

## Fastighetsplan för Åbo Akademi

Åbo Akademis fastighetsstrategi har godkänts av styrelsen 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 flera gånger under 2022 och målet är att den slås fast på styrelsemötet 16.9.2022. Fastighetsplanen kan anses motsvara de långtidsplaner som fastighetsbolag gör. Fastighetsplanen kan årligen behandlas som en bilaga till budgeten.

### Målsättningar för fastighetsplanen

I det första utkastet till fastighetsplan utgick man ifrån att 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 Gadolinas hyra var 1,35 miljoner 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 miljoner euro. Åbo Akademis fastighetskostnader kommer att öka om ingenting görs. De omvälvningar som pågår har gjort att denna beräkning sannolikt är alldeles för låg. Det index som de flesta hyror baseras på hade stigit med 8,8% från augusti 2021 till augusti 2022.

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.

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, 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. Diskussioner förs också kring eventuell användning av den sk Hanken byggnaden.

Ledningen och delar av förvaltningen flyttar tillbaka till huvudbyggnaden och juridiken bereds utrymmen i Humanisticum.

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.

Allegro i Jakobstad avstås 2027 när hyreskontraktet tar slut.

Styrelsen har redan beslutat att Vasa övningsskolas 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 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.

De första konkreta byggprojekten är rivningen av Gadolinia under hösten 2022 samt VÖS Spektrum vars rivning startar i juli 2023.

## Kostnadsutveckling och kvadratmeter

Enligt den gamla samarbetsmodellen med Stiftelsen för Åbo Akademi (utan vederlagsfria utrymmen) skulle Åbo Akademis hyreskostnader ha ökat med ca 7,2 miljoner euro under perioden 2022–2030 vilket motsvarar ca 52 %. Räknar man med marknadshyra för de vederlagsfria utrymmena är ökningen ca 10 M€ eller 55 %.

Fastighetsplanens ändringar tillsammans med den nya i juni 2022 godkända fastighetsekonomiska samarbetsmodellen med Stiftelsen för Åbo Akademi leder 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 gamla samarbetsmodellen på en 52–55% ökning är kostnadsökningen enligt den nya modellen ca 3,5%.

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 övningskola 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 85 000 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 27% av kvadratmetrarna under strategiperioden.