

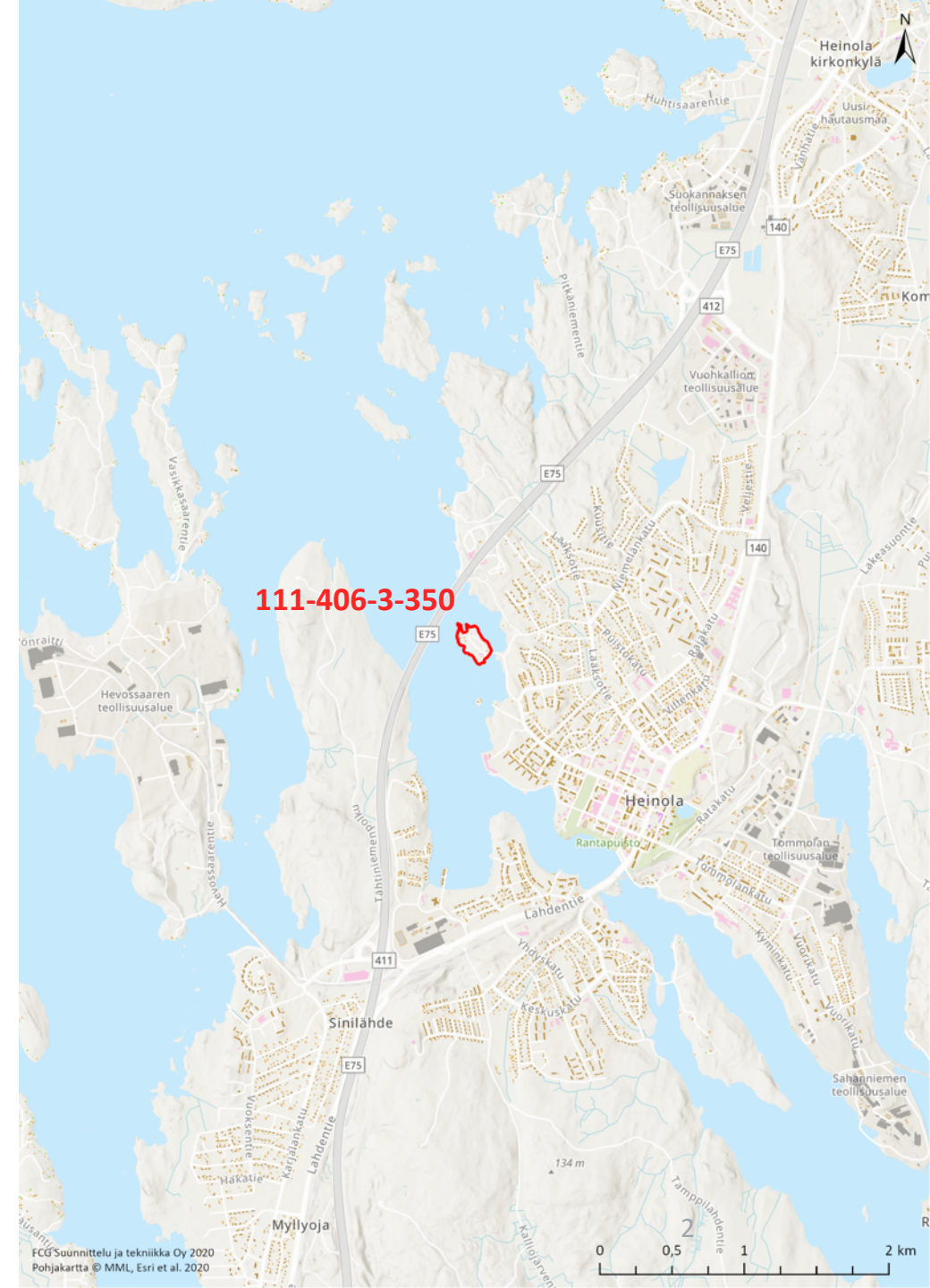
HEINÄSAAREN LEIRINTÄALUE

Business Heinola

19.1.2021

Myytävä kohde

- Heinolan kaupunki myy omistamallaan kiinteistöllä 111-406-3-350 sijaitsevan Heinäsaaren leirintäalueen rakennuskannan.
- Heinäsaari sijaitsee Heinolan keskustaajamassa hyvien liikenneyhteyksien varrella.
 - Etäisyys kaupungin keskustaan noin 1,5 km.
- Leirintäalueen rakennuskanta on pääosin 1990-luvulta.
 - Rakennukset ovat peruskuntoisia.
- Alueen maapohja jää kaupungin omistukseen.



Kohteen perustiedot

Kiinteistö

- Kiinteistötunnus: 111-406-3-350
- Osoite: Heinäsaarentie 101 18100 Heinola
- Pinta-ala: noin 3,7 ha (Heinäsaaren osuus kiinteistöstä)
- Asemakaava 521 (lainvoima 1995)
 - VL, lähivirkistysalue
 - Rakennusoikeus 800 k-m², josta käyttämättä noin 200 k-m²
- Arvot
 - Heinäsaari on osa Heinolan kansallista kaupunkipuistoa

Rakennukset

1. Päärakennus (285 k-m²)
2. Lomamökit
 - 1 kpl lomamökki 41 k-m² (6 hlöä)
 - 5 kpl lomamökki 27 k-m² (4 hlöä)
 - 11 kpl kesäasuttava aittamökki 5 k-m² (2-4 hlöä)
3. Neljä saunarakennusta (4-15 hlöä)

28.1.2021 • Lisäksi talousrakennuksia



Kohteen kehittämismahdollisuudet 1/3

- Lähtökohtana on, että leirintäaluetoiminta Heinäsaarella jatkuu ja kaupunki tukee alueen kehittämiseen edelleen
- Heinäsaaren rakennukset myydään ryhmänä
- Alueen käyttämätön rakennusoikeus on nykytilanteessa noin 200 k-m²
- Jos ostajalla on toiminnan kehittämiseen liittyviä lisärakentamis- ja kaavamuutostarpeita, on niistä mahdollista neuvotella myynnin yhteydessä
 - Kaupungilla on valmiudet käynnistää asemakaavan muutos nopealla aikataululla
- Rakennusten omistaja ja Heinolan kaupunki laativat maapohjaa koskevan vuokrasopimuksen
- Heinolan kaupunki tarjoaa ostajalle pitkää vuokrasopimusta

Kohteen kehittämismahdollisuuksia 2/3

Lähtökohtana on, että leirintäaluetoiminta Heinäsaassa jatkuu ja sitä kehitetään edelleen

- Heinäsaaren kaavoittaminen RM-alueeksi
 - Ranta-asemakaavan laatiminen, siten että se vastaa mahdollisimman hyvin leirintäaluetoimijan tarpeita
- Lisärakentaminen (esimerkkejä)
 1. Noin viisi uutta mökkirakennuspaikkaa nykyiselle mökkialueelle, saaren itäosaan
 - Noin 35 k-m² ja 4-6 vuodepaikkaa / mökki
 - Yhteensä noin 175 k-m² ja 20-30 uutta vuodepaikkaa
 2. Varaus noin seitsemälle uudelle mökkirakennuspaikalle saaren länsiosaan
 - Yhteensä noin 250 k-m² ja noin 30-40 uutta vuodepaikkaa
 - Toteutetaan nykyiselle karavaanarialueelle, jos mökkimajoitukselle on riittävästi tarvetta ja kysyntää
 3. Vedenpäälliset rakenteet saaren koillisosaan
 - Esim. Houseboats ym. kelluvat ratkaisut
 - Mahdollisuus yhteistyöhön alueella toimivien asuntoveneyrittäjien kanssa
 4. Varaus uudelle venelaiturille Heinäsaaren eteläosaan
 - Laiturin rakennuspaikka ja mitoitus tutkitaan alueen tarkemman suunnittelun yhteydessä
 5. Leirintäalueen kahvila-ravintolan ja terassialueen kehittäminen
 - Venesatama ja vesilläliikkujien ”pysähdyspaikka”
 - Asiakaskunnan kasvattaminen (veneilijät, melojat, ”ohikulkijat”)
 - Mahdollisuus kehittää myös muita venesatamapalveluita
 6. Alueen maankäytön kehittämisen yhteydessä tutkitaan myös M/S Pyhäjärven tai muun isomman aluksen pääsy ja pysähtymismahdollisuus Heinäsaassa
 - Soveltuva laituripaikka tutkitaan alueen tarkemman suunnittelun yhteydessä
 - Leirintäalueen aktiviteettien / virkistyspalveluiden tarjonta lisääntyisi
 - Tarjoaisi lisää potentiaalista asiakaskuntaa M/S Pyhäjärvelle tai muulle risteilytoimijalle



Kohteen kehittämismahdollisuuksia 3/3

Liittyminen muihin suunnitelmiin

- Kaupunki Chaletit - Rannanmäenkuja 7
 - Rakentamaton tontti, jonne suunnitteilla matkailua palvelevaa majoitusta
 - Sijaitsee noin 250 metriä leirintäalueesta itään
 - Mahdollisuus yhdistää Kaupunki Chalet -konsepti osaksi leirintäalueen toimintaa
 - Leirintäalueen majoituspalveluiden tarjonta kasvaisi ja monipuolistuisi
 - Chaleteissa majoittuvat voivat käyttää esim. leirintäalueen kahvila-/ravintolapalveluita sekä vuokrausvälinepalveluita
 - Heinäsaaren ja Rannanmäenkuja 7:n välisen sekä kaupungin keskustaan suuntautuvan ulkoilu- / kevyenliikenteen reitin kehittäminen
- Vesistömatkailun kehittäminen välillä Kalkkisten-Kimolan kanava
 - Vesistömatkailun kasvun tukeminen Heinolan alueella sekä Ruotsalaisen ja Päijänteen välillä
 - Venesatamien ja pysähdyspaikkojen kehittäminen kokonaisuutena
 - Huoltopalvelut, kahvila-ravintolapalvelut, majoitus

Idealuonnos

Rannanmäenkuja 7

KAUPUNKI-CHALETIT
- 9 huoneistoa à 90 m²
- 2 huoneistoa à 130 m²
- 2 kerrosta + parvi
- 3 mh + oh + kt + 2 kpb + s + parvi
- 6-8 vuodepaikkaa/huoneisto
- huoneistoala yhteensä 1070 m²
- karrasala noin 1300 k-m²
- vuodepaikkoja yhteensä noin 96



FCG

Hyvän elämän tekijät

Lisätietoja

Mikko Keskinen

mikko.keskinen@fcg.fi

044 704 6297

Risto Ala-aho

risto.ala-aho@fcg.fi

044 704 6204