



# KELTAKALLION MAANHANKINTA

Keltakallion tiedotus- ja keskustelutilaisuus 2.11.2021

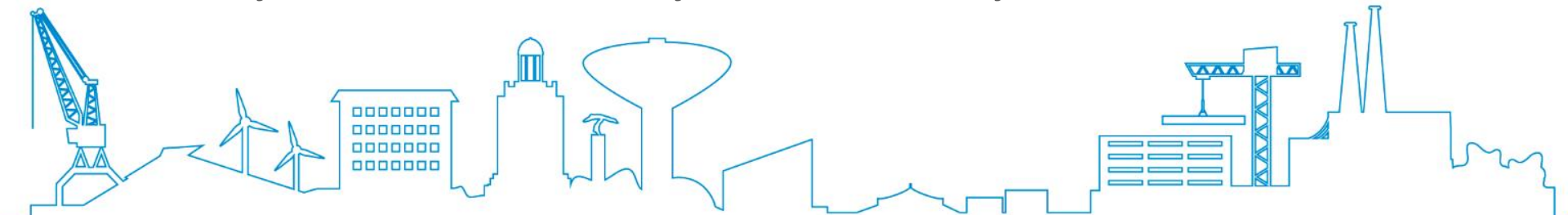
Katri Ervasti, tontti-insinööri



# RAAKAMAAN MYYMINEN KAUPUNGILLE



- Raakamaa on kaavoitettavaksi ostettavaa maata
- Raakamaan hinta 10 900 €/ha on Kotkassa yleisesti maksettava hinta raakamaasta -> hinta on yli kaksinkertainen verrattuna maa- ja metsätalousmaan hintaan
- Asemakaavoittamattomasta ei makseta korttelimaan hintaa, sillä
  - ostettavat alueet sisältävät myös yleiset alueet ja tulevaan asemakaavoitukseen ja alueiden käyttöön liittyy epävarmuustekijöitä
  - kaupungille tulee kustannuksia asemakaavoituksesta, erilaisista hankkeen vaatimista selvityksistä ja suunnitelmista, yleisten alueiden ja infran suunnittelusta ja rakentamisesta jne.



# RAAKAMAAN MYYMINEN KAUPUNGILLE



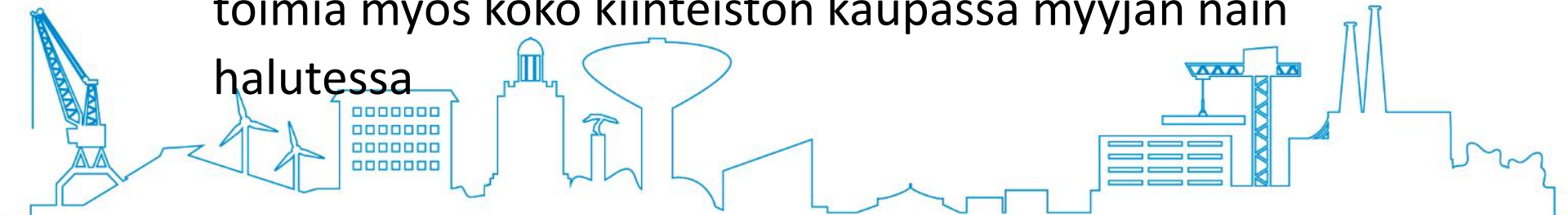
- Kaupunki ostaa jatkossa kiinteistöt siten, että puustosta maksetaan korvaus yleisen käytännön mukaisesti.
- Raakamaan peruspuuston määräksi katsotaan oikeuskäytännön mukaan 50 m<sup>3</sup>/ha ja tästä yli menevästä osuudesta maksamme korvauksen.
- Mm. luontoarvojen vuoksi on tärkeää, että ostettavilla maa-alueilla säilyy puusto ja puuston hakkuu tehdään vasta sitten kun alueen rakentaminen sitä vaatii.
- Kaupan ehtoihin ei tule sisältymään oikeutta puuston hakkuuseen ja tästä syystä maksamme puustosta



# RAAKAMAAN MYYMINEN KAUPUNGILLE



- Kaupunki vastaa
  - kauppakirjan laatimisesta
  - kaupanvahvistajan kustannuksista
  - lainhuudatuksen kustannuksista
  - mahdollisista määräalan lohkomiskustannuksista
- Kaupunki ostaa kiinteistöt/määräalat kiinnityksistä vapaana
- Määräalakauppoihin ei sisälly osuuksia yhteisiin alueisiin → osuudet jäävät myyjälle. Vastaavalla tavalla voidaan toimia myös koko kiinteistön kaupassa myyjän näin halutessa



# VEROTUKSESTA



- Maanomistajan myydessä kunnalle, kuntayhtymälle tai valtiolle maata, on koko kauppamukaan lukien puuston osuus osittain verovapaata.
- Luovutusvoittoa laskettaessa voidaan kunnalle luovutettaessa käyttää 80 % hankintameno-olettamaa eli 80 % kauppahinnasta on verovapaata. Lopusta 20 % osuudesta maksetaan 30 % pääomaveron.

→ Lopulliseksi veroprosentiksi muodostuu 6 %

- Jos maanomistaja myy pelkää puuta, menee vero pääomaveroprosentin mukaan.



# MAANHANKINTAPROSESSI



Kaupungin ostotarjous

Maanomistajan vastaus

Puustoarviointi

Kaupungin puustoarviolla täydennetty ostotarjous

Maanomistajan hyväksyntä tarjoukseen

Viranhaltijapäätös kiinteistön/määräalan ostamisesta

Oikaisuvaatimusaika 7+14 pvä

Päätös lainvoimainen

Kiinteistökauppa



