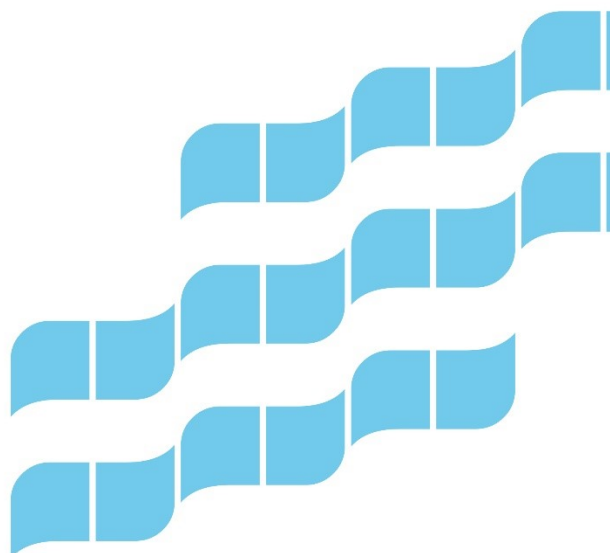
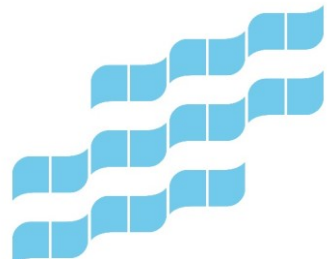


Hakametsä Sport Campuksen kehittämistyöryhmän loppuraportti



Sisällys

1	Tiivistelmä ja työryhmän esitys	3
1.1	Työryhmän esitys	4
2	Johdanto	5
3	Urheilun ja liikunnan olosuhteet	6
3.1	Keitä Hakametsä Sport Campus palvelee	8
3.2	Kaupungin vuokravastuutilat	8
3.2.1	Hybridikortteli	8
3.2.1.1	Pääkenttä	9
3.2.1.2	Harjoituskentät	9
3.2.1.3	Oheisharjoittelutilat	9
3.2.1.4	Pukuhuoneet	9
3.2.2	Hakajäät	10
3.2.2.1	Monitoimiareena	10
3.2.2.2	Harjoitusjäähalli	10
3.3	Liikuntatilojen vuokrien määräytymisperiaatteet ja vuokrat kaupungille	11
3.3.1	Hybridikorttelin vuokrat	11
3.3.2	Hakajäiden vuokrat	12
3.3.3	Pysäköinnin vuokrat	13
3.3.4	Tulot	14
4	Lukion olosuhteet	14
4.1	Lukion vuokrien määräytymisperiaatteet ja vuokrat kaupungille	15
5	Vaihtoehtotarkastelu	15
6	Lisäarvo	17
7	Operatiivinen toiminta	18
8	Hankkeen taloudellinen kokonaisuus	19
8.1	Vaikutukset Tampereen kaupungille	20
9	Hankintaoikeudellinen arvio	20
10	Sopimusprosessi	21
10.1	Hankekehitysvaiheen sopimukset	21
10.2	Palveluverkon vuokrakohteiden sopimukset	22
11	Aikataulu	23
12	Liitteet	24



1 Tiivistelmä ja työryhmän esitys

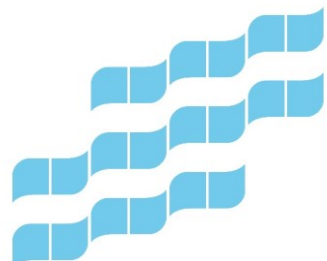
Hakametsä Sport Campus -alueen kehittämiseksi esitetyt tavoitteet hyväksyttiin Tampereen kaupunginhallituksen päätöksellä 16.9.2019 §389, Hakametsä Sport Campus -alueen kehittäminen. Päätöksen mukaisesti tavoitteena on luoda urheilutoimijat yhteen kokoava kansainvälisen tason keskus, johon tavoitellaan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

Hakametsä Sport Campuksen kehittämiseen liittyy useita tunnistettuja tarpeita. Näitä ovat liikunta- ja lukiotilojen kysyntään vastaaminen kasvavassa kaupungissa, Tampereen jäähallin peruskorjaustarve ja Hakametsän alueen kehittäminen kokonaisuutena jääkiekon pääsarjan siirryttyä Nokia Arenalle, sekä huippu-urheilun olosuhteiden ja urheilijan kaksoisuran mahdollistaminen Suomen Olympiakomitean, Varalan urheiluopiston ja Tampereen kaupungin välisen yhteistyön ja kehittämissopimuksen mukaisesti.

Tunnistettuja tarpeita saadaan osaltaan ratkaistua kustannustehokkaalla ja lisäarvoa tuottavalla tavalla, kun toiminnot sijoitetaan helposti saavutettavaan, yhtenäiseen liikunta- ja urheilukampuskokonaisuuteen. Arvion mukaan toimintojen sijoittaminen erillisiin tiloihin lisäisi kaupungin investointitarvetta ja vuosittaisia tilakustannuksia ilman Hakametsä Sport Campuksen tuomia yhteiskäyttöisten tilojen etuja ja lisäarvoa. Yhteiskäyttöiset, yksityisesti operoidut tilat mahdollistavat taloudellisesti tuottavan toiminnan ja tehokkaan tilankäytön, ekosysteemimäisen toiminnan tuomat edut ja urheilijan kaksoisuran sekä liikunnallisen elämäntavan yhdistämisen lukiokoulutukseen.

Hakametsä Sport Campuksen tilat koostuvat Hybridikorttelista ja Hakajäät-kokonaisuudesta. Hybridikortteli on alueelle rakennettava uudisrakennus, johon sijoittuu lukio, sisäliikuntatilat ja yksityisten palveluntuottajien majoitus-, ravitsemus- ja hyvinvointipalveluita, muita liike- ja toimitiloja ja pysäköintilaitos. Hakajäät muodostuu vanhojen harjoitusjäähallien tilalle rakennettavasta uudesta kolmen jään harjoitusjäähallista sekä peruskorjatusta ja modernisoidusta Tampereen jäähallista. Kaikille avoimet ulkoalueet tarjoavat matalan kynnyksen liikuntamahdollisuuksia ja tukevat kuntalaisten liikkumista ja hyvinvointia.

Liikuntalain (390/2015) §5 mukaisesti kunnan vastuulla on yleisten edellytysten luominen liikunnalle paikallistasolla. Lain tavoitteiden toteuttamisessa lähtökohdina ovat tasa-arvo, yhdenvertaisuus, yhteisöllisyys, monikulttuurisuus, terveet elämäntavat, ympäristön kunnioittaminen ja kestävä kehitys. Liikunnan ja nuorisson palveluryhmän näkökulmasta Hakametsä Sport Campuksen sisäurheilun ja jääurheilun olosuhteiden tulee vastata liikunnan palveluverkkosuunnitelman mukaisiin tarpeisiin, huomioiden kaupungin kasvutahti, koulujen remontointitarpeet, lajien kehittyminen ja muutokset jäsenmäärissä. Liikunnan



palveluverkkosuunnitelmaa päivitetään vuoden 2025 aikana. Lukiodien palveluverkkoselvityksen 2030 mukaisesti Hakametsä Sport Campukselle on määrä sijoittaa lukioyksikkö 550 opiskelijalle.

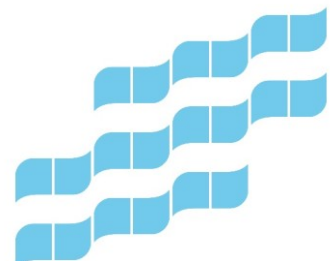
Kaupunki toimii Hakametsä Sport Campuksen tiloissa vuokralaisena. Kaupunki vuokraa alueen tiloista käyttöönsä noin 50 %. Muut alueen tilat vuokrataan yksityisille toimijoille. Tilojen vuokrat määräytyvät markkinaehtoisesti. Lukiotilojen vuosivuokra on arviolta 1,3 M€ ja liikuntatilojen 7,8 M€, sisältäen pysäköinnin. Arvio liikuntatiloista saatavista tuloista on 1,3M€. Vuosivuokrien lisäksi kustannuksia syntyy lukiotilojen ensikalustamisesta ja yleisten alueiden suunnittelusta ja toteuttamisesta. Yleisten alueiden investointi on talousarvion mukaisesti 6,64M€. Kaupungin eduksi olisi olla osakkaana Hakametsä Sport Campuksen omistajaksi tulevassa kiinteistöyhtiössä tai yhtiöissä, ja sijoittaa Hybridikorttelin ja Hakajäiden rakennuskustannuksiin (oman pääoman sijoitus, juniorilaina). Näin kaupunki saisi tuottoa sijoitukselleen omistussuuden mukaisesti ja yhdenveroisesti muiden sijoittajien kanssa. Hakametsä Sport Campuksen omistussuudet ja omistavan yhtiön rakenne tarkentuvat hankkeen edetessä. Omistaja voi olla yksityinen tai julkisen ja yksityisen yhdistelmä.

Alueelle haetaan operaattori, joka vastaa kokonaisuuden hallinnoinnista. Alueoperaattori tulee toimimaan yhdessä omistavan organisaation kanssa. Keskitetyn operoinnin ansiosta kaupungille ei kohdistu vuokrattavien liikuntatilojen osalta erillisiä ylläpito- tai henkilöstökuluja. Tampereen kaupunki jakaa sali- ja jäävuorot vuokraamistaan tiloista seuroille kompensoitua hintaan kaupungin periaatteiden mukaisesti yhteistyössä alueoperaattorin kanssa. Alueoperaattori koordinoi koko alueen tilojen käyttöä tiiviissä yhteistyössä tilojen käyttäjien kanssa.

Hanketta toteutetaan käydyn konsepti- ja toteutuskilpailun kilpailuohjelman periaatteiden mukaisesti. Sopimuskokonaisuuden taloudellinen painopiste on tontinluovutustulossa eivätkä osat ole erotettavissa toisistaan. Näin ollen sekamuotoinen sopimuskokonaisuus ei kuulu hankintalain soveltamisalaan. Hakametsän alueen eri kokonaisuuksia ei ole kannattavaa erottaa toisistaan, jotta alueen kehittäminen saadaan ratkaistua laadukkaasti yhtenäisellä konseptilla, jotta kokonaisuus pysyy houkuttelevana myös toteutuskumppanin näkökulmasta ja jotta kokonaisuus saataisiin toteutettua taloudellisesti kannattavalla tavalla.

1.1 Työryhmän esitys

Työryhmä esittää, että Hakametsä Sport Campus -kokonaisuus toteutetaan hankkeessa laaditun konseptin ja tämän raportin mukaisesti yhtenäisenä kokonaisuutena vaiheistetulla aikataululla. Työryhmä näkee, että konsepti voidaan hyväksyä, ja että Tampereen kaupungin, Peab Oy:n ja YH Kodit Oy:n muodostaman hankeryhmän tulee sitoutua kilpailuohjelman mukaisesti koko konseptin toteutukseen eikä vain osaan siitä. Hanke kuitenkin tulisi toteuttaa osissa siten



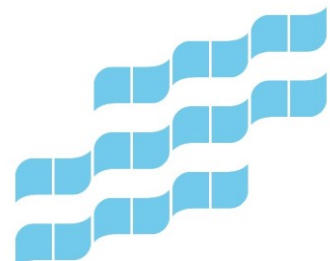
että Hybridikortteli rakennetaan ensimmäisessä vaiheessa ja uuden harjoitusjäähallirakennuksen rakentaminen sekä Tampereen jäähallin peruskorjaus ja modernisointi toteutetaan toisessa vaiheessa. Tampereen kaupungin tulee varmistaa kuntalaisille suunnatun liikuntaverkon olosuhteiden säilyminen alueella sekä järkevä hinnoittelu pitkällä vuokrasopimuksella. Työryhmä ehdottaa, että Tampereen kaupungin tulee hankkia osuus perustettavista kiinteistöyhtiöistä. Hakametsä Sport Campus on Tampereen strategiaa tukeva, kaikille avoin liikunnan, urheilun ja asumisen kokonaisuus, joka sisältää runsaasti tiloja erilaisille liikkujille vapaa-ajan harrastajista huippu-urheilijoihin keskeisellä sijainnilla. Hakametsä Sport Campus mahdollistaa mm. lukiokoulutuksen ja urheilijan polun yhdistämisen sekä elämystalouden ja TKI-toiminnan kehittämisen ekosysteemimäisessä ympäristössä, lisäten kaupungin veto- ja pitovoimaa ja luoden uusia työpaikkoja.

2 Johdanto

Hakametsä Sport Campus -alueen kehittämiselle 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. Hankkeen muutoksen mahdollistama asemakaava on käsitelty ja hyväksytty yhdyskuntalautakunnassa 13.8.2024 §193, asemakaava nro 8792, Kissanmaa, Kaleva, Uusikylä, Hakametsän urheilualueen uudistaminen. Hankkeen kehittämisen kumppanit on haettu konsepti- ja toteutuskilpailulla, edellä mainitun kaupunginhallituksen 16.9.2019 §389 päätöksen mukaisesti. Kilpailun voittivat Peab Oy:n ja YH Kodit Oy:n muodostama ryhmittymä. Tampereen kaupunki yhdessä Peab Oy:n ja YH Kodit Oy:n kanssa ovat kehittäneet kilpailun voittanutta konseptia toteutuskelpoiseksi suunnitelmaksi. Kumppaneiden välille on laadittu yhteistyösopimus, joka tähtää tontinluovutusprosessin mukaiseen toteutussopimuksen laadintaan.

Pormestarin päätöksellä 11.10.2024 §143, Hakametsä Sport Campuksen kehittämistyöryhmän perustaminen, perustetun työryhmän tehtävänä on edistää Hakametsä Sport Campus -hankkeelle asetettujen tavoitteiden toteutumista, valmistella esitys Tampereen kaupungille soveltuvasta sisällöstä Hakametsä Sport Campus -hankkeessa ja valmistella esitys tulevasta toteutus- ja yhtiömallista sekä kaupungin mahdollisesta roolista sen osapuolena.



Tässä dokumentissa esitellään työryhmän esitys yllä mainituista sisällöistä. Esitys sisältää urheilu- ja liikuntaolosuhteiden sekä lukion olosuhdekuvauksen, taloudellisen mallin, operatiivisen toimintatavan, toteutus- ja yhteistyömallin sekä kaupungin roolin.

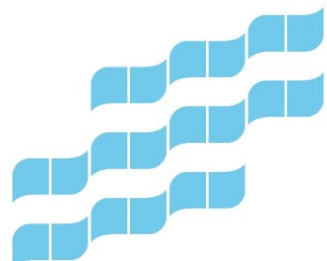
Hankkeen toteutussopimukseen tulee kirjata urheilu- ja liikuntarakentamisen yhteisesti hyväksytty malli, jotta hanke etenee asuinrakentamisen tontinluovutukseen. Työryhmän valmisteleva kuvaus Tampereen kaupungin näkökulmasta hyväksyttävästä urheilu- ja liikuntarakentamisen mallista tulee osaksi toteutussopimusta.

3 Urheilun ja liikunnan olosuhteet

Liikuntalain (390/2015) §5 mukaisesti kunnan vastuulla on yleisten edellytysten luominen liikunnalle paikallistasolla. Lain tavoitteiden toteuttamisessa lähtökohdina ovat tasa-arvo, yhdenvertaisuus, yhteisöllisyys, monikulttuurisuus, terveet elämäntavat, ympäristön kunnioittaminen ja kestävä kehitys. Hakametsä Sport Campus tulee olemaan osa kaupungin liikunnan palveluverkkosuunnitelman mukaista liikuntapaikkojen kokonaisuutta. Liikunnan palveluverkkosuunnitelmaa päivitetään vuoden 2025 aikana. Hakametsä Sport Campuksen tilat ovat luon- teeltaan yhteiskäyttötiloja. Yhteiskäyttöisyydellä pyritään edistämään liikunnan ja urheilun harjoitteluolosuhteita sekä eri liikunta-alan ammattilaisten yhteistyötä ja tiedonkulkua. Vuorovaikutus eri liikuntatoimijoiden kesken tukee monimuotoista liikunta- ja urheiluyhteisön ekosysteemiä.

Hakametsä Sport Campuksen kaikille avoimet ulkoalueet tarjoavat matalan kynnyksen liikuntamahdollisuuksia ja siten tukevat kuntalaisten liikkumista. Alueet suunnitellaan yhdessä kaupungin ulko- ja vihersuunnittelun kanssa kuntalaisia ja sidosryhmiä osallistaen. Ulkoalueille on suunniteltu ulkokuntosali, ulkoilureittejä, pienpelikenttiä, leikkipuisto, skeittipuisto, koirapuisto ja yleisiä puistoalueita.

Hakametsä Sport Campuksen sisätilat koostuvat Hybridikorttelista ja Hakajätkökokonaisuudesta. Hybridikortteli on alueelle rakennettava uudisrakennus, johon sijoittuu lukio ja sisäliikuntatilat. Hakajätkä muodostuu peruskorjatusta ja modernisoidusta Tampereen jäähallista sekä vanhojen harjoitusjäähallien tilalle rakennettavasta uudesta kolmen jään harjoitusjäähallista. Liikunnan ja nuorison palveluryhmän näkökulmasta Hakametsä Sport Campuksen jääurheilun ja sisäurheilun olosuhteiden tulee vastata seuraaviin tarpeisiin, huomioiden kaupungin kasvutahti, koulujen remontointitarpeet, lajien kehittyminen ja muutokset jäsenmäärissä.



Hybridikortteli (pääkenttä ja harjoituskentät):

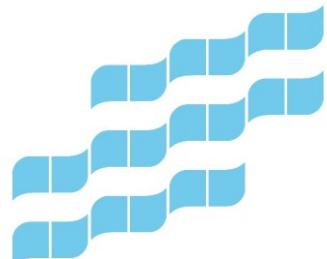
- Koripallo: pääsarjataso ja akatemiataso ottelutapahtumat sekä kaikkien ikäluokkien harjoittelu.
- Salibandy: erilliset pääsarjataso ottelutapahtumat sekä harjoitusolosuhteet kaikille ikäluokille.
- Lentopallo: Lentopalloliiton valmennuskeskus, leiritys ja harjoitteluolosuhde.
- Koulujen liikunta- ja juhlatarpeet (Varhaiskasvatus, perusopetus, toinen aste).
- Urheilulukio ja urheiluakatemiatoiminta.
- Mahdollisuus kuntalaisten omaehtoiseen liikuntaan sisäkentillä ja rakennuksen muissa liikuntaolosuhteissa.
- Liikunnan ja nuorison palveluryhmän oman liikuntapalvelun tuottamiseen soveltuvia olosuhteita.

Hakajaa monitoimiareena:

- Jääkiekon U20, U18, U16 SM-sarjat ja muut ottelut (yli 200 ottelua). Harjoitusolosuhde 7pv/viikko ympäri vuoden, myös pelipäivinä.
- Pukuhuonetilat, katsomokapasiteetti U20 sekä taitoluistelun tapahtumat.
- Kansainvälisten otteluiden sekä pääsarjataso palloilulajien loppuotteluareena.
- Akatemiaurheilijoiden aamuharjoittelu- ja oheisharjoitteluolosuhde.
- Mahdollisuus kuntalaisten omaehtoiseen liikuntaan jäävuoroilla ja rakennuksen muissa liikuntaolosuhteissa.
- Liikunnan ja nuorison palveluryhmän oman liikuntapalvelun tuottamiseen soveltuvia olosuhteita.

Hakajaa harjoitusjäähalli (3 jäätä):

- Jääharjoittelu-, ottelu- ja kilpailuolosuhteet.
- Taitoluistelun sekä muodostelmaluistelun harjoittelu ja liiton leiritykset.
- Esteetön kaukalo.
- Koulujen jääurheilu ja muu harrastaminen.



3.1 Keitä Hakametsä Sport Campus palvelee

Hakametsä Sport Campus tarjoaa olosuhteita kaikenlaisille liikkujille ja urheilijoille kansainväliseen menestykseen tähtäävistä huippu-urheilijoista terveyttä ja toimintakykyä ylläpitäviin vapaa-ajan liikkujiin ja koululaisiin.

- **(Vapaa-ajan) liikunta:** Omatoimista tai järjestettyä elämäntilanteen eri vaiheissa tapahtuvaa kaikkea fyysistä aktiivisuutta, jonka tavoitteena on terveyden ja toimintakyvyn ylläpitäminen ja parantaminen
- **Urheilu:** Omatoimista tai järjestettyä tavoitteellista harrastamista urheiluseuran jäsenenä. Toimintaan liittyy myös kilpaileminen.
- **Huippu-urheilu:** Kansallisesti merkittävää sekä kansainväliseen menestykseen tähtäävää tavoitteellista urheilutoimintaa.

Kaupungin on määrä vuokrata alueelta tiloja liikunnan palveluverkkosuunnitelman mukaisiin tarpeisiin ja tarjota tiloja liikunnan ja nuorison palveluryhmän käytäntöjen mukaisesti esimerkiksi urheiluseurojen ja -liittojen käyttöön, urheilukatemiatoimintaan sekä tarjota liikuntamahdollisuuksia vapaa-ajan liikkujille sisä- ja ulkoalueilla.

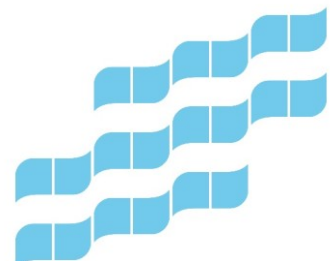
Kaupungin vuokraamien tilojen osuus Hakametsä Sport Campuksen tiloista on noin puolet. Loput alueen tiloista vuokrataan yksityisille palveluntuottajille, jotka täydentävät alueen palvelutarjontaa. Yksityisiä palveluita ovat esimerkiksi kuntosalit, fysioterapia- ja hierontapalvelut, hyvinvointi- ja terveyspalvelut, ravintola- ja kahvilatoiminta, n. 250 huoneen majoitusliike ja tutkimus-, kehitys- ja innovaatiotoiminnan mahdollistava keskus.

3.2 Kaupungin vuokravastuutilat

3.2.1 Hybridikortteli

Hybridikortteli on Hakametsä Sport Campuksen alueelle rakennettava uudisrakennus, johon sijoittuu sekä julkisia Tampereen kaupungin käyttöön tulevia vuokratiloja (liikuntapalvelut, lukiokoulutus) että yksityisten palveluntarjoajien vuokravastuulle tulevia tiloja (esim. majoituspalvelut, terveyspalvelut, kuntosalit, kahvila- ja ravintolatoiminta). Aulat, tekniset tilat, väestönsuojat, porrashuoneet ym. tilat ovat pääosin yhteiskäyttöisiä.

Kaupungin Hakametsä Sport Campuksen kilpailuohjelmassa ja tarveselvityksessä itselleen edellyttämät sisäurheilun olosuhteet sijoittuvat Hybridikortteliin. Hybridikorttelin kaupungin vuokraamat liikuntatilat koostuvat pääkentästä, harjoituskentistä (4 kpl) sekä oheisharjoittelu-, pukuhuone-, ja varastotiloista.



3.2.1.1 Pääkenttä

Pääkentällä on mahdollista järjestää kansallisia pääsarjatason kilpailuja ja kansainvälisiä kilpailuja useimmissa sisäpalloilulajeissa, kuten koripallossa, lentopallossa, salibandyssa ja futsalissa. Lisäksi esimerkiksi cheerleadingin kilpailutoiminta on tiloissa mahdollista. Lattiamateriaali valitaan alueelle sijoittuvan pääsarjatason joukkueen mukaisesti lajimääräyksiä noudattaen. Suunniteltu katsomokapasiteetti on noin 2 500, määrä tarkentuu hankkeen edetessä.

Katsomoita siirtämällä kenttä voidaan harjoituskäytössä jakaa kahdeksi pienemmäksi kentäksi. Siirtokatsomot mahdollistavat suurempien tapahtumien järjestämisen eri lajit huomioiden.

3.2.1.2 Harjoituskentät

Hybridikorttelin harjoituskentistä (4 kpl) kaksi on korkeita ja kaksi matalampaa. Korkeiden kenttien mitat täyttävät lentopallon, koripallon, futsalin ja cheerleadingin kansalliset lajivaatimukset. Harjoituskenttiä voidaan hyödyntää myös erilaisissa kansainvälisissä tapahtumissa ja leirityksissä. Kentät täyttävät mitoillaan myös juniori- ja harrasteliikunnan lajivaatimukset. Katsomokapasiteettia harjoituskentille tulee noin 300 henkilölle.

Koulujen harjoituskäyttöön tai muista syistä lajivaatimuksista pienemmillä turva-alueilla varustettuja kenttiä mahtuu alueelle ainakin yksi enemmän kuin täysillä turva-alueilla varustettuja kenttiä. Ääntä eristävillä tilanjakajilla/verhoilla kentät saadaan jaettua kahtia useamman joukkueen käyttöön samanaikaisesti, mikä nostaa alueen käyttöastetta.

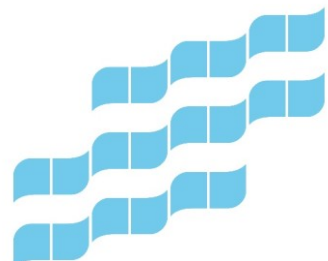
3.2.1.3 Oheisharjoittelutilat

Oheisharjoittelualueelle tulee voimaharjoittelualue, jossa on nostolavoja, vapaita painoja, pakkapaino- ja taljalaitteita sekä toiminnallinen harjoittelualue kehonpainoharjoitteluun. Oheisharjoitteluolosuhteet mahdollistavat usean joukkueen harjoittelun samanaikaisesti.

Juoksusuorat tukevat oheisharjoittelutilojen kokonaisuutta ja toimivat myös alku- ja loppuverryttelyalueena joukkueille sekä mahdollistavat yksilöurheilijoiden omatoimisen harjoittelun.

3.2.1.4 Pukuhuoneet

Pukuhuoneet palvelevat alueella harjoittelevia joukkueita ja yksittäisiä kävijöitä. Pääkentän läheisyyteen sijoittuvat yhteistoiminnalliset pukuhuonetilat sisustetaan alueella toimivien edustusjoukkueiden käyttöön.



3.2.2 Hakajäät

Kaupungin kilpailuohjelmassa ja tarveselvityksessä itselleen edellyttämät, eri jääurheilulajeja palvelevat olosuhteet sijoittuvat Hakajäät-kokonaisuuteen, joka sisältää monitoimiareenan ja kolme harjoitusjäättä. Monitoimiareena sijoittuu nykyiseen Tampereen jäähalliin, joka peruskorjataan ja modernisoidaan vastaamaan usean lajin vaatimuksia. Uusi kolmen jään tila- ja energiatehokas harjoitusjäähalli korvaa nykyiset Haka 2 ja Haka 3-harjoitushallit.

3.2.2.1 Monitoimiareena

Monitoimiareena on jääurheilun sekä tapahtumien pääolosuhde, sisältäen noin 3 000 istumapaikan katsomon. Permennollisissa tapahtumissa alue laajenee noin 5 500 katsojapaikkaan, tehden siitä keskikokoisen (yksityisten) tapahtumien monitoimiareenan, joka tuo areenalle laajan yksityisen käytön ja tulovirran. Katso-mokapasiteetti tarkentuu suunnittelun edetessä.

Monitoimiareenan kaukalo täyttää kansallisten jääpelien ja taitoluistelun lajimääräykset harraste- ja junioritasolla.

Monitoimiareenan kuntosali toimii jääurheilijoiden oheisharjoittelutilana, jossa on voimaharjoittelun vaatimat varusteet kuten nostolavat, kelkkaväylä ja pakka-painolaitteet. Vapaata tilaa jätetään tarpeeksi irtopainoilla tehtävälle toiminnalliseen harjoittelulle.

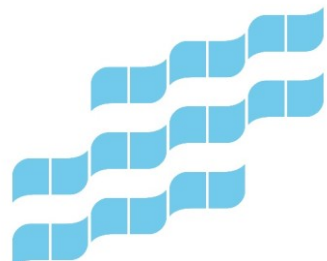
Pukuhuoneet sijoittuvat pääkaukalon viereen jääurheilijoiden käyttöön.

Oheisharjoittelun alueen juoksurata ja muut oheisharjoittelun alueet toimivat yhteiskäyttöperiaatteella kuntalaisten sisäliikuntapaikkana sekä urheilijoiden oheisharjoittelun tilana.

3.2.2.2 Harjoitusjäähalli

Uusi kolmen jään tila- ja energiatehokas harjoitusjäähalli korvaa nykyiset Haka 2 ja Haka 3-harjoitushallit. Kaukalossa 2 on huomioitu taitoluistelun olosuhteet ja kaukalo 3 on NHL-mitoilla ja täyttää esteettömyysvaatimukset.

Myös harjoitushalleissa on oheisharjoitteluolosuhteita jääurheilulle sekä pukuhuoneet. Oheisharjoittelun alue on suunniteltu sekä urheilijoiden että kuntalaisten käyttöön. Alue tukee monimuotoista liikkumista ja parantaa oheisharjoittelun olosuhteita.



3.3 Liikuntatilojen vuokrien määräytymisperiaatteet ja vuokrat kaupungille

Vuokrat on arvioitu osana konseptityön aikaista taloudellista selvitystä. Vuokrat ovat arvioita ja niiden lopullinen määrä täsmentyy vuokrasopimuksissa. Vuokrat ovat sidottuja indeksiin alkaen ensimmäisestä vuokratasoanalyysistä ja indikatii-visesta tarjouksesta (5/2023). Kokonaisvuokraan vaikuttavat neuvottelujen edetessä tarkentuvat tekijät, kuten hankinta- ja vastuurajat, operointikulut sekä tontinvuokran osuus.

Tilavuokrat sisältävät operoinnin, eli mm. tilojen kulun- ja käyttäjähallinnan, var-tiinnin, siistimisen ja muun jokapäiväisen tilojen ylläpidon. Lukion käyttäessä kenttiä, pienenee liikunnan ja nuorison palveluryhmän tilavuokra samassa suhteessa. Kaupungin vuokratilojen ollessa käyttämättöminä tiloja voidaan tarjota yksityiseen käyttöön. Yksityinen käyttö, esimerkiksi yritystapahtumat yms., pienentävät kaupungin vuokraa. Näin tilojen käyttöaste saadaan korkeaksi ja tilan käytön tehokkuus hyödyttää kaikkia osapuolia.

Vuokratasot on arvioinut Newsec lokakuussa 2024.

3.3.1 Hybridikorttelin vuokrat

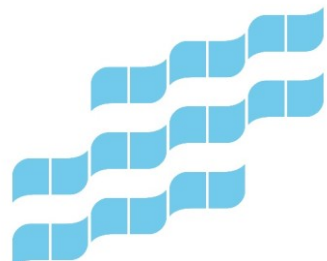
Hybridikorttelin pääareenan ja harjoituskenttien vuokra on tuntiperusteinen, sisältäen liittyvät pukuhuoneet, varastot ja taustatilat.

Pääkentällä on laskennallisesti noin 4000 h/vuosi (n. 11 h /vrk) kaupungin arkikäyttöä. Muina aikoina tilat ovat yksityisten toimijoiden käytössä, jolloin tiloissa voidaan järjestää mm. urheilu- ja muita tapahtumia.

Harjoituskentät (4 kpl) ovat liikuntapalveluiden käytössä lähtökohtaisesti klo 08–22.

Vuokrat on laskettu tunti hinnalla 87,5 €/h, alv 0 %. Pääareenan arkikäyttö ja harjoituskentät on laskettu samalla vuokratasolla, koska niiden arkikäyttö on saman tasoista.

Hybridikorttelin oheisharjoittelutilojen vuokra on m²-perusteinen.



Taulukko 1: Hybridikorttelin liikuntatilojen vuokrat kaupungille

Tila	Hinnoittelu	Käyttömäärä	Vuosivuokra, alv 0 %
Pääkenttä	87,5 €/h	4 000 h/vuosi, 11 h/vrk	703 000 €
Harjoituskentät	87,5 €/h	5 040 h/vuosi, 14 h/vrk	1 767 000 €
Oheisharjoittelutilat	€/m ²	2 520 m ²	454 000 €
Hybridikortteli yhteensä			2 924 000 €

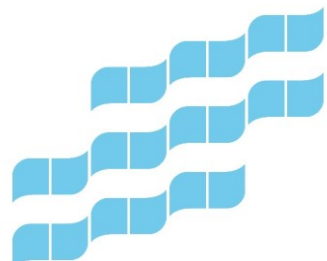
3.3.2 Hakajäiden vuokrat

Hakajäiden monitoimiareenan vuokravastuut koostuvat tuntipohjaisesti hinnoitellusta jääkaukalon käytöstä sekä oheisharjoittelutilojen €/m²-pohjaisesti hinnoitellusta käytöstä. Jääkentän vuokra sisältää liittyvät pukuhuoneet, varastot ja taustatilat.

Monitoimiareenalla kaupungin käyttötunteja on laskettu olevan n. 3 600 h/v, lopun ollessa yksityistä käyttöä sekä tapahtumakäyttöä. Tampereen jäähallin tuntihinta on nykyään 350 €/h, sis. alv 10 %. Uuden olosuhteen vuokra on arviolta 380 €/h (302,8 €/h + alv 25,5 %).

Kaupungin vuokravastuut harjoitusjäiden osalta koostuvat tuntipohjaisesti hinnoitellusta kaukaloiden käytöstä sekä oheisharjoittelutilojen €/m²-pohjaisesti hinnoitellusta käytöstä.

Harjoitusjäillä kaupungin käyttötunteja on laskettu olevan n. 4 000 h/v/kenttä, eli n. 11 h/vrk, lopun ollessa yksityistä käyttöä. Harjoitusjäiden tuntihinta on nykyään 250 €/h, sis. alv 10 %. Uuden olosuhteen markkinavuokra on 280 €/h (223,1 €/h + alv 25,5 %).



Taulukko 2: Hakajäiden vuokrat kaupungille

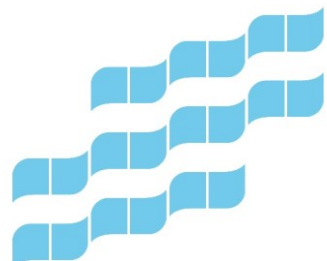
Tila	Hinnoittelu	Käyttömäärä	Vuosivuokra, alv 0 %
Monitoimiareena	302,8 €/h	3 600 h/vuosi	1 092 000 €
Monitoimiareenan oheisharj./juoksurata	€/m ²	3 430 m ²	223 000 €
Harjoitusjäähalli, 3 jäätä	223,1 €/h	4 000 h/vuosi, 11 h/vrk	2 677 000 €
Harjoitusjäähallin oheisharj./juoksurata	€/m ²	1 325 m ²	619 000 €
Hakajät yhteensä			4 611 000 €

3.3.3 Pysäköinnin vuokrat

Hybridikorttelin (lukio ja liikuntatilat) asemakaavan vaatima laskennallinen autopaikkamäärä on yhteensä 139 kpl. Hakajäiden asemakaavan vaatima autopaikkamäärä on yhteensä 136 kpl.

Autopaikotus toteutetaan asemakaavan mukaisesti keskitettyihin pysäköintilaitoksiin Hybridikorttelin sekä Hakajät-kokonaisuuden yhteyteen. Autopaikotuksessa hyödynnetään nimeämättömyyttä ja vuorottaispysäköinnin periaatetta pysäköinnin tehostamiseksi. Tilojen asemakaavan vaatimat autopaikat on esitetty toteutettavan vuokravaikutteisena veloituspysäköintiratkaisuna.

Suunnitelman mukaan Hakametsä Sport Campuksen omistaja tekee parkkitalojen investoinnin ja sopii paikkojen operoinnista pysäköintioperaattorin kanssa. Pysäköintitalojen omistajalle maksetaan autopaikoista joko veloitapaikan myyntihinta tai tätä vastaava vuokra. Maksajana on vuokrattavien tilojen omistaja tai omistajat. Veloitapaikan lisäksi pysäköinnistä maksetaan hinnaston mukaan esim. kuukausi- tai tuntimaksua pysäköintioperaattorille. Pysäköinnin kokonaisuus tarkentuu suunnittelun edetessä.



Taulukko 3: Pysäköinnin vuokrat kaupungille

Tila	Vuosivuokra, alv 0 %	Vuokran määräytyminen
P-Hybridikortteli	110 000 €	139 paikkaa
P-Hakajäät	112 000 €	136 paikkaa
Pysäköinti yhteensä	222 000 €	

3.3.4 Tulot

Kaupunki saa seuroilta ja yhdistyksiltä tuloja tarjoamistaan liikuntaolosuhteista, kuten nykyäänkin. Kaupunki määrittelee liikuntavuorojen hinnat oman päätöksentekoprosessinsa mukaisesti.

Arvion mukaan kaupungin saamat tulot ovat:

Taulukko 4: Liikuntatilojen tulot kaupungille

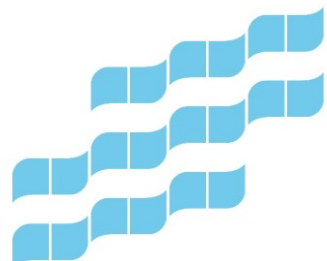
Kohde	Vuositulo
Hakajäiden arvioidut tulot	690 000 €/vuosi
Hybridikorttelin arvioidut tulot	579 000 €/vuosi
Yhteensä	1 269 000 €/vuosi

4 Lukion olosuhteet

Alueelle on suunniteltu urheilijoille suunnattu, hallinnollisesti Sammon keskuskukion alainen lukioyksikkö 550 opiskelijalle.

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.

Lukion laajuus on tilaohjelman mukaisesti n. 5 000 kem². Lukiokoulutuksen omien tilojen lisäksi lukion on mahdollista käyttää alueen liikunta- ja urheilutiloja



erillisellä sopimuksella. Ravintolapalvelut hankitaan palveluna alueen ravintola- ja cateringtoimijalta.

Lukio sijoittuu Hybridikorttelissa omaan siipeensä kolmeen kerrokseen:

- 2. kerros toimii lukion julkisena kerroksena, jossa on yhteiskäyttöisiä opetustiloja, opiskeluhuolto sekä henkilökunnan ja hallinnon tilat.
- 3. kerros kokoa lukion keskeiset toiminnot yhteen, muodostaen lukion sydämen. Kotipesään sijoittuu aula ja oleskelutilaa, keskeisten opettajien ja opiskelijakunnan hallituksen tilat sekä opetustiloja.
- Ylin 4. kerros on toiminnoiltaan lukion yksityisin. Sinne sijoittuu oppimistilojen lisäksi ylioppilaskirjoituksiin soveltuvia tiloja sekä opiskelijoiden hiljaisia oppimistiloja.

4.1 Lukion vuokrien määräytymisperiaatteet ja vuokrat kaupungille

Lukion tilakustannukset muodostuvat kahdesta osasta:

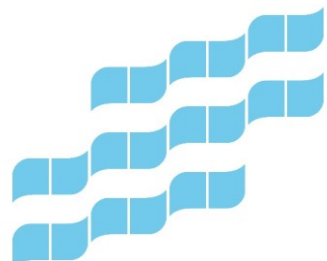
1. Vuokrasopimuksen piirissä olevat tilat: opetustilat kerroksissa (luovutettavissa myös kolmansille osapuolille alueoperaattorin kautta, kun lukiokoulutuksella ei ole omaa käyttöä/tarvetta, jolloin lukiokoulutus saa vuokran palautusta).
2. Tuntipohjaisella hinnoittelulla vuokrattavat tilat: Liikuntatilat, auditorio yms. ja yhteiskäyttöiset tilat (aulat, ravintola, pesutilat yms.).

Opetustilojen markkinavuokran Newsec on arvioinut olevan n. 25 €/m², alv 0 %. Lukiotilojen kiinteä vuokra on n. 1 306 000 €/vuosi, alv 0 %

Alv-käsittelyn ja alv:n kuntapalautuksen osalta tullaan verottajalta hakemaan ennakkopäätös.

5 Vaihtoehtotarkastelu

Hakametsä Sport Campuksen kehittämiseen liittyy useita tunnistettuja tarpeita ja muutoksia. Näitä ovat Tampereen jäähallin peruskorjaustarve ja Hakametsän alueen kehittäminen kokonaisuutena jääkiekon pääsarjan siirryttyä Nokia Arenalle, liikunta- ja lukiotilojen kysyntään vastaaminen kasvavassa kaupungissa sekä huippu-urheilun olosuhteiden ja urheilijan kaksoisuran mahdollistaminen Suomen Olympiakomitean, Varalan urheiluopiston ja Tampereen kaupungin välisen yhteistyö- ja kehittämissopimuksen mukaisesti. Lisäksi tunnistetaan

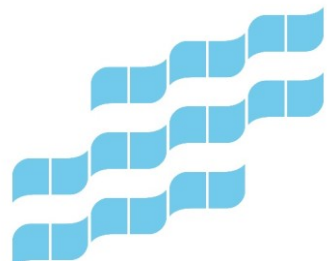


ekosysteemien, eli innovointia vauhdittavien yhteistyöverkostojen, kehittäminen osana kansallista innovaatio- ja kaupunkipolitiikkaa ja majoitustilan tarve Tampereella.

Mikäli Hakametsä Sport Campus ei toteutuisi suunnitelmien mukaisena kokonaisuutena, tulisi tunnistetut tarpeet huomioida muulla tavalla. Vaihtoehtoisessa toteutusmallissa keskeisiin tarpeisiin vastattaisiin sijoittamalla toiminnot hajautetusti eri sijainteihin Tampereella. Kaupungin nykyisillä tiloilla tarvetta ei voida täyttää, vaan tämä vaatisi uusien tilojen rakentamista tai uusia vuokrattavia tiloja yksityisiltä toimijoilta. Teoreettinen vaihtoehtoinen ratkaisu voisi sisältää seuraavaa:

1. Tampereen jäähallin peruskorjaus ja modernisointi, harjoitushallien uudistaminen ja yhden jään lisääminen kaupungin investointina jääurheilun tarpeisiin.
2. Urheilun ja liikunnan kasvavaan tilatarpeeseen ja huippu-urheilun tarpeisiin vastaaminen uusilla tiloilla kaupungin investointina ja yksityisiltä toimijoilta vuokrattavilla tiloilla.
3. Lukion tilatarpeeseen vastaaminen uusilla tiloilla kaupungin investointina tai vuokratiloilla.
4. Jäähallien lisäksi Hakametsän alueen kehittämistä hyväksytyin asemakaavan sallimissa rajoissa.

Vaihtoehtoisen, hajautetun ratkaisun kustannusarvio on teoreettinen ja suuntaa antava. Kustannus perustuu Hakametsän jäähallien peruskorjaus- ja modernisointitarpeesta, vastaavien muissa kaupungeissa toteutettujen verrokkikohteiden kustannuksista sekä vertailuista nykyisten tilojen vuokra-, ylläpito- ja henkilöstökustannuksiin. Hajautetun ratkaisun kustannusarvio ei sisällä mm. Hakametsän alueen kehittämistä kokonaisuutena, pysäköintiratkaisuja ja uusien tilojen varustelukustannuksia.



Taulukko 5: Nykytila ja vaihtoehtoiset ratkaisut

Vuosikulut	Nykytila (Hakametsän jäähallit 1–3)	Hakametsä Sport Campus	Hajautettu ratkaisu
Toimintakulut	-3,7M€	-9,1M€	-11,5M€
Toimintatuotot	0,3M€	1,3M€	1,3M€
Toimintakate	-3,4M€	-7,8M€	-10,2M€
Ero nykytilaan	0	-4,4M€	-6,8M€

Vaikka akuuttia liikunta-, urheilu- ja lukiotilojen tarvetta pystytään ratkaisemaan myös erillisillä tiloilla, hajautetun ratkaisun avulla ei pystytä tuottamaan vastaavaa lisäarvoa, kuin mitä Hakametsä Sport Campukselle keskitetyillä toiminnoilla ja yhteiskäyttöisillä tiloilla tavoitellaan (ks. luku 6, Lisäarvo). Toimintojen sijoittaminen erillisiin tiloihin lisäisi kaupungin investointitarvetta ja vuosittaisia tilakustannuksia ilman Hakametsä Sport Campuksen tuomia yhteiskäyttöisten tilojen etuja ja lisäarvoa. Lisäkustannuksia aiheuttaa mm. tilojen toteuttaminen kaupungin omina investointeina, erillisten oheistilojen toteuttaminen (esim. aulatilat, ravintolatilat, pukuhuoneet, oheisharjoittelutilat, pysäköintitilat) ja henkilöstökustannukset.

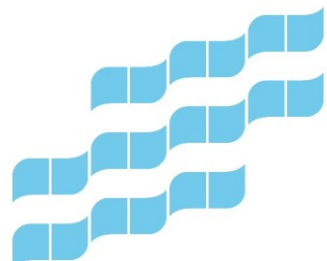
Näin ollen, tunnistettuja tarpeita saadaan osaltaan ratkaistua kustannustehokkaalla ja lisäarvoa tuottavalla tavalla, kun toiminnot sijoitetaan hyvin saavutettavaan, yhtenäiseen liikunta- ja urheilukampuskokonaisuuteen. Yhteiskäyttöiset, yksityisesti operoidut tilat mahdollistavat taloudellisesti tuottavan toiminnan ja tehokkaan tilankäytön, ekosysteemimäisen toiminnan tuomat edut ja urheilijan kaksoisuran sekä liikunnallisen elämäntavan yhdistämisen lukiokoulutukseen.

6 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 hyvin saavutettavan, yhtenäisen 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 soveltuvat myös tapahtumateollisuuden ja elämästälouden tarpeisiin, mikä tuo mukanaan lisää liiketoimintamahdollisuuksia. Useiden toimijoiden sijoittuminen alueelle mahdollistaa ekosysteemimäisen toiminnan edut, lisäten monialaista innovaatiotoimintaa sekä erilaisen osaamisen ja resurssien yhdistämistä, mikä puolestaan edistää uusien innovaatioiden ja liiketoiminnan syntymistä. Yksityinen operointi ja oheispalvelut luovat taloudellisesti tuottavan toimintamallin, joka luo kustannustehokkaan toimintaympäristön yhteiskäyttöisten tilojen myötä ja varmistaa tilojen korkean käyttöasteen.

FCG on laatinut Hakametsä Sport Campuksen liiketoimintakonseptista yhteiskuntataloudellisten vaikutusten arviointiraportin, joka on päivitetty 1/2025 (liite 1). Raportista selviää, että hankkeella on merkittävät talous- ja työllisyysvaikutukset etenkin Tampereen kaupungille sekä kaupunkiseudulle.

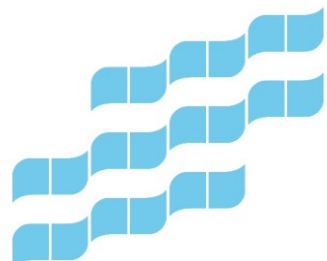
7 Operatiivinen toiminta

Hakametsä Sport Campuksen omistusosuudet ja omistavan yhtiön rakenne tarkentuvat hankkeen edetessä. Omistaja voi olla yksityinen tai julkisen ja yksityisen yhdistelmä. Omistaja vastaa tilojen vuokraamisesta pitkällä vuokrasopimuksilla.

Hakametsä Sport Campus tullaan operoimaan yksityisesti ja keskitetysti. Operointi kilpailutetaan vuoden 2025 aikana. Alueoperaattori tulee toimimaan yhdessä omistavan organisaation kanssa. Keskitetyn operoinnin ansiosta kaupungille ei kohdistu vuokrattavien tilojen osalta erillisiä ylläpito- tai henkilöstökuluja.

Alueoperaattorin suunnitellulla vastuulla olisivat Hybridikortteli-Hakajäät-kokonaisuus sekä alueella sijaitsevat kaupunki- ja tapahtuma-aukiot sekä toiminnalliset alueet. 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

Tampereen kaupunki jakaa sali- ja jäävuorot oman menettelytapansa mukaisesti vuokraamistaan tiloista seuroille. Tilojen optimaalista käyttöä kehitetään ja valvotaan yhteistyössä alueoperaattorin kanssa, joka koordinoi koko alueen tilojen käyttöä ja käyttäjien tarpeita.

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

8 Hankkeen taloudellinen kokonaisuus

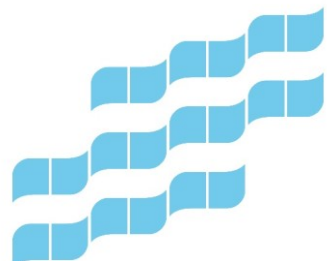
Hakametsä Sport Campuksen lähtökohtana on toimia omistajilleen kiinteistösi-
joituksena. Hankkeen taloudellinen toteutuskelpoisuus ja konsepti perustuvat
kannattavaan kiinteistökehityshankkeeseen. Hankekehitysvaiheessa taloudelli-
nen kannattavuus on laskettu ja varmistettu vallitsevissa olosuhteissa.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

Koko hankealueen rakennuskustannukset, sisältäen asuinrakentamisen ovat n.
400 M€, alv 0 %. Tästä Hybridikorttelin ja Hakajäiden osuus on noin puolet, ja-
kaantuen:

- Hybridikortteli 118 M€
- Hakajäät 80 M€

Molemmat kustannukset sisältävät pysäköinnin rakentamisen. Hankkeen tulot
muodostuvat vuokrista seuraavan taulukon mukaisesti:

€	Tre kaupunki	yksityiset
Hybridikortteli	49 %	51 %
Harjoitusjäät	77 %	23 %
Haka 1	48 %	52 %



8.1 Vaikutukset Tampereen kaupungille

Kertaluonteisia eriä Tampereen kaupungille muodostuu hyväksytyn asemakaavan mukaisesti tontinluovutustulosta n. 60 M€.

Lisäksi hanke tuottaa yhteiskuntataloudellisia vaikutuksia kiinteistövero- ja kunnallisverotuottona. Näitä on arvioitu ulkopuolisen konsultin toimesta ja raportti arviosta liitteenä (liite 1).

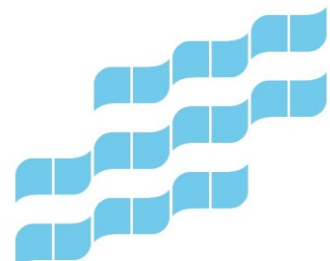
Raportin mukaan
Kiinteistöveron tuotto 3,3 M€
Kunnallisveron tuotto 6,7 M€

Tämän lisäksi rakentamisajan kunnallisverokertymä arvioidaan 5,9 M€ arvoiseksi.

Hankkeen toteutuminen ei edellytä Tampereen kaupungilta pääomitusta perustettaviin kiinteistöyhtiöihin, mutta se on mahdollista.

9 Hankintaoikeudellinen arvio

Hanketta toteutetaan käydyn konsepti- ja toteutuskilpailun kilpailuohjelman periaatteiden mukaisesti. Tampereen kaupunki on kilpailuohjelmassaan määritellyt, että kilpailu on tontinluovutuskilpailu. Kaupungin arvion mukaan tontinluovutuksesta saatava tuotto on suurempi kuin alueen kilpailuun liittyvät hankintasopimukset. Näin ollen kyseessä on sekamuotoinen sopimuskokonaisuus. Hakametsän alueen eri kokonaisuuksia ei ole kannattavaa erottaa toisistaan, jotta alueen kehittäminen saadaan ratkaistua laadukkaasti yhtenäisellä konseptillä, jotta kokonaisuus pysyy houkuttelevana myös tontinluovutus- ja konseptikilpailun osallistujan näkökulmasta ja jotta kokonaisuus saataisiin toteutettua taloudellisesti kannattavalla tavalla. Potentiaalisten yhteistyökumppaneiden kanssa käytiin ennen kilpailun aloittamista markkinavuoropuhelu, jonka avulla kerättiin markkinoiden näkemyksiä kokonaisuudesta. Kaupungille nähtiin kustannustehokkaana ratkaisuna malli, jossa asuinrakentaminen kytketään osaksi urheilu- ja liikunta- paikkarakentamisen toteutumista, johon sisältyy myös Tampereen jäähallin kunnostaminen. Kokonaisvaltaisen konseptin toteuttamiselle parhaimmat edellytykset nähtiin saavutettavan, kun kokonaisuutta lähdetään kehittämään yhdellä yhteisellä konseptillä yhden toteutuskumppanin kanssa. Laaja yhdessä kehitetty kokonaisuus on laadukas myös toiminta-aikana. Julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016) 7 § 2 momentissa säädetään sekamuotoisista sopimuksista. Kohdan mukaan, jos sopimuksen osia ei voida objektiivisesti erottaa toisistaan, arvioidaan sopimuksen luonne sopimuksen pääasiallisen kohteen mukaan. Sopimuskokonaisuuden taloudellinen painopiste on



tontinluovutustulossa eivätkä osat ole erotettavissa toisistaan. Näin ollen seka-muotoinen sopimuskokonaisuus ei kuulu hankintalain soveltamisalaan.

Kehittämistyön aikana luotu konsepti täyttää kilpailuohjelman periaatteet. Konseptista on luotu hankintaoikeudellinen arvio.

10 Sopimusprosessi

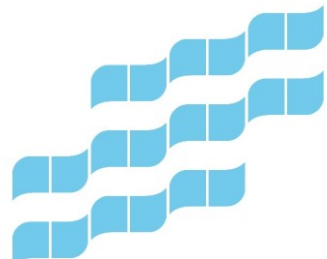
Taulukko 6: Hankkeen sopimukset

Sopimus	Tilanne	Hyväksytty
Aiesopimus	Tehty	Kh 10.5.2021 §196
Yhteistyösopimus	Tehty	Kh 23.2.2022 §229
Yhteistyösopimuksen muutos	Tehty	Kh 2.12.2024 §469
Toteutussopimus (asemakaavan vahvistumisen jälkeen)	2026	
Osakassopimus	2026	
Hakametsän lukio -tarveselvitys	2025	
Hakametsän urheilutilat -tarveselvitys	2025	
Lukion vuokrasopimus	2026	
Urheilutilojen vuokrasopimus	2026	

10.1 Hankekehitysvaiheen sopimukset

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.

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 koskien.

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

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

Toteutussopimus: laaditaan 12kk sisällä asemakaavan vahvistumisesta. Sopimuksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti toteutussopimuksessa sovitaan muodostuvan: rakennusoikeuden jakaminen asemakaavaehdotuksen ja yhteistyösopimuksen periaatteiden mukaisesti, maankäytön muutoksen edellyttämien investointikustannusten tarkemmat kustannusjaot (esim. johtosiirrot ja pilaantuneet maat), hankkeen toteuttamisen aikataulu, ja muuttuvan maankäytön (käyttötarkoituksen) mukaisten uusien maanvuokrasopimusten laatiminen. Toteutussopimus tehdään normaalista poiketen asemakaavan vahvistuttua.

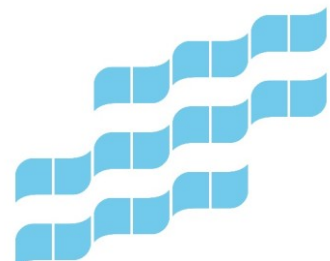
Osakassopimus: sovitaan osakkeenomistajien oikeuksista ja velvollisuuksista yhtiötä ja toisiaan kohtaan. Osakassopimuksen tavoitteellinen ajankohta on 2026 aikana. Osakassopimuksen hyväksyy kaupunginvaltuusto

10.2 Palveluverkon vuokraohteiden sopimukset

Hakametsän lukio tarveselvitys: Tarveselvityksessä määritellään hankkeen tarpeellisuus, tavoitteet ja toteuttamismahdollisuudet. Se sisältää perustelut tilahankinnan tarpeellisuudesta ja alustavan tilaohjelman, sekä kuvauksen tilojen toiminnallisista tavoitteista ja arviot vuokrakokonaisuudesta. Tarveselvityksen hyväksyy kaupunginhallitus.

Hakametsän urheilutilat -tarveselvitys: Tarveselvityksessä määritellään hankkeen tarpeellisuus, tavoitteet ja toteuttamismahdollisuudet. Se sisältää perustelut tilahankinnan tarpeellisuudesta ja olemassa olevien tilojen muutostarpeesta, alustavan tilaohjelman, sekä kuvauksen tilojen toiminnallisista tavoitteista ja arviot vuokrakokonaisuudesta. Tarveselvityksen hyväksyy kaupunginhallitus.

Lukion vuokrasopimus: Määritellään vuokra-aika sekä määrä ja vastuujakotaulukko ja tilojen käyttö ja soveltuvuus. Lukion vuokrasopimuksen hyväksyy kaupunginhallitus.



Urheilutilojen vuokrasopimus: Vuokra-aika sekä määrä ja vastuujakotaulukko ja tilojen käyttö ja soveltuvuus. Urheilutilojen vuokrasopimuksen hyväksyy kaupunginhallitus.

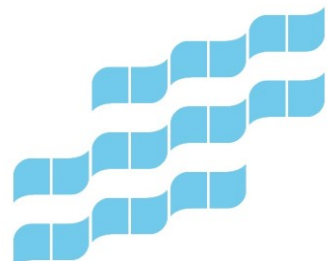
11 Aikataulu

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
- Harjoitusjäähallien purkaminen ajoittuu kesälle 2028 ja uusien rakentaminen 2028–2029.
- Haka 1:n peruskorjaus ajoittuu arviolta 2029–2031välille

Taulukko 7: Hankkeen aikataulu

Vuosi	2026		2027				2028				2029				2030			
	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Hybridikortteli																		
Harjoitusjäät																		
Haka 1																		



12 Liitteet

- | | |
|---------|--|
| Liite 1 | Taloudellisten vaikutusten arviointi, joulukuu 2024, FCG Finnish Consulting Group Oy |
| Liite 2 | Hakametsä Sport Campus - kaupungin urheilu- ja liikuntatilojen konseptikuvaus, Arkkitehdit Kontukoski Oy |
| Liite 3 | Hakametsä Sport Campus – liiketilojen konseptikuvaus, Arkkitehdit Kontukoski Oy |

