

Kaupunkikehityslautakunnan
lupajaosto

10.09.2026

AIKA 10.09.2026 klo 15:30 -

PAIKKA Kokoushuone Riihi

KÄSITELTÄVÄT ASIAT

Asia		Sivu
1	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	3
2	Pöytäkirjan tarkastus	4
3	Asioiden käsittelyjärjestyksen hyväksyminen	5
4	Kaupunkikehityslautakunnan lupajaoston alaisen toiminnan ajankohtaiset asiat	6
5	Rakentamista koskeva poikkeaminen, Härjänvatsa, 444-2026-39	7
6	Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle / Johtavan rakennustarkastajan viranhaltijapäätös 29.4.2026 § 2	9
7	Työmaan keskeytys, Liessaari 444-465-1-157	11
8	Rakennusjärjestyksen hyväksyminen	15
9	Tiedotusluontoiset asiat	30

Krista Alén
puheenjohtaja

KUTSUTUT

Jäsen	Alén Krista Lahdelma Juhani Aho Jarmo Patrikainen Ulla Salmenpohja Juhana Sandberg Tuukka Skaffari Laura	puheenjohtaja varapuheenjohtaja jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen
Muu	Ståhl Petra Sundqvist Kaj Räsänen Joonas Haanmäki Kari Koskela Jarkko Heikkinen Juha Häkkinen Hannes Kesälä Päivi	kaupunginjohtaja kaupunginhallituksen edustaja kaupunginhallituksen puheenjohtaja kaupunkikehityslautakunnan puheenjohtaja ympäristöpäällikkö, esittelijä johtava rakennustarkastaja, esittelijä vs. kaupunkirakennejohtaja, esittelijä pöytäkirjanpitäjä

Kaupunkikehityslautakunnan
lupajaosto

10.09.2026

1

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto 10.09.2026

Hallintosäännön 134 §:n mukaan avattuaan kokouksen puheenjohtaja toteaa läsnä olevat sekä onko kokous laillisesti koolle kutsuttu ja päätösvaltainen. Toimielimen kokous on laillinen, jos se on toimielimen tai puheenjohtajan päättämänä kokousaikana (hallintosääntö § 125). Toimielimen kokous on päätösvaltainen, kun läsnä on vähintään puolet toimielimen jäsenistä tai varajäsenistä.

Esittelijä

vs. Kaupunkirakennejohtaja Häkkinen Hannes

Päätösesitys

Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto toteaa, että kokous on laillinen ja päätösvaltainen.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunnan
lupajaosto

10.09.2026

2 Pöytäkirjan tarkastus

Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto 10.09.2026

Pöytäkirjan pitämisestä ja tarkastamisesta määrätään hallintosäännön 147 §:ssä. Pöytäkirjan pitämisestä ja sisällöstä vastaa toimielimen puheenjohtaja. Jos puheenjohtaja ja pöytäkirjanpitäjä ovat eri mieltä kokouksen kulusta, pöytäkirja laaditaan puheenjohtajan näkemyksen mukaan.

Pöytäkirjan allekirjoittaa puheenjohtaja ja varmentaa pöytäkirjanpitäjä.

Pöytäkirja tarkastetaan toimielimen päättämällä tavalla.

Mikäli pöytäkirjan tarkastaja/tarkastajat ovat erimielisiä pöytäkirjaan kirjatusta päätöksestä, tarkastetaan asia toimielimen seuraavassa kokouksessa. Päätös syntyy vasta, kun pöytäkirja on tarkastettu.

Esittelijä

vs. Kaupunkirakennejohtaja Häkkinen Hannes

Päätösesitys

Tämän pöytäkirjan tarkastajiksi valitaan kaupunkikehityslautakunnan lupajaoston jäsenet Juhana Salmenpohja ja Tuukka Sandberg.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunnan
lupajaosto

10.09.2026

3

Asioiden käsittelyjärjestyksen hyväksyminen

Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto 10.09.2026

Toimielimelle on toimitettu kokouksen esityslista. Hallintosäännön 136 §:n mukaan asiat käsitellään esityslistan mukaisessa järjestyksessä, jollei toimitella toisin päätä.

Hallintosäännön 137 §:n mukaan toimitella voi esittelijän ehdotuksesta tai jäsenen ehdotuksesta, jota on kannatettu, ottaa enemmistöpäätöksellä käsiteltäväksi asian, jota ei ole mainittu kokouskutsussa.

Esittelijä vs. Kaupunkirakennepäällikö Hänninen Hannes

Päätösesitys Päätetään käsitellä asiat ennalta jaetun esityslistan mukaisesti.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunnan
lupajaosto

10.09.2026

4

Kaupunkikehityslautakunnan lupajaoston alaisen toiminnan ajankohtaiset asiat

Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto 10.09.2026

Kaupunkikehityslautakunnan lupajaostoa halutaan informoida valmistelussa olevista asioista ja hankkeista sekä muista toimialan ajankohtaisasioista. Tästä syystä toimialajohtaja ja tulosaluejohtajat pitävät oman ajankohtaiskatsauksensa kaupunkikehityslautakunnan lupajaoston kokouksessa.

- Rakennusvalvonnan ajankohtaiset / johtava rakennustarkastaja Juha Heikkinen
- Kaupunkirakenteen henkilöstöasiat / vs. kaupunkirakennejohtaja Hannes Häkkinen

Lisätiedot vs. Kaupunkirakennejohtaja Hannes Häkkinen, hannes.hakkinen(at)lohja.fi

Esittelijä vs. Kaupunkirakennejohtaja Häkkinen Hannes

Päätösesitys
Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto päättää merkitä ajankohtaiset asiat tiedoksi.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunnan
lupajaosto

10.09.2026

5

Rakentamista koskeva poikkeaminen, Härjänvatsa, 444-2026-39

1232/10.03.00/2026

Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto 10.09.2026

Rakennuspaikka

Härjänvatsa, 444-482-3-17 Marttaranta, os. Palonokantie 21b.
Kohdekiinteistön pinta-ala on 2500 m². Kohdekiinteistö sijaitsee alueidenkäyttölain 72 § 1. momentin mukaisella rantavyöhykkeellä rajautuen Lohjanjärveen. Rakennusoikeus on osayleiskaavan perusteella 0.05 % pinta-alasta, kuitenkin enintään 250 k-m².

Käytetty rakennusoikeus

Saunarakennus (15 k-m², valm. 1960). Purettu.
Saunarakennus (15 k-m²), osittain rakennettu. Työmaa keskeytetty.

Haettu rakennustoimenpide

Saunarakennuksen (15 k-m²) rakentaminen alle 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Rakentamisrajoitus

Rakennusjärjestys 27 §

Ylävesirajalla tarkoitetaan keskimäärin kerran 100 vuodessa toistuvaa tulvakorkeutta. Alin suositeltava rakentamiskorkeus on määritetty seuraaville järville (N2000-korkeusjärjestelmässä): Lohjanjärvi +33.35 m. Rakennusta ei saa sijoittaa tulvavesirajan alapuolelle. Rakennushakkeeseen ryhtyvän on otettava huomioon vedenpinnan korkeusvaihtelut ja mahdollinen aallokko riittävän suurella varmuudella. Alin suositeltava rakentamiskorkeus on korkeustaso, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita. Mikäli ylin havaittu tulvakorkeus ylittää kerran 100 vuodessa esiintyvän ylimmän tulvakorkeuden ja harkinnanvaraisen lisäkorkeuden, tulee siitä rakentamiskorkeutta määräävä arvo. Jätevesien käsittely tulee järjestää siten, että käsittelyjärjestelmä sijoitetaan tulva-alueen yläpuolelle.

Saunan, maksimissaan 30 m², etäisyyden tulee olla vähintään 15 metriä rantaviivasta, ellei edellä mainituista syistä muuta johdu.

Määräystä sovelletaan myös asemakaavoitetuilla alueilla, mikäli kaava ei muuta määrää.

Rakentamislaki 57 §

Kaupunkikehityslautakunnan
lupajaosto

10.09.2026

Poikkeaminen: Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Edellä säädetty ei kuitenkaan koske kelpoisuusvaatimuksia, tonttijakoa, maisematyöluvan tarvetta ja edellytyksiä eikä 46 §:n 1 momentin 2 kohdassa säädettyjä asemakaavan laatimista koskevia sijoittamisen edellytyksiä suunnittelutarvealueella. Poikkeamisluvan voi myöntää muista sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella (RakL 57 §).

Toimivalta

- Lohjan kaupungin hallintosäännön 29.3.9 §:n kohdan 1 mukaan myönteisten rakentamislain 57 §:n mukaisten poikkeamisten ratkaiseminen kuuluu kaavoitusinsinöörin toimivaltaan.
- Lohjan kaupungin hallintosäännön 29.2.3. §:n kohdan 3 mukaan valmistelussa kielteiseksi arvioitujen rakentamislain 57 §:n mukaisten poikkeamisten ratkaiseminen kuuluu kaupunkikehityslautakunnan lupajaoston toimivaltaan.

Lisätiedot

Kaavoitusinsinööri Niko Mikkonen, niko.mikkonen(at)lohja.fi

Oheismateriaali

- 444-2026-39 Hakemus
- 444-2026-39 Asemapiirros
- 444-2026-39 Karttaote
- 444-2026-39 Korkeuskäyrät
- 444-2026-39 Lupajaoston päätös 2025950-7
- 444-2026-39 Ympäristönsuojelun lausunto
- 444-2026-39 Rakennusvalvonnan lausunto rakennuspaikan olosuhteista
- 444-2026-39 Hallinto-oikeuden päätös 7237_2025

Liite

- 444-2026-39 Lupapäätös

Esittelijä

vs. kaavoituspäällikkö Kaisa Leppikangas

Päätösesitys

Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto hylkää RakL 57 § 2. momentin nojalla liitteenä olevan lupapäätöksen mukaisesti haetun poikkeamislupahakemuksen.

Päätös

Tiedoksi

ote kaavoitussihteeri Lintuniemi

Kaupunkikehityslautakunnan
lupajaosto

10.09.2026

6

Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle / Johtavan rakennustarkastajan viranhaltijapäätös 29.4.2026 § 2

646/10.03.00/2026

Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto 10.09.2026

Asia

Johtava rakennustarkastaja on tehnyt rakentamislupapäätöksestä 18.3.2026 § 75, lupatunnus 444-2026-77, tehtyyn oikaisuvaatimukseen viranhaltijapäätöksenä oikaisuvaatimus päätöksen 29.4.2026 §2/ 2026, josta on jätetty hallintovalitus Helsingin hallinto-oikeuteen.

Helsingin hallinto-oikeus on pyytänyt 20.7.2026 lausuntoa valituksen johdosta. Asiakirjat on pyydetty toimittamaan hallinto-oikeudelle viimeistään 31.8.2026. Rakennusvalvonta on pyytänyt lausunnon antamiseen lisää aikaa lupajaoston kokousaikataulujen vuoksi, ja Helsingin hallinto-oikeus on myöntänyt lisää aikaa 18.9.2026 saakka.

Hallintovalituksen on jättänyt kiinteistön 444-11-67-6 haltija, joka on rakennuskohteena olevan kiinteistön 444-11-67-10 rajanaapuri. Hallintovalituksen jättöpäivä 27.5.2026.

Rakentamislupapäätös koskee osoitteeseen Veijolankatu 16, 08150 Lohja (kiinteistötunnus 444-11-67-10) rakennettavaa yksikerroksista asuinrakennusta (rakennusoikeudellinen kerrosala 158 m²) ja talousrakennusta/ autosuoja-varastoa (rakennusoikeudellinen kerrosala 41 m²).

Hanke

Kiinteistötunnus: 444-11-67-10
Osoite: Veijolankatu 16, 08150 Lohja
Rakentamislupa: Sijoittamisen ja toteuttamisen edellytysten tarkastelu,
Asuinrakennus ja talousrakennus
Kuntalupatunnus: 444-2026-77
Rakentamislupapäätös myönnetty: 18.3.2026 § 75
Päätöksentekijä: lupa-arkkitehti Sini Honkonen

Hallintovalituksessa esitetyt vaatimukset

Vaaditaan, että rakennuslupa hylätään, koska

1. Kumpikaan rakennus ei sovi ympäristöönsä - liikaa poikkeamisia asemakaavasta (Alueidenkäyttölaki 54 §, Rakentamislaki 5 § ja 57 §)
2. Rakennus estää näkymiä parvekkeelta ja varjostaa oleskelupihaani, joka on omakotitaloni ja suunnitellun rakennuksen välissä (Laki eräistä naapurisuhteista 2 §)

Kaupunkikehityslautakunnan
lupajaosto

10.09.2026

Lupakäsittelijän vastine hallintovalituksessa esitettyihin vaatimuksiin

Hallintovalituksessa esitettyihin vaatimuksiin on vastattu kattavasti jo oikaisuvaatuspäätöksessä 29.4.2026 §2/2026, eikä perusteluihin ole tässä yhteydessä lisättävää.

Päätöksen perustelut

Hankkeen vähäisistä poikkeamisista huolimatta, voidaan katsoa, että rakennuskohteet soveltuvat rakennuspaikalle sekä ympäristöön ja täyttävät sijoittamisen ja toteuttamisen edellytykset, eivätkä oleellisen haitallisesti vaikuta naapurin etuun tai kaavan toteutumiseen.

Lisätiedot	johtava rakennustarkastaja Juha Heikkinen, juha.heikkinen(at)lohja.fi
Oheismateriaali	- Lausunnon liite 1: Karttapaketti - Lausunnon liite 2: Oikaisuvaatuspäätös - Lausunnon liite 3: Rakentamislupapäätös - Lausunnon liite 4: Asemapiirustus_444-11-67-10 - Lausunnon liite 5: Julkisivupiirustus_asuinrakennus_444-11-67-10 - Lausunnon liite 6: Julkisivupiirustus_talousrakennus_444-11-67-10 - Johtavan rakennustarkastajan viranhaltijapäätös 29.4.2026 § 2
Liite	Lausunto Johtavan rakennustarkastajan viranhaltijapäätöstä 29.4.2026 § 2 koskevaan valitukseen
Esittelijä	Johtava rakennustarkastaja Heikkinen Juha
Päätösesitys	Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto päättää 1. antaa Helsingin hallinto-oikeudelle liitteenä olevan lausunnon, sekä 2. todeta ettei hallintovalituksessa ei ole tuotu esille mitään sellaista lisätietoa, jonka perusteella asiaa olisi syytä arvioida toisin tai rakentamislupapäätöstä hylätä.
Päätös	
Tiedoksi	Hallinto-oikeus

Kaupunkikehityslautakunnan
lupajaosto

10.09.2026

7

Työmaan keskeytys, Liessaari 444-465-1-157

967/10.03.00/2026

Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto 10.09.2026

Rakennuspaikka

Kiinteistötunnus 444-465-1-157

Kaupunginosa Ojamo

Kaavatilanne Rantakaava R-AK039 & Yleiskaava OYK006

Kiinteistön omistaja/haltija:

Omistaja: [REDACTED]

Asian selvitys

Lohjan rakennusvalvonta oli saanut 25.5.2026 ilmiannon mahdollisesta laittomasta rakennuksen purkamisesta ja uuden rakennuksen rakentamisesta Liessaassa, 08100 Lohja, kiinteistöllä 444-465-1-157. Tarkastusinsinööri Kalle-Oskari Gabrielsson on 28.5.2025 kiinteistöllä käydessään todennut vanhan rakennuksen puretuksi ja käynnissä olevan uuden rakennuksen rakentamisen.

Kiinteistölle on myönnetty poikkeamislupa 444-2023-32 20.6.2023, missä sallitaan lomarakennuksen 102650639X:n pysyttäminen paikallaan ja käyttötarkoituksen muuttaminen talousrakennukseksi. Nyt kyseinen rakennus on purettu ilman purkamislupaa (RakL 55§) ja sen tilalle on alettu ilman lupaa rakentaa uutta rakennusta (RakL 42§).

Rakennustyöt määrättiin saman käynnin yhteydessä keskeytettäväksi rakentamislain 146§ nojalla.

Asianosaisen kuuleminen

Asianosaiselle lähetetyssä määräyksessä on annettu mahdollisuus mielipiteen antamiseen.

" Kuuleminen: Tämä keskeyttämismääräys käsitellään seuraavassa mahdollisessa kaupunkikehityslautakunnan lupajaoston kokouksessa 13.8.2026.

Asianosaisena Teille varataan mahdollisuus mielipiteen antamiseen, joka tulee toimittaa 14 päivää kirjeen vastaanottamisesta (hallintolaki 34 §)."

Asianosainen on toimittanut vastineen asiasta.

Päätöksen perustelu ja oikeusohjeet

Rakentamislain 146 § 1. momentin mukaan, jos rakennustyöhön tai muuhun toimenpiteeseen ryhdytään tai se toteutetaan vastoin tämän lain tai sen nojalla annettuja säännöksiä tai määräyksiä taikka myönnetyn

Kaupunkikehityslautakunnan
lupajaosto

10.09.2026

luvan tai viranomaishyväksynnän vastaisesti, rakennustarkastajalla ja rakennusvalvontaa suorittavalla kunnan muulla viranhaltijalla on oikeus keskeyttää työ.

Rakentamislain 55 § mukaan rakennusta tai sen osaa ei saa ilman lupaa purkaa asemakaava-alueella tai alueella, jolla yleiskaavassa niin määrätään, eikä alueella, jolla on voimassa alueidenkäyttölain 53 §:ssä tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi.

Lupaa ei tarvita, jos voimassa oleva rakentamislupa, alueidenkäyttölain mukainen katusuunnitelma, liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain mukainen hyväksytty tiesuunnitelma tai ratalain mukainen hyväksytty ratasuunnitelma edellyttävät rakennuksen purkamista. Lupaa ei myöskään tarvita talousrakennuksen ja muun siihen verrattavan vähäisen rakennuksen purkamiseen, ellei rakennusta ole pidettävä historiallisesti merkittävänä tai rakennustaiteellisesti arvokkaana tai tällaisen kokonaisuuden osana.

Jollei purkamiseen tarvita lupaa, rakentamishankkeeseen ryhtyvän on kirjallisesti ilmoitettava kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle rakennuksen tai sen osan purkamisesta 30 päivää ennen purkamistyöhön ryhtymistä (purkamisilmoitus). Rakennusvalvontaviranomainen voi mainitun ajan kuluessa perustellusta syystä vaatia luvan hakemista.

Rakentamislain 42 § mukaan uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa, jos kohde on:

- 1) asuinrakennus;
- 2) kooltaan vähintään 30 neliömetriä tai 120 kuutiometriä oleva rakennus;
- 3) kooltaan vähintään 50 neliömetriä oleva katos;
- 4) yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi luonnollista henkilöä lukuun ottamatta enintään kolme kuukautta paikallaan pidettävää tapahtumarakennetta; (19.12.2024/897)
- 5) vähintään 30 metriä korkea masto tai piippu;
- 6) vähintään 2 neliömetrin suuruinen valaistu mainoslaite;
- 7) energiakaivo;
- 8) erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle.

Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa myös, jos rakentamisella on vähäistä merkittävämpää vaikutusta alueiden käyttöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai ympäristönäkökohtiin, rakentaminen edellyttää viranomaisvalvontaa olennaisten teknisten vaatimusten toteutumisen varmistamiseksi tai rakennusvalvonnan on tarpeen valvoa rakennuskohteen rakentamista yleisen edun kannalta. Rakentamislupa ei kuitenkaan ole tarpeen, jos toimenpide perustuu alueidenkäyttölain mukaiseen katusuunnitelmaan, liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain (503/2005) mukaiseen hyväksyttyyn tiesuunnitelmaan tai ratalain (110/2007) mukaiseen hyväksyttyyn ratasuunnitelmaan. Kunta voi rakennusjärjestyksessä kuitenkin määrätä, että rakentamislupaa ei kunnassa tai sen osassa tarvita tässä momentissa tarkoitettuun rakentamishankkeeseen, jos

Kaupunkikehityslautakunnan
lupajaosto

10.09.2026

rakentamishanketta voidaan pitää vähäisenä.

Rakentamislupa tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen. Rakennuskohdetta korjattaessa rakentamislupa tarvitaan, jos korjaus kohdistuu vähäistä merkittävämmässä määrin toimenpidealueessa todetun terveyshaitan poistamiseen, toimenpidealueen kantava rakenne on vaurioitunut tai korjaustoimenpiteet voivat vaarantaa rakennuskohteen terveellisuuden ja turvallisuuden taikka korjaamisella on merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan, maisemaan tai kulttuuriperintöön. Rakentamislupa tarvitaan myös korjaamiseen, joka kohdistuu rakennuskohteen olennaisiin ominaispiirteisiin. Rakentamislupa tarvitaan aina, jos:

- 1) korjataan tai muutetaan kaavan tai lain nojalla suojeltua taikka historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokasta rakennusta tavalla, jolla on merkittävää vaikutusta rakennuksen suojeltavalle tai rakennustaiteelliselle arvolle;
- 2) rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin liittyvällä korjaus- tai muutostyöllä voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen taikka energia- ja ympäristövaikutuksiin rakennuksen koko elinkaaren aikana;
- 3) muutetaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta olennaisesti.

Rakentamislaki 147 § Uhkasakko ja teettämisuhka

Jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, voi kunnan rakennusvalvontaviranomainen 6, 8, 10, 12 ja 13 luvun mukaisissa asioissa velvoittaa niskoittelijan määräajassa oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin.

Viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella.

Uhkasakosta ja teettämisuhasta säädetään uhkasakkolaissa (1113/1990).

Rakentamislaki 42 §, 55 §, 146 § ja 147 §
Hallintolaki 34 §

Toimivalta

Kaupunkikehityslautakunnan lupajaoston delegoitin päätös 23.1.2025 § 10

Lisätiedot

Tarkastusinsinööri Kalle-Oskari Gabrielsson, kalle-oskari.gabrielsson(at)lohja.fi

Oheismateriaali

- Määräys 29.5.2026 Työmaan keskeytys
- Vastine

Esittelijä

Johtava rakennustarkastaja Heikkinen Juha

Kaupunkikehityslautakunnan
lupajaosto

10.09.2026

Päätösesitys

Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto päättää pitää rakennustyön keskeytyksen voimassa, kunnes rakennustyölle on saatu lain vaatimat ja lainvoimaiset luvat.

Päätös

Tiedoksi

Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto	§ 75	06.06.2024
Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto	§ 88	15.08.2024
Kaupunkikehityslautakunta	§ 106	21.08.2024
Kaupunginhallitus	§ 313	02.09.2024
Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto	§ 110	24.10.2024
Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto	§ 117	11.12.2025
Kaupunkikehityslautakunta	§ 9	15.01.2026
Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto		10.09.2026

8

Rakennusjärjestyksen hyväksyminen

170/10.03.00/2024

Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto 06.06.2024 § 75

Aikaisemmat päätökset

Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto on 25.04.2024 § 51 päättänyt aloittaa rakennusjärjestyksen uudistustyön ja hyväksynyt siihen liittyvän Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (jatkossa **OAS**)

Rakennusjärjestysluonnoksen sisällöstä;

Rakennusjärjestyksessä on pyritty edelleen turvaamaan vesistöjen virkistyskäyttö sekä järkevä määräystaso asemakaava-alueella silloin, kun kaavamääräykset ovat suppeat. Lähtökohtaisesti määräystasolla on pyritty sallimaan kiinteistön omistajille samanlaiset rakentamisen mahdollisuudet, kuin nykyisellään voimassa olevan rakennusjärjestyksen aikaan.

Rakennusjärjestys on käytännössä pyritty säilyttämään ja muuttamaan siten, että se pätee tulevan rakentamislain aikana rakentamisen ohjauksessa.

Erityistä huomiota on kiinnitetty;

- rantarakentamisen sekä rakentamislain vapauttamien rakennusten ja rakennuskohteiden sekä laitteiden suhteesta
- vanhempien asemakaavojen määräysten sekä rakentamislain vapauttamien rakennusten ja rakennuskohteiden sekä laitteiden suhteesta
- haja-asutusalueella rakentamisen sekä rakentamislain vapauttamien rakennusten ja rakennuskohteiden sekä laitteiden suhteesta
- saunalauttojen uuteen sääntelyyn
- muodostuneiden käytäntöjen aukikirjaus (selitteellisempi)

Lausunnot

Lausunnot luonnokseen pyydetään hyväksytyn OAS:in mukaisesti.

Lisätiedot

Johtava rakennustarkastaja Juha Heikkinen, juha.heikkinen@lohja.fi

Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto	§ 75	06.06.2024
Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto	§ 88	15.08.2024
Kaupunkikehityslautakunta	§ 106	21.08.2024
Kaupunginhallitus	§ 313	02.09.2024
Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto	§ 110	24.10.2024
Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto	§ 117	11.12.2025
Kaupunkikehityslautakunta	§ 9	15.01.2026
Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto		10.09.2026

Oheismateriaali	- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite	- Lohjan Kaupungin Rakennusjärjestys 2025 -luonnos 28.05.2024
Esittelijä	Johtava rakennustarkastaja Heikkinen Juha
Päätösesitys	Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto päättää 1. merkitä rakennusjärjestysluonnoksen tiedoksi, 2. sekä asettaa liitteenä olevan rakennusjärjestysluonnoksen nähtäville.
Päätös	Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto päätti esityksen mukaan.
Täytäntöönpano	Kuulutus nähtävilläolosta

Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto 15.08.2024 § 88

Aikaisemmat lupajaoston päätökset asiassa

Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto on 25.04.2024 § 51 päättänyt aloittaa rakennusjärjestyksen uudistustyön ja hyväksynyt siihen liittyvän Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (jatkossa **OAS**).

Lupajaoston päätös rakennusjärjestyksen luonnoksen nähtäville asettamisesta 06.06.2024 § 75.

Rakennusjärjestysehdotuksen sisällöstä;

Rakennusjärjestysehdotukseen on huomioitu saadut lausunnot. Lausunnot eivät merkittävässä määrin muuttaneet rakenusjärjestysluonnoksen sisältöä.

Lausunnot

Lausunnot luonnokseen pyydetään hyväksytyn OAS:in mukaisesti.

Rakennusjärjestyksen kuulutukset sekä esittelyt

Luonnosvaiheesta tiedotettiin lehtikuulutuksin virallisissa lehdissä, rakennusjärjestysluonnos on ollut nähtävillä rakennusvalvonnan nettisivuilla sekä Monkolan alakerrassa.

Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto	§ 75	06.06.2024
Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto	§ 88	15.08.2024
Kaupunkikehityslautakunta	§ 106	21.08.2024
Kaupunginhallitus	§ 313	02.09.2024
Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto	§ 110	24.10.2024
Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto	§ 117	11.12.2025
Kaupunkikehityslautakunta	§ 9	15.01.2026
Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto		10.09.2026

Rakennusjärjestyksestä pidettiin ennakkoesittely lupajaoston jäsenille 4.6., ennen virallista lupajaoston kokousta.
Rakennusjärjestysluonnoksesta kiinnostuneille pidettiin viranhaltioiden toimesta esittely Monkolassa 18.06.2024

Rakennusjärjestysehdotuksen hallinnolliset askeleet

Hallinnon askeleet ennen rakennusjärjestysehdotuksen nähtäville asettamista (OAS:n mukaan).

Kaupunkikehityslautakunnan lupajaoston käsittely 15.08.2024.
Kaupunkikehityslautakunnan käsittely 21.08.2024 ja esitys kaupunginhallitukselle rakennusjärjestysehdotuksen hyväksymisestä nähtäville asettamista ja lausuntoja varten 02.09.2024

Lisätiedot Johtava rakennustarkastaja Juha Heikkinen, juha.heikkinen@lohja.fi

Oheismateriaali

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Saapuneet lausunnot ja kommentit;
 - Lausunto rakennusjärjestysluonnos ELY
 - Lausunto Rakennusjärjestysluonnos Länsi-Uudenmaan Museo
 - Caruna – kommentti – rakennusjärjestysluonnos
 - Ympäristösuojelun lausunto 26.07.2024 – luonnosvaihe
 - Lausunto Uudenmaanliitto – luonnosvaihe
 - Siuntio – Lausunto - luonnosvaihe
- Rakennusjärjestysehdotus muutokset värjätty

Liite - Lohjan kaupungin rakennusjärjestys 2025 -ehdotusvaihe 15.08.2024

Esittelijä Johtava rakennustarkastaja Heikkinen Juha

Päätösesitys Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto päättää

1. merkitä rakennusjärjestysehdotus tiedoksi, sekä
2. esittää kaupunkikehityslautakunnalle ja edelleen kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi liitteenä olevan rakennusjärjestysehdotuksen,
3. tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.

Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto	§ 75	06.06.2024
Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto	§ 88	15.08.2024
Kaupunkikehityslautakunta	§ 106	21.08.2024
Kaupunginhallitus	§ 313	02.09.2024
Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto	§ 110	24.10.2024
Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto	§ 117	11.12.2025
Kaupunkikehityslautakunta	§ 9	15.01.2026
Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto		10.09.2026

Käsittely

Esittelijän muutettu päätösesitys

Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto päättää

1. hyväksyä omalta osaltaan liitteenä olevan rakennusjärjestysehdotuksen sekä
2. esittää kaupunkikehityslautakunnalle ja edelleen kaupunginhallitukselle liitteenä olevan rakennusjärjestysehdotuksen asetettavaksi julkisesti nähtäville,
3. tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.

Kaupunkikehitysjohdaja Pekka Puistosalo poistui tämän asian käsittelyn aikana klo 16.50.

Päätös Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto päätti esittelijän muutetun päätösesityksen mukaan.

Täytäntöönpano ote: Kaupunkikehityslautakunta

Kaupunkikehityslautakunta 21.08.2024 § 106

Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto on 15.08.2024 päättänyt rakennusjärjestysehdotuksen esittämisestä kaupunkikehityslautakunnalle ja siitä edelleen kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi

Rakennusjärjestysehdotuksen hallinnolliset askeleet

"MRL 15§ Rakennusjärjestyksen hyväksyy kunnanvaltuusto. Rakennusjärjestystä valmisteltaessa on soveltuvin osin noudatettava, mitä 62 §:ssä säädetään vuorovaikutuksesta ja 65 §:ssä kaavaehdotuksen asettamisesta julkisesti nähtäville. Rakennusjärjestyksen laatimisesta säädetään tarkemmin asetuksella."
MRL:n mukaan rakennusjärjestyksen nähtäville asettaminen ja kuuleminen etenee kuten asemakaavat (MRL 62§, 65§).

Hallintosääntö

Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto	§ 75	06.06.2024
Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto	§ 88	15.08.2024
Kaupunkikehityslautakunta	§ 106	21.08.2024
Kaupunginhallitus	§ 313	02.09.2024
Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto	§ 110	24.10.2024
Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto	§ 117	11.12.2025
Kaupunkikehityslautakunta	§ 9	15.01.2026
Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto		10.09.2026

Hallintosääntö 29.1.§ mukaan kaavojen hyväksyminen nähtäville kuuluu kaupunginkehityslautakunnalle
Hallintosääntö §26 kohdan 18 mukaan rakennusjärjestyksen nähtäville asettamisesta vastaa Kaupunginhallitus.

Lisätiedot Johtava rakennustarkastaja Juha Heikkinen, juha.heikkinen@lohja.fi

Oheismateriaali

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Saapuneet lausunnot ja kommentit;
 - Lausunto rakennusjärjestysluonnos ELY
 - Lausunto Rakennusjärjestysluonnos Länsi-Uudenmaan Museo
 - Caruna – kommentti – rakennusjärjestysluonnos
 - Ympäristösuojelun lausunto 26.07.2024 – luonnosvaihe
 - Lausunto Uudenmaanliitto – luonnosvaihe
 - Siuntio – Lausunto - luonnosvaihe
- Rakennusjärjestysehdotus muutokset värjätty
- Rakennusjärjestys 2025 luonnosvaihe
- Rakennusjärjestys 2015

Liite - Lohjan kaupungin rakennusjärjestys 2025 -ehdotusvaihe 15.08.2024

Esittelijä Kaupunkikehitysjohdaja Puistosalo Pekka

Päätösesitys Kaupunkikehityslautakunta päättää

1. osaltaan hyväksyä rakennusjärjestysehdotuksen, sekä

2. esittää liitteenä olevan rakennusjärjestysehdotuksen edelleen kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi ja nähtäville asetettavaksi.

Käsittely

Vastaesitys Erkki Huikari teki Kirsi Ferinin ja Karitta Laitisen kannattamana asian jättämistä pöydälle.

Puheenjohtaja totesi, että asian käsittelyn aikana on tehty kannatettu esitys asian jättämisestä pöydälle, joten puheenjohtaja rajasi keskustelun koskemaan vain asian pöydälle jättämistä.

Koska asian pöydälle jättämistä on kannatettu siirrytään äänestykseen.

Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto	§ 75	06.06.2024
Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto	§ 88	15.08.2024
Kaupunkikehityslautakunta	§ 106	21.08.2024
Kaupunginhallitus	§ 313	02.09.2024
Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto	§ 110	24.10.2024
Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto	§ 117	11.12.2025
Kaupunkikehityslautakunta	§ 9	15.01.2026
Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto		10.09.2026

Äänestys	Puheenjohtajan esityksestä suoritettiin sähköinen äänestys seuraavasti ne, jotka kannattavat, että käsittelyä jatketaan, äänestävät JAA ne, jotka kannattavat, että asia jätetään pöydälle, äänestävät EI. JAA: 8 ääntä (Laaksonen Sanna, Sohl Erkki, Kuitunen Päivi, Murto Risto, Liimatainen Tiina, Kellokoski Päivi, Moilanen Janne, Malkamäki Jari) EI: 4 ääntä (Sarin Teuvo, Ferin Kirsi, Laitinen Karitta, Huikari Erkki) Kaupunkikehityslautakunnan puheenjohtaja totesi, että äänin 8-4 asian käsittelyä jatketaan.
Käsittely	Johtava rakennustarkastaja Juha Heikkinen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen klo 19:36.
Päätös	Kaupunkikehityslautakunta päätti esityksen mukaan.
Täytäntöönpano	Kaupunginhallitus ----- Kaupunginhallitus 02.09.2024 § 313
Lisätiedot	Johtava rakennustarkastaja Juha Heikkinen, juha.heikkinen@lohja.fi
Oheismateriaali	- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma - Saapuneet lausunnot ja kommentit; - Lausunto rakennusjärjestysluonnos ELY - Lausunto Rakennusjärjestysluonnos Länsi-Uudenmaan Museo - Caruna – kommentti – rakennusjärjestysluonnos - Ympäristösuojelun lausunto 26.07.2024 – luonnosvaihe - Lausunto Uudenmaanliitto – luonnosvaihe - Siuntio – Lausunto - luonnosvaihe - Rakennusjärjestysehdotus muutokset värjätty - Rakennusjärjestys 2025 luonnosvaihe - Rakennusjärjestys 2015
Liite	- Lohjan kaupungin rakennusjärjestys 2025 -ehdotusvaihe 15.08.2024
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Perämäki Pasi

Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto	§ 75	06.06.2024
Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto	§ 88	15.08.2024
Kaupunkikehityslautakunta	§ 106	21.08.2024
Kaupunginhallitus	§ 313	02.09.2024
Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto	§ 110	24.10.2024
Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto	§ 117	11.12.2025
Kaupunkikehityslautakunta	§ 9	15.01.2026
Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto		10.09.2026

Päätösesitys Kaupunginhallitus päättää asettaa rakennusjärjestysehdotuksen julkisesti nähtäville.

Päätös Kaupunginhallitus päätti esityksen mukaan.

Täytäntöönpano ote johtava rakennustarkastaja Heikkinen

Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto 24.10.2024 § 110

Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto pitää tärkeänä, että kaupungilla on voimassa rakentamislakia vastaava rakennusjärjestys Rakentamislain voimaan tullessa 01.01.2025.

Ehdotusvaiheeseen tulleet lausunnot

- Museoviraston lausunto
- ELY:n lausunto
- Enäjärven suojeluyhdistyksen lausunto
- Finavia lausunto
- Uudenmaanliiton lausunto
- Yksityishenkilön lausunto 1 kpl
- Kokoomuksen Lohjan kunnallisjärjestön lausunto

Myöhässä saapuneet huomioidut lausunnot

- Vihdin kunnan lausunto
- Länsi-uudenmaan museon lausunto

Perustelut

Mikäli uusi rakennusjärjestys ei tule voimaan Rakentamislain voimaan tullessa, asettaa se kuntalaiset eriarvoiseen asemaan, kun joudutaan tekemään tulkintoja Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta vanhentuneesta rakennusjärjestyksestä.

Maankäyttö- ja rakennuslain aikana jätetyt hakemukset käsitellään maankäyttö- ja rakennuslain mukaan. 01.01.2025 jälkeen jätetyt hakemukset tulee käsitellä Rakentamislain mukaan, eikä vanha rakennusjärjestys tue tätä.

Lisätiedot Johtava rakennustarkastaja Juha Heikkinen, juha.heikkinen@lohja.fi

Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto	§ 75	06.06.2024
Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto	§ 88	15.08.2024
Kaupunkikehityslautakunta	§ 106	21.08.2024
Kaupunginhallitus	§ 313	02.09.2024
Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto	§ 110	24.10.2024
Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto	§ 117	11.12.2025
Kaupunkikehityslautakunta	§ 9	15.01.2026
Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto		10.09.2026

Oheismateriaali	- Rakennusjärjestys, muutokset keltaisella - saapuneet lausunnot - Museoviraston lausunto - ELY:n lausunto - Enäjärven suojeluyhdistyksen lausunto - Finavia lausunto - Uudenmaanliiton lausunto - Yksityishenkilön lausunto [REDACTED] - Lohjan Seudu Ympäristöyhdistys ry - Kokoomuksen Lohjan kunnallisjärjestön lausunto - Vihdin kunnan lausunto - Länsi-Uudenmaan Museon lausunto
-----------------	--

Liitteet	- Rakennusjärjestys
----------	---------------------

Esittelijä	Johtava rakennustarkastaja Heikkinen Juha
------------	---

Päätösesitys	Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto päättää 1. hyväksyä osaltaan oheisen rakennusjärjestyksen, sekä 2. esittää kaupunkikehityslautakunnalle, kaupunginhallitukselle sekä edelleen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi liitteenä olevan rakennusjärjestyksen, 3. tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa
--------------	---

Päätös	Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto päätti esityksen mukaan.
--------	--

Täytäntöönpano	Kaupunkikehityslautakunta
----------------	---------------------------

Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto 11.12.2025 § 117

Asia

Rakentamislain korjaussarjan takia rakennusjärjestyksen aikaisempi käsittely asetettiin tauolle.

Rakennusjärjestyksen laatimiseen perustettiin ohjaus- sekä asiantuntijaryhmät.

Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto	§ 75	06.06.2024
Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto	§ 88	15.08.2024
Kaupunkikehityslautakunta	§ 106	21.08.2024
Kaupunginhallitus	§ 313	02.09.2024
Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto	§ 110	24.10.2024
Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto	§ 117	11.12.2025
Kaupunkikehityslautakunta	§ 9	15.01.2026
Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto		10.09.2026

Ohjausryhmä aloitti työnsä 15.9.2025 ja kokoontui kaikkiaan 6 kertaa.

Rakennusjärjestyksen valmistelu on edennyt sellaiseen vaiheeseen, että se voidaan OAS:in mukaisesti asettaa uudelleen ehdotusvaiheessa nähtäville.

Päivitetty Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oheismateriaalina (OAS)

Lisätiedot Johtava rakennustarkastaja Juha Heikkinen, juha.heikkinen(at)lohja.fi

Oheismateriaali - Päivitetty OAS 02.12.2025
- Aikataulu (osin toteutunut) 11.12.2025

Liite - Rakennusjärjestys 2027 Ehdotusvaihe 6.0
- Rakennusjärjestyksen liite 1

Esittelijä Johtava rakennustarkastaja Heikkinen Juha

Päätösesitys
Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto päättää
1. hyväksyä omalta osaltaan liitteenä olevan rakennusjärjestysehdotuksen nähtäväksi asetettavaksi, sekä
2. esittää kaupunkikehityslautakunnalle ja edelleen kaupunginhallitukselle liitteenä olevan rakennusjärjestysehdotuksen asetettavaksi julkisesti nähtäville

Käsittely Kokouksen esityslistan julkaisun jälkeen oheismateriaalina olevaa "Aikataulu (osin toteutunut)" on päivitetty.

Vastaesitys Asian käsittelyn aikana kaupunkikehityslautakunnan lupajaoston jäsen Ulla Patrikainen teki seuraavan vastaesityksen:

"Lupajaosto päättää lähettää asian uudelleen valmisteluun sillä rakennusjärjestys ei ole lain- eikä Lohjan edun mukainen"

Puheenjohtaja totesi, että vastaesitystä ei ole kannatettu, joten se raukeaa

Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto	§ 75	06.06.2024
Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto	§ 88	15.08.2024
Kaupunkikehityslautakunta	§ 106	21.08.2024
Kaupunginhallitus	§ 313	02.09.2024
Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto	§ 110	24.10.2024
Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto	§ 117	11.12.2025
Kaupunkikehityslautakunta	§ 9	15.01.2026
Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto		10.09.2026

kannattamattomana.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto päätti esityksen mukaan.

Täytäntöönpano

Kaupunkikehityslautakunnan listalle

Kaupunkikehityslautakunta 15.01.2026 § 9

Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto on 11.12.2025 §117 päättänyt rakennusjärjestysehdotuksen esittämisestä kaupunkikehityslautakunnalle ja siitä edelleen kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi

Rakennusjärjestysehdotuksen hallinnolliset askeleet**"RAKL 19§ Rakennusjärjestyksen hyväksyminen, kuuleminen ja julkaiseminen**

Rakennusjärjestyksen hyväksyy kunnanvaltuusto.

Kunnan on asetettava ehdotus rakennusjärjestykseksi julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi. Kunnan ilmoitusten julkaisemisesta säädetään kuntalain (410/2015) 108 §:ssä. Kunnan jäsenille ja osallisille on varattava tilaisuus tehdä muistutus rakennusjärjestysehdotuksesta. Muistutus on toimitettava kunnalle ennen ehdotuksen nähtävänäoloajan päättymistä. Ehdotuksesta rakennusjärjestykseksi on pyydettävä lausunto Lupa- ja valvontavirastolta, maakunnan liitolta ja kunnalta, jonka alueiden käyttöön tai rakentamiseen rakennusjärjestys voi vaikuttaa. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet yhteystietonsa, on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen."

Hallintosääntö

Rakentamislain aikana rakennusjärjestyksen nähtäville asettaminen ja kuuleminen etenee kuten asemakaavat.

Hallintosääntö §26 kohdan 18 mukaan rakennusjärjestyksen nähtäville asettamisesta vastaa Kaupunginhallitus.

Lisätiedot

Johtava rakennustarkastaja Juha Heikkinen, juha.heikkinen(at)lohja.fi

Oheismateriaali

- Päivitetty OAS 02.12.2025

- Aikataulu (osin toteutunut) 11.12.2025

Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto	§ 75	06.06.2024
Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto	§ 88	15.08.2024
Kaupunkikehityslautakunta	§ 106	21.08.2024
Kaupunginhallitus	§ 313	02.09.2024
Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto	§ 110	24.10.2024
Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto	§ 117	11.12.2025
Kaupunkikehityslautakunta	§ 9	15.01.2026
Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto		10.09.2026

Liite - Rakennusjärjestys 2027 Ehdotusvaihe 6.0
- Rakennusjärjestyksen liite 1

Esittelijä Kaupunkikehitysjohtaja Puistosalo Pekka

Päätösesitys

Kaupunkikehityslautakunta päättää

1. osaltaan hyväksyä liitteenä olevan rakennusjärjestysehdotuksen nähtäville asetettavaksi,

2. tehdä kaupunginhallitukselle seuraavan päätösesityksen:

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä liitteenä olevan rakennusjärjestyksen nähtäville asetettavaksi.

Käsittely

Saapuminen/poistuminen

Johtava rakennustarkastaja Juha Heikkinen saapui kokoukseen klo 16.06 tämän asian käsittelyn alkaessa.

Esittelijä Pekka Puistosalo poistui kokouksesta klo 16.21. Kokouksen esittelijänä jatkaa maankäyttö ja logistiikkapalveluiden vs. yksikön päällikkö Rita Pihlaja.

Vammaisneuvoston edustaja Marsa Valtonen poistui kokouksesta klo 16.22 tämän asian käsittelyn aikana.

Hallintopäällikkö Maria Pernu poistui kokouksesta klo 16.45 tämän asian käsittelyn aikana.

Esitys asian palauttamisesta valmisteluun

Asian käsittelyn aikana kokouksessa käydyn lähetekeskustelun perusteella kaupunkikehityslautakunta on esittänyt asian palauttamista ohjausryhmälle valmisteluun.

Puheenjohtajan tiedustellessa asiaa kukaan kaupunkikehityslautakunnan

Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto	§ 75	06.06.2024
Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto	§ 88	15.08.2024
Kaupunkikehityslautakunta	§ 106	21.08.2024
Kaupunginhallitus	§ 313	02.09.2024
Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto	§ 110	24.10.2024
Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto	§ 117	11.12.2025
Kaupunkikehityslautakunta	§ 9	15.01.2026
Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto		10.09.2026

jäsenistä ei ilmoittanut vastustavansa esitystä asian palauttamisesta valmisteluun. Näin ollen puheenjohtaja totesi, että kaupunkikehityslautakunta on yksimielisesti päättänyt palauttaa asian ohjausryhmälle valmisteluun.

Saapuminen/poistuminen

Johtava rakennustarkastaja Juha Heikkinen poistui kokouksesta klo 17.24 tämän asian käsittelyn päättyessä.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti palauttaa asian ohjausryhmälle valmisteluun.

Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto 10.09.2026

Johdanto

Kaupunkikehityslautakunta on 15.01.2026 § 9 päättänyt rakennusjärjestysehdotuksen palauttamisesta ohjausryhmälle valmisteluun.

Ohjausryhmä kokoontui rakennusjärjestystä koskeviin kokouksiin 7 kertaa, lisäksi rakennusjärjestyksen valmistelusta pidettiin seminaari.

Tuleva valmistelu keskittyi 15.01.2026 pidetyn lähetekeskustelussa nousseisiin asioihin.

Lopulta valmistelun keskiössä oli mm.;

- rannan rakentaminen
- vesivessa
- käyttötarkoitusten muutokset
- suunnittelutarvealueet
- rakennusjärjestyksen laajuus sekä liitteet

Rakennusjärjestyksen suunnittelutarvealue

Rakennusjärjestykseen on liitetty viimeisimmän ohjausryhmän kokouksen jälkeen ohjausryhmässä hyväksytty suunnittelualue kartta. Karttaan on taajanasutuksi alueeksi valittu merkittävän alue, joka ulottuu 400 metrin päähän olevista asuinrakennuksista. Karttaan on myös kaavoituksen toimesta merkitty kaikki oikeusvaikutteiset kaavat, sekä muut alueet, jotka

Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto	§ 75	06.06.2024
Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto	§ 88	15.08.2024
Kaupunkikehityslautakunta	§ 106	21.08.2024
Kaupunginhallitus	§ 313	02.09.2024
Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto	§ 110	24.10.2024
Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto	§ 117	11.12.2025
Kaupunkikehityslautakunta	§ 9	15.01.2026
Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto		10.09.2026

vaativat erityistä huomiota rakentamisen suhteen. Suunnittelutarvealueen kartta on liitteenä 4.

Käyttötarkoituksen muutokseen liittyvät periaatteet

Käyttötarkoituksen muutoksen muuttamisen periaatteita ei saatu avattua rakennusjärjestykseen selkeästi, laajemman selvitystyön puuttuessa. Käytännössä Lohja suhtautuu myönteisesti vapaa-ajan asuntojen muuttamiseen omakotitaloiksi, mutta harkinta on edelleen tapauskohtaista.

Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen omakotitaloksi muuttamisen määritteitä ei voi määritellä rakennusjärjestykseen ilman laajempia tutkimuksia.

Ohjausryhmä on 11.8.2026 kokouksessaan painottanut käyttötarkoituksen muutoksen sääntöjen selkeyttämistä ja tuonut esille mahdollisen edullisuusvyöhykekartan ja sääntöjen laatimista. Edullisuusvyöhykkeet on laadittu esimerkiksi ainakin Hämeenlinnassa.

Edullisuusvyöhykekartta olisi Kaavoituksessa laadittava karttamuotoinen selvitys joka sisältää vyöhykkeet, joissa vapaa-ajan asunto on mahdollista muuttaa vakituiseen asumiseen. Vyöhykekartta laadittaisiin vuorovaikutuksessa osallisten kanssa ja se perustuu selvityksiin, joihin kuuluvat mm. palvelut, nykyinen vakituinen asuminen, tiestön laatu, vesi- ja viemäriverkosto yms..

Ehdotettu lisäys vesihuoltoon/vesivessoihin

Pykälään 52 ehdotettu jätevesiä koskeva lisäys on jätetty pois rakennusjärjestysehdotuksen tekstistä. Ohjausryhmän ohjeistama teksti kuului näin;

"Ranta-alueella vesikäymälän rakentaminen on sallittua, mikäli käymäläjätevedet johdetaan tiiviiseen umpisäiliöön, ellei asemakaavassa, ranta-asemakaavassa tai oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa toisin määrätä. Määräys koskee uusia rakennuspaikkoja sekä olemassa olevien rakennusten luvanvaraisia muutostöitä.

Rakentamisluvan yhteydessä on esitettävä selvitys jätevesien käsittelyratkaisusta sekä umpisäiliön mitoituksesta, rakenteesta ja sijoittamisesta. Ratkaisun tulee olla toteuttamiskelpoinen ja varmistaa, ettei jätevesistä aiheudu ympäristön pilaantumisen vaaraa.

Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto	§ 75	06.06.2024
Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto	§ 88	15.08.2024
Kaupunkikehityslautakunta	§ 106	21.08.2024
Kaupunginhallitus	§ 313	02.09.2024
Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto	§ 110	24.10.2024
Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto	§ 117	11.12.2025
Kaupunkikehityslautakunta	§ 9	15.01.2026
Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto		10.09.2026

Umpisäiliön tulee olla rakenteeltaan vesitiivis ja käyttötarkoitukseen soveltuva. Säiliö on varustettava täyttymishälyttimellä. Säiliön tyhjennyksestä ja kunnossapidosta on huolehdittava siten, ettei jätevesistä aiheudu ympäristön pilaantumisen vaaraa. Umpisäiliön sijoittamisessa tulee ottaa huomioon riittävät suojaetäisyydet vesistöön ja talousvesikaivoihin.

Kaikkien jätevesien käsittelyssä sekä vesihuollon järjestämisessä on noudatettava, mitä muualla tässä rakennusjärjestyksessä, kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä sekä Ympäristönsuojelulaissa säädetään.”

Rakennusjärjestys ehdotukseen ehdotettu lisäys on jätetty pois, koska se ohjaa Rakennusjärjestyksen lukijaa uskomaan, että vesivessat olisivat automaattisesti myös haja-asustusalueen rannoilla sallittuja ja ohjaavat lukijaa väärällä tiedolla. Lohjalla vesivessa vaatii Rakentamislupan ja ranta-alueen suunnittelutarvealueella myös poikkeamislupan (AL 72§), tätä tekstissä ei avata ollenkaan. Kuivalla maalla vesivessa ei vaadi poikkeamislupaa. Ranta-alueen poikkeamispäätöksen lopputulos harkitaan tapauskohtaisesti, sen tapauskohtaisen harkinnan lopputulosta ei voi ennalta auki kirjoittaa.

Lisätiedot Johtava rakennustarkastaja, juha.heikkinen(at)lohja.fi

Oheismateriaali - Päivitetty OAS 2027

Liite

- Rakennusjärjestys 2027 Ehdotusvaihe
- Rakennusjärjestyksen liite 1
- Rakennusjärjestyksen liite 2
- Rakennusjärjestyksen liite 3
- Rakennusjärjestyksen liite 4

Esittelijä Johtava rakennustarkastaja Heikkinen Juha

Päätösesitys

Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto päättää

1. hyväksyä omalta osaltaan liitteenä olevan rakennusjärjestysehdotuksen nähtäväksi asetettavaksi, sekä

Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto	§ 75	06.06.2024
Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto	§ 88	15.08.2024
Kaupunkikehityslautakunta	§ 106	21.08.2024
Kaupunginhallitus	§ 313	02.09.2024
Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto	§ 110	24.10.2024
Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto	§ 117	11.12.2025
Kaupunkikehityslautakunta	§ 9	15.01.2026
Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto		10.09.2026

2. esittää kaupunkikehityslautakunnalle ja edelleen kaupunginhallitukselle
liitteenä olevan rakennusjärjestysehdotuksen sekä sen liitteet (1...4)
asetettavaksi julkisesti nähtäville

Päätös

Tiedoksi Kaupunkikehityslautakunta

Kaupunkikehityslautakunnan
lupajaosto

10.09.2026

9**Tiedotusluontoiset asiat**1316/10.03.00/2026
1221/11.01.02/2026
225/11.03.05/2026
1503/10.02.01/2025
319/00.04.01/2023

Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto 10.09.2026

Kaupunkikehityslautakunnan lupajaostolle tuodaan tiedoksi seuraavat asiat:

1. Lupa- ja valvontaviraston päätös 7.8.2026 (LVV-U/85190/2026)
Muijalan elektroniikkaromun kierrätystoiminnan ympäristölupa asiassa
2. Lupa- ja valvontaviraston päätös 17.8.2026 (LVV-U/87903/2026)
luonnonsuojelulain 54 §:n mukainen poikkeaminen yksityisen
luonnonsuojelualueen rauhoitusmääräyksistä sekä luonnonsuojelulain
83 §:n ja 89 §:n mukainen poikkeaminen rauhoitetun kasvilajin
rauhoitussäännöksistä ja maastavientikellosta
3. Helsingin hallinto-oikeuden päätös 18.8.2026 poikkeamislupaa
koskevassa valitus asiassa
- Hallinto-oikeus hylkää valituksen
4. Vihdin kunnan rakentamis- ja ympäristölautakunnan pöytäkirjanote
12.8.2026 § 51
5. Lupa-arkkitehdin viranhaltijapäätös 26.8.2026 § 1
6. Rakennusvalvonnan viranhaltijapäätökset 4.8.-1.9.2026
7. Kaavoitusinsinöörin viranhaltijapäätökset 4.8.-1.9.2026

Lisätiedot

Hallintopalvelusihteeri Jonna Riekkinen, jonna.riekkinen(at)lohja.f

Oheismateriaali

- Lupa- ja valvontaviraston päätös 7.8.2026
- Lupa- ja valvontaviraston päätös 17.8.2026
- Helsingin hallinto-oikeuden päätös 18.8.2026
- Vihdin kunnan rakentamis- ja ympäristölautakunnan pöytäkirjanote
12.8.2026 § 51
- Lupa-arkkitehdin viranhaltijapäätös 26.8.2026 § 1
- Rakennusvalvonnan viranhaltijapäätökset 4.8.-1.9.2026
- Kaavoitusinsinöörin viranhaltijapäätökset 4.8.-1.9.2026

Esittelijä

vs. Kaupunkirakennejohtaja Häkkinen Hannes

Kaupunkikehityslautakunnan
lupajaosto

10.09.2026

Päätösesitys

Päätetään merkitä asiat tiedoksi.

Päätös
