

# Lokalförsörjningsplan 2018-2021

Fastställt av Konsistoriet 2018-06-11



**Karolinska  
Institutet**



Framsida: Ljusgården i Biomedicum

# Lokalförsörjningsplan 2018-2021

## Karolinska Institutet

Fastställd av Konsistoriet 2018-06-11

Dnr 2-2681/2018



## Förord

Lokalförsörjningsplanen är KI:s strategiska dokument för lokalförsörjningen. Den ger en samlad bild av pågående lokalprojekt och lokalekonomi över tid.

Det är nu möjligt att börja summera och dra slutsatser om det ekonomiska utfallet av den stora uppgraderingen av forsknings- och lärandemiljöer som planeringsmässigt pågått sedan nästan ett decennium. Satsningen på infrastruktur har ingått som ett av fyra huvudområden i Strategi 2018, och det har präglat vår verklighet i ett antal år.

När vi nu blickar framåt och utformar vår nya strategi – Strategi 2030 – kommer *konsolidering* och *återhållsamhet* att vara nyckelorden för lokalförsörjningen. De stora byggprojektens tid är över tills vi har kommit i balans med lokalekonomin och hunnit skörda några segrar inom forskningen med hjälp av de förhoppningsvis väl utformade forskningsfaciliteterna. Det gäller både lokalerna som sådana och den forskningsutrustning och de förbättrade samverkansmöjligheter och rekryteringsmöjligheter som lokalerna bereder plats för.

En del arbete återstår dock. Framtidens lab i ANA 8 går i mål i november, vi får både bro över Solnavägen och direktförbindelse mellan Biomedicum och Bioclinicum innan året är slut. I kölvattnet på de stora projekten byggs det kurslab och lärandemiljöer i Scheelelaboratoriet. I Wargentinet blir lokaler klara för elektronmikroskopi. Även i Flemingsberg förbättrar vi lärandemiljöer i sommar. Allt detta är redan på gång. Det som återstår att besluta om i närtid är:

- en kombinerad renovering och satsning på strålningsutrustning, imaging m.m. i AFL,
- ombyggnad och förbättring av friskvårdslokalerna,
- en komplettering av fullvärdiga arkivlokaler enligt Riksarkivets krav.

Men åter till uppföljning och utfall. De allra största lokalprojekten – Biomedicum och KM-B – kommer att landa i stora kostnadsminskningar i förhållande till budget. Det gäller både fastighetsägarnas hyresgrundande investeringar och våra egna investeringar i inredning m.m. Följden blir lägre hyreskostnader än förväntat i de båda 25-åriga hyresavtalen. Sedan föregående lokalförsörjningsplan har den prognosticerade årshyran för dessa båda projekt sjunkit med 24 miljoner kronor. Räknat från genomförandebeslutet för Biomedicum 2012 handlar det om ytterligare 13 miljoner. Totalt 37 miljoner kronor per år. Samtidigt har de egna investeringarna sänkts, med resultatet att de årliga avskrivningskostnaderna de närmaste tio åren blir cirka 12 miljoner kronor lägre än väntat.

Några projekt har också blivit dyrare, men då handlar det om sammanlagt cirka 4 miljoner i högre hyror och 4 miljoner i högre avskrivningskostnader. Nettot blir ändå väldigt bra.

Detta ändrar inte på det faktum att det är en enorm satsning som vi genomför, och de ökade kostnaderna är kännbara. Detta är vi i ledningen medvetna om, och vi kommer att arbeta på att hitta lösningar som underlättar för verksamheten och som ger förutsägbarhet. En förnyad översyn kommer att göras av internhyressystemet och därmed förknippade finansieringsmodeller. En direkt hyressänkning är dock inte möjlig med tanke på att vi kommer att jobba med röda siffror på lokalsidan framåt 2025.

Vad beträffar omfattningen på våra lokalsatsningar och kapaciteten för framtiden, så måste vi notera att vi har en större överkapacitet än avsett, både när det gäller forskningslaboratorier och när det gäller försöksdjurlokaler. Dels är de vakanta lokalerna i Biomedicum större än väntat, dels har den relativt kostnadskrävande djurhanteringen en tillväxtmån som det kommer att dröja innan vi har hunnit ikapp. Det är utmaningar som vi ska ta oss an med gott mod.

Med denna bakgrund läggs nu Lokalförsörjningsplan 2018-2021 till grund för det fortsatta arbetet med KI:s lokalförsörjning.



Ole Petter Ottersen



Lennart Ilke

## Innehåll

Förord.....	5
1 Förutsättningar för den fysiska planeringen.....	9
1.1 Avgränsning till förhyrda lokaler.....	9
1.2 Uppdraget.....	9
2 Lokalförsörjning.....	10
2.1 Fastighetsavdelningens kostnader och intäkter.....	10
2.2 Lokalarea och lokalkostnad.....	11
2.3 Internhyran.....	13
2.3.1 Internhyressystemet.....	13
2.3.2 Vakanser och ombyggnader.....	14
2.3.3 Gemensamma ytor.....	14
2.4 Inredning, passersystem, datanät.....	14
2.5 Lokalkostnader och totala kostnader.....	15
2.6 Investeringar i lokalprojekt.....	16
2.7 Hyresvärdar.....	17
2.8 Bokningsbara lokaler.....	17
2.9 Miljö, arbetsmiljö och säkerhet.....	20
2.9.1 Miljö och hållbar utveckling.....	20
2.9.2 Lokalförsörjning med miljöhänsyn.....	20
2.9.3 Energianvändning.....	21
2.9.4 Resor och transporter.....	22
2.9.5 Avfall.....	22
2.9.6 Arbetsmiljö.....	23
2.9.7 Säkerhet.....	24
2.9.8 Tillgänglighet.....	25
3 Lokalinnehav och kommande förändringar.....	26
3.1 Campus Solna.....	26
3.1.1 Campusplanering.....	28
3.1.2 Utbyggnadsmöjligheter.....	28
3.1.3 Förbindelser över Solnavägen.....	29
3.1.4 Biomedicum.....	30
3.1.5 KM-B.....	31
3.1.6 KM – Annexet och C-huset.....	32

3.1.7	Wargentinet – Elektronmikroskopi och MEB .....	33
3.1.8	Berzeliuslaboratoriet – skrivsal .....	34
3.1.9	Ångcentral .....	35
3.1.10	KM – Astrid Fagraeus laboratorium.....	36
3.1.11	Friskvårdslokaler .....	37
3.1.12	Kurslab och lärandemiljöer – Scheelelaboratoriet.....	38
3.1.13	Arkivlokaler.....	39
3.1.14	Utflytt, överlämning till Akademiska Hus .....	40
3.2	Campus Flemingsberg .....	41
3.2.1	Campusplanering.....	42
3.2.2	Utbyggnadsmöjligheter .....	42
3.2.3	Neo .....	43
3.2.4	Novum.....	44
3.2.5	Framtidens laboratorium ANA 8.....	45
3.2.6	ANA 10 - lärandemiljöer .....	46
3.3	Övriga lokaler utanför Campus Solna och Campus Flemingsberg .....	47
3.3.1	Swedish Toxicology Sciences Research Center (Swetox) .....	47
3.3.2	Haga tingshus .....	47
3.3.3	Aging Research Center.....	47
3.3.4	S:t Eriks Ögonsjukhus. Optikerutbildningen.....	48
3.3.5	Övriga förhyrningar.....	48
4	Utveckling av lokal innehav och kostnader.....	49
4.1	Lokalprojekt – beslutade .....	49
4.2	Lokalprojekt under utredning .....	50
4.3	Projekttidplan .....	51
4.4	Kostnadskonsekvenser av lokalprojekt .....	52
4.5	Utredningsbehov .....	53
5	Vakanser.....	53
6	Avtalsbindning 2017–2044 .....	54
7	Bostäder.....	55
7.1	KI Residence Solna .....	55
7.2	Campus Flemingsberg .....	56
8	Konsistoriets beslut .....	57





# 1 Förutsättningar för den fysiska planeringen

## 1.1 Avgränsning till förhyrda lokaler

KI:s verksamhet bedrivs dels inom landstingsägda sjukvårds- och forskningslokaler, främst finansierade genom s.k. ALF-medel, dels inom direkt förhyrda lokaler via hyreskontrakt med olika hyresvärdar, främst Akademiska Hus, men även Hemsö m.fl. Denna lokalförsörjningsplan avser den senare delen, där lokalförsörjningsansvaret åvilar KI direkt. Det operativa och strategiska ansvaret inom detta område ligger på fastighetsavdelningen inom universitetsförvaltningen.

## 1.2 Uppdraget

Forskningen och utbildningen vid KI bedrivs huvudsakligen vid 22 institutioner i campus Solna och campus Flemingsberg. I anslutning till båda campusområdena ligger Karolinska Universitetssjukhuset, vilket är av avgörande betydelse för den kliniska forskningen och utbildningen. På senare år har även den unika etableringen i Hongkong tillkommit.

KI ska erbjuda ändamålsenliga och kostnadseffektiva, men samtidigt attraktiva och moderna lokaler för forskning, utbildning och övrig verksamhet. Lokalplaneringen har de senaste åren varit starkt kopplad till *Strategi 2018. Färdplan för Karolinska Institutet 2014-2018*, men sträcker sig i flera avseenden betydligt längre in i framtiden.

KI:s verksamhet präglas av omsorg om miljö, såväl yttre som inre. Energieffektivitet eftersträvas i alla sammanhang och miljö- och energikrav ställs vid ny-, om- och tillbyggnad och myndighetskrav ska följas.

Verksamhetens behov är grundläggande och målet för KI:s lokalförsörjning är att skapa mervärde för institutionerna och övriga verksamheter. Miljöerna ska stimulera till kreativa möten och planeras för att kunna anpassas till verksamheternas kontinuerliga utveckling och förändringsbehov.

Utformningen av undervisningslokaler bygger på pedagogisk forskning och har som mål att lärandemiljöerna på KI, tillsammans med kliniska miljöer där undervisning sker, ska ge de bästa förutsättningarna för utbildning av högsta kvalitet. Även de informella miljöerna är av stor vikt för lärande, socialisation och reflektion.

Byggande för forskning ska resultera i avancerade anläggningar för experimentell forskning och stimulera till ökad interaktion och samverkan mellan preklinisk och klinisk forskning.

Närhet till samarbetspartners eftersträvas. Målsättningen är att uppnå synergier mellan hälso- och sjukvård, forskning och utbildning.

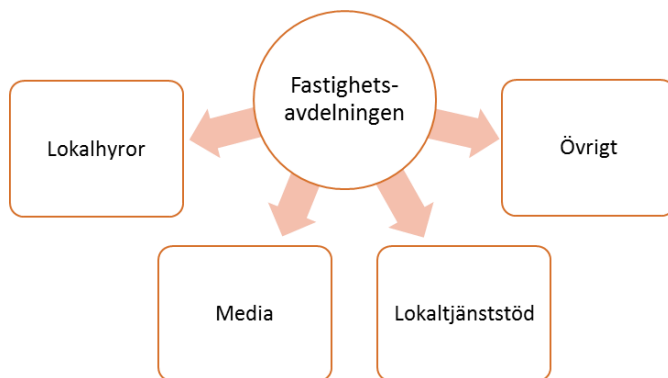
## 2 Lokalförsörjning

Fastighetsavdelningen (FA) har en övergripande funktion med ansvar för KI:s lokalförsörjning. Ansvaret innebär att FA kartlägger lokalbehovet och upprättar långsiktiga planer samt sköter in- och uthyrning av lokaler. Avdelningen svarar också – med utgångspunkt i ställningstaganden från konsistoriet och rektor – för ekonomisk styrning och uppföljning inom avdelningens ansvarsområde.

### 2.1 Fastighetsavdelningens kostnader och intäkter

Fastighetsavdelningens kostnader kan delas upp i fyra kategorier enligt bilden nedan.

**Figur 1 Översikt kostnader**



Lokalhyror avser hyrorna till KI:s hyresvärdar. Samtliga lokaler hyrs in via hyresavtal med olika avtalslängd. För verksamhetsanpassningar i form av ombyggnader tillkommer hyrestillägg; alternativt görs i vissa fall en direktbetalning av investeringen, som bokförs som förbättringsutgift på annans fastighet, och skrivs av över tid.

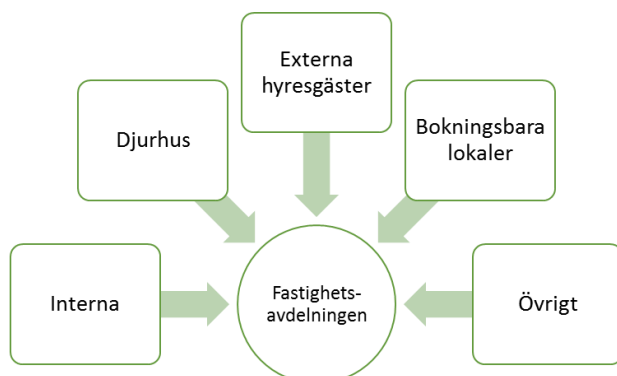
Media avser kostnader för el, värme, kyla, vatten och ånga. I de flesta lokaler betalar KI kallhyra, dvs. en hyra där mediakostnaderna inte är inräknade. Istället debiteras dessa kostnader separat.

Lokaltjänststöd avser projektledning i lokalprojekt, löpande husansvar, hantering av externa och interna hyresavtal, expertstöd inom miljö, arbetsmiljö och säkerhet, utvändigt bevakning, central lokalbokning och lärosalsunderhåll, postavtal och internpost, lokalvård inom gemensamma ytor, AV-support m.m.

Övrigt utgör en förhållandevis liten del av kostnaderna. Här inryms bland annat felavhjälpandeåtgärder för ventilerade arbetsplatser och lokalbidrag till studentkåren.

För att täcka kostnaderna enligt ovan behövs intäkter och dessa kan delas upp i fem kategorier.

**Figur 2 Översikt intäkter**



Interna lokaler avser de intäkter från verksamheter inom KI som inte avser djurhus. Utöver hyresintäkter från internhyran (se 2.3) ingår här också debiteringen för de lokalanpassningar som vidarefaktureras till verksamheterna.

För djurhus debiteras verksamheten den faktiska kostnaden för lokalhyra och media.

I första hand ska lediga lokaler erbjudas verksamheter inom KI. Finns det ett överskott av lokaler kan dessa dock hyras ut till externa hyresgäster, främst forskande organisationer.

Bokningsbara undervisningslokaler hyrs ut till institutioner och andra enheter per timme efter bokning i lokalbokningssystemet TimeEdit. Prislista för bokningsbara lokaler fastställs årligen av konsistoriet efter beredning av fastighetsavdelningen.

Övriga intäkter utgörs främst av intäkter från Familjen Erling-Perssons stiftelse för Aula Medica och ett bidrag från uttaget av indirekta kostnader (INDI) till kostnaden för KI-gemensamma lokaler.

**Tabell 1 Intäkter och kostnader 2017**

<b>Intäkter 2017</b>	<b>(tkr)</b>	<b>Kostnader 2017</b>	<b>(tkr)</b>
Interna	561 297	Lokalhyror	628 623
Externa hyresgäster	83 539	Media	68 376
Bokningsbara lokaler	37 884	Lokaltjänststöd	54 748
INDI KI-gemensamma lokaler	62 400	Övrigt	290
Donation	17 524	-----	---
Övrigt	4 422	-----	---
<b>Summa intäkter</b>	<b>767 066</b>	<b>Summa kostnader</b>	<b>752 036</b>
<b>Utfall</b>	<b>15 030</b>		

## 2.2 Lokalarea och lokalkostnad

KI förhyr totalt ca 247 000 kvadratmeter per 2018-03-30. Av denna area finns ca 164 000 kvadratmeter på campus Solna och drygt 72 000 kvadratmeter på campus Flemingsberg. Ytterligare drygt 10 000 kvadratmeter utgörs av förhyrningar i andra lägen, inklusive etableringen i Hongkong.

När de stora nybyggnadsprojekten nu färdigställs under 2017-2018 och många äldre byggnader lämnas, sjunker arean till ca 239 000 kvadratmeter per 2018-07-01. Fördelningen mellan båda campus blir då ca 158 000 (-6 000) kvadratmeter i Solna och ca 72 000 (+0) kvadratmeter i Flemingsberg. Utanför campus kvarstår ca 9 000 kvadratmeter.

I slutet av året kommer den förhyrda arean att ha ökat igen till cirka 241 000 kvadratmeter.

En stor del av lokalerna är laboratorielokaler, men rena kontorsbyggnader ingår också i beståndet. Huvuddelen av arean är direkt upplåten till institutioner och andra interna enheter, medan drygt 40 000 kvadratmeter utgörs av bokningsbara lokaler och övriga gemensamma ytor.

Drygt 20 000 kvadratmeter hyrs ut i andra hand till externa hyresgäster.

Lokalkostnaden 2017 uppgick till 822 mnkr enligt årsredovisningen, vilket är en ökning med 67 mnkr jämfört med året innan. Att den siffran överstiger siffran 752 mnkr i tabell 1 beror på att den även innefattar lokalvård och tillfälliga lokalförhyrningar som betalas direkt av institutionerna utan att passera fastighetsavdelningen. Prognosen för 2018, när den stora infrastruktursatsningen slår igenom på allvar, är att lokalkostnaderna ökar till ca 1 020 mnkr. Åren därefter kommer att präglas av konsolidering och återhållsamhet.

**Tabell 2 Lokalanvändning mars och juli 2018**

Lokalkategori	Mars Kvm	Juli Kvm
Internhyra - Normal	79 948	81 501
Internhyra - Lab	32 233	30 375
Internhyra - Enkla källarlokal	1 874	779
Djurhushyra	22 770	22 716
Övriga interna hyresgäster	16 212	14 699
Externa hyresgäster	23 245	20 455
Disponibelt eller under ombyggnad	21 169	23 812
Bokningsbara lokaler	29 214	29 483
Gemensamma ytor	15 186	14 672
Tomställda ytor inför avflytt	5 027	0
<b>Summa</b>	<b>246 877</b>	<b>238 492</b>

Anm. Månaderna ovan är valda utifrån att:

- i mars är Neo och KM-B tagna i bruk, men ännu inte Biomedicum,
- i juli är även Biomedicum inflyttat och huvuddelen av de lokaler som ska lämnas har lämnats.

Diagram 1-2 nedan visar utvecklingen av lokalkostnad och area de gångna två decennierna, under vilka KI:s verksamhet och ekonomiska omslutning har ökat kraftigt, och det i betydligt snabbare takt än vad areakurvan visar. Detta innebär att det idag bedrivs mera verksamhet i relation till arean än tidigare.

Det är också så att lokalkostnaden har ökat i snabbare takt än arean. Grundorsaken till detta är att genomförda lokalprojekt baseras på ökade krav på lokalernas kvalitet, dels utifrån verksamheten som sådan, dels relaterat till krav och lagstiftning gällande arbetsmiljö, tillgänglighet m.m. Det kan noteras att lokalkostnaden åren 2003-2008 planade ut för att sedan återgå till en snabbare stegring 2012-2013, när Widerströmska huset och Aula Medica tillkom. Den långsiktiga trenden är dock stabil och kopplad till KI:s expanderande verksamhet.

I detta perspektiv är det viktigt att veta att personal- och driftskostnader samtidigt ökar i ett ännu snabbare tempo, vilket tydligt framgår av årsredovisningar och budgetunderlag som årligen levereras till regeringen. Se diagram 3 sid 15.

Framtida lokalkostnader till följd av pågående projekt återfinns i 4.4 på sidan 52.

Diagram 1 Lokalkostnader 1998-2017

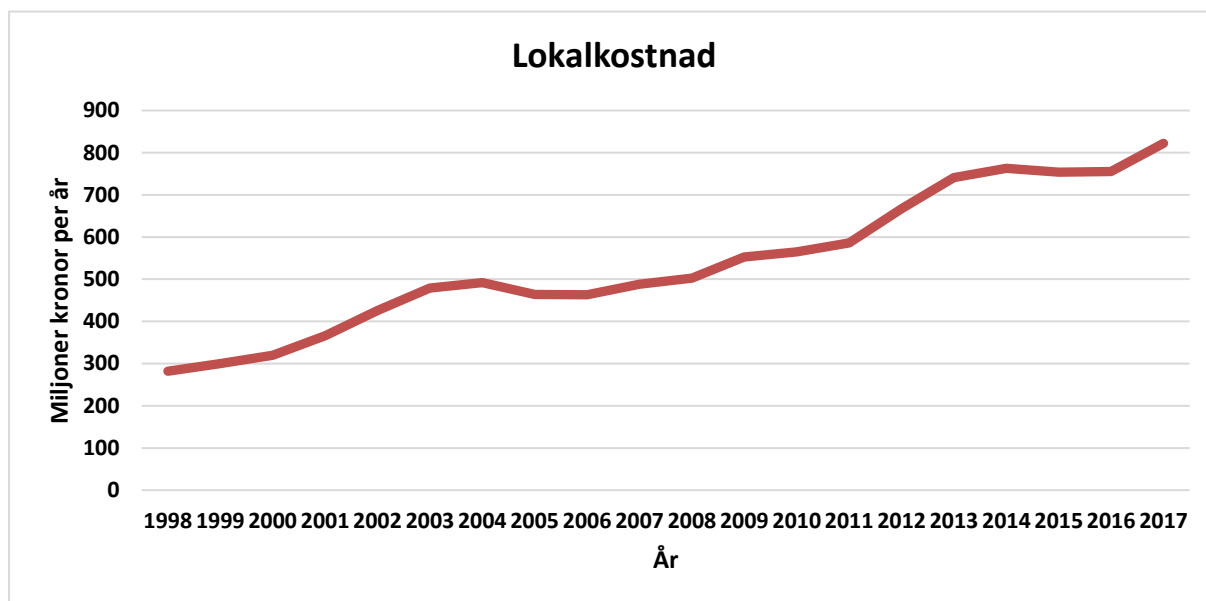
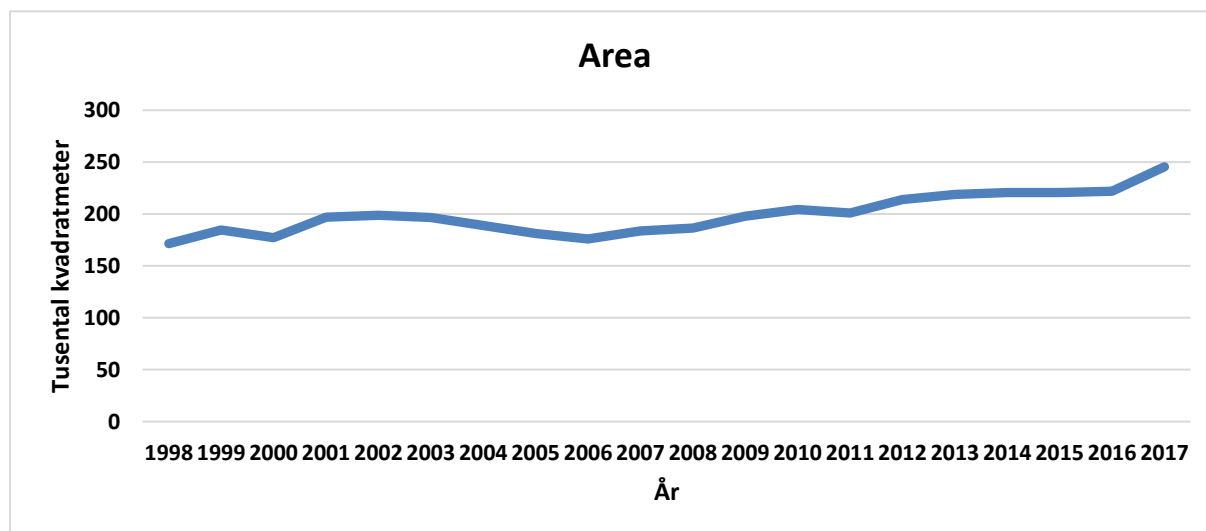


Diagram 2 Lokalarea 1998-2017



## 2.3 Internhyran

### 2.3.1 Internhyressystemet

Från och med 2018 tillämpar KI en lokalfaktorbaserad hyra, där enkla källarlokalerna har faktor 0,5 och laboratorielokaler faktor 1,3 medan torra lokaler och utbildningslokaler har faktor 1,0. Denna faktor gäller även för utbildningens kurslaboratorier. (Konsistoriets beslut 2016-06-07, dnr 1-203/2015.) Konsistoriet fastställer internhyran inför varje verksamhetsår.

2018 års internhyror är:

- Laboratorielokaler med tillhörande svällytor (faktor 1,3) = 4 800 kr/kvm
- Torra lokaler och utbildningslokaler med tillhörande svällytor (faktor 1,0) = 3 700 kr/kvm
- Enkla källarlokalerna med tillhörande svällytor (faktor 0,5) = 1 850 kr/kvm

En institution med blandning av laboratorier och kontor hamnar troligen på en genomsnittlig kostnad av 4 200-4 400 kr/kvm år 2018, medan en helt torr verksamhet får en sänkning till 3 700 kr/kvm.

Under de kommande åren behöver interhyran fortsätta höjas för att komma i balans med lokalkostnaderna, men i långsammare takt än hittills – med ca 2,5 % per år.

Syftet med internhyressystemet är att effektivisera lokalförsörjningen genom att det finns ett incitament att hushålla med lokalresurserna. Institutionerna kan påverka sitt lokalinnehav och sina kostnader, vilket i förlängningen medför en bättre hushållning med lokalkostnaderna för KI som helhet.

Gemensamma ytor inom en byggnad, såsom entréhallar, toaletter, korridorer och trappor kallas svällytor. Dessa fördelas ut på de rum som är beroende av ytorna. Fördelningen görs i proportion till rummets verksamhetsarea. Svällytor har samma lokalfaktor som de rum de kopplas till.

Debitering av internhyror sker automatiskt månadsvis i efterskott. För djurhus debiteras faktiska hyres- och mediakostnader. I och med den omstrukturering som nu görs samlas alla djurlokaler inom Komparativ medicin (KM).

Följande tabell redovisar ingående kostnadsslag, där själva hyreskostnaden som sådan givetvis är dominerande. Det överskott som redovisas på sista raden innebär ett visst överuttag 2017 inför kostnadsökningen 2018, som inleder en rad år med underdebitering tills balans uppnås framåt 2025.

**Tabell 3 Internhyrans kostnadsslag 2016-2017**

Kostnadsslag	2016		2017	
	kr/kvm	%	kr/kvm	%
Hyreskostnad	2 375	65,1	2 465	64,8
El och media	260	7,1	265	7,0
Lokaltjänststöd	255	7,0	265	7,0
Vakanser och ombyggnad	160	4,4	420	11,0
Gemensamma ytor	160	4,4	250	6,6
Överskott/underskott	440	12,1	135	3,6
<b>Summa</b>	<b>3 650</b>	<b>100</b>	<b>3 800</b>	<b>100</b>

### 2.3.2 Vakanser och ombyggnader

Normalt är att en viss andel av de förhyrda lokalerna är vakanta. För att kunna möta tillkommande behov bör några procent vara disponibla på detta sätt och de ger då ingen intäkt i internhyressystemet. Även lokaler under ombyggnad saknar ibland förutsättningar för debitering av internhyra. Bortfallet av intäkt för dessa lokaler kompenseras genom ett uttag per kvadratmeter på alla lokaler som är i bruk.

### 2.3.3 Gemensamma ytor

Med gemensamma ytor avses KI-gemensamma ytor som inte har en given nyttjare. Här ingår bland annat bokningsbara lokaler, Nobel forum och lärandemiljöer. De gemensamma ytorna finansieras delvis av INDI (uttaget av indirekta kostnader). En del av dessa ytor (bokningsbara lokaler) genererar dessutom intäkter, vilka dock inte täcker kostnaderna. Därför täcks mellanskillnaden av ett uttag inom ramen för posten Gemensamma ytor i internhyran.

## 2.4 Inredning, passersystem, datanät

Vid tillträddande av nybyggda eller ombyggda lokaler ingår normalt lös och fast basinredning samt installation av tele/datanät, passersystem, lås och larm m.m. Kostnaden finansieras genom avsättningar på övergripande nivå och betalas alltså inte via internhyran. Vid behov av kompletteringar eller förnyelse

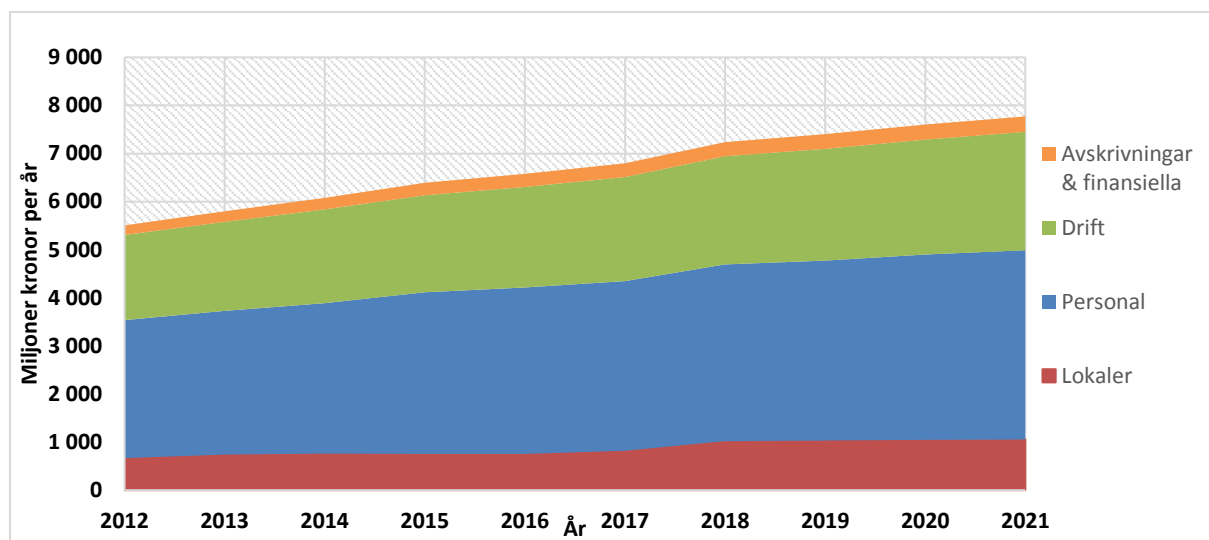


i ett senare skede finansierar den berörda institutionen själv investeringen och de årliga avskrivningarna. Se även 2.6.

## 2.5 Lokalkostnader och totala kostnader

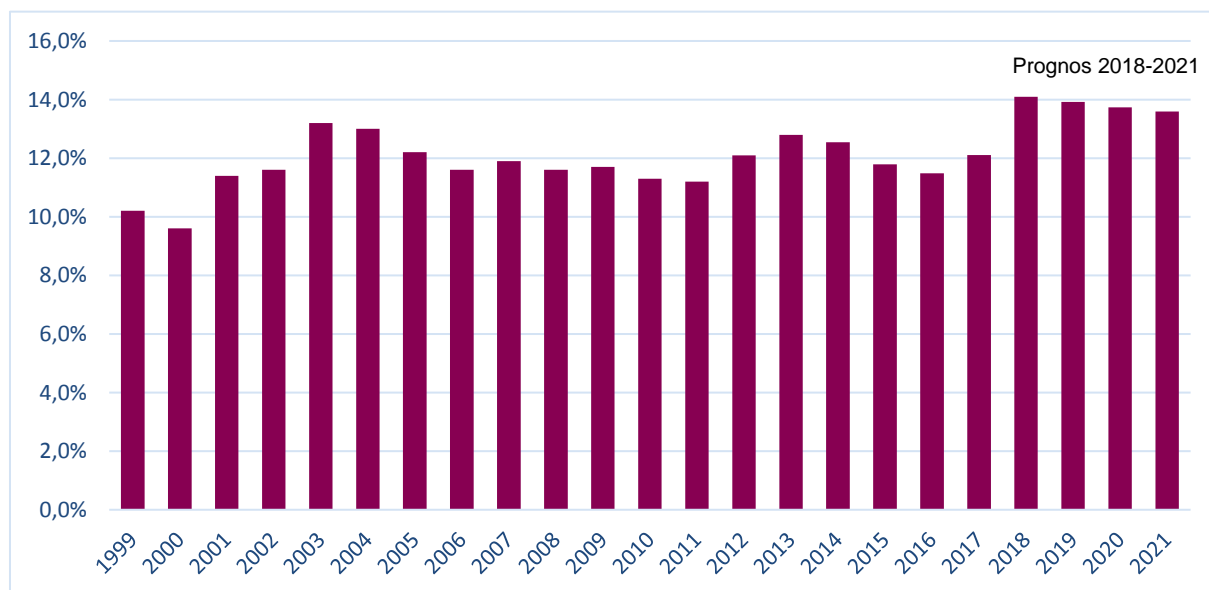
Följande diagram redovisar KI:s totala kostnader och dess olika beståndsdelar. Syftet är att sätta in lokalkostnaderna i ett helhetsperspektiv. Diagrammet bygger på utfall t.o.m. 2017. För åren därefter är siffrorna hämtade från Budgetunderlag 2019-2021.

Diagram 3 Lokalkostnader i relation till övriga kostnader inom total omslutning



Under 2018 beräknas lokalkostnaderna uppgå till cirka 1 020 mnkr (+198 mnkr). KI:s totala kostnader beräknas uppgå till 7 239 mnkr (+445), vilket innebär att lokalkostnaderna är 14,1 procent (+2,0) av totalen. De närmast föregående åren har det legat på 11-13 procent. Höjningen är givetvis en följd av de stora infrastruktursatsningarna. Med en fortsatt positiv ekonomisk utveckling för KI – i kombination med återhållsamma krav på lokalutveckling de närmaste åren – kommer lokalkostnadernas andel av totalen att sjunka till cirka 13,5 procent inom 3 år och ner mot 13 % några år senare.

Diagram 4 Lokalkostnader i procent av totala kostnader över tid



## 2.6 Investeringar i lokalprojekt

I de flesta lokalprojekt har KI en egen investeringskostnad utöver den hyra som erläggs till hyresvärden. Det avser kostnader för inredning, utrustning, tele/data, lås och larm m.m. Investeringarna har en avskrivningstid på 3, 5 eller 10 år. Kostnaden för investeringar täcks inte av internhyran utan av centralt avsatta anslagsmedel. Se även 2.4. För 2018 är det avsatt 149 mnkr av centrala medel till avskrivningar för investeringar kopplade till lokalprojekt. Under de närmaste åren tas det även höjd för finansiering av kostnader till följd av pågående utredningar som antas leda till genomförande.

Tabell 4a-4c redovisar KI:s investeringar i de största infrastrukturprojekten, som har stor inverkan på lånebehov och avskrivningskostnader. Uppgifterna ingår i budgetunderlaget till regeringen. Utöver dessa pågår flera projekt av mindre dimensioner. Pågående utredningar kommer också att leda till ytterligare investeringsbehov, men av radikalt mindre storlek. Se respektive lokalprojekt, s. 29-48.

**Tabell 4a Centrala investeringar i större lokalprojekt t.o.m. 2019**

Lokalprojekt	Nedlagt t.o.m. 2017	Prognos		Totalt mnkr	Budget mnkr	Avvikelse mnkr
		2018	2019			
Biomedicum	202	113	15	330	386	-56
KM-B	188	27	0	215	210	5
Neo	142	8	0	150	134	16
Framtidens lab ANA 8	59	30	4	93	93	0
KM-Annexet	3	52	0	55	55	0
Wargentinet	5	17	0	22	17	5
<b>Summa</b>	<b>599</b>	<b>247</b>	<b>19</b>	<b>865</b>	<b>895</b>	<b>-30</b>

**Tabell 4b Verksamhetens investeringar i större lokalprojekt t.o.m. 2019**

Lokalprojekt	Nedlagt t.o.m. 2017	Prognos		Totalt mnkr	Budget mnkr	Avvikelse mnkr
		2018	2019			
Biomedicum	2	8	0	10	23	-13
KM-B	167	16	0	183	240	-57
Neo	1	19	0	20	20	0
Framtidens lab ANA 8	2	4	1	7	6	1
KM-Annexet	0	25	0	25	25	0
Wargentinet	0	0	0	0	0	0
<b>Summa</b>	<b>172</b>	<b>72</b>	<b>1</b>	<b>245</b>	<b>314</b>	<b>-69</b>

**Tabell 4c Totala investeringar i större lokalprojekt t.o.m. 2019. Summering av 4a och 4b**

Lokalprojekt	Nedlagt t.o.m. 2017	Prognos		Totalt mnkr	Budget mnkr	Avvikelse mnkr
		2018	2019			
Biomedicum	204	121	15	340	409	-69
KM-B	355	43	0	398	450	-52
Neo	143	27	0	170	154	16
Framtidens lab ANA 8	61	34	5	100	99	1
KM-Annexet	3	77	0	80	80	0
Wargentinet	5	17	0	22	22	0
<b>Summa</b>	<b>771</b>	<b>319</b>	<b>20</b>	<b>1 110</b>	<b>1 214</b>	<b>-104</b>

## 2.7 Hyresvärdar

Den klart största hyresvärden är Akademiska Hus, som dock har backat från ca 91 % av de hyrda lokalerna till under 88 %. Efter tillträdet till Neo (december 2017) har Hemsö att nästan fördubblat sin uthyrning till KI och svarar för nära 8 % av de hyrda lokalerna (men 26 % i Flemingsberg). Tabellen nedan visar dels hur fördelningen av hyresvärdar såg ut i mars 2018, och dels en prognos för läget efter 1 juli 2018, när ca 40 000 kvadratmeter äldre lokaler lämnats p.g.a. flytten till Biomedicum.

**Tabell 5 Hyresvärdar**

Hyresvärd	Läge mars 2018		Läge juli 2018	
	Area (kvm)	Andel (%)	Area (kvm)	Andel (%)
Akademiska Hus	216 150	87,7 %	210 250	87,9 %
Hemsö	18 650	7,6 %	18 650	7,8 %
Acturum Tox AB	4 440	1,8 %	4 440	1,9 %
Statens Fastighetsverk	2 980	1,2 %	2 980	1,2 %
Övriga	4 230	1,7 %	2 860	1,2 %
<b>Totalt</b>	<b>246 450</b>	<b>100,0%</b>	<b>239 130</b>	<b>100,0%</b>

## 2.8 Bokningsbara lokaler

De bokningsbara lokalerna är upplåtna på fastighetsavdelningen, som ansvarar för drift och ekonomi. Lokalerna debiteras per timme enligt årligen uppdaterad prislista som fastställs av konsistoriet. Debiteringen täcker drygt halva den verkliga kostnaden. Resterande kostnad täcks av centrala avsättningar.

Bokningsbara lokaler är grupprum, lärosalar och föreläsningssalar och de bokas i schemalägnings- och lokalbokningssystemet TimeEdit. De bokningsbara lokalerna har en låg genomsnittlig belägningsgrad. Målet är att styra mot en högre belägningsgrad, uppemot 75 procent, vilket dock kan vara svårt att uppnå. Siffrorna påvisar dock en potential att sänka kostnaderna, förutsatt att uppsägning av lokaler är möjliga gentemot hyresvärd eller att lokaler kan nyttjas för annat ändamål med egen finansiering.

Nyttjandegraden för de bokningsbara lokalerna varierar under olika tider på dagen och terminen. Nedanstående tabeller visar belägningsgraden för de största undervisningslokalerna på campus Solna och campus Flemingsberg.

78-312 platser	Klockan 8-12		Klockan 13-17	
	Bokade timmar	Nyttjandegrad, %	Bokade timmar	Nyttjandegrad, %
<b>Solna HT-17</b> <b>Vecka 35-50</b>				
Andreas Vesalius, 203 pl	35	14	21	6
CMB, 140 pl	74	26	29	16
Farmakologi, 73 pl	108	37	43	32
Gustaf Retzius, 202 pl	19	11	44	10
Hillarpsalen, 80 pl	127	52	45	39
Inghesalen, 86 pl	111	44	63	28
Jacob Berzelius, 312 pl	52	14	80	17
Petrénsalen, 90 pl	107	42	81	30
Rockefeller, 78 pl	107	43	87	37
Samuelssonsalen, 148 pl	130	52	98	24
Skrivsalen	71	25	101	18

30-60 platser	Klockan 8-12		Klockan 13-17	
	Bokade timmar	Nyttjandegrad, %	Bokade timmar	Nyttjandegrad, %
<b>Solna HT-17</b>				
<b>Vecka 35-50</b>				
216, 36 pl	61	24	71	22
221, 30 pl	58	23	61	19
Atrium, 54 pl	107	42	69	22
Charles, 40 pl	140	54	186	58
Gunnar Höglund, 32 pl	73	28	103	32
John, 40 pl	132	51	162	50
Karolina, 60 pl	144	56	174	54
Louis, 40 pl	127	50	162	51
Marie, 40 pl	164	64	175	55
Mary, 30 pl	159	62	184	57
Parker, 30 pl	144	56	158	49
Rolf Bergin, 32 pl	114	44	150	47
Wangari, 60 pl	121	47	139	44
Wretlindsalen, 50 pl	139	54	129	40

72-212 platser	Klockan 8-12		Klockan 13-17	
	Bokade timmar	Nyttjandegrad, %	Bokade timmar	Nyttjandegrad, %
<b>Flemingsberg</b>				
<b>HT-17</b>				
<b>Vecka 35-50</b>				
4U Solen, 150 pl	114	48	144	45
4V, 114 pl	90	37	121	38
9Q Månen, 100 pl	58	24	80	25
ANA 10 221, 72 pl	20	8	13	4
ANA 10 264, 70 pl	32	13	13	4
H1 Röd, 212 pl	57	24	64	20
H2 Grön, 104 pl	90	38	106	33
S 104, 72 pl	32	13	46	14
S 114, 72 pl	29	12	40	12
Skrivsal 5Y, 140 pl	71	29	81	25
Skrivsal ANA 23, 85 pl	28	12	24	7

32-60 platser Alfred Nobels Allé 8 Flemingsberg HT-17 Vecka 35-50	Klockan 8-12		Klockan 13-17	
	Bokade timmar	Nyttjandegrad, %	Bokade timmar	Nyttjandegrad, %
4A Stadsparken, 30 pl	35	11	33	10
4C Takterassen, 32 pl	100	31	101	31
4L Takterassen, 30 pl	43	13	54	17
4M Takterassen, 32 pl	80	25	45	14
4N Takterassen, 34 pl	89	28	59	18
4P, 36 pl	28	9	32	10
4X, 60 pl	147	46	101	32
4Y, 58 pl	124	39	97	30
4Z, 60 pl	132	41	76	24
6O, 33 pl	56	17	39	12

30-42 platser Alfred Nobels Allé 23 Flemingsberg HT-17 vecka 35-50,	Klockan 8-12		Klockan 13-17	
	Bokade timmar	Nyttjandegrad, %	Bokade timmar	Nyttjandegrad, %
S 101, 35 pl	46	14	50	15
S 102, 42 pl	33	10	24	8
S 103, 42 pl	33	10	30	9
S 111, 35 pl	47	15	29	9
S 112, 42 pl	49	15	41	13
S 113, 42 pl	34	11	18	6
S 201, 30 pl	44	14	78	24
S 202, 38 pl	90	28	70	22
S 203, 40 pl	18	6	35	11
S 204, 38 pl	77	24	49	15
S 205, 32 pl	66	21	99	31
S 211, 30 pl	99	31	92	29
S 212, 38 pl	119	37	91	28
S 213, 40 pl	57	18	52	16
S 214, 38 pl	88	27	65	20
S 215, 32 pl	81	25	84	26
S 401, 30 pl	69	22	79	25
S 402, 40 pl	71	22	71	22
S 403, 36 pl	122	38	77	24
S 404, 36 pl	114	36	109	34
S 405, 31 pl	15	5	26	8
S 411, 30 pl	24	8	30	9
S 412, 40 pl	67	21	50	15
S 413, 40 pl	92	29	54	17

## 2.9 Miljö, arbetsmiljö och säkerhet

### 2.9.1 Miljö och hållbar utveckling

KI ska vara ett hållbart universitet och lokalförsörjningen ska främja ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet. Ekonomiska fördelar ska inte vinnas genom att man tär på naturkapital eller socialt kapital. Byggnader och lokaler ska planeras och utformas för att, i enlighet med Sveriges nationella miljömål och FN:s 17 globala mål för hållbar utveckling, säkerställa välbefinnande, främja god hälsa och minimera energianvändning, resursanvändning och verksamhetens miljöpåverkande utsläpp. Lokaler ska uppfylla gällande lag- och myndighetskrav och andra bindande regler och krav, och lagstiftning är en lägstanivå.

KI eftersträvar en sund inner- och ytermiljö vad gäller t.ex. ren luft, grönska och biologisk mångfald. KI ska erbjuda stimulerande, kreativa lärande- och arbetsmiljöer med möjligheter till interaktion, möten och gemenskap för att främja lika villkor, samarbete, trygghet och mångfald, med fungerande service som stöd. Även forskar- och studentbostäder ska byggas.

### 2.9.2 Lokalförsörjning med miljöhänsyn

Lokalförsörjningsarbetet ska vara inkluderande och bygga på dialog. Miljö- och hållbarhetshänsyn ska tas redan i utredningsskedet, och ska genomsyra hela lokalförsörjningsprocessen ur ett livscykelperspektiv. Vid större om- och nybyggnader upprättas miljöprogram som ska säkerställa att miljöhänsyn tas under byggprocessen och vid planerad drift. KI ska vid nybyggnation och större ombyggnationer ställa krav på lägst *Miljöbyggnad Silver*<sup>1</sup> eller motsvarande, vilket innebär krav på energi, inomhusmiljö och material i byggnaden.

Bebyggelse och infrastruktur ska utformas långsiktigt med hög generalitet och flexibilitet, och planeras för att tåla framtidens utmaningar med avseende på resursutnyttjande, dagvattenhantering, klimatförändringar, energiprisökningar etc. Beredskap för att hantera större regnmängder, starkare vindar och värmeböljor ska beaktas. Ianspråktagande av ny markyta för byggnation ska undvikas för att främja ett grönt, klimatanpassat och hälsosamt campus.

Lokaler ska vara lätta att anpassa utifrån varierande behov, ha hög användningsgrad och ge förutsättningar för ett hållbart och hälsofrämjande beteende. Utsläpp från verksamheten till luft, mark och vatten ska minimeras genom planering och ständigt förbättringsarbete. KI månar om att minska vattenanvändningen, och snålspolande utrustning ska väljas när så är möjligt för verksamheten.

KI ska ställa miljökrav och sociala krav vid relevanta upphandlingar och inköp, gällande t.ex. leverantörens miljöledningssystem, energianvändning<sup>2</sup>, farliga ämnen, materialval, återvinningskrav och livscykelkostnader. KI ska arbeta utifrån EU:s avfallshierarki<sup>3</sup>, vilket innebär att återbruk av befintliga möbler, utrustning och inventarier ska främjas i möjligaste mån.

Lokalerna ska vara utformade enligt gängse regler och lagkrav på området samt anpassas för den typ av teknisk utrustning, de metoder och kemiska produkter som hanteras i verksamheterna, så att hanteringen kan ske på ett säkert sätt ur både ett miljö-, arbetsmiljö- och säkerhetsperspektiv. Det kan innebära implementering av tekniska anpassningar såsom processventilation och larm, liksom särskilt utformade och dimensionerade lokaler för instrument samt förvaring och hantering av farliga kemiska produkter. KI:s verksamheter ska i mesta möjliga mån sträva efter att minska mängder av miljö- och

---

<sup>1</sup> Enligt SGBC:s miljöcertifieringssystem, <https://www.sgbc.se/var-verksamhet/miljoebyggnad>

<sup>2</sup> T.ex. enligt Förordning (2014:480) om statliga myndigheters inköp av energieffektiva varor, tjänster och byggnader.

<sup>3</sup> Följande avfallshierarki ska gälla som prioriteringsordning för lagstiftning och politik som rör förebyggande och hantering av avfall: a) Förebyggande, b) Förberedelse för återanvändning, c) Materialåtervinning, d) Annan återvinning, t.ex. energiåtervinning, e) Bortskaffande.



hälsosofarliga ämnen och det ska därför ingå i verksamhetsplaneringen och lokalanpassningen att söka efter lösningar som kan stödja dessa mål. Vid inköp och upphandling av teknisk laboratorieutrustning ska krav ställas som tar hänsyn till mängder och karaktär hos ev. drift- och underhållsprodukter.

Vid verksamhetsplanering, organisationsplanering och lokalutformning ska ambitionen vara att underlätta samordning av inköp, leverans och förvaring av kemiska produkter för att förbättra säkerheten och använda resurser på ett effektivt sätt.

### 2.9.3 Energianvändning

KI ska ha en effektiv och på sikt klimatneutral energianvändning och har som miljömål att minska energianvändning per kvadratmeter med 25 % till 2025 jämfört med 2010. Senast den 31 december 2020 ska EU:s medlemsstater se till att alla nya byggnader är nära-nollenergibyggnader<sup>4</sup>.

KI strävar efter att uppnå bästa energiprestanda för byggnader, lokaler, inredning och utrustning, och den energi som tillförs ska komma från förnyelsebara energikällor. KI ställer energikrav vid nytecknande av hyresavtal<sup>5</sup> och eftersträvar att öka andelen gröna hyresavtal och andelen lokal, förnybar elproduktion genom att t.ex. öka beståndet av solceller. Ambitionen bör vara att också visualisera den lokala energiproduktionen på campus.

Närvarostyrning och behovs/användarstyrning av belysning, ventilation och utrustning ska väljas när så är lämpligt. Ljuskällor av högsta energieffektivitetsklass ska vara förstahandsval vid installation av belysning. Vid uppgradering av belysning ska energieffektiva ljuskällor med rätt ljusstyrka utifrån verksamhetens behov installeras.

- Ljuskällor i pendlade armaturer på de ytor som KI fortsätter att hyra i Scheelelaboratoriet (C-huset och delar av A-huset) ska bytas till LED-belysning. Verksamhetsytan uppgår till ca 3 600 kvm.
- KI kommer även att uppgradera med LED-belysning på plan 2 och 3 i A-huset, där KI bygger ett nytt kurslaboratorium och ett studentcenter (ca 1 800 kvm) som färdigställs sommaren 2018.

KI samarbetar löpande med sina hyresvärdar för att energieffektivisera vid ny-, om- och tillbyggnation samt i befintliga lokaler.

Under 2018 genomförs en rad energibesparingsåtgärder i flera byggnader på campus Solna (75:01, 95:08, 95:47, 95:60) till en samlad kostnad av 13 miljoner kronor. Akademiska Hus står för huvuddelen av detta medan KI står för 5 miljoner. Den förväntade energibesparingen uppgår till ca 2 miljoner kWh per år, vilket motsvarar 80 normalvillors årliga värmeenergibehov. Besparingen kommer KI till godo genom minskade energikostnader. Planerade åtgärder är:

- Byte av värmeåtervinningsbatterier/ fläktar/ Lindinventdon.
- Byte till energieffektivare fläktar.
- Byte av pumpar för värmeåtervinning.

Universitetet har även tecknat ett avtal om en ny elbaserad ångcentral (s 35) för att åstadkomma ett mer energieffektivt ångförsörjningsnät lokalt på campus, med planerad driftsättning under första kvartalet 2019.

---

<sup>4</sup>Energimyndigheten, Boverket:

<http://www.energimyndigheten.se/energieffektivisering/program-och-uppdrag/nne/>

<sup>5</sup> Redovisningskrav i Förordning (2009:907) om miljöledning i statliga myndigheter.

## 2.9.4 Resor och transporter

KI ska minska klimatpåverkan från tjänsteresor. Vid planering av lokaler ska klimatsmarta transporter underlättas. Detta kan t.ex. innebära att erbjuda cykelrum med fastlåsningsmöjligheter, duschmöjligheter, omklädningsrum med förvaringsskåp etc. Grundkrav för de större huskropparna:

- Dusch och omklädningsrum<sup>6</sup>
- Skåp med god ventilation för cykelkläder och skor
- Låsbara, varma garageutrymmen för cyklar (för uthyrning)
- Låsbara snygga innovativa ”cykelburar” nära entréer

Dessutom ska cykelparkering<sup>7</sup>, pumpmöjligheter, avspolningsplats för cykel, laddplats för elbilar etc. finnas<sup>8</sup>. En infrastruktur som möjliggör hållbar varuförsörjning ska prioriteras. Lokaler ska även utrustas med digital teknik och teknik för resfria möten, såsom videokonferensutrustning, i erforderlig utsträckning.



KI:s postbilar och Akademiska Hus servicefordon är självklart eldrivna

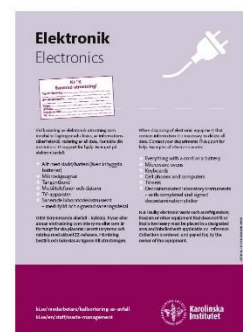
## 2.9.5 Avfall

KI ska arbeta för att förebygga uppkomsten av avfall, källsortera och minska avfallsmängderna. Avfall från verksamheten ska källsorteras i fraktioner enligt KI:s källsorteringsinstruktioner. Även laboratorieavfall som inte har farliga egenskaper eller är förorenat med material med farliga egenskaper ska källsorteras. Källsorteringsmöbler och skyltning/anslag på dessa ska följa KI:s standard, för att underlätta källsorteringen och främja igenkänningsgraden.

KI ska även minimera hälso- och miljörisker inom den laborativa verksamheten. Som en del i detta har KI särskilda regler för hur farligt avfall från laboratorier ska hanteras. Kärl och etiketter för detta avfall ska beställas via upphandlad entreprenör<sup>9</sup>.

Vid planering av lokaler och vid hyresavtalstecknande ska hela logistikkedjan för avfallshanteringen beaktas, såsom organisation, tillräckliga utrymmen och i förekommande fall kärl för korrekt avfallshandling. Logistik och avfallshandling ska samordnas mellan verksamheterna för att öka återbruket och minska transporter. Bygglogistik och byggavfallshandling i samband med ny- och ombyggnation ska ske på ett resurseffektivt sätt, ett ansvar som främst faller på fastighetsägare och dennes entreprenörer.

Information om hur olika typer av avfall ska sorteras finns på KI:s medarbetarportal samt i stativ i varje miljöstation/avfallsrum. Institutioner förlagda till sjukhuslokaler ska följa sjukhusens motsvarande regler.



Dekaler och posters har utarbetats för att underlätta källsortering

<sup>6</sup> I Berzeliuslaboratoriet löses detta genom omklädningsrum och duschar i anslutning till de uppgraderade friskvårdslokalerna (s. 37), men förvaring är ej löst.

<sup>7</sup> Omfattning uppskattningsvis 500-700 cyklar per dag vid högsäsong på KI campus Solna.

<sup>8</sup> T.ex. Solna Stad har en norm för cykelparkering vid arbetsplatser på 10-18 cykelplatser/1000 m<sup>2</sup> BTA eller 0,4 cykelplatser per anställd vid 40 anställda/1000 m<sup>2</sup> BTA och 1,5 platser/bostad för studentlägenheter (2014).

<sup>9</sup> I skrivande stund MediCarrier eller Stena Recycling.

## Källsortering per rumstyp

Rum	Sortering	Uppsamling	V= vaktmästeri Su/HA= Suez eller HA S=Städ
Miljöstation/avfallsrum (Alla fraktioner som behövs för verksamheten)	Färgat och ofärgat glas, metallförpackningar, papper, småbatterier, övrigt Pant toners Wellpapp/Kartong Plast, mjukplast Lysrör Ljuskällor, Elektronik	Kärl 190, 240 el 370 l Kärl 190, 240 el 370 l Kärl 190, 240, 370 el 660 l Särskild plastsäck Papplåda el liknande Kärl 190, 240, 370 el 660 l Kärl 190, 240, 370 el 660 l Lysrörskista Lampbox el plastlåda Bur	Su/HA Su/HA Su/HA Su/HA Refill-system Su/HA Su/HA Su/HA Su/HA Su/HA
Skrivarstation	Returpapper Sekretesspapper Toners	190 liter kärl 190 liter kärl Originalförpackning?	V + IL recycling AB V V
Allmänna utrymmen	Brännbart Plast Papper	Plastsäck i säckställning Plastsäck i säckställning Pappsäck i säckställning	S S S
Toaletter	Brännbart	Plastpåse i sokorg	S
Fikarum/kaffeslitsar	Brännbart Plast Papper Pant	Plastsäck Plastpåse eller plastlåda Plastpåse eller plastlåda Särskild plastsäck	S /HA S /HA S /HA V /HA
Mötesrum	Brännbart	Plastpåse i sokorg	S
Större pentryn	Färgat och ofärgat glas, metall, brännbart, plast Papper Pant	Under diskbank i kärl Under diskbank i kärl Papppåse eller plastlåda Särskild plastsäck	S / HA S /HA S /HA S /HA

### 2.9.6 Arbetsmiljö

Arbetsmiljöaspekter på lokalernas utformning beaktas redan i utredningsskedet för lokalprojekt. Kraven är baserade på gällande lagar och förordningar samt KI:s egna regler, riktlinjer och anvisningar. I planering och projektering av lokaler ska hänsyn tas till såväl nyttjare av lokalerna som dem som ska arbeta med service och underhåll av lokalerna (lokalvårdare, fastighetstekniker, fönsterputsare m.fl.) Det gäller t.ex. tillgänglighet, framkomlighet och åtkomlighet. Nämnade aspekter ska också beaktas för medarbetare och besökare med olika typer av funktionsnedsättningar.

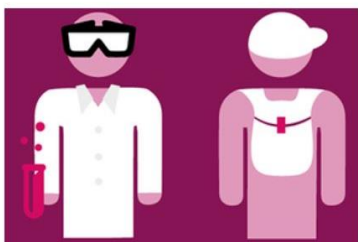
Ett helhetsperspektiv gällande ytornas utformning, infrastruktur, flöden och logistik (inkl. externa och interna transporter) bör finnas med redan vid planeringsstadiet i programskedet. Detta gäller inte minst för att upprätthålla god laboratoriepraxis för de institutioner och motsvarande som har laborativ verksamhet. Vid arbete med kemiska och biologiska ämnen ska lokalerna anpassas för den verksamhet som ska bedrivas, så att risker minimeras för arbetsolyckor och ohälsa.

I enlighet med arbetsmiljölagen ska skyddsombud alltid beredas möjlighet att medverka i lokalplaneringsprocessen, såväl i tidiga skeden som vid avstämningar efter vägen. Prefekter och motsvarande chefer ansvarar för detta. Detta gäller även studentskyddsombuden, som representerar studenterna vad gäller arbetsmiljö. Vid behov ska också företagshälsovårdens resurser, t.ex. ergonomer och arbetsmiljöingenjörer, anlitas som sakkunniga.

## Incidentrapporteringsystemet



Arbetsmiljö



Säkerhet



Gör en anonym anmälan

Genom incidentrapporteringsystemet kan man bidra till att förbättra arbetsmiljö och säkerhet på arbetsplatsen.  
<https://ki.se/medarbetare/rapportera-incidenter>

### 2.9.7 Säkerhet

KI:s lokaler ska uppfattas som en säker och trygg arbetsplats, där säkerhetskraven inte upplevs som ett hinder, utan bidrar till att verksamheten kan hantera sina risker.

Lokalerna ska vara anpassade och skyddade i förhållande till de risker som finns i verksamheten. Ett minimum är att lag- och försäkringskrav alltid ska vara uppfyllda.

Bevakning och säkerhetsteknik ska anpassas till förändringar och utveckling inom campus som kan ha påverkan på säkerheten.

Äldre lokaler ska regelbundet ses över och uppgraderas med ny teknik efter behov. I enlighet med underhållsplanen för säkerhets- och passersystem ska installationer som inte omfattats av de stora lokalprojekten uppgraderas under de närmaste fem åren. Kostnaden är beräknad till ca 20 miljoner kronor, vilket innebär ca 4 miljoner kronor per år. Avsikten är att KI inom en 5-årsperiod ska ha samma teknik för larm och passage på båda campusområdena.

En översyn av rutinerna för passerkortsframställning kommer genomföras under det närmaste året.

KI ska i samverkan med hyresvärdarna se till att personer och såväl materiella som immateriella värden i lokalerna skyddas på bästa sätt mot brand. Ett mål är också att minimera avbrottstid vid eventuella incidenter. Som ett led i detta arbetar KI för att alla brandlarm i våra lokaler ska vara direktkopplade till räddningstjänsten.

I ny- och ombyggnationer ska fokus vara att alltid installera de bästa och mest kostnadseffektiva lösningarna. Tekniken ska vara framtids- och driftsäker och harmonisera med KI:s övriga infrastruktur för att uppnå rätt säkerhetsnivå.

De säkerhetsnivåer som definieras och implementeras i en byggnad – utöver försäkrings- och lagkrav (miniminivå) – ska alltid tas fram i samarbete med verksamheterna och hyresvärderna.

#### Fakta

Det finns ca 1 700 kortläsare installerade inom KI:s lokaler i Solna och Flemingsberg.

Ca 350 av dessa kortläsare är nyinstallerade eller nyligen uppgraderade.

Det närmaste året måste 315 st läsare uppgraderas.

Ytterligare 339 st bör uppgraderas inom 2 år.

Och ytterligare 482 st bör uppgraderas inom 5 år.

Ca 314 st kortläsare kommer att utgå det närmaste året i samband med avflyttning från lokaler.

Utöver traditionella kortläsare finns numera ca 400 st dörrar med elektronisk behörighetsstyrning av annat slag.

## **2.9.8 Tillgänglighet**

Under de gångna har tillgänglighetsåtgärder vidtagits i såväl stora nybyggnadsprojekt som i samband med verksamhetsanpassningar inom befintliga byggnader.

### **2.9.8.1 Tillgänglighet i befintliga byggnader**

Tillgänglighetsåtgärder har under perioden 2011–2018 till stor del utförts i samband med verksamhetsanpassningar. Det ingår i KI:s policy att alltid åtgärda tillgänglighetsbrister i samband med ombyggnader. Det har t.ex. handlat om kontrastmarkering av dörrar, montering av hörselslingor, flyttning av anvisad plats för rökare eller översyn av placering och komplettering av kortläsarsystem och dörröppnare.

Under perioden 2017-2019 genomförs en översyn och förbättring av den generella tillgängligheten i anslutning till entréer och vid förflyttning till verksamheterna i centrala trapp- och hisshallar. En översyn kommer också att göras av logistik och nyttjande i lokalerna på de olika våningsplanen. Det kan gälla mindre nivåskillnader, balansstöd, placering eller utformning av manöverdon, kontrastmarkering, varningsmarkering, funktionsskyltning, ljudmiljö, bristande eller bländande belysning, utformning eller placering av fast inredning.

### **2.9.8.2 Tillgänglighet i stora projekt**

För projekten med de nya byggnaderna Biomedicum, KM-B och Neo har tillgänglighetskrav följts enligt de styrdokument som upprättats. Det gäller också för den pågående större ombyggnaden i ANA 8. Student- och gästforskarbostäderna, KI Residence på campus Solna, följer byggnormerna och således även avseende tillgänglighet.

### **2.9.8.3 Grundläggande kriterier**

Generellt ska arbetslokaler vara tillgängliga och användbara om det inte är obefogat med hänsyn till arten av den verksamhet för vilken lokalerna är avsedda (8 kap. 6§ PBL). Laboratorier ska vara flexibla, vilket innebär att man på ett enkelt sätt ska kunna göra ändringar i lokalerna för att öka tillgängligheten. Del av inredning och utrustning kan ha begränsad användning för personer med funktionshinder, men ändå accepteras med hänsyn till arten av den verksamhet som lokalen är avsedd för. Kontorslokaler och liknande i anslutning till sådana arbetsplatser ska dock vara tillgängliga och användbara. Större konferens- och mötesrum, föreläsningssalar och hörsalar bör vara utrustade så att personer med nedsatt hörsel kan delta i verksamheten. Utöver den generella tillgängligheten kan enskilda medarbetare behöva särskild anpassning av sina individuella arbetsplatser.

### **2.9.8.4 Samordning med brandskydd och säkerhetskrav m.m.**

Personer med nedsatt funktionsförmåga ska ha möjlighet att sätta sig i säkerhet vid brand eller andra nödsituationer. Samordning mellan tillgänglighetskrav och säkerhet görs under projektens gång.

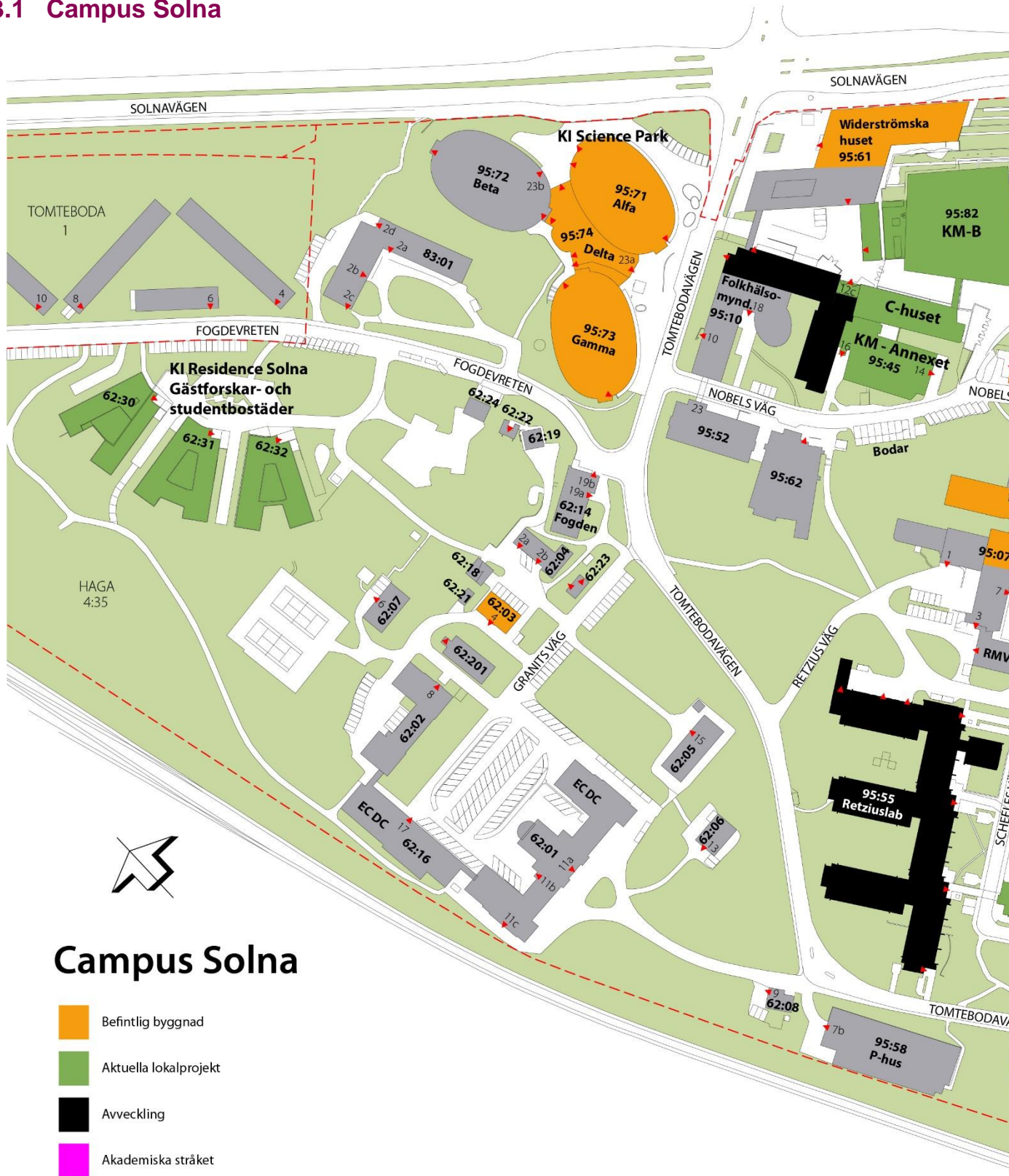
Utrymnings säkerhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga bevakas av brandkonsult i samverkan med tillgänglighetskonsult.

För att larm ska kunna uppfattas av personer med olika funktionsnedsättningar ges varningar brand eller annan fara medelst olika typer av signaler. Utrymningslarm och apparater ska ha både ljus- och ljudsignal. I vissa högriskmiljöer kan taktila larm vara nödvändiga.



### 3 Lokalinnehav och kommande förändringar

#### 3.1 Campus Solna



## Campus Solna

- Befintlig byggnad
- Aktuella lokalprojekt
- Avveckling
- Akademiska stråket



Karolinska  
Institutet

0 25 50 75 100 m





## Campus Solna

Inom campus Solna är det stor spridning på byggnadsår, allt ifrån 1940-talet och till byggnader som Retziuslaboratoriet från 2000, Widerströmska huset och Aula Medica från 2013 och nu KM-B och Biomedicum från 2017-2018.

Till följd av färdigställandet av Biomedicum och KM-B lämnar KI under 2018 ett stort antal byggnader eller delar av byggnader, markerade med svart på kartan på föregående sida.

2018-03-20 var den förhyrda arean ca 164 000 kvadratmeter inom campus. Vakansgraden har det senaste året ökat från 5 till 8 %, delvis på grund av att vissa lokaler är under ombyggnad, och delvis på grund av att institutioner har sagt upp och minskat sina lokaler.

Akademiska Hus är den absolut största fastighetsägaren på Campus Solna och äger nästan samtliga förhyrda lokaler; dock ej Nobel Forum, som tillhör Statens Fastighetsverk.

### 3.1.1 Campusplanering

I maj 2017 förelåg en övergripande campusplan för campus Solna, utarbetad av KI och Akademiska Hus i samverkan. Syftet med planen är att ange ramar och peka ut inriktningen för den fortsatta utvecklingen av campusområdet med målet att skapa en hållbar och levande campusmiljö. Planeringshorisonten är ca 10-15 år, men med genomförande av vissa åtgärder inom 5 år.

Huvudfokus ligger på utformning av den yttre miljön med möjligheter och begränsningar beträffande kompletterande byggnader för KI eller nya hyresgäster, men även på önskemål om utvecklingsriktning beträffande framtida hyresgäster i de byggnader som KI lämnar i samband med inflyttningen i Biomedicum.



*Omdaning av den yttre miljön mellan Administrationsbyggnaden och hittillsvarande Fysiologbyggnaden. En del av Akademiska stråket.*

### 3.1.2 Utbyggnadsmöjligheter

Expansionsmöjligheter inom Campus Solna har utretts och redovisats i 2017 års campusplan. Delvis finns byggrätter fastlagda i den nya detaljplan som antagits för de planerade student- och gästforskarbostäderna i norra delen av campusområdet. Där ingår en möjlighet att uppföra flera byggnader för kontors- eller laborieverksamhet mellan bostäderna och järnvägen.

Andra byggplaner kan behöva föregås av nya detaljplanarbeten. Det gäller t.ex. för den byggrätt som Akademiska Hus eftersträvar i anslutning till uppgången från den nya tunnelbanelinjen vid infarten från Solnavägen.



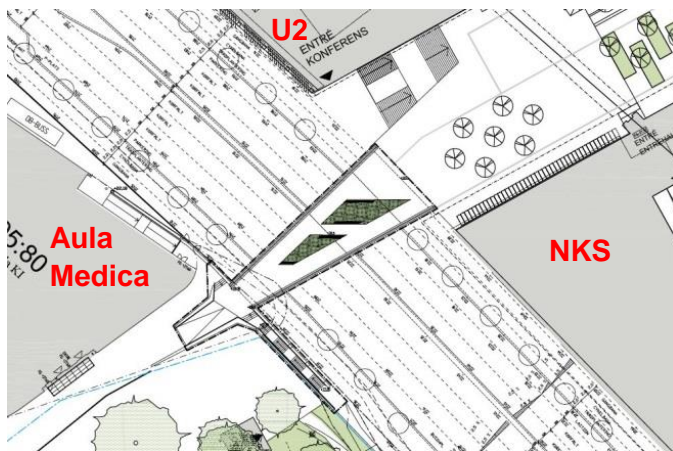
### 3.1.3 Förbindelser över Solnavägen

I samband med färdigställandet av de stora lokalprojekten på båda sidor av Solnavägen tillkommer också flera nya förbindelser som underlättar kommunikationen mellan KI och Karolinska Universitetssjukhuset.

#### 3.1.3.1 Akademiska bron

Akademiska bron kommer att sammanbinda Akademiska stråket på Campus Solna med stråket mellan NKS och forskningsbyggnaden Bioclinicum (U2), där en stor del av den kliniska forskningen samlas. Byggherre är Akademiska Hus, men kostnaden kommer att delas mellan AH och SLL. Gentemot AH medfinansierar KI bron genom en engångsbetalning om 8 mnkr, motsvarande ca 25 % av den totala investeringen. Bokförs som förbättringsutgift på annans fastighet med avskrivning 10 år.

Byggstart: 2017. Färdigställande: november 2018.



Akademiska bron – planfigur



Akademiska stråkets fortsättning på sjukhussidan. I förgrunden ses tre pelare som ska bära bron.

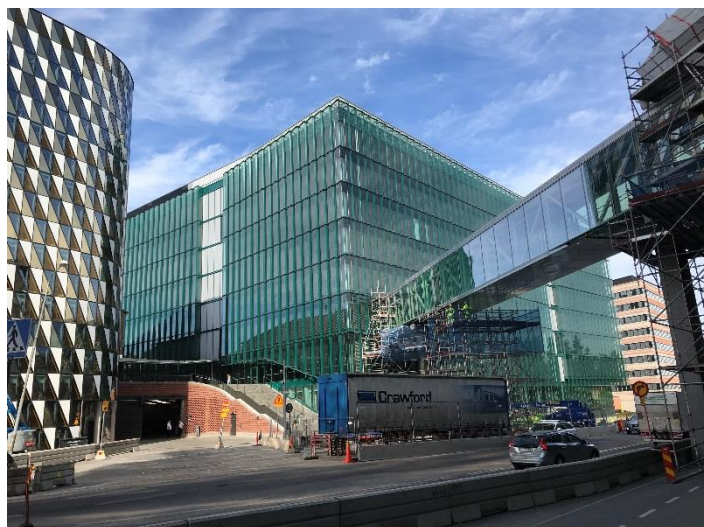
#### 3.1.3.2 Kulvert och skyway

Biomedicum och Bioclinicum (U2) på sjukhussidan har nu förbundits med en skyway över Solnavägen och en kulvertgång under densamma. Förbindelserna kommer att väsentligt underlätta samverkan mellan klinisk och preklinisk forskning. Byggherre är Akademiska Hus, men kostnaden delas mellan sjukhuset och KI.

Kostnadsprognosen har det senaste året sjunkit från 54 till 45 mnkr. Av denna investering kommer KI att bära 50 % via ett hyrestillägg om 1,7 mnkr/år, som kopplas till avtalet för Biomedicum.

Byggstart: 2017.

Färdigställande: juni 2018.



Skyway över Solnavägen under pågående montering i maj 2018

### 3.1.4 Biomedicum



Biomedicum från Solnavägen

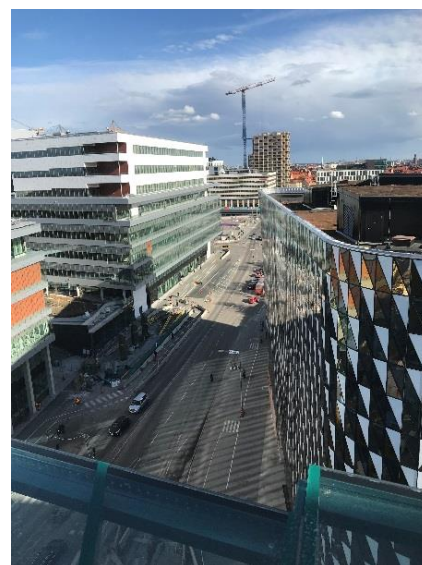
Under andra kvartalet 2018 flyttade verksamheten in i forskningsbyggnaden Biomedicum, som är KI:s isärklass största byggprojekt någonsin.

Prognosen för byggkostnaden har sedan genomförande-beslut fattades 2012 sjunkit från 2 350 mnkr till strax över 2 000 mnkr. Till följd av detta sjunker årshyran från den ursprungliga prognosens över 200 mnkr/år till ett utfall på ca 176 mnkr/år. Detta bygger på att hyran enligt avtalet är kopplad till slutkostnaden för projektet. Budgethållningen och utfallet i upphandlingarna har alltså varit mycket god, vilket är av stor betydelse med tanke på storleksordningen.

Projektet möter behovet av nya och sammanhängande forskningslokaler för experimentell medicinsk forskning. Samordningen medför att satsningar på dyr och avancerad forskningsinfrastruktur lättare kan tillgängliggöras för flera forskargrupper på ett enkelt sätt. Laboratoriet är ett av Europas modernaste och ska kunna locka medarbetare från hela världen. I byggnaden finns från början en ledig volym som möjliggör expansion genom rekryteringar och strategiska satsningar.

Byggnaden ligger mellan Aula Medica och Widerströmska huset och har förbindelsegångar till Bioclinicum, Wargentinhuset och KM-B för att underlätta samverkan och kontakt mellan forskargrupper och ge lättare tillgång till olika core-faciliteter.

Utöver verksamhetslokaler som laboratorier och kontor rymmer Biomedicum en hörsal och konferensrum samt ett café i ljusgården. På ett nedre plan finns stödjande lokaler för frysar, labshop, förvaring m.m. och en KI-gemensam datorhall.



Solnavägen från Biomedicums takterrass



Biomedicum från Aula Medicas tak

Inflyttade verksamheter: Institutionen för mikrobiologi, tumör- och cellbiologi (MTC), Institutionen för medicinsk biokemi och biofysik (MBB), Institutionen för fysiologi och farmakologi (FyFa), Institutionen för neurovetenskap (Neuro) samt Institutionen för cell- och molekylärbiologi (CMB).

<b>Fakta</b>
<b>Byggstart: 2013</b>
<b>Inflyttning: april-maj 2018</b>
<b>Antal arbetsplatser: 1 600</b>
<b>Lokalarea: 44 500 kvm</b>
<b>Projektbudget KI:</b>
<b>386 mnkr centralt,</b>
<b>23 mnkr för institutionerna</b>
<b>Årshyra: 176 mnkr</b>
<b>+1,7 för förbindelsegången (s 29)</b>
<b>Avgår tidigare hyra: 100 mnkr</b>
<b>Avtalsperiod: 2018-2043</b>
<b>Produktionskostnad: 2 040 mnkr</b>
<b>Hyresvärd: Akademiska Hus</b>

**Husarkitekt: C. F. Möller Sverige.**

**Inredningsarkitekt: Nyréns Arkitektkontor**



### 3.1.5 KM-B



KM-B från Solnavägen, synligt mellan Biomedicum och Widerströmska huset. I förgrunden arbete med gång- och cykelbana.

I december 2017 tog KI över den färdigställda försöksdjursanläggningen KM-B (Komparativ Medicin – Biomedicum).

Hyresprognosen har – liksom för Biomedicum – gått ner under genomförandetiden. Årshyran blir cirka 67 mnkr istället för 75 mnkr, vilket var prognosen för ett år sedan. Orsaken är att produktionskostnaden har sjunkit från budgeterade ca 900 mnkr till ett utfall på ca 790 mnkr. KI:s egna investeringar har också blivit lägre; något under 400 mnkr istället för budgeterade 450 mnkr.

Under första kvartalet 2018 skedde installation och uppstart av verksamhetsutrustning inför verksamhetens driftstart under kvartal två.

KM-B är en central komponent i en omfattande omorganisation och modernisering av försöksdjursverksamheten. Verksamheter som funnits spridda i flera olika byggnader blir genom KM-B samlokalisera och rationaliserade.

Inom KM-B finns också en akvatisk avdelning för zebrafisk och salamandrar. Byggnaden ligger direkt intill den nya laboratoriebyggnaden Biomedicum och är sammanlänkad med denna via en förbindelsegång. Det kommer även att finnas en förbindelsegång till Annexet (tidigare MTC-lokaler), där kompletterande djurlokaler färdigställs under sommaren 2018.

KM-B har en verksamhetsyta på drygt 12 500 kvadratmeter med plats för 30 000-40 000 burar. Antalet burplatser i byggnaden är beroende av hur laboratorierna disponeras i byggnaden.

KM-B kommer i första hand att betjäna ”djurnära” verksamhet, där forskningsprojekten kräver att forskaren tillbringar ett stort antal timmar per vecka i anläggningen för att utföra djurförsök. Byggnadens placering underlättar också när behov finns att under dagen ofta förflytta sig mellan KM-B och Biomedicum.

KM-B är KI:s största forskningsanläggning för djurförsök, liksom den tekniskt mest avancerade hitintills. Logistikmässigt förses anläggningen person-, material- och materiellmässigt av hissar och korridorer på steril respektive ”oren” sida. Samtliga djurrum försörjs med ventilation via separata ventilationskanaler från fläktrummen, vilket möjliggör sterilisering rumsvis inklusive ventilationskanaler och filter. Samtlig tilluft i byggnaden är HEPA 14-filerad.

Inflyttande verksamhet: Komparativ Medicin (KM).

#### Fakta

**Byggstart: 2013**

**Inflyttning: december 2017**

**Antal arbetsplatser:**

**110 + upp till 150 labplatser**

**Lokalarea: 12 500 kvm**

**Projektbudget KI:**

**215 mnkr centralt**

**183 mnkr KM**

**Årshyra: 67 mnkr**

**Avgår dagens hyra: 35 mnkr**

**Avtalsperiod: 2018-2043**

**Produktionskostnad: 790 mnkr**

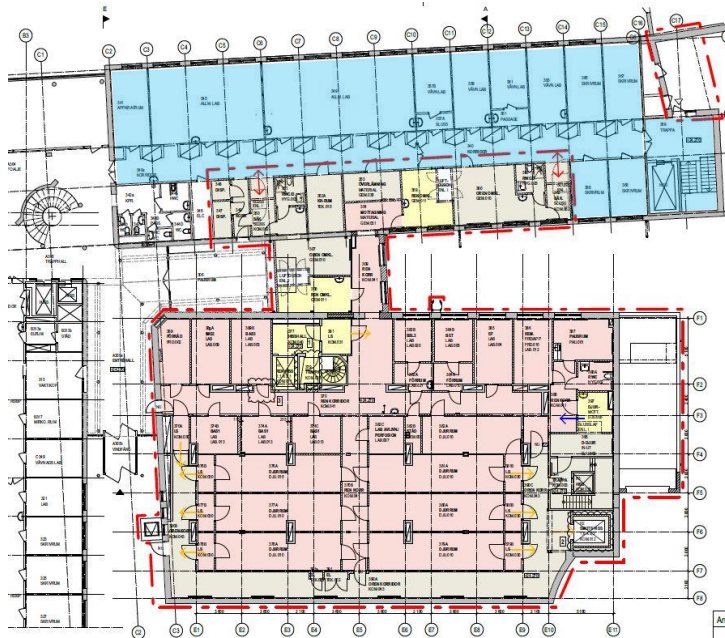
**Hyresvärd: Akademiska Hus**

**Husarkitekt: Respons Arkitekter, Tengbom**

**Inredningsarkitekt: Link Arkitektur**

### 3.1.6 KM – Annexet och C-huset

Djurhuset Annexet iordningställs för närvarande i MTC:s tidigare lokaler. Syfte är att ersätta djurhuset i Scheelelaboratoriet, som annars skulle behöva åtgärdas för att fungera i ett längre perspektiv. Driften i Scheele kan driften fortgå ostört fram till flytten efter Annexets färdigställande i augusti 2018.



Därefter avvecklas Scheeles djuravdelning under hösten och förhyrningen upphör, vilket även inbegriper två hela våningsplan i B-huset.

Motsvarande lokaler förhyrs istället i C-huset mellan Annexet och KM-B. Där samlar Komparativ medicin sin administration och en rad andra verksamheter. Bland annat skapas en akvatisk anläggning som ersättning för den som idag finns i Scheele. Här utreds även möjligheten att skapa en egen tvättanläggning.

På detta sätt undviks behovet av tillfällig evakueringslokaler och vi håller ner antalet förflyttningar av djur.

Via C-huset sammanlänkas Annexet också med KM-B via en förbindelsegång.

#### Fakta

**Byggstart:** mars 2017

**Inflyttning:** augusti-oktober 2018

**Antal arbetsplatser:** 25 st

**Lokalarea:** 4 544 kvm

**Projektbudget KI:**

55 mnr centralt, 25 mnr för KM

**Årshyra:** 18 mnr

**Avgår i Scheele:** 8 mnr

**Nettoökning:** 10 mnr/år

**Efter 10 år avgår tilläggshyra** 9 mnr

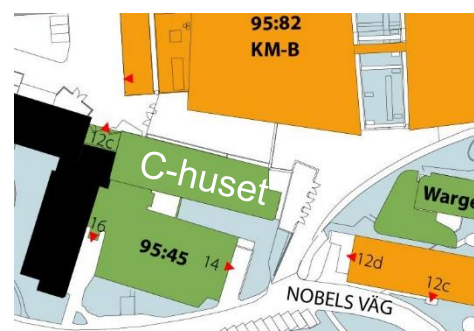
**Avtalsperiod:** 2018-2028

**Produktionskostnad:** 121 mnr

**Hyresvärd:** Akademiska Hus



Ombyggnad pågår



Inflyttande verksamhet: Komparativ medicin (KM)

**Husarkitekt:** Link Arkitektur

**Inredningsarkitekt:** Link Arkitektur



### 3.1.7 Wargentinhuset – Elektronmikroskopi och MEB

Genom en om- och tillbyggnad av Wargentinhuset skapas nya lokaler för elektronmikroskopi. Lokalerna byggs både för befintliga instrument och tänkta investeringar i nya mikroskop.

Lokaler för mikroskoperna ligger i markplan vilket medger att stabila fundament för de vibrationskänsliga mikroskoperna kan gjutas på fast berggrund.

En stor del av forskarna som ska använda mikroskoperna arbetar i Biomedicum och Bioclinicum. De kan gå i den nyöppnade förbindelsegången mellan Biomedicum och Wargentinhuset

Institutionen för medicinsk epidemiologi och biostatistik (MEB) har behov av kompletterande mötes- och kontorslokaler. Detta löses i tillbyggnadens tre övre våningsplan. Det blir en variation av arbetsplatser i form av både öppna skrivplatser och slutna kontor. Nya paus- och lunchutrymmen kompletterar de befintliga i byggnaden.



Tillbyggnad Wargentinhuset - perspektiv från KM-B



Från byggplatsen i början av maj

Inflyttande verksamheter: dels en KI-gemensam facilitet för elektronmikroskopi, dels Institutionen för medicinsk epidemiologi och biostatistik (MEB).



#### Fakta

Byggstart: sept. 2017

Inflyttning: maj-oktober 2018

Antal arbetsplatser: MEB 30 st, EM 8 st

Lokalarea: MEB 600 kvm, EM 500 kvm

Projektbudget KI: 22 mnkr centralt,

Årshyra: ökar från 19,5 till 29 mnkr (+9,5)

Efter 10 år avgår tilläggshyra 6,5 mnkr

Avtalsperiod: okt 2018 - sept. 2028

Produktionskostnad: ca 85 mnkr

Hyresvärd: Akademiska Hus

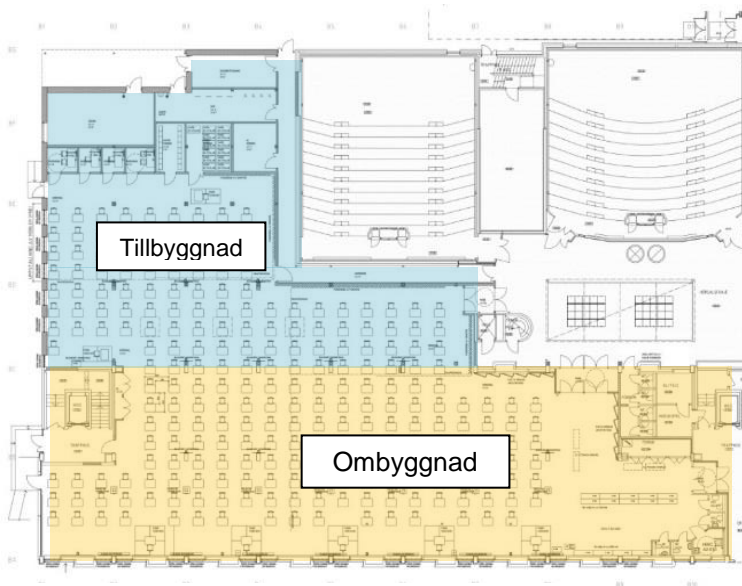
Husarkitekt: Respons Arkitekter

Inredningsarkitekt: Link Arkitektur

### 3.1.8 Berzeliuslaboratoriet – skrivsal

Berzeliuslaboratoriet (BZ) är campus Solnas studentcentrum med både formella och informella studentytor enligt lärandemiljökonceptet. I byggnaden finns även studentstöd, hörsalar, bokhandel, bibliotek, friskvårdsytor och kontorsarbetsplatser. Det planeras även för tillkommande friskvårdslokaler.

Den nya skrivsalen rymmer 245 platser och några enskilda rum för studenter med särskilda behov, men är även möjlig att använda för mindre grupper. I och med att den nya skrivsalen står klar kan den kombinerade skrivsalen/sporthallen lyftas till en ny nivå för friskvården (s 32). Skrivsalen är belägen i direkt anslutning till de öppna ytorna utanför de stora hörsalarna. Detta ger stora möjligheter att använda salen för andra ändamål när det inte är skrivningar: tyst läsesal, grupparbete, workshops, utställningar och konferenser. Lokalen är möjlig att boka fr.o.m. HT 2018



Planritning, om- och tillbyggnad

#### Fakta

**Byggstart:** januari 2017

**Inflyttning:** mars-maj 2018

**Antal skrivplatser:** 245 st  
+ några enskilda rum

**Lokalarea:**

tillbyggnad 600 kvm

ombyggnad 750 kvm

**Projektbudget KI:** 10 mnkr

**Årshyra:** 3,3 mnkr tillägg från 1 mars

**Avtalsperiod:** 2018-2028

**Produktionskostnad:** 30 mnkr

**Hyresvärd:** Akademiska Hus



Möblerat och klart. Data- och eluttag finns i taket över varje plats. Golvmattan underlättar utplacering av borden.

Inflyttande verksamhet: utbildning

**Husarkitekt:** Link Arkitektur

**Inredningsarkitekt:** Link Arkitektur



### 3.1.9 Ångcentral

Leveranserna av ånga från Fortum har blivit betydligt dyrare de senaste åren. På grund av långa ledningar är också energiförlusterna stora på vägen, uppemot 70 %. Dessutom har Fortum aviserat att de inte kommer att leverera ånga efter 2018 års utgång.

Avtal om att låta Akademiska hus bygga en ångcentral för att försörja Wallenberglaboratoriet och Astrid Fagræus laboratorium (AFL) är tecknat. Avtalet är inte ett hyresavtal, utan ett leveransavtal, avseende ånga. Driftstart är beräknad till februari-mars 2019. Ångcentralen byggs med två parallella aggregat och parallella serviceledningar för att säkerställa god driftsäkerhet.

Aktuella nybyggnader som Biomedicum, KM-B och Annexet har ångförsörjningen löst inom respektive projekt.

#### Fakta

**Byggstart: 2018 kvartal 3**

**Driftstart: februari 2019**

**Projektbudget KI: 0 kr**

**Fast årskostnad: 4,6 mnkr**

**Ångkostnad: 900 kr/MWh**

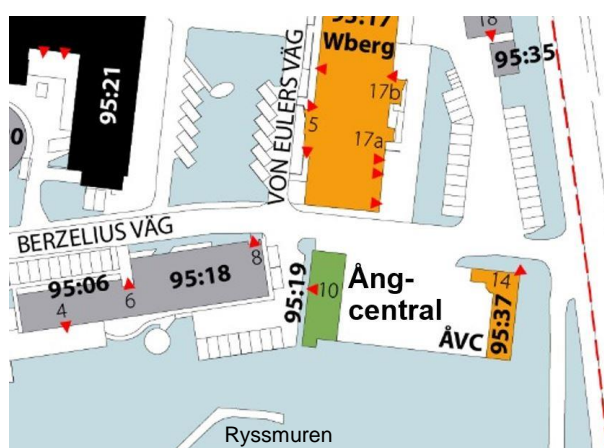
**Prognos: AFL 2,9 mnkr/år**

**Wallenberglab 2,5 mnkr/år**

**Avtalsperiod: 2019-2028**

**Produktionskostnad: 30 mnkr**

**Hyresvärd: Akademiska Hus**



Ångcentralen får den så kallade Ryssmuren från tidigt 1700-tal som närmaste granne

### 3.1.10 KM – Astrid Fagræus laboratorium.

I Astrid Fagræus laboratorium (AFL) bedrivs framför allt forskning om infektionssjukdomar och hjärnans sjukdomar. Projektering inför modernisering och renovering av byggnaden pågick men pausades i mars 2018 för att ytterligare arbete med behovsanalysen behövdes. Projekteringen bedöms kunna starta igen under tredje kvartalet 2018.

Bedömningen är att det krävs renoveringar och upprustningar för ca 70 mnkr för att kunna driva verksamheten vidare i ett längre perspektiv.

En strålkälla (röntgen) kommer att placeras i byggnaden som ersättning för den tidigare cesiumkällan i MTC. Upphandling av utrustningen pågår och målet är att den ska komma på plats till sommaren 2018. Strålskyddet löses genom att en skärmad utrustning upphandlas. Därmed blir behovet av anpassning av byggnaden måttligt.

Parallellt utreds huruvida en imagingfacilitet (PET-CT) ska förläggas i byggnaden och förutsättningarna för detta. Det medför i så fall att en rörpostförbindelse till Bioclinicum ska byggas. Huvuddelen av sträckan kan lösas inom befintliga byggnaders källarvåningar. Bedömd kostnad för imaging och rörpostanläggning är preliminärt 12 mnkr exklusive kostnad för utrustningen som sådan.

Nedanstående uppgifter om ny årshyra 19 mnkr/år och avgående hyra 24 mnkr/år för befintligt avtal innebär en nettominusning med 5 mnkr/år. Förklaringen till detta är att hyresnivån sjunker kraftigt vid fortsatt förhyrning efter att nuvarande avtal löper ut 2023. Utifrån detta har en omräkning gjorts till ett nytt 10-årsavtal med start 2020, varvid erforderliga anpassningskostnader har medtagits i uträkningen.

Genomförandebeslut beräknas kunna fattas under tredje kvartalet 2018.



Astrid Fagræus Laboratorium från västra sidan av Tomtebodavägen

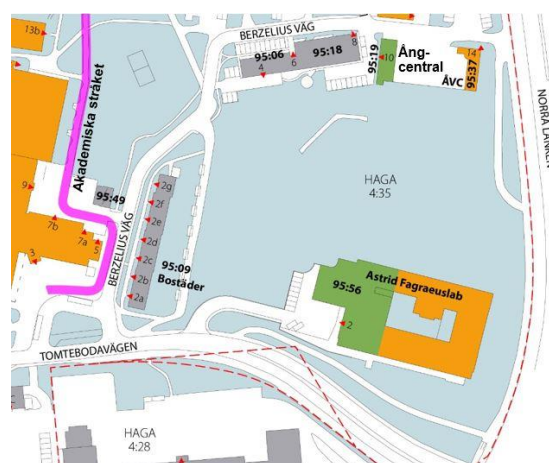
#### Fakta

**Byggstart:** 2018 kvartal 4  
**Inflyttning:** prel. januari 2020  
**Antal arbetsplatser:** 13  
**Lokalarea:** 3 150 kvm ombyggnad  
**Projektbudget KI:** 70 mnkr  
**Årshyra:** prognos 19 mnkr  
**Avgår dagens hyra:** 24 mnkr  
**Avtalsperiod:** 2020-2029  
**Produktionskostnad:** 70 + 12 mnkr  
**Hyresvärd:** Akademiska Hus

Verksamhet: Komparativ Medicin (KM)

Husarkitekt: Link Arkitektur

Inredningsarkitekt: Link Arkitektur

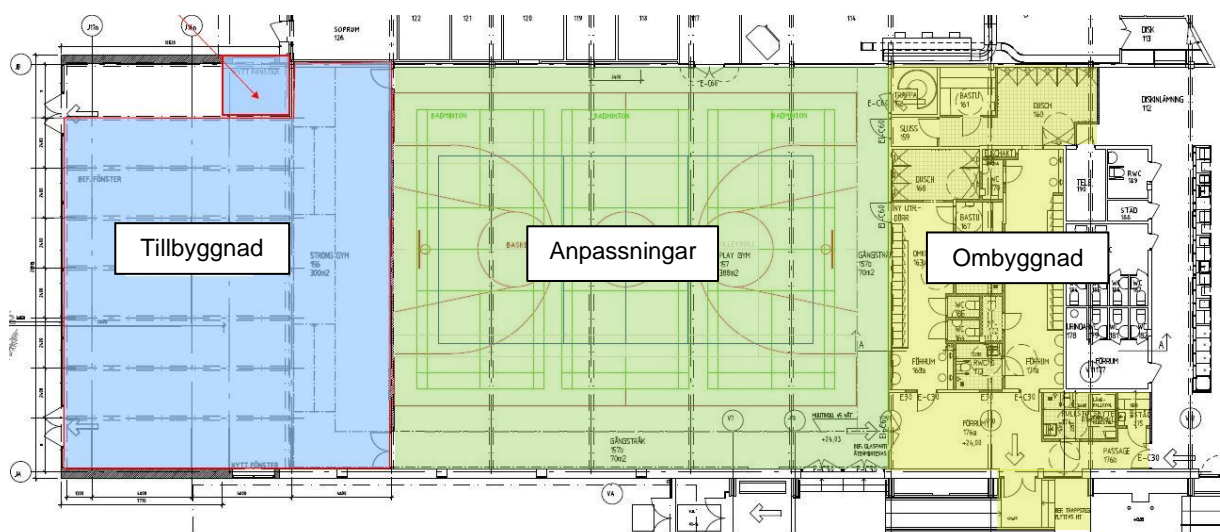


### 3.1.11 Friskvårdslokaler

Den gamla skrivsalen i Berzeliuslaboratoriet har använts både för skrivningar och för gym- och bollaktiviteter. Det finns ett stort önskemål om att det på Campus Solna ska finnas friskvårdslokaler som fullt ut stödjer sportaktiviteter av olika slag, och att man bör tillhandahålla campusnära träning och friskvård för både studenter och anställda. I Flemingsberg finns redan idag omfattande lokaler och hälsofrämjande verksamhet i Zanderska huset (ANA 23). När den nya skrivsalen nu färdigställts kan ombyggnadsprojektet friskvården gå igång med full fart. Projektet omfattar en helt ny omklädningsdel samt om- och tillbyggnad av sporthallen inklusive en avskild del för gym. Det befintliga gymmet på ”loftet” går åt till fläktrum för att klara ventilationsbehoven i ett längre perspektiv.

Kalkylen pekar mot en kostnad på cirka 20 – 25 miljoner kronor för byggproduktionen, vilket bör leda till en tilläggshyra i storleksordningen 3 mnkr/år.

Underlag för beslut om genomförande kommer att föreligga under juni 2018.



#### Fakta

**Byggstart:** juli-augusti 2018

**Inflyttning:** 2019 kvartal 1

**Verksamhet:** gym och bollspel

**Lokalarea:** 1000 kvm

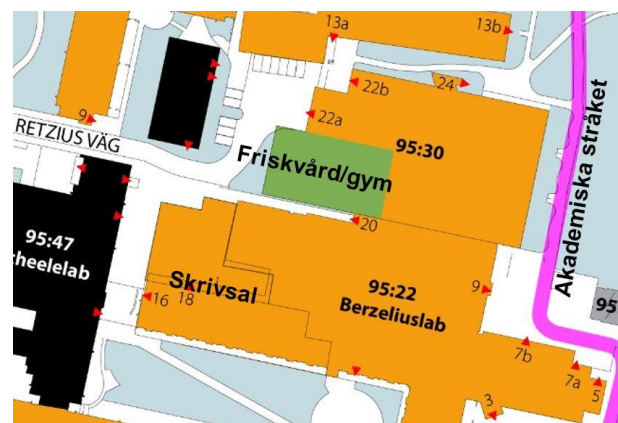
**Projektbudget KI:** 5 mnkr

**Årshyra:** tillkommer 2-3 mnkr

**Avtalsperiod:** 2019-2029

**Produktionskostnad:** prel. 20-25 mnkr

**Hyresvärd:** Akademiska Hus



**Husarkitekt:** Respons Arkitekter

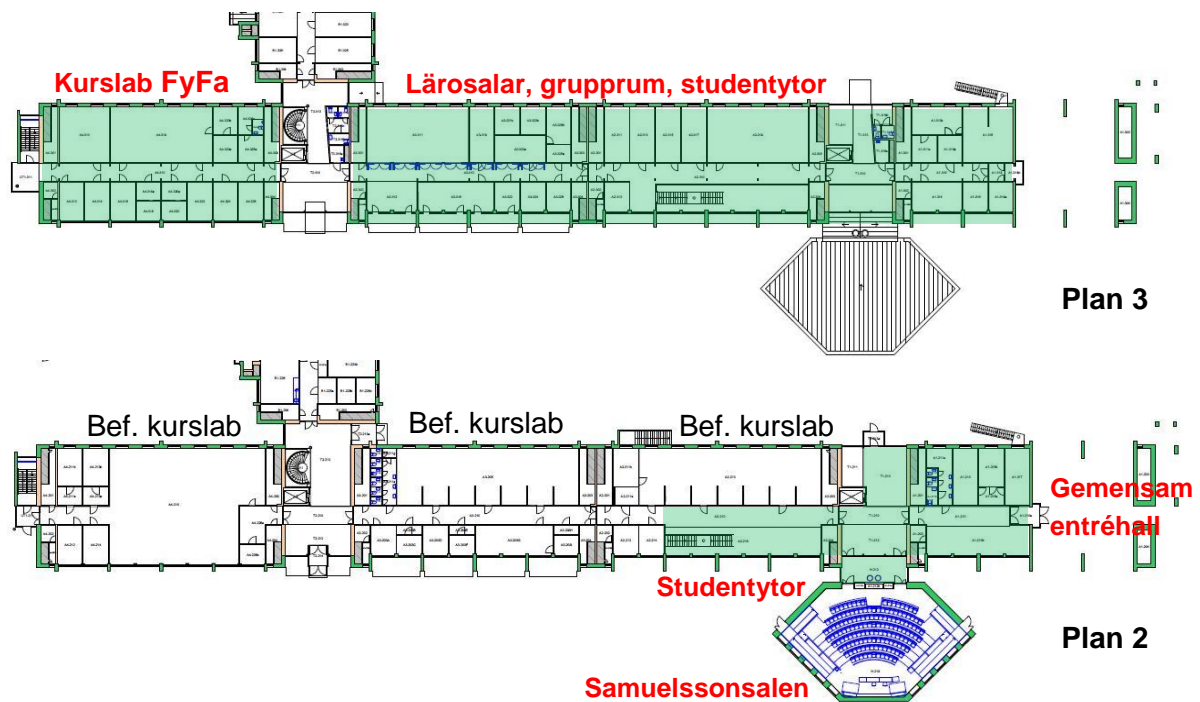


### 3.1.12 Kurslab och lärandemiljöer – Scheelelaboratoriet

I Scheelelaboratoriet hus A plan 3 har ett nytt kurslab för institutionen Fysiologi och farmakologi färdigställt under försommaren 2018. Det ersätter det kurslab som lämnas i samband med institutionens flytt till Biomedicum. I anslutning till det nya kurslabbet och Samuelssonsalen kommer de informella lärandemiljöerna att uppgraderas under sommaren 2018. Även de administrativa lokalerna och grupprummen moderniseras.

I och med detta blir kurslaboratorierna nu samlade i Scheelelaboratoriet och förstärks ytterligare som en samlad studentmiljö med goda förutsättningar för samverkan. Plan 4 och 5 i A-huset återgår till Akademiska Hus efter MBB:s flytt till Biomedicum, medan plan 2 och 3 behålls för utbildningen.

Målet är att skapa ett förstärkt utbildningscentrum i navet Berzelius- och Scheelelaboratoriet.



#### Fakta

Byggstart: våren 2018

Inflyttning: juni-augusti 2018

Projektbudget KI: 15 mnkr

Årshyra: tillägg 1,3 mnkr

Avtalsperiod: 2018-2028

Produktionskostnad: 10 mnkr

Hyresvärd: Akademiska Hus

Husarkitekt: Respons

Inredningsarkitekt: White Arkitektur



### 3.1.13 Arkivlokaler

Enligt Riksarkivets författningssamling RA:FS 2013:4 ska statliga myndigheter till 2018 ha byggt om och anpassat sina arkivlokaler så att de uppfyller kraven i författningen. De arkivlokaler som finns sedan tidigare och de som tillkommit med Biomedicum och Neo kommer inte att vara tillräckliga i ett längre perspektiv varför utredning av kompletterande arkivlokaler och lyft av befintliga arkivlokaler genomförs.

Dels utreds en ombyggnad för att skapa nya arkivlokaler i Scheelelaboratoriets C-hus, Nobels väg 15, dels utreds möjligheten att utöka arkivlokaler i andra byggnader.

I nuläget är underlaget för dåligt för att kunna ange några kostnader.

#### Fakta

**Byggstart: prel. 2018**

**Inflyttning: prel. 2019**

**Byggnad: 95:8 och 95:47**

**Hyllmeter:**

ökar från 7 000 till 11 000 lpm

**Projektbudget: ? mnkr**

**Tillkommande hyra: ej klart**

**Produktionskostnad: ? mnkr**

**Hyresvärd: Akademiska Hus**



*Utemiljön utanför restaurang Jöns Jacob*



*I flygeln mellan Aula Medica och Biomedicum kommer en restaurang att etableras genom Akademiska Hus försorg. På övervåningen skapas kontor för uthyrning. Utemiljön kommer att förbättras.*

### 3.1.14 Utflytt, överlämning till Akademiska Hus

Till följd av de stora infrastrukturprojekten med bl.a. flytt till Biomedicum och KM-B kommer en rad byggnader att lämnas av KI under 2018. Det handlar ca 20 000 kvadratmeter lab och 20 000 kvadratmeter kontor och förråd samt ca 7 000 kvadratmeter djurlokaler. I enlighet med hyresavtal med Akademiska Hus ska byggnaderna lämnas under andra kvartalet 2018. KI sanerar och tömmer lokalerna enligt hyresavtalen, men för att minimera miljöpåverkan och minska kostnaderna för alla parter kommer laboratorieinredningen lämnas intakt i Scheele- och Retziuslaboratoriet i enlighet med överenskommelse med Akademiska hus. Även larm och passersystemsinstallationer lämnas i byggnader där KI avflyttar.

Flytten från djurhusen kommer att kräva längre tid, men kommer i huvudsak att avslutas under tredje kvartalet.

Byggnader som återlämnas (svartmarkerade på kartan s 26-27):

- 95:03, 95:05, 95:10, 95:20, 95:21, 95:23, 95:32, 95:33, 95:34, 95:39, 95:55 95:57 samt delar av 95:45 och 95:47.

Institutioner som flyttar:

- Institutionen för Cell- och molekylärbiologi (CMB)
- Institutionen för Mikrobiologi, tumör- och cellbiologi (MTC)
- Institutionen för Medicinsk biokemi och biofysik (MBB)
- Institutionen för Fysiologi och farmakologi (FYFA)
- Institutionen för Neurovetenskap (NEURO)

#### Fakta

**Start avflytt: april 2018**

**Avflyttning klar: 30 juni 2018**

**Projektbudget: 28 mnkr**

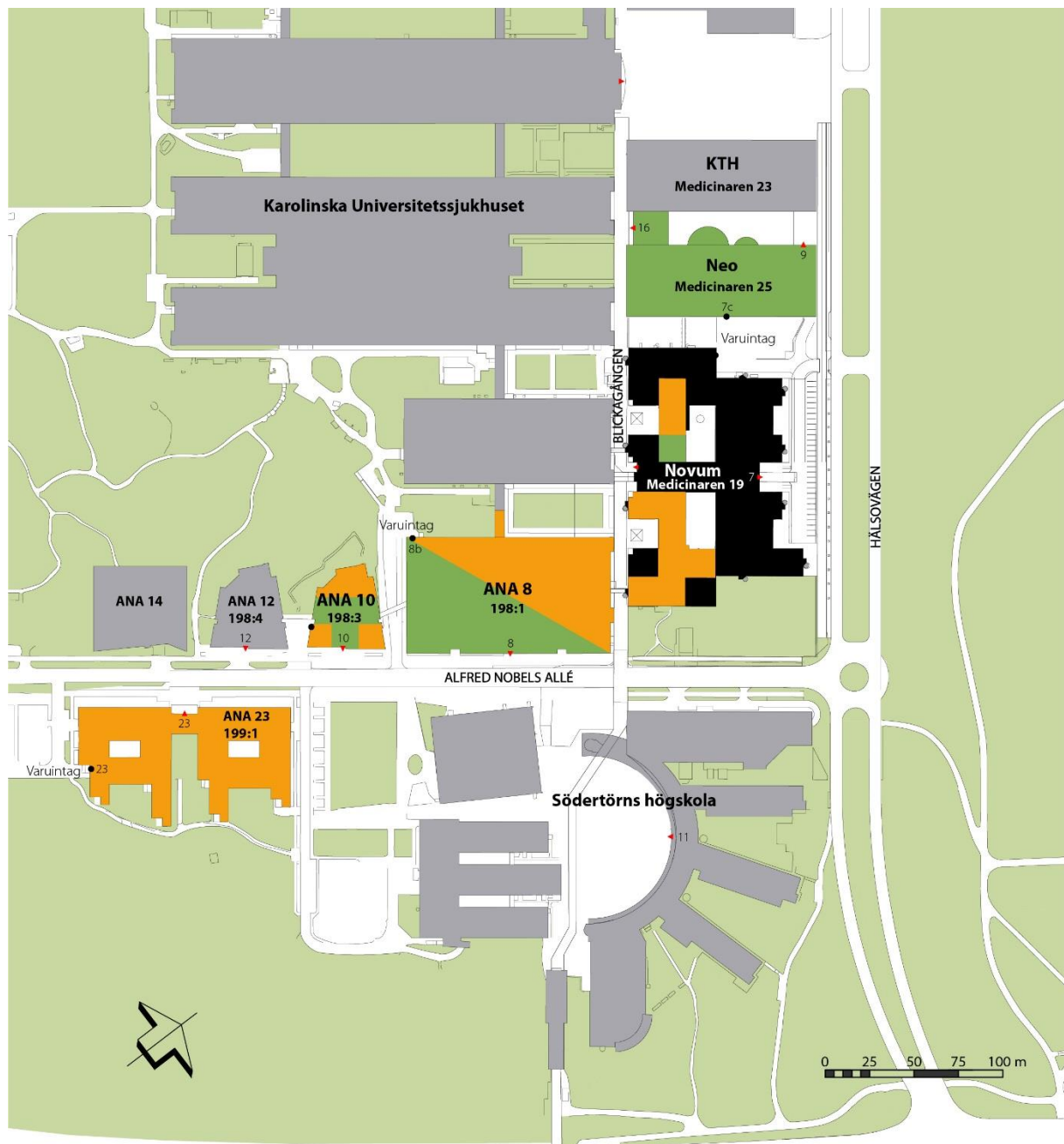
**Entreprenör flytt: Rexab**

**Hyresvärd: Akademiska Hus**



*Provhuset för Biomedicum och KM-B har gjort stor nytta för val och utformning av inredning m.m. Det demonteras under hösten och ersätts av vistelseyta och planteringar.*

## 3.2 Campus Flemingsberg



## Campus Flemingsberg





## Campus Flemingsberg

KI hyr totalt ca 72 000 kvadratmeter lokaler i fem byggnader inom Campus Flemingsberg. Den största hyresvärden inom campus är Akademiska Hus med 74 %. Hemsö står för resterande 26 %, lokaliserat främst i forskningsbyggnaden Neo och i mindre utsträckning i Novum. KI:s lokaler hos Akademiska Hus är i huvudsak uppförda under 1990-talet. Neo hyrs sedan 1 december 2017. Hemsös inträde som ny hyresvärd är välgörande för konkurrensen på campus.

Under de senaste åren har KI och Södertörns högskola sett KTH utöka sin närvaro inom campus. Även Röda Korsets högskola finns närvarande med sjuksköterskeutbildning i KTH:s byggnad för Teknik och hälsa. Sammantaget har detta gett förbättrade möjligheter till samverkan mellan lärosätena och med Karolinska Universitetssjukhuset. Målsättningen är att uppnå synergier mellan hälso- och sjukvård, forskning och utbildning. Som en del av Södertörns högskola har också polisutbildningen tillkommit.

Den större delen av KI:s prekliniska verksamhet i Novum har i början av 2018 flyttat över till den ny-uppförda forskningsbyggnaden Neo, medan kliniska verksamheter fortfarande är kvar i Novum. Neo är sammanlänkad med Novum via en förbindelsegång, vilket underlättar samverkan. På motsvarande sätt nås KTH:s byggnad via en förbindelsegång genom den gemensamma entréplazan, och i förlängningen även universitetssjukhuset.

Målet för utveckling av campus är att erbjuda en translationell miljö som stimulerar till institutions- och kliniköverskridande möten och forskning. Inom Neo kommer även en gymnasieskola med naturvetenskaplig inriktning att etableras under 2019.



Flygbild över Campus Flemingsberg

### 3.2.1 Campusplanering

För Campus Flemingsberg är förutsättningarna för framtagande av en campusplan mera komplexa än i Solna med tanke på att det finns flera olika fastighetsägare och flera olika lärosäten och verksamheter och förstas universitetssjukhuset. Denna blandning gör det svårare att ta ett samlat grepp om campusplaneringen.

Ett inledande arbete har dock startat under ledning av Flemingsberg Science. Fastighetsavdelningen kommer att ansvara för KI:s medverkan. Målet är att vara klar med en campusplan under 2018.

### 3.2.2 Utbyggnadsmöjligheter

Inom campus Flemingsberg finns framför allt en utbyggnadsmöjlighet söder om ANA 23. När KI nu flyttat verksamhet till forskningsbyggnaden Neo har även lediga lokaler uppstått i Novum, som åtminstone under en tid kan betraktas som en lokalreserv för eventuella expansionsbehov.

### 3.2.3 Neo

Forskningsbyggnaden Neo togs i bruk i december och inflyttningen genomfördes under första kvartalet 2018. Byggnaden ligger i nära anslutning till Karolinska Universitetssjukhuset och övriga KI-lokaler. Samlokaliseringen av fyra institutioner ger goda förutsättningar för samverkan mellan verksamheter som inte haft lika nära tidigare. Lokalerna möjliggör också ett flexibelt och effektivt nyttjande av gemensam infrastruktur och dyrbar utrustning.

Förutom laboratoriemiljöer och kontor rymmer Neo en ny skrivsal och två större bokningsbara hörsalar som utformats efter konceptet framtidens lärandemiljöer.



Neo sett från Hälsövägen



Neo med hörsalarna vid gården mot Hälsövägen

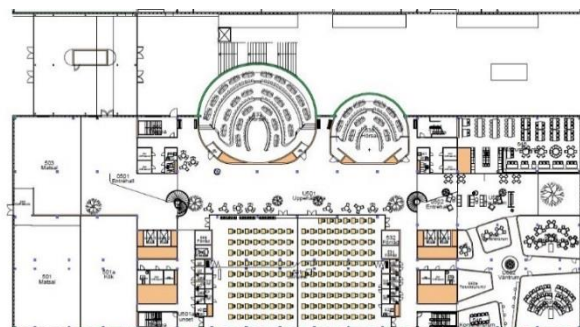
Lokalerna i Neo har också byggts med generalitet och flexibilitet för att kunna anpassas efter verksamhetens kontinuerliga förändring.

Samverkan kan ske på flera sätt. Dels mellan experimentell och klinisk forskning, vilket skapar förutsättningar för framgångsrika, nydanande och gränsöverskridande forskningssamarbeten. Dels med kringliggande verksamheter, såsom KTH:s utbildningar i medicinsk teknik, som är ett samarbete med KI och även Centrum för Teknik, Medicin och Hälsa där KTH och KI samverkar med Stockholms läns landsting.

Närmaste granne med Neo är alltså KTH:s parallellbyggnad, som stod färdig ett drygt år före Neo. Byggnaderna har en stor, gemensam entréplaza med ingång både från Blickagången och Hälsövägen.

På plan 4 i Neo (under KI:s entréväning) kommer Huddinge kommun att etablera en gymnasieskola med huvudentré från Hälsövägen. Inriktningen blir naturvetenskaplig, och man ser fördelar med närheten till KI och KTH som inspirerande grannar.

Inflyttande verksamheter: Institutionen för biovetenskaper och näringslära (hela), Medicin Huddinge (Lipidlab och Centrum för hematologi och regenerativ medicin) samt Neurobiologi, vårdvetenskap och samhälle (delar av sektionen för klinisk geriatrik, sektionen för neurogeriatrik och sektionen för neurodegeneration).



Entréplanet med restaurang, hörsalar, skrivsal, sammanträdesrum och personalmatsal



Angiven årshyra och 20-årigt hyresavtal förutsätter regeringens godkännande. Ansökan har inlämnats under 2017. Svar har ännu ej erhållits.

Under projektets gång har behov av programändringar och tillägg uppkommit. Det har medfört att KI:s egna investeringar har ökat från 154 till cirka 170 mnkr. Detta ryms dock inom ramen för totalt avsatt investeringsutrymme.



Den större hörsalen under invigningen 24 maj



Skrivsalen. Data- och eluttag finns i taket över varje bord

#### **Fakta**

**Byggstart: 2014**

**Inflyttning: årsskiftet 2017-2018**

**Antal arbetsplatser: 440**

**Lokalarea: 15 300 kvm**

**Projektbudget KI:**

150 mnkr centralt

20 mnkr institutionerna

**Årshyra: 54 mnkr**

**Avgående hyra: 16,5 mnkr**

**Avtalsperiod: dec 2017- nov 2037**

**Produktionskostnad: 758 mnkr**

**Hyresvärd: Hemsö**

**Husarkitekt: Tengbom**

**Inredningsarkitekt: Link Arkitektur**



Atriet med den buktande hörsalen till vänster

### **3.2.4 Novum**

I och med den stora flytten till Neo i början av 2018 har KI:s närvaro i Novum minskat planerligt. Kvar utöver kliniska verksamheter är främst Integrated Cardio Metabolic Center (ICMC) som drivs i samverkan mellan Astra Zeneca och Institutionen för medicin, Huddinge. ICMC har de gångna åren stegvis utökat sina lokaler. Hyresvärd för Novum är, liksom för Neo, Hemsö Fastighets AB, som 2014 förvärvade Novum inom ramen för en större fastighetsaffär.

**MINSKAD FÖRHYRNING**



### 3.2.5 Framtidens laboratorium ANA 8

På Alfred Nobels Allé 8 pågår sedan juni 2016 en genomgripande ombyggnad som omfattar drygt 10 000 kvadratmeter av totalt förhyrda 30 000 kvadratmeter inom byggnaden. Projektet utgår ifrån dagens unika kombination av klinisknära forskningslaboratorier, undervisningslaboratorier och träningsklinik för tandläkarstuderande samt undervisningslokaler och informella lärandemiljöer av hög klass.

Ombyggnaderna berör främst forskningslaboratorier med tillhörande kontorslokaler och stödfunktioner. Lokalerna iordningställs med samma ambitionsnivå som i Biomedicum och Neo.

Projektet genomförs i etapper, varvid etapp 1 och 2 blev klara 2017. Sista etappen avslutas hösten 2018.

Projektets syfte är bland annat att i högre grad integrera institutionerna och skapa bättre förutsättningar för samverkan. Vissa funktioner – som delade seminarierum och speciallaboratorier – ska främja möten mellan studenter och forskare och stärka forskningsanknytningen.



ANA 10 och ANA 8 med entrésidan mot Alfred Nobels Allé



Laboratoriemiljö i bruk



Personalmatsal

#### Fakta

**Byggstart: juni 2016**

**Inflyttning: 2018 kvartal 4**

**Antal arbetsplatser: 350**

**Lokalarea: ca 10 000 kvm**

**Projektbudget KI:**

**93 mnkr centralt**

**7 mnkr för institutionerna**

**Årshyra: tillkommande 33 mnkr**

**Avtalsperiod: 2018-2028**

**Produktionskostnad: 300 mnkr**

**Hysesvärd: Akademiska Hus**

Berörda verksamheter:

Institutionen för laboratoriemedicin (LabMed), Institutionen för medicin i Huddinge, Centrum för infektionsmedicin (CIM), Institutionen för odontologi (DENTMED) och Institutionen för klinisk vetenskap, intervention och teknik (CLINTEC)/ enheten för kirurgi samt Karolinska Institutets Universitetsbibliotek (KIB).

**Husarkitekt: Respons Arkitekter**

**Inredningsarkitekt: Link Arkitektur**

### 3.2.6 ANA 10 - lärandemiljöer

Fr.o.m. 2017 hyr KI hela ANA 10 efter att ha tagit över efter KTH, som 2016 flyttade till sin nyuppförda byggnad, parallell med Neo. KI har istället lämnat ANA 12, som iordningställs för polisutbildningen vid Södertörns högskola.

Under 2016 iordningställdes bl.a. tillfälliga kurslaboratorier och tillfälliga laboratorier för odontologi under ombyggnaden av ANA 8 – Framtidens lab. Radiologi och audionomi, som redan tidigare hade lokaler i huset, har fått utökad area.

De tillkommande undervisningslokaler och studentytorna kunde av tidsskäl endast iordningställas på basal nivå sommaren 2016 och den reella utformningen av lärandemiljöerna sköts av tidsskäl upp till senare. Byggstarten är nu planerad till vårterminens slut 2018 med färdigställande i slutet av september.

Visionen är att skapa inspirerande undervisningslokaler och gemensamma vistelsezoner i entréplanet atriум med plats för både lärare, studenter och övrig personal. I det öppna atriет kommer det finnas en pentrydel, flertalet informella studieplatser, två grupprum, ett konferensrum och två föreläsningssalar med plats för 70 respektive 90 personer. Den sistnämnda ämnar vara Flemingsbergs svar på den populära salen ”Strix” i Solna.



Lärosal av modell Strix



Lärosal av case-modell



#### Fakta

Byggstart: 2018

Inflyttning: 2018 HT

Antal studie/arbetsplatser: ca 250

Lokalarea: ca 1000 kvm

Projektbudget KI: ca 15 mnkr

Årshyra: tillkommer 1,3 mnkr/år

Avtalsperiod: t.o.m. dec. 2026

Hyresvärd: Akademiska Hus

Husarkitekt: Link Arkitektur

Inredningsarkitekt: Link Arkitektur

### 3.3 Övriga lokaler utanför Campus Solna och Campus Flemingsberg

KI hyr nära 9 000 kvadratmeter utanför de huvudsakliga campusområdena.

#### 3.3.1 Swedish Toxicology Sciences Research Center (Swetox)

UTREDNING

Lokalerna för Swetox verksamhet i Södertälje omfattar drygt 4 400 kvadratmeter och ligger i en del av det som förut var Astra Zenecas laboratorium.

Swetox är ett nationellt akademiskt forskningscentrum, skapat för att bättre kunna möta samhällets behov av säkra kemikalier och en giffri miljö. Centret är ett samarbete mellan KI och tio andra svenska universitet. KI står för hyresavtalet med Acturum Tox AB.

Utredning pågår för närvarande om avveckling av verksamheten. Hyresavtalet kan lämnas per 2019-02-28 förutsatt att det sägs upp före 2018-08-28.

#### 3.3.2 Haga tingshus

UTREDNING

I Hagaparken ligger Haga tingshus som inrymmer Hagströmerbiblioteket. Byggnaden uppfördes 1905-1907 och är statligt byggnadsminne. Den förhyrda arean är drygt 1 600 kvadratmeter och fastighetsägare är Statens Fastighetsverk.

En önskan att flytta verksamheten och samlingarna till Campus Solna har funnits i flera år. Det är emellertid svårt att finna lämpliga lokaler i erforderlig omfattning som tål de laster som det handlar om i bibliotekssammanhang



Haga tingshus från 1907. Fasad mot E4.

#### 3.3.3 Aging Research Center

KLART



Aging Research Center (ARC) har under maj 2018 flyttat från Gävlegatan till friställda lokaler i Widerströmska huset.

Hyresavtalet för Gävlegatan har därmed upphört och kostnader för tomma lokaler har minskat.



### 3.3.4 S:t Eriks Ögonsjukhus. Optikerutbildningen

S:t Eriks Ögonsjukhus kommer 2020 att flytta till en ny byggnad i Hagastaden i nära anslutning till Nya Karolinska Solna och Karolinska Institutet enligt ett beslut i Landstingsstyrelsen i april 2016. För optikerutbildningen hyr KI drygt 1 600 kvadratmeter inom sjukhusets nuvarande lokaler på Kungsholmen.



Vy från söder. Till höger om det nya hotellet växer S:t Eriks ögonsjukhus upp.

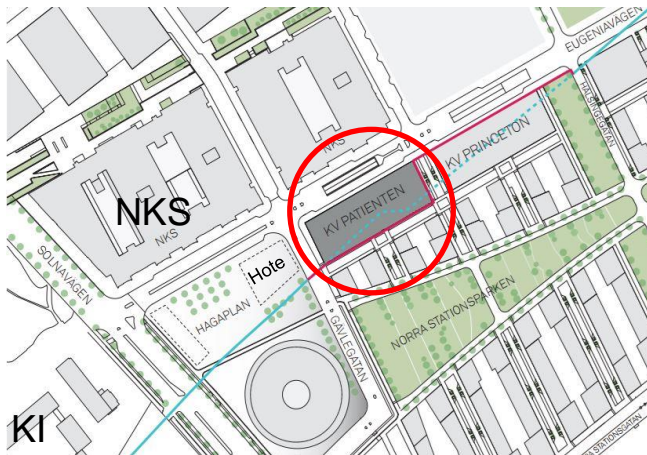
Från våren 2020 kommer optikerutbildningen att förhyra lokaler för den kliniska delen i direkt anslutning till ögonsjukhuset inom den byggnad som benämns Eye Center of Excellence.

De administrativa lokalerna löses inom KI:s befintliga lokaler inom campus. Även behovet av gängse utbildningslokaler och studentytor kommer att kunna tillfredsställas inom campus.

Nedan angivna kostnader och uppgifter avser endast den kliniska delen.

Nedanstående uppgifter om ny årshyra 2,2 mnkr/år och avgående hyra 2,6 mnkr/år för befintliga lokaler avser KI-perspektivet, innebärande en nettominusning. De administrativa lokaler som löses inom befintligt bestånd medför ingen kostnadsökning för KI, men kommer på sedvanligt vis att bäras av verksamheten.

Inom samma byggnad kommer även Marianne Bernadotte Centrum att beredas plats. MBC är idag samlokaliserat med ögonsjukhuset på Kungsholmen.



#### **Fakta**

**Byggstart: 2016**

**Inflyttning: april 2020**

**Antal arbetsplatser: 85**

**Lokalarea: ca 600 kvm**

**Projektbudget KI: ca 3 mnkr**

**Årshyra: ca 2,2 mnkr**

**Avgår dagens hyra: 2,6 mnkr**

**Avtalsperiod: 2020-2030**

**Hysesvärd: Vitartes**

### 3.3.5 Övriga förhyrningar

Det förekommer även mindre förhyrningar på Södersjukhuset och Karolinska Universitetssjukhuset i Solna samt Hongkong. Dessa redovisas inte närmare i detta dokument.

## 4 Utveckling av lokalinnehav och kostnader

Följande kapitel redovisar en sammanställning av tider och ekonomi för:

- 4.1 beslutade projekt som är under genomförande eller nyligen färdigställt,
- 4.2 lokalprojekt som är under utredning, men ännu inte beslutade.

Huvuddelen av de beslutade projekten är nu så långt gångna att uppgifterna är relativt säkra. Den ekonomiska uppföljningen sker kontinuerligt och budgethållningen har varit god.

De största projekten – Biomedicum och KM-B – har ett utfall långt under budget både för hyresvärdens investering och för KI:s egna investeringar. Sammantaget handlar det om flera hundra miljoner kronor, vilket leder till lägre hyror och lägre avskrivningskostnader. Bara sedan föregående lokalförsörjningsplan (juni 2017) har årshyran för Biomedicum respektive KM-B sjunkit med 16 mnkr respektive 8 mnkr. Räknat från genomförandebeslutet 2012 handlar det om ytterligare 13 mnkr för Biomedicum, dvs totalt 29 mnkr lägre hyra per år – i ett avtal som gäller i 25 år. För KM-B gäller besparingen 8 mnkr även i ett längre perspektiv. Att lägre byggkostnader också leder till lägre hyror för KI beror på att avtalet är konstruerat så att hyran ska sättas i relation till slutkostnaden, inte i relation till budget.

Några projekt av mindre format har ett utfall över tidigare budget, men då handlar det om betydligt lägre belopp, sammantaget cirka 4 mnkr i årshyra.

För lokalprojekt under utredning handlar det om uppskattningar eller tidiga kalkyler, som av naturliga skäl är mera osäkra. När ett bättre underlag föreligger går det att ta ställning till ett genomförande, alternativt nedläggning av projektet i den mån relationen mellan kostnad och nytta inte blir rimlig.

Ett fastställande av lokalförsörjningsplanen utgör i sig inte något beslut om genomförande av de aktuella utredningsprojekten, men däremot ett godkännande av planeringsinriktningen. Rektor ges mandat att fatta genomförandebeslut för respektive projekt efter det att kostnadskonsekvenser, tidplan och finansiering har klarlagts.

Aktuella återstående lokalutredningar rör Astrid Fagræus Laboratorium, arkivklassade lokaler och friskvårdslokaler; samtliga inom campus Solna. Uppskattningsvis kan de hyresgrundande produktionskostnader under de närmaste 3-4 åren komma att uppgå till 100-120 miljoner kronor för dessa projekt. KI:s kostnad blir ett hyresbeopp, baserat på dessa investeringar.

Parallellt med fastighetsägarnas hyresgrundande investeringar gör KI egna investeringar i inredning m.m. på uppskattningsvis 50 mnkr om alla projekt under utredning går till genomförande. Detta skrivs av över tid och ryms inom den strategiska budgeteringen av investeringar.

De enskilda projekten finns närmare beskrivna under respektive campusområde, sidorna 29-48 och sammanställs siffermässigt i följande avsnitt med tabeller och diagram.

### 4.1 Lokalprojekt – beslutade

Allt överskuggande inom de lokalprojekt som är beslutade är givetvis de fyra stora, strategiska projekten: Biomedicum, KM-B, Neo och Framtidens lab ANA 8. Därutöver pågår hela tiden flera mindre ombyggnader. Några av dessa – av lite större dimensioner – har lyfts in i följande tabell med beslutade projekt. Dessa finns även med i den samlade projekttidplanen i 4.3.

I den samlade ekonomiska redovisningen i 4.4 ingår samtliga pågående lokalprojekt, oavsett storlek.

Tabell 6 Lokalprojekt – beslutade

Projektbenämning	Lokalkostnader		Genomförandetid år	Projektbudget tkr	Avskrivningskostnader	
	Nettoförändr. tkr/år	Förändr. fr.o.m.			fr.o.m. år	år 1 tkr
Neo	37 500	dec 2017	2014-2017	170 000	2018	17 000
KM-B	32 000	dec 2017	2013-2017	398 000	2018	39 800
Biomedicum	76 000	april 2018	2013-2018	340 000	2018	34 000
Framtidens lab, ANA 8	33 000	nov 2018	2016-2018	100 000	2018	10 000
Berzeliuslab – Skrivsal	3 300	mars 2018	2017-2018	10 000	2018	1 000
Wargentinet – Elektronmikroskopi och MEB	9 500	okt 2018	2017-2018	22 000	2018	2 200
KM – Annexet och C-huset	10 000	juli 2018	2017-2018	80 000	2018	8 000
Lärandemiljöer - ANA 10	1 300	sept 2018	2018	15 000	2018	1 500
Kurslab o lärande, Scheelelab	1 300	maj 2018	2018	15 000	2018	1 500
Ångcentral	4 700	nov 2018	2018	---	---	---
S:t Eriks Ögonsjukhus. Optikerutbildningen	- 400	April 2020	2016-2020	3 000	2020	300
<b>Summa (tkr)</b>	<b>208 200</b>			<b>1 153 000</b>		<b>115 300</b>

**Anm.**

Investeringsbelopp i kolumnen Projektbudget avser KI som helhet och refererar till tabell 4c på s 16.

## 4.2 Lokalprojekt under utredning

Utöver de infrastrukturprojekt som är under genomförande pågår utredning av ett fåtal projekt.

Tabell 7 redovisar dagens status och de bedömningar som kan göras på nuvarande underlag. Alltefter utredningarnas fortskridande kommer kostnader och tidplaner att bli säkrare, men syftet är att så gott det går ringa in storleksordningen.

Avskrivningskostnaderna för universitetets egna investeringar (Projektbudget i tabellen) bygger på schabloniserad 10 års avskrivning, och redovisat belopp avser första avskrivningsåret.

Tabell 7 Lokalprojekt under utredning

Projektbenämning	Lokalkostnader		Genomförandetid år	Projektbudget tkr	Avskrivningskostnader	
	Nettoförändr. tkr/år	Förändr. fr.o.m.			fr.o.m. år	år 1, tkr
KM - Astrid Fagræus lab	- 5 000	2020	2018-2019	70 000	2020	7 000
Arkivlokaler. Scheelelaboratoriet, C-huset	800?	2019	2018-2019	5 000?	2018	500
Friskvårdslokaler	3 400	april 2019	2018-2019	5 000	2019	500
<b>Summa (tkr)</b>				<b>50 000</b>		<b>8 000</b>

**Anm.**

Investeringsbelopp i kolumnen Projektbudget avser KI som helhet och refererar till tabell 4c på s 16. Sänkt lokalkostnad i AFL förklaras under projektbeskrivningen s 36.



### 4.3 Projekttidplan

Följande tidplan redovisar:

- tidplaner för beslutade projekt som är under genomförande eller nyligen färdigställt,
- antagna tider för lokalprojekt som är under utredning, men ännu inte beslutade.

Färdigställda projekt ligger kvar för att de redovisas med utfall i denna upplaga av lokalförslöjningsplanen. För beslutade projekt som ännu inte är i mål, är tiderna tämligen säkra.

För projekt under utredning är angivna tider baserade på dagens kunskapsläge och förutsättningar. Det bör understrykas att detta inte garanterar ett visst tempo i genomförandet, utan snarare visar tidigast möjliga färdigställande. Det förutsätter då en effektiv beslutsprocess och ett genomförande utan alltför stora komplikationer. Erfarenheten visar att det ibland tar längre tid. Trots detta är det nödvändigt att göra dessa antaganden, för att över huvud taget kunna koordinera och driva utredningsarbetet framåt.

Diagram 5 Tidplan för lokalprojekt

PROJEKT	2017					2018					2019					2020																			
	i	f	m	a	m	i	a	s	o	n	d	i	f	m	a	m	i	a	s	o	n	d	i	f	m	a	m	i	a	s	o	n	d		
<b>Lokalprojekt - beslutade</b>																																			
Neo																																			
KM-B																																			
Biomedicum																																			
BZ tentamenslokaler																																			
Framtidens lab, ANA 8																																			
Lärandemiljöer - ANA 10																																			
KM - Annexet																																			
KM - C-huset																																			
Wargentinet - EM och MEB																																			
Kurslab, Scheele																																			
Lärandemiljöer, Scheele																																			
S:t Eriks Ögonsjukhus. Optikerutb																																			
Ängcentral, Solna																																			
<b>Lokalprojekt under utredning</b>																																			
KM - Astrid Fagræus lab																																			
Friskvårdslokaler - gym																																			
Arkivlokaler, Scheelelaboratoriet																																			

## 4.4 Kostnadskonsekvenser av lokalprojekt

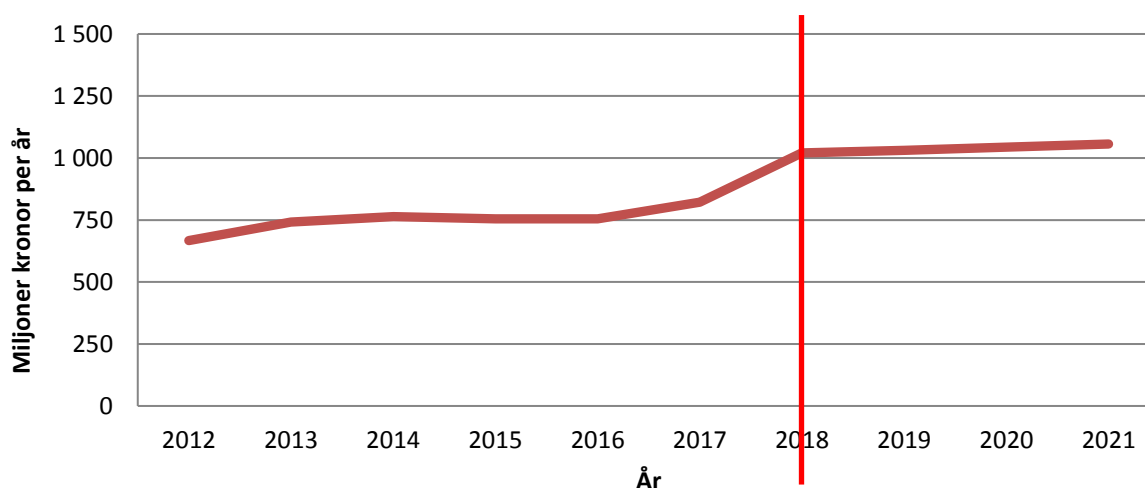
De beräknade kostnadskonsekvenserna av pågående och planerade lokalprojekt för de kommande åren illustreras i diagram 6 nedan. Tre av de stora, strategiska lokalprojekten har i huvudsak färdigställts från december 2017 till april 2018. Därav den kraftiga, men förutsedda, kostnadsökningen 2018. Att kostnaderna detta år till och med är högre än de efterföljande åren beror på överlappande hyreskostnader (ett kvartal) i samband med flytten till Biomedicum, KM-B, Neo och Framtidens lab ANA 8.

Av diagram 7 framgår att det även blir en viss utökning av area 2017-2018. En del av kostnadsökningen är relaterad till detta. Resterande ökning beror på att hyran per kvadratmeter av naturliga skäl är högre i nya, moderna lokaler än i de äldre lokaler som lämnas.

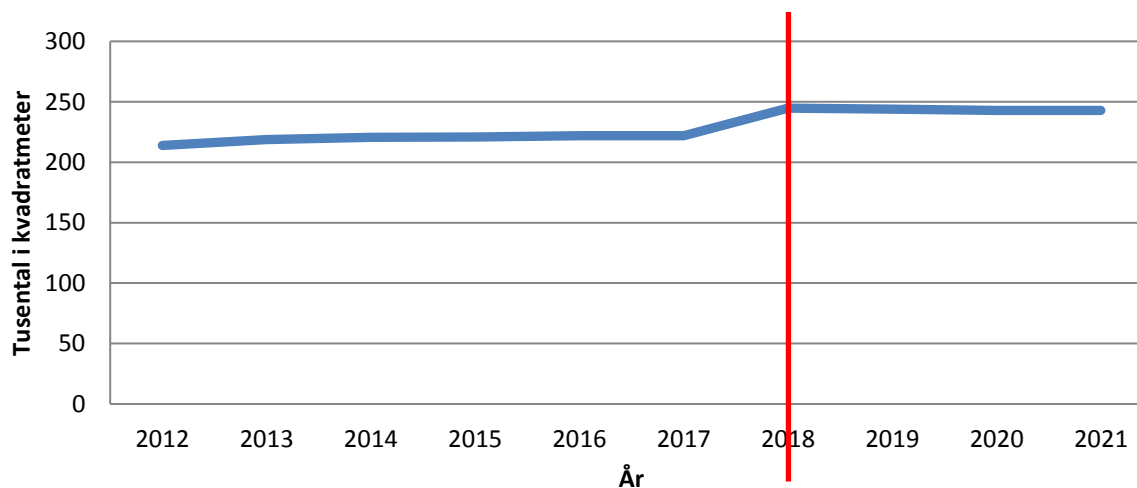
De samlade effekterna på hyran för ovan listade utredningsprojekt (för vilka beslut om genomförande inte är fattat) landar på nära noll. Förklarigen är att det egentligen handlar om tillkommande kostnader för några projekt, medan AFL-projektet p.g.a. omförhandling av gällande avtal medför sänkt årshyra vid genomförande.

Sammantaget innebär detta att några väsentliga, icke kända kostnadsökningar inte är att vänta, och aktuella utredningsprojekt kan utan större tvekan låtas gå till genomförande.

**Diagram 6 Lokalkostnader – utveckling över tid**



**Diagram 7 Lokalarea – utveckling över tid**



## 4.5 Utredningsbehov

Universitetsförvaltningens lokalsituation med såväl kortsiktiga som långsiktiga behov behöver utredas. Förvaltningen är idag utspridd i flera olika byggnader med försämrade samband och kontakter mellan olika avdelningar.

För lokalerna i Aula Medica bör studeras möjligheten att göra öppnare och mera yteffektiva kontorslösningar för att skapa plats för integrering av satelliter som t.ex. kommunikationsavdelningen, som sitter isolerad från övriga avdelningar.

En fullt ut samlad lösning för hela universitetsförvaltningen bedöms inte vara möjlig att åstadkomma.

## 5 Vakanser

Vakanser avser lokaler inom KI:s förhyrningar som inte är upplåtna på någon brukare. Det är dels allmänt disponibla lokaler, dels lokaler som är under ombyggnad. En vakansgrad på 2-4 % bör finnas för att ge en viss flexibilitet för tillkommande behov.

I mars 2018 var drygt 21 000 kvadratmeter vakanta, vilket ger en vakansgrad på 8,6 %. Ett år tidigare var det 14 000 kvadratmeter och 6,3 %. Och två år tidigare var det 3 400 kvadratmeter och 1,6 %, vilket är otillräckligt för nödvändig flexibilitet.

Av dessa 21 000 kvadratmeter var dock 9 500 kvadratmeter just lokaler under ombyggnad, och sådana som i huvudsak kommer att färdigställas och tas i bruk innan året är slut. De största komponenterna här är Framtidens lab (ANA 8, s. 45) och Annexet med det intilliggande C-huset (s. 32).

Å andra sidan finns det både avgående (ca 6 700 kvm) och tillkommande (ca 10 200 kvm) tomma lokaler till följd av vårens och sommarens skifte från gamla till nya lokaler. Den största tillkommande posten är 7 500 kvadratmeter disponibla lokaler i Biomedicum. Men parallellt avgår tomma lokaler i t.ex. Scheelelaboratoriet till följd av omförhandlingar, och i Widerströmska huset har tomma lokaler fyllts genom inflyttning av Aging Research Center från Gävlegatan och delar av Kvinnors och barns hälsa från sjukhussidan. Nettoeffekten är ett tillskott av tomma lokaler på ca 3 500 kvadratmeter.

Sammantaget minskar vakanserna från 21 000 kvadratmeter i mars till 15 000 kvadratmeter i slutet av 2018, vilket är 6,2 % av totala cirka 241 000 kvadratmeter. Det är fortfarande över målbilden, men ändå relativt bra med hänsyn till den stora omdaning som KI för närvarande genomgår när det gäller lokaler. Värt att notera är också att det till stor del är högkvalitativa forskningslokaler med större potential att komma till nytta under de kommande åren, medan äldre lokaler har lämnats.

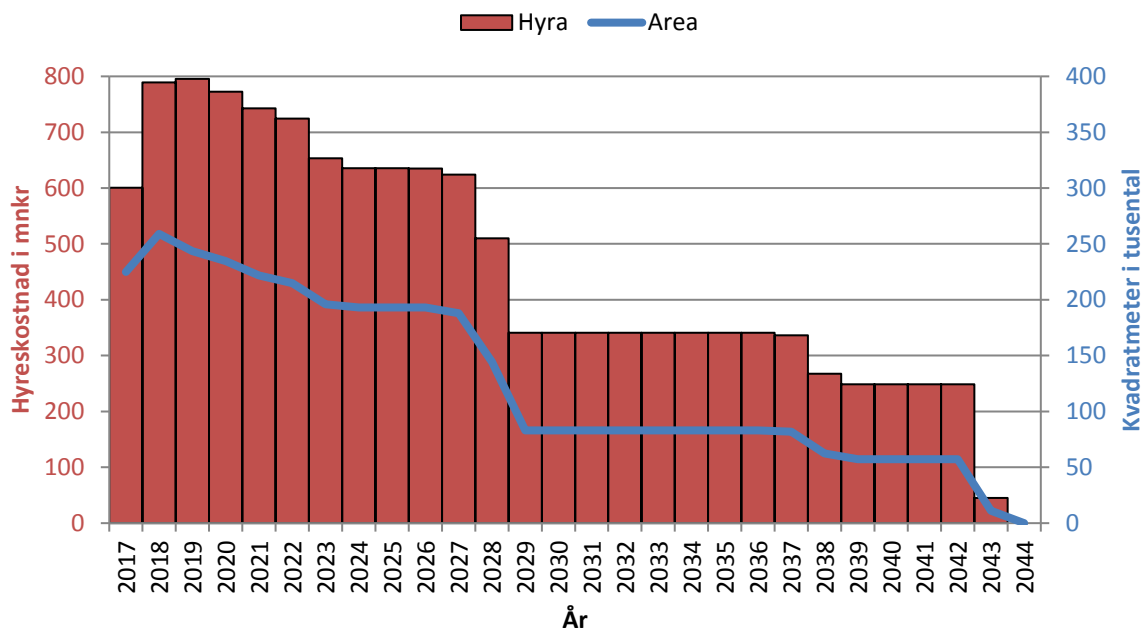
Målet är att inom 3-5 år komma ner i en vakansgrad på 2-4 %, d.v.s. 5 – 10 000 kvadratmeter.

## 6 Avtalsbindning 2017–2044

Diagrammet nedan visar över tid dels hur stor hyreskostnad som är bunden via avtal och dels hur stor area avtalen omfattar. Värdena för respektive år är baserade på avtalsstatus per 2018-03-20.

Syftet med diagrammet är att för departement och regering redovisa kostnader som staten är uppbounden för, oavsett vilka beslut man fattar. Om man t.ex. skulle vilja lägga ner Karolinska Institutet, skulle staten ändå vara tvungen att bära dessa kostnader, som alltså klingar av över tid alltefter som avtalen löper ut. De längsta avtalen som löper fram till 2043 avser Biomedicum och KM-B.

Diagram 8 Avtalsbindning



### Särskilda villkor

Avtalet för Retziuslaboratoriet upphör tre månader efter inflyttning i Biomedicum. En hyra på 4,3 mnkr/år ska dock betalas från och med utflyttningen till och med 2021-03-31. Om hyresvärden (Akademiska Hus) hyr ut lokalen tidigare till annan hyresgäst upphör KI:s betalningsansvar.

Ett likadant åtagande finns för byggnad 95:57 men med en hyra på 1,1 mnkr/år fram till och med 2021-09-30. Dessa eventuella hyror finns inte med i diagrammet ovan.

För övriga byggnader som lämnas i samband med flytten till Biomedicum 1 april gäller att hyra betalas för de tidigare lokalerna i 3 månader, d.v.s. till 30 juni. Denna tid är nödvändig för flyttaktiviteter och tömning av de gamla lokalerna.



## 7 Bostäder

GENOMFÖRANDE

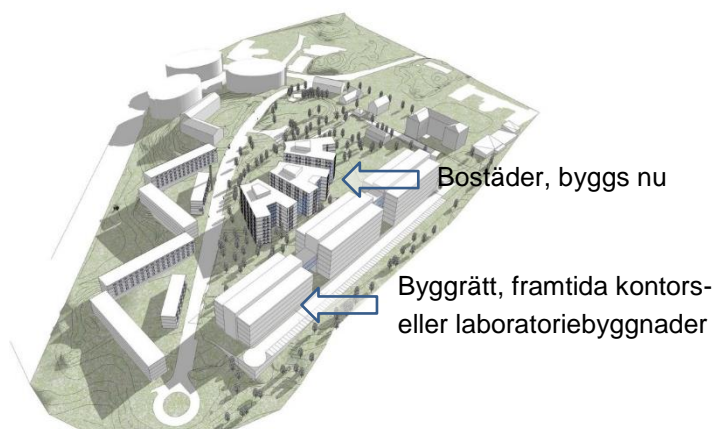
### 7.1 KI Residence Solna

Student- och gästforskarbostäderna i den nordvästra delen av campus Solna (Fogdevreten) är nu under uppförande. Det blir drygt 320 lägenheter i olika storlekar för totalt cirka 400 boende, fördelat på tre byggnader. Inflyttning kommer att ske etappvis under 2019-2020. KI kommer att via fastighetsavdelningen blockförhyra samtliga lägenheter och förmedla till gästforskare och studenter via KI Housing AB. KI investerar cirka 15 mnkr i inredning och infrastruktur i form av lås m.m.



Illustrationer av exteriör och atrium

På grundval av avtal mellan KI och KI Housing AB täcker KI en del av kostnaderna för administration och hyresbortfall för bostäder. Under 2018 uppgår detta belopp till 8,6 mnkr. När bostäderna på campus tas i bruk kommer detta belopp att öka med cirka 2 mnkr. I övrigt ska alla kostnader täckas genom uthyrningen.



#### Fakta

**Byggstart: 2018**

**Inflyttning: 2019-2020**

**Antal lägenheter: 320**

**Lokalarea: 11 790 kvm**

**Projektbudget KI: 15 mnkr**

**Årshyra: 25 mnkr**

**Avtalsperiod: 2019-2029**

**Hyresvärd: Akademiska Hus**

## 7.2 Campus Flemingsberg

I Flemingsberg har Akademiska Hus sålt en del av marken i den södra delen av campus. ByggVesta färdigställde under 2017 över 400 lägenheter i olika storlekar från 25 till 80 kvadratmeter. Av dessa blockförhyr KI 84 st för att säkra en viss tillgång till bostäder för gästforskare och studenter.

KI Housing AB hanterar uthyrningen i enlighet med avtal med KI.

KI investerar cirka 3 mnkr i inredning av lägenheterna.



*Bostadsbygge med långsidan längsmed Alfred Nobels allé*

## 8 Konsistoriets beslut

### Lokalförsörjningsplan 2018-2021. Fastställande

Rektor har den 22 maj 2018 beslutat tillstyrka Lokalförsörjningsplan 2018-2021 och överlämna den till konsistoriet för fastställande.

Lokalförsörjningsplanen är KI:s strategiska dokument för lokalförsörjningen och stödjer den långsiktiga ekonomiska planeringen och budgeteringen. Hit hör även att ge stöd åt framtida beslut om lokalprojekt som idag är under utredning.

Detta är den tredje planen av det här slaget sedan konsistoriet i juni 2016 fastställde KI:s första lokalförsörjningsplan i modern tid. Uppdrag gavs då till fastighetsavdelningen att årligen uppdatera planen.

Föreliggande version är uppdaterad i relation till de mycket intensiva processer som det nu handlar om inom lokalförsörjningen. Tre av de fyra största projekten har färdigställts och flera mindre projekt är under genomförande. Antalet pågående utredningar minskar. Sammantaget har infrastruktur-satsningen kunnat genomföras med i flera fall stora besparingar.

Dokumentet ger en samlad bild av lokalkostnaderna historiskt, i dagsläget och under de kommande åren inklusive en redovisning av finansiering.

### Konsistoriet beslutar

**att** godkänna redovisningen av lokalförsörjningssituationen och de planeringsförutsättningar för lokalprojekt som redovisas,

**att** ge rektor mandat att fatta genomförandebeslut för lokalprojekt under utredning, när erforderligt underlag föreligger och inom ramen redovisade planeringsförutsättningar,

**att** uppdra åt fastighetsdirektören att göra de redaktionella bearbetningar som erfordras och slutligt utforma handlingen för tryck.