



Keskusurheilukentän tekonurmen uusinta

1. Tarve ja sen määrittely

Kauniaisten keskusurheilukentän tekonurmi otettiin käyttöön vuonna 2014, jolloin kentän luonnonnurmi muutettiin tekonurmeksi kaupungin hyväksymän tarveselvityksen ja investointipäätösten perusteella. Hankkeen tavoitteena oli mahdollistaa kentän ympärivuotinen ja huomattavasti tehokkaampi käyttö sekä alentaa ylläpitoon liittyviä riskejä verrattuna luonnonnurmikenttään.

Tekonurmen tekninen ja toiminnallinen käyttöikä vaihtelee laadun, käytön määrän ja ylläpidon mukaan. Yleisin vaihtoväli aktiivisessa käytössä oleville kentille on 8–12 vuotta. Keskusurheilukentän tekonurmi on aktiivisessa käytössä päivittäin huhti-lokakuun aikana. Vuonna 2025 tehdyn asiantuntija-arvion mukaan nykyinen tekonurmi on edelleen käytettävissä, mutta se ei enää täytä nykymuotoisia laatu- ja suorituskykyvaatimuksia (mm. pallon nopeus ja nurmen elastisuus), eikä vastaa kaikilta osin kilpailutoiminnan odotuksia. Nurmen ominaisuuksien arvioidaan heikkenevän lähivuosina kiihtyvästi.

1.1 Toiminta

Keskusurheilukenttä toimii Kauniaisten kaupungin keskeisimpänä ulkoliikuntapaikkana ja jalkapallotoiminnan pääkenttänä. Kentällä tapahtuva toiminta on ympärivuotista, monipuolista ja intensiivistä, ja se palvelee useita eri käyttäjäryhmiä. Viimeisen kolmen vuoden aikana kentälle varattujen käyttövuorojen määrä on ollut keskimäärin n. 1 300 tuntia vuodessa. Tämä käyttö kohdistuu ns. jalkapallokauteen, sillä talvikaudella kenttä ei ole varattavissa.

Kentän pääasiallista toimintaa ovat:

- Seuratoiminta: Paikallisten urheiluseurojen säännöllinen harjoitus- ja ottelutoiminta eri ikä- ja taitotasoilla. Kenttää käytetään sekä juniori- että aikuistoimintaan, mukaan lukien tavoitteellinen kilpaurheilu.
- Kilpailu- ja sarjaottelut: Keskusurheilukenttä toimii virallisena ottelukenttänä sarjamuotoisessa kilpailutoiminnassa. Ottelukäyttö asettaa kentälle korkeita vaatimuksia pelialustan tasaisuuden, joustavuuden ja suorituskyvyn osalta. Korkeimmalla tasolla otteluita pelataan miesten Kakkosessa.
- Koulujen liikuntaopetus: Kenttää käytetään osana perusopetuksen ja lukion liikunnan opetusta erityisesti arkinen päiväsaikaan.
- Ohjattu ja omaehtoinen liikunta: Kenttä on merkittävä matalan kynnyksen liikuntapaikka kaupunkilaisille vapaa-ajan ja omaehtoisen liikunnan käyttöön.
- Tapahtumat ja leirit: Kenttää hyödynnetään ajoittain urheilutapahtumiin, turnauksiin ja harjoitusleireihin, mikä lisää käyttöintensiteettiä erityisesti kesäkaudella.



Toiminnan määrä ja laatu tekevät keskusurheilukentästä korkean käyttöasteen ja vaativuustason liikuntapaikan, jossa alustan kunto, turvallisuus ja suorituskyky ovat keskeisiä edellytyksiä toiminnan jatkuvuudelle. Tämä korostaa tekonurmen oikea-aikaisen uusimisen merkitystä.

1.1.1 Nykytilanne

Nykyisen tekonurmen kuntoa on ylläpidetty viime vuosina muun muassa säännöllisillä syväpuhdistuksilla ja paikkakorjauksilla, joiden avulla kenttä on saatu pidettyä tilapäisesti vaadittavalla käyttötasolla. Toimenpiteet ovat kuitenkin luonteeltaan väliaikaisia eivätkä poista rakenteellista kulumista ja alustan ominaisuuksien heikkenemistä. Kulumisen edetessä kentän pelattavuus ja turvallisuustaso ovat heikentyneet, eikä alusta enää kaikilta osin täytä vaativan harjoitus- ja kilpailukäytön edellyttämiä turvallisuus- ja laatukriteerejä.

Ottelutoiminnan yhteydessä tuomarit ovat useaan otteeseen joutuneet huomauttamaan kentän kuntoon liittyvistä epäkohdista, ja yksittäisissä tilanteissa pelejä on voitu jatkaa vasta korjaustoimenpiteiden jälkeen. Riskien hallitsemiseksi kentän käyttöä varten on muodostettu erillinen tarkkailijaryhmä, joka seuraa kentän kuntoa aktiivisesti ja ilmoittaa välittömästi kaupungin suuntaan havaitsemistaan epäkohdista. Havaitut puutteet pyritään korjaamaan viipymättä, jotta turvallisuus- ja käyttökatkot sekä laajempien vaurioiden syntyminen voidaan ennaltaehkäistä. Tämä toimintamalli korostaa kuitenkin samalla sitä, että nykyinen tekonurmi vaatii poikkeuksellista seurantaa ja reagointia, mikä ei ole pitkällä aikavälillä kestävää normaalin perusliikuntapaikan ylläpidon näkökulmasta.

1.1.2 Tavoiteltu tilanne

Tekonurmen uusimisen tavoitteena on varmistaa, että keskusurheilukenttä tarjoaa pitkäjänteisesti turvallisen, laadukkaan ja kilpailu- sekä harjoituskäyttöön soveltuvan pelialustan, joka vastaa kentälle asetettua vaativuustasoa.

Uudistettu tekonurmi mahdollistaa kentän tehokkaan ja häiriöttömän käytön seuratoiminnassa, kilpailu- ja ottelutoiminnassa, koulujen liikuntaopetuksessa sekä kaupunkilaisten omaehtoisessa liikunnassa. Alustan tasalaatuisuus, jousto-ominaisuudet ja turvallisuustaso tukevat erityisesti vaativaa harjoitus- ja ottelukäyttöä sekä vähentävät loukkaantumisriskejä.

Tekonurmen uusimisella tavoitellaan tilannetta, jossa kentän kuntoa voidaan hallita suunnitelmallisilla ja ennakoitavilla kunnossapitotoimenpiteillä, eikä käyttö edellytä poikkeuksellisen tiivistä tarkkailua kentän kuntoon liittyviin puutteisiin. Lisäksi ratkaisu täyttää ympäristöä koskevat nykyiset ja tulevat sääntelyvaatimukset, mukaan lukien mikromuoveja koskevat vaatimukset, ja tukee kaupungin strategista tavoitetta tarjota laadukas ja kestävä liikuntapaikkaverkko.

Nykyistä tekonurmea on tarkoitus uusiokäyttää muissa liikuntakohteissa, ensisijaisesti hiekkakentillä. Arvion mukaan vajaa puolet nykyisen kentän pinta-alasta voidaan käyttää uudelleen, mikäli nurmen kunto sen mahdollistaa eikä uusiokäytöstä aiheudu ympäristöön liittyviä riskejä. Uusiokäytössä on lisäksi huomioitava kohteiden talvikäyttö ja jäädytysmahdollisuus. Tämän vuoksi uusiokäyttöön siirrettävästä tekonurmesta poistetaan kumirouhetäyte ja täyteaine korvataan hiekalla.



2. Vaihtoehtoiset toteutus- ja toimenpidemallit

Tekonurmen osalta on tarkasteltu kahta toteutusvaihtoehtoa ja kolmea rahoitusmallia. Toteutusvaihtoehtoina on arvioitu nykyisen tekonurmen ylläpitämistä sekä tekonurmen uusimista. Uusimisen osalta on tarkasteltu kaupungin omaa investointia, leasingrahoitusta ja lainarahoitusta. Vaihtoehtoja on arvioitu toiminnallisuuden, elinkaaritalouden ja riskienhallinnan näkökulmista.

2.1 Nykyisen tekonurmen ylläpito ja korjaaminen

Nykyistä tekonurmea on viime vuosina ylläpidetty säännöllisillä huoltotoimenpiteillä, kuten syväpuhdistuksilla ja paikallisilla paikkakorjauksilla. Näiden toimenpiteiden avulla kentän käyttöä on voitu jatkaa toistaiseksi vaadittavalla tasolla, mutta kyseessä ovat luonteeltaan väliaikaiset ratkaisut, jotka eivät poista alustan rakenteellista kulumista ja teknisten ominaisuuksien heikkenemistä.

Korjaus- ja ylläpitovaihtoehto voi toimia lyhyellä aikavälillä siirtymäratkaisuna erityisesti siinä tilanteessa, että tekonurmen uusiminen etenee investointina ja hankkeelle joudutaan varaamaan määräraha talousarvioon. Tällöin nykyistä kenttää on tarpeen ylläpitää käyttökelpoisena siihen saakka, kunnes varsinainen uusimishanke voidaan toteuttaa.

Ylläpitovaihtoehdon myönteisenä puolena voidaan pitää myös sitä, että tekonurmikenttien täyteaineratkaisut kehittyvät jatkuvasti. Lisäaika mahdollistaa markkinoilla kehittyvien ympäristöystävällisten ja toiminnallisesti parempien täyteaineratkaisujen seuraamisen, ja antaa kaupungille paremmat edellytykset arvioida, mikä täyteaineratkaisu soveltuu pitkällä aikavälillä parhaiten keskusurheilukentän vaatimaan käyttöön.

Korjausvaihtoehtoon liittyy kuitenkin merkittäviä rajoitteita. Kentän ylläpito edellyttää tehostettua seurantaa, nopeaa reagointia havaittuihin epäkohtiin sekä kasvavaa kunnossapitopanosta. Riski käyttökatkoihin, turvallisuushuomautuksiin ja odottamattomiin korjaustarpeisiin kasvaa, eikä ratkaisu tarjoa pitkän aikavälin ennakoitavuutta vaativan kilpailu- ja harjoituskäytön tarpeisiin. Tästä syystä vaihtoehtoa voidaan pitää enintään lyhytaikaisena ratkaisuna tai osana siirtymävaihetta kohti tekonurmen kokonaisvaltaista uusimista.

2.2 Tekonurmen uusiminen leasingrahoituksella

Leasing-mallissa tekonurmen uusiminen toteutetaan rahoitusleasingin kautta siten, että hankinnan kustannukset jaksottuvat useammalle vuodelle.

Leasing-rahoitus pienentää alkuvaiheen talousarviopainetta, sillä kustannukset jakautuvat usealle vuodelle, mutta kokonaiskustannukset ovat investointimallia suuremmat. Lisäksi rahoitussopimus luo pidempiaikaista taloudellista sitovuutta. Malli soveltuu tilanteeseen, jossa investointimäärärahaa ei ole tarkoituksenmukaista toteuttaa kerralla, mutta toiminnallinen vastuu halutaan säilyttää kaupungilla.

Kaupungille toimitetuissa vaihtoehtoisissa toteutusmalleissa myös GrIFK Fotboll rf. on esittänyt tekonurmen uusimisen toteuttamista leasing-rahoituksella. Seuran laatimassa luonnoksessa leasingjärjestelyn kestoksi on esitetty 96 kuukautta ja kuukausikustannukseksi 4 500 euroa. Tällöin leasingmaksujen kokonaismäärä olisi noin 432 000 euroa koko sopimuskauden aikana.



Esitettyyn malliin ei kuitenkaan sisälly tarkempaa tietoa leasingin perusteena olevasta tekonurmen hankintahinnasta, rahoituksen ehdoista tai mahdollisista muista kustannuksista, joten laskelmaa voidaan pitää ainoastaan suuntaa antavana. Lisäksi leasingjärjestely on osa laajempaa palvelusopimuskokonaisuutta eikä sitä ole esitetty erillisenä rahoitustarjouksena.

Luonnoksessa ei myöskään ole eritelty mahdollisia nykyisen tekonurmen siirtämiseen tai uusiokäyttöön liittyviä kustannuksia, vanhan tekonurmen asianmukaisesta kierrätyksestä tai hävittämisestä aiheutuvia kustannuksia eikä muita mahdollisia hankkeen oheiskustannuksia. Näin ollen leasingmallin todellisia kokonaiskustannuksia ei käytettävissä olevien tietojen perusteella voida arvioida pelkkien leasingmaksujen perusteella.

2.3 Tekonurmen uusiminen lainarahoituksella

Kauniaisten kaupunki on Nordean asiakas ja heiltä leasing-rahoitusta ei ollut mahdollista saada tekonurmihankkeelle. Rahoittaja on tarjonnut vaihtoehdoksi 425 000 euron vakuudetonta lainaa laina-ajalla 7 vuotta ja marginaalilla Euribor 6 kk + 0,50 %, järjestelypalkkio 1 000 euroa.

Jos lainarahoituksen kulut lasketaan heinäkuussa otetun 6 kk Euriborin (2,626 %) mukaan ja pankin marginaalia (0,50 %) käyttäen, kokonaiskorko olisi noin 3,126 %. Tasalyhenteinen laina 7 vuodelle 425 000 euron lainalla olisi kokonaisrahoituskuluiltaan (korot + järjestelypalkkio) n. 54 000 euroa. Tekonurmen kokonaiskustannus olisi noin 12,7 % hankintahintaa suurempi, mikäli Euribor pysyisi koko laina-ajan nykyisellä tasolla. Laskelma on suuntaa antava, sillä Euribor-koron taso muuttuu laina-aikana.

2.4 Tekonurmen uusiminen investointina

Investointimallissa kaupunki toteuttaa tekonurmen uusimisen omana hankintanaan ja vastaa kokonaisuudessaan kentän rakenteiden omistuksesta, ylläpidosta ja elinkaaren hallinnasta. Investointimalli mahdollistaa joustavat muutokset ja jatkokehittämisen sekä on kokonaiskustannuksiltaan edullisin vaihtoehto. Haittapuolena on merkittävä kertaluonteinen investointimeno.

Kulurakennelma

Hintatiedustelun mukaan kulut jakautuvat seuraavasti:

- uusi tekonurmi täyteaineineen 323 400 €
- vanhan tekonurmen jatkokäyttö eri kentillä 61 000 €
- vanhan kentän asianmukainen hävittäminen 40 600 € (koko kenttää ei pystytä jatkohyödyntämään)
- yhteensä 425 000 €

Kustannusarvio ei sisällä mahdollista tarvetta uusien tekonurmen alla olevia joustinlevyjä. Joustinlevyjen kunto ja mahdollinen uusiokäyttö voidaan arvioida luotettavasti vasta nykyisen tekonurmen purkamisen yhteydessä. Tavoitteena on hyödyntää olemassa olevia joustinlevyjä mahdollisimman laajasti. Asiantuntija-arvion mukaan nykyiset joustinlevyt ovat todennäköisesti pääosin käyttökelpoisia eikä niiden laajamittaiselle uusimiselle arvioida olevan tarvetta. Mikäli purkutöiden yhteydessä kuitenkin havaitaan yksittäisiä vaurioita tai käyttökelvottomia alueita, voidaan hankkeessa joutua uusimaan osa joustinlevyistä. Mahdollisten uusittavien joustinlevyjen määrä ja kustannus tarkentuvat vasta hankkeen toteutusvaiheessa.



Mikäli tekonurmen uusiminen toteutetaan investointina, edellyttää hankkeen käynnistäminen erillistä määrärahan varaamista. Tämän takia investointimallin mukainen toteutus olisi aikaisintaan mahdollista vuonna 2027.

3. Vaihtoehtojen vertailu ja johtopäätös

Tekonurmen nykyisen käyttöön jatkaminen korjaus- ja ylläpitotoimenpiteillä on mahdollista lyhyellä aikavälillä, mutta vaihtoehto ei poista kentän rakenteellisia puutteita eikä takaa pitkäjänteisesti turvallisia ja laadukkaita harjoittelu- ja kilpailuolosuhteita. Korjausvaihtoehdon kustannukset kasvavat kentän ikääntyessä, ja samalla käyttökatkosten sekä ennakoimattomien korjaustarpeiden riski lisääntyy. Lisäksi vaihtoehto kuormittaa liikuntapalveluiden käyttötaloutta vuosi vuodelta enemmän, koska kasvavat huolto-, kunnossapito- ja korjauskustannukset joudutaan kattamaan käyttötalousmäärärahoista ilman, että niillä saavutetaan pysyvää parannusta kentän rakenteelliseen kuntoon tai käyttöikään. Vaihtoehtoa voidaan pitää tarkoituksenmukaisena ainoastaan siirtymävaiheen ratkaisuna ennen varsinaista uusimista.

Leasing- ja lainarahoitusmallit tarjoavat mahdollisuuden jaksottaa kustannuksia useammalle vuodelle. Leasingmallin todellisia kokonaiskustannuksia ei kuitenkaan käytettävissä olevien tietojen perusteella voida luotettavasti arvioida, koska esitettyihin laskelmiin ei sisälly kaikkia hankkeeseen liittyviä kustannuksia eikä leasingjärjestelyä ole esitetty erillisenä rahoitustarjouksena vaan osana palvelukokonaisuutta. Jo pelkästään seuran esittämän leasingmallin mukainen uuden tekonurmen kustannus (432 000 euroa) ylittää kaupungin investointivaihtoehdon kokonaiskustannuksen (425 000 euroa), vaikka investointivaihtoehto sisältää myös uusiokäyttöön ja hävittämiseen liittyvät toimenpiteet. Kaupungille tarjotun lainarahoituksen perusteella rahoituskustannukset olisivat nykyisellä korkotasolla arviolta noin 54 000 euroa, jolloin hankkeen kokonaiskustannus nousisi noin 479 000 euroon. Näin ollen myös lainarahoitus kasvattaa hankkeen kokonaiskustannuksia verrattuna kaupungin omaan investointiin.

Kokonaisarvioinnin perusteella tekonurmen uusiminen kaupungin omana investointina on tarkastelluista vaihtoehdoista kokonaistaloudellisesti edullisin ratkaisu. Vaikka investointi edellyttää määrärahan varaamista, välttää siinä leasing- ja lainarahoituksesta aiheutuvilta lisäkustannuksilta. Investointimalli muodostaa kaupungille edullisimman kokonaisratkaisun.