

KASTELUJÄRJESTELMÄN UUSIMINEN

YHTIÖKOKOUS 23.5.2023

GOLF TALMA OY



An aerial photograph of a golf course. A large, vibrant green fairway or green is the central focus. To the right, there is a circular sand trap with light-colored sand. Three golfers are visible on the green, their long shadows cast across it, indicating low sun. The text "Taustamateriaali yhtiökokouksen päätösesitykselle" is overlaid in white, bold, sans-serif font across the middle of the image.

Taustamateriaali yhtiökokouksen pätösesitykselle



GOLF TALMAN STRATEGIA

TEHTÄVÄ NRO 1

GOLF TALMA TARJOAA AKTIIVISELLE JA TAVOITTEELLISELLE GOLFARILLE

Suomen parhaimmistoa olevat korkealaatuiset
kolme kenttää ja harjoitusalueet

KENTÄT

Osakkailta ja pelaajilta saadun palautteen perusteella kentät ovat tärkein pelaajien tyytyväisyyteen vaikuttava tekijä. Kentistä huolehtiminen ja niiden kehittäminen on tärkein strateginen valintamme.





KASTELUJÄRJESTELMÄN UUSIMINEN

An aerial photograph of a golf course. A large, vibrant green fairway or green is the central focus, with a white flag visible near the top. Below it, a large, irregularly shaped sand trap (bunker) is filled with light-colored sand. The surrounding areas are darker green, likely rough or other parts of the course. The text 'Tehdyt taustaselvitykset' is overlaid in white, bold, sans-serif font across the middle of the image, partially covering the sand trap and the green.

Tehdyt taustaselvitykset

Kastelujärjestelmäanalyysi

Nykyisen kastelujärjestelmän toimintakyky on arvioitu itsenäisen kastelujärjestelmien konsultointiin erikoistuneen Irritech Limited –yrityksen [UK] toimesta kesällä 2022. Arvioinnista tehty selvitys toi esiin järjestelmän lukuisat puutteet, joista muutamia on esitelty seuraavilla sivuilla.

Kastelujärjestelmästä tehty analyysi on tarkastettu kastelujärjestelmäsuunnittelija Kimmo Laihosen toimesta.

Puutteet johtuvat noin 30 vuotta vanhan järjestelmän vuosien saatossa tapahtuneesta kulumisesta [tekninen ikä] sekä vanhan järjestelmän kehittymättömyydestä verrattuna nykyaikaisiin järjestelmiin.



Vesianalyysi

Nykyisen järjestelmän tutkimisen yhteydessä on selvitetty myös muiden mahdollisten muuttujien vaikutusta ruohon kasvuun.

Kesällä 2022 on kastelujärjestelmässä käytetty vesi tutkittu Eurofins Environment Testing Finland Oy:n ja Oy Water and Marinegroup Ab:n [Suomen vesianalyysi] toimesta. Saatujen raporttien mukaan lähetetyt vesinäytteet täyttävät laatuvaatimukset ja -suositukset.



Maaperäanalyysi

Viheriöiden [2019 ja 2021] ja väylien [2021] osalta on tutkittu Berner Oy:n ja Indigrow Ltd:n [UK] toimesta pistokoeotannalla kasvukerroksen soveltuvuutta golfkentän tarpeisiin. Tehdyn tutkimuksen perusteella on havaittu, että kasvukerroksen laatutaso vaihtelee sekä väylien että viheriöiden välillä riippuen näytteenottokohdasta. Tutkimusten perusteella on aloitettu tehostetut hoitotoimenpiteet kasvukerroksen laatutason parantamiseksi.



Benchmarking

Lisätiedon saamiseksi kastelujärjestelmän kehittämiseen liittyen Golf Talman edustajat ovat vierailleet (mm. Pickala Golf) ja tutustuneet muilla golfkentillä tapahtuviin kastelujärjestelmien uudistamisiin.



An aerial photograph of a golf green. The green is a vibrant green color, and a circular hole is visible in the lower center. Long, dark shadows from trees or structures are cast across the green, creating a pattern of light and dark stripes. The text "Uusimisen perusteet" is overlaid in the center in a white, sans-serif font.

Uusimisen perusteet

Uusimisen perusteet, käyttöikä

Nykyinen järjestelmä on käyttöikänsä päässä, joka näkyy hajoavina osina sekä lukuisina järjestelmän käyttökatkoina ja -häiriöinä. Jatkuvat korjaukset ja häiriöt aiheuttavat lisääntyvissä määrin korjauskuluja sekä vähentävät tehokasta kasteluaikaa ja siten ruoholle elintärkeän veden saantia kentälle.

Hajoavat osat sijaitsevat useimmiten maan alla, joka vaatii ongelmakohdan kaivamista esiin aiheuttaen pitkäaikaisen haitan pelaamiselle (esim. satuloiden hajoaminen).



Satuloiden hajoaminen syöpymisen seurauksena



Kuvat kesältä 2022, Master 14.



Satuloiden hajoaminen syöpymisen seurauksena



Kuvat kesältä 2022, Master 14.



Satuloiden hajoaminen syöpymisen seurauksena



Kuvat kesältä 2023, Master 17.



Uusimisen perusteet, tehokkuus

Nykyinen kastelujärjestelmä ei pysty tuottamaan tarpeeksi vettä kentälle riittävän lyhyessä ajassa yöaikaan [suunniteltu kasteluaika 12-14 tuntia, käytännössä välillä joudutaan kastelemaan lähes 24/7], jotta kastelu tukisi ruohon kasvua parhaalla mahdollisella tavalla. Kasteltavia alueita joudutaan priorisoimaan, jolloin osa alueista voi jäädä kokonaan kastelematta tai saa liian vähän vettä. Tämä ongelma korostuu etenkin pitkinä kuumina ja kuivina aikoina.

Ongelmasta johtuen kastelua joudutaan tekemään myös päiväaikaan, joka ei ole optimaalista ruohon kasvulle ja häiritsee myöskin pelaajia.



Uusimisen perusteet, kastelun peitto

Nykyinen järjestelmä on niin sanottu yksirivinen järjestelmä, jossa väyläsadettimet ovat keskellä väylää. Yksirivisen järjestelmän sadetus ei yllä riittävän laajalle alueelle pitääkseen pelialueita tämän päivän pelaajien vaatimassa kunnossa.

Nykyinen järjestelmä ei kata kaikkia alueita, joita tulisi kastella hyvän pelikokemuksen aikaansaamiseksi. Esimerkiksi raffikastelu ja bunkkereiden ympärysten kastelu puuttuu.



Uusimisen perusteet, tavoitteet

Nykyinen kastelujärjestelmä ei mahdollista Golf Talman strategisten tavoitteiden saavuttamista, koska ruohon vedensaanti ei ole riittävää kaikilla nyt kasteltavilla alueilla eikä kastelujärjestelmä ylety kaikille niille alueille joita tulisi kastella laadukkaan asiakaskokemuksen aikaansaamiseksi.

Golf Talman strateginen tavoite

GOLF TALMA TARJOAA AKTIIVISELLE JA TAVOITTEELLISELLE GOLFARILLE

Suomen parhaimmistoa olevat korkealaatuiset kolme kenttää ja harjoitusalueet



Uusi järjestelmä



Uuden järjestelmän suunnittelu

Uuden kastelujärjestelmän suunnitelma on tilattu kokeneelta suomalaiselta kastelujärjestelmäsuunnittelijalta Kimmo Laihoselta. Suunnitelman perusteella on pyydetty tarjoukset ja järjestetty kilpailutus järjestelmän toimittamisesta.



Uuden järjestelmän hyödyt

Uusi järjestelmä ratkaisee edellä mainittuja ongelmia.

Vanhan järjestelmän käyttöiän päättymisen mukanaan tuomat lukuisat haasteet korjaantuvat uuden kastelujärjestelmän hankkimisen myötä.

Järjestelmän uusimisen avulla korjaus- ja huoltokustannukset vähenevät merkittävästi. Myös henkilökunnan ajankäyttö tehostuu ja ohjautuu enemmän kentänhoidollisiin tehtäviin.



Uuden järjestelmän hyödyt

Uusi tehokas järjestelmä puolittaa (6 tuntia) vanhan järjestelmän (12-14 tuntia) kasteluohjelman läpimenoajan, jolloin kaikki kasteltavat alueet ehditään kastella hyvin yön aikana, vaikka sadettimien määrä kasvaa vanhaan järjestelmään verrattuna merkittävästi.



Uuden järjestelmän hyödyt

Kastelu voidaan säätää tarkasti alueittain esimerkiksi viheriöillä ja niiden ympäristöissä sekä foregreeneillä. Lähekkäin olevilla alueilla on monesti hyvinkin erilainen vedensaannin tarve johtuen esimerkiksi pinnanmuodoista sekä auringon ja varjon vaihtelusta.



Uuden järjestelmän hyödyt

Vanhassa järjestelmässä ongelmat kärjistyvät etenkin kuivien ja kuumien jaksojen aikana, jolloin kenttä kuivuu pahasti. Uusi järjestelmä ei siten pelkästään korvaa vanhaa järjestelmää vaan on myös selkeä tasonnosto nykyiseen tilanteeseen verrattuna.

Tekniikka on kehittynyt merkittävästi kolmessakymmenessä vuodessa. Uusi tekniikka mahdollistaa paremman kentän hoidon.



Uuden järjestelmän hyödyt

Vanha kastelujärjestelmä on niin sanottu yksirivinen järjestelmä, jossa yksi sadetuslinja kulkee väylien keskellä. Uusi järjestelmä on pääsääntöisesti kaksirivinen, poikkeuksena eräät laajempaa kastelua vaativat alueet, jossa rivejä on hetkellisesti enemmänkin.

Useampi rinnakkainen kastelurivi [nykyisessä yksi] mahdollistaa laajemman alueen kastelun kuten esimerkiksi raffialueet ja bunkkereiden ympäristöt, joissa ei tällä hetkellä ole kastelua.



Uuden järjestelmän hyödyt

Sadettimien määrä kasvaa merkittävästi uudessa järjestelmässä nykyiseen verrattuna, joka mahdollistaa tehokkaamman, tasaisemman ja kattavamman kastelun aikaansaamisen.

Nykyaikainen ohjausjärjestelmä mahdollistaa kastelun helpomman ja tarkemman hallittavuuden.

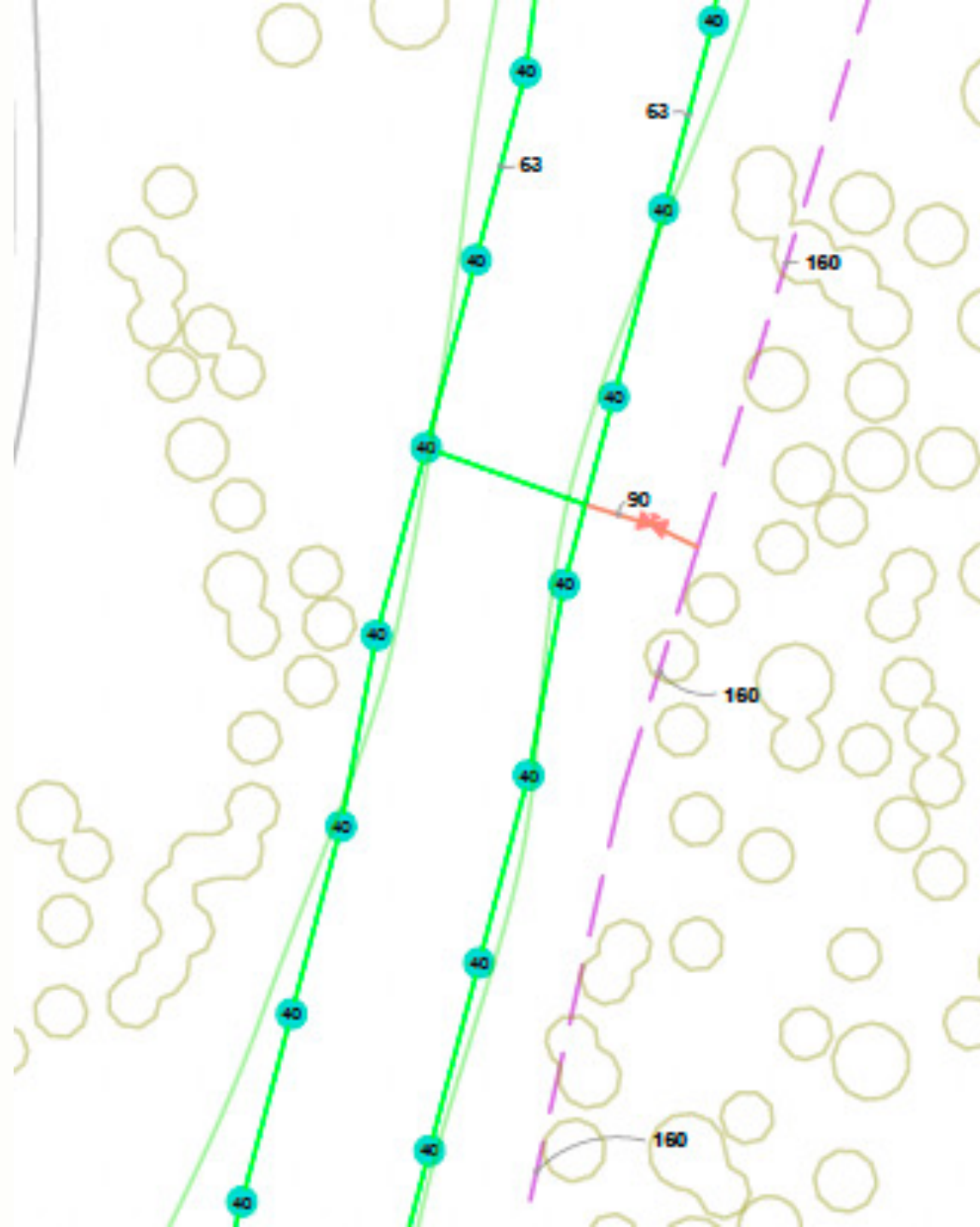


Väyläsadetus suunnitellussa uudessa järjestelmässä

[Master 5 ja 10]



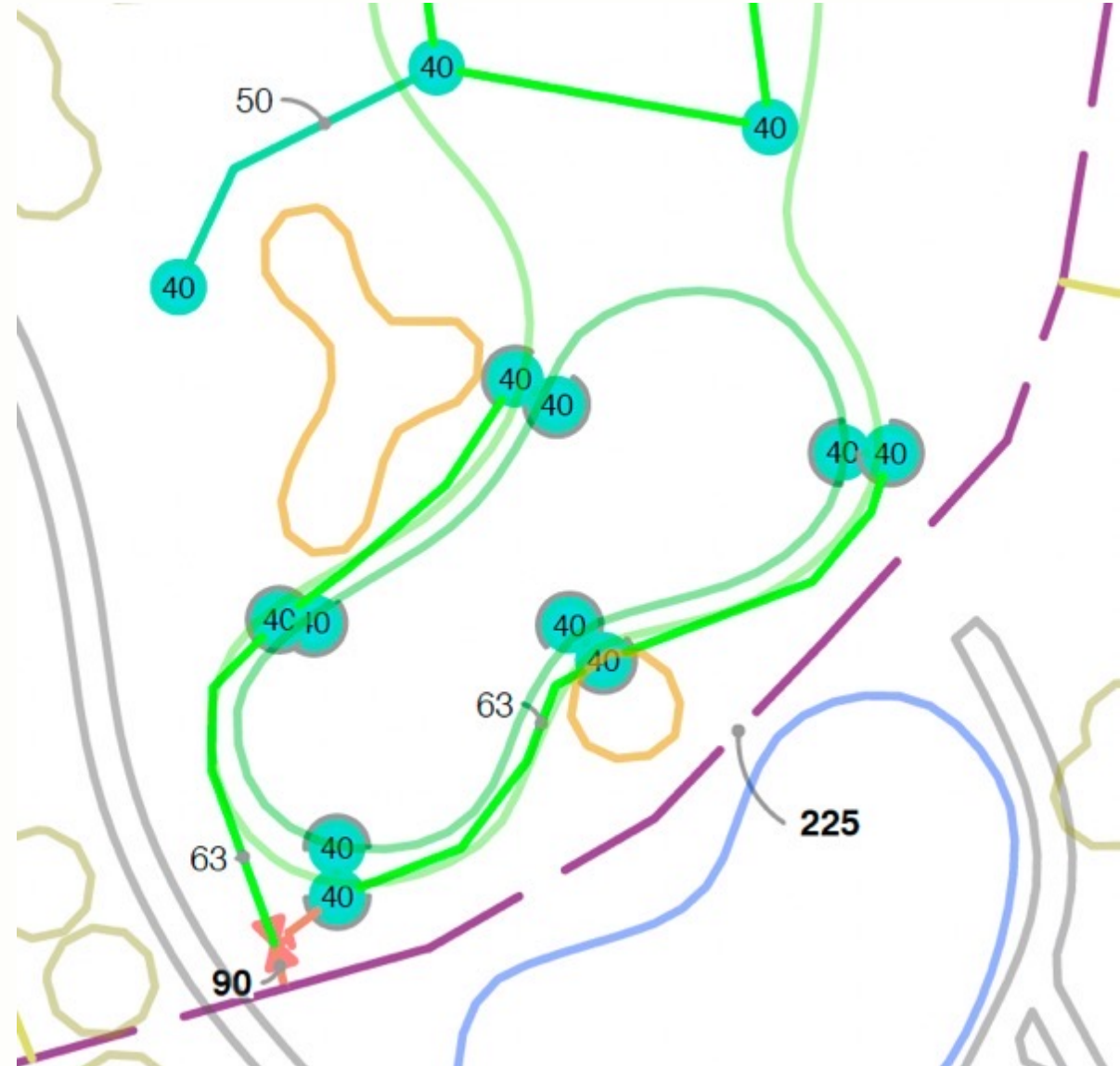
Väylillä sadettimet kulkevat pääsääntöisesti kaksirivisinä tai paikoin tarpeen mukaan hetkellisesti useammassa rivissä.



Viheriösadetus

[Laakso 7]

Viheriöiden ympäristössä on yksittäin ohjattavat tuplasadettimet, joiden avulla voidaan säätää kasteluveden määrää tarkasti kulloisenkin kohteen tarpeen mukaan.



Johtopäätökset

Johtopäätökset

Nykyinen järjestelmä on vuosien saatossa tapahtuneen kulumisen ja tekniikan kehittymisen johdosta siinä määrin vanhentunut, ettei sitä hyödyntämällä voida enää palvella nykyisiä golfkentän hoidon tarpeita.

Tästä johtuen vanha järjestelmä tulee korvata uudella erityisesti Golf Talman tarpeisiin suunnitellulla nykyaikaisella golfkentän kastelujärjestelmällä.



An aerial photograph of a golf course. On the left, there is a white, irregularly shaped building, likely a clubhouse, surrounded by trees. To its right is a large, circular green. The entire scene is surrounded by a dense forest of tall trees. Long shadows are cast across the grass, indicating it is either early morning or late afternoon.

Aikataulu ja päätöksenteko

Päätöksenteko

Esitys kastelujärjestelmän uusimisesta tuodaan 23.5.2023 pidettävään varsinaiseen yhtiökokoukseen päätettäväksi.

Urakoitsijan valinnassa ja urakkaneuvotteluissa ollaan loppuvaiheessa. Tällä hetkellä neuvotteluja käydään lähinnä aikataulusta ja sopimuksen yksityiskohdista.

Yhtiökokouksen päättäessä järjestelmän uusimisesta ja hallituksen valtuutuksesta, voidaan sopimukset viimeistellä ja solmia nopeasti sekä urakasta että rahoituksesta ja näin käynnistää projekti.



Tarjouspyynnöt ja kilpailutus

Suunnitelman pohjalta on pyydetty tarjouspyynnöt neljältä eri yritykseltä pitäen sisällään sekä kotimaisia että ulkomaisia toimijoita.



Uudistuksen sisältö

Kastelujärjestelmän uusiminen pitää sisällään Master-kentän, Laakso-kentän, klubin harjoitusalueiden sekä klubin viheralueiden kastelun uusimisen poislukien juuri peruskorjattujen Master 1 väylän, klubin uuden harjoitusalueen ja lyöntipaikkojen uudet kastelut.

Uudelle kastelujärjestelmälle rakennetaan uusi pumppaamo Laakso-kentän vanhan pumppaamon tilalle.

Par 3 –kentän alueen kastelua ei tässä yhteydessä uusita. Par 3 –kentän kastelu tulee hyödyntämään nyt Master-kentällä olemassa olevaa pumppaamoa.



Alustava toteutusaikataulu

Kastelujärjestelmän uudistaminen alkaa kesällä 2023 uuden pumppaamorakennuksen rakentamisella sekä pumppaamon tilaamisella ja asentamisella. Pelialueiden ulkopuolisia järjestelmäasennuksia (runkolinjoja) voidaan mahdollisesti tehdä kesällä ja syksyllä 2023. Pelialueiden kastelun uudistaminen aloitetaan aikaisintaan syksyllä 2023 tai viimeistään keväällä 2024.

Urakka valmistuu ja uusi kastelujärjestelmä on kokonaisuudessaan käytössä viimeistään kesällä 2025.



Rahoitus

Rahoitustarjoukset on pyydetty 7:ltä eri rahoituslaitokselta

- Osa rahoituslaitoksista ei antanut tarjousta lainkaan
- Vain yksi rahoituslaitoksista ei tarjouksessaan vaatinut yhtiöltä omarahoitusosuutta

Rahoitustarjousten perusteella on valittu tarjous, jonka hallitus hyväksyy, jos yhtiökokous päättää kastelujärjestelmän uudistamisen käynnistämisestä ja valtuutuksista.



Uudistuksen kustannusarvio

Toimenpide	Arvioitu kustannus
Uuden kastelujärjestelmän tarvikkeet ja asentaminen	1 550 000 €
Uusi pumppaamorakennus	
Sähköliittymän uusiminen pumppaamoa varten	
Vanhan järjestelmän kartoitus ja ylläpito asennuksen aikana + muut alkukartoitukset	
Tarvittavat maa-ainekset, kasvualustat, hiekat, siemenet jne.	
Asennusjälkien korjaaminen ja vanhan järjestelmän sadettimien poisto	
Vanhan kastelujärjestelmän vaatimat muutokset (kastelu Par3-kentälle)	
Varaus lisätöille ja –tarvikkeille sekä ennakoiduilla kuluilla	
Valvonta ja muu hallinto	
YHTEENSÄ	2 000 000 €



KASTELUJÄRJESTELMÄN UUSIMISTA KOSKEVA PÄÄTÖSESITYS YHTIÖKOKOUKSELLE

Päätösesitys yhtiökokoukselle

Kastelujärjestelmän uusiminen

- Päätetään valtuuttaa yhtiön hallitus
 - Päättämään Golf Talman kastelujärjestelmän uudistamisesta ja tekemään uudistamista koskevat sopimukset parhaiksi katsomiensa urakoitsijoiden ja tavarantoimittajien kanssa. Hankkeen kokonaiskustannusarvioksi on kilpailutuksen perusteella saatu enintään 2 000 000 euroa, jossa summassa on huomioitu mm. lisätyö- ja -tarvikevaraus, valvonta ja muut hallinnolliset kulut sekä yhtiön omien töiden ja hankintojen osuus.
 - Nostamaan kilpailutuksen perusteella valitsemastaan rahoituslaitoksesta enintään 2 000 000 euron lainan enintään 12 (2+10) vuodeksi ja muutoin erikseen sovittavilla ehdoilla.



Päätösesitys yhtiökokoukselle

Kastelujärjestelmän uusiminen

Päätetään valtuuttaa yhtiön hallitus

- Hakemaan ja panttaamaan riittävän määrän yhtiön omistamiin kiinteistöihin ja rakennuksiin kohdistuvia panttikirjoja rahoituslaitokselta otettavan lainan vakuudeksi.
- Päättämään lainaan kohdistuvan rahoitusvastikkeen suuruudesta ja sen perimisen aloittamisesta lainan ja sen korkojen maksuaikatauluun perustuen.
- Päättämään, mikäli rahoituslaitos vaatii otettavalle yhtiölainalle omarahoitusosuutta, enintään 500 euron ylimääräisen hoitovastikkeen perimisestä omarahoitusosuuden kattamiseksi sekä päättämään perimisen ajankohdasta 31.12.2024 asti.

Päätetään lisäksi, että osakkaiden yhtiölle maksamat lainaosuussuoritukset ja rahoitusvastikkeet rahastoidaan yhtiön veroseuraamusten välttämiseksi.



TALMA

T

KIITOS!