

VUORIKADUN ASEMAKAAVAN MUUTOS 525

AK

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Tausta

Raumaster Oy:n toiminnan laajeneminen edellyttää toimitilojen lisäämistä. Yhtiön ja Rauman kaupungin välillä on neuvoteltu kaupunginvaltuuston hyväksymän elinkeinostrategian mukaista menettelyä lisätoimitilojen hankkimiseksi.

Suunnittelualueella on Raumaster Oy:n toimitalo, kooltaan n. 1500 m².

Kaavatilanne

Alueella on voimassa 19.7.1983 vahvistettu asemakaava, jonka mukaan alue on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K).

Oikeusvaikutteettomassa Rauman yleiskaavassa (KV 25.8.2003) kaava-alue on osoitettu asuntoalueeksi (A), joka sijaitsee keskustatoimintojen alueen reunalla.

Tavoite

Asemakaavaa on tarkoitus muuttaa siten, että mahdollistetaan Raumaster Oy:n lisärakentaminen nykyisten toimitilojen yhteyteen Vuorikadun yli. Rakennusoikeuden määrä ja rakennusalan rajaus selvitetään kaavaprosessin yhteydessä.

Tavoitteena on asemakaavan korkeatasoinen toteutus, koska kyseessä on kaupunkikuvallisesti tärkeä paikka kaupungin sisääntuloväylän Nortamonkadun varrella sekä Sahankadun pääteenä.

Maanomistus

Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa.

Arvioitavat vaikutukset

Asemakaavan muutos on voimassa olevan asemakaavan keskeisten tavoitteiden mukainen.

Lisätietoja:

Rauman kaupunki
Kaavoitusosasto

Kanalinranta 3
26100 Rauma

Suunnittelija

Pasi Mäkinen

kaavoitus@rauma.fi
Puh. (02) 834 3663

Piirtäjä

Riitta Koivukari

kaavoitus@rauma.fi
puh. (02) 834 3666

Kaupunginhallituksen kaavoitusjaosto

Rantanen Pekka, puheenjohtaja
Päivi Bourdon, varapuheenjohtaja
Ylinen Eeva-Liisa, jäsen
Halminen Kari, jäsen
Siitonen Heljä, jäsen

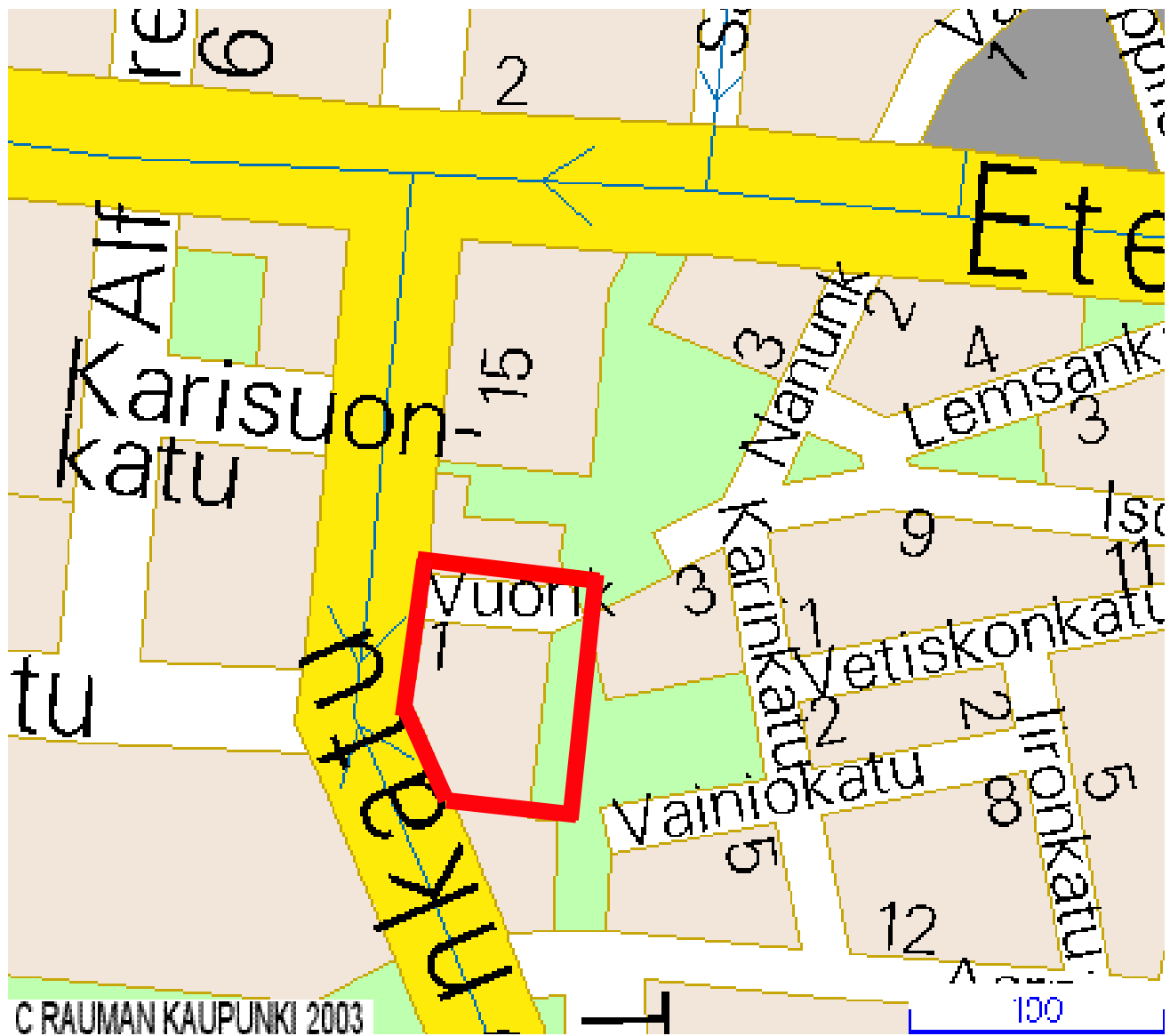
Tomi Suvanto, apulaiskaupunginjohtaja, esittelijä
Pentti Koivu, kaupunginjohtaja
Ulla Rähä, asemakaava-arkkitehti
Harri Holmala, kaupunginlakimies, sihteeri

VUORIKADUN ASEMAKAAVAN MUUTOS		525	
Osalliset	Aloitus / valmistelu	Ehdotus nähtävillä 30 pv	Hyväksyminen Valtuusto
Kaupunkilaiset ja muut kiinnostuneet	Kaavoituskatsaus	Kuulutus	Kuulutus
Alueen maanomistajat ja asukkaat	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tiedoksi	Kuulutus Kirje	Kuulutus
Tekninen virasto / tekninen johtaja, suunnitteluinsinööri, kaupungingeodeetti Ympäristövirasto / ympäristötoimen johtaja, rakennustarkastaja Museonjohtaja	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tiedoksi Kommentit	Kuulutus	
Tekninen lautakunta Ympäristölautakunta	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tiedoksi	Lausunto	
Lounais-Suomen ympäristökeskus Satakuntaliitto	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tiedoksi	Kuulutus	
Rauman Energia Oy Lännen Puhelin Oy	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tiedoksi	Kuulutus	Tiedoksi
Rauman kansanterveys-työn kuntayhtymän valvontajaosto		Lausunto	

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi esittää muutoksia

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan tarpeen mukaan täydentää. Toivomukset suunnitelmaan tehtävistä muutoksista esitetään kaavoitusosastolle (yhteystiedot löytyvät tästä lehtisestä). Toivomukset on selkeintä esittää kirjallisesti mahdollisimman pian. Mitä varhaisemmassa vaiheessa esitykset tehdään, sitä helpompi ne on ottaa huomioon.

Jos osallisella ja kaavoittajalla on jyrkästi toisistaan poikkeavat näkemykset esitetyn osallistumisen riittävästä, osallinen voi ottaa yhteyttä Lounais-Suomen ympäristökeskukseen ja esittää neuvottelun järjestämistä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Ympäristökeskus arvioi suunnitelman riittävyttä ja järjestää neuvottelun kunnan ja osallisten kanssa, jos sen tarpeelliseksi näkee.



Kaava-alue

Kaava-alueen sijainti

RAUMASTER OY:N JA RAUMAN KAUPUNGIN YHTEISEN YHTIÖN PERUSTAMINEN LISÄTILOJEN HANKKIMISEKSI RAUMASTER OY:N KÄYTTÖÖN

KH 600 §

15.9.2003

KAN:

Esityslistan liitteet:

1. ehdotus Kiinteistö Oy Rantakadun perustamiskirja
2. ehdotus Kiinteistö Oy Rantakadun yhtiöjärjestykseksi
3. ehdotus yhteistyösopimukseksi
4. ehdotus lunastussopimukseksi

Kaupunginjohtaja Pentti Koivu 9.9.2003:

Raumaster Oy on raumalainen suunnittelu-, markkinointi- ja myös tuotantotehtäviin uusia työpaikkoja luonut kasvava yritys, jolla on edellytyksiä edelleen kasvuun. Yrityksellä on tunnettu maine myös valtakunnallisesti ja kansainvälisesti.

Yrityksen kehittyminen ja toiminnan laajeneminen edellyttää toimitilojen lisäämistä.

Yhtiön ja Rauman kaupungin välillä on neuvoteltu kaupunginvaltuuston hyväksymän elinkeinostrategian mukaista menettelyä lisätöimitilojen hankkimiseksi. Tässä esitetty yhtiötoimintamenettely ilmenee yksityiskohtaisesti liiteasiakirjoista.

Keskeisiä pääkohtia hankkeesta:

Rauman kaupunki ja Raumaster Oy perustavat kiinteistöyhtiön, Kiinteistö Oy Rantakatu, jonka osakkaista (100 kpl) Rauma merkitsee 51 osaketta ja Raumaster Oy 49 osaketta. Osakepääoma on 200.000 €, jolloin kaupungin sijoitus osakepääomasta on 102.000 €.

Yhtiö rakennuttaa n. 1.500 m²:n toimitilan liiketontille 684-5-554-2 jonka kaupunki vuokraa normaalein ehdoin.

Yhtiö ottaa arviolta 2,5 M€n lainan, jonka kaupunki takaa. Takauspäätös käsitellään erikseen kaupunginvaltuustossa. Laina-aika on 10 vuotta. Raumaster Oy sitoutuu vastaamaan vuokran muodossa liiketalon kaikista käyttökustannuksista sekä lainanhoitokustannuksista (sekä pääoma- että korkokustannukset).

Vuokra-aika on 31.12.2013 saakka ja sen jälkeen 12 kk määräajoin jatkuva ellei sopimusta irtisanota 6 kk ennen vuokra-ajan päättymistä.

Raumaster Oy sitoutuu lunastamaan kaupungin osakkeet laina-ajan päättymiseen mennessä nimellisarvosta ja sille määritellystä korosta. Jos lunastus tapahtuu 31.12.2009 mennessä korko on 3 %, jos sen jälkeen korko on koko ajalta otettavan lainan korko vähennettynä pankin limitillä.

Jos Raumaster Oy ei täytä sopimusvelvoitteita kaupungilla on lunastusoikeus Raumaster Oy:n osakkeisiin. Lunastussumma on tällöin liiketilan rakentamiseksi otetun lainan suoritettu lyhennys ilman korkoa kuitenkin

enintään Raumaster Oy:n sijoittaman osakepääoman suuruus (98.000 €).

Ehdotetussa yhteistoiminnassa on uutta aikaisempiin vastaaviin tapauksiin kaupungin lainatakaus.

Kaupungin riskiä on minimoitu sillä, että mahdollisessa kaupungin lunastustapauksessa lunastushinta on enintään Raumaster Oy:n maksama osakepääoma.

Toimitilan keskeinen sijainti osaltaan vähentää riskiä, joka syntysi arvonalentumisesta tai tilojen vuokraamisesta.

Raumaster Oy on toimittanut yhtiön hallituksen pöytäkirjajäljennöksen kokouksesta 1.9.2003, jossa hallitus on hyväksynyt Kiinteistö Oy Rantakadun perustamiskirjan, yhtiöjärjestyksen, yhteistoimintasopimuksen ja lunastussopimuksen ja päättänyt, että hanke tullaan toteuttamaan.

Asian valmisteluun on kaupungin viranhaltijoista itseni lisäksi osallistuneet apulaiskaupunginjohtaja Tomi Suvanto, elinkeinotoimen johtaja Asko Aro-Heinilä ja kaupunginlakimies Harri Holmala.

KJ: Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyisi kaupungin ja Rantakatu Oy:n yhteistä Kiinteistö Oy Rantakadun perustamista tarkoittavan perustettavan yhtiön perustamiskirjan, yhtiöjärjestyksen, yhteistoimintasopimuksen ja lunastussopimuksen.

Päätös: Hyväksyttiin.

