



## § 617

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle Campus Marian toimitilatonttien (KTY-2) varaamiseksi YIT:lle ja Kevalle kasvuyrityskampuksen suunnittelua varten (Kamppi, Marian sairaala-alue, kaavatontit 4176/1-3)

HEL 2018-010788 T 10 01 01 00

Porkkalankatu 1a ja 1d, Mechelininkatu 1b, 1c ja 1d

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle YIT Suomi Oy:lle (y-tunnus 1565583-5) ja Kevalle (y-tunnus 0119343-0) Marian sairaala-alueelle suunniteltujen toimitilatonttien varaamista toimistohankkeen suunnittelua varten seuraavasti:

- varausalueena ovat liitteen 1 mukaiset kaavatontit 4176/1-3 (KTY-2, pinta-ala yhteensä noin 10 600 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus yhteensä 51 770 k-m<sup>2</sup>)
- varaus on voimassa 31.12.2022 saakka
- varauksessa noudatetaan liitteen 2 mukaisia erityisiä ja yleisiä varausehtoja.

## Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

## Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36441  
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijainti- ja varausaluekartta
- 2 Erityiset ja yleiset varausehdot
- 3 Kehittämisvarauspäätös (elinkeinojaosto 19.11.2018)
- 4 Konseptiehdotus

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

**Ote**  
Hakija

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu  
tai täytäntöönpano



03.12.2019

Asia/6

	Liite 1
	Liite 2
	Liite 3
	Liite 4
Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä	Liite 1
	Liite 2
	Liite 3
	Liite 4

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Alue on ollut varattuna YIT:lle ja Kevalle kasvuyrityskampuksen toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten. Selvittäminen on edennyt varausehtojen mukaisesti ja suunnitelmasta on valmisteltu asemakaavaehdotus. Alueen eteläosan tontit esitetään varattavaksi jatkosuunnittelua varten.

## Esittelijän perustelut

Taustaa ja aikaisempi varaus

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.

Kehittämismääräyksestä päätettiin elinkeinojaostossa 19.11.2018 ja varaus on voimassa 31.12.2020 saakka. Varausehtoina oli muun muassa:

- Alueelle tulee suunnitella toimitilarakentamista ja toimintaa kasvuyritysten ja muiden toimijoiden käyttöön.
- Varauksensaajan on noudatettava varausalueen suunnittelussa maankäytöllisiä lähtökohtia ja tavoitteita.
- Konseptin jatkokehittäminen tehdään tiiviissä yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa. Tätä tarkoitusta varten perustetaan yhteinen työryhmä.
- Varauksensaajien on luotava konseptissa kuvatun kaltainen omistussmalli, jossa varausalueelle rakennettavat kasvuyrityskampuksen tilat ovat pitkäkestoisesti yhden 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.
- Varauksensaajat ovat velvollisia yhdessä kaupungin kanssa tutkimaan kaupungin markkinaehtoisia osallistumismahdollisuuksia, esimerkiksi osakeomistusta yhtiössä.
- Varauksensaajien tulee esittää viimeistään 31.5.2019 tämän varauksen ehtojen ja kehittämisvarauksen aikana käytyjen neuvottelujen perusteella kehitetty maankäyttöä sekä konseptia ja konsortiota koskeva ehdotus.

Kehittämisvarauksen ehdot ovat liitteenä 3.

Kumppanuuskaavoitusprosessin myötä suunnitelmat ovat tarkentuneet ja varauksensaaja on laatinut riittävät selvitykset asemakaavaehdotuksen pohjaksi. Tämän ohessa varauksensaaja ja kaupungin elinkeino-osasto ovat yhteistyössä kehittäneet hankkeen sisältökonseptia.

Nyt esitettävä tonttivaraus on tarpeen hankkeen jatkosuunnittelua varten ja yhteistyökumppanien varmistamiseksi.

#### Hakemus ja suunniteltava hanke

Hakija pyytää, että sille varataan alueen eteläosan tontit 1-3 vuoden 2022 loppuun saakka. Varausaikana on tarkoitus jatkaa suunnittelua ja yhteistyökumppanien sitouttamista sekä neuvotella tontinluovutus sopimuksia ja muut mahdolliset sopimukset. Sopimuksilla turvataan alueen säilyminen pitkäkestoisesti kasvuyrityskampus -konseptin mukaisessa käytössä. Lisäksi valmistellaan rakennusten purkamista ja siirtoa uusiin paikkoihin.

Kaupungin suunnitelmissa on aloittaa toteutuskaudella 2020 Lastenkodinkadun sillan rakennustyöt.

Campus Marian konseptiehdotus on liitteenä 4.

#### Asemakaava- ja tonttitiedot

Alue on voimassa olevassa asemakaavan muutoksessa nro 9771 (1992) merkitty sairaala-alueeksi (YS) ja asuinkerrostalojen alueeksi (AK). Aluetta koskeva asemakaavan muutos on vireillä. Asemakaavan muutosehdotus käsitellään kaupunkiympäristölautakunnassa vuoden 2019 lopulla. Asemakaavaehdotus on laadittu kumppanuuskaavoitukseksi kaupungin ja konsortion yhteistyönä.

Tarkistettu asemakaavan muutosehdotus on tavoitteena viedä lautakunnan käsiteltäväksi kesällä 2020 ja kaupunginvaltuuston päätös



asemakaavan hyväksymisestä tehtäisiin alustavasti syksyllä 2020. Asemakaava saisi lainvoiman arviolta vuoden 2020 lopulla, mikäli asemakaavasta ei valiteta.

Alueelle suunniteltua uutta toimitilakerrosalaa on 49 930 k-m<sup>2</sup>. Tähän ei ole laskettu mukaan sosiaali- ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten (20 300 k-m<sup>2</sup>) muuttamista toimitilakäyttöön. Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on  $e=3,0$ . Työpaikkamäärän lisäys on noin 3500 työpaikkaa.

Sijaintikartta ja varausaluekartta ovat esityksen liitteenä 1.

### Varausehdot

Kehittämisvarauksen ehdot (koskien mm. pitkäkestoista omistajuutta ja jatkokehitystä kaupungin kanssa) on sisällytetty suurilta osin tonttivarauksen ehtoihin ja ehtoja on osittain täsmennetty.

Erityisten varausehtojen mukaan hankkeen jatkosuunnittelussa on otettava erityisesti huomioon seuraavat asiat:

- jatkosuunnittelun tulee perustua varaustensaajien 27.9.2019 päivättyyn viitesuunnitelmaan ja asemakaavaehdotuksen liitteenä oleviin muihin varauksensaajien teettämiin selvityksiin.
- vähintään 50 % toimistokäyttöön suunnatusta toimitilasta on osoitettava startup- ja kasvuyrityskäyttöön. Tonttivarausaikana laaditaan tarkemmat indikaattorit ja mahdollinen niitä täydentävä arviointimenettely.
- varauksensaajien on luotava omistusmalli, jossa varausalueelle rakennettavat uuden kasvuyrityskampuksen tilat ovat pitkäkestoisesti yhden (ns. joint venture) yhtiön hallinnassa ja konseptin mukaisessa käyttötarkoituksessa.
- varauksensaajat sitoutuvat joint venture -yhtiön osakkaina kampuksen pitkäkestoiseen omistajuuteen (vähintään 10 vuotta kunkin rakennusvaiheen käyttöönotosta). Myös mahdolliset muut omistajat sitoutuvat pitkäkestoiseen omistajuuteen.
- jatkosuunnittelussa noudatettava alueryhmytyöskentelyä tai vastaavaa yhteistyömenettelyä.
- alueen suunnittelussa on pyrittävä täyttämään Hiilineutraali Helsinki 2035 tavoitteet. Varaustensaajan on selvitettävä tarkoituksenmukaiset laskenta- ja mittarointimenetelmät yhdessä kaupungin kanssa.

Päätösesityksen liitteeseen otetut erityiset varausehdot on laadittu yhteistyössä asemakaavapalvelun ja elinkeino-osaston kanssa.



Lisäksi päätösesityksen liitteeseen otetut yleiset varausehdot sisältävät kaupungin varauksissa tavanomaisesti käytettävät ehdot.

#### Tonttien varaaminen perusteltua

Esittelijä esittää tontin varaamista hakijalle päätösesityksen mukaisesti.

Tontin varaaminen hakijalle perustuu tämän kanssa käytyihin neuvotteluihin ja aikaisempaan kehittämisvaraukseen.

#### Tontin myöhempi luovuttaminen

Varattavaksi esitettävä tontti on tarkoitus myöhemmin luovuttaa hakijalle kaupunginhallituksen 1.4.2019, 5 § päättämien toimistotonttien luovutusta koskevien linjausten mukaisesti vuokraamalla osto-oikeuksin ellei tontinluovutusta koskevien neuvottelujen perusteella erityisen perustellusta syystä toisin esitetä.

#### Toimivalta

Hallintosäännön 8 luvun 2 §:n 7 -kohdan mukaan kaupunginhallituksen elinkeinojaosto päättää 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

#### Liitteet

- 1 Sijainti- ja varausaluekartta
- 2 Erityiset ja yleiset varausehdot
- 3 Kehittämisvarauspäätös (elinkeinojaosto 19.11.2018)
- 4 Konseptiehdotus

#### Oheismateriaali

- 1 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 20 k.)

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

**Ote**  
Hakija

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu



03.12.2019

Asia/6

tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

## Tiedoksi

Kanslia, Nelskylä, Linden, Villeneuve, Sippola-Alho  
Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 26.11.2019 § 599

Kaupunkiympäristölautakunta 13.11.2018 § 567

Kaupunkiympäristölautakunta 06.11.2018 § 545

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto 10.06.2019 § 26

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto 19.11.2018 § 51