



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

L126 Braskin aurinkoenergia-alue

LOHJAN 19. KAUPUNGINOSA VIRKKALAN JA 20. KAUPUNGINOSA MAKSJOEN yleisten teiden sekä maatalousalueiden asemakaava ja asemakaavan muutos

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS JA TONTTIJAKO

Lohjan kaupunki • Kaupunkikehitys • Maankäyttö ja logistiikka • Kaavoitus • KSe • 10.6.2026

KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

Lohjan kaupunki

Kaupunkirakenne / Kaavoitus
PL 71, 08101 Lohja
p. 040 188 6100 (asiakaspalvelukeskus)

Käyntiosoite:

Kaupungintalo Monkola
Karstuntie 4
08100 LOHJA

lohja.fi/kaavoitus

Sähköposti:

kaavapalaute(at)lohja.fi (mielipiteet, muistutukset, lausunnot) etunimi.suku-
nimi(at)lohja.fi

Kaavasuunnittelija Klaus Seppänen, puh. 040 686 7391

Kaavoituspäällikkö Hannes Häkkinen, puh. 044 374 0147
Suunnitteluavustaja Noora Pirttikoski
Kaavoitussihteeri Tuula Lintuniemi, puh. 044 362 1600

Kartta-aineisto: NP, Lohjan kaupunki 2025, ellei toisin mainittu
Valokuvat: ©Lohjan kaupunki 2025, ellei toisin mainittu
Viistoilmakuvat: ©Lohjan kaupunki, mittauspalvelut, 2023

KAAVOITUSKONSULTTI

Pasi Lappalainen
Nosto Consulting Oy

YHTEYDENOTOT JA PALAUTE

Jos sinulla on huomautettavaa tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, ota ensisijaisesti yhteyttä vastaavaan kaavoittajaan (Klaus Seppänen). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täydentää koko kaavaprosessin ajan. Voit esittää kirjallisen mielipiteen kaavasta sen ollessa nähtävillä.

Saat taustatietoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmien sisällöstä, osallistumisen ja vuorovaikutuksen suunnittelusta sekä vaikutusten selvittämisestä ja arvioinnista ympäristöministeriön nettisivuilta: www.ymparisto.fi.

SISÄLLYS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA	4
KAAVAN KÄYNNISTYMINEN	4
KAAVOITETTAVA ALUE	5
TAVOITTEET	6
SUUNNITTELUTILANNE	7
VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET	7
MAAKUNTAKAAVA	7
LOHJAN MAANKÄYTÖN RAKENNEMALLI	7
ASEMAKAAVAT	9
ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET	10
KAAVOITUKSEN KULKU, OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN	11

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on alueidenkäyttölain (63 §) mukainen asiakirja, jossa kuvataan kaavan laatimisen yhteydessä noudatettavia osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyitä sekä kaavan vaikutusten arvioinnin periaatteet ja tavat.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään perustiedot kaavahankkeesta ja sen valmisteluprosessista. Siinä kerrotaan kaavahankkeen lähtökohdista, tavoitteista ja aikataulusta, tiedottamisesta sekä siitä, miten osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt on tarkoitus toteuttaa kaavan etenemisen eri vaiheissa. Samalla määritellään osalliset.

Osallisia ovat ne, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Heitä ovat esimerkiksi kaava-alueen maanomistajat, asukkaat ja muut ympäristön käyttäjät. Viranomaiset ja yhteisöt ovat osallisia, kun kaavoitus koskee niiden toimialaa.

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty Lohjan kaupungin 19. kaupunginosan Virkkalan ja 20. kaupunginosan Maksjoen asemakaavan L126 laatimista varten.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua koko kaavaprosessin ajan Lohjan kaupungin internet-sivuilla www.lohja.fi/kaavoitus. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatvön aikana tarpeen mukaan.

KAAVAN KÄYNNISTYMINEN

Helios Nordic Energy Oy on hakenut suunnitteluvараusta kaavoitettavalle alueelle. Kaupunkikehityslautakunta on päättänyt myöntää suunnitteluvараuksen 16.04.2024.

Helios Nordic Energy Oy on solminut vuokrasopimuksen kaupungin kanssa 20.6.2024. Sopimus koskee noin 30,8 ha osaa kiinteistöstä 444-429-3-183 Braskari.

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi asemakaavan L126 vuosien 2026-2028 kaavoitusohjelmaan 3.2.2026 § 6.

L126 Braskin aurinkoenergia-alueen asemakaava ja asemakaavan muutos on tullut vireille kuulutuksella 18.2.2026.



Panoraamanäkymä peltoalueen koillisnurkasta

KAAVOITETTAVA ALUE

Asemakaava L126 Braskin aurinkoenergia-alueen suunnittelualue sijaitsee Hankoniementien (Vt 25) itäpuolella, Hangonradan ja sen ylittävän sillan eteläpuolella. Gunnarlan golfkentän länsipuolella. Suunnittelualue on pinta-alaltaan n. 31,1 ha. Suunnittelualueelle kuuluu Lohjan kaupunginosan 20. Maksjoen tieliikennealuetta ja maatalousaluetta.

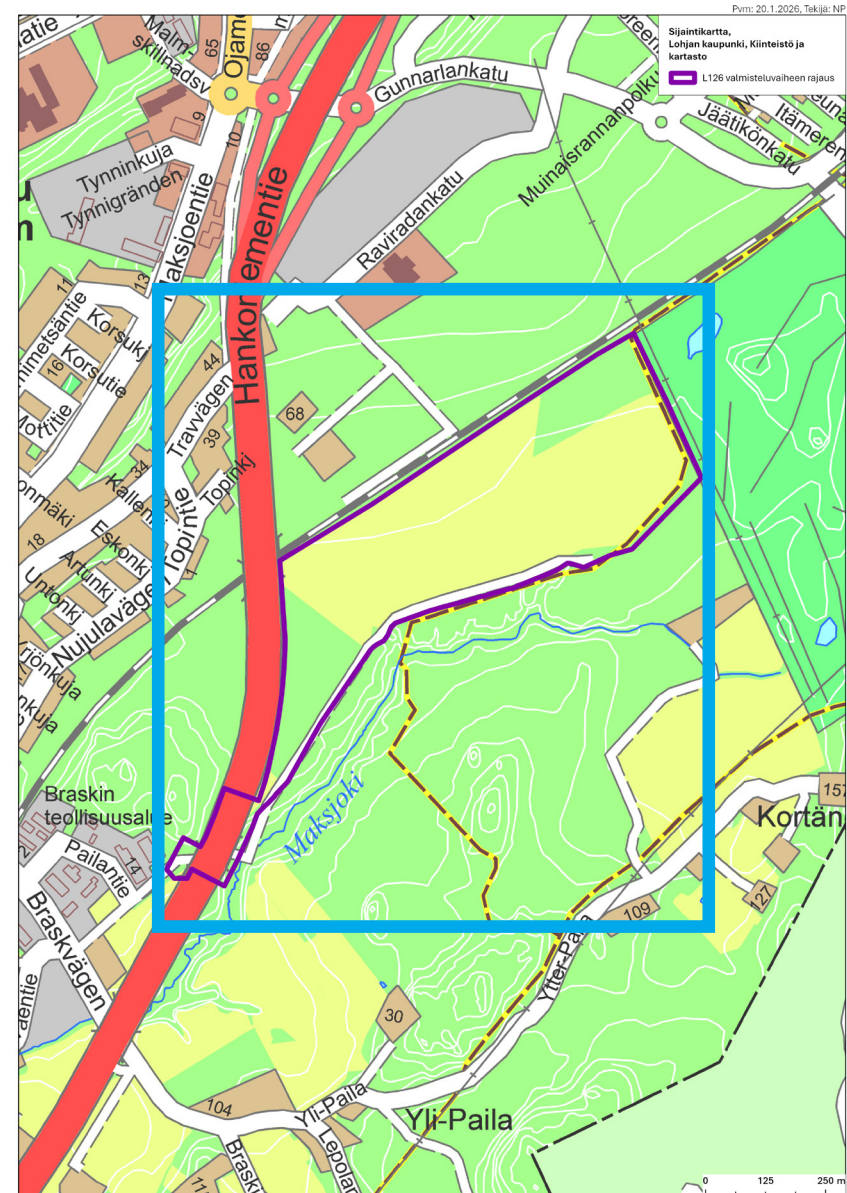
Alue on pääosin kaupungin omistamaa. Pieniä osia (yhteensä alle 6100m²) kaavan alueesta kuuluu yksityisiin kiinteistöihin. Valtio omistaa tiealuetta Vt25:n alikulun ympäristössä.

Kaavan alue sijaitsee alle 4 kilometrin päässä Lohjan keskustasta taajamarakenteen reunalla. Kaava-alueen keskeiset osat ovat tasaista viljeltyä peltoa. Puustoiset alueet ovat taimikkoa ja nuorta puustoa. Lännessä kaava-alue rajautuu Hankoniementiehen (Vt25), jonka alueella on rakennuskaava. Hankoniementien reunalla maasto nousee länttä kohden. Kaava-alueella sijaitsee tärkeä virkistysreitti.

Kaavamuutosalueen rajaus voi tarkentua kaavaprosessin aikana.



Suunnittelualueen sijainti ja alustava rajaus



TAVOITTEET

Tavoitteena on mahdollistaa osalla alueesta aurinkoenergian tuotanto sekä huomioida alustavasti tulevaisuuden tilavaraus mahdolliselle radan eteläpuolen liikennejärjestelyille. Lisäksi tavoitteena on huomioida alueen luontoarvot, ekologisen verkoston ja virkistysreitien jatkuvuus. Myös rautatieliikenteen ja valtatie 25 levenemisen vaatimukset sekä maiseman arvot huomioidaan.

Kaava mahdollistaa yhdyskuntarakenteen eheytyksen ja mahdollistaa virkistysyhteyksien kehittämisen alueella. Kaava-alueen ulkopuolisen Maksjoen uoman luontoarvojen säilyminen varmistetaan.

Kaavalla monipuolistetaan energiantuotantoa ja tuetaan kaupungin HINKU-tavoitteiden toteutumista.

Asemakaavaa laadittaessa noudatetaan AKL 54 §:ssä asemakaavoitukselle asetettuja sisältövaatimuksia, joiden mukaan laadittujen asemakaavojen tarkoitus on luoda ja kehittää hyvää elinympäristöä. Asemakaavalla luodaan mm. edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palveluiden alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia, eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä tulee olla riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Asemakaava tukee voimassa olevan Lohjan Taajamaosayleiskaavan sekä viireillä olevan Taajamaosayleiskaavan päivityksen tavoitteita.

Tavoitteet voivat tarkentua kaavaprosessin edetessä.

ALUSTAVA ASEMAKAAVAN L126 LAATIMISEN TAVOITEAIKATAULU:

Aloitusvaihe, osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä Valmisteluvaihe	02/2026
Ehdotusvaihe	06/2026
Hyväksymisvaihe	9-12/2026



Näkymä eteläreunalta kohti radan ylittävää Vt25:n siltaa

SUUNNITTELUTILANNE

VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

Valtioneuvoston päätös (14.12.2017) valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista on tullut voimaan 1.4.2018. Alueidenkäyttölain mukaisesti mukaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulee huomioida ja niiden toteutumista tulee edistää myös kuntien kaavoituksessa. Tavoitteet on jaoteltu seuraaviin kokonaisuuksiin:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen.
- Tehokas ja kestävä liikennejärjestelmä.
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö.
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat.
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto.

MAAKUNTAKAAVA

Alueidenkäyttölain mukaisesta maakuntakaavasta vastaa Lohjan osalta Uudenmaan liitto. Lohjan alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050:n Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaava. Lisäksi Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavasta jäävät voimaan hallinto-oikeuden päätöksen mukaiset Natura 2000 -aluemerkinnät ja luonnonsuojelualuemerkinnät. Siitä on kumottu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen suunnittelumääräys, joka koskee seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön alarajaa.

Maakuntakaavassa (Uusimaa-kaava 2050) Uudenmaan liitto laatii tällä hetkellä Uudenmaan maakunnallista energian käytön VISIO kaavaa. VISIO-kaavan luonnosvaiheen aineistot olivat nähtävillä ja kommentoitavana verkossa 11.3. – 8.5.2026.

Suunnittelualue on maakuntakaavassa asemakaavoittamatonta aluetta, jota koskevat vain maakuntakaavan yleiset suunnittelumääräykset.

LOHJAN MAANKÄYTÖN RAKENNEMALLI

Lohjan kaupunginvaltuuston 15.6.2022 hyväksymä Lohjan maankäytön rakennemalli kuvaa maankäytön tavoitetilaa ja kehitystä Lohjalla vuosina 2022-2052. Rakennemallilla ei ole alueiden käyttöä suoraan ohjaavaa roolia.

Rakennemallissa kaavan alueen kaakkoispuolella on nauhataajaman lievealue-merkintä. Pääosa kaavan alueesta on työpaikka-alue, jolla KEHÄ-4 YRITYSLOHJA-merkintä. Länsi- ja pohjoispuolella on nauhataajaman ydinalue.

Hanko-Hyvinkää rata ja kuntarakenteen kannalta merkittävä tieyhteys, Vt-25 sijaitsee kaava-alueen reunalla. Rakennemallissa on ekologisen yhteyden merkintä.

Rakennemallissa alueella on kehitettävä ekologinen verkosto merkintä.

YLEISKAAVA

Alueelle on tullut 2.3.2016 voimaan oikeusvaikutteinen taajamayleiskaavaa.

Pääosa suunnittelualueesta on osoitettu monipuoliseksi työpaikka-alueeksi (TP). Ajoneuvoliikenteen eritasoliittymä Hangon radan alitse on osoitettu yleiskaavassa. Yleiskaavassa on osoitettu alueelle virkistys- ja ekologisia yhteyksiä. Kaavan peltoalue ei ole yleiskaavassa maisemallisesti arvokasta (MA) aluetta.

Kaava-alueen eteläpuolella, luonnonarvoiltaan arvokkaalla Maksjoen uomalla, on (luo 10)-merkintä, joka on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä kohde. Kohteen käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen ja eliölajiesiintymien säilyttämisedellytykset. Numero 10 viittaa taajamayleiskaavan selostuksessa olevaan kohdeluetteloon.

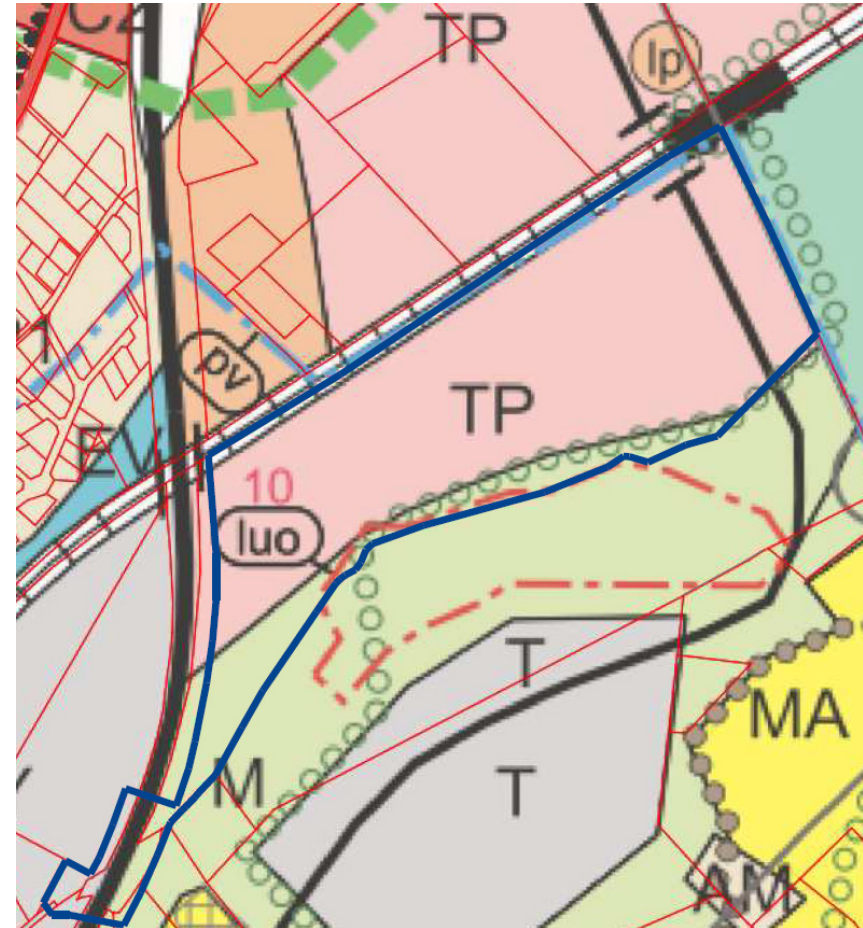
Alueen pohjoispuolella on varaus rautatien asemalle tai seisakkeelle ja liittyn-täliikenteen pysäköintialueelle.

Vireillä oleva taajamayleiskaava (Nauhakaupunki 2050)

Taajamaosayleiskaavan päivitys on tullut vireille 3.5.2023. Kaavaratkaisun tavoite on päivittää neljää pääteemaa, joita ovat asuminen, liikkuminen, kauppa ja työpaikat. Koko kaavatyöhön on kytketty yleinen tavoite ilmastonmuutoksen hillinnästä.

Osayleiskaavan luonnos on ollut nähtävillä 9.4 - 30.4.2025.

Asemakaavassa L126 huomioidaan, että se noudattaa tulevan uuden taajamayleiskaavan tavoitteita. Asemakaavassa alue osoitetaan merkinnällä EN-aur. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi paikallisesti merkittäväksi aurinkovoimatuotannon alueeksi, jossa voidaan varastoida energiaa.



Voimassa oleva taajamaosayleiskaava, jossa suunnittelualueen rajausta sinisellä (Nosto Consulting 2025).

ASEMAKAAVAT

Rakennuskaavat RK001 ja RK006 ovat voimassa Vt 25:n länsipuolella ja radan ylikulkusillalla.

Radan ylittävän sillan eteläpuolella oleva rakennuskaava RK001 on tullut voimaan 20.12.1965. Vt25:n itäpuolella kaava ulottuu kaavan kiinteistön alueelle. Kaavassa RK001 on varaus radan varrella Vt 25:n alittavalle kokoojakadulle. Korvaava alikulku on toteutunut pohjoisemmaksi. RK006 on hyväksytty 20.3.1967.

Vt25:n länsipuolella olevassa rakennuskaavassa RK203 on varaus alueelle johtavalle kadulle 29.3.1999.

Suunnittelualueella ei ole nykyisten kaavojen alueella rakennusoikeutta.

Tonttijako

Alueella ei ole sitovia tonttijakoja.

Rakennusjärjestys

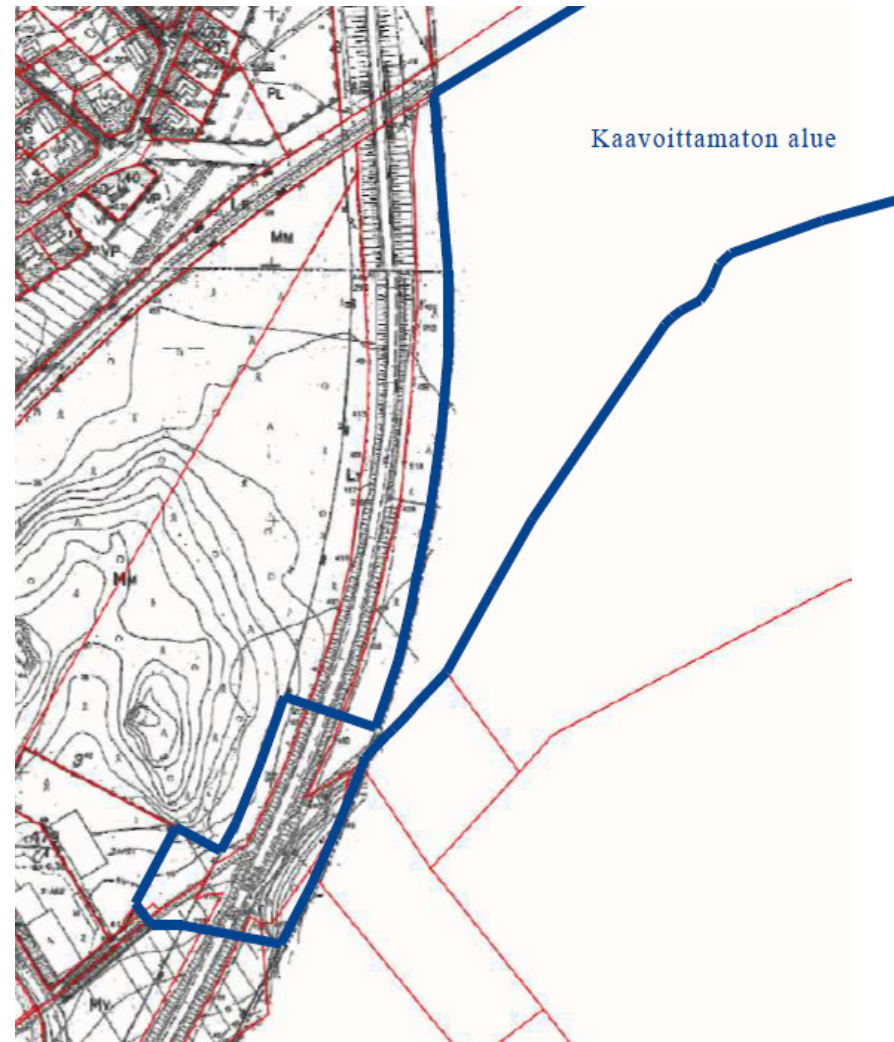
Lohjan rakennusjärjestys on vuodelta 2015.

Lohjan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.5.2015. Uuden rakennusjärjestyksen laatiminen on käynnissä.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa olevaa rakennuskieltoa.

Rakennuskaavojen yhdistelmä, jossa suunnittelualueen raja sinisellä. Nosto Consulting 2025.



ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Alueidenkäyttölain 9 § ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 § mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset on selvitettävä tarpeellisessa määrin. Mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus, aiemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat.

Selvitysten tulee olla riittäviä, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

- Vaikutukset lähialueen elinkeinotoiminnan edellytyksiin ja työpaikkatonttien tarjontaan.
- Vaikutukset virkistysalueiden saavutettavuuteen ja jatkuvuuteen.
- Vaikutukset näkymiin ja maisemaan.
- Vaikutukset pinta- ja pohjavesiin sekä erityisesti Maksjoen vesitasapainoon. Erityisesti hulevesien työaikaisten ratkaisujen vaikutus

pienvesistöihin.

- Vaikutukset luontoarvoihin, monimuotoisuuteen sekä ekologiseen verkostoon.
- Vaikutukset hiilinieluihin.
- Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakentamiseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen?

Arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa.

Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

KAAVOITUKSEN KULKU, OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

OSALLISET

Osallisia ovat suunnittelualueen sekä lähialueiden asukkaat, maanomistajat, hallinto-oikeuden omistajat, kaupunginosayhdistykset, yhteisöt, yrittäjät ja muut tahot, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä lisäksi viranomaiset.

Osallisten listaa tarkistetaan ja tarvittaessa täydennetään suunnittelun aikana

I MAANOMISTAJAT JA ASUKKAAT

- alueen maanomistajat, asukkaat ja yritykset, lähinaapuruston maanomistajat, asukkaat ja yritykset ja kaavan vaikutusalueen asukkaat ja yritykset

II KAUPUNGIN TOIMIALAT

- Kaupunkirakenne
- Tekninen toimi
- kaupunkitekniikka
- vesilaitos
- Kaupunkikehitys
- kiinteistö- ja kartastopalvelut,
- rakennusvalvonta,
- ympäristönsuojelu,
- ympäristöterveyspalvelut
- yrityspalvelut
- Kehittämispalvelut/ilmastoasiantuntija meeri.hartonen@lohja.fi
- Virkistyspalvelut
- Lohjan Liikuntakeskus Oy

III VALTION VIRANOMAISET

Väylävirasto

Uudenmaan elinvoimakeskus

Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus (tulvariski)

Lupa- ja valvontavirasto

Liikenne- ja viestintävirasto Traficom

IV MUUT YHTEISÖT

Uudenmaan liitto,

Länsi-Uudenmaan Museo,

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos,

Caruna Oy,

Fingrid Oy,

DNA Palvelut Länsi-Uusimaa,

Lohjan Ympäristöyhdistys ry.

Lohjan lintutieteellinen yhdistys Hakki ry,

Etelä-Lohjan aluetoimikunta,

Alueella toimivat muut mahdolliset yhteisöt ja yritykset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

VIRANOMAISSYHTEISTYÖ

Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaprosessin aikana. Tarpeen mukaan järjestetään viranomaisneuvotteluja.

ALOITUS- JA VALMISTELUVAIHE

Aloitusvaiheessa laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kootaan kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset, suunnittelun lähtökohdat ja arvioidaan lisäselvitystarpeet.

Kuulutus asemakaavamuutoksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluvaiheen aineisto asetetaan kaupungin viralliselle ilmoitustaululle ja julkaistaan paikallislehdissä ja kaupungin internet-sivuilla.

Lohjan kaupungin kaavoitus asettaa asemakaavanmuutoksesta laaditun valmisteluaineiston nähtäville ja varaa osallisille tilaisuuden mielipiteiden esittämiseen valmisteluaineiston valmisteluvaiheen kuulemistä varten (AKL/ MRA 30§).

Kaavan valmisteluvaiheessa pyydetään lausunnot osallisten luettelon kohdissa II, III ja IV mainituilta organisaatioilta, yrityksiltä ja yhteisöiltä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto asetetaan määräjäksi nähtäville kaupungin viralliselle ilmoitustaululle Lohjan kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelukeskukseen (Karstuntie 4, Lohja) ja kaupungin internet-sivuille (AKL 63§).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua lisäksi koko kaavaprosessin ajan Lohjan kaavoituksessa ja kaupungin internet-sivuilla ja sitä päivitetään kaavatyön aikana tarpeen mukaan.

Osalliset voivat arvioida kaavan merkitystä ja tarvetta osallistua sen valmisteluun, ja esittää osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta mielipiteensä ja valmisteluaineistosta ja selvitysten riittävydestä ennen nähtävilläolon päättymistä.

EHDOTUSVAIHE

Asemakaavan valmisteluaineistosta saatavien lausuntojen ja mielipiteiden perusteella mahdollisesti tarkistettava laadittava asemakaavaehdotus asetetaan kaupunkikehityslautakunnan päätöksellä julkisesti nähtäville (AKL/MRA 27§:n) mukaisesti vähintään 30 päivän ajaksi.

Asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta kuulutetaan kaupun-

gin sähköisellä ilmoitustaululla ja Länsi Uusimaa-lehdessä sekä kaupungin internetsivuilla.

Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä kirjallinen muistutus asemakaavan muutosehdotuksesta ennen nähtävilläolon päättymistä. Muistutus on toimitettava kirjallisesti Lohjan kaupungin kaavoitukseen. Asemakaavan muutosehdotuksesta pyydetään lausunnot tarvittaessa osallisten luettelon kohdissa II, III ja IV mainituilta organisaatioilta, yrityksiltä ja yhteisöiltä.

HYVÄKSYMISVAIHE

Kaupunkikehityslautakunta ja kaupunginhallitus käsittelee asemakaavan muutosehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn muistutukseen (AKL 65§).

Asemakaavan muutoksen ja annetut vastineet hyväksyy kaupunginhallitus. Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on viipymättä lähetettävä tieto niille kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa (AKL 67§).

ASEMAKAAVAN KULKU JA TÄMÄNHETKINEN VAIHE

