



NCC on Pohjoismaiden johtavia kiinteistö- ja rakennusalan yrityksiä. Suomessa sen liiketoiminta-alueita ovat NCC Property Development, NCC Asuminen, NCC Rakennus ja NCC Roads. Suomen toimintojen liikevaihto Suomessa vuonna 2009 oli **708 miljoonaa euroa ja henkilöstöä sen palveluksessa oli lähes 2 500**. NCC kehittää ja rakentaa tulevaisuuden työ-, asuin- ja toimintaympäristöjä *vastuullisesti ja pyrkien kestävään kehitykseen*. NCC:n arvoja ovat Tunne asiakkaasi, Keskity oleelliseen ja Ota vastuu.

# SISÄLTÖ

Katsaus vuoteen 2009	4
NCC:n toimialat Suomessa	5
NCC lyhyesti	6
Visio, toiminta-ajatus ja strategia	8
NCC Suomessa ja lähialueilla	9
Yhteiskunta ja ympäristö	10
Vuoden 2009 projekteja	12
Vuoden 2009 työmaa	13
Organisaatiot	14
Yhteystiedot	16

**Lisätietoa NCC-konsernista [www.ncc.se](http://www.ncc.se)**  
**Lisätietoa Suomen NCC:stä [www.ncc.fi](http://www.ncc.fi)**



Kansi: Kekkilä Oy:n toimitilat  
 Airport Plaza Business Parkissa  
 Vantaalla.  
 KUVA: SINI PENNANEN

## NCC SUOMESSA

NCC:n liiketoiminta-alueita Suomessa ovat NCC Rakennus, NCC Asuminen, NCC Property Development ja NCC Roads. NCC Rakennus Oy:n tytäryhtiö Optiplan Oy on täyden palvelun suunnittelutoimisto. Suomen markkina-alueeseen kuuluvat myös Baltia ja Venäjä.



## VUODEN VARRELTA

- Kolmiosairaalaa valittiin Rakennuslehden Vuoden Talonrakennustyömaaksi.
- Toimitusjohtaja Timo U. Korhonen sai 6.12.2009 vuorineuvoksen arvonimen.
- Kansainvälisen kiinteistöalan lehden EuroMoney:n lukijat valitsivat NCC:n jo kolmannen kerran parhaaksi toimitila- ja kauppapaikka-kehittäjäksi Suomessa ja Pohjoismaissa.
- Korjausrakentajat palkittiin ympäristöministeriön Tee parannus-innovaatiokilpailussa.
- Espoo myönsi NCC:lle ja Cityconille varauksen suunnitella länsimetron Matinkylän aseman ja liityntäterminaalin maankäyttöä osana kauppakeskus Ison Omenan kaupallista kokonaisuutta.
- Optiplan voitti Mikkelin teknologiakeskuksen järjestämän tarjouskilpailun Turva- ja materiaalitekniikan innovaatiokeskuksen arkkitehtikilpailusta.
- Työturvallisuuden eteen tehty työ näkyi sijoittumisena työturvallisuuskilpailujen kärkipaikoille, niin yritys- kuin työmaasarjoissakin.

1. Vantaan Tammiston asuinalue.
2. Kekkilän toimitilat Airport Plaza Business Parkin Largo-rakennuksessa.  
KUVA: SINI PENNANEN
3. EU:n kemikaalivirasto Annankadulla Helsingissä.  
KUVA: MIKAEL LINDÉN
4. NCC Roads pitää tiet kunnossa.
5. Tampereen yliopiston Lääketieteiden laitos.  
KUVA: KARI PALSILA
6. Rakennuslehti valitsi Kolmiosairaalan työmaan Helsingin Meilahdessa Vuoden Talonrakennustyömaaksi.
7. Taas tarvitaan uusia asuntoja.

## NCC SUOMESSA

	2008	2009	Muutos-%
Saadut uudet työt, MEUR	563	533	-5,3
Tulouttamaton tilauskanta, MEUR	428	436	1,9
Liikevaihto, MEUR	865	708	-18,2
Henkilöstö	2 849	2 475	-13,1
Aloitettut vapaarahoitteiset omistusasunnot	489	191	-60,9

Osuus konsernin  
liikevaihdosta



Osuus konsernin  
henkilöstöstä





## YMPÄRISTÖ JA ENERGIA

NCC parantaa rakennusten energiatehokkuutta ilmastomuutoksen hillitsemiseksi. NCC:n omaperusteiset kohteet suunnitellaan jatkossa kuuluvaksi energialuokkaan A. Green NCC -ohjelman puitteissa on määritelty rakenne- ja muut ratkaisut, joilla tähän ylletään. Lisäksi tuot- teitamme ja toimintaamme kehitetään vastaamaan tulevaisuuden haasteisiin.



## ASIAKASLUPAUKSEMME

- Kuuntelemme ja viestimme aktiivisesti.
- Kehitämme asiakkaalle sopivan ratkaisun.
- Teemme mitä lupaamme.

NCC haastatteli TähtiAsiakkuus-ohjelman yhteydessä tärkeimpiä asiakkaitaan ja teki sen pohjalta asiakaslupauksensa.

## NCC TYÖNANTAJANA

NCC panostaa henkilöstönsä työturvallisuuteen, kehittämiseen, koulutukseen ja työkyvyn ylläpitämiseen. Taantumasta huolimatta tarjosimme yli 300 rakennusalan opiskelijalle mahdollisuuden tutustua työelämään ja saada ammatillista kokemusta.



## NCC BUSINESS PARKS – 20 VUOTTA

NCC on markkinaehtoisen kiinteistökehityksen uranuurtaja Suomessa.

Olemme rakentaneet näinä vuosina 10 Business Parkia ja yli 30 omaperusteista toimistotaloa, joissa työskentelee noin 15 000 henkeä.

NCC Business Parks -konseptissa on menossa neljäs sukupolvi, jossa kiinnitetään huomiota mm. ekologisuuteen ja tulevaisuuden työnteon haasteisiin.



# VAIKEAN AJAN YLI ERILAISTEN KEINOJEN JA VALTION ELVYTY PITEIDEN AVULLA

## KATSAUS VUOTEEN 2009

Vuosi 2009 oli rakennusalalle haasteellinen, mutta NCC:n Suomen toiminta oli pääosin hyvää ja tuloksellista. Kilpailukykyä varmistettiin erilaisin sopeutus- ja säästötoimin. Myös yrityksen tuotannollinen rakenne muuttui, kun omaperusteisen asuntotuotannon osuus laski noin neljään prosenttiin, oltuaan aikaisemmin noin puolet liikevaihdosta.

NCC:n tavoitteena on edelleenkin hyvä kannattavuus, kassavirusta ja kustannuksista huolehtiminen sekä hyvän ja terveen työkanavan varmistaminen. Haluamme olla myös halutuin työnantaja.

### LÄHES 2 500 ASUNTOA RAKENTEILLE

Asuntorakentaminen oli vuonna 2009 pitkälti valtion korkotuetun tuotannon varassa.

NCC teki sopimukset lähes 1 300 asunnon rakentamisesta omille tonteilleen ja myynnistä sijoittajille. Näistä 800 oli vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja, joissa käytettiin valtion lyhyttä korkotukea, loput rakennettiin perinteisellä pitkällä korkotuella tai ne olivat asumisoikeusasuntoja. Kohteita rakennetaan eri puolille Suomea, eniten kuitenkin pääkaupunkiseudulle. Lisäksi NCC aloitti 191 omaperusteisen asunnon sekä lähes tuhannen urakatuantona toteutettavan asunnon rakentamisen.

Matalan korkotason ja kuluttajien luottamuksen siivittämänä alkoi valmiiden, myymättömien asuntojen määrä vuoden toisella puoliskolla vähentyä voimakkaasti, tehden näin tilaa uusille NCC TähtiKoti -aloituksille. Vuoden 2009 aloitusmäärät jäivät vaatimattomaksi, johtuen hankkeiden pitkistä valmisteluajoista. Vuonna 2010 keskitytään entistä aktiivisemmin uusien hankkeiden kehittämiseen ja myyntiin sekä tonttivarannon täydentämiseen.

**KORJAUSVELKA KASVAA, KORJAUSRAKENTAJILLE KYSYNTÄÄ**  
Peruskorjauksen osuus NCC:n liikevaihdosta nousi 20 prosenttiin. Se näkyi mm. linjasaneerauksien voimakkaana kasvuna,

vanhojen toimitilojen käyttötarkoituksen muutoksina sekä erilaisina peruskorjaushankkeina. NCC:n erityisosaamista ovat vaativat, kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet.

Uudenlaista toteutusmallia käytettiin Espoossa, missä kaupunki hyväksyi NCC:n tarjouksen kolmen koulun peruskorjauksesta elinkaarimallilla. NCC vastaa peruskorjaamisen ja lisärakentamisen lisäksi myös koulujen ylläpidosta, kiinteistöpalveluista ja tarvittavasta peruskorjaamisesta 20 vuoden ajan.

### KIINTEISTÖKEHITYKSELLÄ AKTIIVINEN VUOSI

Vaikka toimitila- ja kauppapaikkojen kysyntä hiipui, onnistui NCC:n kiinteistökehitys jatkamaan liiketoimintaansa tasaisesti. Huolimatta korkeista toimitilojen vacancy rate -lukuista, vuokrattiin vuoden 2009 aikana yhteensä 21 000 neliötä toimistotilaa ja yli 17 000 neliötä kaupallista tilaa. Lisäksi Latviassa vuokrattiin kaupallisia tiloja lähes 12 000 neliötä. Tämä mahdollisti myös uusien kohteiden aloitukset. Vantaan Aviapolikseen ja Espoon Leppävaaraan rakennetaan yhteensä neljä NCC Business Parks -toimistotaloa. Lisäksi solmittiin kotimaisen sijoittajan kanssa yhteistyösopimus kauppapaikan suunnittelusta, rakentamisesta ja vuokrauksesta Tammistoon Vantaalle. Hyvän kilpailumenestyksen pohjalta saatiin Matinkylän Metrokeskuksesta tonttivaraus yhdessä Cityconin kanssa, sisältäen esisopimustasaisen kehittämis- ja rakentamissopimuksen.

Lisäksi tehtiin uusia avauksia ja yhteistyösopimuksia mm. pääkaupunkiseudun, Tampereen ja Oulun seudun development-hankkeiden kehittämisestä.

### ASFALTTIA, KIVIAINEKSIA JA TEIDEN HOITOA

Myös NCC Roadsille vuosi 2009 oli haastava. Kiviaineksen kokonaismarkkina putosi peräti 30 prosenttia ja asfaltin kokonaisvolyyymi laski niin ikään edellisvuodesta. Hintataso laski kysynnän vähentyessä. Säilyttääkseen kilpailukykyänsä vaikeillakin markkinoilla NCC panosti toiminnan tehostamiseen ja lähes maanlaajuisen asfalttiasemaverkostonsa, keskeisillä paikoilla sijaitsevien kiviainestoimipisteidensä sekä pitkäaikaisten

# SOPEUTUS- STOIMEN-

Timo U. Korhonen



Espoossa peruskorjataan kolme koulua elinkaarimallilla.



NCC-YHTIÖT, SUOMI 2009

## NCC TARJOAA ASIAKKAILLEEN

### TOIMITILOJA

*NCC:n kiinteistökehitystoiminnasta vastaa NCC Property Development Oy. Sen toimintoja ovat tulevaisuuden toimitilojen ja kauppapaikkojen kehittäminen, vuokraus sekä tuotavien kiinteistökehityskohteiden myyminen kotimaisille ja ulkomaisille sijoittajille.*

NCC Property Development Oy,  
toimitusjohtaja Jorma Ahokas

### ASUMISTA

*NCC Asuminen kehittää asumispalveluja, ja sen vastuulla ovat tontinhankinta, kaavoitus, projektikehittäminen, suunnitteluttaminen, rakennuttaminen, markkinointi ja myynti. Asuntojen rakentamisesta vastaavat NCC:n rakentavat yksiköt ympäri Suomen.*

NCC Asuminen,  
maajohtaja Juha Korkiamäki

### SUUNNITTELUPALVELUJA

*Optiplan tarjoaa asiakkailleen kokonaissuunnittelupalvelua sisältäen arkkitehti-, rakenne- ja lvis-suunnittelun, toimialoinaan asuminen, toimitilat ja korjausrakentaminen. Viime vuosina sen rooli ympäristö- ja energiakysymysten sekä korjausrakentamisen erikoisasiantuntijana on vahvistunut. Optiplan on panostanut tietomallintamisen käyttämiseen kaikilla suunnittelualoilla.*

Optiplan Oy,  
toimitusjohtaja Tommi Vaisalo

### RAKENTAMISPALVELUJA

*NCC on vahva ja kokenut rakentaja. Sen ammattitaito ja osaaminen ovat käytettävissä asuntojen, toimitilojen ja muiden kohteiden toteuttamiseen Suomessa ja lähialueilla.*

*NCC:llä on kokemusta myös julkisen ja yksityisen tahon kumppanuushankkeista sekä ns. partnering-hankkeista yhdessä asiakkaan kanssa. NCC on toteuttanut vuosien varrella lukuisia merkittäviä korjausrakentamisen projekteja. Se tarjoaa kiinteistöjen omistajille ja käyttäjille myös ylläpitopalveluja.*

NCC Rakennus Oy,  
toimitusjohtaja Timo U. Korhonen

### INFRARAKENTAMISTA

*NCC Roads rakentaa, kunnostaa ja hoitaa teitä, pihvoja, parkkipaikkoja, satama-alueita, terminaaleja ja lentokenttiä. Toiminta kattaa koko ketjun kiviaineksen ja asfaltin valmistuksesta päällystykseen sekä infran rakennus- ja ylläpitopalveluihin. NCC Roads toteuttaa niin erilliset päällystys-, tienhoito- ja maanrakennustyöt kuin kokonaisurakatkin.*

NCC Roads Oy,  
vt. toimitusjohtaja Jyri Salonen

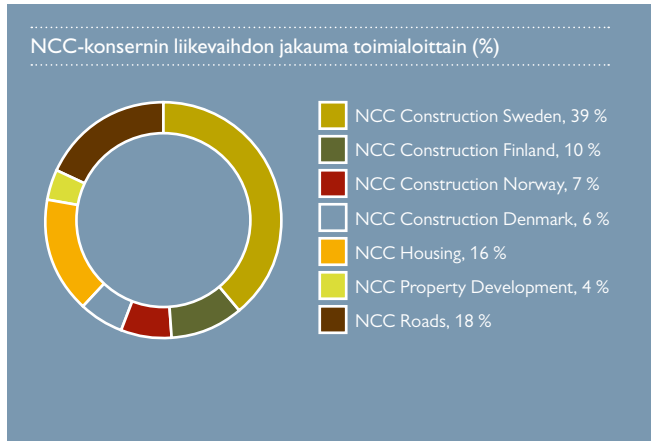
tienhoitosopimustensa synergiaetujen hyödyntämiseen.

Näkymät vuodelle 2010 ovat edelleen epävarmat ennen kaikkea kuntien vaikeiden talousnäkemien takia. Hintatason uskotaan säilyvän edelleenkin kireänä, mutta toteutetut tehostustoimet, aktiivinen myyntityö, asiakaspalvelu ja vahva osaaminen antavat hyvän pohjan toiminnalle.

#### LÄHIALUEET

Pietarissa NCC on hankkinut asuntorakentamiseen soveltuvaa maata. Fermskoen projekti on edennyt niin, että noin 900 vapaarahoitteen asunnon rakentaminen voidaan aloittaa vuoden 2010 aikana.

Baltiassa yleinen talouden heikentyminen ja epävarmuus romahdutti edellytykset kannattavaan toimintaan. Näin Viron, Liettuan ja Latvian tulokset kääntyivät tappiollisiksi.

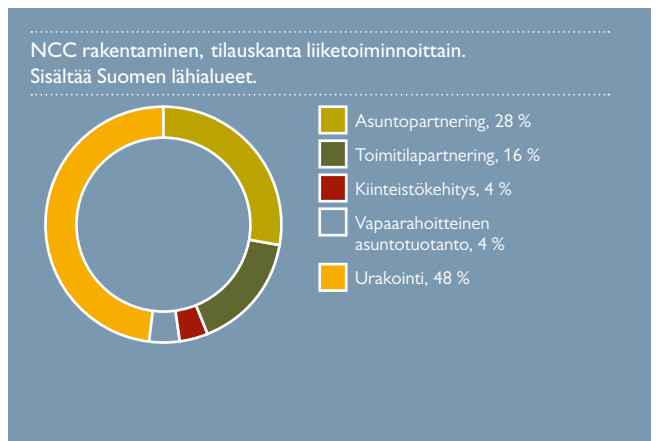
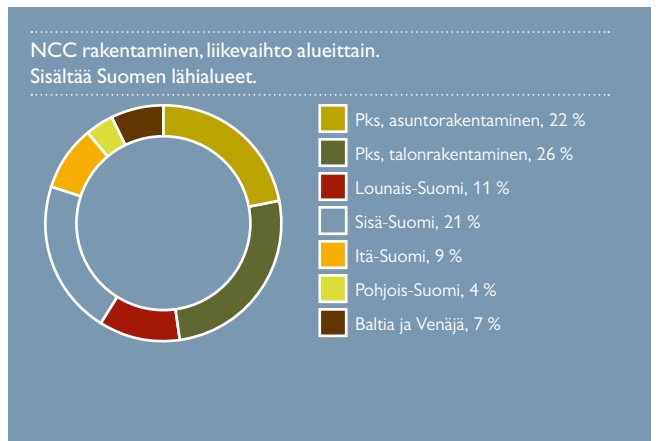


## NCC LYHYESTI

NCC-konsernin liikevaihto vuonna 2009 oli 4,9 (6,0) mrd. euroa ja liikevoitto oli 203 (231) milj. euroa. Konsernin palveluksessa oli henkilöstöä 17 868 (19 942). Kaikkiaan NCC-konsernissa aloitettiin 1 138 (1 568) omaperusteisen asunnon rakentaminen. Vapaarahoitteisia asuntoja vuonna 2009 myytiin 3 275 (2 416) kappaletta. Konsernilla on rakennusoikeutta 31 872 asunnon rakentamista varten.

NCC:n Suomen toimintojen liikevaihto Suomessa vuonna 2009 oli 708 (865) milj. euroa ja henkilöstöä sen palveluksessa oli 2 475 (2 849) henkeä. NCC aloitti Suomessa 191 (489) omaperusteisen asunnon rakentamisen ja tilivuoden aikana myytiin 794 (757) asuntoa. Rakennusoikeutta NCC:llä on Suomessa 5 338 ja Pietarissa ja Baltiassa 6 542 asunnon rakentamista varten. Suomen NCC:n rakentamisen liikevaihto oli 538 (737) milj. euroa ja liiketulos 16 (26) milj. euroa.

**Suomen tilinpäätösluvut sisältyvät NCC-konsernin tuloslaskuihin eikä niitä julkisteta erillisinä.**



#### Kiinteistön elinkaari/arvoketju



## HENKILÖSTÖN OSAAMISEEN JA HYVINVOINTIIN PANOSTETTIIN

Suomen NCC:n palveluksessa työskenteli kaikkiaan n. 2 500 henkeä, joista NCC Rakennuksen palveluksessa noin 2 000. Taantumasta huolimatta 315 harjoittelijaa ja kesätyöntekijää pääsivät tutustumaan rakennusalaan sekä NCC:n tarjoamiin ammatillisiin mahdollisuuksiin.

NCC:n menestyminen perustuu henkilöstön osaamiseen ja motivaatioon. Näiden valmiuksien parantamiseksi oli käynnissä useita koulutus- ja kehityshankkeita.

Tähtiasiakkuusohjelma saatiin päätökseen ja sen jalkautusvaihe käynnistyi. Kaikkiaan 133 henkeä osallistui ohjelmaan. Tuotannon päälliköiden TEHO-ohjelma käynnistettiin. Työnjohtajapulaa helpotettiin kouluttamalla kokeneista rakennusalan ammattilaisista työnjohtajia.

NCC-konsernin yhteinen johtamisprofiili määriteltiin ja sen perusteella päätettiin käynnistää koko esimieskuntaa koskeva VaTu-passi-valmennus. Ensimmäisessä vaiheessa kaikkiaan yli 400 henkeä saa uusia taitoja vaativan tehtävänsä hoitamiseen.

HKI-henkilöstötutkimus toteutettiin ensimmäistä kertaa koko NCC-konsernissa samanaikaisesti ja samansisältöisenä. Tulosten perusteella on NCC:n työtyytyväisyys korkealla tasolla. Suomessa toimihenkilöistä 78 ja työntekijöistä 74 % oli hyvin tyytyväinen työhönsä ja yrityksen ilmapiiriin.

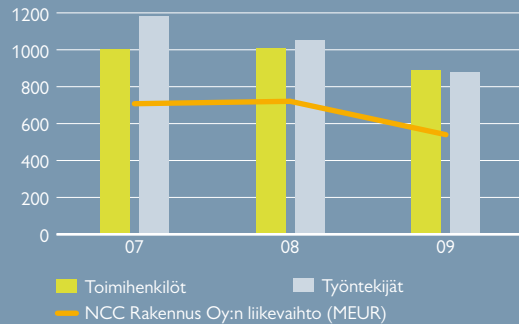
NCC on useamman vuoden tutkinut systemaattisesti, miten sen arvot näkyvät yrityskulttuurissa. Rehellisyys, kunnioitus ja luottamus ovat perusarvoja, jotka määrittelevät niin NCC:n henkilöstön kuin yrityksen muidenkin sidosryhmien välisiä suhteita. Liiketoimintaa määrittelevät toiminnalliset arvot; tunne asiakkaasi, keskity oleelliseen ja ota vastuu. NCC:n arvot on sisäistetty ja niitä arvostetaan. Kehitys on ollut positiivista useamman vuoden ajan.

NCC osallistui aktiivisesti rakennusalan työturvallisuuden kehitystyöhön ja menestyi alan kilpailuissa. Työmaiden työturvallisuutta ohjataan viikoittain suoritettavilla TR-mittauksilla. Työmaiden TR-taso oli yli 95. Tapaturmataajuutta saatiin pienennettyä noin viidenneksellä edelliseen vuoteen verrattuna.

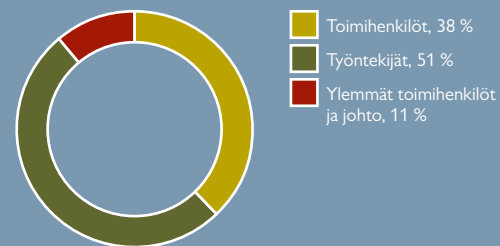
NCC tarjoaa henkilöstölleen kokonaisvaltaisen työterveyshuollon, jonka lisäksi yrityksessä on kattava vapaa-ajan liikuntaa tukeva toiminta. Painopisteenä on työhyvinvoinnin tukeminen, varhaiskuntoutus- ja kuntoutustoiminta sekä työmaiden aamutreenit, johon koulutettiin lisää ohjaajia. Henry ry valitsi aamutreenit vuoden henkilöstöteoksi.

Työturvallisuuteen liittyvä aamutreenaus käynnistyi työmailla lupaavasti. Oikealla vuoden aamutreenaajaksi valitti kirvesmies Jukka Laurio Savonlinnasta.  
KUVA: SAKARI MARTIKAINEN

NCC Rakennus Oy, henkilöstömäärän kehitys 2007 - 2009

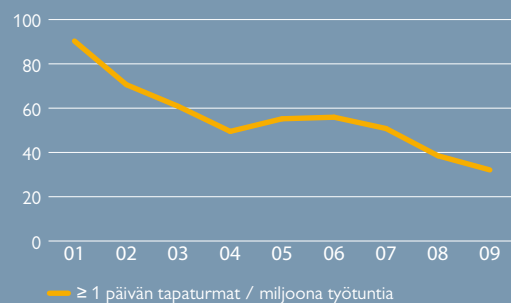


Henkilöstöjakauma henkilöstöryhmittäin (%)



NCC:n henkilöstöstä miehiä on 83 % ja naisia 17 %.

Tapaturmataajuudet 31.12.



# NCC:N STRATEGIA SITOO YHT KUSTANNUKSET JA OSAAMISE LIIKETOIMINTA-ALUERAJOJEN

## STRATEGIAN LÄHTÖKOHDAT

### VISIO

NCC:n visio on olla johtava yritys tulevaisuuden asumisen, toimitilojen ja toimintaympäristön kehittäjänä ja rakentajana.

### TOIMINTA-AJATUS

NCC kehittää ja rakentaa tulevaisuuden työ-, asuin- ja toimintaympäristöjä. Arvoinaan ”tunne asiakkaasi”, ”keskity oleelliseen” ja ”ota vastuu” ja yhteistyössä asiakkaidensa kanssa se kehittää tarkoituksenmukaisia, kustannustehokkaita ja laadukkaita ratkaisuja, jotka tuottavat lisäarvoa kaikille NCC:n sidosryhmille ja edistävät kestävää yhteiskunnallista kehitystä.

NCC toteutti Albert Edelfeltin koulun Porvooseen. Julkisivuissa toistettiin graafisen betonin menetelmin Edelfeltin taidetta.

## STRATEGIAN PAINOPISTEALUEET

NCC:n strateginen valinta on keskittyä tuotteisiin ja palveluihin, joissa konsernilla on vahvuuksia kilpailijoihinsa verrattuna. NCC:n maantieteellinen fokus on Pohjoismaat, Saksa, Baltia ja Pietari. Strategian painopisteenä on asiakas, kustannukset ja osaaminen.

### ASIAKKAAT

#### Halutuin kumppani

Alan paras asiakaskokemus  
Asiakaslähtöisimmät tilat  
ja ratkaisut  
Imagoltaan houkutteleva

### KUSTANNUKSET

#### Tehokkaat toimintatavat

Matalimmat hankintakustannukset  
Alan työturvallisin yritys  
Projektin hallinnan parantaminen

### OSAAMINEN

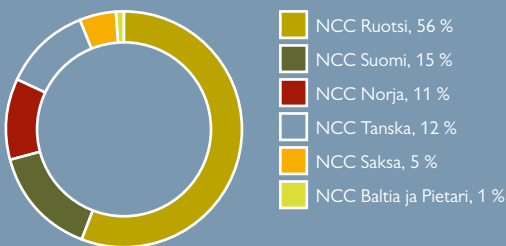
#### Halutuin työnantaja

Motivoitunut henkilöstö  
Haluttu työnantaja  
Strategiaa tukeva osaaminen  
Jämäkkä johtajuus

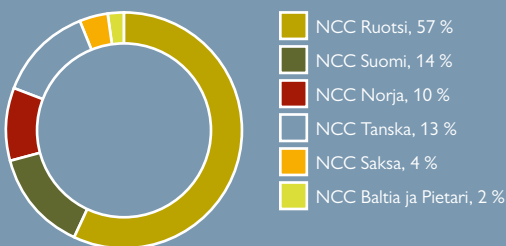


# EEN ASIAKKAAT, N YLI MAA- JA

NCC-konsernin liikevaihdon maantieteellinen jakauma (%)



NCC-konsernin henkilöstön maantieteellinen jakauma (%)



## HKI 2009 – NCC:n arvot

	NCC rakentaminen				NCC Roads
	Ruotsi	Tanska	Suomi	Norja	
Rehellisyys	↗	↗	↗	→	→
Kunnioitus	↗	↗	↗	→	→
Luottamus	↗	↗	↗	→	→
Tunne asiakkaasi	↗	↗	↗	↘	→
Keskity oleelliseen	↗	↗	↗	↘	→
Ota vastuu	↗	↗	↗	↘	↗
Olen ylpeä, että työskentelen NCC:ssä	↗	→	→	↘	↗

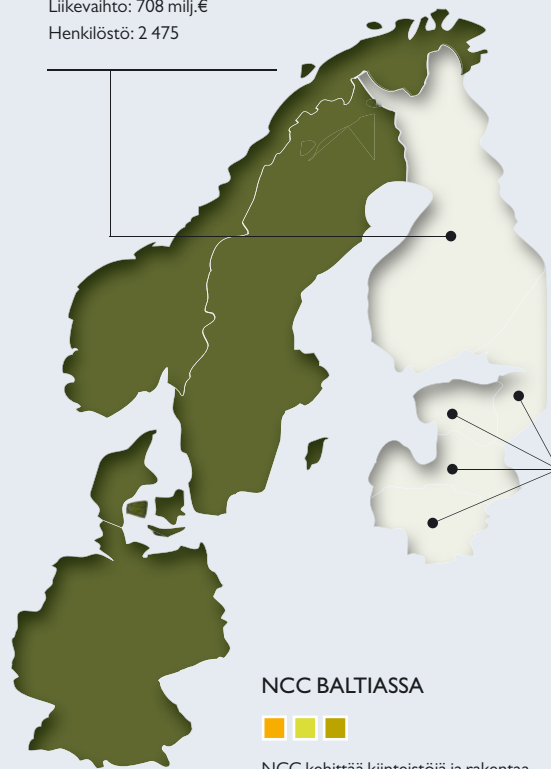
## NCC SUOMESSA JA LÄHIALUEILLA

### NCC SUOMESSA



Suurin osa liikevaihdosta tulee asunto- ja talonrakentamisesta. NCC on markkinaehtoisien kiinteistökehityksen uranuurtaja Suomessa. Se on kehittänyt Business Parks -konseptin ja rakentanut 20 vuoden aikana kymmenen yrityspuistoa ja 31 erillistä toimistotaloa. NCC on myös merkittävä toimija infrarakentamisessa ja kasvattanut markkinaosuuttaan asfaltti-, kiviaines- ja tienhoitoaloilla viime vuosina.

Liikevaihto: 708 milj.€  
Henkilöstö: 2 475



### NCC BALTIASSA



NCC kehittää kiinteistöjä ja rakentaa asuntoja ja toimitiloja. Rakentaminen on keskittynyt alueen pääkaupunkeihin Tallinnaan (Viro), Riikaan (Latvia) ja Vilnaan (Liettua).

### NCC PIETARISSA



NCC on investoinut tonttivarantoon ja valmistautuu isojen asuntokohteiden rakentamiseen. NCC:llä on Pietarin alueella myös asfaltti- ja päällystysliiketoimintaa.

Liikevaihto: 73 milj.€  
Henkilöstö: 541

### LIIKETOIMINTA-ALUEET

- Asunnot
- Talonrakentaminen
- Kiinteistökehitys
- Asfaltti, kiviaines ja tienhoito

# NCC TOIMII VASTUULLISESTI JA PYRKII KESTÄVÄÄN KEHITYKSEEN

NCC:n vastuullisuus ja kestävä kehitys näkyy mm. ympäristöä huomioivana rakennusprosessina, energiatehokkaina tuotteina sekä panostuksena henkilöstön työkykyyn ja jaksamiseen. NCC:n toiminta perustuu eettisiin ohjeisiin. Sisäisesti toiminnan arviointi tehdään kansainvälisen COSO-mallin mukaisesti.



kynnystä palata sairauslomalta työhön ja antaa keuhkoille eväitä puuttua häirintään tai epäasialliseen kohteluun.

NCC kantaa sosiaalista vastuuta tukemalla arvokkaiksi kokemiaan asioita. Tärkeä kohderyhmä ovat nuoret, erityisesti rakennusalan opiskelijat, sekä teknisten yliopistojen ja korkeakoulujen toimintamahdollisuuksien turvaaminen. Myös Itämeren suojelu ja kirkon ulkomaanapu olivat kohteita, joihin ohjattiin tukea.

## TALOUDELLINEN VASTUU

NCC toimii edelleen aktiivisesti kitkeäkseen rakennusalalla yleisen harmaan talouden omilta työmailtaan. Toimintatapana on selvittää mm. yritysten omistussuhteet ja yhteiskunnallisten velvoitteiden täyttäminen ennen alihankintasopimusten tekoa.

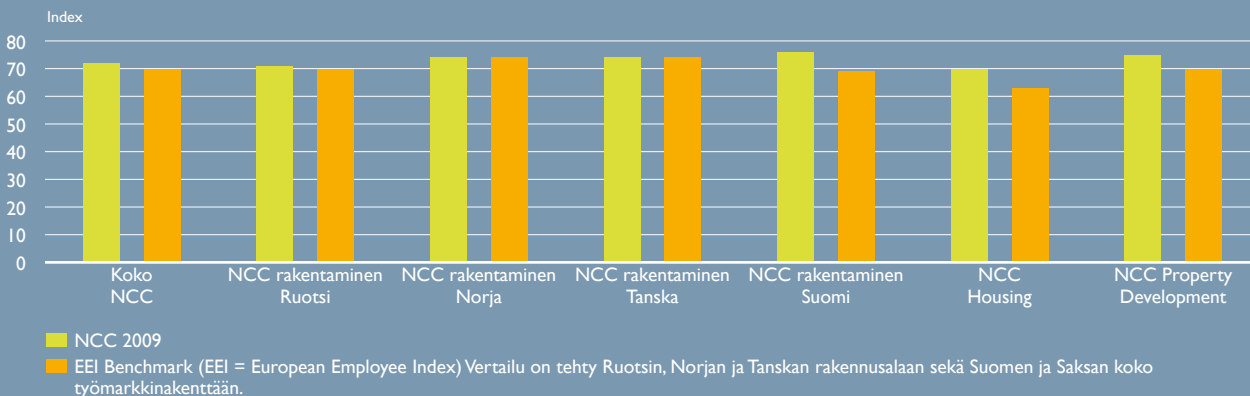
## SOSIAALINEN VASTUU

NCC panostaa työturvallisuuteen, henkilöstönsä kehittämiseen, koulutukseen ja työkyvyn ylläpitämiseen. Työntekijöiden varhaiskuntoutus- sekä kuntoutustoimintaa jatkettiin kulu-neella tilikaudella. NCC tarkensi myös ohjeita madaltaakseen

Ville Räikkönen (vas.), Hanna Marttila ja Ilkka Leskelä etsivät ratkaisuja energiansäästöhaasteisiin.  
KUVA: OLLI HÄKÄMIES



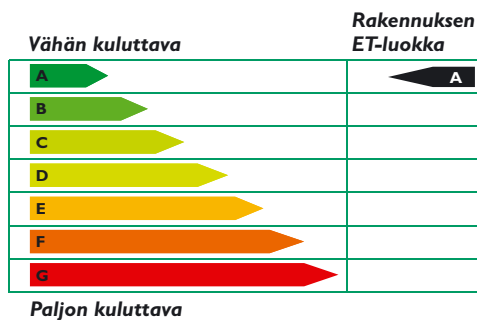
## Työtyytyväisyys NCC-konsernissa



## YMPÄRISTÖVASTUU

Green NCC -ohjelman tavoitteena on parantaa rakennusten energiatehokkuutta ilmastomuutoksen hillitsemiseksi. Rakentamisen ympäristö- ja olosuheriskit torjutaan suunnitelmalla ja toteuttamalla toimintajärjestelmän mukainen projekti- sekä ympäristösuunnitelma. Sisäilmaluokitusta sovelletaan aktiivisesti kaikissa NCC:n hankkeissa.

Rakennettavien tonttien maaperiä tutkittiin ja pilaantuneita maita puhdistettiin mittavassa määrin kaikkialla Suomessa. Kunnostamiseen käytettiin vuonna 2009 yli kaksi miljoonaa euroa. Toiminnasta syntyvien jätteiden lajittelu on järjestetty, ja jätteiden oikeasta jatkokäsittelystä huolehditaan.



Oulun Värtön asuinalueelle rakennettu Riverside Folk -kerrostalo sai A-energialuokan todistuksen.

## GREEN NCC – KOHTI KESTÄVÄMPÄÄ KEHITYSTÄ

NCC ottaa uusien rakennuskohteiden suunnittelussa ja rakentamisessa ympäristönäkökohdat monin tavoin huomioon. Kehitystyötä tehdään Green NCC -ohjelman puitteissa ja yhteistyössä tutkimuslaitosten ja korkeakoulujen, mm. VTT:n, Teknillisen korkeakoulun ja Tampereen teknillisen yliopiston kanssa. Myös konsernin sisäistä osaamista hyödynnetään; mm. Optiplan on keskeisesti mukana asiantuntijana.

Green NCC -ohjelmassa kehitetään energiatehokkaita ratkaisuja asumiseen, työskentelyyn, kauppapaikkoihin ja korjausrakentamiseen. Jatkossa NCC:n omaperusteiset asuntokohteet ja ensimmäisenä Suomessa myös toimistokohteet suunnitellaan A-energiatehokkuusluokkaan.

NCC Asuminen on rakentanut ensimmäisen A-energialuokan asuintalonsa Ouluun, ja käynnissä ovat kohteet Ouluun ja Turkuun. Kehitämme toimintoja ja tuotteita, joiden avulla asiakkaamme voivat toimia energiaa säästäen. Tästä yhtenä esimerkkinä on Asumisen koulu.

NCC Property Development on ottanut käyttöön rakennusten ympäristövaikutusten minimoimiseksi ja energiankulutuksen vähentämiseksi BREEAM-järjestelmän sekä saanut EU:n Green Building Corporate Partner -statuksen. NCC:n toteuttama kodinkeskus Sveitsin Portaali Hyvinkäällä sai Suomen ensimmäisen Green Building -statuksen. Sen edellytyksenä on, että hankkeen energiankulutus alittaa vähintään 25 prosentilla kansalliset normit. Kodinkeskuksessa laskennallinen ja toteutunut energiankulutus alitettiin 44 prosentilla. Siihen päästiin mm. parantamalla vaipan tiivyyttä, optimoimalla lvis-järjestelmät vuokralaisten tarpeisiin sopiviksi tilakohtaisilla energiamittauksilla sekä panostamalla käyttöönoton opastukseen ja käytönaikaiseen seurantaan.



# VUODEN 2009 PROJEKTEJA

## KORJAUSRAKENTAMISKOHTEITA

NCC:llä on vankka kokemus vaativista, kulttuurihistoriallisista kohteista. Viime aikojen korjaushankkeita on ollut mm. Korkein oikeus, Suomitalo ja vuoden 2010 alussa käynnistyneet Kiseleffin ja Sunnin talot Helsingin Senaatintorin reunassa.

Uudenlaista toteutusmallia käytettiin Espoossa, missä kaupunki hyväksyi NCC:n 53 miljoonan euron tarjouksen kolmen koulun peruskorjauksesta elinkaarimallilla. NCC vastaa peruskorjaamisen ja lisärakentamisen lisäksi myös koulujen ylläpidosta, kiinteistöpalveluista ja tarvittavasta peruskorjauksesta 20 vuoden ajan. Investointien arvo kokonaishinnasta on n. 30 milj. euroa.

## TOIMITILOJA JA KAUPPAPAikkoJA

NCC Property Development sai valmiiksi vuoden 2009 aikana useita kiinteistökehityskohteita. Kaikki valmistuneet NCC Business Park -toimistotalot ja kauppapaikat olivat valmistuttuaan täyteen vuokrattuja ja myyty sijoittajille.

Aviapoliksen Plaza Business Parkin kakkosvaiheen viimeiset kohteet Largo ja Rondo Vantaalla sekä Espoossa sijaitsevan Polaris Business Parkin toinen vaihe Polaris Capella myytiin kotimaisille sijoittajille.

Tampereella Tulli Business Parkin kaikki neljä vaihetta rakennettiin keskeytyksettä ja myytiin kokonaisuudessaan ulkomaiselle sijoittajalle.

Myös Lohjanharjun kauppapaikan vaihe 2 ja Lielahden kauppatalot Tampereella luovutettiin valmistuttuaan sijoittajille täyteen vuokrattuina.



EU:n kemikaalivirasto, Helsinki  
KUVA: MIKAEL LINDÉN



Kekkila Oy:n toimitilat, Airport Plaza Business Park, Vantaa  
KUVA: SINI PENNANEN



Korkein oikeus, Helsinki



Budget Sport, Oulu  
KUVA: OLLI HAKAMIES



OTK:n entinen toimitalo, Helsinki  
KUVA: SISUSTUSARKKITEHDIT GULLSTEN-INKINEN OY



Tulli Business Park, Tampere  
KUVA: KIMMO TORKKELI

## ASUNTORAKENTAMISTA

Vuoden 2009 asuntotuotanto oli pääosin valtion tukemaa asuntotuotantoa. Loppuvuodesta asuntovaraston sulaminen, matala korkotaso ja kuluttajien luottamuksen vahvistuminen antoivat tilaa uusille vapaarahoitteisille asunnoille. Käynnissä on asuntokohteita Vantaalla, Turussa, Oulussa, Jyväskylässä ja Tampereella. Vuoden 2010 ensimmäisen kvartaalin aikana arvioidaan käynnistyvän kolmisen sataa asuntoa mm. Helsingin Konalaan, Lauttasaareen ja Tapanilaan, Espoon Vesirantaanmäkeen ja Leppävaaraan, Vantaan Tammistoon, Porvooseen ja Lahteen. NCC TähtiKodeissa asiakas voi mm. valita mieleisensä tyylin ja opetella asumisen hienouksia Asumisen koulussa.

## INFRARAKENTAMISTA

Useiden kuntien, kaupunkien ja yksityisten päällystysurakoiden lisäksi NCC Roads toteutti vuonna 2009 kolme Tiehallinnon päällystysurakkaa: Kaakkois-Suomen tiepiirin Kas1-, Hämeen tiepiirin H2- sekä Turun tiepiirin T2-urakat. Kaksivuotinen Hartola–Lusi-valtatien päällystys päättyi syksyllä.

Tiehallinnon aluehoitourakoiden vuoden 2009 tarjouskierroksilta NCC Roads sai Lappeenrannan ja Imatran seitsemänvuotiset hoitourakat sekä uusi Joensuun viisivuotisen urakan. Lisäksi NCC Roads hoitaa teitä Suomussalmella ja Sodankylässä.

Kiviainestuotteita NCC tuotti yhteensä lähes 20 toimipisteessä ja panosti aktiivisesti uusien kiviainestoimintaan soveltuvien alueiden hankintaan.



As Oy Kauniaisten Sebastos  
KUVA: JUHA RAHKONEN



Ilkka Alvoittu Optiplanista opastaa Asumisen koulussa NCC TähtiKoti -asukkaita.  
KUVA: OLLI HÄKÄMIES



As Oy Eiranrannan Estella, Helsinki

## VUODEN 2009 TYÖMAA

Helsingin Meilahdessa sijaitseva Kolmiosairaalan työmaa voitti Rakennuslehden järjestämän Vuoden Talonrakennustyömaa -kilpailun. "Sairaalan rakentaminen on jatkuvaa viestintää", otsikoi lehti.

Voittajavalintaa perusteltiin näin: "Kolmiosairaala on teknisesti vaativampi hanke kuin moni isompi rakennusprojekti. Sairaalan alarakennuksen paikallavalurakenteet, sairaalatekniikka ja Meilahden liikennesumpun hallitseminen tekivät vaikutuksen."

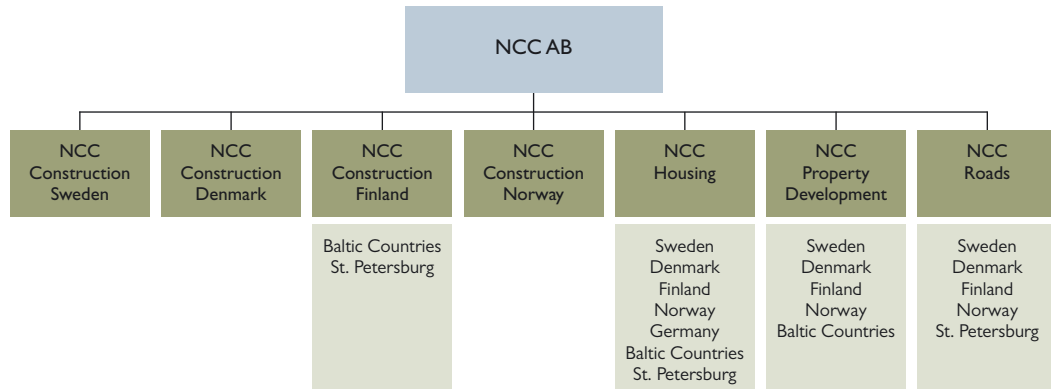
Rakennuslehden mukaan asiakkuudesta puhutaan paljon, mutta tällä työmaalla se on muutakin kuin tyhjää mainospuhetta. Työpäällikkö Henri Mämmi korostaa viestinnän ja suunnitelmallisen asiakassuhteen hoidon merkitystä; sitä kautta luodaan paremmat edellytykset myös projektin muiden tavoitteiden saavuttamiseksi. Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiiri valitsi tarjouskilpailumuodoksi projektijohtourakan, missä hinnan lisäksi NCC:n tarjoama organisaatio ja projektisuunnitelma nousivat merkittäviksi valintakriteereiksi.



# NCC:N ORGANISAATIO

1.4.2010

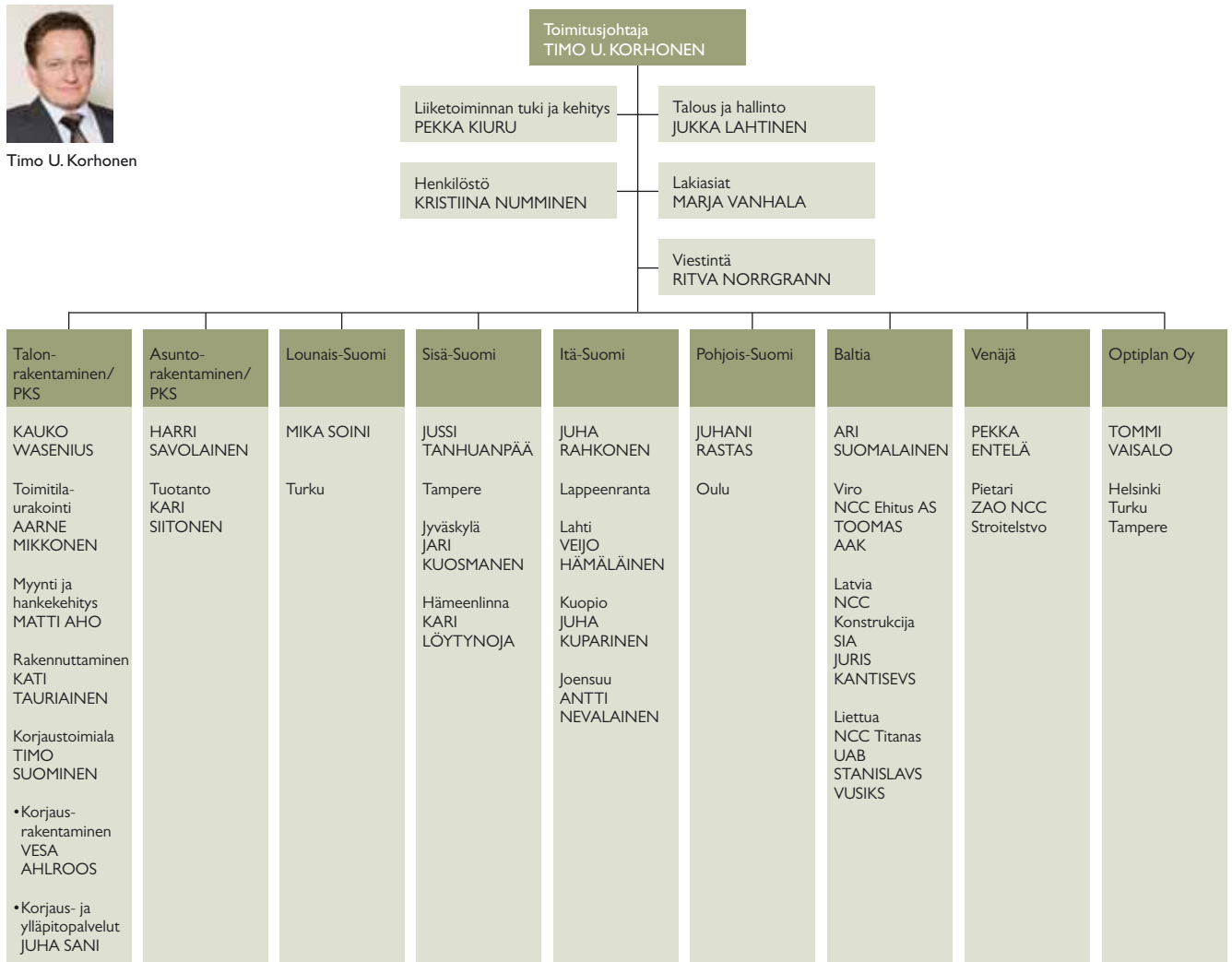
## NCC AB



## NCC RAKENNUS OY



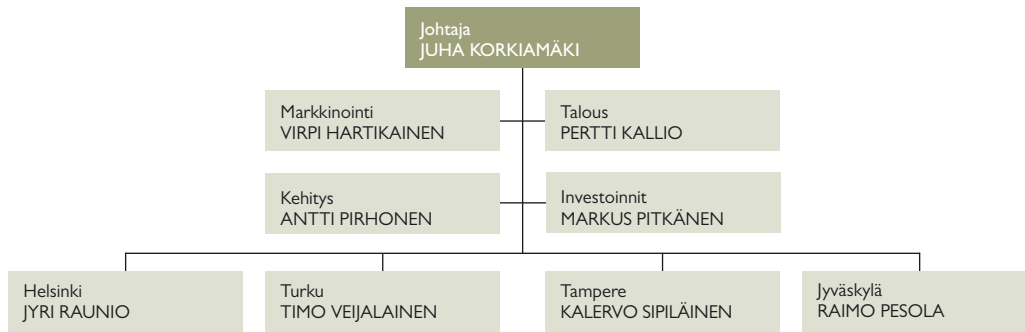
Timo U. Korhonen



## NCC ASUMINEN



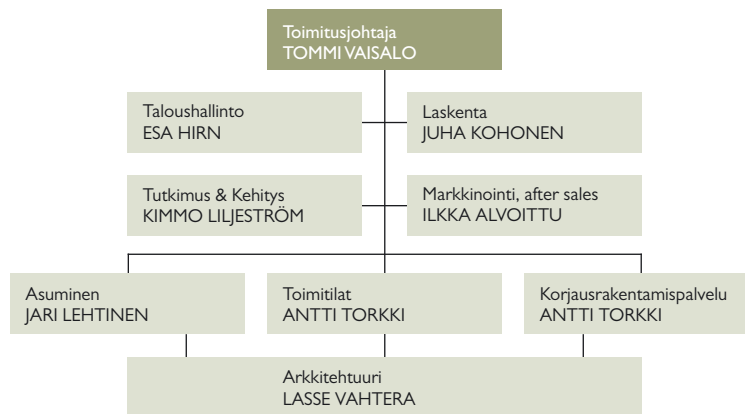
Juha Korkiamäki



## OPTIPLAN OY



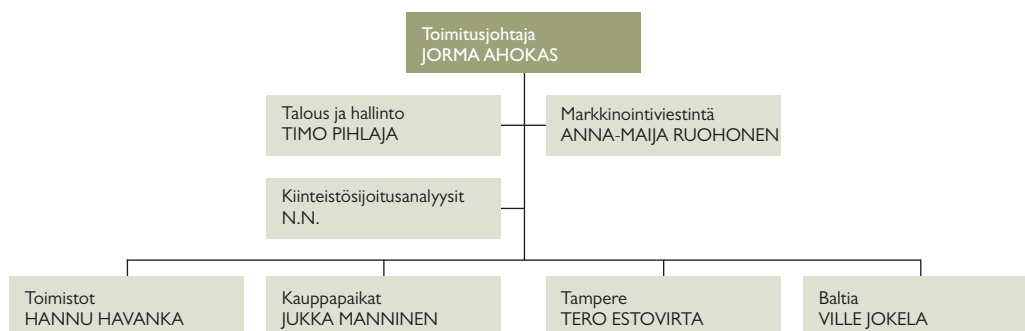
Tommi Vaisalo



## NCC PROPERTY DEVELOPMENT OY



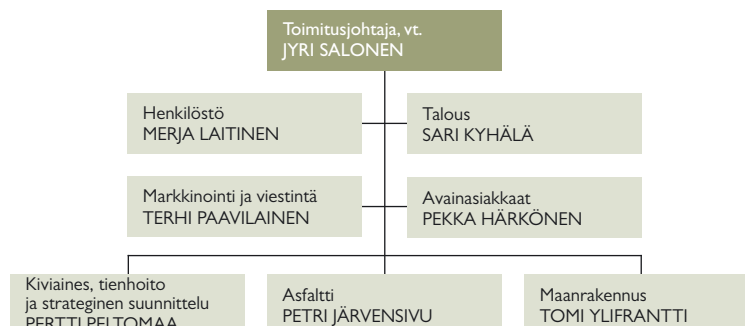
Jorma Ahokas



## NCC ROADS OY



Jyri Salonen



**RAKENTAMINEN**  
**NCC Rakennus Oy**  
www.ncc.fi  
e-mail: viestit@ncc.fi

**PÄÄKONTTORI**  
Mannerheimintie 103a, 00280 Helsinki  
PL 13, 00281 Helsinki  
Puh. 010 507 51  
Faksi 010 507 5262

**LOHJA**  
Kauppakatu 5-9, 4.krs, 08100 Lohja  
PL 76, 08101 Lohja  
Puh. 010 507 4500  
Faksi 010 507 4515

**ALUETOIMISTOT:**

**Lounais-Suomi**  
**TURKU**  
Kutomonkatu 1, 20100 Turku  
PL 56, 20101 Turku  
Puh. 010 507 8700  
Faksi 010 507 8701

**Sisä-Suomi**  
**PIRKANMAA, TAMPERE**  
Åkerlundinkatu 11 C, 4.krs  
33100 Tampere  
PL 64, 33101 Tampere  
Puh. 010 507 4200  
Faksi 010 507 4257

**JYVÄSKYLÄ**  
Vapaudenkatu 48-50, 40100 Jyväskylä  
Puh. 010 507 4600  
Faksi 010 507 4601

**HÄMEENLINNA**  
Sibeliuksenkatu 5, 2. krs  
13100 Hämeenlinna  
Puh. 010 507 4000  
Faksi 010 507 4040

**Itä-Suomi**  
**LAPPEENRANTA**  
Brahénkatu 5 D, 53100 Lappeenranta  
Puh. 010 507 4100  
Faksi 010 507 4110

**LAHTI**  
Hämeenkatu 26 A, 15140 Lahti  
Puh. 010 507 4400  
Faksi 010 507 4401

**KUOPIO**  
PL 2020, 70101 Kuopio  
Tulliportinkatu 8, 70100 Kuopio  
Puh. 010 507 4900  
Faksi 010 507 4901

**JOENSUU**  
Rantakatu 26 A, 2.krs 80100 Joensuu  
Puh. 010 507 4800  
Faksi 010 507 4801

**Pohjois-Suomi**  
**OULU**  
Vanhantullinkatu 4, 90100 Oulu  
PL 343, 90101 Oulu  
Puh. 010 507 4700  
Faksi 010 507 4701

**ST.PETERSBURG**  
**ZAO NCC Stroitelstvo**  
**NCC Real Estate LLC**  
e-mail: info@nccnw.spb.ru  
Shpalernaya str. 54, office B33  
191015 St. Petersburg, Russia  
Puh. +7 812 329 9225  
Faksi +7 812 329 9223

**BALTIC COUNTRIES**  
**NCC Ehitus AS**  
e-mail: info@ncc.ee  
Kalasadama 4  
Tallinn 10415, Estonia  
Puh. +372 627 4880  
Faksi +372 627 4881

**NCC Konstrukcija SIA**  
**NCC Housing Development SIA**  
e-mail: info@ncc.lv  
Ziemeļu street 4, Riga airport,  
Marupe parish, Riga district  
LV-2167, Latvia  
Puh. +371 6756 7841  
Faksi +371 6756 7486

**NCCTitanas UAB**  
Zalgirio str. 8  
LT-77137 Siauliai, Lithuania  
Puh. +370 41 523 972  
Faksi +370 41 523 968

**NCC Pietra UAB**  
Kudirkos g. 18A-1  
LT-03105 Vilnius, Lithuania  
Puh. +370 5 260 8307  
Faksi +370 5 260 8308

**ASUNTOJEN RAKENNUUTTAMINEN**  
**JA MYYNTI**  
**NCC Asuminen**  
**HELSINKI**  
Mannerheimintie 103a, 00280 Helsinki  
Puh. 010 507 51  
Faksi 010 507 5553

**TURKU**  
Kutomonkatu 1, 20100 Turku  
Puh. 010 507 8700  
Faksi 010 507 8702

**TAMPERE**  
Åkerlundinkatu 11 C, 4.krs  
33100 Tampere  
Puh. 010 507 4200  
Faksi 010 507 4257

**JYVÄSKYLÄ**  
Vapaudenkatu 48-50, 40100 Jyväskylä  
Puh. 010 507 4600  
Faksi 010 507 4601

**KIINTEISTÖJEN KEHITTÄMINEN**  
**NCC Property**  
**Development Oy**  
www.ncc.fi  
e-mail: pd@ncc.fi

**HELSINKI**  
Mannerheimintie 105, 00280 Helsinki  
PL 13, 00281 Helsinki  
Puh. 010 507 51  
Faksi 010 507 5318

**TAMPERE**  
Åkerlundinkatu 11 C, 4.krs  
33100 Tampere  
PL 64, 33101 Tampere  
Puh. 010 507 4200  
Faksi 010 507 4257

**LATVIA**  
Ziemeļu street 4, Riga airport,  
Marupe parish, Riga district  
LV-2167, Latvia  
Puh. +371 6756 7841  
Faksi +371 6756 7486

**ASFALTTI, KIVIAINES**  
**JA TIENHOITO**  
**NCC Roads Oy**  
www.ncc.fi  
e-mail: nccroads@ncc.fi

**PÄÄKONTTORI**  
Äyritie 8 C, 01510 Vantaa  
Puh. 010 507 6800  
Faksi 010 507 6801

NCC Roadsin toimipisteiden  
yhteystiedot  
www.ncc.fi/roads

**RAKENNUSSUUNNITTELU**  
**Optiplan Oy**  
www.optiplan.fi  
e-mail: etunimi.sukunimi@  
optiplan.fi

**HELSINKI**  
Mannerheimintie 105  
PL 48, 00281 Helsinki  
Puh. 010 507 6000  
Faksi 010 507 6100

**TURKU**  
Kutomonkatu 1, 20100 Turku  
Puh. 010 507 6000  
Faksi 010 507 6200

**TAMPERE**  
Åkerlundinkatu 11 D,  
PL 33100 Tampere  
Puh. 010 507 6000  
Faksi 010 507 6400

**NCCAB**  
www.ncc.se  
SE-170 80 Solna,  
Käyntiosoite: Vallgatan 3  
Puh. +46 8 585 510 00  
Faksi +46 8 857 775

**Lisätietoa NCC-konsernista [www.ncc.se](http://www.ncc.se)**  
**Lisätietoa Suomen NCC:stä [www.ncc.fi](http://www.ncc.fi)**

