



4.6.2025

Valtionhallinnon kehittämisosasto
Tero Meltti

Valtion omistaman kiinteistövarallisuuden myynti

1. Asian taustaa

Valtioneuvoston 16.12.2021 vahvistamassa valtion kiinteistöstrategiassa linjataan, että valtiolle tarpeettomista omistuksista luovutaan omaisuuteen 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. Senaatti-kiinteistöt-liikelaitos voi kehittää kiinteistöjä vain riskittömällä tavalla eli rajoittuen omaisuuden kaavalliseen kehittämiseen.

2. Luovutettava valtion kiinteistövarallisuus

Päätösehdotuksen mukaisesti luovutuksen kohteena on valtion omistama ja Senaatti-kiinteistöjen hallinnassa oleva Kotkan kaupungissa sijaitseva Kymilinnan kokonaisuus, joka koostuu noin 498 300 m² suuruisesta määräalasta kiinteistöstä 285–414–8–7 sillä sijaitsevina rakennuksineen, rakennelmineen ja rakenteineen sekä linnoituksesta (muurit) ja verkostoista. Myytäviä rakennuksia on noin 20 kappaletta ja niiden bruttoala on yhteensä noin 8 500 brm².

Kyminlinna on ollut sotilaskäytössä yli 200 vuotta, mutta Puolustusvoimien käytön päätyttyä vuoden 2005 jälkeen linnoituksen alueella ei ole enää ollut valtion toimintaa. Linnoitus on ollut siitä lähtien suljettuna ja huomattavan vähäisellä käytöllä.

Myytävä omaisuus ei kuulu valtion strategisesti tärkeisiin kohteisiin, eikä sillä ole kehittämismahdollisuuksia valtion käyttöön.

3. Myyntihinta ja kaupan ehdot

Kohteen myynnistä on neuvoteltu suoraan Kotkan kaupungin kanssa.

Kohteen avaaminen matkailukäyttöön edellyttää rakenteiden ja reittien turvallisuuskorjauksia. Linnoituksen muureissa ja kasemateissa on laajoilla alueilla kohtia, joissa on rakenteiden sortumisvaara ja huonokuntoisten ja vaurioituneiden muurien korjaaminen vaatii jatkuvaa kunnostamista. Alueella on myös useita putoamisvaarallisia ja suojattavia paikkoja. Luontoarvot rajoittavat kohteen uudiskäyttöä ja edellyttävät jatkuvaa maisemanhoitoa. Suurin osa Kyminlinnan vuokrattavista tiloista on tyhjiillään. Kaupan yhteydessä siirtyy kolme vuokrasopimusta.

Kyminlinnan ylläpitokustannukset ovat olleet vuosittain noin 0,2 miljoonaa euroa, kun kohde on pidetty suljettuna. Koko kohteen avaaminen ja kaikkien rakennusten käyttöönotto vaatisi arviolta noin 18 miljoonan euron investointia sekä noin 1,5–2 miljoonan euron vuosittaista ylläpitorahoitusta. Alueen uudiskäyttö edellyttää myös uusien kunnallisteknisten liittymien ja verkostojen rakentamista. Arvio investointikustannuksista perustuu Senaatti-kiinteistöjen näkemykseen vuoden 2016 Kyminlinna-työryhmän sekä vuoden 2023 Valtion strategiset vakaakäyttöiset kiinteistöt- työryhmän loppuraporteista.

Kohteen kauppahinta on 1 euro. Kauppahinta vastaa käypää arvoa. Näkemys kohteen käyvästä velattomasta arvosta perustuu osapuolten välisiin neuvotteluihin, kohteen ominaisuuksiin, tehtyihin selvityksiin ja raportteihin sekä kohteelle kertyneeseen korjausvelkaan.

Kohteen maaperästä on tehty useita tutkimuksia ja niissä on todettu pilaantumista. Mahdollinen maaperän puhdistustarve riippuu tulevasta käytöstä ollen maksimissaan noin 0,4 miljoonaa euroa. Vastuu maaperän puhdistamisesta siirtyy ostajalle.

4. Arvio laissa säädettyjen luovuttamisen edellytysten täyttymisestä

Kyminlinnan kulttuurihistoriallisista arvoista ja merkittävästä korjausvelasta johtuen Kotkan kaupunki on uudeksi omistajaksi soveltuva vastuullinen taho, jolla on resurssit ja tahto historiallisen linnoituskokonaisuuden ylläpitoon ja kehittämiseen, sekä sen avaamiseen yleisökohteeksi.

Kohteeseen liittyvät vastuut huomioiden neuvotteluissa sovittua nimellistä yhden euron myyntihintaa on pidettävä käypänä arvona. Myynti on taloudellisesti tarkoituksenmukaista, eikä ole olemassa perusteltua syytä pitää omaisuutta enää valtion omistuksessa. Senaatti-kiinteistöjen hallitus on omalta osaltaan käsitellyt esityksen ja hyväksynyt kaupan 24.4.2025.

Museovirasto on lausunnoissaan todennut, että kiinteistöillä on lain oikeudesta luovuttaa valtion kiinteistövarallisuutta (ns. luovutuslaki) (973/2004) 4 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaisia erittäin huomattavia kulttuurihistoriallisia arvoja. Tästä syystä kohteen luovuttamiseen tarvitaan eduskunnan suostumus myynnin aloittamiseksi. Eduskunnan suostumus on saatu vuoden 2024 toisessa lisätalousarviossa, jossa Senaatti-kiinteistöt oikeutettiin luovuttamaan omaisuuden käyväällä arvolla valtion kiinteistövarallisuutta, joka muodostuu noin 50 hehtaarin määräalasta kiinteistöistä 285–414–8–7 ja sillä sijaitsevista rakennuksista. Suostumuksen mukaan valtioneuvosto päättää luovutusten tarkemmista ehdoista.

5. Toimivalta

Perustuslain 92 §:n 2 momentin mukaan valtion kiinteää omaisuutta voidaan luovuttaa vain eduskunnan suostumuksella tai sen mukaan kuin lailla säädetään. Luovutuslain 4 §:n mukaan kiinteistövarallisuutta saadaan luovuttaa, jollei 2 tai 4 momentissa toisin säädetä, 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 arvo on suurempi kuin 30 milj. euroa tai sen merkitys luonnonsuojelun tai kulttuurihistoriallisesti huomattavien rakennusten suojelun taikka kiinteiden muinaisjäänneiden rauhoittamisen kannalta on erittäin huomattava. Luovutettavalla kohteella on luovutuslain 4 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaisia erittäin huomattavia kulttuurihistoriallisia arvoja, joten kohdetta ei voida luovuttaa luovutuslain perusteella. Kohteen luovuttaminen perustuu eduskunnan vuoden 2024 toisessa lisätalousarviossa antamaan suostumukseen.

Asioiden käsittelystä valtioneuvoston raha-asiainvaliokunnassa annetun valtioneuvoston määräyksen (3.1.2002; N:o TM 0201) mukaan luovuttamisesta tai vuokraamisesta koskevat asiat tulee käsitellä valtioneuvoston raha-asiainvaliokunnassa, jos omaisuuden käypä arvo tai jos sitä ei ole luotettavasti selvitettävissä, kirjanpidon mukainen arvo ylittää 1 milj. euroa tai omaisuuden luovuttamista on muutoin pidettävä merkittävänä. Omaisuuden luovuttamista on pidettävä muutoin merkittävänä.

5. Päätösehdotus

Edellä mainituin perustein ehdotetaan, että valtioneuvosto tekisi asiassa liitteessä 2 ehdotetun mukaisen päätöksen.