

Aktuellt om bygglov LP-257-2018-01701 / Sjökvallavägen 148, Kauppapuutarha Hagelberg Oy
Byggnads- och miljönämnden 09.12.2025
469/10.03.00.02/2025

Beredare Ledande byggnadsinspektör Daniel Grönroos
fornamn.efternamn@kirkkonummi.fi, tfn 09 29671 (växel)

Beslutsförslag Ledande byggnadsinspektör Daniel Grönroos

Ärendet antecknas för kännedom.

Mycket arbetstid har gått åt tillståndsprocessen, och sökanden har fått omfattande handledning. Därför är jämkande av kvadratkilometeravgifterna inte motiverat i samma omfattning som i vårens förslag. Om ansökan kompletteras under innevarande år tillämpas ingen extra höjning.

Behandling

Beslut

Redogörelse

Byggnads- och miljönämnden behandlade ärendet 27.5.2025 § 58 och beslutade remittera ansökan för beredning. Nämnden förutsatte att man före nästa behandling granskar åtgärder som gäller snöförvaring, komposteringsfältet och utvidgningen av asfaltfältet samt kompletterar dagvattenplanen som gäller projektet.

Flera åtgärder har vidtagits under hösten 2025 för att främja ansökan om bygglov (LP-257-2018-01701, Sjökvallavägen 148, Kauppapuutarha Hagelberg Oy) Sökanden har anställt en representant för Insinööritoimisto Palkon Oy, Pekka Reunanen, att sköta utredningarna i anslutning till bygglovsprocessen.

Sökandens representant och konsult besökte kommunhuset 18.8.2025 och diskuterade behoven av komplettering av dagvattenplanen och tillståndet för miljöåtgärder. På mötet kom man överens om framskridandet, och diskussionerna fördes i gott samförstånd.

Man var i kontakt med konsulten 1.10.2025 angående framskridandet av dagvattenplanen. Enligt konsulten hade sökanden ännu inte gett något uppdrag om att göra upp en plan, trots att inledande diskussioner om temat har förts med en aktör.

I ett telefonsamtal 23.10.2025 med den som blev vald till dagvattenplanerare kom det fram att sökanden inte hade fått tillräckligt klar uppfattning om vad dagvattenplanen ska innehålla och i vilken omfattning den ska utarbetas. En stor del av diskussionen hörde till bedömningen av nödvändigheten.

Konsulten konstaterade 27.11.2025 att han inte hade fått aktuell information om ärendet men lovade främja beredningen av planen. Tidsplanen är dock beroende av den som utarbetat dagvattenplanen vars brådska har lett till att arbetets framskridande har fördröjts.

Vintersäsongen är en gynnsam tidpunkt att genomföra de strukturella förstärkningarna av förrådstaket och flislagerhallen eftersom handelsträdgården har uppehåll och förrådet kan tömmas för svetsning av

stålgallren. Det är mest ändamålsenligt att bygga dagvattenbassängen under tjälperioden. Trädbeståndet i området lider delvis på grund av skador från granbarkborrar, varför det är motiverat att avlägsna det för att förebygga spridningsrisken.

Beslutshistoria

Byggnads- och miljönämnden 27.05.2025 § 58

Beredare	Ledande byggnadsinspektör Daniel Grönroos fornamn.efternamn@kirkkonummi.fi , tfn 09 29671 (växel)
Beslutsförslag	Ledande byggnadsinspektör Daniel Grönroos Bygglovets föreslås beviljas i enlighet med tillståndsvillkoren i bilagan till beslutsförslaget. Avgifterna för bygglovets jämkas så att den kvadratkilometeravgift som tas ut är bara 1,00 €/m² i stället för det normala 5,00 €/m². Grundavgiften för tillstånd och kostnaderna för hörande av grannarna debiteras dock till fullt belopp. Motiveringar: Trots att det har gått åt mycket arbetstid till tillståndshandläggningen är det oskäligt att debitera tillståndsavgiften flera gånger, framför allt med beaktande av att själva byggandet har skett för cirka 15 år sedan.
Behandling	Saara Huhmarniemi föreslog att ärendet remitteras för beredning: "Ärendet remitteras för beredning, och i samband med nästa behandling behandlas åtgärder som gäller snöförvaring, kompostfältet och utvidgningen av asfaltfältet. Dagvattenplanen ska kompletteras före nästa behandling." Förslaget understöddes av Henry Scheinin, Viveca Lindgren och Pertti Panula. Ordföranden hörde sig för om förslaget kan godkännas enhälligt. Förslaget godkändes enhälligt.
Beslut	Byggnads- och miljönämnden beslutade remittera ärendet för beredning. I samband med nästa behandling behandlas åtgärder som gäller snöförvaring, kompostfältet och utvidgningen av asfaltfältet. Dagvattenplanen ska kompletteras före nästa behandling.
Redogörelse	Åtgärd Byggande / kvarhållande av flis- och maskintaket Ansökan om bygglov för de redan uppförda byggnaderna och deras gårdsområde behandlas retroaktivt. Åtgärder som gäller snöförvaring, komposteringsfältet och utvidgningen av asfaltfältet kommer att vidtas senare med separat ansökan. Omfattning totalt: Våningsyta 2070 m² Volym 16855 m³ Totalareal som ska byggas 2070 m²

Tilläggsutredningar

Sökanden har efter en grannes anhängiggörande i höstas gett ett skriftligt svar på begäran om utredning och anhängiggjort bygglovets på nytt 30.10.2023 via e-tjänsten på Lupapiste, där den ursprungliga ansökan är digitaliserad. En utomstående inspektionsrapport om byggnaderna, flislagret och maskintaket som är föremål för ansökan har skrivits hösten 2019.

De uppdaterade huvudritningarna av byggnaderna har lämnats till Lupapiste i januari 2021. Den ursprungliga bygglovsansökan anhängiggjordes redan år 2013 och 2014 i pappersversioner.

Åtgärder och lovbeteckningar enligt den ursprungliga ansökan har varit följande:

- Flislager (lovbeteckning 13-296-E): 1584 m², 12355 m³
- Maskintak (lovbeteckning 14-0027-E): 486 m², 4500 m³
- Snöförvaring (lovbeteckning 13-13 MT)
- Komposteringsfält (ingen beteckning)
- Utvidgning av asfaltfältet (ingen beteckning)

Tilläggsutredning om dagvattenhanteringen har begärts, men tilläggsutredningen har fördröjts och väntar på att småvattenutredningen blir färdig. Eftersom någon tilläggsutredning om dagvattenhantering trots flera begäranden inte har inkommit behandlas ansökan utifrån de inlämnade handlingarna. I samband med detta tillståndsansökan är därmed dag- och ytvattenhanteringen i området inte avgjord, utan granskningen är begränsad till byggnadens omedelbara omgivning och dess ytformer. Detta bygglov gäller alltså bara de byggnader för vilka retroaktivt lov söks.

Detaljplan

Kommunen har tidigare beviljat projekten i fråga bygglov, men förvaltningsdomstolen har upphävt beslutet. Efter det har en detaljplan (LUGNET 3255) gjorts upp för området. Detaljplanen har vunnit laga kraft 10.3.2017. Detaljplanen har löst förutsättningarna för byggande i området, och således gäller det bygglov som nu behandlas i första hand detaljer i uppförandet av byggnaderna.

Detaljplanebeteckning: mp-1

En del av trädgårds- och växthusområdet på vilken det är tillåtet att bygga övriga byggnader som tjänar växthuset och områdets huvudanvändningsändamål, såsom: ekonomibyggnader, kontorslokaler, pausrum för personalen, byggnader som behövs för behandling av den flis som behövs för uppvärmning av trädgården samt serviceutrymmen.

Undantag

Sökandens motivering:

Sökanden har uppgett att hen har betalat bygglovets dubbelt både för flislagret (lovbeteckning 13-296-E) och för maskintaket (lovbeteckning 14-0027-E). Därför kräver sökanden gottgörelse för det tidigare dubbelt betalda bygglovets och framför att den nu anhängiga tredje ansökan bör vara avgiftsfri. Dessutom konstaterar sökanden att hen i flera år har betalat fastighetsskatt för hallarna i fråga, trots att byggloven för dem inte har godkänts.

Sammandrag av tidigare fakturor

I det tillfälliga bygglovet 10-175-A var åtgärden byggande av en flislagerbyggnad som består av två containrar. Detta har ursprungligen fakturerats till 11 901,20 €, som senare genom högsta förvaltningsdomstolens beslut har gottgjorts och fakturerats på nytt till 6 950,60 €. Denna avgift är betald. På den ursprungliga fakturan hade avgiften debiterats dubbelt eftersom tillståndet hade sökts i efterhand. I den korrigerade fakturan var höjningen gottgjord så att höjningen för retroaktivt beviljande av tillstånd hade jämkats till 1000 euro.

Som åtgärd i bygglov 08-422-A angavs som åtgärd: "Byggande av ekonomibyggnader (värmecentral inklusive kontors- och socialutrymmen som hör till verksamheten, lagerhall för flis, hall för behandling av flis) som tjänar handelsträdgårdens verksamhet, på grundval av avgörande som gäller planeringsbehov som inte vunnit laga kraft." I betalningsspecifikationen nämns att bygglovsavgiften görs i samband med avgörandet som gäller planeringsbehov 08-421-POI. Detta tillstånd har till största delen upphävts genom Helsingfors förvaltningsdomstol, och högsta förvaltningsdomstolen har inte heller ändrat beslutet. Det är ännu oklart om denna tillståndsavgift någonsin fakturerats eller betalats eftersom så här gamla uppgifter inte finns i reskontran.

På ekonomiförvaltningens reskontra syns dessutom två mindre summor från senare år: 393,75 € och 360,00 € och uppmaningsbrev 200 €. De har kvitterats som betalda-.

Förslag

Avgifterna för bygglovet jämkas så att den kvadratkilometeravgift som tas ut är bara 1,00 €/m² i stället för det normala 5,00 €/m². Grundavgiften för tillstånd och kostnaderna för hörande av grannarna debiteras dock till fullt belopp.

Motiveringar: Trots att det har gått åt mycket arbetstid till tillståndshandläggningen är det oskäligt att debitera tillståndsavgiften flera gånger, framför allt med beaktande av att själva byggandet har skett för cirka 15 år sedan.

Hörande av grannar

Byggnadstillsynen har meddelat grannar med ett brev som skickats 21.2.2025. Ägaren till fastigheterna [REDACTED] och [REDACTED] har begärt och fått förlängd tid för hörande ända till 14.3.2025. Fastigheterna [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] och [REDACTED] har anmärkt om projektet. Anmärkningarna i sin helhet ingår som bilaga till ansökan.

Den som påbörjar projektet har beretts tillfälle att senast 4.4.2025 ge bemötande samt informerats om att de i diskussionstråden på Lupapiste kan begära förlängd tid för bemötande om de behöver det. Sökanden har lämnat ett bemötande till grannarnas anmärkningar 6.5.2025 med följande inledningsord: "vi kommer att följa Kyrksläatts byggnadsordning när vi bygger flislagret och maskintaket."