



Osto-option jatkaminen Luhtaanmäessä / Semaster Oy

VD/202/10.00.02.00/2017

HP/KK/LM-H/AVP/JB

Semaster Oy:lle aiemmin annettua osto-optiota Luhtaanmäen kaupunginosassa esitetään jatkettavaksi 31.12.2021 saakka. Osto-optio alueen pinta-ala on noin 47 555m², ja se muodostuu osasta korttelia 31001, joka on asemakaavassa osoitettu teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialueeksi (TKL). Semaster Oy / SE Mäkinen Logistics Oy toimii tällä hetkellä korttelin pohjoisosassa.

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) sekä osto-option jatkaminen (KH 20.10.2014). Alueelle on vahvistettu asemakaava Luhtaanmäki 3, nro 310300. Liitteessä 1 on ilmakuva alueesta vuodelta 2015.

Yhtiö on rakentanut ostamansa määräalat kiinteistöstä 92-31-1-1 sopimusvelvoitteidensa edellyttämällä tavalla ja saanut optioalueesta jatko-option. Nyt voimassa olevassa osto-optiossa kaupunki on varannut Semaster Oy:lle osto-optio alueen ostettavaksi 31.12.2018 mennessä.

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

SEM on perustettu 1952 ja se on ollut koko ajan Mäkinen 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. SEM toimii Suomen, Venäjän ja Baltian markkinoilla. Palveluvalikoimaan kuuluvat autojen vastaanotto satamissa, varastointi, maahantulotarkistukset (PDI) ja lisävarustelut (PPO), kuljetukset sekä asiakkaan puolesta hoidettavat hallintotoimet kuten autoverotus, ennakkorekisteröinti ja tullaukset.

SEM:n palveluksessa on 200 henkilöä sekä lisäksi 40 kuljettajaa sopimusliikennöitsijöiden palkkalistoilla, lähes kaikkien asemapaikka on Vantaan Luhtaanmäki. Liikevaihtoa kertyy tänä vuonna noin 31 milj. euroa. Autojenkuljetuspuolen asiakkaita ovat käytännössä lähes kaikki näillä markkinoilla tunnetut autokaupan toimijat sekä automerkit (markkinaosuus runsaat 75 %). PDI-puolella markkinaosuus koko Suomesta on noin 35 %.

Yhtiö hankki vuonna 2008 omistukseensa Vantaan kaupungilta nykyiset maa-alueensa Vantaan Luhtaanmäestä. Vuonna 2009 valmistui lähes 200 työntekijän autokaupan lisäarvopalvelukeskus / autoterminaali. SEM:n pääomistaja ja yhtiöryhmän hallituksen puheenjohtaja Tapio Mäkinen aloitti heti 1. vaiheen tonttikaupan toteuduttua, hankkeen jatkoon suunnittelun yhdessä Vantaan viranomaisten kanssa. Työn tuloksena hahmoteltiin myyntiterminaaliosa, joka sittemmin on rekisteröity nimelle Autopolis. Kokonaishankkeen toteuttaminen edellyttää koko korttelin 31001 hyödyntämistä.

Yrityspalvelut on neuvotellut **Semaster Oy:n** kanssa osto-option jatkosta ja vuokrasopimuksesta. Semaster Oy/Iiro Mäkinen, Managing Director, SE Mäkinen Logistics Oy on lähettänyt 23.11.2016 sähköpostin, jossa esittää, että kaupunki jatkaisi osto-optiota 31.12.2021 saakka ja että kaupunki vuokraisi osan osto-optioalueesta pysäköintialueeksi ja kulkuyhteydeksi. Perusteina edelliseen hän on esittänyt mm. seuraavaa:

- Autokaupan muutos kohti Autopolis ratkaisun perusteita on kiihtymässä
- Optioalueen jalostus voidaan suorittaa vaiheittain, mikä aluksi palvelee nykyistä toimintaa (lisää työpaikkoja) ja toisaalta madaltaa kynnystä vaiheen 2 toteutukselle.
- Laajennusvaihe 1 (vuokra-alueen raivaus ja pysäköintialueen toteutus) voidaan toteuttaa häiritsemättä nykyistä toimintaa.
- Semaster Oy investoi vuokrattavan alueen jalostukseen merkittävästi ja sitoutuu täten hankkeen eteenpäin saattamiseksi.

Osto-option alue on Luhtaanmäen kaupunginosasta noin 24 400 m² suuruinen kiinteistö 92-31-1-1 ja noin 23 155 m² suuruinen määräala kiinteistöstä 92-416-6-45. Alue 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. Osto-option alue on esitetty liitteessä 2.

Korttelia 31001 ei ole voitu toistaiseksi liittää kaupungin tai muun vesihuoltolaitoksen ylläpitämään yleiseen vesihuoltoverkostoon. Semaster Oy on sitoutunut liittämään aiemmin luovutetun määrään ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon, -jätevesiviemäriin sekä hulevesiviemäriin siinä vaiheessa, kun yleinen vesihuoltoverkosto rakennetaan alueelle. Syväojan vesihuollon urakan putkitöiden arvioidaan valmistuvan tammikuun loppuun mennessä ja koko urakan toukokuun loppuun 2017 mennessä, eli Semaster Oy on mahdollisuus vuoden 2017 aikana liittyä yleiseen vesihuoltoverkostoon.

Nyt esitettävässä osto-optiossa kaupunki varaa Semaster Oy:lle noin 47 555 m²:n suuruisen osto-optio alueen ostettavaksi 31.12.2021 mennessä kauppahintaan 2 472 860 euroa, mikä vastaa yksikköhintaa 130 euroa/k-m².

Osto-optio alueelle asetetaan luovutushetkellä rakentamisvelvoite, joka käsittää minimissään 12 000 k-m² 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 määrääilä 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.

Vanhan Hämeenlinnantien liikennealueen omistaa Suomen valtio / Uudenmaan ELY-keskus, jonka kanssa yrityksen tulee sopia tonttiliittymän toteuttamisen yksityiskohdista.

Mikäli Kaupunginhallitus päättää jatkaa esityksen mukaisesti Semaster Oy:lle osto-optiota 31.12.2021 saakka, yrityspalveluissa tehdään erillinen päätös vuokrata noin 26 590 m² suuruisen osa osto-optioalueesta Semaster Oy:lle pysäköintialueeksi ja kulkuyhteydeksi.

Koska osto-option kohteen kauppahinta ylittää miljoona euroa, päättää myynnistä kaupunginhallituksen ja kaupunginjohtajan toimialan johtosäännön 4§:n 32. kohdan mukaan kaupunginhallitus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.1.2017 § 11

Yrityspalvelujohtaja vs:n esitys:

Päätetään esittää edelleen kaupunginhallitukselle, että Vantaan kaupunki antaa osto-option Semaster Oy:lle esittelyosassa mainituin ehdoin.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 23.1.2017 § 24

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että Vantaan kaupunki antaa osto-option Semaster Oy:lle esittelyosassa mainituin ehdoin.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Ilmakuva osto-option kohteista ja korttelista 31001
- Osto-option alue

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala



Vantaa

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh 040 733 7447, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi