

**Aktuellt om bygglov LP-257-2018-01701 / Sjökvallavägen 148, Kauppapuutarha Hagelberg Oy**  
Byggnads- och miljönämnden 19.05.2026  
469/10.03.00.02/2025

Beredare Titel Förnamn Efternamn  
[fornamn.efternamn@kirkkonummi.fi](mailto:fornamn.efternamn@kirkkonummi.fi), tfn 09 29671 (växel)

Beslutsförslag

Ärendet antecknas för kännedom.

Det är möjligt att bevilja bygglov retroaktivt för det redan uppförda flislagret och maskinskjulet utifrån de handlingar som redan har lämnats in. Byggnads- och miljönämnden har i maj 2025 beslutat remittera ärendet för beredning på det villkor att åtgärder som gäller snöupplaget, komposteringsområdet och utvidgningen av asfaltsområdet behandlas i samband med nästa behandling. Dagvattenplanen ska kompletteras före nästa behandling.

För snöupplagsområdet, komposteringsområdet och asfaltsområdet kan tillstånd fortfarande inte beviljas, eftersom planerna i anslutning till dessa inte har utarbetats på en tillfredsställande nivå. Till exempel måste hanteringen av näringshaltigt avrinningsvatten från komposteringsområdet planeras mer ingående. Verksamhetsidkaren har muntligen föreslagit täckande av komposteringsområdet med skyddstak, men något skyddstak eller läge för det har inte framförts i de inlämnade planeringshandlingarna.

De uppgjorda dagvattenplanerna, inklusive konstruktionerna för dagvattenbassängen, är trots flera kompletteringar fortfarande otillräckliga. Det trädbestånd som finns vid det dagvattenbassängen som presenteras i planerna har delvis drabbats av barkborreskador, och dess avlägsnande är därför motiverat för att förhindra spridning. Någon avgränsning av avverkningsområdet har dock inte framförts i handlingarna. Dessutom ska man utarbeta en tydlig situationsplan där alla de planerade funktionerna presenteras (komposteringsområdet, skyddstaket, avgränsningen av avverkningsområdet och snöupplaget).

Den strukturella förstärkningen av skyddstaken enligt de upprättade reparationsplanerna ska utföras inom skälig tid och kan inte skjutas upp genom att fördröja tillståndsprocessen.

Betydande arbetstid har lagts ner på tillståndsprocessen, och sökanden har fått omfattande handledning. Därför är det inte motiverat att sänka avgifterna i samma omfattning som i vårens och vinterns förslag. Ju längre handläggningen av tillståndet pågår, desto högre blir tillståndsavgiften, eftersom byggnadstillsynens verksamhet bygger på att avgifterna täcker verksamhetskostnaderna.

Behandling

Beslut

För kännedom

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 m<sup>2</sup>

Volym 16855 m<sup>3</sup>

Totalareal som ska byggas 2070 m<sup>2</sup>

**Tilläggsutredningar**

Sökanden har efter en grannes anhängiggörande i höstas gett ett skriftligt svar på begäran om utredning och anhängiggjort bygglovet 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 m<sup>2</sup>, 12355 m<sup>3</sup>
- Maskintak (lovbeteckning 14-0027-E): 486 m<sup>2</sup>, 4500 m<sup>3</sup>
- 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 bygglovet dubbelt både för flislagret (lovbeteckning 13-296-E) och för maskintaket (lovbeteckning 14-0027-E). Därför kräver sökanden gottgörelse för det tidigare dubbelt betalda bygglovet 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.

### **Förslag**

Varken grundavgift eller kvadratmeteravgifter tas ut för bygglovsbeslutet. Kostnaderna för hörande av grannarna debiteras dock till fullt belopp.

### **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 Kyrkslätts byggnadsordning när vi bygger flislagret och maskintaket."

### **Bärande konstruktioner – tekniskt genomförande och övervakning**

Byggnaderna har stått på sina platser i över tio år och de har byggts utan officiellt godkända och verifierade byggplaner. Med anledning av detta har byggnadstillsynsmyndigheten förutsatt extern inspektion av de bärande konstruktionerna.

Till följd av inspektionen har man skrivit en separat expertrapport på över 40 sidor om vardera byggnaden. I rapporterna har man bedömt byggnadernas strukturella skick och belastningstålighet. I slutsatserna i båda rapporterna konstateras att fackverkstakstolskonstruktionerna inte uppfyller de nuvarande belastnings- och bärförhållanden och de ska stärkas.

I rapporterna ingår detaljerade stärkningsplaner som ska förverkligas enligt den angivna omfattningen och med de angivna metoderna. Innan arbetet påbörjas ska man föreslå byggnadstillsynsmyndigheten en ansvarig arbetsledare att godkännas. Den ansvariga arbetsledaren har ansvaret att övervaka att åtgärderna i sin helhet vidtas enligt planerna.

Efter att stärkningsarbetena blivit klara ska man bekräfta korrekt genomförande av dem med ett skriftligt inspektionsutlåtande som författas antingen av en konstruktionsplanerare som är specialist på stålkonstruktioner eller den diplomingenjör som skrivit den ursprungliga inspektionsrapporten.

Stärkningsåtgärderna ska vidtas i det skede då flislagret står tomt och ska färdigställas senast före början av nästa uppvärmningssäsong.