

## MYÖTÄSUUNNITTELUN SEKÄ KALUSTE- VARUSTE- JA PINTAMATERIAALIEVALINTOJEN PELISÄÄNNÖT

Tulevat asukkaat voivat vaikuttaa asuntonsa pohjaratkaisuun ja materiaalivalintoihin kahdessa vaiheessa.

### I. VAIHE: ARKKITEHDIN MYÖTÄSUUNNITTELUKLINIKKA

Ensimmäisessä vaiheessa on tarkoitus muokata asuntopohja halutuksi pohjaratkaisuksi. Asunnoista on tehty luonnokset. Asunnon perusratkaisun lisäksi on esitetty muutamia esimerkinomaisia vaihtoehtoja samaan asuntoon räätälöinnin pohjaksi.

Jokaista asuntoa varten on varattu mahdollisuus tapaamiseen arkkitehdin kanssa, yli 70 m<sup>2</sup> suuruisten asuntojen varaajien osalta kahteen ja sitä pienemmissä yhteen noin kahden tunnin mittaiseen tapaamiseen. Nämä tapaamiset sekä pohjaratkaisun vieminen toteutuspiirustuksiin sisältyvät asunnon perushintaan. Joihinkin asuntoihin on mahdollista lisätä amme tai sauna kylpyhuonetta laajentamalla. Näiden suunnittelu ei kuitenkaan sisälly perushintaan.

#### Asuntojen perusvarustelu

Perusvarustelu tarkoittaa asunnon materiaaleja, kalusteita, varusteita ja laitteita, jotka sisältyvät asunnon perushintaan. Perusvarustelua kuvataan Rakennustapaselostuksessa.

#### Näihin asioihin voit vaikuttaa

Myötäsunnittelussa voit vaikuttaa mm. asunnon pohjaratkaisuun, väliseinien ja ovien sijaantiin sekä keittiön muotoon ja kalustukseen.

#### Näihin asioihin et voi vaikuttaa

Seuraavat asiat asuntopohjissa ovat kiinteitä, eikä niitä voi muuttaa:

- Asunnon ympäryseinät sekä kantavat seinät aukkoineen asunnon sisällä
- Pystyhormien paikka ja koko
- Asunnon ilmanvaihtojärjestelmä putkivetoineen
- Asunnon lattialämmitysjärjestelmä putkivetoineen
- Parveke kaiteineen ja lasituksineen
- Asunnon ikkunat ja parvekeovi
- Ovi asunnosta porrashuoneeseen
- Märkätilojen sijainti ja koko (märkätiloja ovat kylpyhuone ja WC). Joissain tapauksissa märkätilaa voi laajentaa vaatehuoneeseen ammeen tai saunan sijoittamiseksi.

#### Näin valmistaudut myötäsunnittelutapaamisiin

On hyvä etukäteen miettiä, mitä asunnoltaan haluaa ja mitkä asiat ovat tärkeimpiä. Myös erityistoiveet on tarpeen esittää arkkitehdin tapaamisessa. Tällaisia erityistoiveita voivat olla esimerkiksi lasiseinän, ammeen tai saunan sijoittaminen asuntoon. Voit valita jonkin esitetyistä asuntoratkaisuista pohjaksi räätälöinnille, mutta se ei ole välttämätöntä. Sellaiset tärkeät nykyiset huonekalut, joiden haluaa mahtuvan tulevaan asuntoon, on hyvä mitata, jolloin niiden sijoittuminen voidaan varmistaa. Pohjaratkaisua muokataan tapaamisessa suoraan 3D mallissa, jolloin tulos on nähtävissä jo tapaamisessa.

Perustason mallit sekä lisähintaiset valinnat on kuvattu tarkemmin liitteessä Asuntoa koskevia valintoja.

#### Huomioitavaa suunnitelmista

- Asuntopohjissa ja muissa asiakirjoissa esitetyt asuntojen huoneistokoot perustuvat luonnoksiin ja saattavat muuttua vähäisessä määrin.
- Keittiön paikkaa voi muuttaa rajoitetusti (pystyhormeissa on varauduttu muutamiin sijoitusvaihtoehtoihin).
- Alaslasketut katot asunnon tiloissa täsmentyvät jatkosuunnittelussa

### Tehtävien muutosten vaikutus asunnon hintaan

Muokkauksen tuloksena syntyneen asunnon hintaa verrataan perusratkaisun asuntoon: lisäykset nostavat hintaa, poistot vähentävät sitä. Esimerkkeinä esitetyt **pohjaratkaisuvaihtoehdot eivät aina ole samanhintaisia kuin perusratkaisu.**

Huomaa, että kaikki suunnitteluvaiheessa annettavat hinnat ovat **arvioita**, lopullinen hinta selviää vasta rakennusvaiheessa.

Huomaa myös, että monet valinnat ja ratkaisut aiheuttavat paitsi materiaali- ja kalustekustannuksia, myös suunnittelukuluja, joiden jokaista asuntoa varten varatun perusmäärän ylittävä osuus veloitetaan asunnon tulevalta osakkaalta. Myös materiaalin tai varusteiden pois jättäminen voi aiheuttaa suunnittelukuluja.

Jos asukkaalla on vaativia, edellä mainittuja enemmän aikaa vieviä suunnittelutarpeita, hänelle varataan arkkitehdin ja/tai muun suunnittelijan luota lisäaikaa, jonka hän kustantaa itse. Perustuntimäärän ylittävistä arkkitehdin lisäpalavereista veloitetaan 198,40, e/tunti, sis. ALV (paikalla kaksi arkkitehtia) ja ylimääräisestä suunnittelusta 99,20 e/tunti, sis. ALV. Tämän lisäksi saatetaan tarvita myös erikoissuunnittelua, jonka asukas osaltaan maksaa.

Asunnon varaajille tarjotaan myötäsuunnitteluvaiheessa mahdollisuus lisätä asuntojensa varustusta ja kalustusta. Näiden mallit on määritelty ennalta ja ne hinnoitellaan erikseen. Valintojen vaikutusta suunnittelun hintaan on kuvattu liitteessä Asuntoa koskevia valintoja.

Omaa asuntoa koskeva myötäsuunnittelu ja valintojen tekeminen tapahtuu asukas-arkkitehti palavereissa, eikä niistä neuvotella sähköpostitse.

Asunnon varaaja/varaajat hyväksyvät myötäsuunnitteluprosessin lopputuloksena syntyneet piirustukset allekirjoituksellaan.

Osa lisähintaisista ja lisäsuunnittelua vaativista valinnoista voidaan siirtää tehtäväksi myöhemmin suoraan urakoitsijan kanssa. Tällaisia olisivat esimerkiksi tietyn perusratkaisusta poikkeavan laitemallin, kalustemallin, heloituksen tai ovimallin valinta. Tällöin urakkaan sisältyy perusmalli ja asunnon varaaja vaihtaa mallin suoraan urakoitsijan kanssa.

## 2. VAIHE: PINTOJEN, KALUSTEIDEN JA VARUSTEIDEN MATERIAALI-, MALLI- JA VÄRIVALINNAT

**Toisessa vaiheessa** valitaan asunnon materiaalit, kalustemallit ja värit arkkitehdin valitseman perusratkaisun ja kahden vaihtoehdoisen ratkaisun väliltä. Perustason ja vaihtoehtojen mallit määritellään ennen urakkatarjouspyyntöä ja esitellään asukkaille. Materiaali- ja mallivalintoja ovat:

- lattiamateriaalit huonetiloihin.
- laattamallit märkätilojen lattiaihin ja seiniin
- laattamallit tai muut materiaalit keittiön kaapistojen välitilaan
- keittiökalusteiden ja komeroitten ovimallit, vedinmallit sekä työtasojen materiaalit
- komeroitten ovimallit
- kylpyhuonekaapistojen värit

Perusratkaisun mukaiset valinnat sisältyvät asunnon hintaan ja siitä poikkeavat valinnat voivat olla erihintaisia. Myös omat valinnat ovat mahdollisia, jolloin urakoitsija hinnoittelee ne ja antaa tarjouksen suoraan asukkaalle. Toisen vaiheen neuvottelu- ja suunnittelupalaverit järjestää urakoitsija rakennusvaiheessa.

### Poikkeukselliset valinnat

Seuraavat valinnat ja muutokset asukas neuvottelee aina suoraan urakoitsijan kanssa rakennusvaiheessa. Urakoitsija antaa tarjouksen, jonka asukas hyväksyy. Tarjous sisältää mahdolliset suunnittelukustannukset.

- perustasosta tai tarjotuista vaihtoehdoista poikkeavat lattiamateriaalit tai laatat
- laakaovesta poikkeavat ovimallit (lasiovet, peiliovet, viilupintaiset ovet jne.)
- lasiseinät asunnossa
- poikkeavat heloitukset
- perustasosta poikkeavat tilapinnat (tapetti, puuverhous ym.)
- perustasosta tai tarjotusta vaihtoehdosta poikkeavat liesikuvut
- arkkitehdin määrittelemistä malleista poikkeavat kylmäkalustemallit, kylpyhuonekalustemallit, keittiökalustemallit tai komeromallit
- muutokset jo tehtyihin suunnitelmiin