



03.02.2020

Asia/2

## § 2

### Toimitilatonttien varaaminen YIT:lle ja Kevalle kasvuyrityskampuk- sen suunnittelua varten (Kamppi, Marian sairaala-alue, kaavatontit 4176/1–3)

HEL 2018-010788 T 10 01 01 00

#### Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto varasi YIT Suomi Oy:lle (y-tunnus 1565583-5) ja Kevalle (y-tunnus 0119343-0) Marian sairaala-alueelta toimitilatontit 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.

#### Käsittely

Asian aikana kysymyksiin olivat vastaamassa johtava tonttiasiamies Ilkka Aaltonen ja arkkitehti Tommi Suvanto. Asiantuntijat poistuivat kuu-  
lemisensa jälkeen kokouksesta.

#### Esittelijä

elinkeinojohtaja  
Marja-Leena Rinkineva

#### Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi  
Minna Maartola, kehityspäällikkö, puhelin: 310 36307  
minna.maartola(a)hel.fi  
Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 36441  
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sijainti- ja varausaluekartta
- 2 Erityiset ja yleiset varausehdot
- 3 Konseptiehdotus

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet



03.02.2020

Asia/2

**Ote**

Varauksensaaja

**Otteen liitteet**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Päätösehdotus**

Päätös on ehdotuksen mukainen.

**Tiivistelmä**

Alue on ollut varattuna YIT Suomi Oy:lle (jatkossa YIT) 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 järjesti ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn Marian sairaala-alueen eteläosaan sijoittuvasta kasvuyrityskampuksesta jo olemassa olevan Maria 01 startup-keskittymän viereen. Kaupungin tavoitteena on, että Marian sairaala-alueesta rakentuu Pohjois-Euroopan suurin ja kansainvälisesti merkittävä kasvuyrityskampus.

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto päätti kehittämisvarauksesta 19.11.2018, 51 §. Varaus on voimassa 31.12.2020 saakka. Varausehtoina oli muun muassa:

- Alueelle tulee suunnitella toimitilarakentamista ja toimintaa kasvuyritysten ja muiden toimijoiden käyttöön.
- Varauksensaajien 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 tutki-  
maan kaupungin markkinaehtoisia osallistumismahdollisuuksia,  
esimerkiksi osakeomistusta yhtiössä.
- Varauksensaajien tulee esittää viimeistään 31.5.2019 varauksen  
ehtojen ja kehittämisvarauksen aikana käytyjen neuvottelujen pe-  
rusteella kehitetty maankäyttöä sekä konseptia ja konsortiota kos-  
keva ehdotus.

Kehittämisvarauspätös 19.11.2018, 51 § on esityksen päätöshisto-  
riassa.

Kumppanuuskaavoitusprosessin myötä suunnitelmat ovat tarkentuneet  
ja varauksensaajat ovat laatineet riittävät selvitykset asemakaavaehdo-  
tuksen pohjaksi. Tämän ohessa varauksensaajat ja kaupunginkanslian  
elinkeino-osasto ovat yhteistyössä kehittäneet hankkeen sisältökonsep-  
tia.

Nyt esitettävä tontinvaraus on tarpeen hankkeen jatkosuunnittelua var-  
ten ja yhteistyökumppanien varmistamiseksi.

#### Hakemus ja suunniteltava hanke

YIT ja Keva pyytävät, että niille varataan alueen eteläosan tontit 1–3  
vuoden 2022 loppuun saakka. Varausaikana on tarkoitus jatkaa suun-  
nittelua ja yhteistyökumppanien sitouttamista sekä neuvotella tontinluo-  
vutussopimuksista ja muut mahdolliset sopimukset. Sopimuksilla turva-  
taan alueen säilyminen pitkäkestoisesti kasvuyrityskampus -konseptin  
mukaisessa käytössä. Lisäksi valmistellaan rakennusten purkamista ja  
siirtoa uusiin paikkoihin.

Kaupungin suunnitelmissa on aloittaa toteutuskaudella 2020 Lastenko-  
dinkadun sillan rakennustyöt.

Campus Marian konseptiehdotus on liitteenä 3.

#### Asemakaava- ja tonttitiedot

Alueella on voimassa asemakaavan muutos nro 9771 vuodelta 1992.  
Alue on merkitty asemakaavassa sairaala-alueeksi (YS) ja asuinkerros-  
talojen alueeksi (AK). Aluetta koskeva asemakaavan muutos on vireillä.  
Asemakaavaehdotus on laadittu kumppanuuskaavoituksena kaupungin  
ja varauksensaajien yhteistyönä.

Tarkistettu asemakaavan muutosehdotus on tavoitteena viedä kaupun-  
kiympäristölautakunnan käsiteltäväksi kesällä 2020 ja kaupunginval-  
tuuston päätös asemakaavan hyväksymisestä tehtäisiin alustavan ar-  
vion mukaan syksyllä 2020, siten että asemakaava saisi lainvoiman ta-  
voitteen mukaisesti vuoden 2020 lopulla.



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 liitteenä 1.

#### Varausehdot

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

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

- Jatkosuunnittelun tulee perustua varauksensaajien 27.9.2019 päivättyyn viitesuunnitelmaan ja asemakaavaehdotuksen liitteenä oleviin muihin varauksensaajien teettämiin selvityksiin.
- Vähintään 50 % toimistokäyttöön suunnatusta toimitilasta on osoitettava startup- ja kasvuyrityskäyttöön. Varausaikana laaditaan tarkemmat indikaattorit ja mahdollinen niitä täydentävä arviointimenetely.
- 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 on noudatettava alueryhmyöskentelyä tai vastaavaa yhteistyömenettelyä.
- Alueen suunnittelussa on pyrittävä täyttämään Hiilineutraali Helsinki 2035 tavoitteet. Varauksensaajan on selvitettävä tarkoituksenmukaiset laskenta- ja mittarointimenetelmät yhdessä kaupungin kanssa.

Eriyiset varausehdot on laadittu yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan asemakaavapalvelun ja kaupunginkanslian elinkeino-osaston kanssa.

Yleiset varausehdot sisältävät kaupungin varauksissa tavanomaisesti käytettävät ehdot.



03.02.2020

Asia/2

Tontin varaaminen perustuu hakijoiden kanssa käytyihin neuvotteluihin ja aikaisempaan kehittämisvaraukseen.

#### Tontin myöhempi luovuttaminen

Varattavaksi esitettävät tontit on tarkoitus myöhemmin luovuttaa kaupunginhallituksen 1.4.2019, 220 § päättämien tonttien 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.

Esitys on kaupunkiympäristölautakunnan esityksen mukainen.

#### Esittelijä

elinkeinojohtaja  
Marja-Leena Rinkineva

#### Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi  
Minna Maartola, kehityspäällikkö, puhelin: 310 36307  
minna.maartola(a)hel.fi  
Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 36441  
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sijainti- ja varausaluekartta
- 2 Erityiset varausehdot
- 3 Konseptiehdotus

#### Oheismateriaali

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

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

**Ote**  
Varauksensaaja

**Otteen liitteet**  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Tiedoksi

Postiosoite  
PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

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

Puhelin  
+358 9 310 1641  
Faksi  
+358 9 655 783

Y-tunnus  
0201256-6

Tilinro  
FI0680001200062637  
Alv.nro  
FI02012566



03.02.2020

Asia/2

---

Kaupunkiympäristölautakunta

**Päätöshistoria**

Kaupunkiympäristölautakunta 03.12.2019 § 617

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.

26.11.2019 Pöydälle

13.11.2018 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

06.11.2018 Pöydälle

**Esittelijä**

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

**Lisätiedot**

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

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto 10.06.2019 § 26

HEL 2018-010788 T 10 01 01 00

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto päätti merkitä tiedoksi tilannekatsauksen Maria01 kasvuyrityskeskittymän kehityksestä sekä laajemman Maria01 kampuksen suunnittelun etenemisestä.



03.02.2020

Asia/2

---

19.11.2018 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

elinkeinojohtaja  
Marja-Leena Rinkineva

Lisätiedot

Santtu von Bruun, yksikön päällikkö, puhelin: 310 36258  
santtu.vonbruun(a)hel.fi

---

**Postiosoite**

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

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

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566