

# Valtion strategiset vajaakäyttöiset kiinteistöt

Työryhmän ehdotus

Hallintopolitiikka

VALTIOVARAINMINISTERIÖN JULKAISUJA – 2023:45



VALTIOVARAINMINISTERIÖ  
FINANSMINISTERIET

# Valtion strategiset vajaakäyttöiset kiinteistöt

## Työryhmän ehdotus

Valtion vajaakäyttöiset strategiset kiinteistöt -työryhmä

**Julkaisujen jakelu**

Distribution av publikationer

**Valtioneuvoston  
julkaisuarkisto Valto**

Publikations-  
arkivet Valto

[julkaisut.valtioneuvosto.fi](http://julkaisut.valtioneuvosto.fi)

**Julkaisumyynti**

Beställningar av publikationer

**Valtioneuvoston  
verkkokirjakauppa**

Statsrådets  
nätbokhandel

[vnjulkaisumyynti.fi](http://vnjulkaisumyynti.fi)

Valtiovarainministeriö

Tekijänoikeuslaki (404/1961) 9 § Tekijänoikeussuojaa vailla olevat teokset

ISBN pdf: 978-952-367-454-7

ISSN pdf: 1797-9714

Taitto: Valtioneuvoston hallintoyksikkö, Julkaisutuotanto

Helsinki 2023

## Valtion strategiset vajaakäyttöiset kiinteistöt Työryhmän ehdotus

**Valtiovarainministeriön julkaisu 2023:45** **Teema** Hallintopolitiikka

**Julkaisija** Valtiovarainministeriö

**Yhteisötekijä** Valtion strategiset vajaakäyttöiset kiinteistöt -työryhmä

**Kieli** suomi

**Sivumäärä**

64

### Tiivistelmä

Valtion kiinteistöomistuksia on luonnonsuojelualueista liikenneväyliin ja muinaismuistolain suojelemista rakenteista moderneihin tutkimuslaitoksiin. Osa kohteista on strategisia, minkä vuoksi ne on pidettävä valtion omistuksessa. Valtaosa kohteista on tarkoituksenmukaisessa käytössä ja niiden ylläpito on huomioitu budjettirahoituksessa tai vuokrajärjestelmässä. Kiinteistöomaisuuden strategisuus ja käyttö muuttuvat ajassa valtion toiminnan ja toimintaympäristön muutosten mukana.

Työryhmän työssä on keskitytty kohteisiin, jotka ovat valtion toiminnan kannalta vajaakäyttöisiä, mutta kulttuurihistoriallisten arvojen tai kokonaisturvallisuuden varmistamisen näkökulmista strategisia. Nykyisillä valtion kiinteistönhaltijoiden resursseilla näitä kiinteistöjä ei pystytä pitämään kunnossa.

Keskeisiksi ratkaisuksi ja linjauksiksi esitetään, että nykyisten kohteiden strategisuutta, vajaakäyttöä ja luopumismahdollisuuksia harkitaan säännöllisesti uudelleen. Uusien strategisten vajaakäyttöisten kohteiden syntymistä tulee välttää. Valtion omistukseen jäävien strategisten kohteiden kunnossapidon taso ja sen edellyttämä rahoitustarve tulee tehdä näkyväksi ja kohteiden hyvästä hoidosta tulee huolehtia luovutushetkeen asti.

Työryhmä esittää neljän kohteen valtio-omistuksesta luopumista vuoteen 2029 mennessä: Kajaanin rauniolinna, Svartholman linnoitus, Kärnäkosken linnoitus ja Kymnlinna.

**Asiasanat** kiinteistöt, kulttuurihistorialliset rakennukset, suojelukohteet, kokonaisturvallisuus, hallintopolitiikka

**ISBN PDF** 978-952-367-454-7

**ISSN PDF**

1797-9714

**Julkaisun osoite** <https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-367-454-7>

## Förslag av arbetsgrupp om statsägda strategiskt viktiga underutnyttjade fastigheter

---

**Finansministeriets publikationer 2023:45** **Tema** Förvaltningspolitiken

**Utgivare** Finansministeriet

---

**Utarbetad av** Arbetsgruppen om statsägda strategiskt viktiga underutnyttjade fastigheter  
**Språk** finska **Sidantal** 64

### Referat

Statens fastighetsinnehav omfattar allt från naturskyddsområden och trafikleder till konstruktioner skyddade av lagen om fornminnen och moderna forskningsanläggningar. En del objekt är strategiskt viktiga och måste av den orsaken förbli i statens ägo. De allra flesta fastigheterna är i ändamålsenlig användning och deras underhåll säkras genom budgetmedel eller statens hyressystem. Fastigheternas användning och strategiska natur förändras med tiden i takt med förändringar i statens verksamhet och i omvärlden.

Arbetsgruppen har fokuserat på objekt som med tanke på statens verksamhet inte utnyttjas till fullo, men som är strategiskt viktiga med tanke på det kulturhistoriska värdet eller den övergripande säkerheten. Statens fastighetsinnehavares nuvarande resurser räcker inte till för att upprätthålla dessa fastigheter.

Som en central lösning och riktlinje föreslår arbetsgruppen att objektens strategiska natur, nivå av underutnyttjande och möjligheterna att avstå från dem ska ses över regelbundet. Det är också viktigt att förhindra att det uppstår nya strategiskt viktiga underutnyttjade fastigheter. Nivån på underhållet av de strategiska fastigheter som förblir i statens ägo och det finansieringsbehovet det kräver bör synliggöras, och underhåll av hög kvalitet måste tryggas fram överlåtandet.

Arbetsgruppen föreslår att staten avstår från tre objekt före 2029: Kajaneborg, Svartholms fästning, Kärnäkoski fästning och Kymmeneborg.

**Nyckelord** fastigheter, kulturhistoriska byggnader, skyddsobjekt, övergripande säkerhet, förvaltningspolitiken

---

**ISBN PDF** 978-952-367-454-7 **ISSN PDF** 1797-9714

---

**URN-adress** <https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-367-454-7>

---

## Proposal of the working group on underutilised strategic properties owned by the central government

---

<b>Publications of the Ministry of Finance 2023:45</b>		<b>Subject</b>	Governance Policy
<b>Publisher</b>	Ministry of Finance		
<b>Group author</b>	Working group on underutilised strategic properties owned by the central government		
<b>Language</b>	Finnish	<b>Pages</b>	64

---

### Abstract

Central government real estate assets include all kinds of properties, from nature reserves to transport infrastructure and from structures protected under the Antiquities Act to modern research facilities. Some of these properties are of strategic importance and, therefore, must be owned by the central government. Most of these properties are in appropriate use and their upkeep is covered through budgetary funds or through a leasing system. The strategic importance and use of real estate assets can change over time as the activities and operating environment of the central government change.

The working group focused on properties that are underutilised from the perspective of central government functions, but that are strategically important from the perspective of cultural heritage or comprehensive security. The current resources available to central government operators in possession of such properties are not sufficient to maintain the properties.

The working group's proposals for key solutions and policies in the matter are that the strategic importance, underutilisation and divestment of current properties be regularly reviewed. It is important to avoid strategic properties becoming underutilised. The level of maintenance of strategic properties that the central government continues to own and the funding required for that level of maintenance must be made transparent, and properties must be maintained well until they are divested.

The working group proposed that four properties be divested by 2029: the Kajaani Castle ruins and the Svartholma, Kärnäkoski and Kymnlinna fortresses.

**Keywords** real estate, cultural heritage buildings, listed buildings, comprehensive security, governance policy

---

**ISBN PDF** 978-952-367-454-7 **ISSN PDF** 1797-9714

---

**URN address** <https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-367-454-7>

---

# Sisältö

<b>Lukijalle</b> .....	8
<b>1 Johdanto</b> .....	9
<b>2 Valtion kiinteistöjen omistajahallinta</b> .....	10
<b>3 Strategiset kiinteistöt</b> .....	12
3.1 Metsähallituksen strateginen kiinteistövarallisuus .....	15
3.1.1 Kulttuurihistoriallisesti arvokas kiinteistövarallisuus ja strategisuuden arviointi .....	16
3.2 Senaatti-konsernin liikelaitosten strateginen kiinteistövarallisuus .....	17
3.3 Väyläviraston strateginen kiinteistövarallisuus .....	20
3.4 Museoviraston rooli kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kiinteistöomaisuuden suojelussa .....	20
3.4.1 Museoviraston vuokraamat ja ylläpitämät kohteet .....	21
<b>4 Kiinteistöjen rahoitus, luopuminen ja vajaakäyttö</b> .....	23
4.1 Valtion omistamien kiinteistöjen rahoitus .....	23
4.2 Valtion kiinteistöomistuksista luopuminen .....	25
4.3 Mikä tekee strategisesta kohteesta vajaakäyttöisen? .....	27
<b>5 Periaatelinjaukset ja soveltaminen esimerkkikohteisiin</b> .....	30
5.1 Periaatelinjaukset .....	31
5.2 Soveltaminen tunnistettuihin kohteisiin .....	32
5.3 Metsähallituksen kohteet .....	33
5.3.1 Vallisaari .....	33
5.3.2 Kajaanin rauniolinna .....	35
5.3.3 Svartholman linnoitus .....	36
5.3.4 Kärnäkosken linnoitus .....	37
5.3.5 Raaseporin rauniolinna .....	38
5.3.6 Kuusiston linnanraunio .....	39
5.4 Soveltaminen Senaatti-konsernin liikelaitosten tunnistettuihin kohteisiin .....	40
5.4.1 Kymnlinna .....	40
5.4.2 Riihimäen varuskunta .....	42
5.4.3 Hämeenlinnan lääninhallitus .....	43
5.4.4 Karjaan veturitalli .....	45
5.4.5 Königstedtin kartanon puutarhurin asuinrakennus .....	46
5.5 Soveltaminen Museoviraston tunnistettuihin kohteisiin .....	47

<b>6 Yhteenveto ja työryhmän ehdotus toimiksi</b> .....	50
6.1 Kannanotot ja linjaukset.....	50
6.2 Ehdotukset jatkotoimenpiteiksi .....	51
<b>Liitteet</b> .....	57
Liite 1: Lisätietoja eräistä työryhmän käsittelemistä strategisista vajaakäyttöisistä kohteista.....	57
<b>Lähteet</b> .....	64



## LUKIJALLE

Valtion kiinteistöstrategian vuoden 2021 päivityksen yhteydessä päätettiin asettaa valtiovarainministeriön johdolla yhteistyöhanke, jonka tarkoituksena oli laatia selvitys sellaisista valtion omistamista kiinteistöistä, jotka on katsottu pääasiassa kulttuurihistoriallisten arvojen tai kokonaisturvallisuuden kannalta strategisiksi, mutta joiden valtiokäyttö on nykyisin hyvin vähäistä. Kiinteistöstrategian linjauksen mukaan hankkeen tuli kartoittaa nämä kohteet sekä tehdä ehdotus kohteiden luokittelusta, omistuksesta ja rahoituksesta kiinteistöstrategian linjauksien pohjalta ja tarkastellen valtion kokonaisuutta. Hanke voi lisäksi kartoittaa olemassa olevan tietoaineiston pohjalta valtion kulttuurihistoriallisten omistusten kokonaiskuva.

Yhteistyöhanketta toteuttamaan asetettiin työryhmä 22.6.2022 (VN/15623/2022). Työryhmän puheenjohtajana toimi neuvotteleva virkamies Pauliina Pekonen valtiovarainministeriöstä. Työryhmän jäseniksi nimettiin Senior advisor Tapio Pouta ja johtava asiantuntija Anu Vauramo Metsähallituksesta, operatiivinen johtaja Tuomas Pusa Senaatti-kiinteistöistä, yksikön päällikkö Antti Castren Väylävirastosta, yliarkkitehti Pekka Lehtinen Museovirastosta ja budjettineuvos Armi Liinamaa valtiovarainministeriöstä. Tapio Poudan ollessa estynyt häntä on työryhmässä sijaistanut maankäyttöpäällikkö Perttu Finne. Työryhmän asiantuntijasihteerinä toimi asiantuntija Malla Mälkki Senaatti-kiinteistöistä. Työryhmän työtä ohjasi valtion kiinteistöneuvottelukunta<sup>1</sup>.

Antti Castrén, Pekka Lehtinen, Armi Liinamaa, Malla Mälkki, Tapio Pouta, Tuomas Pusa,  
Anu Vauramo, Pauliina Pekonen  
Maaliskuu 2023

---

1 Neuvottelukunnan asettamispäätös: <https://vm.fi/kiinteistot-ja-toimitilat>

# 1 Johdanto

Valtion kiinteistöjen strategisuus on määritelty valtion kiinteistöstrategiassa. Määritelmän lähtökohtana on välttämättömyysperiaate: jos kiinteistö on valtion tehtävien hoidon tai omaisuuden luonteen kannalta välttämätöntä pitää valtion omistuksessa, se on strateginen. Valtion kiinteistöomaisuuden haltijat arvioivat hallitsemansa omaisuuden strategisuuden omasta tehtävästään käsin. Lisäksi yhteisiä, kaikkia koskettavia arviointiperusteita ovat luontoarvot, kulttuurihistorialliset arvot ja kiinteistön merkitys valtion kokonaisturvallisuudelle.<sup>2</sup>

Metsähallitus, Senaatti-konsernin liikelaitokset ja Väylävirasto ovat tunnistaneet useita hallinnassaan olevia strategiseksi arvioituja kohteita tai kohdetyyppisiä, joiden käyttö valtion toimintaan on nykyisin vähäistä, tai joiden rahoitus on riittämätön suhteessa kohteiden ylläpidon ja säilyttämisen tarpeisiin. Useimpien kohteiden kohdalla keskustelua tarkoituksenmukaisista toimista sekä kohteiden tulevaisuudesta on käyty pitkään. Valtion strategiset vajaakäyttöiset kiinteistöt -työryhmä on työssään tarkastellut näiden kohteiden strategisuutta, rahoitusta ja omistusjärjestelyjä kiinteistöstrategian linjausten mukaisesti kokonaisuutena ja pyrkinyt löytämään toimivia ratkaisumalleja kohteiden omistukselle ja niiden arvon säilyttämiselle. Lisäksi työryhmä on tarkastellut eräitä Museoviraston ylläpitämiä ja restauroimia kiinteitä muinaismuistokohteita, joissa on Museoviraston toteuttamia rakenteita toisen omistajan kiinteistöllä.<sup>3</sup>

Työryhmän ehdotuksen luvuissa 2 ja 3 kuvataan Suomen valtion kiinteistöjen omistajahalintaa yleisellä tasolla sekä strategisia kiinteistöjä ja strategisuuden arviointia eri toimijoilla. Luvussa 4 tarkastellaan valtion omistamien kiinteistöjen käytön, ylläpidon ja kunnostamisen rahoitusta, kiinteistöomistuksista luopumista sekä syitä kohteiden vajaakäytölle. Luvussa 5 esitetään periaatteita strategisten vajaakäyttöisten kiinteistöjen käsittelylle ja kuvataan niiden soveltamista Metsähallituksen, Museoviraston ja Senaatti-konsernin liikelaitosten tunnistamiin kohteisiin. Luku 6 sisältää työryhmän ehdotukset toimenpiteiksi lähivuosille.

---

2 Valtioneuvoston periaatepäätös valtion kiinteistöstrategiaksi 2030, [Muistio \(vm.fi\)](#)

3 Museoviraston hoitamit ja restauroimat muinaisjäännökset. Työryhmän ehdotus ns. KiVa-kohteiden hoidon ja hallinnoinnin järjestämiseksi Opetus- ja kulttuuriministeriön julkaisuja 2019:16. [Museoviraston hoitamit ja restauroimat muinaisjäännökset \(valtioneuvosto.fi\)](#)

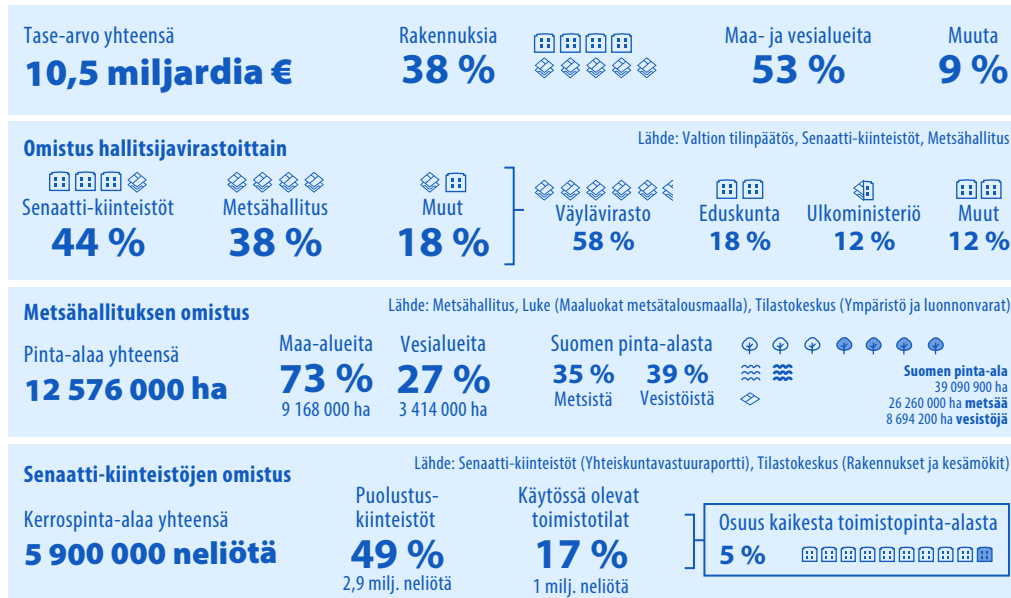
## 2 Valtion kiinteistöjen omistajahallinta

Valtion kiinteistöjen omistajahallintaa on keskitetty 1990-luvulta alkaen. Valtion rakennettu kiinteistövarallisuus on keskitetty Senaatti-konsernin liikelaitosten hallintaan. Valtion rakentamatonta maa- ja vesiomaisuutta hallinnoi Metsähallitus-niminen liikelaitos, jonka toiminta perustuu Metsähallituksesta annettuun lakiin (234/2016). Valtion maanteiden, rautateiden ja vesiväylien (kiinteän omaisuuden) hallinta on keskitetty Väylävirastoon.

Tehtäväjako on koettu pitkälti toimivaksi, ja valtion kiinteistöstrategian päivityksen yhteydessä käytäntöä päätettiin jatkaa. Muista valtion organisaatioista ainoastaan Suomenlinnan hoitokunnalla, tasavallan presidentin kanslialla, ulkoministeriöllä, maa- ja metsätalousministeriöllä, liikenne- ja viestintäministeriöllä, valtiovarainministeriöllä ja ympäristöministeriöllä voi olla valtioneuvoston asetuksen valtion kiinteistövarallisuuden hankinnasta, vuokraamisesta, hallinnasta ja hoitamisesta (242/2015) mukaan hallinnassaan valtion kiinteistövarallisuutta muutoin kuin tilapäisesti. Eduskunta omistaa ja hallinnoi tilojaan itse. Ulkomailla valtion tilojen hallinnasta vastaa ulkoministeriö.

Myös eräillä valtionyhtiöillä on omistuksessaan kiinteistöjä. Muun muassa Finavia Oyj, Posti Group Oyj, VR-Yhtymä Oy, Governia-konserni Oy ja A-kruunu Oy ovat valtionyhtiöitä, joilla on kiinteistöomaisuutta. Valtionyhtiöihin sovelletaan lakia valtion yhtiöomistuksesta ja omistajaohjauksesta (1368/2007).

**Kuvio 1. Valtion kiinteistöomaisuus vuonna 2022**



Lähde: Luke (Maaluokat metsätalousmaalla), Metsähallitus, Senaatti-kiinteistöt, Tilastokeskus (Rakennukset ja kesämökkit, Ympäristö ja luonnonvarat), Valtion tilinpäätös

## 3 Strategiset kiinteistöt

### **Valtion kiinteistövarallisuuden luokittelu valtion kiinteistöstrategiassa**

Valtion kiinteistövarallisuus luokitellaan valtion omistajapolitiikassa kolmeen eri luokkaan: Strategisiin omistuksiin, käyttökiinteistöihin ja luovutettaviin kiinteistöihin. Strategisten kiinteistöjen keskeisenä määritelmänä on välttämättömyysperiaate: Valtion strategista kiinteistövarallisuutta ovat sellaiset kiinteistövarallisuuserät, jotka on välttämätöntä omistaa valtion tehtävienhoidon kannalta tai omaisuuden luonteen vuoksi. Käyttökiinteistöjä ovat kiinteistövarallisuuserät, jotka on tarkoituksenmukaista omistaa valtion tehtävienhoidon, yhteiskunnallisen tai taloudellisen merkityksen tai omaisuuden luonteen vuoksi ja joita kehitetään aktiivisesti. Luovutettavilla kiinteistöillä taas ei ole valtiokäyttöä ja omaisuuden luonne ei rajoita luovumista, tai omaisuuden luonne voidaan huomioida myös muun omistajan toiminnassa.

Esimerkkejä strategisista omistuksista ovat valtion ydintehtävään tai luonnolliseen monopoliin liittyvät kiinteistöt sekä omistukset, joihin liittyy pitkällä aikajänteellä merkittäviä yhteiskuntapoliittisia näkökulmia kuten kulttuurihistorialliset ja luonnonsuojelulliset arvot tai kokonaisturvallisuus, ja joissa arvojen säilymistä ei voida varmistaa muuten kuin pitämällä kiinteistö valtion omistuksessa. Käyttökiinteistöt puolestaan ovat tyypillisesti aktiivisessa valtiokäytössä ja kehittämistoimien kohteena. Myös käyttökiinteistöjen taloudellinen ja yhteiskunnallinen merkitys on usein huomattava ja omistuksen tähtäin keskipitkä aikajänne.

Valtion kiinteistöomaisuuden haltijat arvioivat hallitsemansa omaisuuden strategisuuden omasta perustehtävästään käsin. Lisäksi yhteisiä, kaikkia koskettavia arviointiperusteita ovat erityisesti luontoarvot, kulttuurihistorialliset arvot ja kiinteistön merkitys valtion kokonaisturvallisuudelle. Kokonaisturvallisuus käsitteenä on määritelty valtioneuvoston periaatepäätöksessä kokonaisturvallisuudesta.<sup>4</sup> Kokonaisturvallisuudella tarkoitetaan tilaa, jossa yhteiskunnan elintärkeisiin toimintoihin kohdistuvat uhat ovat turvatut ja hallittavissa. Valtion toimijoiden kannalta tämä tarkoittaa uhkiin varautumista ja toiminnan turvaamista niin normaali- kuin poikkeusoloissa. Käytännössä kokonaisturvallisuus näkyy mm. alueille ja rakennuksiin pääsyn rajoittamisena tai kohteiden sulkemisena ulkopuolisilta. Kulkua voidaan rajoittaa esimerkiksi sotilaallisten tarpeiden, suuronnettomuuk-sien, melun, kävijäturvallisuuden tai muun turvallisuuteen liittyvän syyn takia.

Luonnonsuojelulain nojalla perustetut luonnonsuojelualueet muodostavat luonnon monimuotoisuutta turvaavien alueiden rungon. Pinta-alallisesti suurin osa näistä sijaitsee valtion (Metsähallituksen) alueilla. Monimuotoisuutta turvaavaan verkostoon kuuluu lisäksi monentyyppisiä muitakin alueita, esimerkiksi erämaa-alueet ja muut suojelutarkoituksiin osoitetut kohteet, joiden suojeluaste vaihtelee. Suuri osa kansallisista suojelualueista ja -kohteista sisältyy myös EU:n Natura 2000 -verkostoon.

Luonnonsuojelulain perustelujen mukaan luonnonsuojelualueen perustamisen yleisenä edellytyksenä on, että: 1) alueella elää tai on uhanalainen, harvinainen tai harvinaistuva eliölaji, eliöyhteisö, luontotyyppi tai ekosysteemi, 2) alueella on 80 §:ssä tarkoitettua tiukkaa suojelua edellyttävän, luontodirektiivin liitteessä IV (a) tarkoitettuun eläinlajiin kuuluvan yksilön lisääntymis- tai levähdyspaikkoja, 3) alueella on erikoinen tai harvinainen luonnonmuodostuma, 4) alueella on erityistä maisemallista arvoa, 5) luontotyyppi tai eliölajin suotuisan suojelutason säilyttäminen tai saavuttaminen sitä vaatii, 6) alueella on erityistä merkitystä luontotyyppien ja eliölajien mahdollisuuksille sopeutua ilmastonmuutoksen vaikutuksiin; tai 7) alue on muutoin kuin 1–6 kohdassa tarkoitetuilla tavalla niin edustava, tyypillinen tai arvokas, että sen suojelu voidaan katsoa luonnon monimuotoisuuden tai kauneuden säilyttämisen kannalta tarpeelliseksi.

Valtion kiinteistöomistukseen sisältyy suuri ja monipuolinen joukko kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita. Niihin kuuluu eri ikäisiä, kokoisia ja tyyppisiä rakennuksia, rakennusryhmiä, rakennettuja ympäristöjä, kulttuurimaisemaa ja arkeologisia kohteita sisältäviä alueita. Valtion rakentamisen kaari ulottuu linnoista ja kuninkaankartanoista

4 Valtioneuvoston periaatepäätös kokonaisturvallisuudesta 5.12.2012. <https://valtioneuvosto.fi/documents/10184/1210166/periaatepaatos-kokonaisturvallisuudesta.pdf> 5.1.2023

hyvinvointivaltion ja tietoyhteiskunnan konkreettiseen toteuttamiseen. Valtion rakentamisessa on pyritty kauneuteen, kestävyyteen ja tarkoituksenmukaisuuteen mutta myös ajanmukaisuuteen, innovatiivisuuteen ja edustavuuteen.

Valtion kiinteistöomaisuuden kulttuurihistoriallisia arvoja määritetään samalla tavalla kuin muidenkin vastaavien kohteiden, perustuen ominaispiirteiden ja arvojen tunnistamiseen. Kulttuurihistoriallista merkitystä arvioidaan historialliselta, rakennushistorialliselta eli arkkitehtoniselta, maisemalliselta ja kaupunkikuvalliselta kannalta. Erityispiirteenä valtiokohteissa arvioidaan lisäksi kulttuurihistoriallista arvoa valtion tai valtiollisen toimijan kannalta. Vain pieni osa suojelluista valtion rakennuksista on kulttuurihistoriallisiin perustein strategisia.

Valtion rakennusperinnön suojelusta päätetään samojen lakien perusteella kuin muustakin rakennetun ympäristön suojelusta. Rakennusten kulttuurihistoriallisten arvojen määrittämisen ja ylläpidon kannalta ns. rakennusperintölaki eli laki rakennusperinnön suojelemisesta (498/2010) on keskeinen. Lain mukaan rakennus voidaan suojella, jos se on valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai paikallisesti merkittävä. Merkittävyyttä arvioidaan mm. kohteen harvinaisuuden tai ainutlaatuisuuden, tyypillisyyden, edustavuuden, alkuperäisyyden, historiallisen todistusvoiman tai kerroksellisuuden kautta. Suojeluprosesseissa Museovirasto toimii valtion omistamien kohteiden osalla asiantuntijaviranomaisena, kun suojelupäätökset tehdään kunnissa ja ympäristöhallinnossa.

Merkittävä osa valtion omistamista rakennuksista, rakennusryhmistä ja rakennetuista alueista on suojeltu asetuksella valtion omistamien rakennusten suojelusta (480/1985). Asetus kumottiin uuden rakennusperintölain myötä vuonna 2010, mutta asetuksen nojalla tehdyt suojelupäätökset pysyvät voimassa asetuksen kumoutumisesta huolimatta.

Rakennusperintölain lisäksi valtion omistamia rakennuksia ja rakennettuja ympäristöjä suojellaan yleisesti kuntien ja kuntayhtymien vastuulla olevalla kaavoituksella: asemakaavoilla, yleiskaavoilla ja maakuntakaavoilla. Kaavoitus perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin (132/1999), jota uudistetaan<sup>5</sup>.

Kulttuurihistoriallista merkittävyyttä arvioidaan paitsi rakennustasolla, myös laajempina kokonaisuuksina. Esimerkiksi Museoviraston tuottamaan inventointiin perustuvat valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt eli RKY-alueet kuvaavat

5 Uudistamisen yhteydessä laki on jaettu kolmeksi eri laiksi: Rakentamislaki, laki rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä sekä laki maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta alueidenkäyttölaki. Nämä lait tulevat korvaamaan aiemman maankäyttö ja rakennuslain. Uusista laeista on 1.3.2023 hyväksytty rakentamislaki, joka tulee voimaan 1.1.2025.

monipuolisesti rakentamisen kehittymistä eri aikakausina. RKY-alueilla pyritään turvaamaan alueiden rakenne, kylä- ja kaupunkikuva sekä säilyttämään alueilla jo olevia rakennuksia ja ympäristöjä. Lisäksi tavoitteena on mahdollisen täydennysrakentamisen ja muiden muutosten sopeuttaminen kulttuuriympäristön ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin.

Kiinteät muinaisjäännökset ovat keskeinen osa arkeologista kulttuuriperintöämme ja ne on rauhoitettu muinaismuistolain (295/1963) muistoina Suomen aikaisemmasta asutuksesta. Arkeologiseen kulttuuriperintöön kuuluu myös sellaisia rakenteita ja paikkoja, joita Museoviraston linjauksen mukaisesti ei lueta muinaismuistolain tarkoittamiin kiinteisiin muinaisjäännöksiin, mutta joiden säilyttämistä pidetään perusteltuna niiden historiallisen merkityksen ja kulttuuriperintöarvojen vuoksi. Tällaisia kulttuuriperintökohteita voidaan esittää säilytettäväksi esimerkiksi kaavoituksen keinoin – tai valtion kiinteistöomaisuuden tapauksessa kiinteistöhaltijan ja Museoviraston yhteistyöllä kohteen käytön ja hoidon suunnittelussa.

### 3.1 Metsähallituksen strateginen kiinteistövarallisuus

Metsähallituksen strateginen kiinteistövarallisuus koostuu pääasiassa luonnonsuojelualueista ja valtion retkeilyalueista, jotka ovat lakisääteisesti valtion omistuksessa, sekä Puolustusvoimien ja Rajavartiolaitoksen käytössä olevista alueista, jotka on kokonaisuutensa kannalta katsottu strategisiksi ja välttämättömiksi pitää valtion omistuksessa. Näiden osalta valtion omistuksen ja intressien toteutuminen on varmistettu laissa Metsähallituksesta (234/2016) sekä Metsähallituksen Puolustusvoimien ja Rajavartiolaitoksen välisissä käyttöoikeussopimuksissa. Edellä todettujen strategisten omaisuuserien ajantasaisuutta arvioidaan ja ylläpidetään mm. erilaisten suojeluohjelmien, suojelualueiden hankinta- ja perustamiskriteerien ja -menettelyjen kautta.

Maa- ja vesiomaisuuden lisäksi Metsähallituksella on hallinnassaan niihin liittyviä rakenteita ja rakennuksia. Rakennuksia on noin 3 600, joista 14 % (518 kpl) on suojeltu sekä noin 60 suojeltua rakennelmaa. Suojellut rakennukset ovat pääosin (96 %) julkisten hallintotehtävien hallinnassa. Metsähallitus on myös valtion arkeologisen perinnön väälijä, sen hallinnassa on viidennes tunnetuista muinaismuistolain 295/1963 suojaamista kiinteistä muinaisjäännöksistä (n. 7 000 kappaletta). Nähtävyyden kohteena hoidettavat kulttuurihistorialliset kohteet ovat kävijöiden näkökulmasta samaa palvelukokonaisuutta kuin saman suojelualueen luontokohteet tai suojelualueiden muodostamat muut palvelukokonaisuudet. Näistä kulttuurihistoriallisista nähtävyyden kohteista osa on luokiteltu



kulttuurihistoriallisin perustein valtion strategiseen kulttuurihistorialliseen kiinteistövarallisuuteen ja tällöin niihin voi liittyä myös käytettävissä olevaan rahoitukseen nähden hyvin mittavia kunnossapitovelvoitteita.

Tässä työssä tarkasteltu Metsähallituksen hallinnassa oleva strateginen, vajaa-käyttöinen kiinteistöomaisuus koostuu kaikista keskeisimmistä kulttuurihistoriallisista nähtävyyshankkeista.

### 3.1.1 Kulttuurihistoriallisesti arvokas kiinteistövarallisuus ja strategisuu den arviointi

Metsähallituksen hallintaan keskitetyillä maa- ja vesiomaisuusalueilla sijaitsee merkittävää rakennusperintöä ja arkeologisia kohteita. Vuoden 2010 kiinteistöstrategian mukaisesti valtion kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kiinteistövarallisuuden omistamisen ja hallinnoinnin järjestämistä selvitti Valtion kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kiinteistövarallisuuden omistuksen ja hallinnoinnin järjestämistä selvittävä työryhmä, VaKuKi-työryhmä<sup>6</sup>, jonka tavoitteita Metsähallituksen Julkiset hallintotehtävät on toteuttanut ympäristöministeriön antamina tulostavoitteina.

VaKuKin toimenpide-esitysten mukaisesti vuonna 2013 Metsähallituksen hallinnassa oleva kulttuurihistoriallinen kiinteistövarallisuus jaettiin strategiseen ja ei-strategiseen kiinteistövarallisuuteen, ja strategisten kohteiden hoidolle asetettiin tavoitteet sekä arvioitiin kustannukset yhteistyössä Museoviraston ja Senaatti-kiinteistöjen kanssa. Työn pohjalta syntyivät Metsähallituksen työkalut Kulttuurihistoriallisten kohteiden arvottamisavain ja Kulttuurihistoriallisten kohteiden hoidon laatuluokitus, joiden pohjana ovat viranomaisten antamat suojelu- ja rauhoituspäätökset.

Valtiolle strategisen kulttuurihistoriallisen kiinteistövarallisuuden kriteerit muotoiltiin yhdessä Museoviraston kanssa. Metsähallituksen hallinnassa oleva kohdejoukko jakaantuu näiden kriteerien mukaan seuraavasti:

1. **Historiallisen keskusvallan symboleihin kuuluvat kohteet (27 % kohdekokonaisuuksista).**
2. **Kansallisen identiteetin kannalta merkittävät kohteet (17 % kohdekokonaisuuksista).**

---

6 Valtiovarainministeriölle luovutettu loppuraportti 16.1.2012.

- 3. Valtion toimintaa ilmentävät kohteet ovat valtion kehityksen ja hallinnon kannalta olennainen ilmentäjä tai kohde on hankittu valtion omistukseen sen säilymisen turvaamiseksi (36 % kohdekokonaisuuksista).**
- 4. Kansainvälisiä sopimuksia toteuttavat kohteet (20 % kohdekokonaisuuksista)**

Yhteensä Metsähallituksen hallinnassa on 77 kulttuurihistoriallisten arvojen takia valtiolle strategiseksi katsottua kohdekokonaisuutta (2023), jotka ovat pääosin Metsähallituksen julkisten hallintotehtävien yksikön hallinnassa. Näiden kohteiden hyvän ylläpidon vuositaisiksi tarpeeksi on arvoitu 1,8 milj. euroa. Suurin osa kohteista kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin.

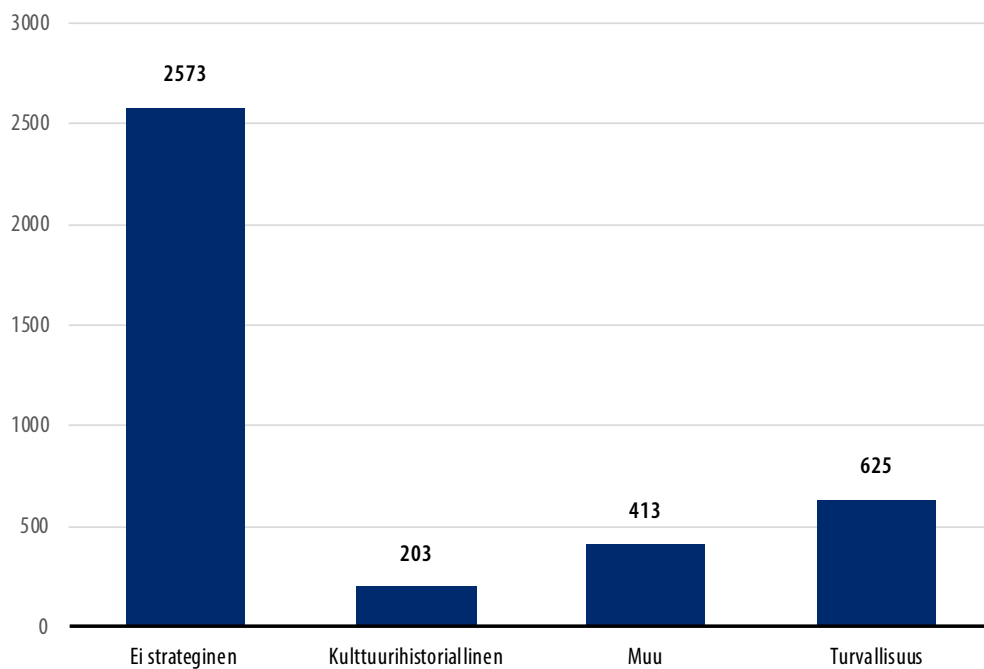
Metsähallituksen uudistuksessa vuonna 2016 julkisten hallintotehtävien yksikön lakisääteiseksi tehtäväksi tuli hallinnassaan olevan kulttuuriomaisuuden vaaliminen. Vaalimisen tavoitteena on kulttuuriomaisuuden arvojen säilyminen, mikä on ollut myös ympäristöministeriön antama tulostavoite Metsähallituksen julkisille hallintotehtäville. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden kohteiden hoidon tavoitteita on tarkasteltu uudelleen vuonna 2018, jolloin kohteita priorisoitiin ja valittiin hoidossa pidettävät arvokohteet. Tällöin hoidon tavoitteeksi asetettiin kohteen hyvä kunto. Julkisten hallintotehtävien kulttuurihistoriallisiin arvokohteisiin kuuluvat kaikki sen hallinnassa olevat valtion strategiset kulttuurihistorialliset kohteet.

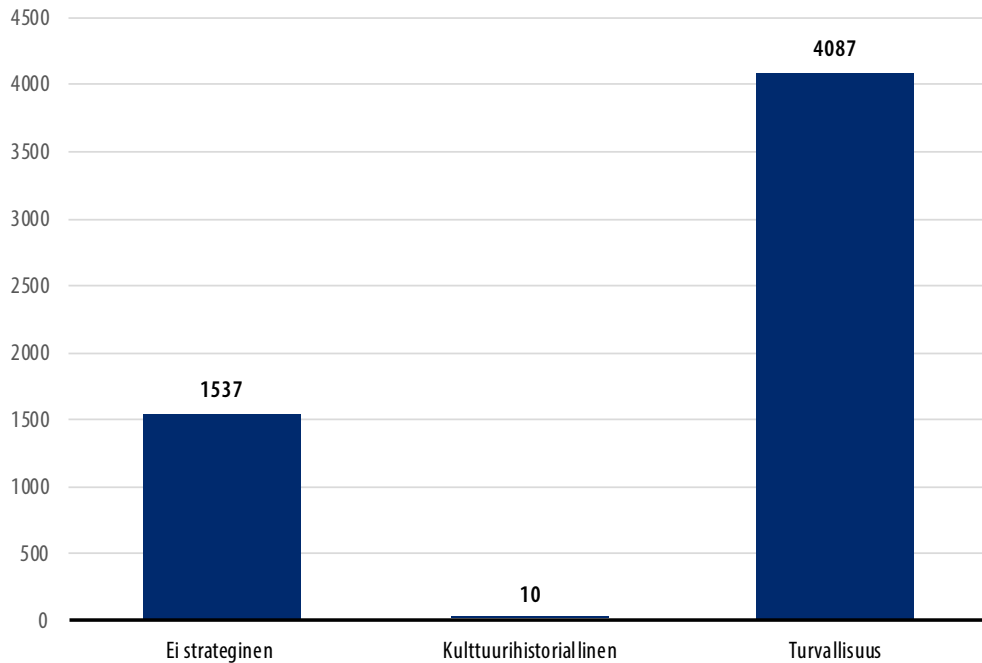
## 3.2 Senaatti-konsernin liikelaitosten strateginen kiinteistövarallisuus

Senaatti-konsernin liikelaitosten strateginen kiinteistövarallisuus koostuu pääasiassa valtion virastojen ja laitosten käytössä olevista rakennuksista. Strategisen kiinteistön määritelmä tulee Senaatti-konsernin kohteille suoraan kiinteistöstrategiasta: valtion strategista kiinteistövarallisuutta ovat sellaiset kiinteistövarallisuuserät, jotka on välttämätöntä omistaa valtion tehtävienhoidon kannalta tai omaisuuden luonteen vuoksi. Valtaosa konsernin strategisista kiinteistöistä on määritelty strategisiksi kiinteistön nykyisen valtiokäytön johdosta. Kohde voi valtiokäytön lisäksi olla strateginen esimerkiksi kulttuurihistoriallisista ja turvallisuuteen liittyvistä syistä, eli samaan kohteeseen voi kohdistua useampi kuin yksi strategisuuden peruste. Kiinteistöjen käyttötarkoituksen muuttuessa, valtiovuokralaisen vaihtuessa tai kiinteistön valtiokäytön loppuessa kiinteistön luokitus ja sen mukana strategisuus tarkastellaan uudestaan.

Senaatti-konsernin liikelaitokset tekevät tiivistä yhteistyötä lausuvien viranomaisten kanssa kiinteistöjen suojeltavien tai säilytettävien arvojen määrittämiseksi. Museovirasto tukee konsernin liikelaitoksia kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kiinteistövarallisuuden tunnistamiseksi sekä kohteiden kestävän hoidon ja ylläpidon suunnittelemiseksi. Senaatti-konsernin liikelaitosten hallinnoimista noin 8 600 rakennuksesta noin 600 eli noin 7 % on suojeltuja, minkä lisäksi tiettyjä kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita, joilla ei ole virallista suojelustatusta, hoidetaan ns. vastuusuojeluohjelman piirissä. Tärkeimpien suojelukohteiden rakennuttaminen on vuodesta 2022 alkaen keskitetty arvokohdetiimille. Turvallisuuden perusteella strategisiksi määritellyt kiinteistöt ovat pääosin Puolustuskiinteistöjen hallinnassa. Senaatti-konsernilla ei ole hallinnassaan luontoarvojen perusteella strategista kiinteistövarallisuutta merkittävässä määrin.

**Kuvio 2.** Senaatti-kiinteistöt: Kohteiden lukumäärä strategisuuden mukaan



**Kuvio 3.** Puolustuskiinteistöt: Kohteiden lukumäärä strategisuuden mukaan

Valtiokäytön johdosta eli tehtävienhoidon kannalta strategisista kohteista ei ole Senaatissa muodostettu omaa strategialuokkaansa. Käytännössä valtionkäytön johdosta strategiset kohteet sisältyvät Senaatti-kiinteistöissä luokkiin "Kulttuurihistoriallinen", "Turvallisuus" ja "Muu" ja Puolustuskiinteistöissä luokkaan "Turvallisuus".

Senaatti-kiinteistöt ja Puolustuskiinteistöt luokittelevat hallinnassaan olevat kiinteistöt vuosittain valtion kiinteistöstrategian mukaisiin luokkiin, minkä lisäksi käytössä on yksityiskohtaisempi luokittelu liikelaitosten operatiivisiin tarpeisiin. Luokittelun tavoitteena on ohjata kiinteistöomaisuuden hallintaa valtion kiinteistöstrategian mukaisesti, tunnistaa strategiset, kehitettävät ja myytävät kiinteistöt sekä auttaa resurssin kohdentamista ja tilannekuvan ylläpitoa kiinteistöomaisuudesta.

Luokittelun yhteydessä arvioidaan myös mm. kohteen ylläpito- ja kunnossapitoluokka, riskitaso ja sisäolosuhdetilanne. Myytävät kiinteistöt-luokka sisältää kohteet, joilla ei ole strategista valtiokäyttöä ja omaisuuden luonne ei rajoita luopumista.

### 3.3 Väyläviraston strateginen kiinteistövarallisuus

Väylävirasto vastaa valtion tie-, rata- ja vesiväylistä. Varsinaisten väyläalueiden ja -rakenteiden lisäksi Väyläviraston kiinteään omaisuuteen kuuluu myös väyliä kunnossapitoon liittyviä rakennuksia ja teknisiä tiloja sekä maa-ainesalueita. Väyläviraston hallinnassa on noin 20 000 kiinteistörekisteriyksikköä, joista valtaosa on maanteiden ja rautateiden maapohjia ilman rakennuksia. Valtion maanteitä on noin 78 000 kilometriä, rataverkkoa noin 6 000 kilometriä ja vesiväyliä noin 16 300 kilometriä.

Väyläviraston tulee siirtää kiinteistövarallisuuden hallinta valtiovarainministeriölle tai maa- ja metsätalousministeriölle, jollei virastolla ole perusteltua käyttöä hallinnassaan olevalle valtion kiinteistövarallisuudelle tai sen osalle.<sup>7</sup> Toisaalta Väylävirastolain perusteella viraston lakisääteisiin tehtäviin kuuluu lisäksi vaalia ja hoitaa hallinnassaan olevia kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kiinteistökohteita, kulttuuriympäristöjä ja kulttuuriomaisuutta. Tällaisiksi luetaan esimerkiksi historialliset väylärakenteet, kuten museosillat ja museokanavat sekä eräät vielä Väyläviraston hallinnassa olevat kanavien ja rautatieliikennepaikkojen rakennukset, merimajakat ja pookit. Tämä omaisuus on liikennekäytöstä poistunutta ja siten siirtokelpoista, jopa siirtovelvoituksellista, kiinteistöomaisuutta, jolle ei ole löytynyt siirronsaajaa.

Liikennekäytössä olevat erityiskohteet, kuten esimerkiksi sillat, pidetään kunnossa perusväylänpidon rahoilla muun väyläverkon ohella. Liikenteen kannalta tarpeettomien kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten ja rakennelmien sekä RKY-alueiden eli valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen osalta tarve tehostettuun huolenpitoon on tunnustettu, mutta käytännössä väylänpidon rahoitusta on priorisoitu rahoituksen käytössä, eikä kulttuurihistoriallisten kohteiden ylläpitoon tai korjaukseen ole juurikaan käytetty rahoitusta.

### 3.4 Museoviraston rooli kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kiinteistöomaisuuden suojelussa

Museovirasto on kulttuuriperinnön asiantuntija ja viranomainen valtionhallinnossa. Valtion omistamien, kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden kohteiden kysymyksissä valtion kiinteistövarallisuuden haltijaviranomaiset tekevät Museoviraston kanssa yhteistyötä

<sup>7</sup> Valtioneuvoston asetus valtion kiinteistövarallisuuden hankinnasta, vuokraamisesta, hallinnasta ja hoitamisesta (242/2015).

edistääkseen valtion kulttuuriperinnön suojelua, kestäväää korjaamista, hoitoa ja käyttöä. Suojeltujen ja muuten arvokkaiden kohteiden korjauksissa ja ylläpidossa sovitaan hanke- tai kohdekohtaisesti Museoviraston osallistumisesta ohjaukseen.

Kun asetuksella suojeltu kohde luovutetaan valtion omistuksesta, ELY-keskus käynnistää suojelupäätöksen uudistamisen rakennusperintölain mukaiseksi, jolloin suojelupäätökseen sisällytetään erittely suojelun perusteista ja sen kohdentumisesta sekä tarvittavat suojelumääräykset. Näiden määrittelyssä Museovirasto toimii asiantuntijaviranomaisena.

Kiinteistöhaltijoiden ja Museoviraston yhteistyön piiriin kuuluviin kohteisiin lukeutuu myös sellaisia arvokkaiksi tunnistettuja kohteita, joissa suojelusta ei ole tehty muodollista päätöstä esimerkiksi kohteen nuoren iän vuoksi. Myös niitä voidaan kohdella suojeltavien kohteiden tapaan (vrt. Senaatti-kiinteistöjen vastuusuojelu).

Museovirasto toimii rakennusperinnön ja arkeologisen kulttuuriperinnön osalla asiantuntijana ja viranomaisena yhteistyössä alueellisten vastuumuseoiden kanssa. Kulttuurihistoriallisten arvojen ympäristöarvojen suojelusta on säädetty maankäyttö- ja rakennuslaissa (132/1999)<sup>8</sup>. Rakennus-suojelusta Museoviraston rooleineen on säädetty rakennusperintölaissa (498/2010). Kiinteistä muinaisjäänöksistä, niiden rauhoittamisesta sekä Museoviraston tehtävästä arkeologisen kulttuuriperinnön viranomaisena on säädetty Muinaismuistolaisissa (295/1963), joka on parhaillaan uudistettavana.

### 3.4.1 Museoviraston vuokraamat ja ylläpitämät kohteet

Museoviraston omistajahallinnassa ollut kiinteistövarallisuus siirrettiin vuonna 2014 valtion kiinteistöstrategian linjaamalla tavalla Senaatti-kiinteistöille ja Metsähallitukselle. Pääosa strategisista rakennuksista siirrettiin Senaatti-kiinteistöille ja pääosa kiinteistä muinaisjäänöksikohteista Metsähallitukselle. Myös ei-strategisiksi luokiteltuja kohteita siirrettiin Senaatti-kiinteistöille ja Metsähallitukselle, joiden tehtävänä oli kohteiden myyminen ja luovuttaminen valtiolta.

8 Laki parhaillaan uudistettavana. Uudistamisen yhteydessä laki on jaettu kolmeksi eri laiksi: Rakentamislaki, laki rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä sekä laki maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta alueidenkäyttölaki. Nämä lait tulevat korvaamaan aiemman maankäyttö ja rakennuslain. Uusista laeista on 1.3.2023 hyväksytty rakentamislaki, joka tulee voimaan 1.1.2025.

Museovirasto toimii ja tarjoaa museopalveluita kahdeksassa museossa sekä Hämeen linnassa, Olavinlinnassa ja Turun linnassa. Kohteiden omistajahallinta on Senaatti-kiinteistöillä, jolta Museovirasto vuokraa tilat. Museovirasto ja Senaatti-kiinteistöt suunnittelevat näiden kohteiden hoitoa ja restaurointia yhteistyössä, Museoviraston toimiessa sekä kulttuuriympäristöviranomaisena että kohteiden esilläpidosta vastaavana käyttäjänä.

Museoviraston rakentamis- ja restaurointitoiminnan piiriin kuuluu lisäksi useita ulkopuolisten omistamilla kiinteistöillä sijaitsevia ns. KiVa-kohteita, joissa Museovirasto on aiempina vuosikymmeninä toteuttanut hoito- ja restaurointitöitä. Näihin kohteisiin liittyy kaksi erillistä vastuukysymystä: kävijäturvallisuuden ja kulttuuriperintökohteen säilymisen varmistaminen. Kohteiden strategisuuden ja kiireellisuuden arvioinnista sekä hallinnan ja hoidon järjestämisestä on tehty selvitys vuonna 2019.<sup>9</sup> Sen ehdottamia keskeisiä toimenpiteitä olivat mm. kaikkien kohteiden kuntotutkimuksen tekeminen, ei-strategisten kohteiden siirtäminen muiden toimijoiden hoitoon tai niillä olevien rakenteiden purkaminen ja hoito- ja käyttösuunnitelmien laatiminen yhdeksälle strategiseksi luokitellulle kohteelle sekä näiden edellyttämä lisärahoitus.

Kaikkiaan kiinteitä muinaisjäännöksiä on Museoviraston ylläpitämän muinaisjäänösrekisterin mukaan lähes 37 000 kappaletta. Näistä valtion mailla ja vesillä sijaitsee noin 7 000. Pääasiassa kiinteät muinaisjäänökset eivät vaadi aktiivisia hoitotoimenpiteitä, vaan niiden osalta riittää, että niihin ei hallitsemattomasti kajota. On kuitenkin muinaisjäänöksiä, joiden säilyminen tuleville sukupolville edellyttää aktiivisia toimenpiteitä, kuten konservointia ja restaurointia, muuten ne tuhoutuvat ajan kuluessa (esim. rauniokohteet). Tämän lisäksi kiinteillä muinaisjäänöksillä voi olla sellaista tieteellistä- tai nähtävyyesarvoa (esim. kalliomaalaukset, eräät linnamäet), jonka pohjalta niitä on perusteltua hoitaa.

---

9 Museoviraston hoitamat ja restauroimat muinaisjäänökset. Työryhmän ehdotus ns. KiVa-kohteiden hoidon ja hallinnoinnin järjestämiseksi Opetus- ja kulttuuriministeriön julkaisuja 2019:16. [Museoviraston hoitamat ja restauroimat muinaisjäänökset \(valtioneuvosto.fi\)](#)

## 4 Kiinteistöjen rahoitus, luopuminen ja vajaakäyttö

### 4.1 Valtion omistamien kiinteistöjen rahoitus

Senaatti-konsernin liikelaitokset rahoittavat kiinteistöjen ylläpidon, kunnossapidon sekä peruskorjaukset valtion omakustannusperusteisen vuokrajärjestelmän mukaisilla toimilavuokrilla. Liikelaitokset eivät tee voittoa sisäisestä valtiovuokralaisten vuokraustoiminnasta. Vajaakäyttöisellä kiinteistöllä tarkoitetaan sellaista Senaatti-konsernin liikelaitosten hallinnoimaa kiinteistöä, jolla ei ole sen omistamisen velvoitteet rahoittavaa valtiovuokralaista. Senaatti-konsernin liikelaitoksilla ei siten ole rahoitusta vajaakäyttöisten kiinteistöjen ylläpitoon, kunnossapitoon ja peruskorjauksiin. Vajaakäyttöiset tai sellaiseksi muuttuvat kiinteistöt pyritään tunnistamaan mahdollisimman aikaisessa vaiheessa. Vajaakäyttöiset kiinteistöt, jotka eivät ole strategisia, myydään valtion kiinteistöstrategian linjausten mukaisesti.

Metsähallituksen hallinnassa olevien alueiden hoito rahoitetaan liiketoimintakäytössä olevien kiinteistöjen osalta liiketoiminnan tulorahoituksella. Metsähallituksen hallinnoimien suojelualueiden ja retkeilyalueiden kustannukset rahoitetaan puolestaan valtion budjetista. Rahoitus kohdennetaan ohjaavien ministeriöiden (ympäristöministeriö ja maa- ja metsätalousministeriö) kanssa sovitulla tavalla tärkeimpiin tarpeisiin. Puolustusvoimat, Rajavartiolaitos sekä tutkimus- ja opetusmetsien käyttäjät kattavat käytössään olevien alueiden osalta Metsähallituksen tulonmenetykset maksamalla käyttöoikeuskorvauksia. Nämä edellä todetut Metsähallituksen hallinnassa olevat strategiset kiinteistövarallisuuden erät, joiden rahoitus on riittävä, eivät ole tässä työryhmässä tarkoitettulla tavalla vajaakäyttöisiä.

Kulttuurihistoriallisen omaisuuden osalta Metsähallituksen julkisten hallintotehtävien rahoitus tulee pääosin valtion talousarviosta ympäristöministeriön hallinnonalan kautta. Rahoitus katetaan pääsääntöisesti Metsähallituksen julkisten hallintotehtävien normaalin budjettirahoituksen kautta. Lisäksi kulttuuriomaisuuden vaalimiseen on saatu kertaluonteisesti erillisrahoitusta talousarviomenettelyssä. Hankerahoitusta on saatu nähtävyyshankkeiden palveluiden parantamiseen, mutta ei itse kohteiden kunnostukseen. Metsähallituksen julkisten hallintotehtävien talousarvio ympäristöministeriön hallinnon-alalla on noin 51 milj. euroa vuonna 2023. Tästä strategisten vajaakäyttöisten kiinteistöjen ylläpitoon käytetään tällä hetkellä arviolta 0,5 milj. euroa vuosittain. Kohteista saadut tulot (esimerkiksi vuokratulot) ohjautuvat pääosin kohteiden palveluvarustuksen ylläpitoon.



Vuokratulojen määrä on yhteensä noin 0,2 milj. euroa. Metsähallituksen kävijäseuran ja asiakastutkimusten mukaan historiakohteet ovat vetovoimaisia nähtävyysskohteita. Kahdeksalla nähtävyysskohteena hoidettavalla kulttuurihistoriallisella kohteella kävi 924 300 asiakasta vuonna 2021. Paikallistalouteen ne toivat yhteensä kokonaistuloa 36,6 milj. euroa ja kokonaistyöllisyyttä 280 henkilötyövuotta.

Kansallisesti merkittävien, pitkään vähäisellä hoidolla olleiden eri ikäisten rauniolinnojen ja linnakkeiden korjausvelka on muodostunut niin suureksi, että Metsähallituksen julkisten hallintotehtävien on ollut mahdotonta kuroa sitä umpeen käytettävissä olevilla varoilla. Vuoden 2019 korjausvelkaselvityksen mukaan Metsähallituksen julkisten hallintotehtävien yksikön hallinnassa olevien kulttuurihistoriallisten arvokohteiden korjausvelka oli noin 70 milj. euroa. Selvitys sisälsi esityksen kulttuuriperinnön korjausvelkaohjelmaksi, jossa viidentoista vuoden aikana korjauksiin osoitettaisiin 6 milj. euroa/vuosi. Korjausvelasta suurin osa (76 %; 53,7 milj. euroa) kohdistui valtiolle strategiseen kulttuurihistorialliseen kiinteistövarallisuuteen. Korjausvelan ytimessä ovat kaksi vuoden 2014 hallinnansiirtoa: Museovirastolta siirtyneet kohteet (29 kpl, 28,5 milj. euroa) ja puolustusvoimilta siirtynyt Vallisaari (18,5 milj. euroa). Kohteiden kunto on edelleen heikentynyt puutteellisen ylläpitorahoituksen vuoksi. Itse kohteiden restauroinnin lisäksi niiden kävijäturvallisuuden edellyttämä palveluvarustus vaatii lisärahoitusta. Edellä mainittu korjausvelkaselvitys toteutettiin siten, että kaikki kohteet korjattaisiin hyvään tilaan. Selvitys ei sisältänyt priorisointia kohdekokonaisuuksien sisällä. Priorisointi vähentäisi kustannuksia. Selvitys päivitetään vuoden 2023 aikana.

Suurin osa Väyläviraston perusväylänpidon ja investointihankkeiden rahoituksesta tulee valtion budjetista. Muita merkittäviä rahoituslähteitä ovat esimerkiksi EU-rahastut ja ratamaksut. Vuonna 2023 perusväylänpidon ja liikenteen kehittämisinvestointien rahoitus on noin 1,3 miljardia euroa. Kulttuurihistoriallisten kohteiden määrästä tai niiden ylläpitoon ja kunnostukseen käytettävästä rahoituksesta ei ole tarkempia tietoja, mutta summa on vähäinen.

Museoviraston käytössä olevien kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden kulttuuri- ja nähtävyysskohteiden tilakustannuksiin myönnetään rahoitusta talousarviosta. Vuoden 2023 talousarviossa määräraha on 18,5 milj. euroa (momentti 29.80.20). Se käytetään Museoviraston vuokranmaksuun Senaatti-kiinteistöille, joka huolehtii kohteiden ylläpidosta ja korjauksista. Kohteiden ja museoalusten erityisiin restaurointi- ja konservointitöihin on Museovirastolla lisäksi toimintamääräraha, 949 000 euroa vuonna 2023 (momentti 29.80.75). Museovirasto jakaa lisäksi opetus- ja kulttuuriministeriön määrärahoista rahapelitoiminnan tuottoihin perustuvia avustuksia (29.80.52) mm. rakennusten entistämiseen vuosittain n. 1,3 milj. euroa ja muinaisjäännösalueiden hoitoon noin 60 000 euroa. Avustusta ei voida myöntää valtion viranomaisille.

Strategisten vajaakäyttöisten kohteiden lisärahoitustarpeet käsitellään muita menotarpeita vastaavasti osana talousarviota ja julkisen talouden suunnitelmaa koskevia menettelyjä. Yksi työryhmätyön aikana ilmenneistä haasteista on, että strategisiin vajaakäyttöisiin kohteisiin tällä hetkellä käytettävästä rahoitusmäärästä eri toimijoilla ei ole tarkkaa kuvaa.

## 4.2 Valtion kiinteistöomistuksista luopuminen

Valtion kiinteistöstrategian mukaisesti valtiolle tarpeettomista omistuksista luovutaan omaisuuden sidotun pääoman vapauttamiseksi valtion muihin tarpeisiin. Luopuminen mahdollistaa osaltaan kohteiden tarkoituksenmukaisemman käytön ja siten tukee niiden ylläpitoa ja säilymistä. Strategian mukaan luovuttamisen tulee tapahtua avoimesti ja syrjimättömästi ja valtion kokonaisedun varmistavalla tavalla. Ennen omaisuuden luovuttamista sen kehittämismahdollisuudet on selvitettävä ja omaisuutta mahdollisuuksien mukaan kehitettävä.

Perustuslain 92 §:n 2 momentin mukaan valtion kiinteän omaisuuden luovutukseen voidaan ryhtyä vain eduskunnan suostumuksella tai sen mukaan kuin lailla säädetään. Tarkemmin asiasta on säädetty laissa oikeudesta luovuttaa valtion kiinteistövarallisuutta (973/2002, luovutuslaki) sekä sen nojalla annetussa hallinta-asetuksessa. Käyvältä hinnaltaan yli 30 milj. euron kiinteistövarallisuuden luovuttaminen ei kuulu lain piiriin, vaan siitä päättää eduskunta.

## **Laki oikeudesta luovuttaa valtion kiinteistövarallisuutta (973/2002)**

Luovutuslain 4 §:n mukaan kiinteistövarallisuutta saadaan luovuttaa, jos luovuttamista on pidettävä taloudellisesti tarkoituksenmukaisena tai luovuttamiseen on erityinen syy, eikä ole olemassa perusteltua syytä pitää sitä valtion omistuksessa. Lain 4 §:n 2 momentin mukaan valtion kiinteistövarallisuutta ei saa luovuttaa, jos sen merkitys luonnonsuojelun tai kulttuurihistoriallisesti huomattavien rakennusten suojelun taikka kiinteiden muinaisjäännösten rauhoittamisen kannalta on erittäin huomattava.

Luovutuslain 6 §:n 1–3 momenttien mukaisesti valtion kiinteistövarallisuuden luovuttamisesta päättää valtioneuvosto. Ministeriö päättää kuitenkin lainkohdan mukaan hallinnonalallaan olevan kiinteistövarallisuuden luovuttamisesta, jos sen käypä hinta on enintään 10 milj. euroa. Mainittu koskee myös valtion liikelaitoksia niiden hallinnassa olevan kiinteistövarallisuuden osalta.

Rantavyöhykkeellä sijaitsevaa kiinteää omaisuutta saadaan luovuttaa yksityistä loma-asuntokäyttöä tai lomarakentamista varten vain painavasta syystä.

Valtion käyttöä ja myös mahdollisuutta luopua maa- ja vesialueista on lisäksi rajoitettu tutkimus- ja opetusmetsien, geenireservimetsien, saamelaisten kotiseutualueen ja erityisen poronhoitoalueen osalta Metsähallituslain 6 ja 7 §:ssä, poronhoitolaissa sekä saamelaisten kotiseutualuetta koskevissa säädöksissä ja sopimuksissa.

Jos myytävällä kiinteistövarallisuudella saattaa olla huomattava merkitys luonnonsuojelun kannalta, ennen sen luovuttamista on hankittava ympäristöministeriön lausunto, ja Museoviraston lausunto, jos kiinteistövarallisuudella saattaa olla huomattava merkitys kulttuurihistoriallisesti huomattavien rakennusten suojelun tai kiinteiden muinaisjäännösten rauhoittamisen kannalta sekä puolustusministeriön ja sisäministeriön lausunto, jos kiinteistövarallisuudella saattaa olla huomattava merkitys maanpuolustuksen, alueellisen koskemattomuuden valvonnan ja turvaamisen taikka raja-valvonnan tai rajaturvallisuuden kannalta (luovutuslaki, 12 §).

Senaatti-kiinteistöt myy erilaisia valtiolle tarpeettomia kiinteistöjä vuosittain noin 50–100 miljoonan euron arvosta. Metsähallitus on myynyt vuosittain valtion kiinteistöjä noin 10 miljoonan euron arvosta. Väylävirasto siirtää lakisääteisen toimintansa kannalta

tarpeettomien maa-alueiden ja rakennusten hallinnan Metsähallitukselle tai Senaatti-kiinteistöille ja myy valtion kiinteistöomaisuutta suoraan ostajalle vain poikkeustapauksissa. Tällöin on yleensä kyse sellaisesta kohteesta, jonka myynti tai muu luovutus kyseiselle ostajalle tapahtuisi lainsäädännön tai muun ohjauksen myötä joka tapauksessa.

Museovirasto ei välttämättä näe huomattavaakaan suojeluarvoa luovutuksen esteenä, jos arvon säilyminen ei ole riippuvainen valtio-omistuksesta tai valtiokäytöstä, ja jos suojelun edellytykset pystytään luovutuksen yhteydessä vakuuttavasti turvaamaan pysyvästi. Käsitellyistä luovutusasioista valtaosassa suojeltuja kohteita luovutukselle ei Museoviraston näkökulmasta ole ollut estettä. Museovirasto arvioi aina luovutuslausunnossa myös kohteen suojelutarpeen, sillä omistuksen siirtyessä pois valtiolta tarvitaan usein uusi suojelupäätös tai aiemman päivitys. Jotta suojelutarve voidaan arvioida, kohteen omistajahaltijan tulee etukäteen selvittää Museoviraston kanssa lausuntoa varten tarvittavat aineistot kuten rakennushistoriaselvitys.

### 4.3 Mikä tekee strategisesta kohteesta vajaakäyttöisen?

Vajaakäyttöä tarkasteltiin työryhmässä kohteen tarkoituksenmukaisen käytön sekä kohteen ylläpidon tarvitseman rahoituksen kautta. Strateginen vajaakäyttöinen kohde on valtion kiinteistöstrategian mukaisesti strateginen, eli sitä ei ole mahdollista luovuttaa pois valtiolta, minkä lisäksi kohteella ei ole sen omistamisen velvoitteet rahoittavaa valtiokäyttöä. Rakennukset edellyttävät jatkuvaa ylläpitoa ja korjausta. Rakenteiden ja rakennelmien, esimerkiksi linnoitusrakenteiden tai väylänpitoon liittyvien rakenteiden, resurssitarve painottuu usein ylläpitoon ja kohteen turvallisena pitämiseen. Vajaakäyttöisinä voidaan pitää kaikkia kohteita, joille ei ole toimivaa rahoitusta esimerkiksi haltijaviranomaisen budjettirahoituksen, liiketoiminnan tai vuokrajärjestelmän kautta.

Rajoitetut tai suljetut alueet tai tällaisella alueella sijaitsevat rakennukset ovat usein valtion toiminnan kannalta strategisia. Vajaakäyttöisiä niistä saattaa tulla toiminnan ja toimintaympäristön muutosten tai demografisten muutostekijöiden takia. Myös rakennusten alkuperäinen suunnitteluratkaisu saattaa muodostua toiminnan rajoitteeksi. Aiempien tarpeiden perusteella suunnitellut, joskus kulttuurihistoriallisestikin arvokkaat rakennukset, eivät välttämättä enää palvele 2020-luvun kaluston, järjestelmien tai käytön tarpeita. Käytännössä esimerkiksi uusi kalusto ei enää fyysisesti mahdu vanhoihin rakennuksiin.

Maa-alue, esimerkiksi luonnonsuojelukohde, voi olla tarkoituksenmukaisessa käytössä sellaisenaan, eikä sen käytön tarvitse välttämättä olla tuottavaa, näkyvää tai aktiivista. Maa-alueiden tavanomaisiin hoidon ja ylläpidon kustannuksiin rahoitus on yleensä löydettävissä. Ongelmallisiksi koituvat pääasiassa sellaiset strategiset maa-alueet, joiden ylläpidossa on jotakin poikkeuksellista. Alue voi olla pilaantunut ja vaatii puhdistusta tai

alueella sijaitsee sellaisia rakennuksia tai rakennelmia, jotka vaativat jatkuvaa ylläpitoa, tai ovat jo vaarassa aiheuttaa turvallisuusriskin, ellei niitä saada kunnostetuiksi tai puretuiksi. Esimerkiksi pilaantuneiden maa-alueiden kohteiden vastuut voivat olla taloudellisesti merkittäviä, mikä rajoittaa alueen käyttöä sekä voi estää kohteista luopumisen.

Maa-alueen pilaantumisen tarkoitetaan sellaista maaperään joutunutta haitta-ainetta tai päästöä, josta aiheutuu esimerkiksi terveyshaittaa, haittaa luonnolle tai haittaa alueen luonnonvarojen käytölle. PIMA-kunnostustarve ilmenee tai konkretisoituu usein kiinteistökaupan tai rakentamisen yhteydessä. Tieto maa-alueen PIMA-tilanteesta ei aina ole ajantasainen, jos kohdetta ei ole käytetty eikä siihen ole kohdistunut kehittämistä.

PIMA-kohteiden ympäristö- ja kustannusvastuisiin liittyy usein keskustelu siitä, onko vastuu nykyisellä vai entisellä omistajalla, vai mahdollisesti kohteen käyttäjällä. Ympäristön pilaantumisen ehkäisemiseen ja jo pilaantuneen maan puhdistamiseen velvoittavat ympäristönsuojelulaki 527/2014, jätelaki 646/2011 ja terveydensuojelulaki 763/1994. Ko.lakien mukaan puhdistusvastuu on ensisijaisesti aiheuttajalla, ympäristönsuojelulain mukaan seuraavaksi alueen haltijalla. PIMA-alueiden kunnostustarve ja puhdistuskustannukset riippuvat vahvasti alueeseen kohdistuvista käyttöaikeista. PIMA-riskit on aina arvioitava riittävän perusteellisesti ennen kuin kohteesta aiotaan luopua joko valtion ulkopuolelle tai hallinnansiirtona valtion sisällä. Näin pilaantuneisuus voidaan huomioida siirtoarvoissa tai arvioida estääkö se luopumisen tai siirron sellaisenaan tai kokonaan.

Puhdistustarvetta ei välttämättä ole, jos aluetta voidaan käyttää haluttuun tarkoitukseen maaperän kohonneista haitta-ainepitoisuuksista huolimatta. Jos kaikkea pilaantunutta maata ei puhdisteta, jää aluetta koskemaan maankäyttörajoite, joka pitää huomioida kaikissa tulevaisuudessa maahan kohdistuvissa toimituksissa. Maa-alueen puhdistustarpeen ja puhdistuksen tavoitetaso hyväksyy Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.

Kohteiden hoidon ja ylläpidon on käytännössä huomattu ajautuvan ongelmalliseksi myös, jos kohteen tai kohdekokonaisuuden hallinta pirstaloituu useille toimijoille. Esimerkiksi osittain yksityisessä omistuksessa olevien kohteiden tai osakohteiden kokonaisuutta ei aina pystytä pitämään kaikilta osin siinä kunnossa kuin edes vähimmillään olisi tarpeen.

Kiinteistön vajaakäyttöisyys samoin kuin strategisuus elävät ajassa. Valtion tehtävät ja yhteiskunnalliset tavoitteet muuttuvat aika ajoin, jolloin kohteiden strategisuutta tulee arvioida uudelleen. Myös kohteiden käyttö tai muuta kautta saatava rahoitus voivat vaihdella nopeasti.

Työryhmän työssä tunnistettiin tavallisimpia strategisiksi katsottujen kiinteistöjen vajaakäyttöön johtavia syitä:

## Vajaakäyttöön vaikuttavat tekijät

### Sijainti suljetulla alueella

Rakennukselle tai kiinteistölle ei ole valtion käyttöä mutta suljetun alueen, rajoitetun alueen (mm. Puolustusvoimat, Rajavartiolaitos, vankilat) tai viranomaistoiminnan turvallisuusnäkökulmien (mm. Tulli, Poliisi) takia kiinteistöä ei voida luovuttaa ulkopuoliselle taholle

### Viranomaispäätös tai -lausunto

Toimivaltainen viranomainen ei puolla kiinteistön luovuttamista tai purkamista alueellisen koskemattomuuden valvonnan, maanpuolustuksen tai kulttuurihistoriallisten arvojen säilymisen johdosta.

### Luovutukseen liittyvät taloudelliset syyt

Kiinteistön luovuttamisesta aiheutuisi olennaisesti suuremmat kustannukset kuin sen säilyttämisestä valtion omistuksessa. Tyypillisimpinä syinä pilaantuneet maat tai kiinteistölle sijoitetut liikenteenohjauslaitteistot.

### Nähtävyyden ylläpito

Kohteet sisältävät tyypillisesti suojeltuja kulttuurihistoriallisia arvoja, joiden säilyttäminen vaatii kunnossapitoa ja rahoitusta. Nähtävyyden kohteilla tulee myös huolehtia kävijäturvallisuuden vaatimuksista. Kohteet saattavat lisäksi sijaita luonnonsuojelualueella.

## 5 Periaatelinjaukset ja soveltaminen esimerkkikohteisiin

Strategisesti vajaakäyttöisen kiinteistön valtiokäyttö ei määritelmällisesti riitä rahoittamaan kohteeseen liittyviä velvoitteita. Metsähallituksen omistajahallinnassa olevat strategiset vajaakäyttöiset kohteet ovat tyypillisesti kulttuurihistoriallisia arvoja omaavia nähtävyyshankkeita, joista ei saada suoria tuloja tai tulot riittävät kattamaan osittain kohteiden ylläpitoa, mutta eivät kohteiden kunnostusta. Senaatti-konsernin liikelaitosten ja Väyläviraston kohdalla strategiset vajaakäyttöiset kohteet ovat yleensä kohteita, joiden valtiokäyttö on loppunut, mutta luovuttamisen tai purkamisen estää valtiohallintoon liittyvä kulttuurihistoriallinen merkitys tai sijainti suljetulla tai liikennöintiin edelleen tarvittavalla alueella. Kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttämiseen tarvittava osaaminen ja investointi voi myös tehdä kohteiden myynnistä tai vuokraamisesta vaikeaa tai kohteet voivat sijaita syrjäisillä tai hankalakulkuisilla alueilla.

Työryhmä päätyi näkemykseen, että strategisesti vajaakäyttöisten kohteiden omistajahallinnan siirtäminen toimijalta toiselle ei pääsääntöisesti ole ratkaisumalli vajaakäytön ongelmiin. Pelkkä kohteiden hallinnansiirto voi piilottaa rahoituksen ongelmia, siirtää ne toiselle haltijalle, ja lykätä aidon ratkaisun syntyä. Hallinnansiirto voi olla tarkoituksenmukainen kohteen myynnin helpottamiseksi tai jos kohteen rahoitus on riittävässä määrin varmistettu.

Strategisten vajaakäyttöisten kohteiden tulevaisuuden ratkaisemiseksi työryhmässä harkittiin vaihtoehtoa, jossa kaikki strategiset vajaakäyttöiset kohteet koottaisiin yhteen ja luovutettaisiin joko olemassa olevalle tai tätä tarkoitusta varten perustettavalle taholle. Uusien kiinteistönhaltijoiden perustamista strategisille vajaakäyttöisille kiinteistöille ei kuitenkaan arvioitu mielekkääksi mm. kohteiden keskenään erilaisen luonteen, ylläpidon ja kunnostamisen vaatiman osaamisen, hajallaan olevien maantieteellisten sijaintien sekä kohteiden verrattain pienen määrän johdosta. Vajaakäyttöisten kohteiden kokoaminen samalle valtio-omistajalle ei myöskään toisi ratkaisua rahoitusta koskevaan ongelmaan. Työryhmä katsoi, että ensisijaisesti on tarkasteltava kriittisesti, mitkä kohteet on säilytettävä valtiolla.

## 5.1 Periaatelinjaukset

Työryhmä katsoo, että kohteiden arvioinnissa tulee käyttää seuraavia periaatteita:

### 1. Strategisuuden arviointi

Valtion kiinteistöjen haltijoiden tulee arvioida hallitsemiensa kohteiden strategisuutta säännöllisesti. Strategisuuden arviointia kokonaisturvallisuuden, luontoarvojen tai kulttuurihistoriallisten arvojen näkökulmasta tulee tehdä yhteistyössä asianomaisten viranomaisten kanssa (Puolustusvoimat, ympäristöministeriö, Museovirasto). Jos aiemmin strategiseksi arvioidun vajaakäyttöisen kohteen arvioidaan muuttuneen ei-strategiseksi, tulee ensisijaisesti pyrkiä luopumaan kohteesta.

### 2. Vajaakäyttöisyyden arviointi

Valtion kiinteistöjen haltijoiden tulee seurata hallitsemiensa kohteiden käyttöä säännöllisesti. Vajaakäytön arviointi edellyttää riittävää tietoa kohteiden käyttöasteesta, ylläpidon kustannuksista sekä kohteiden kunnosta tarvittavien investointien määrittämiseksi. Strategisia vajaakäyttöisiä rakennuksia on pyrittävä priorisoimaan valtion kokonaisuuden huomioiden kun valtion toimintoja sijoitetaan olemassaolevaan rakennuskantaan.

### 3. Luopumismahdollisuuksien arviointi

Kohteen haltija selvittää luopumismahdollisuudet strategisen intressin poistuessa tai muuttuessa. Valtion tulee huolehtia arvokkaan kiinteistöomaisuutensa hyvästä hoidosta luovutushetkeen asti.

### 4. Tarkoituksenmukaisen haltijaviranomaisen arviointi

Valtion strategisen kiinteistöomaisuuden haltijana tulee olla se valtion kiinteistönhaltijoista, jolla on parhaat edellytykset omaisuuden hoitamiseen. Harkinnassa huomioitavia tekijöitä ovat eri haltijaviranomaisten lakisääteisten perustehtävien puitteissa kohteiden edellyttämä ylläpito-, kunnossapito- tai omistusosaaminen, alihankintaverkostot, riittävä maantieteellinen läsnäolo sekä edellytykset suojele- arvojen sekä nähtävyyssikäytössä olevien kohteiden kävijäturvallisuuden ylläpitoon. Rahoitusta vailla olevia kohteita ei tule siirtää omistajahaltijalta toiselle.

### 5. Omistamisen kustannusten minimoimisen arviointi

Strategisten vajaakäyttöisten kohteiden osalta mahdollisuudet omistamisen kustannusten minimoimiseksi tulee arvioida, suojele- arvo ja nähtävyyssikäytössä olevien kohteiden turvallisuus huomioiden. Mahdollisia keinoja ovat mm. investointien priorisoiminen tai kohteesta saatavien tulojen lisääminen. Ulkopuoliselle toimijalle vuokratessa on huomioitava, että valtion vuokraustoimintaa ulkopuolisille



rajoitetaan mm. kilpailuoikeudellisista syistä. Myös kohteen sulkeminen vierailijoilta, joissakin tapauksissa kohteen, sen osan tai palvelurakenteiden purkaminen taikka suunnitelmallinen raunioitumisen salliminen voi olla tarkoituksenmukaisin ratkaisu.

## 6. Rahoitustarpeen arviointi

Kohteen haltijan tulee tehdä näkyväksi kohteen rahoitustarve ja ylläpitää kustannustietoja. Strategisille kohteille rahoitus tulee pyrkiä varmistamaan. Kohteen haltija määrittelee omistamisen rahoitustarpeen normaalien prosessiensa mukaisesti perustuen mm. kuntotutkimuksiin ja ylläpidon suunnitteluun. Rahoituksen tulisi tapahtua haltijan perusrahoitusmallin mukaisena (budjettirahoitus tai vuokrajärjestelmä).

## 5.2 Soveltaminen tunnistettuihin kohteisiin

Seuraavissa alaluvuissa on sovellettu yllä esitettyjä periaatteita työryhmässä käsiteltyihin konkreettisiin Metsähallituksen ja Senaatti-konsernin liikelaitosten tunnistamiin strategisesti vajaakäyttöisiin kohteisiin. Tavoitteena on ajantasaistaa näkemys kohteiden strategisuudesta, rahoitustarpeista ja kehittämismahdollisuuksista.

Museoviraston ns. KiVa-kohteiden osalta tässä selvityksessä viitataan vuonna 2019 valmistuneeseen selvitykseen Museoviraston hoitamat ja restauroimat muinaisjäännökset (OKM 2019:16). Raportti esitti toimenpiteitä ja määrärahaa yhdeksään strategiseksi tunnistettuun KiVa -kohteeseen liittyvien vastuiden ja kustannusten minimoimiseksi. Rahoitusta ei tuolloin myönnetty. Tavoitteena on sellaisen käyttö- ja hoitosuunnitelman laatiminen, jossa esimerkiksi nähtävyysskäyttöön liittyvät vastuut siirretään selkeästi paikallisille toimijoille. Se edellyttää projektiluonteista panostusta kohteiden dokumentointiin ja kuntotutkimuksiin, akuutteihin korjaustoimenpiteisiin ja suunnitteluun.

Väyläviraston kohteiden osalta työryhmä tarkasteli eri kohdetyyppejä, kuten majakat, möljät, pookit, vesitornit ja liikennepaikkarakennukset sekä museokanavat ja kanavamuseoiden rakennukset. Tarkastelussa todettiin kuitenkin, että kohteita tulisi selvittää tarkemmin ennen kuin niiden strategisuutta ja vajaakäyttöisyyttä voidaan arvioida periaatteiden nojalla uudelleen.

## 5.3 Metsähallituksen kohteet

### 5.3.1 Vallisaari

#### 1. Strategisuuden arviointi:

Puolustuskäytöstä vapautuvien Helsingin edustan saarten tulevaa käyttöä selvitti työryhmä (SAARI), jonka tehtävänä oli tehdä ehdotuksia, jotka liittyvät Vallisaaren, Kuninkaansaaren ja Kuivasaaren tulevaan käyttöön ja muodostaa siitä valtion yhteinen tahtotila. Työryhmän työn yhteydessä selvitettiin laajasti eri vaihtoehtoja saarten käytön ja hallinnan järjestämiseen. Valtiovarainministeriön asettaman työryhmän ehdotukset ja raportti julkistettiin 4.3.2013.

Työryhmän näkemyksen mukaan Vallisaaren ja Kuninkaansaaren sekä Kuivasaaren kehittämisen tavoitteena on saarten vaiheittainen avaaminen virkistys- ja ulkoilukäyttöön sekä matkailun kehittäminen hyödyntäen saarten kulttuuri- ja sotahistoriaa, luontoa sekä läheistä yhteyttä Suomenlinnan maailmanperintökohteeseen. Näiden kansainvälisestikin merkittävien kulttuuriympäristökohteiden asianmukaisessa hoidossa tulee huomioida myös alueen luonnonsuojeluarvot. Vallisaaren ja Kuninkaansaaren jatkokehittämisestä vastaa valtion puolelta Metsähallitus.

Kohde on em. SAARI-työryhmän linjausten pohjalta luokitettu valtion strategiseksi kulttuurihistorialliseksi kohteeksi Metsähallituksen VaKuKi-työryhmän toimenpiteiden toteutuksessa 2013.

Uudenmaan maakuntavaltuuston 24.5.2017 hyväksymässä 4. vaihemaakunta-kaavassa alue on merkitty luonnonsuojelualueeksi. Kulttuuriympäristöä koskevat merkinnät ovat Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009), Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue, (Valtioneuvoston päätös 1995) sekä Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö. Valtakunnallisesti merkittävä arkeologinen kohde (ehdolla 2023). Kaikki alueen patterit ovat sekä muinaismuistolain tarkoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä että asemakaavan kautta rakennus-suojelualueella sijaitsevia suojeltuja rakennuksia.

Pääosasta Vallisaaren ja Kuninkaansaaren alueesta on muodostettu lakisääteinen luonnonsuojelualue (noin 80 hehtaaria 110 hehtaarista).

Vallisaari ja Kuninkaansaari sijaitsevat välittömästi Santahaminan varuskunnan lounaispuolella Helsinkiin tuovien väylien varressa.

**2. Vajaikäyttöisyyden arviointi:**

Metsähallituksen Vallisaaren linnoitusrakenteiden hoitoon ja kunnossapitoon saama rahoitus ei riitä kattamaan näiden kustannuksia.

**3. Luopumismahdollisuuksien arviointi:**

Valtioneuvoston asettama SAARI-työryhmä selvitti myös luopumismahdollisuudet. Tämän jälkeen tapahtunut kehittäminen mm. lakisääteisen luonnonsuojelualueen perustaminen ja kaavoitusratkaisu on entisestään vahvistanut tuolloin tehtyä omistus- ja hallintaratkaisua. Kaavan tavoitteena on saarten kultuurihistoriallisesti ja luonnon kannalta arvokkaiden kohteiden suojeleminen sekä muuttaminen luontomatkailuun siten, että alueen arvot eivät vaarannu. Alueelle on suunniteltu luontomatkailua tukevaa rakentamista olemassa oleviin ja uudisrakennuksiin noin 22 750 kerrosneliömetriä.

**4. Tarkoituksenmukaisen haltijaviranomaisen arviointi:**

Koska alue on yksi toiminnallinen lakisääteisen luonnonsuojelualueen ja kulttuurihistoriallisen nähtävyyden muodostama kokonaisuus, jonka valtio omistaa, nykyiselle haltijaratkaisulle ei ole muuta tarkoituksenmukaista vaihtoehtoa.

**5. Omistamisen kustannusten minimoimisen arviointi:**

Omistamisen kustannuksista valtaosa muodostuu vallien ja muiden linnoitusrakenteiden restaurointi- ja kunnossapitotarpeista. Kustannusten minimoimiseksi on kohteiden luonnonsuojelun ja kulttuuriperinnön suojelun ristikkäiset ja päällekkäiset suojelutavoitteet sovitettava yhteen yhteistyössä eri viranomaisten kanssa. Osa kohteista sijaitsee saaren suljetulla alueella, jossa ei ole kohteen käyttöön liittyvää kävijäpainetta.

**6. Rahoitustarpeen arviointi:**

Tulevaisuuden investointitarpeiden kohteen saamiseksi hyvään kuntoon on arvioitu olevan noin 23 milj. euroa. Vuotuinen ylläpitoon käytettävä nettorahoitus on ollut noin 200 000 euroa. Lisäksi oikeusministeriön vankeinhoidon budjettirahoitusta on käytetty noin 140 000 euroa. Kaavoituksen kautta tapahtuvan kehittämisen ja saatavien tulojen voi arvioida parantavan tilannetta tulevaisuudessa ylläpitorahoituksen osalta.

## 5.3.2 Kajaanin rauniolinna

### 1. Strategisuuden arviointi:

Luokitettu Museoviraston kiinteistövarallisuuden hallinnansiirron yhteydessä valtion strategiseksi kulttuurihistorialliseksi kohteeksi VaKuKi-työryhmän toimenpidesitysten toteutuksessa 2013.

Suojelu: Muinaismuistolaki. Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet ja Kainuun vaihemaakuntakaava 2030: valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Valtakunnallisesti merkittävä arkeologinen kohde (ehdolla 2023).

Kajaanin keskustaajama 2035 osayleiskaava (voimaan 2022): Muinaismuistoalue. Merkinnällä on osoitettu muinaismuistolain (295/1963) nojalla rauhoitetut kiinteät muinaisjäännökset.

### 2. Vajaakäyttöisyyden arviointi:

Metsähallituksen Kajaanin rauniolinnan hoitoon ja kunnossapitoon saama rahoitus ei riitä kattamaan aiheutuvia kustannuksia.

### 3. Luopumismahdollisuuksien arviointi:

Luopumismahdollisuuksien harkintaa ei aiemmin ole tehty. Alue on Kajaanin kaupungin hoidossa huoltosopimuksen pohjalta ja kytkeytyy Kajaanin kaupungin puistoihin. Kajaanin kaupunki omistaa myös muurien ulkopuolisen alueen saaresta ja vesialueen. Kohde ei ole luonnonsuojelualuetta eikä liity toiminnallisesti mihinkään Metsähallituksen hallinnassa olevaan luonnonsuojelualueeseen. Em. systä soveltuisi myös Kajaanin kaupungin tai muun toimijan omistettavaksi.

### 4. Tarkoituksenmukaisen haltijaviranomaisen arviointi:

Vaikka kohde ei ole tyyppillinen Metsähallituksen hallinnassa oleva kohde, niin hallinnalle ei kuitenkaan ole nykyistä parempia vaihtoehtoja, jos kohde säilyy valtion omistuksessa.

### 5. Omistamisen kustannusten minimoimisen arviointi:

On osa Kajaanin keskustan puistokokonaisuutta. Ei sovellu suljettavaksi osin tai kokonaan. Ei juurikaan mahdollisuuksia omistamisen kustannusten minimoimiseen.

### 6. Rahoitustarpeen arviointi:

Arvioitu investointitarve hyvään kuntoon n. 4 milj. euroa, Ylläpitomenot nettomääräisesti n. 10 000 euroa/vuosi.

### 5.3.3 Svartholman linnoitus

#### 1. Strategisuuden arviointi:

Svartholman linnoitus on luokitettu Museoviraston kiinteistövarallisuuden hallinnansiirron yhteydessä valtion strategiseksi kulttuurihistorialliseksi kohteeksi VaKuKi-työryhmän toimenpide-esitysten toteutuksessa 2013.

Suojelu: Muinaismuistolaki. Valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden ja Uudenmaan maakuntakaavan mukaisesti valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Valtakunnallisesti merkittävä arkeologinen kohde (ehdolla 2022). Maakuntakaavassa virkistyskäytön kohdealue.

Sijaitsee maakuntakaavan mukaan Loviisan ydinvoimalan suojavyöhykkeellä.

#### 2. Vajaakäyttöisyyden arviointi:

Metsähallituksen Svartholman linnoituksen hoitoon ja kunnossapitoon saama rahoitus ei riitä kattamaan kohteen ylläpitokustannuksia.

#### 3. Luopumismahdollisuuksien arviointi:

Luopumismahdollisuuksien harkintaa ei aiemmin ole tehty. Kohde ei ole luonnonsuojelualueutta eikä liity toiminnallisesti mihinkään Metsähallituksen hallinnassa olevaan luonnonsuojelualueeseen. Em. syystä soveltuisi myös esim. Loviisan kaupungin tai muun toimijan omistukseen.

#### 4. Tarkoituksenmukaisen haltijaviranomaisen arviointi:

Vaikka kohde ei ole tyyppillinen Metsähallituksen hallinnassa oleva kohde, niin hallinnalle ei kuitenkaan ole nykyistä parempia vaihtoehtoja, jos kohde säilyy valtion omistuksessa.

#### 5. Omistamisen kustannusten minimoimisen arviointi:

Svartholmassa ei ole selkeitä osia, jotka olisi helposti suljettavissa kävijöiltä. Kohdetta voi kehittää vain rajallisesti suojavyöhykesijainnin takia. Alueelle ei saa suunnitella sijoitettavaksi esimerkiksi uutta tiheää asutusta tai kookkaita laitoksia. Ei juurikaan mahdollisuuksia omistamisen kustannusten minimoimiseen.

#### 6. Rahoitustarpeen arviointi:

Arvioitu investointitarve hyvään kuntoon n. 8 milj. euroa, ylläpitomenot nettomääräisesti n. 20 000 euroa/vuosi. Palveluiden tuottamisesta sopimuksia mm. Loviisan kaupungin ja kohteen yrittäjien kanssa.

### 5.3.4 Kärnäkosken linnoitus

#### 1. Strategisuuden arviointi:

Kärnäkosken linnoitus on luokitettu Museoviraston kiinteistövarallisuuden hallinnansiirron yhteydessä valtion strategiseksi kulttuurihistorialliseksi kohteeksi VaKuKi-työryhmän toimenpide-esitysten toteutuksessa 2013.

Suojelu: Muinaismuistolaki. Etelä-Karjalan maakuntakaavan mukaisesti maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö.

Metsähallitus hallinnoi puolta alueesta. Toisella puolella on yksityisiä omistajia. Tilanteessa, jossa vain osa arkeologisesta kohteesta on valtion omistuksessa, ei voida taata kohteen säilymistä. Museovirasto esitti 2014 hallinnansiirron yhteydessä, että valtion omistuksen täydentäminen on tilaisuuden tulleen suojelun ja hoidon kannalta perusteltua.

Työryhmän linjausten perusteella kohteen strategisuutta tulisi harkita uudelleen. Mikäli kohde katsotaan edelleen valtiolle strategiseksi kohde tulisi hankkia kokonaan valtiolle.

#### 2. Vajaikäyttöisyyden arviointi:

Metsähallituksen Kärnäkosken linnoituksen hoitoon ja kunnossapitoon saama rahoitus ei riitä kattamaan aiheutuvia kustannuksia.

#### 3. Luopumismahdollisuuksien arviointi:

Luopumismahdollisuuksien harkintaa ei aiemmin ole tehty. Kohde ei ole luonnonsuojelualueetta eikä liity toiminnallisesti mihinkään Metsähallituksen hallinnassa olevaan luonnonsuojelualueeseen. Em. syystä soveltuisi myös esim. kunnan tai muun toimijan omistukseen.

#### 4. Tarkoituksenmukaisen haltijaviranomaisen arviointi:

Vaikka kohde ei ole tyyppillinen Metsähallituksen hallinnassa oleva kohde, niin hallinnalle ei kuitenkaan ole nykyistä parempia vaihtoehtoja, jos kohde säilyy valtion omistuksessa.

#### 5. Omistamisen kustannusten minimoimisen arviointi:

Kärnäkosken linnoituksen alueella on kaksi erillistä palstaa valtion omistuksessa. Strategisuuden uudelleen arviointi ja valtion omistuksessa olevan osan sulkeminen olisivat toimenpiteet, joilla kohteen kustannuksia voitaisiin minimoida. Myös nähtävyyden sulkeminen aiheuttaa kustannuksia, koska myös suljetun kohteen turvallisuus on varmistettava.

**6. Rahoitustarpeen arviointi:**

Arvioitu investointitarve hyvään kuntoon n. 4 milj. euroa. Vuotuiset ylläpitomenot ovat vähäiset. Kyläyhdistys hoitaa kohdetta nähtävyytenä.

**5.3.5 Raaseporin rauniolinna****1. Strategisuuden arviointi:**

Raaseporin rauniolinna on luokitettu Museoviraston kiinteistövarallisuuden hallinnansiirron yhteydessä valtion strategiseksi kulttuurihistorialliseksi kohteeksi VaKuKi-työryhmän toimenpide-esitysten toteutuksessa 2013.

Suojelu: Muinaismuistolaki. Valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden ja Uudenmaan maakuntakaavan mukaisesti valtakunnallisesti arvokas maisema-alue. Valtakunnallisesti merkittävä arkeologinen kohde (ehdolla 2022).

**2. Vajaikäyttöisyyden arviointi:**

Metsähallituksen Raaseporin rauniolinnan hoitoon ja kunnossapitoon saama rahoitus ei riitä kattamaan aiheutuvia kustannuksia.

**3. Luopumismahdollisuuksien arviointi:**

Luopumismahdollisuuksien harkintaa ei aiemmin ole tehty. Alue on yksi toiminnallinen, viereisen luonnonsuojelualueen ja kulttuurihistoriallisen nähtävyyden kohteen muodostama kokonaisuus (asiakkaat, palvelut, opastus ja hoito). Suojelualue on lakisääteisesti valtion omistuksessa. Kulttuurihistoriallinen kohde ja luonnonsuojelualue on perusteltua myös jatkossa säilyttää yhtenä kokonaisuutena, jonka valtio omistaa.

**4. Tarkoituksenmukaisen haltijaviranomaisen arviointi:**

Metsähallituksen hallinnalle ei edellä todetuista syistä ole nykyistä parempaa vaihtoehtoja.

**5. Omistamisen kustannusten minimoimisen arviointi:**

Raaseporin rauniolinnassa ei ole osia, joiden osalta strategisuutta ja hoidon tarvetta voitaisiin harkita toisin ja jotka olisi helposti suljettavissa kävijöiltä. Ei juurikaan mahdollisuuksia omistamisen kustannusten minimoimiseen.

**6. Rahoitustarpeen arviointi:**

Arvioitu investointitarve hyvään kuntoon n. 4 milj. euroa. Vuotuiset ylläpidon kustannukset nettomääräisenä noin 50 000 euroa.

### 5.3.6 Kuusiston linnanraunio

#### 1. Strategisuuden arviointi:

Kuusiston linnanraunio on luokitettu Museoviraston kiinteistövarallisuuden hallinnansiirron yhteydessä valtion strategiseksi kulttuurihistorialliseksi kohteeksi VaKuKi-työryhmän toimenpide-esitysten toteutuksessa 2013.

Suojelu: Muinaismuistolaki. Valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden ja Uudenmaan maakuntakaavan mukaisesti valtakunnallisesti arvokas maisema-alue. Valtakunnallisesti merkittävä arkeologinen kohde (ehdolla 2022).

#### 2. Vajaakäyttöisyyden arviointi:

Metsähallituksen Kuusiston linnanrauniohoitoon ja kunnossapitoon saama rahoitus ei riitä kattamaan aiheutuvia kustannuksia.

#### 3. Luopumismahdollisuuksien arviointi:

Luopumismahdollisuuksien harkintaa ei aiemmin ole tehty. Alue on yksi toiminnallinen, viereisen luonnonsuojelualueen ja kulttuurihistoriallisen nähtävyyden muodostama kokonaisuus (asiakkaat, palvelut, opastus ja hoito). Suojelualue on lakisääteisesti oltava valtion omistuksessa. Kulttuurihistoriallinen kohde ja luonnonsuojelualue on perusteltua myös jatkossa säilyttää yhtenä kokonaisuutena, jonka valtio omistaa.

#### 4. Tarkoituksenmukaisen haltijaviranomaisen arviointi:

Metsähallituksen hallinnalle ei edellä todetuista syistä ole nykyistä parempia vaihtoehtoja.

#### 5. Omistamisen kustannusten minimoimisen arviointi:

Kuusiston rauniolinnassa ei ole erillisiä osia, joiden osalta strategisuutta ja hoidon tarvetta voitaisiin harkita toisin ja jotka olisi helposti suljettavissa kävijöiltä. Ei juurikaan mahdollisuuksia omistamisen kustannusten minimoimiseen.

#### 6. Rahoitustarpeen arviointi:

Arvioitu investointitarve hyvään kuntoon n. 4 milj. euroa. Vuotuiset ylläpitomenot nettona noin 40 000 euroa.



## 5.4 Soveltaminen Senaatti-konsernin liikelaitosten tunnistettuihin kohteisiin

Senaatti-kiinteistöjen ja Puolustuskiinteistöjen sisäisessä strategisten vajaakäyttöisten kiinteistöjen läpikäynnissä tunnistettiin alustavasti 54 strategista vajaakäyttöistä kohdetta. Lisäksi tunnistettiin kymmeniä vajaakäyttöisiä rakennuksia, jotka ovat sittemmin saaneet purkuluvan ja odottavat purkua. Suurin osa kohteista on päätynyt tai pääty-mässä vajaakäyttöiseksi virastojen ja laitosten toiminnan muutosten johdosta. 46 kohteen osalta tarkastellaan vielä mahdollisuuksia luovuttaa, purkaa tai ottaa kiinteistöt uudestaan omistajan velvoitteet rahoittavaan valtiokäyttöön. Työryhmän käsittelyyn jäi Senaatti-kiinteistöltä ja Puolustuskiinteistöltä yhteensä kahdeksan rakennusta tai kiinteistöä.

### 5.4.1 Kyminlinna

#### 1. Strategisuuden arviointi:

Kyminlinnan alueen käyttöä ja mahdollisia uusia käyttötarkoituksia on selvitetty useaan kertaan viime vuosikymmeninä. Kyminlinnan hoito-, käyttö- ja kehittämissuunnitelmaa laatineen työryhmän muistion (2016) mukaan Kyminlinnan alueeseen on kohdistunut vuosien 1985–2016 aikana yli 40 tutkimusta ja selvitystä.

Suojelu: Kyminlinna on valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö sekä arkeologisena kulttuuriperintönä että rakennettuna kulttuuriympäristönä (RKY). Kyminlinna on muinaismuistolain (295/1963) rauhoittama valtakunnallisesti merkittävä kiinteä muinaisjäänös. Maakuntakaavassa Kyminlinnan alue on kansallista kaupunkipuistoaluetta, ja alueeseen kohdistuu merkinnät RM, Matkailupalvelujen alue sekä SM, Muinaismuistoalue. SM-merkinnällä osoitetaan muinaismuistolain nojalla suojeltuja alueita, ja alueella on voimassa MRL 33§ mukainen rakentamisrajoitus. Museoviraston lausunnon MV/118/05.01.02/2014 mukaan Kyminlinna on historiallinen keskusvallon ja sotahistorian symboli, ja kansallisen identiteetin kannalta merkittävä kohde. Kyminlinnan alueen luontoarvoista on tehty selvitys vuonna 2020.<sup>10</sup>

#### 2. Vajaakäyttöisyyden arviointi:

Kohteella ei ole valtiokäyttöä (vuokralaista) ja se on tällä hetkellä suljettu kävijöiltä. Senaatti-konsernilla ei ole mahdollisuuksia investoida kohteen avaamiseen kohteen jatkokäytön ollessa epäselvä.

10 Luontoselvitykset Kyminlinnan alueella Kotkassa vuonna 2020, Faunatican raportteja 91/2020.

### 3. Luopumismahdollisuuksien arviointi:

Senaatti-kiinteistöt on selvittänyt Kyminlinnasta luopumisen mahdollisuuksia vuodesta 2014 alkaen. Selvityksen tuloksena ns. komendantin talo ja pieni määrä-ala maapohjasta myytiin vuonna 2018, mutta 20 rakennuksen ja 500 000 m<sup>2</sup> osalta tilanne on edelleen ratkaisematta.

Seuraavana askeleena Senaatti-kiinteistöjen tulisi hakea lupaa Eduskunnalta Kyminlinnan alueen luovuttamiseen pois valtiolta. Lupa avaisi uudenlaisen mahdollisuuden alueen tulevaisuuden suunnitteluun ja kehittämiseen uusien julkisen sektorin toimijoiden kuten kaupungin kanssa tai yksityisten tahojen kanssa sekä mahdollistaisi esimerkiksi julkisen ja yksityisen rahan yhdistävän säätiön perustamisen alueen omistamiseksi ja ylläpitämiseksi.

### 4. Tarkoituksenmukaisen haltijaviranomaisen arviointi:

Kyminlinnan hoito-, käyttö- ja kehittämissuunnitelmaa laatineen työryhmän muistiossa (2016) omistajahallintaa esitettiin Metsähallitukselle. Työryhmän esittämä rahoitus ja hallinnansiirto eivät toteutuneet.

Tällä hetkellä Kotkan kaupunki kehittää alueen reittejä, opastusta ja palveluja. Alue kuuluu Kotkan kansalliseen kaupunkipuistoalueeseen, josta on tehty hoito- ja käyttösuunnitelma. Kaupunki on aloittanut Kyminlinnan alueen asemakaavoituksen vuonna 2020 ja kaava on vuoden 2023 alussa luonnosvaiheessa. Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa alueelle sopivaa rakentamista ja toimintaa sekä turvata luonto-, historialliset- ja kulttuuriarvot. Asemakaavaluonnoksessa iso osa uudisrakentamisesta kohdistuu varsinaisen Kyminlinnan alueen ulkopuolelle Kymijoen rantaan. Varsinaiselle linnoitusalueelle on luonnoksessa kaavailtu noin 10 000 kerrosneliön lisärakentamista.

Rakennusten kulttuurihistoriallisen arvon säilymistä saadaan turvattua rakennusten suojelun kautta, eikä niiden valtio-omistukselle ole strategisia perusteita.

### 5. Omistamisen kustannusten minimoimisen arviointi:

Alueen avaaminen edellyttäisi alueen rakenteiden turvaamista. Alueella on kaksi vuokralaista, joista toinen on kesäteatteri. Kesäteatteriin kuuluu mm. 550-paikkainen kattamaton katsomo, näyttämö ja kahvio sekä varastointitilaa. Myös toisella vuokralaisella on käytössään varastotilaa. Lisäksi aluetta on kesäaikaan annettu lampaiden laidunkäyttöön. Rakennusten vuokraamista valtion sisäisille tai ulkopuolisille toimijoille ei voida lisätä rakennusten huonon kunnon takia.

Kyminlinna – auki! -kehityshankkeen<sup>11</sup> myötä julkaistiin esiselvitys ja ideasuunnitelmaluonnos alueen tulevista käyttömahdollisuuksista (2021). Tulevaisuuden visioissa alueelle toivottiin tapahtuma- ja liiketoimintaa sekä matkailupalveluita, mikä kuitenkin edellyttäisi alueen historiallisten rakenteiden ja rakennusten kunnostusta ja ylläpitoa, sekä mahdollisesti myös maltillista uudisrakentamista.

#### 6. Rahoitustarpeen arviointi:

Alueen ylläpidon kustannukset ovat tällä hetkellä noin 200 000 euroa/vuosi, kun kohde pidetään suljettuna. Tämä ei riitä alueen kulttuurihistoriallisten arvojen säilymisen edellyttämään kunnossapitoon. Vuokratuloja saadaan noin 22 000 euroa/vuosi.

Kyminlinnan alueen kunnostaminen vaatii arviolta yhteensä 18 miljoonaa euroa. Tästä neljän, kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen kunnostamisen karkea kustannusarvio on noin 12 milj. euroa tulevasta käytöstä riippuen. Alueen ja rakennuksien käyttöä varten tarvittavat uudet kunnallistekniset liittymät ja verkostot vaativat alustavasti arvioituna noin 3 milj. euroa, myös alueen vähimmäisturvallisuuden parantamisen kustannusarvio on noin 3 milj. euroa. Pysyvänä ylläpitorahoituksena Kyminlinnaan on arvioitu tarvittavan noin 1–1,5 milj. euroa vuodessa. Linnoituslaitteiden korjaaminen ja ylläpito on koko linnoituksen säilymisen ja alueen käytön edellytys. Kyminlinnan luonnonympäristön hoitoon ja huonokuntoisten muurien korjaamiseksi 10 vuoden ajanjaksolla tarvittaisiin edellisten lisäksi yhteensä arviolta 3,85 miljoonaa euroa. Muurien ja rakennusten kunnossapidon ja korjausten toimeenpanoa ei tulisi enää viivyttää.

### 5.4.2 Riihimäen varuskunta

#### 1. Strategisuuden arviointi:

Riihimäen varuskunta-alueen kolmen rakennuksen strategisuus muodostuu kokonaisturvallisuuden ja kulttuurihistoriallisten arvojen kautta.

Suojelu: Riihimäen varuskunta on RKY-aluetta ja Museoviraston lausunnon V/184/05.03.00/2019 mukaan merkittävimpiä 1910-luvulla rakennettuja varuskuntiamme.

11 Selvityksen tilaajana oli Senaatti-kiinteistöt ja ohjaajana Kotkan kaupunki yhdessä laaja-alaisen kokoustyöryhmän kanssa. Mukana työryhmässä ovat olleet Kotkan museo, Museovirasto, Metsähallitus ja ELY-keskus.

**2. Vajaikäyttöisyyden arviointi:**

Rakennus sijaitsee suljetulla alueella, eikä nykyisellä käyttäjällä ole sille tällä hetkellä tarvetta.

**3. Luopumismahdollisuuksien arviointi:**

Rakennukset sijaitsevat Riihimäen varuskunta-alueen sisällä, eikä rakennuksia ole mahdollista rajata ulos alueesta myyntiä varten. Rakennusten purkamisella olisi Museoviraston lausunnon V/184/05.03.00/2019 mukaan ”olennaisesti kielteinen vaikutus alueen kulttuurihistoriallisiin arvoihin”.

**4. Tarkoituksenmukaisen haltijaviranomaisen arviointi:**

Valtion rakennettu kiinteistövarallisuus on keskitetty Senaatti-konsernille, jossa puolustushallinnon kiinteistöistä vastaa Puolustuskiinteistöt. Suljetulla varuskunta-alueella sijaitseville kiinteistöille ei ole toista tarkoituksenmukaista valtion haltijaviranomaista.

**5. Omistamisen kustannusten minimoimisen arviointi:**

Rakennuksiin ei suljetun alueen takia ole mahdollista saada toista valtion vuokralaista tai ulkopuolisia vuokralaisia.

**6. Rahoitustarpeen arviointi:**

Kolmen rakennuksen ylläpidon kustannukset ovat tällä hetkellä noin 12 000 euroa/vuosi, kun rakennukset pidetään poissa käytöstä. Rakennusten peruskorjaaminen käyttökelpoiseksi vaatii arviolta noin 270 000 euroa.

### 5.4.3 Hämeenlinnan lääninhallitus

**1. Strategisuuden arviointi:**

Hämeenlinnan entisen lääninhallituksen kiinteistökokonaisuus koostuu kahdesta korttelin eri puolille sijoittuvasta rakennuksesta: Vuonna 1837 valmistuneesta entisestä lääninhallituksenrakennuksesta ja vuonna 1966 valmistuneesta virastorakennuksesta.

Kohteen strategisuuden perusteena on vanhan lääninhallitusrakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo sekä sen merkitys valtion rakennuksena entisen läänin pääkaupungin Hämeenlinnan ytimessä torin laidalla, vastapäätä raatihuonetta. Valtio on omistanut lääninhallituksen tontin 1700-luvulta alkaen. Asemakaavassa tontti on hallinto- ja virastorakennusten korttelialuetta (YH).

Suojelu: Hämeen Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on päätöksellään HAMELY/19/07.01/2014 suojellut entisen lääninhallituksen rakennuksen rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010) nojalla 17.11.2020. Rakennuksesta on suojelumääräyksen perusteella suojeltu sekä julkisivu että sisätiloja. Virastorakennusta ei ole suojeltu.

## **2. Vajaikäyttöisyyden arviointi:**

Molemmista rakennuksista on poistunut valtion käyttäjät tammikuussa 2021, eikä rakennuksiin ole sen jälkeen löytynyt valtion vuokralaisia. Entiseen lääninhallituksen taloon on aktiivisesti etsitty käyttäjiä, ja alustava tilasovitus rakennukseen muuttamiseksi on yhden toimijan kanssa tehty. Tämä toimija ei kuitenkaan riitä täyttämään rakennuksen kaikkia tiloja, minkä takia kevään 2023 aikana käynnistetään selvitys muiden potentiaalisten käyttäjien kartoittamiseksi.

## **3. Luopumismahdollisuuksien arviointi:**

Ympäristöministeriön päätöksen VN/2000/2019-YM-7 mukaan entisellä lääninhallituksen rakennuksella on erittäin huomattava todistusvoima julkishallinnon historian kannalta, eikä siitä voida lain oikeudesta luovuttaa valtion kiinteistövarallisuutta (973/2002) perusteella luopua tavanomaisella luopumismenettelyllä, vaan luovuttamiseen tarvitaan eduskunnan suostumus. Virastorakennuksesta luopumiselle ei ole esteitä. Rakennuksia on vuonna 2022 alettu eriyttää toisistaan siten, että molemmilla rakennuksilla olisi jatkossa omat talotekniset liittymät ja tontit. Maaliskuussa 2023 eriyttäminen on lähes valmis. Tavoitteena on, että rakennuksia voidaan jatkossa kohdella toisistaan erillisinä ja uudemmassa rakennuksesta voidaan luopua.

## **4. Tarkoituksenmukaisen haltijaviranomaisen arviointi:**

Valtion rakennettu kiinteistövarallisuus on keskitetty Senaatti-konsernille. Näkemykset siitä onko entisen lääninhallituksen rakennuksen kulttuurihistoriallisten arvojen mahdollista säilyä muun kuin valtion omistuksessa vaihtelevat viranomaistahosta riippuen. Mikäli katsotaan, ettei arvojen säilyminen ole mahdollista minkään muun tahon kuin valtion omistajahallinnassa, kohteelle ei ole muita tarkoituksenmukaisia valtion haltijaviranomaisia kuin Senaatti. Virastorakennuksen ei ole välttämätöntä olla valtion omistuksessa.

## **5. Omistamisen kustannusten minimoimisen arviointi:**

Ulosvuokraus voisi ainakin tietyiltä osin olla mahdollista.

## 6. Rahoitustarpeen arviointi:

Entisen lääninhallituksen rakennuksen ylläpitokulut rakennuksen ollessa tyhjiin ovat noin 50 000 euroa ja virastorakennuksen noin 200 000 euroa vuodessa. Kohteessa ei ole vuokralaista eikä vuokratuloja, eli kohteen ylläpidolle ei ole rahoitusta. Lääninhallitusrakennus on peruskorjattu 1990-luvulla ja on jo uuden peruskorjauksen tarpeessa. Vuonna 2021 teetetyin kunto- ja kustannusarvion mukaan rakennuksen peruskorjaus tulisi kustantamaan yli 8 miljoonaa euroa. Arvio ei sisällä julkisivujen tai salaojien kunnostusta, joiden kunnostustarpeen arviointi on vielä kesken.

### 5.4.4 Karjaan veturitalli

Karjaa on nostettu esimerkinomaisesti kuvaamaan pilaantuneiden maiden johdosta vajaakäyttöisiä kiinteistöjä, joita on Senaatti-kiinteistöjen hallinnassa useampia. Kohteessa on noin 14 000 m<sup>2</sup> maa-alue, valtion vuonna 1898 rakennuttama, useasti laajennettu veturitalli ja vuonna 1930 valmistunut pajarakennus. Veturitalliin liittyvä vesitorni ei ole Senaatti-kiinteistöjen hallinnassa.

#### 1. Strategisuuden arviointi:

Kohde on Senaatti-kiinteistöille hallinnansiirtona tullut entisen veturitallin alue. Kiinteistön maa-alue on pilaantunut ja rakenteissa on haitallisia aineita. Puhdistuskustannukset on arvioitu niin suuriksi, että kiinteistön myyminen pilaantuneista ja haitallisista aineista puhdistettuna maksaisi enemmän kun sen pitäminen valtion omistuksessa nykyisessä kunnossaan.

Suojelu: Karjaan asemanseutu rakennuksineen on suojeltu Rautatiesopimuksella 1998 ja se on RKY-aluetta.

#### 2. Vajaikäyttöisyyden arviointi:

Kohteella ei ole valtiokäyttöä. VR on vuokralla pienessä osassa tiloja. Muilta osin kohteen rakennukset on vuokrattu yksityisille toimijoille. Kohteen vuokralaisilla on tiloissa liike-, varasto-, sosiaali- ja toimistotiloja.

#### 3. Luopumismahdollisuuksien arviointi:

Kohde olisi myytävissä, jos pilaantuneet maat puhdistettaisiin ja haitallisen aineet saataisiin poistettua rakenteista. Keskusteluja luovuttamisesta kaupungille on käyty, mutta ne ovat päättyneet tuloksettomina. Suojelun johdosta rakennusta ei voi purkaa.

**4. Omistamisen kustannusten minimoimisen arviointi:**

Valtiovuokralaisten puuttuessa tiloja on vuokrattu valtion ulkopuolisille toimijoille. Rakennuksen ylläpito on jätetty minimiin, esimerkiksi rakennusautomaatiojärjestelmää ei ole uusittu, vaan on ylläpidetty vanhaa järjestelmää. Maa-alueita ei ole kunnostettu, vaan niiden haitta-ainetilannetta seurataan.

**5. Tarkoituksenmukaisen haltijaviranomaisen arviointi:**

Kohteelle ei ole tässä kunnossa muita mahdollisia haltijoita kuin Senaatti-kiinteistöt.

**6. Rahoitustarpeen arviointi:**

Kohteen tiloista saatavat vuokratuotot vuonna 2022 olivat 122 000 euroa, kun kiinteistön kulut olivat 170 000 euroa, eli vuokrasopimuksista saatava tuotto ei kata kohteen kuluja tai kerrytä investointituloja. Maa-alueiden puhdistuksen kustannusarvio on noin 740 000 euroa.

Yhteensä Senaatti-kiinteistöjen maa-alueilla 13 kriittisimmän PIMA-kohteen kunnostuskustannusten on arvioitu olevan yhteensä yli 17 milj. euroa.

### 5.4.5 Königstedtin kartanon puutarhurin asuinrakennus

Königstedtin kartanon puutarhurin asuinrakennus on nostettu esimerkinomaisesti kuvaamaan suljetulla alueella sijaitsevia kulttuurihistoriallisten arvojen johdosta strategisia mutta vajaakäyttöisiä kiinteistöjä, joita on Senaatti-kiinteistöjen hallinnassa useampia, esimerkiksi varuskuntien ja Vuorelan koulukodin alueella.

**1. Strategisuuden arviointi:**

Rakennus on Valtioneuvoston edustuskäytössä olevan Königstedtin kartanon kiinteistöllä sijaitseva, suojeltu, alle 100 m<sup>2</sup> kokoinen, entinen puutarhurin asuinrakennus. Rakennus on ollut yli 15 vuotta kylmillään ja käyttämätön. Rakennuksen katto on vuotanut ja aiheuttanut mm. hirsirungossa paikallisia vaurioita. Rakennusta ei voi sijaintinsa vuoksi myydä valtion ulkopuoliselle ostajalle.

Suojelu: Rakennus on suojeltu valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (480/85) nojalla. Kartanon alue on usean uhanalaisen eläin-, lintu- ja eliölajin elinympäristöä, ja sillä sijaitsee Seutulän jalopuumetsikön luonnonsuojelualue.

**2. Vajaakäyttöisyyden arviointi:**

Rakennuksella ei ole valtiokäyttöä. Rakennukseen ei suljetun alueen takia ole mahdollista saada toista valtion vuokralaista tai ulkopuolisia vuokralaisia.

**3. Luopumismahdollisuuksien arviointi:**

Kartanoalueen valtiokäytön jatkuessa rakennus ei sijaintinsa vuoksi ole turvallisuussyistä myytävissä valtion ulkopuoliselle ostajalle. Suojelun johdosta rakennusta ei voi purkaa.

**4. Tarkoituksenmukaisen haltijaviranomaisen arviointi:**

Kiinteistön nykyisen valtiokäytön jatkuessa Senaatti-kiinteistöt on ainut tarkoituksenmukainen haltijaviranomainen.

**5. Omistamisen kustannusten minimoimisen arviointi:**

Omistamisen kustannukset on minimoitu kunnostamalla kohde kylmillään säilytettäväksi vuonna 2022.

**6. Rahoitustarpeen arviointi:**

Osapurun ja kohteen kylmillään säilytettäväksi kunnostamisen kustannukset olivat 340 000 euroa vuonna 2022. Rakennuksen ylläpitokustannukset kylmänä säilytettävänä ovat noin 1 000 euroa vuodessa.

Valtiokäytön puuttuessa peruskorjaukselle ei ole laadittu kustannusarviota, mutta rakennuksen vuokrattavaksi saattaminen tarkoittaisi vähintään 300 000 euron lisäinvestointia. Käyttökunnossa vuokrattuna kohde tuottaisi vuoden 2022 vuokra- tasolla mahdollisesti noin 18 000 euroa vuodessa.

## 5.5 Soveltaminen Museoviraston tunnistettuihin kohteisiin

Museoviraston ns. KiVa-kohteet (KiVa= kiinteistövastuut) ovat muiden kuin valtion omistamilla mailla sijaitsevia muinaisjäännekohteita, joissa virastolla/valtiolla arvioidaan olevan mm. kävijäturvallisuuteen liittyviä vastuita. Ne juontuvat Museoviraston noin viimeisen 35 vuoden aikana kohteissa tekemistä korjaus- tai restaurointitöistä.

Maamme tuhansista kiinteistä muinaisjäänneksistä arviolta muutaman sadan hoito ja turvaaminen vaatii valtion korostunutta roolia. KiVa -raportissa<sup>12</sup> näistä seulottiin edelleen 21 muun omistajan kuin valtion maalla sijaitsevaa kohdetta, joissa valtiolla on hoidon vastuita. KiVa -kohteista 9 luokiteltiin strategisiksi: Suvorovin kanavat Telataipale ja Kukonharju (Ruokolahti, Puumala, Sulkava), Junkarsborg (Raasepori), Brahenlinna

12 Museoviraston hoitamit ja restauroimat muinaisjäänneksiset -raportti (OKM 2019:16)



(Ristiina), Taavetin linnoitus, Fort Slava (Kotka), Fort Elisabeth (Kotka), Maalinnointus (Loviisa), Bastion Rosen (Loviisa) ja Astuvansalmen kalliomaalaukset (Mikkeli). Näistä Astuvansalmen kalliomaalauksen aluetta ollaan lunastamassa valtiolle osana Yöveden rantojensuojeluohjelmaa. Luonnonsuojelualue tulee siirtymään Metsähallituksen hallintaan.

Kohteiden korjausten ja hoidon järjestämiseksi raportti esitti, että Museovirastolle myönnetään useille vuosille jakautuva rahoitus ensiksi kohteiden kuntokartoitukseen ja käyttö- ja hoitosuunnitelmien laatimiseen, ja sitten niiden mukaan ratkaistavien toimenpiteiden ja valtion vastuulle jäävän hoitovastuun resursoimiseen. Esitettyä rahoitusta ei ole myönnetty.

Muinaisjäännösten hoito- ja restaurointitoiminta päättyi Museovirastossa vuoden 2014 alussa tapahtuneen Museoviraston kiinteistöomaisuuden hallinnansiirrosta aiheutuneiden organisaatiomuutosten ja Museoviraston toimintamenoihin kohdistuneiden säästötoimenpiteiden seurauksena. KiVa-kohteiden valtion vastuulle kuuluva hoito ja korjaaminen on siitä lähtien ollut ratkaisematta ja kohteissa on kertynyt merkittävää hoito- ja korjausvelkaa. KiVa-raportin yhteenvedossa todetaan, että strategisten kiinteiden muinaisjäännösten kokonaisuhoito on jäänyt valtiolla puutteelliseksi, erityisesti tilanteissa, joissa muinaisjäännös edellyttää aktiivista restaurointia ja hoitoa, taikka sijaitsee valtion kiinteistönomistuksen ulkopuolella. Tähän liittyen esitettiin kolme keskeistä havaintoa:

- Riittävän, nimenomaisesti kiinteiden muinaisjäännösten hoitoon kohdennetun rahoituksen puute.
- Kiinteiden muinaisjäännösten restaurointiin liittyvää osaamista on tällä hetkellä (2019) käytännössä vain Suomenlinnan hoitokunnalla ja Museovirastolla.
- Säädöspohja ei mahdollista nykyisten kiinteistöhaltijavirastojen toimimista valtion kiinteistönomistuksen ulkopuolella, vaan valtakunnallinen muinaisjäännösten hoito ja valvonta kuuluvat Museoviraston tehtäviin.

### Strategisuuden arviointi

Kaikista KiVa-kohteista strategiseksi katsottiin kohteet, jotka täyttävät vähintään yhden kriteereistä: historiallisen keskusvallan symboli, kansallisen identiteetin kannalta merkittävä kohde tai kansainvälisiä sopimuksia toteuttava kohde.

### **Mahdollisuudet omistamisen kustannusten minimoimiseksi**

Strategisten KiVa-kohteiden hoito säilyisi valtion vastuulla ainakin muinaisjäännöstä koskevien toimenpiteiden osalta. Muilta osin, esimerkiksi kävijöitä palvelevien rakenteiden osalta vastuut pyritään siirtämään paikallisille toimijoille. Hoidon järjestäminen kestäväälle tasolle vaatii sekä pysyvien hoitoresurssien määrittelyä ja varaamista, että prosessia kohdekohtaisen käyttö- ja hoitosuunnitelman laatimiseen ja toimeenpanoon. Toimeenpanon ja pysyvän hoidon resurssitarpeet ovat määritettävissä vasta käyttö- ja hoitosuunnitelman pohjalta. Kohteet ovat yksilöllisiä ja resurssitarpeet ratkaistava kohteittain ja yhteistyössä paikallisten toimijoiden kanssa määriteltävän tavoiteltavan palvelutason mukaan.

KiVa-kohteet on jo 2019 valmistuneessa työssä jaettu strategisiin ja ei-strategisiin. Myöskään ei-strategisten KiVa-kohteiden vastuiden siirtämiseksi valtiolta ei ole tehty tarvittavia rahoitusratkaisuja. Niissäkin hoitovastuista irtautumisen arvioidaan edellyttävän ensiksi kuntotutkimuksia ja niihin perustuvia akuutteja korjaustoimia (esimerkiksi korjaus- ja raivaustöitä, rakenteiden purkua) ylläpidon ja hoidon vastuiden siirtämiseksi paikallisille toimijoille (maanomistaja, kunta).

## 6 Yhteenveto ja työryhmän ehdotus toimiksi

Valtion kiinteistöomistukset ovat monipuolisia ulottuen luonnonsuojelualueista liikenneväyliin ja muinaismuistolain suojelemista rakenteista moderneihin tutkimuslaitoksiin. Valtion kiinteistöomaisuuden haltijat arvioivat hallitsemansa omaisuuden strategisuuden omasta perustehtävästään käsin. Yhteisiä, kaikkia koskettavia arviointiperusteita ovat luontoarvot, kulttuurihistorialliset arvot ja kiinteistön merkitys valtion kokonaisuutensa turvallisuudelle. Valtaosa kiinteistöistä on aktiivisessa, tarkoituksenmukaisessa käytössä, jollolin niiden ylläpito ja korjaus on huomioitu budjettirahoituksen tai vuokrajärjestelmän puitteissa.

Kiinteistöomaisuuden strategisuus ja vajaakäyttö muuttuvat ajassa valtion toiminnan ja toimintaympäristön muutosten mukana. Valtion toiminnan muutosten lisäksi viranomaiset tekevät valtion kiinteistöhaltioiden kiinteistövarallisuutta koskevia uusia päätöksiä (kaavoitus, rakennussuojelu- tai muinaismuistolaki, ulkomaalaisomistusta koskeva lainsäädäntö). Esimerkiksi Metsähallituksen julkisten hallintotehtävien kiinteistövarallisuus karttuu myös luonnonsuojeluohjelmien toteutuksella, jos kohteella on suojeltuja rakennuksia tai lain suojaamia muinaisjäännöksiä.

Tässä työryhmässä on keskitytty niihin kohteisiin, jotka ovat valtion toiminnan kannalta vajaakäyttöisiä, mutta joihin kohdistuu kulttuurihistoriallisten arvojen tai kokonaisuutensa turvallisuuden varmistamisen näkökulmista ratkaisemattomia vaateita omistajuudelle. Nykyisillä valtion kiinteistöhaltijoiden resursseilla näitä kiinteistöjä ei pystytä pitämään kunnossa. Uusien strategisten, mutta vajaakäyttöisten kohteiden syntymistä tulisi välttää ja nykyisten kohteiden strategisuutta ja arvojen säilymistä harkita säännöllisesti uudelleen. Kohteiden, jotka tulee säilyttää valtiolla, kunnossapidon taso tulee arvioida ja turvata sen edellyttämä rahoitus.

### 6.1 Kannanotot ja linjaukset

Eryteisesti kulttuurihistoriallisen kiinteistövarallisuuden karttumisen ja uusien arvotusten vuoksi valtion strategista kulttuurihistoriallista kiinteistövarallisuutta on tarpeen tarkastella säännöllisesti ja tarvittaessa myös kokonaisuutena eri kiinteistöhaltijoiden

yhteistyössä. Tämän tarkastelun periaatteet on kuvattu luvussa 5.1 Periaatelinjaukset. Yhteistyössä voidaan hyödyntää valmisteilla olevaa Ryhti-järjestelmää ja kiinteistönhaltijoiden ja Museoviraston olemassa olevia yhteistyörakenteita.

Työryhmässä nähtiin edelleen tarve kartoittaa eri toimijoiden erityisesti kulttuuri-historiallisesti arvokkaita kohteita, joka mahdollistaisi myös kohdejoukon yhteisen tarkastelun. Ratkaisematta on edelleen tapa ja väline kartoitukseen ja tiedon ylläpitoon.

Työryhmä katsoo, että valtiolle strategisen kohteen hallinnan tulisi pääsääntöisesti olla täysimääräisesti valtiolla, jolloin sen hoidosta ja ylläpidosta pystytään huolehtimaan. Metsähallituksen hallinnassa olevat strategiset vajaakäyttöiset kohteet ovat luonteeltaan nähtävyyshoitoja ja muodostavat tyypillisesti palvelukokonaisuuden läheisten luonnonsuojelualueiden kanssa, jolloin kohteiden asiakaspalvelu, opastus ja luontoarvot hoidetaan osana kokonaisuutta. Julkisten hallintotehtävien näkökulmasta nähtävyyshoitoilla kokonaisvastuu tulee olla yhdellä toimijalla, jolloin yksi organisaatio vastaa kohteen hallinnoinnista ja nähtävyyden hoidosta. Tähän sisältyy mm. palveluvarustuksen ylläpito, opastus sekä hoidon ja käytön luvitus. Museoviraston ns. KiVa-kohteissa valtio ei omista kiinteistöä, mutta on vastannut kunnostus- ja restaurointitoista. Pitkällä jännteellä omistus ja ylläpito tulisi saattaa yksiin käsiin.

Valtion toimitilojen nykyinen vuokrajärjestelmä tukee sellaisten kohteiden korjausta ja kunnossapitoa, jotka ovat aktiivisessa käytössä. Vuokrajärjestelmä on sama kohteen strategisuudesta riippumatta. Käytön päättyessä myös ylläpidon rahoitus päättyy, mikä tekee kohteista alttiita kohteen kunnan edelleen heikkenemiselle ja korjausvelan kasvulle. Jos kohde voidaan pitää käytöstä riippumatta kohtuullisessa kunnossa, riski vajaa-käytön pitkittymiselle pienenee. Yhtenä vaihtoehtona tulisi harkita, että strategisia aluekokonaisuuksia vuokrataan ja ylläpidetään kokonaisuuksina, jolloin yksittäisen rakennuksen irtisanominen suljetun alueen sisällä ei automaattisesti tarkoittaisi rakennuksen ylläpidon loppumista.

Strategisten vajaakäyttöisten kohteiden syntyminen estämiseksi ja pitkittyneiden vajaa-käyttötilanteiden ratkaisemiseksi tulisi pohtia kannustavia rahoitusmalleja. Rahoitustarve tulisi tehdä näkyväksi annettaessa lausuntoa luovuttamisen edellytyksistä tai esitettäessä valtion etuosto-oikeuden käyttöä tai kohteen lunastusta valtiolle

## 6.2 Ehdotukset jatkotoimenpiteiksi

Työryhmässä arvioitiin, että yhteenlaskettu rahoitustarve nyt tarkastelluille valtion strategisille vajaakäyttöisille kohteille kunnostettuna hyvään kuntoon olisi suuruudeltaan noin 75 milj. euroa kertaluonteisiin korjaus- ja kunnostustoimiin, ja lisäksi noin 4 milj. euroa

vuosittaista rahoitusta vähintään seuraavan kymmenen vuoden ajan<sup>13</sup>. Ottaen huomioon valtion talouden muut menopaineet ja velkaantumistahti ei valtion rahoituksen merkittävää lisäämistä strategisten vajaakäyttöisten kiinteistöjen ylläpidon ja kunnossapidon kustannuksiin voida pitää realistisena. Tästä syystä kohteiden strategisuutta ja välttämättömyyttä pitää kiinteistö valtion omistuksessa on työssä arvioitu kriittisesti uudelleen. Esimerkiksi kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttäminen on varmistettavissa myös valtion ulkopuolisten vastuullisten omistajien toimesta.

Luvussa 5 Periaatelinjaukset ja soveltaminen esimerkkikohteisiin kuvattujen periaatteiden soveltamisen perusteella työryhmä esittää seuraavia toimenpiteitä työssä tunnistettujen keskeisten kohteiden osalta (taulukko 1). Tarkempi kuvaus ja perusteet toimenpiteille on esitetty luvussa 5.

Työryhmä esittää yhteensä neljän kohteen valtio-omistuksesta luopumista vuoteen 2029 mennessä: Kajaanin rauniolinna, Svartholman linnoitus, Kärnäkosken linnoitus, ja Kymnlinna. Luovuttamisen edellytyksenä on linnoitusten osalta riittävä dokumentointi ja ajantasaisen korjaus- ja ylläpitosuunnitelman tekeminen, mihin arvioidaan tarvittavan 2 miljoonan euron kertaluonteista määrärahaa Metsähallituksen julkisille hallintotehtäville vuodelle 2024. Kiinteistöjen uusiksi haltijoiksi etsitään vastuulliset tahot, joilla on kyky kiinteistöjen kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttämiseen.

Hämeenlinnan lääninhallituksen talon (vanhempi rakennus) jatkokäyttömahdollisuudet valtion toimistotilana esitetään selvitettäväksi koronapandemian jälkeisten työtapojen ja tilatarpeiden pohjalta.

Vallisaari ehdotetaan säilytettäväksi Metsähallituksen omistajahallinnassa, joka ryhtyy toteuttamaan vuonna 2022 voimaan tullutta asemakaavaa. Strategisen kulttuurihistoriallisen kiinteistövarallisuuden Investointeja tulee priorisoida yhteistyössä Museoviraston kanssa. Priorisoitu investointitarve kohteeseen arvioidaan olevan noin 10,5 miljoonaa euroa vuosina 2023–2029. Kaavoituksen mahdollistamaa matkailukäyttöä tukevaa rakentamista tulee saada edistettyä niin, että se tukee alueen suojeltujen rakennusten kunnostamista ja näin joiltain osin pienentää investointien erillisrahoitustarvetta.

Raaseporin rauniolinnan ja Kuusiston linnanraunion omistus esitetään säilytettäväksi Metsähallituksella. Kohteiden kuntotutkimus ja kunnostustoimien toteuttamisen arvioitu investointikustannus on yhteensä noin 6 miljoonaa euroa vuosina 2023–2029. Priorisoidulla kunnostustoimia kuntotutkimusten pohjalta tarvittavia investointeja voidaan jossain määrin pienentää.

---

13 laskettu MH:n ja Senaatin ilmoittamien lukujen perusteella.

Riihimäen varuskunnan rakennusten osalta ehdotetaan kohteiden dokumentointia ja purkamista. Purkamisen edellytykset selvitetään yhteistyössä Museoviraston kanssa.

Museoviraston strategisten KiVa-kohteiden kuntotutkimusten ja akuuttien korjausten tekemisen arvioitu kustannus on yhteensä noin miljoona euroa vuonna 2024.

Valtiovarainministeriön asettama valtion kiinteistöasioiden neuvottelukunta seuraa esitettyjen toimenpiteiden toteutumista säännöllisesti.

**Taulukko 1.** Ehdotukset kohdekohtaisiksi tavoitteiksi ja toimenpiteiksi vuosille 2023–2033

	Toimenpiteet 2023–2024	Toimenpiteet 2025–2029	Toimenpiteet 2030–
<b>Vallisaari</b> Laajuus: 110 ha  Vastuutaho: Metsähallitus	Asemakaavan toteutuksen aloitus Pattereiden dokumentointi 3D-kuvantamisella  Kustannukset: 1,2 milj. € Säästöt: 0 €	Asemakaavan toteutus jatkuu (kaavoituksen tulojen käyttö suojeltujen rakennusten kunnostamiseen) Pattereiden kuntotutkimus Pattereiden kunnossapidon priorisointi MV:n kanssa Pattereiden kunnostuksen aloitus Kustannukset: 8 milj. € Säästöt: Selviää priorisoinnin tuloksena	Asemakaavan toteutus jatkuu (kaavoituksen tulojen käyttö suojeltujen rakennusten kunnostamiseen) Pattereiden kunnostus jatkuu  Kustannukset: 1,3 milj. €/v Säästöt: Selviää priorisoinnin tuloksena
<b>Kajaanin rauniolinna</b> Laajuus: 0,1 ha  Vastuutaho: Metsähallitus	Selvitetään yhteistyössä MV:n ja kaupungin kanssa edellytykset luovuttaa kaupungille ja/tai ulkopuoliselle Dokumentointi 3D-kuvantamisella Alkavan muurinsortuman korjaus Kustannukset: 0,4 milj. € Säästöt: 0 €	Luopuminen toteutettu Kuntotutkimus  Kustannukset: 0,1 milj. € Säästöt: korjausvelka	
<b>Svartholman linnoitus</b> Laajuus: 6,0 ha  Vastuutaho: Metsähallitus	Selvitetään yhteistyössä MV:n ja kaupungin kanssa edellytykset luovuttaa kaupungille ja/tai ulkopuoliselle Dokumentointi 3D-kuvantamisella Aloitetaan kiireellisimmät korjaukset ja palvelurakenteiden kunnostustyöt Kustannukset: 0,7 milj. € Säästöt: 0 €	Luopuminen toteutetaan Kuntotutkimus Kiireellisimmät korjaukset jatkuu  Kustannukset: 0,65 milj. € Säästöt: korjausvelka	

	Toimenpiteet 2023–2024	Toimenpiteet 2025–2029	Toimenpiteet 2030–
<b>Kärnäkosken linnoitus</b> Laajuus: n. 2 ha Vastuutaho: Metsähallitus	Vain osittainen valtio-omistus Selvitetään yhteistyössä MV:n ja kunnan kanssa edellytykset luovuttaa kunnalle ja/tai ulkopuoliselle Kuntoselvitys Dokumentointi 3D-kuvantamisella Kustannukset: 0,1 € Säästöt: 0 €	Luopuminen toteutettu Vaihtoehtoisesti luovutaan kunnossapidosta ja suljetaan yleisöltä, turvallisuudesta huolehtiminen  Kustannukset: 0 € (luovuttu) (suljettu) Säästöt: korjausvelka	
<b>Raaseporin rauniolinna</b> Laajuus: n. 2 ha Vastuutaho: Metsähallitus	Dokumentointi 3D-kuvantamisella  Kustannukset: 0,5 milj. € Säästöt: 0 €	Kuntotutkimus Kunnossapidon priorisointi MV:n kanssa Kunnostus jatkuu Kustannukset: 2,7 milj. € Säästöt: Selviää priorisoinnin tuloksena	Kunnostus jatkuu  Kustannukset: 0,2 milj. € Säästöt: Selviää priorisoinnin tuloksena
<b>Kuusiston linnanraunio</b> Laajuus: n. 2 ha Vastuutaho: Metsähallitus	Dokumentointi 3D-kuvantamisella  Kustannukset: 0,5 € Säästöt: 0 €	Kuntotutkimus Kunnossapidon priorisointi MV:n kanssa Kunnostus jatkuu Kustannukset: 1,8 € Säästöt: Selviää priorisoinnin tuloksena	Kunnostus jatkuu  Kustannukset: 0,18 milj. € Säästöt: Selviää priorisoinnin tuloksena
<b>Kyminlinna</b> Laajuus: Vastuutaho: Senaatti-kiinteistöt	Päätösesitys kiinteistön valtiolta luovuttamiseksi Eduskunnalle.  Kiinteistön omistamisesta ja ylläpidosta kiinnostuneiden tahojen kartoittaminen julkiselta ja yksityiseltä sektorilta ml. säätiön perustamismahdollisuuksien selvittäminen.	Luovutus valtion ulkopuoliselle taholle.	



	Toimenpiteet 2023–2024	Toimenpiteet 2025–2029	Toimenpiteet 2030–
<b>Riihimäen varuskunta</b> Laajuus: Vastuutaho: Senaatti-kiinteistöt	Dokumentointi- ja purkumahdollisuuden selvittäminen Museoviraston kanssa.	Dokumentointi ja purkaminen.	
<b>Hämeenlinnan lääninhallitus</b> Laajuus: Vastuutaho: Senaatti-kiinteistöt	Valtiokäytön jatkumahdollisuuksien selvitys (vanhempi rakennus)	Uudemman rakennuksen luovutus valtion ulkopuoliselle taholle.	
<b>Strategiset KiVa-kohteet</b> Laajuus: 9 muinaisjäännöskohdetta Vastuutaho: Museovirasto	Kuntotutkimukset <ul style="list-style-type: none"> <li>• kuntokartoitukset</li> <li>• riskiarviot ja korjaustarpeiden osoittaminen</li> <li>• osapuolten kokoaminen</li> </ul> Akuutit korjaukset <ul style="list-style-type: none"> <li>• korjaussuunnittelu</li> <li>• korjausten ja muutosten toteutus</li> </ul> Kustannukset: 1,0 milj. €	Käyttö- ja hoitosuunnitelman laatiminen <ul style="list-style-type: none"> <li>• käyttövaihtoehdot</li> <li>• toimijajoukon määrittely</li> <li>• käyttö- ja hoitosuunnitelmat</li> </ul> Toimenpiteet <ul style="list-style-type: none"> <li>• korjaussuunnitelmat</li> <li>• korjaukset ja muutokset kohteissa</li> <li>• sopimukset hoidon vastuista</li> </ul> Kustannukset selviävät kuntotutkimuksen jälkeen	Pitkäjänteinen ylläpito <ul style="list-style-type: none"> <li>• paikallinen toimija (/toimijat): ympäristöhoito, nähtävyysspalvelut jne.</li> <li>• Museovirasto: muinaisjäännöksen seuranta ja kunnostukset</li> </ul>

# Liitteet

## Liite 1: Lisätietoja eräistä työryhmän käsittelemistä strategisista vajaakäyttöisistä kohteista

### KYMINLINNA

Kotkassa sijaitseva Kyminlinna on Kaakkois-Suomen alueen suurista linnoituksista ainoa lähes kaikkine etuvarustuksineen säilynyt linnoitus. Alueen historiaa tunnetaan 1400-luvulta alkaen. Linnoituksen ensimmäinen osa, Suvorovin linnoitus, rakennettiin jo vuonna 1791, josta lähtien linnoitus oli sotilaskäytössä vuoteen 2005 asti. Tämän jälkeen alueella ei ole ollut valtion käyttöä, eikä alue ole ollut aktiivisessa käytössä. Senaatti-kiinteistöt on hallinnoinut Kyminlinnan aluetta vuodesta 2014 alkaen, ja linnoituksen länsipuolinen, kapea vallien ja Kymijoen väliin jäävä alue on Metsähallituksen hallinnassa.

Epäsäännöllisen pentagonin muotoinen tähtimäinen linnoitus rakentuu viidestä bastionista ja niiden välisistä kurttiinimuureista ja kaponieereista. Linnoitus on sisähalkaisijaltaan lähes puolen kilometrin mittainen, ja alueen koko on noin 74 hehtaaria. Ulkovarustuksia sisältävän linnoitusniemen alue on kokonaisuudessaan yli 80 hehtaarin suuruinen. Alueella on 19 rakennusta sisältäen 1800-luvun alun varuskuntarakennukset, mm. tiilirunkoiset ja -pintaiset kasarmit, keittiörakennuksen ja upseerirakennuksen. Osa rakennuksista on arvokkaita suojelukohteita, osa tavanomaisia käyttörakennuksia ja osa purkukuntoisia varistorakennuksia.

Ensimmäinen lausunto Kyminlinnasta luopumiseen liittyen on saatu Museovirastolta vuonna 2014. Lausunto koski sekä varsinaista linnoitusaluetta että Kymijoen rannassa Senaatti-kiinteistöjen hallinnassa ollutta maa-aluetta rakennuksineen. Lausunnon MV/118/05.01.02/2014 mukaan linnoitusalueen luovuttamiselle oli luovutuslain 4 §:ssä tarkoitettuja esteitä sekä muinaisjäännösten rauhoittamisen että kulttuurihistoriallisesti huomattavien rakennusten suojelun kannalta. Lisäksi lausunnossa tuotiin esiin, että omistukseen liittyvät kysymykset voidaan ratkaista vasta, kun alueella on kattava ja sitova

hoito- ja käyttösuunnitelma sekä toteutettu alueen rakennusten suojeleluun sekä asemakaavaan liittyviä tarkasteluja, ja siihen saakka alueen tulee olla julkisten toimijoiden hallinnassa.

Hoito-, käyttö ja kehittämissuunnitelman valmistuttua vuonna 2016 ja luovuttavaksi aiottujen alueiden täsmennyttyä uutta lausuntoa pyydettiin vuonna 2018. Uudessa lausunnossa luopumisen esteitä alueen rakennusten osalta ei nähty, mikäli alue alkaa kehittyä suunnitelman mukaisesti, ja rakennuksista luopuminen tukisi alueen pääasiallista käyttöä. Kymminlinnan maapohjasta luopumista ei rakennuspaikkojen lisäksi linnoitusalueen osalta pidetty mahdollisena. Sen sijaan pienemmästä määräalasta rakennukseen voitiin lausunnon mukaan luopua jo aiemminkin, jos kohteen kulttuuriperintö saadaan turvattu. Pienempi määräala ja sillä sijaitseva ns. Komendantin talo myytiin vuonna 2018.

Kymminlinnan avaaminen yleisölle vaatii välttämättömien toimenpiteiden tekemistä ennen kuin alueella liikkuminen on turvallista. Rakennukset ovat korjauskelpoisia, mutta alueen ja rakennuksien käyttöönotto vaatii uudet kunnallistekniset liittymät ja verkostot. Linnoitusrakenteissa on paikoin huonokuntoisia kohtia, muureissa ja kasemateissa on laajoilla alueilla kohtia, joissa on rakenteiden sortumisvaara. Alueella on myös useita putoamisvaarallisia ja suojattavia paikkoja.

## RIIHIMÄEN VARUSKUNTA

Venäjän keisarikunnassa varauduttiin 1900-luvun alkupuolella torjumaan Saksan maihinnousuyritykset ja mm. turvaamaan rautatieyhteydet Pietarin pohjoisen sivustan varmistamiseksi. Yksi tällöin alkunsa saaneista kasarmi-alueista rakennettiin Riihimäelle. Riihimäen kasarmialueen rakennuskanta on valmistunut pääasiassa kahdessa vaiheessa: Ensin venäläisten toimesta 1910-luvulla ja suomalaisten täydennysrakentamisvaiheessa 1950-luvulla. Kasarmialue sijaitsee pitkällä ja kapealla alueella kaupungin keskustasta koilliseen.

Osa alueen rakennuksista on toiminnan muutosten ja ydinprosessien kehittämisen myötä jäänyt nykyiselle käyttäjälle tarpeettomiksi. Ongelmallisia näistä ovat kolme suljetulla varuskunta-alueella sijaitsevaa punatiilirakennusta: Vuonna 1914 valmistuneet, kaksikerroksiset, venäläisten tyyppiirustusten mukaan suunnitellut entinen kasarmi, joka on sittemmin toiminut sotilaskotina, ja entinen kerho/ravintola, sekä vuonna 1956 valmistunut Heidi Vähäkallio-Hirvelän suunnittelema viesti- ja sähkötekkinen koulu.

## HÄMEENLINNAN LÄÄNINHALLITUS

Hämeenlinnan entinen maaherran talo ja lääninhallituksen rakennuksen kokonaisuus koostuu kahdesta korttelin eri puolille sijoittuvasta rakennuksesta: Vanhasta, vuonna 1837 valmistuneesta, Carl Ludvig Engelin suunnittelemasta lääninhallituksenrakennuksesta osoitteessa Hallituskatu 16 ja uudemmasta, vuonna 1966 valmistuneesta, Jonas Cedercreutzin ja Helge Railon suunnittelemasta virastorakennuksesta osoitteessa Birger Jaarlin katu 15. Rakennukset ovat liittyneet toisiinsa siipirakennusten ja huoltokatoksen vulla, mutta vuonna 2022 niitä alettiin eriyttää toisistaan.

Entisen lääninhallituksen tontilla sijaitseva virastotalo, Hallituskatu 16, Hämeenlinna.

Kuva: Tuomas Uusheimo / Senaatti-kiinteistöt



Entinen lääninhallituksen rakennus, Birger Jaarlin katu 15, Hämeenlinna.

Kuva: Tuomas Uusheimo / Senaatti-kiinteistöt.



## **KARJAAN VETURITALLI**

Turku-Helsinki -junaradan varrella sijaitsevaan Karjaan RKY-aluekokonaisuuteen kuuluu asemarakennus, asuinalue, veturitalli ja vesitorni. Näistä valtion omistuksessa on ainoastaan entinen veturitallin rakennus ja siihen liittyvä pajarakennus maapohjineen. Veturitallin on suunnitellut Bruno Ferdinand Granholm.

Karjaan pitäjän Kiilan kylä sai rautatieaseman Hanko-Hyvinkää -rataa rakennettaessa 1871–1873. Rata Turkuun valmistui vuonna 1899 ja Helsinkiin 1904.

## **KÖNIGSTEDTIN KARTANON PUUTARHURIN ASUINRAKENNUS**

Entinen puutarhurin asuinrakennus. Päärakennuksen rakennutti valtioneuvos Jacob Wilhelm Hisinger vuonna 1816. Perimätiedon mukaan päärakennuksen olisi suunnitellut Carl Ludvig Engel. Valtio osti kartanon vuonna 1961 vapaaherratar Asta Wredeltä. Kartanon nykyinen maa-alue on noin 35 hehtaaria. Alueella on muun muassa seurakunnalle vuokrattu vuonna 1925 valmistunut kappeli sekä ruohokattoinen sauna.

## KAJAANIN RAUNIOLINNA

Kaarle IX perusti linnan v.1605 Oulujärven itäpuolelle, saarelle keskelle Kajaanijoen koskea Ruotsin itärajaa vahvistamaan. Linna tunnettiin pitkään pelättynä vankilana ja karkoituspaikkana. Vuosina 1661–66 linnaa rakennettiin Pietari Brahen toimesta hallintolinnaksi. Ison Vihan aikana v. 1716 linna antautui venäläisille, jotka räjäyttivät sen. Siitä lähtien linna on toiminut maantiesillanpäänä. Vuonna 1939 rakennettu leveä silta peittää nykyisin linnaa.

Muinaismuistolaki. Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet: valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, valtakunnallisesti merkittävä arkeologinen kohde (ehdolla 2022). Maakuntakaava 2006. Kajaanin keskustan osayleiskaava 2015 (vahvistettu 1992).

Nähtävyytenä hoidettu historiakohde. Palveluiden tuottamisesta sopimuksia mm. Kajaanin kaupungin kanssa. 32 700 kävijää vuonna 2021. Paikallistaloudelliset vaikutukset vuonna 2021: kokonaistyöllisyys 13 htv ja kokonaistulo 1,5 milj. €.

## VALLISAARI

Vallisaarella oli linnoitteita jo 1600-luvulla, mutta varsinaiset linnoitustyöt alkoivat 1748. Se toimi viereisen Viaporin huoltosaarena. Linnoitustöiden kukoistuskauti oli venäläisvallan aikana sen toimiessa osana Pietarin puolustusta. Aleksanterin patteri rakennettiin vuoden 1855-taisteluiden jälkeen. 1 MS alla puolustusvarustuksia modernisoitiin betonisiksi ja sodan aikana rakennettiin tiilinen kasarmi ja lukuisia varistorakennuksia. Itsenäistymisen jälkeen alue toimi puolustusvoimien alueena ja viimeiset asukkaat muuttivat pois saarelta 1996.

Unescon maailmanperintökohteen (Suomenlinna) suoja-alue, Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet: Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue, valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, valtakunnallisesti merkittävä arkeologinen kohde (ehdolla 2022). Kaava ja maakuntakaava. Kuusi patteria on luonnonsuojelualueella.

Vallisaaren pääosasta (n. 80 ha) on perustettu lakisääteinen luonnonsuojelualue. Alue on luontoarvoiltaan poikkeuksellinen. Luonnon monimuotoisuuden runsauden taustalla on vaihtelevien maastonmuotojen, pitkään jatkuneen kulttuurivaikutuksen ja vähäisen kulutuksen lisäksi kasvillisuuden kannalta edullinen kallioperä. Alueella on runsaasti luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaita kohteita ja alueita. Merkittävimmät luontotyypit ovat lammet ja niitä ympäröivät kosteikot, linnoitusniityt ja -kedot, kalliokedot ja merenrantaniityt. Vallisaarella on poikkeuksellisen rikas lintu- lepakko, perhos- ja kasvilajisto.

Nähtävyytenä hoidettu historiakohte. Palveluiden tuottamisesta sopimuksia mm. kohteen yrittäjien kanssa. 155 200 kävijää vuonna 2021 (Helsinki Biennaali). Paikallistaloudelliset vaikutukset vuonna 2021 kokonaistyöllisyys 57 htv ja kokonaistulo 12,8 milj. €.



## Lähteet

Bonsdorff, Mikko; Winterhalter, Kati 2021: Kyminlinna – Auki! Esiselvitykset ja ideasuunnitelma luonnos 25.3.2021. Kehityshanke 2021. Arkkitehtitoimisto Okulus Oy.

Härö, Mikko; Ryyppö, Minna 2015: Valtion strateginen kulttuurihistoriallinen kiinteistövarallisuus. Analyysi arvottamisesta ja valinnoista. Museovirasto, ympäristöministeriö.

Kyminlinna. Hoito- käyttö- ja kehittämissuunnitelma. Työryhmän muistio 31.5.2016.

Metsähallituksen Luontopalvelujen korjausvelkaselvitys 2018. Metsähallitus, Vantaa 2019. <https://julkaisut.metsa.fi/julkaisut/show/2158>

Museovirasto restauroi. Museoviraston rakennushistorian osaston raportteja 12. Toim. Marja Sahlberg. Museovirasto 2004. <http://museovirastorestauroi.nba.fi/index>

Museoviraston hoitamat ja restauroimat muinaisjäännökset (OKM 2019:16)

Museoviraston kiinteistöt ja rakennukset: Työryhmän esitys kiinteistövarallisuuden hallinnan uudelleen järjestämisestä. (OKM 2013:3) <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-263-206-7>

Senaatti-kiinteistöjen kohteiden rakennushistorialliset selvitykset. <https://www.senaatti.fi/valtiorakennukset/kulttuuriperintomme/raportit/>

Valtiolle rakennettu. Museovirasto 2016. <http://www.valtiollerakennettu.fi/>

Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (VAMA 2021)

Valtakunnallisesti merkittävät arkeologiset kohteet (VARK, inventointi kuulemiskierroksella 3–4/2023) Museoviraston sivuilla <https://museovirasto.fi/vark>

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY. Museovirasto. <http://www.rky.fi/>



VALTIOVARAINMINISTERIÖ  
FINANSMINISTERIET

VALTIOVARAINMINISTERIÖ  
Snellmaninkatu 1 A  
PL 28, 00023 VALTIONEUVOSTO  
Puhelin 0295 160 01  
[vm.fi](http://vm.fi)

ISSN 1797-9714 (pdf)  
ISBN 978-952-367-454-7 (pdf)

Kesäkuu 2023