



Bodomin kartano, asemakaava Master Golfin huoltorakennusten sijainti

Yleistä

Huoltotoiminnan nykyinen sijainti on osoittautunut liian ahtaaksi ja maisemallisesi hankalaksi. Golftoiminnan tarpeet ovat muuttuneet ja kehittyneet ja sitä myötä myös huoltotoiminnan vaatimukset ovat kasvaneet. Suhteessa kenttiin nykyinen paikka sijoittuu suhteellisen huonosti.

Nykyiset, suhteellisen huonossa kunnossa olevat rakennukset eivät enää pysty asianmukaisella tavalla sisältämään kenttien huoltokalustoa ja palvelemaan huollon muita toimintoja. Tämä aiheuttaa myös sekavan pihaympäristön ja maisemallisesti epämukavan kokonaisuuden. Jos toiminta voidaan siirtää muualle, niin asfaltoidut pihat ja pysäköintialueet voidaan istuttaa ja aikaansaada maisemallisesti miellyttävämpi kokonaisuus. Tämä vaikuttaisi Matalajärven yleismaisemaan positiivisella tavalla.

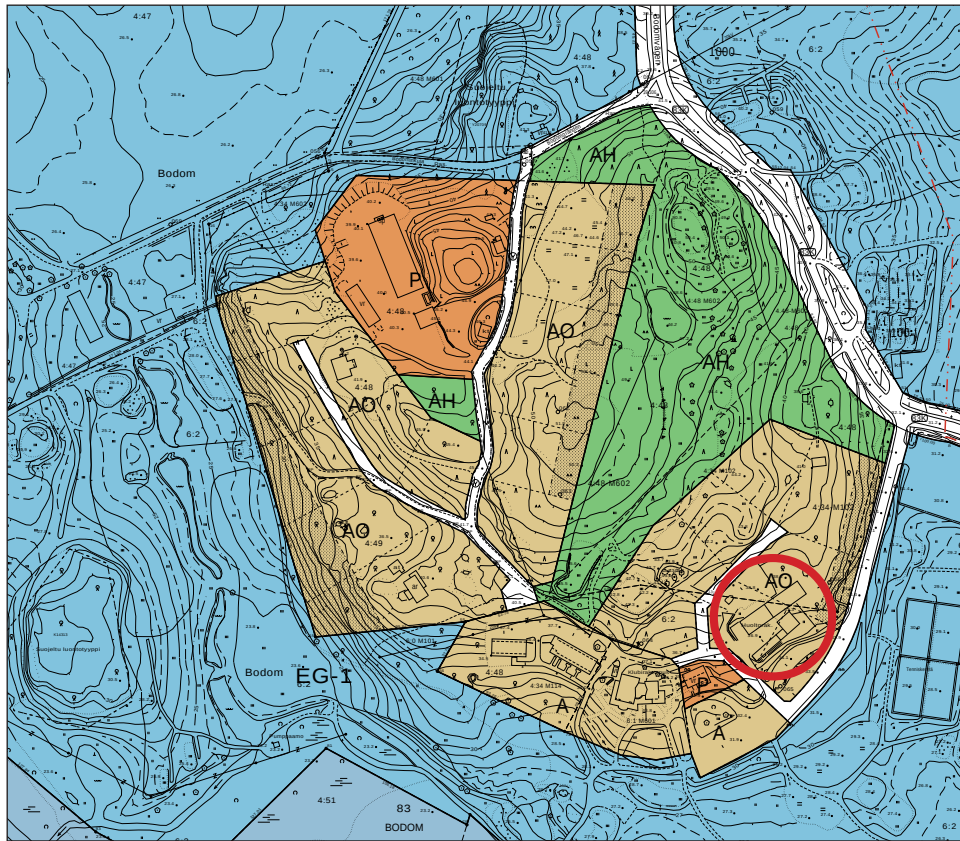
Jos toiminta ei siirry uuteen paikkaan joudutaan nykyistä kokonaisuutta laajentamaan niin, että se vastaa tämän päivän tarpeita. Tämä tarkoittaisi, että nykyisiä hallirakennuksia joko purettaisiin ja niiden tilalle rakennettaisiin uusia isompia rakennuksia tai vanhat rakennukset laajennettaisiin. Joka tapauksessa nykyinen paikka on niin ahdas että toiminnan laajentaminen ilman, että se merkittävästi vaikuttaisi ympäröivään maisemaan on erittäin hankalaa.

Huoltotoiminnan tilantarve

Huoltotoiminnan tilantarpeisiin kuuluvat leikkuu- ja lannoitekoneiden säilytys halli, henkilöstön sosiaali-, toimisto- ja ruokailutilat, väestönsuoja sekä erilaisia lämpimiä ja kylmiä varastotiloja. Nykyisessä paikassa huollon yhteenlasketut tilat ovat n. 850m². Tämän päivän todellinen tilantarve on yhteensä n. 1200-1300m², josta koneiden säilytys hallin tilantarve on n. 550m².

Toiminta ja liikenne

Huollon liikenne muodostuu lähinnä golfkenttien leikkuu- ja lannoitekoneista. Pienillä leikkuukoneilla aletaan ajaa aamulla klo 06.00 jälkeen ja isommilla klo 09.00 jälkeen. Toiminta loppuu viimeistään klo 18.00. Koneet ajavat lähinnä golfalueen sisäisiä reittejä pitkin. Ulkopuolisia kuormia, jotka tulevat huoltopihalle kuorma- tai rekka-autolla, esim. hiekkaa tai lannoitetta, toimitetaan 1-2 kertaa kuussa. Huoltotoiminnan aktiivinen kausi alkaa huhti- toukokuussa ja jatkuu syys-lokakuuhun, riippuen sääolosuhteista.



Sijainti kaava-alueella

VE 0 nykyinen sijainti

Golfkentän nykyiset huoltorakennukset sijaitsevat Eskaksenmäen kaakkoisrinteessä. Golftoiminnan tarpeet ovat niiden rakentamisen jälkeen kasvaneet ja nykyinen sijainti on muuttunut ahtaaksi. Vähitellen rakentunut pihaympäristö on sekava. Nykyiset 1980-luvulta peräisin olevat rakennukset eivät ole kaluston ja huoltotoimintojen kannalta tarkoituksenmukaiset. Suhteessa kenttiin nykyinen paikka sijoittuu suhteellisen huonosti. Rakennuksia ja huoltoaluetta nykyisellään ei myöskään ole suunniteltu sopeutumaan sen läheisyydessä oleviin nykyisiin (ns. asuntolarivitalo, klubitalo, omakotitalo) asuintoimintoihin. Paikka sijaitsee myös nyt tutkituista vaihtoehtoista lähinnä Matalajärveä.

Huoltotoiminta vaatii lisätilaa, jos se säilytetään nykyisessä paikassa. Tämän päivän toiminnallisiin tarpeisiin voidaan vastata purkamalla nykyiset osin huonokuntoiset rakennukset ja rakentamalla niiden tilalle uusia isompia rakennuksia tai tekemällä vanhoihin rakennuksiin merkittävä laajennus. Kumpikin vaihtoehto vaikuttaisi ympäristöön ja maisemaan. Huollon poistuminen mahdollistaa myös alueen kehittämisen muuhun toimintaan ja liikenteellisen selkeyttämisen. Jos toiminta siirretään muualle, voidaan asfaltoidut pihat ja pysäköintialueet istuttaa. Tällä voisi olla sekä lähi- että kaukomaisemassa positiivinen vaikutus.



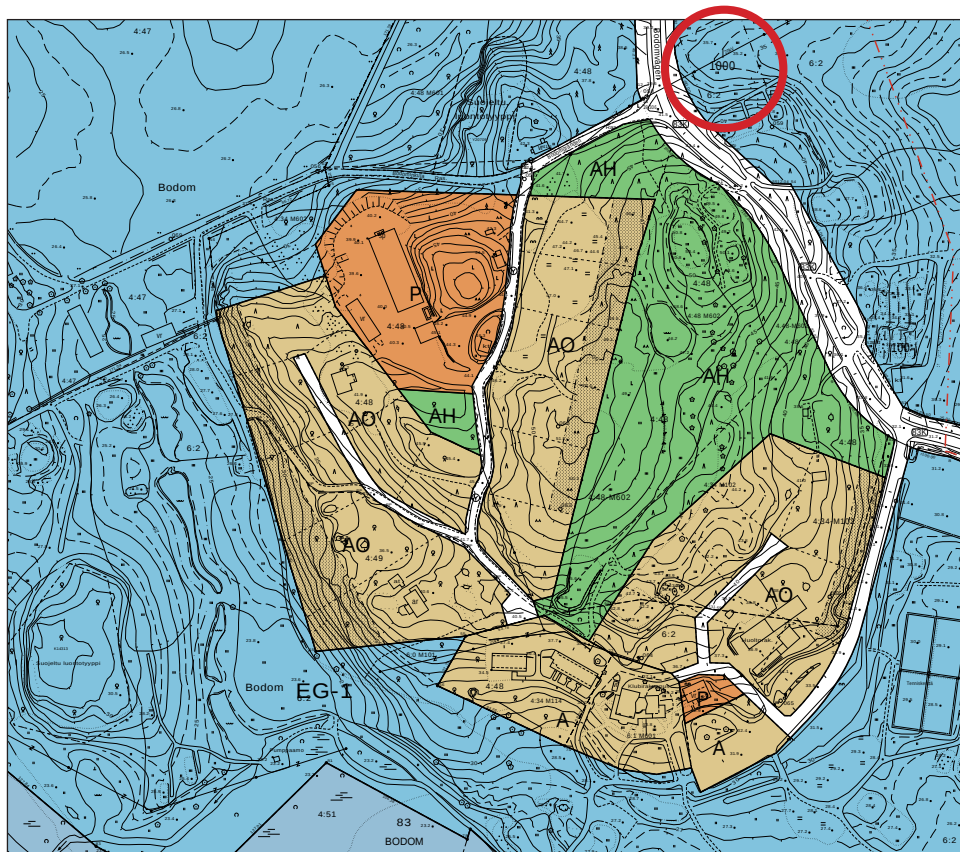
Viistoilmakuva pohjoisesta



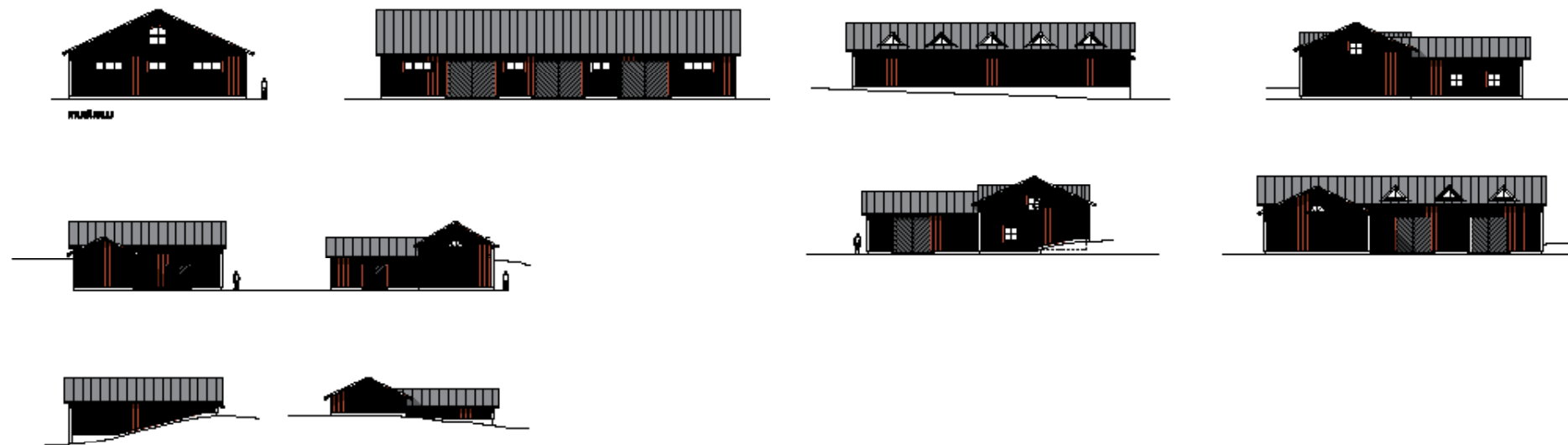
Viistoilmakuva etelästä, nykyiset huoltorakennukset oikealla



Viistoilmakuva idästä



Sijainti kaava-alueella



VE 1

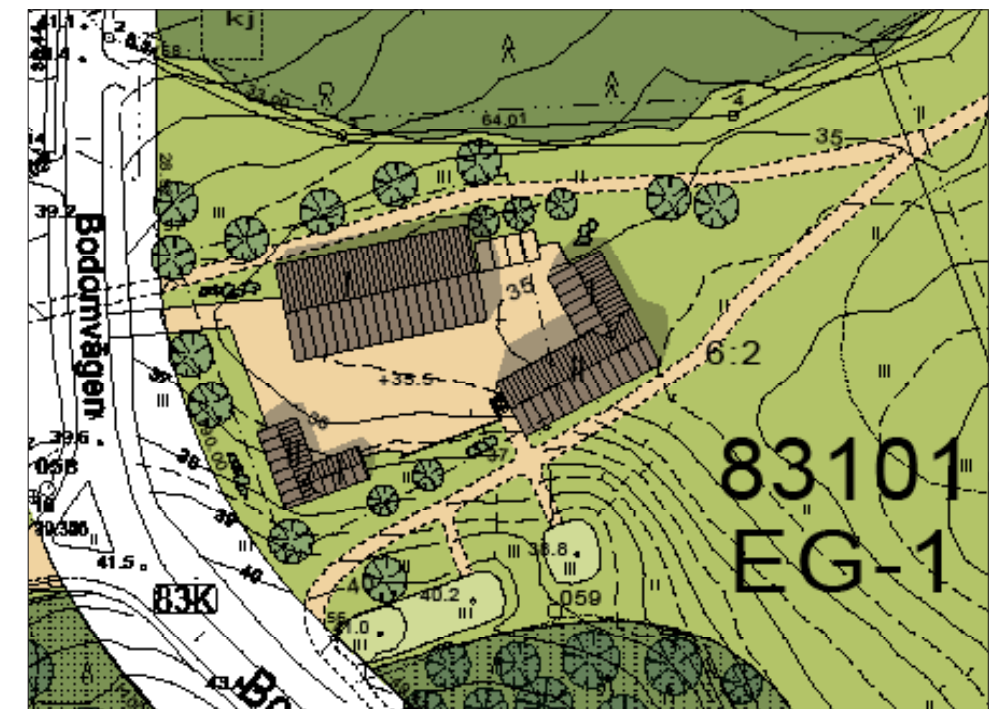
Vaihtoehto 1 oli asemakaavan valmisteluaineiston nähtävilläoloaineistossa esitetty huoltotoiminnan uusi sijoituspaikka. Se sijoittuu Bodomintien ja Masters Golf:n sisätulotien risteykseen. Suhteessa golfkenttiin ja koko Masters Golf:n aluekokonaisuuteen kyseinen sijainti on erittäin hyvä. Paikka on kuitenkin suhteellisen ahdas ja sijoittuu sekä maisemallisesti että golfin sisäisen liikkumisen kannalta solmukohtaan, mikä asettaa haasteita huoltoalueen mahdolliselle toteutumiselle. Myös liikenteellisesti paikka on haasteellinen teiden risteysalueen yhteydessä.

Nykytilassa paikka on viimeistelemätön eikä maisemallisesti kovin onnistunut. Aluetta on käytetty pysäköintialueena golfkilpailujen aikana, mutta muuten sitä ei ole kytketty golfin toimintaan kenttineen. Vaikka paikka on pääosin tasainen ja helppo rakentaa joudutaan kuitenkin hieman haastellisiin korkeusolosuhteisiin sen eteläreunoilla kun on huomioitava myös etäisyydet naapurikiinteistöön, huoltopihan liittymiskohta Bodomintielle, pelaajien liikkuminen kentältä toiselle ja vieressä olevan kentän lyöntipaikka.

Huoltotoiminnan siirtäminen tähän paikkaan sulkisi näkymiä Bodomintieltä avoimeen maisemaan. Siirto kuitenkin vaikuttaisi myönteisesti alueen hoitoasteeseen. Tienreunat ja rakennusten ympärillä olevat alueet istutettaisiin kasvillisuudella ja puustolla. Alueen polusto täydentyisi puistomaisella tavalla ja yleisilme kohentuisi. Maisemallisesti huolella ja perinteisellä tyylillä rakennettu kokonaisuus voisi olla parempi ratkaisu kuin avoin viimeistelemätön ja harvoin käytössä oleva pysäköintialue.

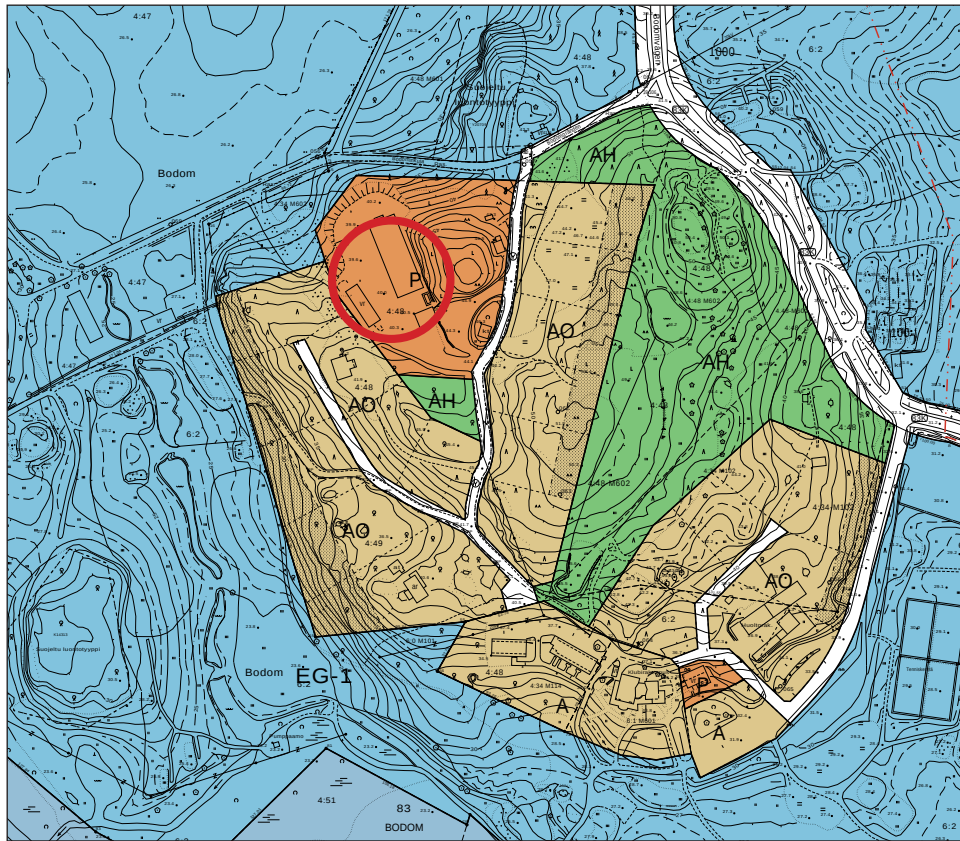


Viistoilmakuva pohjoisesta



Illustraatio uusista huoltorakennuksista





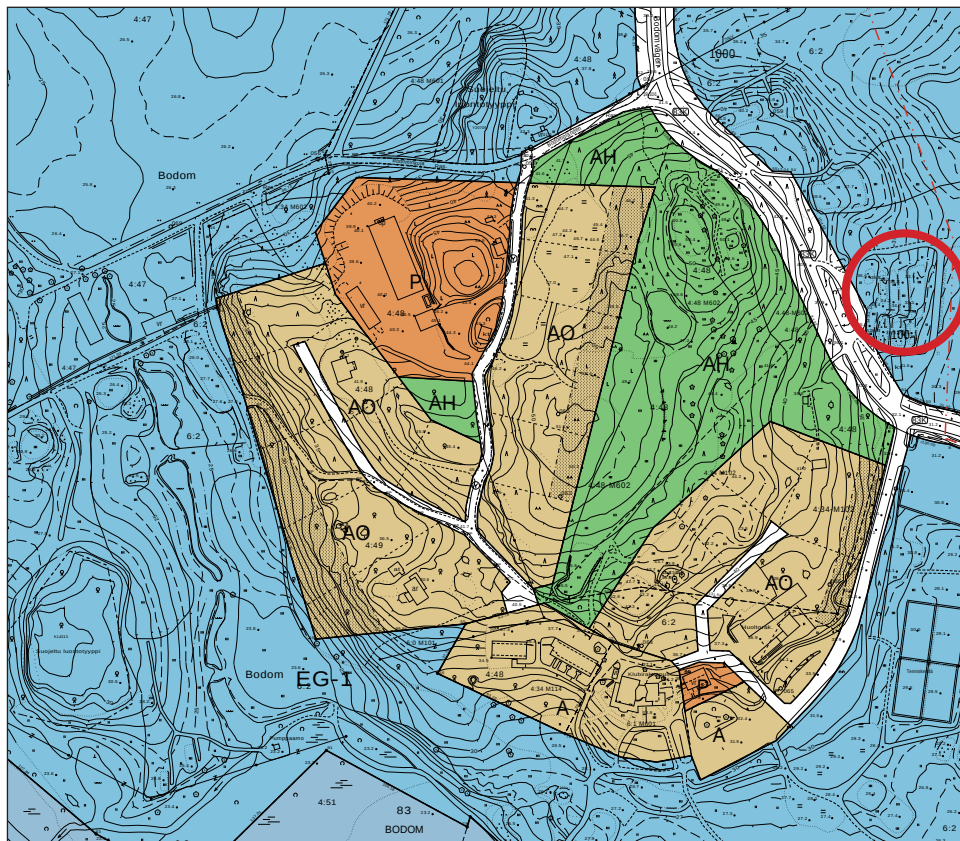
Sijainti kaava-alueella

VE 2

Vaihtoehto 2 muodostaa Eskaksenmäen nykyinen pienimuotoinen yritysalue, missä on kaksi maataloustoiminnan ajalta olevaa hallityyppistä talousrakennusta ja kartanon vanha kuivuri. Vaihtoehtoon suurin ongelma on ahtaus, varsinkin kun huomioidaan suhteellisen suuret maaston korkeuserot. Jotta alueelle pystyisi mahdollistamaan huoltotoiminnan hallirakennukset, niin nykyiset toiminnot olisi siirrettävä muualle. Alue ei ole Masters Oy:n omistuksessa.



Viistoilmakuva pohjoisesta



Sijainti kaava-alueella

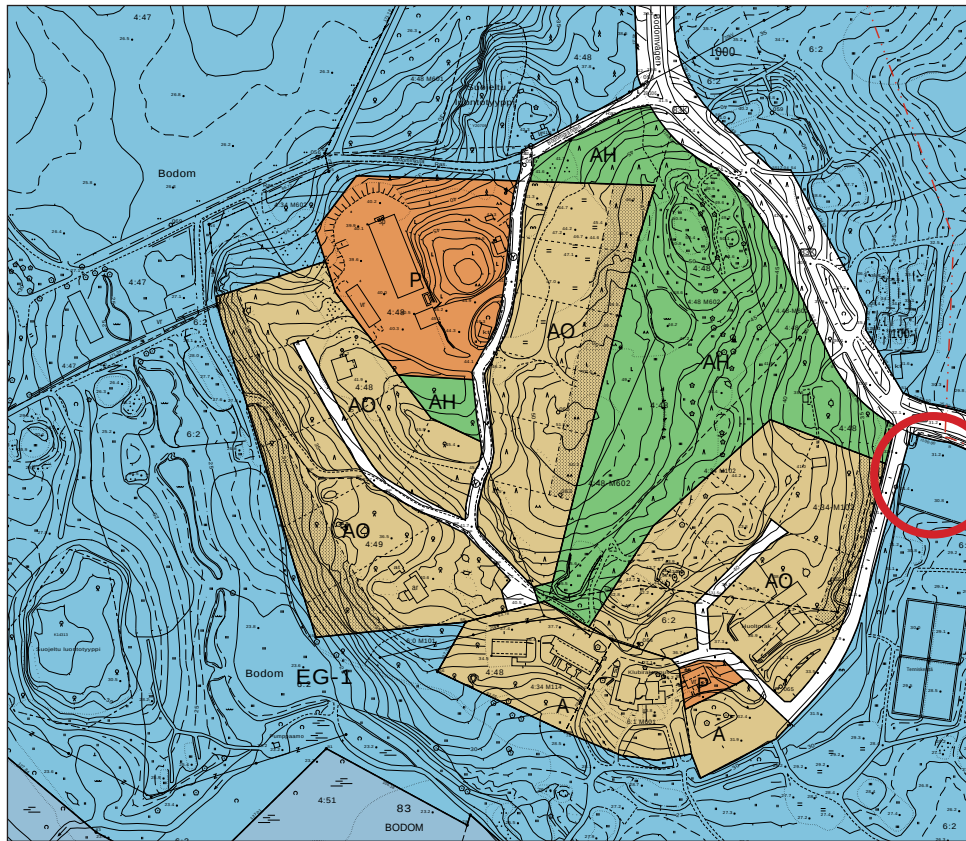
VE 3

Vaihtoehto 3 on nykyisessä asemakaavassa huoltorakennuksille osoitettu paikka avoimessa Eskaksenmäen länsirinteessä nykyisen katosrakennelman pohjoispuolella. Voimassa olevassa asemakaavassa on rakennusoikeutta varattu 750 k-m². Alue on osa nykyistä lyöntiharjoituspaikkaa (Range) ja eikä tätä rakennusoikeutta ei ole toistaiseksi käytetty. Kyseinen paikka olisi siis nykyisen kaavan mukainen. Huoltotoiminnan siirto kuitenkin edellyttäisi rakennusoikeuden kasvatamista niin, että se vastaisi tämän päivän tarpeita.

Vaihtoehtoon päällimmäinen ongelma on sen maisemallinen vaikutus. Rakennuspaikkana se on erittäin näkyvällä paikalla Bodomintien maisemassa ja sen toteuttaminen vaikuttaisi väistämättä maisematilaan. Nyt alue on jo valmiiksi maise-moitu sopimaan rinnemaastoon ja huoltotoiminnan siirtäminen tähän paikkaan edellyttäisi nykyisen lyöntiharjoituspaikan siirtämistä muualle. Nyt vireillä olevan Bodomin kartanon asemakaavan valmisteluaineistossa on tämän vuoksi ehdotettu poistettavaksi tämä rakennusala Jäljelle on jätetty 100m² rakennusoikeutta lähinnä nykyisen lyöntiharjoituspaikan jo toteutettuja rakennelmia varten.



Viistoilmakuva pohjoisesta



Sijainti kaava-alueella

VE 4

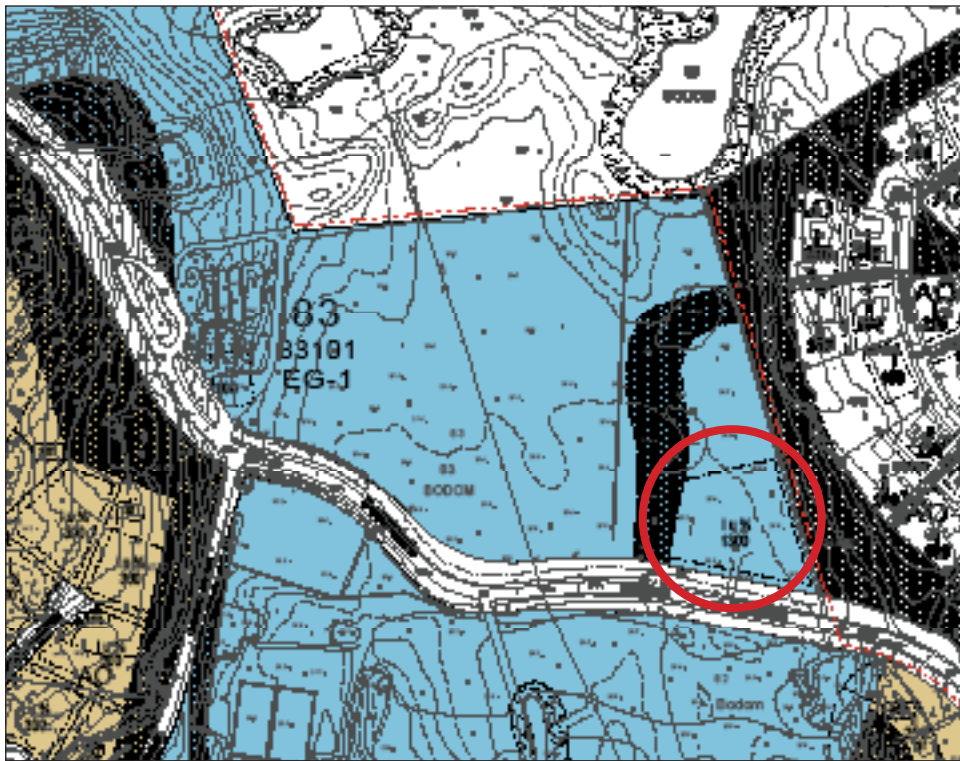
Vaihtoehtovertailussa on tutkittu myös nykyinen pysäköintialue tenniskenttien vi-
eressä Eskaksenmäen länsipuolella. Tämä alue olisi kooltaan sopiva ja sijoittuisi
kenttiin nähden hiukan paremmin kuin nykyinen paikka. Se ei kuitenkaan sijoitu
niin keskeisesti, että lyhyen matkan siirto olisi suoraan kannattavaa. Sijainti on
myös suhteellisen lähellä Matalajärveä, mikä saattaisi hulevesinäkökulmasta
edellyttää erityistoimenpiteitä ja lisätä tilatarvetta. Myös nykyiselle paikoitukselle
olisi varattava tilaa muualta. Maisemallisesti paikka vaikuttaa Bodomintien tie-
maisemaan, mutta ei niin paljon kuin vaihtoehdossa 3, koska sijainti on alavampi.
Maa on tasainen ja helppo rakentaa. Maisemallisesti huolella ja perinteisellä tyy-
lillä rakennettu kokonaisuus voisi olla parempi ratkaisu kuin avoin pysäköintialue.



Viistoilmakuva idästä



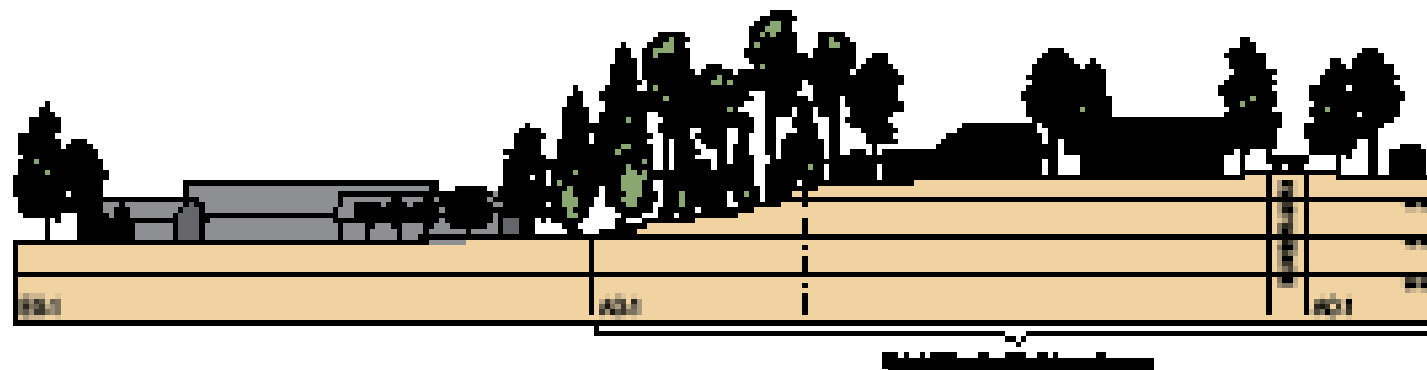
Sijainti kaava-alueella



Sijainti kaava-alueella



Sijainti kaava-alueella



VE 5

Vaihtoehto 1 sijaitsee Bodomintien pohjoispuolella Kivipylvääntien asuinalueen viereisen metsäisen rinteen länsipuolella. Masters Golf on laatinut alueelle Range – ja lähipelialueen kehityssuunnitelman, jonka mukaan tämä on toiminnan ja kenttäkokonaisuuksien kannalta paras paikka huoltotoiminnalle. Bodomintien pohjoispuolella olevat kentät voidaan huoltaa tästä suoraan ja tien eteläpuolisille kentille ja sitä kautta kartanon puolelle pääsee pelkällä tien ylityksellä. Huoltokäytöstä ajaminen Bodomintia on vähäisempää kuin muissa vaihtoehtoissa ja sijainti on Bodomintien tasauksen ja näkemäalueiden kannalta paras.

Huoltotoiminnan uusi paikka sijoittuisi olemassa olevaa korkeaa metsänreunaa vasten ja näkyisi selkeästi vain länteen. Maisemallisesti paikka vaikuttaa Bodomintien tiemaisemaan mutta vähäisemmässä määrin kuin vaihtoehtoissa 1,3 ja 4, joissa rakennukset näkyvät useammasta suunnasta. Rakennusten sopeutumista ympäristöön Perinteisellä maalaistyyllillä rakennetulla kokonaisuudella voidaan kuitenkin parantaa. Myös puu- ja muilla istutuksilla voidaan pehmentää rakennusryhmän maisemallista vaikutusta. Suhteessa Kivipylvääntien asuinalueeseen alue sijoittuu huomattavasti matalammalle. Korkeusolosuhteista johtuen ja väliin jäävän tiheän metsän takia uudet rakennukset ei juuri näkyisi siihen suuntaan. Maa on tasainen ja helppo rakentaa.

Johtopäätökset

Paikkavertailuanalyysin johtopäätöksenä voidaan todeta, että huoltoalueen toiminnalliset tarpeet voidaan parhaiten tyydyttää sijaintivaihtoehtoissa 5. Kaa-vaehdotusta laadittaessa tullaan todennäköisesti käyttämään tätä sijaintivaihtoehtoa lähtökohtana. Rakennusoikeudeksi on esitetty 1300m², joka on katsottu olevan riittävä huoltotoiminnan tarpeisiin. Rakennusoikeus tulee jakaa useaan rakennukseen, jotta rakennusten mittakaava pysyy paikkaan sopivana ja huoltopihan suojaisuutta lisätä. Suurimman rakennuksen tulee olla yksikerroksinen kun taas pienemmät rakennukset voivat olla osittain kaksikerroksisia. Rakennukset on sovittava ympäristöön kiinnittämällä erityistä huomiota massoitteeluun, materiaaleihin ja istutuksiin.



Viistoilmakuva etelästä

