



28.1.2022



Fastighetsplan för Åbo Akademi

Åbo Akademis fastighetsstrategi har behandlats av styrelsen 13.12.2021 och ska behandlas andra gången på styrelsemötet 2.2.2022. Fastighetsstrategin ger de stora linjerna för Åbo Akademis fastighetsmålsättningar för åren 2022-2030.

Fastighetsplanen ska närmare konkretisera de linjer som dras i fastighetsstrategin. Planen kommer att behandlas av styrelsen 2.2.2022 och målet är att den slås fast på styrelsemötet 24.3.2022. Fastighetsplanen kan anses motsvara de långtidsplaner som fastighetsbolag gör. Fastighetsplanen kan årligen behandlas som en bilaga till budgeten.

Målsättningar för fastighetsplanen

Fastighetsarealen minskar med 20 procent, men utgifterna ökar ändå med 2,83 miljoner euro under åren 2020-2030. Orsaken till höjningen är den årliga 1%:iga indexhöjningen av fastighetskostnaderna, samt kombinationen av högre hyreskostnader för nybygget Aurum som togs i bruk 2021 och det faktum att Gadolinia som ÅA avstod från fr.o.m. början av 2022 var vederlagsfritt. Det beräknade värdet på Gadolinias hyra var 1,35 milj euro/2021, men ÅA fick ingen sådan inbesparing pga vederlagsfriheten. Det här innebär totalt sett att Aurum gav ÅA en tilläggskostnad på ca 1,6 milj euro. Åbo Akademis fastighetskostnader kommer att öka om ingenting görs.

För att nå inbesparningar i fastighetskostnaderna måste en mer genomgripande förändring ske. I fastighetsstrategin presenteras scenariot **en mer genomgripande förändring**. Den här planen bygger på det här scenariot.

Planen innebär en större koncentration av campus i både Åbo och Vasa på ett sätt som skapar universitetsmiljöer som bättre än i dag svarar mot de behov som beskrivits i fastighetsstrategins omvärlds- och framtidsanalys. Lösningen innebär också en förnyad samarbetsform vad gäller fastigheter och ekonomi mellan SÅA och

ÅA. Målet är att den nya modellen är så kostnadsneutral som möjligt samtidigt som akademien får tillgång till nutida fysiska universitetsmiljöer. Med detta avses att kostnaderna inklusive den årliga indexhöjningen på 1% håller sig på nuvarande nivå, eller åtminstone inte på ett betydelsefullt sätt ökar.

Samtidigt har pandemin tvingat oss att anpassa verksamheten snabbare än väntat till digitaliseringens möjligheter och hot, visat distansstudiernas och distansarbetets för- och nackdelar. Allt detta bidrar till att vi måste kunna anpassa vår verksamhet och våra utrymmen till de nya utmaningarna och möjligheterna.

För att kunna svara på framtidens utmaningar om moderna, anpassade och ändamålsenliga utrymmen måste satsningar på renoveringar, nybyggen och omflyttningar göras. På så sätt kan verksamheten anpassas till de nya utmaningarna.

Eftersom Åbo Akademi inte själv äger sina fastigheter förutsätts diskussioner och överenskommelser med olika fastighetsägare, framför allt med SÅA och SYK, men också med de aktörer som ÅA delar utrymmen med, framför allt Novia och TY.

I Åbo innebär fastighetsstrategin en satsning på kvarteret Stjärnan och på området kring Biskopsgatan, vilket förutsätter mod att avstå utrymmen som kanske har ett historiskt känslvärde men som inte motsvarar de behov som finns nu och i framtiden. Stiftelsen för Åbo Akademi önskar att ÅA avstår utrymmen i större helheter, dvs. hela kvarter. Det här gäller speciellt kvarteret med Domvillan och Tryckerihuset, ett kvarter med mycket outnyttjad byggrätt.

Enligt fastighetsplanen skulle Åbo Akademi avstå Agora när hyreskontraktet tar slut 2026 samt ASA, Domvillan, Gripen, huvudbyggnaden (FÅ), Kosmorama och Tryckerihuset när kvarteret Stjärnan är färdigställt. Detta innebär att också Boktornet ska vara renoverat så att kvarteret Stjärnan bildar en modern, ändamålsenlig helhet för de funktioner som placeras där. Stiftelsens vision om att hela kvarter bildar helheter kan diskuteras även här.

Administrationen har i samband med att nya arbetsätt tas i bruk potential att effektivisera sin utrymmes användning betydligt och t.ex. Humanisticum kan omändras så att fler administrativa funktioner bereds plats i byggnaden.

Beroende på vilken lösningen blir för biovetenskaperna kan även Biocity avstås om det visar sig vara ändamålsenligt. Diskussioner med de andra samarbetsparterna förs kontinuerligt.

Utanför planeringsperioden avstår ÅA även ICT-huset vars hyreskontrakt går ut 2031.

Allegrò i Jakobstad avstås 2027 när hyreskontraktet tar slut.

Styrelsen har redan beslutat att Vasa övningskolas gymnasiums utrymmen koncentreras till det nuvarande kvarteret och grundskolan har för tillfället ändamålsenliga utrymmen. Mot slutet av planeringsperioden bör dock grundskolans utrymmen utvärderas och moderniseras. Den övriga verksamheten i Vasa

koncentreras till Academill och de utrymmena bör också moderniseras för att bättre svara på kommande krav. I detta sammanhang kan också antalet kvm minskas med ca 30%.

Tidtabell för fastighetsplanen

Fastighetsplanens tidtabell skall ses som riktgivande. Tidtabellen kan justeras årligen på basen av eventuella ändringar i tidtabeller som orsakas av myndighetsbeslut eller av byggtekniska skäl.

För att komma i gång med planen bör det under våren 2022 göras beslut om placeringen av biovetenskaperna samt ett beslut om utrymmesbehovet i kvarteret Stjärnan. Den närmare planeringen görs inkluderande med personal och studerande samt viktiga samarbetspartners. Den här planeringen påbörjas så snabbt som möjligt.

De första konkreta byggprojekten är VÖS Spektrum vars rivning startar i juli 2022 och rivningen av nuvarande Gadolinia under år 2022.

Kostnadsutveckling och kvadratmeter

Om inga större ändringar görs kommer Åbo Akademis hyreskostnader enligt nuvarande samarbetsmodell med Stiftelsen för Åbo Akademi (utan vederlagsfria utrymmen) att öka med ca 1,5 miljoner euro under perioden 2022-2030 vilket motsvarar ca 11 %. Räkna man med marknadshyra för de vederlagsfria utrymmen är ökningen ca 1,9M€ eller 10,5%.

Fastighetsplanens ändringar tillsammans med en ny fastighetsekonomisk samarbetsmodell med Stiftelsen för Åbo Akademi skulle leda till ett annat resultat. Den nya modellen går ut på att ÅA betalar hyra för samtliga fastigheter och stiftelsen ökar i stället sitt stöd i andra former till akademien. Jämfört med den utveckling som skulle ske om inga ändringar görs är kostnadsökningen på ca 3,5% eller ca 0,5M€ mycket låg.

I kostnadsutvecklingen har endast hyreskostnader beaktats. Minskad areal resulterar också i minskade kostnader för städning, elektricitet osv. Idag uppskattas kostnaderna för övriga fastighetskostnader till ca 3,50€/kvm. Om antalet kvadratmeter minskar med ca 38 000 kvm kan man uppskatta att kostnaderna för dessa minskar med ytterligare ca 200 000 euro per år.

År 2021 hade Åbo Akademi totalt 117 473 kvm utrymmen med Vasa övningsskola medräknat. Om inga ändringar görs kommer antalet kvadratmeter att minska med ca 22 000 kvm (Axelia och Gadolinia samt Allegro) eller ca 18%.

Enligt fastighetsplanen skulle kvadratmeterantalet 2030 vara ca 80 000 kvm år 2030. Denna siffra kan justeras beroende på det slutliga antalet kvadratmeter i de utrymmen som skall byggas eller renoveras. Den nuvarande uppskattningen baseras på nuvarande kvm samt eventuell byggrätt. Det här innebär en minskning på ca 32% av kvadratmetrarna under strategiperioden.

UTKAST