Maksjoen alueen suunnitteluvaraus

106/10.00.00/2024

Kaupunkikehityslautakunta 16.04.2024 § 55

Helios Nordic Energy Oy hakee suunnitteluvarausta Maksjoen alueelle kiinteistön 444-429-3-183 Braskari noin 30,8 ha alueelle, hakemuksessa olevan karttaliitteen mukaisesti. Suunnittelun lähtökohtana on kehittää aurinkovoimahanke sähkövarastoineen. Hanke oli esittelyssä kaupunkikehityslautakunnassa 20.3.2024.

Hakemus on jätetty 28.2.2024. Suunnittelualueen varausta on pyydetty kahden vuoden ajaksi, mikä mahdollistaa alueen tarkan kartoituksen niin luonnon kuin teknisen näkökulman kannalta.

Suunnitteluvarausalueen suunnitteluvaiheen sekä mahdollisen asemakaavoituksen kustannukset tulevat varauksen haltijan kustannettaviksi. Mahdollisesti tulevan asemakaavoituksen edellyttämät riittävät selvitykset, lausuntojen hankkiminen ja vaihtoehtojen tutkimiset sekä muut kaavaprosessiin liittyvät toimenpiteet, mukaan lukien kaupungin kaavoituksen työ- ja muut kustannukset, tehdään suunnitteluvarauksen haltijan kustannuksella.

Lohjan kaupungin kaavoituksen asiantuntemus on kohtuullisessa määrin käytettävissä selvitys- ja vaihtoehtotarpeiden määrittelemisessä sekä työn ohjauksessa (jossa kaupungilla on keskeinen rooli) ja prosessiin liittyvässä kuntalaisten osallistamisessa.

Asemakaavan tultua lainvoimaiseksi Helios Nordic Energy Oy tai sen suoraan tai epäsuoraan hallinnoima perustettava yhtiö vuokraa tai ostaa kaupungilta hankkeen toteuttamiseen tarvittavat aluevaraukset vähintään hinnalla, jonka kaupungin tilaamat puolueettomat arvioijat ovat määritelleet alueelle. Vuokravaihtoehdossa vuosivuokra on 5 % myyntihinnasta. Myynnissä ja vuokrauksessa sovelletaan kaupungin tontinmyyntiehtoja.

Helios Nordic Energy Oy tekee suunnitteluvarauksen edellyttämän suunnittelun ja selvitystyön omalla kustannuksellaan ja riskillään. Kaupungille ei aiheudu niistä mitään korvausvelvoitetta. Mahdollisen asemakaavoituksen ottamisesta kaavoitusohjelmaan päätetään erikseen, kun tai jos suunnittelu on edennyt riittävän pitkälle.

Lisätiedot

vs. maankäyttöinsinööri Anthony Bange, anthony.bange@lohja.fi

Oheismateriaali

-Karttaote; 1 sivu,
-Suunnitteluvaraushakemus; 2 sivua ja
-Helios Nordic Energy esittely, suunnitteluvarauksen liite; 11 sivua.

Esittelijä

Kaupunkikehitysjohtaja Puistosalo Pekka

Päätösesitys

Kaupunkikehityslautakunta päättää varata Helios Nordic Energy Oy:lle kiinteistöstä 444-429-3-183 Braskari noin 30,8 ha alueen karttaliitteen mukaisesti 1.6.2026 saakka seuraavin ehdoin:

Suunnitteluvarausalueen suunnitteluvaiheen sekä mahdollisen asemakaavoituksen kustannukset tulevat varauksen haltijan kustannettaviksi. Mahdollisesti tulevan asemakaavoituksen edellyttämät

riittävät selvitykset, lausuntojen hankkiminen ja vaihtoehtojen tutkimiset sekä muut kaavaprosessiin liittyvät toimenpiteet, mukaan lukien kaupungin kaavoituksen työ- ja muut kustannukset, tehdään suunnitteluvarauksen haltijan kustannuksella.

Lohjan kaupungin kaavoituksen asiantuntemus on kohtuullisessa määrin käytettävissä selvitys- ja vaihtoehtotarpeiden määrittelemisessä sekä työn ohjauksessa ja prosessiin liittyvässä kuntalaisten osallistamisessa.

Asemakaavan tultua lainvoimaiseksi Helios Nordic Energy Oy tai sen suoraan tai epäsuoraan hallinnoima perustettava yhtiö vuokraa tai ostaa kaupungilta hankkeen toteuttamiseen tarvittavat aluevaraukset vähintään hinnalla, jonka kaupungin tilaamat puolueettomat arvioijat ovat määritelleet alueelle. Vuokravaihtoehdossa vuosivuokra on 5 % myyntihinnasta. Myynnissä ja vuokrauksessa sovelletaan kaupungin tontinmyyntiehtoja.

Helios Nordic Energy Oy tekee suunnitteluvarauksen edellyttämän suunnittelun ja selvitystyön omalla kustannuksellaan ja riskillään. Kaupungille ei aiheudu niistä korvausvelvoitetta. Mahdollisen asemakaavoituksen ottamisesta kaavoitusohjelmaan päätetään erikseen, kun tai jos suunnittelu on edennyt riittävän pitkälle.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti esityksen mukaan.

Täytäntöönpano

Ote / sähköposti: suunnitteluvarauksen hakijan edustaja

Ote / sähköposti: kaupunkikehitysjohtaja Pekka Puistosalo, kaavoituspäällikkö Kristiina Rinkinen, kaupungingeodeetti Tapio Ruutiainen

---

Kaupunkikehityslautakunta 29.10.2026

Helios Nordic Energy Oy:lle on myönnetty suunnitteluvaraus Maksjoen alueelle kaupunkikehityslautakunnan päätöksellä 16.4.2024 § 55. Kaupunkikehityslautakunta on päättänyt 22.5.2024 § 78 maanvuokrata alueen em. toimijalle. Maanvuokrasopimus on allekirjoitettu ja vuokra-ajan on tarkoitus alkaa, kun vuokralainen liittyy valtakunnalliseen sähkö-verkkoon, tekee liittymissopimuksen ja alueen asemakaava tulee voimaan. Mikäli mm. asemakaava ei ole voimaantullut 31.12.2030 mennessä, purkaantuu maanvuokrasopimus. Täten itse suunnitteluvarauksen ns. maavaraus sekä hinnan määritys ovat jo kunnossa.

Voimassaolevan maapoliittisen ohjelman mukaan suunnitteluvarauksiin liittyy varausmaksu 1.7.2025 alkaen. Ottaen huomioon, että suunnitteluvaraus sekä maanvuokrasopimus on päätetty ja maanvuokrasopimus allekirjoitettu ennen 1.7.2025, ei tähän suunnitteluvarauksen jatkoon käytetä tätä suunnitteluvarauksen varausmaksua.

Toimija on 9.10.2026 päivätyllä sähköpostilla hakenut jatkoaikaa suunnitteluvaraukselle 31.12.2027 saakka.

Asemakaavaprosessi L126 Braskin aurinkoenergia-alue on tullut vireille 18.2.2026. Kaupunkikehityslautakunta päätti 10.6.2026 § 75 asettaa asemakaavan ja tonttijaon nähtäville. Asemakaava aineisto ja tonttijako on pidetty nähtävillä 19.8-18.9.2026.

Asemakaava on siis jo edennyt ehdotusvaiheeseen. Myös asemakaavan etenemisen aikataulun vuoksi on perusteltua puoltaa jatkoaikaa.

Suunnitteluvarausalueen suunnitteluvaiheen sekä asemakaavoituksen kustannukset tulevat varauksen hakijan kustannettaviksi. Mahdollisesti tulevan asemakaavamuutoksen edellyttämät riittävät selvitykset, lausuntojen hankkiminen ja vaihtoehtojen tutkimiset sekä muut kaavaprosessiin liittyvät toimenpiteet, mukaan lukien kaupungin työ- ja muut kustannukset, tehdään suunnitteluvarauksen hakijan kustannuksella.

Lisätiedot

kaupungingeodeetti Rita Pihlaja, rita.pihlaja@lohja.fi ja maanmittausinsinööri Anthony Bange, anthony.bange@lohja.fi.

Oheismateriaali

-Suunnitteluvarauksen jatkohakemus, Helios Nordic Energy Finland Oy, saap. 9.10.2026 ja
-karttaote suunniteluvaraus alueesta.

Esittelijä

vs. Kaupunkirakennejohtaja Häkkinen Hannes

Päätösesitys

Kaupunkikehityslautakunta päättää jatkaa Helios Nordic Energy Oy:n suunnitteluvarausta 31.12.2027 saakka aiemman suunnitteluvarauksen mukaisin ehdoin lukuunottamatta maavarauksen sekä hinnanmääritys-kohtia. Suunnitteluvarausalueen suunnitteluvaiheen sekä asemakaavoituksen kustannukset tulevat varauksen hakijan kustannettaviksi.

Päätös

Tiedoksi

Ote / sähköposti: suunnitteluvarauksen hakijan edustaja.

Ote / sähköposti: vs.kaupunkirakennejohtaja Hannes Häkkinen, vs. kaavoituspäällikkö Kaisa Leppikangas, kaupungingeodeetti Rita Pihlaja ja kaavasuunnittelija Klaus Seppänen.