



Kiinteistötalouden ja kiinteistöjohtamisen keskeiset käsitteet

Rakennukset

Rakennus (Building)

Rakennus on asumiseen, työntekoon, varastointiin tai muuhun käyttöön tarkoitettu kiinteä tai paikallaan pidettäväksi tarkoitettu rakennelma, rakenne tai laitos. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 113 §)

Rakennuksen rakentaminen edellyttää rakennuslupaa.

Kerros (Floor, Storey)

Rakennuksen osa, jota lattiana rajaa samassa tai lähes samassa tasossa oleva ala- tai välipohja ja kattona väli- tai yläpohja.

Kerrososa

Määritelty kerrostasoalan osa, jolla on usein yksi käyttötarkoitus. (Kerrostasoala on määritelty rakennusten pinta-alakäsitteet – osiossa)

Tila (Space)

Rakennuksen kerrososa tai yhtenäinen alue kerrossosasta. Käyttötarkoitus on usein sama yhdessä tilassa. Tila käsitettä käytetään myös laajemmin rakennetun ympäristön ulkopuolella. (Tila on myös yksi kiinteistölaji, ks. edellinen sivu.)

Tilaryhmä

Yhden tai useamman tilan muodostama kokonaisuus. Tilat voivat sijaita yhden kiinteistön eri rakennuksissa ja rakennusten eri kerroksissa.

Toimitila (Commercial Property, Premises, Facility)

Tila, jota käytetään tuotannontekijänä aineettomien tai aineellisten hyödykkeiden tuotantoon. Toimitiloja voidaan jaotella eri tyyppeihin, esim. liiketiloihin, toimistotiloihin, tuotannollisiin tiloihin, palvelutiloihin ja varastotiloihin. Lainsäädännössä kaikki toimitilat ryhmitellään liikehuoneistoiksi. Lainsäädännössä kaikki muut kuin asuinhuoneistot ovat liikehuoneistoja.

Tilatyypin (Property Type)

Rakennuksia ja rakennuksissa olevia tiloja voidaan luokitella käyttötarkoituksen perusteella useisiin eri luokkiin. Toimitilat voidaan jakaa tilatyypin mukaan kolmeen pääryhmään: toimistoihin, liiketiloihin ja tuotannollisiin tiloihin (ks. kuva 2). (Neljäntenä ryhmänä voidaan eriyttää ns. palvelutilat.) Rakennusten osalta on käytössä Tilastokeskuksen Rakennusluokitus (ks. seuraava kohta). Yhdessä rakennuksessa on yleensä eri käyttötarkoituksiin tarkoitettuja tiloja. (Esimerkiksi liikerakennuksessa voi liiketilojen lisäksi olla myös sekä toimistoetta varastotiloja.) Luokittelukriteerinä käytetään tosiasiallista pääkäyttötarkoitusta eli mihin yli puolta kaikkien tilojen pinta-alasta käytetään.





Toimistot voidaan määritellä sijainnin, tilaratkaisun ja käytön mukaan seuraavasti: (Toimistotilat, yleissuunnittelu ja mitoitus -ohjetiedosto, RT 95-10716)

työpisteen sijainnin mukaan

(koko rakennuksen mukaan): pääkonttori, virastotalo; satelliittitoimisto, toimistohotelli; etätyöpaikka;

tilaratkaisun mukaan

(tilojen mukaan): huonetoimisto (koppikonttori), avotilatoimisto

(maisemakonttori), keskeistilatoimisto,

yhdistelmätoimisto

(kombikonttori);

käyttötapasidonnaisesti

(tilojen mukaan): työpistetoimisto (nimeämättömät

työpisteet: ”free address”, ”hotdesking”),

tiimityötoimisto/ projektityötoimisto

Liiketiloja ovat erilaatuiseen liiketoimintaan käytettävät tilat kuten

esim. myymälät, pankit, ravintolat, kahvilat ja kampaamot

Tuotannollisia tiloja ovat työ-, teollisuus- ja varastotilat.

Rakennusluokitus

Tilastokeskuksen rakennusluokituksessa (1994) rakennukset on luokiteltu

kolmeentoista pääryhmään (asuinrakennukset, vapaa-ajan asuinrakennukset,

liikerakennukset, toimistorakennukset, liikenteen rakennukset, hoitoalan rakennukset,

kokoontumisrakennukset, opetusrakennukset, teollisuusrakennukset,

varastorakennukset, palo- ja pelastustoimen rakennukset, maatalousrakennukset

ja muut rakennukset) ja jokainen pääryhmä on edelleen jaettu

alaryhmiin.

Rakennusluokitus

Tilastokeskuksen rakennusluokituksessa (1994) rakennukset on luokiteltu

kolmeentoista pääryhmään (asuinrakennukset, vapaa-ajan asuinrakennukset,

liikerakennukset, toimistorakennukset, liikenteen rakennukset, hoitoalan rakennukset,

kokoontumisrakennukset, opetusrakennukset, teollisuusrakennukset,

varastorakennukset, palo- ja pelastustoimen rakennukset, maatalousrakennukset

ja muut rakennukset) ja jokainen pääryhmä on edelleen jaettu

alaryhmiin.



Kuva 2: Toimitilatyyppit -rakennuksien käyttötarkoituksia

