

KAUPUNKIYMPÄRISTÖ

Toiminnan kehittäminen ja keskeiset muutokset kaudella

Toimialan toiminta on muuttunut 1.6.2025 alkaen organisaatiouudistuksessa. Kaupunkiympäristötoimiala muodostuu kaupunkiympäristön hallinnon, tilapalveluiden, kunnallisteknisten palveluiden ja valvontatoimen tulosalueista. Kaupunkiympäristötoimialan toimintaa kehitetään edelleen ympäristövastuullisempaan suuntaan; käynnissä on mm. useita katuvalaistuksen saneerausurakoita, joissa uusitaan merkittävä määrä valaistusta led-valaisimilla. Kaupungin omistaminen kiinteistöjen pysäköintialueille on toteutettu sähköautojen latauspisteitä. Hulevesiin liittyen on Jämsän Vesi liikelaitoksella valmistunut kaupunkivesihanke.

Toimialan tiedonhankintaa on parannettu mm. laajentamalla Timmi-ohjelmiston käyttöä koskemaan myös venepaikkojen varausta ja laskutusta. Lisäksi omaisuudenhallintaa on parannettu hyödyntämällä uutta paikatieto-ohjelmistoa. Ympäristönsuojelussa on otettu käyttöön sähköinen Lupapiste-asiointipalvelu. Kiinteistöveroselvitystyöt ovat jatkuneet toimintakauden aikana, mitatut rakennustiedot syötetään rakennus- ja huoneistorekisteriin ja lähetetään DVV:lle.

Toimialan toimintaa ohjaava lainsäädäntö on muuttumassa. Uusi rakennuslaki on tullut voimaan 1.1.2025, ja siihen liittyen on hyväksytty uusi Jämsän kaupungin rakennusjärjestys. Myös ympäristönsuojelumääräykset on hyväksytty.

Kaupunkiympäristötoimen henkilöstössä on tapahtunut ja tapahtumassa lähikuukausina useita eläköitymisiä, tehtäviä pyritään täyttämään vielä loppuvuoden aikana.

	TA 2025	TOT 8/2025	TOT 8/2024	TOT% 8/2025	Vertailu ed. vuosi
TOIMINTATUOTOT	17 558 626	11 559 606	12 216 299	65,83 %	-5,38 %
Myyntituotot	4 081 446	2 439 483	3 012 142	59,77 %	-19,01 %
Maksutuotot	345 927	177 043	232 546	51,18 %	-23,87 %
Tuet ja avustukset	23 948	20 748	92 185	86,64 %	-77,49 %
Muut toimintatuotot	13 107 305	8 922 332	8 879 426	68,07 %	0,48 %
Valmistus omaan käyttöön	190 000	23 007	45 513	12,11 %	-49,45 %
TOIMINTAKULUT	-18 274 496	-10 860 583	-11 186 072	59,43 %	-2,91 %
Henkilöstökulut	-4 063 269	-2 739 178	-2 851 236	67,41 %	-3,93 %
Palvelujen ostot	-6 981 373	-4 145 452	-4 105 494	59,38 %	0,97 %
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-5 113 734	-2 634 961	-2 864 412	51,53 %	-8,01 %
Avustukset	-390 000	-238 291	-249 554	61,10 %	-4,51 %
Muut toimintakulut	-1 726 120	-1 102 701	-1 115 376	63,88 %	-1,14 %
TOIMINTAKATE	-525 870	722 030	1 075 740	-137,30 %	-32,88 %

Talousarvion toteutuminen kaudella

Toimialan toisen vuosikolmanneksen toimintatuotot ovat toteutuneet 66-prosenttisesti ja toimintakulut 59-prosenttisesti. Toimintakatteeksi on muodostunut noin 722 000 euroa (TA 2025 -525 870 €).

Toiminta kaupunkiympäristötoimessa on ollut pääosin talousarvion mukaista. Toteumassa on huomioitava, että tulojen ja menojen kertymä ei ole tasaista, vaan on riippuvainen esimerkiksi laskutusajankohdista ja vuodenajasta. Loppuvuonna on mm. toteutumassa rakennusten purkuhankkeita, joihin on osittain varauduttu tilapalveluiden talousarviomäärärahoissa. Valvontatoimen lupamäärät ovat laskeneet uuden rakentamislain myötä, eikä talousarviossa varatut tuotot tule toteutumaan.

Toimialalta toteutettiin raportointijaksolla seuraavia hankkeita:

Hanke	rahoittaja / päättyy	kokonaisbudjetti	ulkopuolisen rahoituksen osuus
Himos-Jämsän ulkoilureitistön rakentaminen (investointi)	Keski-Suomen liitto / 30.6.2026	360 046 €	252 032 €
Saavutettavampi Himos (investointi)	Keski-Suomen liitto/ 31.12.2025	827 248 €	579 200 €
Yhteensä		1 187 294 €	831 232 €

Toimialan tavoitteet vuodelle 2025

Hyvinvointia ja turvallisuutta				
Tavoite	Rakennusten ja infran korjausvelan vähentäminen			Toteutuu
Mittari	Korjaussuunnitelmien toteutuminen			
Tavoitteen toteutumisen arviointi	Kiinteistöihin on tehty vuoden aikana korjaustöitä, jolla vähennetään kaupungin korjausvelkaa. Suurimpina kohteina ovat olleet mm. Jämsän paloaseman peruskorjaus ja laajennus sekä Kankarisveden koulun loppujen tyhjien rakennusten ja Jämsänkosken terveysaseman purkaminen.			
Tavoite	Luontoliikunnan toimintaympäristön kehittäminen			Toteutuu osittain
Mittari	Ulkopuolinen rahoitus luontoliikunnan toimintaympäristön kehittämiseen	Toteuma 8/2025	Lähtöarvo 12/2024	Tavoite 12/2025
		252 032	252 032	252 032
Mittari	Liikuntapaikkojen, reittien ja yleisten alueiden ylläpidon ja hoidon mitoittaminen kaupungin resursseihin			
Tavoitteen toteutumisen arviointi	Reitistöpoolin valmistelu on käynnissä. Reitistöhankkeen kohteiden toteutuksen kilpailutus toteutetaan syksyn aikana.			
Hyvinvoiva ja osaava henkilöstö				
Tavoite	Hyvinvoiva ja osaava henkilöstö			Toteutuu osittain
Mittari	Kaikilla toimialan avainhenkilöillä on pätevä sijainen			
Tavoitteen toteutumisen arviointi	Toimialajohtajan sijaisuusjärjestelyt jatkuvat. Organisaatiouudistus on vaikuttanut toimialan henkilöstömäärään ja toimialan tehtäviin merkittävästi. Muutos vaatii myös tehtävien uudelleen järjestelyä. Maankäyttöinsinöörin virka on ollut haettavana. Eläköitymistä on tapahtunut ja tapahtuu edelleen, tehtävät pyritään täyttämään loppuvuoden aikana.			

Palveleva kaupunki				
Tavoite	Toimialan hallinnon avoimuus, palveluprosessien sujuvuus ja päätöksenteon lainmukaisuus.			Toteutuu osittain
Mittari	Oikaisuvaatimukset	Toteuma 8/2025	Lähtöarvo 12/2024	Tavoite 12/2025
		3	1	1
Mittari	Osallisuutta vahvistavat toimintamallit	Toteuma 8/2025		
		6		
Tavoitteen toteutumisen arviointi	Huhtikuun loppuun mennessä on jätetty kolme oikaisuvaatimusta. Osallisuusohjelma on hyväksytty. Erilaisia suunnitelma-aineistoja ja mm. rakennusjärjestys on pidetty julkisesti nähtävillä. Myös tehdyt viranomaispäätökset on annettu tiedoksi ja pidetty julkisesti nähtävillä. Hankintakalenteri on otettu käyttöön.			
Ympäristövastuuta				
Tavoite	Ympäristöohjelman toimeenpanon eteneminen			Toteutuu
Mittari	Energiatehokkuutta edistävät toimenpiteet	Toteuma 8/2025		Tavoite 12/2025
		1		2
Mittari	Toimenpiteet vesien hyvän tilan saavuttamiseksi	Toteuma 8/2025		Tavoite 12/2025
		1		2
Mittari	Vastuullisten hankintakriteerien käyttäminen	Toteuma 8/2025		Tavoite 12/2025
		3		3
Tavoitteen toteutumisen arviointi	Sähköautojen latauspisteitä on toteutettu kaupungin kiinteistöille. Katu- ja tievalaistuksen saneerausta energiatehokkaammaksi led-valaistukseksi jatketaan. Valaistuksen uusimiseksi on kilpailutettu useita eri urakoita. Kaupunkivesi -hanke on valmistunut. Toimenpiteitä hu- levesien laadun parantamiseksi on suunnittelussa.			

Riskienhallinta

Tavoite	Riski	Vaikutus	Tod. Näk	Riskitaso
Toiminnan laatu	Henkilöstöresurssien riittävyys, henkilöstön sitoutuminen ja organisaation pitovoima	4	4	16
Arviointi	Henkilöstöä eläköitymässä vuoden loppupuolella ja ensi vuoden alussa, tehtävät on saatava haettavaksi mahdollisimman pian mm. perehdyttämisen takia. Sijaisuusjärjestelyt jatkuvat toimialajohdon osalta.			
Toimenpide	Täyttöluvat. Rekrytointeihin panostaminen. Tehtävänkuvien ja toimivallan tarkistaminen. Sijaisuuksien varmistaminen, tiimien perustaminen. Sähköisten järjestelmien käyttöönotto ja hyödyntäminen. Etätöön johtaminen ja henkisen kuormituksen huomiointi esimiestyössä. Henkilöstön yhteiskäyttö.			

Tavoite	Riski	Vaikutus	Tod. Näk	Riskitaso
Turvallisuus ja jatkuvuus	Poikkeavien sääolosuhteiden ja ilmastonmuutoksen aiheuttamat riskit	3	5	15
Arviointi	Hulevesien tulvariskien alustava arviointi on hyväksytty huhtikuussa, selvityksen mukaisesti Jämsän alueella ei katsota olevan merkittävää hulevesitulvariskiä eikä merkittäviä hulevesitulvariskikohteita ehdoteta nimettäväksi.			
Toimenpide	Ilmastonmuutoksen huomioiminen suunnittelussa. Ääriolosuhteisiin varautuminen, mm. tulvariskialueiden kartoittaminen. Verkostojen oikea mitoittaminen ja tulvareitit. Jatkuvat kunnossapitotoimet. Vaarapuiden poistaminen. Henkilöstön ammattitaito, asianmukainen kalusto. Valmiussuunnittelu ja varautuminen sään ääriolosuhteisiin.			
Tavoite	Riski	Vaikutus	Tod. Näk	Riskitaso
Talouden tasapaino	Rakennusten ja infran korjausvelka	4	4	16
Arviointi	Rakennusten korjausvelkaa vähennetään käyttötalouden rajoissa tehdyillä korjaustoimenpiteillä, suuremmissa hankkeissa investointisuunnitelman puitteissa tehdyillä rakennushankkeilla sekä käyttämättömien rakennusten purkamisella. Katujen saneerausta on toteutettu pääsääntöisesti katujen kuntoarvion ja saneerausohjelman mukaisesti.			
Toimenpide	Kunnossapidon, korjauksien ja saneerauksien suunnittelu ja priorisointi. Suunnitelmallisuus. Riittävä resursointi. Käyttämättömien rakennusten purkaminen.			
Tavoite	Riski	Vaikutus	Tod. Näk	Riskitaso
Turvallisuus ja jatkuvuus	Tietoturvaan liittyvä riski	4	3	12
Arviointi	Sähköisten järjestelmien käyttöönoton yhteydessä on henkilöstö perehdytettävä riittävällä tavalla myös tietoturvan näkökulmasta. Huomiota kiinnitettävä käyttöoikeuksiin.			
Toimenpide	Henkilöstön perehdyttäminen. Tietojärjestelmien pitäminen ajan tasalla. Tietojen varmuuskopiointi.			

Kaupunkiympäristö toimialan hallinto

	TA 2025	TOT 8/2025	TOT 8/2024	TOT% 8/2025	Vertailu ed. vuosi
TOIMINTATUOTOT	433 640	454 114	1 093 721	104,72 %	-58,48 %
Myyntituotot	298 747	301 569	751 395	100,94 %	-59,87 %
Maksutuotot	34 927	50 921	46 220	145,79 %	10,17 %
Tuet ja avustukset	20 748	20 748	58 604	100,00 %	-64,60 %
Muut toimintatuotot	79 218	80 876	237 502	102,09 %	-65,95 %
TOIMINTAKULUT	-1 168 959	-1 006 582	-1 576 303	86,11 %	-36,14 %
Henkilöstökulut	-672 894	-550 461	-880 384	81,80 %	-37,47 %
Palvelujen ostot	-420 593	-391 635	-571 951	93,11 %	-31,53 %
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-14 183	-9 403	-38 333	66,30 %	-75,47 %
Muut toimintakulut	-61 289	-55 084	-85 636	89,88 %	-35,68 %
TOIMINTAKATE	-735 319	-552 468	-482 582	75,13 %	14,48 %

Talousarvion toteutuminen kaudella

Tulosalueen toiminta on muuttunut 1.6.2025 alkaen. Organisaatiouudistuksen jälkeen tulosalue vastaa toimialan hallinnon järjestämisestä, asuntotoimesta ja vesihuollon hankesuunnittelusta. Lisäksi tulosalueelta hoidetaan mm. kiinteistönmuodostuksen ja mittaryhmän tehtävät. Tulosalueen henkilöstömäärä on tällä hetkellä seitsemän henkilöä. Tulosalueelle rekrytoidaan parhaillaan maankäyttöinsinööriä. Tulosalueen esihenkilönä toimii kaupunkiympäristöjohtaja, ko. tehtävää hoidetaan tällä hetkellä sijaisjärjestelyin.

Kunnallistekniset palvelut

	TA 2025	TOT 8/2025	TOT 8/2024	TOT% 8/2025	Vertailu ed. vuosi
TOIMINTATUOTOT	2 310 358	1 669 076	1 573 006	72,24 %	6,11 %
Myyntituotot	2 211 858	1 272 071	1 409 280	57,51 %	-9,74 %
Maksutuotot	12 000	14 581	10 820	121,51 %	34,77 %
Tuet ja avustukset	3 200		30 384		-100,00 %
Muut toimintatuotot	83 300	382 424	122 522	459,09 %	212,13 %
Valmistus omaan käyttöön	190 000	23 007	45 513	12,11 %	-49,45 %
TOIMINTAKULUT	-6 809 020	-4 079 013	-4 050 577	59,91 %	0,70 %
Henkilöstökulut	-1 973 481	-1 246 969	-1 100 771	63,19 %	13,28 %
Palvelujen ostot	-3 073 469	-1 866 905	-1 909 973	60,74 %	-2,25 %
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-996 300	-469 309	-542 622	47,11 %	-13,51 %
Avustukset	-390 000	-238 291	-249 554	61,10 %	-4,51 %
Muut toimintakulut	-375 770	-257 539	-247 657	68,54 %	3,99 %
TOIMINTAKATE	-4 308 662	-2 386 930	-2 432 059	55,40 %	-1,86 %

Talousarvion toteutuminen kaudella

Toiminta toisella vuosikolmanneksella on ollut pääosin talousarvion mukaista, eikä merkittäviä poikkeamia ole.

Liikenneväylillä on toteutettu kesäkunnossapitotöitä, mm. sorateiden kunnostuksia, niittoja ja liikennemerkkien vaihtotyötä. Katuvalaistusta on saneerattu led-valaisimin eri puolilla kaupunkia. Yksityisteiden kunnossapitoavustukset on päätetty. Yksityisteiden peruskorjausavustusta on päätetty maksaa viidelle tiekunnalle. Erilaisten kadulla tehtävien töiden valvontaa on suoritettu, elokuun loppuun mennessä on kaapeli- ja verkostotöihin liittyviä sijoituslupahakemuksia käsitelty noin 50 kappaletta.

Maankäyttösopimukseen liittyen on laskutettu Länsikeskuksen kunnallistekniikan rakentamisen kustannuksia maanomistajilta. Hulevesitulvariskien alustava arviointi 2024 on hyväksytty huhtikuussa. Uudesta maanlajitysalueesta on laadittu suunnitelmat luvan hakemista varten.

Venepaikkojen varaaminen on siirretty sähköiseen Timmi-järjestelmään. Satamien, venerantojen ja leikkikenttien kunnostukset tehty kunnostusraporttien mukaisesti. Vieraslajeja torjuttu monipuolisesti. Mukana torjunnassa Growdsorsa -mobiilipeli, jossa lisäpelinä oli tänä vuonna myös espanjansiruetanoiden torjunta. Mobiilipeli päättyi elokuussa, raportti valmistuu syyskuun aikana. Reitistöpoolin valmistelu on käynnissä.

Alkuvuoden aikana jätehuollossa on toteutettu useita merkittäviä toimenpiteitä, joilla on edistetty sekä toiminnan sujuvuutta että asiakaspalvelua. Jättemaksun kohtuullistamisen perusteet on hyväksytty lautakunnassa. Vuosilaskutukset saatiin valmiiksi aikataulussa, taloyhtiöille on suoritettu tuottajavastuupalautukset. Suosittuja mobiilikeräyksiä järjestettiin toukokuussa Länkipohjassa ja kesäkuussa Paunun koulun parkkipaikalla. Jäteneuvontaa on ollut tarjolla useissa tapahtumissa: Jämsän pääkirjaston kyselytunnilla, Länkipohjan kyläpäivillä sekä Avituksen avoimissa ovissa. Lisäksi toukokuussa toteutettiin teidenvarsien siivouskampanja yhteistyössä Jämsän kaupungin ympäristönsuojelun ja Erkki Salminen Oy:n kanssa. Elokuussa aloitti uusi jätehuollon palveluneuvoja. Aluekeräyspisteitä on kunnostettu. Kehittämistyöhön on sisällytetty tutustumiskäyn- tejä alan toimijoiden laitoksiin, muun muassa NG Nordic Group Oy:lle ja Nevel Oy:n LABIO-laitokselle. ArcGis paikkatietojärjestelmään viety mm aluekeräyspisteiden sijainnit sekä jäteastioiden määrät. Sähköisiä lomakeita on päivitetty ja luotu uusia parantamaan ja tukemaan niin asiakaspalvelua kuin hallinnollisia prosesseja.

Kaatopaikkatoiminta: Uudet velvoiteseurantaputket on asennettu. Kesäkuussa toteutettiin ELY-keskuksen määräaikatarkastus, joka varmistaa, että toiminta täyttää voimassa olevat ympäristölupaehtojen ja lainsäädännön vaatimukset. ArcGis paikkatietojärjestelmään viety mm. jätteenkäsittelyalueiden (Metsä-Kivelä ja Vierelä) velvoiteseurantapaikkojen koordinaatteja.

Sairaalalla toimineen materiaalikeskuksen toiminnot on yhdistetty vuoden alussa teknisen tukikohdan varaston toimintaan. Materiaalikeskuksen nimikkeet on perustettu yhteiseen varasto-ohjelmaan.

Tulosalueella on kilpailutettu 34 hankintaa, mm. talvikunnossapidon hankinta vuosille 2025-2027. Hankinnoista 28 on investointeihin liittyviä hankintoja. Lisäksi tulosalueella on avustettu käynnissä oleviin hankkeisiin liittyvissä kilpailutuksissa.

Tulosalue vastaa katuihin ja muihin yleisiin alueisiin liittyvistä investoinneista. Käynnissä on mm. Kääpälän alueen kunnallistekniikan saneeraus, Himoksen alueella on valmistunut Saavutettavampi Himos -hankkeen pysäköintialueet ja kevyen liikenteen väylä sekä Länsikeskuksen kunnallistekniikka. Juokslahden koulun lähi-liikuntapaikan ja Jämsänkosken skeittipaikan rakennusurakka on kilpailutettu. Hallin urheilukentän huoltorakennuksen katto on korjattu ja Paunun urheilukentälle on hankittu ajanottolaitteet. Reitistöhankkeen kilpailutusta valmistellaan.

Tulosalueella on elokuun loppuun mennessä tehty yhteensä 172 viranhaltijapäätöstä.

Tilapalvelut

	TA 2025	TOT 8/2025	TOT 8/2024	TOT% 8/2025	Vertailu ed. vuosi
TOIMINTATUOTOT	14 512 028	9 324 875	9 371 496	64,26 %	-0,50 %
Myyntituotot	1 567 241	865 843	851 466	55,25 %	1,69 %
Tuet ja avustukset			1 756		-100,00 %
Muut toimintatuotot	12 944 787	8 459 032	8 518 273	65,35 %	-0,70 %
TOIMINTAKULUT	-9 631 384	-5 404 254	-5 231 453	56,11 %	3,30 %
Henkilöstökulut	-991 461	-677 444	-657 688	68,33 %	3,00 %
Palvelujen ostot	-3 285 155	-1 800 375	-1 528 416	54,80 %	17,79 %
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-4 096 151	-2 153 749	-2 280 709	52,58 %	-5,57 %
Muut toimintakulut	-1 258 617	-772 686	-764 640	61,39 %	1,05 %
TOIMINTAKATE	4 880 644	3 920 621	4 140 042	80,33 %	-5,30 %

Talousarvion toteutuminen kaudella

Vuoden 2025 toisella kolmanneksella toiminta on ollut pääosin talousarvion mukaista ja ulkoiset vuokra-
tuotot ovat talousarviolaskelmien mukaiset.

Kiinteistöjen ylläpitokuluja on pyritty ohjaamaan korjaus- ja säätötoimenpiteillä sekä tarkalla seurannalla.
Lämmitykseen pääasiassa vaikuttava polttoaineiden ostohinta on pysynyt korkealla ja kaukolämmön hinta
nousi elokuussa 2024.

Sähkön spot-hinta on ollut maltillinen verrattuna vuoden 2022-2023 talvikuukausien korkeisiin ostohintoihin
ja sähkön hinta on ollut ennustettavissa Hansel-sähköpoolin yhteishankinnan kautta.

Kiinteistöjen suunniteltuja korjaustöitä on toteutettu investointisuunnitelman mukaisesti.

Jokilaakson sairaalan osastoilla A-D olemme toukokuussa toteuttaneet tilojen ylipaineistuksen sisäilmaongel-
mien vuoksi, joten koko sairaalan rakennuskanta on nyt ylipaineistettu. Tarvittavia erilaisia korjaus- ja kun-
nostustöitä tulemme tekemään loppuvuoden 2025 aikana. Sairaalan käyttöä ja ylläpitoa jatketaan vuoden
2028 loppuun saakka.

Jämsän paloaseman peruskorjaus- ja laajennusremontti on alkanut kesäkuussa 2025 ja työt ovat lähteneet
riipeästi käyntiin. Paloaseman remontti valmistuu helmikuussa 2026.

Keskustaan on kilpailutettu uusi 4-ryhmäinen päiväkotito 10 vuoden vuokrasopimuksella ja sen maatyöt alka-
vat syyskuussa 2025. Rakennus luovutetaan tilaajan käyttöön kesäkuussa 2026.

Jämsässä vähennetään korjausvelkaa purkamalla Kankarisveden koulun loput käyttämättömät rakennukset
ja kaupungin omistukseen palautunut Jämsänkosken vanha terveysasema syksyn 2025 aikana.

Valvontatoimi

	TA 2025	TOT 8/2025	TOT 8/2024	TOT% 8/2025	Vertailu ed. vuosi
TOIMINTATUOTOT	302 600	111 541	178 077	36,86 %	-37,36 %
Myyntituotot	3 600				
Maksutuotot	299 000	111 541	175 507	37,30 %	-36,45 %
Tuet ja avustukset			1 441		-100,00 %
Muut toimintatuotot			1 129		-100,00 %
TOIMINTAKULUT	-665 133	-370 734	-327 738	55,74 %	13,12 %
Henkilöstökulut	-425 433	-264 304	-212 392	62,13 %	24,44 %
Palvelujen ostot	-202 156	-86 538	-95 154	42,81 %	-9,06 %
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-7 100	-2 500	-2 749	35,21 %	-9,03 %
Muut toimintakulut	-30 444	-17 392	-17 443	57,13 %	-0,29 %
TOIMINTAKATE	-362 533	-259 193	-149 661	71,49 %	73,19 %

Talousarvion toteutuminen kaudella

Tulosalueen toiminta on ollut pääosin talousarvion mukaista. Tulokertymä muodostuu lähinnä rakentamisen lupamaksuista. Rakentamisen lupamäärät ovat vähentyneet uuden rakentamislain myötä. Toimintakulut ovat toteutuneet tarkastelujaksolla pääosin talousarvion mukaisesti. Loppuvuoden toteutuminen riippuu rakentamislupien määrästä, jota on vaikea arvioida etukäteen.