

KEMIJÄRVEN KAUPUNGIN KIINTEISTÖOHJELMA 2026 – 2028



KEMIJÄRVI

LAPLAND

Johtokunta	29.10.2025
Kaupunginhallitus	xx.xx.2025
Kaupunginvaltuusto	xx.xx.2025

SISÄLLYSLUETTELO

1.	Yleistä.....	1
2.	Tilannekuva.....	2
3.	Kiinteistöohjelman tavoitteet.....	4
4.	Kiinteistöjen salkutus	6
5.	Kiinteistöjen sijainnit	8
6.	Kiinteistöjen tasearvot.....	15
7.	Kiinteistöjen kulurakenteet	18
8.	Kiinteistöjen investointinäkymät	19
9.	Suositukset toimenpiteille	20

1. Yleistä

Tämä kiinteistöohjelma on laadittu kaupunkistrategiaa 2025-2030 tukevaksi ja sitä läpileikkaavaksi asiakirjaksi. Asiakirja on vartenotettava työkalu 1.6.2025 aloittaneelle valtuustolle sekä 1.1.2026 aloittavalle tekniset palvelut toimialalle.

Kemijärven kaupungissa otetaan käyttöön uusi organisaatiomalli 1.1.2026 lähtien. Nykyinen tilapalvelut liikelaitos loppuu omana organisaationaan 31.12.2025. Liikelaitoksen toiminta alkoi 1.1.2020 liittyen vuonna 2019 kaupungissa tehtyihin rakennejärjestelyihin. Liikelaitoksen tuottamat tila- ja ruokapalvelut siirtyvät edellä mainittuun tekniset palvelut toimialaan omana vastuualueenaan. Vastuualueen rooli tulee olemaan toimialassa kustannuksiltaan suurin niin käyttötalouden kuin investointien osalta.

Kemijärven kaupungissa kiinteistöasioita hoitaa vuoden 2026 alusta Tekniset palvelut, KOy Kemijärven Vuokratalot ja KOy Kemijärven Töveli. Lisäksi osa tytäryhteisöistä vastaa omistamistaan kiinteistöistä ja niissä olevista rakennuksista. Tässä kiinteistöohjelmassa keskitytään nykyisellään liikelaitoksen taseessa oleviin kohteisiin.

Kemijärven kaupunki on viime vuosien aikana myynyt ja purkanut useita kiinteistöjä keventääkseen omistamaansa kiinteistömassaa. Merkittäviä myyntikohteita on ollut esimerkiksi Pyhätunturin liikekeskus, Puustellin alueen päärakennus ja opastuskeskus, Lehtolan kalasatama, neljä teollisuushallia Särkikankaalta, sekä entisen Tohmon koulun asuinkerrostalo.

Purettavista kohteista voi mainita entiset Särkelän, Seminaarin ja Lepistön koulurakennukset, Myllylammentien kaksi asuntolarakennusta, muutama pienasuintalo ja Kallaanvaarassa sijainnut, alun perin terveyspalveluja tuottanut rakennus.

Kemijärven kaupungissa on viimeisen kuuden vuoden aikana tehty myös mittavia rakennusten uusinvestointeja. Investoinnit ovat pääosin liittyneet talouden sopeuttamisohjelmaan 2020-2022. Sopeuttamisohjelman mukaisesti Tilapalvelut liikelaitos on rakennuttanut Jyväskylänpuiston päiväkodin lisäosan sekä siihen liittyvän vanhan puolen saneerauksen, Hillatien koulukampuksen lisärakennuksen sekä vanhan puolen saneerauksen ja nykyaikaisen tuotantokeittiön. Lisäksi on saneerattu eläinlääkintähuollolle nykyaikaiset praktiikkatilat Myllylammen yritystaloon. Opetustoimelle järjestettiin lisätilaa vuokrattavan moduulirakennuksen muodossa Hillatien koulukampuksen läheisyyteen

Kemijärven kaupungissa on aloitettu keskustelu ja selvitystyö tiettyjen kiinteistöjen yhtiöittämisestä. Yhtiöittämisseskustelu lähti valtakunnallisesti liikkeelle hyvinvointialueilta tulleesta viestistä, joka velvoitti vuokranantajia yhtiöittämään kiinteistöt ennen vuokrasopimusten tekoa. Tästä vaateesta on hyvinvointialue nyt kuitenkin luopunut. Kaupunki kuitenkin jatkaa selvitystyötä työhön valitun konsultin kanssa. Yhtiöittämisprosessiin liittyen on hankittu sen piiriin kuuluvista kiinteistöistä arviolausunnot. Asia viedään myöhemmin päätöksen tekoon.

Tilannekuva

Kemijärven kaupunki tiedostaa kiinteistöjen osalta samankaltaisia ongelmia kuten useat muutkin kunnat. Tilannekuva Kemijärven kaupungissa voidaan selkeyttää ainakin seuraaviin yksilöityihin kokonaisuuksiin:

- Kiinteistömassaa on jonkin verran liikaa tuleviin käyttäjien tarpeisiin nähden. Esimerkiksi Lapin hyvinvointialue ei tule jälleen vuokraamaan läheskään niitä tiloja mitä sillä on ollut käytössä 31.12.2025 saakka. Vuokratulojen menetykset vaikuttavat kokonaistalouteen negatiivisesti kulujen juuri muuttumatta.
- Suurin osa rakennuksista alkaa olemaan peruskorjausikässä ja merkittävä osa on jo sen ohittanut. Rakennusten ylläpito tulee olla suunniteltua ja siihen tulisi varata vuosittaiseen käyttötalouteen tarvittava määrärahakehys, arviolta noin 550 000 €. Korjaamatta jättäminen aiheuttaa pidemmällä välillä käyttäjille niin terveys- kuin turvallisuusriskejä (työhyvinvointi) ja huonontaa tilojen käytettävyyttä sekä laajentaa jälleen korjaustarvetta.
- Kaupunki pyrkii olemaan velkaantumatta, mutta kuitenkin hoitamaan sille kiinteistöille määrätyt velvoitteet. Investointiohjelmat laaditaan siten, että niillä voidaan turvata kiinteistöjen vaatimat isommat ja pakolliset korjaukset. Investointitaso tulisi olla noin kolmen miljoonan euron vuositasossa. Välittömiä korjauksia vaativat kohteet toteutetaan kuitenkin käyttötalouden puolelta niin, että em. mainittu käyttäjäturvallisuus ei vaarannu.
- Kiinteistöjen tasearvot ovat kirjanpidollisia arvoja eivätkä ne vastaa ns. käypää arvoa markkinoilla. Tämä on luonut ongelman purku- ja myyntiprojekteissa, joissa joudutaan alaskirjauksiin. Kuitenkin myyntien avulla on päästy tarpeettomista kiinteistöistä eroon, jotta niistä ei tulisi enää turhia kustannuksia. Tyhjien rakennusten osalta alaskirjaukset tehtiin tilivuodelle 2024.
- Kiinteistöjen hoito-, ylläpito-, rakentamis- ja puhtauspalvelut on kaupungissa varmistettu konsernin sisäisen palveluyhtiö Kemijärven Roikka Oy:n suorittamana laadittujen palvelusopimusten muodossa. Roikan toiminta on koettu hyväksi ja sitä tulee jatkaa myös vastaisuudessa. Omistajan etu on kehittää Kemijärven Roikka Oy:stä monipuolinen palveluyhtiö jo toimitusvarmuudenkin näkökulmasta.
- Sisäilmaan ja sisäilmastoon liittyvät ongelmat on tiedostettu ja niiden poissulkemiseen tehdään systemaattista niin selvitys- kuin korjaustyötä. Tällä hetkellä tarkastellaan Hyvinvointikeskus Lapponian tiloja saatujen käyttäjäilmoitusten perusteella.



Kuva 1: Kemijärven keskuskeittiö

- Kaupungin tulee edelleen panostaa ja kehittää rakennuksia, jotka olennaisesti tukevat kaupungin järjestämiä palveluja tai lakisääteisiä tehtäviä. Näihin voidaan lukea pääasiassa varhaiskasvatus, opetustoiminta, kulttuuri- ja vapaa-aika sekä hallinto.
- Tyhjät, käytöstä poistetut ja kylmillään olevat rakennukset tulisi purkaa etenkin taajama-alueelta. Purkukustannukset ovat kuitenkin sitä luokkaa, ettei siihen ole mahdollisuuksia ilman käyttötalouteen varattua ylimääräistä rahoitusta.
- Kiinteistöjen piha- ja liikennöintialueiden hoitotaso tulee edelleen pitää maisemallisesti siistinä ja yleisilmeeltään selkeänä myös käytöstä poistettujen kiinteistöjen alueelta.

2. Kiinteistöohjelman tavoitteet

Kiinteistöohjelman tavoitteiden tulee liittyä myös Kemijärven kaupunkistrategiaan 2025-2030. Pää tavoitteena on luoda kiinteistöjen omistajalle selkeä kuva kaupungin omistamasta kiinteistömässasta, sen käytettävyydestä ja yleisilasta erilaisine tulevaisuuden kuvineen.

Kiinteistöohjelma luo myös kokonaiskuvan 1.6.2025 työnsä aloittaneelle valtuustolle ja 1.1.2026 aloittavalle tekniset palvelut toimialalle. Tavoitteet voidaan ryhmitellä myös eri intressiryhmittäin heidän näkökulmastansa katsoen:

Omistajan näkökulma

- tilojentarve ja –käyttö arvioidaan käyttäjien toiminnan kannalta
- rakennusten arvon säilyttäminen
- korjausvelan hallinta ja töiden korjaustöiden suunnitelmallisuus

Kiinteistön käyttäjän näkökulma

- turvaa ja parantaa käyttäjän oman toiminnan edellytyksiä toimitiloissa
- vuokran tulee olla oikea suhteessa tiloihin, niiden laatuun ja palvelutasoon
- suunnitelmallinen tilantarve ja niiden monikäyttöisyys sekä muunneltavuus

Kuntatalouden näkökulma

- kiinteistökustannusten hallinta
- suunnitelmallinen investointi- ja korjausohjelma
- tarpeettomasta kiinteistökannasta luopuminen (myynti / purku)

Tilojen käytöstä perittävillä vuokrilla on tavoitteena taata lain täyttämä kiinteistöjen kunto- / palvelutaso. Vuokratasot määritellään aina talousarvion suunnittelun yhteydessä talouden vuosikellon mukaisesti. Suuri osa kaikista investoinneista suuntautuu tulevaisuudessa nykyisten toimitilojen toimintakyvyn ylläpitämiseen, joten ne ovat tärkeä osa vuotuista talousarviota (INVE-osio).

Vuokrasopimuksissa tulee pyrkiä vain yhteen vuokrahintaan myös sisäisten vuokrien yhteydessä.



Kuva 2: Vuonna 2020 käyttöön otettu saneerattu Jyväluipiston päiväkotii



Kuva 3: Jyväluipiston päiväkodin vuonna 2025 uusittu leikkipiha-alue



Kuva 4: Särkelän päiväkotii

3. Kiinteistöjen salkutus

Rakennusten tavoitetila ratkaistaan tilasalkun avulla. Salkutuksella ja erilaisten arviointikriteerien perusteella rakennukset jaetaan eri luokkiin. Luokat voidaan jaotella karkeasti alla olevan jaottelun A-D mukaisesti, rakennusten tarkempi jaottelu edellä mainittuihin luokkiin seuraavalla sivulla:

A. Kaupungin toimintojen kannalta tärkeät tilat / rakennukset

- Opetustoiminnan kiinteistöt
- Varhaiskasvatuksen kiinteistöt
- Kulttuuri- ja vapaa-ajan kiinteistöt
- Hallintokiinteistöt

B. Hyvinvointialueelle vuokratut tilat / rakennukset

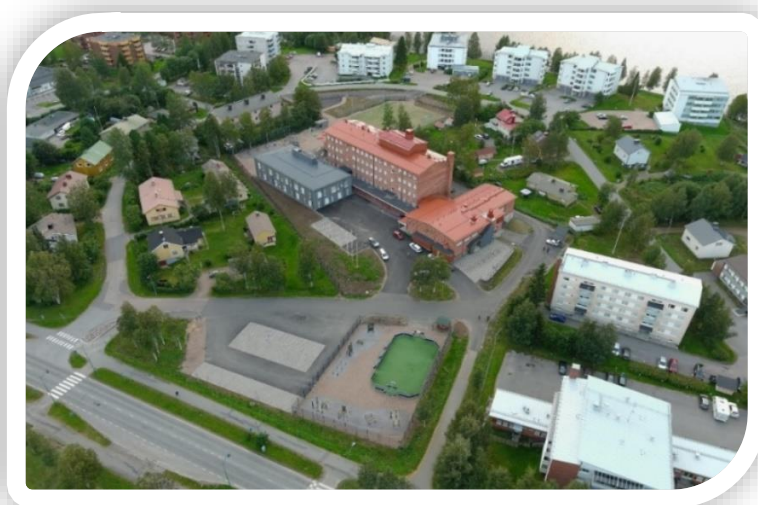
- Sosiaali- ja terveyspalveluiden tilat
- Palo- ja pelastustoimen tilat

C. Yrityskäyttöön varatut tilat / rakennukset

- Teollisuushallit
- Liikerakennukset
- Toimistotilat
- Rakennukset ovat myynnin piirissä

D. Käytöstä poistetut rakennukset

- Entiset koulurakennukset
- Entiset sotekiinteistöt
- Purettavia, kylmillään olevia rakennuksia



Kuva 5: Hillatie koulukampus

Kaupungin toimintojen kannalta tärkeät tilat / rakennukset

- Hillatie 6, Hillatien koulukampus
- Värjärintie 4, Jyväskylänpuiston päiväkot
- Heikinkatu 8, Särkelän päiväkot
- Särkeläntie 8–10, liikuntahalli
- Hietaniemenkatu 3, musiikkiopisto
- Hietaniemenkatu 5, kulttuurikeskus
- Värjärintie 6, kylpylä-uimahalli Poukama
- Hallituskatu 4, kaupungintalo
- Kuumaniemenkatu 2 E, keskuskeittiö
- Vapaudenkatu 8, KOy Kemijärven toimitalo
- Urheilukatu 16, urheilukentän huoltorakennukset
- Seminaarinkatu 5, Kiehispiirtti

A. Hyvinvointialueelle vuokratut tilat / rakennukset

- Sairaalakatu 9, hyvinvointikeskus Lapponia
- Luusuantie 15, hammashoitola Lapponia
- Kalamiehenkatu 2, Jokirannan ryhmäkot
- Metsämiehentie 3, Mettis
- Särkeläntie 4, Toimintakeskus
- Pelkosenniementie 23, Kemijärven palo- ja pelastusasema
- Räisäläntie 645, Suomen paloasema

B. Yrityskäyttöön varatut tilat / rakennukset

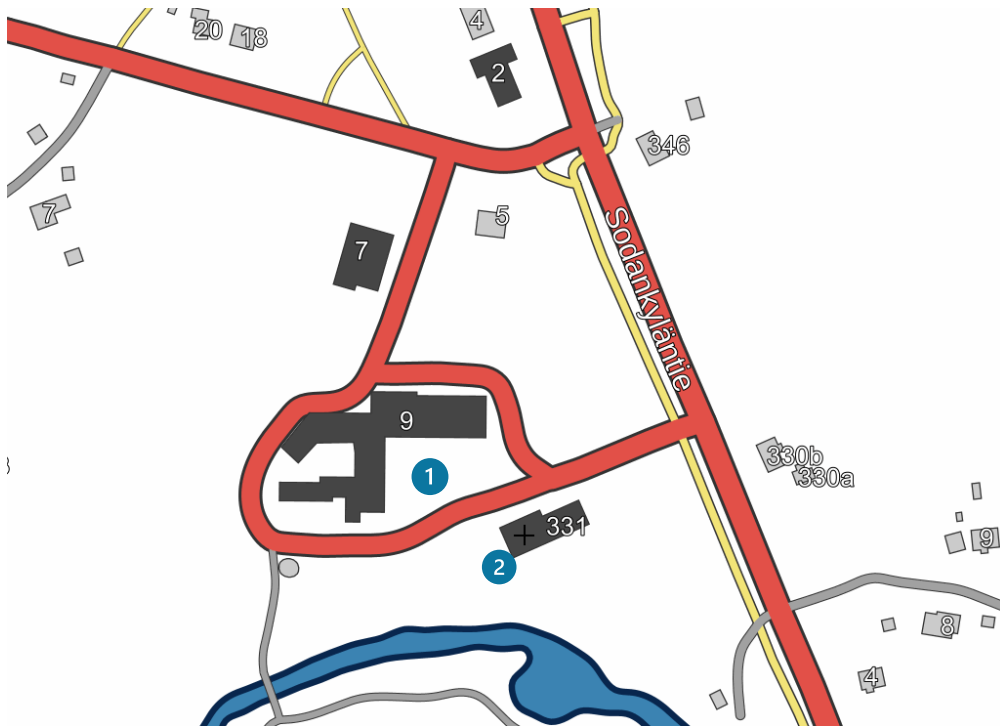
- Seminaarinkatu 10, Myllylammen yritystalo
- Kuumaniemenkatu 2 A, torikeskus
- Hietaniemenkatu 7, Camping Kemijärvi
- Teollisuustie 16, teollisuushalli
- Varikkotie 1, monitoimihalli
- Salorantie 1, Heralammen yritystalo
- Teollisuustie 6, teollisuusrakennus
- Pöyliöjärventie 2–8, teollisuushalli
- Pelkosenniementie 34, jäähalli
- Uimarannantie 5, uimarannan paviljonki

C. Käytöstä poistetut rakennukset

- Kuumaniemenkatu 2 D, ns. elinkaaritalo
- Sodankyläntie 331, entinen Tohmon monitoimitalo
- Rajakatu 9 A, entinen hoivakoti Puistola
- Koulukuja 15–17, entinen Isokylän koulu, uusi osa
- Koulukuja 15–17, entinen Isokylän koulu, vanha osa
- Lepistöntie 1, entinen kauppaoppilaitos
- Kuumaniemenkatu 2 C, entinen Kuumaniemen koulu
- Seminaarinkatu 7, entinen Särkelän koulu

4. Kiinteistöjen sijainnit

Tohmo



1. Rajakatu 9 A, Hoivakoti Puistola

2. Sodankyläntie 331, Tohmon
monitoimitalo

Heralampi



1. Salorantie 1, Heralammen yritystalo

Särkikangas



1. Teollisuustie 16, Teollisuushalli
2. Teollisuustie 6, Teollisuushalli

3. Varikkotie 1, Monitoimihalli

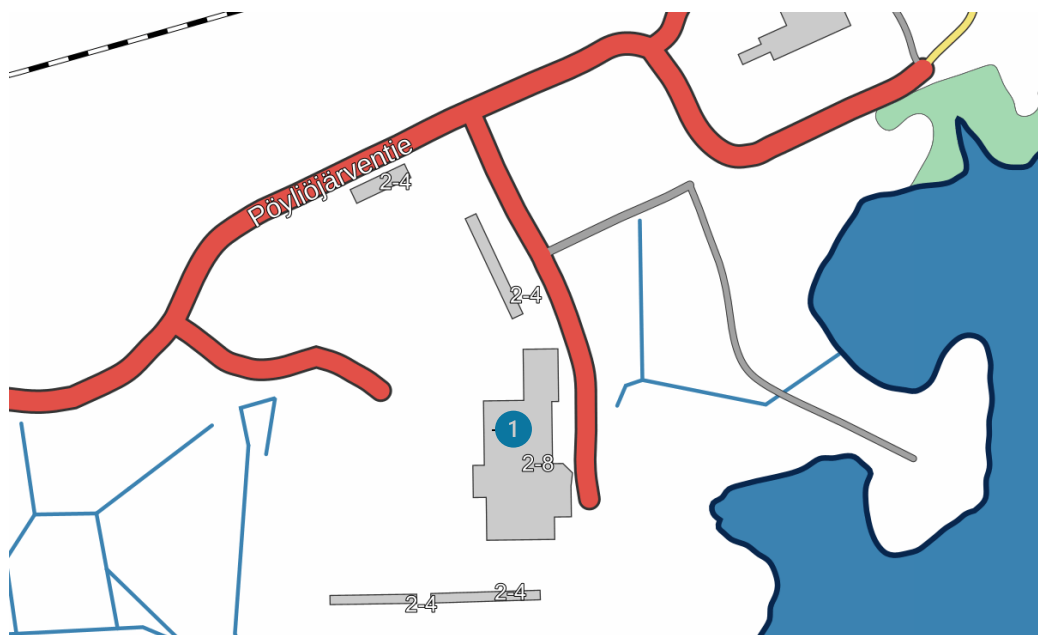


1. Pelkosenniementie 34, Jäähalli
2. Pelkosenniementie 23, Pelastuslaitos
3. Metsämiehentie 3, Rt



1. Lepistöntie 1, Ent. Kauppaoppilaitos
2. Seminaarinkatu 10, Myllylammen yritystalo
3. Seminaarinkatu 7, Ent. Särkelän koulu

4. Seminaarinkatu 5, Kiehispiirtti
5. Hekinkatu 8, Särkelän päiväkot
6. Särkeläntie 8-10, Liikuntahalli



1. Pöyliöjärventie 2-8, Teollisuushalli

Keskusta



1. Hietaniemenkatu 7, Kemijärvi Camping
2. Hietaniemenkatu 5, Kulttuurikeskus
3. Hietaniemenkatu 3, Musiikkiopisto
4. Uimarannantie 5, Uimarannan paviljonki
5. Hallituskatu 4, Kaupungintalo
6. Kuumaniemenkatu 2A, Torikeskus

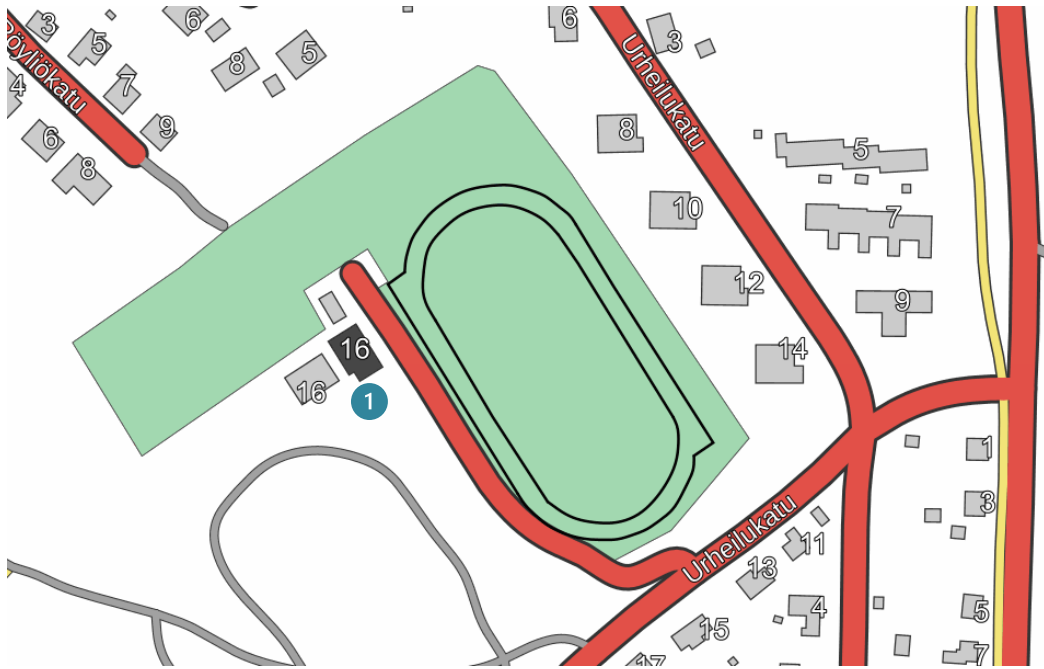
7. Kuumaniemenkatu 2D, Elinkaaritalo
8. Kuumaniemenkatu 2C, ent. koulu
9. Kalamiehenkatu 2, Jokirannan ryhmäkoti
10. Kuumaniemenkatu 2E, Tuotantokeittiö
11. Luusuantie 15, KOy Yhdyskulma
12. Vapaudenkatu 8, KOy Toimitalo



1. Hillatie 6, Hillatien koulu

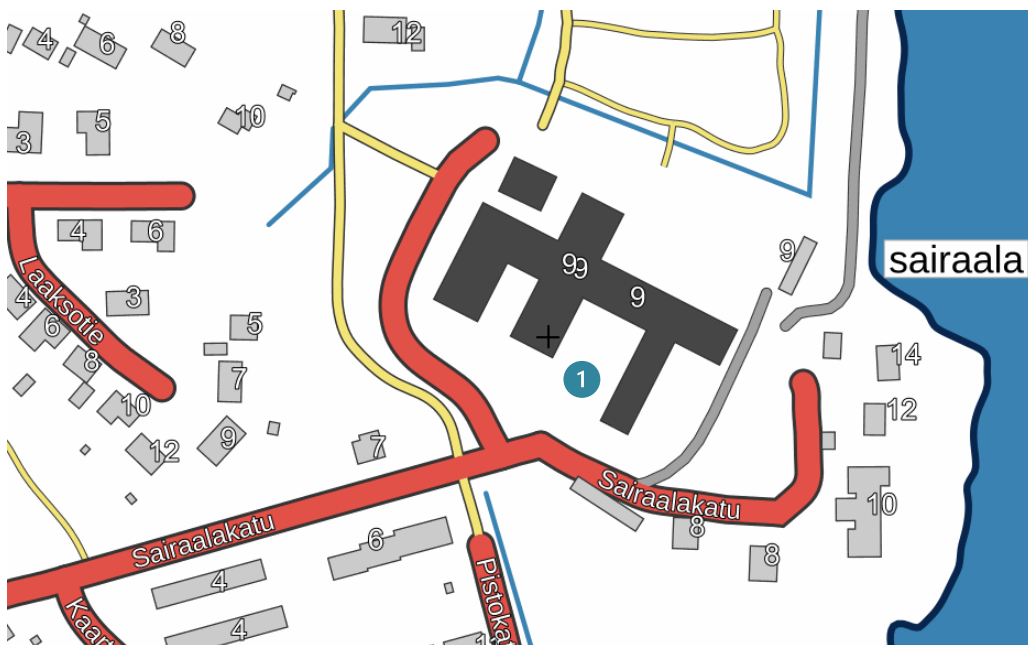
2. Värjärintie 4, Jyvälnpuiston päiväkot
3. Värjärintie 6, Kylpylä-Uimahalli Poukama

Pöyliövaara



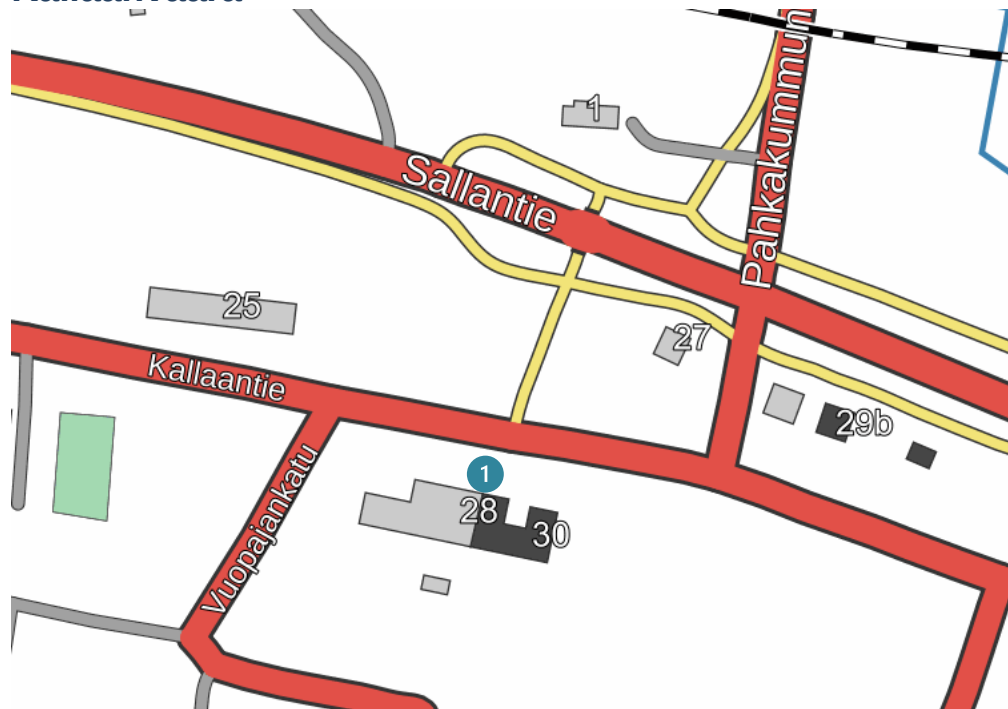
1. Urheilukatu 16, Urheilukentän huoltorakennukset

Seinäla



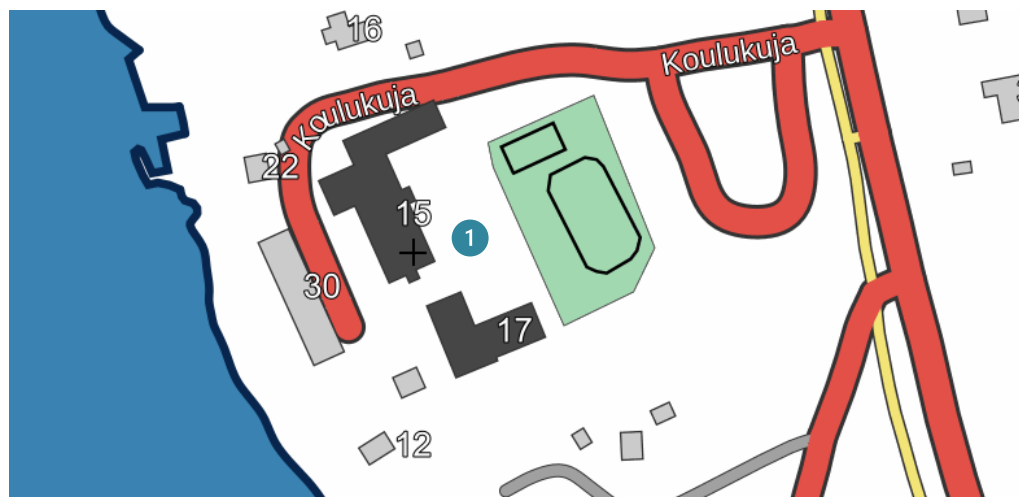
1. Sairaalakatu 9, Hyvinvointikeskus Lapponia

Kallaanvaara



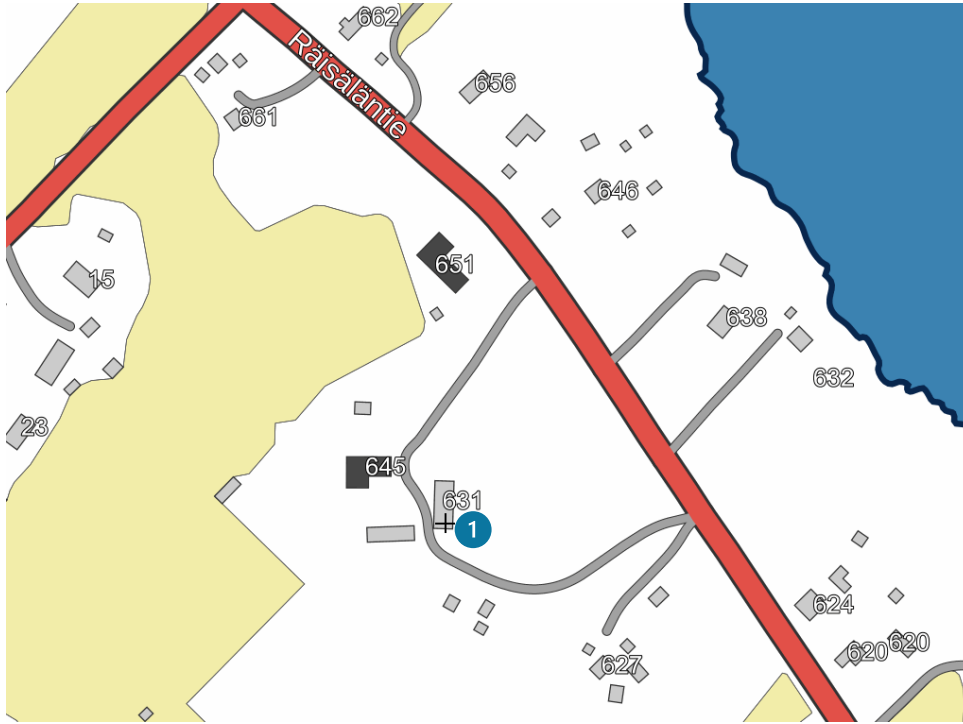
1. Kallaantie 28, KOy, Vaskikallas ja KOy Kassala

Isokylä



1. Koulukuja 15–17, Isokylän uusi ja vanha koulu

Räisälä



1. Räisäläntie 645, Suomen Pelastusasema



Kuva 6: Kemijärven palo- ja pelastusasema

5. Kiinteistöjen tasearvot

15

Kiinteistöjen tasearvot tilanteessa 30.6.2025 ovat yhteensä 31 miljoonaa euroa ja ne muodostuvat kiinteistöryhmittäin seuraavasti:

Hyvinvointialueelle vuokratut kiinteistöt		Kiinteistöt	KL-liittymä	Sähköliittymä	Maa-alue	Tasearvot yhteensä
6050	Luusuantie 15 (KOy Yhdyskulma, Hammashuolto)	12 178				12 718
6051	Sairaalakatu 9 (Hyvinvointikeskus Lapponia)	4 846 253	45 910	24 514	25 716	4 942 393
6052	Kalamiehenkatu 2 (Jokirannan ryhmäkoti)	667 812	12 295	4 914	43 141	728 162
6154	Särkeläntie 4 (As Oy Särkelänrinne, Vammaispalvelut)					0
6206	Metsämiehentie 3 (Mettis)	99 645	4 366	3 709	16 365	124 084
6119	Pelkosenniementie 23 (Kemijärven paloasema)	221 745	8 409	5 029	1	235 185
6120	Räisäläntie 645 (Suomun paloasema)	20 539			1	20 540

Yrityskiinteistöt		Kiinteistöt	KL-liittymä	Sähköliittymä	Maa-alue	Tasearvot yhteensä
6100	Seminaarinkatu 10 (Myllylammen yritystalo)	1 588 332	21 696	2 181	30 985	1 643 194
6103	Kuumaniemenkatu 2 A (Torikeskus)	530 752	10 142	12 564	15 621	569 079
6104	Hietaniemenkatu 7 (Kemijärvi Camping)	36 872		4 423	123 062	164 357
6106	Teollisuustie 16 (Teollisuushalli)	13 409	24 812	40 004	12 342	90 556
6108	Varikkotie 1 (Monitoimihalli)	36 002	12 412	8 073	15 772	72 259
6112	Salorantie 1 (Heralammen yritystalo)	1 638 164	28 455	75 071	32 188	1 773 878
6113	Pöyliöjärventie 2-8 (Teollisuushalli)	1 099 920	48 244	21 343	151 273	1 320 780
6115	Teollisuustie 6 (Teollisuushalli)	54 033	5 298	4 037	5 767	69 134

Osakehuoneistot		Kiinteistöt	KL-liittymä	Sähköliittymä	Maa-alue	Tasearvot yhteensä
6150	Kallaantie 28 (KOy Kassala)					0
6151	Kallaantie 28 (KOy Vaskikallas)					0
6152	Vapaudenkatu 8 (KOy Toimitalo)	288 509				288 509
6156	Katajatien 2 (AsOy Javarus)					0

Päiväkoti- ja koulukiinteistöt		Kiinteistöt	KL-liittymä	Sähköliittymä	Maa-alue	Tasearvot yhteensä
6201	Hillatie 6 (Hillatien koulukampus)	6 473 261	67 579	4 435	57 662	6 602 937
6203	Värjärintie 4 (Jyväskylänpuiston päiväkot)	2 278 595	17 493	16 800	16 673	2 329 561
6205	Heikinkatu 8 (Särkelän päiväkot)	1 546 693	9 658	5 429		1 561 780

Kulttuuri- ja vapaa-ajan kiinteistöt		Kiinteistöt	KL-liittymä	Sähköliittymä	Maa-alue	Tasearvot yhteensä
6250	Hietaniemenkatu 3 (Musiikkiopisto)	62 463	7 518	3 287	4 800	78 069
6251	Hietaniemenkatu 5 (Kulttuurikeskus)	528 546	26 616	13 791	39 966	605 919
6252	Värjärintie 6 (Kylpylä-Uimahalli Poukama)	247 246	16 402	13 106	10 981	287 734
6253	Särkeläntie 8-10 (Liikuntahalli)	71 352	35 744	19 241	16 628	142 994
6121	Pelkosenniementie 34 A (Jäähalli)	254 149	12 934	18 938	1 000	287 022

Hallintokiinteistöt		Kiinteistöt	KL-liittymä	Sähköliittymä	Maa-alue	Tasearvot yhteensä
6300	Hallituskatu 4 (Kaupungintalo)	1 725 264	6 067	4 275	67 918	1 803 524
6301	Seminaarinkatu 5 (Kiehispiirtti)			5 687	318	6 005

Kunnallistekniikan kiinteistöt		Kiinteistöt	KL-liittymä	Sähköliittymä	Maa-alue	Tasearvot yhteensä
6116	Uimarannantie 5 (Uimarannan paviljonki)	17 652		1 127	1 200	19 979
6254	Urheilukatu 16 (Urheilukentän rakennukset)	8 972		8 174	1	17 147

Oman tuotannon kiinteistöt		Kiinteistöt	KL-liittymä	Sähköliittymä	Maa-alue	Tasearvot yhteensä
6450	Kuumaniemenkatu 2 E (Keskuskeittiö)	4 927 707	85 428			5 013 135

Käytöstä poistetut rakennukset		Kiinteistöt	KL-liittymä	Sähköliittymä	Maa-alue	Tasearvot yhteensä
6402	Sodankyläntie 331 (Tohmon monitoimitalo)		3 511	1 226	5 000	9 737
6403	Rajakatu 9 A (Hoivakoti Puistola)		16 819	4 810	10 000	31 629
6404	Kuumaniemenkatu 2 D (Entinen Kuumaniemen koulu)			2 168	28 409	30 578
6407	Seminaarinkatu 7 (Entinen Särkelän koulu)		26 069		2 523	28 592
6209	Kuumaniemenkatu 2 D (Elinkaaritalo)		3 319	454		3 773
6200	Koulukuja 15 - 17 (Isokylän koulut)			11 741	15 296	27 037
6202	Lepistöntie 1 (Entinen kauppapilaitos)		23 841	5 643	9 977	39 461

29 296 064	581 065	346 193	757 584	30 980 907
------------	---------	---------	---------	------------



Kuva 7: Kemijärven kylpylä-uimahalli Poukama

6. Kiinteistöjen kulurakenteet

Oheisessa listauksessa on yksilöity suurimpien toimintakulujen kuluerät sekä kaikkien toimintakulujen niiden yhteissumma. Luvut ovat tilivuosien 2023 ja 2024 keskiarvoja tuhannen euron tarkkuudella.

Listauksella on tarkoitus luoda kuvaa kiinteistöjen hallintaan liittyvästä kulurakenteesta. Energiaan liittyvät kuluerät (lämpö ja sähkö) näyttäytyvät suurimpana kokonaisuutena 36 prosentin osuudella kokonaiskuluista.

▪ Lämmitys	1 130 700 €, 20 %
▪ Hoito ja ylläpito	1 032 000 €, 18 %
▪ Sähkö	880 000 €, 16 %
▪ Puhtaanapito	653 000 €, 12 %
▪ Kunnossapito	450 000 €, 8 %
▪ Kaupungin sisäiset palvelut	383 000 €, 7 %
▪ Kaikki toimintakulut yhteensä	5 600 000 €
▪ Vuoden 2025 TPE	5 700 000 €

Esitetyistä luvuista seuraavat huomiot:

- Lämmitykseen kuuluu lämmön hankinta ja lämpimän veden, päälämmitysmuotona on kaukolämpö
- Hoito ja ylläpito sisältää myös ulkoalueiden hoidon ja pienet korjaukset
- Sähköön kuuluu energia- ja siirtokustannukset sekä meklarityö
- Puhtaanapito sisältää laitoshuollon, jätehuollon sekä jätevesimaksut
- Kunnossapitoon kuuluvat isommat korjaukset
- Kaupungin sisäisiin palveluihin kuuluu talouspalvelu-, henkilöstö-, hallinto-, ICT- ja palvelupiste Sortteerin palvelut
- Toimintakuluista on karsittu pois avustukset yhteisöille niiden kertaluontoisuuden vuoksi.

Suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalentumiset ovat vuodelle 2025 yhteensä 1 900 000 €.

7. Kiinteistöjen investointinäköymät

Kiinteistöjen laajemmat ja pitempiaikaisemmat peruskorjaukset sisällytetään pääasiassa investointiohjelmaan. Tällä hetkellä ei ole näkyvissä uusinvestointikohteiden toteuttamista. Viimeinen uusinvestointi kohde, Kemijärven keskuskeittiö rakennettiin vuosien 2023 ja 2024 aikana. Investointeihin tulee varata tarvittava aika suunnittelulle, käytännössä toteuttamista edeltävä kalenterivuosi.

Peruskorjausikään ja nykyiseen kuntoon perustuen voidaan suuremmat / merkittävimmät investointiluonteiset kohteet esittää kiinteistöohjelmaan 2026-2028 seuraavasti:

- 2026: Värjärintie 6, Kylpylä-Uimahalli Poukama
- 2027: Hietaniemenkatu 5, Kulttuurikeskus
- 2028: Särkeläntie 8-10, Liikuntahalli

Lisäksi tiedossa olevia muita investointikohteita on suunnitelmakaudella seuraavat:

- Varikkotie 1, monitoimihallin kattorakenne ja kuivatusjärjestelmä
- Kemijärven palo- ja pelastusaseman toiminnalliset muutokset
- Seminaarikatun 10, Myllylammen yritystalon toiminnalliset muutokset
- Vapaudenkatun 8, KOy Kemijärven Toimitalon osalta Sortteerin muutostyöt
- Salorantien 1, Heralammen yritystalon toiminnalliset muutokset
- Kiinteistöautomaatiikan päivittäminen
- Energiatehokkuuden parantamiseen liittyvät tekniset työt
- Turvalukitusjärjestelmän laajentamiset



Kuva 8: Kemijärven Kulttuurikeskus

8. Suositukset toimenpiteille

Työryhmä esittää seuraavia suosituksia kiinteistöjen hallintaan:

- Kemijärven kaupunki / Tekniset palvelut ottavat laaditun kiinteistöohjelman 2026-2028 käyttöönsä ja toimintaansa ohjaavaksi työkaluksi.
- Kiinteistöjen päivittäinen hoito ja ylläpito korjauksineen tulee varmistaa tarvittavalla käyttötalouteen varatuilla kustannuksilla. Budjetoitavan kustannuserän suuruudeksi arvioidaan 550 000 €/tilivuosi (Alv 0 %).
- Suurempien investointien osalta tulee kohteen suunnitteluun varata ainakin investoinnin toteuttamista edeltävä kalenterivuosi.
- Suunnitelman mukaisten poistojen lisäksi tulee tehdä hallittua arvonalentamista yritys kiinteistöjen osalta.
- Talouden suunnittelu yhdessä kaupungin talouspalvelujen kanssa talousarvion suunnittelun, päätöksenteon ja toteuttamisen vuosikellon mukaisesti.
- Mahdolliset rakennusten purkutyöt tulee keskittää ensisijaisesti taajama-alueella oleviin kohteisiin siihen varattavan erillisrahoituksen turvin. Ensisijainen purkukohde suunnitelmakaudella on ns. Elinkaaritalo osoitteessa Kuumaniemenkatu 2 D.
- Kiinteistöohjelma tulee liittää soveltuvin osin mukaan Master Plan työskentelyyn.
- Sote-, pelastuspalvelu- ja yritys kiinteistöjen mahdollisen yhtiöittämisen päätöksen teon osalta tulee laatia perusteellinen ennakkovaikutusarviointi tarpeeksi pitkälle aikajänteelle.
- Kemijärven Roikka Oy:n kanssa tehtävää yhteistyötä tulee edelleen syventää ja kehittää.
- Konsernin energiayhtiöiden kanssa parannetaan tiedonvaihtoa ja kehitetään kulutusraportointia.
- Käytössä olevasta kiinteistö omaisuudesta tulee omistajan pitää huoli. Tyhjien kiinteistöjen osalta huolehditaan turvallisuusnäkökulmat.
- Tilapalvelut liikelaitoksen kuuden vuoden aikana toteuttamaa suunnitelmallista kiinteistöjen hallintaan liittyvää työtä tulee edelleen jatkaa.

Kemijärvellä 22.10.2025

Kiinteistötyöryhmä

Esa Pöyliö

Toimitusjohtaja
Tilapalvelut liikelaitos

Markku Taavo

Isännöitsijä
Tilapalvelut liikelaitos

Emilia Hängasvaara

Projekti-insinööri
Kemijärven Roikka Oy

Anita Ruokamo

Tilapalvelut liikelaitoksen johtokunnan pj.

Juha Pikkarainen

Tilapalvelut liikelaitoksen johtokunnan jäsen

Liite 1 Kiinteistölistaus 1.1.2026