



Park – Infotilaisuus

23.11.2023

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

8 000 – 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
- Nopettaa peliä
- Viisi tiipaikkaa pelivaihtoehtojen mahdollistamiseksi kaikille pelaajaryhmille
- = prioriteetit, joista ei tingitä

Kasteluvesi

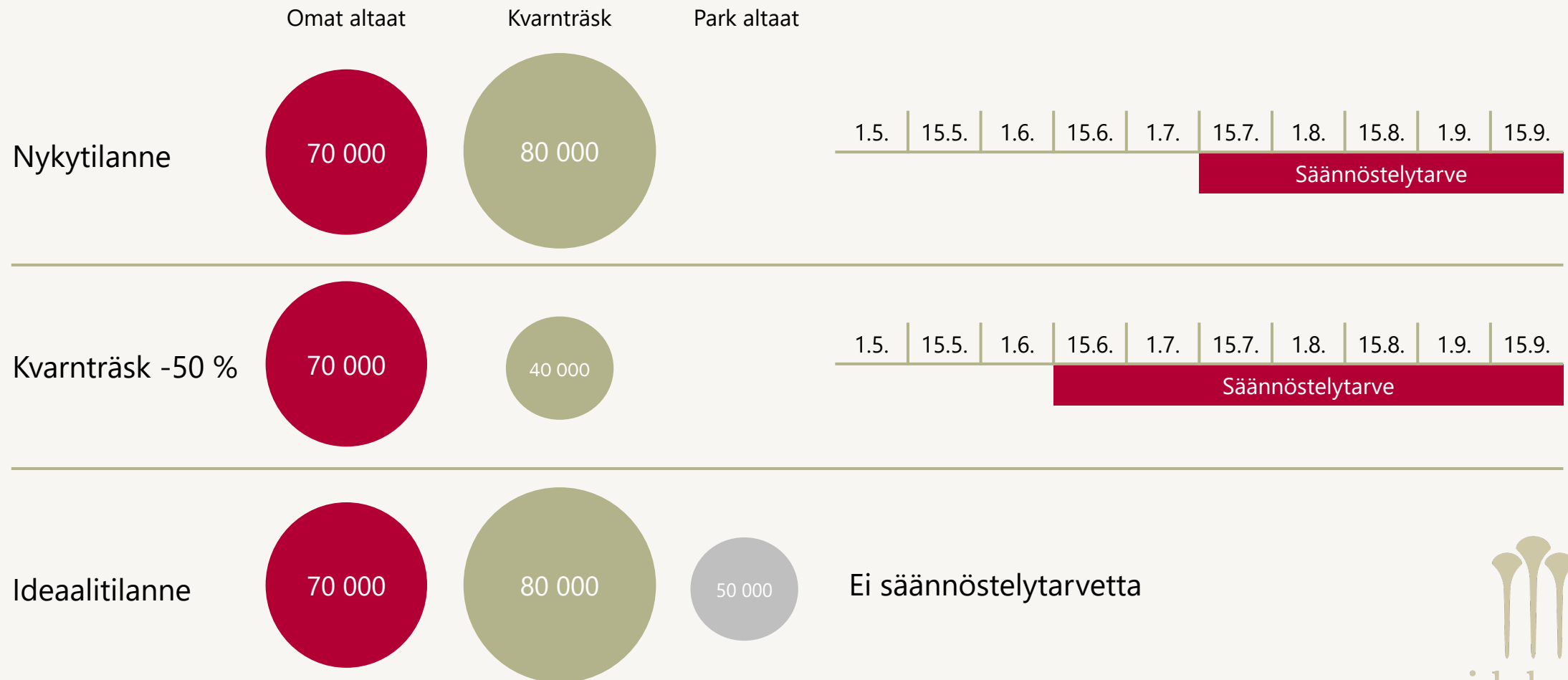
- 50 % kesistä kasteluvettä säännöstellään
- 55 % nykyisestä kastelusta tulee suojellusta Kvarnträsk-järvestä
- Suunnittelun lähtökohtana on ollut turvata kaikkien kenttien kastelu (50 000 m³ kasteluvettä)
- Kaivuumassat (165 000 m³) mahdollistavat väylien uudelleenmuotoilun ja laadukkaan kuivatuksen

Kastelun osalta huomioitavaa:

- EU-lainsäädäntö
- Ilmastonmuutos
- Vastuullisuus
- Kvarnträsk-luonnonsuojelualue

-> Omavaraisuuden lisääminen tärkeää

Kasteluvesi



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 vielä varmistaa pintojen kuivuuden ja kantavuuden.

Kentänhoidolliset vaikutukset

Talvituhot

Viheriöt

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

Väylät

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

Vastuullisuus kentänhoidossa

Lannoitus

- Monivuotiset lajikkeet vaativat ravinteita vähemmän
 - Typpi
 - Rölliheinä 80 kg/ha/vuosi vs. kylänurmikka 200 kg/ha/vuosi
 - Fosfori
 - Rölliheinä 0 kg/ha vs. kylänurmikka 20 kg/ha

Kastelu

- Moderni kastelu vähentää veden kulutusta / Ha
- Monivuotiset lajikkeet vaativat vettä vähemmän

Kasvinsuojeluaineet

- Kasvitautilien sietokyky

EU:n kasvinsuojeluaineiden käyttökielto

- Tavoite puolittaa kasvinsuojeluaineiden käyttö 2030 mennessä
- Odotetaan tulevan voimaan 2026
- Sienitaudit, kasvusääteet, rikkakasvit jne..
- Rakenteiden, kuivatuksen ja heinälajien merkitys kasvaa kentänhoidossa
- Lue lisää Golfpisteestä (22.3.2023) [Linkki](#)

Talous

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

Mitä euroilla saadaan?

Kustannus	5 500 000 €	8 000 000-9 000 000 €
€ / pelioikeus	Max. 1 500 €	Max. 2 500 €
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

Mitä maksaa?

	Korjaaminen+väylät	Master Plan
Kustannus € / pelioikeus	5 500 000 € Max 1 500 €	9 000 000 € Max 2 500 €
Layout	0 €	0 €
Tiipaikat	720 000 €	820 000 €
Greenialueet	1 680 000 €	1 680 000 €
Raffit	0 €	600 000 €
Väyläbunkkerit	350 000 €	600 000 €
Kastelujärjestelmä	1 000 000 €	1 000 000 €
Vesiesteet (varmistaa kastelun)	0 €	1 600 000 €
Väylät	1 300 000 €	2 300 000 €
- salaojat	pahimmat alueet	salaojajärjestelmä+
- pintavesikaivot	pahimmat alueet	pintavesikaivojärjestelmä+
- pintamuotoilu/(pintakaadot)	ei	kyllä
- kasvualusta	15 cm Pure Sand	15 cm Pure Sand
Muut	450 000 €	400 000 €
Rahoitus	5 500 000 €	8 500 000 €
Lisävastike	2 700 000 €	4 500 000 €
Laina	2 200 000 €	3 000 000 €
Oma toiminta	600 000 €	1 000 000 €



Vaihtoehdot

	Korjaaminen	Korjaaminen + Väylät	USGA	Master Plan
Kustannus € / pelioikeus	4 500 000 € Max 1 000 €	5 500 000 € Max 1 500 €	7 000 000 € Max 2 000 €	8 000 000 - 9 000 000 € 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

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

23.11.2023	Infotilaisuus osakkaille yhtiökokouksen jälkeen
12.12.2023	Osakkaiden keskustelutilaisuus
01/2024	Viimeistelty Master Plan
Talvi – kevät 2024	Osakkaiden keskustelutilaisuuksia
Syksy 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 Designin 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 uudistusprojekti tehtiin

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

Uudistuksen vaikutus

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



Q&A



Q&A

Vesiesteet, väylienkuivatus ja kastelujärjestelmä ovat puolet rakentamisen kustannuksista

- EU direktiivien ja kestävän kehityksen lisäksi haasteita tulevaisuudessa tuo ilmaston muutos, joka lisää kuivien jaksojen pituutta sekä vastavuoroisesti rankkasateita
- Tällä hetkellä kenttien kastelua joudutaan säännöstelemään 50 % kesistä keskimäärin heinäkuun puolesta välistä alkaen
- Parkille kaivettavilla kastelualtailla turvataan kaikkien kenttien kastelu, joka samalla mahdollistaa kaivuunmassoilla väylien sekä semiraffien maksimaalisen kuivatuksen (pintamuotoilu)
- Pickalalle on äärimmäisen tärkeää pystyä lisäämään omavaraisuutta kasteluveden osalta, joka mahdollistaa samalla myös Kvarnträsk riskin pienentämisen

Osakkeen arvo / pelioikeuden vuokraushinta

- Pickalan vetovoima on viimeisten vuosien aikana kasvanut ja vuokrapelioikeudet on vuokrattu yli vastikkeen
- Pickalan sijainnin johdosta tuotteen laadun tulee olla äärimmäisen vahva ja vastata pelaajien kasvaviin vaateisiin lisäten vetovoimaa
- Markkinointitutkimusten mukaan Nicklaus Designin vaikutus kaikkiin vetovoiman kannalta tärkeisiin osa-alueisiin on suurempi kuin muilla suunnittelutoimistoilla
- Nicklaus Design kentät tutkimusten mukaan myy mm. pelioikeudet/jäsenyydet 1,5 kertaa nopeammin
- Lähin Nicklaus Design kenttä on Ullna Ruotsissa, jossa osakkeen arvo on lähes kolminkertaistunut sekä yrityshinnat ovat kaksinkertaistuneet uudistuksen jälkeen

Q&A

Budjetin pitävyys

- Parkin MasterPlan kustannuslaskenta on tehty oman laskennan lisäksi kolmen ulkopuolisen ammattilaisen kanssa
- Projektille on määritetty 2 500 euron vastikekatto, jonka johdosta tarpeen vaatiessa lisäraha kerätään vastikkeiden ulkopuolelta tai kustannuksia säädelään massatasapainolla/rakenne valinnoilla
- Tarkempi kustannuslaskenta voidaan tehdä tammikuussa 2024 saatavan viimeistellyn Master Planin ja teknisen suunnitelman pohjalta
- Lopullinen hinta määräytyy sitovien urakkatarjousten pohjalta
- Urakkatarjousten ja rakentamisen aloittamisen välisenä aikana suunnitelma voidaan tarpeen vaatiessa vielä hioa massojen ja rakennevalintojen osalta määriteltyn budjettiin
- Rakentaminen 9+9 mallilla mahdollistaa kustannusten säätelyn paremmin kuin 18. reiän rakentaminen kerralla

Osakkeet, kuinka pääsee eroon ennen rakentamisen aloitusta

- MasterPlanin julkaisun sekä yhtiökokouskutsun (vastikekorotus) jälkeen osakkeita on myyty samaan hintaan kuin aikaisemminkin
- Viimeisin osakekauppa tehtiin saman päivän aikana ilmoituksen jättämisestä keskiarvo hinnalla

Miten pelioikeudet saa vuokrattua rakentamisen aikana

- Rakentaminen tehdään 9+9 reikää kerrallaan, jolloin kenttä on kiinni rakentamisen aikana kokonaan 4 pelikuukautta
- 22 Muina aikoina lähtöaikoja on saman verran käytössä kuin normaalisti (yksi kenttä on yhdeksän reikää)
- Rakentamisen aikana GF pelaamista + tapahtumia rajoitetaan merkittävästi



Q&A

Hitaasti tekeminen (vrt Seaside)

- Seaside remontti on kestänyt 13 vuotta ja tekemättä on edelleen yhdeksän greenialuetta
- Mikäli väylille tehtäisiin parannus (15 cm Pure Sand) pystyttäisiin omana työnä tekemään nykyisellä ryhmällä väylä/vuosi
- Seaside mallilla (korjaaminen vaihtoehto) omalla työllä 18 reikää pystytään tekemään kahdeksassa vuodessa
- Kustannus Seaside mallilla omana työnä ei ole merkittävästi edullisempi kuin ulkoistettuna ja kerralla tehtynä

Lisävastikkeen rahoitus

- Pyrkimys on tarjota osakkaille mahdollisimman pitkä aika lisävastikkeen maksuun kuitenkin niin, että omaraha osuutemme pankille täyttyy sekä rakentamisen osalta likviditeettimme on kunnossa
- Tavoite on pystyä tarjoamaan koroton maksumahdollisuus neljälle vuodelle sekä neuvottelemaan pankin kanssa yhteistyökumppaniehdoin pelaajille henkilökohtainen lainamahdollisuus pidempää maksuaikaa haluaville

Layout muutos ja hinta

- MasterPlanin mukaisen massamäärän (200 000 m³) kanssa layout muutos ei tuo ylimääräisiä kustannuksia

Q&A

Vesiesteiden laajuus pelillisesti

- Vesiesteet tuovat kentälle visuaalisen ja strategisen aspektin ja antavat lisähaastetta etenkin taaimmaisilta tiipaikoilta
- Vesiesteiden tuoma haaste on kompensoitu tiipaikkavaihtoehtoilla, joista klubipelaajan on mahdollisuus valita nykyistä Parkia selkeästi lyhyempi vaihtoehto, mutta pelata myös kenttä nykyisen mittaisena
- Teepaikkojen sijoittelu on tehty suhteessa vesiesteisiin ja väyliin niin, että varsinkin klubipelaajille löytyy aina myös vaihtoehtoinen ”kuiva” linja

Miten rakentamisen aikana pääsee pelaamaan

- Rakentaminen tehdään 9+9 reikää kerrallaan, jolloin kenttä on kiinni rakentamisen aikana kokonaan 4 pelikuukautta
- Muina aikoina lähtöaikoja on saman verran käytössä kuin normaalisti (yksi kenttä on yhdeksän reikää)
- Rakentamisen aikana GF pelaamista + tapahtumia rajoitetaan merkittävästi

Kasteluvesi Rockille mahdollisesti tulevasta putkesta Siuntion joesta

- Rockilla ei ole vielä lupaa vedenottoon Siuntion joesta merenalaista vesijohtoa pitkin ja lupahakemuksesta on asianosaisten osalta jätetty useita mielipiteitä, muistutuksia ja lauselmia
- Rockin mahdollinen putki Siuntion joesta on Pickalalle ensimmäinen mahdollinen optio lisätä kasteluvesimäärää Kvarnträsk riskin eskaloituessa
- Rockin hakema lupamäärä (35 000m³) riittää ainoastaan Rockin tarpeisiin ja Pickalan tarvitsema lisä on suurempi (50 000 m³)

Q&A

Rock merkittävä kentän rakentamisen budjetin ylitys

- Julkisuudessa esitetty 12 M€ sisältää kentän lisäksi maan oston, klubitalon piha-alueineen ja golfautohalleineen, parkkipaikan sekä muut rakennukset sisältäen konehallin
- Neitseellisen ja rakentamiseen vaikean maa-alueen johdosta Rockin maanrakentamisessa on tullut vastaan yllätyksiä (Parkilla maan alle mennään ainoastaan vesiesteiden osalta, joihin on tehty maaperätutkimus + on vanhaa merenpohjaa)
- Merkittävin budjetin nousu on kuitenkin päätetty tietoisesti vastaamaan maailman parhaiden golfkenttien nykystandardeja
- Lisäksi klubitalo on kasvanut kesäpaviljongista n. 1000m² talvikäyttöön soveltuvaan rakennukseen

Kentällä olevat puut

- Puun kaadot tehdään suunnittelijan näkemykseen mukaan
- Nicklaus Design suunnittelu lähtee siitä, että jokainen puu on arvokas ja niiden poistamiseen kysytään mielipidettä tilaajalta

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

