



Inkoon kunta
ASEMAKAAVAN MUUTOS - JODDBÖLE I ja II

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 15.10.2019, päivitetty 18.3.2022

Kaavoituksen alkaessa osana kaavatyön ohjelmointia laadittavassa Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään suunnitelma osallistumisen ja muun vuorovaikutuksen järjestämisestä sekä vaikutusten arvioinnista. (MRL 63 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehdään asukkaita, järjestöjä, kunnan ja valtion viranomaisia sekä muita osallisia varten. Sen tulisi antaa perustiedot kaavahankkeesta ja sen valmisteluprosessista niin, että osalliset voivat arvioida kaavan merkitystä ja tarvetta osallistua sen valmisteluun.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnitteluprosessin kuluessa.

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 SUUNNITTELUN KOHDE

Suunnittelun kohteena oleva alue sijaitsee Inkoon syväsatama-alueella Norrfjärdenin rannalla Joddbölen teollisuusalueella. Suunnittelualue kattaa satama-alueen. Satama-alue sijaitsee noin neljän kilometrin päässä lounaaseen Inkoon keskustasta. Suunnittelualueen koko on noin 103,5 ha. Asemakaava muutos koskee kortteleita 9 ja 13, osaa kortteleista 1 ja 8 sekä katu-, maantie-, satama- ja satamaraidealueita sekä vesialueita.

Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee hiilivoimalaitosalue, jossa tuotanto on lopetettu ja hiilivoimalaitosta ennen palvelut satamakorttelialue. Pohjoispuolella suunnittelualueella rajaavat rakentamattomat teollisuuskorttelialueet. Sataman eteläpuolella Norrfjärdenin eteläpuolella sijaitsee Storramsjön saari ja yksityinen luonnonsuojelualue n. 700 metrin etäisyydellä.

Suunnittelualue on esitetty kansikuvassa (©Maanmittauslaitos).

1.2 SUUNNITTELUTEHTÄVÄ - MITÄ ON TEKEILLÄ, MITÄ SUUNNITELLAAN?

Inkoon kunnan rakennus- ja ympäristölautakunta on kokouksessaan 22.1.2019 § 11 ja 22.1.2019 § 12 päättänyt käynnistää alueen asemakaavan muutoksien laadinnan. Alueen kaavoitus on käynnistynyt maanomistajan Inkoo Shipping Oy Ab:n aloitteesta. Asemakaavaa varten on laadittu asemakaavoituksen käynnistämisen ja maankäyttösopimukset Inkoon kunnan ja maanomistajien välillä. Asemakaavoitus on käynnistynyt kahtena erillisenä asemakaavana Joddböle I ja Joddböle II. Koska suunnitteluratkaisut kytkeytyivät vahvasti toisiinsa muun muassa liikenteellisten ratkaisujen osalta, päätettiin kaavat saattaa loppuun yhtenä kokonaisuutena.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa satamatoimintojen kehittäminen jo nykyisellään satamatoimintoihin osoitetuilla alueilla. Kaavamuutoksessa tarkastellaan satama-alueelle sijoittuvien kortteleiden laajuutta, käyttötarkoitusta ja rakennusoikeuden määrää. Satama-alueella tutkitaan mahdollisuutta sataman toiminnan laajentamiseksi nestemäisten polttoaineiden purun ja varastoinnin osalta. Lisäksi tavoitteena on selkeyttää alueen liikenneyhteyksiä.

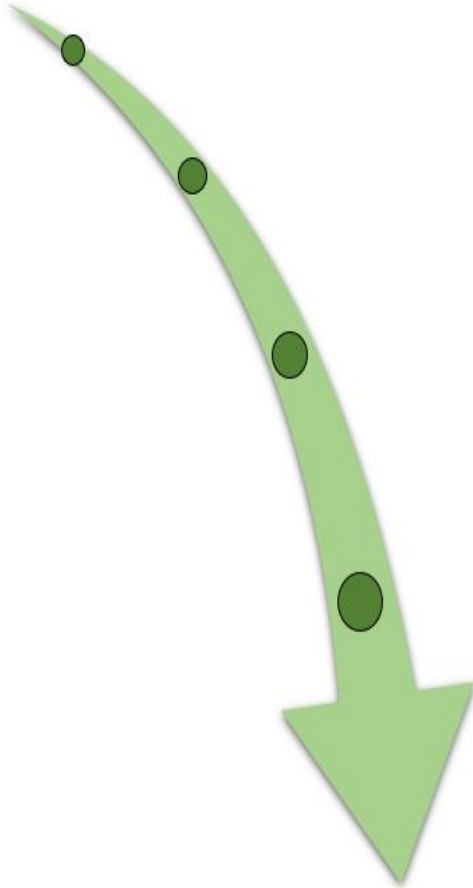
Asemakaavassa määritellään alueen tuleva käyttö: mitä säilytetään, mitä saa rakentaa, mihin ja millä tavalla. Kaavassa osoitetaan esimerkiksi rakennusten sijainti, koko ja käyttötarkoitus. Asemakaavan laadinnassa kiinnitetään huomiota alueen asemaan valtakunnallisesti merkittävänä satamana sekä huoltovarmuuskeskuksen sijoittumiseen suunnittelualueen läheisyyteen. Lisäksi huomioidaan kaavatyön yhteydessä esiin tulevat muut asiat.



2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 SUUNNITTELUJÄRJESTELMÄ

Maankäytön suunnittelujärjestelmän lähtökohtana on tarkentuva suunnittelu, jossa valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä yleispiirteiset kaavat, eli maakuntakaava ja yleiskaava, ohjaavat yksityiskohtaisten asemakaavojen suunnittelua.



VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET (VAT)

Valtioneuvosto hyväksyy.

Varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottamisen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa.

MAAKUNTAKAAVA

Laatimisesta vastaa maakunnan liitto, hyväksyy maakuntavaltuusto.

Tehtävänä on ratkaista valtakunnalliset, maakunnalliset ja seudulliset alueidenkäytön kysymykset. Ohjaa kuntien kaavoitusta.

YLEISKAAVA

Laatimisesta vastaa kunta, kunnanvaltuusto hyväksyy.

Tehtävänä on yhdiskunnan eri toimintojen, kuten asutuksen, palvelujen ja työpaikkojen sekä virkistysalueiden sijoittamisen yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteensovittaminen.

Yleiskaavoituksella ratkaistaan tavoitellun kehityksen periaatteet ja yleiskaava ohjaa alueen asemakaavojen laatimista.

ASEMAKAAVA

Laatimisesta vastaa kunta, kunnanvaltuusto hyväksyy, vähäisen muutoksen voi hyväksyä myös kunnanhallitus tai lautakunta.

Ohjaa suoraan rakentamista, määritellään alueen tuleva käyttö: mitä säilytetään, mitä saa rakentaa, mihin ja millä tavalla. Kaavassa osoitetaan esim. rakennusten sijainti, koko ja käyttötarkoitus

RAKENTAMINEN

Rakennusluvan myöntää kunnan rakennusvalvontaviranomainen.



2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Maakuntakaava



Ote Uudenmaan voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä (11.11.2021). Uudenmaan liiton tulkinta HAO:n 24.9.2021 päätöksestä. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella.
Lähde: Uudenmaan liitto 2022

Inkoo kuuluu Uudenmaan maakuntaan, jonka alueella on voimassa useita maakuntakaavoja. Suunnittelualueella on voimassa 8.11.2006 vahvistettu Uudenmaan maakuntakaava, jota on täydennetty 1.–4. vaihemaakuntakaavoilla.

Uusimaa-kaava 2050-kokonaisuus tuli pääosin voimaan 24.9.2021 Helsingin hallinto-oikeuden käsiteltäessä kaavakokonaisuudesta jätetyt valitukset. Hallinto-oikeus hylkäsi pääosan valituksista. Hallinto-oikeus kumosi maakuntakaavojen hyväksymispäätökset siltä osin kuin kaavaratkaisuilla oli tarkoitus kumota aiempien maakuntakaavojen Natura 2000 -alueita ja luonnonsuojelualueita koskevia merkintöjä. Lisäksi Hallinto-oikeus kumosi taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeiden kaavamääräyksestä osan, joka koski vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajoja muualla kuin pääkaupunkiseudulla. Uusimaa-kaavan muutoksenhakuprosessi on vielä kesken. Myös Uudenmaan liitto on hakenut korkeimmasta hallinto-oikeudesta valituslupaa hallinto-oikeuden kumoamiin maakuntakaavojen osiin muun muassa päätöksen tulkinnanvaraisuuden vuoksi. Lainvoiman Uusimaa-kaavan kokonaisuus voi saada vasta, kun mahdolliset jatkovalitukset on ratkaistu korkeimmassa hallinto-oikeudessa. Kun vallitsevaa kaavatilannetta tulkitaan, on kaikki voimassa olevat maakuntakaavat ja maakuntakaavamerkinnot huomioitava samanaikaisesti.

Lisätietoja: uudenmaanliitto.fi/aluesuunnittelu



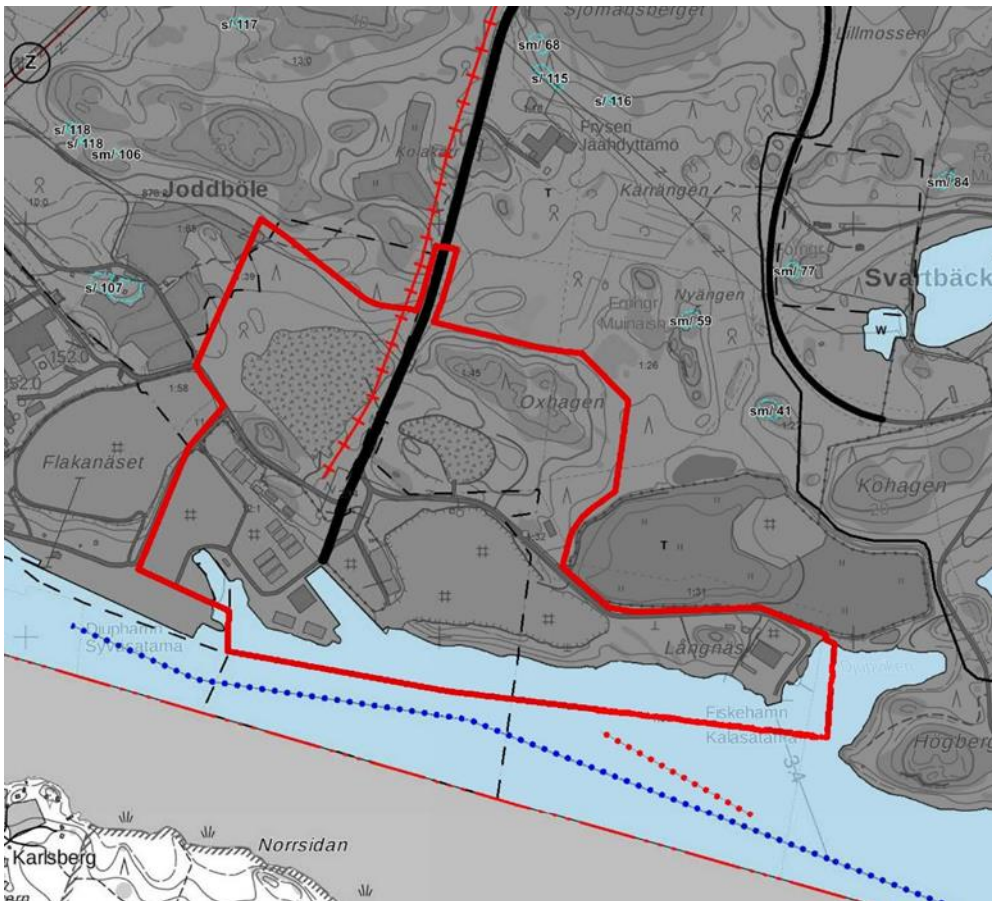
Maakuntakaavassa suunnittelualueelle ja sen läheisyyteen osoitettuja merkintöjä ovat:

- Tuotannon ja logistiikkatoimintojen kehittämisa-alue (harmaa ympyrä)
- Satama (ankkuri)
- Laivaväylä (sininen viiva)
- Seudullisesti merkittävä tie (paksu musta viiva)
- Pitkällä aikavälillä toteutettavan yhdysradan ohjeellinen linjaus (harmaapohjainen harmaa viiva poikkiviivoin)

2.2.2 Yleiskaava

Kunnanvaltuusto hyväksyi mantereen yleiskaavan 3.5.2021 § 19 ja § 20.

Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi (T). Alueella rakentaminen tulee perustua asemakaavaan. Alueen länsiosa sijoittuu tuotantolaitoksen konsultointivyöhykkeelle (seveso, musta katkoviiva). Lisäksi suunnitteluun vaikuttavat seuraavat merkinnät: seututie/pääkatu (paksu musta viiva) ja yhdysrata (punainen viiva poikkiviivoin), laivaväylä (sininen palloviiva) ja merikaapelin yhteystarve (punainen palloviiva).

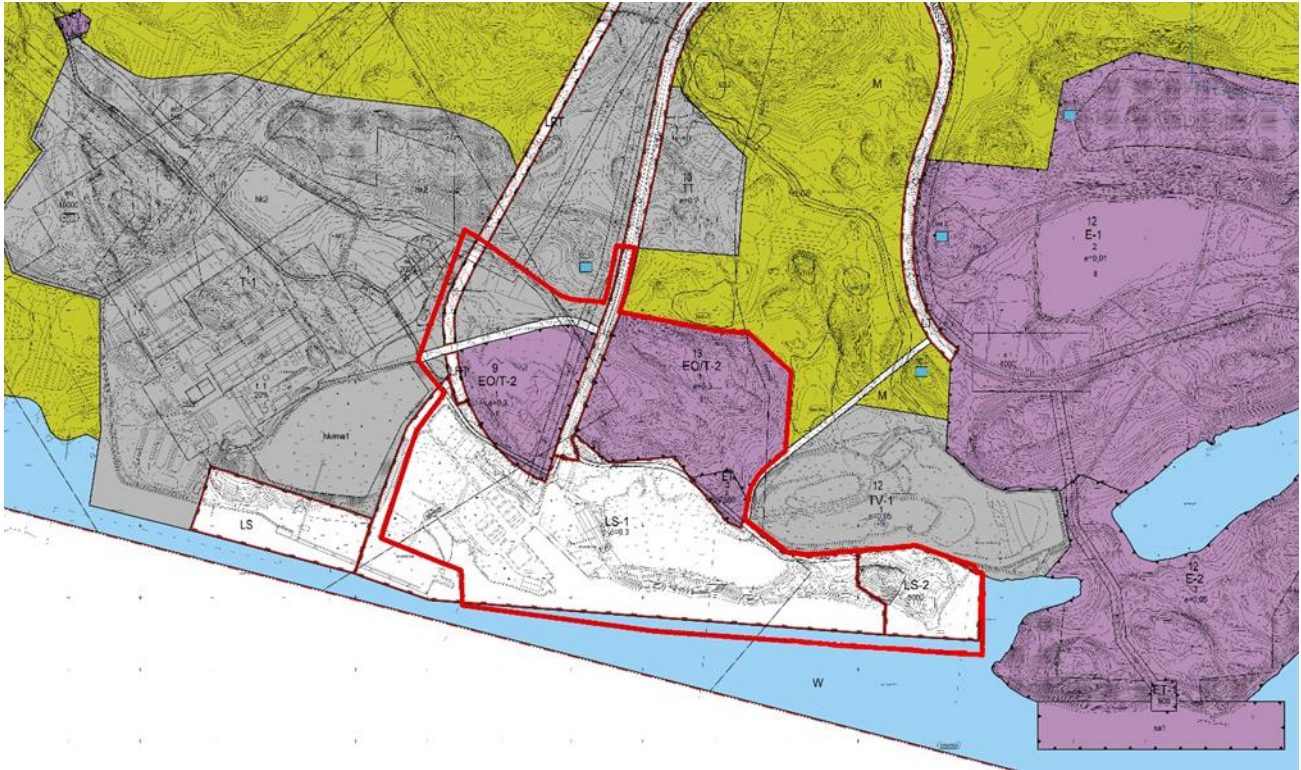


Ote Manneralueiden yleiskaavasta, suunnittelualueen likimääräinen raja-
sella.



2.2.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa kunnanvaltuuston 28.5.2009 § 2 hyväksymä Joddbölen asemakaavamuutos. Suunnittelualue on osoitettu kaavassa satama-alueeksi (LS-1 ja LS-2), maa-ainesten ottoalueeksi, joka ottamisen päätyttyä varataan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (EO/T-2), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (ET), teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TT), maantiekseksi (LT), satamaraidealueeksi (LRT) sekä kaduksi.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Punaisella suunnittelualueen likimääräinen raja.

2.3 SELVITYKSET

Kaavatyön tausta-aineistona huomioidaan alueelle aiemmin laaditut kaavat sekä selvitykset. Satama-alueen toiminnat ovat luvan varaisia. Nykyiset sataman toiminnot ovat ympäristöluvitettuja. Satama-alueelle on myös vesilain mukainen vesilupa uudelle ponttoonilaiturille.

Kaavat:

- Joddböle I ja II, asemakaavamuutos, Inkoo Shipping Oy, AFRY Finland Oy
- Joddböle III, asemakaavamuutos, kaavaluonnos, Fortum Oyj, Sitowise 2019
- Joddböle IV, asemakaavamuutos, kaavaehdotus, Rudus Oy, Sitowise 2019
- Joddbölen asemakaavamuutos, kaavaluonnos, FCG Planeko Oy, 2009
- Inkoon manneralueen yleiskaava, 2022
- Inkoon manneralueen osayleiskaava, 2002
- Uudenmaan maakuntakaavat

YVA:t:

- St1 Oy:n Inkoon Joddbölen polttonesteterminaalin YVA-ohjelma, AFRY Finland Oy 2020
- Rudus Oy:n Inkoon tuotantoalue Rudus Oy 2015



- Inkoon tuotantoalueen tuotantokapasiteetin ja materiaalitehokkuuden nostamisen ympäristövaikutusten arviointiselostus, Rudus Oy, 2014
- LNG –terminaalien rakentaminen Suomeen Porvooseen tai Inkooseen, Gasum Oy, 2013

Luontoselvitykset:

- Inkoon manneralueen yleiskaava, luontoselvitys 2013, tarkennus 3.8.2015 (Luontotieto Keiron Oy, 2015)
- Joddbölen asemakaavamuutoksen luontoselvitys, FCG Planeko Oy 2008
- Inkoon Joddbölen ja lähialueiden luontoselvitys, Finventia 2013
- Vedenalaisen luonnonympäristön selvitys ruoppaus- ja läjitysalueilla (viistokaikuluotaus, ROV-videokuvaus ja pohjaeläinnäytteenotto), SubZone Oy 2012
- Mäntsälän Hirvihaara - Inkoo -maakaasuputkilinjan liito-oravaselvitys, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy
- Kala- ja vesitutkimus Oy 2012. Kalojen kutu- ja poikasalueet Gasum Oy:n suunnitteleman LNG-terminaalien vaihtoehtoisen sijoituspaikan ympäristössä Inkoossa. Kala- ja vesimonisteita nro 79. 2006
- Inkoo - Siuntio -maakaasuputkien ja Inkoon terminaalialueen luonto- ja liito-oravaselvitys, Pöyry Finland Oy 2012
- Inkoon terminaalialueen linnustaselvitys, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy 2012

Meluselvitykset:

- Joddbölen kaavojen yhteismelumallinnus, AFRY Finland Oy 2020
- Meluselvitys sataman toiminta, Pöyry Finland Oy 2017

Maisema ja kulttuurihistoria:

- Inkoon Satama (Inkoo Shipping), kaavoitukseen liittyvä arkeologinen vedenalaisinventointi, SubZone Oy 2019
- Inkoon manneralueen muinaisjäänösinventointi, Mikroliitti Oy 2017
- Joddböle Fjusö terminaalialueen muinaisjäänösinventointi sekä Inkoo-Siuntio maakaasuputkilinjauksen muinaisjäänösten täydennysinventointi, Mikroliitti Oy, 2014
- Kulttuurimaisemainventointi yleiskaavoitusta varten, Anniina Sarlos. Paikkatietoaineisto & raportti. Inkoon kunta / Sarlos 2012
- Joddbölen sataman ja lähialueen maisemaselvitys, Lohja Rudus Oy Ab, FCG Suunnittelukeskus Oy, Maisema-arkkitehti Riikka Ger, 2007
- Inkoo Joddböle, Arkeologinen osainventointi asemakaava-alueella, Museovirasto, FM Johanna Seppä, 2007
- Inkoo Kärängän, Rautakautisen hautaröykkiön kaivaus 29.6.-7.7.2006, Museovirasto, Arkeologinen osasto, FL Sirkka-Liisa Seppälä 2006

Liikenne:

- Inkoon satamaradan rakentamisen vaikutukset ja kannattavuus, LT Konsultit, 1995
- Kantatie 51 liittymien kehittäminen – Inkoo 23.6.2021 (Sweco Infra&Rail Oy, tilaajat Inkoon kunta ja Uudenmaan ELY-keskus)



Kaavoituksen kanssa samanaikaisesti laaditut selvitykset:

- Joddbölen Hulevesien hallinnan yleissuunnitelma (FCG 2020)
- Joddböle: liikenneverkon yleissuunnitelma ja vaikutusten arviointi (FCG 2020, päivitetty 5/2021 ja 3/2022)
- Joddböle I, II, III ja IV asemakaavojen yhteisvaikutusten arviointi (FCG 2020)
- Joddböle: Ruoppausmassojen läjitysalue selvitys (FCG 2021)
- Joddbölen katujen ja kunnallistekniikan yleissuunnitelma (FCG 2022)

3 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Vaikutusten arvioinnin pohjana käytetään tehtyjä selvityksiä sekä asiantuntijoiden ja osallisiksi määriteltujen kannanottoja.

Keskeisimmät arvioinnin kohteet liittyvät polttoaineen varastoinnista syntyviin vaikutuksiin ympäristölle, ympäröiville toiminnoille ja maankäytölle sekä maisemallisiin vaikutuksiin rakennusoikeuden mahdollisesti kasvaessa. Kaavan vaikutukset arvioidaan työn edetessä ja kirjataan kaavaselostukseen.



4 KAAVAPROSESSI, VUOROVAIKUTUS

4.1 OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN JA ALUSTAVA AIKATAULU

Alustava aikataulu	Kaavoituksen vaiheet
9/ 2019	<p>Aloitusvaiheessa kaavan vireilletulosta tiedotetaan lehdessä (Västra Nyland ja Kirkkonummen Sanomat) ja kunnan kotisivuilla (MRL 63 §). Osalliset voivat ottaa kantaa esillä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävyteen antamalla siitä kommentteja yhteyshenkilöille. OAS asetetaan nähtäville yhdessä kaavaluonnoksen kanssa.</p>
12/ 2019	<p>Valmisteluvaihe järjestetään samanaikaisesti aloitusvaiheen kanssa. Kaavaluonnos käsitellään rakennus- ja ympäristölautakunnassa, jonka jälkeen se pidetään yleisesti nähtävillä (MRL 62 §) kunnanvirastolla. Kuulutuksessa ilmoitetaan ajankohta, jolloin suunnitelmaan voi tutustua ja siitä antaa suullisia tai kirjallisia mielipiteitä. Mielipiteiden tekotapa ja jättopaikka ilmoitetaan kuulutuksessa. Viranomaisilta ja yhteisöiltä pyydetään lausunnot.</p> <p>Joddböle I sekä Joddböle II kaavojen kaavaluonnokset ja OAS:t olivat nähtävillä loppuvuonna 2019.</p>
Vuoden vaihe 2020-2021 ja 4/ 2022	<p>Ehdotusvaiheessa kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville MRL 65§:n ja MRA 27§:n mukaan yhdeksi kuukaudeksi. Tällöin osallisilla on mahdollisuus antaa kaavaehdotuksesta kirjallinen muistutus. Samalla lähetetään lausuntopyynnöt 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> <p>Joddböle I kaavaehdotus olivat nähtävillä alkuvuonna 2021.</p> <p>Joddböle I ja II kaavojen yhdistetty kaavaehdotus asetetaan nähtäville keväällä 2022.</p>
6 / 2022	<p>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>

Maankäyttö- ja rakennuslain 188 §:n mukaan asemakaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen haetaan muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten, kun kuntalaisia säädetään.



Kaava-aineisto on virallisesti nähtävillä Inkoon kunnantalolla, osoitteessa Rantatie 2, 10210 Inkoon sekä kunnan kotisivuilla:

https://www.inga.fi/sv/service/planlaggning_och_markanvandning

https://www.inkoo.fi/palvelut/kaavoitus_ja_maankaytto

Kaavoitettavan alueen ja lähialueen kunnan tiedossa olevia maanomistajia tiedotetaan kaavan vaiheista kirjeitse.

4.1.1 Viranomaisyhteistyö

Kaavan aloitusvaiheessa 7.6.2019 on järjestetty MRL 66 §:n mukainen aloitusvaiheessa järjestettävä viranomaisneuvottelu sekä Joddböle I että Joddböle II kaavoista. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään viranomaisille tiedoksi. Kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta pyydetään lausunnot niiltä viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Viranomais- ja työneuvotteluja viranomaisten kanssa on järjestetty kaavaprosessin kuluessa prosessin edellyttämällä tavalla.

4.2 OSALLISET

Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää vuorovaikutusta kaavaa valmisteltaessa. Osalliset voivat ottaa kantaa kaavoitukseen sen eri vaiheissa.

Osallisia ovat (MRL 62 §):

- alueen maanomistajat
- ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:
 - Tekninen lautakunta
 - Rakennusviranomainen
 - Ympäristöviranomainen
 - Uudenmaan ELY-keskus
 - Uudenmaan liitto
 - Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo
 - Museovirasto
 - Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
 - Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (TUKES)
 - Väylävirasto
 - Caruna
 - Inkoon Vesi
 - Rudus Oy
 - Fortum
 - Huoltovarmuuskeskus
 - Baltic Connector
- Muut osalliset



4.3 LISÄTIETOJEN ANTAJAN YHTEYSTIEDOT

Osayleiskaava toteutetaan yhteistyössä Inkoon kunnan, AFRY Finland Oy:n sekä Plandea Oy:n kesken, kaavan laatijana toimii Ida Montell, YKS 693.

Lisätietoja kaavoituksen etenemisestä ja palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta:

<u>Kunta:</u> Inkoon kunta Rantatie 2 10210 Inkoo	<u>Pääkonsultti:</u> ARY Finland Oy Hatanpäänkatu 1 33900 Tampere	<u>Kaavoituksen alikonsultti:</u> Plandea Oy Pitkäsillankatu 1-3 G 67100 Kokkola
Kaavoituspäällikkö Aija Aunio +358 50 349 8949 aija.aunio@inkoo.fi	Projektipäällikkö Ida Montell +358 50 344 7230 ida.montell@afry.com	Kaavoitusinsinööri Ville Vihanta +358 50 590 6214 ville.vihanta@plandea.fi

