



## Osto-option jatkamien Luhtaanmäessä /Semaster Oy / LM-H

VD/8338/10.00.02.00/2014

LM-H/AVP

**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 ja annettu yhtiön hyväksi osto-optio osaan korttelialueen maasta (15.3.2011 allekirjoitettu kauppakirja ja sopimus osto-optiosta ja maanomistajan luvasta). Alueelle on vahvistettu asemakaava Luhtaanmäki 3, nro 310300. Liitteessä 1 on ilmakuva alueesta vuodelta 2013.

Yhtiö on rakentanut ostamansa määräalat kiinteistöistä 92-31-1-1 sopimusvelvoitteidensa edellyttämällä tavalla ja pyytänyt optioalueesta jatko-optiota. Nyt voimassa olevassa osto-optiossa kaupunki on varannut Semaster Oy:lle osto-optio alueen ostettavaksi neljän vuoden sisällä kauppakirjan allekirjoittamisesta kauppahintaan 1 616 800 €, mikä vastaa yksikköhintaa 85 €/k-m<sup>2</sup>. Osto-optio on siten voimassa 15.3.2015 saakka.

**Yrityspalvelut** on neuvotellut **Semaster Oy:n** kanssa osto-option jatkosta. Semaster Oy on lähettänyt 4.8.2014 kirjeen, jossa yritys esittää, että osto-optiota jatkettaisiin neljällä vuodella pääpiirteittäin saman sisältöisenä. Semaster Oy kertoo kirjeessään toiminnastaan esim. seuraavaa:

"SE Mäkinen Logistics Oy / Semaster Oy / Autojenkuljetus SE Mäkinen Oy  
(SEM = yhtiöiden muodostama kokonaisuus)

SEM on perustettu 1952 ja se on ollut koko ajan Mäkisen suvun omistuksessa. Yhtiö aloitti liiketoimintansa paperin – ja lehtienkuljetuksella 50-luvulla. 60-luvulla laajennettiin toimialaa autojenkuljetuksiin. Nykyisin yhtiö on erikoistunut autoteollisuuden jakelutien logististiseen koordinaatioon ja tarvittavien lisäarvopalvelujen kehittämiseen, tuottamiseen ja myymiseen. Toimimme Suomen, Venäjän ja Baltian markkinoilla. Palveluvalikoimaamme kuuluvat autojen vastaanotto satamissa, varastointi, maahantulotarkistukset (PDI) ja lisävarustelut (PPO), kuljetukset sekä asiakkaan puolesta hoidettavat hallintotoimet kuten autoverotus, ennakkorekisteröinti ja tullaukset.

Vuosittain kuljetamme noin 200.000 autoa 85 rekalla. Pohjois-Suomen kuljetuksissa käytämme merkittävästi myös junakuljetuksia. SEM:n palveluksessa on 160 henkilöä sekä lisäksi 30 kuljettajaa sopimusliikennöitsijöidemme palkkalistoilla, lähes kaikkien asemapaikka on Vantaan Luhtaanmäki. Liikevaihtoa kertyy tänä vuonna noin 26 milj. euroa. Autojenkuljetuspuolen asiakkainamme ovat käytännössä lähes kaikki näillä markkinoilla tunnetut autokaupan toimijat sekä automerkit (markkinaosuus runsaat 75 %). PDI-puolella markkinaosuutemme koko Suomesta on noin 25%.

Yhtiö hankki vuonna 2008 omistukseensa Vantaan kaupungilta nykyiset maa-alueensa Vantaan Luhtaanmäestä. Vuonna 2009 valmistui mittava hankkeen 1. vaihe, lähes 200 työntekijän autokaupan lisäarvopalvelukeskus / autotermiinaali. SEM:n pääomistaja ja yhtiöryhmän hallituksen puheenjohtaja Tapio Mäkinen aloitti heti 1. vaiheen tonttikaupan toteuduttua, hankkeen 2. vaiheen suunnittelun yhdessä Vantaan viranomaisten kanssa. Työn tuloksena hahmoteltiin myyntitermiinaaliosa, joka sittemmin on rekisteröity nimelle Autopolis. Kokonaishankkeen toteuttaminen edellyttää optioalueiden 92-31-1-1 ja 92-416-6-45 hyödyntämistä"

Osto-option kohde on Luhtaanmäen kaupunginosasta noin 24 400 m<sup>2</sup> suuruinen kiinteistö 92-31-1-1 ja noin 23 155 m<sup>2</sup> suuruinen määräala kiinteistöistä 92-416-6-45. Määräalat ovat 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 (kl 49%). Alueella on vireillä kaavamuuotos, jossa pääkäyttötarkoitusta TKL ei ole tarkoitus muuttaa, mutta kaavamuuoksella tutkitaan merkinnän "kl 49 %" muuttamista merkinnäksi "km 29.900". Merkintä "km 29.900" tarkoittaa rakennusala, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Luku osoittaa neliömetreinä vähittäiskaupan suuryksikön enimmäiskoon, joka sisältyy tontille annettuun rakennusoikeuteen. Osto-option kohteet on esitetty liitteessä 2.



Kaupan kohdetta tai optioaluetta ei voida toistaiseksi liittää kaupungin tai muun vesihuoltolaitoksen ylläpitämään yleiseen vesihuoltoverkoston. Semaster Oy suunnittelee ja toteuttaa ennen kunkin alueen liittämistä vesihuoltoverkoston kunkin alueen käytön edellyttämät vesihuoltolaitteistot lain ja viranomais määräysten edellyttämällä tavalla. Semaster Oy:n vesihuoltoa ja alueen vesitasapainoa koskevilla hankkeilla ei saa vaarantaa Lamminsuon luonnonsuojelun alueen vesitasapainoa.

Semaster Oy sitoutuu liittämään nyt luovutettavan määräalan ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon, -jätevesiviemäriin sekä hulevesiviemäriin siinä vaiheessa, kun yleinen vesihuoltoverkosto rakennetaan alueelle.

Nyt esitetyssä osto-optiossa kaupunki varaa Semaster Oy:lle osto-optio alueen ostettavaksi 31.12.2018 mennessä kauppahintaan 2 282 600 €, mikä vastaa yksikköhintaa 120 €/k-m<sup>2</sup>.

Osto-optio alueelle asetetaan luovutushetkellä rakentamisvelvoite, joka käsittää minimissään 12 000 k-m<sup>2</sup> suuruisen rakentamisvelvoitteen toteuttamisen kahden vuoden kuluessa kaupan toteuttamisesta.

Semaster Oy:llä ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa optio-oikeuttaan tai sen perusteella luovutettavaa rakentamatonta määräalaa ilman kaupungin suostumusta muulle, kuin samaan konserniin kuuluvalla yhtiöllä. Mikäli Semaster Oy luovuttaa optioalueen konsernirakenteensa sisällä, tai kaupungin suostumuksen saatuaan kolmannelle, Semaster Oy sitoutuu sisällyttämään kauppa- ja osto-optiosopimuksen ehdot luovutuskirjaan siten, että ne sitovat luovutuksensaajaa suhteessa kaupunkiin.

Osto-optiolla jatketaan myös 8.1.2009 määriteltyä maanomistajan lupaa. Maanomistajan luvalla annetaan yhtiölle lupa käyttää osto-optioalueen koillisosaa kiinteistöstä 92-31-1-1 Lamminsuon ohjaamiseksi sekä tasausaltaiden sijoittamiseksi.

## **Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.10.2014 § 27**

### **Yrityspalvelujohtajan esitys:**

Päätetään esittää edelleen kaupunginhallitukselle, että Vantaan kaupunki tekee osto-option Semaster Oy:n kanssa esittelyosassa mainituin ehdoin.

### **Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

### Liitteet:

- Liite 1 Ilmakuva osto-option kohteista ja korttelista 31001
- Liite 2 Osto-option kohteet

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

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