

**Itä-Suomen hallinto-oikeus**  
**Minna Canthinkatu 64**  
**PL 64**  
**70101 KUOPIO**

Dnro 03143/19/4122

## **Selvitys**

Tehtyyn valitukseen annan seuraavan selvityksen:

### **Alueelle laadittu asemakaava ja laadittu rakennustapaohje**

Kyseiselle alueelle on laadittu Ristiinan Linnaniemen asemakaava. Kaavan on Ristiinan valtuusto 4.8.2008 pykälän 54 kohdalla hyväksynyt. Kaava on tullut 25.5.2010 korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä lainvoimaiseksi (Dnro 1257/1/09). Kaavaan on merkitty Saimaan rantaan yksitoista omarantaista erillispientalotonttia, kaavamerkintä AO-1. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa omakotitalon ja talousrakennuksia rakennusoikeuden puitteessa.

Kaavoitustyön yhteydessä laadittiin rakennustapaohje joka täydentää asemakaavaa ja osoittaa suunnitteluperiaatteet rakennusten ja tonttien rakentamisen suhteen.

Kullekin rakennustontille on merkitty pistekatkoviivalla rakennusala jonne rakennukset sijoitetaan. Tämän lisäksi tontille on merkitty saunan rakennusala kaavamerkinnällä (sa). Tälle alueelle saa rakentaa enintään 30 kerrosneliömetrin suuruisen saunan, jonka jätevedet on pumpattava kunnalliseen viemäriverkostoon. Tätä saunan rakentamisalaa ei ole kaavaan numeerisesti merkitty vaan se on mitattava mittakaavassa 1:2000 olevasta kaavakartasta (liite 4).

### **Saimaan vedenpinnan korkeus**

Linnaniemen asemakaava-alue sijaitsee Saimaan Lauritsalan altaan Ristiinan Yövedellä. Keskivedenpinnan (MW) korkeus vuosijaksolla 1987-2010 on ollut korkeusjärjestelmässä N<sup>60</sup>+m 75,88 metriä merivedenpinnan yläpuolella. Ristiinassa sijaitsee Suomen ympäristökeskuksen ylläpitämä vedenkorkeusmittari. Vedenpinnankorkeus 13.1.2020 oli korkeusjärjestelmässä N<sup>60</sup>+ m 75,70 metriä merenpinnan yläpuolella.

### **Rakennusjärjestyksen mukainen rakennuksen etäisyys rantaviivasta**

Mikkelin rakennusjärjestyksen kohdan 1.3 määritelmiä mukaan rantaetäisyys: Rakennuksen etäisyys mitataan vaakamittana rakennuksen kokonaisalaan luettavasta tai rakennuksen pohjapinta-alaan kuuluvasta lähimmästä pisteestä keskivedenpinnan mukaiseen rantaviivaan.

### **Kaavakartan ja kiinteistörekisteri kartan ristiriitaisuus**

Asemakaavakartassa tontin syvyys tontin takarajalle on 62,63 metriä (liite 1). Tuo metrimäärä ilmenee asemakaavoitustyön yhteydessä tehdystä kartasta jonka perusteella alueelle on rakennettu tie sekä vesi- ja viemäriverkosto (liite 3).

Kiinteistö on kuitenkin lohkottu siten että sen syvyys on 59 metriä. Kaupungin mittausosasto – rakennusvalvonnan pyynnöstä – suoritti 23.1.2019 mittauksia rakennuspaikalla. Mittaryhmä suoritti mittauksen siten että se otti kiintopisteeksi kiinteistön takarajan koska heillä ei ollut käytössä kaavakarttaa. Tuolla tavoin mitattuna rakennuksen paikka sijoittuisi kolme metriä kauemmaksi rannasta. Jos mittaus olisi tehty kaavakartan mukaisesta tontin takarajasta, olisi saunan paikka tullut samaan kohtaan kuin missä sauna nyt on.

### **Rakennuslupapäätös ja siitä tehty valitus**

NN haki 12.12.2018 rakennuslupaa omakotitalon, autotalli/varaston, saunan rakentamiseen sekä maalämpökaivon poraamiseen. Ennen rakennuslupahakemuksen käsittelyä hakija kuuli naapureita. Naapurit eivät tehneet huomautusta hakemuksen johdosta. Samassa yhteydessä hän haki töiden aloituslupaa ennen päätöksen lainvoimaisuutta.

Johtava rakennustarkastaja 18.12.2018 pykälän 676 kohdalla myönsi haetun rakennusluvansa nro 659/18. Samassa yhteydessä hän antoi rakennustyölle aloitusluvan ennen päätöksen lainvoimaisuutta.

Valittaja myötäpuolinen teki 2.1.2019 oikaisuvaatimuksen rakennuslupapäätöksestä Mikkelin lupa- ja valvontajaokseen saunarakennuksen osalta.

Lupa- ja valvontajaos 24.1.2019 pykälän 9 kohdalla hylkäsi oikaisuvaatimuksen.

Valittaja haki lupajaoksen päätökseen muutosta valittamalla sitä Itä-Suomen hallinto-oikeuteen.

Hallinto-oikeus 4.9.2019 antamallaan päätöksellä, Dnro 00437/19/4113, hylkäsi valituksen.

### **Saunojen merkitseminen tontille**

Kyseiselle kaava-alueelle on myönnetty viidelle saunalle rakennuslupa. Jokaisen saunan rakennusluvassa oli ehto jonka mukaan ennen rakennustyöhön ryhtymistä rakennushankkeeseen ryhtyvän oli pyydettävä rakennustarkastajalta rakennuksen merkitsemistä maastoon. Tuossa katselmuksessa tutkitaan tarkemmin rakennuksen sijoittuminen rakennuspaikalle. Yleisesti totean, että joskus on tarkoituksenmukaista siirtää rakennuksen paikkaa tontilla esimerkiksi kiven tai vastaavan maastoesteiden johdosta. Monesti rakennuksen paikkaa siirretään taaksepäin tai sivulle. Harvemmin rakennuksen paikkaa siirretään lähemmäksi rantaa ja jos näin tehdään, muutoksen

tulee olla pieni ja hyvin perusteltu ja siitä tehdään aina merkintä katselmuspöytäkirjaan

Ristiinassa sijaitsee vedenkorkeutta mittava mittari. Tuosta mittarista on mahdollista saada päivittäin vedenkorkeuden taso. Keskiveden korkeuden mukaisen rantaviivan kokenut rakennustarkastaja pystyy arvioimaan noin puolen metrin tarkkuudella.

### **Kaava-alueelle rakennetut rantasaunat ja niiden etäisyys rantaviivasta**

Rakennusvalvonta suoritti 13.1.2020 maastokäynnin Linnaniemen asemakaava-alueella. Maastokäynnillä mitattiin kaikkien sinne rakennettujen saunojen etäisyydet keskiveden korkeuden mukaiseen rantaviivaan.

Mittausajankohtana Saimaan vedenpinnantasoo oli vain vähän keskivedenkorkeuden mukaista tasoa alempana. Tämä mahdollisti hyvin tarkan mittaustuloksen, varsinkin kun ajankohtana ei ollut lainkaan lumipeitettä.

Linnaniemen asemakaava-alueelle on myönnetty viisi rantasaunan rakennuslupaa joista kaksi on valmistunut. Niiden rantaetäisyydet ovat seuraavat:

1. Rakennuslupa nro 251/12, myönnetty 7.11.2012 (kiinteistötunnus 491-537-32-6). Saunan etäisyys rantaan asemapiirustuksen mukaan 16 metriä. Rakennuksen paikka on merkitty maastoon 17 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Rakennus on valmistunut.
2. Rakennuslupa nro 240/12, myönnetty 31.10.2012 (kiinteistötunnus 491-537-32-1). Saunan etäisyys rantaan asemapiirustuksen mukaan 15 metriä. Rakennuksen paikka on merkitty maastoon 17 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Rakennus on valmistunut.
3. Rakennuslupa nro 78/15, myönnetty 24.2.2015. (kiinteistötunnus 491-60-308-2). Saunan etäisyys rantaan asemapiirustuksen mukaan 15,446 metriä. Rakennuksen paikka on merkitty maastoon 18,5 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Rakennus on vesikatto vaiheessa.
4. Rakennuslupa nro 567/15, myönnetty 8.9.2015. (kiinteistötunnus 491-60-305-5) Saunan etäisyys rantaan asemapiirustuksen mukaan 15 metriä. Rakennuksen paikka on merkitty maastoon 16,5 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Rakennus on vesikatto vaiheessa.

Vuoden 2013 alusta Ristiina liittyi Mikkelin kaupunkiin. Kohtien 1 ja 2 mukaisten saunojen rakennusluvut on myönnetty Ristiinan kunnan aikaan ja 3 ja 4 Mikkelin kaupungin aikaan. Olen käsitellyt kaikki edellä mainitut rakennusluvut.

Jokaisen saunan rakennuslupamenettelyssä olen käyttänyt samaa periaatetta saunan sijoituksen suhteen. Rakennuslupamenettelyssä katsoin, että kaavan mukainen etäisyysvaatimus rantaan varmuudella täyttyi. Ja näin myös tapahtui.

**NN:n saunan etäisyys rantaan**

NN:n rakennusluvan nro 659/18 mukaisen saunan etäisyys keskiveden korkeuden mukaiseen rantaan oli mittaushetkellä 17,8 metriä. Saunan rakennustyö on vesikattovaiheessa. Saunan rakennustyövaihe ilmenee liitteenä olevissa valokuvissa (liite 5).

Mikäli olisin toiminut valittajan toivomalla tavalla NN:n rakennushankkeessa, olisin asettanut hänet oikeudellisesti huonompaan asemaan kuin ne jotka ovat jo alueelle aikaisemmin saunan rakentaneet. Kaikkia saunan rakentajia olen kohdellut yhdenvertaisesti.

**Johtopäätös**

Olen toiminut rakennustarkastajan virassa kaksikymmentäkaksi vuotta. Tuona aikana olen mitannut ja merkinnyt maastoon vähintään 6600 rakennuksen paikan. Koskaan aikaisemmin kukaan ei ole kyseenalaistanut mittauksia.

Kaikkeen edellä sanottuun viitaten katson, että valitus tulee aiheettomana hylätä.

Mikkelissä 17.1.2020

Juha Häyrinen  
rakennustarkastaja

- LIITTEET:
1. Linnaniemen asemakaavakartta ja kaavamääräykset
  2. Linnaniemen asemakaava-alueen rakentamistapaohje
  3. Asemakaavoitustyön yhteydessä tehty kartta
  4. Kiinteistörekisterin karttaote
  5. Valokuvia, 3kpl