

An aerial photograph of a rural landscape. The foreground and middle ground are dominated by large, irregularly shaped agricultural fields in various shades of green and brown. Interspersed among the fields are dense clusters of trees and small residential buildings. In the background, a large body of water, likely a lake or reservoir, is visible, surrounded by more forested land and smaller islands. The overall scene is a typical Finnish rural landscape.

# **Golfkentän sijoittaminen Tampereen Nurmi-Sorilaan**

**Esiselvitys 31.03.2022**

# Johdanto

Alkuvuonna 2022 Alasjärven länsipuolisen alueen suunnittelun yhteydessä nousi esille tarve tutkia Ruotulan golfkentän vaihtoehtoisia sijaintia. Esiselvitys kentän sijoittamisesta Nurmi-Sorilan alueelle on laadittu täältä pohjalta. Nurmi-Sorilassa on asemakaavan pohjaksi laadittu osayleiskaava asuntorakentamiseen, jonka ajantasaisuutta arvioidaan Yleiskaavoituksen työohjelman mukaisesti, kv 21.2.2022.

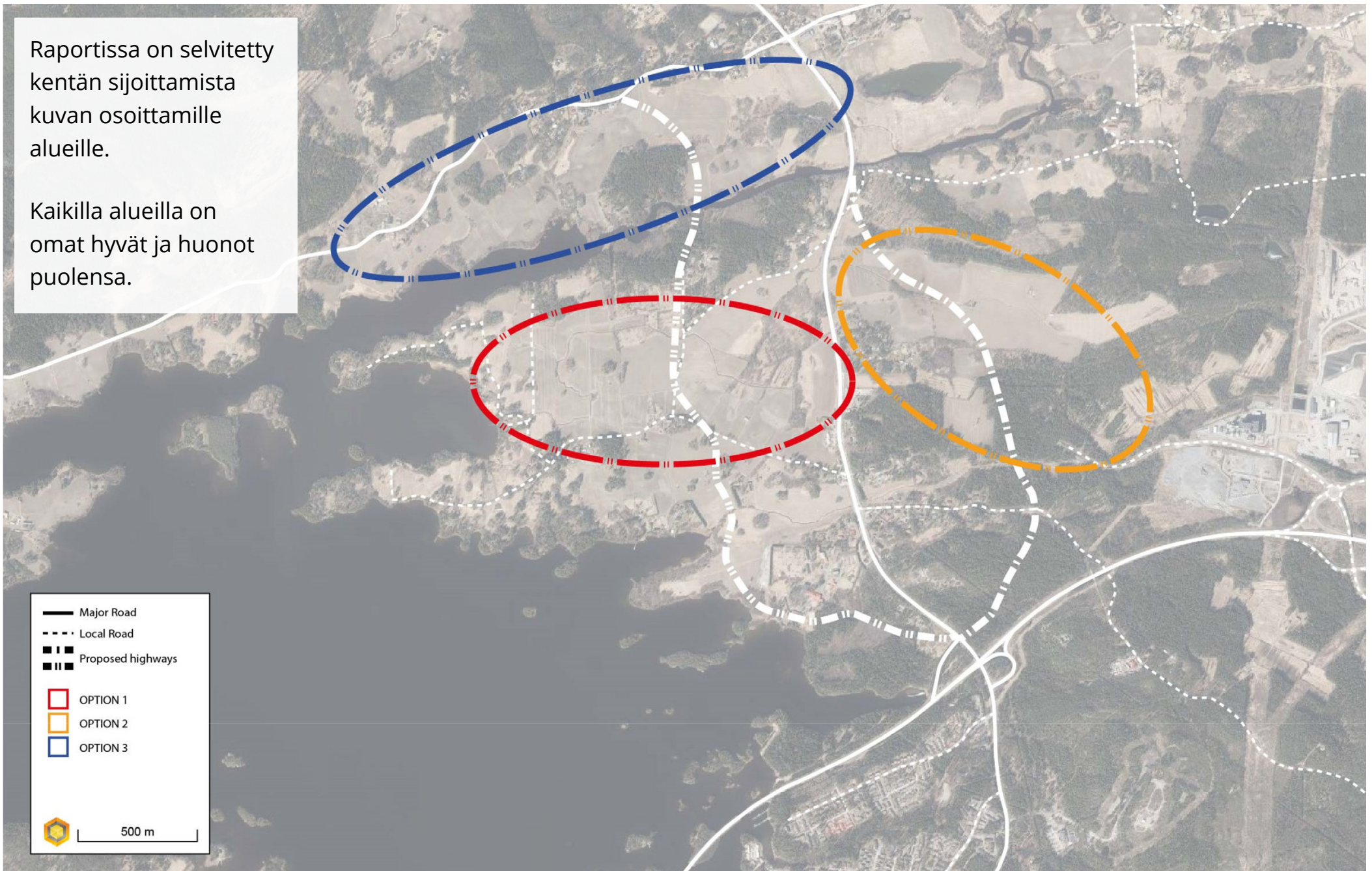
Esiselvityksen tavoitteena oli tutkia lajin näkökulmasta, soveltuuko Nurmi-Sorilan alue golftoiminnalle alueen nykytilanne huomioon ottaen. Esiselvityksen yhteydessä ei ole tehty tarkempia erillisselvityksiä esimerkiksi alueen luontoarvojen osalta tai arvioitu tarkemmin kentän vaikutuksia.

Esiselvityksen on laatinut Ilonen Design Oy, jossa yhteyshenkilönä on toiminut Kai Hulkkonen. Tampereen kaupungilta työtä on ohjannut Kaupunkiympäristön suunnittelun Yleiskaavoitus -yksiköstä Pia Hastio ja Anna-Maria Niilo-Rämä.

# Vaihtoehdot alueet golfkentälle

Raportissa on selvitetty kentän sijoittamista kuvan osoittamille alueille.

Kaikilla alueilla on omat hyvät ja huonot puolensa.



# Vaihtoehtoiset alueet

ALUE	VAHVUUDET	HEIKKOUEDET
ALUE 1	<p>Suurin ja yhtenäisin rakentamaton alue.</p> <p>Kaupungin merkittävä maanomistus.</p> <p>Parhaat kulkuyhteydet ehdotettuun asutuskeskittymään.</p> <p>Mahdolliset maisemat mm. kaupungin keskustan suuntaan.</p>	<p>Ehdotettu uusi tieyhteys Sorilaan – Nattarin Puistokatu (voidaan jättää rakentamatta).</p> <p>Arvokas kulttuurimaisema.</p>
ALUE 2	<p>Golfkenttä voisi toimia puskurina jätteenkäsittelylaitoksen suuntaan (alue ei sovellu asuinrakentamiselle).</p>	<p>Suunniteltu Uusi Kaitavedentie jakaa alueen kahtia.</p> <p>Työpaikkakeskittymälle jäävä alue pienenee merkittävästi.</p>
ALUE 3	<p>Kaunis ympäristö ml. järvi- ja jokimaisemat.</p>	<p>Alueella ei ole tarpeeksi golfkentäksi sopivaa maata.</p> <p>Muita alueita kauempana kaupungista.</p>

# Suositus – Alue 1 soveltuu parhaiten golfkentäksi

Alueilla 2 ja 3 on tekijöitä, jotka käytännössä estävät golfkentän rakentamisen alueille.

## Alue 1 sopii hyvin golfrakentamiselle:

- Nykyinen kaupungin maanomistus ja yksityiset maatalousmaat mahdollistaisivat golfkentän rakentaminen
- Säilyttää tai parantaa olemassa olevia luontokäytäviä
- Mahdollisuus hyödyntää nykyisiä ojia koko alueen (ei ainoastaan golfkenttä) hulevesien hallinnassa
- Mahdollisuus asuinrakentamiselle reuna-alueilla

# Suunnittelun perusta

Suunnittelussa on otettu huomioon olemassa olevia suunnitelmia seuraavasti:

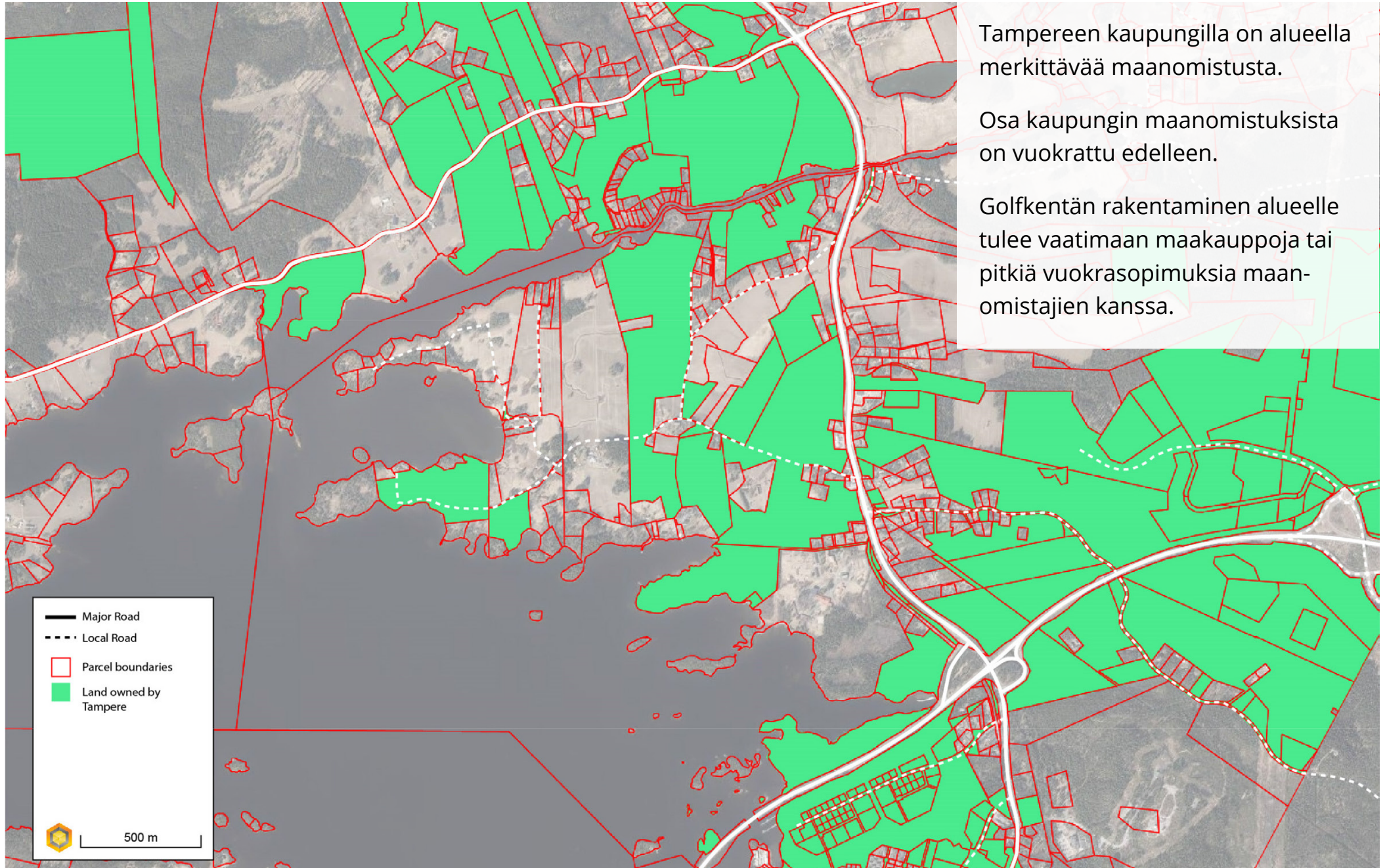
- Nurmi-Sorilan osayleiskaava
- Pohjois-Tampereen strateginen yleiskaava

## HUOMIOITAVAA:

- Toimeksiannon mukaisesti suunnittelussa on oletettu, että Nurmi-Sorilan osayleiskaavaa joudutaan muuttamaan golfkentän sovittamiseksi alueelle.
- Suunnittelussa on lisäksi huomioitu mm. seuraavat seikat:
- Säilytetään ekologisesti arvokkaat alueet
- Säilytetään kaikki nykyiset asuinrakennukset
- Mahdollisuus asuinrakentamiselle golfkentän reuna-alueilla
- Alueen muu virkistyskäyttö

# Alue 1 / Analyysi

## Maanomistus

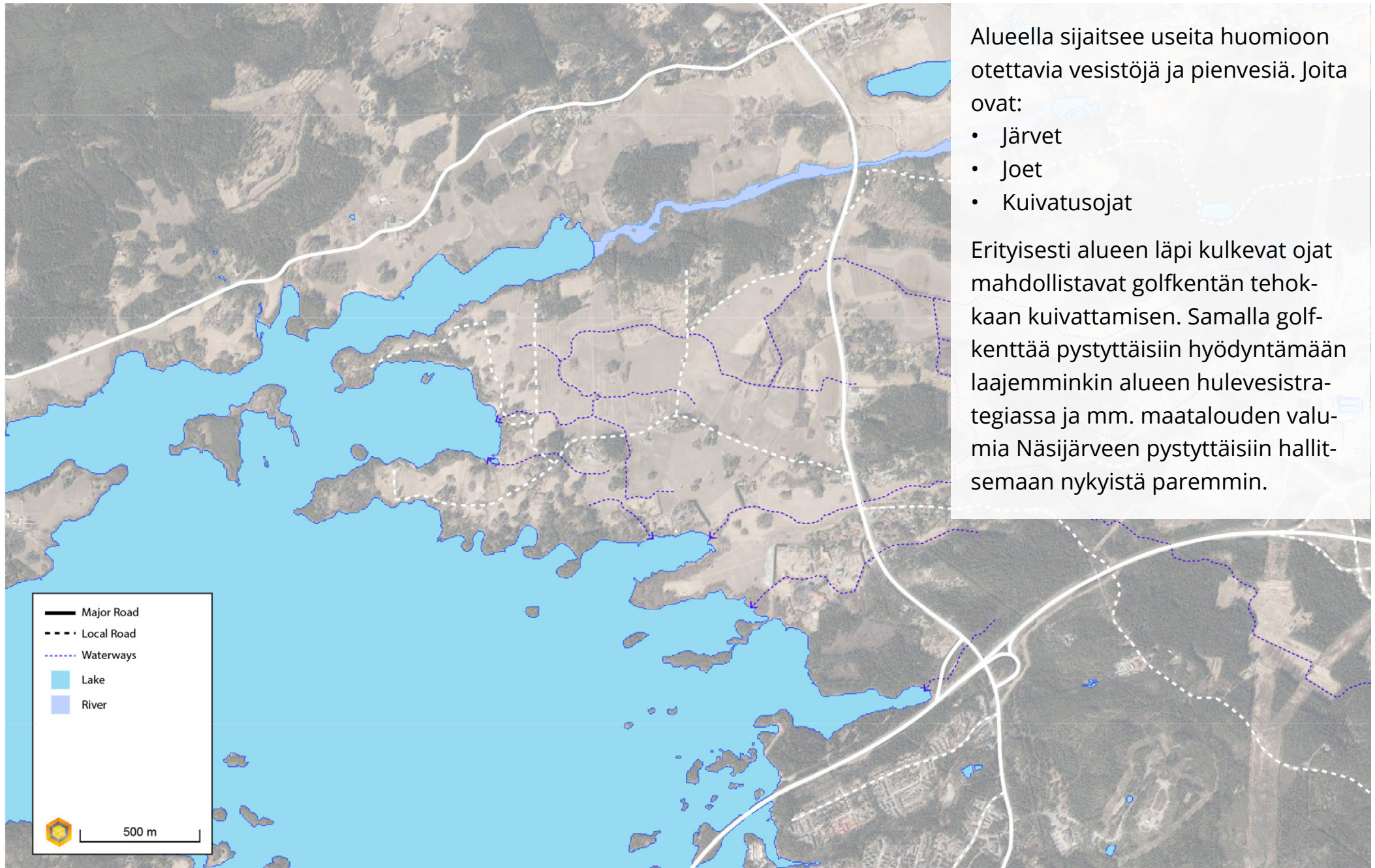


Tampereen kaupungilla on alueella merkittävää maanomistusta.

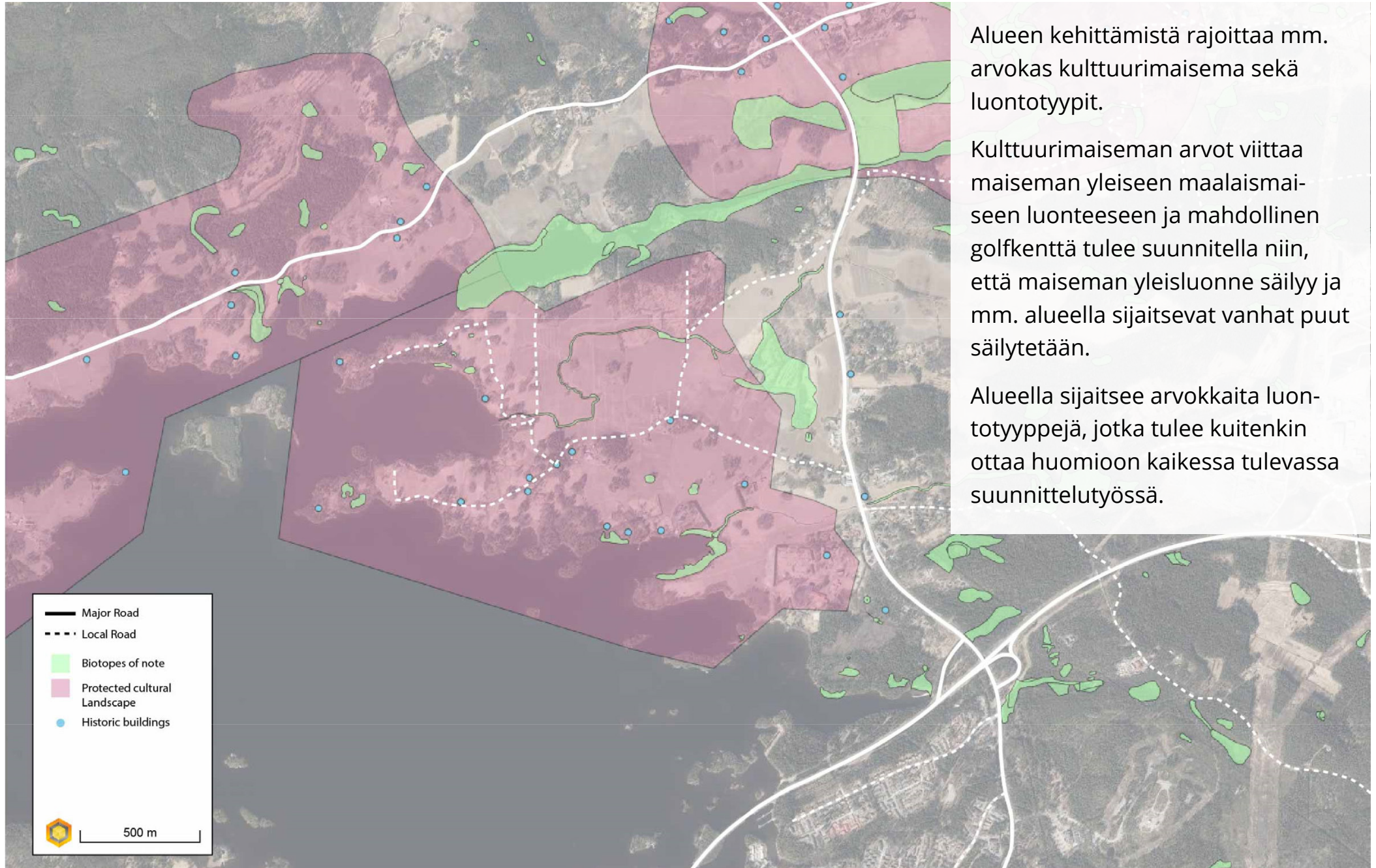
Osa kaupungin maanomistuksista on vuokrattu edelleen.

Golfkentän rakentaminen alueelle tulee vaatimaan maakauppoja tai pitkiä vuokrasopimuksia maanomistajien kanssa.

# Hydrologia



# Aluekehityksen rajoitteet



Alueen kehittämistä rajoittaa mm. arvokas kulttuurimaisema sekä luontotyypit.

Kulttuurimaiseman arvot viittaa maiseman yleiseen maalaismaisemaan luonteeseen ja mahdollinen golfkenttä tulee suunnitella niin, että maiseman yleisluonne säilyy ja mm. alueella sijaitsevat vanhat puut säilytetään.

Alueella sijaitsee arvokkaita luontotyyppisiä, jotka tulee kuitenkin ottaa huomioon kaikessa tulevassa suunnittelutyössä.



# Nurmi-Sorilan suunnitelma

Tuleva rakentaminen keskittyy pääasiassa kahdelle alueelle:

- Keskusta ja tiiviimpi rakentaminen alueen eteläosassa viherkäytävien välissä
- Kaitavedentien ja Uuden Kaitavedentien varteen pohjois-etelä suunnassa

Golfkenttä tukisi hyvin alueelle sijoitettavia matkailun palveluita.

Alueella ei tällä hetkellä ole osayleiskaavassa suunniteltua asukasmäärää tukevia palveluita.

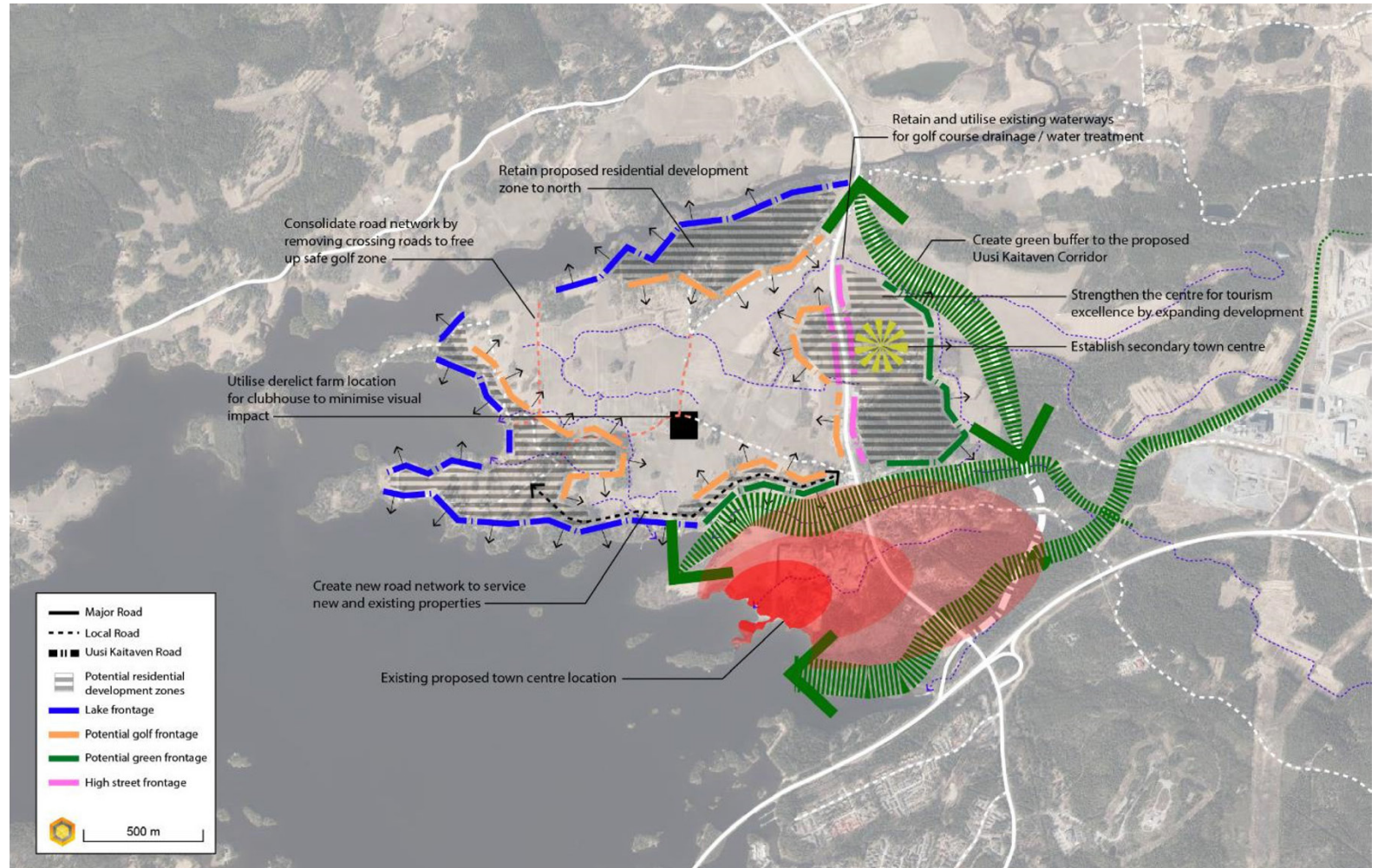


# Keskeiset johtopäätökset

- Alueen 1 sisällä on noin 110 hehtaaria hyvin golfkentäksi soveltuvaa maa-aluetta
- **Golfkentän tilantarve** on mm. topografiasta ja ympäröivän maan käyttötarkoituksesta riippuen noin **80 hehtaaria**
- Golfkenttä voi toteutua alueelle useassa eri muodossa / useana erilaisena reitityksenä.
- 110 hehtaarin suunnittelualue mahdollistaa mm. ulkoilureittejä, asuinrakentamista reuna-alueille, luontoarvojen huomioimisen, jne.
- Mahdollisuus muuttaa golfkentän reititystä yksityisten maa-alueiden hankintojen toteutumisen perusteella.

# Golfin vaikutus alueeseen

- Golfkentällä Nurmin alueella olisi merkittävä vaikutus koko alueen luonteeseen, tulevaan kehitykseen sekä käyttöön.
- Golfkenttä loisi arvoa sekä ympäröiville kiinteistöille ja vahvistaisi Tampereen matkailupalveluiden tarjontaa.
- Nurmi-Sorilan osayleiskaavan suunniteltu keskusta jää irralliseen asuinalueista.
- Osayleiskaavassa esitetyt asuinalueet pienenevät, mikä vähentää kaupungin pientalokaavavarantoa.
- Klubitalon tulisi optimitilanteessa sijaita alueen eteläisellä puoliskolla saavutettavuuden parantamiseksi.



# Golfkentäksi sopivan alueen rajat

Koko suunnittelualue = 110 ha  
Golfkentän tilantarve = noin 80 ha

## Tavoite:

Optimoidaan maankäyttö 110 hehtaarin alueella, ottaen huomioon sekä golf että muut käyttötarpeet, ml. asuinrakentaminen, virkistyskäyttö (kesä/talvi), ympäristö, maisemat, jne.

Säilytetään maisemallisesti tärkeä puusto

Mahdollisuus luoda ympäristöllisesti arvokas kosteikko

Säilytetään tai parannetaan nykyisiä kuivatusoja suunnittelualueen hulevesien käsittelyn parantamiseksi ja mm. maatalouden valumien vähentämiseksi

# Golfalueen raja ja maanomistus

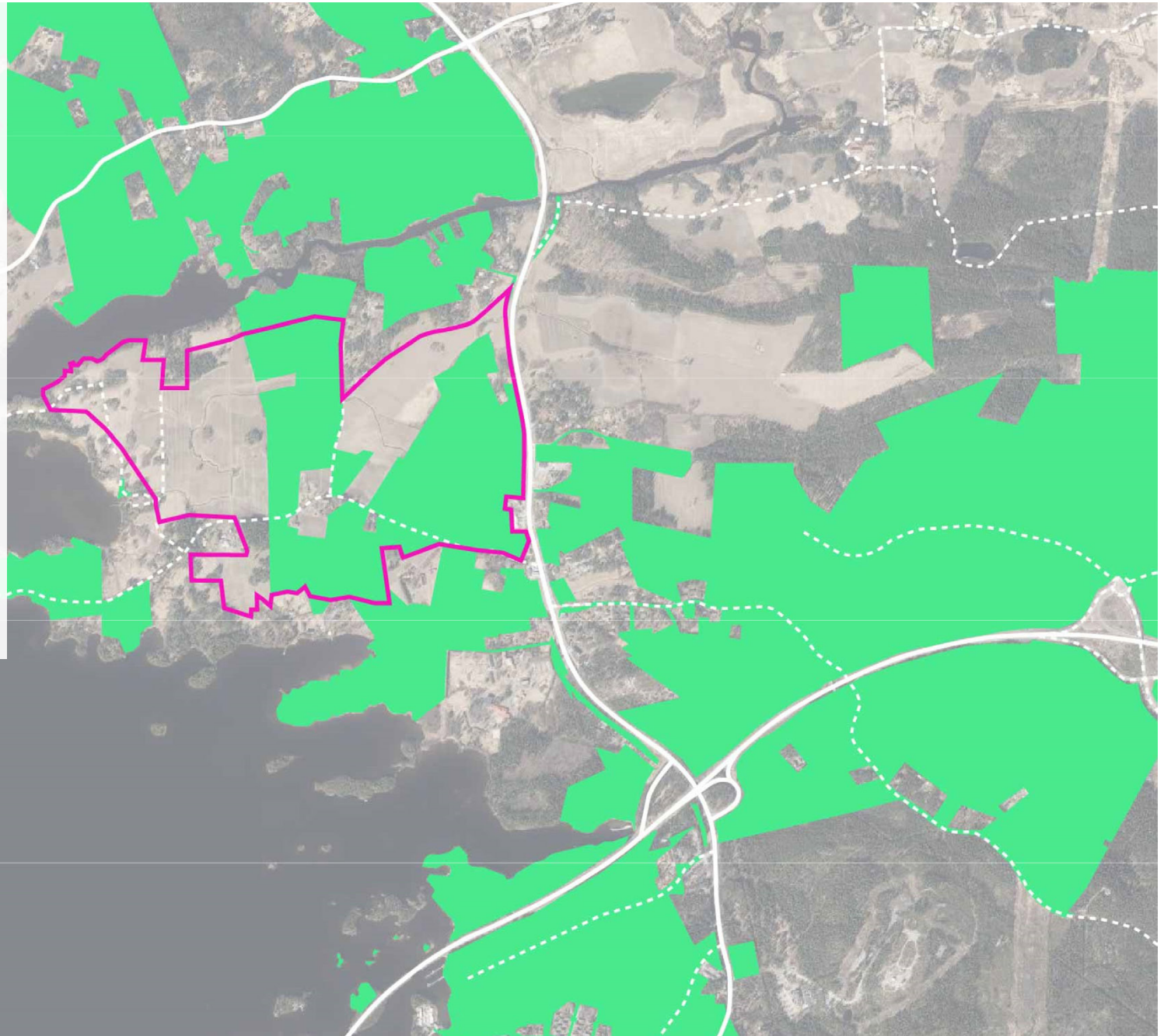
Noin 50% ehdotetusta alueesta on kaupungin omistuksessa.

Loppujen maiden oletetaan olevan yksityisomistuksessa.

Alueen raja on piirretty niin, että se seuraa nykyisiä kiinteistörajoja, jolloin maanhankinnan tulisi olla mahdollisimman yksinkertaista.

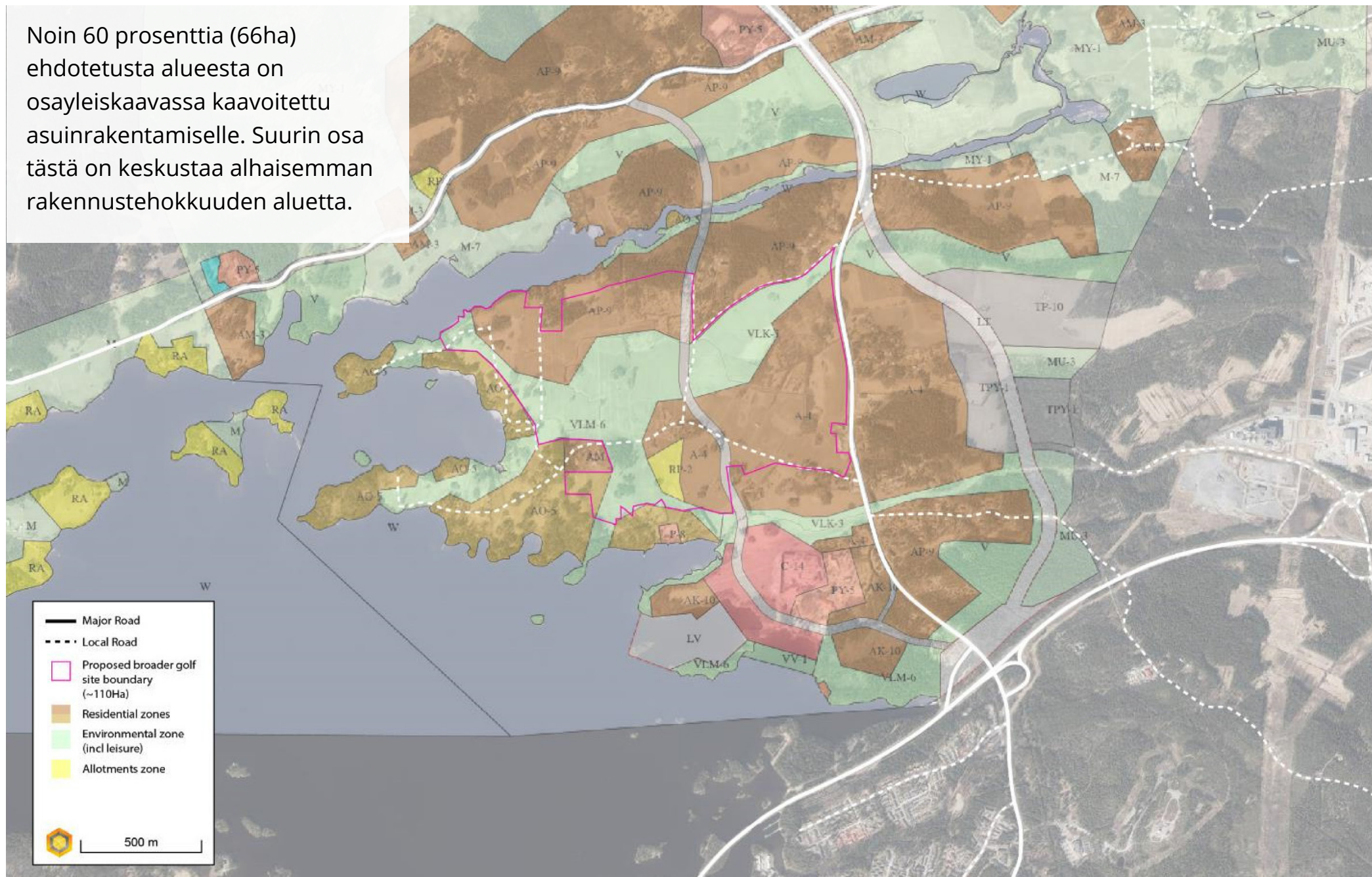
Rajaus mahdollistaa nykyisten rakennusten säilyttämisen.

Huom: alueen keskellä sijaitsevan maatalouskiinteistön hankkiminen mahdollistaisi alueen tehokkaamman käytön.



# Golfalueen raja ja osayleiskaava

Noin 60 prosenttia (66ha) ehdotetusta alueesta on osayleiskaavassa kaavoitettu asuinrakentamiselle. Suurin osa tästä on keskustaa alhaisemman rakennustehokkuuden aluetta.



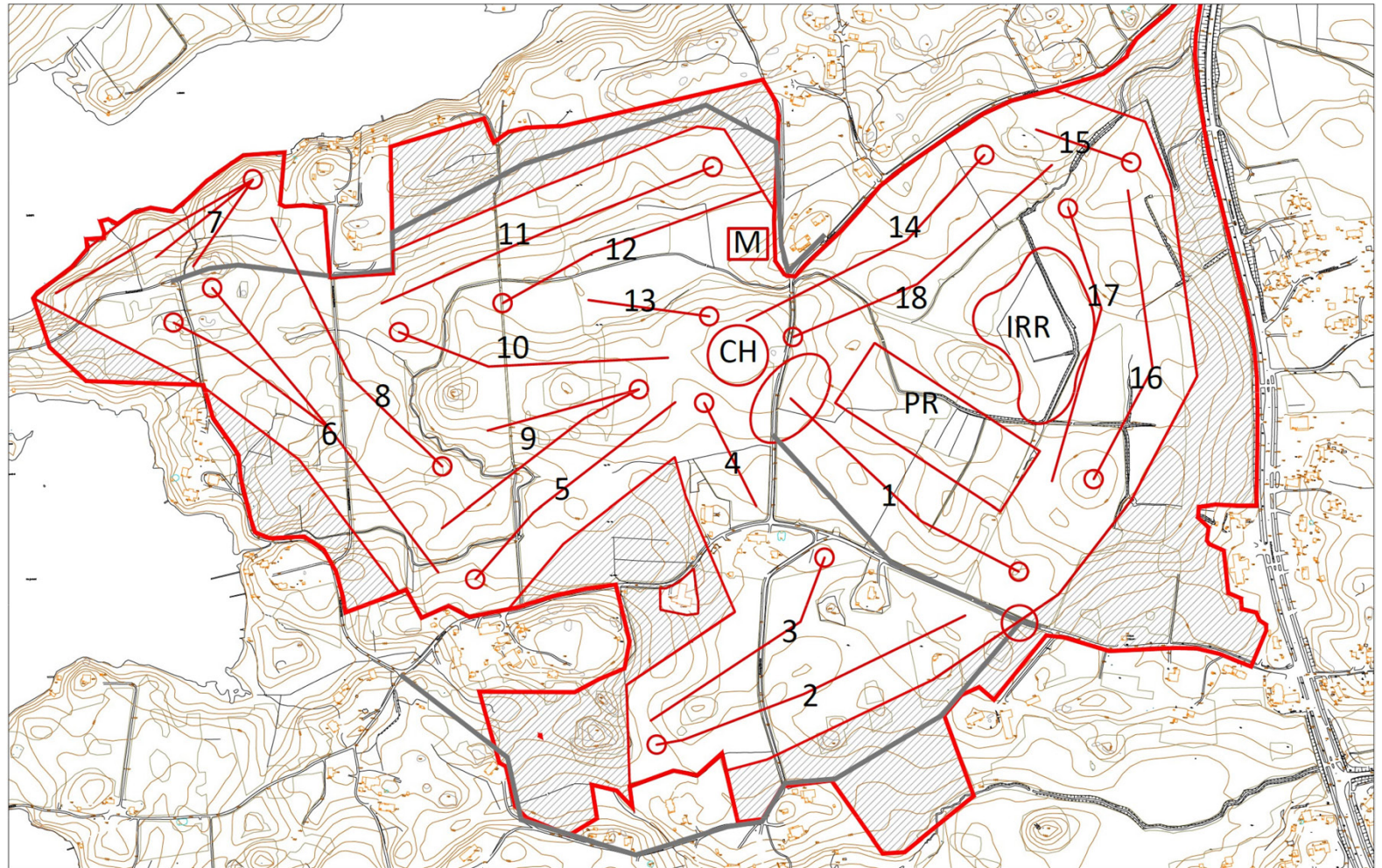
# Golfkentän reititys

## Ehdotettu golfkentän reititys #4rev1

Golfkentän reitityssuunnittelun tuloksena on syntynyt kuvassa esitetty nykyaikaiset mitat ja standardit täyttävä 18-reikäinen golfkenttä (par 71) ml. kattavat harjoitusalueet.

Klubikeskus sijaitsee alueen keskellä ja reititys palaa klubille väylien 4, 9, 13 ja 18 jälkeen.

Esitetty reititys hyödyntää alueen topografiaa ja luonnollisia elementtejä niin, että kentän rakentamisen kustannukset pysyisivät kohtuullisella tasolla.



4

- Through roads removed with new circular route around the golf course development
- Alternative clubhouse location
- Potential for signature par 3 on water edge (land ownership issue?)
- Much more resolved and comfortable routing in relationship with other facilities
- 80 Hectares used for Golf
- Alternative development/green space areas identified

4 4 4 3 4 5 3 4 4 35  
4 5 4 3 4 3 4 4 5 36  
71

ilonen  
design

# Golfalueen kehityspotentialiaali

## Koko suunnittelualue

= 110 ha

## Golfkentän tilantarve

= noin 80 ha

## Asuinrakentamisen potentiaali reuna-alueilla 30 ha-20 % (tiet, jne.)

= 24 ha

## 10 asuntoa/ha

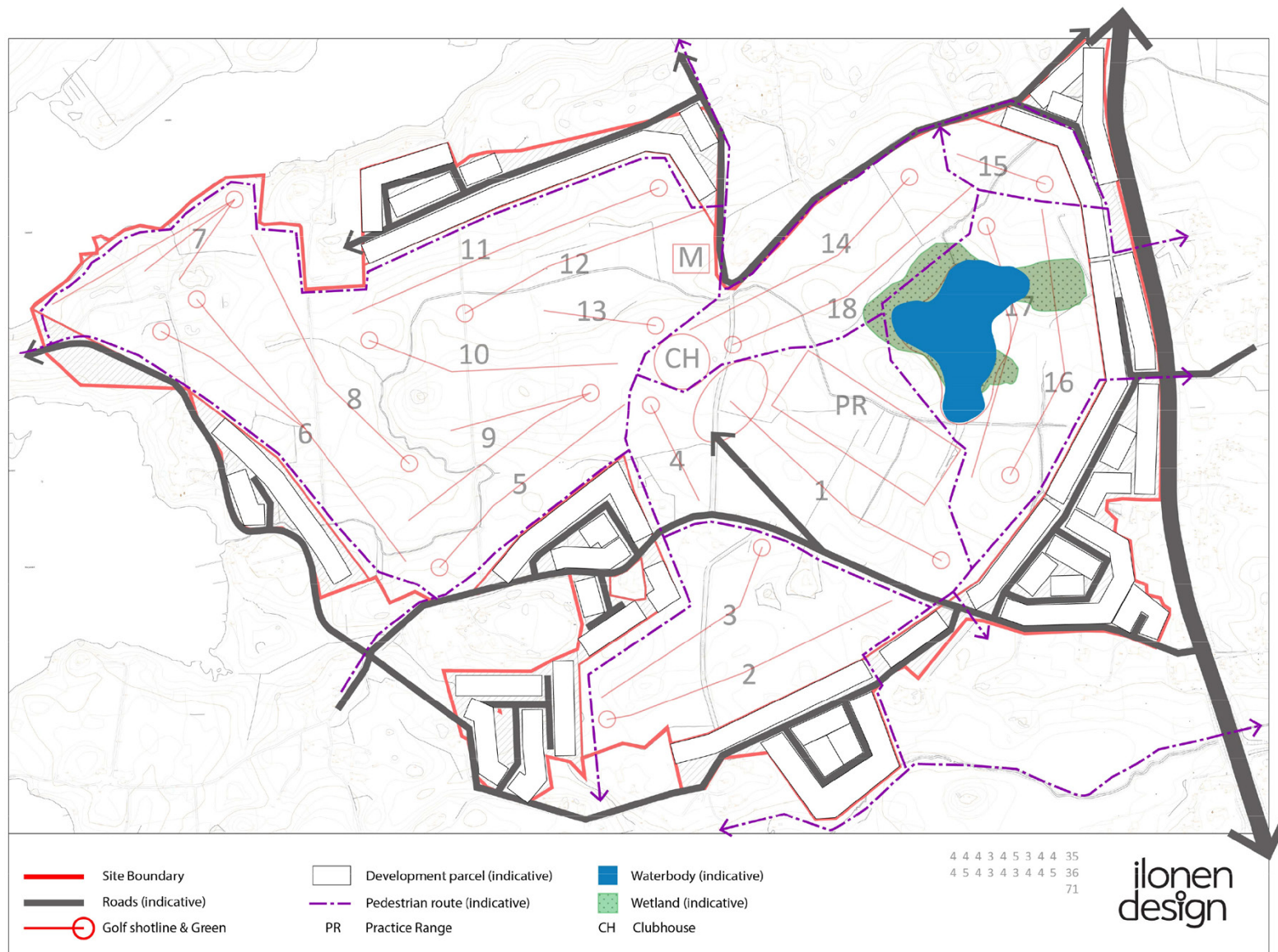
= 240 asuntoa

## 15 asuntoa/ha

= 360 asuntoa

## 3 asukasta/asunto

= 720-1080 asukasta





# Kustannusarvio

## Nykyaikainen golfkenttä Nurmi-Sorilaan

<b>Golf</b>	1. Golfkenttä (18-reikää, savimaa, nykyaikainen ja laadukas golfkenttä)	4.000.000 EUR
	2. Golfkentän kastelujärjestelmä (esim. Rain Bird IC – 900 sprinkleriä)	900.000 EUR
	3. Golfkentän tiestö (asfaltti)	500.000 EUR
	4. Golfkentän sillat (8 kpl)	160.000 EUR
	5. Harjoitusalueet (range, lähipelialue, puttiviheriö)	450.000 EUR
	6. Range-katos (12 lyöntipaikkaa, studio, WC)	70.000 EUR
	<b>yhteensä</b>	<b>6.080.000 EUR</b>

<b>Rakennukset</b>	7. Klubitalo (1000 m <sup>2</sup> )	2.800.000 EUR
	8. Pysäköinti (4200 m <sup>2</sup> , asfaltti)	150.000 EUR
	9. Huoltorakennus (600 m <sup>2</sup> )	900.000 EUR
	<b>yhteensä</b>	<b>3.850.000 EUR</b>

<b>Infrastruktuuuri</b>	10. Infrastruktuuuri* (sisäänajotie 500 m, vesi, sähkö, viemäri, valaistus, jne.)	<b>300.000 EUR</b>
-------------------------	---	--------------------

<b>Yhteensä</b>		<b>10.230.000 EUR</b>
-----------------	--	-----------------------

Rakennuskustannukset per Q1/2022 (Turnkey Golf Ltd:n 1-3/2022 järjestämä vastaavan hankkeen urakkakilpailutus)

\*Ei sisällä mahdollisia uusia alueen ulkopuolelle siirrettäviä tieyhteyksiä ympäröiville kiinteistöille.

# Muuta

- Osayleiskaavassa alueen läpikulkeva katu (Nattarin puistokatu) ei olisi tässä suunnitelmassa mahdollinen
- Esitetty golfkenttä ei vaadi aitaamista ja tietyt reitit alueella olisivat yleisesti jalankulkijoiden käytössä
- Alueen läpi kulkee useita ulkoilureittejä ja näitä voidaan suunnitella sen mukaan kun eri osapuolien tarpeet on paremmin selvillä
- Ehdotetun kentän reititys on joustava, ja esim. järven rannassa kulkeva reikä #7 voidaan siirtää pois rannasta, sikäli kun se on tarpeellista esim. lupien näkökulmasta.
- Reitityssuunnitelma on yksi kokonaisuus ja monimutkainen "palapeli". Kaikki muutokset lähtötiedoissa / oletuksissa vaikuttavat koko suunnitelmaan.
- Golfkentän reuna-alueilla olevat golfväylät ottavat huomioon mm. korkeuserot, golfin turvamarginaalit ja useita muita golfskokemukseen vaikuttavia tekijöitä. Golfkentän ja golfkentän reuna-alueiden suunnittelu vaatii erillistä asiantuntevaa suunnittelua.

# Ruotulan golfkentän tuleva käyttö ja vaikutus uuden golfkentän suunnitteluun

- Nurmi-Sorilan mahdollinen golfkenttä korvaisi Ruotulan golftoiminnot kokonaisuudessaan
- Asiakasryhmistä autottomien Tammer-Golfin asiakkaiden pääsy uudelle kentälle vaikeutuisi
- Ruotulaan mahdollisesti jäävät toiminnot (esim. harjoituskeskus) eivät pienennä uuden kentän investointitarvetta tai tilavaatimusta merkittävästi.
- Toisaalta, esim. harjoituskeskus Ruotulassa mahdollistaisi golfin harrastamisen entistä monipuolisemmin.
- Golfin harjoituskeskus Ruotulassa vähentäisi autolla ajettuja kilometrejä merkittävästi erityisesti arkipäivinä.