

Senaatti-kiinteistöt LUONTOSELVITYSOHJE



Sisällys

Johdanto	3
Luontoselvitysohje	4
Luontoselvitysten kulku	5
Luontoarvio	5
Luontoselvitykset	5
Suppea	5
Perustaso	8
Kohdennettu	8
Luontoselvitysraportit, niiden julkisuus ja oikeudet	9

Johdanto

Senaatti-kiinteistöjen luoma systemaattinen toimintamalli luontoarvio- ja -selvitysmalleineen on ensimmäinen laatuaan kiinteistö- ja rakennustoimialalla. Kyseessä on myös kiinteistöala ensimmäinen toimintamalli, jossa biodiversiteetin säilyttäminen, suojelu ja edistäminen on rinnastettu rakennussuojeluun.

Yhdenmukaisella toimintamallilla ja luoduilla luontoarvio- ja -selvitysmalleilla Senaatti tavoittelee systemaattisuutta, hyvää ja tasaista laatua sekä helposti käytäntöön vietäviä kiinteistöhoito- ja suunnitteluohjeita.

Kiinteistöjen asianmukainen ja luontoarvot säilyttävä hoitaminen tai tietoisesti hoitamatta jättäminen edellyttää, että kohteen luontoarvot ja luonnon monimuotoisuuden erityispiirteet on tunnistettu. Vain kunnollisiin tutkimuksiin perustuvan tiedon perusteella voidaan johtaa toimintaa luonnon monimuotoisuuden säilymisen edellyttämällä tavalla.

Senaatin toimintamalli parantaa monimuotoisuuden ja lajisuojelun huomioon ottamista Senaatin hallinnassa olevissa kiinteistöissä, niiden ylläpidossa ja kiinteistöihin liittyvissä rakennushankkeissa sekä myös Senaatin myymissä kiinteistöissä.

Senaatin toimintamalli on kaikkien vapaasti ja ilmaiseksi hyödynnettävissä ja se on julkaistu kotisivuillamme www.senaatti.fi

Toimintamalli voitti FIBSin yhteistyössä ympäristöministeriön ja SYKE:n kanssa järjestämän Biodiversiteetti2016 -palkinnon.

Lisätietoja:

Senaatti-kiinteistöt
operatiivinen johtaja Juha Lemström p. 0205 811 755
yhteiskuntavastuuasiantuntija Johanna Oikarinen p. 0205 811 712

Luontoselvitysohje

Valtion kiinteistöstrategian (2010) mukaan valtion rakennettu omaisuus keskitetään Senaatti-kiinteistöjen ja maa-, metsä- ja vesialueet Metsähallituksen omistukseen. Jako ei ole täysin kategorinen, ja omistusjako on tehty tarkoituksenmukaisuusperiaatteella muodostaen kustannustehokkaasti hallinnoitavia ja hoidettavia kiinteistökokonaisuuksia. Näin ollen Senaatti-kiinteistöillä on hallinnassaan rakennuksia, joiden välittömässä yhteydessä on kulttuuribiotooppeja ja myös vapaata luontoa (esim. Hämeen linna ja Hvitträsk) ja vastaavasti Metsähallituksella rakennuksia luontoalueilla (esim. luonto- ja opastuskeskukset ja Langinkoski). Valtion infrakiinteistöjä hallinnoi Liikennevirasto.

Lähtökohtaisesti Senaatti-kiinteistöjen on valtion kiinteistöjen haltijana tunnettava kiinteistönsä mukaan lukien niiden suojeluarvot. Kulttuurihistorialliset arvot ja luontoarvot ovat keskeisiä periaatteita, joiden mukaan valtio luokittelee kiinteistöstrategiassa kiinteistöomaisuutensa strategiseksi tai ei-strategiseksi. Kiinteistöjen kulttuurihistoriallisten arvojen määrittämiseksi ja arviointityön taustaksi Senaatti-kiinteistöt on laadittanut kymmeniä rakennushistoriaselvityksiä. Vastaavasti luontoarvojen määrittämiseksi on teetetty luontoselvityksiä.

Rakennushistoriaselvityksiä ja luontoselvityksiä ja niiden pohjalta tehtäviä arviointeja varten tehdään neljää keskeistä käyttöä varten:

1. kiinteistöjen ja niiden lähialueiden hoito ja ylläpito
2. kaavoitus- ja kiinteistökehitysprojektit
3. uudisrakennus- ja laajat korjausrakennushankkeet
4. kiinteistöjen myynnit.

Senaatti-kiinteistöjen luontoselvityksissä noudatetaan Suomen ympäristökeskuksen julkaisemaa Ympäristöopas 109 ohjeistuksen periaatteita vuodelta 2003 (Söderman). Ohjeistusta on vuoden 2003 jälkeen täsmennetty ja ajanmukaistettu, koska lainsäädäntö ja asetukset päivittyvät jatkuvasti. Käynnissä on myös Suomen lajien uhanalaisuusarviointi, joka on tarkoitus julkaista vuonna 2019. Senaatti-kiinteistöjen luontoselvityksissä noudatetaan aina ajantasaista ohjeistusta.

Luontoselvitysten kulku Senaatti-kiinteistöissä

Ennen luontoselvityksen tilaamista määritellään luontoselvityksen käyttötarkoitus ja suoritetaan kohteessa paikan päällä silmämääräinen arvio luontoarvoista. Silmämääräisen arvion voi tehdä selkeissä tapauksissa kiinteistöpäällikkö tai toimialan edustaja.

Luontoarvio

Ennen varsinaisen luontoselvityksen tekemistä kohteesta voidaan tehdä luontoarvio. Luontoarviossa ammattitaitoinen luontoselvittäjä perehtyy käytettävissä olevien tietokantojen kautta kohteen mahdollisiin luontoarvoihin ja tekee kohteeseen tutustumiskäynnin. Paikalla käynnin tarkoituksena on luoda yleiskäsitys kohteen luontotyypeistä ja kohteessa mahdollisesti esiintyvistä silmällä pidettävistä tai uhanalaista eliölajeista ja erityisesti arvioida varsinaisen luontoselvityksen tekemisen tarve.

Luontoarviosta tehdään raportti, jossa on suositus jatkoselvityksistä ja tutkimuksista. (ks. raportointiohjeet sivulla 9).

Luontoselvitykset

Senaatti-kiinteistöt teettää kolmen tyyppisiä luontoselvityksiä:

1. suppea
2. perustasoinen
3. kohdennettu.

Suppea luontoselvitys

Käyttötarkoitukset:

- Ensisijaisesti kiinteistöjen myynneissä, jotta ostajalle syntyy selkeä kuva kohteen luontoarvoista ja käsitys mahdollisista käyttörajoituksista.
- Voidaan käyttää myös selkeissä ja vähän erityisiä luontoarvoja sisältävissä kohteissa kiinteistöjen hoidossa ja ylläpidossa sekä uudis- ja korjausrakennushankkeissa, joissa puututaan vähäistä enemmän rakennettuun (puistot, puutarhat, pihat) tai vapaaseen luontoon.

Keskeinen sisältö:

1. Kootaan eri tietokannoista tiedot erityisesti suojeltavien ja muiden uhanalaisten lajien esiintymisistä, suojelluista alueista sekä tarvittaessa linnustosta kohteen luonteen mukaan.
2. Arvioidaan kohteen potentiaalinen merkittävä lajisto maastokäynnein. Asiantuntijat voivat antaa luotettavan arvion osalle lajistoa myös siitä, ettei lajille ole soveliasta elinympäristöä kohteessa. Kattavan arvion tekeminen saattaa vaatia useiden erityisasiantuntijoiden käynnin paikalla ja osalle lajistoa kattavan arvion tekeminen on lajien elintapojen olemattoman tuntemuksen vuoksi käytännössä mahdotonta. Toisaalta esimerkiksi lepakoiden lisääntymispaikkojen esiintyminen on käytännössä aina mahdollista.

Kun kohteessa on rakennuksia tai merkittäviä rakennelmia lepakoiden esiintyminen selvitetään aina (ks. kohta 3).

3. Selvitetään Luontodirektiivi 1992/43/ETY liitteen IV(a) mukaiset lajit. Osa lajeista esiintyy käytännössä koko Suomessa ja osa on rajoittunut vain tiettyyn osaan maata. Jos kohteesta on tietoja luontodirektiivin lajien esiintymisestä, niin kyseisten lajien esiintymistä selvitetään. Useimmille lajeille on olemassa erityiset laji- tai lajiryhmäkohtaiset selvitysmenetelmät. Viranomaisen lähtökohtana on se, että selvitysvelvollisuus on olemassa vain, jos kohteessa tai ainakin sen lähiympäristössä ja suhteessa lajin liikkumiskykyyn on olemassa havaintoja lajista.

Lepakot. Selvitetään aina, kun kohteessa on rakennuksia tai merkittäviä rakennelmia. Jos keskitytään vain rakennuksiin ja rakennelmiin, niin kohteeseen tehdään kaksi maastokäyntiä kesä-heinäkuussa (lisääntymispaikat), jolloin rakennukset tarkastetaan sisäpuolelta (ulostekasaumat) ja havainnoidaan ulkopuolelta tarvittaessa myös automaattidetektoreilla. Jos rakennukset soveltuvat talvehtimiseen eli sisältävät talvella lämmitettyjä tai maanalaisia riittävän lämpimiä osia, selvitetään myös lepakoiden talvehtiminen (yksi käynti marras-maaliskuussa). Mikäli on tarvetta selvittää myös ruokailualueita, tehdään 1-2 lisäkäyntiä. Jos alueella on huomattavasti rantaviivaa, tehdään yksi käynti loppukevällä tai alkukesällä ja joka tapauksessa maastokäynti elokuussa, jolloin lepakot yleensä käyttävät eri ruokailualueita kuin aiemmin kesällä. Selvityksissä käytetään apuvälineinä detektoreita tarpeen mukaan. Mainittujen selvitysaikojen ulkopuolella voidaan arvioida ainoastaan kohteen potentiaalia.

Liito-orava. Selvitetään, jos alueella on lajille soveliasta elinympäristöä, jota on erityisesti järeä kuusivaltainen sekametsä. Elinympäristön soveltuvuus voidaan arvioida koska tahansa. Arviointi isommissa kohteissa tehdään ilmakuvatarkasteluna ja sen jälkeen potentiaalisten alueiden maastotarkastuksena. Pienissä kohteissa tehdään pelkkä maastotarkastus. Esiintyminen voidaan selvittää alkaen siitä ajankohdasta, kun puiden tyvet ovat sulaneet lumesta jatkuen siihen asti, kun kasvillisuus on kunnolla noussut (noin touko-kesäkuun vaihteeseen asti Etelä-Suomessa).

Saukko. Selvitetään, jos kohteessa on virtavesiä ja/tai järven-/merenrantoja. Esiintyminen selvitetään talvella, kun on satanut tuoretta lunta, jolloin jäljet ovat helposti ja luotettavasti löydettävissä. Esiintymispotentiaali voidaan selvittää milloin tahansa yllä mainituilla vesistöalueilla.

Viitasammakko. Selvitetään, jos kohteessa on lajille sopivia kosteikoita, joita ovat periaatteessa kaikki pienetkin vesialtaat (myös ihmisen kaivamat), lammet, suolammet sekä järvien ja merenlahtien soiset tai luhtaiset rannat. Selvitys voidaan tehdä vain kutuaikana, jolloin sammakot pitävät lajityypillistä ääntelyä. Ajankohta on etelässä tyypillisesti huhti-toukokuun vaihteessa ja kestää tyypillisesti 1-2 viikkoa riippuen ainakin lämpösumman kertymisnopeudesta ja populaatiokoosta.

Vuollejokisimpukka. Selvitetään, jos alueella on virtavesiä, joiden valuma-alueella tiedetään esiintyvän vuollejokisimpukkaa. Selvitys tehdään sukeltamalla tai snorklaamalla. Selvitys voidaan periaatteessa tehdä aina, kun virtavesi on sulana ja siinä on riittävästi vettä.

Kirjojokikorento. Elinympäristönä ovat hiekka-sorapohjaiset virtavesien koskipaikat, jotka ovat ainakin osan päivästä aurinkoiset. Selvitys voidaan tehdä lajin lentoaikaan (pääasiassa heinäkuu) havainnoimalla aikuisia korentoja kiikareilla silloin, kun kyseiseen kohteeseen paistaa aurinko.

Lumme-, siro- ja täplälampikorento. Elinympäristöjä ovat kelluslehtisiä kasveja sisältävät pienvedet (myös ihmisen kaivamat), lammet ja järvenrannat (usein reheväkasvuisia vesistöjä, mutta myös suolammikoita). Lentävät noin juhannuksen tienoilta elokuulle. Kaikki lajit ovat liikkeellä heinäkuussa samaan aikaan. Selvitys rannalta ja/tai avoveden puolelta kiikaroiden.

Isolampisukeltaja ja jättisukeltaja. Elinympäristöjä ovat erilaiset lammet ja lammikot sekä reheväkasvuiset tai suoreunaiset järvenrannat, nimenomaan avoveden puolella. Esiintyminen selvitetään pääasiassa keväällä sulan veden aikaan, jolloin voidaan käyttää erityisiä syötettyjä pyydyksiä (tarvitaan lupa). Isolampisukeltajaa voidaan havainnoida myös vesihaavinnalla (tarvitaan lupa).

Kirjoverkkoperhonen. Selvitetään toukkaryhmien kutomien ns. talvipesien perusteella syyskuun alkupuolella tai puolivälissä. Esiintymispotentiaali voidaan selvittää kesällä, kun kaikki munintakasvit (kangas- ja metsämaittikka, rantatädyke, koiranheisi) ovat löydettävissä. Perhosta voidaan havainnoida myös sen ollessa aktiivilennossa kesä-heinäkuussa.

Isokultasiipi. Elinympäristöjä ovat isoja hierakkalajeja kasvavat avoimet ja aurinkoiset alueet (niin kosteikot kuin ruderaatit). Esiintyminen selvitetään lajin munavaiheessa heinäkuun jälkipuoliskolla. Esiintymispotentiaali voidaan selvittää pitkin kesää, kun hierakat ovat nähtävissä. Perhosta voidaan havainnoida myös sen ollessa aktiivilennossa heinäkuussa.

4. Tärkeimpien luontotyyppien kartoittaminen. Luonnonsuojelu-, metsä- ja vesilain mukaiset luontotyypit kartoitetaan. Metsälaki on voimassa metsätalousmaaksi luettavilla alueilla, mutta ei esimerkiksi asemakaava-alueilla, joilla metsälakikohteita ei kartoiteta. Kaikki luontotyypit selvitetään maastokäynnillä. Luotettava selvitys voidaan tehdä vain kesällä, kun kasvillisuus on hyvin kehittyntä, mutta ei vielä liian lakastunutta/kuivunutta. Joitain yksittäisiä luontotyyppisiä voidaan selvittää myös lumettomana aikana. Luontotyyppiselvitykseen yhdistetään huomionarvoisten putkilokasvien ja sammallajiston kartoitus.

Perustasoinen luontoselvitys

Käyttötarkoitukset:

- Ensisijaisesti valtiolla pysyvästi säilytettäviin ja Senaatin hoidossa ja ylläpidossa oleviin sekä kehitettäviin kiinteistöihin, joissa arvioidaan olevan erityisiä luontoarvoja.
- Käytetään myös kaikissa muissa tapauksissa, joissa luontoarvojen tarvearviossa todetaan suojeltavien ja merkittävien luontoarvojen selkeä olemassaolon mahdollisuus.

Perustasoisen luontoselvityksen pohjalta voidaan teettää lisäselvityksinä myöhemmin eri lajiryhmien yksityiskohtaisempia kohdennettuja luontoselvityksiä.

Keskeinen sisältö:

Perustasoisessa luontoselvityksessä tehdään suppean luontoselvityksen yhteydessä mainittujen töiden 1 - 4 lisäksi seuraavat selvitykset:

5. Erityisesti suojeltavat lajit ja tarvittaessa muut uhanalaiset lajit. Luonnonsuojeluasetuksen mukaan uhanalaisia lajeja on Suomessa parisen tuhatta ja seitsemisen sataa erityistä suojelua vaativaa lajia, joten kattavaa rutiinomaista kaikkia lajeja koskevaa selvitystä ei voida tehdä perustasoisessa luontoselvityksessä. Jos kohteessa tai sen ympäristössä on havaintoja uhanalaisista tai silmällä pidettävistä lajeista tai ne ovat erityisen potentiaalisia esiintymään kohteessa, lajien esiintymistä tai sen todennäköisyyttä selvitetään ja tehdään tarveharkinnan jälkeen esitys mahdollisen kohdennetun luontoselvityksen tarpeesta. Kaikilla maastokäynneillä seurataan silmällä pidettävien ja uhanalaisten lajien esiintymistä.
6. Selvitetään lintudirektiivin mukaiset, uhanalaiset ja muut huomionarvoiset lintulajit. Yleensä selvitys tehdään kolmella maastokäynnillä huhti-kesäkuun välisenä aikana.

Muuttolintuja ei selvitetä kuin erikseen sovittaessa ja yksilöidyn suunnitelman mukaisesti.

Kohdennetut luontoselvitykset

Perustasoisessa luontoselvityksessä nostetaan esiin ja perustellaan ne lajit tai lajiryhmät, joista tulee tehdä kohdennettu laji- tai lajiryhmäkohtainen luontoselvitys. Pääsääntöisesti kohdennetuista laji- ja lajiryhmäselvityksistä ollaan yhteydessä luonnonsuojeluviranomaisiin

ennen jatkoselvityksiin ryhtymistä ja määritellään heidän kanssaan selvityksen yksityiskohdat.

Kohdennettuja selvityksiä voidaan tehdä kullekin lajille erikseen (ihanteellinen ja mahdollinen aika voi olla lajista riippuen mihin vuodenaikaan tahansa) tai selvitetään lajeille soveliaat elinympäristöt. Elinympäristöjen soveliaisuus voidaan yleensä kartoittaa vain kesällä, kun kasvillisuus on hyvin kehittynyttä, mutta ei vielä liian lakastunutta/kuivunutta. Joillekin lajeille kartoitus voidaan tehdä lumettomana aikana ja yksittäisille lajeille myös talvella.

Luontoselvitysten raportit, niiden julkisuus ja oikeudet

Luontoselvittäjä tekee tilatun luontoselvityksen kokonaisuudessaan ja laatii siitä selkeän loppuraportin. Raportointi tehdään suomen kielellä ja siinä käytetään voimassa olevia nimiä ja nimikkeistöjä suomen ja latinan kielillä (ns. tieteelliset nimet). Raporttiin tulee liittää tilannetta yksilöivät riittävän tarkat kartat ja muu tarpeellinen kuva-aineisto. Selvityskohdetta kuvaavien valokuvien käyttö raportissa on tärkeää. Yksittäisten lajien valokuvat ovat myös toivottavia. Luontoselvittäjä vastaa myös kaikkien tarvittavien selvityslupien hankkimisesta.

Toimeksiantoon ei kuulu hoito- ja ylläpitosuunnitelmien eikä toimenpidesuosituksen tekeminen. Senaatti-kiinteistöt voi tilata ym. suunnitelmat erillistoimeksiantona.

Senaatti-kiinteistöt julkaisee kokonaisuudessaan kaikki laaditut rakennushistoriaselvitykset kotisivuillaan. Julkaisukieli on suomi ja julkaisut on tarkoitettu kaikkien luettaviksi ja yleistajuisiksi.

Senaatti-kiinteistöt julkaisee kotisivuillaan myös luontoselvitykset, mutta ei kokonaisuudessaan vaan ns. julkaisuversioina. Julkaisuversio on mahdollisimman laaja ja kaikille lukijoille soveltuva.

Julkaistavassa luontoselvityksessä ei kuitenkaan saa kertoa tietoa uhanalaisten tai vaarantuneiden lajien elin- ja olinpaikoista, mikä saattaisi pahimmassa tapauksessa olla haitallista ao. lajeille. Viranomaiskäyttöön tarkoitetut tiedot kirjoitetaan raportin erillisiin liitteisiin, joita ei julkaista.

Raportoinnista luonnonsuojeluviranomaisille vastaa Senaatti-kiinteistöt (selvityksen tilaaja tai vastuuhenkilö), mutta sen tekemisestä voidaan erikseen sopia selvittäjän kanssa.

Omistusoikeus ja immateriaalioikeudet kaikkeen palvelun suorittamisen yhteydessä ja sen tuloksena syntyvään aineistoon, kuten palvelun lopputuloksena syntyviin luontoselvityksiin ja niissä oleviin kuviin sekä Senaatti-kiinteistöjen toimittajalle luovuttamaan aineistoon, kuuluvat Senaatti-kiinteistöille. Senaatti-kiinteistöillä on edellä tarkoitettuun aineistoon rajoittamaton käyttö-, hyödyntämis-, kehittämis-, muuttamis- ja edelleenluovuttamisoikeus valitsemallaan tavalla ja ilman erillistä korvausta. Toimittajalla on oikeus käyttää edellä tarkoitettua aineistoa vain sopimuksen mukaisen palvelun tuottamiseksi Senaatille.