

Ruotulan golfkentän uudelleenreitittäminen maankäytön kehittymisen aiheuttamien reunaehtojen puitteissa

VAIHTOEHTOTARKASTELU

Taustaa - Suunnittelun lähtökohdat

Suunnittelutyön ja vaihtoehtotarkastelun lähtökohtana on ollut sekä Tampereen kaupungin reunaehtojen lisäksi Tammer-Golfin nykyinen toiminta ja ennen kaikkea nykyiset harrastajamäärät sekä luonnollisesti golfin harrastuspaikoille nykyisin kohdistuvat vaatimukset.

Tampereen kaupungin suunnittelutyölle asettamat reunaehdot on kuvattu kaupungin tuottamassa ja Ilonen Design Oy:lle toimittamassa PowerPoint-dokumentissa.

Nykyisin golfkenttää käyttää kesän aikana yhteensä 1958 Tammer-Golfin jäsentä ja noin joitakin tuhansia vieraita. Kaudessa kertyy yhteensä noin 40.000 kierrosta ja harjoitusalueilla kertyy kauden aikana noin 50.000 harrastuskertaa. Golfin harrastajamäärissä ja täten Tammer-Golfin kentän kysynnässä ei odoteta tapahtuvan suuria pitkäkestoisia muutoksia, siitäkään huolimatta, että COVID-19:n seurauksena pelaajamäärät ovat kasvaneet merkittävästi. Lähes kaikki Tammer-Golfin nykyiset käyttäjät asuvat Tampereella.

Tammer-Golfin golfkenttä on Tampereen ainoa 18-reikäinen golfkenttä. Kentän kokonaispituus on 6026 metriä, joka on melko lyhyt huippugolfin näkökulmasta, mutta palvelee tavallisia harrastajia hyvin. Lisäksi on todettava että nykyisillä pelaajamäärillä kentän pieni pinta-ala on ongelmallinen sekä kentänhoidon että turvallisuuden näkökulmasta. Yhdessä keskeisen sijaintinsa kanssa puistomainen kenttä mahdollistaa harrastamisen useammille kuin Suomessa usein tyypillinen kauempana kaupungista sijaitseva golfkenttä.

Golfin välikehityksestä johtuen golfkenttiä on jouduttu säännöllisesti pidentämään viimeisen sadan vuoden aikana. Tämä kehitys on ollut entistä nopeampaa 1990-luvulta tähän päivään. Tämän kehityksen odotetaan jatkuvan myös tulevana vuosikymmeninä.

Tammer-Golf on yksi harvoja golfkenttiä koko Suomessa, jossa golfin harrastaminen on mahdollista myös autottomille.

Maa-alueesta

Tyypillinen 18-reikäinen golfkenttä harjoitusalueineen vaatii noin 60-75 hehtaaria maata. Vaihtoehtotarkastelun reunaehtojen mukainen käytettävissä oleva maa-alue on pirstaleinen ja muodostuu useista pienistä ja epäsäännöllisenmuotoisista alueista. Nykyisen golfkentän ulkopuolella pirstaleisuus johtuu ennen kaikkea alueella sijaitsevista luontoarvoista, joita mahdollisen golfkentän tulisi mahdollisuuksien mukaan välttää. Pirstaleisuudesta johtuen aluetta ei pystytä hyödyntämään golfkentän rakentamisessa erityisen tehokkaasti. Olisi mielekäästä jos käytössä olisi laajempi suunnittelualue, jolloin golfkenttä voitaisiin sovittaa maastoon nykyistä väljemmin ja luontoarvot sekä muut käyttäjät paremmin huomioiden (vaihtoehdot 2.1, 3.1, ja 3.2). Jos mahdollista, tavoitteena tulisi olla noin 80-100 hehtaarin suunnittelualue.



Vaihtoehto 0+ - Raitiotie Teiskontien varressa

Käytettävissä oleva maa-alue 41,1 ha

Nykyinen golfkentän alue on noin 49,0 hehtaaria ja on jo nykyisellään erittäin ahdas modernin golfkentän tarpeisiin, etenkin nykyisillä pelaajamäärillä.

Mikäli raitiotie sijoitetaan Teiskontien varteen joudutaan nykyinen golfkenttä reitittämään uudelleen. European Institute of Golf Course Architects (EIGCA) suosittaa 60 metrin turvaetäisyyttä mm. golfin ja muun intensiivisen maankäytön välille. Jos muutos toteutetaan koko kentän matkalta, olisi tällä vaikutus yhdeksään golfreikään sekä harjoitusalueisiin. Tämä tarkoittaa, että golfkenttään jouduttaisiin tekemään merkittäviä muutoksia, joiden laajuus olisi vähimmilläänkin noin 1-2 miljoonaa euroa.

Golfkenttä menettäisi alueestaan noin 7,9 hehtaaria ja jäljellä jäisi golfkentän käyttöön noin 41,1 hehtaaria.

Jäljelle jäävä alue ei näkemyksemme mukaan mahdollista nykyaikaista ja turvallista 18-reikäistä golfkenttää.



Vaihtoehto 2 - Golfkenttä kasvaa frisbeegolfin alueelle

Käytettävissä oleva maa-alue 50,7 ha

18-reikäisen golfkentän kehittäminen Vaihtoehto 2:n reunaehtoien mukaiselle alueelle on mahdollista, mutta vaatii merkittäviä kompromisseja.

Vaihtoehto 2 vahvuudet:

1. 18-reikäinen kenttä, joka palvelee golfklubin nykyistä asiakaskuntaa (pl. golfin harjoittelu).
2. Golfkenttä voidaan rakentaa vaiheittain niin, että golfia pystytään pelaamaan (jossain laajuudessa) koko muutoshankkeen ajan.

Vaihtoehto 2 heikkoudet:

1. Alueelle ei asetettujen reunaehtoien vallitessa mahdu täysimittaisia golfin harjoitusalueita. Mikäli golfkentällä ei ole harjoitusalueita ei kenttä todellisuudessa palvele uusia harrastajia.
2. Pysäköinnin järjestäminen joudutaan järjestämään uudelleen. Voiko pysäköinti jäädä nykyiselle paikalleen kaavoituksesta huolimatta?
3. Golfkenttä joudutaan rakentamaan niin tiiviisti, että alueen muu virkistyskäyttö ei ole turvallista golfin pelikauden aikana.
4. Ympäristölle varatuille luonnon "käytävillä" (eng. *environmental corridors*) ei jää juurikaan tilaa tiiviistä golfrakentamisesta johtuen.
5. Golfkenttä olisi lyhyt jo syntyessään, eikä kentän pidentäminen tulevana vuosikymmeninä ole mahdollista.

Vaihtoehto 2.1 (poikkeaa tarjouspyynnössä asetetuista reunaehdoista)

Mahdollisena ratkaisuna Vaihtoehto 2:n haasteisiin olisi mielekästä tutkia mahdollisuutta golfin käytössä olevan suunnittelualan laajentamiseksi joko nykyisen frisbeegolfkentän pohjois- tai itäpuolelle kuvan 2.1 mukaisesti. Tässä vaihtoehdossa on esitetty myös golfkentän pysäköinnin järjestämistä nykyisellä paikallaan.

Tässä versiossa golfkenttä harjoitusalueineen pystyttäisiin toteuttamaan niin, että se palvelisi sekä nykyisiä että tulevia käyttäjiä eikä golfkentän kapasiteettiin tulisi muutosta. Myös tässä versiossa golfin harrastaminen (jossain muodossa) pystyttäisiin järjestämään keskeytyksettä.



Vaihtoehto 3 - Golf ja frisbeegolf säilyvät mutta käytettävä alue pienenee

Golfin käytettävissä oleva maa-alue, 28,4 ha

Yhteisestä nimestä huolimatta golf ja frisbeegolf ovat täysin erilaisia lajeja ja niiden järjestäminen samalla alueella ei ole mahdollista mm. erilaisista turvallisuusvaatimuksista johtuen. Tästä johtuen, molempien lajien käytettävissä oleva maa-alue pienenee tässä vaihtoehdossa. Golfin tapauksessa pieneneminen on nykyisestä 49,0 hehtaarista noin 28,4 hehtaariin. 28,4 hehtaaria ei mahdollista 18-reikäistä golfkenttää.

28,4 hehtaarin alueelle olisi mahdollista kehittää esimerkiksi lyhyt 9-reikäinen golfkenttä harjoitusalueineen tai nykyaikainen 9-reikäinen kenttä ilman harjoitusalueita. Tällöin golfkentän kapasiteetti puolittuisi nykyisestä. On kuitenkin syytä huomioida, että 9-reikäisen golftuotteen kysyntä kohdistuu ennen kaikkea aloittaviin harrastajiin eikä näin ollen palvelisi Tammer-Golfin nykyisiä harrastajia kovin hyvin. Golfin harrastamisen näkökulmasta olisikin mielekkäämpää miettiä vaihtoehtoisia ratkaisuja (kts. alla).

Vaihtoehto 3.1a ja 3.1b - Golfkenttä laajenee itään tai pohjoiseen

Mikäli reunaehdot mahdollistavat laajemman suunnittelualueen, seuraavat ehdotukset 3.1a ja 3.1b palvelisivat molempia, sekä golfia että frisbeegolfia.

Vaihtoehto 3.1a:ssa golfkenttä luovuttaisi asuinrakentamisen pohjoispuolella olevaa nykyistä golfkentän aluetta frisbeegolfille ja saisi vastaavasti lisää tilaa nykyisen frisbeegolfkentän pohjoisosasta sekä frisbeegolfkentän itäpuolelta.

Vaihtoehto 3.1b:ssä golfkenttä luovuttaisi asuinrakentamisen pohjoispuolella olevaa nykyistä golfkentän aluetta frisbeegolfille ja saisi tilaa frisbeegolfkentän pohjoispuolelta.

Molemmat versiot mahdollistavat 18-reikäisen golfkentän Ruotulassa, sekä frisbeegolfkentän laajentamisen nykyisestä.

Vaihtoehto 3.2 - 18-reikäinen golfkenttä muuttaa, harjoituskeskus ja frisbeegolf jäävät Ruotulaan

Vaihtoehtoisesti, mikäli golfille ei löydy laajennusmahdollisuutta Ruotulasta, olisi mielekästä tutkia vaihtoehtoa 3.2, jossa 18-reikäinen golfkenttä muuttaa pois ja kentälle etsitään uusi maa-alue muualta mutta Ruotulaan jää golfin harjoituskeskus sekä nykyisestä laajeneva frisbeegolfkeskus. Tässä mallissa nykyinen golfin klubirakennus palvelisi tulevaisuudessa sekä golfin että frisbeegolfin harrastamista ja mahdollisesti muita alueen ulkoiljoita – mahdollisesti myös ympärivuotisesti. Myös tämä malli mahdollistaisi golfin ja frisbeegolfin harrastaminen keskeytyksettä rakentamisen/muutosten aikana. Tämä vaihtoehto ottaisi hyvin huomioon erilaiset golfin harrastajat aloittelijoista kokeneisiin pelaajiin. Autottomat golfin harrastajat olisivat tämän skenaarion suurin häviöjä.



Projektitiimi:

Mikko Ilonen, Ilonen Design - Golfkenttien suunnittelu

Kai Hulkkonen, Ilonen Design - Golfkenttähankkeiden johtaminen, rakennustekniikka ja golfkenttien suunnittelu

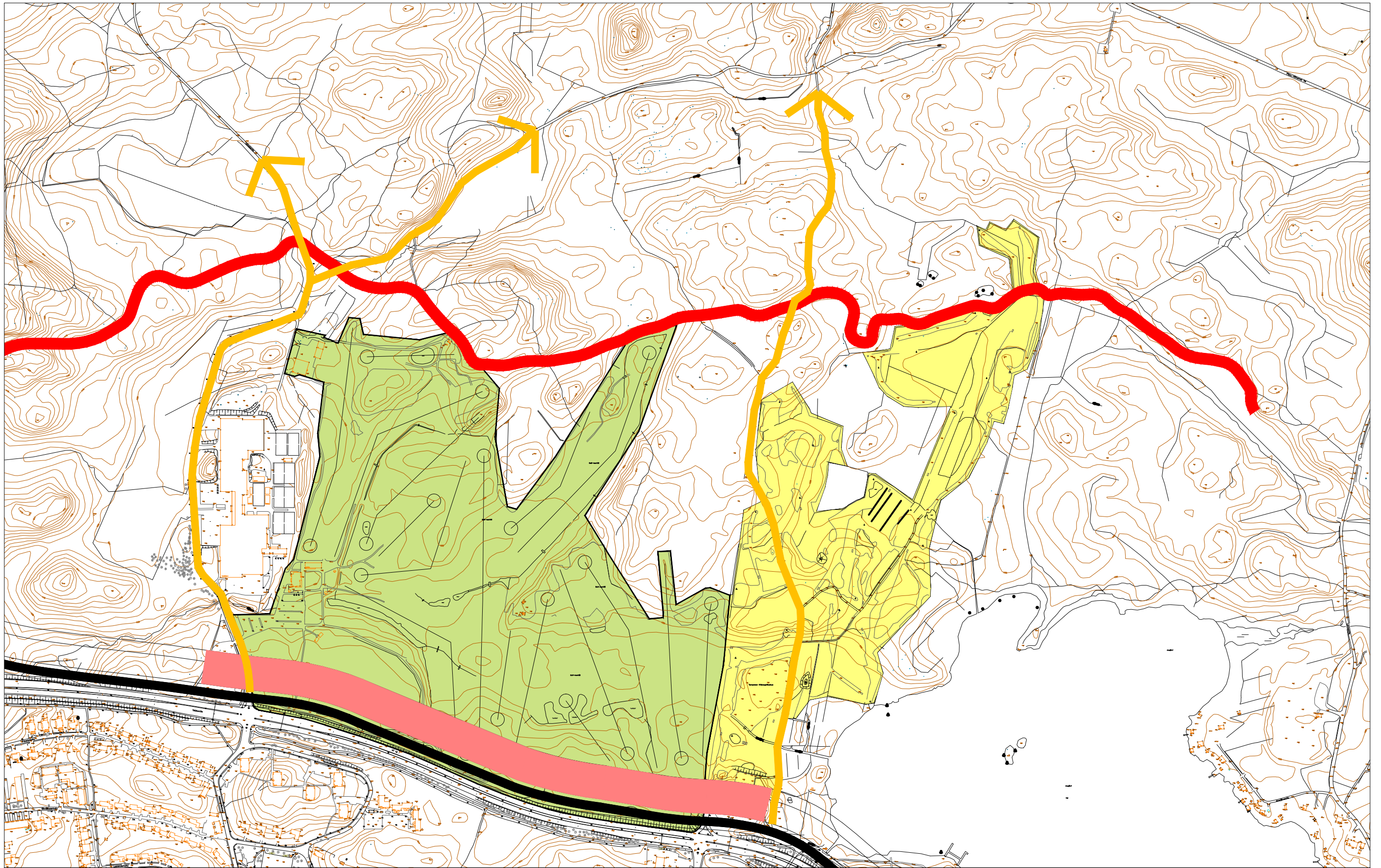
Stuart Rennie, Rennie Design (golfkenttäärkkitehti EIGCA, maisema-arkkitehti, ympäristöasiantuntija GEO) - Golfkenttien suunnittelu

Espoossa 03.12.2021

Ilonen Design

www.ilonendesign.fi



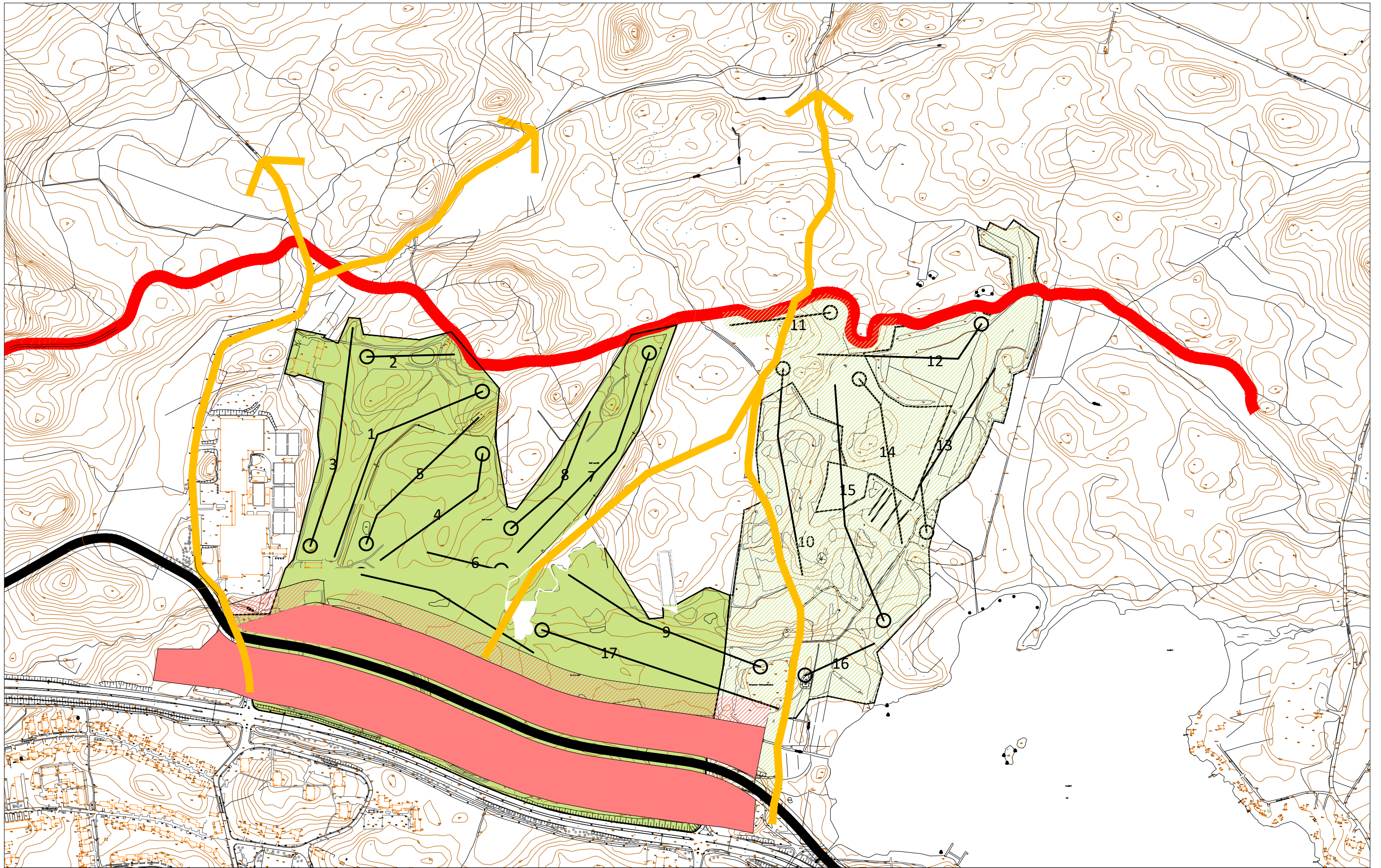


0

- Direct impact on 9 Holes & Practice Area
- 18 Holes of golf no longer possible or safe
- Land required North/East for golf course re-design

EXISTING GOLF - 489,636sqm
EXISTING GOLF LEFT AFTER LOCATED TRAM - 410,757sqm
AREA OF GOLF LOST TO TRAM - 78,879sqm

ilonen
design

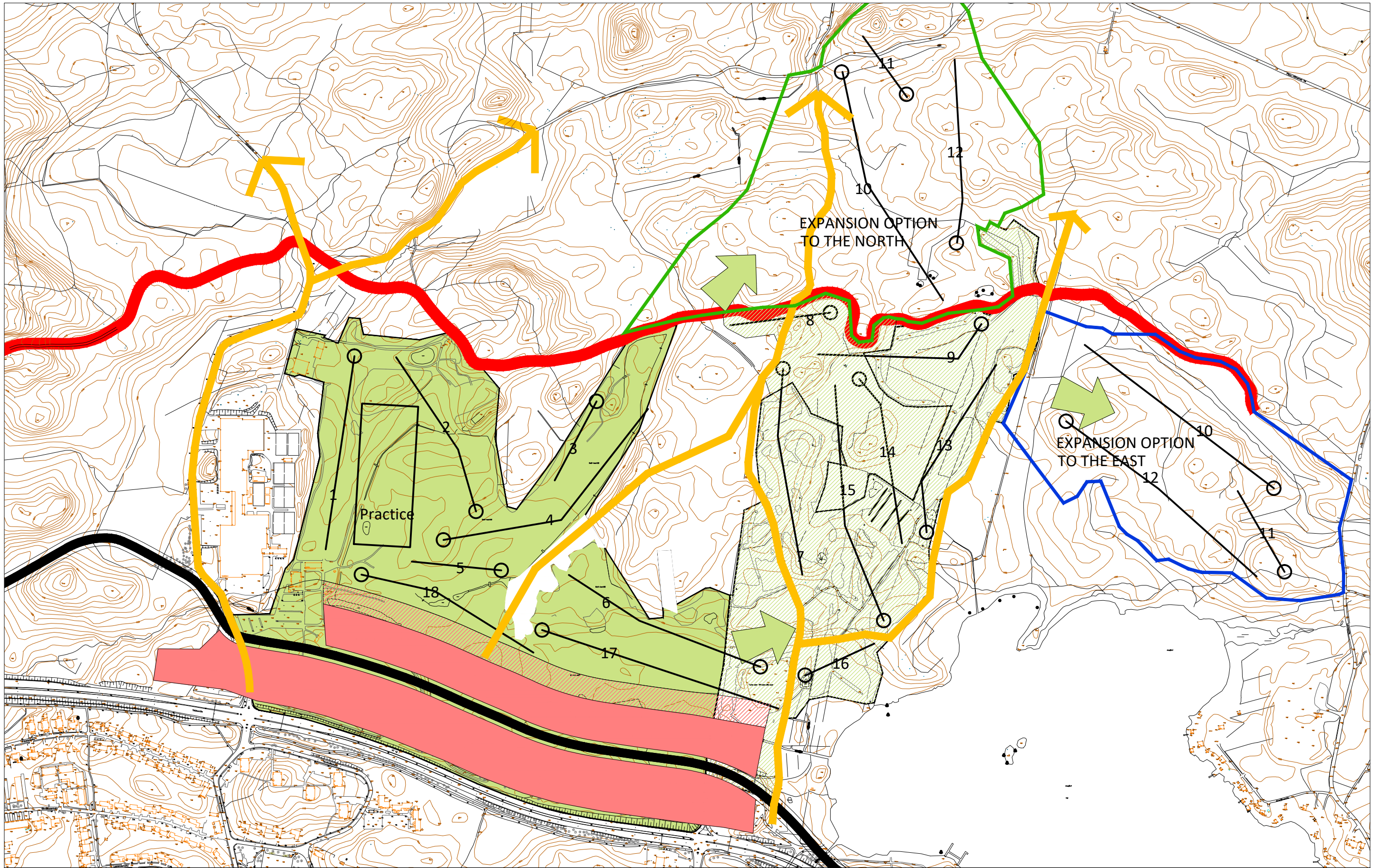


2

- Golf Course expands over the disc golf area
- Direct impact on 11 Holes, practice area, clubhouse and parking
- 18 Holes on the current golf course land in no longer possible
- 18 Holes is possible on both existing golf land and Frisbee land but severely compromised due to limited space.
- Parking to be addressed

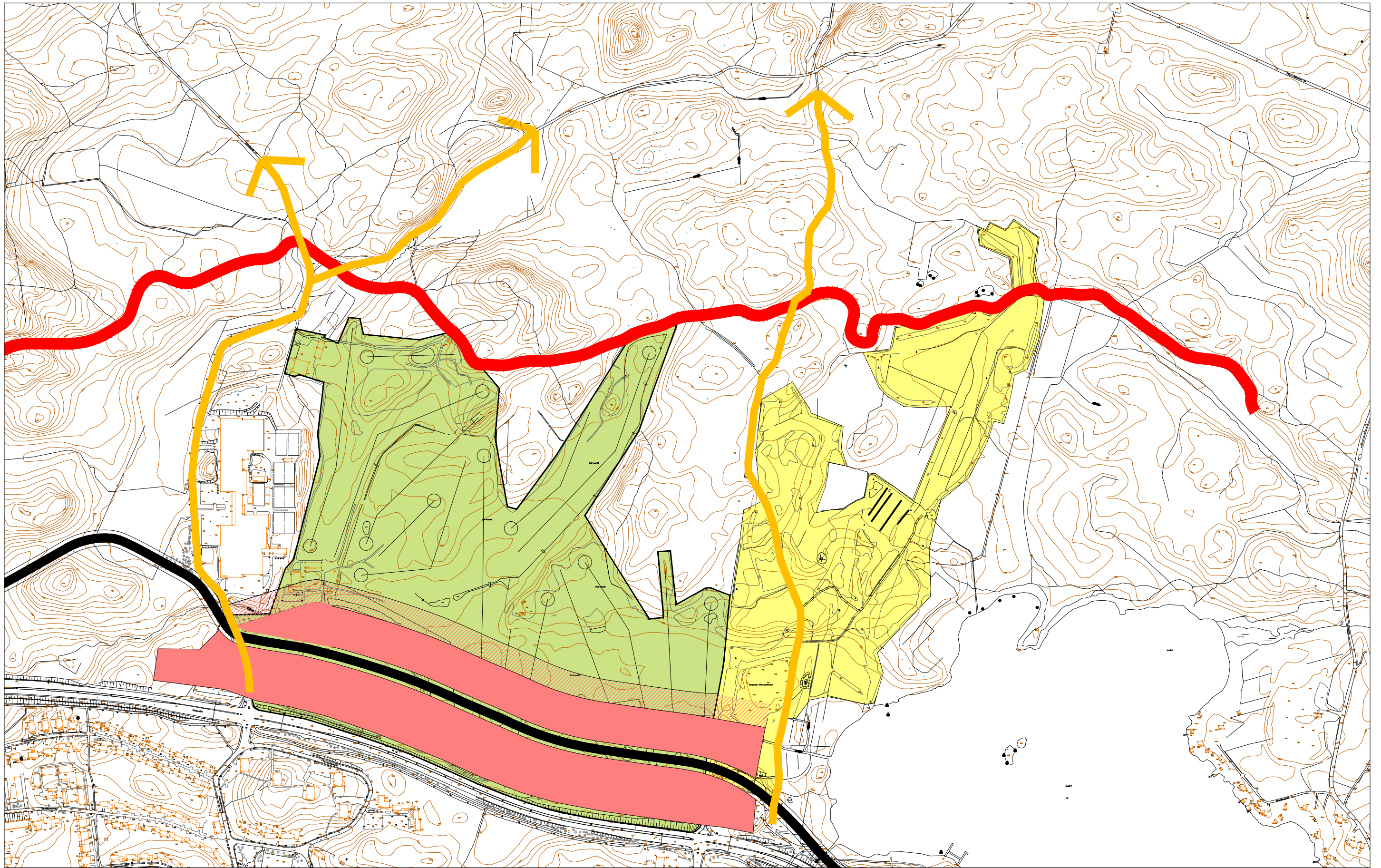
EXISTING GOLF - 489,636sqm
 EXISTING GOLF LEFT AFTER LOCATED TRAM - 283,602sqm
 AREA OF GOLF LOST TO TRAM - 206,034sqm
 DISC GOLF AREA - 223,790sqm
 EXISTING GOLF AND GOLF ON DISC GOLF - 507,392sqm

ilonen
design



2.1

- Direct impact on 11 Holes, practice area, clubhouse, parking and frisbee
- To create golf course routing & practice, golf expansion required North/East
- Retain clubhouse car parking

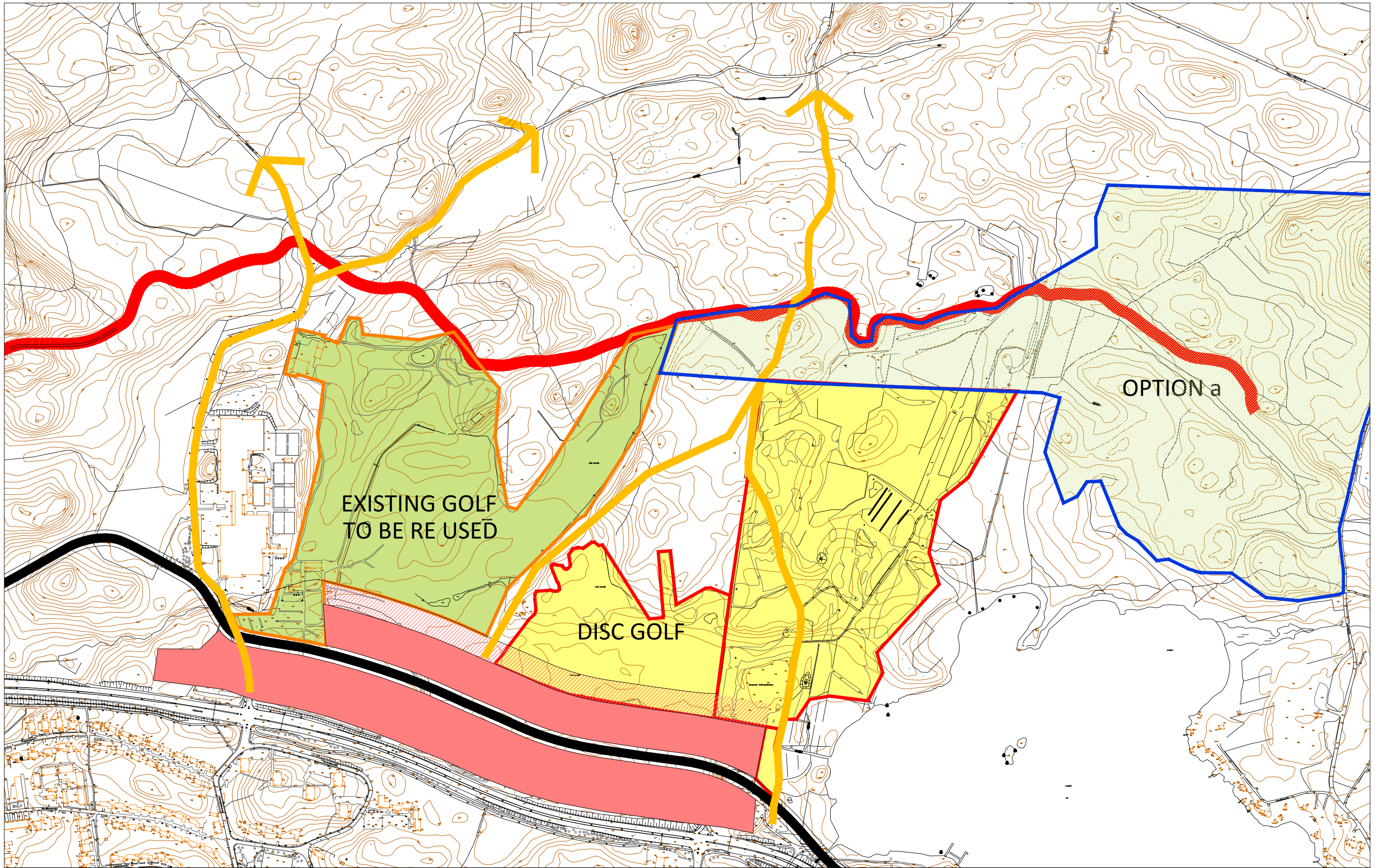


3

- Direct impact on 9 Holes & Practice Area
- 18 Holes of golf no longer possible or safe
- Land required North/East for golf course re-design

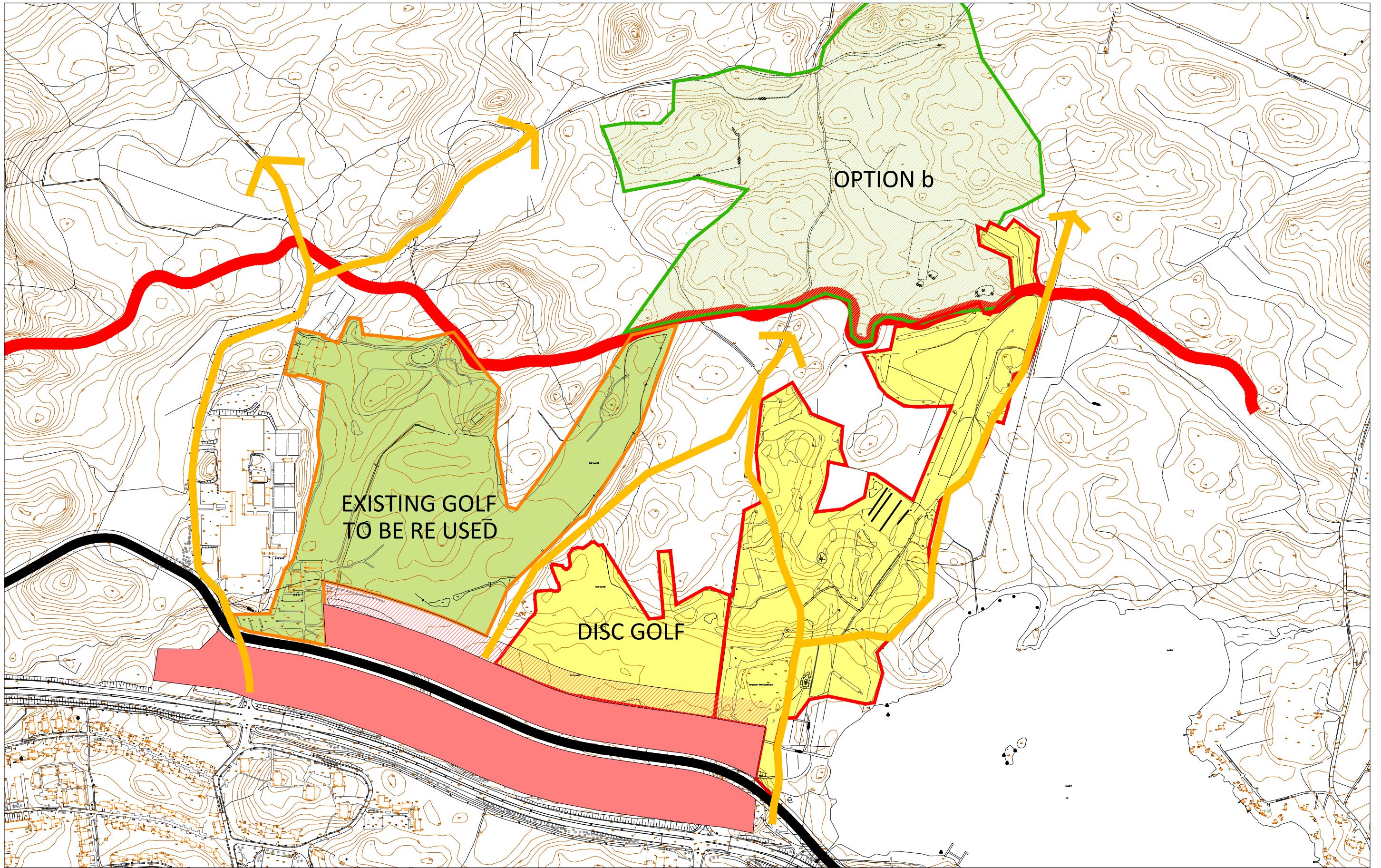
EXISTING GOLF - 489,636sqm
EXISTING GOLF LEFT AFTER LOCATED TRAM - 283,602sqm
AREA OF GOLF LOST TO TRAM - 206,034sqm

ilonen
design

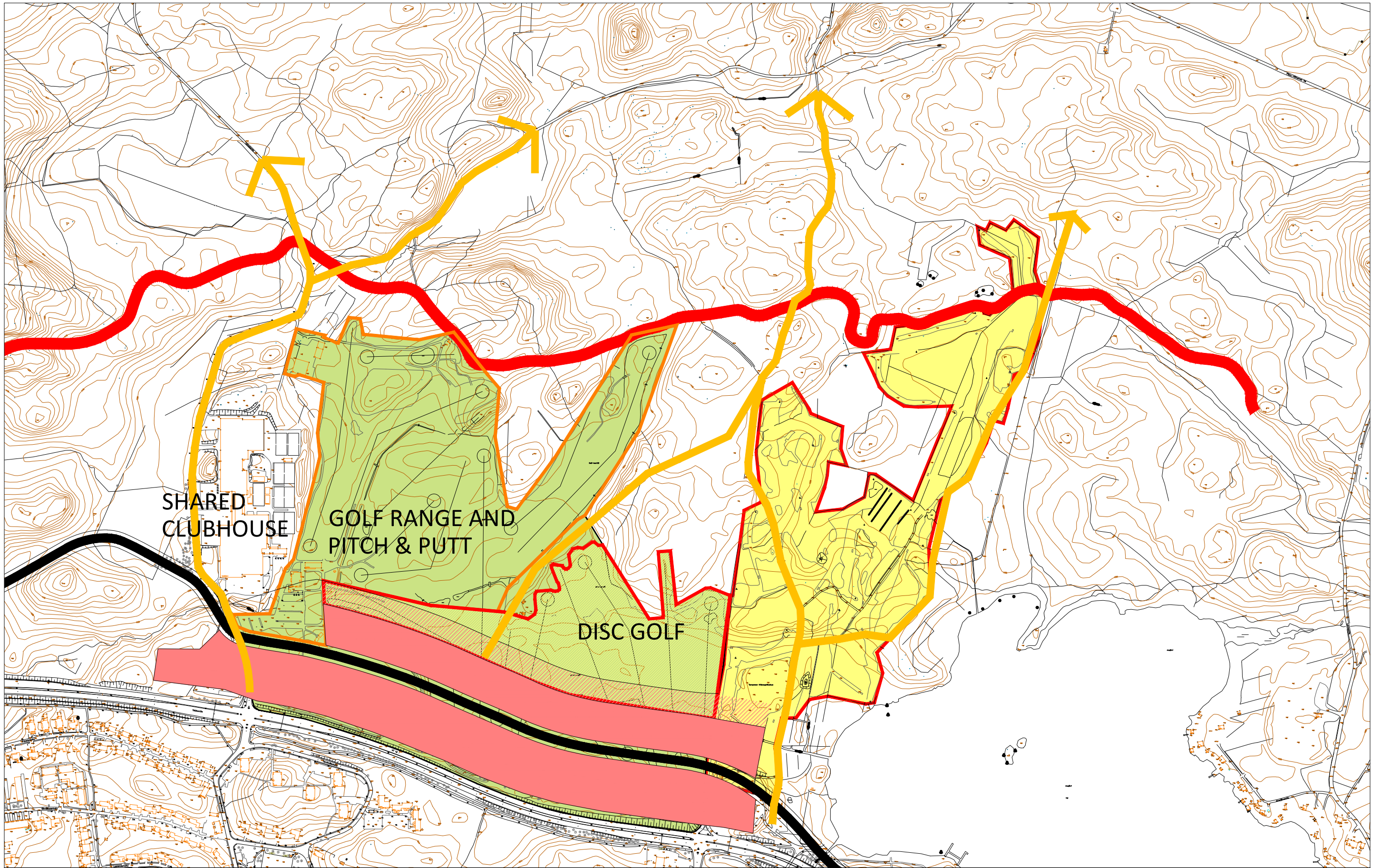


3.1a

- Golf has options to go East
- Disc golf re routed to use area of existing golf course and pockets of space within existing disc golf area



3.1b - Golf has options to go North and East
- Disc golf to receive additional land on golf course



3.2

- Golf reduced to practice facility and short course
- New 18 holes built out of town
- Disc golf re routed to share clubhouse