

Information från Ullna Golf AB om våra projekt.

Vi har efter sommaren fått flera frågor från aktieägare/medlemmar om hur arbetet fortskrider med våra olika projekt. Nedan följer en kort redogörelse vad gäller status för olika områden som är aktuella; kontakta gärna mig på telefon 070/623 63 15 om det är något Du undrar över.

Golfpunkten

Arbetet pågår för fullt vad gäller renoveringen av Golfpunkten. Vi planerar öppna för inomhusträning i mitten av november men kommer att vänta med den officiella invigningen till den 1 december. När det gäller "lågdel", alltså den del som innehöll reception, cafeteria, kontor och lägenhet så kommer vi där att ha följande funktioner:

- Reception och shop på ungefär 90 kvm omedelbart till höger innanför entrén. Entrén är flyttad till den södra väggen (den gavel som är mot vägen) för att förbättra logistiken.
- Cafeteria med plats för ungefär 60 gäster. Sortimentet kommer att bestå av varma och kalla drycker, smörgåsar, konditorivaror, frukt och glass men vi kommer inte att erbjuda varm mat. Anledningen till detta är att det skulle kosta alltför mycket att genomföra de ombyggnader som krävs för att uppfylla de krav som hälsovårdsmyndigheterna ställer för att man skall få servera varm mat.
- Ett stort chip- och puttingområde med två olika typer av konstgräs. Den ena mattan kommer att vara sandfylld som gör att bollen "nyper" när man chippar medan den andra mattan kommer vara av normal typ. Den mattan kommer till en början att ha en hastighet runt 8 på "stimpen" men kommer att bli allt snabbare ju mer den används. I detta område kommer det också att finnas plats för golfsimulator men denna kommer inte vara på plats till öppningen.
- Inne i stora hallen kommer vi att lägga in nya mattor och sätta in ny belysning. Vi kommer också att sätta upp nya vepor på väggen man slår emot. Slutligen kommer vi att byta ut alla bollar mot nya av hög kvalitet.

Genom dessa förändringar kommer vi att kunna erbjuda den mest moderna och kompletta hallen för vinterträning inte bara i Stockholm utan faktiskt i hela Sverige. Kom och besök oss och ta tillfället att underhålla golfsvingen under vintern!

Detaljplanprocess, mark- och vägfrågan samt ranchen

Som vi tidigare kommunicerat krävs att en ny detaljplan fastställs för området på andra sidan Norrortsleden innan några nya golfhål kan anläggas. Denna process har nu pågått i mer än ett år och arbetet fortskrider enligt plan. Vallentuna kommun skickade i september ut en hel del material på remiss till alla som kan tänkas ha synpunkter på det som planeras och svar skall ha inkommit till mitten av oktober. Nästa steg är att kommunen värderar inkomna svar och vi har ett möte inplanerat med dem till mitten av november för att diskutera inkomna synpunkter. Beroende på vad synpunkterna innehåller kan en ny remissrunda bli aktuell och detta kommer då ske under kvartal 1, 2008.

Datum för kommunfullmäktiges godkännande av detaljplanen är planerad till september 2008. Detta datum kan dock komma förskjutas beroende på vilka synpunkter som inkommer. I dagsläget har vi dock inte fått någon information att så skulle vara fallet. För att kunna påbörja byggnationen krävs dessutom att bygglov beviljas vilket tar flera månader. Denna process kan dock drivas parallellt med detaljplanprocessen.

Vad gäller markfrågan så har vi tidigt uttryckt ett intresse till familjen Douglas att arrendera ytterligare mark mellan befintlig väg 265 och Norrortsleden (parallellt med vårt hål nr 1) för att där kunna anlägga drivingrange. De förslag vi fått på arrendeavgifter är dock för höga vilka vi kommunicerat till dem. På grund av det känsliga läget i förhandlingarna kan vi inte nu informera något mer i denna fråga.

Norrortsleden fram till E18 kommer öppnas i oktober nästa år, något datum är dock inte bestämt ännu. Vägverket har lämnat in en framställan till Lantmäteriet att de skall bli befriade från vägunderhållet av väg 265 mellan Arningeleden och E18 efter det att Norrortsleden öppnat. Detta är en normal process som sker när nya vägar anläggs och det är nu upp till Lantmäteriet att värdera framtida behov av väg 265. Vägverket har inga synpunkter på om den stängs eller inte utan vill bara bli befriade från underhållsansvaret. Helt klart är att väg 265 måste vara öppen från Arningeleden och fram till Lävsättra infarten, däremot kan Lantmäteriet besluta om stängning av den del som går förbi Ullna. Vi har begärt att vägen skall stängas förbi Ullna och ett möte med samtliga intressenter i området är planerat till i början av december. Efter detta kommer Lantmäteriet besluta om vägens framtid, om bildandet av en samfällighetsförening och fastställandet av andelstal som sedan reglerar hur mycket varje fastighet skall bidra med för underhållet.

Eftersom det är omöjligt att garantera säkerheten kommer vi tvingas stänga vår ranch när Norrortsleden öppnar. En ny ranch kommer att behöva anläggas men placeringen av denna är avhängigt en lösning av markfrågan och styrelsen utvärderar flera olika alternativ.

Våra banprojekt

På den extra bolagsstämman i september förra året fattades beslut om förvärvet av Golfpunkten. Dessutom diskuterades då utveckling av och investeringar i markanläggningar vad gäller nya golfhål och renovering av befintlig Ullnaanläggning. Styrelsen fick då uppdrag att utreda detta vidare och återkomma med förslag till kommande bolagsstämmor.

En arbetsgrupp har arbetat med detta och status idag är följande:

- Ett antal banarkitekter (internationellt erkända samt en svensk) har inbjudits komma med förslag på både nio nya hål på andra sidan Norrortsleden samt renovering av vår Ullna bana. Vi har haft besök av representanter från representanter från fem olika banarkitektföretag och vi har fått in översiktliga förslag från tre av dem.

- Vi har på den ordinarie årsstämman samt vid separat möte med våra A-unitföretag diskuterat vad våra aktieägare/medlemmar önskar att vi gör med vår befintliga bana. Ett så gott som entydigt besked har varit att vi varsamt skall renovera våra nuvarande 18 hål till modern standard, uppgradera våra greener/greenområden och säkerställa fortsatt hög kvalitet men att vi inte får ändra den bansträckning vi idag har.
- Vi har haft besök av Jack Nicklaus som tillsammans med sin chefsdesigner för Europa besökte oss den 20 juli. Besöket tillkom på initiativ av Sven Tumba och vi vill uttrycka ett stort tack till Sven för att han gjorde detta möjligt. Jack Nicklaus besked var att vi har en fantastisk bana som vi skall vara rädda om men att den behöver renoveras främst när det gäller dränering och greener/greenområden. Dessutom föreslog han att vi skulle göra vissa förändringar av bunkerplaceringar med mera för att få en spelstrategiskt mer intressant och utmanande bana. Vi för idag diskussioner med Nicklaus Design hur dessa förslag kan genomföras i praktiken. Eftersom förhandlingar pågår kan vi inte nu ge mera information om hur ett sådant samarbete skulle kunna se ut.

I vår ursprungliga tidsplan skulle projektet med 27 hål vara helt klart hösten 2013 men vi signalerade redan då att det kunde bli förseningar på grund av tillståndprocessen. En försening med 1 år har redan inträffat just på grund av denna och vi vet, som nämnts ovan, inte idag om detaljplanen kommer godkännas i september nästa år. Beroende på detta, och som en följd av att konkurrensen ökar från andra banor som nu genomför eller kommer genomföra renoveringar, har styrelsen initierat en utredning av vad det skulle innebära om vi skulle börja med en renovering av våra befintliga 18 hål. Viktiga faktorer att beakta är hur det rent praktiskt skulle kunna genomföras, hur vi får fram de jordmassor som krävs, hur det skulle påverka möjligheten att spela under renoverings-tiden och vilka ekonomiska konsekvenser det skulle medföra. Vi hoppas att kunna presentera resultatet från detta arbete i slutet av november/början av december. Jag kan inte nog understryka att inga beslut är fattade om hur vi skall gå vidare; vi genomför detta arbete nu för att vi skall ha bästa möjliga beslutsunderlag på en kommande extra bolagsstämma.

Vänligen kontakta mig om Du har frågor eller kommentarer med anledning av ovanstående information

På uppdrag av styrelsen för Ullna Golf AB
Lars H Hemmingsson