



Määräalojen myynti kiinteistöistä 92-31-1-1 ja 92-416-6-45 Luhtaanmäessä / Semaster Oy / AK

VD/6015/10.00.02.00/2021

HP/AK/AVP

Esitetään myytäväksi Semaster Oy:lle Vantaan kaupungin Luhtaanmäen kaupunginosasta noin 24400 m² suuruinen määräala kiinteistöstä 92-31-1-1 ja noin 23155 m² suuruinen määräala kiinteistöstä 92-416-6-45. Määräalat ovat on osa korttelia 31001, joka on asemakaavassa osoitettu teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialueeksi (TKL), jonka tehokkuusluku $e = 0,40$. Sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää 49 % liiketiloja varten. Semaster Oy / SE Mäkinen Logistics Oy toimii korttelin pohjoisosassa. Määräalojen kauppahinta on yhteensä 2 472 860 €.

Vantaan kaupungin ja Semaster Oy:n välillä on Luhtaanmäen kaupunginosan kiinteistöistä 92-31-1-1 ja 92-416-6-45 sopimuksia, joilla on myyty yhtiölle kiinteistö ja mahdollistettu sen rakentaminen, sovittu Lamminsuon valuma-alueen pintavesien ja hulevesien johtamisesta sekä vesienjohtamiseen liittyvistä rakenteista (8.1.2008 allekirjoitettu kauppakirja), sekä myyty yhtiölle pysäköintialueeksi osa korttelialueen maasta. Kaupunginhallitus on 23.1.2017 § 24 antanut Semaster Oy:lle osto-option 31.12.2021 saakka koskien noin 24400 m² suuruista määräala kiinteistöstä 92-31-1-1 ja noin 23155 m² suuruista määräala kiinteistöstä 92-416-6-45. Osto-optio alueelle asetettiin minimissään 12 000 k-m² suuruisen rakentamisveloitteen toteuttaminen kahden vuoden kuluessa kaupan toteuttamisesta. Osto-optiolla jatkettiin myös 8.1.2009 määriteltyä maanomistajan lupaa, jolla annettiin yhtiölle lupa käyttää osto-optioalueen koillisosaa kiinteistöstä 92-31-1-1 Lamminsuon ohjaamiseksi sekä tasausaltaiden sijoittamiseksi. 21.3.2017 on allekirjoitettu erillinen vuokrasopimus Semaster Oy:n kanssa koskien noin 26 730 m² suuruista osaa osto-optioalueesta, jota käytetään pysäköintialueena ja kulkuyhteytenä.

SE Mäkinen on yhtiöiden SE Mäkinen Logistics Oy / Semaster Oy / Autojenkuljetus SE Mäkinen Oy muodostama kokonaisuus. Yhtiö on erikoistunut autoteollisuuden jakelutien logistiseen koordinaatioon ja tarvittavien lisäarvopalvelujen kehittämiseen, tuottamiseen ja myymiseen. Palveluvalikoimaan kuuluvat autojen tehdaslogistiikan huolinta, vastaanotto satamissa, varastointi, maahantulotarkistukset (PDI) ja lisävarustelut (PPO), kuljetukset sekä asiakkaan puolesta hoidettavat hallintotoimet. SE Mäkisen toiminta on ISO sertifioitu laatu- ja ympäristöjärjestelmien osalla. Luhtaanmäen logistiikkakeskukseen valmistuu vuonna 2021 uusi aurinkovoimala. Aurinkovoimalla on tarkoitus vastata osaan kiinteistön sähköntarpeesta ja lisäksi osallistumaan kasvavan sähköautokaupan lataustarpeeseen. SEM:n palveluksessa on 260 henkilöä, sekä lisäksi 80 kuljettajaa on sopimusliikennöitsijöiden palkkalistoilla.

Semaster Oy:n toimitusjohtaja on toimittanut 19.5.2021 kirjeen Vantaan kaupungin kaupunkiympäristön toimialalle. Kirjeellä Semaster Oy ilmoitti halukkuutensa käyttää Vantaan kaupunginhallituksen 23.1.2017 hyväksymän osto-optio Luhtaanmäen kaupunginosassa ennen 31.12.2021. Semaster Oy hakee myös muutosta rakentamisveloitteeseen siten, että velvoite olisi 1500 k-m² viiden vuoden sisällä kaupan toteutumisesta.

Kirjeessä todetaan myös mm. seuraavaa:

Yhtiö hankki vuonna 2008 omistukseensa Vantaan kaupungilta nykyiset maa-alueensa Luhtaanmäestä. Vuonna 2009 valmistui lähes 200 työntekijän autokaupan lisäarvopalvelukeskus / autoterminaali. Yhtiöryhmän hallituksen puheenjohtaja Tapio Mäkinen aloitti heti 1. vaiheen tonttikaupan toteuduttua hankkeen jatkon suunnittelun yhdessä Vantaan viranomaisten kanssa. Työn tuloksena hahmoteltiin myyntiterminaaliosa, joka on rekisteröity nimelle Autopolis. 2020- luvulla autoteollisuuden ja autokaupan muutosvauhti on kiihtynyt. Nyt päivittynyt jatkohanke osuu yksiin autokaupan



sähköistymisen ja siihen kytkeytyvien terminaali- ja satelliittiluovutuspiisteiden rakenteen kanssa. Tästä seuraten SE Mäkinen on halukas käyttämään osto-option vastaamaan kasvaneeseen logististen ratkaisujen tarpeeseen. Lisäalueelle suunnitellaan autovarastotilaa, ja edelleen n. 1500 k-m² tuotantotilaa, joka keskittyy käytettyjen autojen uudelleenmyyntiprosessointiin. Nyt ostettavalle alueelle on suunniteltu myös liiketilaa ja mahdollisuutta palvella autokaupan asiakkaita suoraan.

Rakentamisvelvoitteeseen haemme muutosta siten, että velvoite olisi 1500 k-m² viiden vuoden sisällä kaupan toteutuksesta. Perusteina mm.:

- Autologistiikassa, varastointi tapahtuu normaalista tavaraterminaalista poiketen ulkotilassa parkkialueella. Tätä varten alueelle jalostetaan selkeät autovarastokentät.
- Autovarastoissa säilytetään vain ajoneuvoja. Parkkialueet on suunniteltu kaupunkikuva huomioiden siisteiksi ja organisoituneiksi. Optio- alueen kohdalla tontin korkeuserot ovat isot ja ovat mahdollistaneet autojen varastoinnin kahteen tasoon. Tämä yhdessä viheraluesuunnitelman kanssa muodostavat näyttävän kokonaisuuden ohi kulkeville pääteille.
- Autokaupan arvoketju on mm. kaupan sähköistymisen johdosta hakemassa suurta tehokkuutta varatuille tuotantoneliöille
- Kokonaisalueen rakennusoikeus mahdollistaa seuraavan vaiheen laajemman rakentamisen autokaupan tarpeita seuraten. Eli jatkamme hyväksi nähtyä vaiheittaista kehitystä kaupan tarpeita seuraten. Uskomme että tätä kautta alueen kehitys ja työllistämisvaikutus pidetään elinvoimaisimpana.
- Kaupan myötä koko korttelialue jalostuu eheäksi autokaupan kokonaisuudeksi

Kiinteistöjohtaja esittää myytäväksi Semaster Oy:lle Vantaan kaupungin Luhtaanmäen kaupunginosasta noin 24400 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-31-1-1 ja noin 23155 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-416-6-45. Määräalat ovat on osa korttelia 31001, joka on asemakaavassa osoitettu teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialueeksi (TKL) Määräalojen **kauppahinta on yhteensä 2 472 860 €**. Kaupan kohteena olevalle alueelle asetetaan luovutushetkellä rakentamisvelvoite. Semaster Oy sitoutuu toteuttamaan kiinteistölle sille myönnetyn rakennusluvan sekä muiden maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaan rakennuksen, jonka kerrosala on vähintään 1500 k-m² viiden vuoden kuluessa kiinteistön kauppakirjan allekirjoittamisesta. Rakentamisvelvoitteen muutos on perusteltua Semaster Oy:n edellä esittämien selvitysten pohjalta. Kartta myytävistä määräaloista 92-31-1-1 ja 92-416-6-45 on esityksen liitteenä.

Semaster Oy:llä ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa luovutettavaa rakentamatonta määräalaa ilman kaupungin suostumusta muulle, kuin samaan konserniin kuuluvalla yhtiöllä. Mikäli Semaster Oy luovuttaa kaupan kohteen konsernirakenteensa sisällä, tai kaupungin suostumuksen saatuaan kolmannelle, Semaster Oy sitoutuu sisällyttämään kauppakirjan ehdot luovutuskirjaan siten, että ne sitovat luovutuksensaajaa suhteessa kaupunkiin.

21.3.2017 on allekirjoitettu Semaster Oy:n kanssa erillinen pysäköintialueen ja kulkuyhteysalueen vuokrasopimus, joka lakkaa kauppakirjan allekirjoituksella. Edellä mainittu vuokrasopimus koskee noin 26 730 m² suuruista osaa kaupan kohteesta.

Lopullinen kiinteistön kauppakirja tulee allekirjoittaa 31.12.2021 mennessä.

Hallintosäännön 9 luvun 1 §:n 33 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää työpaikkatonttien ja niihin rinnastettavien rakennuspaikkojen myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun yksittäisen tontin kauppahinta, tontin käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 2 000 000 euroa.



Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.6.2021 § 17

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää edelleen kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki myy edellä esitetyin ehdoin Semaster Oy:lle Vantaan kaupungin Luhtaanmäen kaupunginosasta noin 24400 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-31-1-1 ja noin 23155 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-416-6-45. Määräalat ovat on osa korttelia 31001, joka on asemakaavassa osoitettu teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialueeksi (TKL), jonka tehokkuusluku $e = 0,40$. Sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää 49 % liiketiloja varten. Määräalojen kauppahinta on yhteensä 2 472 860 €.
- b) todetaan, että mikäli tämän päätöksen perusteella solmittavaa kiinteistön kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2021 mennessä, raukeaa tämä päätös.
- c) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan kauppakirja.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta myytävistä määräaloista 92-31-1-1 ja 92-416-6-45.

Täytäntöönpano: Kaupunkiympäristön lakimies

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh 040 7337447
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi