



Det *levende* bygget
som vil vekke oppsikt



“Fleksibilitet, service, effektivitet og trivsel er viktige ledetråder i jakten på å utvikle fremtidens arbeidsplasser.”

NCC FUTURE OFFICE



Østensjøveien 27

FERDIGSTILLES DESEMBER 2013.

Innhold – det *levende* bygget

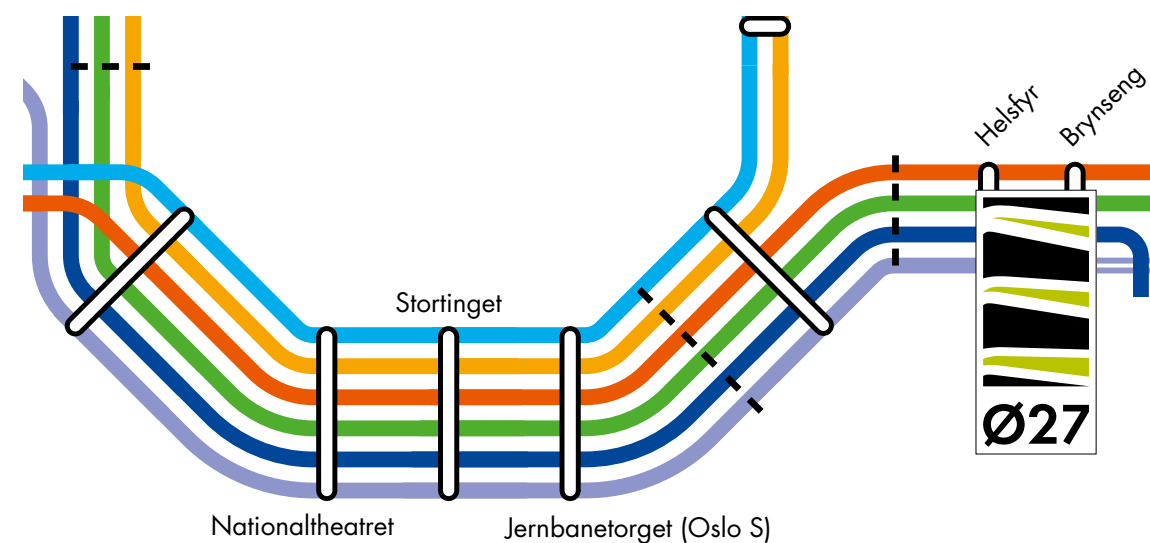
04	ENKELT Å KOMME TIL OG FRA... ... ET VIKTIG KOMMUNIKASJONSKNUTEPUNKT
07	MANGE GODE NABOER
08	ARCHITECTURE PROVIDES AN IMPORTANT SETTING FOR...
10	DEN NYE GENERASJON KONTORBYGG
12	DETTE ER BREEAM
13	DETTE ER FUTUREBUILT
14	LYSE OG LUFTIGE ARBEIDSPASSER
16	VELKOMMEN TIL FREMTIDENS ARBEIDSPASSER
18 - 28	PLANTEGNING – 1. ETG. – RESEPSJON OG FELLESFASILITETER
30	ET VELUTVIKLET SERVICETILBUD
32	ATRIET – ET PULSERENDE HJERTE
33	FREMTIDENS ARBEIDSPASSER
33	OMGIVELSENE PÅVIRKER DEG
34	MØTEROM SOM GIR INSPIRASJON
36	NYT LUNSJEN I DEN GRØNNE GÅRDHAGEN
38	Ø27 OVERSIKT
39	INTERVJU MED NCC OG NDD
40	HENNING LARSEN ARCHITECTS AS
41	NOEN AV HENNING LARSEN REFERANSEPROSJEKTER
42	NCC – NOEN AV VÅRE REFERANSEPROSJEKTER



Enkelt å komme til og fra...

Det er veldig enkelt å komme til og fra Ø27, for det finnes mange valgmuligheter – bil, buss, tog, sykkel eller til fots. Valget er ditt.

Bryn-Helsfyr er Oslos tredje største kommunikasjonsknutepunkt med nærhet til sentrum. Her er det ankomst og avganger med t-bane, buss eller tog hvert minutt. De fleste t-banelinjer stopper på Helsfyr stasjon. I tillegg er det meget god tilgjengelighet via veinettet og sykkelstier.



HELSEFYR T-BANESTASJON

- Avstand fra Ø27: 370 meter
- Rolig gangtid: 3,5 minutter

BRYNSENG T-BANESTASJON

- Avstand fra Ø27: 330 meter
- Rolig gangtid: 3 minutter

BRYN STASJON

- Avstand fra Ø27: 550 meter
- Rolig gangtid: 5 minutter



HELSEFYR BUSSTASJON

- Linje 22, 23, 24, 28, 37, 58, 66, 68, 73, 76, 76X, 77B, 78A, 78B, 79
- Morgenbuslinjene 112, 113, 114, 115, 116, 117
- Nattbuslinjene 210, 211, 212

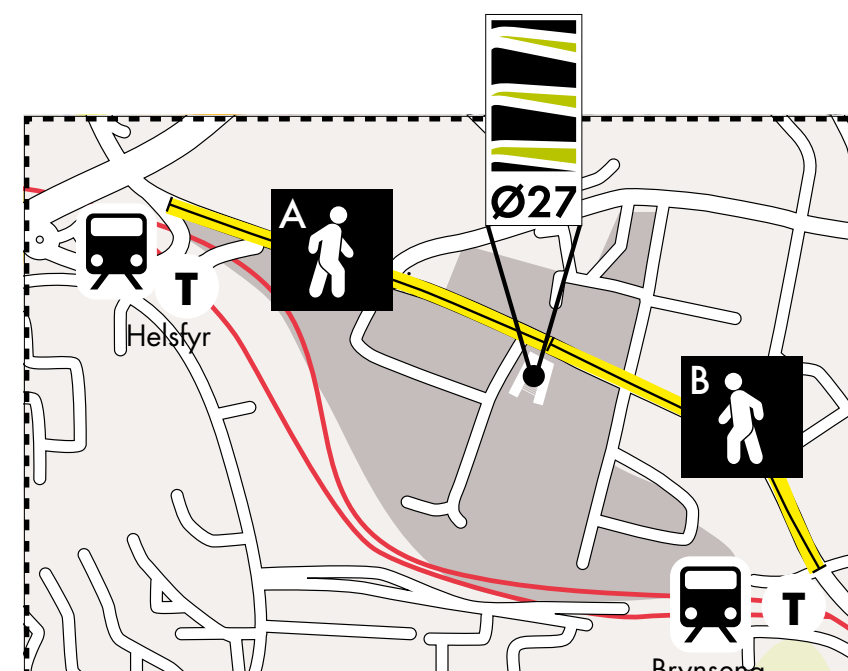
Med bil bruker du fem minutter til sentrum, og 25 minutter til Oslo Lufthavn Gardermoen. Til tross for nærheten til bykjernen, er trafikk- og parkeringssituasjonen langt mer effektiv og enklere enn i Oslo sentrum.

Både veinettet, t-bane-, buss- og togruter, som passerer gjennom området, knytter øst til vest, og nord til syd. Flybussen stanser på Helsfyr hvert 20. minutt, og tar deg raskt og komfortabelt til og fra Gardermoen. Det er egne taxiholdeplasser både på Bryn og Helsfyr.

breeam



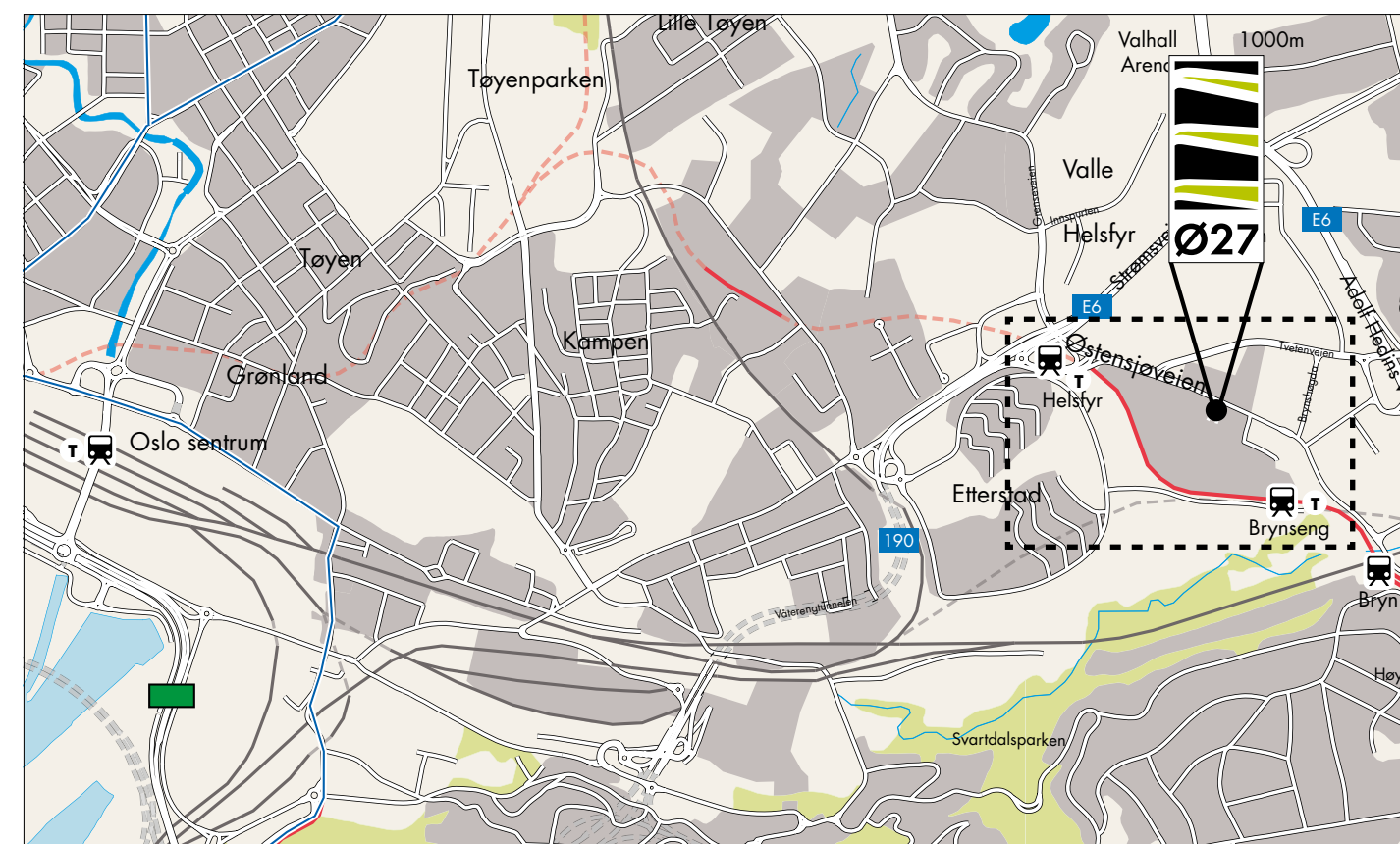
...et viktig kommunikasjonsknutepunkt



Fra Ø27 til Helsfyr T-banestasjon.
370 meter = 3,5 minutter å gå.



Fra Ø27 til Brynseng T-banestasjon.
330 meter = 3 minutter å gå.





Ø27 blir godt synlig i landskapet langs Østensjøveien. (Illustrasjonsfoto)

Mange gode naboer



På Bryn-Helsfyr er det i dag ca 5 000 bedrifter med til sammen 15 - 20 000 medarbeidere, og som omfatter nesten alle typer bransjer og størrelser. Så her er det mange muligheter til å *knytte nye relasjoner* til mange sterke merkevarer.

Området har handlesentre som Fyrstikktorget og Bryn Senter. I tillegg et godt tilbud innen helsetjenester, trening og velvære. Totalt sett er Bryn-Helsfyr et av næringsområdene i Oslo med det aller beste og bredeste fasilitetstilbudet.

Intrum Justitia, Statens Vegvesen, Lexmark, Atea, Yara Praxair, Logica, Henkel, COWI, Klima og forurensningsdirektoratet (Klif), NCC, Norsk Dental Depot (NDD) og Norges Automobilforbund (NAF).

“Architecture provides an important setting for everyone’s life. It must inspire and take responsibility.”

HENNING LARSEN, ARKITEKT

Med sitt moderne og spesielle arkitektoniske uttrykk vil du legge merke til Ø27, som blir et signalbygg på Bryn-Helsfyr. Ø27 er et forbildeprosjekt i FutureBuilt.

Med Ø27 vil NCC lede an i å skape fremtidens arbeidsplasser i arealeffektive lokaler. Trivsel, effektivitet og fleksibilitet står i høysetet for Ø27 som møter kravene til morgendagens arbeidsplasser. Etasjene kan innredes både med kontorlandskap og cellekontorer. Prosjektet er miljøriktig, fremtidsrettet og fleksibelt.

Ø27 blir synlig i landskapet. Den omsluttende solavskjermingen, som fletter seg sammen i ulike retninger, gir bygget et skulpturelt og særegent uttrykk.

Ø27 ligger sentralt plassert på Bryn-Helsfyr med kort vei til ulike kollektivknutepunkter, og nær Ring 3. Bygget får en meget god eksponering ut mot Østensjøveien, som Oslo kommune har planlagt som en miljøgate.

FAKTA OM Ø27:

- Ø27 er et kontorbygg på totalt ca 17 000 kvm over seks etasjer med kjeller
- Ca 650 arbeidsplasser
- Innendørs sykkel- og bilparkering
- Fellesfunksjoner: Resepsjon, bedriftsrestaurant, trimrom, møtesenter og kaffebar.

breeam



Illustrasjon

Den nye generasjon kontorbygg



Vi bygger for neste generasjons leietakere. De som vil ha arbeidsplassene sine i et moderne og miljømessig "state of the art"-bygg. Et bygg designet med en helhetlig tankegang, høy miljøprofil, og med god totaløkonomi for leietakerne.

Ø27 blir bygget som et "passivhus" noe som gir vesentlig redusert energibehov sammenlignet med vanlige kontorbygg. Det kompakte formspråket gir Ø27 gode forutsetninger for å oppnå energimålene, samtidig som det skapes et dynamisk og spennende rom mellom de to bygningskroppene.

Det er integrert gode miljømessige løsninger gjennom bevisst valg av materialer og konstruksjonsoppbygning.

Varmepumpe til oppvarming og kjøling.

Solfanger og solcellepanel.

Godt isolert klimaskjerm, gode vinduer og minimalt med kuldebroer.

Tett bygg med liten luftlekkasje.

Effektiv varmegjenvinning.

Passivhus

Passivhus er en internasjonal betegnelse på bygninger som forbruker mindre energi enn det som er normalt, gjennom bruk av passive tiltak som økt varmeisolasjon, tetthet og varmegjenvinning.

Passivhus har klare krav til oppgraderte basisinstallasjoner og konstruksjoner. Det gir et vesentlig redusert energiforbruk med varige tiltak som kommer brukerne, eierne og miljøet til gode i byggets levetid.

I Norge har Enova gjennom sine støtteordninger, gitt økonomiske bidrag til bygging av passivhus. Det er under utarbeidelse en Norsk Standard for passivhus næringsbygg, på linje med den utarbeidede standarden NS 3700 Kriterier for passivhus og lavenergihus.

Myndighetene har også knyttet fremtidige målsetninger for bygninger mot passivhusdefinisjonen, ved at det i Stortingets klimaforlik fra 2008 er angitt at det skal vurderes å innføre krav om passivhusstandard for alle typer bygg innen 2020.

Ø27 blir et passivhus i henhold til definisjonen og kravene til Enova. Dette er et av tiltakene som gjør at NCC kan si at vi bygger den nye generasjonen næringsbygg.

breeam



Dette er breeam

breeam et av verdens ledende miljøklassifiseringsverktøy for bygg, og med mer enn 200 000 klassifiserte bygninger internasjonalt.

Klassifiseringsverktøyet er nå tilpasset norske forhold gjennom opprettelsen av breeam –NOR (i regi av Norwegian Green Building Council), hvor NCC er en pådriver, og Ø27 et av pilotprosjektene. breeam dokumenterer egenskaper som helse og innemiljø, energi, materialvalg, arealplan, transport, avfall, vann og forurensning. Disse miljøkravene er fordelt på ni kategorier, i tillegg kan man få innovasjonspoeng innenfor enkelte områder.

Oppfyllelse av kravene gir poeng avhengig av miljøinnsats. Disse poengene vektet og legges sammen til en totalsum, som gir bygget en klassifisering tilsvarende ett av fem nivåer.

breeam



Dette er FutureBuilt

Ø27 er et forbildeprosjekt i FutureBuilt. Et 10-årig program med en visjon om å utvikle klimanøytrale byområder, og arkitektur med høy kvalitet.

Målet er å realisere en rekke forbildeprosjekter, både byområder og enkeltbygg med lavest mulig klimagassutslipp, og som samtidig bidrar til et godt bymiljø.

Kvalitetskriteriene i FutureBuilt setter høye mål for forbildeprosjektene. På kort sikt skal det realiseres prosjekter med 50 % reduksjon av klimagassutslipp fra transport, stasjonær energibruk og materialbruk sammenliknet med dagens praksis. Ambisjonsnivået heves i årene framover.

FutureBuilt er et partnerskap mellom Oslo kommune, Drammen kommune, Husbanken, Enova, Statens bygningstekniske etat, Miljøverndepartementet, Grønn Byggallianse, Transnova og Norske arkitekters landsforbund. FutureBuilt har også et samarbeid med Statens Vegvesen, Buskerud fylkeskommune og Statsbygg. FutureBuilt er en del av Framtidens Byer.

Ikke godkjent	≥ 30
Godt	≥ 45
Svært godt	≥ 55
Utmerket	≥ 70
Topp score	≥ 85



Ø27 vil klassifiseres etter BREEAM, og oppnår minimum karakteren svært godt. Det vil også bli klassifisert som energiklasse A-bygg.

Lyse og luftige arbeidsplasser



breeam





Velkommen til
fremtidens arbeidsplasser

1. etg.

Resepsjon og fellesfasiliteter

- Fellesarealer
- Resepsjon
- Møtesenter
- Trimrom
- Ledig areal
- Utleid



bream



Ikke i målestokk

5. etg.

Alt. 1: 100% åpent landskap

Areal: 2 290 kvm BTA

■	Prosjektplasser	16
■	Åpent arbeidsplasser	178
Total arbeidsplasser	194	
■	Stillerom / multirom	18
■	Møterom	8
■	Print / kopi / lager	4
■	Åpne møtesteder	6
■	Sosiale soner	4
■	Minikjøkken	4

Ikke i målestokk

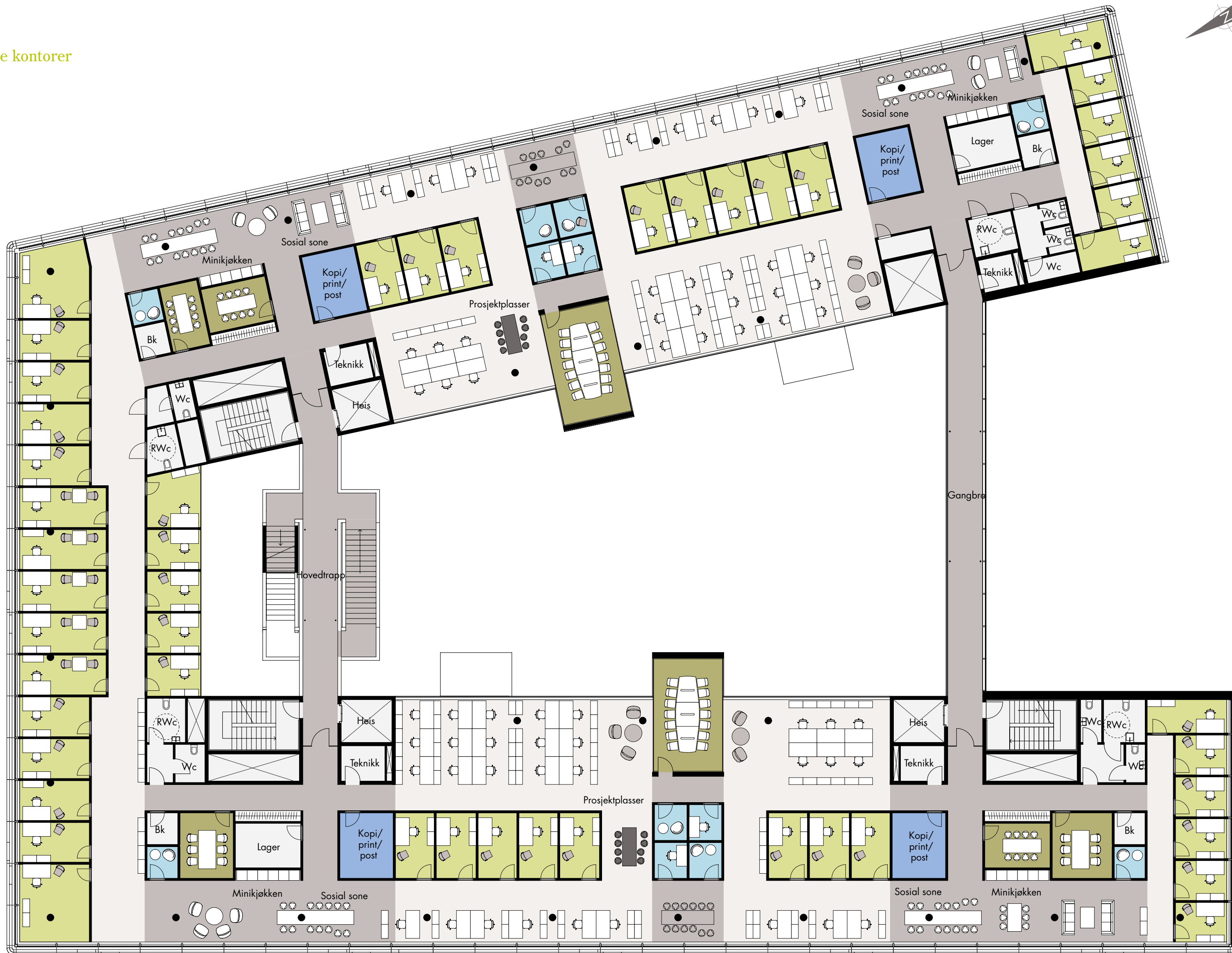


5. etg.

Alt. 2: 50% åpent landskap 50% celle kontorer
Areal: 2 290 kvm BTA



■	Prosjektplasser	16
■	Cellekontor	48
■	Åpent arbeidsplasser	56
■	Total arbeidsplasser	120
■	Stillerom / multirom	20
■	Møterom	9
■	Print / kopi / lager	4
■	Åpne møtesteder	5
■	Sosiale soner	4
■	Minikjøkken	4



5. etg.

Alt. 3: 70% åpent landskap 30% celle kontorer
 Areal: 2 290 kvm BTA

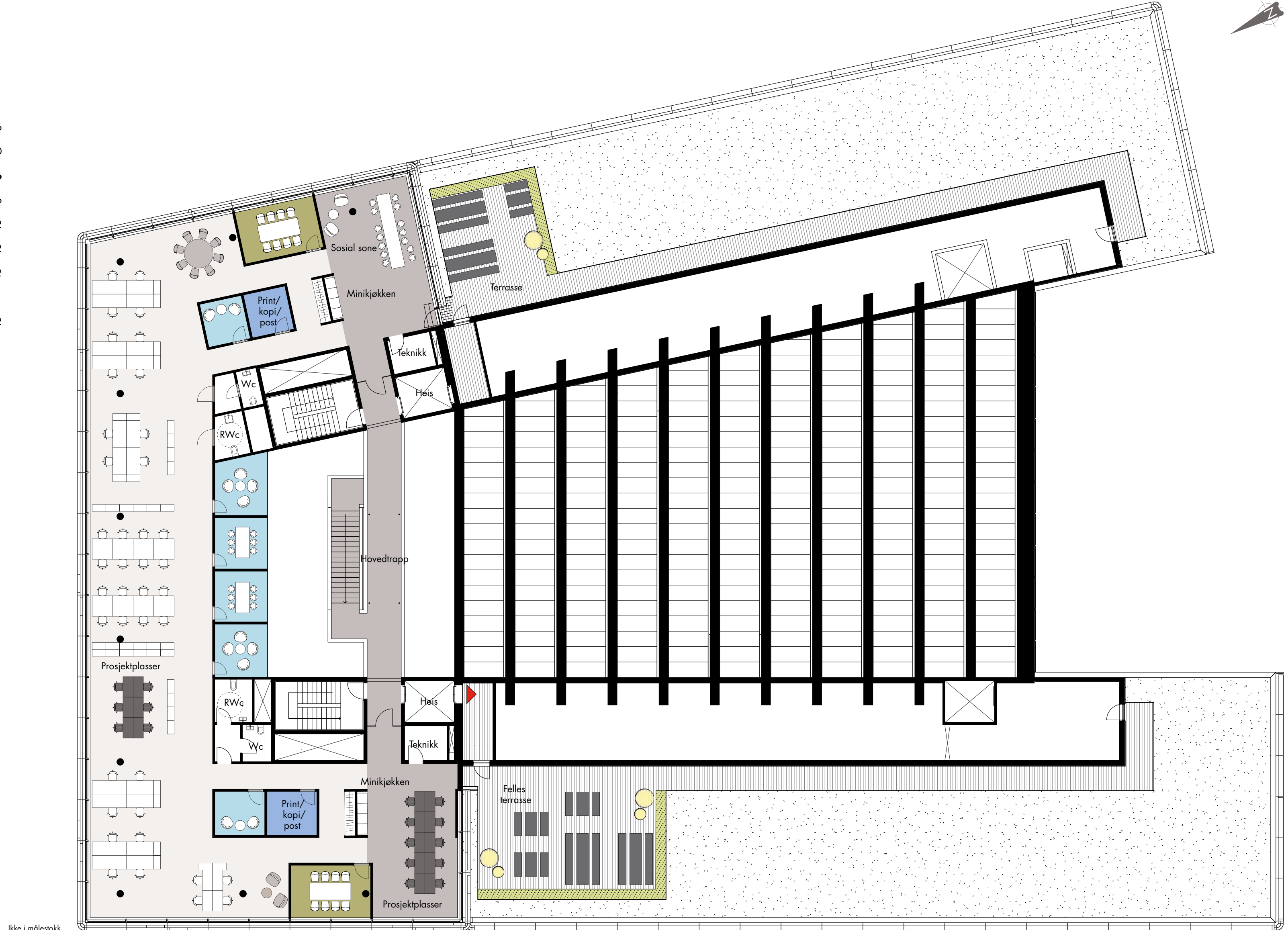
■	Prosjektplasser	18
■	Cellekontor	36
■	Åpent arbeidsplasser	100
■	Total arbeidsplasser	154
■	Stillerom / multirom	20
■	Møterom	9
■	Print / kopi / lager	4
■	Åpne møtesteder	5
■	Sosiale soner	4
■	Minikjøkken	4



6. etg.

100% åpent landskap
Areal: 843 kvm BTA

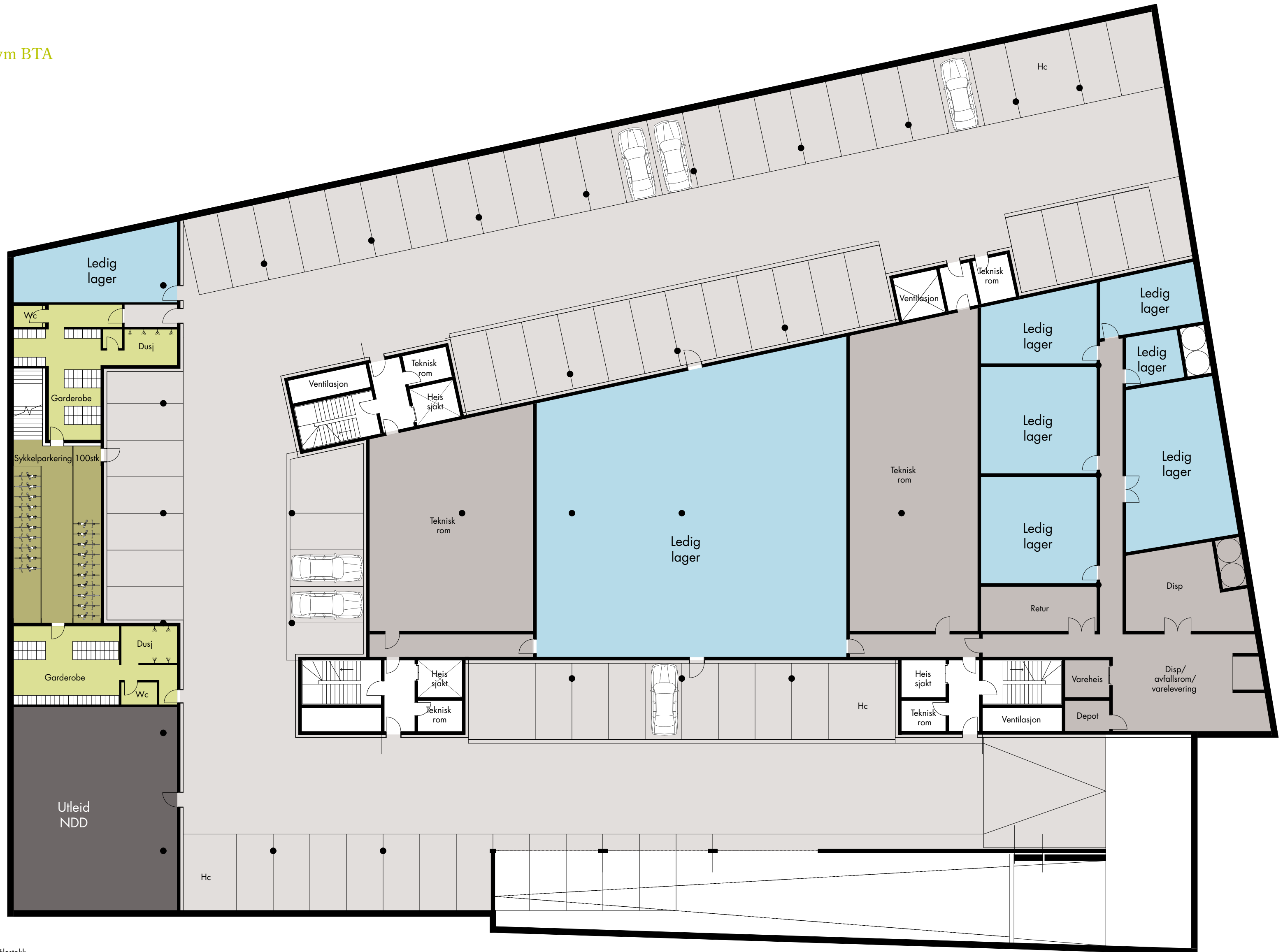
■	Prosjektplasser	16
■	Åpent Arb. plasser	40
	Total arbeidsplasser	56
■	Stillerom / multirom	6
■	Møterom	2
■	Print / kopi / lager	2
■	Åpne møte steder	2
■	Sosiale soner	1
■	Minikjøkken	2



U. etg. – kjeller

Parkering og lager – 1 068 kvm BTA

- Parkeringsplasser 76
- Sykkelparkering
- Garderobe
- Ledig lager
- Utleid
- Teknisk rom



breeam



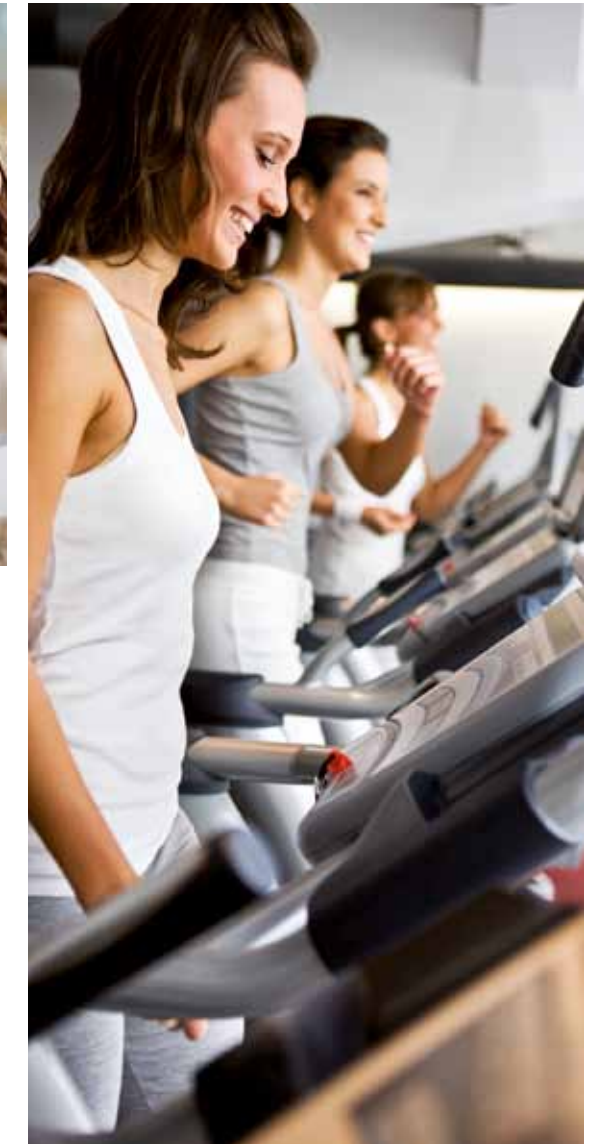
Avfall

Ikke i målestokk

Et velutviklet servicetilbud



Gjennom et spekter av tjenester skal vi sørge for at mennesker får en bedre og enklere arbeidshverdag ved å legge til rette for sentrale servicefunksjoner i Ø27.



Den delikate bedriftsrestauranten, som ligger som en avslutning på atriet og med direkte utgang til den grønne gårdshagen, får en sentral plass i 1. etasjen. Her får du servert sunne og gode måltider i arbeidstiden. Sunn og variert kosthold er viktig i en hektisk hverdag og ikke minst – det gir energi.

I tillegg etableres det en felles resepsjon, et velutstyrt møtesenter, kaffebar, treningssenter, innendørs, sikker sykkelparkering, garderobes med dusj og en flott gårdshage.

Alt dette er med på å utvikle arbeidsmiljøer hvor gode tanker trives.





Illustrasjon

Atriet – et pulserende hjerte

Ø27 er utformet som et kompakt volum rundt et indre atrium, som er et viktig bidrag for å skape et godt inn klima helt uavhengig av årstidene. Solavskjermingen, som vever seg rundt bygget, understreker det kompakte volumet.

Fornuftig disponering av vindusarealer minimerer varmetapet, og samtidig opprettholdes gode dagslysforhold. Atriet ligger sydvendt og fyller huset med dagslys. Skulle det bli for varmt, kan vinduene blendes og nordvendte takvinduer sørger for at det likevel fremstår lyst og innbydende

Fremtidens arbeidsplasser

Fremtidens kontor er ikke bare en arbeidsplass, men i høyeste grad et møtested som skal være med på å inspirere medarbeidere til å yte det lille ekstra.

Ø27 blir et bygg hvor det fokuseres på å skape et best mulig inn klima, og et rasjonelt, fleksibelt og moderne kontorbygg med minst mulig miljømessig belastning – et passivhus.

Fremtidens arbeidsplasser er i en rasende utvikling, og hvor en effektivisering av arbeidsprosessene er et viktig moment. Arbeidsplassene skal i fremtiden være arealeffektive, fleksible og funksjonelle, og

som underbygger behovet for kostnadseffektive endringer i fremtiden.

Det er derfor enkelt å tilpasse lokalene i Ø27 ved endrede behov. Vi har lagt opp til størst mulig fleksibilitet når det gjelder valg av planløsninger. Lokalenes utforming og struktur skal i så stor grad som mulig, ikke legge begrensninger for planløsninger eller fremtidige endringer av disse.



Illustrasjon



Illustrasjon

Omgivelsene påvirker deg

Moderne forskning viser at mennesker blir mer produktive når de befinner seg i omgivelser som gir dem muligheter til å blomstre. Det er vårt utgangspunkt når vi skal utvikle fremtidens arbeidsplasser.

Utfordringen er å skape miljøer som gir grobunn for kreativitet, arbeidsglede og effektivitet. I Ø27 legger vi til rette for noen sentrale fellesfunksjoner som bedriftsrestaurant, resepsjon, møtesenter, kaffebar, treningsrom, sykkelparkering, garderobes med dusj og en frodig gårdshage. Alt dette er med på å utvikle arbeidsmiljøer hvor gode tanker trives.

Møterom som gir *inspirasjon*

Kontoretasjene er bygget rundt atriet med møterom som henger ut i atriet som balkonger. Kontakten med atriet sikrer gode dagslysforhold inn i rommene. Møterommene er med på å gi spenning og aktivitet til atriet.





Illustrasjon

Nyt lunsjen i den *grønne* *gårdshagen*

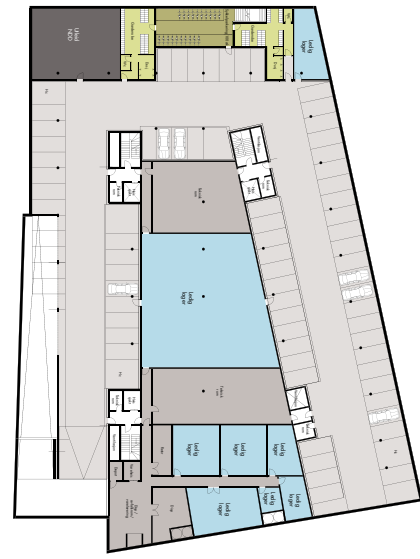
Den frodige og grønne gårdshagen får en sentral plass i Ø27, og kan brukes som et utendørs oppholdsrom om sommeren. I gårdshagen kan du nyte lunsjen ute i solen, eller i skyggen til rennende vann fra hagens vannfall som behagelig bakgrunnsmusikk. Vannfallet drives av solceller i byggets fasade.

Gårdshagen er et vesentlig og viktig element i Ø27. Trær og vannfallet vil utgjøre en uttrykksfull hage som skifter karakter og farge gjennom årstidene.



Ø27

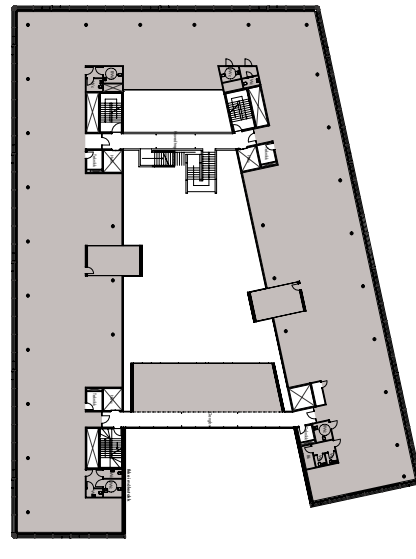
oversikt



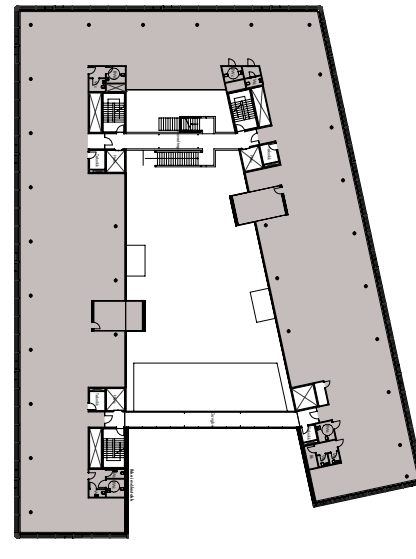
U. ETG. 4 194 KVM BTA
Parkering
Sykkelparkering
Garderobe
Lager



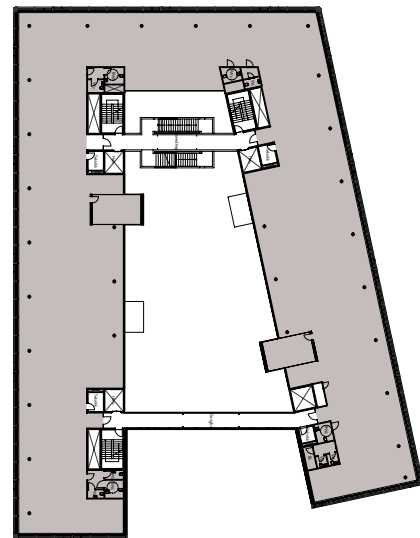
1. ETG. 2 683 KVM BTA
Resepsjon
Møteromssenter
Kantine
Trimrom



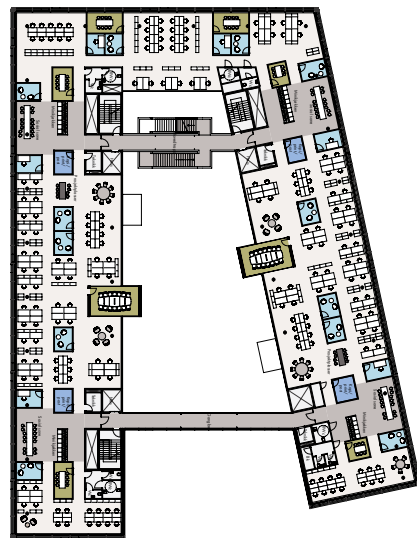
2. ETG. 2 412 KVM BTA
Utleid



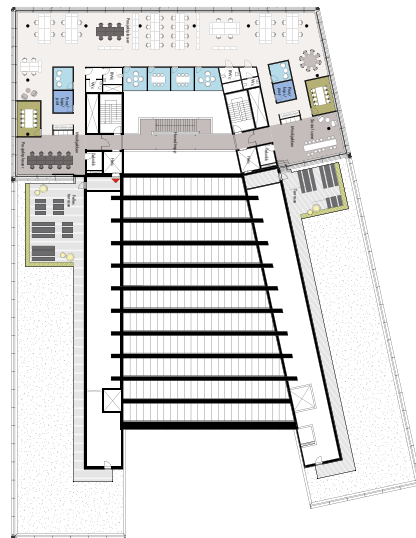
3. ETG. 2 290 KVM BTA
Utleid



4. ETG. 2 290 KVM BTA
Utleid



5. ETG. 2 290 KVM BTA
Ledig



6. ETG. 843 KVM BTA
Ledig



PETER GJØRUP, LANDSANSVARLIG FOR NCC NORGE, OG ADMINISTRERENDE DIREKTØR FOR NCC CONSTRUCTION

Ø27 vil bidra ytterligere til å samle NCC til *ett selskap*

“ Ø27 er et moderne bygg på alle områder, og oppmuntrer til integrert samhandling på tvers i vår organisasjon. Vårt nye hovedkontor vil bidra ytterligere til at vi styrker vår konkurransekraft, sier Peter Gjørup som er landsansvarlig for NCC Norge, og administrerende direktør for NCC Construction.

“ Med spennende arkitektur og moderne løsninger for effektiv energisparing, vil Ø27 bli et signalbygg. Det vil lede an i å skape fremtidens arbeidsplasser med trivsel, fleksibilitet og arealeffektivitet i høysetet.

“ NCC har fokus på miljøet når vi bygger morgendagens samfunn. Vi fokuserer på konkrete tiltak som reduserer miljøbelastningene. Helt fra tegnebrett, til byggeplassene og til de ferdige byggverkene. Det er mange som snakker om å bygge grønt, men vi gjør det allerede. Beviset for det er Ø27, et fremtidsrettet og miljøvennlig næringsbygg som vi har utviklet, bygger, og som blir vårt nye hovedkontor i 2013, sier Gjørup. NCC har leide 7 200 kvm av lokalene i Ø27. ”



RAGNAR PETERSSON, ADMINISTRERENDE DIREKTØR, AS NORSK DENTAL DEPOT

Klar for *fremtiden* i nytt bygg

“ Ø27 innfrir våre behov på en utmerket måte. Vi får et flott showroom og fleksible lokaler for møter og kurs. Vår interne kommunikasjon blir betydelig forbedret. Vi ser frem til å samle nesten hele vår virksomhet på en etasje, i stedet for på fem som i dag, sier administrerende direktør, Ragnar Pettersson i AS Norsk Dental Depot.

“ Ø27 blir i seg selv en attraksjon. Et signalbygg på Bryn med spennende arkitektur både innvendig og utvendig. Standarden med passivhus og Breeam sertifisering passer godt med vårt mål om å fremstå som en aktør som leverer fremtidsrettede og moderne løsninger til tannhelsestjenesten.

“ NCC har vist stor fleksibilitet og forståelse for våre behov. Vi har leid 2 250 kvadratmeter i Ø27, og signert en 10-års leieavtale med opsjon på 10 år til, sier Pettersson. I 2013 fyller AS Norsk Dental Depot 110 år, og ser frem til å flytte i jubileumsåret. ”

”Med et spennende uttrykk som skaper gode arbeidsplasser, og som er bærekraftig og fremtidsrettet, falt valget på Henning Larsen Architects sin løsning.”

Tommy Hagen, markedsdirektør, NCC Property Development AS

Henning Larsen Architects AS er et internasjonalt arkitektfirma med sterke skandinaviske røtter. Selskapet ble grunnlagt i 1959 av arkitekt Henning Larsen.

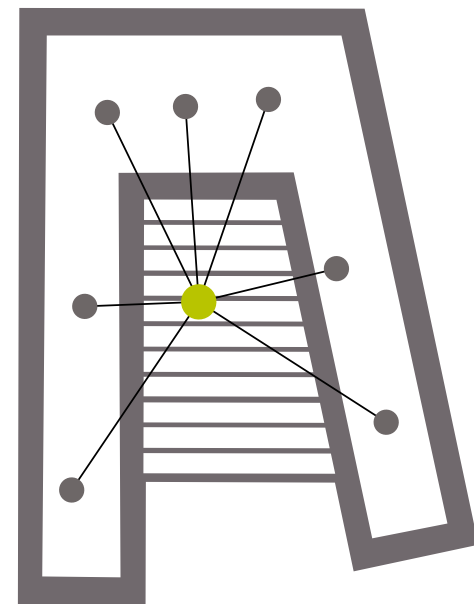
Det internasjonale markedet utgjør hoveddelen av selskapets omsetning med kontorer i København, München, Damaskus og Riyadh. For Henning Larsen Architects handler ikke arkitektur bare om geometri, men også om å bidra til en nasjonal og global bærekraftig utvikling.

Hensynet til miljøet og integrasjonen av energieffektive løsninger legges det stor vekt på i alle prosjektene. Målet er å skape levende, bærekraftige bygg som skaper varige verdier for brukerne, kulturen og samfunnet.

Alle våre prosjekter tar et sosialt ansvar – ikke bare i forhold til materialbruk og produksjon, men også i det å skape gode sosiale rom, hvor det skapes nærvær og relasjoner. Denne verdibaserte tankegangen er grunnlaget for all design – fra komplekse masterplaner, til suksessfulle og verdensberømte bygningsikoner.

Vi står bak designet på en rekke kontorbygg, hvor fokuset er å skape gode arbeidsmiljøer, fleksibilitet og bærekraft.

Les mer på www.henninglarsen.com



Noen av Henning Larsen referanseprosjekter



DER SPIEGELS HOVEDKVARTER

Bygget har en markert beliggenhet i Hamburgs nye bydel Hafencity. Bygget er nominert til et gull i en konkurranse om å være spydspissen i utviklingen av bærekraftige bygg i Tyskland.



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Agnatur remporum vidus, simus maximet veremquame solupta temporesciis quas as eos voluptasi dolo ipienis inusame nobit facepre pratur si que porenest, sum dolum incium re nobitatem quo miliquas solorum aut



ENERGINET.DK

Kontorbygget til Energinet.dk i Ballerup er et ekte lavenergihus, som utelukkende ved hjelp av design og optimering av husets geometri, gir et kontorbygg i laveste energiklasse.



VIBORG RÅDHUS

Med sin arkitektur, utforming og teknikk er rådhuset det første kontorbygget i Danmark med et redusert energiforbruk på 50 % i forhold til gjeldende krav.

Noen av våre referanseprosjekter

NCC er et av de ledende bygg- og eiendomsutviklingsselskapene i Norden med en omsetning på 52,5 Mrd SEK og ca 17 500 ansatte.

NCC i Norge består av forretningsområdene NCC Construction, NCC Property Development, NCC Roads og NCC Bolig. I 2011 hadde NCC i Norge en omsetning på 6 milliarder kroner og 2 000 ansatte. Vår visjon er å være det ledende foretaket i utviklingen av fremtidens miljøer for arbeid, bolig og kommunikasjon.

NCC Property Development AS har i underkant av 100 ansatte i Norden, hvorav 10 i Norge, og er en del av NCC AB konsernet. Vi utvikler fremtidsrettede næringseiendommer med siktemål å skape inspirerende arbeidsmiljø, økt trivsel og derigjennom bedre resultater for våre leietakere.

Vår arbeidsprosess, eller "verdikjeden" vår, starter med søk etter nye prosjekter, deretter kjøp av eiendom, utvikling, utleie, bygging, drift/forvaltning og til slutt salg til langsiktige eiere.



Akerselva Atrium
17.000 kvm
Innflytting 2009

Leietakere: NHST Media Group, Oslo
Kommune EBY, Aktiv Kapital, Domeneshop

Lysaker Torg 45
16.500 kvm
Innflytting 2008

Leietakere: Microsoft, Xerox, Computas, Vizada,
Osiris Data, Roxar, Utleiemegleren, Intersoft



Lysaker Nova
4.500 kvm
Innflytting 2008

Leietakere: NEAS

Helsfyr Panorama
18.000 kvm
Innflytting 2003/2004

Leietakere: NCC, Gresvig,
Nexans, Canal+, Aktiv Kapital



Sørkedalsveien 6 ("KPMG-bygget")
22.000 kvm Innflytting: 2001
Leietakere: KPMG m.fl.



I Norge har NCC utviklet kontorer for...





Idé/design: Iemou.no / Trykk: Dato 15.02.2012 / Forbehold om endringer.

NCC Property Development AS
Besøksadresse: Innspurten 9, 0663 Oslo
Post: Postboks 56 Sentrum, 0101 Oslo
Sentralbord: 22 98 68 00

Kontakt: Markedsdirektør Tommy Hagen
Tel: +47 995 17 304
E-post: tommy.hagen@ncc.no

ncc.no/ostensjoveien27