

## RAKENNUKSEN PINTA-ALAT SFS 5139

Tämä ohje on asiasisällöltään yhtäpitävä standardin  
**SFS 5139 Rakennuksen pinta-alat** kanssa.

OHJEET  
 joulukuu 2011  
 1 (12)  
 Korvaa RT 12-10277  
 LVI 00-10001  
 KH X0-00085

### SISÄLLYSLUETTELO

- 1 SOVELTAMISALA
- 2 VELVOITTAVAT VIITTAUKSET
- 3 TERMIT JA MÄÄRITELMÄT
- 4 RAKENNUKSEN ALAT
  - 4.1 Alojen järjestelmä
  - 4.2 Alojen laskeminen
  - 4.3 Alojen laskemisen tarkkuus
  - 4.4 Alojen ilmoittamisen tarkkuus
  - 4.5 Alojen lyhenteet
- 5 HUONEALA
  - 5.1 Määritelmä
  - 5.2 Huoneala järjestelmän osana
  - 5.3 Huonealan laskeminen

- 5.4 Porras huonealan laskemisessa
- 6 RAKENNUSOSA-ALA
  - 6.1 Määritelmä
  - 6.2 Rakennusosa-ala järjestelmän osana
  - 6.3 Rakennusosa-alan laskeminen
- 7 HUONEISTOALA
  - 7.1 Määritelmä
  - 7.2 Huoneistoala järjestelmän osana
  - 7.3 Huoneistoalan laskeminen
- 8 KERROSTASOALA
  - 8.1 Määritelmä
  - 8.2 Kerrostasoala järjestelmän osana
  - 8.3 Kerrostasoalan laskeminen
- 9 BRUTTOALA
  - 9.1 Bruttoala järjestelmän osana

- 9.2 Bruttoalan laskeminen
- 10 KÄYTTÖALA
  - 10.1 Käyttöala järjestelmän osana
  - 10.2 Käyttöalan laskeminen

### OPASTAVAT LIITTEET

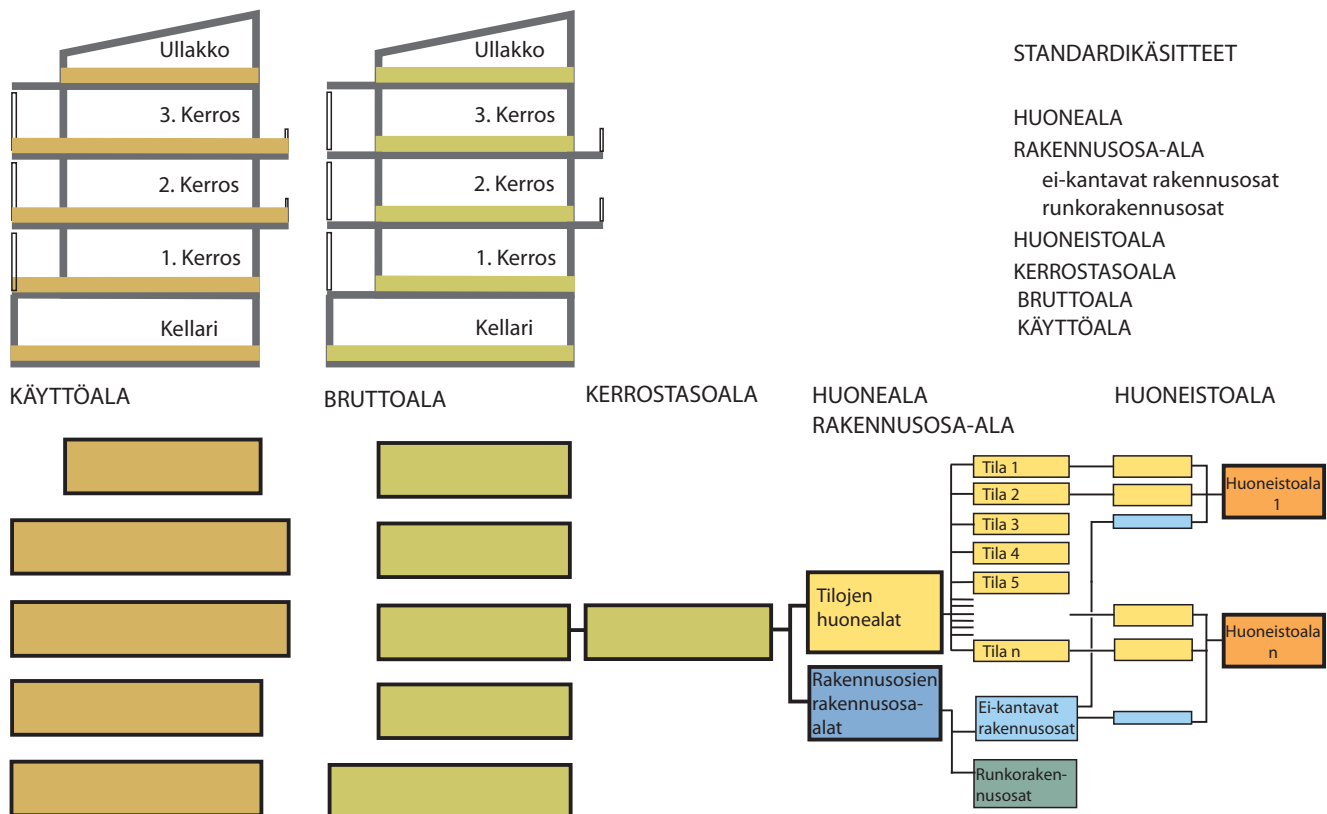
- Liite A Kerrosala  
 Liite B Asumisen tilojen pinta-alat  
 Liite C Maatalouden tilat  
 Liite D Hyötyala  
 Liite E Olosuhdesäädellyt tilat  
 Liite F Rakennuksen ala

### LYHENTEITÄ

MUUTOKSET EDELLISEEN PAINOKSEEN  
 KIRJALLISUUTTA

### STANDARDIKÄSITTEET

HUONEALA  
 RAKENNUSOSA-ALA  
 ei-kantavat rakennusosat  
 runkorakennusosat  
 HUONEISTOALA  
 KERROSTASOALA  
 BRUTTOALA  
 KÄYTTÖALA



Rakennuksen käyttöalaan lasketaan mukaan myös rakennuksen ulkopuoliset osat, kuten parvekkeet, terassit ja luhtikäytävät. Käyttöala lasketaan kerrostasoitain ulkotiloja rajaavien rakennusosien ulkopinnan mukaan. Rakennuksen käyttöala on kerrostasojen käyttöalojen summa.

Rakennuksen bruttoala on kerrostasalojen summa.

Rakennuksen kaikille kerrostasoille lasketaan kerrostasoala ulkoseinien ulkopintojen mukaan. Kerrostasoala on kerrostason huonealojen ja rakennusosa-alojen summa.

Kukin kerrostaso muodostuu  
 - tiloista ja  
 - tiloja rajaavista rakennusosista  
 Tiloille lasketaan huoneala.  
 Rakennusosille lasketaan rakennusosa-ala.

Huoneistoala on huoneistoon kuuluvien tilojen ja huoneiston sisäisten ei-kantavien rakennusosien summa.

**Kuva 1.** Alojen järjestelmä. Alat lasketaan rakennuksen vaakasuorissa leikkauksissa (pohjapiirroksissa) kaikissa kerrostasoissa (kerroksissa, kellarikerroksissa ja ullakolla).

## 1 SOVELTAMISALA

Standardissa *SFS 5139* ja tässä ohjeessa esitetään rakennuksen ja sen tilojen laajuutta kuvaavien pinta-alojen laskeminen määriteltäviä käsitteitä käyttäen. Näitä mitattavia käsitteitä ovat huoneala, rakennusosa-ala alakäsitteineen, huoneistoala, kerrostasoala, bruttoala ja käyttöala.

Standardin *SFS 5139* soveltamisalaan eivät kuulu tilajohtamisen (Facility Management) tilavuuden ja pinta-alojen laskeminen, jota varten on laadittu eurooppalainen standardi *SFS-EN 15221-6 Facility Management. Part 6: Area and Space Measurement in Facility Management*.

## 2 VELVOITTAVAT VIITTAUKSET

Standardissa *5139* ei ole velvoittavia viittauksia.

## 3 TERMIT JA MÄÄRITELMÄT

Standardissa *SFS 5139* käytettävät termit ja määritelmät ovat tässä ohjeessa kutakin käsitettä kuvaavan luvun alussa.

## 4 RAKENNUKSEN ALAT

Rakennuksen ja sen osien laajuutta kuvataan pinta-aloina vaakasuorassa leikkauksessa, rakennuksen pohjapiirroksissa. Tässä ohjeessa käytetään näistä pinta-aloista nimitystä ala. Kuva 1.

### 4.1 Alojen järjestelmä

Tämän ohjeen laajuuskäsitteet

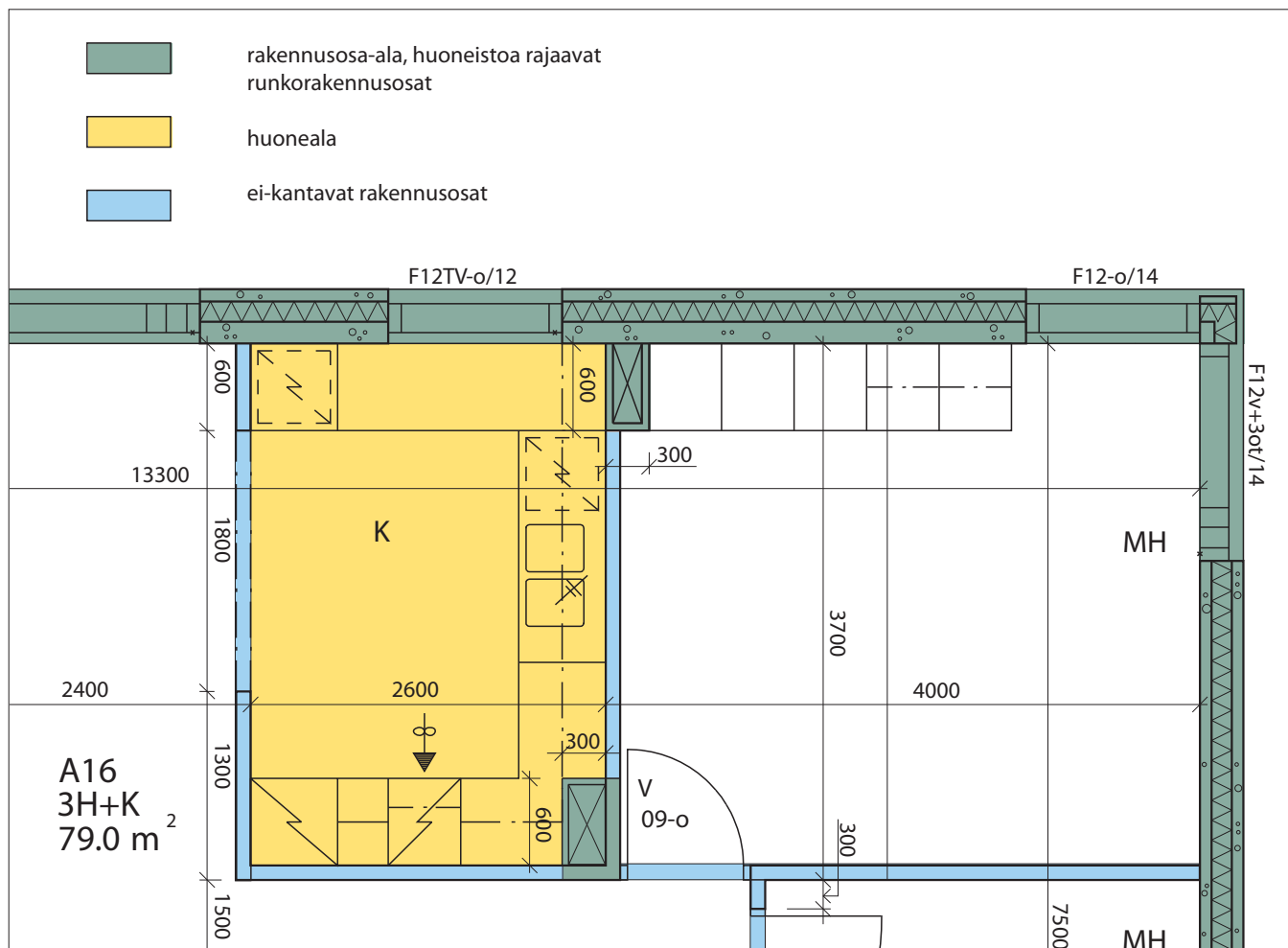
- huoneala
- rakennusosa-ala
  - runkorakennusosat
  - ei-kantavat rakennusosat
- huoneistoala
- kerrostasoala
- bruttoala
- käyttöala

muodostavat järjestelmän, jonka tavoitteena on, että osia yhteen laskemalla saadaan kulloinkin tarvittava, rakennuksen osan tai koko rakennuksen laajuutta kuvaava ala. Järjestelmä on rakennettu toisaalta kattavaksi ja toisaalta päällekkäisyyden estäväksi. Kuva 1.

### 4.2 Alojen laskeminen

Alat lasketaan pohjapiirroksista, ensisijaisesti merkittyjä mittoja käyttäen. Kuva 2.

Jos rakennuksen aloista ei ole ajan tasalla olevia tietoja eikä käytettävissä ole luotettavia piirustuksia, alojen laskemista varten laaditaan mittausten perusteella erityiset mittauspirstukset. Mittauspirstuksiin tulee merkitä kaikki alojen laskemisessa tarvittavat mitat.



**Kuva 2.** Alat lasketaan rakennuksen pohjapiirroksista merkittyjä mittoja käyttäen. Kuvaan on värillä merkitty esimerkit huonealan ja rakennusosa-alan muodostumisesta. Rakennusosat on jaettu runkorakennusosiin ja ei-kantaviin rakennusosiin.

### 4.3 Alojen laskemisen tarkkuus

Alojen laskemista varten mitat luetaan ja laskutoimitukset suoritetaan vähintään neljän merkitsevän numeron tarkkuudella. Mittoja ei kuitenkaan tarvitse lukea tarkemmin kuin 10 mm:n tarkkuudella. Kun mitta on kahden pyöristysarvon puolessa välissä (esim. 2335 mm tai 2345 mm), se pyöristetään parilliseen pyöristysarvoon (2335 mm pyöristetään 2340 mm:iin, 2345 mm pyöristetään 2340 mm:iin).

### 4.4 Alojen ilmoittamisen tarkkuus

Alat ilmoitetaan neliömetreinä kokonaislukuina. Alle 100 m<sup>2</sup>:n alat ilmoitetaan kuitenkin desimaalilukuina 0,5 m<sup>2</sup>:n tarkkuudella. Aloja ilmoitettaessa on suotavaa viitata piirustukseen, josta alat on laskettu. Tarvittaessa mainitaan laajuuskäsite, jota alaa laskettaessa on käytetty (huoneala, huoneistoala jne.).

### 4.5 Alojen lyhenteet

Aloja ilmoitettaessa voidaan käyttää seuraavia lyhenteitä, jotka sisältävät tiedon laskemiskäsitteestä:

- hum2 = ala huonealana m<sup>2</sup>
- rom2 = ala rakennusosa-alana m<sup>2</sup>
- htm2 = ala huoneistoalana m<sup>2</sup>
- ktm2 = kerrostasoala neliömetreinä
- brm2 = bruttoala neliömetreinä
- kam2 = käyttöala neliömetreinä.

## 5 HUONEALA

### 5.1 Määritelmä

Huoneala on rakennuksen tilan ala, jonka rajoina ovat tilaa ympäröivät seinien pinnat tai niiden ajateltu jatke. Kuva 2.

### 5.2 Huoneala järjestelmän osana

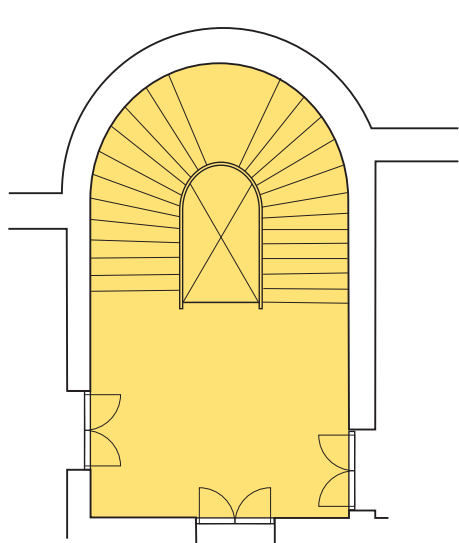
Huoneala lasketaan rakennuksen jokaiselle tilalle, jota rajaavat lattia ja katto sekä seinät ja jolla on suunniteltu käyttötarkoitus tai käyttötapa. Kuva 1. Sisätilaan rajoittuvan seinän voi joltain osalta tai kokonaan korvata kaide tai ajateltu seinä.

Rakennuksen sisäpuoliset avoimet osat, kuten maatalouden ja teollisuuden tuotantorakennusten hoitotasot ja -sillat, sekä alapohjan alapuoliset osat, kuten putkistojen ym. kuljettamiseen tarkoitettavat vaakasuorat rakenteet eivät ole tämän standardin tarkoittamassa merkityksessä rakennuksen tiloja eikä niille samassa mielessä lasketa ja ilmoiteta alaa. Avoimen osan ala voidaan kuitenkin määritellä ja laskea jonkin erityistarpeen vuoksi. Nämä alat ja niiden laskemisperusteet on aina ilmoitettava erillään rakennuksen laajuutta koskevista tiedoista.

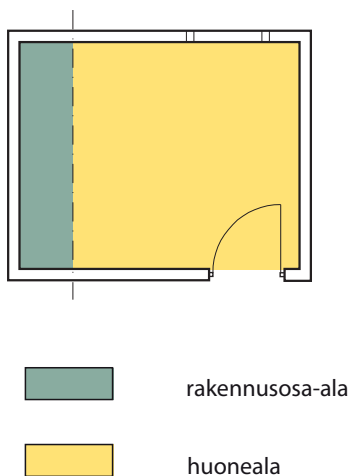
### 5.3 Huonealan laskeminen

Huonealaa laskettaessa otetaan huomioon seuraavat täsmennykset:

- Huonealaan lasketaan mukaan vähäiset välipohjan aukot. Kuva 3.
- Seinässä olevien aukkojen ja syvennyksien sekä toisarvoisten ulkonemien kohdalla rajana on seinän pinnan ajateltu jatke. Toisarvoisia ulkonemia voivat olla esimerkiksi koristeet tai kaide. Kuvat 2 ja 6.
- Jos seinässä on lattiaan asti ulottuva syvennys, jonka korkeus on vähintään 2200 mm, lasketaan syvennyksen ala huonealaan. Kuva 6.
- Jos seinässä on lattiaan asti ulottuva aukko, jonka korkeus on vähintään 2200 mm, lasketaan aukon ala puoliksi niiden tilojen huonealoihin, joiden välillä aukko on. Kuva 6.
- Huoneen sisällä olevien kantavien ja muiden kiinteiden rakennusosien, kuten hormien ja kanavien, rakennusosa-alaa ei lasketa huonealaan. Kuva 2.
- Talotekniset asennukset, jotka eivät ole seinien ympäröimissä kuiluissa tai kanavissa, lasketaan huonealaan riippumatta siitä ovatko ne koteloidut vai eivät. Kuva 6.
- Kaappien ja muiden kiintokalusteiden ala lasketaan huonealaan. Kuva 2.
- Rakennetuille komeroille, vaatehuoneille yms. lasketaan itsenäinen huoneala.
- Jos huoneeseen kuuluu alle 1600 mm korkeita osia, ajatellaan huonealaa rajoittavan pystysuoran pinnan kulkevan kohdalla, jossa huonekorkeus on 1600 mm. Kuva 4. Tämä sääntö ei koske portaan alle jäävää tasoa.



**Kuva 3.** Vähäiseksi aukoksi voidaan katsoa esimerkiksi portaan yhteydessä oleva aukko. Aukko lasketaan mukaan huonealaan.



**Kuva 4.** Huonealaa laskettaessa huonealaa rajoittavan pystysuoran pinnan ajatellaan kulkevan kohdalla, jossa huonekorkeus on 1600 mm. Jäännöksettömän yhteenlaskuperiaatteen toteutumiseksi alle 1600 mm korkealle osalle lasketaan rakennusosa-ala.

#### 5.4 Porras huonealan laskemisessa

Portaalle lasketaan erillinen portaan huoneala. Porras lasketaan alaan siinä tasossa, johon porras nousee. Portaan huonealaksi lasketaan sen aukon ala, joka välipohjassa porrasta varten on. Portaan alle jäävälle ala- tai välipohjan osalle lasketaan huoneala. Kuva 5.

Porrashuoneen huoneala lasketaan ja ilmoitetaan erikseen jokaisessa kerrostaosassa. Porras lasketaan porrashuoneen huonealaan portaan huonealana. Kuva 5.

### 6 RAKENNUSOSA-ALA

#### 6.1 Määritelmä

Rakennusosa-ala on rakennusosan vaakasuoran leikkauksen ala. Jos rakennusosaa rajoittavassa pystysuorassa pinnassa on toisarvoisia aukkoja, syvennyksiä tai ulkonemia, on rajana pinnan ajateltu jatke. Kuvat 2 ja 6.

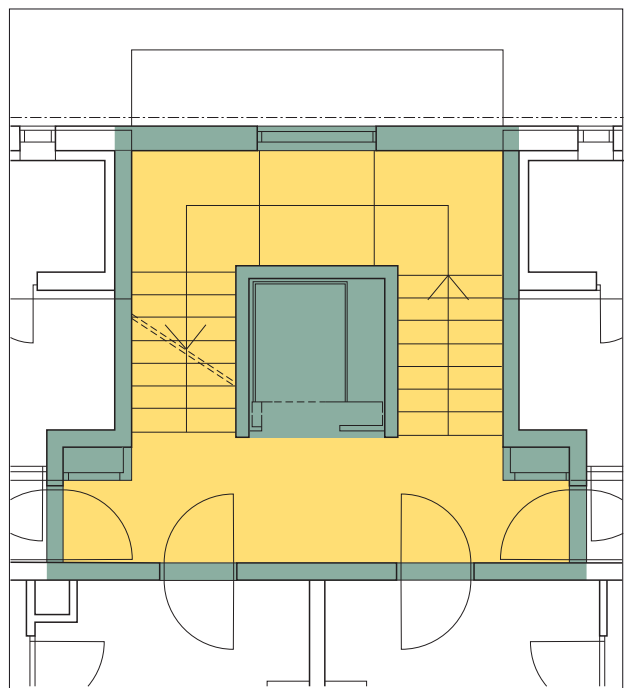
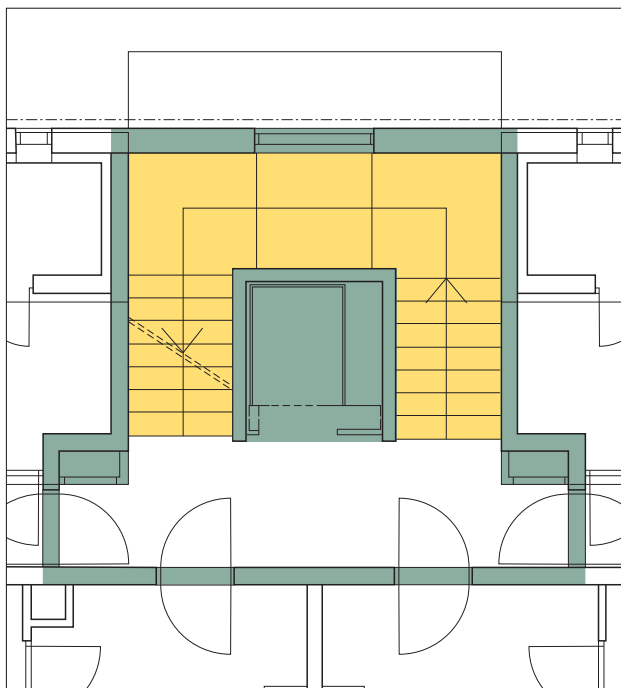
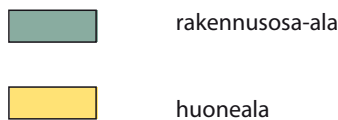
#### 6.2 Rakennusosa-ala järjestelmän osana

Rakennusosalla tarkoitetaan tässä standardissa tiloja rajaavia pystysuoria rakennusosia sekä rakennuksen tekniikkaa palvelevia pystysuoria hormoneja, kuiluja ja kanavia. Kuvat 2 ja 10.

Yhteenlaskuperiaatteen toteutumiseksi rakennusosiksi katsotaan myös tilojen osat, joiden korkeus on alle 1600 mm. Kuva 4.

Rakennusosat on yleensä tarkoituksenmukaista jakaa aloja ilmoitettaessa seuraavasti:

- Ei-kantavat rakennusosat
  - Runkorakennusosat
    - kantavat ja osastoivat rakennusosat
    - ulkoseinät
    - hormit ja hormiryhmät
    - hissi- ja kanavakuilut
    - 1600 mm matalammat tilojen osat.
- Kuvat 2 ja 5.

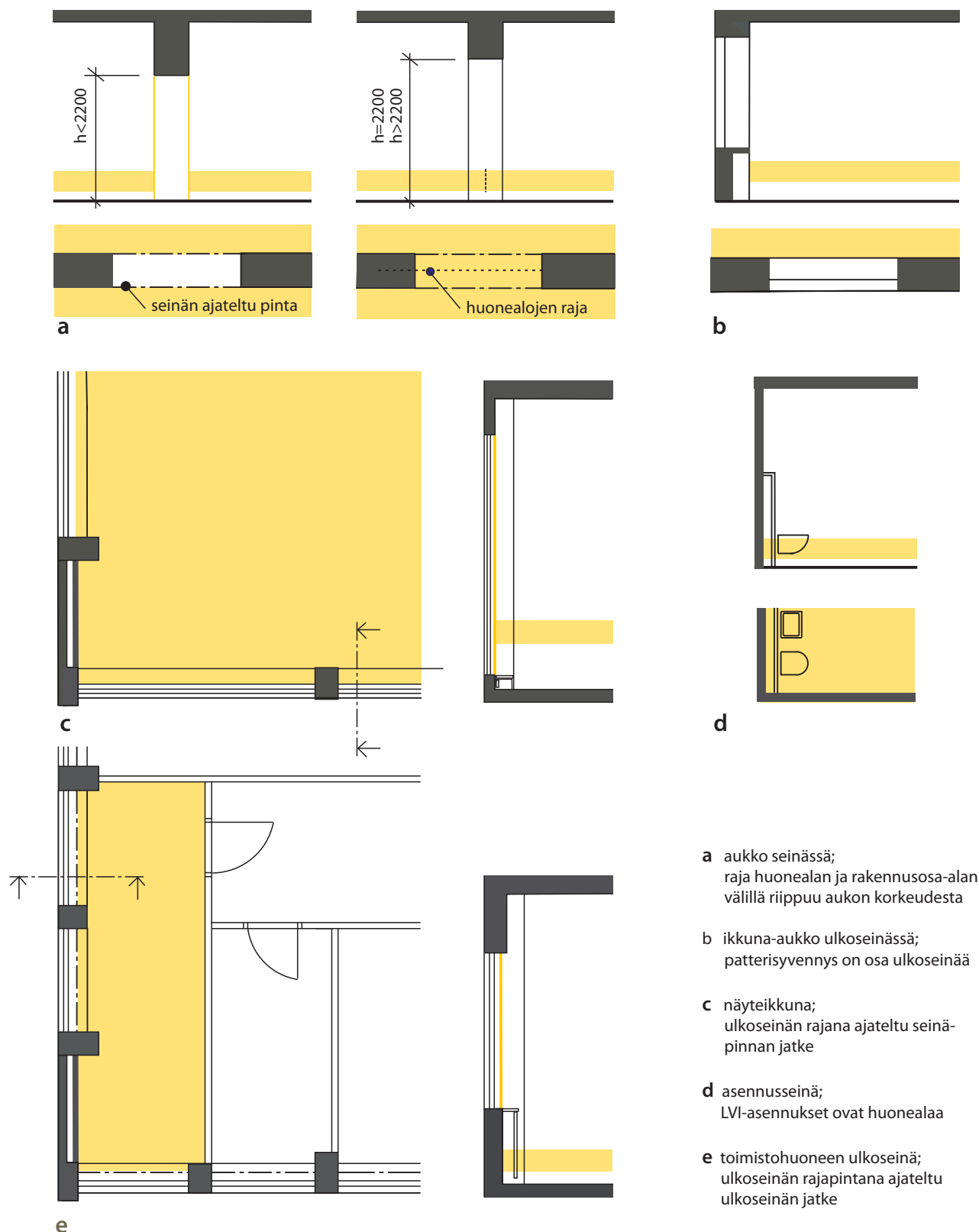


**Kuva 5.** Portaan huoneala, vasemmalla, ja porrashuoneen huoneala, oikealla. Kuvaan on merkitty porrashuonetta ympäröivien rakennusosien rakennusosa-alat. Hissikuilu lasketaan rakennusosa-alaan jokaisessa kerroksessa.

### 6.3 Rakennusosa-alan laskeminen

Rakennusosa-alaa laskettaessa otetaan huomioon seuraavat täsmennykset:

- Seinän rakennusosa-alan pystysuorina rajatasoina ovat seinän pinnat tai niiden ajateltu jatke. *Kuvat 2 ja 6.*
- Seinässä olevien aukkojen ja syvennysten ala lasketaan seinän rakennusosa-alaan seinän paksuudesta riippumatta, ellei aukko tai syvennys ole lattiaan ulottuva ja vähintään 2200 mm korkea. *Kuvat 2 ja 6.*
- Yhteenlaskuperiaatteen toteutumiseksi seinien ympäröivät kuilut ja hormit lasketaan mukaan rakennusosa-alaan. *Kuvat 2 ja 5.*
- Taloteknisille asennuksille, jotka eivät ole seinien ympäröimissä kuiluissa, ei lasketa rakennusosa-alaa riippumatta siitä ovatko ne koteloituneet vai eivät; vrt. huoneala. *Kuva 6.*
- Rakennusosa-aloja laskettaessa on yleensä tarkoituksenmukaista jakaa rakennusosat runkorakennusosiin ja ei-kantaviin rakennusosiin. *Kuvat 2, 7 ja 8.*



**Kuva 6.** Esimerkkejä huonealan ja rakennusosa-alan rajasta.

## 7 HUONEISTOALA

## 7.1 Määritelmä

Huoneistoala on ala, jota rajaavat toisaalta huoneistoa ympäröivien seinien, toisaalta huoneiston sisällä olevien kantavien ja muiden koko rakennukselle välttämättömien rakennusosien huoneiston puoleiset pinnat. Kuva 7.

## 7.2 Huoneistoala järjestelmän osana

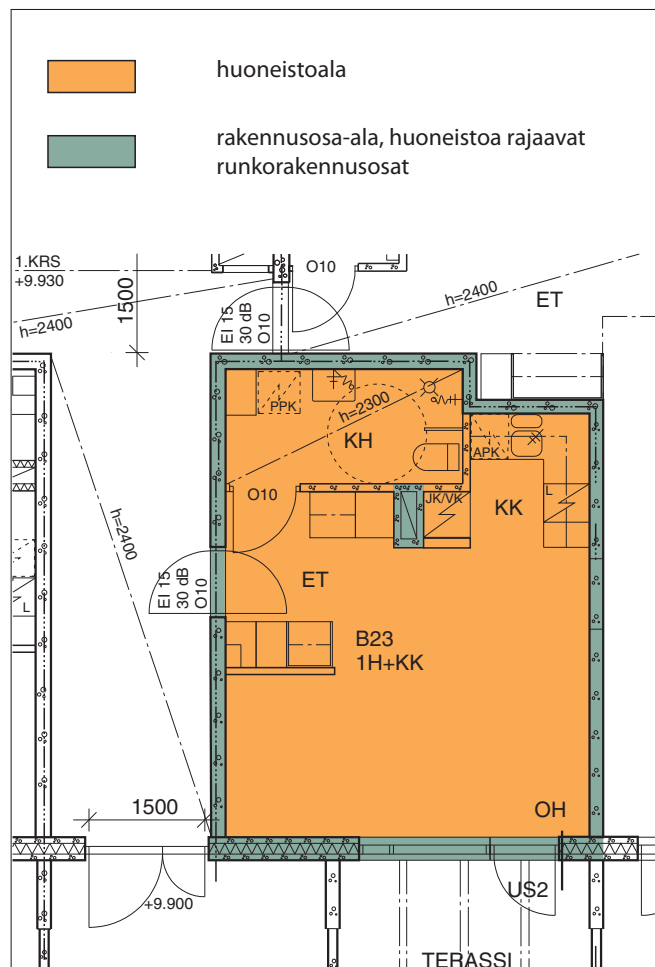
Huoneistoala lasketaan huoneistoon kuuluvien tilojen huonealojen sekä ei-kantavien seinien rakennusosa-alojen summana.

Huoneistoala voidaan laskea myös siten, että lasketaan ala huoneistoa ympäröivien seinien huoneiston puoleisten pintojen mukaan ja vähennetään tästä alasta huoneiston sisäisten runkorakennusosien rakennusosa-alat. *Kuva 7.*

### 7.3 Huoneistoalan laskeminen

Huoneistoalaa laskettaessa otetaan huomioon seuraavat täsmennykset:

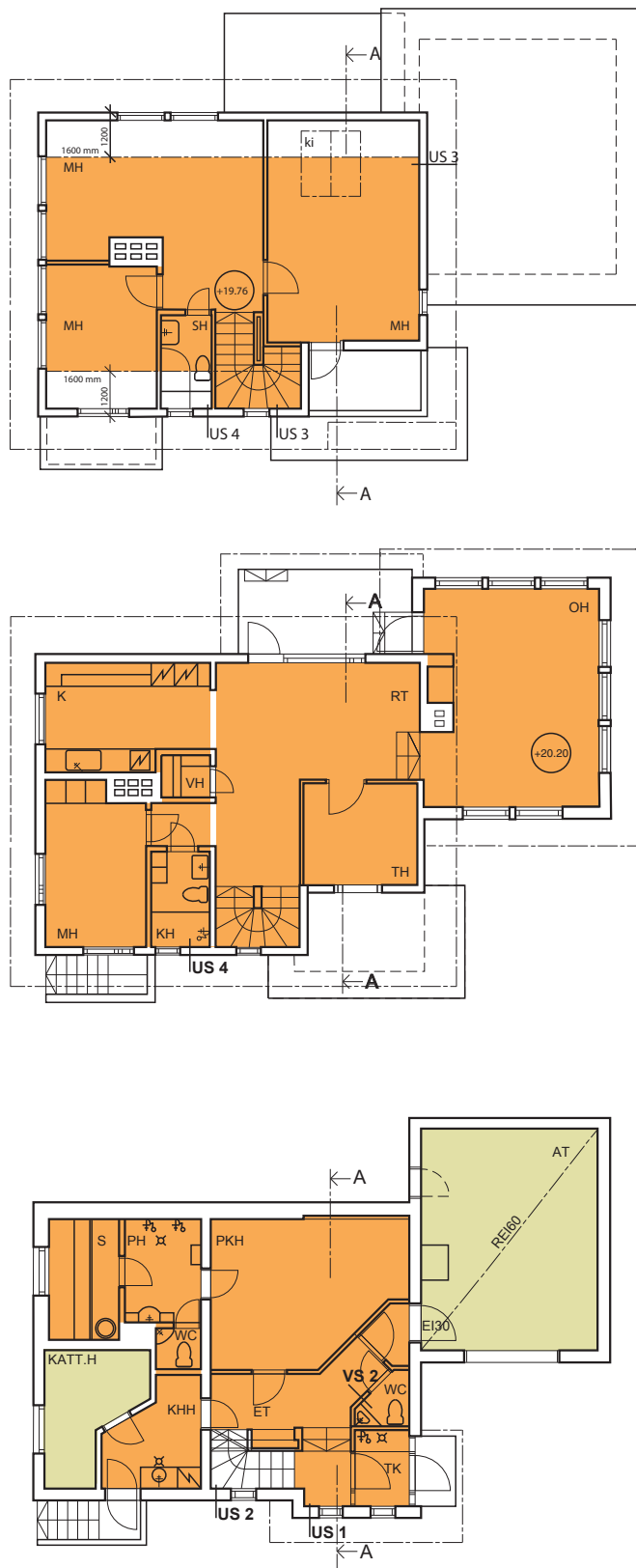
- Kantavien ja paloteknisesti osastoivien seinien, hormiryhmien yms. rakennukselle välttämättömien rakennusosien rakennusosa-alaa ei lasketa huoneistoalaan. *Kuva 7.*
- Kantavassa seinässä oleva aukko, joka on lattiaan ulottuva ja vähintään 2200 mm korkea, lasketaan huoneistoalaan. *Kuva 6.*
- Huoneiston sisäisten ei-kantavien seinien rakennusosa-ala lasketaan huoneistoalaan. *Kuvat 8 ja 9.*
- Huoneistoa ympäröivien seinien rakennusosa-alaa ei lasketa huoneistoalaan. *Kuva 7.*
- Asuinhuoneiston sisäinen porraskerros lasketaan n-kerroksisessa asunnossa huoneistoalaan n-1 kertaa siten, että huoneistoalaan lasketaan portaiden huonealat niissä kerroksissa, joihin portaat nousevat. Portaalle alimmissa kerroksessa jäävä huonealaa ei lasketa huoneistoalaan. *Kuva 9.*
- Muissa kuin asuinhuoneistoissa portaalle jäävä huonealaa lasketaan kokonaan huoneistoalaan.



**Kuva 7.** Huoneistoalaa rajaavat toisaalta huoneistoa ympäröivien seinien, toisaalta huoneiston sisällä olevien runkorakennusosien huoneiston puoleiset pinnat.



**Kuva 8.** Huoneistoala voidaan laskea huoneistoon kuuluvien tilojen huonealojen ja ei-kantavien rakennusosien rakennusosa-alojen summana.



**Kuva 9.** Huoneistoala, esimerkki pientalosta, jossa on useampi kerrostaso. Huoneistoalaan lasketaan kaikissa kerrostasoissa huonealat ja ei-kantavien rakennusosien rakennusosa-ala. Ullakkotasolla huonealat rajoittuvat korkeuden 1600 mm mukaan. Porras lasketaan n-1 -säännön mukaan siten, että portaalan ala vähennetään alimmassa tasossa. Yhteenlaskuperiaatteen toteutumiseksi (kerrostasoala, bruttoala, käyttöala) autotallille samoin kuin teknisille tiloille lasketaan oma huoneistoala ja ne on siksi kuvaan merkitty eri värillä.

## 8 KERROSTASOALA

### 8.1 Määritelmä

Kerrostasoala on kerrostason ala, jonka rajoina ovat kerrostasoa ympäröivien ulkoseinien ulkopinnat tai niiden ajateltu jatke ulkoseinän pinnassa olevien aukkojen ja koristeosien osalla.

### 8.2 Kerrostasoala järjestelmän osana

Kerrostasoala lasketaan rakennuksen ulkomittoja käyttäen. Kuva 11. Tällöin vähennetään kerrostasolasta sellaiset osat, joille ei lasketa joko huone- tai rakennusosa-alaa. Tällaisia osia ovat välipohjan aukot, jotka eivät ole vähäisiä. Kuva 12.

Kerrostasoala voidaan laskea myös kerrostason huonealojen ja kerrostason rakennusosa-alojen summana, kuva 10, tai kerrostasoon kuuluvien huoneistojen huoneistoalojen, huoneistoihin kuulumattomien tilojen huonealojen sekä runko-rakennusosien ja muiden huoneistoaloihin kuulumattomien rakennusosien rakennusosa-alojen summana.

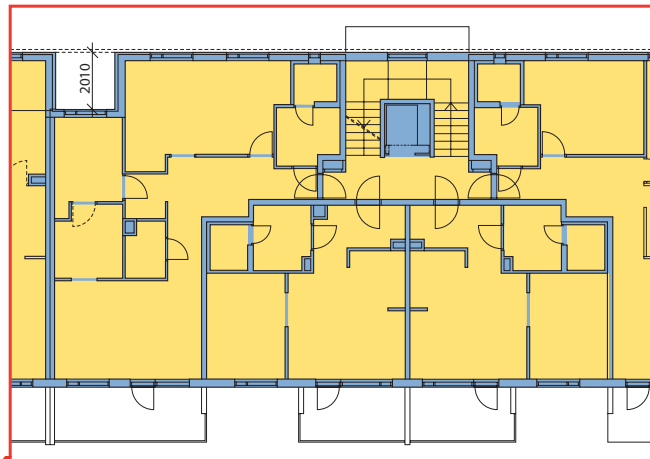
Kerrostasoala lasketaan rakennuksen kaikille kerrostasoille niiden sijainnista ja käyttötarkoituksesta riippumatta.

Ullakolla ja kellarikerroksessa kerrostaso muodostuu vain niistä tiloista, joilla on suunniteltu käyttötarkoitus, ja niitä ympäröivistä rakennusosista. Siten esimerkiksi ullakolla sijaitsevat tekniset tilat, kuten ilmanvaihtokonehuone, tai varastotilat muodostavat kerrostasoa. Sen sijaan yläpohjan ja vesikattorakenteiden väliin jäävä käyttämätön tila, korkeudesta riippumatta, ei ole kerrostasoa. Jos tällainen käyttämätön tila myöhemmin rakennetaan käyttöönotettavaksi, se on muutos, joka vaikuttaa rakennuksen laajuustietoihin.

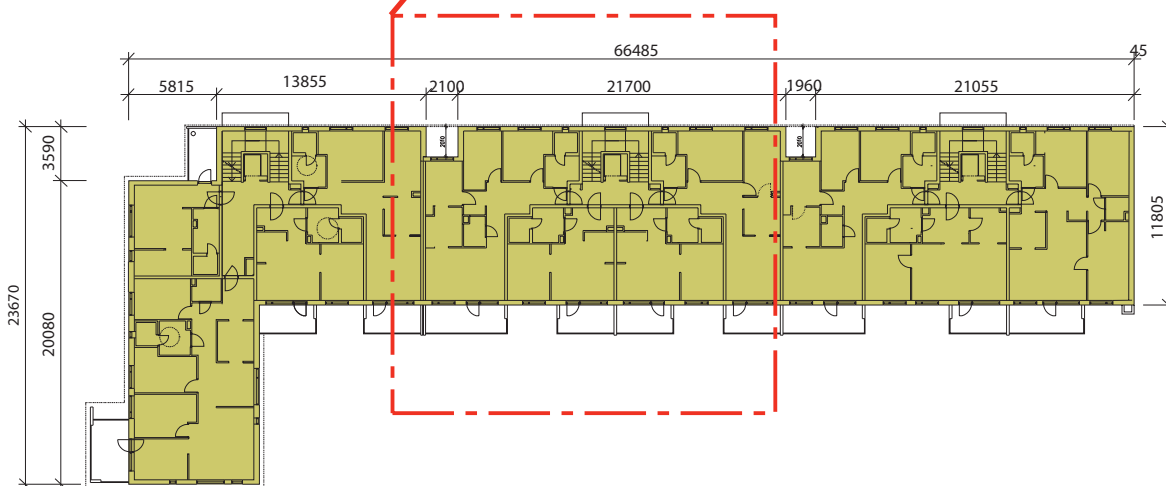
### 8.3 Kerrostasoalan laskeminen

Kerrostasoalaa laskettaessa otetaan huomioon seuraavat täsmennykset:

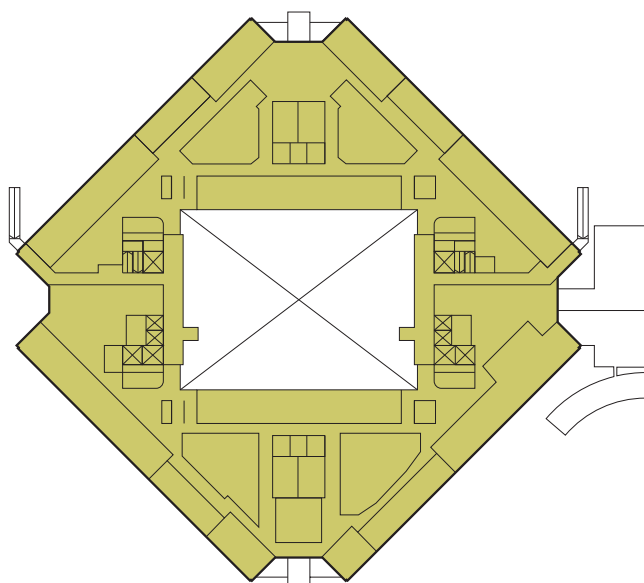
- Kerrostasoalaan ei lasketa kohtia, joissa ulkoseinä kääntyy syvennykseksi, kuten parvekkeita, porttikäytäviä ja ulkoseinän paksuutta syvempiä ovisyvennyksiä. *Kuvat 10 ja 11.*
- Kerrostasoalaan ei lasketa rakennuksen ulkoseinän ulkopuolella olevien pilarien, pilasterien, hormistojen, savupiipun yms. alaa. *Kuva 11.*
- Ympäröiviksi rakennusosiksi katsotaan ympäröivien seinien lisäksi huoneiden 1600 mm matalammat osat.



**Kuva 10.** Kerrostasoala on kerrostasoon kuuluvien huonealojen ja rakennusosa-alojen summa. Kuvassa ei ole eritelty runkorakennusosia ja ei-kantavia rakennusosia.



**Kuva 11.** Kerrostasoala lasketaan rakennuksen ulkomittoja käyttäen. Kerrostasoa rajoina ovat kerrostasoa ympäröivien ulkoseinien ulkopinnat tai niiden ajateltu jatke.



**Kuva 12.** Kerrostasoalasta vähennetään välipohjan aukot, jotka eivät ole vähäisiä.



## 9 BRUTTOALA

### 9.1 Bruttoala järjestelmän osana

Bruttoala kuvaa koko rakennuksen laajuutta.

Bruttoala lasketaan rakennuksen kaikkien kerrostasojen kerrostasalojen summana.

### 9.2 Bruttoalan laskeminen

Kerrostasokat lasketaan bruttoalaan kokonaisina riippumatta kerrostason sijainnista ja sen sisältämien huoneiden käyttötarkoituksista.

Bruttoalaan lasketaan kaikki kerrostasokat riippumatta myös siitä, ovatko huoneet kylmiä vai lämpimiä.

## 10 KÄYTTÖALA

### 10.1 Käyttöala järjestelmän osana

Käyttöala kuvaa rakennuksen kokonaislaajuutta, johon lasketaan bruttoalan lisäksi mukaan myös rakennetut, ei-maanvaraiset ulkotilat, kuten parvekkeet, luhtikäytävät, terassit ja kannet.

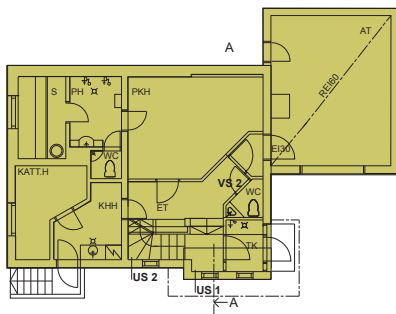
### 10.2 Käyttöalan laskeminen

Käyttöala lasketaan rakennuksen bruttoalan ja rakennettujen ulkotilojen alojen summana. Ulkotilojen alojen laskemisessa rajoina ovat ulkoseinän ulkopinta ja tilaa rajoittavan rakennusosan, yleensä kaiteen, ulompi pinta. Ulkotilojen väliset rakennusosat, kuten parvekkeiden väliset seinät, lasketaan mukaan ulkotilojen summa-alaan.

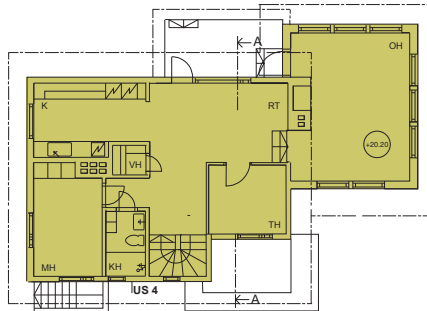
Käyttöala voidaan laskea bruttoalan laskemisen tapaan kerrostasokohtaisesti. Rajoina ovat ulkoseiniä ulkopinnat ja ulkotilojen kohdalla ulkotiloja rajaavien rakennusosien ulkopinnat. Käyttöala on näiden osa-alojen summa.

BRUTTOALA = kerrostasalojen summa

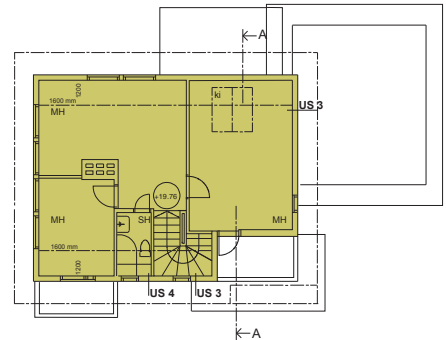
Kellari



1. kerros

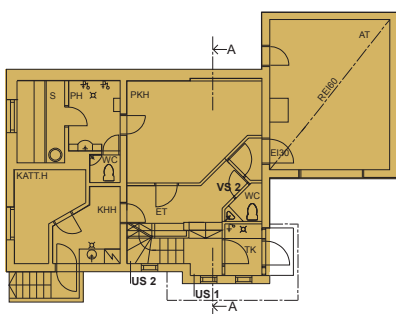


2. kerros

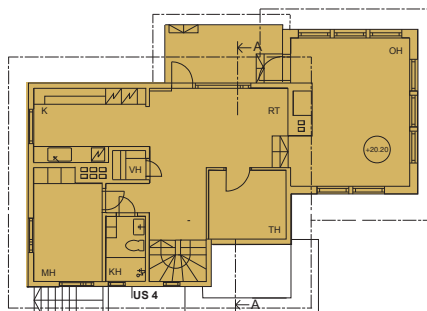


KÄYTTÖALA

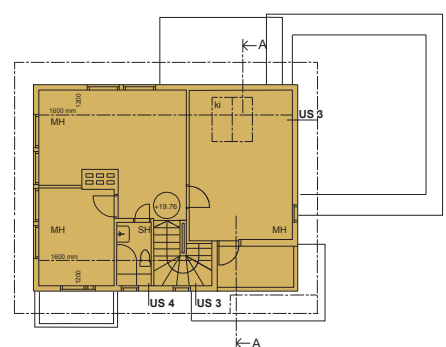
Kellari



1. kerros



2. kerros



Kuva 13. Pientalon kerrostasokat, bruttoala ja käyttöala.

## OPASTAVAT LIITTEET

Opastavissa liitteissä käsitellään lyhyesti standardin käyttöön liittyviä yhteyksiä säännöksissä tai viranomaisohjeissa esiintyviin rakennuksen tai sen osan laajuutta kuvaaviin pinta-alakäsitteisiin.

### Liite A KERROSALA

Kerrosala on maankäyttöön ja rakennusoikeuteen liittyvä käsite, jonka määrittelee *Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) pykälässä 115*.

- **Tontin tai rakennuspaikan kerrosalalla** tarkoitetaan sille rakennettaviksi sallittujen rakennusten yhteenlaskettua kerrosalaa. (§ 115, mom. 1)
- **Rakennuksen kerrosalaan** luetaan 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. (§ 115, mom. 3)

Kerrosten alat sekä ullakon ja kellarin kerrosalaan luettavien osien alat lasketaan standardin käsitteitä käyttäen kerrostasaloina. Koska kerrosalaan luetaan ullakolla ja kellarikerroksissa vain pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaiset tilat, rakennuksen kerrosala voi olla pienempi kuin rakennuksen bruttoala.

### Liite B ASUMISEN TILOJEN PINTA-ALAT

#### Asunto-osakeyhtiöt, huoneistoala yhtiöjärjestyksessä

*Asunto-osakeyhtiölain (22.12.2009/1599)* mukaan yhtiöjärjestyksessä ilmoitetaan huoneistosta rakennusallalla yleisesti hyväksyttyjä mittaustapoja noudattaen laskettu huoneiston pinta-ala. *Asunto-osakeyhtiölain* nojalla annetun asetuksen *Valtioneuvoston asetus osakehuoneistojen pinta-alan mittauksesta ja isännöitsijäntodistuksesta (12.5.2010/365)* mukaan yleisesti hyväksyttynä huoneiston pinta-alan mittaustapana pidetään standardissa (*SFS 5139*) määriteltä huoneistoalan laskemismenetelmää.

#### Asunto- ja kiinteistökauppa

*Valtioneuvoston asetus asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista (15.2.2001/130)* edellyttää, että rakennuksesta tai huoneistosta ilmoitetaan markkinoinnissa erikseen **asuintilojen ja muiden tilojen pinta-alat**.

Suomen rakentamismääräyskokoelman asetuksen *G1 Asuntosuunnittelu. Määräykset ja ohjeet 2005* asuinhuoneistoa koskevan määräyksen mukaan:

- Asuinhuoneistossa tulee olla riittävästi tilaa lepoa, oleskelua, vapaa-ajan viettoa, ruokailua ja ruoanvalmistusta, hygienian hoitoa sekä asumiseen liittyvää välttämätöntä huoltoa ja säilytystä varten.
- Asuinhuoneistossa **tai sen käytössä** tulee olla asianmukaiset tilat vaatehuoltoa ja irtaimiston säilytystä sekä polkupyörien, lastenvaunujen ja ulkoiluvälineiden säilytystä varten.

#### Pinta-alojen laskeminen

Asunto- ja kiinteistökaupassa pinta-alojen laskemisessa ja ilmoittamisessa käytetään standardin huoneistoalaa.

#### Kerrostalot

- Kerrostaloissa asuintiloja ovat asuinhuoneiston kaikki tilat. Asuintilojen pinta-ala = huoneiston huoneistoala.
- Huoneistoon kuulumattomia, huoneiston ulkopuolisia, mutta kerrostalon osakkaiden käytössä olevia tiloja voivat olla irtaimistovarastot kellarissa tai ullakolla sekä lastenvaunujen, polkupyörien, urheiluvälineiden yms. säilytystilat, vaatehuoltotilat, harrastustilat, sauna. Näiden pintaaloja ei yleensä ilmoiteta.

### Pientalo

- Asuintiloja ovat asumisen toimintoihin *RakMK G1:n* mukaan tarvittavat tilat, kuten asuinhuoneet, oleskelutilat, keittiö, keittokomero, keittotila, ruokailutila, wc-tilat, peseytymistilat, sauna, vaatehuoltotilat, kodinhoitotilat, säilytystilat (kaapit, komerot, vaatehuoneet), eteinen, kulkutilat, tuulikaappi.
- Muita tiloja voivat olla esimerkiksi säilytystilat muualla kuin asuintilojen välittömässä yhteydessä, kuten varastotilat polkupyöriille, urheiluvälineille, lastenvaunuille, pihanhoitovälineille, varastotilat ullakolla tai kellarissa; autotalli tai autosuoja; tekniset tilat, kuten lämmönjakohuone, kattilahuone.

Jaottelulla asuintiloihin ja muihin tiloihin ei ole yhteyttä tontin rakennusoikeuden ja rakennuksen kerrosalan määrittelyssä käytettävään pääasiallisen käyttötarkoituksen määrittelyyn.

### Tuettu asuntotuotanto

*Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA* antaa ohjeita standardin soveltamisesta laajuustietojen ilmoittamisessa tukemisaan rakennushankkeissa.

### Liite C MAATALOUDEN TILAT

Standardissa käsitellään pinta-aloja asuin- ja toimitilarakentamisen näkökulmasta eikä se sellaisenaan anna vastausta maatalouden tuotantorakennusten laajuuden määrittelyyn.

Ohjeita standardin soveltamisesta laajuustietojen ilmoittamiseen tukemissaan rakennushankkeissa antaa maa- ja metsätalousministeriö.

### Liite D HYÖTYALA

Hyötyala-käsitettä käytetään rakennushankkeissa, joissa tilantarve hankesuunnitelmassa kirjataan tilaohjelmana. Hyötyala kuvaa tilaohjelmaan kuuluvien tilojen laajuutta.

Hyötyala lasketaan huonealoina. Hyötyalaan lasketaan kaikki tilaohjelmaan kuuluvat tilat. Tilaohjelman ja hyötyalan ulkopuolelle jäävät yleensä rakennuksen sisäistä liikennettä palvelevat tilat, kuten käytävät, portaat, porrashuoneet, tuulikaapit, aulat, sekä teknisiä järjestelmiä palvelevat tilat, kuten lämpökeskus, ilmanvaihtokonehuone.

### Liite E OLOSUHDEÄÄDELLYT TILAT

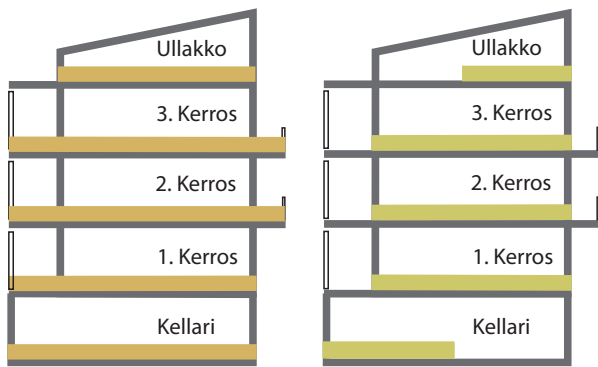
Alan laskemisen kannalta ei ole merkitystä sillä, ovatko tilat lämpimiä vai kylmiä. Alojen ilmoittamisen kannalta sen sijaan voi olla tarpeen eritellä tilat, joiden lämpöolosuhteita säädelään, ja tilat, joiden lämpötila saa vapaasti vaihdella ulkolämpötilan mukaan.

*Asetus RakMK D3 Rakennusten energiatehokkuus* käyttää termiä lämmitetty nettoala ja määrittelee sen standardin käsitteitä käyttäen seuraavasti:

- **lämmitettyä nettoalalla**  $A_{\text{netto}}$  (m<sup>2</sup>) tarkoitetaan lämmitettyjen kerrostasalojen summaa kerrostasojen ympäröivien ulkoseinien sisäpintojen mukaan laskettuna. Lämmitetty nettoala voidaan laskea myös lämmitetystä bruttoalasta, josta on vähennetty ulkoseinien rakennusosa-ala.

### Liite F RAKENNUKSEN ALA

Rakennuksen ala ei ole rakennuksen laajuutta kuvaava käsite standardin tarkoittamassa mielessä, vaan kuvaa rakennuksen laajuutta maankäytön kannalta. Rakennuksen ala on rakennuksen kerrostasojen kohtisuora projektiio vaakatasossa.



## OPASTAVAT TIEDOT STANDARDIKÄSITTEIDEN KÄYTTÖ

### HUONEALA

ohjelma-ala  
hyötyala  
tilatehokkuus

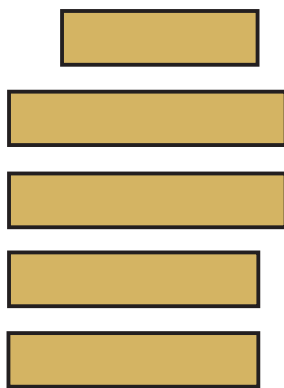
### HUONEISTOALA

asuinhuoneisto - asuintilat, muut tilat

### KERROSTASOALA

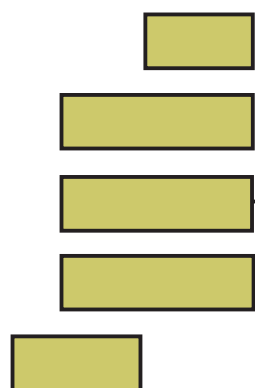
kerrosala

### KÄYTTÖALA



Käyttöala on standardiin SFS 5139 (1985) nähden uusi käsite. Käsite kuvaa rakennuksen laajuutta laajemmin kuin brutto-ala. Mukana ovat myös rakennuksen rakennetut ulkotilat. Käsitteellä on merkitystä rakennuskustannuksia laskettaessa, kiinteistön hoidossa jne.

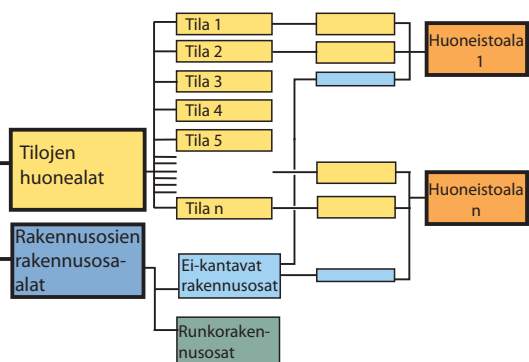
### KERROSTASOALA



Rakennuksen kerrosalan laskeminen määritellään Maankäyttö- ja rakennuslaissa. Laskemisen välineenä käytetään kerrostasoalaa. Kerroksissa kerrosalaan kuuluva ala on sama kuin kerrosala. Kellarissa ja ullakolla kerrosalaan luettava alue määräytyy tilojen käyttötarkoituksen mukaan ja kerrosala voi olla pienempi kuin kerrostasoala. Tällöinkin laskemistapa on kerrostasoalan laskemistavan mukainen, aluetta rajaavien seinien ulkopintojen mukaan. Kerrosala on näin laskettujen kerrostasoalojen summa.

### HUONEALA

#### RAKENNUSOSA-ALA



Rakennushankkeen hankesuunnitteluvaiheessa tilantarvetta arvioitaessa käytetään huonealaa. Rakennussuunnitteluvaiheessa tilankäytön tehokkuutta arvioitaessa tilaohjelman tilojen huonealojen summaa (hyötyalaa) verrataan muiden tilojen, kuten liikennetilat ja tekniset tilat, huonealojen summaan.

### HUONEISTOALA

Asuinhuoneistojen laajuutta ilmoitettaessa voidaan joutua ilmoittamaan erikseen asuintilojen ja muiden tilojen huoneistoala.

**Kuva 14.** Kerrosalan, asuintilojen alan ja hyötyalan määrittely standardissa määriteltyjä käsitteitä käyttäen.

## LYHENTEITÄ

Opastavissa tiedoissa esitetyistä käsitteistä voidaan käyttää seuraavia lyhenteitä:  
kem2= kerrosala neliömetreinä  
asm2= asuintilojen ala neliömetreinä  
hym2=hyötyala neliömetreinä.

Kerrosalasta on yleisesti käytössä myös lyhenne k-m<sup>2</sup>.

## MUUTOKSET EDELLISEEN PAINOKSEEN

- Standardiin on täsmennetty kuva-aineiston avulla joidenkin käsitteiden tulkintoja.
- Asumisen pinta-alojen määrittämistä käsittelevät osat sekä hyötyala ja kerrosala on siirretty opastaviin liitteisiin.
- Käyttöala-käsite on otettu standardiin uutena.

Standardi vastaa muuten sisällöltään SFS 5139:1985 versiota.

## KIRJALLISUUTTA

Maankäyttö- ja rakennuslaki. Suomen säädöskokoelma 132/1999. Seurattu säädökseen 589/2011 asti. 2011. (RT YM1-21511, KH YM-10619, LVI YM-00473, SIT YM-620082).

Maankäyttö- ja rakennusasetus. Suomen säädöskokoelma 895/1999. (RT YM1-21469, KH YM-10582, LVI YM-00444, SIT YM-620072).

Asunto-osakeyhtiölaki. Suomen säädöskokoelma 1599/2009. Lisälehti, seurattu säädökseen 547/2010 asti. 2010. (RT OM-21441, KH OM-10560, LVI OM-00426).

Valtioneuvoston asetus osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta. Suomen säädöskokoelma 365/2010. 2010. (RT OM-21472, KH OM-10585).

Valtioneuvoston asetus asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista 15.2.2001/130. Seurattu säädökseen 795/2008 asti.

RakMK D3 Rakennusten energiatehokkuus, määräykset ja ohjeet 2012. Suomen rakentamismääräyskokoelma. 2011. (RT RakMK-21504, KH RakMK-10612, LVI RakMK-00466).

RakMK G1 Asuntosuunnittelu. Määräykset ja ohjeet 2005. Ympäristöministeriö, asunto- ja rakennusosasto. Suomen rakentamismääräyskokoelma. 2000. (RT RakMK-21256, KH RakMK-10408, LVI RakMK-00304, SIT RakMK-620015).

### Standardit

SFS 5139 Rakennuksen pinta-alat. 2011. 19 s.

SFS-EN 15221-6 Facility Management. Part 6: Area and space Measurement in Facility Management. 2011.

### RT-ohjeet

RT 11-10781 Luvan hakeminen rakentamiseen. 2002. 12 s.

RT 15-10635 Esitystapaohjeet. Rakennuspiirustukset. 1997. 24 s.

RT 15-10641 Mitoituksen esittäminen. Rakennuspiirustukset. 1997. 12 s.

RT 15-10784 Asemapiirustuksen laatiminen. 2002. 16 s.

RT 15-10802 Piirustuslehti. Rakennuspiirustukset. 2003. 4 s.

RT 15-10824 Pääpiirustukset, erityissuunnitelmat ja selvitykset. 2004. 20 s.

RT 15-10849 Muutos- ja korjausrakentamisen piirustukset. 2005. 12 s.

RT 15-10863 Rakennustapaselostus Talo 2000, malli. 2006. 6 s.

RT 15-10919 CAD-kuvatasojärjestelmä. Talo 2000 -nimikkeistöön perustuvat CAD-kuvatasot. 2008. 21 s.

RT 15-10921 Rakennusselostusohje 2008. Talo 2000 -nimikkeistö. 2008. 35 s.

RT 15-10933 Rakennustapaselostuksen laatiminen 2008. Talo 2000 -nimikkeistö. 2008. 8 s.

RT 15-10956 Piirustus- ja asiakirjaluettelo, Talo 2000. 2009. 12 s.

RT 15-11026 Ikkuna-, ovi-, kaluste- ja huoneselosteiden laatimisohe. 2011. 8 s.

RT 15-11030 Huoneselosteen laatimisohe ja malli. 2011. 4 s.