Forest-kentän perusparannus-suunnitelma

MASTER

gaunt golf design
international golf course architects

Keskustelutilaisuuden sisältö

- Yhteenveto 9.4. keskustelutilaisuudesta
- Osakkaille lähetetyn kyselyn tulokset
- Uusi Forest
- Aikataulu, kustannukset ja rahoitus
- Seuraavat askeleet projektissa

MASTER

Yhteenveto keskustelutilaisuudesta 9.4.

Miksi tehdään?

- **Pelattavuuden kehittäminen** laajemmalle käyttäjäkunnalle on peruskorjaamisen ytimessä
  - Pelin strategisuuden vahvistaminen
- Molemmat kentät ja niiden rakenteet ovat ikääntyneet ja vaativat korjaamista tulevaisuudessa
- Kentänhoidon tarpeet: robotiikka, vesiesteiden kunto, bunkkereiden hoito ja kunnossapito sekä parempi sään ääri-ilmiöiden kesto
- Master Golfin haluttavuus ja houkuttelevuus pitkällä aikavälillä
- Pelaajien vaatimustason nousu kentän laadun ja palveluiden osalta
- Tulevaisuudessa kiristyvä kilpailutilanne pääkaupunkiseudulla

MASTER

Forestin perusparannus

- Perusparannuksen tavoitteena on muutosten kautta parantaa Forestin pelattavuutta, luonnetta ja pelikokemusta eri pelaajaryhmille
  - **Pelistrategia** esteiden uudelleensijoittelu
  - **Uusitut teepaikat** tarjoavat useita vaihtoehtoja mielekkääseen peliin kaikille pelaajaryhmille
  - **Bunkkereiden** muokkaus erottuvan tyylisuunnan ja pelattavuuden saavuttamiseksi
  - **Viheriöt** sekä niiden ympäristö parantamaan esteettisyyttä, pelattavuutta ja ylläpidettävyyttä
  - **Kentän kasvillisuuden** integroiminen luonnolliseen maisemaan

MASTER

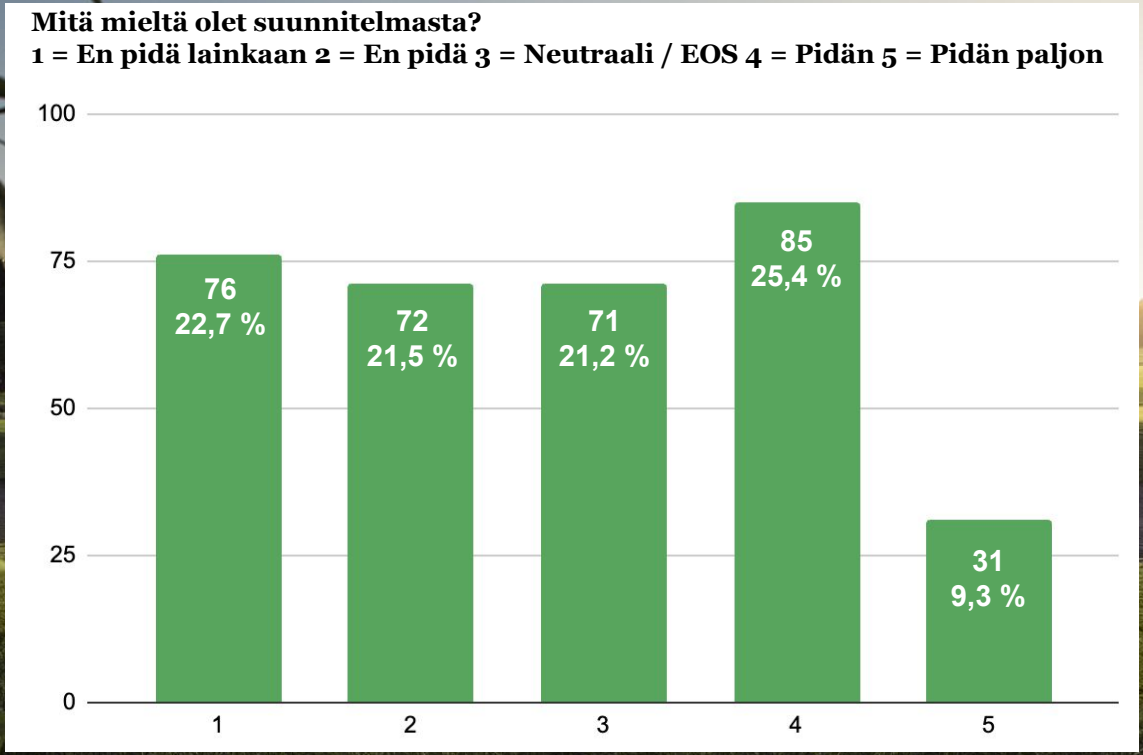
Kyselyn tulokset

Kysely osakkaille

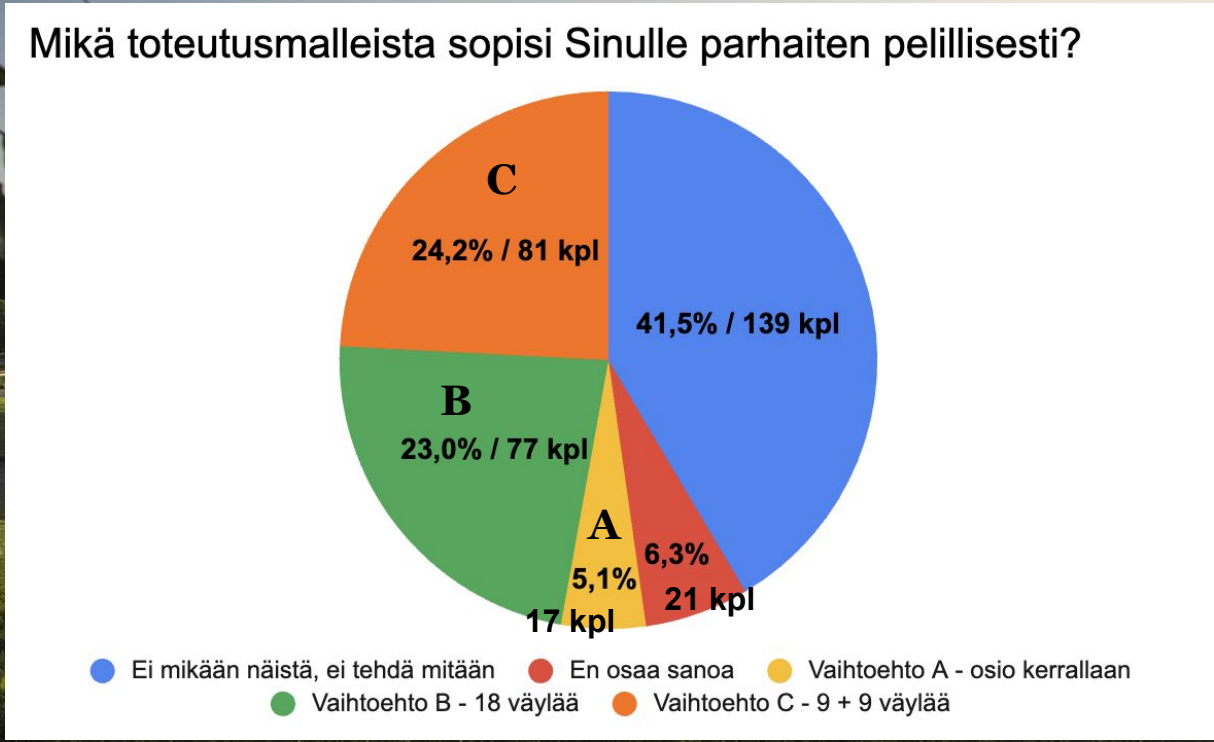
- Kysely lähetettiin osakkaille 17.4.
- Kysely oli auki 17.4. - 3.5. välisen ajan
- **Vastaajien määrä 335** (vastausprosentti 33 %)
- Avoimia palautteita 195

MASTER

Kysymys 1: Mitä mieltä olet suunnitelmasta? (vastauksia 335)



Kysymys 2: Mikä toteutusmalleista sopisi Sinulle pelillisesti parhaiten? Vastauksia 335

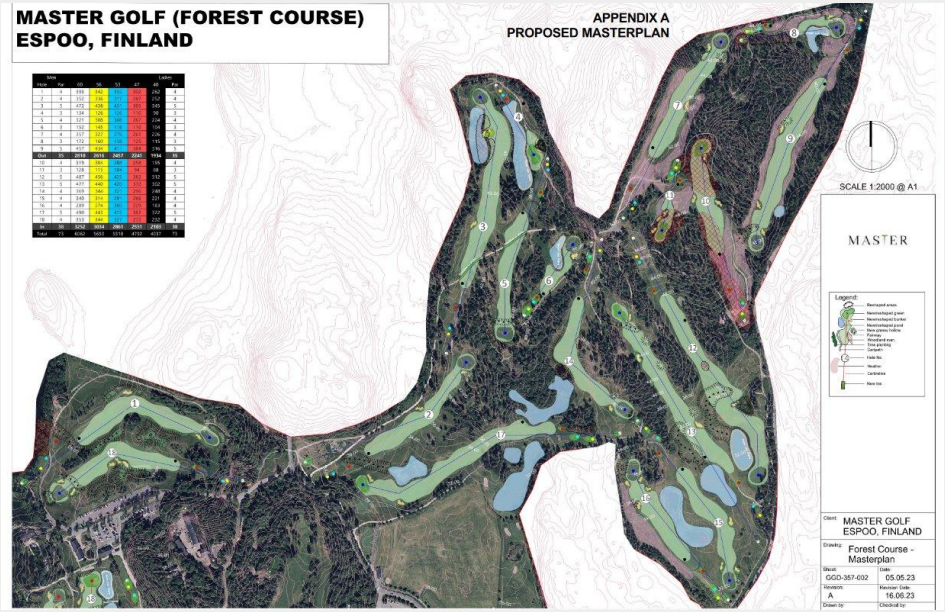


Uusi Forest

Vaihtoehto 1

Uusi tuloskortti
Par 72

Väylä 10 par 4
Väylä 11 par 3
Väylä 12 par 5
Väylä 16 par 3



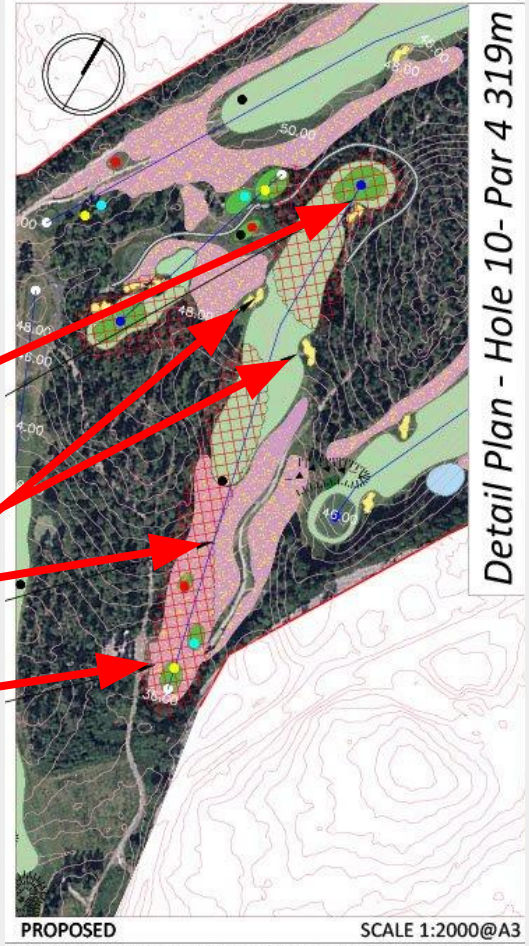
UUSI väylä 10, par 4, 319 m

Uuden griinin rakentaminen sekä uusi bunkkeri, uusi väylä ja lähestyminen
Griinin sijoittaminen merkittävästi oikealle nykyisestä griinistä
Puunpoistoa

Uudet väyläbunkkerit vasemmalle ja oikealle

Monimuotoista kasvillisuutta

Uusien tee-paikkojen rakentaminen sekä puunpoistoa



UUSI väylä 11, par 3, 128 m

Kokonaan uusi väylä
(uusi viheriökokonaisuus)

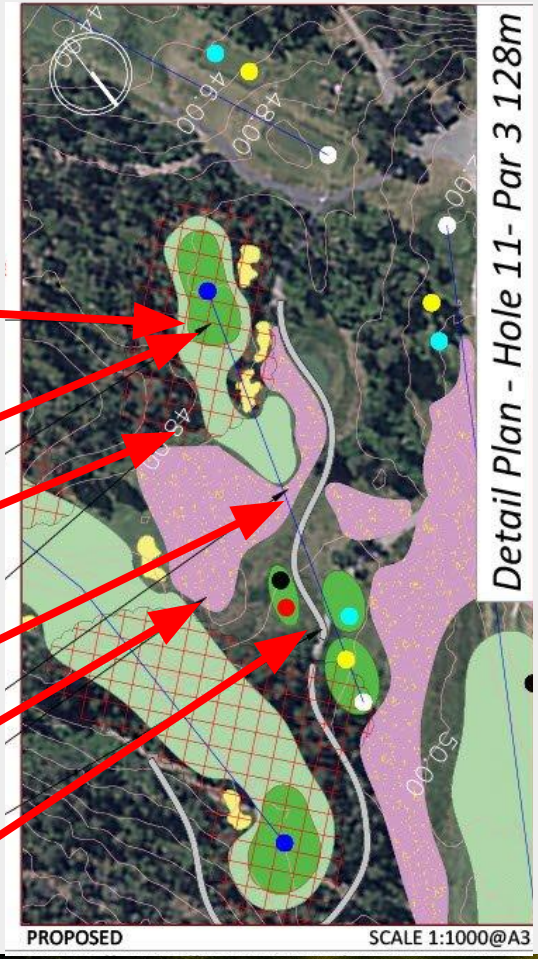
Uusi viheriökokonaisuus
Uudet griinibunkkerit griinin oikealle puolelle

Puunpoistoa

Uuden ajotien rakentaminen väylän oikealle puolelle

Monimuotoista kasvillisuutta

Uusien tee-paikkojen rakentaminen



UUSI väylä 12, par 5, 487 m

Nykyisestä väylästä 11 tulee väylä 12, joka on suora par 5. Väylä pelataan nykyisen väylän 12 griinille.

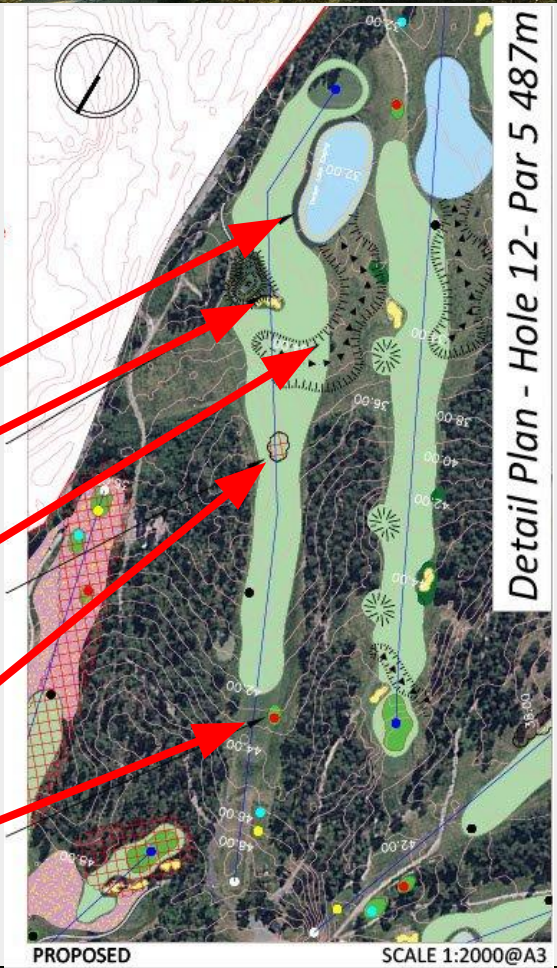
Lammen uudelleen muotoilu ja reunustaminen - väylä muotoillaan myötäilemään lampea

Väyläbunkkerin uudistus ja kummun lisääminen vanhan griinin taakse

Notkelman lisääminen parantamaan vedenpoistoa

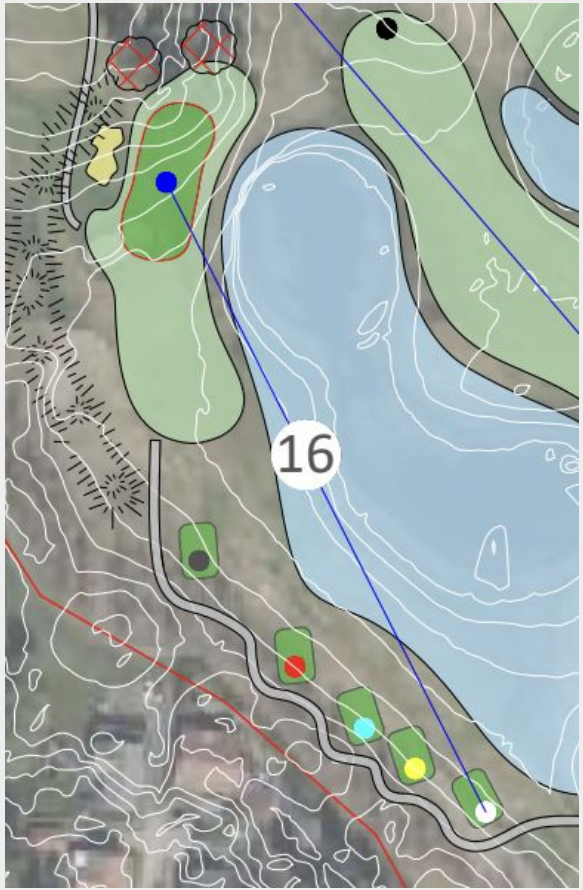
Väylän keskellä olevan puun poistaminen?

Uusi 48 tee



UUSI väylä 16, par 3, 146 m

Nykyisestä väylästä 16 tehdään par 3. Väylän muutos parantaa merkittävästi turvallisuutta.



Vaihtoehto 2

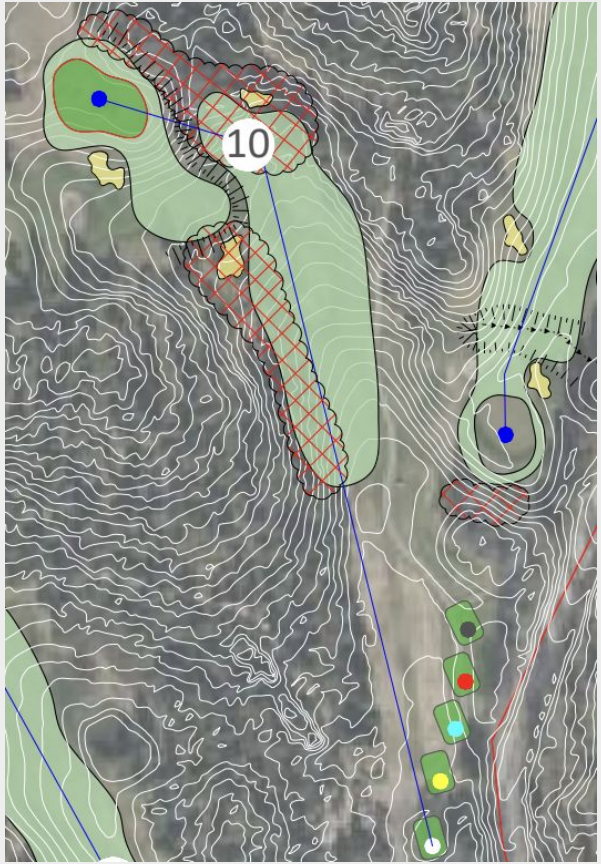
Uusi tuloskortti
Par 71

	Men					Ladies	
Hole	Par	60	56	52	47	40	Par
1	4	417	392	332	302	262	4
2	4	352	336	317	287	252	4
3	5	476	438	431	395	345	5
4	3	158	126	126	110	90	3
5	4	338	308	308	267	224	4
6	3	186	145	118	110	104	3
7	4	357	327	276	261	226	4
8	3	184	171	156	138	115	3
9	5	460	447	428	388	368	5
Out	**35**	**2928**	**2690**	**2492**	**2258**	**1986**	**35**
10	4	297	301	282	258	233	4
11	4	384	115	104	94	88	3
12	3	140	456	435	382	312	5
13	5	480	440	420	342	302	5
14	4	358	344	321	301	248	4
15	4	340	314	291	266	221	4
16	3	177	146	132	115	97	3
17	5	485	438	412	390	332	5
18	4	357	324	301	274	232	4
In	**36**	**3018**	**2878**	**2698**	**2422**	**2065**	**37**
Total	71	5946	5568	5190	4680	4051	72

MASTER

Väylä 10, par 4, 301 m

Väylän 10 tee-paikat muuttuvat ja viheriö siirtyy nykyisestä sijainnista oikealle.

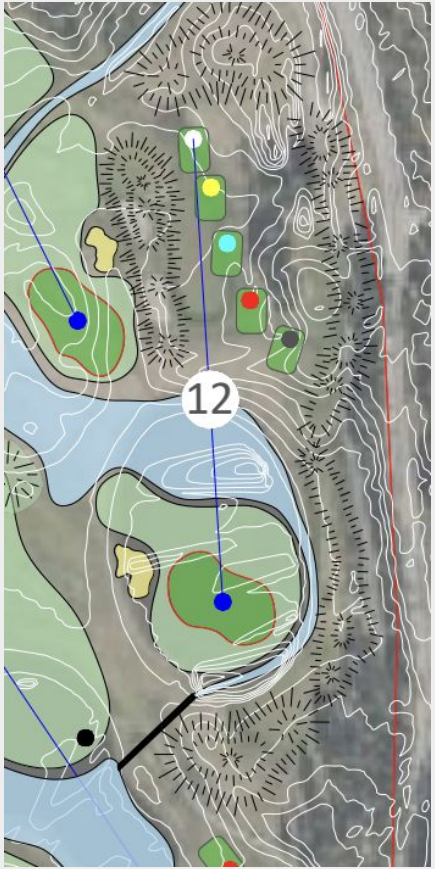


Väylä 11, par 4, 456 m

Väylästä 11 tulee suorempi sekä viheriöalueen eteen tulee vesieste. Viheriöalue siirtyy nykyisestä sijainnista enemmän oikealle.

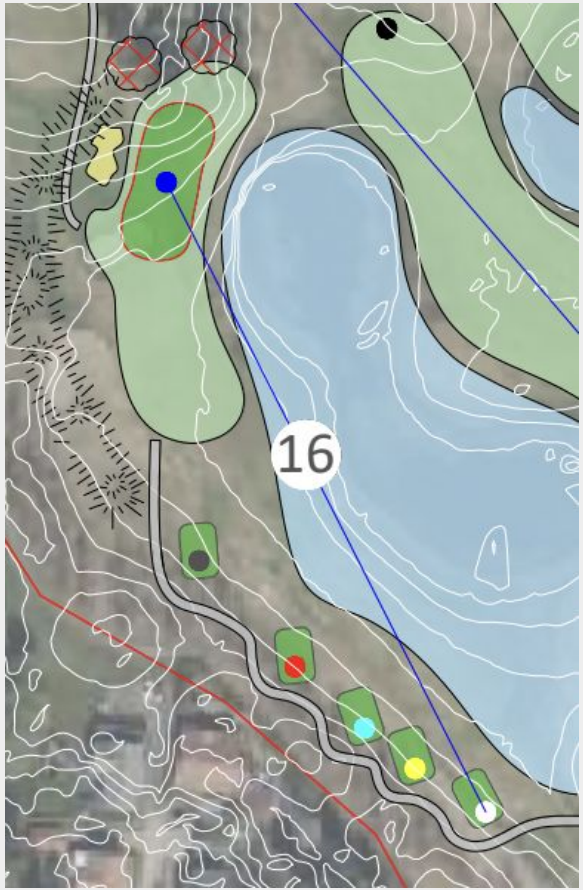
Väylä 12, par 3, 115 m

Väylään 12 tehdään muutoksia. Väylälle tulee uudet tee-paikat sekä viheriölle tulee uusi sijainti.



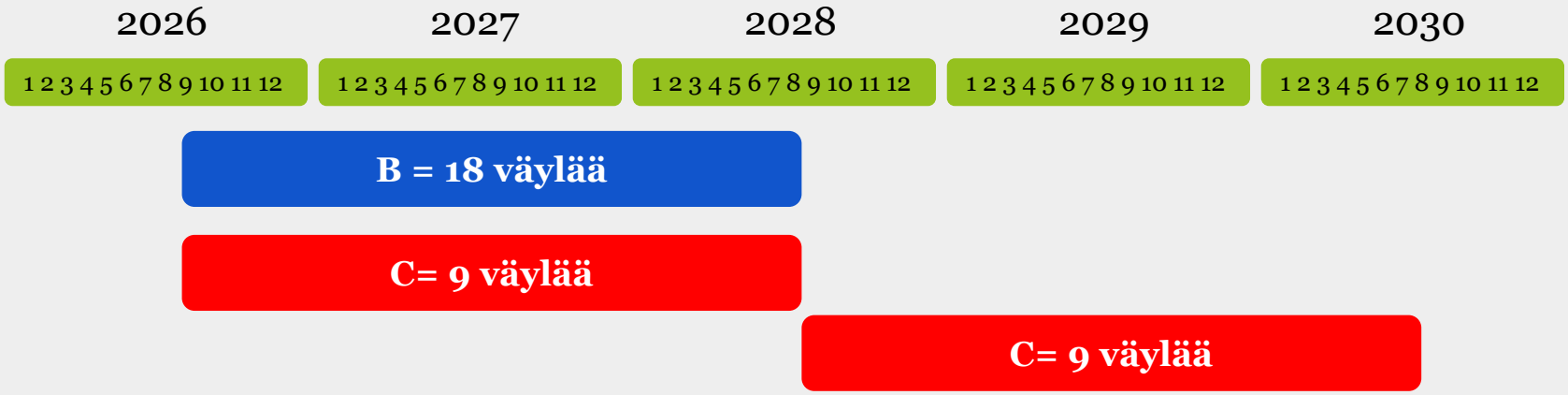
UUSI väylä 16, par 3, 146 m

Nykyisestä väylästä 16 tehdään par 3. Väylän muutos parantaa merkittävästi turvallisuutta.



Alustavat kustannukset ja rahoitus vaihtoehdoille 1B, 1C & 2B, 2C

Perusparannuksen alustava aikataulu



Vaihtoehdot 1B ja 1C

Alustavia kustannusarvioita 1B ja 1C

	1B 18 väylää	1C 9+9 väylää
Työmaan perustaminen	50.000 €	100.000 €
Viheriökokonaisuudet	350.000 €	350.000 €
Bunkkerit	395.000 €	395.000 €
Tee-paikat	370.000 €	370.000 €
Lammet	200.000 €	200.000 €
Uudelleen muotoillut alueet	500.000 €	500.000 €
Uudet väylät 10, 11, 12 ja 16	700.000 €	700.000 €
Lisä- ja muutostyövaraus (n. 15 %)	385.000 €	392.000 €
Yhteensä	**2.950.000 €**	**3.007.000 €**
Kastelujärjestelmä	1.000.000 €	1.000.000 €
3,5 % vuotuinen kustannusten nousu		210.000 €
Kaikki yhteensä	**3.950.000 €**	**4.217.000 €**

Alustava kustannus-arvio perustuu vertailu-hintoihin vastaavista projekteista.

Kustannuksia ei ole vielä kilpailutettu, joten hinnat ovat alustavia arvioita, joihin laskettu kolmen eri urakoitsijan keskimääräisiä hintoja.

MASTER

Alustavat rahoitus- ja hoitovastikkeet 1B ja 1C

	1B **18 väylää** (syksy 2026 - heinäkuu 2028)	**1C** **9+9 väylää** (syksy 2026 - heinäkuu 2030)
Hoitovastike / vuosi rakentamisen ajan*	1400 € - 1500 €	1300 € - 1400 €
(* greenfee ja tapahtumatuotot vähenevät)		
Rahoitusvastike		
Perusparannuksen alustava kustannusarvio n. 4 milj. €		
Oma rahoitus 2 milj. € (pankin vaatimus lainalle)	1000 € / vuosi	500 € / vuosi
Laina noin 2 milj. € (5 vuoden laina-aika, korko 5,4 %), **lisävastike** Osakekohtaisen lainaosuuden voi maksaa myös kerralla pois.	400 € + korko / vuosi	400 € + korko / vuosi

MASTER

Vaihtoehdot 2B ja 2C

Alustavia kustannusarvioita 2B ja 2C

	2B 18 väylää	2C 9+9 väylää
Työmaan perustaminen	50.000 €	100.000 €
Viheriökokonaisuudet	350.000 €	350.000 €
Bunkkerit	395.000 €	395.000 €
Tee-paikat	370.000 €	370.000 €
Lammet	200.000 €	200.000 €
Uudelleen muotoillut alueet	500.000 €	500.000 €
Uudelleen muotoillut väylät 10, 11, 12 ja 16	425.000 €	425.000 €
Lisä- ja muutostyövaraus (n. 15 %)	343.500 €	351.000 €
Yhteensä	**2.633.500 €**	**2.691.000 €**
Kastelujärjestelmä	1.000.000 €	1.000.000 €
3,5 % vuotuinen kustannusten nousu		189.000 €
Kaikki yhteensä	**3.633.500 €**	**3.880.000 €**

Alustava kustannus-arvio perustuu vertailu-hintoihin vastaavista projekteista.

Kustannuksia ei ole vielä kilpailutettu, joten hinnat ovat alustavia arvioita, joihin laskettu kolmen eri urakoitsijan keskimääräisiä hintoja.

MASTER

Alustavat rahoitus- ja hoitovastikkeet 2B ja 2C

	2B **18 väylää** (syksy 2026 - heinäkuu 2028)	**2C** **9+9 väylää** (syksy 2026 - heinäkuu 2030)
Hoitovastike / vuosi rakentamisen ajan*	1400 € - 1500 €	1300 € - 1400 €
(* greenfee ja tapahtumatuotot vähenevät)		
Rahoitusvastike		
Perusparannuksen alustava kustannusarvio n. 4 milj. €		
Oma rahoitus 1,7 milj. € (pankin vaatimus lainalle)	925 € / vuosi	462 € / vuosi
Laina noin 2 milj. € (5 vuoden laina-aika, korko 5,4 %), **lisävastike** Osakekohtaisen lainaosuuden voi maksaa myös kerralla pois.	400 € + korko / vuosi	400 € + korko / vuosi

MASTER

Yhteenveto vaihtoehdoista 1B, 1C & 2B, 2C

	1B **18 väylää** (syksy 2026 - heinäkuu 2028)	**1C** **9+9 väylää** (syksy 2026 - heinäkuu 2030)		**2B** **18 väylää** (syksy 2026 - heinäkuu 2028)	**2C** **9+9 väylää** (syksy 2026 - heinäkuu 2030)
Projektin kesto	n. 1,5 vuotta	n. 3 vuotta		n. 1,5 vuotta	n. 3 vuotta
Kokonaiskustannus	3.950.000 €	4.147.000 €		3.633.500 €	3.880.000 €
Hoitovastike / vuosi	1400 € - 1500 €	1300 € - 1400 €		1400 € - 1500 €	1300 € - 1400 €
Rahoitusvastike / vuosi	1000 € / vuosi	500 € / vuosi		925 € / vuosi	462 € / vuosi
Lisävastike / vuosi	400 € + korko	400 € + korko		400 € + korko	400 € + korko

MASTER

Kysymykset

Seuraavat askeleet

- Materiaalit löytyvät ensi viikosta alkaen Masterin verkkosivuilta osakas-sivun alta

- Osakkaiden ajatukset suunnitelmasta ja palautteen antaminen kyselyn kautta
  - Osakkaille toimitetaan linkki kyselyyn sähköpostitse syksyllä

- Seuraava keskustelutilaisuus järjestetään myöhemmin syksyllä

- Päätös toteutuksesta keväällä 2026 ylimääräisessä yhtiökokouksessa

MASTER