiasiallinen mahdollisuus sijoittua varausalueelle toteutettavan kasvuyrityskampuksen tiloihin
 - kampuksen sisäisiin toimintamalleihin ja palveluihin joilla tuetaan alueen toimijoiden välistä yhteistyötä sekä kampusyhteisön syntymistä

- kehittämisvarauksen varauksensaajilla sekä kehittämisvarauksen aikana täsmentyvillä tulevilla muilla varauksensaajilla ja yhteistyökumppaneilla (konsortio) tulee olla
 - käytössään sellaiset taloudelliset ja rahoituskelliset edellytykset, että se pystyy toteuttamaan esittämänsä konseptin
 - riittävä osaaminen, palvelutarjonta sekä kansalliset ja kansainväliset yhteistyötahot siten, että se kykenee toteuttamaan esittämänsä kasvuyrityskampuksen toiminnallisen konseptin ja tukemaan yritysten nopeaa kasvua
- varauksensaajien on luotava konseptissa kuvatun kaltainen omistusmalli, jossa varausalueelle rakennettavat kasvuyrityskampuksen tilat ovat pitkäkestoisesti yhden (ns. joint venture) yhtiön hallinnassa ja konseptin mukaisessa käyttötarkoituksessa.

Varauksensaajat sitoutuvat pitkäkestoiseen omistajuuteen (vähintään 10 vuotta kunkin rakennusvaiheen käyttöönotosta). Lisäksi pyritään siihen, että myös muut omistajat sitoutuvat mahdollisimman pitkäkestoiseen omistajuuteen.

- alueelle on esitettävä yhteisön kehittämisestä ja yrityksille tarjottavista sisältöpalveluista vastaava operaattori. Operaattorilla on oltava riittävä osaaminen liittyen startup- ja kasvuyrityksiin, markkinointiin sekä paikallisen yhteisön kehittämiseen.
- 1 % hankkeen loppusummasta varataan kasvuyrityksille suunnattuihin innovatiivisiin hankintoihin, campuksen toimintaa ja profiloitumista tukeviin tapahtumiin sekä sosioekonomisesti heikommista lähtökohdista tuleville alkuvaiheen kasvuyrityksille ja ryhmille suunnattuihin palveluihin ja toimintamalleihin (mm. maahanmuuttajat ja syrjäytymisvaarassa olevat nuoret)
- laaditaan yhdessä ns. Key Performance -indikaattorit, joilla arvioidaan kasvuyrityskampuksen toimintaa ja tuloksellisuutta

4. Kaupungin osallistumismahdollisuuksien tutkiminen

Varauksensaajat ovat velvollisia yhdessä kaupungin kanssa tutkimaan kaupungin markkinaehtoisia osallistumismahdollisuuksia, esimerkiksi osakeomistusta, yhtiössä tai muussa yhteisössä, joka perustetaan hallinnoimaan / omistamaan aluetta ja sille rakennettavia rakennuksia ja tiloja / vastaamaan alueella harjoitettavasta toiminnasta. Erityisen tärkeänä pidetään mahdollista omistusta kasvuyrityskampuksen tilat omistavassa ja hallinnoimassa yhtiössä siten, että voidaan turvata kasvuyrityskampuksen pitkäkestoinen kehittäminen ja säilyminen konseptin mukaisessa käytössä.

Kaupungin mahdollisen omistajuuden omistusosuuksista sovitaan yhdessä varauksensaajien kanssa.

Tonttivarauksen edellytyksenä voidaan muun muassa pitää edellä mainittujen kaupungin markkinaehtoisten osallistumismahdollisuuksien toteutumista, mikäli kaupunki näin edellyttää.

Selvyyden vuoksi todetaan, että kaupungin mahdollisesta osallistumisesta päätetään tästä kehittämisvarauksesta sekä mahdollisesta tonttivarauksesta ja alueen luovutuksesta erikseen.

5. Silta

Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueelle / varausalueen ulkopuolelle mahdollisesti myös varausaluetta palvelevana on suunnitteilla silta, joka olisi myös kevyen liikenteen käytössä.

Sillan suunnittelusta ja toteutuksesta, omistuksesta ja käytöstä sekä näistä aiheutuvista kustannuksista sovitaan tarkemmin kehittämisvarauksen aikana. Kuitenkin lähtökohtaisesti varauksensaajat suunnittelevat ja toteuttavat sillan kaupungin ohjeistuksen mukaan kaupungin kustannuksella kaupungin omistukseen ja käyttöön.

6. Kehitetyn suunnitelman, konseptin ja konsortion esittäminen

Varauksensaajien tulee esittää viimeistään 31.5.2019 tämän varauksen ehtojen ja kehittämisvarauksen aikana käytyjen neuvottelujen perusteella kehitetty maankäyttöä sekä konseptia ja konsortiota koskeva ehdotus.

Kaupunki harkitsee edellä mainitun määräajan kuluttua, onko kehitetyn ehdotuksen perusteella edellytyksiä laatia asemakaava ja ovatko konseptin ja konsortion kehittämiselle asetetut edellytykset täyttyneet. Mikäli varausehdoissa sovittuja edellytyksiä ei ole, kaupungilla on oikeus päättää varaus.

Kaupunki voi myös harkintansa mukaan asettaa uuden määräajan edellytysten jatkotyöstämiselle ja antaa näitä koskevat ohjeet.

Lisäksi varauksensaajien tulee viimeistään 31.5.2019 esittää alustava vastauksensa siihen, miten kohdassa 4 tarkoitetut kaupungin osallistumismahdollisuudet, siten kuin kaupunki on itse varauksensaajille esittänyt, voitaisiin toteuttaa. Tämä ei kuitenkaan vaikuta varauksen jatkumiseen tässä kohdassa 6 edellä tarkoitetulla tavalla.

7. Siirrettävät puutalot ja purettava asuintalo

Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueella sijaitsee siirrettäviä puutaloja ja purettava asuinrakennus.

Varauksensaaja on velvollinen yhdessä kaupungin kanssa suunnittelemaan puutalojen siirtämisen alueen ja ehdotuksen toteutusedellytysten varmistamiseksi.

Lisäksi varauksensaajat ovat velvollisia kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan asuintalon purkamisen, ellei kaupunki päättää ottaa tätä itse vastuulleen. Tällöin neuvotellaan purkamisesta aiheutuvien kustannusten huomioimisesta maanvuokrassa tai kauppahinnassa.

8. Maan alle rakentaminen ja sitä koskeva ohje

Varausalueelle tai mahdollisesti varausalueen ulkopuolelle maan alle rakentamista suunniteltaessa ja toteutettaessa noudatetaan liitteenä olevaa kaupungin ohjetta maan alle rakentamisessa.