

Myytävänä huoltoasema VT 6 varrella

Etelä-Karjala, Simpele



TUTUSTU JA OTA YHTEYTTÄ:

Hannu Laitinen (asiamies)
Value Set Oy
050-365 4187
hvplaiti@gmail.com

Yhteenveto

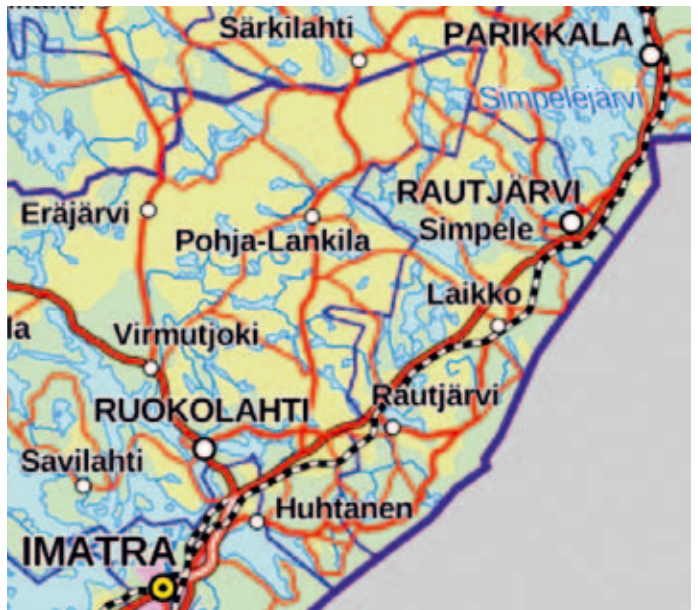
Rautjärven kunnassa Änkilässä osoitteessa Mäkiänkiläntie 2, 56800 Simpele on myynnissä huoltoasemakiinteistöjen kokonaisuus valtatie 6:n varrella. Liikepäikan omistus on kokonaan osakeyhtiöllä Simpeleen TB-Huolto Hartikainen Oy (Y-tunnus 0530151-5).

Huoltoasemarakennuksessa on myymälä, kahvila-ravintola, pesuhalli ja korjaamotila. Alueeseen liittyvällä tontilla sijaitsee taukotupa ja raskaan kaluston tankkauspaikka. Polttonesteiden jakelualueet eli mittarikenttä ja D-piste ovat vuokratuna Oy Teboil Ab:lle vuokrasopimuksilla, joiden päättymisaika on vuonna 2025.

Liikepaikka sijaitsee valtatie 6:n risteyksessä, josta kuljetaan myös Rautjärven kuntakeskukseen Simpeleelle. Huoltoasema on toiminut vuodesta 1983.

Välimatkat Simpeleeltä lähialueille: Parikkala 18 km, Ruokolahti 38 km, Imatra 41 km, Lappeenranta 78 km, Kitee 97 km ja Joensuu 155 km.

Valtatie 6:n liikennemäärät käyvät ilmi alla olevasta Väyläviraston tulosteesta (2024). Sen mukaan liikennemäärät vaihtelevat vuodenajan mukaan noin 3 500 autosta 4 500 autoon.



Suomen Väylät

Kohdetiedot

Sijaintitiedot	Tieosoitteetiedot
Karjaantie	Katunumero: 2978
Lat: 6211385	Tie: 6
Lon: 624598	Ajorata: 0
	Osk: 318

Liikennemäärät (viimeisin)

LIKKENEMÄÄRÄT (VIIMEISIN)	
Liikennemäärät (viimeisin) Yksittäivät tunnistet 4335	
Vuoden keskimääräinen vuorokausiliikenne (KVL)	3444
Arkipäivän keskimääräinen vuorokausiliikenne (KAVL)	3300
Kesän keskimääräinen vuorokausiliikenne (KKVL)	4480
Raskaiden ajoneuvojen KVL	410
Raskaiden ajoneuvojen KAVL	540
Yhdistelmäajoneuvojen KVL	311
Yhdistelmäajoneuvojen KAVL	422
HCT täysperävaunurekkojen KVL	
HCT täysperävaunurekkojen KAVL	
Moottoripyörien KKVL	
Moottoripyörien KKA VL	
Polkupyörien KKVL	
Polkupyörien TKVL	
Kausivaihtelu luokka	Normaali
Viiikonpäivä vaihtelu luokka	Parantaa
Tunti vaihtelu luokka	Normaali

Rakennukset, rakennelmat ja tontti

Myyntikohteen tontit (KT 689-434-15-103 ja 689-434-15-113) kuuluvat asemakaava-alueeseen ja näillä on kaavamerkintä KM. Polttonestejakeluun tarkoitettut alueet ovat asemakaavaan merkinnällä PIMA. Alue on liikerakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa majoitustiloja ja vähittäiskaupan suuryksikön. Asemakaava on vahvistettu 2012. Etelä-Karjalan maakuntakaavan 2040 suunnittelussa alue kuuluu Rautjärven kuntakeskuksen kehittämisvyöhykkeeseen. Etelä-Karjalan maakuntakaavan odotetaan valmistuvan 2024. Siinä tarkastellaan maakunnan kehitystä vuoteen 2040 asti.

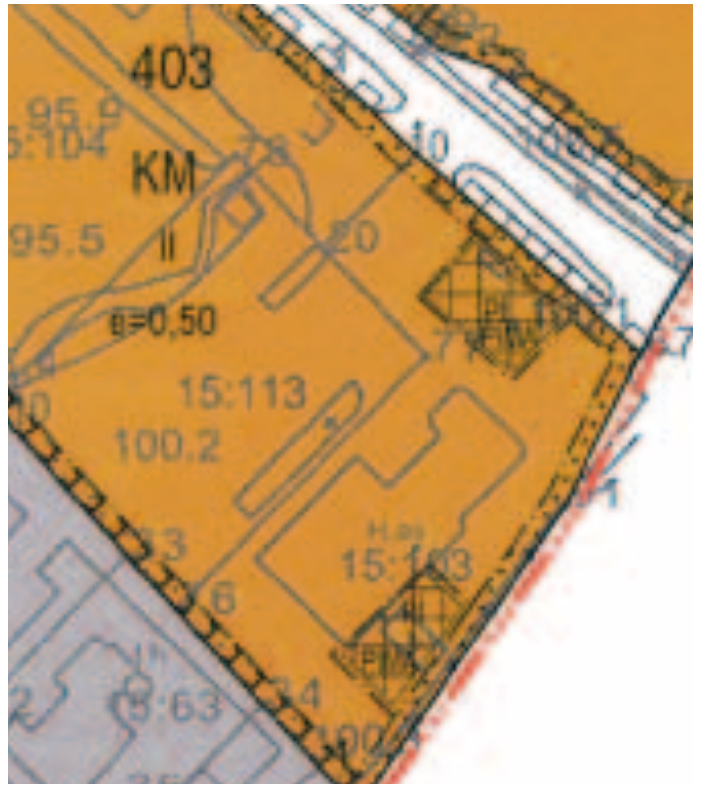
Kiinteistöjen rakennukset ovat huoltoasemamyymälä- ja ravintolarakennus, siihen liittyvä pesuhalli-, korjaamo- ja varastotila. Huoltoaseman läheisyydessä on noin 100 m² laajuinen Tautkomaja, jossa ovat sauna- ja lepotilat. Tonttien kaavaan merkitty tehokkuusluku on 0,50 ja kerrosluku kaksi (II).

Kiinteistöllä sijaitsevaa huoltoasemarakennusta on laajennettu ja kunnostettu 2009, jolloin jakelualueet uusittiin. Ravintolatilat saivat nykyisen muotonsa vuosien 1997 ja 2006 uudistuksissa.

Huoltoasemarakennuksen rakennusala on yhteensä noin 1 500 m² ja kahden tontin yhteenlaskettu pinta-ala noin 13 000 m². Kaavamerkinnän perusteella alueen rakennusoikeus on kokonaisuudessaan noin 6 500 m².

Henkilöautojen tankkauspaikalla sijaitsevat maanalaiset säiliöt kuuluvat kiinteistöön, samoin mittarikatos. Jakelumittarit ja automaatti, polttonestekauppaan liittyvät laiteasennukset, polttonestesäiliöiden valvontajärjestelmät ja aseman opasteet sekä raskaan kaluston tankkauspiste ovat Oy Teboil Ab:n omaisuutta.

Tontti on asvaltoitu ja siihen liittyvät viheralueet ovat asemakaavan mukaiset. Asiakkaiden pysäköintialue on valtatie ja huoltoaseman välisellä alueella. Raskaan kaluston pysäköintiin on hyvät tilat huoltoaseman takana.



Huoltoaseman ravintolatiloja uudistettaessa tilan tuntua lisättiin korkealla sisäkattoratkaisulla.

Markkinatilanne

Rautjärven asukasluku oli 31.12.2023 yhteensä 3 032 asukasta, josta keskustaajamassa Simpeleellä noin 1 500. Kunnassa on rekisteröityjä autoja liikennekäytössä (31.3.2023) yhteensä 2 152 jakautuen: 1 809 henkilöautoa, 232 pakettiautoa ja 54 kuorma-autoa. Traktoreita oli 645. Mootoriajoneuvokanta on rakenteeltaan ja määrältään samantyyppinen muihin Kaakkois-Suomen pieniin kuntiin verrattuna.

Rautjärven maantiepolttonesteiden myynti oli vuonna 2023 kaikkiaan noin 8,0 milj. litraa, josta bensiinit 0,9 milj. litraa ja dieselit 5,6 milj. litraa. Kevyttä polttoöljyä myytiin 1,4 milj. litraa. Rautjärven polttonestemyynti jakautuu kahden huoltoaseman ja kahden D-pisteen kesken, jonka lisäksi kunnassa on teollisuudella omaa polttonestevarastointia.

Kohteessa toimivan liiketoimintayhtiön menestyksestä eräisiin muihin vastaaviin, kaupunkien ulkopuolella valtatievarressa oleviin huoltoasemiin verrattaessa voidaan todeta, että yrityksellä on runsas kahvila/ravintola-alan liiketoiminta ja hyvä sijainti alueen vilkkaassa liikennepaikassa..

Polttonestemyynti on ollut kyseessä olevassa kohteessa viimeisinä vuosikymmeninä pääosin öljy-yhtiön operoimaa, kuten yhä useammilla yksityisillä huoltoasemilla. Vaikka tämä vähentää



Taukopaikkana Simpeleen TB on ollut erittäin tunnettu 1980-1990-luvulta alkaen, jota kutsuttiin pitkään "Marja-Liisan ja Harrin asemaksi". Marja-Liisa Kirvesniemi edusti Simpeleen Urheilijoita.

Rautjärvi	31.12.2023
------------------	-------------------

Ajoneuvokanta, liikennekäytössä olevat ajoneuvot
Väestö, öljylämmitystaloudet, kesämökit

Autot yhteensä	2 152
Henkilöautot	1 859
Pakettiautot	232
Kuorma-autot	54
Traktorit	645

Väestö 2023M12	3 032
----------------	-------

Öljy, kaasu	295
Omakoti- ja paritalot	249
Rivitalot	6
Kerrostalot	3

Kesämökkejä (lkm)	1 246
-------------------	-------

POLTTONESTEIDEN MYYNTI (M3)

MBE2023	927
DIE2023	5 637
POK2023	1 397

poltonestekaupasta kauppiaan saatuja tuottoja, ketjun toimintatavan mukainen hinnoittelu on kauppiaille riskitöntä ja turvaa selvästi edullisemmän mielikuvan ansiosta suuremman asiakasmäärän, kun liiketoiminnan muu tarjonta on markkinoiden kysyntää vastaavaa.

Tulevaisuuden näkymien osalta polttonesteiden myynti jatkuu nykyisellä tekniikalla ja nykyisen kaltaisilla nestemäisillä polttoaineilla vielä pitkään 2030-luvulle, koska nykyisen autokannan uusiutuminen ei muuta kysynnän rakennetta kovin nopeasti.

Simpleen huoltoasema

Hartikaisten perheyhtiön toimintaan vuonna 2022 palautettu liiketoiminta on elpynyt paikallisen asiakaskunnan, keskeisen sijainnin ja tienkäyttäjien suosion ansiosta.

Huoltoaseman pääliiketoiminta on ravintola- ja kahvilapalvelut. Yritys on tarjonnut lounasta kaikkina viikonpäivinä ja kyennyt huolehtimaan myös lisäkysynnästä, jota aika ajoin ohjautuu paikallisen teollisuuden kautta.



Kahvilatilat on sisustettu toisaalta ”diner”-teemaan, ja toisaalta tuotu esille moottoriurheilua, esimerkiksi entisöityjä moottoripyöriä. Simpleen huoltoasemalla on järjestetty kokoontumisia ja esimerkiksi harrastajatapahtumia.

Myymälä- ja ravintolatiloihin liittyy myös pääravintolan yhteydessä oleva kokoustila, jota käytetään kokouksiin, koulutuksiin, yksityistilaisuuksiin ja eri asiakasryhmien tilauksiin.



Ravintolan tarjoilualue on selkeä ja tilava. Asiakaspaikkoja on kaikkiaan noin 200, joten ryhmälounaat ja -ruokailut onnistuvat hyvin.





Simpeleen huoltoasemalla autonpesukoneeseen on lisätty ohjelma pick-up -ajoneuvojen pesua varten.

Huoltoasema on usein autourheilutapahtumien reitillä katsojia ja kilpailijoita palveleva kokoontumispaikka.



TEBOIL
Simpele

40 vuotta
Änkilänmäellä!

40-VUOTISKAKKUKAHVIT
maanantaina 2.10. klo 9-16



**AAMIAIS-
BUFFA**
is back!

Joka päivä
klo 6-10
ma 2.10. alkaen

**Aito
KAHVI**
500 g **4 pkt**
10€



Lounas
noutopöydästä

Arvontaa!

10€ (11,90)

**AUTO
PESUT**
pesu vain ma 2.10.



-50%

rolls TEBOIL SIMPELE
ROLLS

JUUSTOATERIA
6,00 €



TARJOUS VOIMASSA VAIN
TÄNÄÄN 2.10. KLO 20 ASTI!

LOUNAS ark. 10-16, la-su 11-16

AVOINNA ma-su 6-22

SIMPELE **TEBOIL**

Simpeleen TB-Huolto Hartikainen Oy • Mäkiänkiläntie 2, 56800 Simpele