

## Tilannetieto rakennusluvasta LP-257-2018-01701 / Sjököllantie 148, Kauppapuutarha Hagelberg Oy

Rakennus- ja ympäristölautakunta 19.05.2026 § 72  
469/10.03.00.02/2025

Valmistelija Johtava rakennustarkastaja Daniel Grönroos  
[etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi](mailto:etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi), puh. 09 29671 (vaihe)

Päätösehdotus Johtava rakennustarkastaja Grönroos Daniel

Asia merkitään tiedoksi.

Rakennusluvan myöntäminen pelkästään takautuvasti jo rakennettuihin hakevarastoon ja konekatokseen on mahdollista jo toimitetuilla asiakirjoilla. Rakennus- ja ympäristölautakunta on toukokuussa 2025 päättänyt palauttaa asian valmisteluun sillä ehdolla, että seuraavan käsittelyn yhteydessä käsitellään lumensäilytyksen, kompostikentän ja asfalttikentän laajennukseen liittyvät toimenpiteet. Hulevesisuunnitelma on täydennettävä seuraavaan käsittelyyn mennessä.

Lumensäilytyskentän, kompostikentän ja asfalttikentän osalta lupaa ei vieläkään voida myöntää, koska niihin liittyviä suunnitelmia ei ole saatu laadittua tyydyttävällä tasolla. Esimerkiksi kompostikentän ravinnepitoisten valumavesien hallittu käsittely edellyttää tarkempaa suunnittelua. Toiminnanharjoittaja on esittänyt suullisesti kompostointialueen kattamista katoksella, mutta katosta tai sen sijaintia ei ole esitetty toimitetuissa suunnitelma-asiakirjoissa.

Laaditut hulevesisuunnitelmat, mukaan lukien hulevesialtaan rakenteet, eivät ole useista täydennyksistä huolimatta riittävät. Suunnitelmissa esitetyn hulevesialtaan kohdalla oleva puusto kärsii osittain kirjanpainajatuhoista, minkä vuoksi sen poistaminen on perusteltua leviämisen riskin ehkäisemiseksi. Asiakirjoissa ei kuitenkaan ole esitetty hakkuualueen rajausta lainkaan. Lisäksi tulee laatia selkeä asemapiirros, jossa esitetään kaikki suunnitellut toiminnot (kompostointikenttä, katos, hakkuualueen rajaus ja lumensäilytyspaikka).

Katosten rakenteellinen vahvistaminen tehtyjen korjaussuunnitelmien mukaisesti on toteutettava kohtuullisessa ajassa, eikä sitä voida lykätä pitkittämällä lupaprosessia.

Lupaprosessiin on käytetty merkittävästi työaika, ja hakijalle on annettu laaja-alaista ohjausta. Tämän vuoksi maksujen kohtuullistaminen ei ole perusteltua samassa laajuudessa kuin kevään ja talven esityksessä. Mitä enemmän aikaa luvan käsittelyyn kuluu, sitä suurempi on lupamaksu, koska rakennusvalvonnan toiminta perustuu siihen, että lupamaksut kattavat toimintakulut.

Käsittely

Päätös Rakennus- ja ympäristölautakunta merkitsi asian tiedoksi.

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 m<sup>2</sup>

Tilavuus 16855 m<sup>3</sup>

Rakennettava kokonaisala 2070 m<sup>2</sup>

#### **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 m<sup>2</sup>, 12355 m<sup>3</sup>
- Konekatos (lupatunnus 14-0027-E): 486 m<sup>2</sup>, 4500 m<sup>3</sup>
- 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 rakennusluvut 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 kiinteistöveroä kyseisistä halleista, vaikka niiden rakennuslupia ei ole hyväksytty.

### **Eesitys**

Rakennuslupa päätöksestä ei peritä perusmaksua eikä neliömaksuja. Naapurien kuulemisesta aiheutuvat kulut veloitetaan kuitenkin täysimääräisesti.

### **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 liitteestä.

Hankkeeseen ryhtyvälle on varattu mahdollisuus vastineen antamiseksi 4.4.2025 mennessä sekä ilmoitettu siitä, että mikäli he tarvitsevat lisäaikaa 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."

### **Kantavat rakenteet – tekninen toteutus ja valvonta**

Rakennukset ovat sijainneet paikallaan yli kymmenen vuoden ajan, ja ne on rakennettu ilman virallisesti hyväksytyjä ja varmennettuja rakennussuunnitelmia. Tämän johdosta rakennusvalvontaviranomainen on edellyttänyt kohteiden kantavien rakenteiden ulkopuolista tarkastusta.

Tarkastuksen seurauksena on laadittu kummastakin rakennuksesta erillinen, yli 40-sivuinen asiantuntijaraportti, jossa on arvioitu rakennuksen rakenteellista kuntoa ja kuormituskestävyyttä. Molempien raporttien johtopäätöksissä todetaan, että kattoristikkorakenteet eivät täytä nykyisiä kuormitus- ja kantavuusvaatimuksia, ja ne on vahvistettava.

Raportteihin sisältyy yksityiskohtaiset vahvistussuunnitelmat, jotka on toteutettava esitetyn laajuuden ja menetelmien mukaisesti. Ennen töiden aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä hyväksyttäväksi vastaava työnjohtaja, jonka vastuulla on valvoa toimenpiteiden toteutuminen kokonaisuudessaan suunnitelmien mukaisesti.

Vahvistustöiden valmistuttua niiden asianmukainen toteutus on varmennettava kirjallisella tarkastuslausunnolla, jonka laatii joko teräsrakenteisiin erikoistunut rakennesuunnittelija tai alkuperäisen tarkastusraportin laatinut diplomi-insinööri.

Vahvistustoimenpiteet on toteutettava siinä vaiheessa, kun hakevarasto on tyhjillään, ja ne on saatettava valmiiksi viimeistään ennen seuraavan lämmityskauden alkua.

