



Tätä kohdetta välittää

Jarkko Laamanen, Myyntineuvottelija

050-3404179

jarkko.laamanen@omallamaalla.fi

Metsätila

Kotka, Maunula

Kiinteistötunnus

285-408-1-23

Pernoontie, 48410 Kotka

Kymenlaakso

Hintapyyntö

130 000 €

Pinta-ala

n. 20,01 ha

Kuutiot

2603 m³

Tarjoa viimeistään

1.3.2026 23:59

Kuvaus

Monien mahdollisuuksien kohde Kotkassa. Tämä kohde on ensisijaisesti metsätila pelto-osuudella, mutta mahdollisesti myös oiva uuden kodin rakennuspaikka aivan Pihkoon taajaman välittömässä läheisyydessä ja Pernoontiessä kiinni. Tämä kiinteistö sijaitsee virallisesti viidessä eri palstassa mutta suurin ja yhtenäinen kokonaisuus sijaitsee erinomaisella paikalla hyvien kulkuyhteyksien varrella Pernoontien molemmin puolin. Metsätalousmaata on 16,8 ha ja vuokrattuja peltoja (vuokrasopimus voimassa vuoden 2028 loppuun saakka) on 2,48 ha. Peltojen vuokratuotto on 300 euroa/ vuosi, Kiinteistöllä sijaitsee osittain romahtanut rakennuskanta pihapiireineen. Vesiosuuskuntaan liittyvät osakkeet on, mutta vesi- tai viemärijohtoja ei ole vedetty talolle.

Metsien tunnuslukuja voi opiskella oheisista materiaaleista. Metsät kaipaavat tulevana vuosina mm. harvennuksia ja seuraavan viidentoista vuoden nettokassavirta on 45 000 euroa. Tämä kohde myydään metsätilana jonka alueella sijaitsee purkukuntoiset rakennukset.

Tilan markkina-arvo vuonna 2040, sekä arvioidut nettokassavirratt johtavat 4,86 % tuotto-odotteeseen (p.a.), jos tilan hankkii hintapyynnöllä. Tuottoennusteen eri hankintahinnoille sekä arvioidut kassavirratt löydät arviomateriaaleista, tämän laskennassa on otettu huomioon vain metsätalouskäytössä olevat alueet. Pellon ja vanhan pihapiirin arvo (25 000EUR) on otettu huomioon hintapyyntöä asettaessa ja sen oletetaan pysyvät muuttumattomana vuoteen 2040, mikäli alueella ei aloiteta kiinteistöjen kehittämistä.

Rakennuksiin ja mahdolliseen rakentamiseen liittyen on hyvä tietää seuraavaa:

Kaavojen osalta kiinteistö sijoittuu kahden osayleiskaavan alueelle. Pihkoonhaaran (joen sivu-uoma) itäpuolinen alue on Kymijoen Etelä-osien osayleiskaavassa osoitettu maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi (MA). Tämän lisäksi osa-alue on kokonaisuudessaan tulvavaara-alue (tr) sekä ranta-alue (ra) ja arvokasta maisema-alue (ma). Nämä merkinnät estävät rakentamisen tälle alueelle. Kymijoen Etelä-osien osayleiskaava on lainvoimainen.

Pihkoonhaaran länsipuoli on Kotkan yleiskaavassa vuodelta 1986 osoitettu osittain pientalojen rakentamiselle soveltuvaksi alueeksi (AP). Yleiskaava ei ole lainvoimainen.

Myös Kaukola-Pihkoon osayleiskaavassa on kiinteistölle osoitettu omakotitalojen rakentamiselle soveltuvaa aluetta (AO). Osayleiskaava ei ole lainvoimainen.

Kiinteistön länsiosan maankäyttöä ohjaa lainvoimainen Kotkan - Haminan seudun strateginen yleiskaava, joka osoittaa alueen olevan taajamatoimintojen aluetta.

Yhteenvedon voidaan todeta, että kiinteistön länsiosalle voisi sijoittamisluvalla hakea mahdollisuutta yhden omakotitalon rakentamiselle. Vaihtoehtoisesti asemakaavan laatimisella alueelle on mahdollista tarkastella soveltuuko osa-alue useamman omakotitalon alueeksi. Kaavan laatimisen kustannuksista osa tulisi maanomistajalle. Kotkan kaupungilla ei kuitenkaan ole lähivuosien suunnitelmissa asemakaavoittaa kyseistä aluetta.

Sijoittamisharkinta tulisi sitten tehdä joko samanaikaisesti rakentamisluvan kanssa tai rakentamislain 62 §:ssä säädetyllä erillisellä sijoittamislupahakemuksella.

Tee rohkeasti tarjous tästä mielenkiintoisesta kokonaisuudesta joka tuottaa tulevina vuosina niin metsän kuin peltojenkin osalta!

Tee tarjous alla olevalla lomakkeella 1.3.2026 klo 23.55 mennessä.

Kuviokartta

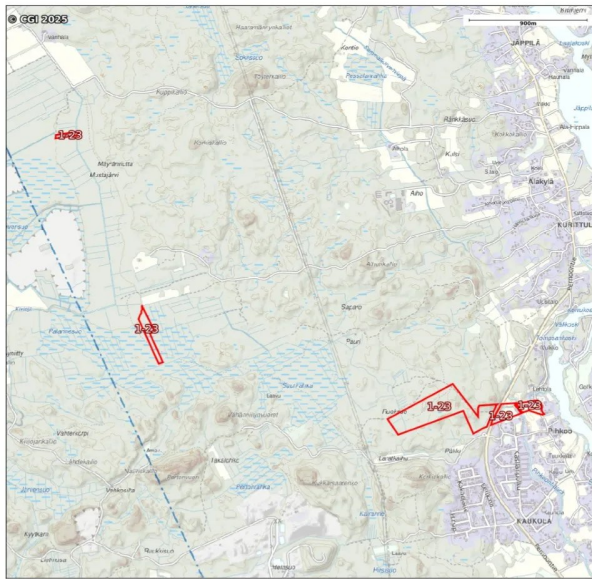
Karttakoordinaatit: 60.518515, 26.853197



KIINTEISTÖ KARTALLA 02.12.2025
285-408-1-23 Maunula

sivu 1 (7)

Kiinteistötunnus:	285-408-1-23
Rekisteriyksikkölaji:	Tila (1)
Nimi:	Maunula
Kunta:	Kotka (285)
Kylä/Kaupunginosa:	PIHKOO (408)
Rekisteröintipäivämäärä:	09.12.1988
Palstojen lukumäärä:	5
Maapinta-ala:	20.0063 ha



Kiinteistön raja- ja käyttöoikeusyksikötiedot on haettu Kiinteistöselvitysohjelmasta. Karttatuotteen sijaintiedossa voi olla epätarkkuuksia. Kiinteistön tarkka alueellinen ulottuvuus selvää toimitusasiakirjoista ja maastosta. Karttatuotteella näytetään käyttöoikeusyksiköt, joiden sijaintitieto on merkitty kiinteistön alueelle tai sen läheisyyteen. Kiinteistöä rasittavat käyttöoikeusyksiköt selviävät kiinteistörekisteritiedosta. Taustakartta on viitteellinen. © MML ja kunnat

Arviomateriaalit

Summa-arvolaskelma kuvioluettelolla

Tuottoarvolaskelma Maunula

Metsätaloustiedot

Lataa materiaalit

Metsätaloustiedot.pdf

Maanmittauslaitoksen-asiakirjat.pdf

[Karttatulosteet.pdf](#)

Kuvat



Kuvio 12b



Kuvio 12



Kuvio 9 b



Kuvio 9 c



Kuvio 9



Kuvio 10



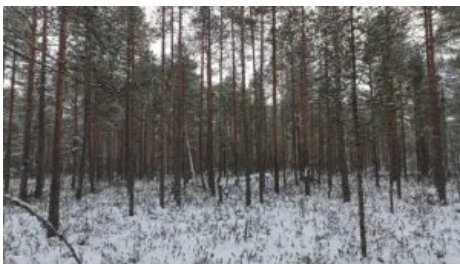
Kuvio 8 b



Kuvio 15



Kuvio 7



Kuvio 3 b



Kuvio 4



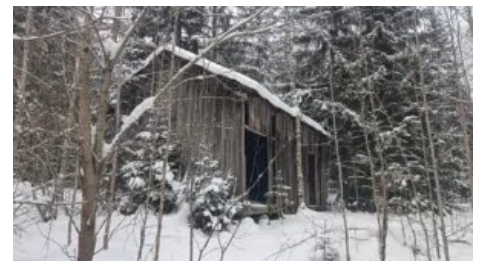
Kuvio 6 b



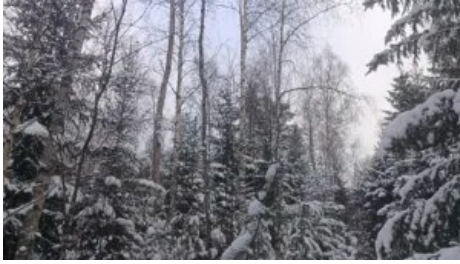
itäpuolen peltolohko II



itäpuolen peltolohko



Lato metsässä



Kuvio 8



Hirsiaitta



pihapiiriä pellolta päin



Talo II



Talo



Ulkorakennus



Ulkosauna



Maakellari



Yleiskaava Maunula A0



Maunula kaikki palstat