KIINTEISTÖLIITTO Pirkanmaa

Eri aikakausien märkätilojen tekniset käyttöiät



Pirkanmaan Taloyhtiöpäivä
Neuvontainsinööri Margit Arvelin
27.10.2026

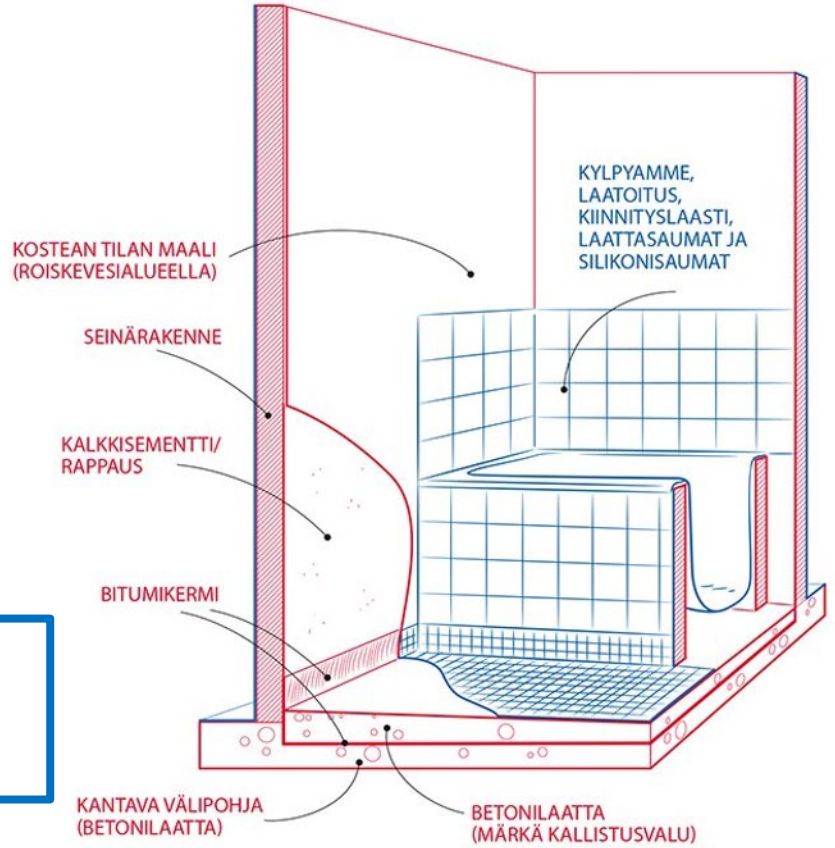
Märkätilat ennen ja nyt – miten rakentaminen on muuttunut?

KIINTEISTÖLIITTO Pirkanmaa

1950-1960-luku, rakenteiden aikakausi

Tyypilliset piirteet:

- Märkätilat vaatimattomia pinnoiltaan
- Rakenteellinen kosteudenhallinta pääosassa
  - Ei nykyaikaisia vedeneristeitä
  - Kosteustekninen toimivuus perustui materiaalien kosteudenkestävyyteen ja rakenteiden toimintaan
  - Märkätilojen suunnittelussa painottui rakenteiden kuivumiskyky enemmän kuin veden täydellinen eristäminen rakenteista
  - Valurautaviemärit ja kupariset käyttövesiputket pinta-asennuksina tai hormeissa
- Aikakaudella märkätilojen käyttö oli erilaista



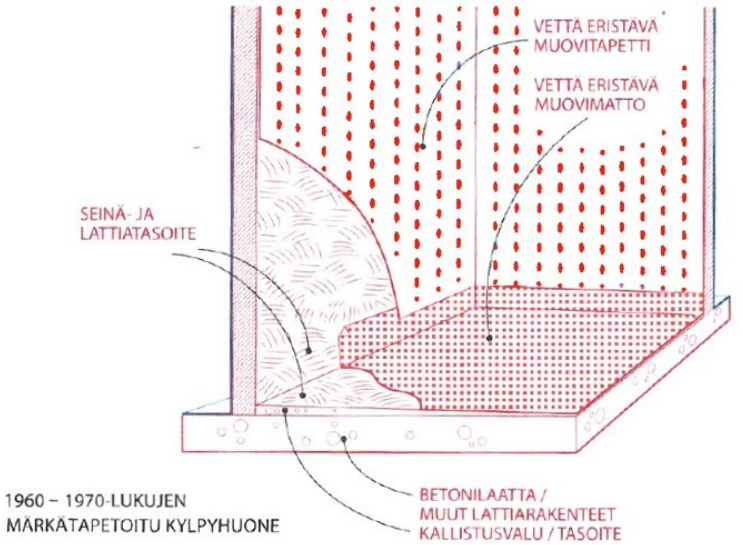
Keskeinen ajatus:
Rakenteiden tuli kestää kosteutta ja kuivua, ei estää kosteuden pääsyä rakenteisiin nykyisten vedeneristeiden tavoin

KIINTEISTÖLIITTO
Pirkanmaa

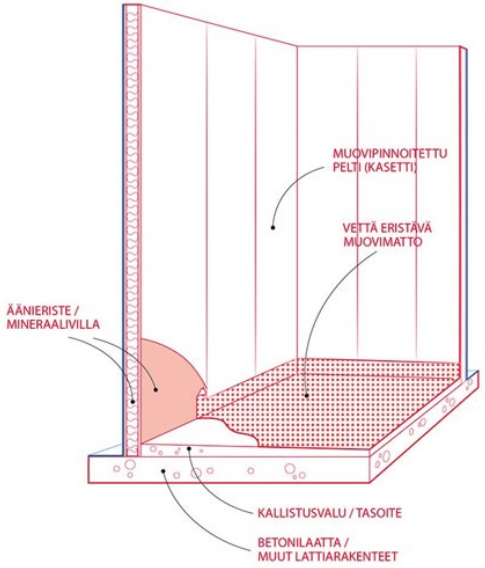
1970-1980-luku, modernisoitumisen aikakausi

Tyypilliset piirteet:

- Märkätilat alkavat modernisoitua
- Tyypilliset materiaalit:
  - Seinissä märkätilatapetti, lattioissa muovimatto
- Kosteustekninen toiminta:
  - Pintamateriaalit rakenteiden vedeneristeenä
  - Ei erillisiä vedeneristejärjestelmiä
- Elementtikylpyhuoneet yleistyvät
  - Seinillä muovipinnoitteet, lattioissa muovimatto
- Rakenteissa ja toteutustavoissa suurta vaihtelua
- Valurautaisten viemäreiden rinnalle yleistyvät muoviviemärit
- Kupariset käyttövesiputket sijoitettu pääosin rakenteisiin



1960 – 1970-LUKUJEN MÄRKÄTAPETOITU KYLPYHUONE



KYLPYHUONERAKENNE 1960 – 1980-LUVUILLA: PELTIKASETTISEINÄ

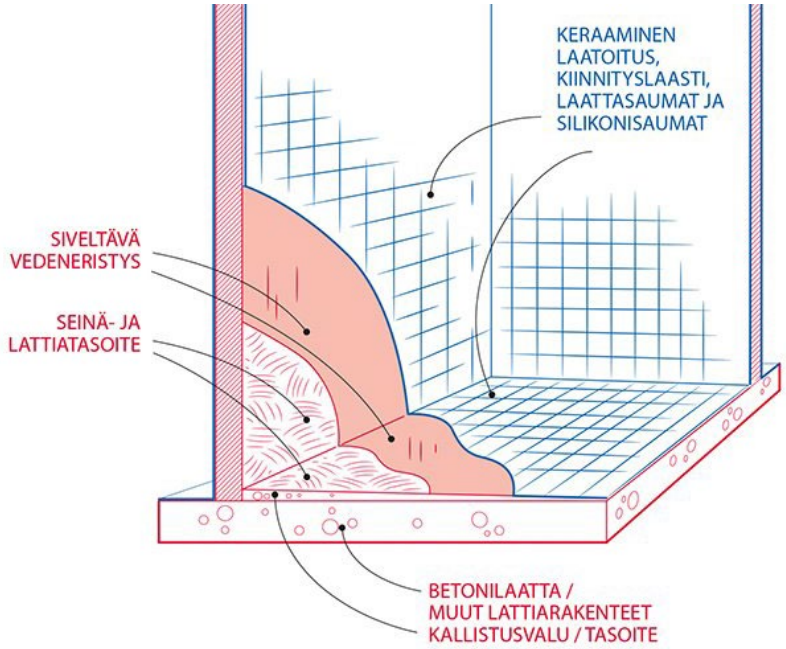
Keskeinen ajatus:
Kosteudenhallinta perustui vedeneristäviksi ajateltuihin pintamateriaaleihin.

KIINTEISTÖLIITTO Pirkanmaa

1990-luku, vedeneristeiden aikakausi

Tyypilliset piirteet:

- Laatoitetut seinät ja lattiat yleistyivät
- PVC-pinnoitteita käytetään edelleen rinnakkaisina ratkaisuina
- Ensimmäiset nykyaikaiset vedeneristejärjestelmät yleistyvät
  - Toteutustavat eivät olleet vielä vakiintuneita ja esiintyi suurta vaihtelua
- Märkätilojen varustetaso nousee
- Kosteustekniseen toimivuuteen ja kosteusvaurioihin kiinnitetään aiempaa enemmän huomiota
- Rakentamismääräykset tarkentuvat vuosikymmenen aikana



SUOMEN RAKENTAMISMÄÄRÄYSKOKOELMAN MUKAINEN KYLPYHUONERAKENNE VUODESTA 1999 ALKAEN

Keskeinen ajatus:
Märkätiloihin alettiin rakentaa erillinen vedeneriste pintamateriaalien alle.

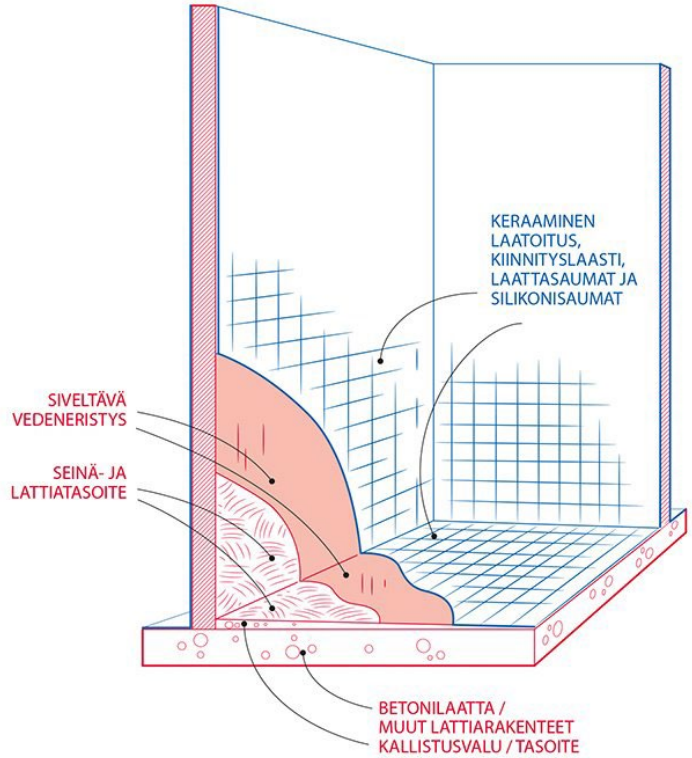
KIINTEISTÖLIITTO Pirkanmaa

2000-luku, järjestelmällisen kosteudenhallinnan aikakausi

Tyypilliset piirteet:

- Märkätiloista on tullut keskeinen osa asumismukavuutta
  - Päivittäinen käyttö on tavanomaista
  - Kosteusrasitus on jatkuvaa
- Nykytyyppiset rakenteet ja sertifioidut vedeneristejärjestelmät vakiintuvat
  - VTT- hyväksynnät ja tuotesertifioinnit yleistyvät
  - Märkätilat toteutetaan aiempaa enemmän järjestelminä yksittäisten materiaalien sijaan
- Rakentamismääräykset ja ohjeistus tarkentuvat
  - Märkätilojen toteutus perustuu aiempaa tarkemmin määriteltyihin työmenetelmiin
- Dokumentointi ja laadunvarmistus korostuvat

Keskeinen ajatus:
Kosteudenhallinta perustuu yhteensopiviin vedeneristejärjestelmiin sekä niiden laadukkaaseen toteutukseen.



SUOMEN RAKENTAMISMÄÄRÄYSKOKOELMAN MUKAINEN KYLPYHUONERAKENNE VUODESTA 1999 ALKAEN

KIINTEISTÖLIITTO Pirkanmaa

Mitä tekninen käyttöikä oikeasti tarkoittaa?

KIINTEISTÖLIITTO Pirkanmaa

Tekninen käyttöikä käytännössä

- Teknisen käyttöiän virallinen määritelmä:
  - Käyttöönoton jälkeinen aika, jona rakenteen, rakennusosan, järjestelmän tai laitteen tekniset toimivuusvaatimukset täyttyvät.
- Käytännössä:
  - Tekninen käyttöikä ei kerro vaurioitumishetkeä
  - Vaurioita voi tulla ennen käyttöiän päättymistä
  - Rakenteet voivat toimia myös käyttöiän jälkeen
  - Teknisen käyttöiän lähestyessä vaurioiden ja korjaustarpeiden riski kasvaa
- Tekninen käyttöikä on ennen kaikkea ennakoinnin ja riskienhallinnan työkalu.

Tekninen käyttöikäarvio	
Märkätilan muovimatto	15-25 v
Laatta + vedeneriste	20-40 v
Käyttövesiputket, kupari	40-50 v
Valurautaviemärit	n. 50 v
Muoviviemärit 1965…75	n. 40 v
Muoviviemärit 1975…	n. 50 v
Viemäreiden sukitus	20-50 v
Viemäreiden pinnoitus	2-15 v

Teknisen käyttöiän lähestyminen ei tarkoita välitöntä korjaustarvetta, vaan tarvetta seurata kuntoa, arvioida riskejä ja valmistautua tuleviin korjauksiin hallitusti.

KIINTEISTÖLIITTO
Pirkanmaa

Miksi ennakointi on tärkeää taloyhtiössä?

- Huomioonotettavat asiat:
  - Märkätilat eivät ikäänny samaan tahtiin
  - Osa kylpyhuoneista on uusittu eri vuosikymmeninä
  - Kuntotiedon kerääminen vie aikaa
  - Korjausten suunnittelu ja rahoitus vie aikaa

- Hallitun ennakoinnin hyödyt:
  - Vähemmän yllätyksiä
  - Paremmat lähtökohdat päätöksenteolle
  - Mahdollisuus ajoittaa korjaukset hallitusti
  - Pienempi riski laajoille vaurioille

- Käytännössä tämä tarkoittaa:
  - Korjaustarpeita tulee arvioida jo hyvissä ajoin ennen teknisen käyttöiän päättymistä
  - Rakennuksen märkätilojen ikäjakauma on hyvä tuntea
  - Kuntotutkimukset ja tarkemmat selvitykset voidaan kohdistaa oikeaan aikaan
  - Taloyhtiöllä on aikaa valmistautua tuleviin investointeihin

Taloyhtiön tavoitteena ei ole odottaa ensimmäisiä laajoja kosteusvaurioita, vaan tunnistaa ajoissa, milloin korjausriski alkaa kasvaa ja valmistautua tuleviin korjauksiin hallitusti.

KIINTEISTÖLIITTO
Pirkanmaa

Mikä vaikuttaa märkätilan käyttöikään?

- Käyttöikään vaikuttavia tekijöitä:
  - Rakentamisaikaisen toteutuksen laatu
  - Käyttö- ja kosteusrasitus
    - Pintojen ja saumojen seuranta
  - Ilmanvaihto
    - Toimivuus ja riittävyys
  - Puhtaanapito
    - Kuivaus käytön jälkeen
    - Säännöllinen viemäreiden puhdistus
    - Pintojen puhtaanpito
  - Kunnossapito ja pienkorjaukset
    - Vuotavien kalusteiden korjaukset

Kaksi samana vuonna rakennettua märkätilaa voivat olla täysin eri kunnossa riippuen toteutuksen laadusta, tilojen käytöstä ja kunnossapidosta.

- Tekninen käyttöikä perustuu normaaliin käyttöön ja kunnossapitoon
  - Märkätilojen todellinen käyttöikä voi vaihdella huomattavasti.

KIINTEISTÖLIITTO Pirkanmaa

Missä elinkaaren vaiheessa eri aikakausien märkätilat ovat vuonna 2026?

KIINTEISTÖLIITTO Pirkanmaa

Aikakausi	Tilanne vuonna 2026
1950-1960	Alkuperäiset märkätilat ovat käytännössä poistuneet. Monissa kohteissa ensimmäisestä saneerauskierroksesta voi olla 20-30 vuotta, jolloin seuraavan saneerauskierroksen suunnittelu voi tulla ajankohtaiseksi.
1970-luku	Merkittävä osa rakennuskannasta on läpikäynyt ensimmäisen saneerauskierroksen, mutta alkuperäisiäkin kohteita löytyy edelleen. Riskitaso on jo korkea, ja jäljellä olevien alkuperäisten märkätilojen kuntoa on syytä seurata aktiivisesti.
1980-luku	Saneerausten taso vaihtelee. Käytössä on edelleen runsaasti alkuperäisiä märkätiloja. Monissa kohteissa tekninen käyttöikä on saavutettu ja ylitetty. Kuntotiedon merkitys korostuu korjausajankohdan arvioinnissa.
1990-luku	Monissa taloyhtiöissä on ensimmäisen saneerauksen korjauspäätöksen aika. Märkätilojen kuntoa kannattaa seurata yhä aktiivisemmin tulevien korjaustarpeiden arvioimiseksi.
2000-luku	Pääosin ensimmäinen elinkaari käynnissä. Kunnon seurannalla ja hyvällä kunnossapidolla voidaan vaikuttaa merkittävästi käyttöiän toteutumiseen.

Kiitos!



KIINTEISTÖLIITTO
Pirkanmaa