



## Kiinteistötalouden ja kiinteistöjohtamisen keskeiset käsitteet

### Rakennuksen pinta-ala käsitteet

#### **Vuokrattavissa oleva ala (Rentable Area)**

Pinta-ala, joka voidaan perustellusti olettaa olevan vuokrattavissa ja josta vuokralainen on valmis maksamaan vuokraa. Vuokrattavissa olevan alan yhteydessä käytetään yksikkönä huoneistoalaa, htm<sup>2</sup>.  
(Käsitteen käytöstä ks. tämän kappaleen johdanto ja liite 3.)

#### **Bruttoala, brm<sup>2</sup> (Gross Area)**

Rakennuksen ulkoseinien ulkopintojen rajaama rakennuksen kaikkien kerrostasojen kerrostasoalojen summa. Bruttoalaan lasketaan kaikki kerrostasoalat riippumatta siitä, ovatko huoneet kylmiä vai lämpimiä.

#### **Kerrostasoala, ktm<sup>2</sup>**

Kerrostason ala, jonka rajoina ovat kerrostasoa ympäröivien ulkoseinien ulkopinnat tai niiden ajateltu jatke ulkoseinän pinnassa olevien aukkojen ja koristeosien kohdalla.  
(Kerrostasoala voidaan laskea myös kerrostason huonealojen ja kerrostason rakennusosalojen summana tai kerrostasoon kuuluvien huoneistojen huoneistoalojen, huoneistoihin kuulumattomien tilojen huonealojen sekä kantavien rakennusosien ja muiden huoneistoaloihin kuulumattomien rakennusosalojen summana.)

#### **Huoneistoala, htm<sup>2</sup>**

Kerroksessa oleva vaakasuora pinta-ala, jota rajaavat toisaalta huoneistoa ympäröivien seinien, toisaalta huoneiston sisällä olevien kantavien tai muiden koko rakennukselle välttämättömien rakennusosien huoneiston puoleiset pinnat. Huoneistoa ympäröivien seinien rakennusosa-alaa (eli seinien alle jäävää pinta-alaa) ei lasketa huoneistoalaan. Kuitenkin jos kahden huoneiston välillä on seinä, joka ei ole kantava eikä osastoiva, lasketaan sen rakennusosa-ala puoliksi näiden huoneistojen huoneistoaloihin.  
Huoneistoala voidaan laskea myös vähentämällä bruttoalasta rakennuksen porrashuoneiden ja rakennuksen teknisten tilojen sekä runkorakennusosien alat (eli kantavat ja osastoivat rakennusosat, ulkoseinät, hissi- ja kanavakuilut).

#### **Huoneala, hum<sup>2</sup>**

Huonetilän pinta-alaksi lasketaan kyseessä olevaa tilaa rajoittavien seinien sisäpintojen rajoittama ala.

#### **Rakennusosa-ala, rom<sup>2</sup>**

Rakennusosan vaakasuoran leikkauksen ala. Rakennusosalla tarkoitetaan huonetta rajaavia pystysuoria rakennusosia (yl. seiniä) sekä rakennuksen tekniikkaa palvelevia hormoneja, kuiluja ja kanavia. Rakennusosiksi katsotaan myös huoneisiin tai huoneistoihin rajautuvat osat, joiden korkeus on alle 1600 mm, mutta jotka suunnitellun käyttötarkoituksen osalta täyttäisivät huoneen määritelmän.  
(Rakennusosat voidaan jakaa ei kantaviin rakennusosiin ja runkorakennusosiin. Runkorakennusosia ovat kantavat ja osastoivat rakennusosat, ulkoseinät, hormit, hissi- ja kanavakuilut sekä 1600 mm matalammat huoneiden osat.)





### **Kerrosala, kem<sup>2</sup>**

Rakennusoikeuteen liittyvä käsite, jonka maankäyttö- ja rakennuslain 115 § määrittelee seuraavasti:

Tontin tai rakennuspaikan kerrosalalla tarkoitetaan sille rakennettaviksi sallittujen rakennusten yhteenlaskettua kerrosalaa.

Kerrosalaan luetaan rakennuksen kerrosten alat ulkoseinien ulkopinnan mukaan laskettuina ja se kellarikerroksen tai ullakon ala, johon sijoitetaan tai voidaan näiden tilojen sijainnista, yhteyksistä, koosta, valoisuudesta ja muista ominaisuuksista päätellen sijoittaa rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

### **Rakennuksen ala**

Rakennuksen vaakasuoran projektion alaa tontilla. Projektio sisältää rakennuksen maahan ulottuvan osan lisäksi ne maanpinnan yläpuolella olevat rakennuksen osat, jotka vaikuttavat oleellisesti alla olevan tontin käyttöön.

### **Rakennuksen tilavuus**

Rakennuksen tilavuus lasketaan RT 120.12:ssa esitettyjä laskentaperiaatteita noudattaen.

Tilavuuteen sisältyvät kaikki bruttoalaan laskettavat pinta-alat sekä lisäksi myös alle 160 cm korkeat tilat, kuten ullakot, kellarit, kanaalit, varauskäytävät ja vastaavat tilat. Tilojen korkeutena käytetään lattian lämpöeristeen alapinnan ja katon lämpöeristeen yläpinnan välistä korkeutta.

