

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
- saunautojen uuteen sääntelyyn
- muodostuneiden käytäntöjen aukikirjaus (selitteellisempi)

Lausunnot

Lausunnot luonnokseen pyydetään hyväksytyn OAS:in mukaisesti.

Lisätiedot	Johtava rakennustarkastaja Juha Heikkinen, juha.heikkinen@lohja.fi
Oheismateriaali	- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite	- Lohjan Kaupungin Rakennusjärjestys 2025 -luonnos 28.05.2024
Esittelijä	Johtava rakennustarkastaja Heikkinen Juha
Päätösesitys	Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto päättää <ol style="list-style-type: none">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 huomiota saadut lausunnot. Lausunnot eivät merkittävässä määrin muuttaneet rakennusjärjestysluonnoksen 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.

Rakennusjärjestyksestä pidettiin ennakkoesittely lupajaoston jäsenille 4.6., ennen virallista lupajaoston kokousta.

Rakennusjärjestysluonnoksesta kiinnostuneille pidettiin viranhaltioden 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	<ul style="list-style-type: none">- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma- Saapuneet lausunnot ja kommentit;<ul style="list-style-type: none">- 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	<ul style="list-style-type: none">- Lohjan kaupungin rakennusjärjestys 2025 -ehdotusvaihe 15.08.2024
Esittelijä	Johtava rakennustarkastaja Heikkinen Juha
Päätösesitys	<p>Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto päättää</p> <ol style="list-style-type: none">1. merkitä rakennusjärjestysehdotus tiedoksi, sekä2. esittää kaupunkikehityslautakunnalle ja edelleen kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi liitteenä olevan rakennusjärjestysehdotuksen,3. tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.

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

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	Kaupunkikehitysjohtaja Puistosalo Pekka
Päätösesitys	Kaupunkikehityslautakunta päättää <ol style="list-style-type: none"> 1. osaltaan hyväksyä rakennusjärjestysehdotuksen, sekä 2. esittää liitteenä olevan rakennusjärjestysehdotuksen edelleen kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi ja nähtäville asetettavaksi.
Käsittely	
Vastaesitys	<p>Erkki Huikari teki Kirsi Ferinin ja Karitta Laitisen kannattamana asian jättämistä pöydälle.</p> <p>Puheenjohtaja totesi, että asian käsittelyn aikana on tehty kannatettu esitys asian jättämisestä pöydälle, joten puheenjohtaja rajasi keskustelun koskemaan vain asian pöydälle jättämistä.</p> <p>Koska asian pöydälle jättämistä on kannatettu siirrytään äänestykseen.</p>
Äänestys	<p>Puheenjohtajan esityksestä suoritettiin sähköinen äänestys seuraavasti ne, jotka kannattavat, että käsittelyä jatketaan, äänestävät JAA ne, jotka kannattavat, että asia jätetään pöydälle, äänestävät EI.</p> <p>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)</p> <p>Kaupunkikehityslautakunnan puheenjohtaja totesi, että äänin 8-4 asian käsittelyä jatketaan.</p>
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	<ul style="list-style-type: none"> - Osallistumis- ja arviointisuunnitelma - Saapuneet lausunnot ja kommentit; <ul style="list-style-type: none"> - 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
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
Oheismateriaali	<ul style="list-style-type: none"> - Rakennusjärjestys, muutokset keltaisella - saapuneet lausunnot <ul style="list-style-type: none"> - 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
	<ol style="list-style-type: none"> 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.

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)lohma.fi
------------	---

Oheismateriaali	<ul style="list-style-type: none"> - Päivitetty OAS 02.12.2025 - Aikataulu (osin toteutunut) 11.12.2025
-----------------	---

Liite	<ul style="list-style-type: none"> - Rakennusjärjestys 2027 Ehdotusvaihe 6.0 - Rakennusjärjestyksen liite 1
-------	---

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

Päätösesitys	<p>Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto päättää</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 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 pyydetty 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)lohma.fi

Oheismateriaali

- Päivitetty OAS 02.12.2025
- Aikataulu (osin toteutunut) 11.12.2025

Liite

- Rakennusjärjestys 2027 Ehdotusvaihe 6.0
- Rakennusjärjestyksen liite 1

Esittelijä

Kaupunkikehitysjohdaja 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 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 § 73

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 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 määrittäminen ei voi määrittellä 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.

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 Rakentamisluvan ja ranta-alueen suunnittelutarvealueella myös poikkeamisluvan (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 - Lisätietoja rakennusjärjestyksestä
Liite	- Rakennusjärjestys 2027 Ehdotusvaihe - Rakennusjärjestyksen liite 1 - Rakennusjärjestyksen liite 2 - Rakennusjärjestyksen liite 3 - Rakennusjärjestyksen liite 4
Esittelijä	Johtava rakennustarkastaja Heikkinen Juha
Päätösesitys	<p>Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto päättää</p> <ol style="list-style-type: none">1. hyväksyä omalta osaltaan liitteenä olevan rakennusjärjestysehdotuksen nähtäväksi asetettavaksi, sekä2. esittää kaupunkikehityslautakunnalle ja edelleen kaupunginhallitukselle liitteenä olevan rakennusjärjestysehdotuksen sekä sen liitteet (1...4) asetettavaksi julkisesti nähtäville
Käsittely	
Vastaesitys	<p>Keskustelun kuluessa kaupunkikehityslautakunnan lupajaoston jäsen Juhana Salmenpohja esitti varapuheenjohtaja Juhani Lahdelman kannattamana seuraavan vastaesityksen:</p> <p>”Esitän, että rakennusjärjestykseen lisätään / muutetaan seuraavat kohdat, mitkä ovat olleet aiemmin valmistelussa tai aikaisemmissa rakennusjärjestyksissä sallittuja.</p> <p>Kohdan 17.2 viimeinen kappale korjataan muotoon:</p> <p>Mikäli olemassa oleva sauna- tai muu talousrakennus tuhoutuu tai puretaan, voidaan uusi talousrakennus rakentaa rakennuspaikalle sen estämättä mitä suojaetäisyydestä on edellä määrätty. Olemassa olevalle rakennukselle tai muulle rakennukselle tulee myöntää myös muutos-, korjaustöiden rakennuslupa sen estämättä, mitä edellä on määrätty rakennusten etäisyydestä rantaviivaan.</p> <p>Rakennuksen voi korvata ehdolla:</p> <ul style="list-style-type: none">- kiinteistöllä on riittävästi rakennusoikeutta- korvattavan rakennuksen tulee olla luvallinen tai oikeudellisesti paikallaan- korvaava rakennus tulee olla identtinen kooltaan sekä teknisiltä ominaisuuksiltaan

Kohtaan 52

Vesikäymälät ranta-alueella

Ranta-alueella vesikäymälän rakentaminen on sallittua, mikäli käymäläjätevedet johdetaan tiiviiseen umpisäiliöön, ellei asemakaavassa tai ranta-asemakaavassa 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.

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. Muiden jätevesien käsittelyssä sekä vesihuollon järjestämisessä on noudatettava, mitä muualla tässä rakennusjärjestyksessä, kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä sekä ympäristönsuojelulaissa säädetään.

Lisäksi esitän että rakennusjärjestykseen lisätään pykälä "Vapaa-ajan asunnon muuttaminen vakituiseen asumiseen"

Esitän, että rakennusjärjestykseen hyväksytään ohjausryhmässä laadittu karttaratkaisu, jonka mukaan vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen vakituiseen asumiseen on mahdollista 400 metrin etäisyydelle olemassa olevasta vakituisesta asutuksesta. Rakennusjärjestykseen liitettävässä kartassa osoitetaan alueet, joilla vapaa-ajan asunnon muuttaminen vakituiseen asumiseen on mahdollista. Käyttötarkoituksen muutoksen edellytyksenä on lisäksi, että rakennuspaikka ja rakennus täyttävät vakituiseen asumiseen asetettavat vaatimukset ja että muut rakentamisen edellytykset sekä tarvittavat luvat täyttyvät.

Lisäksi poistetaan kohdasta 26.2 kielto rakentaa sivuasunto vakituisen rakennuspaikan yhteyteen."

Vastaesitys

Keskustelun kuluessa kaupunkikehityslautakunnan lupajaoston jäsen Laura Skaffari teki seuraavan vastaesityksen:

" Esitän asian jättämistä pöydälle."

Puheenjohtaja totesi, että keskustelun kuluessa Laura Skaffari on tehnyt esityksen, jota ei ole kannatettu, joten se raukeaa kannattamattomana.

Puheenjohtaja totesi, että keskustelun kuluessa Juhana Salmenpohja on tehnyt vastaesityksen, jota on kannatettu ja josta ei olla yksimielisiä, joten siitä on äänestettävä.

Äänestys

Puheenjohtajan esityksestä suoritettiin sähköinen äänestys seuraavasti ne, jotka kannattavat päätösesitystä, äänestävät JAA ne, jotka kannattavat Juhana Salmenpohjan vastaesitystä, äänestävät EI.

JAA: 2 ääntä (Alén Krista, Aho Jarmo)
EI: 4 ääntä (Lahdelma Juhani, Lehtola Markku, Patrikainen Ulla,
Salmenpohja Juhana)
TYHJÄ: 1 ääntä (Skaffari Laura)

Puheenjohtaja totesi, että äänin 4 – 2, 1 tyhjä vastaesitys on tullut kaupunkikehityslautakunnan lupajaoston päätökseksi.

Poistuminen Kaupunginhallituksen edustaja Kaj Sundqvist poistui kokouksesta kello 16.14 ja palasi kokoukseen kello 16.16 tämän asian käsittelyn aikana.

Tekninen korjaus Kokoukselle esitettiin ”Lisätietoja rakennusjärjestyksestä” materiaali, joka päätettiin yksimielisesti lisätä oheismateriaaliksi.

Päätös Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto päätti
1. hyväksyä omalta osaltaan liitteenä olevan kokouksessa 10.9.2026 tehdyn vastaesityksen mukaisesti päivitetyn rakennusjärjestysehdotuksen nähtäväksi asetettavaksi, sekä
2. esittää kaupunkikehityslautakunnalle ja edelleen kaupunginhallitukselle liitteenä olevan rakennusjärjestysehdotuksen sekä sen liitteet (1...4) asetettavaksi julkisesti nähtäville

Tiedoksi Kaupunkikehityslautakunta

Kaupunkikehityslautakunta 07.10.2026 § 118

Johdanto

Kaupunkikehityslautakunta on 15.01.2026 § 9 päättänyt rakennusjärjestysehdotuksen palauttamisesta ohjausryhmälle valmisteluun. Ohjausryhmä kokoontui rakennusjärjestystä koskeviin kokouksiin 7 kertaa, lisäksi rakennusjärjestyksen valmistelusta pidettiin seminaari.

Rakennusjärjestyksen valmistelu keskittyi 15.01.2026 pidetyn lähetekeskustelussa esiin nousseisiin asioihin.

Lopulta valmistelun keskiössä oli mm.;

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

Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto päätti 10.9.2026 (§73) kokouksessaan esittää Rakennusjärjestyksen nähtäville asettamisesta vastaesityksen mukaisesti edelleen Kaupunkikehityslautakunnalle sekä Kaupungin hallitukselle.

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

Oheismateriaali - Päivitetty OAS 2027
- Lisätietoja rakennusjärjestyksestä

Liite - Rakennusjärjestys 2027 Ehdotusvaihe
- Rakennusjärjestyksen liite 1
- Rakennusjärjestyksen liite 2

- Rakennusjärjestyksen liite 3
- Rakennusjärjestyksen liite 4

Esittelijä vs. Kaupunkirakennejohtaja Häkkinen Hannes

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

Esittelijän muutettu päätösesitys

Kaupunkikehityslautakunta päättää

1. osaltaan hyväksyä liitteenä olevan rakennusjärjestysehdotuksen nähtäville asetettavaksi,

2. tehdä kaupunginhallitukselle seuraavan päätösesityksen:

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä liitteenä olevan rakennusjärjestysehdotuksen nähtäville asetettavaksi.

3. tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.

Vastaesitys 1

Keskustelun kuluessa kaupunkikehityslautakunnan jäsen Kirsi Ferin teki seuraavan vastaesityksen:

“Kaupunkikehityslautakunta päättää Rakennusjärjestyksen kohdassa 17.1§ muuttaa tekstin seuraavaksi; "Rannan kasvillisuutena tulee suosia puita, pensaita ja pienempiä kasveja siten, että rannan kasvillisuus myötäilee vesistön rantojen luontaista kasvustoa ja elämää. Rantakasvillisuuden tarkoituksena on hillitä lisääntyvää eroosiota ja suodattaa hulevesiä. Mikäli ranta on altis aallokkoeroosiolle, voi rantaa tukea luonnon materiaaleilla. Rannalla rakentaminen tulee tehdä mahdollisimman vähäisillä kaivuutöillä ja massan siirroilla. Rakentamisessa on parasta tukeutua luonnollisiin ja kestäviin materiaaleihin siten, että luonnon on ihmisen käytön jälkeen mahdollisuus palautua.”

Puheenjohtaja totesi, että Kirsi Ferin on tehnyt vastaesityksen, jota ei ole kannatettu, joten se raukeaa kannattamattomana.

Vastaesitys 2

Keskustelun kuluessa kaupunkikehityslautakunnan puheenjohtaja Kari Haanmäki esitti jäsenten Matti Pajuoja, Juho Tiainen ja Tuukka Sandberg kannattamana seuraavan vastaesityksen:

“Tämä pykälä hyväksyttiin jo kesällä tämän tarkoitus varmistaa että jätevedet käsitellään tämän päivän määräysten mukaan eikä identtisesti 60-luvun määräysten. Eli jätevedet ei mene identtisesti järveen. Suomeksi sana identtinen tekniikka on liian tiukka emme voi vaatia myöskään valesokkelia jos se vanhassa oli.

Muutosesitys 17.2 §:ään

Korvaa viimeisen kappaleen Mikäli olemassa oleva sauna tuhoutuu tai puretaan, sen tilalle voidaan rakentaa saman kokoinen saunarakennus sen estämättä, mitä rannan suojavyöhykkeestä ja etäisyydestä rantaviivaan määrätään 17.1–17.3 §ä. Edellytyksenä on, että rakennuspaikalla on

riittävästi rakennusoikeutta, korvattava sauna on luvallinen tai oikeudellisesti paikallaan, uusi sauna ei sijoitu korvattavaa rakennusta lähemmäksi rantaviivaa ja jätevedet käsitellään 52 § mukaisesti.”

Puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu vastaesitys, josta ei olla yksimielisiä, joten siitä on äänestettävä.

Äänestys 1

Puheenjohtajan esityksestä suoritettiin sähköinen äänestys seuraavasti ne, jotka kannattavat pohjaesitystä äänestävät JAA ne, jotka kannattavat Haanmäen vastaesitystä §:ään 17.2 äänestävät EI.

JAA: 4 ääntä (Sarin Teuvo, Alén Krista, Turpeinen Olavi, Mäkinen Virpi)
EI: 9 ääntä (Erävalo Esa, Sandberg Tuukka, Sassi Jukka, Haanmäki Kari, Tiainen Juho, Ferin Kirsi, Maisi Hanna, Tuomivuo Sari, Pajuoja Matti)

Puheenjohtaja totesi, että äänin 4-9 Haanmäen vastaesitys rakennusjärjestysehdotuksen § 17.2 osalta on tullut kaupunkikehityslautakunnan päätökseksi.

Vastaesitys 3

Keskustelun kuluessa kaupunkikehityslautakunnan jäsen Kirsi Ferin teki seuraavan vastaesityksen:

”Kaupunkikehityslautakunta päättää Rakennusjärjestyksen kohdassa 17.2§ 1. poistaa kappaleet 2, 3, 4, ja 5, ja 2. lisätä toiseksi kappaleeksi ”Rakennukselle tulee valita mahdollisimman suotuista paikka siten, että rakentaminen on mahdollisimman vähän ympäristöä kuormittava sekä talon perustusten kuin pihan ja talousrakennusten rakentamisenkin osalta, kuitenkin vähintään 4m etäisyydelle kiinteistön rajasta. Ranta-alueilla vesistön vaarantaminen ja kaikki päästöt veteen on kielletty kokonaan ja myös rakennusaikana. ”

Puheenjohtaja totesi, että Kirsi Ferin on tehnyt vastaesityksen, jota ei ole kannatettu, joten se raukeaa kannattamattomana.

Tauko

Kokouksessa pidettiin tauko kello 15.23-15.33.

Vastaesitys 4

Keskustelun kuluessa kaupunkikehityslautakunnan puheenjohtaja Kari Haanmäki esitti jäsenten Tuukka Sandberg ja Kirsi Ferin kannattamana seuraavan vastaesityksen:

”Muutosesitys 17.3 §:ään Muutetaan määräystä poistamalla talousrakennusten lukumäärää koskeva rajoitus: ”Rakennusalan ulkopuolelle saa sijoittaa alle 30 m² talousrakennuksia niin, etteivät ne sijoitu rannan suojavyöhykkeelle.” Perustelu: Talousrakennusten lukumäärän rajoittamiselle ei ole esitetty erityistä perustetta. Esimerkiksi rakennuspaikalla voisi olla sauna ja sen yhteydessä erillinen grillikatos, mutta nykyinen määräys rajoittaisi perusteettomasti talousrakennusten määrää. Olennaista on rakennusten koko, sijoittuminen ja vaikutukset ympäristöön, ei niiden lukumäärä.”

Puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu vastaesitys, josta ei olla yksimielisiä, joten siitä on äänestettävä.

Äänestys 2

Puheenjohtajan esityksestä suoritettiin sähköinen äänestys seuraavasti ne, jotka kannattavat pohjaesitystä äänestävät JAA ne, jotka kannattavat Haanmäen vastaesitystä §:ään 17.3 äänestävät EI.

JAA: 6 ääntä (Alén Krista, Turpeinen Olavi, Sarin Teuvo, Mäkinen Virpi, Erävalo Esa, Tuomivuo Sari)

El: 7 ääntä (Sandberg Tuukka, Pajuoja Matti, Ferin Kirsi, Tiainen Juho, Maisi Hanna, Sassi Jukka, Haanmäki Kari)

Puheenjohtaja totesi, että äänin 6-7 Haanmäen vastaesitys rakennusjärjestysehdotuksen § 17.3 osalta on tullut kaupunkikehityslautakunnan päätökseksi.

Vastaesitys 5

Keskustelun kuluessa kaupunkikehityslautakunnan jäsen Kirsi Ferin teki seuraavan vastaesityksen:

“Kaupunkikehityslautakunta päättää Rakennusjärjestyksen kohdassa 17.5§ poistaa toisen kappaleen kokonaan.”

Puheenjohtaja totesi, että Kirsi Ferin on tehnyt vastaesityksen, jota ei ole kannatettu, joten se raukeaa kannattamattomana.

Vastaesitys 6

Keskustelun kuluessa kaupunkikehityslautakunnan jäsen Kirsi Ferin teki seuraavan vastaesityksen:

“Kaupunkikehityslautakunta päättää Rakennusjärjestyksen kohdassa 17.6§ 1. lisätä toisen kappaleeseen sanojen "tonttia ei saa" jälkeen sanat "asemakaava-alueella", 2. lisätä kolmannen kappaleen neljänneksi sanaksi "asemakaava" ja seitsemänneksi ja kahdeksanneksi sanaksi "ja käytöstä", 3. poistaa sanat "yli kolme metriä korkeiden", 4. lisätä sanan "rumentavan" jälkeen sanat "ja vaarantavan", 5. korvata viimeisen lauseen lauseella "Kuitenkin omalla pihalla voi omaan käyttöön kuivata ja varastoida polttopuita palomääräykset huomioiden siististi pinottuna." ”

Puheenjohtaja totesi, että Kirsi Ferin on tehnyt vastaesityksen, jota ei ole kannatettu, joten se raukeaa kannattamattomana.

Vastaesitys 7

Keskustelun kuluessa kaupunkikehityslautakunnan jäsen Kirsi Ferin teki seuraavan vastaesityksen:

“Kaupunkikehityslautakunta päättää Rakennusjärjestyksen kohdassa 19§ 1. muuttaa liikuteltavan laitteen paikallaan pitämisen enimmäisajaksi 7kk kalenterivuodessa sekä 2. poistaa viimeisen virkkeen.”

Puheenjohtaja totesi, että Kirsi Ferin on tehnyt vastaesityksen, jota ei ole kannatettu, joten se raukeaa kannattamattomana.

Vastaesitys 8

Keskustelun kuluessa kaupunkikehityslautakunnan jäsen Kirsi Ferin teki seuraavan vastaesityksen:

“Kaupunkikehityslautakunta päättää Rakennusjärjestyksen kohdassa 23§ korvata 1. otsikon muotoon "Kevytrakenteiset kasvihuoneet ja pressutallit", 2. korvata tekstin seuraavaan muotoon:
" Kevytrakenteiset muovilla tai ohuella kennolla katetut kausikasvihuoneet, joissa ei ole kiinteää omaa tekniikkaa kuten lämmitysjärjestelmää, kasteluautomaatiikkaa tai lisävaloja, eikä huonetta ole perustettu kiinteillä perustuksilla, on vapautettu rakentamisluvasta. Niitä ei lueta rakennuksiksi, eikä niitä lasketa rakennusalaan. Kaava-alueella ja ranta-alueilla kausikasvihuoneen enimmäisala on 5% kasvipeitteisestä pihasta. Kasvihuone on oltava vähintään 2m etäisyydellä tontin rajasta. Kevytrakenteisestä kasvihuoneesta on huolehdittava, se on rikkoutuessa korjattava ja kasvihuone tulee hävittää asianmukaisesti sen käytön päätyttyä. Kiinteästi perustetut lasikasvihuoneet luetaan rakennusalaan ja ne tarvitsevat rakentamisluvan.

Kevytrakenteiset pressuautotallit tai -suojat, joissa ei ole mitään teknistä järjestelmää kuten valaistusta tai lämmitystä, eikä niitä ole perustettu kiinteästi, on vapautettu rakentamisluvasta. Kaava-alueella ja ranta-alueilla pressurakenteiset suojat tulee olla väliaikaisia suojia esim. rakennusaikaisia tai muutoin selkeästi väliaikaisella tarpeella perusteltuja. Talli on sijoitettava vähintään 2m etäisyydelle tontin rajasta. Niiden kunnosta on huolehdittava ja rikkoutuessaan ne on korjattava tai poistettava asianmukaisesti. Pressusuojia saa olla enintään 5% pihan pinta-alasta ja väritykseltään ne on oltavaa ympäristöönsä sopivia.

Kaava- ja ranta-alueen ulkopuolella kausikasvihuoneet, jotka on tarkoitettu omatarvekäyttöön, on vapautettu rakentamisluvasta. Kausikasvihuoneita saa rakentaa enintään tontin rakennusoikeutta vastaavan määrän, mutta pinta-alaa ei lasketa rakennusalaan. Kasvihuoneesta on huolehdittava, se on rikkoutuessa korjattava ja kasvihuone tulee hävittää asianmukaisesti sen käytön päätyttyä.

Maatalouden tai kasvituotannon kaupallisiin tarpeisiin suuret (yli 100m²) kasvihuoneet ja pressuhallit tarvitsevat rakentamisluvan. Myös pienemmät ympärivuotiset kasvihuoneet joissa on kiinteää tekniikkaa, tarvitsevat rakentamisluvan. Kevytrakenteiset kasvutunnelit on vapautettu rakentamisluvasta kokonaan””

Puheenjohtaja totesi, että Kirsi Ferin on tehnyt vastaesityksen, jota ei ole kannatettu, joten se raukeaa kannattamattomana.

Vastaesitys 9

Keskustelun kuluessa kaupunkikehityslautakunnan jäsen Krista Alén esitti jäsen Virpi Mäkisen kannattamana seuraavan vastaesityksen:

“Esitän, että rakennusjärjestys palautetaan vastaamaan 10.9.2026 kaupunkikehityslautakunnan lupajaoston pohjaesitystä pykälän 25§ osalta.”

Puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu vastaesitys, josta ei olla yksimielisiä, joten siitä on äänestettävä.

Äänestys 3

Puheenjohtajan esityksestä suoritettiin sähköinen äänestys seuraavasti ne, jotka kannattavat pohjaesitystä äänestävät JAA ne, jotka kannattavat Alénin vastaesitystä §:ään 25 äänestävät EI.

JAA: 9 ääntä (Tuomivuo Sari, Pajuoja Matti, Tiainen Juho, Erävalo Esa, Ferin Kirsi, Haanmäki Kari, Maisi Hanna, Sassi Jukka, Sandberg Tuukka)
EI: 4 ääntä (Sarin Teuvo, Alén Krista, Mäkinen Virpi, Turpeinen Olavi)

Puheenjohtaja totesi, että äänin 9-4 pohjaesitys rakennusjärjestysehdotuksen § 25 osalta on tullut kaupunkikehityslautakunnan päätökseksi.

Vastaesitys 10

Keskustelun kuluessa kaupunkikehityslautakunnan jäsen Kirsi Ferin teki seuraavan vastaesityksen:

“Kaupunkikehityslautakunta päättää Rakennusjärjestyksen kohdassa 25§ 1. korvata ensimmäisen lauseen kaksi viimeistä sanaa sanoilla "vähintään 1000m²", 2. poistaa toisen ja kolmannen lauseen lainvastaisena, 3. poistaa tarpeettomat lisämääräykset, jotka 1. ja 2. muutos tekee tarpeettomaksi, 4. poistaa kolmannen kappaleen kokonaan, 5. korvata viides kappale tekstillä: " Rakennuspaikalle tulee mahtua tarvittavien rakennusten lisäksi riittävät ja tarkoituksenmukaiset pihan toiminnot, tiet ja oleskelualueet, jäte- ja huleveden ympäristömääräykset täyttävät käsittelyt

sekä puhtaan veden saanti. Hyvälle rakennuspaikalle ei tarvita isoja massansiirtoja, täyttöjä tai räjäytyksiä. Pehmeälle ja märälle paikalle rakentamista tulee välttää eikä pohjaveden pintaa saa mennä 1,5m lähemmäksi. Uusi rakennuspaikka ei saa tarvita koko tontin osalta täyttöä ylemmälle tasolle tai kaivuuta alemmaksi. Hyvällä rakennuspaikalla uudet rakennukset ja piha sulautuvat olemassa olevaan ympäristöön pehmeästi, ja olemassa olevia puita pystytään säästämään vähintään 10%.”

Puheenjohtaja totesi, että Kirsi Ferin on tehnyt vastaesityksen, jota ei ole kannatettu, joten se raukeaa kannattamattomana.

Vastaesitys 11

Keskustelun kuluessa kaupunkikehityslautakunnan jäsen Kirsi Ferin teki seuraavan vastaesityksen:

“Kaupunkikehityslautakunta päättää Rakennusjärjestyksen kohdassa 26§ poistaa toisen kappaleen kokonaan.”

Puheenjohtaja totesi, että Kirsi Ferin on tehnyt vastaesityksen, jota ei ole kannatettu, joten se raukeaa kannattamattomana.

Poistuminen

Vammaisneuvoston edustaja Marsa Valtonen poistui kokouksesta kello 16.16 tämän asian käsittelyn aikana.

Vastaesitys 12

Keskustelun kuluessa kaupunkikehityslautakunnan jäsen Hanna Maisi esitti jäsenten Juho Tiainen, Kari Haanmäki ja Matti Pajuoja kannattamana seuraavan vastaesityksen:

“Kappaleen 26.1§:n viimeinen kappale pitäisi kuulua näin: Sivurakennus ei muodosta itsenäistä rakennuspaikkaa eikä sivuasuntoa saa erottaa kiinteistötoimituksella omaksi kiinteistöksi.”

Puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu vastaesitys, josta ei olla yksimielisiä, joten siitä on äänestettävä.

Äänestys 4

Puheenjohtajan esityksestä suoritettiin sähköinen äänestys seuraavasti ne, jotka kannattavat pohjaesitystä äänestävät JAA ne, jotka kannattavat Maisin vastaesitystä §:ään 26.1 äänestävät EI.

JAA: 1 ääntä (Ferin Kirsi)

EI: 12 ääntä (Maisi Hanna, Erävalo Esa, Alén Krista, Turpeinen Olavi, Sandberg Tuukka, Tuomivuo Sari, Sarin Teuvo, Pajuoja Matti, Haanmäki Kari, Tiainen Juho, Mäkinen Virpi, Sassi Jukka)

Puheenjohtaja totesi, että äänin 1-12 Maisin vastaesitys rakennusjärjestysehdotuksen § 26.1 osalta on tullut kaupunkikehityslautakunnan päätökseksi.

Vastaesitys 13

Keskustelun kuluessa kaupunkikehityslautakunnan jäsen Kirsi Ferin esitti jäsen Virpi Mäkisen kannattamana seuraavan vastaesityksen:

“Kaupunkikehityslautakunta päättää Rakennusjärjestyksen kohdassa 26.1§ 1. lisätä rakennusoikeuden määräksi 20% tontin pinta-alasta, 2. poistaa vaatimukset rakennusten kerrosalojen tai enimmäismäärien rajoituksesta, 3. sallia samalla kiinteistöllä liiketoimintaan tarvittavat rakennukset ja piha-alueet, mutta niin, että ympäristölupamääräykset täyttyvät, 4. sallia sivuasunnot tai usean asuinrakennuksen yhteisöt ilman niihin kohdistuvia erillisiä koko rajoituksia, 5. sallia eri käyttötarkoituksessa oleville rakennuksille omat sähkö- ja vesimittarit.”

Puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu vastaesitys, josta ei olla yksimielisiä, joten siitä on äänestettävä.

Äänestys 5

Puheenjohtajan esityksestä suoritettiin sähköinen äänestys seuraavasti ne, jotka kannattavat pohjaesitystä äänestävät JAA ne, jotka kannattavat Ferinin vastaesitystä §:ään 26.1 äänestävät EI.

JAA: 10 ääntä (Tiainen Juho, Sarin Teuvo, Haanmäki Kari, Pajuoja Matti, Sassi Jukka, Sandberg Tuukka, Turpeinen Olavi, Tuomivuo Sari, Maisi Hanna, Alén Krista)

EI: 3 ääntä (Ferin Kirsi, Mäkinen Virpi, Erävalo Esa)

Puheenjohtaja totesi, että äänin 10-3 pohjaesitys rakennusjärjestysehdotuksen § 26.1 osalta on tullut kaupunkikehityslautakunnan päätökseksi.

Vastaesitys 14

Keskustelun kuluessa kaupunkikehityslautakunnan jäsen Kirsi Ferin teki seuraavan vastaesityksen:

“Kaupunkikehityslautakunta päättää Rakennusjärjestyksen kohdassa 26.2§ 1. lisätä kerrosalaksi 15% pinta-alasta, 2. poistaa asuinrakennuksen kerrosalan enimmäisrajan, 3. korottaa talousrakennusten yhteenlasketun kerrosalan 250m², ja 4. poistaa neljännen kappaleen kokonaan.”

Puheenjohtaja totesi, että Kirsi Ferin on tehnyt vastaesityksen, jota ei ole kannatettu, joten se raukeaa kannattamattomana.

Vastaesitys 15

Keskustelun kuluessa kaupunkikehityslautakunnan jäsen Kirsi Ferin teki seuraavan vastaesityksen:

“Kaupunkikehityslautakunta päättää Rakennusjärjestyksen kohdassa 26.3§ 1. sallia mautiloilla tilan elinkeinon tai sivuelinkeinon tarvittavien rakennusten rakentaminen enintään 20% rakennuspaikan pinta-alasta, mikäli ympäristömääräykset tai ruokaviraston antamat määräykset mm eläinten pidosta täyttyvät, 2. poistaa muut rajoitteet.”

Puheenjohtaja totesi, että Kirsi Ferin on tehnyt vastaesityksen, jota ei ole kannatettu, joten se raukeaa kannattamattomana.

Vastaesitys 16

Keskustelun kuluessa kaupunkikehityslautakunnan jäsen Kirsi Ferin teki seuraavan vastaesityksen:

“Kaupunkikehityslautakunta päättää Rakennusjärjestyksen kohdassa 26.4§, että 1. kiinteistö voi muodostaa itsenäisen rakennuspaikan myös liiketoimintaa varten, kuitenkin niin, että liiketoiminnan ympäristömääräykset täyttyvät ja toiminnasta ei aiheudu jatkuvaa melu- tai liikennehaittaa naapureille. Haittaa aiheuttavan liiketoiminnan rakentamislupa käsitellään poikkeamisluvalla selvitysten ja lausuntojen pohjalta. Rakennusoikeuden määräksi sallitaan 20% tontin pinta-alasta, ja tarvittaessa rakennusoikeutta voi pyytää lisää, ja sitä myönnetään, ellei selkeää perusteltua estettä ole. 2. lautakunta päättää poistaa kohdan valmistelun tekstin kokonaan.”

Puheenjohtaja totesi, että Kirsi Ferin on tehnyt vastaesityksen, jota ei ole kannatettu, joten se raukeaa kannattamattomana.

Vastaesitys 17

Keskustelun kuluessa kaupunkikehityslautakunnan jäsen Kirsi Ferin teki seuraavan vastaesityksen:

“Kaupunkikehityslautakunta päättää Rakennusjärjestyksen kohdassa 27§ 1. sallia 10% kerrosalaksi rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin vähintään 200m², ja kuitenkin vain jos tontilla on riittävästi rakentamiseen sopivaa aluetta, 2. poistaa kaikki muut määräykset.”

Puheenjohtaja totesi, että Kirsi Ferin on tehnyt vastaesityksen, jota ei ole kannatettu, joten se raukeaa kannattamattomana.

Vastaesitys 18

Keskustelun kuluessa kaupunkikehityslautakunnan puheenjohtaja Kari Haanmäki esitti jäsen Kirsi Ferinin kannattamana seuraavan vastaesityksen:

“Muutosesitys 27 §:ään Muutetaan vapaa-ajan asuinrakennuksen enimmäiskerrosala 150 m²ä 300 m² ja poistetaan pykälän viimeinen kappale. Perustelu: Muutos parantaa Lohjan vapaa-ajan asumisen edellytyksiä ja lisää kaupungin vetovoimaa. Vastaava rakennusoikeus on käytössä myös naapurikunnissa, esimerkiksi Vihdissä. Lohjan tulee olla vähintään yhtä vetovoimainen ja kilpailukykyinen vapaa-ajan asumisen kuntana.”

Puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu vastaesitys, josta ei olla yksimielisiä, joten siitä on äänestettävä.

Äänestys 6

Puheenjohtajan esityksestä suoritettiin sähköinen äänestys seuraavasti ne, jotka kannattavat pohjaesitystä äänestävät JAA ne, jotka kannattavat Haanmäen vastaesitystä §:ään 27 äänestävät EI.

JAA: 5 ääntä (Mäkinen Virpi, Turpeinen Olavi, Tuomivuo Sari, Alén Krista, Sarin Teuvo)

EI: 8 ääntä (Sandberg Tuukka, Maisi Hanna, Sassi Jukka, Ferin Kirsi, Tiainen Juho, Erävalo Esa, Haanmäki Kari, Pajuojja Matti)

Puheenjohtaja totesi, että äänin 5-8 Haanmäen vastaesitys rakennusjärjestysehdotuksen § 27 osalta on tullut kaupunkikehityslautakunnan päätökseksi.

Poistuminen

Kaupungingeodeetti Rita Pihlaja poistui kokouksesta kello 16.45 tämän asian käsittelyn aikana.

Vastaesitys 19

Keskustelun kuluessa kaupunkikehityslautakunnan jäsen Kirsi Ferin teki seuraavan vastaesityksen:

“Kaupunkikehityslautakunta päättää Rakennusjärjestyksen kohdassa 30§ 1. todeta, että eläinten pitoa ohjaa/määrää ruokavirasto ja isojen eläinmäärien pitoon tarvitaan ympäristölupa, 2. todeta, että tuotantoeläimissä alle 3 eläinyksikköä luetaan lemmikeiksi, ja lemmikkejä voi naapureiden kirjallisella suostumuksella pitää myös asemakaava-alueella, mikäli niistä ei koidu ympäristö haittaa tai vaaraa ja eläinten pitoon on olemassa määräykset täyttävät tilat, 3. poistaa toisen kappaleen, 4. vaihtaa kolmannessa lauseessa ”rajasta” sanan tilalle ”asuinrakennuksesta” ja jatkaa lausetta ” , tai naapuri voi kirjallisella sopimuksella sallia etäisyyden pienemmäksi.” , 5. todeta, että eläinten pidosta ei saa aiheutua ravinnevalumia vesistöihin ja että kaikkia eläintenpidon ympäristövaatimuksia on noudatettava myös lemmikkien kohdalla, 6. poistaa yhdeksännen kappaleen.”

Puheenjohtaja totesi, että Kirsi Ferin on tehnyt vastaesityksen, jota ei ole kannatettu, joten se raukeaa kannattamattomana.

Vastaesitys 20	<p>Keskustelun kuluessa kaupunkikehityslautakunnan jäsen Esa Erävalo teki seuraavan vastaesityksen:</p> <p>“Muutetaan 30 § toisen kappaleen sana "kanalaa" sanoiksi "yli 20 kanan kanalaa".”</p> <p>Puheenjohtaja totesi, että Esa Erävalo on tehnyt vastaesityksen, jota ei ole kannatettu, joten se raukeaa kannattamattomana.</p>
Vastaesitys 21	<p>Keskustelun kuluessa kaupunkikehityslautakunnan jäsen Kirsi Ferin teki seuraavan vastaesityksen:</p> <p>“Kaupunkikehityslautakunta päättää Rakennusjärjestyksen kohdassa 32§ poistaa pykälän epäselvänä ja tarkoituksettomana”</p> <p>Puheenjohtaja totesi, että Kirsi Ferin on tehnyt vastaesityksen, jota ei ole kannatettu, joten se raukeaa kannattamattomana.</p>
Tauko	Kokouksessa pidettiin tauko kello 16.56-17.03.
Vastaesitys 22	<p>Keskustelun kuluessa kaupunkikehityslautakunnan jäsen Krista Alén esitti jäsen Virpi Mäkisen kannattamana seuraavan vastaesityksen:</p> <p>“Esitän, että rakennusjärjestys palautetaan vastaamaan 10.9.2026 kaupunkikehityslautakunnan lupajaoston pohjaesitystä pykälän 52§ osalta.”</p> <p>Puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu vastaesitys, josta ei olla yksimielisiä, joten siitä on äänestettävä.</p>
Äänestys 7	<p>Puheenjohtajan esityksestä suoritettiin sähköinen äänestys seuraavasti ne, jotka kannattavat pohjaesitystä äänestävät JAA ne, jotka kannattavat Alénin vastaesitystä §:ään 52 äänestävät EI.</p> <p>JAA: 9 ääntä (Tiainen Juho, Sassi Jukka, Tuomivuo Sari, Sandberg Tuukka, Maisi Hanna, Erävalo Esa, Haanmäki Kari, Pajuoja Matti, Ferin Kirsi)</p> <p>EI: 4 ääntä (Turpeinen Olavi, Mäkinen Virpi, Alén Krista, Sarin Teuvo)</p> <p>Puheenjohtaja totesi, että äänin 9-4 pohjaesitys rakennusjärjestysehdotuksen § 52 osalta on tullut kaupunkikehityslautakunnan päätökseksi.</p>
Vastaesitys 23	<p>Keskustelun kuluessa kaupunkikehityslautakunnan jäsen Kisi Ferin esitti jäsen Esa Erävalon kannattamana seuraavan vastaesityksen:</p> <p>“Kaupunkikehityslautakunta päättää lisätä Rakennusjärjestyksen kohdassa 52§ vesikäymäöistä: ”Rakentamisluvan yhteydessä kiinteistölle hyväksytään LVI-suunnittelijan suunnittelema ympäristösuojelulain mukainen jätevesien käsittely, jossa on huomioitu järjestelmän sijoittelu tontilla ja kaikki vaaditut suojaetäisyydet ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti. Vesistöjen läheisyydessä ja pohjavesialueella jätevesistä ei saa päätyä ravinteita luonnon vesiin. Alueilla, jossa viemäriverkkoa ei ole, sallitaan Suomessa hyväksytyt pienpuhdistamot ja maaperäkäsittelyjärjestelmät, jos niiden toteutus tontilla on turvallisesti mahdollista. Puhdistamot voivat olla myös useamman kiinteistön yhteisiä puhdistamoja. Kiinteistökohtainen jätevesien puhdistus vähentää Lohjan keskitetyn jätevesipuhdistamon kuormitusta. Ranta-alueilla, pohjavesialueilla ja pienillä tonteilla, joissa puhdistamojen rakentaminen ei onnistu tilan</p>

puutteen tai käytön vähyys vuoksi, sallitaan vesikäymälän yhteyteen myös umpisäiliöt. Määräys koskee uusia rakennuspaikkoja sekä olemassa olevien rakennusten luvanvaraisia muutostöitä.”

Puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu vastaesitys, josta ei olla yksimielisiä, joten siitä on äänestettävä.

Äänestys 8

Puheenjohtajan esityksestä suoritettiin sähköinen äänestys seuraavasti ne, jotka kannattavat pohjaesitystä äänestävät JAA ne, jotka kannattavat Ferinin vastaesitystä §:ään 52 äänestävät EI.

JAA: 4 ääntä (Sarin Teuvo, Turpeinen Olavi, Mäkinen Virpi, Alén Krista)
EI: 8 ääntä (Pajuoja Matti, Ferin Kirsi, Haanmäki Kari, Sandberg Tuukka, Erävalo Esa, Maisi Hanna, Tiainen Juho, Sassi Jukka)
TYHJÄ: 1 ääntä (Tuomivuo Sari)

Puheenjohtaja totesi, että äänin 4-8-1 Ferinin vastaesitys rakennusjärjestysehdotuksen § 52 osalta on tullut kaupunkikehityslautakunnan päätökseksi.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti

1. osaltaan hyväksyä liitteenä olevan rakennusjärjestysehdotuksen nähtäville asetettavaksi, huomioiden vastaesityksen mukaiset muutokset § 17.2, § 17.3, § 26.1, § 27 ja § 52

2. tehdä kaupunginhallitukselle seuraavan päätösesityksen:

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä liitteenä olevan rakennusjärjestysehdotuksen nähtäville asetettavaksi.

3. tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.

Tiedoksi

Kaupunginhallitus, Rakennusvalvonta

Kaupunginhallitus 02.11.2026

Lisätiedot

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

Oheismateriaali

- Päivitetty OAS 2027
- Lisätietoja rakennusjärjestyksestä

Liite

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

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Ståhl Petra

Päätösesitys

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä liitteenä olevan rakennusjärjestysehdotuksen nähtäville asetettavaksi.

Päätös

Tiedoksi

Johtava rakennustarkastaja Heikkinen

