

# Ympäristöministeriön asetus

## asuin-, majoitus- ja työtiloista

Ympäristöministeriön päätöksen mukaisesti säädetään rakentamislain (751/2023) 40 § nojalla:

### 1 §

#### *Soveltamisala*

Tämä asetus koskee uuteen rakennukseen tai rakennuksen laajennukseen sijoitettavia tai rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta olennaisesti muutettaessa muodostettavia asuin-, majoitus- ja työtiloja.

Rakennettaessa loma-asunto omaa käyttöä varten ei sovelleta tämän asetuksen 4–10 §:iä.

Rakennuksen korjaus- ja muutostyössä tätä asetusta on sovellettava vain, jos alkuperäinen ratkaisu on tarkoitukseensa soveltumaton. Rakennuksen korjaus- ja muutostyöt voidaan muutoin tehdä alkuperäistä ratkaisua noudattaen.

Muutostöiden johdosta asumisolosuhteet eivät saa heikentyä.

### 2 §

#### *Määritelmiä*

Tässä asetuksessa tarkoitetaan:

- 1) *asuinhuoneella* huonetilaa, joka on ensisijaisesti tarkoitettu jatkuvaan asumiskäyttöön. Asuinhuoneena ei pidetä eteistä, käytävää, WC- ja pesutilaa tai näihin verrattavaa huonetilaa. Keittiö on asuinhuone, joka on ensisijaisesti ruoanvalmistusta ja ruokailua varten,
- 2) *asuinhuoneistolla* eli asunnolla keittiöllä, keittokomerolla tai keittotilalla varustettua yhden asuinhuoneen tai useampia asuinhuoneita käsittävää, ympärivuotiseen asumiseen ja loma-asumiseen tarkoitettua kokonaisuutta, jolla on oma välitön sisäänkäyntinsä,
- 3) *asuinkerrostalolla* vähintään kaksikerroksista, useita asuinhuoneistoja käsittävää asuinrakennusta, jossa eri asuinhuoneistoihin kuuluvia tiloja on päällekkäin,
- 4) *huonealalla* huoneen alaa, jonka rajoina ovat huonetta ympäröivien seinien pinnat tai niiden ajateltu jatke, huonealaan ei kuitenkaan lueta 1,6 metriä matalampaa tilaa,
- 5) *huoneistoalalla* alaa, jota rajaavat toisaalta huoneistoa ympäröivien seinien, toisaalta huoneiston sisällä olevien kantavien seinien ja muiden rakennukselle välttämättömien rakennusosien huoneiston puoleiset pinnat, huoneistoalaan ei kuitenkaan lueta 1,6 metriä matalampaa tilaa,
- 6) *huonekorkeudella* kohtisuoraa mittaa huoneen lattiapinnasta sen kattopintaan,
- 7) *kerroskorkeudella* kahden päällekkäisen lattiapinnan kohtisuoraa etäisyyttä,
- 8) *majoitushuoneella* kalustettua huonetilaa, joka on ensisijaisesti tarkoitettu tarjottavaksi ammattimaisesti tilapäistä majoitusta tarvitseville asiakkaille,
- 9) *pientaloilla* erillispientaloja sekä kytkettyjä pientaloja,
- 10) *työtilalla* tilaa, joka on ensisijaisesti tarkoitettu työskentelyyn.

### 3 §

### *Asuin-, majoitus- tai työtilojen suunnittelutehtävä*

Pääsuunnittelijan, rakennussuunnittelijan ja erityissuunnittelijan on tehtävänsä mukaisesti huolehdittava rakennuksen suunnittelussa siitä, että rakennus täyttää käyttötarkoituksen mukaisesti asuin-, majoitus- tai työtiloja koskevat olennaiset tekniset, toiminnalliset ja arkkitehtoniset vaatimukset.

#### 4 §

##### *Asuin- ja majoitushuone sekä työtila*

Asuin- ja majoitushuoneen sekä työtilan koon ja muodon on huoneen aiottu käyttö ja kalustettavuus huomioon ottaen oltava tarkoitukseensa soveltuvia.

Asuin- ja majoitushuoneen ja työtilan huonealan on kuitenkin aina oltava vähintään 7 neliometriä. Asuin- ja majoitushuoneen sekä työtilan huonekorkeuden on oltava vähintään 2,5 metriä. Pientalossa mainittu vähimmäiskorkeus on 2,4 metriä. Asuin- ja majoitushuoneen sekä työtilan huonealasta enintään 20 prosenttia voi alittaa tämän vähimmäiskorkeuden, ei kuitenkaan alle 2,2 metriä. Matalampi osuus ei saa olennaisesti heikentää huoneen toimivuutta tai vähentää päivänvalon määrää. Jos huoneen sisäkatto poikkeaa vaakasuorasta, huonekorkeus on määritettävä huonealan keskikorkeutena.

Asuinhuoneen suunnittelussa on otettava huomioon ilmansuuntien ja ympäristön häiriötekijöiden vaikutus.

#### 5 §

##### *Asuin- ja majoitushuoneen sekä työtilan ikkuna*

Asuin- ja majoitushuoneen ikkunan valoaukon on oltava vähintään 1/10 huonealasta. Ikkunan sijoituksen ja muun järjestelyn on varmistettava huoneen valoisuus, näkymä ulos huoneesta sekä huoneen kalustettavuus. Asuin- ja majoitushuoneen ikkunan tai sen osan on oltava avattavissa. Jos työtilassa on ikkuna, valoaukon on oltava vähintään 1/10 työtilan huonealasta, jollei työtilan valaistusta ole järjestetty toisen tilan kautta tulevalle välillisellä luonnonvalolla tai työn luonteen niin edellyttäessä osaksi tai kokonaan keinovalolla.

Etäisyyden asuinhuoneen pääikkunan edessä samassa tai naapurikiinteistössä olevaan vastapäiseen rakennukseen on oltava vähintään yhtä suuri kuin vastapäisen rakennuksen korkeus huoneen lattiatasolta mitattuna, ellei asemakaavasta muuta johdu. Pääikkunan edessä on kuitenkin oltava vähintään 8 metrin etäisyyteen asti rakentamatonta tilaa. Pientalossa voi mainittu etäisyys tontilla tai rakennuspaikalla olla viihtyisyyden vaatimukset huomioon ottaen pienempi, kuitenkin siten, että 45 asteen valokulma huoneen lattiatasoon nähden täyttyy.

Ikkunavaatimuksesta voidaan poiketa majoitusrakennuksen laajamittaisessa korjauksessa tai muutettaessa rakennuksen käyttötarkoitus majoituskäyttöön sekä uutta majoitusrakennusta rakennettaessa enintään 20 prosentissa majoitushuoneista.

#### 6 §

##### *Asuin- ja majoitustilojen lattian suhde maanpintaan*

Asuin- ja majoitushuoneen lattian on oltava pääikkunaseinän kohdalla olevan maanpinnan yläpuolella. Osassa huoneiston asuinhuoneista lattia voi kuitenkin sijaita enintään metrin maanpinnan alapuolella. Asuin- ja majoitustilojen sisäänkäynnin korkeusaseman on sijaittava maanpinnan suhteen luontevasti.

## 7 §

### *Asuinhuoneiston koko*

Asuinhuoneiston huoneistoalan on oltava vähintään 20 neliometriä. Opiskelija-asunnon ala on oltava vähintään 16 neliometriä, jos yhteisissä tiloissa on tarkoituksenmukaiset oleskelu- tai muiden toimintojen tilat, jotka ovat helposti saavutettavissa.

## 8 §

### *Asuinhuoneiston tilat ja varustus*

Asuinhuoneiston tilojen ja pohjaratkaisun on oltava aiottu käyttäjämäärä, asuntojen yhteiset tilat ja käyttötarpeiden muutokset huomioon ottaen asumisen kannalta tarkoituksenmukaisia. Asuinhuoneistossa on oltava toiminnan kannalta tarkoituksenmukaiset tilat lepoa, oleskelua ja yhdessäoloa, ruokailua ja ruoanvalmistusta, hygienian hoitoa sekä asumiseen liittyvää välttämätöntä huoltoa ja säilytystä varten.

Asuinhuoneistossa tai sen käytössä on oltava asianmukaiset tilat vaatehuoltoa ja irtaimiston säilytystä sekä polkupyörien, lastenvaunujen sekä ulkoilu- ja apuvälineiden säilytystä varten.

Tilat on varustettava niiden käytön edellyttämällä kiintokalusteilla, varusteilla sekä teknisillä asennuksilla. Asuinhuoneistossa on kuitenkin aina oltava wc- ja pesutilat sekä riittävä perusvarustus ruoanvalmistusta varten.

## 9 §

### *Kulkuväylät*

Porraskäytävät, kerrostasanteet ja eteiset on mitoitettava siten, että henkilöiden kulkeminen ja tavaroiden kuljettaminen on sujuvaa. Tavarankuljetus voidaan järjestää myös hissillä.

Asunnoista on päästävä vaivattomasti ja turvallisesti pihan leikki- ja oleskelualueille sekä muihin tiloihin ja alueille, jotka palvelevat rakennuksen käyttöä. Autopaikat ja jätehuoltotilat on sijoitettava sekä huoltoajo piha-alueella järjestettävä siten, etteivät ne aiheuta häiriötä tai vaaraa asumiselle tai piha-alueen käytölle.

## 10 §

### *Kerroskorkeus*

Asuinkerrostalon kerroskorkeuden on oltava vähintään kolme metriä.

## 11 §

### *Voimaantulo*

Tämä asetus tulee voimaan 1 päivänä tammikuuta 2025.

Tämän asetuksen voimaan tullessa vireillä olevaan hankkeeseen sovelletaan tämän asetuksen voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

Helsingissä x.x.2024

Ympäristö- ja ilmastoministeri Kai Mykkänen

Yliarkkitehti Harri Hakaste

LUONNOS