

Rusko Business Park 2:n rakentaminen alkanut

Terwa-toimitilan saa omaan taseeseen taloyhtiömalliin

TERWA-TOIMITILOJEN rakentaminen Tampereelle on alkanut. Rakennustyöt käynnistyvät Ruskossa huhtikuun loppuun mennessä. – Tiloista on varattu noin 70%. Kullekin yritykselle sopivaksi räätälöitäviä kokonaisuuksia on kuitenkin vielä vapaana, kertoo Erkki Lähtevänoja Terwa Kiinteistökehitys Oy:stä.

Rusko Business Park 2 sijaitsee Tampereen Ruskossa osoitteessa Kauhakorvenkatu 51.

– Rakentamamme toimitilat sopivat monimuotoisesti yrityskäyttöön, erityisesti pk-yritysten liike-, toimisto- ja muunlaisiksi toimitiloiksi, myös pienimuotoiseen tuotantoon.

– Terwa Kiinteistökehitys Oy on tuonut Rusko Business Parkin myötä Tampereen alueen yrityksille ja yritysten omistajille mahdollisuuden sijoittaa yhtiöstä muuten vuokrana ulos menevän kustannuserän yhtiön omaisuudeksi tulevaan osakkeeseen.

– Terwa-toimitilojen malli on kuin ostaisi asunto-osakeyhtiöstä rivitalo-osakkeen. Tässä ostetaan toimitilaosake, jossa on vähennyskelpoinen yhtiölainausuus, ja hankintaan liittyvät omarahoitusosuudet ovat mallitilliset. Yrittäjä voi investoida omaan toimitilaansa, jonka arvo kertyy taseeseen. Hänen ei enää tarvitse ulosliputtaa vuokraa, joka on kuluera.

Terwa Kiinteistökehitys Oy on myös avannut Tampereelle aluetoimiston osoitteessa Lapinniemenranta 2. – Pääsemme nyt palvelemaan paremmin koko Pirkanmaan alueen pk-yrityksiä ja yrittäjiä, Erkki Lähtevänoja toteaa.

Terwa Kiinteistökehityksen ensimmäinen hanke Tampereella onnistuttiin luomaan Lähtevänojan mukaan eräälle Ruskon parhaimmista yritystonteista, noin kahdeksan kilometriä kaakkoon kaupungin keskustasta, lähelle Kangasalan kehittyviä liikenneyhteyksiä.

– Sijainti Kauhakorvenkadun ja Ruskontien kulmauksessa antaa yrityksille myös näkyvyyttä. Tontin saavutettavuus kaikista suunnista on esteetön, niin Vuoreksen suunnalta etelään johta-



Uuden omistuskonseptin mukainen toimitilarakennus nousee Tampereella Kauhakorvenkadun ja Ruskontien kulmaukseen Ruskossa. Paikka on hyvien liikenneyhteyksien äärellä ja antaa yrityksille myös näkyvyyttä.



Terwa Kiinteistökehitys Oy on avannut Tampereelle aluetoimiston osoitteessa Lapinniemenranta 2. – Pääsemme nyt palvelemaan paremmin koko Pirkanmaan alueen pk-yrityksiä ja yrittäjiä, Erkki Lähtevänoja toteaa.

valta moottoritiltä kuin Kangasalan suunnalta, hän sanoo.

Naapurissa sijaitsee Tampereen seudun korkeakoulukampus ja teknologia-alan yrityskeskittymä. Suomen johtavia teollisuus- ja teknologiayrityksiä sijaitsee tontin välittömässä läheisyydessä. Alueen ympäristössä on asuinalueita, joille kaavoitetaan lisää rakennustontteja.

Uusi toimitilakonsepti

Terwa Kiinteistökehitys on koko maassa toimiva yhtiö, joka on kehittänyt uuden toimitilakonseptin. Mallia on jo aiemmin toteutettu menestyksellisesti muualla Suomessa. Nyt se tuotiin Tampereelle.

– Perusajatuksena tässä konseptissa on tuottaa yrityksille toimitiloja omistuspohjaisella mallilla. Olemme jalostaneet tämän toimitilaratkaisun erityisesti pienille ja keskisuurille yrityksille ja niiden omistajille sopivaksi, Erkki Lähtevänoja toteaa.

– Rusko Business Park 2:ssa sijoitetaan omaan toimitilaan vuokranmaksun sijaan. Terwa-toimitiloissa on turvallinen ja toimivaksi rakennettu omistamisen ja rahoituksen malli. Koh-

teessa on valmis yhtiölaina, jonka lyhennys on pääsääntöisesti verovähennyskelpoinen.

– Omaksi ostamisen kuukausibudjetti on usein samassa tassa kuin nykyisen tilan kuukausivuokra. Omarahoitusosuus 130 neliön osakkeessa on käytetyn pakettiauton luokkaa, hän kuvailee.

– Toimitilakulut muuttuvat sijoitukseksi kiinteistöön, joustavalla tavalla, vähittäin kuukausittaisen vuokranmaksun kokoisina erinä, ilman erityistä rahoitusta kiinteistön kertaostoon, Lähtevänoja kuvailee.

Malli perustuu yksityisasumisessa tutun asunto-osakeyhtiömallin tuomiseen ”yritysten asuntojen” eli toimitilojen hallintaan. – Omistuksellinen ja hallinnallinen järjestely muistuttaa hyvin pitkälle esimerkiksi rivitalon taloyhtiömallia. Kuin ostaisi rivitalosta osakkeen, hän kertoo.

Hybriditiloja

– Terwa-toimitila on paljon enemmän kuin perinteinen halliosake, kertoo Erkki Lähtevänoja Terwa Kiinteistökehitys Oy:stä. Hän muistuttaa, että perinteiset halliosakkeet on tarkoitettu lähinnä varastointiin. – Terwa-toimitilat tarjoavat paljon

enemmän.

– Tampereen kaupungin kanta-alueella pk-yritysten toimitilat tuntuvat olevan iältään varsin vanhoja, joten niissä ei useinkaan ole nykyaikaista, energiatehokasta ja työturvallista tilaa. Ja jos uutta tilaa on rakennettu, alueelle on rakennettu hallitiloja.

Terwa-toimitilat sopivat Lähtevänojan mukaan hyvin monenlaiseen yrityskäyttöön. Tiloissa on mm. pinnoitettu lattia, öljyn ja hiekan erotuskaivot, aluehallintoviraston vaatimukset täyttävät sosiaalililat. Tiloihin voi rakentaa toimistoparven, sisäkorkeutta on 5,4 metriä, sähköinen nosto-ovi on mitoitettu huoltoliikenteeseen, ja tilaan johtaa myös erillinen käyntiovi.

– Keskeistä Terwa-toimitilojen tuotannossa on tilojen hybridikäyttö. Tila taipuu sekä ajallisesti että toiminnallisesti varsin moneksi, yrityksen oman toiminnan tai toimialan kehittyminen mukaan. Se voidaan helposti muuttaa myös aivan toisenlaisen toimintaan sopivaksi.

– Kiinteistöyhtiön rakenne ottaa jo perustamisvaiheessa huomioon yrityksen kehittyessä tarvittavat muutokset. Tiloihin rakennetaan saman tien niin monipuolinen tekniikka, että se sopii lähes millaiseen tilankäyttöön tahansa, Lähtevänoja sanoo.