



Hakametsä Sport Campus

Konsepti
2025



Sisältö

1. Hankkeen ja konseptin tausta	2
1.1. Konseptin tavoitteet ja keskeiset periaatteet	2
1.1.1. Konseptin sisällölliset vaateet kilpailuohjelmassa:	3
1.2. Asemakaava	4
1.3. Hankekumppanien roolit ja tehdyt sopimukset	6
1.4. Asiakaslupaus ja lisäarvo	6
1.4.1 Alue- ja yhteiskuntataloudellisten vaikutusten arvio	7
2. Toiminnallinen konsepti	8
2.1. Vastuullisuus ja kestävyys	8
2.2. Konseptin sisältö osa-alueittain	8
2.2.1. Liikunta ja hyvinvointi	8
2.2.2. Huippu-urheilu ja urheilu	9
2.2.3. Koulutus	9
2.2.4. Tutkimus, tuotekehitys ja innovaatiot	9
2.2.5. Asuminen, majoitus ja pysäköinti	9
2.2.6. Palvelut ja tapahtumat	10
2.3. Tilat ja ulkoalueet	11
2.4. Operointi	16
3. Taloudellinen konsepti	17
3.1. Hanketalouden perusteet	17
3.2. Tulojen jakautuminen	18
3.3. Pysäköinti	19
3.4. Skenaariovertailu ja vaihtoehdot	19
4. Juridinen tarkastelu	20
5. Riskitarkastelu	20
6. Aikataulu	21
7. Liitteet	22



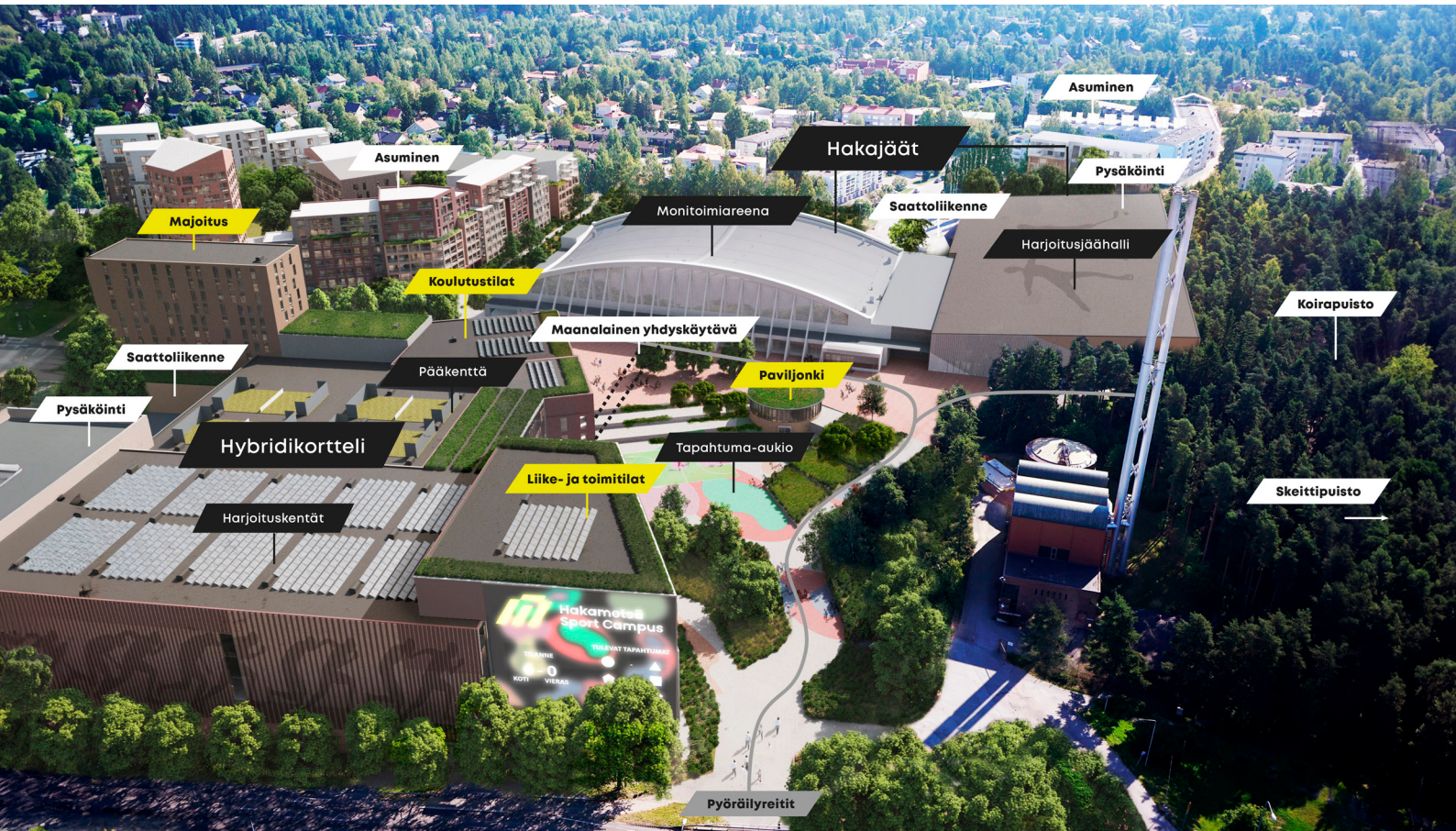
1. Hankkeen ja konseptin tausta

1.1. Konseptin tavoitteet ja keskeiset periaatteet

Hakametsä Sport Campus -alueen kehittämiseksi esitetyt tavoitteet hyväksyttiin Tampereen kaupunginhallituksen päätöksellä 16.9.2019 §389, Hakametsä Sport Campus -alueen kehittäminen. Päätöksen mukaisesti tavoitteena on luoda urheilutoimijat yhteen kokoava kansainvälisen tason keskus, johon tavoitellaan parhaita mahdollisia olosuhteita ja tiloja urheilulle ja liikunnalle, niihin liittyville palveluille, koulutukselle ja liiketoiminnalle. Alue lisää kaupungin veto- ja pitovoimaa ja luo uusia työpaikkoja.

Hakametsän alueen kehitystä on edistetty edellä mainitun kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti. Tampereen kaupunki järjesti Hakametsä Sport Campus -alueen konsepti- ja toteutuskilpailun 6/2020–2/2021. Kilpailun voittajaksi valittiin Peabin ja YH Kotien kilpailuehdotus, jonka pohjalta alueen ja voitaneen konseptin kehittämistä jatkettiin yhteistyössä Tampereen kaupungin, Peabin ja YH Kotien kanssa.

Konseptin kehittamisestä ja sen kustannuksista on vastannut Tampereen Kaupungin, YH Kotien ja Peabin yhteisesti omistama Hakametsän Kehitys Oy, jota omistajat ovat pääomittaneet vuosien 2021–2025 välillä.



Kuva 1. Alueen toiminnot

1.1.1. Konseptin sisällölliset vaatteet kilpailuohjelmassa:

Kilpailijan tulee esittää taloudellisesti toimiva kokonaiskonseptiesitys Hakametsän alueen kehittämisestä Hakametsä Sport Campus -teeman mukaisesti. Konseptin tulee sisältää taloudellinen toimintamalli alueesta, millä edellytyksillä alue rakentuu ja millä edellytyksillä alue on toimintakykyinen talouden näkökulmasta. Konseptissa tulee esittää kokonaisratkaisu alueelle, sisältäen toiminnot ja tilatarpeet. Konseptissa on ratkaistava kaupungin liikuntaverkko-vaatimukset ja otettava huomioon kaavoitukselliset reunaehdot. Kaupungin liikuntatilojen lisäksi alueelle tulee olla osoitettuna monipuolisia liikuntaa ja urheilua tukevia yleisiä alueita ja toimintoja. Muut tilat voivat olla esimerkiksi kaupallisia liikuntatiloja, toimitiloja ja liiketiloja. Konseptin on oltava toteuttamiskelpoinen.

Konsepti kertoo mikä on Hakametsä Sport Campuksen asiakaslupaus ja mitä se tarjoaa asiakkailleen ja miten Hakametsä Sport Campus palvelee eri kohderyhmiä. Konseptissa tulee myös kuvata miten Hakametsä Sport Campus osaltaan lisää Tampereen vetovoimaa.

Kilpailun voittaja esittää kilpailutyön mukana koko aluetta koskevan master-aikataulun, jossa liikunta- ja urheilutoiminnot sekä asuinrakentaminen on vaiheistettu kokonaiskonseptin edun mukaisesti kuitenkin siten että liikunta- ja urheilutoiminnot rakentuvat ennen asumista.

Hakametsä Sport Campus -hanketta ja koko hankealuetta on kehitetty kokonaisuutena, jossa alueen osat muodostavat toiminnallisesti ja taloudellisesti toisiinsa kytkeytyvän kokonaisuuden. **Tässä asiakirjassa esitetty konsepti on kokonaisuus, jonka yksittäisiä osia ei voida poistaa tai muuttaa ilman, että se vaikuttaa muiden osakokonaisuuksien toimivuuteen ja kannattavuuteen.**

Tässä asiakirjassa esitetty kokonaiskonsepti sekä siihen perustuva hanketaloudellinen laskelma täyttävät kaikki hankkeelle asetetut sisällölliset, laadulliset, toiminnalliset ja taloudelliset tavoitteet kilpailuohjelman ja voimassa olevien sopimusten mukaisesti.

Alueelle haetaan yksityinen tai pääosin yksityinen omistaja, jonka alaisuudessa alueoperaattori hoitaa Hakametsä Sport Campuksen operatiivista toimintaa. Alueoperaattori valitaan neuvottelumenettelyllä. Operaattori toimii omistajan alaisuudessa yhdessä alueen kumppani- ja toimijaverkon kanssa. Operaattorin tehtävänä on hoitaa ja järjestää kokonaisvaltaisesti alueen ylläpito ja toimintojen koordinointi. Alueoperaattorilla on operointivastuu Hybridikorttelista, Hakajäät-kokonaisuudesta sekä alueella sijaitsevista kaupunki- ja tapahtuma-aukioista sekä toiminnallisista alueista. Operaattorin tehtäväkuvaus on avattu tarkemmin kohdassa 2.4.

Konsepti- ja toteutuskilpailun kilpailuohjelma on liitteenä, Liite 1.

1.2. Asemakaava

Alueelle on laadittu vuosina 2019–2024 alueen kehittämisen mahdollistava asemakaavan muutos. Asemakaavamuutoksessa on huomioitu konseptikehityksessä sekä asemakaavaprosessin aikana syntyneet lukuisat tarpeet ja reunaehdot. Asemakaavassa on määritetty kortteleiden laajuudet, käyttötarkoitukset sekä muut rakentamiseen liittyvät vaateet normaalin asemakaavasisällön mukaisesti. Alueen yleisten alueiden, puistojen, liikenneverkon ym. ratkaisut on esitetty asemakaavassa ja ne on integroitu tukemaan hankealueen ydintoimintoja.

Asemakaava on hyväksytty Tampereen kaupunginvaltuustossa 16.12.2024. Asemakaava ei ole vielä lainvoimainen (5/2025) kahden kaavaan kohdistuneen valituksen vuoksi. Hallinto-oikeuden päätös kaavavalituksista tehdään vuoden 2025 aikana.

Linkki asemakaavan aineistoon on liitteenä, Liite 2.



Kuva 2. Ote hankealueen asemakaavakartasta.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Tampere	Täyttämispvm	17.1.2025
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos nro 8792, Kissanmaa, Kaleva, Uusikylä		
Hyväksymispvm	16.12.2024	Ehdotuspvm	7.11.2023
Hyväksyjä	V - kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	26.9.2019
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	837-8792
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	15,7569	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	15,7569

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	15,7569	100,00	132287	0,84	0,0000	92122
A yhteensä	1,9504	12,4	49985	2,56	1,9504	49985
P yhteensä						
Y yhteensä	2,4644	15,6	28250	1,15	-3,9461	-10215
C yhteensä	1,7926	11,4	51900	2,90	1,7926	51900
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	2,7330	17,3			-4,3478	
R yhteensä						
L yhteensä	2,5449	16,2	230	0,01	0,9187	230
E yhteensä	4,2716	27,1	1922	0,04	3,6322	222
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,6437	4,09	0	0,6437	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Kuva 3. Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto.

1.3 Hankekumppanien roolit ja tehdyt sopimukset

Sopimus	Hyväksytty/ Tampereen kaupunki
Aiesopimus	Kh 10.5.2021 §196
Yhteistyösopimus	Kh 23.2.2022 §229
Yhteistyösopimuksen muutos	Kh 2.12.2024 §469

Aiesopimus

Kaupungin, Peab Oy:n ja YH Kodit Oy:n välillä allekirjoitettiin 18.6.2021 kaupunginhallituksen 10.5.2021 §196 hyväksymä aiesopimus, joka tähtäsi Hakametsän Sport Campus alueen yhteistyösopimuksen solmimiseen. Yhteistyösopimuksen jälkeen, kaavaluonnoksen tai -ehdotuksen oltua julkisesti nähtävillä, solmitaan toteutussopimus, jolla sovitaan hankkeen toteuttamisesta.

Yhteistyösopimus

Kaupungin, Peab Oy:n ja YH Kodit Oy:n välinen yhteistyösopimus hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 23.2.2022 §229 Hakametsä Sport Campus hankkeen yhteistyösopimus.

Yhteistyösopimuksella osapuolet kehittävät aluetta yhdessä. Ennen kaavaluonnoksen tai -ehdotuksen nähtäville asettamista kaupunki ei voi tehdä sitovia sopimuksia kaavan toteuttamiseen liittyvistä kysymyksistä. Yhteistyösopimuksella sovitaan ainoastaan kaavoitukseen ja kehittämiseen liittyvien kustannusten jakamisesta, periaatteista koskien tulevaa rakennusoikeuden luovutusta sekä muuta maankäyttöä. Tarkemmin asiasta sovitaan kaavaluonnoksen tai -ehdotuksen oltua julkisesti nähtävillä. Neuvottelujen pohjalta on laadittu kaupungin, Peab Oy:n ja YH Kodit Oy:n välinen allekirjoitettu ehdollinen yhteistyösopimus.

Yhteistyösopimuksen muutos

Kaupungin, Peab Oy:n ja YH Kodit Oy:n välinen yhteistyösopimuksen muutos hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 2.12.2024 (§469 Hakametsä Sport Campus hankkeen yhteistyösopimuksen muutos).

Yhteistyösopimuksen muutoksella hankkeen etenemisjärjestys muutetaan siten, että toteutussopimus laaditaan ja allekirjoitetaan sen jälkeen, kun asema-kaavamuutos nro 8792 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa. Etenemisjärjestyksen muutoksen vuoksi on ollut tarpeen sopia yhteistyösopimuksen voimassaolosta sekä toteutussopimuksen tekemisen määrajasta. Muilta osin yhteistyösopimuksen ehdot säilyvät ennallaan.

1.4. Asiakaslupaus ja lisäarvo

Hakametsä Sport Campuksen asiakaslupaus on tiivistetty seuraavasti:

”Hakametsä Sport Campus on uusi, uniikki ja kaikille avoin urheilun, liikunnan ja asumisen kokonaisuus keskeisellä sijainnilla Tampereella, Suomen vetovoimaisimmassa ja nopeimmin kasvavassa kaupungissa”

Hakametsä Sport Campuksen modernit ja muuntojoustavat tilat muodostavat kaikista suunnista saatavuttavan, eheän kokonaisuuden, jossa uudenlainen tilojen yhteiskäyttö ja erilaisten toimintojen sijoittuminen tuovat merkittäviä etuja. Yhdellä kampusalueella yhdistyy liikunta ja urheilu sekä koulutus ja asuminen, mikä mahdollistaa lukiokoulutuksen ja urheilijan polun yhdistämisen sekä nuorten kykyjen saavuttamisen. Liikunta-alan koulutuksen yhdistäminen kokonaisuuteen tukee koulutuksen ekosysteemin kehittymistä alueelle. Leiriytymisen ja muun väliaikaisen majoituskäytön mahdollisuudet lisäävät alueen vetovoimaa.

Monikäyttöiset urheilutilat palvelevat myös tapahtumateollisuuden, kongressi- ja seminaaritoimijoiden sekä elämystalouden tarpeita, mikä luo uusia liiketoimintamahdollisuuksia. Useiden toimijoiden sijoittuminen alueelle tukee ekosysteemimäistä toimintaa, joka vahvistaa monialaista innovaatiotoimintaa ja mahdollistaa osaamisen sekä resurssien yhdistämisen. Tämä puolestaan edistää uusien innovaatioiden ja liiketoiminnan syntymistä.

Kokonaisuuden operoinnista vastaa yksityinen toimija keskitetysti. Keskitetty operointi on kustannustehokas ja varmistaa tehokkaan yhteiskäytön avulla tilojen korkean käyttöasteen.



1.4.1 Alue- ja yhteiskuntataloudellisten vaikutusten arvio

Hakametsä Sport Campuksen liiketoimintakonseptista on laadittu yhteiskuntataloudellisten vaikutusten arviointi, Liite 3.

Raportissa todetaan Hakametsä Sport Campus -hankkeella olevan merkittävät positiiviset taloudelliset sekä työllisyysvaikutukset Tampereen kaupungille sekä kaupunkiseudulle. Lisäksi mainitaan mm. Tampereen kaupungin imagollinen hyötyminen hankkeesta.

- Hakametsä Sport Campus lisää asukkaita, opiskelijoita ja työntekijöitä reilulla 2 500 hengellä. Nettovaikutus Tampereelle arvioidaan olevan 1 790 henkilöä, joista työllisiä 1 500 henkilöä. - Heidän kauttaan ostovoima lisääntyy 65 miljoonalla eurolla. Ostovoiman lisäys työllistää 580 henkilötyövuoden verran. - Tampereen työllisyysvaikutus kokonaisuudessaan 2 080 henkilötyövuotta ja kunnallisveron tuotto kasvaa 6,7 miljoonaa euroa.					
		Henkilöä	...joista uusi vaikutus Tampereelle	Kunnallisveron tuotto (milj. €)*	Ostovoiman lisäys Tampereelle (milj. €)*
Hakametsä Sport Campus	Asukkaita*	1 425	1070	3,4	35,2
	Majoittuneita*	200	200	0,0	1,6
	Työpaikkoja*	400	320	1,0	10,5
	Opiskelijoita*	500	200	0,1	1,6
Tampere	Tapahtumat, työpaikkoja	140	110	0,3	16,0
	Yhteensä	2 525	1 790	4,9	65
Tampere	Ostovoiman kasvun kokonaistyyllisyysvaikutus (HTV)				580
	Kunnallisveron tuotto kokonaisuudessaan (milj. €)				6,7
*paikkatulo 47 000 € vuodessa; opiskelijatulo 10 000 €; kerrannaisvaikutus 1,6; kunnallisveroprosentti 7,6 %, efektiivinen veroaste 5,7 %					

- Campukselle tulee asuntoja (950 kpl) 1 425 asukkaalle. Arvion mukaan Tampereen asukasluvun nettolisäys on 1 070 henkilöä. Työllisten määrän arvioidaan kasvavan asukasluvun kasvun nettolisäyksen verran
- Pysyviä työpaikkoja kerrannaisvaikutuksineen tulee 400, joista 80 prosenttia eli 320 tamperelaisille.
- Tapahtumat tuovat Tampereen hotelleille ja muille palveluille sekä kaupalle 140 henkilötyövuotta, joista 110 henkilötyövuotta tamperelaisille.
- Työllisyys kasvaa pysyvästi 1 500 henkilötyövuodella ja ostovoiman kasvun seurauksena 580 henkilötyövuotta eli kaikkiaan yhteensä 2 080 henkilötyövuotta.

2.1.2025

12

Kuva 4. Ote yhteiskuntataloudellisten vaikutusten arviosta

	Rakennuskustannukset, (milj. €, alv 0 %)	Maapohjan** arvo, oletus 75 % käyvästä arvosta (milj. €, alv 0 %)	Kiinteistövero-prosentti	Laskelma kiinteistöveron määrästä (milj. €, alv 0 %)
Asuntokorttelit	190	23	0,65	1,0
Hybridikortteli	118	31	1,25	1,4
Hakajäät	80	15	1,25	0,9
Kaikki yhteensä	388			3,3
Oletus: rakennuskustannuksista 70 % vaikuttaa rakennusten verotusarvoon.				
** Oletus maapohjan arvosta: 800 euroa rakennusneliö)				

- Rakennuskustannuksiin, arvioituihin rakennusten pinta-aloihin ja maapohjan arvoon perustuvan kiinteistöverolaskelman mukaan kiinteistöveron tuotto olisi Tampereelle 3,3 miljoonaa euroa vuodessa.

Kuva 5. Ote yhteiskuntataloudellisten vaikutusten arviosta



2. Toiminnallinen konsepti

2.1. Vastuullisuus ja kestävyys

Vastuullisuus ja kestävyys ovat Hakametsä Sport Campuksen keskeisiä lähtökohtia. Hankkeen vastuullisuus- ja kestävyystavoitteet, toimenpiteet ja mittarit on kuvattu vastuullisuussuunnitelmassa (liite 4), joka osaltaan ohjaa hankkeen suunnittelua ja toimintaa. Suunnitelma on muodostettu vuosille 2023–2026, ja sitä päivitetään hankkeen edetessä.

Vastuullisuustavoitteet ja -toimenpiteet keskittyvät liikunnan ja urheilun yhdenvertaisuuteen, energiatehokkuuteen, kestäviin liikkumismuotoihin ja tilojen monikäyttöisyyteen. Työ keskittyy edistämään sosiaalista vastuullisuutta urheilussa ja liikunnassa.

2.2. Konseptin sisältö osa-alueittain

Hakametsä Sport Campuksen toiminnallinen konsepti koostuu seuraavista osa-alueista:

2.2. 1. Liikunta ja hyvinvointi

Alueelle on suunniteltu edellytykset sekä oma-toimiselle että järjestetyille liikunta- ja urheilutoiminnalle, joiden tavoitteena on edistää terveyttä ja hyvinvointia. Liikuntakokonaisuus koostuu eri seura- ja yhdistystoimijoista, yksityisistä palveluntuottajista sekä Tampereen kaupungin liikuntapalvelun palveluista. Alue toimii julkisen, yksityisen ja kolmannen sektorin liikuntatoimijoiden ekosysteeminä, jonka suunnittelussa on huomioitu eri ikä- ja käyttäjäryhmät. Hakametsä Sport Campuksen tarjoamat liikunnan ja urheilun palvelut eri käyttäjäryhmittäin on liitteenä, liite 5.

Vastuullisuussuunnitelman kuusi pääteemaa ja -tavoitetta ovat:

1. Kestävän liikenteen ja liikkumisen kampus
 - Kestävien kulkumuotojen kannustimet ja olosuhteet
 - Esteettömyys
2. Kestävää energiaa
 - Kestävät energiaratkaisut ja käytön optimointi
3. Urheilu kuuluu kaikille
 - Reilu, tasa-arvoinen ja turvallinen urheilu- ja toimintakulttuuri
 - Kaksoisuran mahdollistaminen ja urheilijan arki
4. Ilmastonmuutoksen hillintä ja sopeutuminen sekä luonnon monimuotoisuus ovat rakentamisen perustana
 - Hiilijalanjäljen hallinta
 - Tilojen muuntojoustavuus ja korkea käyttöaste
 - Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen
 - Jakamis- ja kiertotalous
5. Yhdessä olemme enemmän
 - Osallistaminen
 - Syrjimättömyys, yhdenvertaisuus, tasa-arvo
 - Kestävät hankinnat
6. Edistysellinen liiketoiminta- ja TKI-ympäristö
 - Elinvoima ja kilpailukyky
 - Taloudellinen kannattavuus ja liiketoimintamahdollisuudet

Tampereen kaupungin vuokraamat liikunnan ja urheilun tilat ovat osa Tampereen kaupungin liikunnan palveluverkkosuunnitelmaa. Tilat tulevat osaltaan vastaamaan kaupungin liikuntatilojen kasvavaan tarpeeseen. Tilojen pääasiallisia käyttäjiä ovat eri urheilu- ja liikuntaseurojen jäsenet, Tampereen liikuntapalvelut, lukio sekä lähialueen koulut ja päiväkodit. Tilojen vaatimukset määritellään vuoden 2025 aikana valmistuvassa Tampereen kaupungin tarveselvityksessä.

Yksityiset liikunta- ja hyvinvointipalvelut on kuvattu kohdassa palvelut ja tapahtumat.

2.2.2. Huippu-urheilu ja urheilu

Tampere on yksi kuudesta Suomen Olympiakomitean nimeämästä valtakunnallisesta huippu-urheilun valmennuskeskuksesta, jonka toiminnallinen ydin muodostuu Hakametsään. Seurat, lajiliitot, Tampereen urheiluakatemia, Varalan valmennuskeskus sekä yksityiset palvelut muodostavat alueelle valtakunnallisesti merkittävän huippu-urheilun keskittymän. Tampereen urheiluakatemia hoitaa Suomen Olympiakomitean paikallistehtävää ja toimii urheilun tukiverkostona ja valmennustoiminnan alustana. Urheiluakatemian toiminta kerää yhteen kilpa- ja huippu-urheiluun tähtäävät nuoret seura- ja lajirajat ylittäen yli 60 eri lajista. Akatemian yhtenä merkittävimpänä roolina on tukea urheilijoita kaksoisuralla sekä tarjota palveluista fyysisessä, psyykkisessä ja ravitsemusvalmennuksessa. Esimerkiksi koripallon ja lentopallon lajiliitot ovat suunnitelleet siirtävänsä toimintaansa tai sen osia alueelle. Näiden lajiliittojen tuoma maajoukkutoiminta luo alueelle lisää tavoitteellista urheilutoimintaa, joka tähtää kansalliseen ja kansainväliseen menestykseen.

Lajiolosuhteet on suunniteltu valittujen lajien vaatimusten ja tarpeiden mukaisesti yhdessä Tampereen kaupungin liikuntapalveluiden sekä seurojen ja lajiliittojen olosuhdeasiantuntijoiden kanssa. Hybridikorttelin pääareenan olosuhteet vastaavat FIBA:n Level 1 sääntömääräyksiä (liite 6). Harjoituskentät vastaavat alueelle sijoittuvien lajien olosuhdevaatimuksia lajiliittojen sääntömääräyksiä mukaisesti, mukaan lukien oheisharjoittelutilat. Katsomokapasiteetit täyttävät kilpailuohjelmassa asetetut lajikohtaiset vaatimukset.

Hakametsän jäähalli ja harjoitushalli on suunniteltu yhdessä jääurheilun olosuhdeasiantuntijoiden, lajiliittojen, seurojen ja Tampereen kaupungin liikuntapalveluiden kanssa. Hakametsän jäähalli ja harjoitushallit vastaavat Suomen jääkiekkoliiton ja Suomen taitoluisteluliiton sääntömääräyksiä kansallisen tasoon asti, liitteenä (liite 7).

Lajien tarkemmat tarvekuvaukset kuvattu kohdassa Tapahtumat (taulukot).

2.2.3. Koulutus

Hakametsä Sport Campuksen koulutuskokonaisuus tukee koulutuksen ja urheilun yhdistämistä ja urheili-

joiden kaksoisuraa, keskittäen tarvittavat toiminnot ja palvelut Hakametsän alueelle.

Alueelle on suunniteltu urheilijoille suunnattu, hallinnollisesti Sammon keskuslukion alainen lukioyksikkö 550 opiskelijalle. Lukio hyödyntää tuntipohjaisesti kampuksen liikunta- ja ruokailutiloja, mikä edistää lukiokoulutuksen kustannus- ja tilatehokkuutta. Lukion tilaratkaisut ja -vaatimukset määritellään vuoden 2025 aikana valmistuvassa tarveselvityksessä.

Kampukselle suunnitellaan tiloja ja mahdollisuuksia myös eri koulutusasteiden ja -toimijoiden yhteistyölle, tutkimukselle ja kehitykselle sekä erilaisille koulutuspoluille, työharjoitteluille ja työssäoppimiselle. Hakametsä Sport Campus toimii Tampereen liikunta-alan koulutusekosysteemin keskuksena. Koulutussuunnitelma tarkentuu vuoden 2025 aikana.

Hakametsä Sport Campus toimii käyttäjälähtöisenä innovaatiokeskuksena, jossa koko kampus ja sen käyttäjät hyödyntävät kampuksen teknologiaa ja osallistuvat aktiivisesti koulutuksen ja tutkimuksen kehittämiseen. Tämä mahdollistaa käytännönläheisen oppimisen ja uusien ratkaisujen kehittämisen yhdessä asiantuntijoiden, loppukäyttäjien ja eri toimijoiden kanssa.

Koulutuskokonaisuuden suunnittelussa on otettu huomioon tilojen joustava ja tehokas käyttö, digitalisaation ja tekoälyn mahdollisuudet sekä koulutuksen ja työelämän yhdistäminen.

2.2.4. Tutkimus, tuotekehitys ja innovaatiot

Hakametsä Sport Campuksen alueelle on suunniteltu moderni tuote- ja palvelukehitysympäristö, jossa on toimintaedellytykset eri alat ja toimijat yhdistävälle, kansainvälisen tason tutkimus-, kehitys- ja innovaatiokeskukselle. Alueella toimii julkisista ja yksityisistä toimijoista rakentuva urheilu-, liikunta-, terveys- ja hyvinvointialojen ekosysteemi. Alueelle on suunniteltu huipputason teknologiakokonaisuus, joka mahdollistaa mm. entistä tehokkaamman urheilusuoritusten seurannan ja valmentamisen, tapahtumien digitalisoinnin ja olosuhteiden ylläpidon automatisoinnin.

TKI-toiminnan tarpeet selvitetään EAKR-rahoitteisessa Tomorrow's Sports and Health Campus -hankkeessa. Selvitys kattaa myös olosuhdemäärittelyt sekä yritysten, seurojen ja muiden toimijoiden tarpeet. Hanke päättyy 31.12.2026.

Hakametsä Sport Campus on osa Tampereen Metaverse 2040 -kokonaisuutta.

2.2.5. Asuminen, majoitus ja pysäköinti

Asemakaavassa hankealueelle on osoitettu yhteensä 49 985 kem² asumista, josta n. 30 % toteutetaan valtion tukemana asuntotuotantona. Alueelle toteutetaan monimuotoista asumista paitsi asemakaavan linjausten, myös kaupungin strategisten tavoitteiden, käyttäjäryhmien moninaisten tarpeiden ja alueen vetovoiman vahvistamisen vuoksi.

Majoitusyksikkö sijoittuu Hybridikortteliin ja sen laajuus on noin 7 800 kem². Yksikkö on suunniteltu toteutettavaksi joko osittain hotellityyppisenä, osittain asuntolatyypyppisenä, osittain opiskelija-asuntolina tai näiden yhdistelmänä. Lopullinen majoituskonsepti kehitetään markkinaehtoisesti yhteistyössä majoitus- ja alueoperaattorin kanssa.

Autojen pysäköinti alueella sijoitetaan kolmeen pysäköintihalliin. Kaksi niistä on urheilurakennusten yhteydessä (Hybridikortteli ja Hakajäät) ja yksi pohjoisen asuntokorttelin pihakannen alla. Alueen pysäköintitalot ovat yhteiskäyttöisiä alueella asioiville ja alueen toimijoille. Tarkempi kuvaus pysäköinnistä liitteenä, Liite 8.

2.2.6. Palvelut ja tapahtumat

Konseptin mukaisesti alueelle sijoittuu useita yksityisiä palveluita ja palveluntarjoajia sekä monentyyppistä tapahtumatoimintaa.

Tapahtumat:

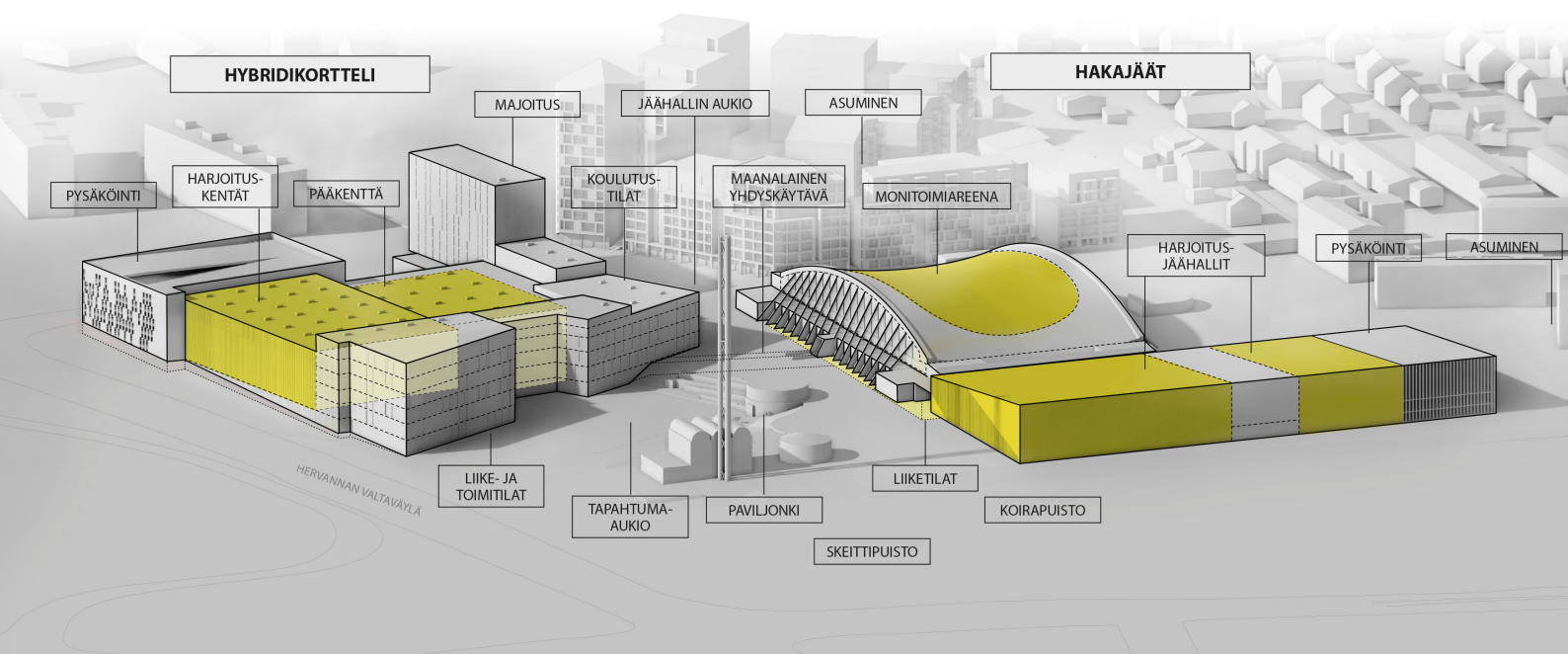
Tapahtumien, tapahtumatuotannon ja elämystalouden rooli ja vaikutus kokonaisuudelle sekä erityisesti hanketaloudelle on merkittävä. Konsepti on kehitetty mahdollistamaan tehokas, muuntautumiskykyinen ja tarpeeseen vastaava tapahtumapaikka. Erityisesti tapahtumakäyttöön suunnitellut tilat ovat Hybridikorttelin pääkenttä ja Hakajäiden monitoimiareena. Molemmat tilat on kehitetty ja suunniteltu vastaamaan moniin eri tarpeisiin ja tarjoavat erilaisia ominaisuuksia. Suunnittelussa on otettu huomioon monikäyttöisyys sekä eri käyttäjäryhmien tarpeet ja vaatimukset tiloille.

Hybridikorttelin pääkenttä on suunniteltu pääosin urheilutapahtumia varten ja se täyttää valittujen sisäpallolajien olosuhdevaatimukset. Samassa tilassa voidaan myös järjestää monia muita tapahtumia. Arkikäytössä sisäpallotilun pääareena toimii kahtena tai useampana harjoituskenttänä (lajista riippuen).

Hakametsän vanha jäähalli modernisoidaan monitoimiareenaksi, jossa on 3 000–6 000 katsomopaikkaa. Tila mahdollistaa monipuolisen tapahtumatoiminnan. Järjestettäviä tapahtumia voi olla esimerkiksi urheilutapahtumat (jäähurheilu ja muut lajit), koulujen tapahtumat, yritystapahtumat, konsertit ja kulttuuri-tapahtumat, gaalat ja seminaarit tai messut. Arkikäytössä monitoimiareena toimii jäähurheilun harjoituskenttänä. Suunnitelma mahdollistaa erittäin nopean muuntumisen arkikäytöstä tapahtumakäyttöön sekä tapahtumatyypistä toiseen.

Edellä mainittujen pääkentän ja monitoimiareenan lisäksi alueelle sijoittuu lisäksi neljä täysimittaista sisäpallotilun urheilukenttää sekä kolme jääkaukaloa, joita kaikkia tullaan käyttämään junioriurheilun tapahtumiin sekä turnauksiin. Yhdellä harjoitusjäällä ja yhdellä harjoituskentällä on suurempi, n. 400 katsojan katsomo. Muilla kentillä on pienemmät parvikatsomot tai reunakatsomot.

Hybridikorttelin ja Hakajäiden väliin jäävä kaupunkiaukio on suunniteltu erilaisten urheilu- ja muiden tapahtumien järjestämispaikaksi. Aukiota reunustaa katsomona toimiva istumaportaikko ja aukion länsireunaan on mahdollista sijoittaa esiintymislava.



Kuva 6. Tilat ja ulkoalueet

Palvelut:

Alueen yksityisten palveluiden tarjonta on laajaa ja koostuu mm. seuraavista toiminnoista:

- Urheilu-, liikunta-, hyvinvointi- ja elämyspalvelut
- Ravintola- ja cateringpalvelut
- Terveystieteiden palvelut
- Tapahtumateollisuus
- Majoitus
- Pysäköinti
- Muut palvelut, esim. kioskit, myymälät ym.

Konseptikehitysvaiheessa on varmistettu toimijoiden kanssa, että tilat ovat tarkoituksenmukaisia ja palvelevat edellä mainittuja toimintoja.

Tilojen ja toimintojen suunnittelussa on keskitytty yhteiskäyttöisten tilaratkaisujen periaatteisiin, eli samalla tilalla voi olla useita eri käyttäjäryhmiä eri aikoina. Tämä mahdollistaa tehokkaan tilojen käytön, maltilliset tilakustannukset ja korkean käyttöasteen.

2.3. Tilat ja ulkoalueet

Hakametsä Sport Campuksen sisäliikuntatilat ovat kahdessa rakennuksessa (Hybridikortteli ja Hakajäät), jotka muodostavat toiminnallisesti yhtenäisen kokonaisuuden. Konseptikehityksessä painopiste on ollut urheilu-, liikunta- ja tapahtumatilojen suunnittelussa sekä kannattavan kiinteistöliiketoiminnan mahdollistamisessa.

Aluetta on kehitetty yhtenä kokonaisuutena ja alueen kokonaiskonseptiin kuuluu myös hankealueen pohjoisosaan sekä Uudenkylän kadun varteen sijoittuvat asuinkorttelit.

Suunnitelmat ja laajuudet tarkentuvat hankesuunnittelun ja rakennuslupasuunnittelun yhteydessä. Arkikitehdin tilaluettelo sekä sitä vastaavat pohjakaaviot ovat liitteenä, Liite 9.

Hybridikortteli

Hybridikorttelissa sijaitsee sekä julkisia Tampereen kaupungin käyttöön tulevia vuokratiloja (liikuntapalvelut, lukiokoulutus) että yksityisten palveluntarjoajien vuokravastuulle tulevia tiloja.

Aulat, tekniset tilat, väestönsuojat, porrashuoneet ym. tilat ovat pääosin yhteiskäyttöisiä.

Hybridikorttelin laajuus asemakaavassa on 51 900 kem². Alla olevassa kuvassa on esitetty hybridikorttelin jakautuminen eri osiin:

Lukion tilat:

Lukion tilat on suunniteltu yhteistyössä lukiokoulutuksen kanssa Hybridikortteliin. Tilaohjelman mukaan lukion tilantarve on n. 5000 kem². Tilat sijoittuvat kerroksiin 2–4. (kuvassa vihreällä).

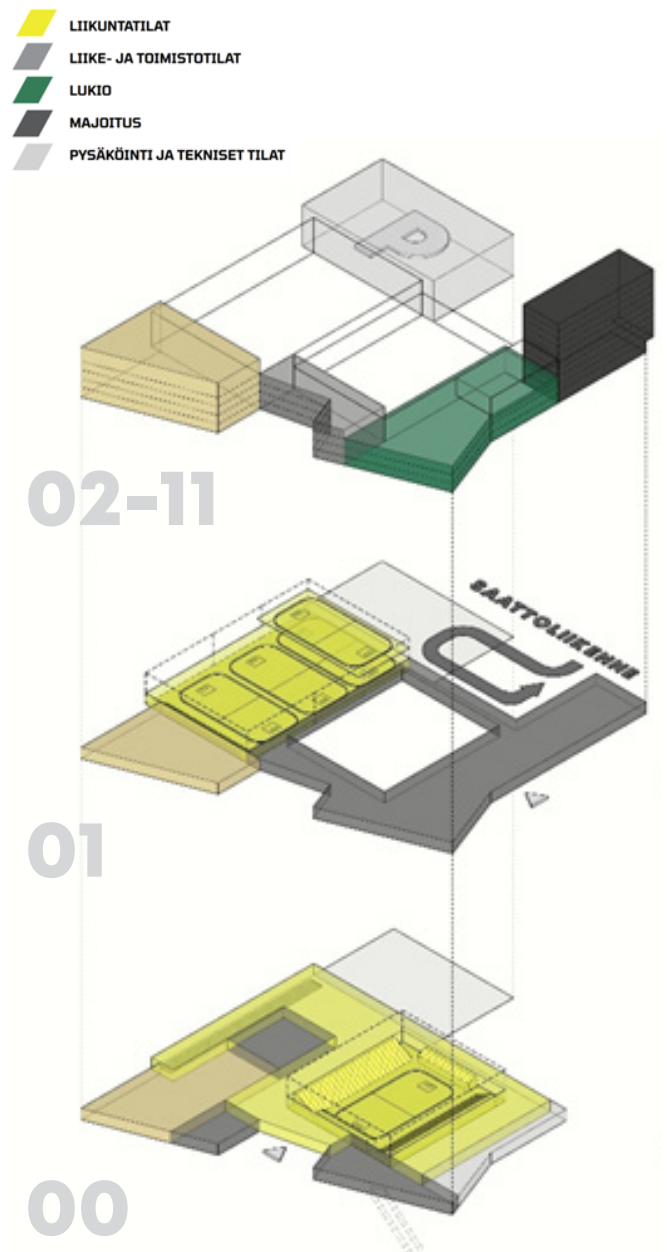
Lukiokoulutukselle on suunniteltu tehokkaat, toiminnalliset ja modernit tilat. Lukiokoulutuksen omien

tilojen lisäksi lukion on mahdollista käyttää alueen liikunta- ja urheilutiloja käyttöoikeussopimuksilla. Lukion ruokailu ostetaan palveluna alueen ravintola- ja cateringtoimijalta.

Kaupungin liikuntatilat hybridikorttelissa:

Kaupungin liikuntapalveluiden pääasialliselle vuokravastuulle tulevia tiloja ovat neljä harjoituskenttää, sisäpallotilun pääkenttä (arkena kaksi harjoituskenttää) sekä oheisharjoittelutilat ja pukuhuoneet. Näiden tilojen yhteen laskettu pinta-ala on n. 12 000 kem² (kuvassa keltaisella).

Kaupunki vuokraa tilat kiinteistönomistajalta markkinahinnoin ja jälleenvuokraa ne seuroille nykyisen mallin mukaisesti subventoiduin hinnoin. Näissä tiloissa on myös yksityisiä käyttäjiä, jotka vuokraavat tilat markkinahinnoin alueoperaattorilta. Etenkin pallotilun pääareenalla on myös yksityistä käyttöä.



Kuva 7. Hybridikorttelin tilat

Hybridikorttelin pääkenttä

Käyttö	Kenttä-laajuus	Kentän korkeus	Lattiamateriaali	Katsomo-kapasiteetti
Tapahtumakäyttö	1196 m ²	9–12,5	Lasi/puu	Max. 2500
Arkikäyttö	2550 m ²	9–12,5	Lasi/puu	Seisomakatsomo 100–300

Pääkentällä toimivat lajit ja niiden vaatimukset

Laji	Lajin vaatima kentän koko (m x m)	Lajin vaatima kentän korkeus (m)	Lajin vaatima lattiamateriaali	Pääkentän istu- makatsomo- ja (ravintolakapa- siteetit)	Kenttä täyttää vaatimukset tasolla (korkein taso)
Koripallo	15 x 28	9–12,5	Lasi, puu	2400 + (250)	Kansallinen pääsarjataso miehet ja naiset Naisten Euroliiga- pelit FIBA Euro CUP
Salibandy	20 x 40	6	synteettinen (siirtomatto)	1750 + (250)	Kansallinen pääsarjataso naiset ja miesten pelit 5. finaaliotteluun asti
Lentopallo	9 x 18	9–12,5	lasi, puu, synteettinen	2500 + (250)	Kaikki CEV kategorian 2 ottelut ***
Futsal	20 x 40	8	lasi, puu, synteettinen	1750 + (250)	Kaikki kansalliset ottelut miehet ja naiset Futsalin Naisten ja U21- kilpailut (pois lukien finaalit) Champions League miehet ja naiset (pois lukien finaalit) EM-karsinnat miehet ja naiset (pois lukien finaalit)
Cheer- leading	14 x 16	8	paksuhuopainen solumuovimatto (siirtomatto)	1660 + (250)	Kansallinen taso

*pääkenttä täyttää FIBAn Level 1 sääntömääräykset

** KN= kansallinen taso

*** CEV kategoria 2 cev-volleyball-competitions-regulations_2024-june_final.pdf, 51

Harjoitus- kenttä	Kentän korkeus (m)	Lattiamateriaali	Katsomo- kapasiteetti	Kenttä täyttää harjoittelu- vaatimukset lajeissa:
Kenttä 1	9–12,5	puu	300 + 100 seisomakatsomo	Lentopallo, koripallo, futsal, cheerleading, tanssi
Kenttä 2	9–12,5	puu	100 hlö seisomakatsomo	Lentopallo, koripallo, futsal, cheerleading, tanssi
Kenttä 3	5,5	synteettinen	-	Salibandy, futsal, cheerleading, tanssi
Kenttä 4	5,5	synteettinen	-	Salibandy, futsal, cheerleading, tanssi



Kuva 8. Havainnekuva, hybridikortteli vastemmalla

Yksityiset liikunta- ja urheilutilat:

Alueelle sijoittuu monia eri konsepteilla toimivia ja eri käyttäjäryhmille suunnattuja yksityisten liikunta- ja urheilupalveluiden tarjoajia. Yksityiset liikunta- ja urheilupalvelut täydentävät alueen laajaa palvelutarjontaa sekä tarjoavat erilaisia liikkumisen mahdollisuuksia myös seuroihin kuulumattomille. Yksityisten liikunta- ja urheilupalveluiden tilat sijaitsevat hybridikorttelin lounaskulmassa alueen näkyvimällä paikalla. Näiden tilojen yhteen laskettu pinta-ala on n. 5600 kem². Yksityisille toimijoille voidaan järjestää tarvittaessa oma sisäänkäynti ja -kulku.

Ravintola- ja cateringtilat:

Alueelle toteutetaan joko keskitetty yhden toimijan mallilla toimiva ravintola- ja catering -palvelukokonaisuus tai hajautettu useista toimijoista koostuva ravintolapalveluiden kokonaisuus.

Keskitetyssä toimintamallissa yksi toimija tuottaa alueen ravintolapalvelut eri vuorokaudenaikoina ja eri käyttäjäryhmien tarpeisiin. Tämä edistää tilojen tehokasta käyttöä ja optimoi palveluiden käyttöastetta.

Ravintolapalveluille (ravintolasali, keittiö ja varastot) on suunniteltu noin 1500 kem² tilat Hybridikortteliin. Alueen ravintolatoiminnot järjestetään yhdestä valmistuskeittiöstä, joka sijaitsee Hybridikorttelin koillisnurkalla. Hakajäiden monitoimiareenan yhteyteen on

suunniteltu tapahtumaravintola sekä lämmityskeittiö yhdyskäytävän liittymän pohjoispuolelle (kuvassa harmaalla).

Muut yksityiset palvelut:

Hybridikortteliin on suunniteltu tiloja myös muille yksityisille palveluntarjoajille. Mahdollisia toimijoita ovat esimerkiksi terveys- ja hyvinvointialan toimijat, kioski tai päivittäistavarakauppa. Näiden tilojen yhteen laskettu pinta-ala on n. 5300 kem² (kuvassa vaaleanruskealla).

Majoituspalvelut:

Hybridikorttelin yhteyteen sijoittuva, majoituskäyttöön suunniteltu 11-kerroksinen rakennus yhdistyy ensimmäisessä kerroksessa korttelin pääaulaan. Majoitusyksikön suunnitelmia kehitetään yhteistyössä valittavan majoitusoperaattorin kanssa. Rakennuksen laajuus on noin 7 800 kem² (kuvassa tummanruskealla).

Liitteenä (liite 9) on hybridikorttelin sekä Hakajäiden tilaluettelot ja pohjaluonnokset, joissa kaupungin vuokravastuulle tulevat tilat on kuvattu keltaisella värillä.

Konsepti- ja hankekehitysvaiheessa on varmistuttu, että rakennukset, rakenteet, tilat ja toiminnot on toteuttamiskelpoisia ja kustannustehokkaita sekä soveltuvia käyttötarkoitukseen. Tarkempi suunnittelu tehdään hankesuunnitteluvaiheessa.

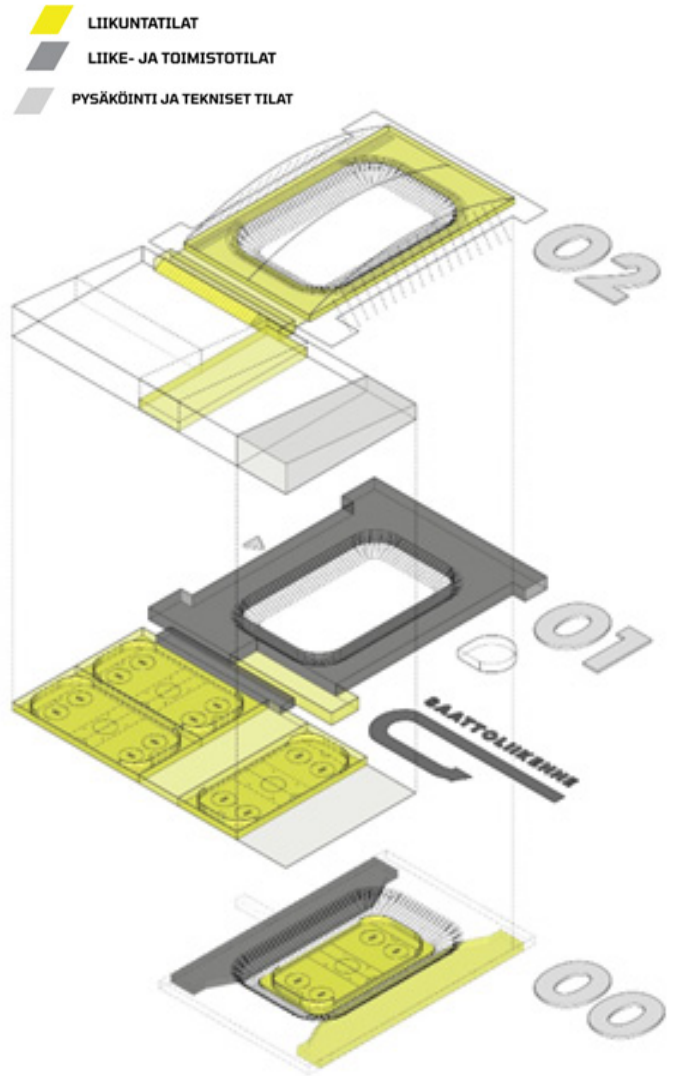
Hakajäät

Hakajäät -jääurheilukokonaisuus käsittää modernisoidun Haka 1:n tilat ja kolme uutta harjoitusjäättä sekä oheisharjoittelutilat. Hakajäiden rakennusoikeus asemakaavassa on 28 250 kem². Monitoimiareenan katsojakapasiteetti on n. 3000 istumapaikkaa ja permannollisissa tapahtumissa n. 5500 katsojapaikkaa, tehden siitä keskikokoisen monitoimiareenan. Tapahtumatyypistä ja luonteesta riippuen monitoimiareenan juoksuradan tasolle on mahdollista järjestää myös lisäksi seisomapaikkoja tai siirtokatsomollisia istumapaikkoja.

Haka 1:ssä sijaitsee sekä julkisia kaupungin liikuntapalveluille tulevia vuokratiloja että yksityisten palveluntarjoajien vuokravastuulle tulevia tiloja.

Haka 1:n Tampereen liikuntapalveluiden käyttöön tulevat tilat hinnoitellaan markkinahinnoin joko tuntipohjaisesti (jääkaukalo) tai neliömetripohjaisesti (oheisharjoittelualueet). Haka 1:n osalta kaupungin vuokraamaa areenan päätilaa käyttävät myös yksityiset kongressi- ja seminaaritoimijat sekä tapahtumateollisuuden yritykset. Päätila modernisoidaan tapahtumateollisuuden vaatimusten mukaisesti, jotta se mahdollistaa monen tyyppiset tapahtumat nopeasti ja joustavasti käyttötarkoituksesta toiseen. Arkikäytössä tila säilyy jääurheilukäytössä. Tämä mahdollistetaan muun muassa valmiilla lavapäädyllä, johon on suora huoltoreitti ulkoa, sekä tapahtumakäyttöön soveltuvilla VIP- ja oheistiloilla. Tapahtumateollisuudella on merkittävä rooli hankkeen talouden näkökulmasta.

Harjoitusjäähallissa on kolme jääkaukaloa, joista yksi on NHL-mittainen ja yksi esteetön. Harjoitusjäiden hinnoittelu on tuntiperusteinen ja markkinaehtoinen. Suurin osa käytöstä on kaupungin vuokraamaa, kuten nykyäänkin, ja osa vuoroista on yksityisten vuokraamia.



Kuva 9. Hakajäiden tilat

Hakajäiden monitoimiareena ja harjoitushalli

	Kentän koko (m x m)	Tilan korkeus	Alueen laajuus:	Katsomo-kapasiteetti	Kaukalo täyttää vaatimukset otteluissa:
Monitoimiareena (jääurheilu)	58 x 28 kaukalo	> 12 m	2000 m ²	3000	Jääkiekon naisten kansallinen taso, U20, U18, U16- ja kaikki harrastetasot. Kansallinen taso taito- ja muodostelmaluistelu tapahtumat ja näyttökset. Kansallinen ja kansainväliset ringetten kilpailut
Monitoimiareena (muut lajit)	lajin mukaan	> 12 m		4000	Kansalliset kilpailut koripallo, lentopallo, salibandy, cheerleading, Euro liigat, Euro Cup, EM- karsintaottelut
Harjoituskaukalo 1	58 x 28	riittävä	2100 m ²	380 ja 75 seisomakatsomo	Harraste ja junioritoiminnan ottelut
Harjoituskaukalo 2	58 x 28	riittävä	2000 m ²	75 seisomakatsomo	Harraste- ja junioritoiminnan ottelut
Harjoituskaukalo 3	61 x 26	riittävä	1800 m ²	150 seisomakatsomo	Harraste- ja junioritoiminnan ottelut

Asuminen

Asumiselle on asemakaavassa osoitettu rakennus-oikeutta 49 985 kem². Alueelle rakennetaan n. 1 000 asuntoa. Asuminen sijoittuu asuinkortteleihin alueen pohjoisosassa sekä Uudenkylänkadun varressa sijaitsevaan asuinrakennukseen. Alueelle tulee monipuolista asumista. Suurin osa asumisesta toteutetaan vapaarahoitteisena asuntotuotantona. Kohtuuhintais- ta valtion tukemaa asuntotuotantoa on n. 30 % asuin- rakentamisesta.

Asuinkortteleihin suunnitellaan asukkaiden käyttöön yhteis- ja vapaa-ajantiloja. Asemakaavan mukaisesti asuinrakennusten yhteyteen voidaan toteuttaa myös liike- ja toimistotiloja. Lisäksi kortteleihin voidaan sijoittaa esimerkiksi palvelu-, työskentely- ja yhteis- käyttötiloja sekä liikkumista ja arjen sujuvuutta tuke- via ratkaisuja.

Pysäköinti

Alueen pysäköintitalot ovat yhteiskäyttöisiä alueel- la asioiville ja alueen toimijoille. Hybridikorttelin py- säköintitalossa on n. 400 autopaikkaa ja Hakajäiden pysäköintitalossa n. 150 autopaikkaa. Autopaikat ovat kaikki rakenteellisia, nimeämättömiä ja vuorottais- käytössä. Autopaikkojen mitoitus tehdään asemakaa- van mukaan.

Asumisen pysäköinnistä osa toteutetaan pohjoiskort- telissa pihakannen alla olevaan pysäköintihalliin ja osa osoitetaan alueen kahteen pysäköintitaloon.

Pysäköinnin jakautuminen:

1. Hybridikorttelin parkki n. 416 ap:
 - Pohjoiskorttelista osoitetaan velvoitepaikkoja 100 ap
 - Hakajäiltä osoitetaan velvoitepaikkoja 50 ap
 - Lukion pysäköinti 15 ap
 - Kaupungin liikuntatilat 124 ap
 - Kaupalliset liikuntatilat, liiketilat ja toimistot 97 ap
 - Asuminen ja majoitus 30 ap
2. Hakajäiden parkki n. 157 ap:
 - Kaupungin liikuntatilat 136 ap
 - Liiketilat ja toimistot 40 ap
 - Asuminen 31 ap
 - Paikat Hybridikorttelin parkkiin -50 ap
3. Pohjoiskorttelin parkki 300 ap
 - kaikki asumiselle

Hybridikorttelin saattoliikenteelle on suunniteltu jättö- paikka Pelikadun eteläpuolelle pysäköinnin sisään- ajon yhteyteen. Hakajäiden saattoliikenteelle on suun- niteltu jättöpaikka Keltinkadun päähän pysäköinnin sisäänajon läheisyyteen. Linja-autoille on suunniteltu jättöpaikat sekä Hybridikorttelin läheisyyteen Kissan- maankadulle että Hakajäiden läheisyyteen Keltinka- dulle.



Yleiset alueet / ulkoalueet

Ulkoalueet suunnitellaan liikettä ja liikuntaa houkut- televaksi ympäristöksi yhdessä kaupungin ulko- ja vihersuunnittelun kanssa kuntalaisia ja sidosryhmiä osallistaen. Kaikkien toimintojen materiaalit valitaan eri sään- ja kulutuksen kestävästä materiaaleista.

Alueelle muodostuu monipuolinen kokonaisuus pi- täen sisällään:

- Kuntoilu- ja puistoalueita
- Pienpelikenttiä
- Leikkipaikkoja
- Toiminnallisia aukioita
- Ulkoilureittejä
- Koirapuisto
- Skeittipuisto

2.4 Operointi

Hakametsä Sport Campuksen operointi järjestetään yksityisesti ja keskitetysti. Operointikumppani valitaan kilpailutuksen kautta vuoden 2025 aikana.

Kiinteistön omistaja vastaa tilojen vuokraamisesta pitkillä vuokrasopimuksilla. Tilojen päivittäisen käytön organisoinnin hoitaa operaattori siltä osin missä tilojen käyttö vaihtelee.

Alueoperaattorin tehtäviä ovat mm:

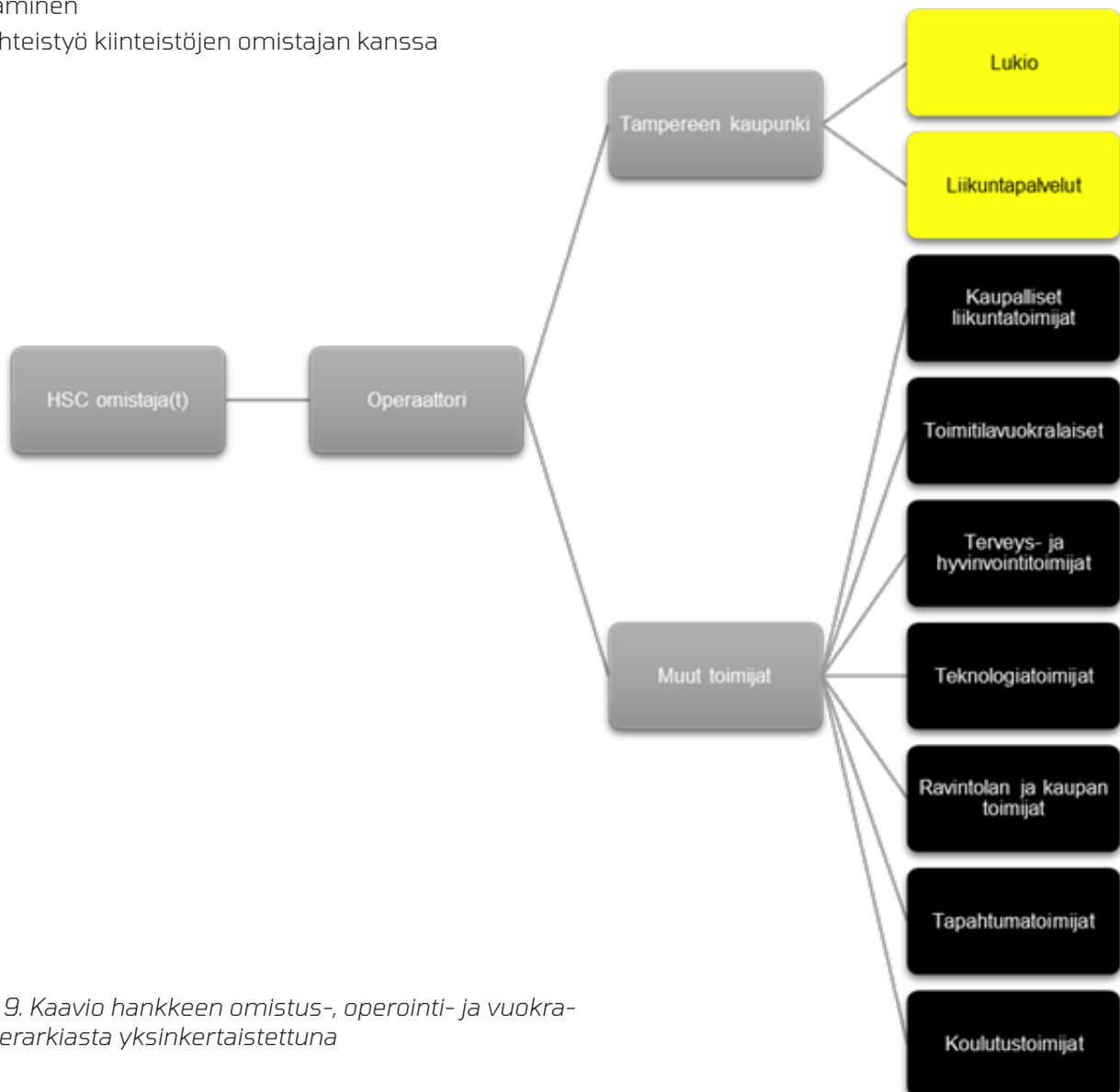
- Tilankäytön hallinta, ml. urheiluolosuhteiden ylläpito ja päivittäisen toiminnan organisointi
- Tapahtumien koordinointi
- Myynti, markkinointi, kassavirtojen hallinta
- Kiinteistömanageraus, ml. hallinto, ylläpito, siivous ja tekninen tuki
- Turvallisuus
- Asiakaspalvelu
- Operoinnin budjetointi ja taloushallinto
- Sidosryhmien ja kumppanuuksien hoito, ylläpito ja hankinta
- Alueen toiminnan ja liiketoiminnan jatkuva kehittäminen
- Yhteistyö kiinteistöjen omistajan kanssa

Alueoperaattori hoitaa mm. edellä mainitut tehtävät oman organisaation sekä kumppaniverkoston kanssa, jonka toimintaa operaattori johtaa yhteistyössä kiinteistön omistajan kanssa. Kumppanuusverkostoa aletaan rakentaa yhdessä kehityskumppaniksi valitun operaattorin kanssa.

Alueoperaattorilla on operointivastuu Hybridikorttelista, Hakajäät-kokonaisuudesta sekä alueella sijaitsevista kaupunki- ja tapahtuma-aukioista sekä toiminnallisista alueista. Tampereen kaupungin liikuntapalvelut jakaa jää- ja salivuorot seuroille kuten nykyäänkin, mutta yhteistyössä alueoperaattorin kanssa, joka koordinoi koko alueen tilojen käyttöä ja käyttäjien tarpeita.

Alueoperaattori toimii läheisessä yhteistyössä kaikkien alueen palveluntarjoajien kanssa. Alueen yksityisiä liiketoimintaosa-alueiden palveluoperaattoreita ovat mm: pysäköinti-, majoitus-, ravintolaoperaattorit sekä kaikki yksityiset palvelun tarjoajat.

Kaavio hankkeen omistus-, operointi- ja vuokraushierarkiasta yksinkertaistettuna



Kuva 9. Kaavio hankkeen omistus-, operointi- ja vuokraushierarkiasta yksinkertaistettuna



3. Taloudellinen konsepti

Hakametsä Sport Campuksen lähtökohtana on toimia omistajilleen kiinteistösijoituksena. Hankkeen taloudellinen toteutuskelpoisuus ja konsepti perustuvat kannattavaan kiinteistökehityshankkeeseen. Hankekehitysvaiheessa taloudellinen kannattavuus on laskettu ja varmistettu vallitsevissa olosuhteissa. Hanke on markkinaehtoinen, ja sen vuokrat ovat markkinahintaisia.

Hakametsä Sport Campus -hankkeen investointikustannukset ovat noin 400 miljoonaa euroa (alv 0%). Hybridikortteli ja Hakajäät muodostavat tästä noin puolet. Lähtökohtaisesti Hybridikorttelille ja Hakajäille etsitään yksityistä sijoittajaa ja omistajaa. Tavoitteena on, että tämä taho omistaisi joko koko kohteen tai vähintään enemmistön siitä. Kaupunki linjaa oman omistusstrategiansa myöhemmin.

Tampereen kaupungin saamat tontinmyyntitulot hankealueelta ovat merkittävät.

Kaupungin antama arvio tontinmyyntituloista on tämän dokumentin salassa pidettävänä liitteenä, Liite 10.

3.1. Hanketalouden perusteet

Konseptikehitysvaiheen aikana hankeosien investoinnit sekä operatiivisen ajan menot ja tulot on arvioitettu kolmansilla osapuolilla ja potentiaalisten toimijoiden kanssa käydyillä neuvotteluilla. Näiden pohjalta hankkeesta on laadittu hankelaskelma sekä taloudellinen mallinnus, jotka osoittavat, että hanke on taloudellisesti kannattava, toteutus- ja investointikelpoinen.

Hankkeen investointikustannukset muodostuvat seuraavasti:

- Tontti- ja maapohjakustannukset
- Suunnittelu- ja liittymäkustannukset
- Rakennuttamiskustannukset
- Kustannukset urakoista
- Rahoituskustannukset

Käytön aikaiset, eli operatiiviset menot muodostuvat käyttö-, ylläpito- ja operointikuluista.

Tulot muodostuvat tilavuokrista ja muista vastikkeellisista sopimuksista, kuten myyntiprovisioista, joilla katetaan investoinnin takaisinmaksu, operatiiviset menot sekä sijoittajan tuottotavoite.

Vuokrat koostuvat kaupungin vuokrista (Liikuntapalvelut ja lukiokoulutus) sekä alueelle sijoittuvien yksityisen sektorin yritysten vuokrista. Vuokralaisten vastuu- ja hankintarajat sekä muut vuokrauksen ehdot määritellään toimijakohtaisesti vuokrasopimuksissa ja niiden vastuurajataulukoissa.

Kehitysvaiheessa on varmistettu vuokratasoista laajan markkinavuoropuhelun sekä kolmansien osapuolien arvioiden kautta. Potentiaalisten toimijoiden kanssa tehdään esisopimukset alueelle sijoittumisesta.

Tampereen kaupungin vuokraamien tilojen vuokrat ovat markkinahintaisia alueen konsepti- ja toteutuskilpailulle asetettujen reunaehtojen sekä voimassa olevien kehitystä koskevien sopimusten mukaisesti.

Hanketalouden perusteet, sisältäen kustannusarvion, hankelaskelman ja taloudellisen mallinnuksen on salassa pidettävänä liitteinä, Liite 11.

3.2. Tulojen jakautuminen

Hankkeen tulot muodostuvat Tampereen kaupungin vuokraamisen tilojen vuokrista sekä yksityisten palveluntarjoajien vuokrista, myyntiprovisioista sekä muista vastikkeellisista sopimuksista jakautuen 2/2025 hankelaskelman mukaan alustavasti:

€	Tre kaupunki	yksityiset
Hybridikortteli	48 %	52 %
Harjoitusjäät	76 %	24 %
Haka 1	49 %	51 %

Jakauma tarkentuu, kun toimijoiden kanssa tehdään lopullisia vuokrasopimuksia tarkkoine vastuurajataulukkoineen. Haka 1:n osalla tapahtumamäärillä ja -päivillä on suuri vaikutus koko hankeosan tuloihin ja tulojen jakaumaan. Edellä esitetty taulukko ei sisällä pysäköintiä.

Yksityisten palveluntarjoajien tuomat tulot muodostuvat:

- neliöpohjaisista vuokrista
- tunti- ja päiväkohtaisista vuokrista
- myyntiprovisioista (esim. lipunmyynti)
- liikevaihtosidonnaisista vuokrista (esim. ravintolaliiketoiminta)
- muista vastikkeellisista sopimuksista, kuten kumppanuussopimuksista ja muista yksinmyyntioikeuksista

Tampereen kaupungin vuokrat koostuvat:

- neliöpohjaisista vuokrista
- tuntipohjaisista vuokrista

Kaikkien palveluntarjoajien kanssa laaditaan oma toimialakohtainen sopimus, jossa määritetään maksuperuste ja siihen liittyvät ehdot sekä vastuurajataulukko.

Tampereen Kaupungin pääosin vuokraamia liikuntatiloja käyttävät myös yksityiset asiakkaat, jotka vuokraavat tilan tuntipohjaisesti alueoperaattorilta. Hybridikorttelin pääareenaa ja Haka 1:tä käyttävät sekä Tampereen kaupungin liikuntapalvelut että yksityiset toimijat. Tilat ovat käytössä sekä tuntipohjaisesti että tapahtumakäytössä. Yksityisten toimijoiden tuomat tulovirrat mm. tapahtumissa on merkittävästi suuremmat kuin kaupungin tuntipohjaisten vuorojen muodostamat tulot. Tapahtumien tuomat tulovirrat muodostuvat myös tilavuokran ulkopuolisista osista, kuten edellä on eritelty.

Tampereen kaupungin vuokraamat liikuntatilat vuokrataan operoituna eli käyttövalmiina. Tilavuokrat sisältävät mm. perussiivouksen, lämmön, veden, sähkön ym. juoksevat kulut sekä kiinteistön henkilöstön. Tämä koskee sekä tunti-, että neliöpohjaisia vuokria. Vuokrasopimukset tehdään omistajan ja vuokralaisen välillä, mutta vuokrasopimuksien velvoitteiden hoitamisesta vastaa alueoperaattori. Vuokrasopimuksen vastuurajataulukossa sovitaan kalustuksen ja varustuksen hankinnan jako kiinteistönomistajan ja vuokralaisen välillä.

Kaupungin vuokraamien tilojen tuntimäärät ja neliövuokrat muodostuvat seuraavasti:

Hakajäät:

- Haka 1 3600 h/vuosi
- Harjoitusjäät x 3 4000 h/vuosi
- Oheisharjoittelutilat neliöperusteisesti:
Haka 1: 3430 m² (sis. n. 645 m² edustusjoukkueiden tilat)
Harjoitusjäät: 1325 m²
- Jääkentän vuokra sisältää myös pukuhuoneen vuokran.

Hybridikortteli:

Lukio:

1. Vuokrasopimuksen piirissä olevat tilat
 - Opetustilat kerroksissa (luovutettavissa myös kolmansille osapuolille alueoperaattorin kautta, kun lukiokoulutuksella ei ole omaa käyttöä/tarvetta)
2. Käyttöoikeussopimuksella vuokrattavat tilat
 - liikuntatilat, auditorio yms.
 - Yhteiskäyttöiset tilat (aulat, ravintola, pesutilat yms.)

Käyttöoikeussopimuksen tarkoitus ja käyttö esimerkinnomaisesti:

"Käyttöoikeussopimus on tarkoitettu käytettäväksi tilanteissa, joissa yksittäisten tilojen tarve ja käyttö ei ole luonteeltaan tiettyyn tilaan sidoksissa eikä välttämättä jokapäiväistä. Käyttöoikeussopimus koskee ja on laadittu lähtökohtaisesti sellaisia tilanteita varten, joissa käyttöoikeuden haltijalla on satunnainen, mutta toistuva tarve käyttää käyttöoikeuden luovuttajan hallinnassa olevia tiloja, jotka muuna aikana ovat mahdollisesti toisessa käytössä ja/tai osoitetaan kullekin käyttökerralle erikseen. Tällaisia tilanteita voivat olla esimerkiksi..." (Käytösopimuksen malli)

Urheilutilat:

- Sisäurheiluosuhteet:
 - Harjoituskentät x 4 5040 h/vuosi
 - Sisäpallolun pääareena* 4010 h/vuosi
*arkikäytössä kaksi harjoituskenttää
- Oheisharjoittelu- ja edustusjoukkueiden tilat
neliöperusteisesti yht. n. 2520 m², sis. 500 m²
edustusjoukkueiden tilat
- Kentän vuokra sisältää myös pukuhuoneen
vuokran.

Vuokrat ovat sidottuja indeksiin alkaen ensimmäisestä vuokratasanalyysistä ja indikaatiivisesta tarjouksesta (5/2023). Kokonaisvuokraan vaikuttavat neuvottelujen edetessä tarkentuvat tekijät, kuten hankinta- ja vastuurajat, operointikulut sekä tontinvuokran osuus.

3.3. Pysäköinti

Pysäköintipaikat toteutetaan asemakaavan mukaan.

Lähtökohtana pysäköintitaloissa on myydä tai vuokrata velvoitepaikkaoikeuksia. Omistaja tekee parkkitalojen investoinnin ja sopii paikkojen operoinnista pysäköintioperaattorin kanssa. Pysäköintitalojen omistajalle maksetaan autopaikoista joko velvoitepaikan myyntihinta tai tätä vastaava vuokra. Maksajana on vuokrattavien tilojen omistaja tai omistajat. Velvoitepaikan lisäksi pysäköinnistä maksetaan hinnaston mukaan esim. kuukausi- tai tuntimaksua pysäköintioperaattorille.

3.4. Skenaariovertailu ja vaihtoehdot

Hakametsä Sport Campuksen konseptin kehityksen yhteydessä on laadittu Tampereen kaupungin vuokratiloja koskeva vaihtoehtotarkastelu. Tarkastelussa on vertailtu Hakametsä Sport Campuksen toimintojen sijoittaminen uudisrakennuksiin hajautetusti ympäri kaupunkia. Vaihtoehtotarkastelu on liitteenä, Liite 12.

Tarkastelun perusteella on todettu, että tunnistettuja tarpeita saadaan osaltaan ratkaistua kustannustehokkaalla ja lisäarvoa tuottavalla tavalla, kun toiminnot sijoitetaan hyvin saavutettavaan kokonaisuuteen. Yksityisesti operoitu kokonaisuus ja tilojen yhteiskäyttö mahdollistavat taloudellisesti tehokkaan tilankäytön. Tilat mahdollistavat ekosysteemimäisen toiminnan, urheilijan kaksoisuran sekä liikunnallisen elämäntavan yhdistämisen lukiokoulutukseen.

Toimintojen sijoittaminen hajautetusti lisäisi merkittävästi kaupungin investointitarvetta ja taloudellista vastuuta ilman Hakametsä Sport Campuksen tuomia etuja ja lisäarvoa.





4. Juridinen tarkastelu

Tampereen kaupunki on konsepti- ja toteutuskilpailun yhteydessä arvioinut hankkeen hankintaoikeudellisen luonteen. Konsepti- ja toteutuskehityskilpailun kilpailuohjelmassa on todettu, että kysymyksessä on sekamuotoinen sopimuskokonaisuus, jossa Tampereen kaupungin tontinluovutuksista saama tuotto on suurempi kuin kilpailuun liittyvät hankintasopimukset. Siten Tampereen kaupungin arvion mukaisesti, kun kilpailun pääasiallisena kohteena oleva tontinluovutus ei kuulu julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain soveltamisalaan, ei koko sopimukseen sovelleta hankintalakia.

Kun Hakametsä Sport Campus -hankkeen pääasiallisena kohteena eivät ole hankintalain soveltamisalaan kuuluvat hankinnat eikä hankkeen eri osia voida objektiivisesti erottaa toisistaan, sekamuotoiseen sopimuskokonaisuuteen ei hankintalain 7 §:n 2 momentin mukaan sovelleta hankintalakia.

Alla on vertailtu sekamuotoisen sopimuksen eri osia. Tarkastelussa havaitaan, että hankintalain soveltamisalaan kuuluvien hankintojen ja sopimusten taloudellinen arvo on pienempi kuin sellaisten Hakametsä Sport Campus -hankkeeseen liittyvien sopimusten taloudellinen arvo, jotka kuuluvat hankintalain soveltamisalan ulkopuolelle.

Yhteenveto Hakametsä Sport Campus -hankkeen pääasiallisesta kohteesta taloudellisen painopisteen perusteella:

Hankintalain soveltamisalaan kuuluvat sopimukset, taloudellinen arvo yhteensä 60.965.000 euroa

Hankintalain soveltamisalan ulkopuolelle jäävät urakkasopimukset, taloudellinen arvo yhteensä 179.110.000 euroa

Hankintalain soveltamisalan ulkopuolelle jäävä tontinluovutus 65.000.000 euroa

Yhteensä 305.075.000 euroa

Hankintaoikeudellinen arvio on salassa pidettävänä liitteenä, Liite 13.

5. Riskitarkastelu

Hankkeeseen ja konseptiin liittyviä riskejä on kartoitettu säännöllisesti, ja niiden toteutumista on pyritty ehkäisemään tarvittavin toimenpitein. Konseptiin liittyvät riskit kohdistuvat erityisesti sisältöön ja toiminnallisuuteen, aikatauluihin sekä rahoitukseen. Riskianalyysin pohjalta on etsitty keinoja riskien minimoimiseksi ja ennaltaehkäisemiseksi.

Kokonaiskonseptista on laadittu riskiarvioraportti 2.4.2025, joka on salaisena liitteenä, Liite 14.

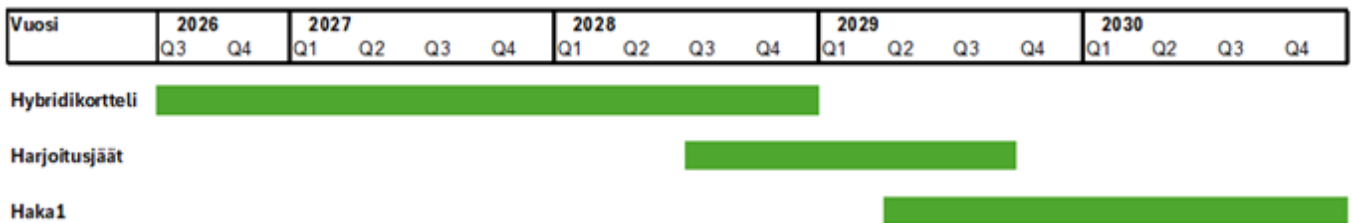
6. Aikataulu

Hankkeen tavoitteellinen toteutusaikataulu on seuraavanlainen:

- Rahoitusneuvottelut alkavat H2/2025
- Investointipäätös H1/2026
- Hybridikorttelin rakentaminen on tarkoitus aloittaa H2/2026
- Hybridikorttelin valmistuminen tapahtuu vaiheittain alkaen Q3/2028
- Harjoitusjäshallien purkaminen ajoittuu kesälle 2028 ja uusien rakentaminen 2028-2029.
- Haka 1:n peruskorjaus ajoittuu arviolta 2029-2031 välille

Alueen asuinrakennukset toteutetaan vaiheittain asuntomarkkinatilanteen ohjaaman aikataulun mukaisesti. Rakentaminen alkaa urheilurakentamisen ensimmäisen vaiheen, eli Hybridikorttelin, käynnistymisen jälkeen.

Aikataulu on tavoitteellinen ja siihen voivat vaikuttaa muun muassa päätöksiin kohdistuvat valitukset, viiranomais- ja sopimusprosessit, hankkeen eri osien aikataulujen yhteensovitus sekä rahoituspäätökset.



7. Liitteet

Liite 1. Konsepti- ja toteutuskilpailun kilpailuohjelma

Liite 2. Asemakaavan 8792 aineistot:

<https://www.tampere.fi/kaupunkisuunnittelu/kaupunkiymparisto-uudistuu/kissanmaa-kaleva-uusi-kyla-hakametsan-urheilualue-asebakaava-nro-8792>

Liite 3. Yhteiskuntataloudellisten vaikutusten arviointi

Liite 4. Vastuullisuussuunnitelma

Liite 5. Liikunnan ja urheilun palvelut käyttäjäryhmittäin

Liite 6. FIBA sääntömääräykset

[FIBAn sääntömääräykset OBR2024_Equipment](#)

Liite 7. Suomen jääkiekko- ja taitoluisteluliiton sääntömääräykset

[Jääkiekkoliitto](#)

[Taitoluisteluliitto S&P/ID Regulations 2016](#)

Liite 8. Pysäköintiselvitys

Liite 9. Pohjakaaviot, luonnokset ja tilaluettelot

Liite 10. Arvio tontinmyyntituloista (SALASSA PIDETTÄVÄ)

Liite 11. Hanketalouden kuvaus (SALASSA PIDETTÄVÄ)

Liite 12. Vaihtoehtotarkastelu (SALASSA PIDETTÄVÄ)

Liite 13. Hankintaoikeudellinen tarkastelu

Liite 14. Riskitarkastelu (SALASSA PIDETTÄVÄ)

Liite 15. Hakametsä Sport Campuksen hanke-esittely