

Rakennus- ja ympäristölautakunnan alaisen toiminnan toimintakertomus ja tilinpäätös 2025

Toiminnassa ja taloudessa tapahtuneet olennaiset muutokset

Rakentamisen heikko suhdanne jatkui edelleen vuonna 2025, mikä vaikutti olennaisesti taloudellisten tavoitteiden saavuttamiseen. Perustehtävää pystyttiin kuitenkin toteuttamaan kelvollisesti. Merkittäviä tehtäväkokonaisuuksia ovat olleet mm. rakennusjärjestyksen, luonnonsuojeluohjelman ja Resurssiviisas Jyväskylä -ohjelman valmistelu. Ne kaikki on tarkoitus saada valmiiksi vuoden 2026 aikana.

Toimintakertomus

Rakentamislaki astui voimaan vuoden 2025 alusta, jolloin lainsäädännöstä poistui toimenpideluvat ja -ilmoitukset. Myös rakentamisen lupakynnys nousi merkittävästi lainsäädännön muutoksesta takia. Haettujen ja myönnettyjen rakennus- ja rakentamislupien määrä laski viime vuoteen verrattuna. Lupahakemuksia käsiteltiin rakennusvalvonnassa yhteensä 685 kpl, jossa pudotusta edelliseen vuoteen oli noin 28 prosenttia.

Myönnettyjen rakennusten kerrosala laski 93 441 kerrosneliömetriin, laskua oli 11,2 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna. Samalla myönnettyjen lupapäätösten rakennustilavuus putosi 5,4 prosenttia vuoden takaisesta. Myönnettyjen teollisuusrakennusten kerrosala oli 20 628 kerrosneliömetriä, jossa nousua tapahtui 27,1 prosenttia. Uusia asuntoja valmistui 700 kpl (määrä kasvoi 7 kpl) ja lupia uusille asunnoille myönnettiin 413 kpl (laskua 325 kpl). Sähköisen asiointipalvelun kautta haettiin noin 99 prosenttia koko lupamäärästä. Aiempien kiirevuosien takia tekemättä jääneiden työtehtävien loppuunsaattamista on jatkettu aktiivisesti vuoden aikana. Tässä apuna ovat toimineet myös kesätyöntekijät ja työllistettyjä pitkäaikaistyöttömiä. Rakennusvalvontatyöskentelyä on kehitetty aktiivisesti viimeisten vuosien aikana. Tärkein kehitystyö on nyt saatu tehtyä ja tavoitteen painopiste vuoden 2025 aikana on siirtynyt enemmän kehitystyön aiheuttamien muutosten viemiseksi käytännön tekemiseen ja työntekijöiden uusien toimintatapojen yhtenäistämiseen yksikön sisällä. Rakennusvalvonnan sähköisiä työkaluja ja lupaprosessien lomakkeita on parannettu, sekä vanhentuneiden lupien purkutalkoita on jatkettu. Lisäksi rakennusvalvonnan resurssien suuntauksen muutosta on jatkettu vuoden 2025 aikana jälkivalvonnasta enemmän ennen rakennusvaihetta tapahtuvaan ennakointiin, ohjaukseen sekä työmaavalvontaan.

Ympäristönsuojelussa vuosi 2025 oli pitkälti lupa- ja valvontaviranomaisen perustehtäviä ja luonnonsuojeluohjelman valmistelua. Jätevesivalvontaa toteutettiin ranta-alueilla kahdella valuma-alueella kiinteistökohtaisten jätevesijärjestelmien kuntoon saattamiseksi. Jätevesiselvitys pyydettiin 630 kiinteistöltä jätevedenkäsittelyn säädöstenmukaisuuden arvioimiseksi. Noin 60 kiinteistöltä ei saatu selvitystä. Korpivalu-vesistönkunnostushanke eteni näytteenottoon ja on raportointia vaille valmis.

Helmikuussa Jyväskylän lentoaseman alueella tapahtuneen sammutusvaahdosta aiheutuneen ympäristövahingon selvittely jatkui läpi vuoden. Ilmanlaatu pysyi keväällä melko hyvänä ja Jyväskylä sai kesällä julkisuutta ilmanlaatumme ollessa isojen kaupunkien vertailussa Euroopan toiseksi paras. Melu-ilmoituksia tehtiin jälleen runsaasti (58 kpl) tapahtumiin ja rakentamiseen liittyen.

Luonnonsuojeluohjelman luonnos valmisteltiin vuoden 2025 aikana ja oli nähtävillä marraskuussa. Luonnonsuojeluohjelma kaksinkertaistaa yleiskaavan suojelualuevarausten pinta-alan lainvoimaiseen yleiskaavaan nähden. Lisäksi luonnonsuojeluohjelma asettaa tavoitteet elinympäristöjen ennallistamiselle ja luonnonhoidolle sekä uhanalaisten lajien suojelulle. Luonnonsuojeluohjelma on tarkoitus saada valmiiksi maaliskuussa 2026.

Soidensuon ennallistaminen vaati lisäselvityksiä, jotka toteutettiin kevään ja syksyn 2025 aikana. Suon ennallistaminen toteutetaan vuonna 2026. Liito-oravaselvityksiä tehtiin Lohikosken, Heinälammien ja Korpilahden lähimetsissä ja ulkoilu- ja virkistymetsissä metsien hoidon suunnittelua varten. Ison Haapasaaren luontopolun tietotaulut uusittiin, ja luontopolulle tuotettiin myös kuvitetut runotaulut, joihin jyvaskyläläinen runoilija teki tilaustyönä kymmenen runon runokokoelman.

Merkittävin työpanos suunnattiin Resurssiviisas Jyväskylä -ohjelman päivitykseen, joka käynnistyi tammikuun lopulla starttitilaisuudella. Ohjelmaa valmisteltiin kaupunkikonsernin toimijoiden kanssa kahdessa työpajapakettissa vuoden 2025 aikana. Tavoitteena on aikaisempaa rajatumpi ja vaikuttavampi kokonaisuus. Sisällössä kiinnitettiin myös erityistä huomioita selkeyteen ja ymmärrettävyyteen. Työskentely aloitettiin keväällä tavoitteiden ja niiden seurantaan tarkoitettujen mittareiden määrittelyllä. Määrittelyssä huomioitiin edellisen ohjelman sisällöt ja mahdolliset uudet avaukset. Syksyllä työskentelyä jatkettiin tavoitteita edistävien toimenpiteiden ideoinnilla, arvioinnilla, valinnalla ja tarkemmalla suunnittelulla. Työpajoja järjestettiin yhteensä 120. Työpajojen valmistelun ja toteutuksen sekä ohjelman valmistelun koordinoinnin toteutti omana työnä resurssiviisaustiimi.

Digitaalisen yhteistyöalustan Ympäristövahdin kehittämistä jatkettiin ja valmistauduttiin ohjelmapäivityksen tuomiin muutostarpeisiin. Resurssiviisauden uutiskirje julkaistiin kolme kertaa. Jyväskylä oli mukana Euroopan unionin ilmastokaupunkien (NetZeroCities) vertaisoppimisohjelmassa, joka päättyi kesäkuussa. Vertaiskaupunkien ilmastotoimiin tutustuttiin Teams-työpajoissa sekä kaupunkivierailuilla. Jyväskylän resurssiviisaustyötä esiteltiin kansainväliselle yleisölle Cities Mission -konferenssissa ja kaupunkivierailulla Vilnassa toukokuussa ja ilmastokaupunkien webinaarissa kesäkuussa.

Tunnusluvut ja mittarit

	TP 2024	TA+M 2025	TP 2025	TA 2026
Rakennusvalvonta:				
Lupapäätökset, kpl	945	900	685	800
Suoritettut katselmukset, kpl	2 050	1 500	1 866	2 000
Myönnetty rakennusluvut, k-m ²	105 196	100 000	93 441	120 000
Myönnetty rakennusluvut, kpl	498	600	530	600
Myönnetty asunnot, kpl	738	600	413	600
Uusien asuinrakennusten rakennuslupien käsittely-aika, vk	75 % <6	≤ 6	69 % ≤	≤ 6
Ympäristönsuojelu:				
Lupapäätökset, kpl	97	75	85	80
Käsitellyt ilmoitukset, kpl	18	15	11	15
Valvontaohjelman tarkastustavoitteen toteuma-%	82	95	89	95
Lausunnot, kpl	9	12	15	10
Maa-aines- ja ympäristölupahakemusten käsittely-aika, kk	<4	<4	<4	<4

Valtuustoon nähden sitovien toiminnallisten tavoitteiden toteutuminen

Strategiakärki: 4. Resurssiviisas kaupunki					
Vaikuttavuustavoite: 4.2 Jyväskylä on hiilineutraali 2030					
Toiminnallinen tavoite	Toiminnallinen mittari	Lähtötaso	Tavoitetaso	Palvelualue/vastuu-taho	Toteuma 2025
Resurssiviisas Jyväskylä 2040 -ohjelman toimeenpano	Kaupungin resurssivii-sausohjelman toimenpi-teiden valmiusaste (val-mis ja toimintatapa)	26,6 % v. 8/2024	50 %	Toimialat/Palvelualueet Liikelaitokset Yhtiöt	Tavoite toteutui Valmiusaste oli 78,9 %.
Vaikuttavuustavoite: 4.3 Luontoympäristön monimuotoisuuden turvaaminen					
Toiminnallinen tavoite	Toiminnallinen mittari	Lähtötaso	Tavoitetaso	Palvelualue/vastuu-taho	Toteuma 2025
Luonnon monimuotoi-suuden turvaaminen	Suojeltujen metsien ja soiden osuus kaupun-gin metsien kokonais-pinta-alasta	17 %	Vähintään 17 %	Rakentaminen ja ympä-ristö, Kaupunkisuunnit-telu, Kadut ja puistot	Tavoite toteutui. Tavoitetaso toteutui (17 %)
Luonnonsuojelualuei-den verkosto on eko-logisesti laadukas.	Luonnonsuojelulailla ja kaavoilla suojeltujen kohteiden pinta-alan osuus metsäsuunnitel-man suojelualueiden pinta-alasta.	46 %	47 %	Rakentaminen ja ympä-ristö/ ympäristönsuojelu Kaupunkisuunnittelu	Tavoite ei toteutunut. Toteuma 46 % Tavoite täytty selvästi, kun uusi yleiskaava saadaan vahvistettua.

Vuodelle 2025 määriteltyjen talouden tasapainottamistoimenpiteiden toteutuminen

Rakentaminen ja ympäristö palvelualueella talouden ja toiminnan sopeutustoimina toteutettiin taksojen maltilliset korotukset. Tuloihin liittyi huomattavaa epävarmuutta etenkin rakentamisen suhdannevaihtelujen osalta, jotka konkretisoituivat siten, että palvelualueen tulot toteutuivat 320 000 euroa budjetoitua pienempinä. Palvelualueen tasolle suunnitellut kulusäästöt toteutuivat.

Käyttötalouden toteutuminen

	TA 2025	TA-muutokset	TAM 2025	Toteuma	Poikkeama
1 000 euroa					
Rakentaminen ja ympäristö					
Toimintatulot	4 233,4		4 233,4	3 848,0	-385,4
Valmistus omaan käyttöön				64,9	64,9
Toimintamenot	-6 673,9	-54,8	-6 728,7	-6 139,0	589,7
Toimintakate	-2 440,5	-54,8	-2 495,3	-2 226,1	269,2

Merkittävät poikkeamat tilinpäätösvuoden talousarvioon

Koko palvelualueen kate toteutui noin 270 000 euroa budjetoitua parempana. Palvelualueen tulot alittuivat noin 320 000 euroa. Tähän vaikutti pääasiassa rakennusvalvonnan lupamaksujen budjetoitua pienempi kertymä, joka johtui rakennusalan jatkuneesta hiljentymisestä. Henkilöstövaihdokset, viivästetyt rekrytoinnit ja pitkät poissaolot näkyvät tilinpäätöksessä talousarviota pienempinä henkilöstökustannuksina (alitus 245 000 euroa). Taloutta tasapainotettiin tiukentamalla asiantuntijapalvelujen hankintaa, joissa määrärahat alittuivat yhteensä 155 000 eurolla.