

Haapasaari – vaihtoehtoja

Haapasaareen on 23.6.1980 valtuustossa hyväksytty asemakaava (rakennuskaava).

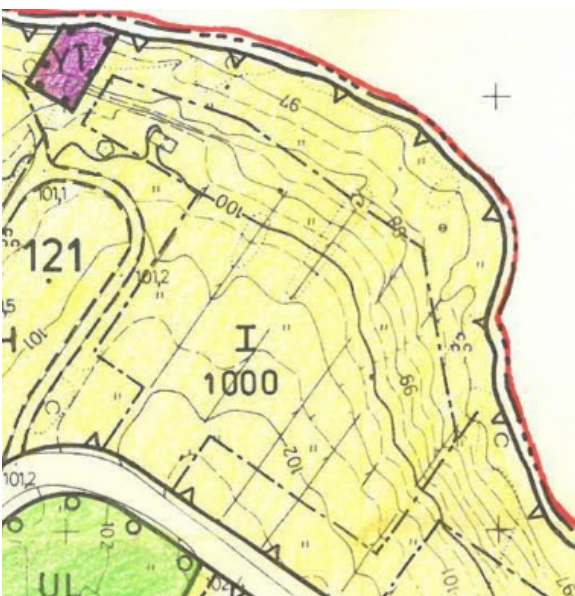
Kaavan mukaan alueelle saa rakentaa loma-asuntoja niin, että niiden yhteenlaskettu kerrosala on yhteensä 3.750 m².

Rakennusoikeus jakaantuu seuraavasti:

Saaren luoteiskulman yhteensä 700 m² yhteen kerrokseen



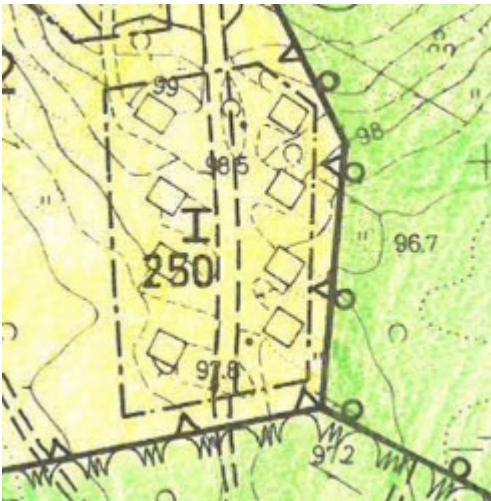
Saaren pohjoisosaan 1.000 m² yhteen kerrokseen



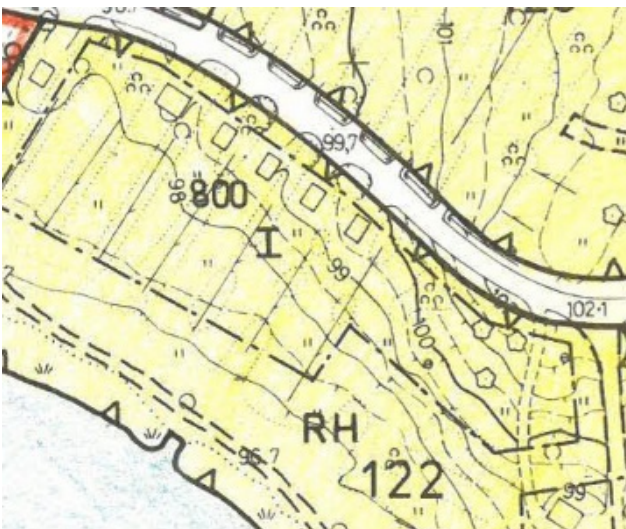
Saaren koilliskulmaan 500 m² yhteen kerrokseen



Saaren eteläosaan 250 m² yhteen kerrokseen



Saaren lounaisosaan 800 m² yhteen kerrokseen.



Saaren länsiosaan (Haapasaarentie pohjoispuolelle) 500 m² kahteen kerrokseen



[Kaava määräyksineen](#)

Haapasaaren kiinteistö ja rakennukset – omistukset ja arvostus

Rakennusten arvot ovat vuonna 2019 tehdystä arvioinnista ja kuvaa mahdollisessa kiinteistökaupassa arvioitua kauppahintaa.

Kunta omistaa:

Maapohja

Haapasaaren matkailualueen kiinteistön tarkemmat tiedot ovat seuraavat:

- Kiinteistötunnus: 702-422-6-16
- Nimi: HAAPASAARI
- Rekisteriyksikkölaji: Tila
- Kunta: Ruovesi
- Kokonaispinta-ala: n. 7,34 ha

Inspiran selvityksessä arvioitiin, että Haapasaareen voitaisiin kaavoittaa 10 kappaletta omakotitalotontteja á 85.000 euroa, joten maapohjan vähimmäisarvona voidaan pitää tuosta saatavaa arvoa eli 850.000 euroa. Tämä on myös realistinen huomioiden Sämäliston rantatontit, joissa hinnat rantatonteilta ovat 75.000-85.000 euroa / tontti. Nyt kyse vielä kohteesta, joka käytännössä kävelymatkan päässä keskustasta.

Rakennukset

Vastaanotto	kunnan omistama			1	0	1	100 000 €
Saniteettitilat	kunnan omistama			1	0	1	20 000 €
Huoneet 1-10, suihkut	kunnan omistama			1	0	1	20 000 €
Mökit 32-35	kunnan omistama			1	0	1	20 000 €

Rakennusten arvioitu arvo yhteensä 160.000 euroa

Haapasaari Kiinteistöt Oy omistaa:

Rak no	nimi	huom	Rv.	P-a	kpl	p-a yht	e/m2	Käypä arvo yht
7	Mökki 1	Sauna/takkahuone	1988	31	1	31	550	17 050 €
8	Mökit 48-53	talvil. peruskorj. 2016	1988	42	6	252	900	226 800 €
9	Mökit 54-57	talvilämmin	1997	73	4	292	550	160 600 €
10	Mäkit 20-22	kylmät	1977	20	3	60	400	24 000 €
11	Puusauna		1972	10	1	10	250	2 500 €
12	Mökki 3	puolilämmin	1972	25	1	25	400	10 000 €
14	WC rakennus		1977	30	1	30	300	9 000 €
17	Savusauna		1997	40	1	40	700	28 000 €
18	Sähkösaunat		1997	71	1	71	650	46 150 €
19	Jätkänkämpä		1997	103	1	103	900	92 700 €
21	Mökit 16-19	kylmät	1977	20	4	80	400	32 000 €
22	Mökit 11-15	kylmät	1970	12	5	60	400	24 000 €
26	Tanssilava	kylmät	2000?	60	1	60	300	18 000 €
15	Uimarantamökki	kylmät	1980	24	1	24	200	4 800 €
28	Mökit 36-47	kylmiä, katot uusittu - 17	1981	16	12	192	280	53 760 €
	Ruoveden Haapasaaren Kiinteistö Oy:n kiinteistöomaisuuden arvio yht.				47	1330		749 360 €

Edellä mainituilla arvioilla Haapasaaren arvo olisi vähintään 1,75 M€ maapohjineen ja rakennuksineen.

Leirintäalue

Tutkimus 2022: Leirintämatkailun taloudellinen merkitys vieraspaikkakunnalla on kasvanut

<https://www.camping.fi/Tutkimus-2022-Leirintämatkailun-taloudellinen-merkitys-vieraspaikkakunnalla-on-kasvanut>

Leirintämatkailijoiden tuoma liikevaihto vieraspaikkakunnalla on kasvanut kuusi prosenttia vuodesta 2019. Tämä käy ilmi Suomen Leirintäalueyhdistys ry:n ja SF-Caravan ry:n juuri valmistuneesta tutkimuksesta. Tutkimuksen toteutti Haaga-Helia ammattikorkeakoulu.

Suomen leirintämatkailun tulo- ja työllisyysvaikutukset 2022 -tutkimuksesta selviää, että leirintäaluematkailun aikaansaama liikevaihto Suomessa on **235** miljoonaa euroa vuonna 2022. Tyypillisen leirintämajoituksen sisältävän matkan kustannus on **700** euroa (mediaani, koko seurue). Päivässä leirintäaluematkailijalta kuluu rahaa noin **107** euroa, josta valtaosa kohdistuu leirintäalueen ulkopuolelle. Suurimpia hyötyjiä rahankäytöstä ovat huoltamot, majoitusala, ruokakaupat sekä kahvilat ja ravintolat.

Leirintämatkailun kokonaistyöllisyysvaikutus on noin **3 000** henkilötyövuotta.

LEIRINTÄMATKAILU SUOMESSA 2022

TULO- JA TYÖLLISYYSVAIKUTUKSET

Kävijät kuluttivat keskimäärin päivässä **107 € / hlö**

TOP 5 syytä

Leirintäaluematkailuun

1. Vapaus mennä minne tahtoo (69%)
2. Aikataulusta riippumaton matkanteko (69%)
3. Paljon eri vaihtoehtoja, alueita minne mennä (55%)
4. Karavaanarimatkailu (54%)
5. Virkistytymisen, vaihtelunhalu (45%)

Leirintäaluematkailun aikaansaamat verot:

34,2 M€

ALV:TAUSALUEMATKAILUVERO

30,2 M€

MUUNNELLUTUKSEN ALV:TAUS

23,4 M€



Työllisti ja toi tuloa leirintäaluepaikkakunnille

TALOUSVAIKUTUS

235 M€



Ajokilometrejä

3500 km

vuodessa

joista Suomessa 2500 km

Kävijöiden merkittävimmät rahankäyttökohteet

MAJOITUSPALVELUT

47,8



POLTTOAINEET

47,2



ELINTÄRVIKKEET

39,2



RAVINTOLA- JA KAHVILAPALVELUT

30,5



KULUTUSTAVAROIDEN OSTOT

16,6



M€

KOKONAIS-
TYÖLLISYYS-
VAIKUTUS
2957

HENKILÖTYÖVUOTTA



VÄLITÖN
TYÖLLISYYSVAIKUTUS
2055 HTV

Leirintäaluematkailua
suosittelee

84%

Leirintämatkan aikoo
tehdä ensi vuonna

85%

Tutkimuksen kohteina olivat Suomen Leirintäalueyhdistyksen kuuluvien leirintäalueiden asukkaat ja SF-Caravan:n tyyri- ja autokäyttöön tilanneet henkilöt (27 000). Tiedotkeräys tehtiin 24.6.-18.8.2022. Tutkimukseen vastasi kaikkiaan noin 3 522 henkilöä (leirintäalueet 1 168 ja SF-Caravan:n tyyri- ja autokäyttöön tilanneet 2 354).

TUTKIMUKSEN TOI LUTVI HAAGA-HELIA-AMMATTIKORKEAKOULU.

Liikemöijä:

Antti Saakkonen / Suomen Leirintäalueyhdistys ry
+358 44 000 5930 / antti.saakkonen@camping.fi
Timo Piilonen / SF-Caravan ry
+358 50 582 6561 / timo.piilonen@caravanant.fi
Petteri Ohtonen / Haaga-Helia / tutkimusjohtaja
040 826 8183 / petteri.ohtonen@haaga-helia.fi

Jatkovaihtoehtoja

Myynti:

- 1) Myydään sekä rakennukset että maapohja
 - Myyjinä sekä yhtiö että kunta
 - Samassa yhteydessä ostajan tulisi ostaa myös liiketoiminta eli kustannus nousisi tuosta arvioidusta 1,75 M€ vielä lisää
- 2) Myydään rakennukset
 - Myyjinä yhtiö että kunta
 - Hinta noin 900.000 € + liiketoiminta
- 3) Myydään osa rakennuksista ja vuokrataan osa
 - myydään majoitusrakennukset ja vuokrataan ostajalle tai jollekin muulle kahvilarakennus/rakennukset ym.
 - Myydään kahvilarakennukset ja vuokrataan ostajalle tai jollekin muulle majoitusrakennukset
 - Myyntihinta ja vuokraushinta riippuu vuokrauskohteista ja myyntikohteista.
- 4) Myydään osa rakennuksista ja yhtiö pyörittää osaa
 - myydään majoitusrakennukset ja kiinteistöyhtiö pitää ja pyörittää kahvila toimintaa sekä muiden mahdollisia oheistoimintoja (saunat)
 - Myydään kahvilarakennukset ja kiinteistöyhtiö hoitaa majoitusrakennuksista

Vuokraus:

- 1) Vuokrataan kaikki rakennukset pitkällä (vähintään 10 v.) vuokrasopimuksella
 - Kiinteistö Oy kunnostaa rakennukset ensin
 - Vuokraa kuitataan kunnostusta vastaan
 - Näiden miksaus
- 2) Vuokrataan osa rakennuksista
 - Majoitusrakennukset vuokrataan ja kahvilarakennus/rakennukset jäävät kunnan/yhtiön haltuun
 - Kahvilarakennus/rakennukset vuokrataan ja majoitusrakennukset jäävät yhtiön haltuun
- 3) Vuokrataan rakennukset osaksi vuotta
 - Rakennukset vuokrataan toimijalle esim. huhtikuun alusta syyskuun loppuun (6 kk)
 - Kiinteistö Oy huolehtii vuokraustoiminnasta toisen puolivuotta

Kaavoitus:

- 1) Kaavoitetaan alue kokonaan vakituisen asumiseen
 - myydään leirintäaluemökkit pois esim. huutokaupalla
 - Mitä tehdään isoille (4, 6 ja 8 hengen) mökeille?
- 2) Kaavoitetaan alue osittain vakituisen asumiseen
 - a. Osa alueesta jätetään vuokraustoimintaan esim. isot mökit
 - b. osa alueesta jätetään vapaa-ajan asumiselle (myydään nykyiset uudemmat mökit vapaa-ajan asunnoiksi)