



Tätä kohdetta välittää

**Joni Tervo, MTI / LKV**

0505737209

joni.tervo@omallamaalla.fi

## Metsätila

# Kouvola Ahvionranta

Kiinteistötunnus

**286-411-2-62**

Hirvijärventie 114, 46950 Kouvola

Kymenlaakso

Hintapyyntö

**645 000 €**

Pinta-ala

**n. 124 ha**

Kuutiot

**16600 m<sup>3</sup>**

## Kuvaus

---

Ahvionrannan kiinteistö sijaitsee Kymijoen mustan mullan lehtoalueella ja puuston kasvu on erittäin hyvää. Noin 2/3 pinta-alasta ja puustosta sijaitsee Karjasaareissa ja noin 1/3 mantereella, Kymijoen länsilaidalla. Karjasaaresta puunkorjuu on hoidettu pioneerin tekemän ponttoonisillan avulla. Puunkorjuu Karjasaaresta on kalliimpaa ja sopivan kaluston löytäminen voi viedä aikaa. Maapohjien potentiaali luontaiseen taimettumiseen on poikkeuksellisen hyvä ja metsien käsittelyissä onkin paikoitellen hyödynnetty mm. poimintahakkuita ja harvennuksia, luontaisen taimiaineksen ja jatkuvaan kasvatukseen tähtäävästi. Osa alueista on uudistettu ja viljelty normaalisti, hieman siemenpuita jättäen. Osalla kuvioista on myös viljeltyä, järeää tervaleppää.

Kaava kieltää pääosin puhtaat avohakkuut, mutta normaalit suojuspuuhakkuut, tai siemenpuuhakkuut ovat sallittuja. Tila sijaitse Kymijoen rantaosayleiskaavan alueella ja on kaavoitettu pääosin maisemallisesti arvokkaaksi metsäalueeksi. Kaavan tiedot löytyvät "lisätiedot" kohdasta.

Edelliset, isommat hakkuut Ahvionrannan tilalla on tehty noin 15 vuotta sitten ja arvion kassavirtalaskelmiin on arvioitu vuodelle 2026 noin 360 000 euron nettokassavirta, mikäli metsiä käsittelee arvion toimenpide-ehdotuksilla. Arvioidut kassavirrat ja tuotto-odotteen löydät arviomateriaaleista. Toimenpidekartat löytyvät karttamateriaaleista.

Ahvionrannan ja Karjasaaren kohde on muutenkin poikkeuksellinen. Karjasaari on suuri saari, pinta-alaltaan n. 218 ha. Luonnontilaisia metsiä saareissa ei esiinny. Pohjoisosaa on viljelty, mikä näkyy metsittyneinä peltoina ja vanhoina, metsän sisään jääneinä latoina. Vielä 1940-luvun kartoissa Karjasaaren pohjoisosaan on merkitty pieniä peltoja. Laidunnus Karjasaareissa on lopetettu 1960-luvun alussa (Vuorela 2003). Saaren metsät ovat olleet voimallisessa metsätalouskäytössä, suot ja soistumat ovat ojitettuja. Vaikka Karjasaaren puusto on verrattain nuorta, on sen linnusto rehevän kasvillisuuden takia varsin monipuolinen. Tyypillisten havumetsän lajien lisäksi saareissa viihtyvät lehtipuuvaltaisilla alueilla myös monet lehtolajit.

Tämän kokoluokan kohteita tulee harvoin myyntiin. Kohteen erityisominaisuudetkin huomioiden, tällaista tilaisuutta ei kannata jättää käyttämättä!

## Arviomateriaalit

---

Ahvionranta\_summa-arvo

Ahvionranta\_kuviotiedot

Tuottoennuste\_Ahvionranta

## Kiinteistön tiedot

---

Kiinteistörekisteriotteen mukainen pinta-ala 124,88 hehtaaria.

Ahvionranta sijaitsee Kymijoen ranta-alueen osayleiskaavan alueella ja on valtaosin kaavoitettu maisemalliseksi arvokkaaksi metsäalueeksi. Alue on tarkoitettu metsätalouden käyttöön. Alueelle saa rakentaa vain metsätalouden tarpeisiin. Metsänhoidossa huomioitava maiseman ja luonnon arvot. Alueella ei tulisi tehdä avohakkuita, eikä rantoja rajaavaa puustoa saa kokonaan poistaa. Kaavamerkinnot kokonaisuudessaan: [3\\_2\\_Kymijoki\\_ranta\\_alue](#)

Kaavan luo-3 rajauksen alueet ovat kaavamääräyksen mukaisesti uhanalaisen tai erityisesti suojeltavan lajin esiintymisalueita, kyseessä on sekä lintulajeja että kasvilajeja.

Kaavasta huomiona vielä Retkeily- ja ulkoilualueeli VR-alueet ko. kiinteistön eteläisillä palstoilla. Satulavuolle-nimisen saaren itäosa on erikseen mainittu kaavaselostuksessa: "Tämän Natura-alueeseen kuuluvan saaren virkistyskäyttö on luontoselvityksen mukaan niin merkittävää, että kasvillisuuden kulumisen estämiseksi saarelle on syytä selvästi osoittaa leiriytymispaikka." Saari kuuluu Kymijoen Natura 2000 -alueeseen ja sen länsiosa on kaavassa sen vuoksi merkitty luonnonsuojelualueeksi. Kaavoitukseen liittyviä lisätietoja voi tiedustella välittäjältä.

Kattavat osuudet yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin kuuluvat kauppaan, KTJ-otteen mukaisesti (ladattavissa sivun alareunasta).

## Maksut

---

Tiemaksut: Huoltotien yksityistie 564 yksikköä. Tiemaksu 564EUR+perusmaksu 40EUR= 604EUR / vuosi.

Ostaja maksaa kauppahinnan lisäksi kaupanvahvistajan palkkion 138 euroa, varainsiirtoveron 3 % kauppahinnasta ja lainhuudon haun 161 euroa. Mahdollisessa sähköisessä kiinteistökaupassa ostaja maksaa Maanmittauslaitoksen sähköisen kiinteistövaihdannan palvelumaksun 221 euroa.

## Lisätiedot

---

Metsästysvuokrasopimus metsästysseura Pauke ry:n kanssa. Vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi. Vuokrakausi on vuoden mittainen, alkaen 1.4. ja päättyen 31.3. Vuokrasopimus on irtisanottavissa kirjallisesti vähintään 3kk ennen uuden vuokrakauden alkua.

XML-tiedoston saa välittäjältä

## Lataa materiaalit

---

[Metsataloustiedot-Ahvionranta.pdf](#)

[Ahvionranta-KTJ.pdf](#)

[Kartat-Ahvionranta.pdf](#)

## Kuvat



Kymijokea



27(4)



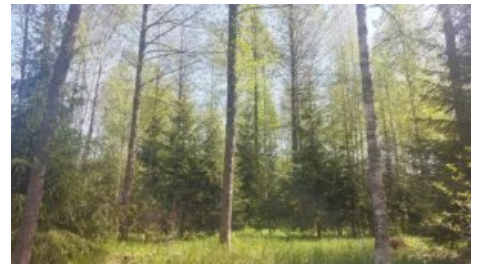
rehvyyttä



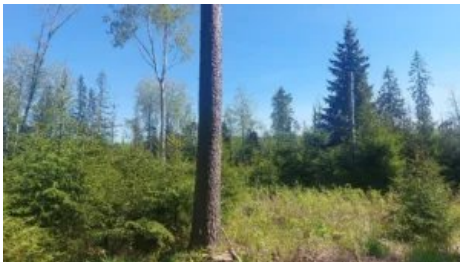
27(3)



27(2)



27



40



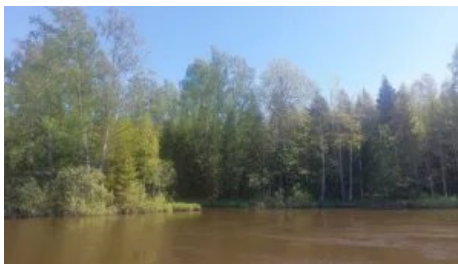
26



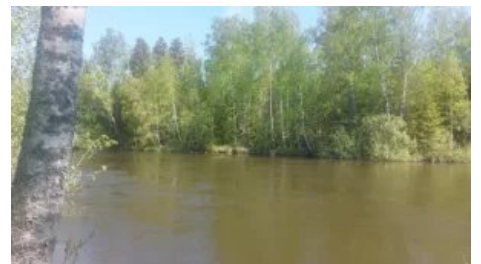
25



15



Karjosaari



Kuviolta 13 tilalle päin



Ahvionranta