

KYSYMYS: Ymmärsinkö oikein, että kesällä 2027 Park on käytännössä koko kesän kiinni?

VASTAUS (Janne Pelkonen): Rakentaminen tehdään yhdeksän reikää kerralla, joka mahdollistaa pelaamisen lähes koko projektin ajan 45 reillä. Pelikauden osalta 18 reikää on kiinni neljä kuukautta alkukesästä 2027 (touko-, kesä-, heinä- ja elokuu). Rakentamisen aikana prioriteettimme on tarjota omille pelaajillemme mahdollisimman paljon peliaikoja. Tämä tarkoittaa tapahtumien vähenemistä puoleen nykyisestä sekä green fee pelaamisen pienentymistä noin 40 prosenttia

Toinen kysymys, onko tuo 9 miljoonaa ehdoton maksimi? Eli toisin sanoen, jos ja kun urakkatarjoukset menevät yli sen, niin sitten suunnitelmaa kuristetaan tai supistetaan?

VASTAUS (Janne Pelkonen): Lisävastikkeelle on määritelty katto 2 500 euroa / pelioikeus. Esitetyt talousluvut ovat tämänhetkinen tilanne. Pyrimme löytämään kustannustehokkaampia tapoja rakentaa, joka säästäisi kustannuksissa, sekä lisärahaa vastikkeen ulkopuolelta. Rakentamisen kustannukset ovat laskennallisia, joita on laskenut oman sisäisen laskennan lisäksi kolme ulkopuolista ammattilaista. Lopullinen rakentamisen hinta määräytyy urakkatarjousten pohjalta. Urakkatarjousten saamisen jälkeen keskustelemme urakoitsijoiden kanssa. Hallitus tekee päätökset projektin kokonaisbudjetista. Yhtiökokouspäätöksen ja rakentamisen välisenä aikana pystytään vielä määrittelemään mistä otetaan pois, jos tarve niin vaatii. Massa- ja rakennevalinnoilla pystytään vaikuttamaan merkittävästi rakennusbudjettiin. Budjetin pitävyyden on äärimmäisen tärkeä, jota ohjataan koko projektin ajan tehtävillä valinnoilla.

KYSYMYS: Minulla ei ole varsinaisesti kysyttävää vaan olisin vain kommentoinut, että nythän Slottsbanan Ahvenanmaalla, johon viittasit, on tällä hetkellä Suomen ykköseksi rankattu kenttä. Eli ovat onnistuneet tosi hyvin samanlaisen korjausprojektin jälkeen. Sitten toinen asia naisten pelaamiseen liittyen: Tällä hetkellä tilanne on se, että naiset pelaavat käytännössä kehdosta hautaan samalta tiiltä. Niin sitten kun miettii, kuinka tärkeää seniorimiehillä on se, että pääsevät aina siirtymään eteenpäin, niin naisillahan ei tällaista mahdollisuutta tällä hetkellä ole. Mutta tämän uuden kentän myötä olen ymmärtänyt, että sinne tulisi naisillekin niin sanottu ”etutii”?

VASTAUS (Janne Pelkonen):

- Suunnitelmassa on yksi lisä tiipaikka klubipelaajille, joka tuo sekä naisille, että miehille vaihtoehdoisen mahdollisuuden pelata kenttä nykyisen mittaisena tai selvästi lyhyempänä (keltaista 542 m ja punaista 397 m lyhyempi).

KYSYMYS: Haluaisin kiittää kaikkia tässä valmistelussa mukana olleita. Tässä on tehty paljon laaja-alaisesti työtä. Tässä on ympäristöä, luontoa, ilmapäästöjä ja mitä kaikkea otettu huomioon. Ihan näiden kentän rakenteiden ohella, jotka pelaajalle näkyvät. Tässä on tehty hötkyilemättä laadukasta työtä, kiitoksia siitä. Olin joulukuun keskustelutilaisuudessa mukana ja sanoin silloin ääneen mielipiteeni, että olemme hölmöjä, jos emme valitse tätä ”Master Plan” -vaihtoehtoa. Se maksaa niin vähän enemmän osakkaalle, kuin halvin vaihtoehto 1000 euroa kolmen vuoden yli. Kyllä meitä kaduttaisi suunnattomasti sitten jonkin aikaa tämän tapahtuman jälkeen, jos emme tätä Master Plan vaihtoehtoa valitse. Huhtikuussa tuli viimeisin Master Plan versio, enkä ollut silloin huhtikuun lopussa mukana keskustelutilaisuudessa. Lähetin Jannelle sähköpostin päivä pari ennen. Kaikella kunnioituksella, tuo (Master Plan) on hieno kartta, mutta kun sitä kotioiloissa ruudulta katsoo tai vaikka saisi printatuksikin niin eihän se oikein aukene, että mitä tämä tarkoittaa. Ehdotin siinä sähköpostissa, että olisiko Nicklauksen porukalla sellaista työkalua, tai löytäisikö kohtuuhintaan muualta, jolla voisi joko ikään kuin tiiltä otettuja valokuvia kultakin väylältä jakaa tulevaa päätöksentekoa varten. Ajatuksella tältä se nyt näyttäisi. Tai mikä parempi, kuin golfkisojen väyläesittelyissä, drone -lento väylän päästä päähän. Se olisi aivan mahtava juttu. Tuntuisi, että tekoälyaikana, tähän voisi kohtuuhintainen ratkaisu jostakin löytyä. Ettei vaan osakkaiden joukosta löytyisi joku, joka voisi ”asevelihintaan” tällaisen tehdä perus datalähtökohtien pohjalta. Vastasit silloin, että on selvitetty ja kallista on, mutta selvittely jatkuu. Onko siihen löytynyt vaihtoehtoja?

VASTAUS (Janne Pelkonen):

Olemme kartoittaneet erihintaisia ja laatusia vaihtoehtoja, jotka eroavat toisistaan merkittävästi riippuen laatutasosta. Valmis visualisointi valmistuu hyvissä ajoin ennen ylimääräistä yhtiökokousta tarjoten pelaajille erinomaisen näkymän suunnitelman visuaaliseen puoleen.

KYSYMYS: Kiitos hyvästä ja kattavasta esityksestä. Minulla olisi kaksi kysymystä. Ensimmäisenä: ”Master Plan” -vaihtoehdon myötä kentänhoidon kustannukset eivät ainakaan kasvaisi, mikä on hyvä positiivinen juttu. Onko arviota siitä, että mitä jos valitaan ”Korjaaminen + Väylät” -vaihtoehto, niin miten se vaikuttaisi jatkossa kentänhoidon kustannuksiin?

VASTAUS (Markus Suojoki + Janne Pelkonen): 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 37 % pienemmät kuin Korjaaminen + Väylät vaihtoehdossa

- Raffit -58 %
- Bunkkerit -50 %
- Väylät +10 % = leveämmät väylät
- Teet +25 % = viides teepaikka
- Viheriöt +15 %

Pickalan nykyisellä hoitotasolla Master Plan -version kentänhoidon kustannukset eivät ainakaan kasva. Robotiikan laajempi käyttöönotto mahdollistaa aikaisempaa kustannustehokkaamman hoidon. Robotiikkaa pystymme laajentamaan remontin yhteydessä lisättävän sähkön avulla. Nykyisellä hoitotasolla sekä robotiikan laajentamiselle on mahdollista säästää hoitokustannuksissa. Strategiset valinnat sekä toimintasuunnitelma määrittelevät kaikkien kenttien hoitotason vuosittain

Toinen kysymys: Varsinainen työvaihe, kun Parkia rakennetaan. Miten se vaikuttaa muiden kenttien pelaamiseen? Ei ehkä niinkään Seasideen mutta Forestiin?

VASTAUS (Janne Pelkonen): Rakentaminen tehdään yhdeksän reikää kerralla, joka mahdollistaa pelaamisen lähes koko projektin ajan 45 reiällä. Pelikauden osalta 18 reikää on kiinni neljä kuukautta alkukesästä 2027 (touko-, kesä-, heinä- ja elokuu). Rakentamisen aikana prioriteettimme on tarjota omille pelaajillemme mahdollisimman paljon peliaikoja. Tämä tarkoittaa tapahtumien vähenemistä puoleen nykyisestä sekä green fee -pelaamisen pienentymistä noin 40 prosenttia. Alueelle tulevan sisääntulotien paikkaa ei ole vielä päätetty, mikä määrittelee kumpaan kenttään suora häiriö kohdistuu. Riippumatta tulotien sijainnista suora häiriö kohdistuu käytännössä yhteen tai kahteen reikään Seasideen tai Forestilla.

KYSYMYS: Olen samaa mieltä kuin äskeiset, että erinomaiset esitykset tässä alustaksi. Kysymys lisävastikkeesta: Ymmärsin että jyvitetään kolmelle vuodelle, mutta olisiko mahdollista jakaa se useammalle vuodelle?

VASTAUS (Janne Pelkonen): Lisävastike max 2 500 euroa/pelioikeus jaetaan rakentamisen aikaisille kolmelle vuodelle (3 x 834 euroa, 2025+2026+2027). Kyseessä on kokonaiskustannus projektin osalta per pelioikeus. Pyrkimys on tarjota osakkaille mahdollisimman pitkä aika lisävastikkeen maksuun kuitenkin niin, että omaraha osuutemme pankille täyttyy sekä rakentamisen osalta likviditeettimme on kunnossa.

KYSYMYS: Visualisointiin liittyen. Ymmärrän, se kuulostaa tosi kalliilta, eikä ehkä kannata koko kenttää visualisoida. Voisiko vaikka harkita, että vain pari etuysin väylää esiteltäisiin visualisoituna? Siitä jokainen saa riittävästi infoa, että miltä upeasti ja hienosti Master Planin mukaan tehty kenttä voisi näyttää?

VASTAUS (Janne Pelkonen): Visualisointi valmistuu hyvissä ajoin ennen ylimääräistä yhtiökokousta tarjoten pelaajille erinomaisen näkymän suunnitelman visuaaliseen puoleen. Visualisointi sisältää lyhyen animaation sekä näkymiä muutamilta väyliltä.

KYSYMYS: Nyt kun esitetään näitä vaihtoehtoja ja niiden kustannuksia. Mielestäni on hieman vaarallista. Me kaikki tiedetään, että mikään noista kustannuksista millään vaihtoehdolla ei tule toteutumaan. Eli siis siinä on tietyt riskit olemassa. Eli nyt kysymys: Eri vaihtoehdoissa, miten arvioisitte tätä riskitekijää eli toisin sanoen, ennen kaikkea "USGA"-vaihtoehto ja "Master Plan"-vaihtoehto, jotka ovat nimellisesti hyvin lähellä toisiaan. Nyt jos otetaan tällainen sijoittajan katsontakanta, niin tämä on plus miinus jotakin. Niin tätä riskisyyttä toivoisin vähän analysoitavan. Kuinka todennäköistä on, että nämä kyseiset arvot tulevat pitämään? Vai onko nyt niin, että esim. Master Plan on kompleksisempi toteuttaa, jolloin siinä on esim. plusmiinus 2 miljoonaa se haarukka. Kun taas USGA, joka pohjautuu olemassa olevaan, niin siinä on plusmiinus puoli miljoonaa? Eli tähän kommentteja?

VASTAUS (Janne Pelkonen): On selvää, että aina isommassa projektissa on suurempi riski kuin pienemmässä. Master Plan vaihtoehdossa ei kuitenkaan tarvitse huomioida olemassa olevaa infraa, vaan kaikki voidaan rakentaa uudestaan. Uuden rakentamisessa kulut voidaan arvioida lähtökohtaisesti tarkemmin kuin korjausrakentamisessa. Master Plan vaihtoehdossa massamäärien suuruus mahdollistaa jouston myös rakentamisen aikana. Arvioimme tällä hetkellä eri urakkamuotojen vaikutusta rakentamisen riskeihin ja tarjouspyyntöasiakirjoihin määritellään projektin kattohinta. Golfkenttä rakentamisen suurimmat riskit sisältyvät aina tilaajan toivomiin lisä/muutostöihin, joiden osalta projektin johtaminen,

valvonta sekä tavoitteet määrittävät budjetin pitävyyden. Park kenttä sijaitsee käytännössä vanhalla pellolla ja maaperätutkimusten kautta maaperä on kokonaisuudessaan tiedossa.

KYSYMYS: Oliko se tosiaan niin, että ”Korjaaminen+väylät” -vaihtoehto ei varmista kastelua, ainoastaan Master Plan?

VASTAUS (Janne Pelkonen): Kasteluveden turvaaminen kaikille kolmelle kentälle on kriittinen menestystekijä Pickalan tulevaisuuden kannalta. Se on lisätty päivitettyyn strategiaan ja sen myötä kaikkiin esitettyihin vaihtoehtoihin. Korjaaminen+väylät vaihtoehdon kustannus on 5 850 000 € + kasteluveden turvaaminen 1 150 000 € = 7 000 000 €. Lisävastike korjaaminen+väylät vaihtoehdossa on 2 000 € / pelioikeus