



# ***Suunnitteluohjeita majoitushuoneiston perustamiseen***

Oulun seudun ympäristötoimi  
Versio 1. Laadittu 14.12.2020  
Hyväksytty 14.12.2020/Outi Tammilehto

Ohje

# Sisällys

1	Johdanto.....	2
2	Toiminnasta ja tiloista tehtävät luvat ja ilmoitukset.....	2
2.1	Rakennuslupa .....	2
2.2	Terveysturvallisuuslain mukainen ilmoitus.....	2
2.3	Elintarvikelain mukainen ilmoitus .....	3
2.4	Pelastusviranomaisen hyväksyntä.....	3
3	Tilojen suunnittelu .....	3
4	Sisäilman laatu.....	5
5	Muuta huomioon otettavaa.....	5
6	Lainsäädäntö ja ohjeet .....	5
7	Yhteystiedot .....	6

Ohje

## 1 Johdanto

Tämä ohje on tarkoitettu majoitustilojen suunnitteluun. Ohjetta voi soveltaa sekä uuden toiminnan suunnitteluun, että jo olemassa olevien huoneistojen muutoksiin. Ohjetta voivat käyttää toiminnanharjoittajat, tilojen suunnittelijat ja rakentajat.

Terveysuojeluviranomainen valvoo Majoitus- ja ravitsemustoiminnasta annetun lain soveltamisalaan kuuluvia toimintoja, joita ovat hotellit, hostellit, motellit, asuntohotellit, maatilamatkailu, retkeilymajat, täysihoidot, lomakeskukset, aamiaismajoitus, loma-asuntojen ammattimainen tarjoaminen, leirintäalueet, asuntolat, yömajat, vastaanottokeskukset ja muu ammattimainen majoitustoiminta. Terveysuojelulain ilmoituksenvaraisuuden piiriin luetaan kuuluvaksi myös julkinen majoitushuoneisto, jonka toiminnassa ei tavoitella taloudellista hyötyä, esim. hyväntekeväisyystoimintaan liittyvä yömaja. Suunnittelussa tulee huomioida toiminnan luonne ja laajuus.

## 2 Toiminnasta ja tiloista tehtävät luvat ja ilmoitukset

### 2.1 Rakennuslupa

Heti suunnittelun alkuvaiheessa kiinteistönomistajan tai toiminnanharjoittajan tulee selvittää kunnan rakennusvalvonnasta tarvittavat luvat ja vaatimukset. Kiinteistönomistaja voi joutua hakemaan jo olemassa olevaan tilaan **rakennusluvan mukaisen käyttötarkoituksen muutosta**.

Kiinteistön omistajan tulee teettää tarvittaessa kuntotutkimus. Mahdolliset korjaustoimenpiteet voivat vaatia rakennusluvan. Luvan tarve tulee selvittää rakennusvalvonnasta.

Toiminnanharjoittaja tai suunnittelija voi suunnitteluvaiheessa olla yhteydessä Oulun seudun ympäristötoimeen suunnitelmien arvioimiseksi.

### 2.2 Terveysuojelulain mukainen ilmoitus

Toiminnanharjoittajan on tehtävä **terveysuojelulain 13 § mukainen ilmoitus toiminnastaan** Oulun seudun ympäristötoimeen viimeistään 30 vuorokautta ennen toiminnan aloittamista tai olennaista muuttamista. Kirjalliseen ilmoitukseen tulee liittää ajantasainen pohjapiirustus ja kalustesuunnitelma ja tiloissa oleskelevien henkilöiden maksimimäärä.

**Ilmoitusta ei tarvitse tehdä, kun yksityishenkilö tarjoaa omassa asuinkäytössä olevaa asuntoa** välitysliikkeen kautta tai suoraan asiakkaalle lyhytaikaista majoitusta varten.

## Ohje

**Majoitustoiminnan yhteydessä sijaitsevista** kuntosaleista ja muista liikuntatiloista, uima-altaista, kauneushoitoloista ja solariumeista yms, joita tarjotaan myös muiden kuin majoittuvien käyttöön, tulee tehdä erillinen terveydensuojelulain 13 §:n mukainen ilmoitus. Ilmoituksen voi tehdä Oulun seudun ympäristötoimelle

- sähköisesti ympäristöterveydenhuollon ilmoituspalvelussa [ilpassa](#) tai
- [ilmoituslomakkeella](#), joka löytyy ympäristöterveydenhuollon kotisivuilta.

Toiminnanharjoittajalle annetaan todistus ilmoituksen käsittelystä. Ilmoituksen käsittelystä peritään Oulun seudun ympäristötoimi -liikelaitoksen johtokunnan hyväksymän taksan mukainen maksu. Tilat ja toiminta tarkastetaan toiminnan aloittamisen jälkeen. Tämän jälkeen toimintaan tehdään säännöllisiä tai riskinarviointiin perustuvia tarkastuksia.

### 2.3 Elintarvikelain mukainen ilmoitus

Majoitustilojen yhteydessä olevan kahvilan, ravintolan, kioskin tai muun elintarvikehuoneiston toimijan tulee tehdä **elintarvikelain 13 § mukainen ilmoitus**.

### 2.4 Pelastusviranomaisen hyväksyntä

Hankkeeseen ryhdyttäessä kiinteistön omistajan tai toiminnanharjoittajan on selvitettävä pelastusviranomaisen vaatimukset.

## 3 Tilojen suunnittelu

**Tilaa eri toiminnoille tulee olla riittävästi ja niiden tulee olla tarkoituksenmukaiset.**

- Tilat on suunniteltava, sijoitettava, rakennettava ja varustettava sekä niitä on kunnossapidettava ja hoidettava siten, ettei siellä vieraileville aiheudu terveyshaittaa.
- Jos majoitushuoneistossa on ravintolatiloja tai muita tarjoilutiloja, niiden osalta noudatetaan ravintoloita koskevia vaatimuksia.

## Ohje

**Materiaalien tulee olla toimintaan soveltuvia.**

- Seinät, lattiat ja kalusteet tulee olla helposti puhtaana pidettäviä.
- Kosteiden tilojen esimerkiksi kylpyhuoneiden materiaalien tulee olla helposti puhdistettavat, kosteutta, kulutusta ja voimakkaita pesuaineita kestävät. Materiaalit eivät saa olla märkänäkään liukkaita.

**Wc-tiloja tulee olla käyttäjämäärään nähden riittävästi.**

- Wc-paikkoja tulee olla vähintään 1 wc-paikka / 10 majoituspaikkaa.
- Kaikissa wc-tiloissa tulee olla käsienspesupiste, jossa on nestesaippuaa sekä hygieeninen käsien kuivausmahdollisuus.
- Wc-tilat tulee sijoittaa huoneistoissa tai niiden välittömässä läheisyydessä.
- Työntekijöille tulee varata tarvittaessa asianmukaiset sosiaalityilat.

**Tiloissa tulee olla siivousvälineiden säilytys- ja huoltotila.**

- Puhdistusaineille, siivousvälineille ja siivouskoneille tulee varata riittävästi säilytys- ja huoltotilaa tarvittaessa rakennuksen eri osissa.
- **Hyvin varustetussa siivousvälineetilassa** on vesipiste, kaatoallas ja lattiakaivo, harjateline sekä riittävästi hyllytilaa ja muuta varastotilaa sekä riittävä ilmanvaihto.
- Siivousvälineetilat on pidettävä lukittuna.
- Siivousvälineiden puhtaanapitoa varten tulee olla pyykinpesukone. Pienessä toiminnassa siivousvälineet voi pestä ja huoltaa myös muualla, esimerkiksi kotona.
- Keittiön siivousvälineille tulee varata tarvittaessa oma siivousvälineiden säilytystila.

**Pyykin säilytystä, pesua ja kuivaamista varten tulee varata asianmukaiset välineet ja tilat.**

- Puhtaille ja likaisille liinavaatteille tulee varata riittävästi säilytystilaa.
- Likaiset liinavaatteet tulee säilyttää erillään puhtaista.
- Pyykkihuollolle tulee olla oma tila ja esimerkiksi kuivaushuone tai mahdollisuus koneelliseen kuivaukseen.

## 4 Sisäilman laatu

### **Sisäilman tulee olla terveellinen, turvallinen ja viihtyisä.**

- Ilmanvaihdon tulee olla riittävä tiloihin suunnitellulle henkilömäärälle.
- Sisäilman lämpötilan tulee olla lämmityskaudella +20 °C - +26 °C ja lämmityskauden ulkopuolella +20 °C - +32 °C.
- Ilmanvaihtoa suunniteltaessa tulee ottaa huomioon rakennuksen etelä- ja länsipuoleisten huonetilojen suurempi lämpökuorma.
- Ilmanvaihtolaitteet tai muu oheistoiminta eivät saa aiheuttaa häiritsevää melua.

### **Majoitustiloissa tupakointi on pääsääntöisesti kielletty.**

- Tupakointi on sallittua enintään yhdessä kymmenestä majoitushuoneesta tai huoneiden lukumäärästä riippumatta enintään kolmessa majoitushuoneessa.
- Tupakansavu ei saa levitä muihin tiloihin.
- Mahdolliset ulkona sijaitsevat tupakointipaikat tulee sijoittaa niin, ettei niistä kantaudu tupakansavua sisätiloihin. Suositeltavaa on osoittaa tupakointipaikka yleisten oleskelutilojen ja kulkuväylien ulkopuolelle.

## 5 Muuta huomioitavaa

- Toiminnanharjoittajan tulee järjestää asianmukainen jätehuolto.
- Pihan toiminnoissa tulee huomioida terveyshaittojen ehkäisy liikenteen, pintavesien käsittelyn ja lumen käsittelyn osalta.
- Jos huoneistoa ei ole liitetty yleiseen vesijohto- ja viemäriverkostoon, tulee kiinteistön omistajan huolehtia tarpeellisesta talousveden laadun seurannasta ja järjestää jätevesien käsittely ja keräily siten, ettei siitä aiheudu terveyshaittaa eikä haittaa vedenhankinnalle tai vesistöille.

## 6 Lainsäädäntö ja ohjeet

- [Terveysuojelulaki 763/1994](#)
- [Terveysuojeluasetus 1280/1994](#)
- [Sosiaali- ja terveysministeriön asetus asunnon ja muun oleskelutilan terveydellisistä olosuhteista sekä ulkopuolisten asiantuntijoiden pätevyysvaatimuksista \(545/2015\)](#)
- [Tupakkalaki \(549/2016\)](#)

Ohje

## 7 Yhteystiedot

Oulun seudun ympäristötoimi

[www.ouka.fi/ymparisto](http://www.ouka.fi/ymparisto)

Ympäristöterveydenhuollon neuvonta: arkisin klo 9-15, puh. 044 703 6700

Sähköposti: ymparisto(at)ouka.fi

Postiosoite: PL 34, 90015 Oulun kaupunki

Käyntiosoite: Solistinkatu 2, 90140 Oulu

Toimialueena Hailuoto, Kempele, Liminka, Lumijoki, Muhos, Oulu ja Tyrnävä

