



TOPPELUND
FOKKA



TOPPELUND FOKKA

Me allekirjoittaneet esitämme kohteliaimmin, että Espoon kaupunki myöntäisi perustettavalle yhtiölle 25 vuoden vuokraoikeuden kilpailutuksessa olevalle alueelle Espoon Toppelundissa. Alueelle rakennettaisiin laadukas rakennus ympärivuotisen ravintola- ja kahvilatoiminnan harjoittamista varten. Rakennuksessa olisi myös tilat purjelautailun ja mahdollisesti muun pienveneilyn ja vesiturheilun harjoittamista varten.

HANKEKuvaus TONTILLE ESITETTÄVISTÄ TOIMINNOISTA

Toppelundin tontille rakennetaan arkkitehtuuriltaan laadukas ympärivuotiseen kahvila- ja ravintolatoimintaan hyvin soveltuva rakennus. Hallitsevana piirteenä rakennuksen julkisivuissa on runsas puun ja lasien käyttö. Hankkeessa pyritään käyttämään pääosin kotimaisia rakennus- ja sisustusmateriaaleja.

Ravintolan ja kahvilan pintamateriaalit ja kalusteet ovat pääosin kotimaista puuta. Keittiön koneet ja laitteet ovat moderneja, mahdollisimman vähän energiaa kuluttavia laitteita. Keittiön liesien ja kylmälaitteiden hukkalämpö pyritään hyödyntämään rakennuksessa. Kahvilan ja ravintolan sisustuksessa pyritään huomioimaan alueen merellisyys, lähiluonto ja rakennuksen käyttö myös purjelautailun ja pienveneilyn tukikohtana. Sisävalaistuksessa pyritään löytämään vaikutteita merenkulun valaistusratkaisista.

Rakennuksessa työskentelevälle henkilöstölle rakennetaan nykyaikaiset vaatimukset täyttävät pukuhuone-, suihku- ja WC-tilat. Ravintolan yhteyteen rakennetaan toiminnan edellyttämät toimistotilat.

Purjelautailun ja muun pienveneiden harrastusmahdollisuuksien parantamiseksi rakennukseen tulee mm. purjelautojen ja niiden varusteiden säilytys- ja huoltotilat sekä tarvittavat pukuhuone- ja sosiaalitilat ja myös tämän toiminnon tarvitsemat tarvittavat toimisto- ja koulutustilat.



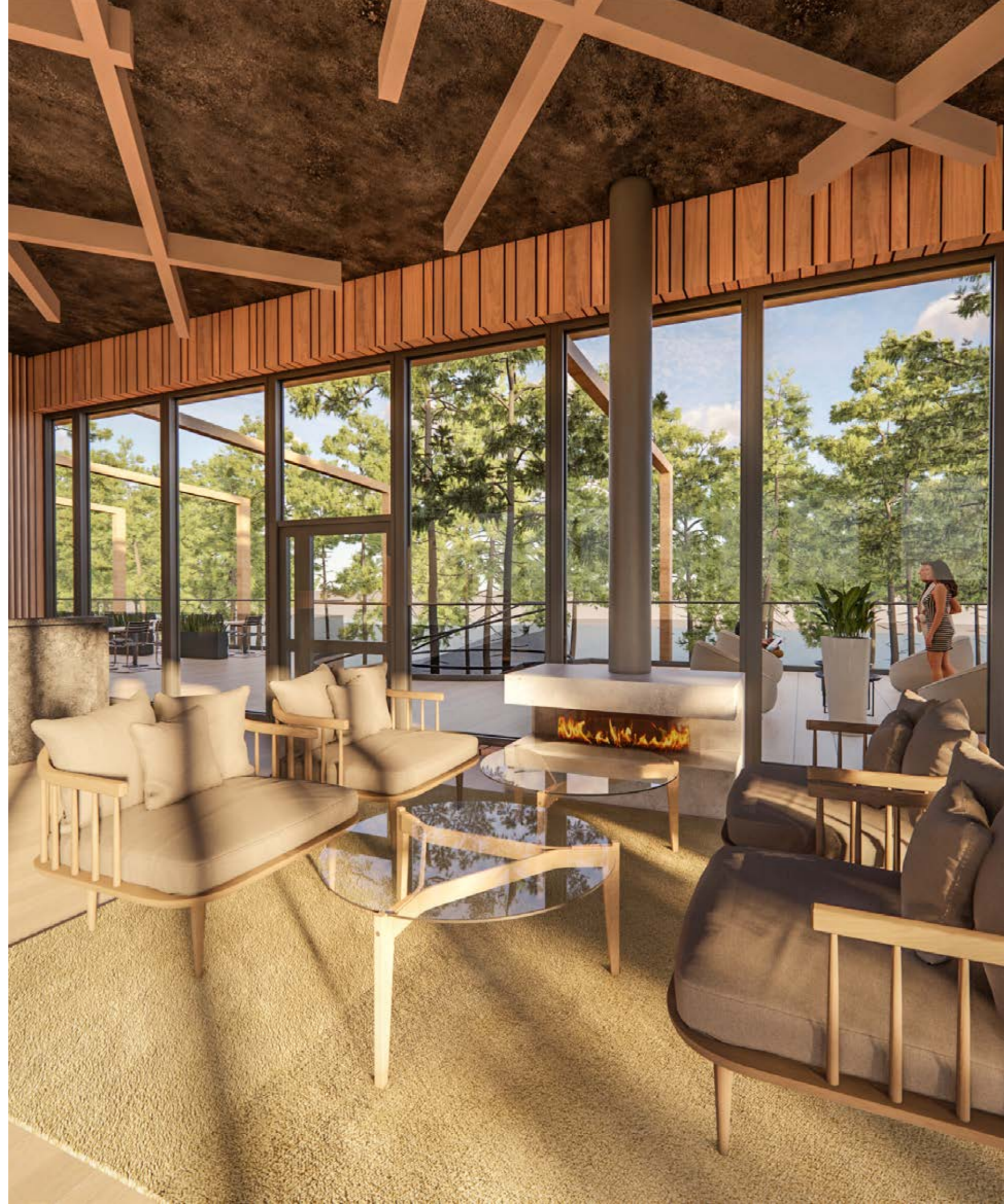
RAKENNUKSEN ENERGIARATKAISUISTA JA MUISTA JÄRJESTELMISTÄ

Rakennuksen passiivinen energiankulutus pyritään saaman mahdollisimman pieneksi kehittyneiden suunnitteluratkaisujen sekä rakenteiden, ikkunoiden ja ovien hyvien U-arvojen avulla. Rakennuksen alle tehdään tila merkittävän kokoiselle vesivarastolle, johon rakennuksen, keittiön ja jäähdytyksen toiminnasta syntyvä ylijäämälämpö voidaan varastoida hyödynnettäväksi myöhemmin rakennuksen vesikiertoisessa lattialämmitysjärjestelmässä ja lämpimässä käyttövedessä. Mahdollisesti myös rakennuksen takkojen kuumista savukaasuista pyritään ottamaan hukkalämpö talteen.

Rakennuksen aktiivinen energiankulutus pyritään rakentamaan esimerkillisen pieneksi mm. lämpöpumppujen, poistoilman lämmöntalteenoton, vettä säästävien vesikalusteiden ja LED-valaistuksen avulla. Myös kattoon ja ikkunoihin integroitavia aurinkopaneeleja pyritään hyödyntämään rakennusta ympäröivän puuston varjostuksen sen salliessa. Energiansäästöön tähtäävien ratkaisujen pitää olla sekä ilmastoystävällisiä että kustannustehokkaita.

Edistyneen kiinteistöautomaation avulla rakennuksen energiankulutusta voidaan vähentää aukioloaikojen ulkopuolella mm. pienentämällä lämpötilaa ja ilmanvaihtoa sekä säätämällä valaistusta. Lisäksi rakennuksen sisälämpötilaa ja CO₂-pitoisuutta voidaan joustavasti ohjata erilaisissa tilanteissa ja tarvittaessa joustaa kulutuksessa sähkön hintavaihteluiden mukaan.

Rakennuksen edistyneistä energiatehokkuutta suunniteltaessa hyödynnetään mahdollisuuksien mukaan kotimaisten alan suunnittelutoimistojen ja mahdollisesti myös Aalto yliopiston ja VTT:n osaamista. Rakennus varustetaan mm. palohälytys-, murtohälytys-, kulunvalvonta- ja vesivahingoista varoittavilla laitteistoilla. Tallentavaa kamera-valvontaa käytetään lainsäädännön sallimien edellytysten mukaisesti. Rakennus ja sen ympäristö valaistetaan turvallisella ja tarkoitukseen sopivalla tavalla.





ESTEETTÖMYDESTÄ JA PYSÄKÖINNISTÄ

Rakennuksesta tehdään myös esteettömyyden suhteen toimiva ja turvallinen, jotta se kykenee esimerkillisesti palvelemaan mm. tulevaisuudessa voimakkaasti kasvavaa senioriväestöä ja liikuntarajoitteisia. Rakennuksen esteettömyyttä toteutetaan mm. hissillä, rampeilla ja valaistuksella.

Alueen pysäköinnissä huomioidaan perinteisten parkkipaikojen lisäksi myös kasvavan sähköautoilun lataustarpeet. Pyörille ja erityisesti lisääntyville sähköpyörille rakennetaan asianmukaiset ja turvalliset säilytystilat sekä myös mahdollisuus sähköpyörien lataamiseen. Tämä lisää mahdollisuuksia hankkia pyöräileviä asiakkaita muutaman kymmenen kilometrin säteellä aina pääkaupunkiseutua ja läntistä Uuttamaata myöten.



HAKIJOIDEN TAUSTA

Hakijoilla on monipuolista kokemusta erilaisten rakennushankkeiden suunnittelusta, toteutuksesta ja rahoituksen hankkimisesta. Lisäksi hakijoilla on aiempaa kokemusta vastaavista ravintoloiden uudisrakennushankkeista sekä kokemusta yhteydenpidosta eri viranomaisiin sekä suunnittelu- ja rakennusalan yrityksiin. Hakijoilla on myös pitkäaikaista kokemusta ja osaamista ravintola-alan sekä myynnin ja markkinoinnin menestyksekkäästä hoitamisesta.



LIIKETOIMINTASUUNNITELMA

Hankkeen tavoitteena on tarjota erityisesti espoolaisille, mutta myös muille rennon tyylikäs kahvila ja ravintola, jonne voi läpi vuoden matalalla kynnyksellä poiketa kävellessään tai pyöräillessään rantaraitilla. Kahvila ja ravintola on tarkoitettu palvelemaan monia erilaisia asiakasryhmiä ja tarjottavien tuotteiden hinnoittelu tulee olemaan maltillista.

Toisaalta hanke mahdollistaa myös laadukkaan ruokailukokemuksen takkatulen loisteessa vaikkapa pimentyvinä syys- tai talvi-iltoina. Myös tilojen monipuolinen käyttö yksityisten henkilöiden, yritysten ja erilaisten järjestöjen erilaisiin tilaisuuksiin ja tapahtumiin on mahdollista.

Kahvilan ja ravintolan toiminnassa pyritään mahdollisuuksien mukaan hyödyntämään lähialueiden ruoka- ja juomatuottajien tarjontaa. Ruokatarjonnassa huomioidaan lihan käytön vähentyessä kasvipohjaisten elintarvikkeiden lisääntyvä käyttö. Eräs painopistealue tulee olemaan kotimaiset kalat, sienet ja marjat. Myös kotimaisen satokauden erilaiset sesongit pyritään huomioimaan.

Keittiön ja sen varastotilojen kohtuullisen kokoiset tilat mahdollistavat raaka-aineiden varastoinnin ja ruokien valmistamisen alusta alkaen puhtaista kotimaisista raaka-aineista. Luomutuotteiden käyttöä pyritään suosimaan.

Kahvilan ja ravintolan toiminta on suunniteltu ympärivuotiseksi ja aukioloajat sesonkien ja viikonpäivien mukaan laajoiksi. Purjelautailuun ym. liittyvät toiminnot pyritään järjestämään käyttäjilleen pitkälti omatoimiseksi ja erityisesti kesäsesongilla lähes ympärivuorokautiseksi. Tilojen suunnittelussa on huomioitu myös mahdollisuus purjelautailuun ja pienveneilyyn liittyvään koulutus- ja vuokraustoimintaan.

Uskomme pystyvämme kyseisellä hankkeella kehittämään merkittävästi Espoon rantaraitin kiinnostavuutta sekä espoolaisille että myös muille Suomesta ja ulkomailta tuleville kävijöille. Hankkeen kiinnostavuus Esooseen suuntautuvalla matkailulla on siten merkittävä. Lisäksi uskomme sekä hankkeen arkkitehtuurista että energiataloudellisista ratkaisuista kyettävän kehittämään kansainvälisesti kiinnostava tutustumiskohde. Myös purjelautailun ja muun pienveneilyn osalta hanke kykenee nostamaan näiden lajien harrastuksen koko Suomessa uudelle tasolle.

Espoossa 8. päivänä kesäkuuta 2021
Perustettavan osakeyhtiön lukuun

Karri Kivelä

Mikko J. Salminen

Tuomo Vähätiitto



TONTIN TOIMINNALLISUUS

Tontin sisäänajo (+7,3m) on järjestetty alueen pohjoispuolelta, viereisen LPA-tontin kautta. Ajoneuvo- ja polkupyöriäliikenne johdetaan tontille max. 10% kaltevuudeltaan olevan ajorampin kautta. Kevyt liikenne on erotettu ajoradasta kulkemaan tontin länsirajan kautta sisäänkäynneille.

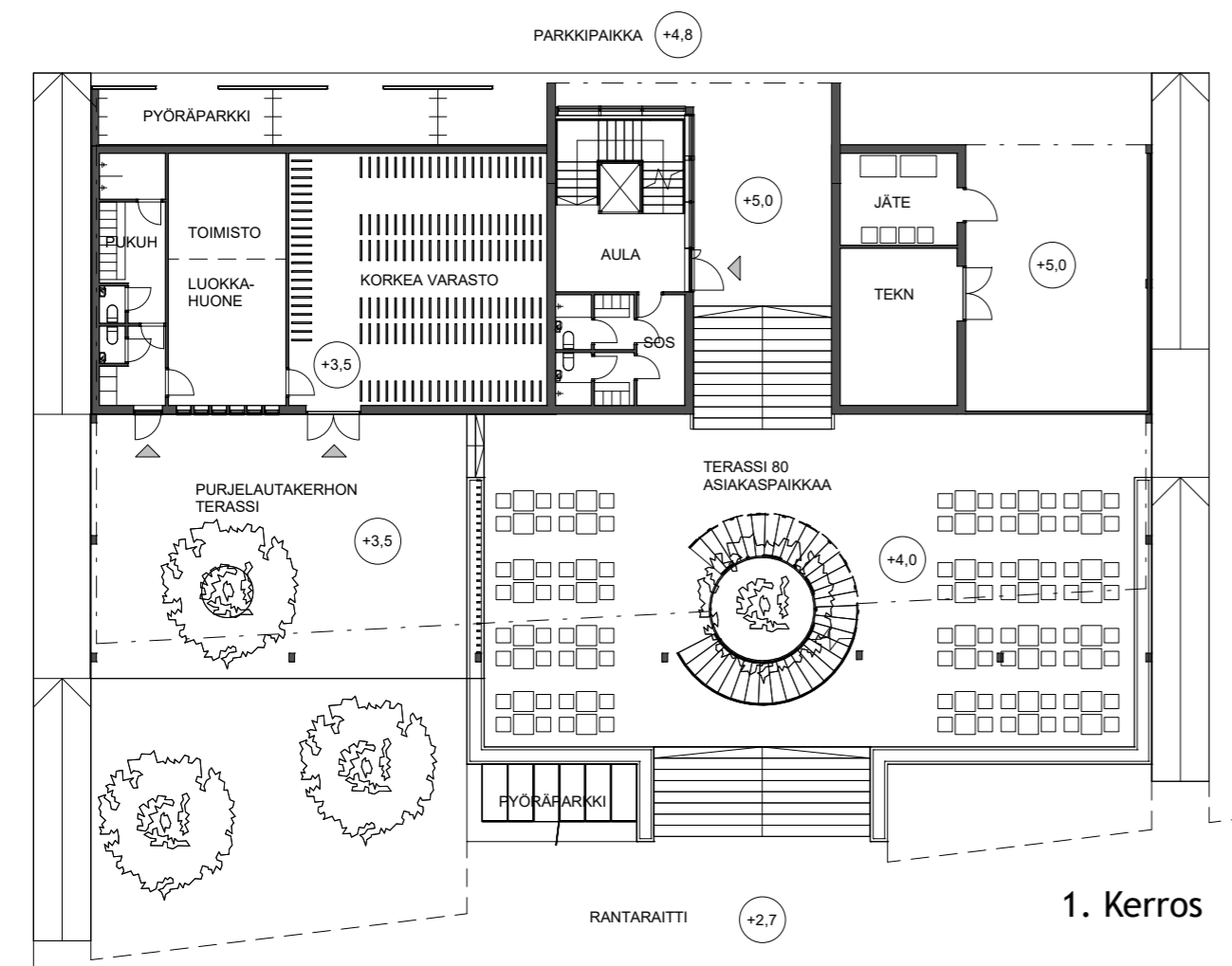
Tontin eteläosista, rantaraitin puolelta, on myös järjestetty sisäänkäynti rakennukseen. Portaat sekä luiskat johtavat terasseille ja yhdistävät myös eri tasoissa olevat ylä- ja alapihat.

Parkkipaikka-alue sijaitsee tontin pohjoispuolella (+4,8m). Autoille on varattu 30 autopaikkaa, joista 3 on LE-mitotettuja. Ravintolan sisäänkäynnille (+5,0m) on parkkipaikoilta esteetön pääsy. Ravintolan viereisillä tonteilla olevat LPA-alueet mahdollisivat tarvittaessa lisäpysäköinnin sesonkiaikoina.

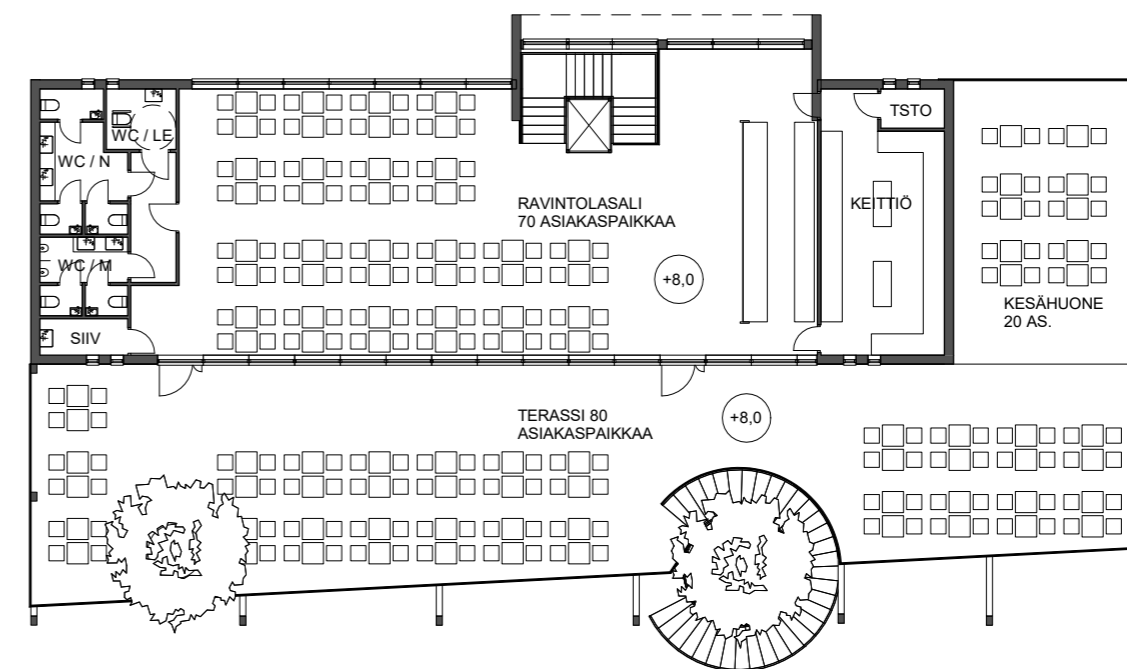
Polkupyörien pysäköintipaikat on sijoitettu rakennuksen pohjoisjulkisivulle katoksen alle. Polkupyöriä varten on myös säilytys rantaraitille johtavien portaiden yhteydessä. Säilytyksessä on varauduttu lukittavuuteen ja sähköpyörien lataukseen.

Huolto- ja pelastusliikenne tapahtuu parkkipaikka-alueen kautta. Ajorata on mitotettu siten, että ympäriajo on mahdollista. Jätehuone sijaitsee erillisessä rakennusmassassa ja sen edessä on myös näkösuojattu katos. Katosta voidaan käyttää ravintolan elintarvikekuormien väliaikaiseen varastointiin. Huoltoliikenne tapahtuu pääosin aamuisin, ennen ravintolan aukeamista.

Purjelautaseuran tilat on sijoitettu rakennuksen länsipäätyyn. Yläpihalle (+4,8) on varattu alue peräkärryjen purkamiselle, jonka yhteydestä johtaa luiska purjelautaseuran tiloihin (+3,5m). Näiden tilojen edestä johtaa luiska rantaa kohden. Kulku rantaan on suunniteltu koirien uimarannan aitauksen länsipuolelta.



1. Kerros



2. Kerros

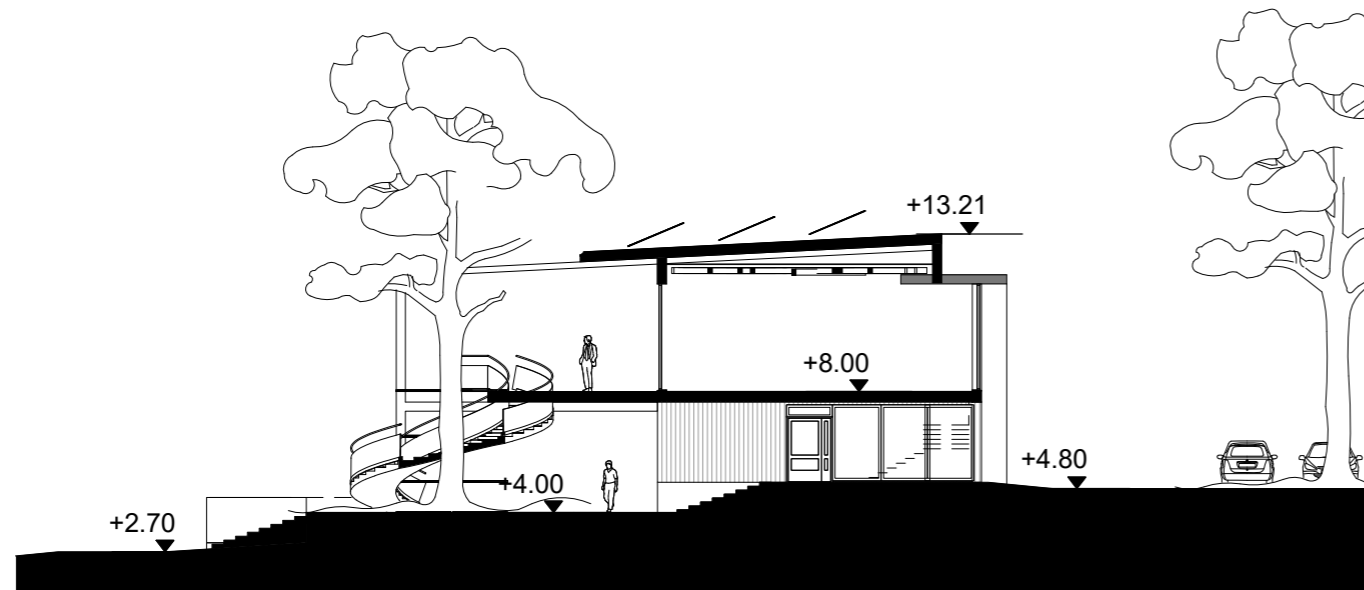
SISÄTILAT JA TERASSIT

Ensimmäisessä kerroksessa (+5,0m) sijaitsevat ravintolan sosiaali- ja huoltotilat. Kulku 2. kerroksessa sijaitsevaan ravintolaan on järjestetty aulatilan portaita pitkin ja ulkotilan kierreportaiden kautta. Kerroksia yhdistää sisätiloissa sijaitseva hissi. Alaterassi (+4,0m) sijaitsee rakennuksen eteläpuolella ja siitä on suora yhteys rantaraitille ja merenrantaan. Yhteys yläpihan pysäköintialueen ja rantaraitin välillä on järjestetty rampein ja rakennuksen läpi kulkevilla portailla.

Purjelautakerhon tilat (+3,5m) on eriytetty omaksi kokonaisuudekseen rakennuksen länsipuolelle. Kerhon tiloissa sijaitsevat puku/suihkutilat, luokka/toimistohuoneet ja korkea varasto. Lisäksi kerholla on käytössään oma 100m² terassi purjelautojen rikausta varten.

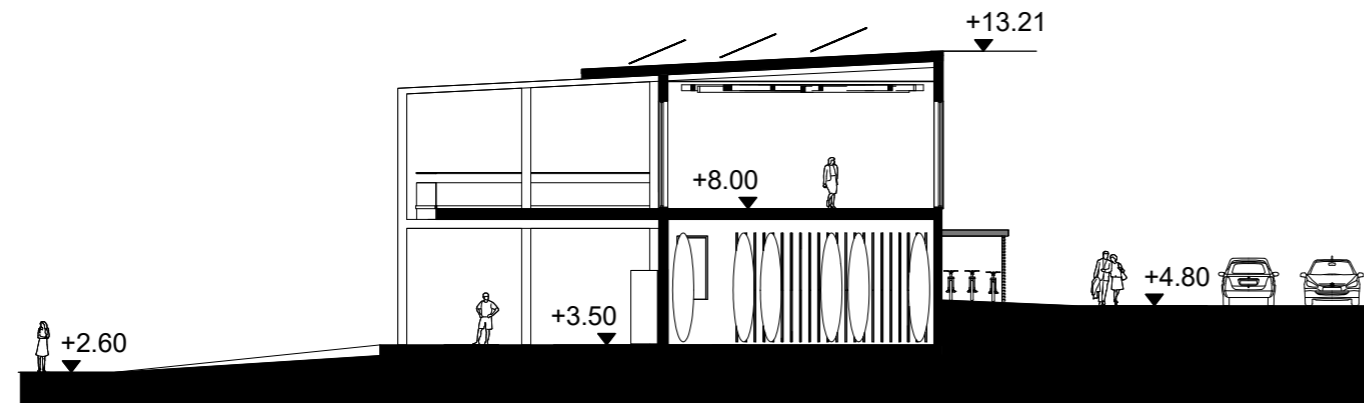
Ravintola sijaitsee rakennuksen 2. kerroksessa (+8,0m). Sisätiloista avautuu näkymät etelän ja pohjoisen suuntaan. Rakennuksen eteläpuolella sijaitsee samassa ta-sossa oleva terassi. Terassin itäosassa on lasitettu kesähuone. Kierreportaat johtavat alaterassille.

Rakennuksen kerrosala on 500m², josta ravintolatoimintojen osuus on 270m².



SIJOITTUMINEN MAASTOON

Tontti sijaitsee loivassa rinteessä, joten yläpihan parkkipaikan ja alapihalle johtavan rantaraitin välillä syntyy noin 2,5 metrin korkeusero. Tasoerojen välillä voi liikkua portaita ja luiskia pitkin. Kerrosten välillä voi liikkua ulko- ja sisäportaita pitkin sekä hissillä.



Purjelautakerhon tilojen lattiapinta on sijoitettu 1,5 metriä yläpihan sisäänkäynnin lattiakorkoa alemmas. Näin varastotilojen huonekorkeus on saatu kasvatettua yli 4:ään metriin.

Pitkien, yli 3,6 metriä pituudeltaan olevien purjelautojen varastoinnista on saatu tehokkaampaa pienemmällä neliömäärillä. Kulku yläpihan parkkipaikka-alueelta alaterassille on järjestetty talon vieressä kulkevaa loivaa ramppia pitkin. Tiloista on myös ramppiyhteys rantaan johtavalle kulkuväylälle.



JULKISIVUT JA MATERIAALIT

Rakennus sijaitsee pitkien mäntyjen reunustamalla tontilla. Metsämäinen tunnelma on haluttu säilyttää rakennuksen ulkoasussa. Rakennuksen julkisivuja rytmittävät betoni ja puuverhoukset. Puuverhoilun paneelileveys vaihtelee ja luo pintoihin metsämaista elävyyttä. Pystysuorat, terassia kannattavat puupilarit ovat jyrkeviä ja niiden muotokielessä kuvastuu ympäröivien mäntyjen muodot.

Ravintolatilat on sijoitettu kokonaan 2. kerrokseen, jolloin merimaisema aukeaa esteettömänä mäntyjen lomasta. Rakennus avautuu ympäröivään luontoon pohjois-/eteläsuunnassa ja rajaa näkymää länsi-/itäsuunnassa. Tämä luo yksityiset puitteet ravintolamillijööseen ja tarjoaa myös vastavuoroisesti rauhaa vierisen päiväkotirakennuksen pihatiloille.

Tontin olemassa olevaa puustoa on pyritty mahdollisuuksien mukaan säilyttämään ja puut sulautuvat osaksi rakennusta. Elinvoimaisten mäntypuiden sijainti tontilla on kartoitettu ja niiden annetaan kasvaa terassirakenteiden läpi. Portaat ja pilarit rakentuvat niiden ympärille ja rakennus pyrkii väistämään olemassa olevaa luontoa.



Olemassa olevaa puustoa pyritään säästämään ja rakennusmassa väistää ympäröivää luontoa.



Ravintolakerros sijaitsee 8 metrin korkeudella keskimerenpinnasta ja tarjoaa upeat näkymät puiden välistä merelle.



Purjelautakerhon tilat sijaitsevat maanpinnan tasossa. Suojaisa terassialue mahdollistaa rikkauksen, ennen rantaan siirtymistä. Kerholle varatut sisätilat ovat yli neljä metriä korkeita, mikä mahdollistaa tehokkaat säilytysratkaisut.



Rakennusmassaa on pyritty aukottamaan mahdollisimman paljon, jolloin rannan puoleinen alapiha ja parkkipaikan puoleinen yläpiha liittyisivät toisiinsa luontaisesti. Sisätilan näkymät on pyritty suuntaamaan etelään ja pohjoiseen.



Sisätilat avautuvat kahteen suuntaan ja myös ilta-aurinko paistaa ravintolaan kesäiltaisin.

TOPPELUND
FOKKA