

Hannu Havanka

20.2.2007

Helsingin kaupunki

Kiinteistövirasto (kirjaamo)
Katariinankatu 1
00170 Helsinki

KIINTEISTÖVIRASTO

10.02.2007

2007-433/541

**TONTINVARAUSPYYNTÖ HELSINGIN RUSKEASUOLTA
NCC BUSINESS PARKS -ALUEEN RAKENTAMISEKSI**

NCC Property Development Oy pyytää, että sille varattaisiin Ruskeasuon kaupunginosassa sijaitsevan korttelin nro 16748 tontit 3-6 uuden NCC Business Parks -kokonaisuuden suunnittelua ja rakentamista varten.

Kiinnostus alueeseen

NCC:n pääkonttorin sijainniksi valittiin kiehtova Ruskeasuon alue sen erinomaisen sijaintinsa vuoksi. Hyvät kulkuyhteydet, loistava näkyvyys ja alueen historian yhdistäminen nykypäivään ovat tämän alueen etuja, joita haluamme tarjota myös muille menestyksellä yritysille.

Mannerheimintiellä sijaitsevien NCC-talojen 1,2 ja 3 lisäksi olemme ammattitaidolla kehittäneet ja toteuttaneet useita muita toimisto- ja asuntokoh- teita Helsingin alueelle. NCC-korttelin viimeisen rakennuksen, NCC3- talon, rakennustyöt ovat loppusuoralla. NCC3-taloon muuttavat mm. NCC Property Development Oy ja NCC:n omistama suunnitteluyritys Optiplan Oy. Näin koko NCC-perhe on siten muuttanut Helsinkiin. Korttelikokonai- suudesta on muodostunut näyttävä, nykyaikainen toimistoyhteisö, jonka käyttäjinä on suuria pääkonttorikäyttäjiä ja pienempiä kasvuhakuisia yrityk- siä. Haluamme jatkaa alueen kehittämistä.

NCC Business Parks –konsepti

NCC Business Parkit kokoavat menestyvät yritykset saman katon alle. Edustavuus, toimivuus ja helppous korostuvat käyttäjäyrityksen ja asiak- kaan eduiksi. NCC Property Development Oy on ensimmäisenä Suomessa kehittänyt business parks –toimitilaympäristön tukemaan yrityksiä niiden toiminnassaan. Tätä konseptia on yhdessä asiakkaiden kanssa jalostettu jo lähes 20 vuoden ajan ja kehitys jatkuu edelleen. Olemme tuoneet jo kol- mannen sukupolven NCC Business Parks –ajattelun markkinoille. Pääosaan ovat nousseet rakennuksen stressittömyys ja luovan ajattelun tukeminen.

NCC Property Development Oy

Hannu Havanka

20.2.2007

NCC Business Parks –konseptin perusajatus on aina ollut tarjota yrityksille modernit, näyttävät tilat hyvien kulkuyhteyksien varrelta ja joustavin tilaratkaisuin. Kohteemme tarjoavat laajan palvelukonseptin ja modernin tietoliikennetekniikan. Yritys voi siis aidosti keskittyä omaan liiketoimintaansa.

Peruspalvelukonseptiin kuuluvat esimerkiksi aula-, toimisto- ja ravintolapalvelut. Lisäksi monet palveluntarjoajat ovat olleet kiinnostuneita tuomaan toimintansa vilkkaisiin NCC Business Parkeihin. Tällaisia ovat olleet esimerkiksi kampaamot, matkatoimistot ja autovuokraamot. NCC Business Parkin liiketilat ovat hyvä tilaisuus yrittäjälle ja ne elävöittävät toimistokeskittymää sekä samalla koko kaupunkikuvaa.

Yrityspuistojen tyypillisiä käyttäjiä ovat kansainvälisten suuryritysten paikalliset toimistot. Keskimääräinen yksittäisen yrityksen henkilömäärä on 30-50 henkilöä ja tilan pinta-ala siten 500-1000 m². Tämän kokoluokan yritysten päätös uusista toimitiloista tehdään 3-6 kuukautta ennen muuttoa. Siksi uusien rakennusten tulee olla rakenteilla ennen kuin käyttäjät sitoutuvat.

NCC Business Parks –torilla kohdataan

NCC Business Parks –kohteista tehdään vilkkaita ”toreja”, joilla ihmiset kohtaavat ja vuorovaikuttavat. Kolmannen sukupolven NCC Business Parkien kehityksen kärkenä ovat työntekijöiden hyvinvointi ja luova työympäristö; tarjoamme ratkaisulla menestystä ja elinvoimaa. Toimistorakennukset eivät ole suljettuja, vaan ne avautuvat tarjoamaan toimintaa ja palveluita myös ympäristön asukkaille ja ohikulkijoille. Tämä konsepti on mainiosti toteutettavissa Ruskeasuon alueella, jossa yrityspuistokeskittymä tuodaan näyttävästi kaupunkirakenteisiin.

Varattavan alueen suuruus

Kokemukseemme perustuva käsitys NCC Business Parks -alueen riittävästä koosta vastaa Ruskeasuon alueen tonttien nro 3-6 kokoa eli on suuruudeltaan n. 30 000 kerrosneliömetriä. Alueelle on kokonaisuudessaan suunniteltu muodostuvan yli 60 000 kerrosneliömetriä, joten alueelle jää runsaasti rakennusoikeutta käytettäväksi elinkeinopoliittisiin tarkoituksiin.

NCC on valmis käynnistämään ensimmäisen vaiheen rakennustyöt nopeasti, asemakaavan tultua lainvoimaiseksi.

Hannu Havanka

20.2.2007

NCC-yhtiöt

NCC-yrityisperheeseen kuuluvat NCC Rakennus Oy, NCC Property Development Oy, NCC Roads Oy ja Optiplan Oy. Yritystemme vuosittainen liikevaihto on n. 800 milj. euroa ja työllistämme lähes 2.400 työntekijää Suomessa. NCC on mukana asiakkaidensa elämässä kellon ympäri, sillä tuotteisiimme kuuluvat toimitilojen lisäksi mm. asunnot, liiketilat, kauppapaikat, erilaiset palvelutilat ja tienrakennuspalvelut. Jokainen hanke on yksilöllinen ja toteutetaan ympäröivään alueeseen soveltuen. Niin isot hankkeet kuin pienemmät yksittäiset tilatkin toteutetaan aina asiakaskohtaisesti ratkaisten.

Yhteyshenkilönä asiassa toimi allekirjoittaneen lisäksi yksikön johtaja Hannu Havanka p. 010 507 5324.

Kunnioittaen

NCC PROPERTY DEVELOPMENT OY

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

 Jorma Ahokas
Toimitusjohtaja

LIITTEET

Kohteen suunnitelmaluonnokset
NCC Property Development Oy:n referenssit

TIEDOKSI

Mikael Nordqvist
Juhani Tuuttila

Hannu Havanka

10.5.2007

KIINTEISTÖVIRASTO

SAAP 10-05-2007

KV 2007-433/541, k2

Helsingin kaupunki

Kiinteistövirasto (kirjaamo)
Katariinankatu 1
00170 Helsinki

Tontinvarausanomuksemme 20.2.2007

**TON TINVARAUSPYYNTÖ HELSINGIN RUSKEASUOLTA
NCC BUSINESS PARKS -ALUEEN RAKENTAMISEKSI**

JTu

Täydennyksenä 20.2.2007 toimittamaamme tontinvarausanomukseemme Ruskeasuon toimistoalueen toteuttamisesta, haluamme korostaa ideoimamme hankkeen sopivuutta Helsingin kaupungin julkaisemaan Elinkeinostrategiaan 2007, jonka tavoitteena on tarjota monipuolisia toimitilapalveluita eri kokoisille menestyville yrityksille.

1. NCC Business Parks-konsepti soveltuu sekä pienille että suurille yrityksille

NCC Business Parks kohteet tarjoavat virikkeellisen työskentelyympäristön eri kokoisille yrityksille. Käyttäjäasiakkaidemme keskimääräinen tilantarve on n. 400 m² ja henkilökuntamäärä n. 15-20 henkilöä. Tämän kokoluokan yritykset tekevät toimitilapäätöksensä melko lyhyellä aikajänteellä, usein vain muutamia kuukausia tai puoli vuotta ennen muuttopäivää. Kun tilat ovat rakenteilla ja tarkka muuttopäivä on tiedossa, helpottaa se huomattavasti pienten ja keskisuurten yritysten päätösprosessia toimitilojen suhteen.

Konsepti sopii myös pääkonttorikäyttäjille, jolloin niille tarjoutuu mahdollisuus käyttää yhteisiä palveluita, vaikka vuokraisivatkin kokonaan oman talon Business Park-kokonaisuudesta.

2. NCC Business Parks -kohteet yritysten kohtaamispaikkoina

NCC Business Parks -kohteet suunnitellaan siten, että ne tukevat yritysten keskinäistä verkottoitumista ja kohtaamista. Ihmisten kulkeminen ohjataan tiettyjen alueiden ja kohtaamispisteiden kautta ja tiloihin luodaan yhteiskäyttöisiä tiloja viihtymiselle - kuten pihvoja, kahviloita, auloja ja ravintoloita. Satunnaiset kohtaamiset luovat uusia kontakteja ja yhteistyötä. Niistä kumpuaa uusia ideoita ja liiketoimintamahdollisuuksia.

Hannu Havanka

10.5.2007

3. NCC Business Parks luo uutta kaupunkikuvaa

NCC Business Parks -kohteiden uusi, kolmas sukupolvi suunnitellaan osaksi aktiivista kaupunkikuvaa. Kohteet eivät ole suljettuja ympäristöjä, vaan tarjoavat tiloja, palveluita ja virkistätymisympäristöjä myös ympäristön asukkaille.

4. NCC - aktiivinen kehittäjä

NCC:llä on ollut jo 20 vuoden ajan oma kiinteistökehittämisen ammattilaisista koostuva organisaatio, jonka tehtävänä on toiminta-ajatuksemme mukaisesti kehittää vastuullisesti uusia toimintaympäristöjä. Meille se tarkoittaa asiakkaidemme tarkkaa kuuntelua ja tarpeiden yhteensovittamista. Asiakkaiksemme näemme kaupungit, tilojen käyttäjät, kiinteistöjen omistajat ja tavalliset kuluttajat.

5. Ruskeasuon kehittäminen kunnia-asia

NCC-talojen (NCC1, 2 ja 3) kortteli on juuri valmistunut Ruskeasuolle ja kiinteistöjen kaikki tilat ovat nyt aktiivisessa käytössä. Talojen käyttäjinä toimivat suurien käyttäjien NCC:n ja Lääkelaitoksen lisäksi pienempiä yrityksiä, kuten ohjelmistoyritys Goodmood Productions Oy, kosmetiikka-alan yritys PR-Cosmetic Oy ja terveydenhuoltoalan Synthes Oy. NCC-talot on toteutettu NCC:n ja Helsingin kaupungin välisten keskustelujen ja kaupungin tekemien varauspäättösten mukaisesti.

Olemme innokkaita jatkamaan alueen kehittämistä toteuttamalla Hakamäenportin alueesta yhteisöllisen ja monimuotoisen ympäristön. Kotikulmien kehittäminen olisi meille NCC:lle kunnia asia.

Ystävällisesti

NCC PROPERTY DEVELOPMENT OY

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

← Jorma Ahokas
toimitusjohtaja

TIEDOKSI

Mikael Nordqvist
Juhani Tuuttila
Eero Holstila