

Rakennuslupa LP-257-2018-01701 / Sjököllantie 148, Kauppapuutarha Hagelberg Oy

Rakennus- ja ympäristölautakunta 27.05.2025

469/10.03.00.02/2025

Valmistelija

Johtava rakennustarkastaja Daniel Grönroos
etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi, puh. 09 29671 (vaihe)

Päätösehdotus

Johtava rakennustarkastaja Grönroos Daniel

Rakennuslupa ehdotetaan myönnettäväksi päätösehdotuksen liitteessä olevien lupaehtojen mukaisesti.

Rakennusluvan maksuja kohtuullistetaan niin, että neliömaksuja veloitetaan vain 1,00 €/ m² normaalin 5,00 €/m² sijaan. Luvan perusmaksu ja naapurien kuulemisesta aiheutuvat kulut veloitetaan kuitenkin täysimääräisesti.

Perustelut: Vaikka lupakäsittelyyn on kulunut paljon työaikaa, on kohtuutonta veloittaa lupamaksu useampaan kertaan, etenkin kun otetaan huomioon, että itse rakentaminen on tapahtunut noin 15 vuotta sitten."

Käsittely

Päätös

Tiedoksi

Selostus

Toimenpide

Hake- ja konekatoksen rakentaminen / paikalla pitäminen

Rakennuslupahakemus käsitellään takautuvasti jo rakennettuihin rakennuksiin ja niiden pihapiiriin.

Lumensäilytykseen, kompostointikenttään ja asfalttikentän laajennukseen liittyvät toimenpiteet tullaan käynnistämään myöhemmin erillisellä hakemuksella.

Laajuustiedot yhteensä:

Kerrosala 2070 m²

Tilavuus 16855 m³

Rakennettava kokonaisala 2070 m²

Lisäselvitykset

Hakija on antanut naapurin viime syksyn vireillepanon jälkeen kirjallisen vastauksen selvityspyyntöön sekä jättänyt rakennusluvan uudelleen vireille 30.10.2023 Lupapisteen sähköisen asiointikanavan kautta, johon alkuperäinen hakemus on digitoitu. Hakemuksen kohteena olevista rakennuksista, hakevarastosta ja konekatoksesta, on laadittu ulkopuolinen tarkastusraportti syksyllä 2019.

Päivitetyt pääpiirustukset rakennuksista on toimitettu Lupapisteeseen tammikuussa 2021. Alkuperäinen rakennuslupahakemus jätettiin vireille jo vuonna 2013 ja 2014 paperiversiona.

Alkuperäisessä hakemuksessa esitetyt toimenpiteet ja lupatunnukset ovat olleet seuraavat:

- Hakevarasto (lupatunnus 13-296-E): 1584 m², 12355 m³
- Konekatos (lupatunnus 14-0027-E): 486 m², 4500 m³
- Lumensäilytys (lupatunnus 13-13 MT)
- Kompostointikenttä (ei tunnusta)
- Asfalttikentän laajennus (ei tunnusta)

Hulevesien käsittelystä on pyydetty lisäselvitystä, mutta sen valmistuminen on viivästynyt odottaen pienvesiselvityksen valmistumista. Koska lisäselvitystä hulevesien käsittelystä ei ole saatu useista pyynnöistä huolimatta, käsitellään hakemus toimitettujen asiakirjojen pohjalta. Tämän lupahakemuksen yhteydessä ei siten ole ratkaistu alueen hule- ja pintavesien hallintaa, vaan tarkastelu rajoittuu rakennuksen välittömään ympäristöön ja sen pinnanmuotoihin. Tämä rakennuslupa koskee siis ainoastaan rakennuksia, joille haetaan taannehtivaa lupaa.

Asemakaava

Kyseisille hankkeille on aiemmin myönnetty rakennuslupa kunnan toimesta, mutta hallinto-oikeus on kumonnut päätöksen. Tämän jälkeen alueelle on laadittu asemakaava (LUGNET 3255), joka on saanut lainvoiman 10.3.2017. Asemakaava on ratkaissut rakentamisen edellytykset alueella, joten nyt käsiteltävä rakennuslupa koskee ensisijaisesti rakennusten toteuttamiseen liittyviä yksityiskohtia.

Asemakaavamerkintä: mp-1

Puutarha- ja kasvihuonealueen osa, jolle saa rakentaa kasvihuoneita ja alueen pääkäyttötarkoitusta palvelevia muita rakennuksia kuten: talousrakennuksia, toimistotiloja, henkilöstön taukotiloja, puutarhan lämmitykseen käytettävään hakkeen käsittelyyn tarvittavia rakennuksia sekä huoltotiloja.

Poikkeamiset

Hakijan perustelu:

Hakija on ilmoittanut maksaneensa rakennusluvasta jo kahteen kertaan sekä hakevarastosta (lupatunnus 13-296-E) että konekatoksesta (lupatunnus 14-0027-E). Tämän vuoksi hakija vaatii hyvitystä aiemmin kahteen kertaan maksetusta rakennusluvasta ja esittää, että nyt vireillä olevan kolmannen hakemuksen tulisi olla maksuton. Lisäksi hakija toteaa maksaneensa vuosia kiinteistöveroja kyseisistä halleista, vaikka niiden rakennuslupia ei ole hyväksytty.

Tiivistelmä aiemmista laskuista

Tilapäisessä rakennusluvassa 10-175-A oli toimenpiteenä kahden konteista koostuvan hakevarastorakennuksen rakentaminen. Tästä on laskutettu alun perin 11 901,20€, joka oli myöhemmin hyvitetty ja laskutettu uudestaan 6950,60€ korkeamman hallinto-oikeuden päätöksellä. Tämä maksu on maksettu. Alkuperäisessä laskussa oli veloitettu lupamaksu kaksinkertaisena, koska lupa oli haettu jälkeinpäin. Korjatussa laskussa oli korotus hyvitetty niin, että korotus jälkeinpäin luvituksesta oli kohtuullistettu 1000 euroon.

Rakennusluvassa 08-422-A toimenpiteeksi oli ilmoitettu "kauppapuutarhan toimintaa palvelevien talousrakennusten (lämpökeskus toimintaan liittyvine toimisto- ja sosiaalitiloineen, hakevarastohalli ja hakkeenkäsittelyhalli) rakentaminen lainvoimaa vailla olevan suunnittelutarveratkaisun perusteella." Laskuerittelyssä on maininta, että rakennuslupamaksu tehdään suunnittelutarveratkaisun 08-421-POI yhteydessä. Tämä lupa on

enemmälti kumottu Helsingin hallinto-oikeuden päätöksellä eikä korkein hallinto-oikeuskaan muuttanut päätöstä. Epäselväksi jää, onko tätä lupamaksua koskaan laskutettu tai maksettu, koska reskontrasta ei löydy näin vanhoja tietoja.

Taloushallinnon reskontrassa näkyy lisäksi kaksi pienempää summaa myöhemmiltä vuosilta; 393,75€ ja 360,00€ ja kehotuskirje 200€. Ne on kuitattu maksetuksi.

Esitys

Rakennusluvan maksuja kohtuullistetaan niin, että neliömaksuja veloitetaan vain 1,00 €/ m² normaalin 5,00 €/m² sijaan. Luvan perusmaksu ja naapurien kuulemisesta aiheutuvat kulut veloitetaan kuitenkin täysimääräisesti.

Perustelut: Vaikka lupakäsittelyyn on kulunut paljon työaikaa, on kohtuutonta veloittaa lupamaksu useampaan kertaan, etenkin kun otetaan huomioon, että itse rakentaminen on tapahtunut noin 15 vuotta sitten."

Naapureiden kuuleminen

Rakennusvalvonta on tiedottanut naapurit 21.2.2025 lähteneillä kirjeillä. Kiinteistöjen [REDACTED] ja [REDACTED] omistaja on pyytänyt ja saanut jatkoaikaa kuulemiseen 14.3.2025 asti. Kiinteistöt [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] ja [REDACTED] ovat huomauttaneet hankkeesta. Huomautukset löytyvät kokonaisuudessaan hakemuksen liitteenä.

Hankkeeseen ryhtyvälle on varattu mahdollisuus vastineen antamiseksi 4.4.2025 mennessä sekä ilmoitettu siitä, että mikäli he tarvitsevat lisää aikaa vastineelle niin sitä voi pyytää Lupapisteen viestiketjussa. Hakija on antanut vastineen naapureiden huomautuksiin 6.5.2025 seuraavin saatesanoin: "tulemme noudattamaan Kirkkonummen rakennusjärjestystä hakevaraston ja konekatoksen rakentamisessa."