



# KAAVASELOSTUS

## Kaavaehdotus

**KEMIÖNSAAREN KUNTA**  
**Kiinteistö Oy Bindas, RANTA-ASEMAKAAVA**

**Kiinteistöt:** 322-494-1-3 ja 322-494-1-40

Tämä selostus koskee Bindaksen tilalle Kemiönsaaren kunnassa laadittua ranta-asemakaavaa.

## TAUSTAA

Bindaksen alue on vanhaa asutusalueutta ja se on ollut vakituisen asumisen käytössä 1700-luvulta lähtien. Kaavoittavalla alueella sijaitsee viisi asuin- ja lomarakennusta, joista vanhin on 1930-luvulla rakennettu päärakennus, joka on pysyvän asumisen käytössä. Alueelle on 1960-70 luvulla rakennettu loma-rakennuksia ja alueella on toiminut koulutuskeskus 1990-luvulta vuoteen 2020 asti. Ympäristö rakennetun alueen osalta puistomaista ja hoidettua.

Kaavoitettavasta alueesta 2/3-osaa on metsäaluetta, joka jää luonnontilaan.

Alue on siirtynyt nykyisen omistajan hallintaan 2021 ja tavoitteena on kehittää aluetta nykyisen rakennuskannan puitteissa ja siten, että Bindaksen käytössä olevan alueen puistomainen luonne ei muutu.

## 1. SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee 6 km koilliseen Taalintehtaalta Galtarbyvikenin rannalla ja on pinta-alaltaan 17 ha.



Kuva 1. Sijainti Kemiönsaarella

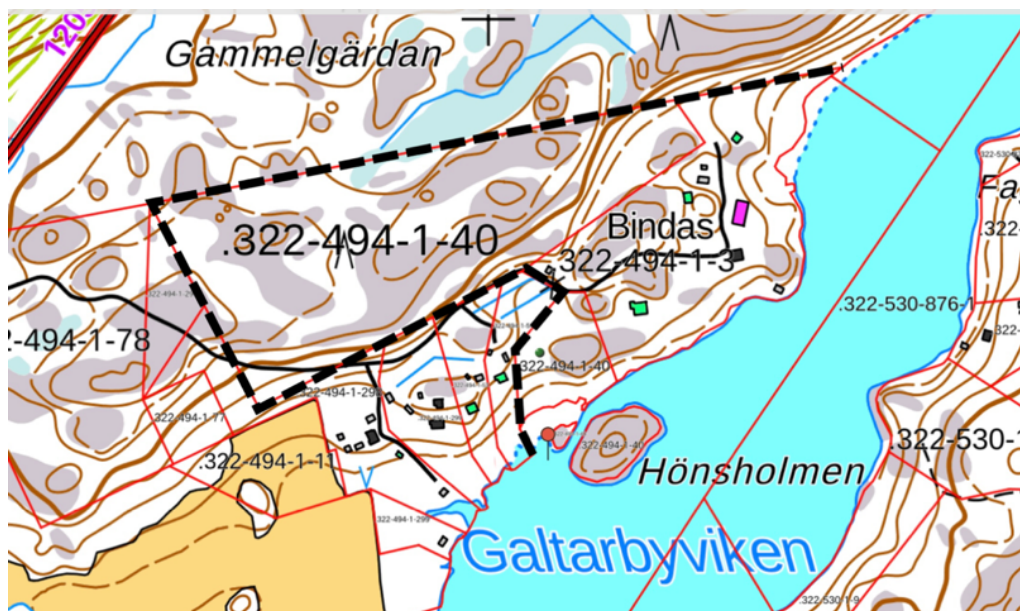
## 2. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

### 2.0 TAVOITTEET

Kaavoituksen tavoitteena päivittää kaavoitus vastaamaan alueen nykyistä käyttöä loma- ja vakituiseen asumiseen käytössä. Kaavamuutoksen yhteydessä tarkistetaan myös alueenkäyttö ja uudisrakentamiseen soveltuvat rakennuspaikat.

Tavoitteena on vahvistaa Bindaksen alueen kyläyhteisömäistä luonnetta ja hyödyntää olemassa olevaa rakennuskantaa, kiinteistötekniisiä investointeja sekä tiestöä.

Uuden ranta-asemakaavan tavoitteena on tukea alueen elinvoimaisuutta mahdollistaen vakituiseen asumiseen sekä alueen loma-asuntojen uusimisen ja kehittämisen.

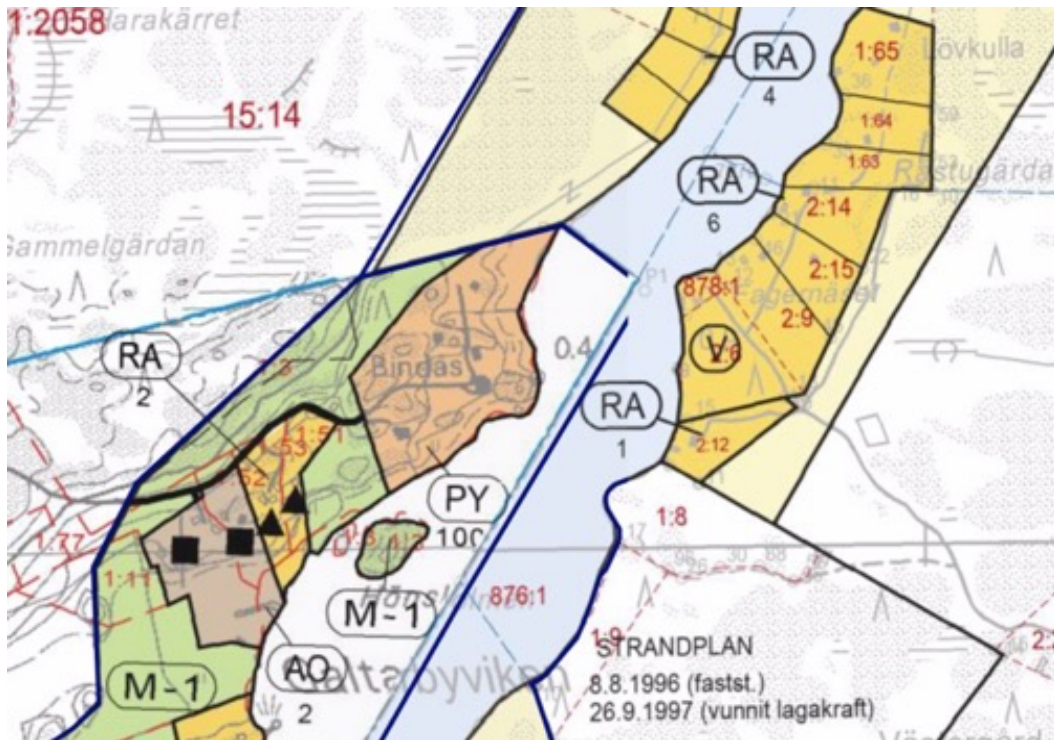


Kuva 2. Karttaote kaava-alueelta

### 2.1 KAAVOITUSTILANNE

Alueella on voimassa Dragsfjärdin Läntisen Saariston rantaosayleiskaava vuodelta 2003. Yleiskaavassa alue on osoitettu julkisten palveluiden ja hallinnon alueeksi (PY) sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Voimassa olevan oyk:n mitoitus on 1000 k-m2.

Dragsfjärdin Läntisen Saariston rantaosayleiskaava päivitystyö on saatettuvireille 2019 ja on toistaiseksi vielä alkuvaiheessa. Suunnittelualue kuuluu Varsinais-Suomen maakuntakaava rantamitoituksen osa-alueeseen kaksi, jolla on sallittua rakentaa enintään 5-7 lay/km ja jolla vapaan rannan osuuden on oltava vähintään 40 % kokonaisrantaviivasta. Suunnittelualue kuuluu päivitettävän osayleiskaavan osa-alueeseen 3, jonka aikataulu on vielä avoin.



**Kuva 3.** Ote rantaosayleiskaavasta.

## 2.2 MAANOMISTUS

Kaavoitettavan alueen kaksi tilaa on yksityisomistuksessa.

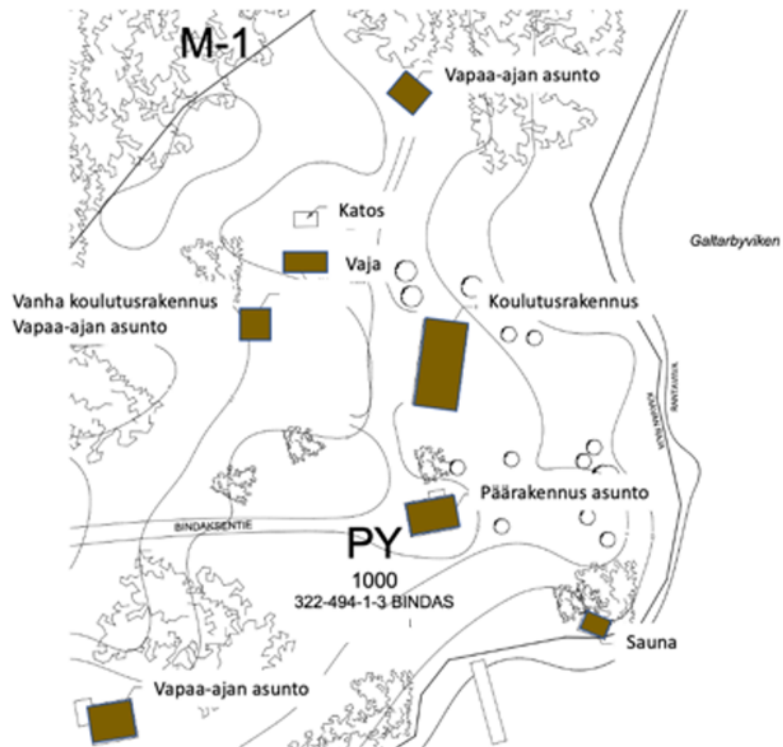
## 2.3 RAKENTAMISTILANNE

Bindaksen tilalla sijaitsevat rakennukset:

1. Koulutusrakennus 215 k-m<sup>2</sup>
2. Talousrakennus / vaja 75 k-m<sup>2</sup>
3. Asuinrakennus 222 k-m<sup>2</sup>
4. Vapaa-ajan asuinrakennus 83 k-m<sup>2</sup>
5. Vapaa-ajan asuinrakennus 45 k-m<sup>2</sup>
6. Vapaa-ajan asuinrakennus 94 k-m<sup>2</sup>
7. Saunarakennus 30 k-m<sup>2</sup>

Yhteensä 764 k-m<sup>2</sup>

Alueen koko on 17,0 hehtaaria, josta Bindas-kiinteistö 5,6 ha ja Elsa-kiinteistö 11,4 ha.



Kuva 4. Rakennusten sijainti kaava-alueella

## Koulutusrakennus



Rakennuspaikalla sijaitsee 2016 valmistunut koulutusrakennus, joka on tarkoitus muuttaa asuinrakennukseksi.

Olevassa rakennuksessa on kellaritiloja kiinteistöhuollon ja varastoinnin tarpeisiin.

## Talousrakennus / vaja



Kaavamääräyksellä AH kaava-alueella on nykyinen, 75 m<sup>2</sup> kokoinen, alueen kiinteistöhuoltoa palveleva rakennus.

## Asuinrakennus



Rakennuspaikalla sijaitsee 1930-luvulla rakennettu asuinrakennus, jolle on osoitettu 230 km<sup>2</sup> rakennusoikeutta. Rakennus on tarkoitus kunnostaa.

Rakennuspaikkaan liittyy nykyinen, rannan tuntumassa oleva kunnostettava saunarakennus, jolle on osoitettu 30 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta.

## Vapaa-ajan rakennus



Rakennuspakalla sijaitsee tällä hetkellä loma-asuntokäytössä oleva rakennus, joka voidaan uuden kaavan pohjalta korvata uudella loma-asunnolla.

## Vapaa-ajan rakennus



Rakennuspakalla sijaitsee 1960 valmistunut loma-asunto, joka voidaan uuden kaavan pohjalta korvata uudella loma-rakennuksella.

## Vapaa-ajan rakennus



Rakennuspaikalla sijaitsee tällä hetkellä loma-asuntokäytössä oleva 1960 valmistunut rakennus, joka voidaan uuden kaavan pohjalta korvata uudella loma-asunnolla.

### 2.4 TEHDYT PERUSSELVITYKSET

Tärkeimmät kulttuurihistoriallisesti arvokkaat alueet ja kohteet sekä suojelualueet ja -kohteet on selvitetty Varsinais-Suomen maakuntakaavassa. Suunnittelualueelle ei ole voimassa olevassa maakuntakaavassa osoitettu merkintöjä.

Suomen Luontotieto Oy on tehnyt alueelle luontotilaselvityksen kesäkuussa 2023. Selvitys on tämän selostuksen liitteenä.

Tämän lisäksi ranta-asemakaavan muutos perustuu rakennuttajan tekemiin selvityksiin sekä ympäristöhallinnon ja Museoviraston palveluista saataviin tietoihin.

Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon informaatioportaalin mukaan Bindasin tila on historiallisesti arvokas ja asuinrakennus on 1930-luvulta. Alueella ei ole suojeltuja rakennuksia.

Paikkatietojen perusteella kaava-alueella ei ole tiedossa muita arvokkaita kohteita tai alueita.

### 2.5 RAKENNUSKIELLOT

Alueeseen ei kohdistu rakennuskieltoja.

### 2.6 VÄESTÖ JA TYÖPAIKAT

Kaavoitettavalla alueella asuu yksi ruokakunta. Kaavoituksen valmistuttua alueelle on muuttamassa kaksi ruokakuntaa.

### 2.7 YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO

Alueella on 2015 toteutettu kaikkia nykyisiä rakennuksia palveleva, moderni alueellinen vesi- ja jätevesijärjestelmä pumppaamoineen.

Alueella on jätteen lajittelupiste ja sopimus jätehuollosta jätehuoltoyrityksen kanssa.

## 2.8 KARTOITUS

Ranta-asemakaavan lähtötiedoksi on tehty kaavoitettavan alueen kartoitus ja ajantasa maastokartta. Kartoituksen on tehnyt Laatumittaus Suomi Oy heinäkuussa 2023.

## 2.8 RAKENNUSOIKEUDEN MITOITTAMINEN RANTA-ALUEILLA

Suunnittelualueelle on osoitettu voimassa olevassa osayleiskaavassa 1000 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta. Voimassa olevan Dragsfjärdin Läntisen Saariston osayleiskaavan yhteydessä laaditun kantatilatarkastelun mukaan suunnittelualueella voi olla neljä rakennuspaikkaa. Nykyisellään alueella on viisi asunto- ja lomarakennusta. Varsinais-Suomen maakuntakaavan osa-alueella kaksi on loma-asutuksen mitoitus 5-7 lay/km ja vapaan rannan osuus on 40 %

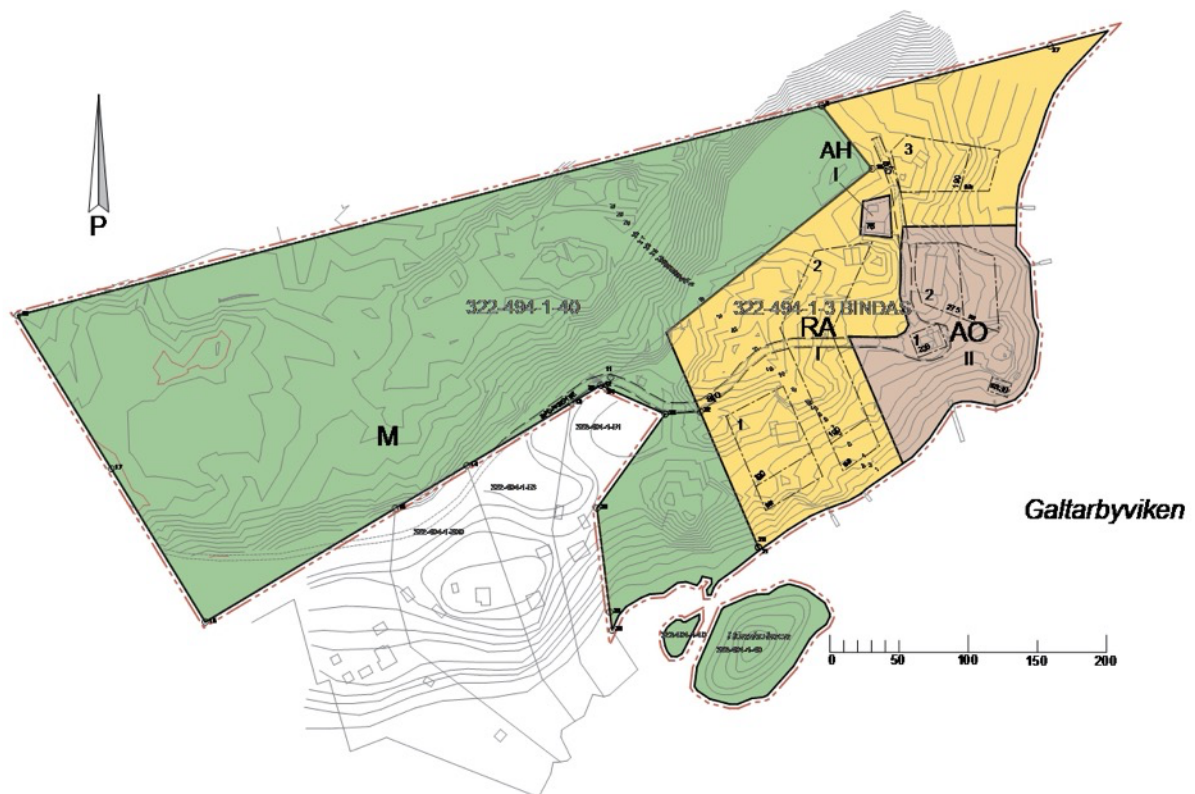
Ranta-asemakaavassa esitetään rakennusoikeutta viidelle rakennuspaikalle sekä oikeutta rakentaa viisi erillistä saunarakennusta ja huoltorakennus, yhteensä 1180 m<sup>2</sup>. Kaavaratkaisu noudattaa perusteiltaan yleiskaavan mitoitusta ottaen huomioon olemassa olevan rakennuskannan.

## 2.9 MUUT LÄHTÖKOHDAT

Kaavan muutoksen laadinnan alussa on tehty alustava kaavaluonnos maanomistajan tavoitteiden perusteella. Alustava luonnos on toimitettu kunnan kaavoitusviranomaiselle alustavia kannanottoja varten.

Ennen kaavoitustyön aloittamista on neuvoteltu kaavan tavoitteista ja esitelty alustava kaavaluonnos.





Kaavaehdotus

### 3. KAAVARATKAISU

#### M - Maa- ja metsätalousalue

Alueelle on sallittua rakentaa AO- ja RA -korttelia palveleva tekninen- ja huoltotila

#### RA - Loma-asuntojen korttelialue

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon, enintään 25 k-m2:n vierasmajan, enintään 25 k-m2:n saunan ja talousrakennuksia, joiden yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on 190 m2. Erillisen saunan lisäksi voi saunatilat rakentaa myös loma-asunnon yhteyteen.

#### AO - Erillispientalojen korttelialue

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden kaksiasuntoisen asuinrakennuksen ja yhden erillisen saunan sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia.

Rakennusoikeuden lisäksi saa tehdä kellariin asumista palvelevia teknisiä- ja huoltotiloja.

## **AH - Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue**

Pääosa varasto- ja huoltotiloista on varattu AO-korttelin käyttöön. Enimmäiskerrosala 75 k-m<sup>2</sup>.

### **Yleiset kaavamääräykset**

Tonttijako on ohjeellinen.

Uudisrakennukset on sovittava huolellisesti maisemaan. Rakennusten ja rantaviivan väliin tulee jäädä nykyistä puustoa.

Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ranta-asemakaava-alueella ilman kunnan rakennusvalvontaviranomaisen myöntämää maisematyölupaa. Lupaa ei kuitenkaan tarvita ranta-asemakaavan toteuttamiseksi tarpeellisten taikka myönnetyn rakennus- tai toimenpideluvan mukaisten töiden suorittamiseen eikä vaikutuksiltaan vähäisiin toimenpiteisiin.

Kiinteistöjen jätevesikäsittely on hoidettava ympäristöviranomaisen hyväksymällä tavalla.

Kompostikelpoinen materiaali voidaan kompostoida kiinteistöllä, liete ja jätteet on kuljetettava osoitettuun keräykseen.

Alin suositeltava rakentamiskorkeus on 2,50 m keskivedenkorkeuden yläpuolella. Alin suositeltava rakentamiskorkeus on korkeustaso, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita.

Alueelle ei saa loma-asuntojen yhteyteen rakentaa venevajaa.

### **3.1 Paikoitus**

Paikoitukselle on runsaasti tilaa rakennuspaikkojen piha-alueilla, eikä erillistä paikoitusaluetta ole tarpeen rakentaa.

## **4. KAAVAN VAIKUTUKSET**

Kaavan rakennusoikeudet kohdistuvat jo ennestään rakennetulle alueelle huomioiden alueen puistomaisen luonteen eikä kaava vaikuta alueen luontoarvoihin. Loma-asuntojen ja saunojen rakennusalojen osoittamisessa on huomioitu maaston muodot, puusto ja etäisyys rantaviivaan.

Kaavan tarkoituksena on hyödyntää olemassa olevaa rakennettua ympäristöä ja rakennuskantaa tukien alueella jo nyt olevaa yhteisöllistä ja kylämäistä luonnetta. Olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämisellä, kunnostamisella, energiatehokkuuden parantamisella ja materiaalien valinnalla voidaan parantaa kestävän kehityksen mukaista ilmastoviisasta rakentamista.

Kaavalla ei ole vaikutusta alueen saavutettavuuteen, alueen sisäisiin teihin eikä yhdyskuntarakenteeseen.

Kaavan muutoksella ei ole olennaisia vaikutuksia terveyteen ja turvallisuuteen, eri väestöryhmiin, sosiaalisiin oloihin tai kuntatalouteen.

### **4.1 Vastine saatuihin lausuntoihin**

Selvitys liitteessä 1.

### **4.2 Luontoselvitys**

Selvitys liitteessä 3.

Suunnittelualueelle on tehty luontoselvitys, jossa todetaan yhteenvedona seuraavaa:

*Tutkimusalueella ei ole Luonnonsuojelulain 29§ mukaisia suojeltavia luontotyypppejä, eikä Vesilain (Vesilaki 587/2011) tarkoittamia suojeltavia pienvesiä. Alueen länsiosan avokalliolaikut ovat Metsälain 10 § mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Alueen jyrkänteiden pudotuskorkeus jää alle 10 metrin, eivätkä ne ole Metsälain tarkoittamia suojeltavia jyrkänteitä. Alueella ei esiinny uhanalaisia tai suojeltavia luontotyypppejä (Kontula ym 2018). Alueella ei havaittu liito-oravia, eikä alueella ole lajille elinympäristöksi optimaalista kuusi-haapavaltaista sekametsää. Lintudirektiivin liitteen I lajeista alueella havaittiin pesimäaikana pyy ja palokärki ja näistä ainakin pyy pesi varmuudella alueella (poikue). Kansallisessa uhanalaisluokituksessa (Hyvärinen ym. 2019) mainituista lintulajeista alueella havaittiin töyhtötiainen. Lepakoille sopivia talvehtimispaikkoja, kuten luolia tai syviä louhikoita ei alueella esiinny. Alueen rantavyöhyke ei karuutensa vuoksi sovi viitasammakoiden kutupaikaksi. Alueella ei ole perinnebiotooppeja, mutta hoidetun huvila alueen pihapiirissä on useita pienialaisia ja lajistoltaan monimuotoisia kallioketolaikkuja. Vanhaan asutukseen viittaavaa kasvilajistoa (arkeofyyttejä) ei havaittu alueella, mäkikauraa lukuun ottamatta. Alueen puusto on paikoin varttunutta, mutta koko aluetta on aiemmin hoidettu talousmetsänä. Alueelle suunniteltu lisärakentaminen kohdistuu hoidetulle, ja jo rakennetulle huvila-alueelle.*



## 5. KAAVAN TOTEUTUS

### 5.1 ALOITUS

- Kaavan laadinta käynnistettiin maanomistajan aloitteesta.
- Maanomistajan tavoitteiden perusteella laadittiin alustava kaavaluonnos viranomaiskantojen selvittämiseksi.

### 5.2 LUONNOSVAIHE

- Kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty 9.11.2022.
- Tekninen lautakunta hyväksyi kaavan vireille tulon, osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen 22.11.2022.
- Rakennus- ja ympäristövalvontalautakunta antoi lausunnon kaavaluonnoksesta 30.01.2023
- Kuulutus kaavan vireille tulosta julkaistaan kunnan ilmoitustaululla. Samalla asetetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä luonnos nähtäville
- ELY-keskus antoi lausunnon kaavaluonnoksesta 03.03.2023

### 5.3 EHDOTUSVAIHE

- Tekninen lautakunta hyväksyy kaavaehdotuksen ja kaava asetetaan virallisesti nähtäville syksyllä 2023
- Pyydetään tarvittavat lausunnot viranomaistahoilta

### 5.4 HYVÄKSYMINEN

- Kunnanhallitus hyväksyy kaavaehdotuksen ja esittää sen hyväksyttäväksi kunnanvaltuustolle alustavan aikataulun mukaan syksyllä 2023
- Kemiönsaaren kunnanvaltuusto hyväksyy ranta-asemakaavan

## 6. LISÄTIEDOT

Lisätietoja asemakaavan laatimiseen liittyvistä asioista antavat:

Kaavan laativa konsultti: Ferragosto Oy ,Arkkitehti Vesa Olkkola, puh 040 544 23 21, [vesa@ferragosto.fi](mailto:vesa@ferragosto.fi)

Kemiönsaaren kunta: Kaavoitusarkkitehti Heli Vauhkonen, puh 040 484 6826, [heli.vauhkonen@kimitoon.fi](mailto:heli.vauhkonen@kimitoon.fi)

Helsingissä  
02.08.2023



Vesa Olkkola  
Arkkitehti SAFA

#### Liitteet:

1. Vastine saatuihin lausuntoihin
2. Kantatilaselvitys
3. Luontoselvitys

## Kiinteistö Oy Bindas, RANTA-ASEMAKAAVA, LUONNOS

Kiinteistöt: 322-494-1-3 ja 322-494-1-40

### Liite 1:

## Vastine kaavaluonnoksesta saatuihin lausuntoihin

### ELY-keskus

Kaavan valmisteluaineisto sai lausunnon 1.11.2022 päivättyyn ranta-asemakaavaluonnokseen ELY-keskukselta. Seuraavassa lausunnon selvityspyynnot, kommentit ja vastine niihin:

#### Lausunto:

Asemakaavoitusta ohjaavassa yleiskaavassa alue on osin julkisten palveluiden ja hallinnon aluetta PY, jolle on osoitettu rakennusoikeutta 1000 k-m2. Luonnos poikkeaa yleiskaavasta. Aluetta ei ole yleiskaavassa osoitettu asuinkäyttöön eikä erillisten lomarakennuspaikkojen muodostamiseen.

#### Vastine:

Aluetta on käytetty loma-asunto sekä asumiskäytössä pitkään ja aiemmin toiminut koulutus- ja kokoustoiminta on päättynyt 2020-luvun alussa ja alueen käytön muutos edellyttää kaavan päivittämistä vastaamaan alueen nykyistä ja tulevaa käyttöä.

#### Lausunto:

Kaavaluonnoksessa on osoitettu viisi rakennuspaikkaa. Vakituiseen asumiseen osoitettavan rakennuspaikan katsotaan yleensä vastaavan mitoituksessa enemmän kuin yhtä loma-asuntoyksikköä. Vapaasti käytettävää rantaviivaa on luonnoksessa hyvin vähän. Kaavaluonnoksessa on rakennuspaikkakohtaista rakennusoikeutta huomattavasti enemmän kuin yleiskaavan rakennuspaikoilla yleisesti.

#### Vastine:

Alueella on tällä hetkellä viisi rakennusta, joista kolme on loma-asuntokäytössä. Uusia rakennuspaikkoja ei kaavaehdotuksessa esitetä. Ehdotuksessa on asuntoihin ja loma-asuntoihin osoitettua kerrosalaa yhteensä 1075 m2 sekä näitä tiloja palveleviin sauna- ja varistorakennuksiin 105 m2, yhteensä 1180 m2. Nykyiseen rantaviivaan ei kohdistu rakentamistoimenpiteitä.

#### Lausunto:

Rakennusalat tulee sijoittaa maisemaan sopeutuen ja tulvavaara huomioiden riittävän korkealle ja etäälle rantaviivasta. Maastonmuotojen, puuston ja muun kasvillisuuden säilyminen mahdollisimman luonnonmukaisena on hyvä varmistaa kaavamääräyksillä.

#### Vastine:

Suunnittelualue on pitkään käytössä ollut rakennettua aluetta eikä nykyiseen maisemakuvaan esitetä muutoksia. Rakentaminen sijoittuu selkeästi etäälle rantaviivasta korkeammille maastonosille.

#### Lausunto:

Kaavamerkinnot ja määräykset ovat luonnoksessa epäselviä. Ne tulee muotoilla yksiselitteisesti ymmärrettäviksi ja rakennuspaikkojen lukumäärän osalta yksiselitteiseksi.

Vastine:

Kaavamääräyksiä on selkeytetty luonnosvaiheesta. Rakennuspaikkojen määrä on viisi.

Lausunto:

Alueen kulttuuriympäristöarvot tulee selvittää ja kuvata, ja rakentamista ohjata konkreettisin määräyksin niin, että se sopeutuu kulttuuriympäristöön ja maisemaan. Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon informaatioportaalin mukaan Bindasin tila on historiallisesti arvokas ja asuinrakennus on 1930-luvulta.

Vastine:

Kaavaehdotuksessa huomioidaan nykyisen, käytössä olevan alueen puistomainen luonne. Tilan vanha päärakennus remontoidaan ja se säilyy nykyisessä käytössään.

Lausunto:

Kaavan vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen on hyvä arvioida ja kehittää kaavaratkaisua ilmastotavoitteita edistäväksi. Ilmastovaikutuksia syntyy kaavoituksessa ainakin rakentamisesta, liikkumisesta ja hiilivaraston ja -nielun muutoksista.

Vastine:

Kaavaehdotus perustuu pitkälti nykyisen tilanteen mukaiseen ratkaisuun, eikä muutoksia tehdä alueen luontoarvoihin. Uuden rakentamisen määrä on pienehkö, eikä alueen saavutettavuuteen tai liikkumiseen aiheudu muutoksia verrattuna nykytilanteeseen. Lisäksi alueella sijaitsee yhteiskäyttöinen, vuonna 2015 rakennettu nykyaikainen LVIS-järjestelmä.

Lausunto:

Luonnonsuojeluyksikkö katsoo, että tässä vaiheessa ei voida ottaa kantaa kaavan mahdollisista vaikutuksista luontoarvoihin, koska alueelle ei ole tehty luontoselvitystä. Kun kyseessä on ranta-asetus, tulee alueen luontoarvot selvittää yksityiskohtaisesti.

Vastine:

Alueelle on laadittu luontoselvitys, joka on kaavaselostuksen liitteenä, nro 2.

### **Rakennus- ja ympäristövalvontalautakunta**

Kaavan valmisteluaineisto sai lausunnon 1.11.2022 päivättyyn ranta-asetusluonnokseen Kemiön saaren rakennusvalvonnalta. Seuraavassa lausunnon selvityspyynnöt, kommentit ja vastine niihin:

Rakennus- ja ympäristövalvontalautakunnan lausunto:

On olemassa osallistamis- ja arvioitisuunnitelma (= suunnitelma). Suunnitelmasta puuttuu tieto siitä, miten kiinteistöillä syntyviä jätevesiä ja jätteitä aiotaan käsitellä. Suunnitelmassa ei myöskään mainita miten talousvedenhankinta tapahtuu alueella. Alueella ei ole kunnallistekniikkaa, mutta alueella on kunnan järjestämä jätteenkeräys. Tieto siitä, miten jätevesien käsittely ja jätteenkäsittely tulee hoitaa pitää olla kaavaselostuksessa ja kaavan yleisissä määräyksissä. Esimerkiksi voi käyttää lauseita: ”Kiinteistöjen jätevesikäsittely on hoidettava ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksymällä tavalla.” ja ”Kompostikelpoinen materiaali voidaan kompostoida kiinteistöllä. Muu jäte on kuljetettava osoitettuun jätekeräykseen.” Asiakirjoissa ei ole luontoselvitystä ja sellainen pitää tehdä ja luontoselvityksen tulokset on liitettävä osaksi asiakirjoja.

Alueen kokonaisrakennusoikeutta k-m2 lisätään yli 50 %, lautakunta kehottaa tarkistamaan miten lisärakennusoikeutta jaetaan. AO rakennuspaikoille on osoitettava riittävästi varastotilaa, ottaen huomioon pysyvä asuminen sekä suhteessa asuntojen määrään. Suositellaan myös, että autotallien tarve huomioidaan. Lautakunta ei katso tarpeelliseksi kieltää talousrakennusten lämpöeristämistä, (ruotsinkielinen määräys). Ruotsin- ja suomenkielisten määräysten on vastattava toisiaan.

Rakennusoikeus M ja ET alueilla on määriteltävä tarkemmin. Rakennusalan ja suuntaa antavan rakennusalan ero on määriteltävä tarkemmin. Jos on mahdollista lohkoa rakennuspaikkoja eri kiinteistöiksi, tulee se käydä ilmi ranta-asemakaavassa.

**Vastine:**

Alueella on 2015 toteutettu kaikkia nykyisiä rakennuksia palveleva alueellinen vesi- ja jätevesijärjestelmä.  
Alueella on jätteiden lajittelupiste ja sopimus jätehuollosta jätehuoltoyrityksen kanssa.  
Jätehuoltomääräykset huomioitu kaavamääräyksissä.  
Luontoselvitys kaavaselostuksen liitteenä.  
AO rakennuspaikoilla on rakennuspaikka 2 kellaritiloissa sijaitsevat varastotilat.  
Erillistä autotallimääräystä ei ole, mutta rakennuspaikoille mahdollistetaan 40 m<sup>2</sup> varastorakennus, jota voi tarvittaessa käyttää autotallina.

**Kiinteistö Oy Bindas, RANTA-ASEMAKAAVA, LUONNOS**

**Kiinteistöt:** 322-494-1-3 ja 322-494-1-40

**Liite 2:**

**Kantatilaselvitys**

Maanomistaja: VERDANDI LIVFÖRSÄKRINGS AB  
Maanomistusyksikkö: F0033

Kylä: 405 RNO: 1:3 Tila: BINDAS  
Kantatila: 18 Kantatilan RNO: 1:3

Saari: F GALTARBYVIK Alue: A 106 RNO: 1:3/1  
Saari: HÖNSHOLMEN Alue: A2 106 RNO: 1:3/2

|                                         |       |
|-----------------------------------------|-------|
| Pinta-ala (ha).....:                    | 0,4   |
| Kokonaisrakennusoikeus (Yhtlay).....:   | 4,0   |
| Rakennetut loma-asunnot/vakit. asunnot: | 4,0/  |
| Kaavassa osoitetut vapaat lay:t.....:   | 0,0   |
| Laskennalliset vapaat lay:t.....:       | 0,0   |
| Rantaviivaa tod./muun.....:             | 887 / |



# PLANE BESKRIVNING

## Planförslag

**KIMITOÖNS KOMMUN**  
**Kiinteistö Oy Bindas, STRANDETALJPLAN**

**Fastigheterna:** 322-494-1-3 ja 322-494-1-40

Denna beskrivning gäller en stranddetaljplan utarbetad för Bindas Gård på Kimitoön.

## BAKGRUND

Bindas omgivning är gammalt bostadsområde som haft permanent bosättning sedan 1700-talet. På det planerade området finns 5 st bostäder och fritidsbostäder, varav den äldsta byggnaden är från 1930-talet och fungerar som stadigvarande bostad. Under 1960-70-talet byggdes det fritidsbostäder på området. Från 1990-talet ända fram till år 2020 fanns ett skolningscenter på området. Den bebyggda delen av omgivningen är omskött och parklik.

Den största delen, närmare bestämt en 2/3 del av planområdet består av M-område som bibehålls i sitt nuvarande skick.

Området bytte besittning då den nuvarande ägaren köpte det år 2021. Den nya ägerens målsättning är att utveckla området med hänsyn till den nuvarande byggnationen och att bevara dess parklika karaktär.

## 1 PLANEOMRÅDET

Planeområdet befinner sig på Galtarbyvikens strand, 6 km nordväst om Dalsbruk. Planeområdet är till sin storlek 17 ha.



Bild 1. Position på Kimitoön

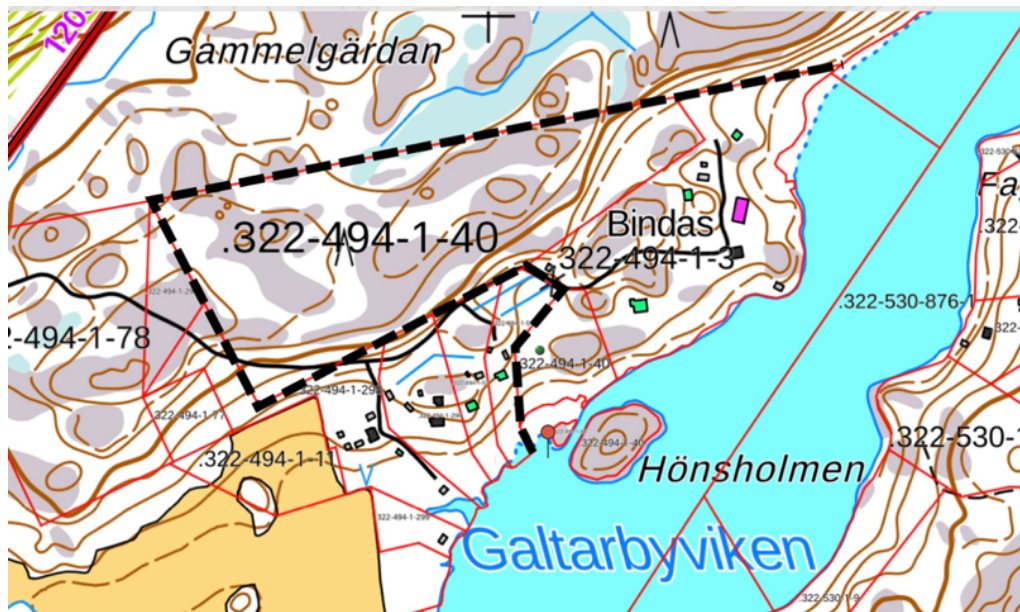
## 2. UTGÅNGSLÄGET FÖR PLANERINGEN

### 2.0 MÅLSÄTTNING

Som målsättning för planläggningen är att uppdatera planläggningen så att den motsvarar dagens behov som fritidsbostads- och bostadsområde. I samband med planändringen kontrolleras och värderas för nybyggnad lämpliga byggplatser.

Målsättningen är att förstärka Bindas karaktär som bysamhälle och att utnyttja den befintliga byggnationen och fastighetstekniska investeringar samt det befintliga vägnätet.

Som mål för den nya stranddelgeneralplanen är att stöda områdets livskraft för att möjliggöra fast bosättning samt att förnya och utveckla fritidsbostäder.

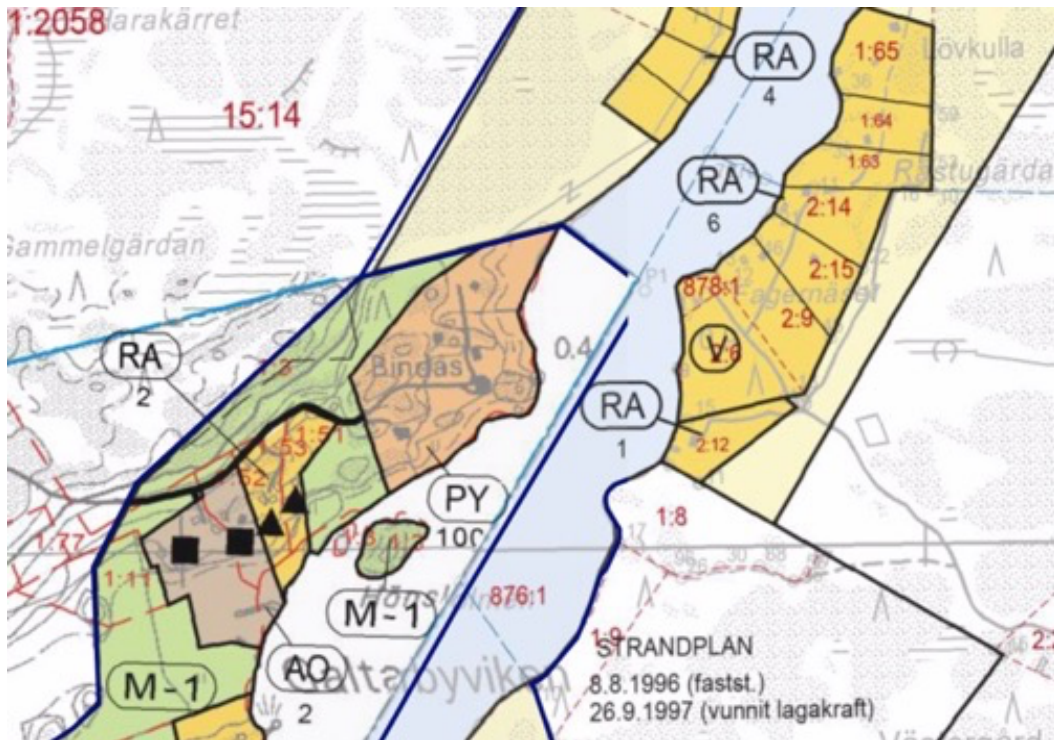


**Bild 2.** Kartutdrag för området

### 2.1 PLANSITUATION

För områdets del gäller Dragsfjärds Västra Skärgårds stranddelgeneralplan från 2003. I generalplanen är området definierat som område för offentlig service och förvaltning (PY), samt jord- och skogbruksområde (M). Enligt den gällande delgeneralplanen är byggrätten 1 000 vy-m<sup>2</sup>.

Revideringsarbetet för Dragsfjärds Västra Skärgårds stranddelgeneralplan har inletts 2019 och är ännu för tillfället bara påbörjat. Planområdet hör till Egentliga Finlands landskapsplans delområde två, där det högsta tillåtna antalet fritidsbostadsenheter är 5-7 st/km och där den fria andelen strandlinje som helhet bör vara minst 40 %. Planområdet hör till Dragsfjärds Västra Skärgårds stranddelgeneralplans delområde 3, vars plantidtabell ännu är öppen.



**Bild 3.** Utdrag ur strannddelgeneralplanen.

## 2.2 MARKÄGANDE

På planområdet finns två skilda fastigheter som är privatägo.

## 2.3 BEFINTLIG BYGGNATION

Befintliga byggnader på Bindas Gård

1. Skolningsbyggnad 215 vy-m2
2. Ekonomibyggnad/skjul 75 vy-m2
3. Bostad 222 vy-m2
4. Fritidsbostad 83 vy-m2
5. Fritidsbostad 45 vy-m2
6. Fritidsbostad 94 vy-m2
7. Bastubyggnad 30 vy-m2

Sammanlagt 764 vy-m2

Områdets storlek är 17,0 ha, varav Bindas-fastigheten är 5,6 ha och Elsa-fastigheten är 11,4 ha.

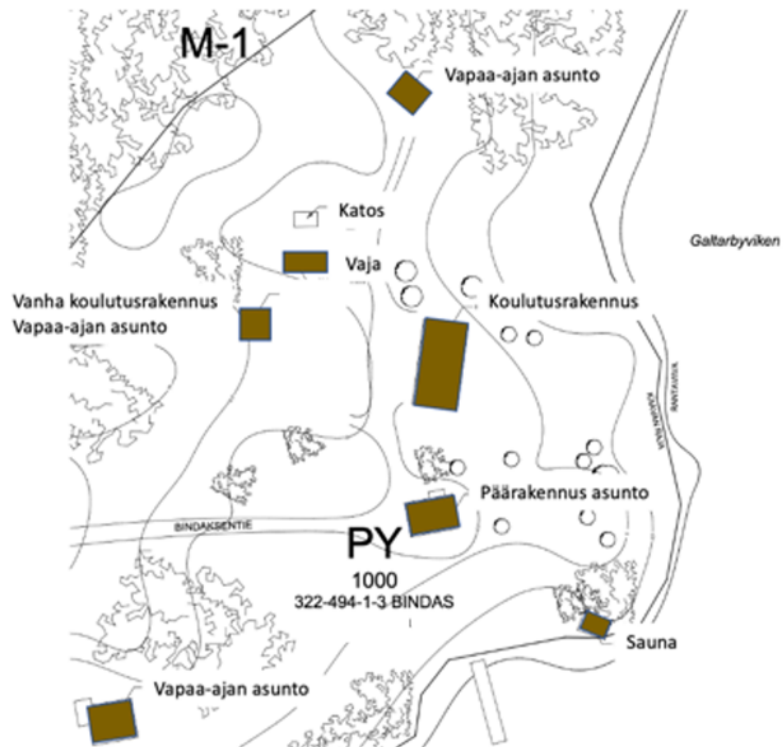


Bild 4. Byggnaders läge på planområdet.

## Skolningsbyggnad



På byggnadsplatsen finns en skolningsbyggnad som färdigställdes år 2016. Byggnaden ändras till en bostad i och med den nya planen.

I byggnaden finns stora källarutrymmen som lämpar sig bra för fastighetsskötselsredskap och lagring.

## **Ekonomibyggnad/skjul**



Den befintliga ekonomibyggnaden, till storleken 75 m<sup>2</sup>, betjänar fastighetsskötsel. I den nya planen befinner sig byggnaden på AH-område.

## **Bostad**



På byggpalsten finns en bostadsbyggnad som färdigställdes på 1930-talet. Byggnaden har tilldelats 230 vy-m<sup>2</sup> byggrätt. Meningen är att renovera byggnaden.

Till byggplatsen hör en befintlig bastubyggnad vid stranden som skall renoveras. Bastun har tilldelats skilt en 30 vy-m<sup>2</sup> byggrätt i den nya planen.

## Fritidsstuga



På byggplatsen befinner sig en fritidsstuga som är för tillfället i användning. Byggnaden kan ersättas med en ny fritidsstuga enligt den nya planen.

## Fritidsstuga



På byggplatsen befinner sig en fritidsstuga som färdigställdes på 1960-talet. Byggnaden kan ersättas med en ny fritidsstuga enligt den nya planen.

## **Fritidsstuga**



På byggplatsen befinner sig en fritidsstuga som är för tillfället i användning. Byggnaden färdigställdes på 1960-talet. Byggnaden kan ersättas med en ny fritidsstuga enligt den nya planen.

## **2.4 GJORDA GRUNDUTREDNINGAR**

De mest betydelsefulla och kulturhistoriskt värdefulla områden och objekten samt skyddade områden och skyddsobjekt finns utredda i Egentliga-Finlands landskapsplan. På planområdet finns inga märkningar enligt den ikraftvarande landskapsplanen.

Suomen Luontotieto Oy har utfört en naturinventering för området i juni 2023. Inventeringen finns som bilaga till denna beskrivning.

Utöver detta baserar sig planändringen på byggherrens i egen regi gjorda utredningar samt information från miljöförvaltningen och Museiverket.

Enligt informationsportalen för det regionala ansvarsmuséet i Egentliga Finland är Bindas Gård och bostadshuset från 1930-talet historiskt värdefulla. På området finns inga skyddade byggnader.

Det finns inga värdefulla objekt eller områden utgående från platsinformationen för planområdet.

## **2.5 BYGGNADSFÖRBUD**

Inga byggförbud har utfärdats på området.

## **2.6 POPULATION OCH ARBETSPLATSER**

På det planerade området bor ett matlag. I och med den färdigställda planläggningen kommer det att flytta två matlag till området.

## **2.7 SAMHÄLLSTEKNISK SERVICE**

På området finns ett modernt, år 2015 förverkligat regionalt vatten- och avloppssystem med pumpanläggningar.

På området finns sortering av avfall och ett kontrakt med en firma som sköter avfallservicen.

## 2.8 KARTLÄGGNING

Som utgångsläge för stranddetaljplanen har det gjorts en kartläggning och en uppdatering av terrängkarta för det område som planläggs. Kartläggningen är gjord av Laatumittaus Suomi Oy i juli 2023.

## 2.8 BYGGRÄTTS DIMENSIONERING PÅ STRANDOMRÅDE

På planområdet i den ikraftvarande delgeneralplanen har det utdelats 1 000 vy-m<sup>2</sup> byggrätt. Enligt en utredning om stomlägenhetsgranskning som gjordes i samband med den Västra Delgeneralplanen för Dragsfjärd kan det finnas sammanlagt fyra byggplatser på planområdet. För tillfället finns det fem bostads- och fritidsbostadbyggnader. Enligt Egentliga Finlands landskapsplans delområde två är fritidsbosättningen dimensionering 5-7 fritidsbostadsenheter/km och den fria strandens del 40 %.

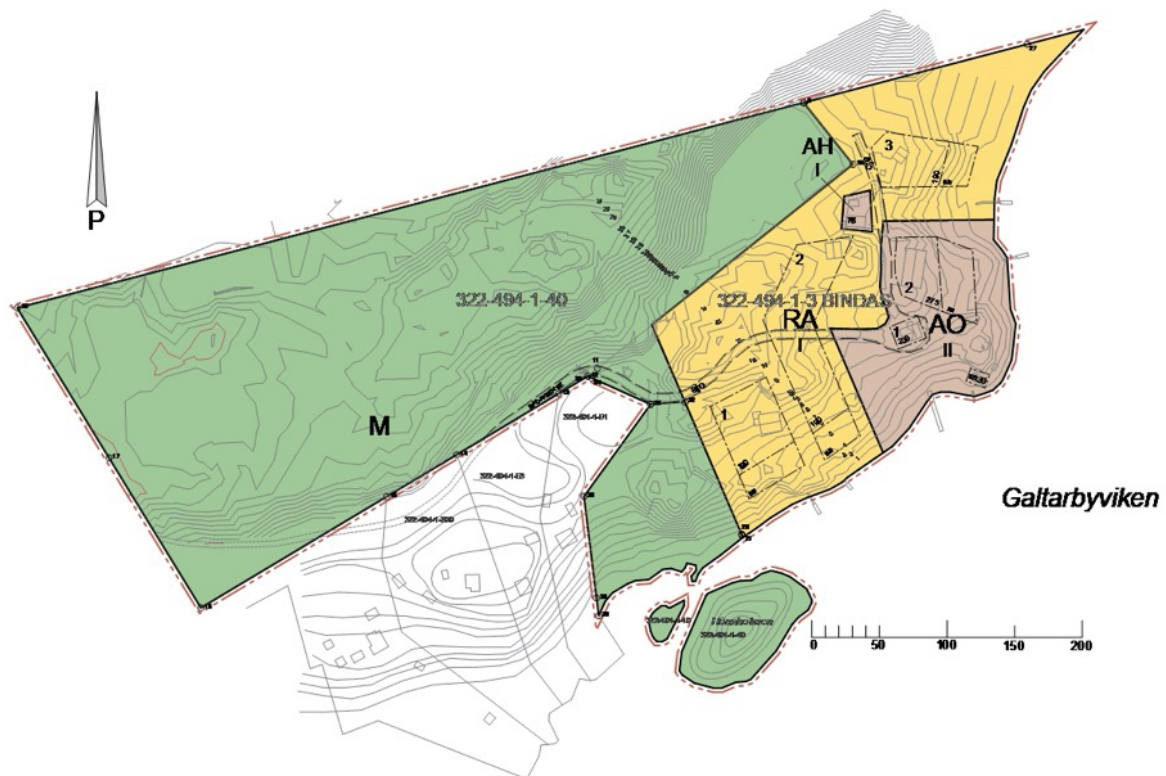
I stranddetaljplanen föreslås byggrätt för fem byggnadsplatser samt rätt att få bygga fem separata bastubyggnader, sammanlagt 1180 m<sup>2</sup>. Denna planeringslösning följer grunderna för dimensionering av generalplan då man tar i beaktande den befintliga byggnationen.

## 2.9 ÖVRIGA UTGÅNGSLÄGEN

I början av planändringringprocessen har det gjorts ett planutkast utgående från markägarens målsättningar. Planutkastet har skickats till kommunens planläggningsmyndighet för preliminära ställningstaganden.

Innan påbörjandet av planläggningsarbetet har det förhandlats om målsättningar beträffande den nya stranddetaljplanen och presenterats ett preliminärt utkast.





Kaavaehdotus

### 3. PLANLÖSNING

#### M – Jord- och skogsbruksområde

Det är tillåtet att bygga teknik- och servicebyggnader som betjänar AO- och RA-kvarter

#### RA- Fritidsbostäders kvartersområde

I varsin bygggruta får byggas en fritidsstuga, en gäststuga högst 25 vy-m<sup>2</sup> och en bastubyggnad högst 25 vy-m<sup>2</sup> samt ekonomibyggnader. Byggnadernas sammanlagda våningsyta får inte överstiga 190 vy-m<sup>2</sup>. Utöver den enskilda bastubyggnaden får man bygga en bastu i fritidsstugan.

#### AO - Kvarter för enskilda bostäder

På byggplatsen får byggas högst en byggnad med två bostäder och en enskild bastu i den separata riktgivande byggnadsrutan. Utöver byggrätten får det placeras utrymmen i källaren som betjänar boendet tekniskt och med tanke på lagring av redskap för fastighetens underhåll.

#### AH- Kvarter som gemensamt betjänar teknik och service ämnat för boende

Största delen av teknik och serviceutrymmen är reserverade AO-kvarters behov. Byggrätt högst 75 vy-m<sup>2</sup>

## Allmänna planbestämmelser

Tomtindelningen i planområdet är riktgivande.

Nybyggnader skall omsorgsfullt anpassas in i omgivningen. Det skall lämnas tillräckligt med skyddande växtlighet mellan strand och byggnad.

Sådant jordbyggnadsarbete och sådan trädfällning eller någon annan härmed jämförbar åtgärd som förändrar landskapet får inte vidtas i stranddetaljplaneområdet utan tillstånd för miljöåtgärder som beviljats av kommunens byggnadstillsynsmyndighet.

Tillstånd behövs emellertid inte för arbeten som är nödvändiga för att genomföra stranddetaljplanen eller som överensstämmer med ett beviljat bygglov eller åtgärdstillstånd och inte för åtgärder med ringa verkningar.

Avloppsvattnet från fastigheterna ska hanteras på ett av miljömyndigheterna godkänt sätt. Komposterbart material får komposteras på fastigheten, slam och avfall ska transporteras till anvisad uppsamlingsplats.

Lägsta bygghöjd för byggnad är 2,50 m ovanom normalvattentillstånd. Lägsta bygghöjd betyder den höjdnivå som inte för underskridas beträffande byggmaterial som kan skadas om de blir utsatta för fukt.

Båthus i anslutning till fritidsbostad får inte byggas på planområdet.

### 3.1 Parkering

Det finns gott om parkeringsplatser i anslutning till byggplatsers gårdsområden. Det finns inget behov av att bygga enskild parkeringsplats.

## 4 PLANENS KONSEKVENSER

Planens byggrätter koncentreras sedan tidigare till bebyggda områden med beaktande av den parklika karaktären. Planen inverkar inte på områdets naturvärden. I samband med fritidsstugors och bastubyggnaders placeringar har man observerat terrängens form, trädbestand och avstånd till strandlinjen.

Syftet med den nya planen är att utnyttja befintlig bebyggd miljö och byggnation för att stöda den gemenskap och bylika karaktär som finns sedan tidigare på området. Genom att utnyttja den befintliga byggnationen för renovering, förbättring av energieffektivitet och att göra ändamålsenliga materialval, kan man inverka på en hållbar utveckling som bidrar till klimatsmart byggande.

Planen inverkar inte på områdets tillgänglighet, interna vägar eller samhällsstrukturen.

Planändringen inverkar inte på hälsa eller säkerhet, olika befolkningsgrupper, sociala förhållanden eller kommunekonomin.

### 4.1 Bemötanden

Utredning som bilaga.

### 4.2 Naturinventering

Inventeringen i bilaga 3.

På planområdet har gjorts en naturinventering där man konstaterar sammanfattningsvis följande:

*Det finns inte naturtyper som bör skyddas enligt naturskyddslagens 29§ på inventeringsområdet. Det finns inte heller mindre vattendrag som bör skyddas enligt vattenlagen (587/2011) på inventeringsområdet. På den västra delen av inventeringsområdet finns en del öppna bergsområden som är speciellt värdefulla livsmiljöer enligt skogslagens 10§. Områdets branters fallhöjd blir under 10 m, och motsvarar inte de branter som avses i Skogslagens branter som bör skyddas. På området förekommer inga livsmiljötyper som är hotade eller bör skyddas (Kontula mm 2018). Flygekorror observerades inte och inte heller för flygekorror typiska optimala livsmiljöer med äldre blandskog bestående av gran och asp kunde hittas. Av de i fågeldirektivets bilaga 1 förekommande arterna kunde observeras under häckningstiden järpe och spillkråka. Järpen häckade med säkerhet på området. I den nationella klassificeringen av hotade arter (Hyvärinen mm 2019) nämnda fågelarterna observerades tofsvipa. Förekomst av djupa grottor och rösen som är typiska för fladdermöss kunde inte hittas på området. Områdets karga strandzon är inte lämplig som åkergradans lekplats. På området finns inga vårdbiotoper, men på gårdstunet i anslutning till det omskötta villaområdet hittas småskaliga förekomster och till sin artrikedom mångfaldiga klippängar. Något som skulle tyda på gamla växtarter (arkeofyter) förknippade med gammal bosättning kunde inte hittas, förutom luddhavre. Områdets trädbestånd är på sina platser gammalt, men hela området har tidigare skötts som ekonomiskog. De planerade byggåtgärderna koncentreras till ett omskött och redan bebyggt villaområde.*



## 5 PLANENS FÖRVERKLIGANDE

### 5.1 INLEDNING

- Planläggningsarbetet påbörjades på initiativ av fastighetsägaren.
- Utgående från fastighetsägarens målsättningar utarbetades ett planutkast för att kunna reda ut myndigheters ståndpunkter.

### 5.2 UTKASTSKEDE

- Planeutkastet och programmet för deltagande och bedömning uppdaterade 9.11 2022.
- Tekniska nämnden godkänner planens anhängighet, samt planeutkastet och programmet för deltagande och bedömning den 22.11 2023
- Bygg- och miljötillsynsnämnden gav ett utlåtande för planutkastet 30.01 2023.

- Kungörelse för planens anhängighet gjordes på kommunens anslagstavla. Samtidigt lades planeutkastet och programmet för deltagande och bedömning till påseende.
- NTM-centralen gav ett utlåtande beträffande planeutkastet den 03.03 2023.

### 5.3 FÖRSLAGSSKEDE

- Tekniska nämnden godkänner planförslaget och planen ställs officiellt till påseende på hösten 2023.
- Nödvändiga utlåtanden begärs av myndigheter.

### 5.5 GODKÄNNANDE

- Kommunstyrelsen godkänner planförslaget och förordar den till kommunfullmäktige enligt preliminär tidtabell på hösten 2023.
- Kimitoöns kommunfullmäktige godkänner stranddelgeneralplanen.

## 6. TILLÄGGSINFORMATION

Tilläggsinformation beträffande planläggandet ges av:

Planlägningskonsult: Ferragosto Oy, Arkitekt Vesa Olkkola, tel 040 544 23 21,  
vesa@ferragosto.fi

Kimitoöns kommun: Planlägningsarkitekt Heli Vauhkonen, tel 040 484 6826,  
[heli.vauhkonen@kimitoon.fi](mailto:heli.vauhkonen@kimitoon.fi)

Helsingfors  
02.08.2023



Vesa Olkkola  
Arkitekt, SAFA

Bilagor:

1. Bemötande på emottagna utlåtanden
2. Stomlāgenhetsgranskning
3. Naturinventering



# KEMIÖNSAAREN BINDAKSEN RANTA-ASEMAKAAVA ALUEEN LUONTOARVOJEN PERUSSELVITYS 2023.



*Lohkon 1 rakentamatonta ranta-alueetta*





## Sisältö

|                                                      |    |
|------------------------------------------------------|----|
| 1. Johdanto.....                                     | 3  |
| 2. Aineisto ja menetelmät.....                       | 3  |
| 3. Tutkimusalue.....                                 | 4  |
| 4. Tulokset.....                                     | 4  |
| 4.1 Alueen yleiskuvaus, luontotyytit ja kasvillisuus | 4  |
| 4.2 Pesimälinnustoselvitys.....                      | 8  |
| 4.2.1 Käytetty menetelmä .....                       | 8  |
| 4.2.2 Tulokset .....                                 | 8  |
| 4.3 Liito-oravaselvitys.....                         | 10 |
| 4.3.1 Johdanto .....                                 | 10 |
| 4.3.2 Käytetty menetelmä .....                       | 10 |
| 4.3.3 Tulokset .....                                 | 10 |
| 5. Yhteenveto .....                                  | 11 |
| 6. Lähteet ja kirjallisuus.....                      | 12 |
| 7. Liitteet.....                                     | 13 |



## 1. Johdanto

Kiinteistö Oy Bindas tilasi keväällä 2023 Suomen Luontotieto Oy:ltä Kemiönsaaren Bindaksen alueelle suunnitellun ranta-asemakaava alueen luontoarvojen perusselvityksen. Selvitys koskee kiinteistöjä 322-494-1-3 ja 322-494-1-4. Selvitys liittyy hankkeen ympäristövaikutusten taustaselvityksiin. Tehtävän yhteyshenkilönä on tilaajan puolella toiminut Vesa Olkkola ja Suomen Luontotieto Oy:ssä Jyrki Matikainen.

## 2. Aineisto ja menetelmät

Tutkimusalueelta (karttaliite 1) selvitettiin Luonnonsuojelulain tarkoittamat suojeltavat luontotyypit (Luonnonsuojelulaki 1996/1096, 29§), Metsälain tarkoittamat erityisen tärkeät elinympäristöt (1996/1093, 10§) ja Vesilain (Vesilaki 587/2011) suojelemaa pienvesikohteita, kuten lähteet ja purot. Selvitys sisälsi myös uhanalaisia tai silmälläpidettäviä luontotyyppisiä (Kontula ym, 2018) koskevan tarkastelun. Alueelta tehtiin myös pesimälinnustoselvitys ja liitoravaselvitys. Inventointi toteutettiin Luonnonsuojelulain luontotyyppien inventointiohjeen (Pääkkönen 2000) mukaisesti.

Alueelle tehtiin kolme maastokäyntiä 2.4, 16.5 ja 5.6.2023. Selvityksen maastotöistä vastasi ja raportin kirjoitti FM, biologi Jyrki Matikainen Suomen Luontotieto Oy:stä. Raportin taittoi Eija Rauhala. Selvityksessä käytetyn karttamateriaalin luovutti tilaaja käyttöömmee. Ennen maastoinventointia selvitettiin onko alueilta olemassa aiemmin julkaistua luontotietoa. Alueelta ei ole julkaistuja luontotietoja, mutta aluetta on saatettu tutkia laajempien selvitysten yhteydessä. Laji.fi tietokannassa ei alueelta ole julkaistuja havaintoja. Metsäkeskuksen avoimessa tietokannassa ei alueelta ole rajattu Metsälain 10 § mukaisia erityisen arvokkaita elinympäristöjä.



*Lohkon 1 alueella on laajoja hoidettuja nurmikoita*



### 3. Tutkimusalue

Suunniteltu ranta-asemakaava alue sijaitsee Kemiönsaaren pääsaaren etelärannalla Taalintehaan itäpuolella. Pinta-alaltaan asemakaava-alue on noin 16 ha. Alue jakaantuu maankäytön perusteella kahteen osaan joista toinen osa on laaja, rantaan rajautuva rakennettu alue piha-piireineen ja toinen alue on yhtenäinen kallioinen metsäalue. Kaikki kaavoituksessa ohjattu uusi maankäyttö sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja metsäalue jää edelleenkin metsätaloudeksi käyttöön. Kasvimaantieteellisesti alue sijoittuu hemiborealiselle vyöhykkeelle, jota myös tammivyöhykkeeksi kutsutaan. Tälle alueelle ovat tyypillisiä jalopuulehdot sekä runsaslajiset niityt.

### 4. Tulokset

#### 4.1 Alueen yleiskuvaus, luontotyytit ja kasvillisuus

Alue jaettiin neljään osaan kuvauksen helpottamiseksi. Kultakin lohkolta kuvattiin alueen luontotyytit, kasvillisuus ja muut luontoarvot. Lohkorajaus on esitetty karttaliitteessä 1.

##### *Lohko 1*

Lohko käsittää jo rakennetun, rantaan rajoittuvan alueen, josta suurin osa on nurmena hoidettua piha-aluetta. Alueen puustoon kuuluu yksittäisiä tammia (*Quercus robur*) ja vaahteroita (*Acer platanoides*), joista osa lienee istutettuja. Rakennusten välissä on nurmialueiden ympäröimiä kalliokumpareita, joissa useimmissa kasvaa runsaasti ketolajistoa ja kohteet ovat kallioketoja. Kumpareiden ketolajistoon kuuluu mm. haurasloikko (*Cystopteris fragilis*), mäkitervakko (*Lychnis viscaria*), keto-orvokki (*Viola tricolor*), kevättädyke (*Veronica verna*), pölkkyruoho (*Arabis glabra*), hietalemmikki (*Myosotis stricta*), heinäratamo (*Plantago lanceolata*), isomaksaruoho (*Sedum telephium*), keltamaksaruoho (*Sedum acre*), kalliokieli (*Polygonatum*



*Yleiskuva lohkon 1 hoidetulta ranta-alueelta*



odoratum), ketopiippo (*Luzula campestris*), lampaannata (*Festuca ovina*), tuoksusimake (*Anthoxanthum odoratum*) ja mäkikaura (*Avenula pubescens*). Kumpareiden pensaskerroksen lajistoon kuuluu niukkana kasvaneet kataja (*Juniperus communis*) ja orjanruusu (*Rosa dumalis*). Osa hoitamattomista kumpareista on kuitenkin selvästi rehevöityneitä ja niillä kasvaa mm. juolavehnää (*Elymus repens*) ja koiranputkea (*Anthriscus sylvestris*).

Rantavyöhyke on lohkon alueella osin rakennettu ja hoidettu ja alueelle on tehty mm. hiekkaranta. Alueen keskivaiheilla on kuitenkin noin 50 metrin levyinen hoitamaton ranta-alue, jota veden puolella reunustaa noin 5 metrin levyinen järviruokovyöhyke. Ruovikko on melko harvakasvuista. Alueella kasvaa yksittäisiä tervaleppiä, mutta muuten alueen puusto on raivattu. Näillä kohdin rannassa on kapea ja rehevä niittyreunus, jossa kasvaa mm. koiranputkea, vadelmaa (*Rubus idaeus*) ja nokkosta (*Urtica dioica*). Alueelta löytyi pensaskertun 5 munainen pesä ja alueella lauloi myös luhtakerttunen.



*Lohkon 1 piha-alueen kallioketoa*



*Pieni niitty laikku nurmikon keskellä*



## Lohko 2

Rakennetun piha-alueen ja alueen pohjoispuolella sijaitsevan kaava-alueen ulkopuolisen kallioalueen väliin jää tasamaalla kasvava järeäpuustoinen kuusikko. Puusto on lähes puhdasta kuusikkoa, joka on tasaikäistä ja tasakokoista. Alueella on runsaasti kuolevaa puustoa kirjanpainajakuoriaistuhojen seurauksena. Alueen maapohja on hyvin rehevää ja ilmeisesti alue on aiemmin ollut peltoa tai niittyä. Aluskasvillisuus on varjostuksen vuoksi melko harvaa ja lajistoon kuuluu mm. runsaana kasvava metsäkorte (*Equisetum sylvaticum*), metsänalvejuuri (*Dryopteris carthusiana*), valkovuokko (*Anemone nemorosa*), leskenlehti (*Tussilago farfara*), rönsyleinikki (*Ranunculus repens*) ja kielo (*Convallaria majalis*). Harva pensaskerros muodostuu vaahteran taimista ja taikinanmarjasta (*Ribes alpinum*). Alueelta on poistettu tuulenkaadot, mutta muuten lahoppuuta on alueella runsaasti kuolevien kuusien muodossa.



Lohkon 2 järeää kuusikkoa



### Lohko 3

Kaava-alueen länsiosaa on yhtenäistä kallioista metsäaluetta, jota on hoidettu talousmetsänä. Alueen keskiosassa kulkee kallioinen harjanne, ja alueella on yhteensä 7 eri avokalliolaikkua, joista suurimmat ovat usean aarin laajuisia. Avokalliot ovat niukkalajisia ja kallioketolajeista alueella kasvoi vain ahosuolaheinää (*Rumex acetosella*), isomaksaruohoa ja kalliokohokkia (*Silene rupestris*). Pääosin kalliot olivat sammalten ja poronjäkälien (*Cladonia*) peittämiä. Puusto kallioiden välissä on pääosin keski-ikäistä männikköä, notkelmissa ja alueen eteläreunaa pitkin kulkevan tien reunassa puusto on kuitenkin kuusivaltaisempaa. Metsätyyppi vaihtelee kallion lakiosien karusta kanervatyypin kankaasta rinnealueen mustikkatyypin kankaaseen. Alueella on muutamia tuulenkaatoja ja pötkelöitä, mutta muuten lahoppuuta on niukasti ja koko aluetta on hoidettu talousmetsänä. Alueen etelärinteellä havaittiin vaskitsa. Lohkon alueelle ei ole suunniteltu rakentamista.



*Lohkon 3 mäntykangasta*



*Lohko 3 alueella on useita avokallioita*



#### Lohko 4

Alueen lounaisnurkkauksessa on rakennetun ympäristön väliin jäävä hieman varttuneempi sekametsäkuvio. Puusto koostuu kuusista, rauduskoivuista ja muutamista haavoista (*Populus tremula*). Rannanpuolella puustoon kuuluu myös muutamia vaahteroita, tervaleppiä ja pienikokoisia tammia. Metsätyyppi on alueella tuoretta mustikkatyypin kangasta, jossa aluskasvillisuuden valtalajiston muodostavat mustikka, metsäkastikka (*Calamagrostis arundinacea*) ja metsämitikka (*Melampyrum sylvaticum*). Muutamin kohdin alueella on myös pienialaisia valkovuokkokasvustoja. Alueella on kaksi puustoista ja niukkalajista kalliokumparetta. Aluetta on siistitty ja lahoppuuta on alueella niukasti. Alueen rajalla oli käpytikan pesäkolo, josta kuului useamman poikasen kerjuuääntä.



*Yleiskuva lohkon 4 alueelta*

## 4.2 Pesimälinnustaselvitys

### 4.2.1 Käytetty menetelmä

Alueen pesimälinnusto selvitettiin kahden käyntikerran kartoituslaskentamenetelmää (Koskimies ym. 1988) käyttäen. Tutkimusalue kierrettiin alueen rajaa pitkin. Selvityksessä inventoitiin Lintudirektiivin liitteen 1 pesimälajit ja kansallisessa uhanalaisluokituksessa mainitut lintulajit sekä muu vaateliaampi tai huomionarvoinen linnusto. Peruslajistoa ei inventoitu. Laskennassa rajalla havaitut lintuparit luettiin mukaan tuloksiin, mikäli arvioitiin että parin reviiri ulottuu myös tutkimusalueen puolelle.

### 4.2.2 Tulokset

#### Alueella pesivät /havaitut Lintudirektiivin (Council Directive 79/409/ETY) liitteen I pesimälajit

##### *Pyy (Bonasa bonasia) 1 pari*

Alueelle johtavan tien varressa havaittiin 5.6 pyypoikue, jossa oli vähintään 3 huonosti lentävää maastopoikasta. Laji oli todennäköisesti pesinyt jossain tutkimusalueella. Laji on Kemiönsaaren runsaslukuisin kanallintu ja se kuuluu metsästettäviin riistalajeihin.



### ***Harmaapäätikka (Picus canus) 1 pari***

Liito-oravaselvityksen yhteydessä havaittiin ääntelevä harmaapäätikka lohkon 3 alueella ja alue kuuluu lajin reviiriin. Mahdollista pesäkoloa ei alueelta löytynyt.

### ***Palokärki (Dryocopus martius) 1 pari***

Kesäkuun maastokäynnillä lohkon 3 alueella havaittiin ruokaa keräävä aikuinen palokärki, joka lensi alueen pohjoispuolelle. Lajin pesäkolo sijaitsee todennäköisesti alueen ulkopuolella. Palokärjen reviiri on usean neliökilometrin laajuinen ja laji ruokailee laajalla alueella. Palokärjen ruokailujälkiä näkyi alueen kannoissa ja lahokuissa runsaasti.

### **Alueella pesivät /havaitut kansallisessa uhanalaisluokituksessa (Hyvärinen ym. 2019) mainitut lintulajit**

#### ***Töyhtötiainen (Lophophanes cristatus) 1 pari***

Toukokuun käynnillä alueen länsiosassa havaittiin ruokaa hakeva töyhtötiainen ja laji todennäköisesti pesi jossain alueen lahokuupötkkelössä. Alueella on niukasti lahokuuta, mutta muutamia hieskoivupötkkelöitä alueelta löytyy.

#### ***Pensaskerttu (Sylvia communis) 1 pari***

Lohkon 1 rakentamattomalta rantaa reunustavalta niittyalueelta löytyi pensaskertun 5 munainen pesä kesäkuun käynnillä.

### **Muu huomionarvoinen pesimälinnusto**

#### ***Luhtakerttunen (Acrocephalus palustris) 2 laulavaa koirasta***

Lohkon 1 alueella lauloi pihapuissa ja pensaissa kaksi luhtakerttusta, jotka tosin saattoivat olla vielä muuttomatkalla (5.6). Lajille sopivaa pesimäympäristöä on hoidetulla piha-alueella niukasti.

#### ***Sirittäjä (Phylloscopus sibilatrix) 2 paria***

Lohkon 2 kuusikon alueella oli kaksi sirittäjäreviiriä. Toinen havainto koski pesää rakentavaa paria ja toinen laulavaa, ilmeisesti pariutumaton koirasta.



*Pensaskerttu pesii alueella*



*Alueella oli harmaapäätikkareviiri*

## 4.3 Liito-oravaselvitys

### 4.3.1 Johdanto

Liito-orava (*Pteromys volans*) kuuluu EU:n Luontodirektiivin liitteen IV lajeihin ja on siten erityisesti suojeltu laji koko EU:n alueella. Kansallisessa uhanalaisluokituksessa (Hyvärinen ym. 2019) laji kuuluu luokkaan vaarantuneet (VU). Suomen liito-oravapopulaation kokoa on vaikea tarkasti selvittää, mutta seurantatutkimusten perusteella laji näyttää taantuneen viimeisen vuosikymmenen aikana jopa 30 %. Liito-oravan suojelustatus on vahva, sillä Luontodirektiivin 12 artiklan 1 kohta edellyttää, että lajin lisääntymis- tai levähdyspaikkoja ei hävitetä eikä heikennetä. Alueellinen ympäristökeskus voi kuitenkin myöntää poikkeusluvan, mikäli lajin suojelutaso säilyy suotuisana.

### 4.3.2 Käytetty menetelmä

Tutkimusalueella tehty liito-oravaselvitys toteutettiin jätöshavainnointimenetelmää käyttäen. Inventoinnissa liito-oravan keltaisia jätöksiä haettiin lajin mahdollisten oleskelu- ja ruokailupuiden tyviltä ja oksien alta. Ajankohta oli jätösten löytymisen kannalta hyvä, sillä maapohja oli vielä osin lumipeitteinen. Samalla alueelta haettiin mahdollisia pesä- ja päivälepokoloja. Alueelta tutkittiin kaikkien suurikokoisempien puiden tyvet liito-oravan jätösten löytämiseksi. Talvijätösten lisäksi inventointialueelta haettiin kesäkäyneillä liito-oravan jättämiä virtsamerkkejä, jotka värjäävät erityisesti haapojen epifyttisammaleet keltaisiksi ja tuoksuvat voimakkaasti läheltä nuuhkaistessa.

### 4.3.3 Tulokset

Tutkimusalueelta ei löytynyt merkkejä liito-oravan esiintymisestä, eikä alueen lähistöllä sijaitse tunnettuja liito-oravan elinpiirejä. Lajille elinympäristöksi optimaalista kuusi-haapavaltaista varttunutta metsää ei alueella ole ja ainoastaan lohkon 4 alueella laji saattaisi esiintyä, mutta täällä lehtipuun niukkuus ja alueen pienuus rajoittaa lajin elinmahdollisuuksia. Kemiönsaaren aiemmin melko elinvoimainen liito-oravapopulaatio on taantunut viime vuosina voimakkaasti metsänhakkuiden vuoksi.



## 5. Yhteenveto

Tutkimusalueella ei ole Luonnonsuojelulain 29§ mukaisia suojeltavia luontotyyppejä, eikä Vesilain (Vesilaki 587/2011) tarkoittamia suojeltavia pienvesiä. Alueen länsiosan avokallio-olaukut ovat Metsälain 10 § mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Alueen jyrkänteiden pudotuskorkeus jää alle 10 metrin, eivätkä ne ole Metsälain tarkoittamia suojeltavia jyrkänteitä. Alueella ei esiinny uhanalaisia tai suojeltavia luontotyyppejä (Kontula ym 2018). Alueella ei havaittu liito-oravia, eikä alueella ole lajille elinympäristöksi optimaalista kuusihaapavaltaista sekametsää. Lintudirektiivin liitteen I lajeista alueella havaittiin pesimäaikana pyy, palokärki, harmaapäätikka ja näistä ainakin pyy pesi varmuudella alueella (poikue). Kansallisessa uhanalaisluokituksessa (Hyvärinen ym. 2019) mainituista lintulajeista alueella havaittiin töyhtötiainen ja pensaskerttu. Lepakoille sopivia talvehtimispaikkoja, kuten luolia tai syviä louhikoita ei alueella esiinny. Alueen rantavyöhyke ei karuutensa vuoksi sovi viitasammakoiden kutupaikaksi. Alueella ei ole perinnebiotooppeja, mutta hoidetun huvilan alueen pihapiirissä on useita pienialaisia ja lajistoltaan monimuotoisia kallioketolaikkuja. Vanhaan asutukseen viittaavaa kasvilajistoa (arkeofyyttejä) ei havaittu alueella, mäkikauraa ja pölkkyruohoa lukuun ottamatta. Alueen puusto on paikoin varttunutta, mutta koko aluetta on aiemmin hoidettu talousmetsänä. Vieraslajeja (putkilokasveja) ei alueella havaittu. Alueelle suunniteltu lisärakentaminen kohdistuu hoidetulle, ja jo rakennetulle huvila-alueelle.



*Alueella havaittiin pyypoikue*



*Lohkon 3 alueella havaittiin vaskitsa*



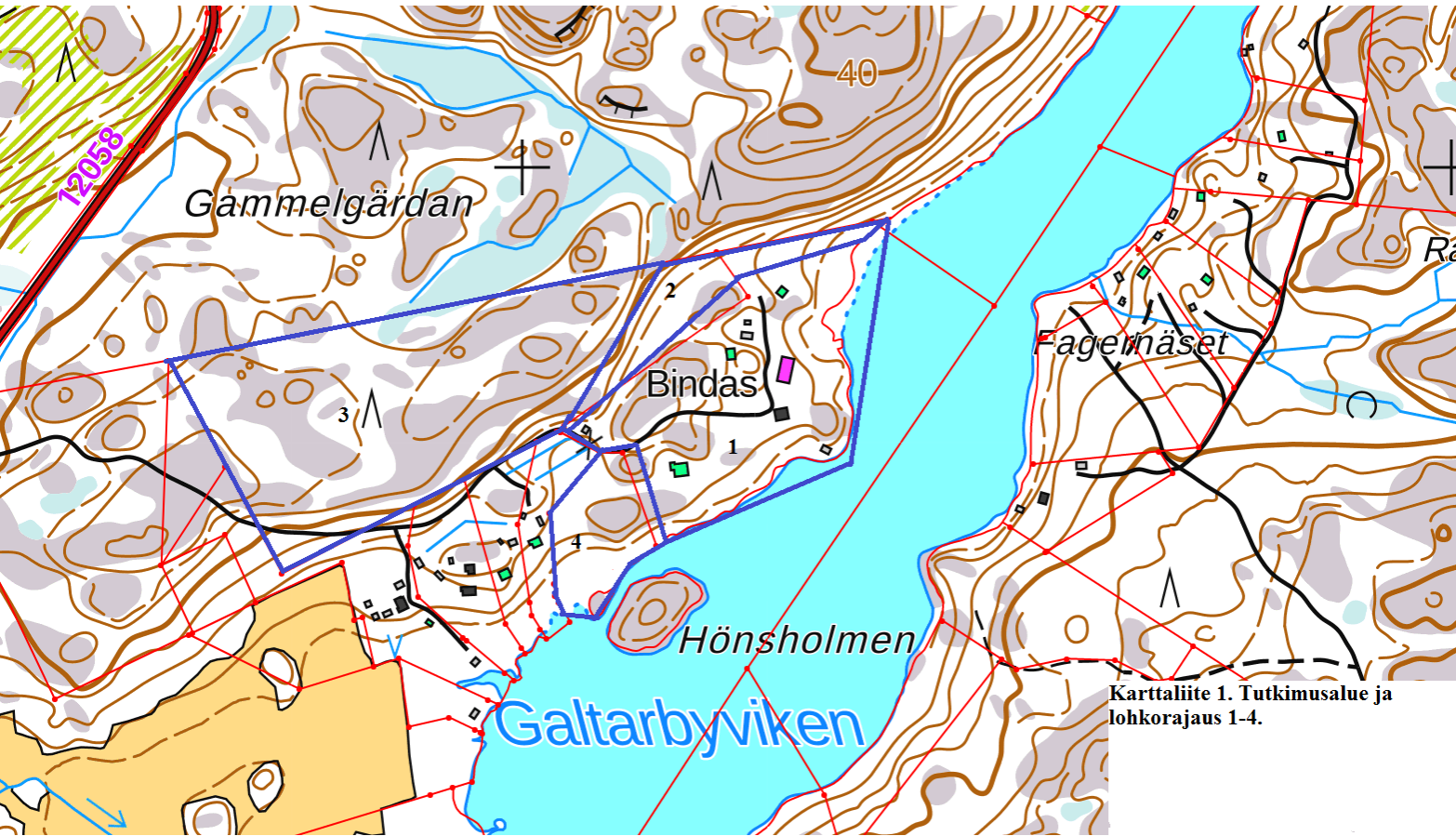
## 6. Lähteet ja kirjallisuus

- Hanski Ilpo K, 1998: Home ranges and habitat use in the declining flying squirrel, *Pteromys volans*, in managed forests. *Wildlife biology* 4: 33–46.
- Hyvärinen, E., Juslén, A., Kemppainen, E., Uddström, A. & Liukko, U.-M. (toim.) 2019. Suomen lajien uhanalaisuus – Punainen kirja 2019. Ympäristöministeriö & Suomen ympäristökeskus. Helsinki. 704 s.
- Kalliola R. (1973). Suomen kasvimaantiede. WSOY
- Kontula, T. & Raunio, A. (toim.). 2018. Suomen luontotyyppien uhanalaisuus 2018. Luontotyyppien punainen kirja – Osa 1: Tulokset ja arvioinnin perusteet. Suomen ympäristökeskus ja ympäristöministeriö, Helsinki. Suomen ympäristö 5/2018. 388 s.
- Kontula, T. & Raunio, A. (toim.). 2018. Suomen luontotyyppien uhanalaisuus 2018. Luontotyyppien punainen kirja – Osa 2: luontotyyppien kuvaukset. Suomen ympäristökeskus ja ympäristöministeriö, Helsinki. Suomen ympäristö 5/2018. 925 s.
- Koskimies, P. & Väisänen, R.A. 1988: Linnustonseurannan havainnointiohjeet (2. painos). Helsingin yliopiston eläinmuseo, Helsinki.
- Koskimies, P. & Väisänen 1991: Monitoring bird populations in Finland . A manual of methods applied in Finland. Finnish Museum of Natural History. Helsinki 145 s.
- Laaka-Lindberg, S., Anttila, S. ja Syrjänen, K. (toim.). 2009. Suomen uhanalaiset sammalet. Suomen ympäristökeskus, Helsinki. Ympäristöopas. 347 s.
- Leivo, M., Asanti, T., Koskimies, P., Lammi, E., Lampolahti, J., Mikkola-Roos, M. & Virolainen, E. 2002: Suomen tärkeät lintualueet FINIBA. BirdLife Suomen julkaisuja (No 4). 142 s. BirdLife Suomi. Suomen ympäristökeskus
- Meriluoto, M. & Soininen, T. 1998: Metsäluonnon arvokkaat elinympäristöt. Metsälehtikustannus. Tapio. Hämeenlinna.
- Metsäkeskus. Avoin paikkatietoaineisto. Metsälakikohteet
- Mossberg, B. & Stenberg, L. 2005: Suuri Pohjolan kasvio. Tammi. Helsinki.
- Hyvärinen, E., Juslén, A., Kemppainen, E., Uddström, A. & Liukko, U.-M. (toim.) 2019. Suomen lajien uhanalaisuus – Punainen kirja 2019. Ympäristöministeriö & Suomen ympäristökeskus. Helsinki. 704 s
- Nieminen, M. & Ahola, A. (toim.) 2017: Euroopan unionin luontodirektiivin liitteen IV lajien (pl. lepakot) esittelyt. – Suomen ympäristö.
- Ryttäri, T. & Kettunen, T. 1997: Uhanalaiset kasvimme. – Suomen Ympäristökeskus. Kirjayhtymä Oy. Helsinki.
- Ryttäri, T., Kalliovirta, M. & Lampinen, R. 2012 (toim). Suomen uhanalaiset kasvit. Tammi, Helsinki
- Söderman, T. 2003: Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi – kaavoituksessa, YVA -menettelyssä ja Natura -arvioinnissa. Ympäristöopas 109. Suomen ympäristökeskus.
- Valkama, Jari, Vepsäläinen, Ville & Lehikoinen, Aleks 2011: Suomen III Lintuatlas. – Luonnon-tieteellinen keskusmuseo ja ympäristöministeriö. <http://atlas3.lintuatlas.fi>. ISBN 978-952-10-6918-5. Sähköinen versio.



## 7. Liitteet

### Karttaliite 1. Suunniteltu ranta-asemakaava alue ja lohkorajaus



Karttaliite 1. Bindaksen tutkimusalue ja lohkorajaus