

Rakennus- ja ympäristölupalautakunta

Päätöspäivämäärä 11.03.2025 § 14

Lahden kaupunki, Rakennus- ja ympäristölupalautakunta, 11.03.2025

§ 14

Toimenpidepyyntö rakennusvalvonta-asiassa, majoitustoiminta

5481/10.03.00.08/2024

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Rakennustarkastaja Juhani Pirinen p. 044 482 0808

Lupakäsittelijä Jaana Hovatov p. 044 482 0407

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja Kemppainen Mika

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölupalautakunta päättää, että rakennusvalvonnalle tehty toimenpidepyyntö on tutkittu riittävästi eikä anna aiheutta enempään toimenpiteisiin.

Perusteluosa

Naapurikiinteistön haltija on 29.10.2024 toimittanut rakennusvalvonnalle toimenpidepyynnön koskien kohdekiinteistöllä 398-401-10-186, osoite [REDACTED] harjoitettavaa majoitustoimintaa. Toimenpidepyynnön tekijä on pyytänyt ryhtymään toimenpiteisiin tontilla harjoitettavan majoitustoiminnan lopettamiseksi. Toimenpidepyynnön tekijä ilmoittaa kiinteistöllä harjoitettavan jatkuvaa ja ammattimaista asunnon lyhyt vuokrausta / majoitustoimintaa. Toimenpidepyyntö liitteineen on kokonaisuudessaan nähtävänä lautakuntakäsittelyssä.

Perustuslain 21 §:n 1 momentin mukaan jokaisella on oikeus saada asiansa käsitellyksi asianmukaisesti ja ilman aiheetonta viivytystä lain mukaan

toimivaltaisessa tuomioistuimessa tai muussa viranomaisessa sekä oikeus saada oikeuksiaan ja velvollisuuksiaan koskeva päätös tuomioistuimen tai muun riippumattoman lainkäyttöelimen käsiteltäväksi.

Kuntaliiton hallintopakko-ohjeistuksen mukaan asia tulisi aina saattaa rakennusvalvontaviranomaisena toimivan toimielimen käsiteltäväksi, mikäli valvontailmoitus on tehty kirjallisesti ja/tai ilmoittaja vaatii toimenpiteisiin ryhtymistä.

Rakennusvalvonta toteaa, että kyseessä on asuinrakennuksen satunnainen, lyhytaikainen vuokraus, joka ei ole säännöllistä majoitustoimintaa eikä voimassa olevan rakennusluvan tai yleiskaavan vastaista. Yleinen etu ei vaadi rakennusvalvontaa ryhtymään asiassa toimenpiteisiin.

### **Tehdyt toimenpiteet ja tutkinta**

Toimenpidepyynnön johdosta rakennusvalvonta on lähettänyt 12.12.2024 selityspyynnön kohdekiinteistön omistajalle kiinteistöllä harjoitettavan majoitustoiminnan laadusta. Kohdekiinteistön omistaja on 12.2.2025 toimittanut pyydetyn selityksen. Selitys on kokonaisuudessaan nähtävänä lautakuntakäsittelyssä.

Kohdekiinteistö ei sijaitse asemakaavoitetulla alueella. Kiinteistö sijaitsee yleiskaavassa asumiseen (A) varatulla alueella ja rakennus on rekisterissä omakotitalona. Rakennusvalvonnan näkökulmasta on kysymys siitä, onko talon pääkäyttötarkoitus asuminen vai majoitustoiminta ja onko mahdollisella majoitustoiminnalla merkitystä yleisen edun kannalta.

Majoitustoiminnan kriteerien täyttyminen ratkaistaan kokonaisharkintana (Rakennusvalvontojen yhteiset ohjeet eli Topten-käytännöt). Olennaista on se, onko kyseessä majoitustoiminnan luonteinen lyhytkestoisten majoitusjaksojen toistuva tarjoaminen vai asuinrakennuksen satunnainen lyhytaikainen vuokraus.

Kiinteistön omistajan selvityksen mukaan tarkoitus on pitää kiinteistö perheen ja lähisuvun käytössä. Selvityksen mukaan perhe ja suku käyttävät taloa noin 5–7 kuukautta vuodesta ja suurimman osan vuodesta se on tyhjänä. Esimerkiksi omistajan vanhemmat viettivät kiinteistössä 120 päivää vuoden 2024 aikana ja omistaja perheineen viettää siellä 2 kuukautta joka kesä.

Tämän lisäksi kiinteistöä vuokrataan satunnaisesti AirBnbn kautta lähinnä kulujen kattamiseksi. Vuokrauksesta ei ole tullut palautetta muilta naapureilta. Toimenpidepyynnön tekijällä on ollut vapaa-ajan asunto parisen vuotta metsän takana noin 80 metrin päässä talosta.

Selvityksen mukaan toimenpidepyynnössä olleet varauskalenterin kuvakaappaukset eivät ole kaikki vierasvarauksia, vaan usein myös omat lomat on merkitty ko. kalenteriin. Mökissä on majoittunut korkeintaan yhdet vieraat viikkoa kohti. Viimeisen puolen vuoden aikana on majoittunut vain muutama vieras, eikä tällä hetkellä ole yhtään varausta ennen omaa kesälomaa kesäkuussa.

Selvityksen mukaan taloa on tarjottu satunnaisesti lyhytaikaiseen vuokraukseen ja se on kalustettu. Taloa voi vuokrata muutamasta päivästä useammaksi kuukaudeksi. Rakennuksessa ei asu ketään vakinaisesti. Vuokraukseen sisältyy internet, sähkö ja vesi.

Rakennusvalvonnan näkemyksen mukaan kysymyksessä on asuinrakennuksen satunnainen, lyhytaikainen vuokraus, joka ei ole säännöllistä majoitustoimintaa eikä voimassa olevan rakennusluvan tai yleiskaavan vastaista. Rakennus on suurimman osan ajasta omistajan tai tämän sukulaisten käytössä.

Rakennuksen ajoittainen vuokraus ulkopuolisille ei muuta rakennuksen käyttötarkoitusta siinä määrin, että sillä olisi yleisen edun kannalta merkitystä. Haitta on kohdentunut lähinnä toimenpidepyynnön tekijään eikä sitäkään voi pitää rakennusten keskinäisen etäisyyden ja välissä olevan metsikön tähden kovin merkittävänä. Järven rannassa sijaitsevalle, enimmäkseen virkistyskäytössä olevalle

kiinteistölle on tyypillistä piha- ja vesialueen runsas käyttö, ajoittaiset äänet ja runsaahko liikennöinti riippumatta siitä ovatko käyttäjät omistajia vai vierailijoita. Rakennusvalvonta toteaa myös, ettei kotirauhan rikkomisen valvonta kuulu rakennusvalvonnan toimivallan piiriin.

### **Sovelletut lainkohdat**

#### **Maankäyttö- ja rakennuslaki**

125.5 § Rakennuslupa

Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennaista muuttamista varten tarvitaan rakennuslupa. Luvanvaraisuutta harkittaessa otetaan huomioon käyttötarkoituksen muutoksen vaikutus kaavan toteuttamiseen ja muuhun maankäyttöön sekä rakennukselta vaadittaviin ominaisuuksiin. Lupaa edellyttävänä käyttötarkoituksen muutoksena pidetään muun ohella loma-asunnon käytön muuttamista pysyvään asumiseen. - -

#### **Ympäristöministeriön asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista**

2 § Määritelmiä

Tässä asetuksessa tarkoitetaan:

- -

2) asuinhuoneistolla eli asunnolla keittiöllä, keittokomerolla tai keittotilalla varustettua yhden asuinhuoneen tai useampia asuinhuoneita käsittävää, ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettua kokonaisuutta, jolla on oma välitön sisäänkäyntinsä,

- -

8) majoitustilalla kalustettua huonetilaa, joka on ensisijaisesti tarkoitettu tarjottavaksi ammattimaisesti tilapäistä majoitusta tarvitseville asiakkaille,

- -

**Rakentamislaki**

100.1 §

**Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävät**

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on yleisen edun kannalta valvoa kaavoituksen noudattamista sekä osaltaan huolehtia, että rakentamisessa noudatetaan, mitä alueidenkäyttölaissa tai sen nojalla säädetään tai määrätään rakentamistoiminnasta. Lisäksi kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on yleisen edun kannalta valvoa tässä laissa tarkoitettua rakennustoimintaa sekä osaltaan huolehtia, että rakentamisessa noudatetaan, mitä tässä laissa tai sen nojalla säädetään tai määrätään. Rakennusvalvontaviranomaisen on huolehdittava rakentamista ja muita toimenpiteitä koskevien lupien käsittelemisestä sekä osaltaan valvottava rakennetun ympäristön ja rakennusten kunnossapitoa ja hoitoa siten kuin siitä säädetään. Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on myös huolehtia kunnassa tarvittavasta rakentamisen yleisestä ohjauksesta ja neuvonnasta.

**Perustuslaki 21 §****Hallintolaki 19 §, 20 §, 31 §, 43.1 §, 47 §****Muutoksenhaku**

Hallintovalitus

**Toimenpiteet**

Ote: toimenpidepyynnön tekijä [REDACTED];

toimenpidepyynnön kohteena olevan kiinteistön omistaja [REDACTED]  
[REDACTED]