



pickala golf

Park – Keskustelutilaisuus

11.6.2024



pickala golf

Miksi hankkeeseen on lähdetty?

- Olemassa oleva korjausvelka
- Park asiakastyytyväisyys
- Strategian mukainen kehittäminen
- Kehityksessä mukana pysyminen
- Pelaajien vaatimustason kasvaminen
- Kentänhoidon olosuhteiden turvaaminen
- Pelaamisen nautinnollisuuden lisääminen
- Autokieltopäivien vähentäminen
- Mahdollisuus palvella eri profiilin pelaajia paremmin
- Kentän pelattavuus keväällä ja syksyllä sekä sateiden jälkeen
- Ylpeys omasta yhteisöstä
- Alueen arvo
- Osakkeen arvo

-> Tähtitasoa ilman Michelin-tähtiä

Miten hanke on edennyt?

ReDesign

4 500 000 €
0 €/pelioikeus

USGA

6 000 000 €
1 000 €/pelioikeus

MasterPlan

9 000 000 €
Max 2 500 €/pelioikeus

+850 € / pelioikeus

- Osakaskeskustelutilaisuuksien laadun lisäys 850 €/PO

+1 650 € /pelioikeus

- Kaikkien kenttien kastelun varmistaminen tulevaisuudessa 650 €/PO
- Maailmantilanteen tuoma kustannusnousu 600 €/PO
- MasterPlan tuoma vaade 400 €/PO



Master Plan – Suunnittelun lähtökohdat

- **Tarjota kaiken tasoisille pelaajille hauska, rento ja energisoiva pelikokemus**
- **Parantaa suunnittelua, pelistrategiaa ja kentän pelattavuutta**
- **Monipuolinen ja tasapainoinen reikävalikoima**
- **Laajentaa vesiesteitä turvaamaan kastelu**
- **Laadukas kuivatus**
- **Lisätä pelaajien turvallisuutta**
- Parantaa näkyvyyttä ja poistaa sokkokohdat
- Sijoittaa huoltoalueet ja tiet pois näköpiiristä
- Optimoida reititys väylien välisten siirtymien osalta
- Nopeuttaa peliä
- Viisi tiipaikkaa pelivaihtoehtojen mahdollistamiseksi kaikille pelaajaryhmille
- = prioriteetit, joista ei tingitä

Suomen vastuullisin Golfkenttä

- Omavarainen kastelu
 - Kastelujärjestelmä
 - Maamassojen omavaraisuus
 - Fossiilinen polttoaine
 - Leikkuiden väheneminen
 - Typpi
 - Fosfori
 - Kasvinsuojeluaineet
 - Projektin sertifiointi
 - Laadukkaat rakenteet pidentävät elinkaarta ja tekee kentästä hiilineutraalin elinkaaren aikana
- Mahdollistaa Kvarnträsk vedenkäytön pienentämisen
- 27 prosenttiyksikköä hukattua
 - 4 000 kuorma-autoa
 - 9 500 litraa korvataan omavaraisella sähköllä
 - 37 %
 - 60 %
 - 95 %
 - 30 % - 100 %

Kasteluvesi

- 50 % kesistä kasteluvettä säännöstellään
- 55 % nykyisestä kastelusta tulee suojellusta Kvarnträsk järvestä
- Suunnittelun lähtökohtana on ollut turvata kaikkien kenttien kastelu (50 000 m³ kasteluvettä)
- Kaivuumassat (170 000 m³) mahdollistavat väylien uudelleen muotoilun ja laadukkaan kuivatuksen

Kastelun osalta huomioitavaa:

- EU lainsäädäntö
- Ilmastonmuutos
- Vastuullisuus
- Kvarnträsk luonnonsuojelualue

-> Omavaraisuuden lisääminen tärkeää

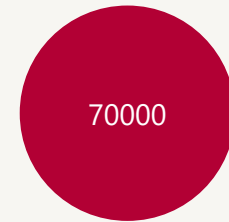
Kasteluvesi

OMAT ALTAAT

KVARNTRÄSK

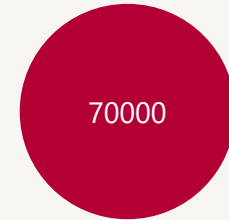
PARK ALTAAT

Nykytilanne



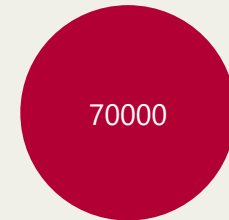
1.5	15.5	1.6	15.6	1.7	15.7	1.8	15.8	1.9	15.9
					Säännöstelytarve				

Kvarnträsk -50 %



1.5	15.5	1.6	15.6	1.7	15.7	1.8	15.8	1.9	15.9
			Säännöstelytarve						

Ideaalitilanne



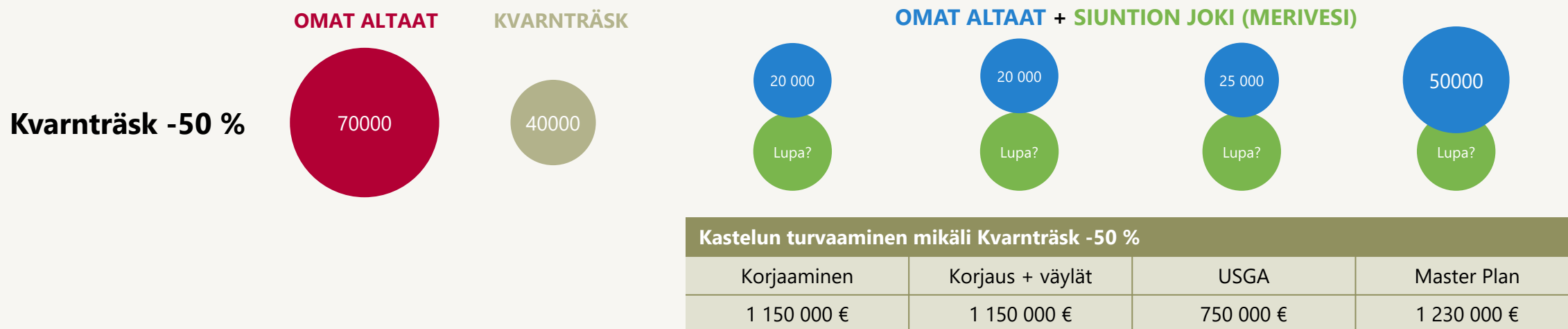
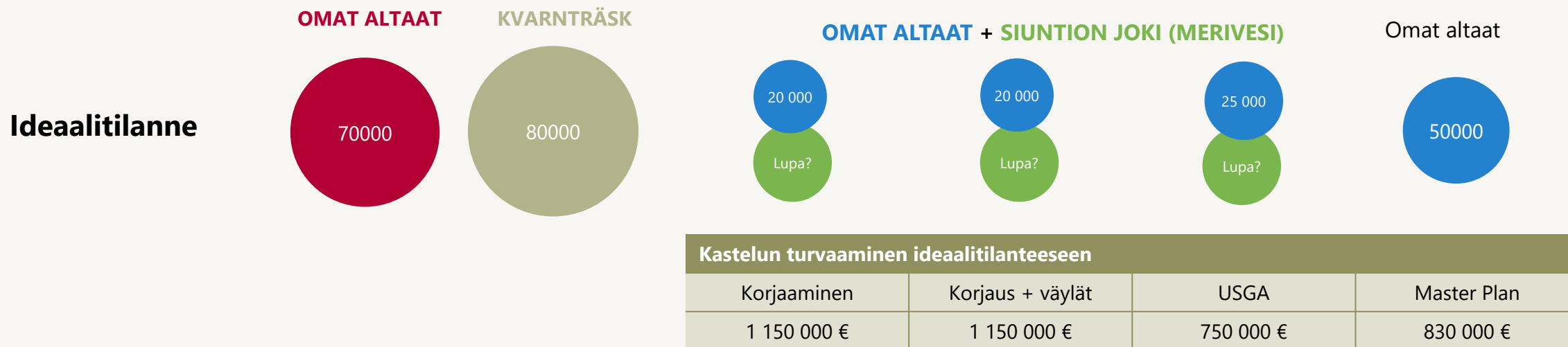
Ei säännöstelytarvetta

Kvarnträsk -50 %



1.5	15.5	1.6	15.6	1.7	15.7	1.8	15.8	1.9	15.9
					Säännöstelytarve				

Kaikkien kenttien kastelun turvaaminen



Kuivatuksen nykytila Parkilla

- Park kenttä entistä meren pohjaa, harjoitettu myöhemmin maataloutta
- Viheriöillä ei ole pintarakenteen kuivatusta (alkuperäisissä)
- Väylien / karheikkojen kuivatus toteutettu peltosalaojituksena, sorayhteyttä pintaan ei ole
- Väylien epätasaisuus kerää vettä painanteisiin
- Pintavesikaivoja ei asennettu
- Väylille ei tehty maanparannusta, kylvöt olemassa olevaan savimultaan
- Park avattiin heinäkuussa 1988, syyssateet valtasivat laajoja, alavia alueita kentästä
- Seuraavalla kaudella 1989, Parkilla toteutettiin laaja kuivatusremontti, pintavesikaivoja asennettiin kuivatusjärjestelmän yhteyteen
- Viimeisen 30 vuoden aikana kuivatusta lisätty pahoihin ongelmakohtiin



Kuivatuksen haasteet Parkilla

- Suurin vaikeus kuivatuksen osalta on kenttäalueen tasaisuus ja suurelta osin alhainen korkeustaso
- Maapohja tiukkaa savea, liikaveden imeytyminen alaspäin hidasta tai jopa olematonta.
- Pintavesi jää seisomaan, ei käytännössä liiku sivusuunnassa, liiallinen vesi ei ohjaudu pintavesikaivoihin.
- Pintavesikaivojen lisääminen ongelmallista, muotoiltava laaja painanne, kaivojen kannen korkeus menee lähelle vesiesteiden pintoja.



Master Plan kuivatus

- Parkin (Masterplanin) suunnittelun tavoitteena on nostaa väylien pintaa, näin voidaan tehokkaasti ohjata sadevedet kuivatusjärjestelmään ja pintavesikaivoihin
- Tavoitteena 3 % kaato, eli 3 cm metrin matkalla. Näin liiallinen pintavesi varmasti ohjautuu kuivatusjärjestelmään, erityisesti pintavesikaivoihin
- Asfalttipinnoillakin tulee olla pieni kallistus vesien ohjaamiseksi, muuten muodostuu lätäköitä
- Kallistusten lisäksi muotoilluille väylille on suunniteltu 15 cm hiekkakerros, mikä varmistaa pintojen kuivuuden ja kantavuuden



Kentänhoidolliset vaikutukset

Talvituhot

Viheriöt

- Jään muodostuminen (muodot)
- Jään sietokyky (rölli vs. kylänurmikka)
- Kasvitaudit

Väylät

- Jään muodostuminen (muodot)
- Veden liikkuminen (salaojitus/ muodot)
- Jään sietokyky (monivuotiset lajikkeet vs. yksivuotiset)
- Kasteluvesi
- Kasvitaudit



Kentänhoidon kustannukset

- Kentänhoidon kustannukset muodostuvat pääosin henkilö- ja konekustannuksista
- Kustannukset jakaantuvat hoidettujen pinta-alojen mukaan
- Hyvällä suunnittelulla mahdollistetaan kustannustehokkaampi hoitaminen
- Master Plan vaihtoehdossa hoidettavat pinta-alat ovat suhteessa nykyiseen:
 - Raffit -58 % (Pickala -20 %)
 - Bunkkerit -50 % (Pickala -14 %)
 - Väylät +10 % = leveämmät väylät (Pickala +3 %)
 - Teet +25 % = viides teepaikka (Pickala +8 %)
 - Viheriöt +15 % (Pickala +5%)

= Koko hoidettava pinta-ala Park -37% (Pickala -12 %)

- Pickalan nykyisellä hoitotasolla Master Plan version kentänhoidon kustannukset eivät ainakaan kasva
- Robotiikan laajempi käyttöönotto mahdollistaa aikaisempaa kustannustehokkaamman hoidon
- Strategiset valinnat sekä toimintasuunnitelma määrittelevät kaikkien kenttien hoitotason vuosittain

Mitä euroilla saadaan?

	Korjaaminen+väylät	Master Plan
Kustannus	5 850 000 €	9 150 000 €
Layout	Nykyinen	Uusittu etuysi
Tiipaikat	4 kpl	5 kpl
Greenialueet	Kyllä	Kyllä
Raffit	Ei	Kyllä
Väyläbunkkerit	Osittain	Kyllä
Kastelujärjestelmä	Kyllä	Kyllä
Vesiesteet (varmistaa kastelun)	Ei	Kaikilla kentillä
Väylät	Forest+	USGA standardi
- salaojat	pahimmat alueet	salaojajärjestelmä+
- pintavesikaivot	pahimmat alueet	pintavesikaivojärjestelmä+
- pintamuotoilu/(pintakaadot)	ei	kyllä
- kasvualusta	15 cm Pure Sand	15 cm Pure Sand
+ Kaikkien kenttien kastelun turvaaminen	1 150 000 €	Sisältyy laskentaan

Mitä maksaa?

Kastelun turvaaminen + laadukas kuivatus 2 800 000 €

Laadukas kuivatus 2 000 000 €

	Korjaaminen+väylät	Master Plan
Kustannus	7 000 000 €	9 150 000 €
€ / pelioikeus	2 000 €	Max 2 500 €
Layout	0 €	0 €
Tiipaikat	600 000 €	800 000 €
Greenialueet	1 700 000 €	1 800 000 €
Raffit	0 €	1 050 000 €
Väyläbunkkerit	350 000 €	200 000 €
Kastelujärjestelmä	1 200 000 €	1 250 000 €
Vesiesteet (varmistaa kastelun)	0 €	820 000 €
Väylät	1 650 000 €	2 580 000 €
- salaojat	pahimmat alueet	salaojajärjestelmä+
- pintavesikaivot	pahimmat alueet	pintavesikaivojärjestelmä+
- pintamuotoilu/(pintakaadot)	ei	kyllä
- kasvualusta	15 cm Pure Sand	15 cm Pure Sand
Kaikkien kenttien kastelun turvaaminen	1 150 000 €	kyllä
Muut	350 000 €	650 000 €

Talous

	Korjaaminen+väylät	Master Plan
Kustannus € / pelioikeus	7 000 000 € 2 000 €	9 150 000 € Max 2 500 €
Rahoitus	7 000 000 €	8 500 000 €
Lisävastike	3 600 000 €	4 500 000 €
Laina	2 750 000 €	3 000 000 €
Oma toiminta	650 000 €	1 000 000 €
Park Redesign -hanke – Master Plan -versio	€	
Kerätään omasta toiminnasta ennen projektin aloittamista	750 000	
Myydään BtoB/BtoC-projektikumppanuuksia	250 000	
Lisävastike (3v x 834 €)	4 500 000	
Laina (5,4 % korolla)	3 000 000	
Yht.	8 500 000	

Master Plan version rahoitusta työstetään parhaillaan ja tavoitteena on:

- > Löytää säästöjä kustannustehokkaammilla tavoilla rakentaa
- > Löytää lisärahaa vastikkeiden ulkopuolelta

Rahoitus

Lisävastike - €/pelioikeus (sis alv)	834 €	834 €	834 €		
PARK PROJEKTI (Alv 0)	2025	2026	2027	2028	Yht.
Kassa	750				750
Projekti	0	150	100		250
Lisävastike	1500	1500	1500		4500
Laina		500	2500		3000
Tulot	2250	2150	4100	0	8500
Rakentaminen	500	3900	3800	300	8500
Kulut	500	3900	3800	300	8500

Kassavirta (Park)	1750	-1750	300	-300
Kassa (Park)	1750	0	300	0

TUOSLASKELMASSA	2025	2026	2027	2028
Lainanlyhennykset				
Korkokulut		27	162	162

2029	2030
300	300
146	130

Tuotot ja kulut vs. kehitysraha

PARK PROJEKTI	2023	2026	2027	2028	Kumulatiivinen
TUOTOT JA KULUT Kokonaisvaikutus (tuloslaskelma)	0	-300 000	-500 000	-450 000	-1 250 000 €
Tuotot	0	-375 000	-500 000	-375 000	
Kentänhoidon kulut	0	-75 000	0	75 000	
"KEHITYSRAHA"	580 000	50 000	210 000	200 000	
Investoinnit	505 000	50 000	50 000	50 000	
Lainanlyhennykset	75 000	0	0	0	
Korot	0	0	160 000	150 000	
"KEHITYSRAHA" kokonaisvaikutus vs 2023	0	-530 000	-370 000	-380 000	-1 280 000 €
"KEHITYSRAHA" vs TUOTOT JA KULUT		230 000	-130 000	-70 000	30 000

Vaihtoehdot

Nykyinen reititys Master Plania vastaavilla rakenteilla
n. +1 000 000 € vs Master Planin hinta

	Korjaaminen	Korjaaminen+väylät	USGA	Master Plan
Kustannus € / pelioikeus	5 650 000 € 1 500 €	7 000 000 € 2 000 €	7 750 000 € 2 250 €	9 150 000 € Max 2 500 €
Layout / suunnittelu	Nykyinen	Nykyinen	Nykyinen	Uusittu etuysi
Tiipaikat	4 kpl	4 kpl	4 kpl	5 kpl
Greenialueet	Kyllä	Kyllä	Kyllä	Kyllä
Raffit	Ei	Ei	Kumpuja	Kyllä
Väyläbunkkerit	Osittain	Osittain	Kyllä	Kyllä
Kastelujärjestelmä	Kyllä	Kyllä	Kyllä	Kyllä
Vesiesteet (varmistaa kastelun)	Ei	Ei	Park kentällä	Kaikilla kentillä
Väylät	Park	Forest+	Seaside 10. väylä	USGA standardi
- salaojat	pahimmat alueet	pahimmat alueet	salaojajärjestelmä	salaojajärjestelmä+
- pintavesikaivot	pahimmat alueet	pahimmat alueet	Pintavesikaivo-järjestelmä	Pintavesikaivo-järjestelmä+
- pintamuotoilu/ (pintakaadot)	ei	ei	ei	kyllä
- kasvualusta	2 cm hiekka-kattaus (Dressaus)	15 cm Pure Sand	15 cm Pure Sand	15 cm Pure Sand
Kaikkien kenttien kastelun varmistaminen	1 150 000 €	1 150 000 €	750 000 €	kyllä

Rakentamisen aikataulu

Master Plan	2025												2026												2027												2028																							
Rakentaminen	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12												
18 reikää kerralla													18 reikää kiinni 31 kk (13 pelikuukautta)																																															
9 reikää kerralla																																																												
Reiät 1-9													18 reikää kiinni 10 kk																																															
Reiät 10-18																									(4 pelikuukautta)																																			

Korjaaminen + väylät	2025												2026												2027												2028																						
Rakentaminen	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12											
18 reikää kerralla						18 reikää kiinni 25 kk (13 pelikuukautta)																																																					
9 reikää kerralla																																																											
Reiät 1-9												18 reikää kiinni 10 kk																																															
Reiät 10-18																								(4 pelikuukautta)																																			

Aikataulu

AIKATAULU

11.6.2024	Osakkaiden keskustelutilaisuus
1.8.2024	Urakkatarjoukset ulos
31.8.2024	Urakkatarjousten viimeinen jättöpäivä
24.9.2024	Osakkaiden keskustelutilaisuus
24.10.2024	Ylimääräinen yhtiökokous

RAKENTAMINEN

10/2025	Rakentamisen aloitus reiät 1-9
11/2026	Rakentamisen aloitus reiät 10-18
09/2027	Reiät 1-9 auki uudistettuna
09/2028	Reiät 10-18 auki uudistettuna

Nicklaus Design vaikutukset

Markkinatutkimusten mukaan Nicklaus Designin vaikutus kaikkiin vetovoiman kannalta tärkeisiin osa-alueisiin on suurempi kuin muilla toimistoilla

- Osakkeen arvo, jäsenyys, GF-hinta, alueen arvo, kiinteistöjen arvo, jälleenmyyntiarvo

Case Ullna (2011-2013)

Miksi uudistus projekti tehtiin

- Kentän ylläpitäminen Ullnan haluamalla laatutasolla oli vaikeaa ja kallista (kenttä avattu 1981)
- Pahimmat kilpailijat investoivat kehitykseen, jonka johdosta Ullna hävisi markkinaa
- Kuivatus oli vanhanaikainen ja puutteellinen, jonka johdosta kenttä oli sateiden jälkeen mutainen ja märkä

Uudistuksen vaikutus

- Osakkeen arvo lähes kolminkertaistunut
- Yritystapahtumien hinta tuplaantunut
- Vieraspelaaja tuotot kolminkertaistunut
- Osakkaat yksimielisiä projektin onnistumisesta
- DP World Tour 2023

Master Plan tiivistettynä pelaajalle

- Laadukas ja huippukuntoinen kenttä
- Merkittävästi nykyistä kuivempi kenttä
- Pidempi pelikausi
- Viides tiipaikka mahdollistaa ”klubipelaajalle” kentän pelaamisen joko nykyistä lyhempänä tai nykyisen pituisena
- Nykyistä 10 % leveämmät väylät ja 15 % isommat greenit sekä 50 % pienemmät bunkkerit
- Mahdollisuus golfautopelaamiseen pidempään keväällä ja syksyllä sekä sateiden jälkeen
- Visuaalisempi pelikokemus
- Mahdollistaa kaikkien Pickalan kenttien kastelun ilman säännöstelyä = kaikki kentät paremmassa kunnossa
- Suomen vastuullisin golfkenttä



Meidän tulee uskaltaa asettaa omalla
tekemisellämme standardit Suomessa
kaikilla tasoilla ja mittareilla

