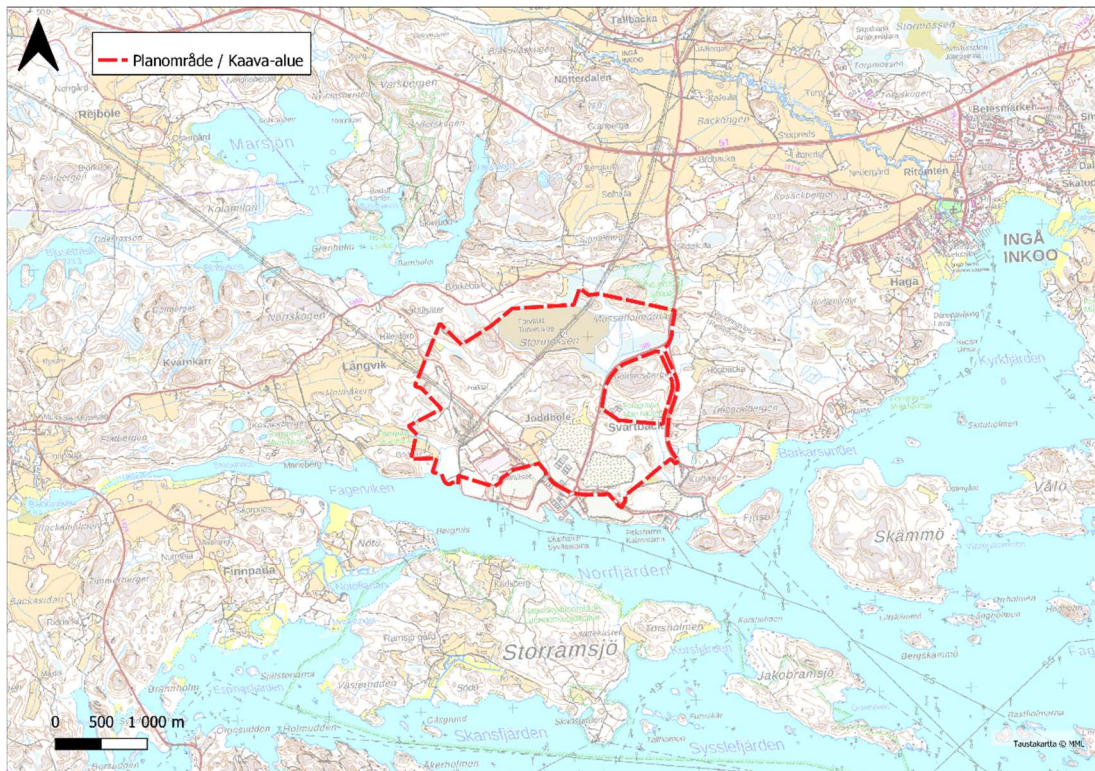




Joddböle V asemakaavamuutos

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



FCG Finnish Consulting Group Oy

29.5.2024/ tarkistettu 5.6.2024

1 Johdanto

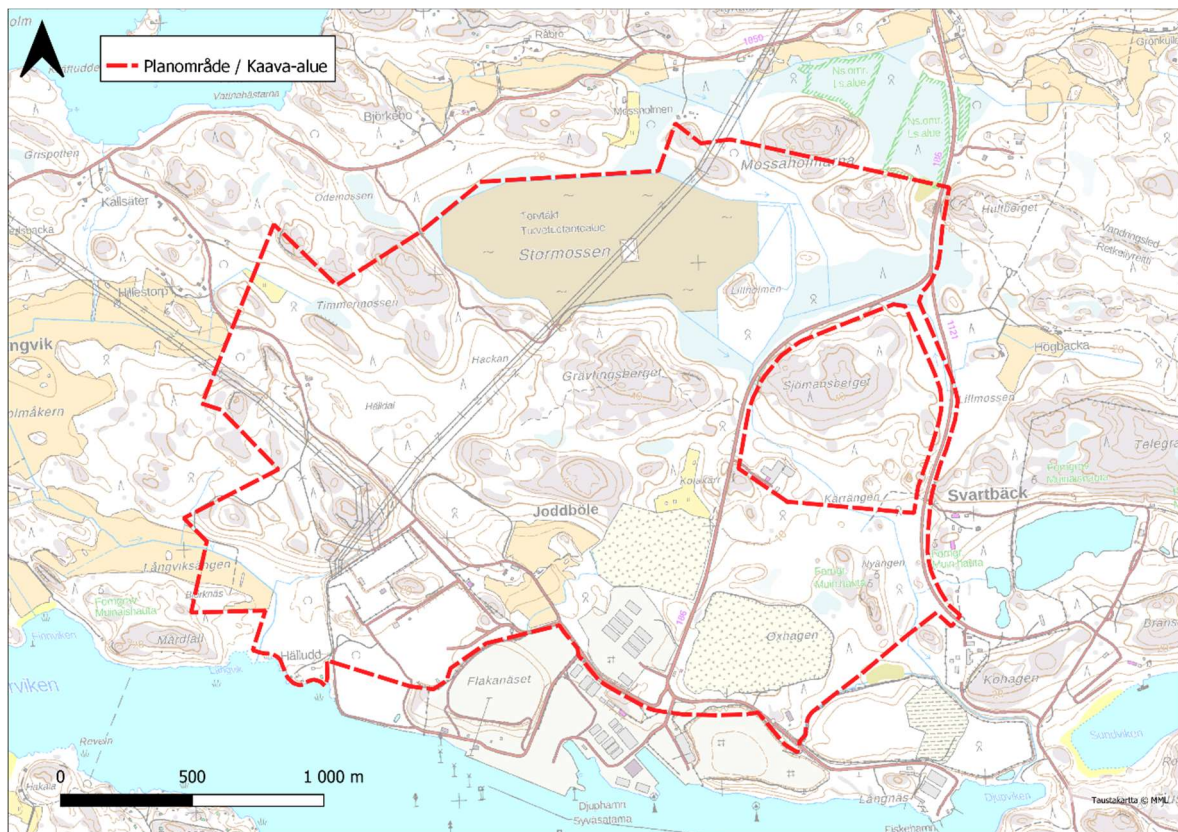
Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaan tulee kaavoitustyöhön sisällyttää kaavan laajuuteen ja sisältöön nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään kaavoitushankkeen sijainti ja tavoitteet sekä kerrotaan, miten osalliset voivat vaikuttaa kaavoitukseen ja kuinka kaavan vaikutuksia arvioidaan työn aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa (OAS) täydennetään suunnittelun edetessä tarpeen mukaan, ja se on nähtävillä kunnan ilmoitustauluilla kuulutuksessa ilmoitettuna ajankohtana.

1.1 Asemakaavan nimi ja suunnittelualue

Asemakaavan nimi on Joddböle V asemakaavamuutos. Suunnittelualue sijaitsee noin 5 kilometrin päässä lounaaseen Inkoon keskustasta. Suunnittelualueen koko on noin 444 ha. Suunnittelualueen rajausta tarkistetaan tarvittaessa kaavatyön edetessä.



Kuva 1. Asemakaava-alueen sijainti. Suunnittelualueen likimääräinen aluerajaus esitetty punaisella. Suunnittelualueutta tarkennetaan tarvittaessa kaavatyön edetessä. (Kartta: MML)

1.2 Joddbölen alueen kaavoitus

Joddbölen alueella on vuodesta 2019 lähtien ollut vireillä useita eri kaavamuutoksia: Joddböle I, Joddböle II (Joddböle I-II, Joddböle I & II yhdistetty luonnosvaiheen jälkeen), Joddböle III, Satama, sekä Joddböle IV.

Inkoon kunnanvaltuusto hyväksyi 22.9.2022 § 41 asemakaavamuutoksen Joddböle III, Satama ja päätös sai lainvoiman 1.11.2022. Asemakaava mahdollistaa Kelluvan LNG-terminaalialuksen sijoittamisen Inkoon syväsatamaan. Terminaalialus saapui Inkoon syväsatamaan loppuvuonna 2022 ja on toiminut alueella tämän jälkeen.

Inkoon Kunnanhallituksen päätöksellä 23.10.2023 194 § keskeytettiin Joddböle I-II asemakaavamuutoksen laatiminen maanomistajan pyynnöstä.

Inkoon kunnanhallitus päätti 11.12.2023 § 253 maanomistajien aloitteesta keskeyttää kaikki vireillä olevat asemakaavahankkeet Joddbölessä (Joddböle III & Joddböle IV) sekä käynnistää uuden asemakaavamuutoksen Joddböle V vähähiilisen terästehtaan mahdollistamiseksi. Päätös kaavoituksen käynnistämisestä tehtiin kunnanhallituksessa 11.12.2023 § 253. Sopimus kaavahankkeen kustannuksista hyväksyttiin kunnanhallituksessa 6.5.2024 § 122.

1.3 Kaavoituksen tavoitteet

Tavoitteet yleisesti

Joddböle V asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueen kehittäminen teollisena alueena, jonne voidaan ensisijaisesti sijoittaa vihreän teräksen tuotantolaitos, sen tarvitsemia tukitoimintoja sekä muuta alueen infrastruktuuria hyödyntävää teollista toimintaa. Pidemmän tähtäimen tavoitteena on myös varata raideyhteys rantaradalta alueelle.

Asemakaavassa määritellään alueen tuleva käyttö: mitä säilytetään, mitä saa rakentaa, mihin ja millä tavalla. Kaavassa määritellään esimerkiksi rakentamisen sijainti, mittakaava ja käyttötarkoitus. Asemakaavan laadinnassa kiinnitetään huomiota suunnittelualueen sijaintiin valtakunnallisesti merkittävän satama-alueen yhteydessä sekä huoltovarmuuskeskuksen sijaintiin suunnittelualueen läheisyydessä. Kaavatyössä hyödynnetään laadittuja ja laadittavia selvityksiä, joiden tulokset huomioidaan kaavaratkaisua muodostettaessa.

Kunta on lisäksi kaavoituksen käynnistämissopimuksessa asettanut seuraavat tavoitteet:

- Varmistaa riittävällä tasolla kunnan huoltovarmuus vesihuollon suhteen, varsinkin vedenhankintaa koskien
- Selvittää ekologisen kompensaation toteuttamista kaava-alueella tai muilla, kompensatioon soveltuvilla alueilla.
- Selvittää mahdollisimman kattavasti mahdollisten negatiivisten ympäristövaikutusten minimointimahdollisuudet
- Järjestää alueen liikenne sujuvaksi ja toimivaksi sekä järjestää tarvittavat jalankulku- ja pyöräily-yhteydet alueelle

Selvityksiä ja vaikutusarviointia täydennetään kaavatyon edetessä.

Maanomistajien tavoitteet asemakaavamuutokselle

Kaavamuutosalueella on neljä pääasiallista maanomistajaa:

Fortum Power and Heat Oy, 267,4 ha, Oy Inkoo Shipping Ab, 66,1 ha, Rudus Oy 59,6 ha ja Huoltovarmuuskeskus, 33,0 ha. Lisäksi alueella toimii kantaverkkoyhtiö Fingrid Oyj. Inkoon kunta omistaa puhdistamon alueen, noin 1,4 ha.

Fortum Power and Heat Oy

Fortumin ensisijaisena tavoitteena on jo vuoden 2016 voimalaitoksen sulkemispäätöksestä lähtien ollut aikaansaada alueelle uutta teollista toimintaa, joka hyödyntää alueella olemassa olevaa teollista infrastruktuuria sekä luo merkittävän määrän uusia työpaikkoja kunnan alueelle. Fortumin tavoitteena on strategiansa mukaisesti tukea teollisuuden fossiilisista polttoaineista irtautumista, minkä Fortum katsoo olevan keskeinen edellytys ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi. Yhtenä tärkeimmistä tavoitteista on vastata fossiilivapaan teräksen kasvavaan kysyntään tarjoamalla soveltuva alue terästehtaalte (T/kem). Lisäksi tavoitteena on entisen turvetuotantoalueen varaaminen aurinkosähkön tuotantoon.

Aiemmassa Joddböle III kaavavaiheessa Fortum pyrki mahdollistamaan vihreän ammoniakkin tuotantolaitoksen toteuttamisen. Tästä tavoitteesta Fortum on nyt luopunut asemakaavahankkeen paikallisen hyväksyttävyyden mahdollistamiseksi.

Blastr Green Steel Oy

Fortum on tehnyt sopimuksen Blastr Green Steel Oy:n kanssa hankekehityksestä vihreän terästehtaan sijoittamisesta entisen voimalaitoksen alueelle. Vastaavasti Blastr Green Steel on sopinut Inkoon Shippingin ja Ruduksen kanssa heidän omistamien maa-alueiden käytöstä terästehtaan suunnitteluun.

Blastr Green Steel suunnittelee alueelle integroitua puhtaan vedyn ja vihreän teräksen tehtaan rakentamista. Tavoitteena on tuottaa terästä 90% pienemmillä hiilidioksidipäästöillä keskimääräiseen eurooppalaiseen teräksen valmistukseen verrattuna. Tavoitteessa on mukana arvoketjussa syntyvät välilliset päästöt (scope 1-3). Teräksen valmistuksessa kivihiili korvataan rautamalmipellettien pelkistysprosessissa vedyllä. Suorapelkistetyn rautasiemen lisäksi puhtaalla sähköllä toimivassa valokaariuunissa teräksen valmistuksen raaka-aineena käytetään kierrätysterästä. Yhtiön tavoitteena on tuottaa 2,5 miljoonaa tonnia korkealaatuisia teräskelatuotteita vuodessa, jotka laivataan Inkoon syväsatamasta Euroopan kasvaville markkinoille. Terästehtaan YVA prosessi on aloitettu vuonna 2023 ja YVA valmistuu arviolta

alkuvuodesta 2025. Blastr Green Steelin tavoitteena on, että tehdas on täydessä tuotannossa 2020-luvun loppuun mennessä.

Fingrid

Fingridin tavoitteena on mahdollistaa alueella olevan sähköinfrastruktuurin käyttö, ylläpito ja kehittäminen. Lisäksi tavoitteena on huomioida mahdollisuus kolmannen merikaapeliyhteyden sijoittamiseksi alueelle.

Rudus Oy

Rudus Oy:n tavoitteena on louhia alueeltaan myytävää kiviaineista, lisätä nykyisen asemakaavan TT-tonttialueen rakennusoikeutta, poistaa tarpeeton kaasuputkivaraus ja sovittaa yhteen tämän kaava-alueen ja ympäröivien alueiden liikennejärjestelyt ja ratavaraukset. Samalla suunnitellaan alueen rakentamisen aikaiset järjestelyt, jotka liittyvät kortteleiden tasaamiseen ja kortteleiden kohdalta louhittavien kiviainesten käsittelyyn. Nämä toteutetaan Rudus Oy:n toimesta.

Inkoo Shipping Oy Ab

Inkoo Shipping Oy Ab:n tavoite on saada alueelle toimijoita, joka käyttävät satamaa ja mahdollistavat sataman laajentamisen. Kaavamuutos luo edellytykset tämän tavoitteen saavuttamiselle. Kaavamuutos mahdollistaa myös Inkoo Shipping Oy Ab:n kaikkien alueiden saamisen tehokkaaseen käyttöön, mikä on myös Inkoo Shipping Oy Ab:n tavoite.

Huoltovarmuuskeskus

Huoltovarmuuskeskuksen tavoitteena on Öljysatamantien muuttaminen katualueesta ajoyhteydeksi. Tällä pyritään varmistamaan ylimääräisten ajosuoritteiden minimointi ja siten turvallisuuden parantaminen Öljysatamantiellä. Huoltovarmuuskeskuksella ei ole erityisiä tavoitteita kaavan pohjoisosan maaomistukselleen, jota on alustavasti osittain osoitettu teolliseen tuotantoon.

2 Suunnittelualan kuvaus

Kaava-alue sijaitsee meren rannalla Norrfjärdenissä, noin viiden kilometrin etäisyydellä Inkoon keskustasta. Alueen pohjoispuolella kulkee yhdystie 1130 (Fagervikintie) ja alueen eteläpuolella on Storransjön saari. Alueen itäpuolella kulkee pohjoiseteläsuunnassa maantie 186 (Satamatie). Kaava-alueen poikki kulkee kaksi 400 kV:n sekä neljä 110 kV:n voimalinjaa kahdessa johtokäytävässä: toinen lounais-koillisuunnassa, ja toinen luoteis-kaakkoisuunnassa. Alueen eteläpuolella on Inkoon syväsatama, joka koostuu Fortumin sekä Inkoo Shippingin satama-alueista.



Kuva 2. Suunnittelualue ilmakuvalla. Suunnittelualueen likimääräinen aluerajaus esitetty punaisella. Suunnittelualueutta tarkennetaan tarvittaessa kaavatyön edetessä. (Kuva: MML)

2.1 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueen eteläosassa on sijainnut aiemmin Fortumin hiilivoimalaitos, joka on sittemmin purettu. Alueen itäpuolella on Inkoo Shippingin satama sekä nk. kalasatama, jossa sijaitsee mm. venehotelli. Kaavoitettavan alueen eteläpuolella sijaitsee Inkoon syväsataman aluetta ja sataman toimintaan liittyviä rakennuksia ja rakennelmia. Kunnan jätevedenpuhdistamo sijaitsee Inkoo Shippingin sataman itäpuolella. Eteläpuolelta alue rajautuu satama-alueeseen, jonne on sijoitettu LNG-terminaalialus.

2.2 Maisemakuva ja luonnonympäristö

Kaava-alueen ja sen lähialueen maisemakuva muodostuu laajoista teollisuus- ja satama-alueista, osin louhituista metsäisistä kalliobelänteistä, laajasta turvesuoalueesta ja merialueista. Kaava-alueen eteläosa on rakennettua entisen puretun voimalaitoksen ja sataman aluetta. Maisemaa hallitsevat sataman ja voimalaitoksen kenttäalueet, hiilikasa sekä satamatoimintoihin liittyvät rakenteet ja nosturit. Kaava-alueen eteläosassa sijaitsevat myös Inkoo Shippingin varastokentät, joille on rakennettu hallirakennuksia.

Voimalaitosalueen pohjoispuolella on maalaismainen Stor-Olarsin tilan pihapiiri, jota ympäröivät puut sekä avoimet peltoalueet. Rakennusten luoteispuolella on tuhkan läjitykseen käytetty kenttä. Pelloalueet edustavat osaltaan avointa maisematilaa.

Kaava-alueen pohjoisosassa suo ja metsävyöhyke muodostavat selkeät kokonaisuudet. Metsävyöhyke peittää tehokkaasti näkymät voimalaitos- ja satama-alueelta muualle kuin meren suuntaan. Kallioisessa metsämaisemassa erottuvat aluetta halkovat voimalinjat.

Kaava-alue on korkotasoltaan vaihteleva. Pääasiassa itä-länsisuuntaiset selänteet kohoavat noin 30–45 metrin korkeuteen (mpy). Kaava-alueella ei sijaitse pohjavesialueita.

Joddböle V kaava-alueen pohjoislaidalla on havaittu 2023 liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, jotka ovat lainsäädännöllä turvattuja arvoluokan 1 kohteita.

Stor Olarsin tilan maakellarista löydettiin maaliskuussa 2024 talvehtiva pohjanlepakko. Kaikki lepakoiden talvehtimispaikat ovat suojeltuja silloin, kun lepakko käyttää sitä (SLTY 2023). Kohde täyttää EU:n luontodirektiivin IV(a) määritelmän lepakoille soveltuvista talvehtimispaikoista ja on arvoluokan 1 lailla suojeltu direktiivilajin levähdyspaikka.

Lepakot käyttävät mahdollisesti vanhan Stor Olarsin kartanon talousrakennuksia päiväpiiloinaan. Nämä rakennukset tulisi tarkastaa lepakoiden päiväpiilojen varalta, sillä on mahdollista, että ne ovat suojeltujen lepakoiden levähdyspaikkoja. Mikäli näin on, kyseessä on arvoluokan 1 kohde, joka on lailla suojeltu.

Kaava-alueella on neljä arvoluokan 2 (erityisen tärkeät kohteet) luontotyyppiä. Oxhagenin pohjoispuolella on erittäin uhanalainen (EN), lajistoltaan monimuotoinen, paikoin luhtaisia tervaleppäkorpi sekä sen valuma-alueita ja suojavyöhykettä. Tervaleppäkorven kanssa, osana samaa luontokokonaisuutta, on varttunut kuusivaltainen tuore kangas (VU) ja varpukorpi (EN). Kaava-alueen itäosassa sijaitsee puro, jonka edustavimmat osat ovat luonnontilaisia (VeL 3. luku 2 § uomaltaan luonnontilainen puro. MeL 10 § pienvesien välittömät lähiympäristöt).

Arvoluokkien 3 ja 4 luontokohteet ovat tärkeitä luonnon monimuotoisuudelle ja ne tulisi ottaa huomioon kaavoituksessa, jos mahdollista. Arvoluokkien 3 ja 4 kohteet on lueteltu kaavan vuonna 2024 laaditussa luontoselvitysten yhteenvetoraportissa (FCG).

2.3 Kulttuuriympäristö

Kaava-alueella sijaitsee kiinteitä muinaisjäännöksiä. Historiallinen asuinpaikka sijaitsee Stor-Olarsin tilan lähiympäristössä (Joddbölen vanhan kylätontin alue, Joddböle, mj-tunnus 1000023265). Vanha kylätontin alue on osittain rakennettu (Stor-Olarsin rakennukset: asuinrakennus ja ulkorakennuksia).

Suunnittelun keskeisillä, länsipuolella sijaitsee hiilimiilu (Joddböle 2, mj-tunnus 1000023266). Paikalla on hiilihaudan jäännös.

Alueen itäpuolella sijaitsee useita muinaisjäännöksiä: kiinteät muinaisjäännökset Nyängen, Oxhagaberget (pronssikautinen kivirakenne, mj-tunnus 149010021), Kohagen (pronssikautinen, rautakautinen hautapaikka, mj-tunnus 1000009755)

Kiinteiden muinaisjäännöksiensä lisäksi kaava-alueella sijaitsee muita kulttuuriperintökohteita: kaksi kivistä tehtyä rajamerkkiä (mj-tunnus 1000023633) ja kivirakenteita (mj-tunnukset 1000023631, 1000032628 ja 1000021240).

Kaava-alueen läheisyydessä Sjömansbergetin alueella sijaitsee yksi kiinteä muinaisjäännös ja kaksi muuta kulttuuriperintökohdetta. Kiinteä muinaisjäännös Svartbäckin pronssikautinen kivirakenne sijaitsee kaava-alueen rajalla itäpuolella.

Kaava-alueella sijaitsee paikallisesti arvokkaaksi kohteeksi arvioitu Stor-Olarsin tilan päärakennus. Stor-Olarsin rakennuksista on laadittu rakennusdokumentointi vuonna 2021 (FCG).

2.4 Liikenne

Alueen itäpuolella kulkee pohjois-etelä suunnassa maantie 186 (Satamatie), joka liittyy kantatiehen 51 eritasoliittymän kautta. Satamatien keskimääräinen vuorokausiliikenne vuonna 2021 oli 563 ajoneuvoa vuorokaudessa. Raskaan liikenteen osalta vuorokausiliikenne vuonna 2021 oli 265 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kaava-alueen halki kulkee Voimalantie-niminen ajoyhteys Satamatieltä Fagervikintielle. Lisäksi alueella sijaitsee useita hiekkateitä. Kaava-alueen etelälaitaan jää osa kunnan jätevedenpuhdistamon tontille ja Kalasatamaan ohjautuvasta ajoyhteydestä ja kaava-alueen itäisin osa sisältää Satamatieltä erkautuvan huoltovarmuuskeskuksen ajoyhteyden.

Kaava-alueella tai sen läheisyydessä ei ole jalkakäytäviä tai pyöräteitä.

2.5 Aluetta koskevat sopimukset

Alueelle on laadittu kaavoituksen käynnistämissopimus maanomistajien kanssa. Ehdotusvaiheen jälkeen on tarkoitus laatia kunnan ja maanomistajien välinen maankäyttösopimus.

2.6 Maanomistus

Kaava-alueen suurin maanomistaja on Fortum. Muut omistajat ovat Huoltovarmuuskeskus, Rudus, Inkoo Shipping ja Inkoon kunta.

3 Suunnittelutilanne

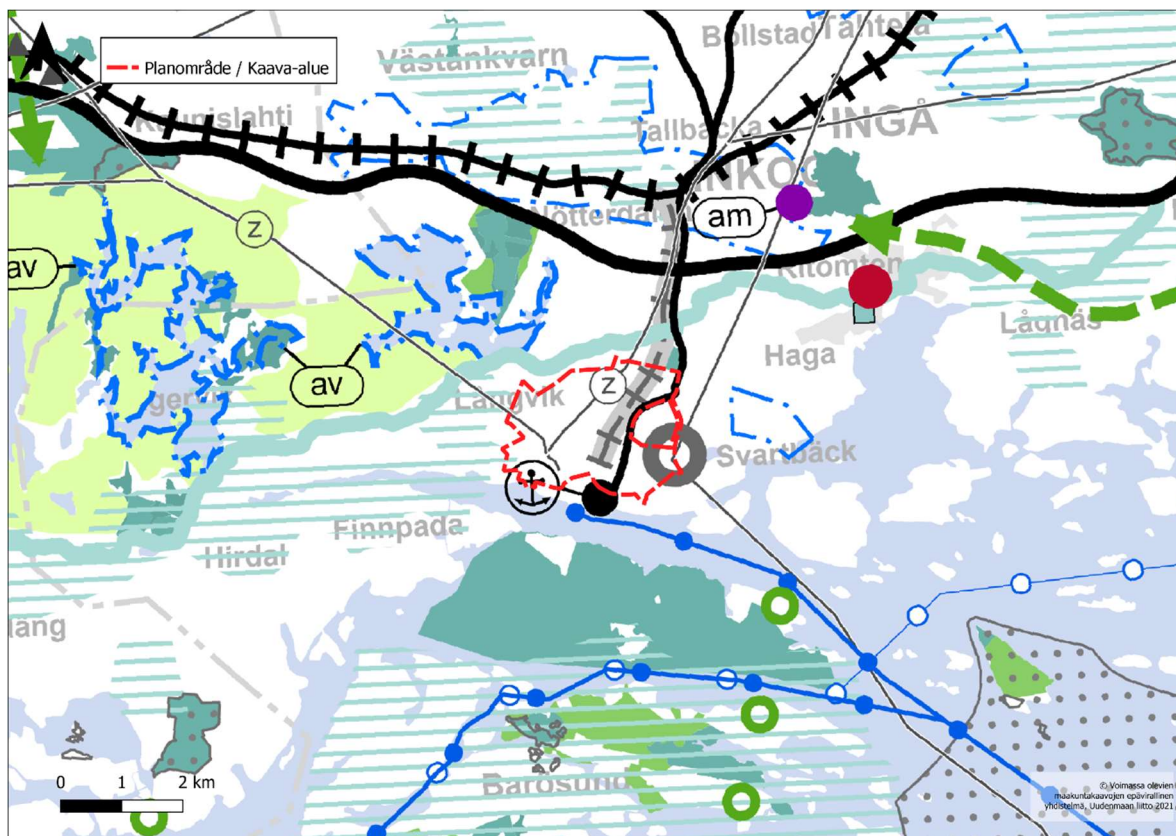
3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista suunnittelujärjestelmää. Valtioneuvosto päätti uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017 ja ne astuivat voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet koskevat seuraavia asiakokonaisuuksia:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- uusiutumiskykyinen energiahuolto

3.2 Maakuntakaava



Kuva 3. Ote Uusimaa 2050-kaavasta. Suunnittelalueen likimääräinen aluerajaus merkitty punaisella katkoviivalla.

Uusimaa-kaava 2050-kokonaisuus, eli Helsingin seudun, Länsi-Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavat, on tullut voimaan 13.3.2023. Uusimaa-kaavan kokonaisuus on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023. Helsingin seudun ja Itä-Uudenmaan kaavoihin ei tullut oikeuskäsittelyssä muutoksia. Länsi-Uudenmaan kaavasta kumoutui oikeuskäsittelyn myötä taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen suunnittelumääräyksen osa, joka ohjaa seudullisesti merkittävää vähittäiskauppaa.

Uusimaa-kaava on kokonaisuus, joka sisältää Helsingin seudun, Itä-Uudenmaan ja Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavat. Länsi-Uudenmaan kaava on muuten voimassa, mutta siitä on kumottu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen suunnittelumääräys, joka koskee seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön alarajaa.

Uusimaa-kaavan yhdistelmäkartta sekä merkinnät ja määräykset:

<https://uudenmaanliitto.fi/kaavoitus-ja-liikenne/maakuntakaavat/uusimaa-kaava-2050/>

Suunnittelualueella ja sen vaikutusalueella on voimassa seuraavat maakuntakaavamerkinnät:

Tuotannon ja logistiikkatoimintojen kehittämisalue (harmaa rengas). Kohdemerkinnällä osoitetaan taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeiden ulkopuolella olevat laajat tuotannon ja logistiikkatoimintojen kehittämisalueet. Alueita osoitetaan sellaisia toimintoja varten, jotka toimintansa laadun, laajuutensa, ympäristövaikutusten tai muun syyn vuoksi eivät voi sijaita asutuksen välittömässä läheisyydessä. Alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa tarkempien selvitysten perusteella ympäristövaikutuksiltaan merkittäviä

- teollisuuslaitoksia
- vaarallisia kemikaaleja käsitteleviä laitoksia
- logistiikkakeskuksia
- logistiikkaintensiivistä teollisuutta ja tukevia toimintoja
- kiviaineshuoltoon liittyviä toimintoja
- kiertotaloustoimintoja

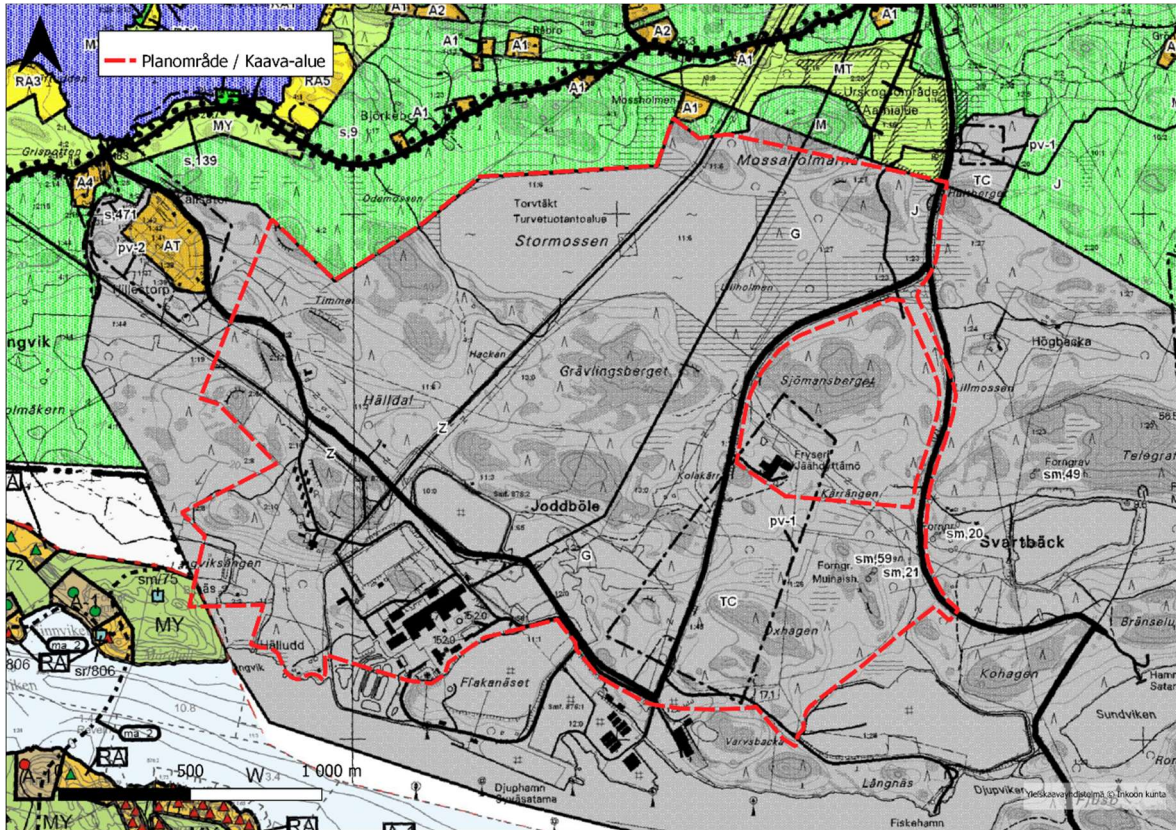
Satama (musta pallo, johon kytketty ankkurin symboli) -kohdemerkinnällä osoitetaan alueita vähintään maakunnallisesti merkittävää satamatoimintaa sekä siihen liittyvää muuta toimintaa varten. Kohdemerkinnällä osoitetun sataman sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, että alue muodostaa toiminnallisesti yhtenäisen kokonaisuuden ja alue on riittävä turvaamaan sataman toiminta- ja kehittämisedellytykset.

Pitkällä aikavälillä toteutettavan yhdysradan ohjeellinen linjaus (musta raidoitettu viiva vaaleanharmaalla taustalla) katkoviivamerkinnällä osoitetaan Uusimaa-kaavan suunnittelukauden loppupuolella tai vuoden 2050 jälkeen toteutettavan yhdysradan ohjeellinen linjaus, jonka toteuttamisedellytyksiä ei saa heikentää.

Lisäksi suunnittelualueelle ja sen läheisyyteen on osoitettu seuraavia merkintöjä:

- Laivaväylä (sininen palloviiva)
- Maantie (musta viiva)
- 110 kV/400 kV voimajohto (musta viiva, z-merkintä, Inkoo-Virkkala 110 kV / Inkoo-Espoo 110 kV / Inkoo-Espoo 400 kV)
- Maakaasun runkoputki (ohut musta viiva)
- Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö (vaaleansininen vinoviivoitus): Snappertunan - Fagervikin kulttuurimaisema
- Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue (vaaleansininen viiva): Suuri Rantatie
- Luonnonsuojelualue (vaaleanvihreä väri): Storramsjö, Bredsmossen

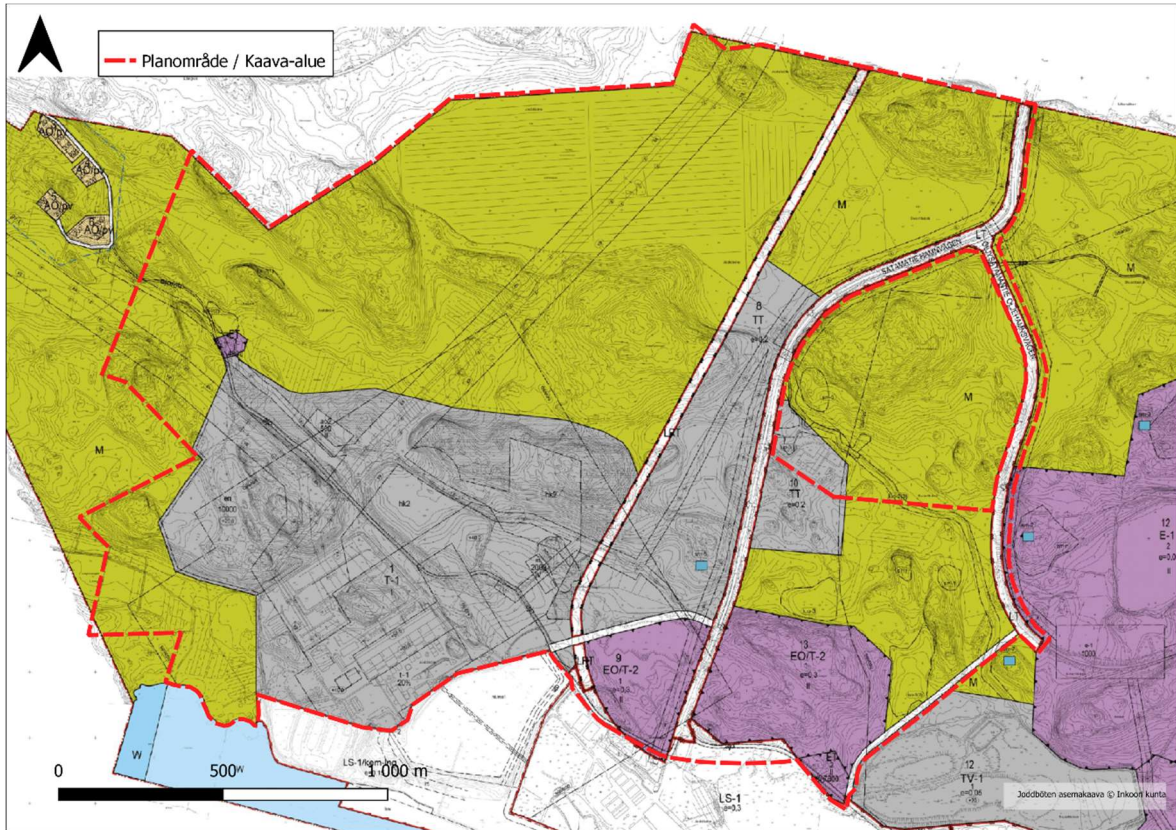
3.3 Yleiskaava



Kuva 4. Inkoon mantereen yleiskaava (2001). Suunnittelualueen likimääräinen aluerajaus on esitetty punaisella pistekatkoviivalla.

Alueella on voimassa vuonna 2001 hyväksytty Inkoon mantereen yleiskaava 2015. Joddbölen alue on osoitettu yleiskaavassa yritystoiminnan alueeksi, jossa on suunnittelutarvetta (TC). Alueelle on lisäksi merkitty vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialue (pv-1) (pohjavesialueen luokitus poistettu 6.10.2006), sähkövoimalinja (z) ja maakaasujohto (G). Pieni osa suunnittelualueesta sijaitsee maaseutuelinkeinojen alueella, jolla on ympäristöarvoja (MY).

3.4 Asemakaava



Kuva 5. Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty punaisella pistekatkoviivalla.

Alueella on voimassa vuonna 2009 hyväksytty Joddbölen asemakaava. Suunnittelualueen eteläosa sijoittuu merkittävältä osin teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueelle (T-1), jolle voimassa oleva kaava mahdollistaa rakennusoikeutta seuraavalla tavalla:

- Varavoimalaitos 10 000 k-m²
- Majoitus- ja koulutustilat 500 k-m²
- Ohjeellinen toimistorakennusalue 2000 k-m²
- Sekä olemassa oleva voimalarakennus ja laajennusalue, jossa rakennusoikeus määrittyy rakennusalan ja harjakorkeuden mukaan.

Lisäksi kaava-alueella on seuraavia merkintöjä:

- Teollisuusrakennusten korttelialue (TT)
- Yhdyskuntateknistä huoltoja palveluvien rakennusten ja laitosten alue (ET)
- Maa-ainesten ottoalue, joka ottamisen päätyttyä varataan teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi (EO/T-2). Alueelle saa lisäksi rakentaa maanalaisia varastoja enintään 24 000 m².
- Satama-alue (LS-1)

- Maa- ja metsätalousalue (M)
- Johtoa varten varattu alueen osa (z)
- Vaara-alue (va)
- SEVESO-konsultointivyöhyke (seveso)
- Alueen osa / kohde, jolla sijaitsee muinaismuistolaissa rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös (sm, useita)
- Ohjeellinen alueen osa, jolla saa varastoida hiiltä (hk2)

3.5 Rakennusjärjestys

Inkoon kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 12.12.2001.

4 Selvitykset ja arvioitavat vaikutukset

Asemakaavan laadinnan yhteydessä arvioidaan asemakaavan keskeiset vaikutukset maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Arvioinnin pohjana käytetään olemassa olevia lähtötietoja ja selvityksiä, kaavaprosessin kuluessa tarvittaessa laadittavia tarkasteluja sekä viranomaisten ja muiden osallisten kannanottoja. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Vaikutusten arvioinnissa tarkastellaan kaavan vaikutuksia olemassa olevaan tilanteeseen.

Vaikutuksia arvioidaan MRL 9§ ja MRA 1§ mukaisesti. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

1. ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
2. maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
3. kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
4. alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
5. kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön;
6. elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

Vaikutusten arviointi on osa kaavaprosessia. Selvitettävät vaikutukset määrittyvät tarkemmin kaavoituksen edetessä. Vaikutuksia tarkastellaan siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Kaava-aluetta koskien on laadittu mm. seuraavia selvityksiä:

Kulttuurihistoria ja maisema

- Storolarsin rakennusdokumentointi (FCG Oy, 1.12.2021)
- Inkoon manneralueen muinaisjäänösinventointi (Mikroliitti Oy, 2017)
- Joddböle Fjusö terminaali-alueen muinaisjäänösinventointi sekä Inkoo-Siuntio maakaasuputkilinjauksen muinaisjäänösten täydennysinventointi (Mikroliitti Oy, 2014)
- Maa-aineksen tuotantoalueen laajennusalueen muinaisjäänösinventointi (Mikroliitti Oy, 2013)

- Inkoon kulttuurimaisemaselvitys (Sarlos, 2012)
- Inkoo Joddböle, arkeologinen osainventointi asemakaava-alueella (Johanna Seppä, 2007)
- Joddbölen sataman ja lähialueen maisemaselvitys (Lohja Rudus Oy Ab, FCG Suunnittelukeskus Oy, 2007)
- Inkoo Joddböle, arkeologinen tarkkuusinventointi (Heilu Oy, 2021)

Luonnonympäristö

- Kasvillisuus- ja luontoselvitys (Luontotieto Keiron Oy, 2024)
- Liito-oravaselvitys (FCG Finnish Consulting Group, 2023)
- Luontoselvityksen täydennys, luontotyypit, pesimälinnusto ja lepakot (Sitowise Oy, 2019)
- Inkoon manneralueen yleiskaava, luontoselvitys 2013, tarkennus 3.8.2015 (Luontotieto Keiron Oy, 2015)
- Inkoon Joddbölen ja lähialueiden luontoselvitys (Lauri Erävuori, Jaakko Kullberg, Tommi Lievonen ja Jarmo Nieminen; 2013)
- Joddbölen asemakaavan muutos: luontoselvitys (FCG Planeko Oy, 2008)
- Luontoselvitys rakennuskaavaa ja maa-aineksen ottoa varten (Ari Karhilahti, 2006)

YVA:t

- Vihreä terästehdas, Inkoo, ympäristövaikutusten arviointiohjelma, 14.8.2023 (AFRY)
- St1 Oy:n Inkoon Joddbölen polttonesteterminaalien YVA-ohjelma (AFRY Finland Oy 2020)
- LNG-terminaali Inkooseen, ympäristövaikutusten arviointiselostus, 17.4.2015 (Gasum Oy, Sito Oy)
- Inkoon tuotantoalueen tuotantokapasiteetin ja materiaalitehokkuuden nostamisen ympäristövaikutusten arviointiselostus (Rudus Oy, 2014)

Meluselvitykset

- Vuoden 2019 melupäästömittauksiin 11.6.2012, 9.6.2018 ja 13.-14.5.2019 perustuva melun leviämisen mallinnus Inkoossa Fortumin satamassa sekä lähimmissä häiriintyvissä kohteissa (Envimetria Oy)
- Meluselvitys sataman toiminta (Pöyry Finland Oy, 2017)
- FSRU-laivan meluselvitys (Sitowise Oy, 2022)
- FSRU-aluksen täydennystilanteen ympäristömelumittaukset (Ramboll, 2023)
- FSRU-aluksen normaalituotantotilanteen ympäristömelumittaukset (Ramboll, 2023)

Liikenneselvitykset

- Kantatie 51 liittymien kehittäminen – Inkoo 23.6.2021 (Sweco Infra&Rail Oy, tilaajat Inkoon kunta ja Uudenmaan ELY-keskus)
- Joddböle: liikenne- ja kunnallisteknisen verkon yleissuunnitelma ja vaikutusten arviointi (FCG Oy, 25.8.2020, päivitetty 20.10.2021)

Yhteisvaikutukset

- Joddböle I, II, III ja IV asemakaavojen yhteisvaikutusten arviointi (FCG Oy, 7.8.2020, 1.12.2023)

- Joddbölen I-IV kaavahankkeiden yhteismeluselitys 2020 (AFRY, 23.12.2020)

Rakennettavuusselvitys

- Joddbölen kaava-alue, turvetuotantoalueen esirakentaminen, lisätutkimukset (FCG, 25.4.2023)

Turvallisuusselvitykset

- T/kem-kaavaselvitys (kaavaturvallisuustarkastelu, FCG, 10.2.2023)

Kaavaprosessin aikana laaditut selvitykset:

- Joddbölen kaavahankkeen yhteismeluselitys (AFRY, 2024)
- Joddbölen liikenneselvitys (FCG Oy, 2024)
- Joddböle V asemakaavamuutoksen hulevesiselitys (FCG Oy, 2024)
- Kaavaturvallisuustarkastelu (Gaia Consulting, 2024)
- Joddböle V asemakaavamuutos, ilmasto vaikutusten arviointi (FCG Oy, 2024)
- Joddböle V, koontiraportti kaava-alueen luontoselvityksistä (FCG Oy, 2024)
- Vihreän teräksen tehtaan aluetalousvaikutusten arviointi (Ramboll, 2024)
- Joddbölen kaava-alue, turvetuotantoalueen esirakentaminen, lisätutkimukset (FCG Oy, 2023)
- Merenalainen arkeologinen kulttuuriympäristö (kesällä 2024)

Blastr Green Steel Oy:n Inkoon Joddböleen rakennettavaa terästehdasta koskien on vireillä YVA-menettely. YVA-menettelyn asiakirjat löytyvät osoitteesta:
<https://www.ymparisto.fi/fi/osallistu-ja-vaikuta/ymparistovaikutusten-arviointi/blastr-green-steel-oy-vihrea-terastehdas-inkoo>

5 Osallistuminen ja vuorovaikutus

5.1 Osalliset

MRL 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisella on oikeus saada tieto kaavoituksen alkamisesta, osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja esittää kaavaluonnoksesta mielipiteensä. Kaavaehdotuksesta osallinen voi jättää kirjallisen muistutuksen. Kaavahankkeessa osallisia ovat ainakin seuraavat tahot:

Viranomaiset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:

- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Museovirasto
- Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo

- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Väylävirasto
- Traficom
- Rakennusvalvontaviranomainen
- Tekninen lautakunta
- Ympäristöviranomainen
- TUKES
- Huoltovarmuuskeskus
- Eteläkärjen ympäristöterveys
- Lähialueen kunnat (Raasepori, Lohja, Siuntio, Kirkkonummi)

Muut toimijat

- Lähialueen asukkaat, vapaa-ajan asukkaat ja maanomistajat
- Lähialueen yrittäjät
- Fortum Power and Heat Oy
- Fingrid Oyj
- Rudus Oy
- Inkoo Shipping Oy Ab
- Baltic Connector Oy
- Floating LNG Terminal Finland Oy
- Suunnittelualueen vaikutuspiirissä toimivat yhdistykset ja yhteisöt
- Inkoo-Siuntio ympäristöyhdistys

5.2 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavatyön edetessä järjestetään MRL 66 § mukaiset viranomaisneuvottelut. Työneuvotteluita viranomaisten kanssa järjestetään tarpeen mukaan kaavoituksen edetessä.

5.3 Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen ja alustava aikataulu

Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää, että kaavaa valmisteltaessa on oltava vuorovaikutuksessa niiden henkilöiden ja yhteisöjen kanssa, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa (MRL 6 §). Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62 §). Osallisilla ja kuntalaisilla on oikeus antaa kaavasta muistutus kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana. Annettuihin muistutuksiin laaditaan perustellut vastineet.

Alustava aikataulu	Kaavoituksen vaiheet
1/2023-8/2024	Aloitus- ja valmisteluvaiheessa kaavan vireilletulosta tiedotettiin lehdessä (Västra Nyland ja Kirkkonummen Sanomat) ja kunnan kotisivuilla (MRL 63 §).

	<p>OAS ja kaavaluonnos käsitellään rakennus- ja ympäristölautakunnassa ja kunnanhallitus asettaa ne yleisesti nähtäville (MRL 62 §). Aineistot ovat nähtävillä kunnantalolla ja kunnan verkkosivuilla osoitteessa www.inkoo.fi. Kuulutuksessa ilmoitetaan ajankohta, jolloin aineistoon voi tutustua ja siitä antaa suullisia tai kirjallisia mielipiteitä. Mielipiteiden tekotapa ja jättöpaikka ilmoitetaan kuulutuksessa. Viranomaisilta ja yhteisöiltä pyydetään lausunnot.</p>
9–11/2024	<p>Ehdotusvaiheessa kaavaehdotus käsitellään rakennus- ja ympäristölautakunnassa ja kunnanhallitus asettaa ehdotuksen asetetaan julkisesti nähtäville MRL 65§:n ja MRA 27§:n mukaan yhdeksi kuukaudeksi. Tällöin osallisilla on mahdollisuus antaa kaavaehdotuksesta kirjallinen muistutus. Samalla lähetetään lausuntopyyntö eri viranomaisille. Tarvittaessa järjestetään yleisötilaisuus.</p> <p>Kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävänä ja sitä koskevat muistutukset ja lausunnot saatu, kunta lähettää perustellun vastineen niille muistutuksen tehneille, jotka ovat osoitteensa ilmoittaneet.</p>
11–12/2024	<p>Aineisto valmis hyväksymiskäsittelyyn. Hyväksymisvaiheessa kaavaehdotus käsitellään rakennus- ja ympäristölautakunnassa, kunnanhallituksessa ja sen jälkeen kunnanvaltuustossa. Valtuusto tekee hyväksymistä koskevan päätöksen.</p> <p>Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan MRL 67 § ja MRA 94 § mukaan. Kaavan lähettämisestä tiedoksi on säädetty MRA 95 §.</p>

Hyväksymispäätöksestä kuulutetaan muiden kunnallisten kuulutusten tapaan. Hyväksymistä koskevaan päätökseen voidaan hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten, kun kuntalaissa säädetään.

6 Yhteystiedot

Inkoon kunta

Kaavoituspäällikkö Aija Aunio

puh. +358 40 524 7056

[aija.aunio\(at\)inga.fi](mailto:aija.aunio(at)inga.fi)

Kaavaa laativa konsultti FCG Oy

Kaupunkikehitysjohtaja Arja Sippola

puh. +35844 748 0315

[arja.sippola\(at\)fcg.fi](mailto:arja.sippola(at)fcg.fi)