

Määräys rakennuksen kunnostamisesta (444-540-5-10)

920/10.03.00/2026

Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto 11.06.2026 § 56

Kiinteistö

Kiinteistötunnus

444-540-5-10

Nimi

Kyläharju II

Osoite

Oilaantie 7. 09810 Nummi

Kylä/Kaupunginosa

Oinola

Kaavatilanne Asemakaava, AL/s

Kaavamääräys

AL/s, Asuin- liike ja toimistorakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Lisäksi kyseisellä rakennuksella on voimassa olevassa asemakaavassa (N12 Nummen kevyen liikenteen väylä 10.8.2016) sr-1 merkintä, joka tarkoittaa, että "Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa eikä luonnetta ja ulkoasua saa muuttaa niin, että rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo vähenee. Korjaus- ja muutostöissä on pyydettävä maakuntamuseon lausunto".

Kiinteistön omistaja

Kuolinpesä, [REDACTED] (kuollut) ja [REDACTED]
(kuollut) kuolinpesän osakkaat, [REDACTED] (kuollut) kuolinpesä,
[REDACTED], [REDACTED].

Asian kulku

5.6.2019 kesäasukkaan ilmoitus rakennusvalvonnalle huonokuntoisesta ja vaarallisesta rakennuksesta. Liite 1

30.11.2021 tarkastusinsinöörin tarkastuskäynti.

28.1.2022 tarkastusinsinööri lähettänyt kuulemis- / kehotuskirjeen, kehotuksessa asetettu velvoite välittömille kunnostustoimenpiteille ja uusi tarkastus 10.2.2022, kunnostustyöt on oltava suoritettu 31.5.2022. Liite 2 Kirjeeseen ei vastattu tai toimenpiteisiin ryhdytty.

30.11.2022 lupainsinöörin tarkastuskäynti, puhelinilmoitus ohikulkijalta vaarallisesta rakennuksesta. Valokuvattu tilanne.

3.10.2024 tarkastusinsinöörin tarkastuskäynti.

11.10.2024 tarkastusinsinöörin määräys ja kuulemiskirje, määräys kunnostamaan rakennus 31.10.2025 mennessä. Liite 3 Toimenpiteitä ei kiinteistön kunnostamiseksi ei oltu tehty.

6.11.2024 kuolinpesän yksi osakas kuollut, tarkastusinsinööri on myöntänyt lykkäystä asioiden hoitoon 10.2.2025 asti.

10.2.2025 tarkastusinsinööri on myöntänyt lykkäystä 10.5.2025 asti kuolinpesän ja muiden asioiden vaikean selvittämisen johdosta.

21.1.2026 tarkastuskäynti, osallistujana kuolinpesän osakas, ympäristötarkastaja Susanna Komulainen ja tarkastusinsinööri Jani Lehtovaara, katselmuksessa todettiin, ettei kiinteistön omistajat ole noudattanut annettua kehotusta ja määräystä eikä

kunnostustoimenpiteisiin ole ryhdytty. Rakennus on entisestään huonommassa kunnossa ja sortumavaarassa. Kuvattu tilanne ja laadittu tarkastusmuistio liite 4.

16.3.2026 viimeisen tarkastuksen jälkeen määräystä ja kuulemista koskeva kirje toimitettiin kiinteistön omistajille. Kirje toimitettu osakkaille saantitodistuksella 16.3.2026 sekä haastetiedoksiantona 5.5.2026. Liitteet 5, 6, 7 ja 8

24.3.2026 tarkastusinsinööri Jani Lehtovaara avasi Lupapiste palveluun alustavan hakemuksen purkamista koskien ja pyydetty Länsi-Uudenmaan museolta sekä kaavoitusosastolta lausunnot hakemukseen, lausunnot ovat liitteenä. Liite 9 ja 10

Asianosaisen kuuleminen

HL 434/2003, 33§ ja 34.1§ sekä UHKasakkolaki 1113/1990

Lohjan rakennusvalvonta on varannut kiinteistön omistajille uhkasakkolain 22 §:n nojalla tilaisuuden selityksen antamiseen ennen asian viemistä Lohjan kaupunkikehityslautakunnan lupajaoston käsiteltäväksi. Aika määräyksessä määrättyille toimenpiteille kiinteistöllä oli 20.4.2026. Toiselle kiinteistön omistajista toimitettu kirje 5.5.2026 jossa 14pv vastausaika.

1.6.2026 mennessä ei selitystä ole saapunut rakennusvalvontaan eikä kunnostustoimenpiteitä ole aloitettu.

Ilmoitusvelvollisuus

Jos kiinteistö, sen osa tai sitä koskeva käyttöoikeus luovutetaan, on tässä päätöksessä asetetusta velvoitteesta ja uhkasakosta ilmoitettava luovutuksensaajalle UHKasakkolain 18 §:n mukaisesti luovutuskirjaan otetuin maininnoin tai muutoin todisteellisesti. Velvoitetun on lisäksi ilmoitettava Lohjan kaupunkikehityslautakunnan lupajaostolle kirjallisesti luovutuksensaajan nimi ja osoite.

Ilmoitus maanmittauslaitokselle

Tästä päätöksestä ja sen mukaisesta kiinteistöä koskevasta päävelvoitteesta ja sen tehosteeksi asetetusta uhasta lähetetään ilmoitus Maanmittauslaitoksen kirjaamoon merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin. (UHKasakkolaki 19 §).

Päävelvoitteet

Velvoittaa kiinteistön omistajan (Rakl 140§, MRL 166§) saattamaan rakennus 15.07.2026 mennessä sellaiseen kuntoon, ettei se aiheuta haittaa yleiselle turvallisuudelle.

Velvoittaa suojellun rakennuksen omistajan ennallistamaan rakennuksen siten, että rakennus täyttää rakennussuojelusta johtuvat vaatimukset heikentämättä rakennuksen turvallisuuteen tai terveellisyyteen liittyvää haittaa tai rumenna ympäristöä 30.12.2027 mennessä.

Päätöksen perustelut

Kiinteistön omistajalla on maankäyttö- ja rakennuslain, rakentamislain sekä voimassa olevan Lohjan kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan yksiselitteinen velvollisuus huolehtia omistamansa kiinteistön ja sillä sijaitsevien rakennusten siisteydestä ja kunnossapidosta.

Maankäyttö- ja rakennuslaki (166 §) sekä rakentamislaki (RakL 141 §) mahdollistaa rakennusvalvontaviranomaisen antamaan kunnostamiseen määräyksen.

Rakennus on asemakaavalla suojeltu ja sitä ei saa lausuntojenkaan mukaan purkaa (sr-1 merkintä).

RakL 147 § mukaan velvoitetta voidaan tehostaa uhkasakon uhalla

"RakL 751/2023, 140 § Rakennuksen kunnossapito

Rakennuksen omistajan on:

- 1) pidettävä rakennus ympäristöineen sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisuuden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä.*
- 2) pidettävä rakennus ja sen energiahuoltoon kuuluvat järjestelmät sellaisessa kunnossa, että ne rakennuksen rakennustapa huomioon ottaen täyttävät energiatehokkuudelle asetetut vaatimukset.*
- 3) seurattava rakennuksen kantavuuden kannalta keskeisten rakenteiden kuntoa.*

Kaavassa tai lain nojalla suojellun rakennuksen omistajan on rakennuksen käytössä ja kunnossapitamisessä lisäksi otettava huomioon rakennussuojelusta johtuvat vaatimukset heikentämättä rakennuksen turvallisuuteen tai terveellisyyteen liittyvää ylläpitoa."

"RakL 751/2023, 141 § rakennuksen kunnossapidon laiminlyönti

Jos rakennuksen kunnossapitovelvollisuus laiminlyödään, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen korjattavaksi tai sen ympäristön siistittäväksi. Jos rakennuksesta on ilmeistä vaaraa terveellisyydelle tai turvallisuudelle, rakennusvalvontaviranomaisen on kiellettävä rakennuksen tai sen osan käyttäminen tai määrättävä rakennus tai sen osa purettavaksi.

Ennen korjauskehotuksen antamista rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen omistajan esittämään rakennusta koskevan kuntotutkimuksen terveellisuuden tai turvallisuuden johdosta ilmeisen välttämättömien korjaustoimenpiteiden selvittämiseksi."

"RakL. 751/2023, 145 § hylätty rakennus

Jos rakennus on osaksi tai kokonaan tuhoutunut, rakennustyö jätetty kesken tai rakennuksen käyttämisestä on luovuttu, kiinteistön omistajan on saatettava rakennuspaikka ympäristöineen sellaiseen kuntoon, ettei se vaaranna terveellisyyttä tai turvallisuutta eikä rumenna ympäristöä. Rakennus on suojattava säältä ja mahdolliselta vahingonteolta."

Sovellettavat säännökset

Kaikki tekstissä mainitut.

RakL 751/2023, 140 § Rakennuksen kunnossapito, (Maankäyttö- ja rakennuslaki 166 §:n 1 mom.)

RakL 751/2023, 141 § rakennuksen kunnossapidon laiminlyönti. RakL. 751/2023, 145 § hylätty rakennus. RakL 147 § Uhkasakko ja teettämishuuto.

Asiassa päädytään samaan lopputulokseen Rakentamislakia tai Maankäyttö- ja rakentamislakia tulkittaessa.

HL 434/2003, 33§ ja 34.1§ sekä Uhkasakkolaki 1113/1990

Lohjan 1.5.2015 voimaan tullessa rakennusjärjestyksessä todetaan "21 § Rakennetun ympäristön kunnossapito.

Rakennus ympäristöineen on pidettävä jatkuvasti siistissä kunnossa. Tontit ja rakennuspaikat on pidettävä niiden käyttötarkoituksen ja ympäröivän alueen maankäytön edellyttämässä asiamukaisessa kunnossa.”

Lisätiedot Tarkastusinsinööri Jani Lehtovaara, jani.lehtovaara(at)lohja.fi

Liite -Liite 1 5.6.2019 Oilaantie 7 ilmoitus
-Liite 2 28.1.2022 Oilaantie 7 KEHOTUSKIRJE
-Liite 3 11.10.2024 Oilaantie 7 Määräys ja kuuleminen
-Liite 4 21.1.2026 Oilaantie 7 Tarkastus
-Liite 5 27.2.2026 Oilaantie 7 Määräys ja kuuleminen
-Liite 6 24.4.2026 oilaantie 7 Määräys ja kuuleminen
-Liite 7 6.3.2026 todiste toimeksiannosta
-Liite 8 5.5.2026 todiste tiedoksiannosta
-Liite 9 Länsi-Uudenmaan museon lausunto
-Liite 10 Kaavoituksen lausunto

Esittelijä Johtava rakennustarkastaja Heikkinen Juha

Päätösesitys
Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto päättää
1. Velvoittaa RakL 140 § kiinteistön omistajan saattamaan rakennus 15.07.2026 mennessä sellaiseen kuntoon, ettei se aiheuta haittaa yleiselle turvallisuudelle, sekä
2. velvoittaa suojellun rakennuksen omistajan ennallistamaan rakennuksen siten, että rakennus täyttää rakennussuojelusta johtuvat vaatimukset heikentämättä rakennuksen turvallisuuteen tai terveellisyyteen liittyvää ylläpitoa ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä 30.12.2027 mennessä, sekä
3. asettaa kohdan 1 päävelvoitteen tehosteeksi uhkasakon 3000 euroa mikäli velvoitetta ei ole noudatettu, sekä
4. asettaa kohdan 2 päävelvoitteen tehosteeksi uhkasakon 5000 euroa ja kuukausittain juoksevan uhkasakon 500 euroa

Käsittely

Saapuminen Kaupunkikehityslautakunnan lupajaoston varajäsen Ari Pihlström saapui kokoukseen kello 15:54 tämän asian käsittelyn aikana.

Päätös Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto päätti esityksen mukaan.

Tiedoksi Maanmittauslaitos, rakennusvalvonta, kiinteistön omistajat, poliisi

Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto 08.10.2026 § 80

UHKASAKON TUOMITSEMINEN maksettavaksi sekä uuden velvoitteen asettaminen rakennuksen kunnostamisvelvollisuuden laiminlyöntiä koskevassa asiassa

Asian kulku

11.6.2026 Lohjan kaupungin lupajaosto, määräys rakennuksen kunnostamisesta (444-540-5-10) §56.

15.7.2026 Määräyksen päävelvoite 1 määräaika toimenpiteille umpeutui.

28.7.2026 uhkasakon asettamisvaiheeseen, valitusajan sekä 15.7.2026 asetetun päävelvoitteen jälkeen esitetty selitys/lisääikäpyyntö saapui Jani Lehtovaaran sähköpostiin.

20.8.2026 tarkastuskäynti, osallistujina omistajat Heikki Angervaissaari ja Pirjo Angervaissaari sekä tarkastusinsinööri Jani Lehtovaara. Tarkastuksella oli lisäksi mukana Länsi-Uudenmaan Museon edustaja sekä Lohjan kaupungilta useita henkilöitä. Tarkastuskertomus on lähetetty asianosaisille 11.9.2026 todisteellisella tiedoksiannolla. Liite 11

11.9.2026 uhkasakon tuomitsemisvaiheen kuulemiskirje lähetetty asianosaisille todisteellisella tiedoksiannolla. Liite 12

17.9.2026 uhkasakon tuomitsemisvaiheen kuulemiskirje toimitettu Heikki Angervaissaarelle. Liite 13

18.9.2026 tarkastusinsinööri kävi kiinteistöllä kiinteistön omistajan kanssa käydyn puhelinkeskustelun jälkeen toteamassa, ettei velvoitettuja korjaustoimenpiteitä ole tehty.

24.9.2026 tarkastusinsinööri kävi kiinteistöllä kiinteistön omistajan kanssa käydyn puhelinkeskustelun jälkeen toteamassa, ettei velvoitettuja korjaustoimenpiteitä ole tehty.

30.9.2026 tarkastusinsinööri kävi kiinteistöllä kiinteistön omistajan valtuuttamana tarkastamassa velvoitteen alaisen työn. Välittömästi velvoitetut työt olivat tehty. Liite 14

Asianosaisen kuuleminen

HL 434/2003, 33§ ja 34.1§ sekä Uhkasakkolaki 1113/1990 22§

Lohjan rakennusvalvonta on varannut kiinteistönomistajille uhkasakkolain 22 §:n nojalla tilaisuuden selityksen antamiseen ennen asian viemistä Lohjan kaupunkikehityslautakunnan lupajaoston käsiteltäväksi. Määräaika kaupunkikehityslautakunnan lupajaoston päätöksen (11.6.2026 § 56) päävelvoitteen 1 mukaisten toimenpiteiden suorittamiselle kiinteistöllä on ollut 15.7.2026.

Asianosaisille annettiin 11.9.2026 toimitetulla kuulemiskirjeellä tilaisuus lausua mielipiteensä ja antaa selityksensä 25.9.2026 mennessä. Asianosaiset eivät ole toimittaneet asiasta selitystä annettuun määräaikaan mennessä.

Päätöksen perustelu

Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto asetti päätöksellään 11.6.2026 §56 päävelvoitteen 1, jonka mukaan kiinteistön omistajan tuli saattaa rakennus 15.07.2026 mennessä sellaiseen kuntoon, ettei se aiheuta haittaa yleiselle turvallisuudelle. Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto asetti samalla päätöksellä kohdan 1 päävelvoitteen tehosteeksi 3000 euron suuruisen uhkasakon mikäli velvoitetta ei ole noudatettu. Tarkastuksella 20.8.2026 on todettu, ettei asettua päävelvoitetta ole miltään osin noudatettu. Velvoitettavan erikseen kutsumalla tarkastuksella 30.9.2026 on todettu, että aikaisemmin asetettua päävelvoitetta on noudatettu. Rakennus on saatettu sellaiseen kuntoon, ettei se aiheuta haittaa yleiselle turvallisuudelle.

Uhkasakkolaki 1113/1990 10.1§ *“Uhkasakon asettanut viranomainen voi tuomita uhkasakon maksettavaksi, jos päävelvoitetta ei ole noudatettu eikä noudattamatta jättämiseen ole pätevää syytä. Edellytyksenä uhkasakon tuomitsemiselle maksettavaksi on, että uhkasakon asettamista koskeva päätös on lainvoimainen, jollei päätöstä ole säädetty tai määrätty noudatettavaksi muutoksenhausta huolimatta.”.*

Päätöksessä on otettu huomioon 28.07.2026 asianosaisten toimittama selitys. Kiinteistön omistajat eivät ole toimittamassaan selityksessä esittäneet pätevää syytä päävelvoitteen noudattamatta jättämiselle, eikä selityksessä ole tullut ilmi mitään sellaista seikkaa joka vaikuttaisi tähän päätökseen, koska on kyse väittömistä henkilöturvallisuuteen vaikuttavista korjaustoimista.

Kaupunkikehityslautakunnan päätöksellään 11.6.2026 § 56 asettamaa päävelvoitetta 1 ei (ole miltään osin) noudatettu, eikä velvoitteiden noudattamatta jättämiseen ole esitetty pätevää syytä. Päätöksestä ei ole valitettu. Uhkasakon asettamista koskeva päätös on siten lainvoimainen. Asianosaisille on annettu mahdollisuus selityksen antamiseen ennen uhkasakon tuomitsemista koskevan päätöksen tekemistä.

Tästä päätöksestä ja sen mukaisesta kiinteistöä koskevasta päävelvoitteesta ja sen tehosteeksi asetetusta uhasta lähetetään ilmoitus Maanmittauslaitoksen kirjaamoon merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin (uhkasakkolaki 19.1 §).

Ottaen huomioon rakennuksesta yleiselle turvallisuudelle aiheutuva riski ja rakennuksen kunnostamisen laiminlyönnin pitkä kesto, ja se, ettei kaupunkikehityslautakunnan asettamia velvoitteita ole noudatettu, laiminlyöntiä ei voida pitää vähäisenä. Siten asiasta on ilmoitettava rakentamislain 153.1 §:n mukaisesti poliisille esitutkintaa varten.

Päätös voidaan panna täytäntöön lainvoimaa vailla olevana, jos laissa tai asetuksessa niin säädetään tai jos päätös on luonteeltaan sellainen, että se on pantava täytäntöön heti, tai jos päätöksen täytäntöönpanoa ei yleisen edun vuoksi voida lykätä (laki oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 122 §): esim. Koska rakennuksesta aiheutuu turvallisuusriski ja rakennuksen kunnostaminen on laiminlyöty usean vuoden ajan, tätä päätöstä tulee velvoittaa noudatettavan mahdollisesta valituksesta huolimatta (laki oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 122 §).

Sovellettavat säännökset

Päätöksessä ja sen perusteluissa mainitut.

RakL 751/2023, 140 § Rakennuksen kunnossapito, (Maankäyttö- ja rakennuslaki 166 §:n 1 mom.)

RakL 751/2023, 141 § rakennuksen kunnossapidon laiminlyönti. RakL 751/2023, 145 § hylätty rakennus. RakL 147 § Uhkasakko ja teettämisuhka.

Asiassa päädytään samaan lopputulokseen Rakentamislakia tai Maankäyttö- ja rakentamislakia tulkittaessa.

HL 434/2003, 33§ ja 34.1§ sekä Uhkasakkolaki 1113/1990 10 §, 11 §, 13 §, 18 §, 19 §, 22 §, 23 §, 24 §

Lohjan 1.5.2015 voimaan tullessa rakennusjärjestyksessä todetaan “21 § Rakennetun ympäristön kunnossapito.

Rakennus ympäristöineen on pidettävä jatkuvasti siistissä kunnossa. Tontit ja rakennuspaikat on pidettävä niiden käyttötarkoituksen ja ympäröivän alueen maankäytön edellyttämässä asiamukaisessa kunnossa.”

Lisätiedot	Tarkastusinsinööri Jani Lehtovaara, jani.lehtovaara(at)lohja.fi
Oheismateriaali	-Selvitys omistajilta 28.7.2026 (salassa pidettävä/osittain salassa pidettävä)
Liite	-Liite 11 Tarkastuskertomus 20.8.2026 -Liite 12 Tuomitsemisvaiheen kuulemiskirje -Liite 13 saantitodistus 17.9.2026 -Liite 14 Tarkastuskertomus 30.9.2026
Esittelijä	Johtava rakennustarkastaja Heikkinen Juha
Päätösesitys	Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto päättää 1. todeta että 11.6.2026 §56 asetettua päävelvoitetta¹ on noudatettu eikä velvoitteelle asetettua uhkasakkoa tuomita, sekä 2. ilmoittaa Maanmittauslaitokselle velvoitteen 1 osalta pakkotoimien päättymisestä, sekä 3. uudistaa 11.6.2026 asetetun velvoitteen koskien suojellun rakennuksen ennallistamista siten, että rakennus täyttää rakennussuojelusta johtuvat vaatimukset heikentämättä rakennuksen turvallisuuteen tai terveellisuuteen liittyvää ylläpitoa ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä 30.12.2027 mennessä, sekä 4. asettaa kohdan 3 päävelvoitteen tehosteeksi uuden uhkasakon, jonka kiinteä peruserä on 5000 euroa ja kuukausittain juoksevan uhkasakon lisäerä 500 euroa mikäli velvoitetta ei ole noudatettu, sekä 5. velottaa tästä päätöksestä rakennusvalvontataksan kohdan 12.5§ mukaisen maksun 1000 euroa. 6. Tämä päätös pannaan täytäntöön heti muutoksenhausta huolimatta, ennen kuin päätös on saanut lainvoiman.
Käsittely	
Esittelijän muutettu päätösesitys	Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto päättää 1. merkitä tiedoksi, että 11.6.2026 §56 asetettua päävelvoitetta 1 on noudatettu, sekä 2. toimittaa uhkasakkolain 19 §:n mukaisen ilmoituksen maanmittauslaitokselle 11.6.2026 §56 päävelvoitteen 1 noudattamisesta.
Päätös	Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto päätti esittelijän muutetun päätösesityksen mukaan.
Tiedoksi	Maanmittauslaitos, rakennusvalvonta, kiinteistön omistajat, poliisi
