

Poikkeamislupahakemus LP-051-2025-00069

Ympltk 13.05.2025 § 34
139/10.03.00.02/2025

Hakija: FL Group Oy

Rakennuspaikka: 442-404-878-8

Hanke: matkaparkin perustaminen (lyhytaikainen pysäköinti matkailuajoneuvolla)

Hakemus, kaavoitus, rakentamisrajoitus:

suunniteltu hanke sijaitsee Eurajoen kunnan Luvian Laitakarin ranta-
asemakaavan muutoksen ja ranta-asemakaavan alueella. Alue on
osoitettu LV- eli venesatama-alueeksi kaavassa. Alueelle on
osoitettu 400k-m² rakennusoikeutta rakennusalueelle. Alueen vieressä
on sm-1 – merkintä, jolla on osoitettu kaavaan Laitakarin pajan
paikka, josta määrätään seuraavaa: ”Muinaismuistolailla (295/1963)
rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen,
muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen tai muu siihen
verrattava kajoaminen on kielletty. Aluetta koskevista tai siihen
liittyvistä suunnitelmista on pyydetty alueellisen vastuumuseon
(Satakunnan museo) lausunto.

Alueella on myös Eurajoen ranta-alueen osayleiskaavan muutos,
jossa kyseisessä kohdassa on kaavamerkintä LV-2, jonka
kaavamääräys on: ”Alue on varattu yksityistä venesatamaa varten.
Alueelle saa rakentaa venesataman toimintaan liittyviä palvelu-,
majoitus- ja huolto- ja muita rakennuksia, venelaitureita ja
säilytystiloja sekä pysäköinti-, autoliikenne- ja virkistysalueita.
Rakennusoikeus määritellään kerrosoikeusluvulla.”

Poikkeamislupaa haetaan alueen ranta-asemakaavan vastaiseen
käyttötarkoitukseen.

Hakijan perustelut:

Hakija perustelee hakemustaan seuraavasti:

” Alue on tarkoitus sijoittua maantieteellisesti kohtaan, joka on
kaavan mukaisessa käyttötarkoituksessaan jäänyt käyttämättä, eikä
sille nähdä tarvetta venesataman käytössä tulevaisuudessakaan.
Luvian Laitakariin sijoittuva matkaparkki tulee tarjoamaan
lyhytaikaista, 1-2vrk. parkkitilaa matkailuautoille sekä vetoauton ja
asuntovaunun yhdistelmille. Alue on tarkoitus sijoittua
maantieteellisesti kohtaan, joka on kaavan mukaisessa
käyttötarkoituksessaan jäänyt käyttämättä, eikä sille nähdä tarvetta
venesataman käytössä tulevaisuudessakaan. Laitakarin matkaparkin
on tarkoitus toimia ns. omatoimialueena mutta esim. häiriötilanteissa
puhelinpäivystys toimii 24h. ja kohteeseen muodostetaan
tarvittaessa kuvayhteys. Paikkojen varaus tapahtuu omatoimisesti
verkkosovelluksen avulla. Alueesta ja liiketoiminnasta vastaa FL
Group Oy. Matkaparkkipalvelu tulee täydentämään alueen muuta

palvelutarjontaa puuttuvilta osin ja tarvittavat oheispalvelut tullaan tarjoamaan yhteistyössä alueen muiden toimijoiden kanssa. Tarvittavien muiden oheispalveluiden osalta, asiakkaat tullaan ohjaamaan yhteistyökumppaniemme, ensisijaisesti Laitakarin Merihelmen palveluiden piiriin (wc, suihkut, saunat, pyykinpesuvalmius, uimaranta jne). Laitakarin runsas palvelutarjonta, nähtävyyksineen ja aktiviteetteineen, muodostaa kokonaisuutena alueesta tasokkaan levähdyspaikan Laitakariparkin asiakkaille ja kehitysnäkymät ovat hyvät. Matkaparkkipalvelu monipuolistaa Eurajoen kunnan palvelutarjontaa ja tämän myötä myös lisää kunnan tunnettua. Alkuvaiheessa Laitakariparkki tulee tarjoamaan osittain sähköistettyjen, numeroilla osoitettujen paikkojen lisäksi, mahdollisuuden septitankin tyhjennykseen ja valmius tähän toteutetaan maahan kaivetulla umpisäiliöllä. Alueelle tulee myös jättepiste sekajätteille, sekä ajanviettopaikka tulisijalla (vain hiilen käyttö sallittu). Alueelle tulee myös osittainen, ympäristön huomioiva valaistus, turvallisen liikkumisen takaamiseksi. Alueen rajat ja toiminnallisuudet osoitetaan opastekyltein sekä ympäristöön soveltuvilla rajauksilla sekä rajoitteilla (kivet, kasvillisuus, kulkuportti). Alueen on tarkoitus olla avoinna kausiluontoisesti ja aluksi vain kesäsesongin aikana sekä alueen muuta palvelutarjontaa ja tarvetta mukaillen. Poikkeuslupaprosessin etenemisaikataulusta riippuen, alueen rakentaminen on tarkoitus aloittaa keväällä 2025, ja tavoitteena saada alue avattua kesän 2025 aikana.”

Kuuleminen:

Hanke on kuulutettu 23.-29.4.2025 ja kuulutus on ollut lehdessä 23.4.2025. Ulkopaikkakuntalaisille naapureille on lähetetty tieto hankkeesta kirjeitse. Naapureilta ei tullut muistutuksia.

Lausunnot:

Hakemuksesta on lähetetty lausuntopyynnöt ely-keskukseen, Satakunnan Pelastuslaitokselle, Satakunnan museolle ja Eurajoen vesihuoltolaitokselle ja alueinsinööreille.

Pelastuslaitoksen lausunto:

- ” -Alue tulee varustaa vähintään luokan 27A 144B käsisammuttimin. Sammuttimien hakumatka max. 40metriä. (Pelastuslaki 379/2011 14§)
- Alueen käyttäjille laadittava ohjeet onnettomuuksien ehkäisemiseksi sekä onnettomuus- ja vaaratilanteissa toimimiseksi (Pelastuslaki 379/2011 14§)
- Turvavälin tulee olla vähintään 4 metriä toisesta matkailuajoneuvosta. Turvaväleissä huomioitava myös mahdolliset etuteltat
- Pelastuslaitoksen pääsy alueelle tulee varmistaa”

Satakunnan museon lausunto (arkeologia):

”Kuten asemapiirroksesta ilmenee, suunnittelualueen lounaiskulmassa sijaitsee muinaismuistolain (295/1963) rauhoittama kiinteä muinaisjäänös, Laitakarin pajan jäännös (<https://www.kyppi.fi/to.aspx?id=112.1000013350>). 1920-luvulla palaneen pajan perustus on ainoa jäljellä oleva ja näkyvä jäännös Luvian Laitakarin kulttuurihistoriallisesti merkittävästä

laivanrakennus-, lastaus- ja satamatoiminnasta. Muilta osin laivanrakennuksen liittyneet jäännökset ovat tuhoutuneet tai hautautuneet täyttömaakerrosten alle. Muinaisjäännösalue tulee säilyttää luonnontilassa. Aluetta ei saa kaivaa, peittää tai vahingoittaa. Kasvillisuutta voidaan raivata ja pajan perustusta siistiä. Rakennustöiden ajaksi muinaisjäännösalue tulee aidata tai merkitä muulla tavoin ympäristöstään näkyvästi ja selvästi erottuvaksi. Kohteen rajaus löytyy asemakaavakartasta sekä Museoviraston kulttuuriympäristön palveluikkunasta edellä mainitusta linkistä. Jatkossakin kohde olisi hyvä merkitä esim. opastekyltillä, jotta matkaparkin käyttäjät huomioivat muinaisjäännöksen eivätkä käytä aluetta majoittumiseen tms. toimintaan. Museolta voi pyytää apua ja ohjeita opasteen tekstin tuottamiseksi. Matkaparkin aluetta rajaavan aidan ja portin rakenne ei selviä asemapiirroksista. Porttirakenteeseen liittyvät tarkemmat suunnitelmat tulee esittää Satakunnan Museolle: muinaisjäännösalueelle ei saa tehdä kiinteitä rakenteita.”

Alueinsinöörin lausunto:

”Asemapiirroksista on haastava tulkita sijoittuuko ajoneuvoliittymä olemassa olevan liittymän kohdalle vai siirtyykö liittymä. Mikäli ajoneuvoliittymä sijoittuu olemassa olevan liittymän kohdalle, asiassa ei ole huomautettavaa. Mikäli liittymä siirtyy, liittymän rakentamisesta on laadittava erillinen suunnitelma ja tienpitäjän on hyväksyttävä suunnitelma ennen toteutusta. Kuivatusvedet on ohjattava/johdettava siten, että niistä ei ole haittaa tierakenteelle eikä tien kunnossapidolle.”

Hakija on lähettänyt vastineen edellä olevien lausuntojen johdosta: ”Kyseiselle SM alueelle ei tehdä mitään rakennelmia matkaparkin rakentamisen yhteydessä, kuten aita tai porttia. Matkaparkin alue tullaan osoittamaan kasvillisuudella, maa-aineksilla kuten luonnon kivillä, kuten muukin alue pyritään säilyttämään mahdollisimman luonnonmukaisena. Parkkikäyttöön rajattu alue tullaan osoittamaan sähköisellä oppaalla, jokaiselle paikan varaajalle, varauksen yhteydessä. Lisäksi alueelle tulee opastekyltti jossa alue osoitetaan käyttäjille. Parkki alueelle johtava kulkuväylä, asemakaavassa kulkuväylälle merkitty portti ei ole suojelualueella. Mahdollinen portti/kevyt puomi tulee olemaan nostopuomi automaatiikalla ja se asennetaan mikäli sille ilmenee kulunvalvonnallista tarvetta jatkossa.”

Ely-keskus on lausunut hakemuksesta seuraavaa:

”ELY-keskuksen näkemyksen mukaan matkaparkkialueen sijoittumista tulisi poikkeamisluvan sijaan selvittää kaavamuutoksella. Perusteluna kannanotolle on se, että Laitakarilla on useita matkailupalvelujen alueita (RM), alueen ranta-asemakaava on suhteellisen tuore, ja suunnittelualue on kaikilla kaavatasoilla huomioitu maakunnallisesti merkittävänä kulttuuriympäristönä kaavamääräyksineen. Sijainti kulttuuriympäristössä

huomioiden, on hanke ympäristössään merkittävä. Lisäksi suunnittelu vaatii yhteensovittamista alueen muiden toimintojen kanssa. Jatkosuunnittelussa vaikutuksia tulee arvioida maiseman muutoksen kannalta kulttuuriympäristön arvot huomioiden. Suunnitelmassa esitetty puustoinen vyöhyke Laitakarintien ja matkaparkkialueen välille tulee säilyttää. Asemapiirustuksesta ei täysin selviä, muutetaanko hankealueen rantaviivaa siten, että ranta-alue kasvaa ja muuttuu merelle päin ja millainen maisemavaikutus alueen rakentumisella olisi mereltä päin tarkasteltuna. Mikäli hankkeessa päätetään edetä poikkeamismenettelyllä, tulee toimenpiteiden sovittamiseen ympäristöönsä kiinnittää erityistä huomiota sekä varata alueelliselle vastuumuseolle mahdollisuus lausunnon antamiseen myös rakentamisluvan käsittelyn yhteydessä. Hanke ei saa aiheuttaa haittaa kaavan toteuttamiselle.” Lisäksi Ely-keskus on todennut, että ”Alueelliselle vastuumuseolle tulee varata mahdollisuus lausua poikkeamislupahakemukseen.”

Rakentamislain 57 §:ssä säädetty poikkeamisen edellytykset

”Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Edellä säädetty ei kuitenkaan koske kelpoisuusvaatimuksia, tonttijakoa, maisematyöluvun tarvetta ja edellytyksiä eikä 46 §:n 1 momentin 2 kohdassa säädettyjä asemakaavan laatimista koskevia sijoittamisen edellytyksiä suunnittelutarvealueella. Poikkeamisluvan voi myöntää muista sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Edellä 1 momentissa tarkoitettua lupaa ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista;
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.”

Hankkeen arviointi:

Eurajoen kunnan Luvian Laitakarin ranta-asemakaavan muutoksen ja ranta-asemakaavan kaavamääräyksestä alueen käyttötarkoituksesta venesataman alueena haetaan poikkeamislupaa.

Hankealueella sijaitsee muinaismuistolain suojaama kiinteä muinaisjäänös, joka tulisi merkitä maastoon museon ohjeistuksen mukaisesti. Lisäksi kyseinen muinaisjäänös tulisi rajata aidoin rakennustyön ajaksi.

Alueen turvallisuus tulee varmistaa mm. pelastuslaitoksen lausunnon mukaisesti, koska matkailuajoneuvoissa on usein kaasulla toimivia laitteita jne

Matkaparkki tukee alueen matkailupalvelujen kehittymistä, mutta sen tulee pystyä tarjoamaan myös itsenäisesti matkaparkin peruspalvelut, jotta ympäristö pysyy siistinä. Em. johdosta matkaparkin alueella tulisi olla kemiallisen wc:n tyhjennyspiste, asiakaswc sekä jätehuolto. Lisäksi tärkeää on, että matkaparkin alueella on juomavesipiste, tarpeellinen määrä sähköliityntäpisteitä, ja riittävä valaistus turvalliseen liikkumiseen alueella. Matkaparkkiin on tärkeää olla selkeä opastus, jotta mahdolliselta häiritsevältä harhaan ajamiselta vältetään.

Hanke pitää toteuttaa ympäristöön sulautuvasti. Rakenteet ja mahdolliset rakennukset tulee olla laadukkaita Laitakarin luonne matkailualueena huomioon ottaen. Satakunnan museon kanta alueen toteutuksesta on hyvä saada rakentamisluvan käsittelyn yhteydessä, jotta pystytään ohjaamaan rakentamista oikeaan suuntaan myös museon näkemyksen kannalta.

Hankkeen tarkempi toteutus arvioidaan rakentamisluvan hakemisen yhteydessä. Mikäli aluetta muutetaan jälkeen päin, tulee luvan tarve selvittää Eurajoen rakennusvalvonnasta.

Lisätiedot:
rakennustarkastaja
Leena Rantamäki
p. 044 431 2519
leena.rantamaki@eurajoki.fi

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää myöntää poikkeamisluvan, sillä se täyttää Rakentamislain 57 §:ssä esitetyt poikkeamisen edellytykset. Lisäksi poikkeamiselle on esitetty erityisiä syitä.

Poikkeamisluvan ehtona on, että:

- alueella toteutetaan annettuja lausuntoja
- matkaparkin alueelle toteutetaan kemiallisen wc:n tyhjennyspiste, asiakaswc, jätehuolto, juomavesipiste, tarpeellinen määrä sähköliityntäpisteitä, riittävä valaistus
- selkeä opastus toteutetaan riittävän pitkältä kohteeseen
- hanke pitää toteuttaa ympäristöön sulautuvasti
- rakenteet ja mahdolliset rakennukset tulee olla laadukkaita
- rakentamisluvasta tulee pyytää Satakunnan museolta lausunto

Poikkeamispäätöksen voimassaoloaika on kaksi vuotta. Tänä aikana on hankkeelle haettava säädetyssä järjestyksessä rakentamislupa.

Perustelut

Hankkeen ei käyttötarkoituksenmuutoksena lain mukaan katsota aiheuttavan RakL 57§ 2 momentin kohtien 1 ja 4 mukaista haittaa tai merkittävää rakentamista. Hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, koska alueen kaavassa on vastaava rakentaminen mahdollista vaikkakin sataman eikä matkailuajoneuvojen käyttöön, jätevesien ja jätteiden

käsittely tulee olla vaatimalla tasolla ja käyttötarkoitus sopii alueelle.
Suojeltava muinaisjäännösjärjestelmä sijaitsee matkaparkin alueen ulkopuolella.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki 57 §, 64 §, 67§

Poikkeamisen ratkaisee ympäristölautakunta (Eurajoen kunnan
hallintosääntö 30 §)

Tiedoksi

ELY-keskus

Satakunnan pelastuslaitos

Satakunnan museo

Eurajoen alueinsinööri

Eurajoen vesihuoltolaitos

Päätös

Hyväksyttiin
