

Toimenpidepyyntö omakotitalon majoitustoimintaa (Airbnb) koskien

Yhdyskuntalautakunta 16.06.2026

508/10.03.00/2026

Valmistelija Jenni Rautanen johtava rakennustarkastaja

Asia

Rakennusvalvontaan on saapunut 4.7.2024 päivätty toimenpidepyyntö. Toimenpidepyyntö koskee mahdollista kaavamääräysten vastaista majoitustoimintaa (Airbnb) kiinteistöllä 418-425-7-201, osoitteessa Rautioniementie 8, 37550 Lempäälä.

Toimenpidepyynnön mukaan kiinteistön, saunarakennuksen ja saaren toistuva, lyhytkestoisilla sopimuksilla vuokraaminen 10 henkilölle, on luonteeltaan majoitustoimintaa, joka ei ole asuinalueelle tyypillistä, eikä vastaa tavanomaista pientaloasumista. Toimenpidepyynnössä on pyydetty rakennusvalvontaa lakkauttamaan Airbnb majoitustoiminta.

Toimenpidepyyntöön liittyen on tullut yhteydenottaja rakennusvalvontaan sähköpostilla (9.9.2024 ja puhelimitse 7.8.2025). Näissä yhteydenotoissa on nostettu esille mm., että majoitustoiminnasta aiheutuu melua, häiritsevää käytöstä juhlinnasta, kohteessa järjestetään suuria mm. 50 hengen juhlia ja autoja pysäköidään häiritsevästi.

Myös pelastusviranomaisen on ollut yhteydessä rakennusvalvontaan sähköpostilla 26.3.2026 varmistaa rakennuksen käyttötarkoituksen mukaisuutta. Pelastusviranomaisen on todennut viestissään, että kiinteistön haltijan hänelle ilmoittamien tietojen perusteella pelastusviranomaisen ei katso tarpeelliseksi tehdä asuinrakennukseen palotarkastusta majoitustoiminnan turvallisuusjärjestelyiden tarkastamiseksi. Pelastusviranomaisen on kuitenkin pyytänyt, että mikäli rakennuksen/ kohteen käyttötarkoitus katsotaan majoitustoiminnaksi rakennusvalvontaviranomaisen toimesta, tulee asiasta ilmoittaa pelastusviranomaiselle ja palotarkastuksen tarpeellisuutta arvioidaan sen jälkeen uudelleen.

Asian käsittely

Rakennusvalvonta on 14.8.2024 lähettänyt kiinteistön omistajalle selvityspyynnön. Kiinteistön omistaja on 19.8.2024 antanut seuraavan selvityksen:

"Heinäkuussa 2023 liityimme Airbnb majoittajiin ja sitä kautta olemme vuokranneet osaa kotimme alakerrasta lyhyt aikaisiin majoituksiin. Eli osa kotimme alakerrasta on ollut satunnaisesti vuokralla 1-2 yötä. Kesällä 2023 oli yhdet vuokralaiset 2,5 viikkoa, mutta muuten majoitus ajat ovat 1-4 yötä kerralla.

- vuokraan kuuluu osa talon alakerrasta ja saunarakennus.
- lyhytkestoinen majoitus n. 1-4 yötä.
- asumme kiinteistöllä saman aikaisesti. Mutta vieraiden ollessa kotimme alakerrassa olemme yleensä mökillä.
- majoitustoiminta on pääsääntöisesti kesäisin, talvella hyvin satunnaisesti.
- majoitustoiminta on Airbnb:n kautta.
- emme markkinoi majoitusta, alakerran tilat ja saunarakennus ovat nähtävillä Airbnb:n sivustolla.
- emme ole tehneet ilmoitusta terveydensuojeluviranomaiselle, koska majoitamme kotimme alakerrassa vain satunnaisesti.
- lakanat ja pyyheliinat kuuluvat majoitukseen.
- ilmoitamme vuokraustoiminnasta saatavat tulot verottajalle."

Rakennusvalvonta on pyytänyt toukokuussa 2026 toimittamaan vielä Airbnb sivustolta mahdollisesti saatavat raportit majoituspäivistä vuosien 2024-2026 ajalta. Kiinteistön omistajalta saadun tiedon mukaan vuoden 2024 raporttia ei enää ollut saatavilla, mutta rakennusvalvontaan on toimitettu vuoden 2025 raportti ja nyt kuluva vuoden 2026 raportti. Raportin 2025 mukaan varattuja öitä on ollut 19 ja 1.1.-27.5.2026 välisenä aikana 3 yötä.

Päätösehdotuksen perustelut

Toimenpidepyyntö on jätetty vireille vuonna 2024, jolloin asian ratkaisemiseksi sovelletaan maankäyttö- ja rakennuslakia ja sen nojalla annettuja säädöksiä ja määräyksiä sekä muita ohjeita. Toimenpidepyynnön johdosta tutkitaan, antaako toimenpidepyyntö aiheutta rakennusvalvonnan toimenpiteille eli onko toiminta rakennusluvan tai asemakaavan vastaista, jolloin asiassa voidaan ryhtyä maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n mukaisiin toimenpiteisiin.

Maankäyttö- ja rakennuslakia koskevan hallituksen esityksen (HE 101/1998 vp) yksityiskohtaisissa perusteluissa on lain 125 §:n kohdalla todettu muun ohella seuraavaa: ”Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennainen muuttaminen vaatisi rakennusluvan. Käyttötarkoituksen muutosta verrattaisiin, kuten nykyisinkin, myönnettyyn rakennuslupaan tai rakennuksen aikaisempaan käyttöön. Lisäksi säädettäisiin, että luvanvaraisuutta harkittaessa otetaan huomioon käyttötarkoituksen muutoksen vaikutus kaavoituksen toteuttamiseen ja muuhun maankäyttöön sekä rakennukselta vaadittaviin ominaisuuksiin. Rakennuslupaan verrattavasti siten käsiteltäisiin sellaiset muutokset, joilla vaikutetaan ympäristön maankäyttöön tai lisätään rakennuksen käytön riskillisyyttä”.

Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennainen muuttaminen vaatii siis rakentamisluvan (ent. rakennuslupa). Lyhyt vuokraukseen liittyen arvioitavaksi tulee, tarvitseeko asuinrakennuksen majoituskäyttöön käyttämiseen hakea rakentamislupaa, eli muuttuuko rakennuksen käyttötarkoitus olennaisesti, kun sitä käytetään asumisen sijaan tai rinnalla lyhyt vuokraukseen jonkin aikaa vuodessa. Rakennusvalvontaviranomainen valvoo lyhyt vuokrausta koskevassa asiassa maankäyttö- ja rakennuslain (nykyään alueidenkäyttölain ja rakentamislain) noudattamista. Se ei esimerkiksi valvo majoitus- ja ravitsemistoiminnasta annetun lain (308/2006) tai asunto-osakeyhtiölain (1599/2009, AOYL) noudattamista. Se ei voi muutenkaan puuttua lyhyt vuokrausilmion sellaisiin haitallisiin vaikutuksiin, joiden osalta sille ei ole säädetty toimivaltuutta. Tällaisia ovat esimerkiksi järjestyshäiriöt.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa ei ole lyhyt vuokraukseen liittyen omaa sääntelyä. Sen sijaan rakentamislakia ollaan muuttamassa ja 30.4.2026 on julkaistu hallituksen esitys eduskunnalle (83/2026 vp) rakentamislain muuttamisesta. Hallituksen esityksen mukaan rakentamislakiin lisättäisiin lyhyt vuokrausta koskevat pykälät. Pykälässä 59 a on säädetty soveltamisalasta seuraavasti:

*59 a § Luvun soveltamisala ja lyhyt vuokrauksen määritelmä
Tätä lukua sovelletaan asunnon lyhyt vuokraukseen asemakaava-alueella. Lyhyt vuokrausta on kalustetun asunnon vuokralle antaminen yhdenjaksoisesti alle 28 päiväksi korvausta vastaan majoitustarkoituksessa.*

Edellä 1 momentista poiketen lukua ei sovelleta asemakaava-alueen laajentuessa sen uudella osalla ennen kuin vasta uuden asemakaavan voimaantuloa seuraavan kalenterivuoden alusta.

Edellä 1 momentista poiketen lukua ei sovelleta ranta-asemakaava-alueella. Lukua ei sovelleta myöskään millään alueella vapaa-ajan asuntoon eikä asuinkäytössä olevaan asuntoon.

Uudessa sääntelyssä täsmennettäisiin myös, mitä pidetään olennaisena käyttötarkoituksen muutoksena. Siitä säädettäisiin 59 b §:ssä.

59 b § Asunnon käyttötarkoituksen muutoksen luvanvaraisuus lyhytvuokrauksessa

Edellä 42 §:n 3 momentin 3 kohdassa tarkoitettuna, lupaa edellyttävänä olennaisena käyttötarkoituksen muutoksena pidetään asunnon käyttöä lyhytvuokraukseen yli 90 päivää kalenterivuodessa. Lyhytvuokrauksen jäädessä 90 päivään tai sen alle muutosta ei pidetä olennaisena.

Lakimuutos on vielä vireillä eikä näin ollen lainvoimainen. Sitä ei myöskään suoraan sovellettaisi kyseessä olevaan tapaukseen, koska asuinrakennuksessa asutaan vakituisesti (olla ns. kirjoilla).

Rakentamisen Topten-käytännöt ohjeessa asunnoissa tapahtuvasta majoitustoiminnasta on ohjeellisesti lueteltu tunnusmerkkejä, jotka viittaavat siihen, että huoneiston pääkäyttötarkoituksen mukainen käyttötarkoitus on majoitustoiminta. Tunnusmerkistö on esimerkinluonteinen, eikä voida tarkasti määritellä, kuinka monen näistä tunnusmerkeistä tulee täytyä:

- Huoneisto on kalustettu.
- Majoittumista tarjotaan ensisijaisesti vain lyhyeksi ajaksi (tavanomaisesti vain muutamaksi vuorokaudeksi, yleensä kuitenkin enintään 3 kk).
- Kukaan ei ole väestötietojärjestelmän mukaan kirjoilla asunnossa.
- Majoittumisen hinta ilmoitetaan vuorokausi- tai viikkokohtaisesti ja hintaan sisältyy muun muassa internet, sähkö ja vesi.
- Tilasta on solmittu majoitussopimus, johon sisältyy arvonlisävero.
- Huoneiston käyttämisestä tehdään matkailijan majoittumisilmoitus, eikä muuttoilmoitusta väestötietojärjestelmään.
- Toiminnanharjoittaja tarjoaa majoituksen yhteydessä hotellinomaisia palveluita, kuten aamiaista, liinavaatteita, hygieniatarvikkeita tai siivouspalveluita.
- Huoneistoa tarjotaan majoitustoiminnan välityspalvelun kautta.
- Huoneistoa markkinoidaan majoitustilana.
- Majoittujalla on tavanomaiseen vuokrasuhteeseen verrattuna rajatut oikeudet, kuten rajoitukset esimerkiksi huoneistoon liittyvien aputilojen (ullakko- tai kellaritilat) käyttämiseen.
- Toiminnanharjoittaja on tehnyt asuinhuoneistosta terveydensuojelulain 13 § mukaisen majoitustoimintaa koskevan ilmoituksen toimintaa valvovalle terveydensuojeluviranomaiselle.

Toimenpidepyynnön kohteena oleva kiinteistö sijaitsee alueella, jolla on voimassa 22.02.2001 voimaan tullut asemakaava (rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos). Rakennuspaikka sijoittuu asemakaavassa merkitylle AO-46 alueelle. Kaavamääräyksessä AO-46 todetaan seuraavasti:

Erillispientalojen korttelialue. Korttelialueelle rakennettaessa ja olemassa olevaa rakennuskantaa korjattaessa tulee rakennuksen kattokaltevuuden, korkeuden, julkisivu- ja kattomateriaalien, ikkunajaotuksen ja muiden rakennukselle ominaisten yksityiskohtien olla rakennukseen ja ympäristön rakennuksiin sopeutuvia.

Rakennuspaikalle on rakennettava vähintään kaksi autopaikkaa.

Rakennukset on rakennettava niin, ettei ulkoinen melu asuintiloissa ikkunoiden ollessa suljettuina ylitä 35 dB (LAeg klo 7-22) ja 30 dB (LAeg klo 22-7).

Rakennuspaikan yhteen talousrakennukseen voidaan rakentaa yksi asuinhuone, ei kuitenkaan asuntoa.

Rakennuspaikalle saa sijoittaa myös ympäristöhäiriöitä ja raskasta liikennettä tuottamattomia työtiloja. Työtilaa ei saa ottaa käyttöön ennen rakennuspaikalle tulevan asunnon käyttöönottoa.

Olemassa olevaa rakennusta saadaan korjata uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla sen estämättä, mitä on määrätty rakennuspaikan rakennusosalasta, rakennusoikeudesta, rakennuksen kerrosluvusta, kattokaltevuudesta tai istutettavasta alueesta.

Istutettavilla alueilla olevia talousrakennuksia voidaan korjata.

Erillispientalotontille saa rakentaa yhdenperheen omakotitalon tai kahden perheen omakotitalon ns. paritalon ja rakennusta palvelevia talousrakennuksia. Kyseiselle rakennuspaikalle on myönnetty rakennusluvut nro:t 04-145-R, 04-146-R, 04-147-R talousrakennuksen ja erillisen saunarakennuksen rakentamiselle sekä asuinrakennuksen laajennukselle ja julkisivumuutokselle. Luvat on loppukatselmoitu. Kyseisellä rakennuspaikalla sijaitsee asemakaavan mukainen omakotitalo, jonka rakennusluvan 04-147-R mukainen käyttötarkoitus on asuinrakennus. Historiallisten ilmakuvien perusteella rakennus on ollut olemassa jo vuonna 1955, kenties aiemminkin. Rekisteritietojen mukaan asuinrakennus on rekisterissä yhden asunnon talo eli omakotitalo ja väestötietorekisterin mukaan kiinteistön omistajat ovat kirjoilla omakotitalossa. Kiinteistön omistaja on myös antamassaan selvityksessä tuonut esille, että kyseessä on heidän kotinsa. TopTen-ohjeen mukaisia majoitustoiminnan tunnusmerkkejä arvioidaan kokonaisuutena. Käytännössä mitä useampi tunnusmerkeistä täyttyy, sitä selkeämmin kyse on majoitustoiminnasta.

Saadun selvitysten perusteella vuonna 2024 kohdetta on käytetty satunnaisesti majoitustoimintaan. Toimitettujen raporttien perusteella vuonna 2025 majoitusöitä on ollut yhteensä 19 kpl ja nyt tämän vuoden toukokuun loppuun mennessä 3 kpl. Ottaen huomioon saatu selvitys ja toimitetut raportit voidaan todeta, että majoitustoiminta on satunnaista, vaikka osa TopTen-ohjeen mukaisista majoitustoiminnan tunnusmerkeistä täyttyikin. Rakennuksen pääkäyttötarkoitus on edelleen asuminen, eikä käyttötarkoituksen voida katsoa muuttuneen oleellisesti niin, että sillä vaikutettaisiin ympäristön maankäyttöön tai lisättäisiin rakennuksen käytön riskillisyyttä. Jätetty toimenpidepyyntö ei yllämainituin perustein anna aiheutta rakennusvalvontaviranomaisen toimenpiteille.

Oheisaineisto: toimenpidepyyntö, selvitys ja raportit (2 kpl) (ei julkaista internetissä)

Toimivalta: Lempäälän kunnan hallintosäännön 5 luvun 5 §:n mukaan yhdyskuntalautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Lisätietoja: johtava rakennustarkastaja Jenni Rautanen, puh. 044 421 5065, sähköpostit ovat muotoa etunimi.sukunimi@lempaala.fi

Esittelijä

Ympäristöpäällikkö

Päätösehdotus

Yhdyskuntalautakunta päättää edellä esitetyin perustein, että rakennusvalvonnalle tehty toimenpidepyyntö ei anna aihetta toimenpiteisiin rakennusvalvontaviranomaisen osalta.

Päätös

Otteet

Kiinteistön omistaja
Toimenpidepyynnön allekirjoittajat / tekijät
Terveysturvaviranomainen
Pelastusviranomainen