

Soveltavaosio, tenttiaika 2h 30min

**Tentissä saa käyttää apuvälineitä: lakikirjoja ja/tai nettiyhteyttä. Vastauksissa edellytetään korostuneesti oikeudellista tulkintaa ja argumentaatiota, joten lakien ja muiden lähteiden pelkkä referointi ei riitä.**

**Soveltavan osin päättyessä kaikki kysymys-, vastaus- ja luonnospaperit palautetaan.**

Kirjoita jokaiseen vastauspaperiin tenttivastauspaperin edellyttämät tiedot. Kirjoita jokainen vastaus eri vastauspaperille täydellisin virkkein, jollei tehtävänannossa toisin pyydetä. Jos luovut tentistä, jätä yksi vastauspaperi asianmukaisesti täytettynä sekä ilmoitus luopumisesta. Kirjoita selvällä käsialalla ja jätä marginaalit sivun laitaan.

**Itsearviointi:** Vastaustilan viimeinen rivi on varattu itsearviointiin. Arvio vastauksesi arvosanaasteikolla 0–5. Voit tarvittaessa lyhyesti perustella arviotasi.

### **Tehtävä 1: (10p) Vastaustila 2 sivua**

Toimistoosi saapuu A, joka asuu K:n kaupungissa omistamassaan omakotitalossa. Hän on huolestunut kaupungilta saamansa kirjeen johdosta:

-----  
**K:n kaupunki**

#### **Kysely**

Asianosaisen kuulemiseksi mahdollisen rakentamiskehotuksen antamista varten

Rakentamiskehotuksen antaminen

K:n kaupungissa on vireillä MRL:n 97 §:ssä tarkoitettujen rakentamiskehotusten antaminen kaava-alueilla tonteille ja rakennuspaikoille.

Rakentamiskehotus voidaan antaa tontin tai rakennuspaikan omistajalle ja haltijalle sen jälkeen kun asemakaava on ollut voimassa vähintään kaksi vuotta.

Koska omistamanne kiinteistö ei ole kaavan mukaisesti rakennettu ja muutkin edellytyksen ovat olemassa, voidaan rakentamiskehotus kohdistaa siihen.

Jos rakentamiskehotusta ei noudateta kolmen vuoden kuluessa siitä, kun kehotus on annettu tiedoksi asianosaiselle, kunnalla on oikeus ilman erityistä lupaa lunastaa tontti tai rakennuspaikka. Lunastuksen toimeenpanoa on haettava vuoden kuluessa rakentamiseen varatun määräajan päättymisestä.

Kiinteistön yksilöintitiedot: xxxxxxxx

Kaava vahvistettu: 14.1.2012

Tontin koko: 3850 m<sup>2</sup>; rakennusoikeus 600 m<sup>2</sup>

Kiinteistön käyttötarkoitus kaavassa: AR (Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue)

Huomautuksen teko:

Teille varataan tilaisuus yllä mainitun asian johdosta kirjallisen huomautuksen tekemiseen 14 päivän kuluessa.

Viranomaisen allekirjoitus 16.5.2018

---

A:lla on ohessa olevan kirjeen lisäksi mukanaan kaupungin kaavoitusosastolta saamansa kopio voimassa olevasta asemakaavasta alueelta, jolla hänen omistamansa kiinteistö sijaitsee. Perehdyttyäsi kaavaan havaitset A:n omakotitalokiinteistön koostuvan kahdesta erillisestä tontista, joista toiselle on rakennettu A:n omakotitalo (rak. vuosi 1952).

A ei missään nimessä halua luovuttaa yhtenäisen pihapiirinsä osaa ulkopuoliselle rakentajalle. A pohtii, että hänen opettajaksi opiskeleva tyttärensä perheineen saattaisi olla kiinnostunut rakentamaan tontille – ehkä 4-5 vuoden kuluttua.

A ihmettelee myös sitä, ettei hänen muutaman korttelin päässä asuva ystävänsä ole saanut kaupungilta vastaavaa kirjettä, vaikka hän omistaa samankaltaisen kiinteistön. Asemakaavasta huomaat, että A:n ystävän rakentamattoman tontin kohdalla on kaavamerkintä AP (asuinpientalojen korttelialue).

A haluaa vastustaa rakentamiskehotuksen antamista. Miten prosessi tulee etenemään? Mihin seikkoihin A voi vedota? Arvio, millaiset mahdollisuudet A:lla on vastustaa kehotusta?

## Tehtävä 2. (10p) Vastaustila 2 sivua

Yhteisen vesijätön osakaskunta oli vaatinut, että rantakiinteistöjen omistajat veloitetaan lunastamaan kiinteistönsä kohdalla oleva yhteinen vesijätö. Osakaskunta haki tekemänsä päätöksen perusteella vesijätön lunastustoimitusta jakokuntaan kuuluvien alueiden osalta. Hakemus tarkoitti kaikkien kylien edustalla olevien vesijätöalueiden lunastamista.

Osakaskunta perusteli hakemustaan sillä, että kaikki rantojen epäselvyydet saataisiin kerralla selvitettyiksi. Eräiden tilojen omistajat olivat jo lunastaneet tilansa edustalla olevan vesijätön ja suorittaneet siitä korvauksen, kun taas eräiden muiden tilojen omistajat olivat nauttineet vesijätöä omistajan tavoin, vaikka eivät olleetkaan lunastaneet sitä. Osakaskunnassa noin 2/3 päätökseen osallistuneista osakkaista oli ollut veloitteellisen lunastuksen kannalla noin 1/3 vastustettua sitä.

Toimituksessa kiinteistönomistaja A vastusti kaikkeen vesijätöön kohdistuvia veloitteellisia lunastuksia katsoen, että toimitukselle ei ollut lain mukaisia edellytyksiä. Veloitteellisen lunastamisen edellytykset olivat A:n mukaan olemassa vain, ellei jakokunta voinut käyttää vesijätöä entiseen tarkoitukseensa yhtä tarkoituksenmukaisesti kuin ennenkin. A:n mukaan toimituksessa ei ollut selvitetty erikseen ja riittävästi lunastuksen edellytyksiä hänen kiinteistöönsä rajoittuvan vesijätön osalta.

Anna perustelut oikeudellinen ratkaisu.