

TIEDOTE OY PICKALA GOLF AB OSAKKAILLE

Park ReDesign hanke - Master Plan on nyt julkaistu

Hankkeen tausta lyhyesti

Syksyn 2019 yhtiökokouksessa esitettiin pyyntö, että hallitus laatisi yhtiökokoukselle Park -kenttää koskevan erillisen viisivuotissuunnitelman. Park -kentälle korjausvelkaa oli silloisen arvion mukaan kertynyt noin 2 miljoonaa euroa, josta suurin osa tulisi korjata seuraavien viiden vuoden aikana. Hallitus esitteli syksyllä 2020 suunnitelman, jonka kustannusarvio oli noin 4,5 miljoonaa ja rahoitus oli tarkoitus järjestää kassavarojen, projekti-rahoituksen sekä pankkilainan turvin.

Hanketta lähdettiin edistämään seuraavista syistä:

- 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

Keskustelutilaisuuksien myötä Parkin suunnitelman laatutasoa nostettiin

Osakkaille järjestettiin kaksi keskustelutilaisuutta 21.10.2021 ja 12.4.2022. Näissä selvisi, että osakkaat haluavat nostaa tavoitetasoa ja modernisoida Parkin Suomen TOP 3 -kentäksi, jossa pelikokemuksesta ei tingitä.

Park Master Plan

Nicklaus Design valittiin Park-kentän suunnittelijaksi alkuvuodesta 2022 ja ensimmäinen versio Master Planista toimitettiin Pickala Golfin hallitukselle helmikuussa 2023. Vuoden 2023 kevään ja kesän aikana Park-työryhmä on käynyt aktiivista keskustelua Nicklaus Designin kanssa. Tavoite on ollut löytää rahankäytöllisesti viimeistelty ja optimoitu versio Master Planista suhteessa nousseisiin tavoitteisiin. Parkin Master Planiin vaikuttivat ensisijaisesti pelikokemus, visuaalisuus ja turvallisuus sekä tärkeimpänä kasteluvesien turvaaminen tulevaisuudessa.

<https://pickalagolf.fi/ajankohtaista/nicklaus-design-valittu-pickala-golfin-park-kentan-suunnittelijaksi>

Master Plan – Suunnittelun lähtökohdat

(• = prioriteetit, joista ei tingitä)

- **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

Master Planin suunnittelun lähtökohtina on ollut ensisijaisesti tarjota kaiken tasoisille pelaajille entistä nautinnollisempi golfkierros. Vaikka suunnitelmassa on runsaasti vesiesteitä (turvaamassa Pickala Golfin kaikkien kenttien kastelun tulevaisuudessa), sen vastapainoksi kentän mittaa on lyhennetty. Keltaiselta tiiltä kenttä olisi 542 metriä (blue) ja punaiselta 397 metriä aikaisempaa lyhyempi, mutta klubipelaaja voi pelata kentän myös lähes täsmälleen nykyisen mittaisena (gold/white). Taaimmainen viides tiipaikka (black) mahdollistaa uudella Parkilla todellisen taitotestin parhaimmillekin pelaajille.

Vesiesteet turvaavat kastelun ja mahdollistavat kuivatuksen

Suunnittelun lähtökohtana numeroiden osalta on ollut turvata Pickalan kaikkien kenttien kastelu ja vesiesteiden määrä on mitoitettu tähän tarpeeseen. Vesiesteiden kaivuumassoilla väylät ja semi-raffit nostetaan sekä uudelleen muotoillaan maksimaalisen kuivatuksen varmistamiseksi. Kaste-luresurssien turvaaminen, kastelujärjestelmä sekä väylien laadukas kuivatus ovat lähtökohtaisesti noin puolet kaikista rakennuskustannuksista. Kentät tarvitsevat tulevaisuudessa entistä enemmän vettä, jotta sitä pystytään kastelemaan säännöllisesti. Viimeisen kuuden vuoden aikana puolet kesistä on aiheuttanut tilanteita, joissa olemme joutuneet säännöstelemään vettä kaikkien kenttien kastelussa. Kentän nykyisestä kastelusta 50 % tulee luonnonsuojelualueella olevasta Kvarnträsk järvestä. Metsähallitus sekä ELY-keskus etsivät kestäväää ratkaisua kastelumme osalta, jolla suojellun pienen järven tila varmistetaan ilmastonmuutoksen edetessä. Uhkana Pickalan osalta on vedenottomäärän mahdollinen rajoittaminen tai sen loppuminen tulevaisuudessa kokonaan.

Kentänhoidon näkökulma mukana suunnittelussa alusta alkaen

Suunnittelussa on otettu alusta alkaen mukaan myös kentänhoidollinen näkökulma sekä huomioitu EU:n kasvinsuojeluaineiden tuleva käyttökielto. Kasvualustaksi on valittu ensimmäisenä Suomessa (koko kentän laajuudessa yhdessä Pickala Rockin kanssa) Pure Sand hiekkakerros, koska se kuivattaa kentän pinnat nopeammin ja vähentää lätäköiden syntymistä. Monivuotiset heinälajikkeet yhdessä kasvualustan kanssa mahdollistavat kuivemman kentän ja ovat kasvitautien sekä -tuhojen minimoimisen kannalta parempia. Kenttä kestää valintojen kautta kulutusta paremmin ja lähtee talvehtimaan kuivempana, jolloin talvituhojen riskit pienenevät.

Rahoitussuunnitelma on päivittynyt Master Planin myötä

Maa-ilmantilanteen muutos, rakentamisen ja materiaalien kallistuminen, kastelunveden turvaaminen sekä osakaskeskustelutilaisuuksissa noussut toive rakentaa Parkista mahdollisimman laadukas kenttä ovat johtaneet siihen, että investointikustannus on kasvanut. Sen myötä, alkuperäisestä rahoitussuunnitelmasta poiketen, hankkeen toteuttaminen edellyttää lisävastikkeita, jotka ajoittuvat kolmelle vuodelle (2025-2027). Alkuperäisestä hallituksen esittämästä lisävastikkeettomasta suunnitelmasta kustannusarvio on kasvanut ja lisävastike/osakkeen tuoma pelioikeus on maksimissaan 2 500 euroa (3 x 834 euroa).

Kokonaiskustannusten kasvu on johtunut seuraavista tekijöistä (euroa/osakkeen tuoma pelioikeus).

Kokonaiskustannusten kasvu on johtunut seuraavista tekijöistä

(euroa/osakkeen tuoma pelioikeus).

- Hallituksen alkuperäisesti ajama esitys = 0 € / PO
- Osakaskeskustelutilaisuuksien laadun lisäys (USGA versio) = 850 € / PO
- Kaikkien kenttien kastelun varmistaminen tulevaisuudessa 650 € / PO
- Maailmantilanteen tuoma kustannusnousu = 600 € / PO
- Master Plan suunnitelman tuoma vaade = 400 € / PO

Hankkeen nykyinen kustannusarvio on 8 000 000 – 9 000 000 euroa riippuen Master Planiin vielä tehtävistä tarkennuksista ja rakennuskustannusten kehityssuunnasta. Hanke rahoitetaan kassavaroilla, projektirahoituksella, pankkilainalla sekä osakkailta kerättävällä lisävastikkeella.

Park ReDesign hanke - Master Plan versio (esimerkki)	€
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

Vaihtoehto Master Plan suunnitelmalle

Vaihtoehtoisesti hallitus on keskustellut korjausvelan hoitamisesta sekä tärkeimpien pelikokemuksen vaikuttavien asioiden (aloituslyöntipaikat, viheriöt, kastelujärjestelmä) päivittämisestä moderniin tekniikkaan. Korjatun Park kentän kustannusarvio on 4 500 000 euroa ilman, että väylille käytännössä tehtäisiin mitään. Kun väylille lisätään 15 cm hiekkakerros olemassa olevan kasvualustan päälle kustannusarvio nousee 5 500 000 euroon. Tämä tarkoittaa, että väylät rakennetaan lähes samalla tavalla kuin Forest kentällä 5 cm paksummalla hiekkakerroksella (Forest+).

	Korjaaminen+Väylät	Master Plan
€ / pelioikeus	Max 1 500 €	Max 2 500 €
Layout	Nykyinen	Uusittu etuysi
Tiipaikat	4 kpl / väylä	5 kpl / väylä
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
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 €

Rakentaminen yhdeksän reikää kerrallaan

Rakentaminen tehdään yhdeksän reikää kerrallaan, joka mahdollistaa pelaamisen lähes koko projektin ajan 45 reiällä. Pelikauden osalta 18 reikää on kiinni neljä kuukautta alkukesästä 2027 (touko-, kesä-, heinä- ja elokuu).

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.reikä kerralla																																																	
9.reikä kerralla																																																	
Reiät 1-9																																																	
Reiät 10-18																																																	
	18. reikää kiinni 31 kk (13 pelikuukautta)																																																
	18. reikää kiinni 10 kk (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.reikä kerralla																																																	
9.reikä kerralla																																																	
Reiät 1-9																																																	
Reiät 10-18																																																	
	18. reikää kiinni 25 kk (13 pelikuukautta)																																																
	18. reikää kiinni 10 kk (4 pelikuukautta)																																																

AIKATAULU	
● 23.11.2023	Infotilaisuus osakkaille yhtiökokouksen jälkeen
● 12.12.2023	Osakkaiden keskustelutilaisuus
● 01/2024	Viimeistely 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

Park-hanke yhtiökokouksen päätettäväksi vuoden 2024 aikana

Osakkaiden keskustelutilaisuuksia järjestetään tarpeen mukaan 2-4 kpl talven ja kevään aikana, jotta löydämme konsensuksen siitä, mihin lopullisesti pyritään. Master Planin jatkona Nicklaus Design toimittaa alkuvuodesta 2024 Detailed Course ja Technical Plan suunnitelmat. Yksityiskoh- taisten suunnitelmien sekä maaperätutkimuksen pohjalta vesiesteiden syvyydet sekä massamää- rät tarkentuvat ja vesiesteet saavat lopullisen muodon. On hyvin mahdollista, että tulevaisuuden kasteluveden turvaamisen kannalta ideaalia vesiesteiden pinta-alaa joudutaan pienentämään kustannusten johdosta ja Master Planiin tulee myös pelillisiä muutoksia. Viimeistellyn Master Planin pohjalta rakentamisen aikataulu sekä kustannukset tarkentuvat ja rakentajilta voidaan pyytää urakkatarjoukset. Tämän jälkeen hallitus tuo hankkeen Pickala Golfin yhtiökokouksen päätettäväksi noin vuosi ennen mahdollista rakentamisen aloittamista. Näin aikaa jää riittävästi viedä keskustelut rakentajien kanssa päätökseen sekä varmistaa huippuammattilaisten saatavuus hankkeeseen.

Ystävällisin terveisin
Pickala Golfin hallitus

Lisätietoja: Janne Pelkonen