

Lokalförsörjningsplan 2017-2020

Fastställd av Konsistoriet 2017-06-07



**Karolinska
Institutet**

Lokalförsörjningsplan 2017-2020

Karolinska Institutet

Fastställd av Konsistoriet 2017-06-07

Dnr 2-2476/2017

Förord

Föreliggande lokalförsörjningsplan:

- är KI:s strategiska dokument för lokalförsörjningen
- ger konsistoriet och universitetsledningen en samlad bild av pågående lokalprojekt och lokalekonomi över tid
- ger institutionerna en samlad bild av helheten i den pågående satsningen på infrastruktur
- utgör riktlinjer och handlingsplan för det fortsatta arbetet med lokalfrågorna
- utgör basen för välgrundade framtida beslut i lokalprojekt som är under utredning
- underlättar kommunikationen med departement och omvärld om KI:s lokalförsörjning.

Sedan flera år befinner sig Karolinska Institutet i en infrastruktursatsning av historiska dimensioner med flera storskaliga, parallella projekt. När KI:s andra lokalförsörjningsplan nu fastställs börjar vi närma oss målet i den omfattande förnyelsen av lokalbeståndet. I huvudsak kommer allt att färdigställas under en period från slutet av 2017 till slutet av 2018.


Satsningen på infrastruktur ingår som ett av fyra huvudområden i Strategi 2018. Den övergripande visionen i strategin är att höja kvaliteten på forskningen och utbildningen. Det strategiska uppdraget för lokalförsörjningen är då att tillse att genomförandet av de stora lokalprojekten leder till ändamålsenliga och kostnadseffektiva lokaler som ger de allra bästa förutsättningarna för att uppfylla verksamhetens vision.

Arbete med lokalförsörjningsfrågor måste alltid ske med ett långsiktigt perspektiv. Så har det också bedrivits på KI, även om en lokalförsörjningsplan i föreliggande form inte tillkom förrän 2016. En viktig funktion för handlingen i dagsläget – när de fyra största projekten och några mindre (men ändå av ansevärd storlek) redan är beslutade och under genomförande – är att redovisa en samlad bild av de ekonomiska konsekvenserna och hanteringen av de ökade kostnaderna.

Den stegvisa höjning av internhyran med cirka 4 % per år, som sker sedan några år tillbaka och fortsätter t.o.m. 2019, kommer att vara tillfyllest för att rymma de pågående projekten. Efter 2019 kan höjningstakten preliminärt sänkas till ca 2,5 %. Förutsättningen för detta dock är att KI under en övergångsperiod från 2018 tillåter lokalbudgeteringen att under kontrollerade former arbeta med röda siffror, för att sedan komma ifatt kring 2025. Den reservation som måste göras är att normal osäkerhet föreligger beträffande den framtida inflationstakten.

Ett nyckeltal som ofta används är lokalkostnadernas andel av totala kostnader. För de allra flesta av Sveriges lärosäten ligger detta tal mellan 10 och 15 %. För KI:s del har siffran de senaste åren sjunkit från 12-13 % ner mot drygt 11 %. Genomförandet av de stora lokalprojekten medför en prognosticerad ökning till närmare 14 % år 2018. Med en fortsatt positiv utveckling av KI:s omsättning kommer detta tal att några år senare vara nere på 13 % igen i en fortsatt nedåtgående bana.

Mot denna bakgrund läggs nu Lokalförsörjningsplan 2017-2020 till grund för det fortsatta arbetet med KI:s lokalförsörjning och dess del i förverkligandet av visionerna i Strategi 2018.


Karin Dahlman-Wright


Lennart Ilke

Innehåll

Förord.....	5
1 Förutsättningar för den fysiska planeringen	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 hitintills.....	13
2.3.2 Internhyressystemet reformeras	13
2.3.3 Vakanser och ombyggnader	14
2.3.4 Gemensamma ytor	14
2.4 Inredning	14
2.5 Lokalkostnader och totala kostnader	14
2.6 Investeringar i lokalprojekt.....	15
2.7 Hyresvärdar	17
2.8 Miljö, arbetsmiljö och säkerhet.....	17
2.8.1 Miljö.....	17
2.8.2 Arbetsmiljö	17
2.8.3 Säkerhet.....	18
2.9 Tillgänglighet	18
2.9.1 Tillgänglighet i befintliga byggnader	18
2.9.2 Tillgänglighet i stora projekt.....	19
2.10 Energiprojekt	19
3 Lokalinnehav och kommande förändringar	20
3.1 Campus Solna	20
3.1.1 Campusplanering.....	22
3.1.2 Utbyggnadsmöjligheter	22
3.1.3 Förbindelser över Solnavägen	23
3.1.4 Biomedicum.....	24
3.1.5 KM-Biomedicum	25
3.1.6 KM - Annexet och C-huset.....	26
3.1.7 Wargentinhuset - Elektronmikroskopi och MEB	27
3.1.8 Berzeliuslaboratoriet – skrivsal	28
3.1.9 Ångcentral	29

3.1.10	KM - Astrid Fagræus laboratorium.	30
3.1.11	Friskvårdslokaler.....	31
3.1.12	Kurslab Fysiologi och farmakologi - Scheelelaboratoriet	31
3.1.13	Arkivlokaler. Scheelelaboratoriet, C-huset.....	33
3.1.14	Utflytt, överlämning till Akademiska Hus	34
3.2	Campus Flemingsberg	36
3.2.1	Campusplanering.....	37
3.2.2	Utbyggnadsmöjligheter	37
3.2.3	Neo	38
3.2.4	Novum	39
3.2.5	Framtidens laboratorium ANA 8	40
3.2.6	ANA 10 - lärandemiljöer	41
3.3	Övriga lokaler utanför Campus Solna och Campus Flemingsberg.....	42
3.3.1	Swedish Toxicology Sciences Research Center (Swetox)	42
3.3.2	Haga tingshus	42
3.3.3	Aging Research Center	42
3.3.4	S:t Eriks Ögonsjukhus. Optikerutbildningen.....	43
3.3.5	Övriga förhyrningar	43
4	Utveckling av lokalinnehav och kostnader	44
4.1	Lokalprojekt – beslutade	45
4.2	Lokalprojekt under utredning.....	46
4.3	Projekttidplan.....	47
4.4	Kostnadskonsekvenser av lokalprojekt	47
4.5	Utredningsbehov	49
5	Vakanser	49
6	Avtalsbindning 2017–2043.....	50
7	Bostäder	51
7.1	KI Residence Solna.....	51
7.2	Campus Flemingsberg	52
8	Konsistoriets beslut	53

1 Förutsättningar för den fysiska planeringen

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. Det senaste året har även tillkommit den unika etableringen i Hongkong.

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.

KI ska erbjuda attraktiva, moderna, kostnadseffektiva och ändamålsenliga lokaler för utbildning, forskning och övrig verksamhet. Lokalplaneringen bygger bland annat på *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 den yttre och den 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.

Byggnad för forskning ska resultera i avancerade anläggningar för experimentell forskning och stimulera till ökad interaktion och samverkan mellan institution och klinik.

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

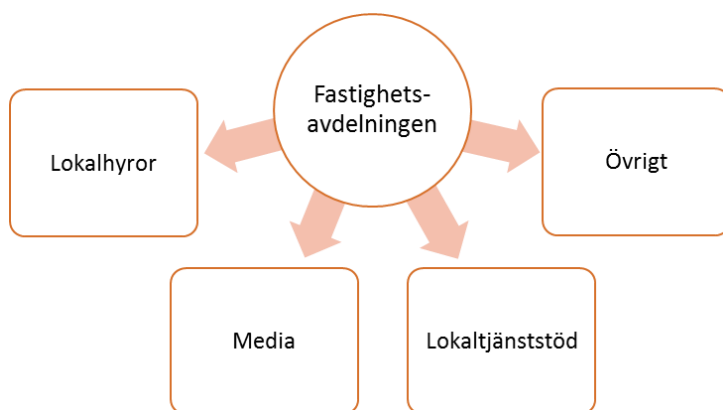
2 Lokalförsörjning

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, som bokförs som förbättringsutgift på annans fastighet och skrivs av över tid.

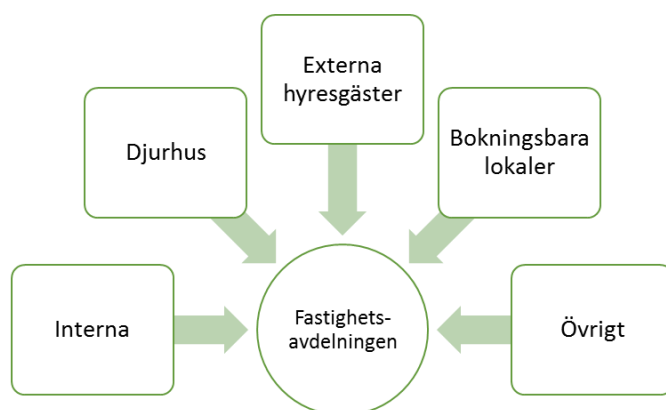
Media avser kostnader för el, värme, kyla, vatten och ånga. I de flesta lokaler betalar KI kallhyra, dvs. en hyra där mediakostnaderna inte är inräknade. Istället debiteras dessa kostnader separat.

Lokaltjänststöd avser poster som utvändigt bevakning, lärosalsunderhåll, post, lokalvård inom gemensamma ytor m.m. samt den del av fastighetsavdelningen som direkt handlar lokalfrågor.

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

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.

Djurhus har en högre internhyra än övriga lokaler. För byggnader som enbart är djurhus debiteras verksamheten den faktiska kostnaden för lokalhyra samt 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.

Övriga intäkter utgörs främst av donationen 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 2016

Intäkter 2016	(tkr)	Kostnader 2016	(tkr)
Interna	452 947	Lokalhyror	597 033
Djurhus	111 822	Media	62 735
Externa hyresgäster	94 977	Lokaltjänststöd	52 801
Bokningsbara lokaler	29 049	Övrigt	839
INDI KI-gemensamma lokaler	61 489	-----	---
Donation	17 524	-----	---
Övrigt	2 985	-----	---
Summa intäkter	770 793	Summa kostnader	713 408
Utfall	57 385		

2.2 Lokalarea och lokalkostnad

KI förhyr totalt ca 223 000 kvm per 2017-03-20. Av denna area finns ca 150 800 kvm på campus Solna och ca 63 200 kvm på campus Flemingsberg. Ytterligare nära 9 000 kvm utgörs av förhyrningar i andra lägen, numera även i Hongkong. En stor del av lokalerna är laboratorielokaler, men också rena kontorshus ingår i beståndet. Störst andel av arean hyrs ut till interna hyresgäster, men drygt 40 000 kvm utgörs av bokningsbara lokaler och övriga gemensamma ytor.

Lokalkostnaden för 2016 uppgick till 755 mnkr vilket är en ökning med 1 mnkr jämför med året innan. Att denna siffra överstiger siffran 713 mnkr i tabell 1 beror på att den även innefattar lokalvård och tillfälliga lokalförhyrningar som betalas direkt av institutionerna utan att passera fastighetsavdelningen.

Tabell 2 Lokalanvändning mars 2017

Lokalkategori	Kvm
Internhyresgrundande	112 500
Djurhushyra	15 500
Övriga interna hyresgäster	13 500
Externa hyresgäster	26 500
Disponibelt eller under ombyggnad	14 000
Bokningsbara lokaler	27 500
Gemensamma ytor	11 500
Summa	221 000

Diagrammen 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. 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 14.

Diagram 1 Lokalkostnad (mnrkr/år) 1997-2016

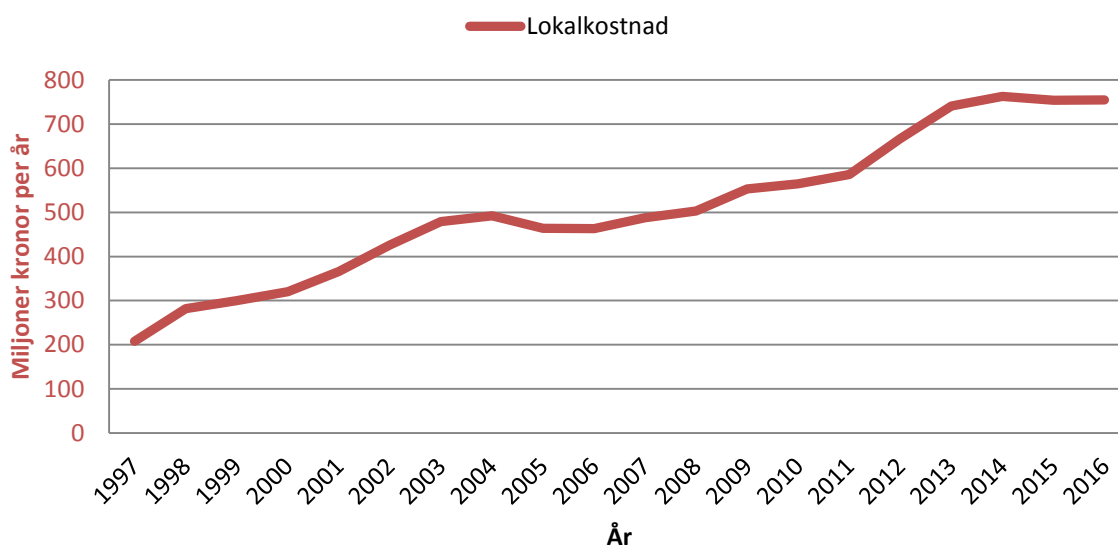
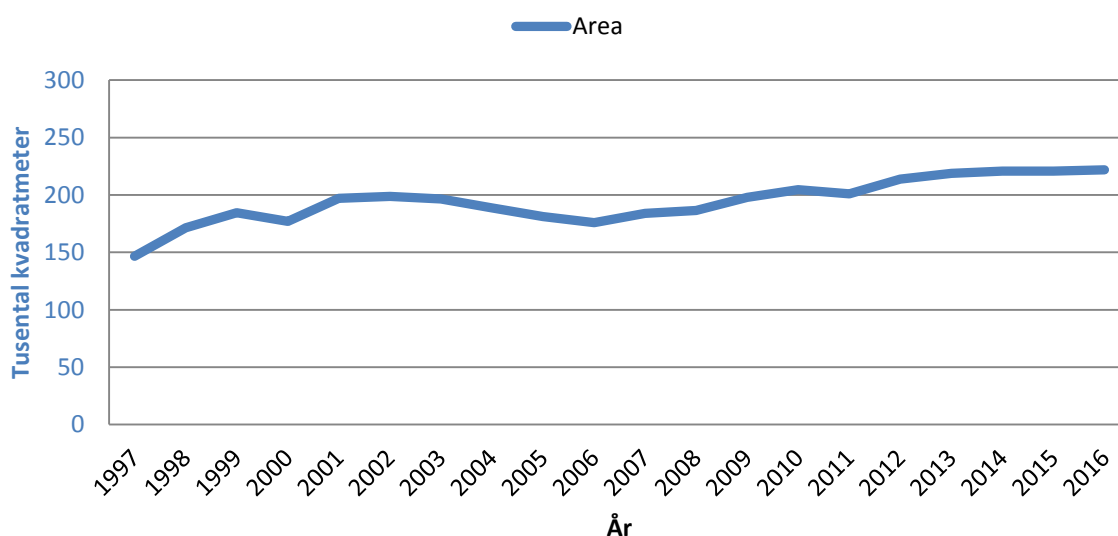


Diagram 2 Lokalarea (tusental kvm) 1997-2016



2.3 Internhyran

2.3.1 Internhyressystemet hitintills

På KI tillämpas i dagsläget solidarisk/utjämnad internhyra, vilket innebär att kvadratmeterhyran är densamma oavsett vilken byggnad institutionen hyr lokalen i, dock med det undantaget att djurlokaler har en högre internhyra än övriga lokaler. I mars 2017 var den uthyrda internhyresgrundande arean ca 112 500 kvm och uthyrda djurlokaler ca 15 500 kvm.

Syftet med internhyressystemet är att effektivisera lokalförsörjningen genom att det finns ett pris på de lokaler som institutioner och andra verksamheter nyttjar, och därmed 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. Den area som debiteras för ett rum är alltså större än rummets faktiska egenarea. Svällytor har samma lokalfaktor som de rum de kopplas till.

Debitering av internhyror sker automatiskt månadsvis i samband med fördelningen av statsanslagen. Konsistoriet fastställer internhyran inför varje verksamhetsår. För 2017 uppgår internhyran till 3 800 kr/kvm, utom för djurhus och vissa corefaciliteter, som debiteras 5 120 kr/kvm. Allteftersom äldre djurhus ersätts av nya kommer djurlokaler att debiteras faktiska hyres- och mediakostnader. Detta sammanfaller med att alla djurlokaler samlas 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 inför den stora kostnadsökningen 2018, som följs av 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	2 485	65,4
El och media	260	7,1	270	7,1
Lokaltjänststöd	255	7,0	265	7,0
Vakanser och ombyggnad	160	4,4	485	12,8
Gemensamma ytor	160	4,4	195	5,1
Överskott/underskott	440	12,1	100	2,6
Summa	3 650	100	3 800	100

2.3.2 Internhyressystemet reformeras

Från och med 2018 införs en lokalfaktorbaserad hyra, där enkla källarlokalerna får faktor 0,5 och laboratorielokaler faktor 1,3 medan torra lokaler och utbildningslokaler får faktor 1,0. Denna faktor gäller även för utbildningens kurslaboratorier. (Konsistoriets beslut 2016-06-07, dnr 1-203/2015.)

En prognos för 2018 års internhyror (beslut fattas av konsistoriet under hösten) 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.

Till 2019 är planen att höja internhyran med ca 4 % i linje med de gångna åren. För åren från 2020 och framåt är prognosen att interhyran höjs långsammare än hittills – med ca 2,5 % per år.

2.3.3 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 internhyres-systemet. 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.

2.3.4 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.

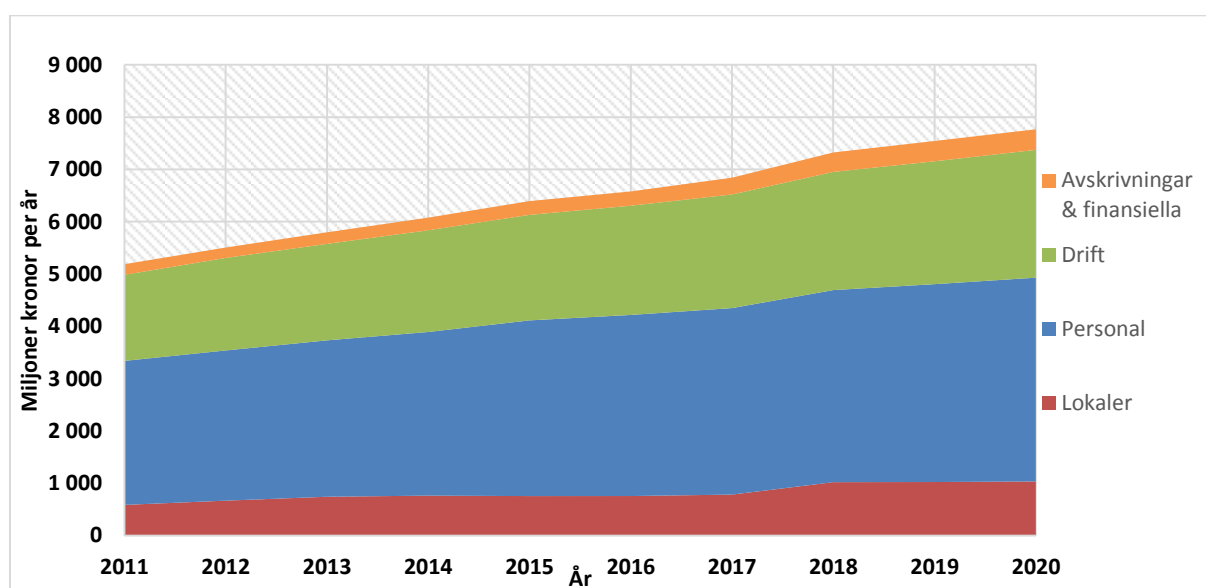
2.4 Inredning

Vid tillträddande av nybyggda eller ombyggda lokaler ingår normalt lös och fast basinredning. Kostnaden finansieras genom avsättningar på övergripande nivå och ingår inte i internhyran. Vid behov av kompletteringar eller förnyelse i ett senare skede finansierar den berörda institutionen investeringen och de årliga avskrivningarna. Se även 2.6.

2.5 Lokalkostnader och totala kostnader

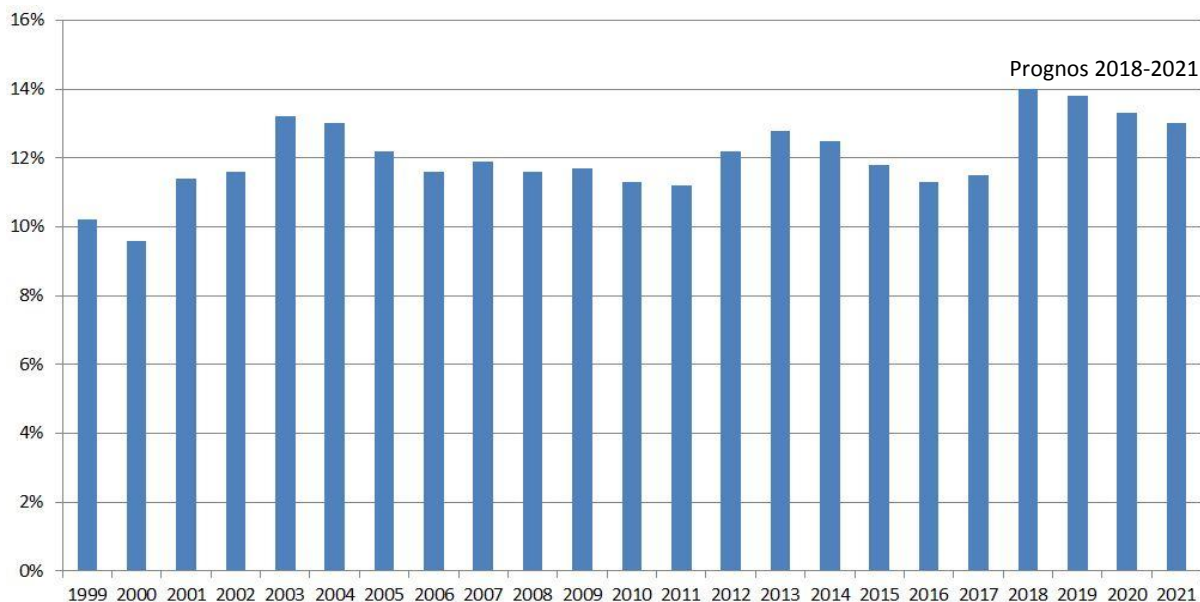
Följande diagram redovisar KI:s totala kostnader och dess olika beståndsdelar. Syftet är att sätta in lokalkostnaderna i ett helhetsperspektiv. Diagrammet bygger på utfall t.o.m. 2016. För åren därefter är siffrorna hämtade från Budgetunderlag 2018-2020.

Diagram 3 Lokalkostnader i relation till övriga kostnader inom total omslutning



Under 2017 beräknas lokalkostnaderna uppgå till drygt 782 mnkr (+27 mnkr). De totala kostnaderna beräknas uppgå till 6 841 mnkr (+263), vilket innebär att lokalkostnaderna är 11,4 % (+0,1) av totalen. De gångna fem åren har denna siffra legat på 11-13 procent. De stora infrastruktursatsningarna medför en prognosticerad ökning till 13,9 % till år 2018. Med en fortsatt positiv ekonomisk utveckling för KI – i kombination med mera återhållsamma krav på lokalutveckling i närtid – kommer lokalkostnadernas andel av totalen sedan att sjunka till 13 procent inom ca 3 år och ner mot 12 % några år senare.

Diagram 4 Lokalkostnader i procent av totala kostnader över tid



En riskanalys avseende den fortsatta utvecklingen kan illustreras av följande scenario:

- Lokalkostnaderna fortsätter att öka t.o.m. 2020 i enlighet med prognos,
- Övriga kostnader (personal, drift och avskrivningar m.m.) fryses på 2017 års nivå, baserat på ett antagande att intäkterna upphör att öka.

Konsekvensen av dessa antaganden skulle bli att lokalkostnadernas andel av totala kostnader blir uppemot 14,8 % år 2018 istället för 13,9 % i nu gällande prognos, för att sedan sjunka några tiondelar till år 2019. Detta skulle säkert vara kännbart, men förmodligen hanterbart. Risken för ett så totalt stopp i intäktsökningen framstår dock inte som överhängande.

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 2017 är det avsatt 134 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.

Följande tabeller 4a-4c redovisar KI:s investeringar i de största infrastrukturprojekten, som har stor inverkan på lånebehov och budgetering för avskrivningskostnader. Uppgifterna ingår i budgetunderlaget till regeringen. Utöver dessa pågår projekt av betydligt mindre dimensioner. Pågående utredningar kommer också att leda till ytterligare investeringsbehov, men här saknas i dagsläget beslut. Se respektive lokalprojekt, sidorna 20-43.

Tabell 4a Centrala investeringar i större lokalprojekt 2016-2019

Lokalprojekt	Budget mnkr	Nedlagt t.o.m. 2016	Prognos mnkr			Prognos totalt mnkr
			2017	2018	2019	
Biomedicum	386	83	235	68	0	386
KM-Biomedicum	210	115	75	20	0	210
Neo	134	24	97	13	0	134
Framtidens lab ANA 8	93	19	43	31	0	93
KM-Annexet	55	2	20	33	0	55
Wargentinhuset	17	3	5	8	1	17
SUMMA	895	246	475	173	1	895

Tabell 4b Verksamhetens investeringar i större lokalprojekt 2016-2019

Lokalprojekt	Budget mnkr	Nedlagt t.o.m. 2016	Prognos mnkr			Prognos totalt mnkr
			2017	totalt mnkr	2019	
Biomedicum	23	2	5	16	0	23
KM-B	240	10	30	200	0	240
Neo	20	0	5	15	0	20
Framtidens lab ANA 8	6	1	4	1	0	6
KM-Annexet	25	0	0	25	0	25
Wargentinhuset	0	0	0	0	0	0
SUMMA	314	13	44	257	0	314

Tabell 4c Totala investeringar i större lokalprojekt 2016-2019. Summering av tab. 4a och b

Lokalprojekt	Budget mnkr	Nedlagt t.o.m. 2016	Prognos mnkr			Prognos totalt mnkr
			2017	2018	2019	
Biomedicum	409	85	240	84	0	409
KM-B	450	125	105	220	0	450
Neo	154	24	102	28	0	154
Framtidens lab ANA 8	99	20	47	32	0	99
KM-Annexet	80	2	20	58	0	80
Wargentinhuset	17	3	5	8	1	17
SUMMA	1209	259	519	430	1	1209

2.7 Hyresvärdar

Den klart största hyresvärd är Akademiska Hus som för närvarande står för ca 91 % av de hyrda lokalerna. Efter tillträdet till Neo kommer Hemsö att nästan fördubbla sin uthyrning till KI och svara för drygt 7 % av de hyrda lokalerna. Tabellen nedan visar dels hur fördelningen av hyresvärdar såg ut per 2017-03-21, och dels en prognos för läget 2019.

Tabell 5 Hyresvärdar

Hyresvärd	Läge 2017-03-21		Läge 2019	
	Area (kvm)	Andel (%)	Area (kvm)	Andel (%)
Akademiska Hus	203 050	91,1 %	213 950	88,6 %
Hemsö	9 600	4,3 %	17 100	7,1 %
Acturum Tox AB	4 100	1,8 %	4 080	1,7 %
Statens Fastighetsverk	2 980	1,3 %	2 980	1,2 %
Övriga	3 250	1,5 %	3 250	1,3 %
Totalt	222 950	100,0%	241 320	100,0%

2.8 Miljö, arbetsmiljö och säkerhet

2.8.1 Miljö

KI:s verksamhet ska präglas av omsorg om miljön enligt KI:s värdegrund i Strategi 2018. KI:s ledningssystem byggs upp enligt ISO 14001 och inom ramen för detta verkar KI för energieffektivitet i hyrda lokaler och ställer miljö- och energikrav vid ny-, om- och tillbyggnader. Lokalerna ska uppfylla gällande lag- och myndighetskrav på miljöområdet, och lagkrav betraktas som en miniminivå.

Miljö- och hållbarhetsyhänsyn tas redan i utredningsskedet och ska genomsyra hela lokalförsörjningsprocessen ur ett livscykelperspektiv. KI eftersträvar en sund inner- och ytttermiljö vad gäller exempelvis ren luft, grönska och biologisk mångfald.

Vid planering av byggnader och lokaler ska klimatsmarta transporter underlättas.

Vid upphandlingar beaktas miljö- och hållbarhetsperspektivet. Utsläpp från laboratorieverksamhet till luft, mark och vatten ska minimeras genom planering och ständigt förbättringsarbete.

KI strävar efter att förebygga och minska mängden avfall och att öka graden av källsortering. Det ska finnas goda förutsättningar för korrekt hantering av de på KI förekommande avfallstyperna. I planeringen av avfallshanteringen ska hela logistikkedjan beaktas.

Vid större om- och nybyggnader upprättas miljöprogram som ska säkerställa att miljöhänsyn tas under hela byggprocessen och vid planerad drift. KI:s största hyresvärd Akademiska Hus arbetar enligt certifieringssystemet Miljöbyggnad som ställer krav på energi, inomhusmiljö och material i byggnaden. KI ska vid om- och nybyggnad kräva lägst nivå Miljöbyggnad silver eller motsvarande.

2.8.2 Arbetsmiljö

Arbetsmiljöaspekter på lokalernas utformning beaktas redan i utredningsstadiet för lokalprojekt. Kraven är baserade på gällande lagkrav och tillstånd samt interna KI regler, riktlinjer och anvisningar. I planering och projektering av lokaler ska tydlig hänsyn tas till såväl nyttjare av lokalerna som de 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) ska finnas 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 skall bedrivas, så att risker minimeras för arbetsolyckor och ohälsa.

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

2.8.3 Säkerhet

KI:s lokaler ska vara anpassade och skyddas beroende på vilka risker som verksamheten har, så att man uppfyller lag- och försäkringskrav som miniminivå. Bevakning och säkerhetsteknik ska följa med i utvecklingen och förändringar på campus som kan ha påverkan på säkerheten.

KI ska i samverkan med hyresvärdarna se till att verksamheten får det bästa brandskyddet och förutsättningar för att minimera avbrottsid vid eventuella incidenter och ha en strukturerad utrymningsstrategi.

I ny- och ombyggnation ska fokus vara att alltid hitta de bästa, säkraste och mest kostnadseffektiva lösningarna. Det ska vara framtids- och driftsäker teknik som harmoniserar med KI:s övriga infrastruktur för att uppnå rätt säkerhetsnivå.

Äldre lokaler som inte omfattas av de stora infrastruktursatsningarna ska ses över och uppgraderas med ny teknik efter behov enligt fastighetsavdelningens förvaltningsplan. Det innebär bl.a. att KI inom en 5-årsperiod ska ha samma teknik för larm och passage på båda campusområdena.

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

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

2.9 Tillgänglighet

I *Handlingsplan för tillgänglighet* har KI utarbetat riktlinjer för sitt tillgänglighetsarbete. Detta utgår ifrån *Förordning 2001:526, om de statliga myndigheternas ansvar för genomförande av funktionshinderspolitiken*, enligt vilken myndigheterna ska verka för att verksamheten, informationen och lokalerna är tillgängliga för personer med funktionsnedsättning.

2.9.1 Tillgänglighet i befintliga byggnader

Tillgänglighetsåtgärder har under perioden 2011–2016 till största del utförts i samband med verksamhetsanpassningar. 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 planeras 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 manöverdon, kontrastmarkering, varningsmarkering, funktionsskyltning, ljudmiljö, bristande eller bländande belysning, utformning eller placering av fast inredning.

2.9.2 Tillgänglighet i stora projekt

För de pågående nybyggnadsprojekten Biomedicum, KM-B och Neo samt den större ombyggnaden i ANA 8 har KI tagit fram styrdokument som baserar sig på Förordning 2001:526 enligt ovan. Styrdokumenten säkrar att KI uppfyller de krav som ställs på statliga myndigheter i detta avseende.

2.9.2.1 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 att delta i verksamheten. Den kan finnas permanent i lokalen eller vara mobil. Utöver den generella tillgängligheten kan enskilda medarbetare behöva särskild anpassning av sina individuella arbetsplatser.

2.9.2.2 Samordning med Brand och Säkerhet, m.m.

Personer med nedsatt funktionsförmåga ska ha möjlighet att sätta sig i säkerhet vid brand eller andra nödsituationer. Samordning mellan säkerhet och tillgänglighet 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 högsriskmiljöer kan taktila larm vara nödvändiga.

2.10 Energiprojekt

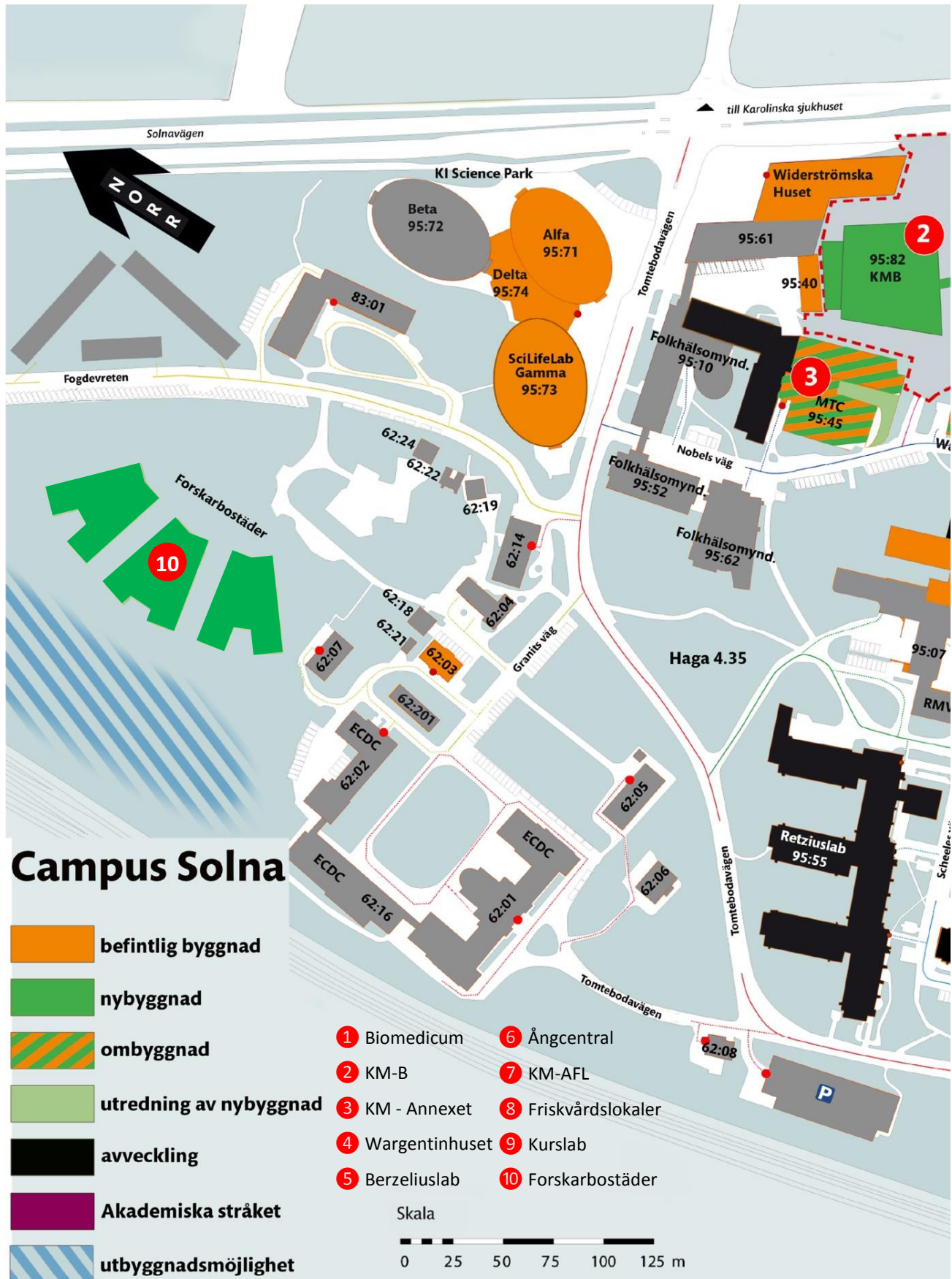
KI strävar efter att uppnå bästa energiprestanda för nyttjade lokaler, inredning och utrustning. I samband med byggnadsprojekt eftersträvas självklart lägsta energiförbrukning i samverkan med fastighetsägare och anlitate projektörer. Men även i befintliga byggnader pågår ett kontinuerligt energieffektiviseringsarbete. Till övervägande delen handlar detta om Akademiska Hus, som är KI:s absolut största hyresvärd. Härvidlag läggs mest kraft på de byggnader som KI har för avsikt att fortsätta bruka efter genomförandet av de stora infrastrukturprojekten, vilka leder till att en rad äldre byggnader lämnas.

Förutom positiva miljöeffekter leder vidtagna åtgärder även till ansenliga ekonomiska besparingar.

Ett aktuellt projekt f.n. är energiåtgärder inom Scheelelaboratoriet för ca 13 mnkr, där KI och Akademiska hus kommer att finansiera åtgärderna med 40 resp. 60 procent. Bedömningen är att break-even nås efter fem år.

3 Lokalinnehav och kommande förändringar

3.1 Campus Solna



Campus Solna

Inom campus Solna är det stor spridning på byggnadsår, allt ifrån 1940-talet och till byggnader som Retziuslaboratoriet från sekelskiftet samt Widerströmska huset och Aula Medica från 2013.

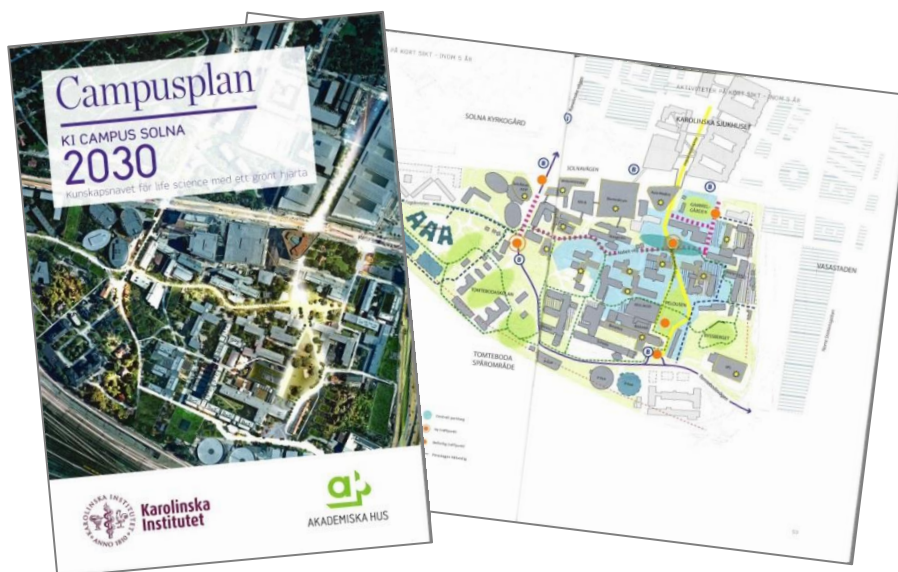
I samband med färdigställandet av Biomedicum och KM-B kommer KI under 2018 att lämna ett stort antal byggnader, markerade med svart på kartan på föregående sida.

2017-03-20 var den förhyrda arean ca 150 800 kvm. Vakansgraden har det senaste året ökat från 1 till 5 %, delvis på grund av att vissa lokaler är under ombyggnad, men främst p.g.a. att institutioner sagt upp 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

Under 2016 och första kvartalet 2017 har KI och Akademiska Hus i samverkan utarbetat en övergripande campusplan för campus Solna. 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. Campusplanen godkändes av rektor i mars och fastställdes av Akademiska Hus styrelse i april. Den offentliggjordes genom en utställning i Aula Medica i början av maj och senare i Berzeliuslaboratoriet.



3.1.2 Utbyggnadsmöjligheter

Expansionsmöjligheter inom Campus Solna har utretts och redovisats i den campusplan som fastställdes under våren 2017. Delvis finns bygggrätter 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 laboratorieverksamhet mellan bostäderna och järnvägen.

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

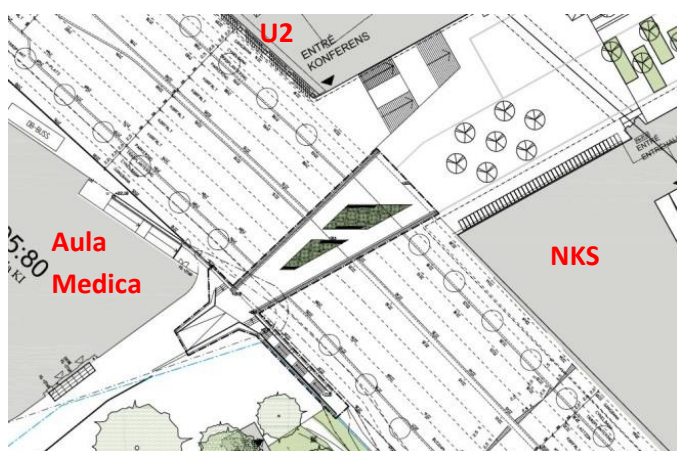
3.1.3 Förbindelser över Solnavägen

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 kommer KI att medfinansiera bron genom en engångsbetalning om 8 mnkr, motsvarande ca 25 % av den totala investeringen. Läggts som förbättringsutgift på annans fastighet med avskrivning 10 år.

Byggstart: 2017. Färdigställande: kvartal 3 2018.



Akademiska bron – planfigur och perspektiv från sjukhussidan

3.1.3.2 Kulvert och skyway

Biomedicum och Bioclinicum (U2) på sjukhussidan kommer att förbindas 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 kommer att delas mellan sjukhuset och KI.

Av den totala investeringen på ca 54 mnkr kommer KI att bära 50 % via ett hyrestilllägg om 1,9 mnkr, som kopplas till avtalet för Biomedicum.

Byggstart: 2017.

Färdigställande: kvartal 3 2018.



Biomedicum med skyway över Solnavägen

3.1.4 Biomedicum

För att möta ett behov av nya och sammanhängande forskningslokaler uppförs den laboratorietäta forskningsbyggnaden Biomedicum. Här samlas en stor del av campus Solnas experimentella forskning. Byggnaden skapar nya och förbättrade möjligheter till forskning i samverkan över de institutionella gränserna. Placeringen vid Solnavägen ger dessutom, via en skyway och en kulvert, en direkt närhet till den kliniska sidan och därmed förbättrade möjligheter till samverkan med den forskning som bedrivs inom NKS och Bioclinicum (U2).



Biomedicum mot Solnavägen med angöringsläget för gången till Bioclinicum (U2)



Biomedicum sett från det inre av campus med byggbodarna och Medicinska Föreningen i förgrunden

Biomedicum kommer att utrustas med gemensam infrastruktur som innebär att avancerade teknologiplattformar och dyrbar utrustning kan utnyttjas av fler. Laboratoriet blir ett av Europas modernaste och ska locka medarbetare från hela världen. Laboratoriet byggs mellan Aula Medica och Widerströmska huset och får, förutom nämnda länkar till den kliniska sidan, även förbindelsegångar till Wargentinhuset och KM-B.

Projektet är i en avslutande fas inför inflyttningen under andra kvartalet 2018. Tidplanen hålls och färdigställandet sker före den ursprungligen utsatta tiden. Prognosen för hyran har under de senaste två åren sjunkit från ca 4 600 kr/kvm till under 4 400 kr/kvm. Detta är relaterat till att hyran enligt avtalet är kopplad till slutkostnaden, och upphandlingarna har avlöpt väl. Budgethållningen är mycket god, vilket är av stor betydelse med tanke på att Biomedicum är KI:s största lokalprojektet någonsin.

Inflyttande 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) och Institutionen för cell- och molekylärbiologi (CMB).

Husarkitekt: C. F. Møller Sverige.
Inredningsarkitekt: Nyréns Arkitektkontor

Fakta

Byggstart: 2013

Inflyttning: kvartal 2 2018

Antal arbetsplatser: 1 600

Lokalarea: 43 900 kvm

Projektbudget KI:

386 mnkr centralt,

23 mnkr för institutionerna

Årshyra: 192 mnkr

Avgår dagens hyra: 100 mnkr

Avtalsperiod: 2018-2043

Produktionskostnad: 2 250 mnkr

Hyresvärd: Akademiska Hus

3.1.5 KM-Biomedicum

Försöksdjursanläggningen KM-B är en central del av en omfattande omorganisation och modernisering av försöksdjursverksamheten inom KI som kommer att vara genomförd 2017-18. Verksamheter som idag finns spridda i flera olika byggnader kommer att flytta hit. Nybyggnad av djurförsöksanläggningen KM-B sker direkt intill den nya laboratoriebyggnaden Biomedicum. KM-B kommer att knytas samman med Biomedicum och Annexet via förbindelsegångar.

Anläggningen planeras ha en verksamhetsyta på drygt 10 000 kvm med plats för 30 000-40 000 burar. Antalet burplatser i byggnaden är beroende av hur laboratorierna disponeras i byggnaden.

Inom KM-B kommer det även att finnas en akvatisk avdelning för zebrafisk.



KM-B från Nobels väg, synligt mellan MTC och Wargentinhuset

Fakta

Byggstart: 2013

Inflyttning: december 2017

Antal arbetsplatser:

110 + upp till 150 labplatser

Lokalarea: 10 142 kvm

Projektbudget KI:

210 mnkr centralt,

240 mnkr KM

Årshyra: 75 mnkr

Avgår dagens hyra: 35 mnkr

Avtalsperiod: 2018-2043

Produktionskostnad: 897 mnkr

Hyresvärd: Akademiska Hus

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

KM-B kommer att bli KI:s största forskningsanläggning för djurförsök, liksom den tekniskt mest avancerade hittills – rentav Europas största. Logistikmässigt kommer anläggningen person-, material- och materiellmässigt att försörjas av hissar och korridorer på steril respektive "smutsig" sida. Samtliga djurrum försörjs ventilationsmässigt med separata ventilationskanaler från fläktrummen, vilket möjliggör sterilisering rumsvis inklusive ventilationskanaler och filter. Samtlig tilluft i byggnaden är HEPA 14-filterad.

Överlämningen av byggnaden till KI från Akademiska Hus kommer att ske i månadsskiftet november – december 2017. Under 2017 kommer verksamhetsutrustning att installeras inför att djurverksamheten startas upp under första kvartalet 2018.

Inflyttande verksamhet: Komparativ Medicin (KM).

Husarkitekt: Respons Arkitekter, Tengbom

Inredningsarkitekt: Link Arkitektur

3.1.6 KM - Annexet och C-huset

De tekniska förutsättningarna för modernisering och utökning av djurverksamheten i byggnad 95:45, Annexet är utredda och därefter har genomförandebeslut fattats. I samband med inflyttning i försöksdjuranläggningen KM-B under 2018 behöver flera anläggningar inom campus Solna moderniseras för att uppnå acceptabel standard enligt dagens mått. Kapacitet utöver KM-B och Wallenberg behövs bl.a. med anledning av övertagande av djurverksamhet från Karolinska Universitetssjukhuset.



Genom att modernisera och utöka försöksverksamheten kan ett djurhuskluster skapas, där KM-B och anläggningen Annexet sammankopplas med en förbindelsegång. Genom denna lösning kan även antalet förflyttningar av djur hållas nere.

Annexet ersätter försöksdjuranläggningen i Scheelelaboratoriet, som har sagts upp för avflyttning.

I C-huset, närmast KM-B kommer Komparativ medicin att samla sin administration m.fl. verksamheter. Bl.a. skapas en ny akvatisk anläggning som ersättning för dagens slitna anläggningar. Här utreds även möjligheten att inrätta en egen tvättanläggning.

Avsikten är att förbinda KM-B med C-huset och Annexet. Detta förutsätter dock en mindre justering av gällande detaljplan.

Fakta

Byggstart: mars 2017

Inflyttning: kv 2-3 2018

Antal arbetsplatser: 25 st

Lokalarea: 4 544 kvm

Projektbudget KI:

55 mnkr centralt, 25 mnkr för KM

Årshyra: 17 mnkr.

Avgår i Scheele: 8 mnkr.

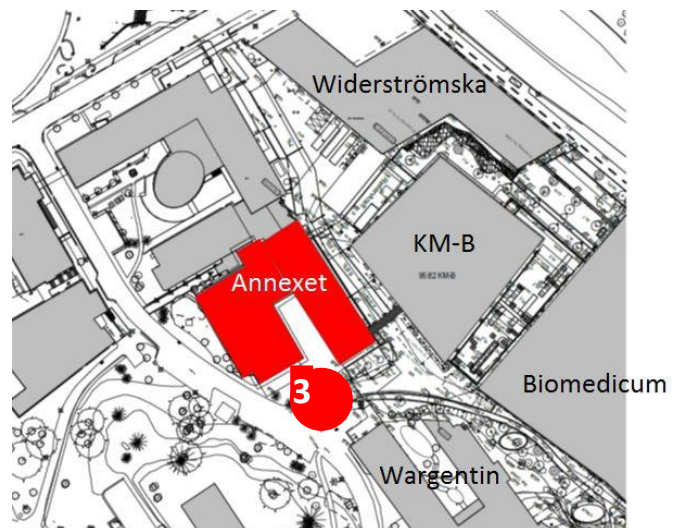
Nettoökning: 9 mnkr/år

Efter 10 år avgår tilläggshyra 7 mnkr

Avtalsperiod: 2018-2028

Produktionskostnad: 97 mnkr

Hyresvärd: Akademiska Hus



Inflyttande verksamhet: Komparativ medicin (KM)

Husarkitekt: Link Arkitektur

Inredningsarkitekt: Link Arkitektur

3.1.7 Wargentinet - Elektronmikroskopi och MEB

Genom en om- och tillbyggnad av Wargentinet skapas en skapas lokaler för elektronmikroskopi med koppling till Biomedicum. Här samlas de elektronmikroskop tillhörande Biomedicuminstitutionerna som idag är spridda i flera olika byggnader. Dessutom skapas utrymme för planerade instrument av större dimensioner än dagens. För att underlätta kommunikationen mellan byggnaderna byggs en ny skyway.

En konsekvens av ombyggnaden är att kontorsarbetsplatser försvinner, samtidigt som det redan finns behov av ytterligare kontor för Institutionen för medicinsk epidemiologi och biostatistik (MEB). Detta löses inom ramen för tillbyggnaden mellan Wargentinet norra och södra flygel.



Tillbyggnad Wargentinet - perspektiv från KM-B

Fakta

Byggstart: sept. 2017

Inflyttning: etappvis sommar-höst 2018

Antal arbetsplatser: MEB 30 st, EM 6 st

Lokalarea: MEB 600 kvm, EM 500 kvm

Projektbudget KI: 17 mnkr centralt,

Årshyra: ökar från 19,5 till 28,7 mnkr (+9,2)

Efter 10 år avgår tilläggshyra 6,5 mnkr

Avtalsperiod: okt 2018 - sept. 2028

Produktionskostnad: ca 86 mnkr

Hyresvärd: Akademiska Hus



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

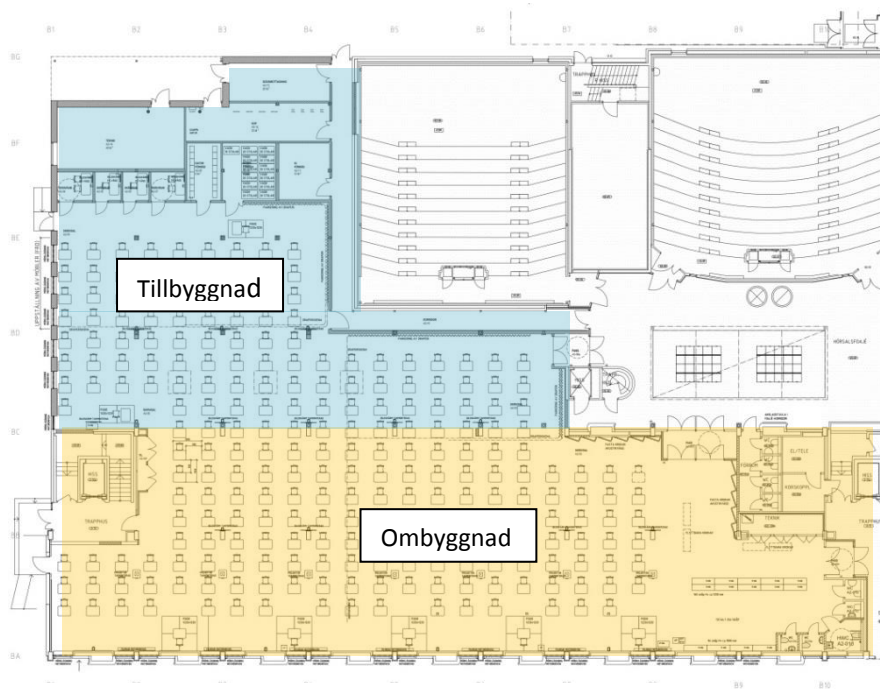
Husarkitekt: Respons Arkitekter

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, kombinerad skrivsal/sporthall, hörsalar, bokhandel, bibliotek, friskvårdsytor och kontorsarbetsplatser.

Den nuvarande skrivsalen rymmer för få skrivplatser och fungerar dessutom som sporthall när det inte är skrivningar. En utredning har lett fram till en lösning där en om- och tillbyggnad ger en skrivsal med 245 platser och några rum för studenter med särskilda behov. Salen kommer att vara 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 och konferenser. När den nya skrivsalen står klar kan den nuvarande skrivsalen/sporthallen byggas om och användas som sporthall och studentgym.



Planritning, om- och tillbyggnad



Tillbyggnad för skrivsal i anslutning till Berzeliuslaboratoriet



Gårdsmiljö bakom skrivsalen

Fakta

Byggstart: januari 2017
Inflyttning: jan 2018
Antal skrivplatser: 245
Lokalarea: tillbyggnad 500 kvm,
ombyggnad 750 kvm,
Projektbudget KI: 10 mnkr
Årshyra: 3,3 mnkr tillkommer
Avtalsperiod: 2018-2028
Produktionskostnad: 30 mnkr
Hyresvärd: Akademiska Hus



Inflyttande verksamhet: utbildning

Husarkitekt: Link Arkitektur

Inredningsarkitekt: Link Arkitektur

UTREDNING

3.1.9 Ångcentral

Leveranserna av ånga från Fortum har blivit betydligt dyrare de senaste åren. P.g.a. 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.

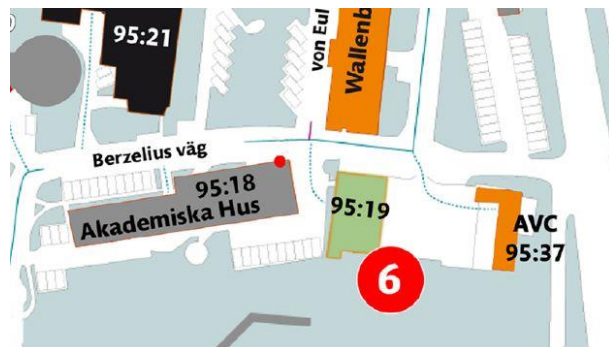
Akademiska Hus har därför utrett en lösning med egenproducerad ånga inom campus. Lösningen är en nybyggnad av en ångcentral med två parallella aggregat, vilket ger goda garantier för driftssäkerhet.

De byggnader som behöver försörjas med ånga från den nya centralen är Wallenberglab och Astrid Fagræus laboratorium (AFL). Aktuella nybyggnader som Biomedicum, KM-B och Annexet har ångförsörjningen löst inom respektive projekt.

Behoven för AFL är relaterade till den pågående utredningen om renovering och anpassning för fortsatt nyttjande utöver nuvarande hyresperiod som löper ut 2023. Beslutsmässigt bör detta samordnas. Önskvärt är ett genomförandebeslut före sista juni 2017.

Fakta

Byggstart: 2017 kvartal 4
Inflyttning: 2018 kvartal 4
Projektbudget KI: ---
Årshyra: 4,7 mnkr
Avtalsperiod: 2019-2028
Produktionskostnad: 30 mnkr
Hyresvärd: Akademiska Hus



3.1.10 KM - Astrid Fagræus laboratorium.

På Astrid Fagræus laboratorium (AFL) bedrivs framför allt forskning om infektionssjukdomar och hjärnans sjukdomar. En utredning pågår i syfte att undersöka de tekniska förutsättningarna för en utökning av kapaciteten. I samband med inflyttningen i djurhuset KM-B och avvecklingen av äldre djurhus kommer stora djur, framförallt från FyFa men även från Neuro, att samlas på AFL.

Till behovsbilden hör även flytten av S:t Eriks Ögonsjukhus och optikerutbildningen från Kungsholmen till en ny byggnad söder om Nya Karolinska Solna.

Detta projekt ingår i en övergripande strategi att minimera antalet djuranläggningar på campus Solna för att uppnå högre effektivitet och undvika onödiga omflyttningar av djur m.m.

Nedanstående uppgifter om ny års- hyra 19,3 mnkr/år och avgående hyra 24,3 mnkr/år för befintliga innebär en nettominskning med 5 mnkr/år. Förklaringen till det är att hyresnivån sjunker kraftigt vid fortsatt förhyrning efter att nuvarande avtal löper ut 2023. En omräkning har gjorts utifrån detta, varvid erforderliga anpassningskostnader har medtagits i uträkningen. Detta är ännu inte förhandlat med Akademiska Hus.



Astrid Fagræus Laboratorium sett från Tomtebodavägen

Fakta

Byggstart: oktober 2017
Inflyttning: prel. januari 2019
Antal arbetsplatser: 13
Lokalarea: 3 150 kvm ombyggn.
Projektbudget KI: 40 mnkr
Årshyra: 19,3 mnkr
Avgår dagens hyra: 24,3 mnkr
Avtalsperiod: 2019-2028
Produktionskostnad: 40 mnkr
Hyresvärd: Akademiska Hus



Verksamhet: Komparativ Medicin (KM)

Husarkitekt: Link Arkitektur

Inredningsarkitekt: Link Arkitektur

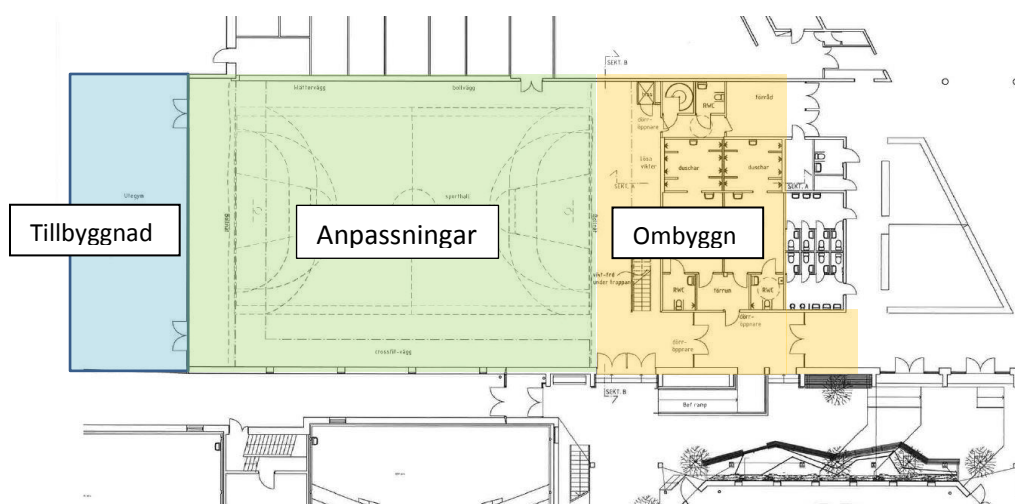
3.1.11 Friskvårdslokaler

Den nuvarande skrivsalen i BZ används dels för skrivningar och dels för gym- och bollaktiviteter. Det finns ett stort önskemål om att det på Campus Solna bör finnas friskvårdslokaler som mer fullt ut stödjer sportaktiviteter och att man bör tillhandahålla campusnära träning för studenter och anställda. I Flemingsberg finns redan idag verksamhet som är hälsoutvecklande för studenter och anställda. Den nuvarande idrottshallen är inte ändamålsenlig och behöver anpassas och möjligtvis byggas ut. Träningen på gymmet stör också när det pågår skrivningar i den intilliggande salen.

Som ett led i planerna för förbättrade friskvårdslokaler pågår för närvarande om- och tillbyggnad för en ny skrivsal i BZ som beräknas klar i början av 2018. När den nya skrivsalen är klar kan ombyggnadsarbeten påbörjas för friskvårdslokalen.

I samband med den stora verksamhetsanpassningen tidigare i BZ har preliminära skisser tagits fram. Projektet går nu in i en programfas inför senare beslut om genomförande. Projektet omfattar ombyggnad av omklädningsrum, gym, förråd samt om- och utbyggnad av sporthallen.

En preliminär förhandskalkyl pekar mot ca 20 – 30 milj. för byggproduktionen, vilket bör leda till en tilläggshyra i storleksordningen 3 mnkr/år.



Fakta

Byggstart: 2018
 Inflyttning: prel. 2019
 Antal arbetsplatser: ---
 Lokalarea: 1 360 kvm
 Projektbudget KI: 5 mnkr
 Årshyra: tillkommer 3-4 mnkr
 Avtalsperiod: 2019-2029
 Produktionskostnad: prel. 20-30 mnkr
 Hyresvärd: Akademiska Hus



3.1.12 Kurslab Fysiologi och farmakologi - Scheelelaboratoriet

Scheelelaboratoriet är Campus Solnas byggnad med flest kurslaboratorier. Idag är ca 900 kvm lokaliserat här. Då flera byggnader kommer att återlämnas till Akademiska Hus i samband med inflyttningen i Biomedicum kommer ytterligare ett kurslaboratorium – från Fysiologi och farmakologi – att placeras här i syfte att skapa en samlad studentmiljö med goda förutsättningar för samverkan. Placeringen är i hus A plan 3.

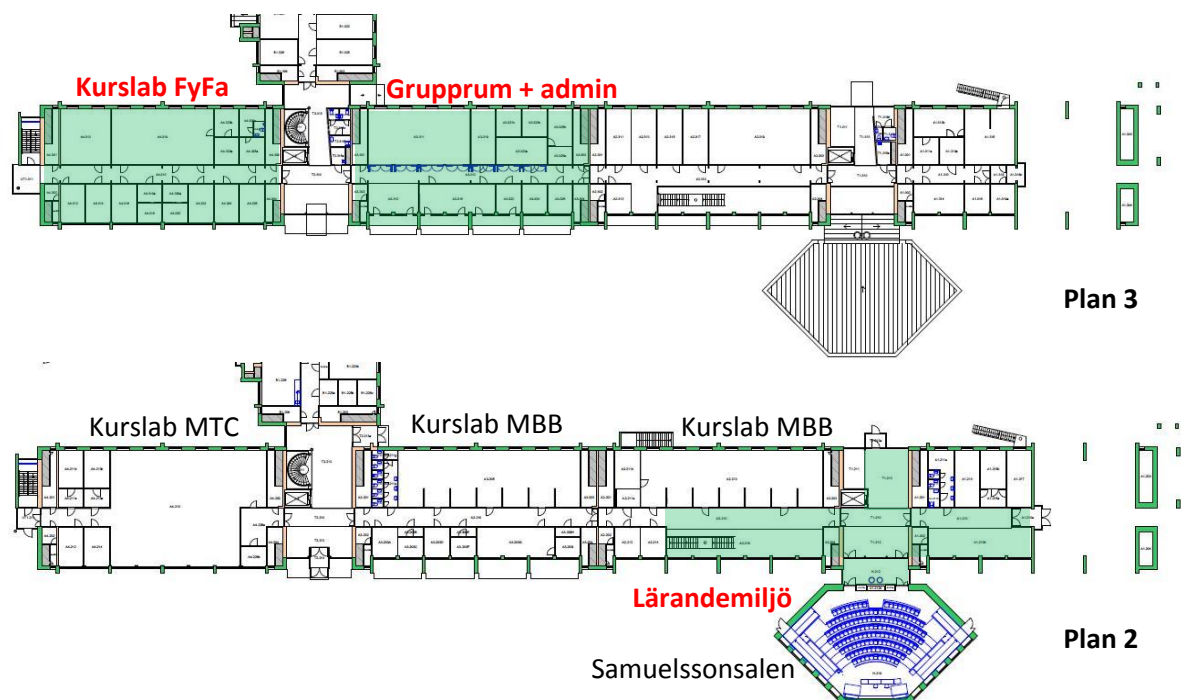
Projektering pågår och ombyggnaden ska vara klar till slutet av april 2018. Plan 4 och 5 i A-huset kommer att återgå till Akademiska Hus efter MBB:s flytt till Biomedicum, medan plan 2 och 3 behålls och i huvudsak kommer att bli en studentmiljö med främst kurslaboratorier. I samband med projektet bör även ett lyft göras av den informella lärandemiljön utanför Samuelssonsalen.

Berörda institutioner har också rest frågan om behov av grupprum, studentytor och administrativa lokaler i anslutning till laboratorielokalerna. Det ingår i konceptet *förstärkt utbildningscentrum*, som innefattar den studentintensiva miljön kring Berzeliuslaboratoriet och Scheelelaboratoriet.

”Ett förstärkt utbildningscentrum bör inrättas i navet mellan BZ- och Scheelelaboratorierna och innefatta studentexpedition, sociala ytor, grupprum, anatomiundervisning, histologi och kurslaboratorier.”

(Skrivelse från Grundutbildningsansvariga vid de fem Biomedicuminstitutionerna, våren 2017)

Det återstår att se hur finansieringen av denna del kan lösas.



3.1.13 Arkivlokaler. Scheelelaboratoriet, C-huset

Enligt Riksarkivets författningssamling RA:FS 2013:4 ska statliga myndigheter till 2018 ha byggt om och anpassat sina arkivlokaler så att de uppfyller de nya kraven. Tillsammans med Arkiv och registraturenheten har FA startat en utredning. Redan utan de nya kraven har KI anledning att se över och utöka arkivlokalerna inom Campus Solna. De arkivlokaler som finns och de som tillkommer i Biomedicum kommer inte att vara tillräckliga.

En samlad lösning ska nu utredas i Scheelelaboratoriet, där preliminärt lämpliga lokaler identifierats.

Nedanstående uppskattningar av hyra och investeringar är mycket grova indikationer innan egentlig utredning inletts. Riktig kostnadsuppskattning saknas i dagsläget. Underlag för beslut tas fram under 2017.



Fakta

Byggstart: prel. 2017/2018
 Inflyttning: prel. 2018/2019
 Byggnad: 95:47
 Plan: 2 och 3
 Lokalarea: ca 300 kvm
 Hyllmeter: ca 2 500-3 000 lpm
 Projektbudget: 2 mnkr
 Tillkommande hyra: 0,7 mnkr/år
 Produktionskostnad: 5 mnkr
 Hyresvärd: Akademiska Hus

3.1.14 Utflytt, överlämning till Akademiska Hus

Till följd av de stora infrastrukturprojekten med bl.a. flytt till Biomedicum kommer en rad byggnader att lämnas av KI under 2018. Det handlar ca 20 000 kvm lab och 20 000 kvm kontor och förråd samt ca 7 000 kvm djurlokaler. I enlighet med avtal med Akademiska Hus kommer kvartal 2 år 2018 att ägnas åt flyttaktiviteter, tömning och sanering av de lokaler som lämnas. Processen ska vara avslutad till sista juni 2018, då de gamla hyresavtalen upphör.

Förutom tömning av möbler och utrustning, sanering och städ kommer det att handla om demontering och backning av lås, larm och IT-installationer.

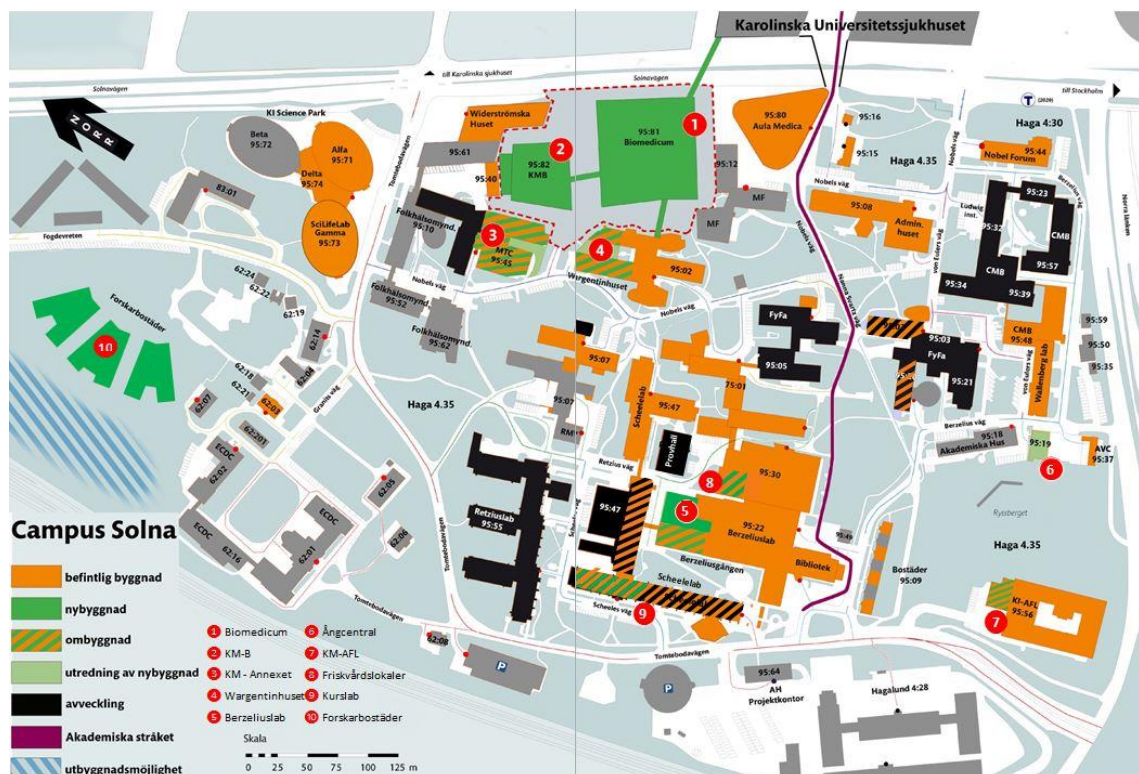
Byggnader som återlämnas:

- 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 95:03, 95:45 och 95:47.

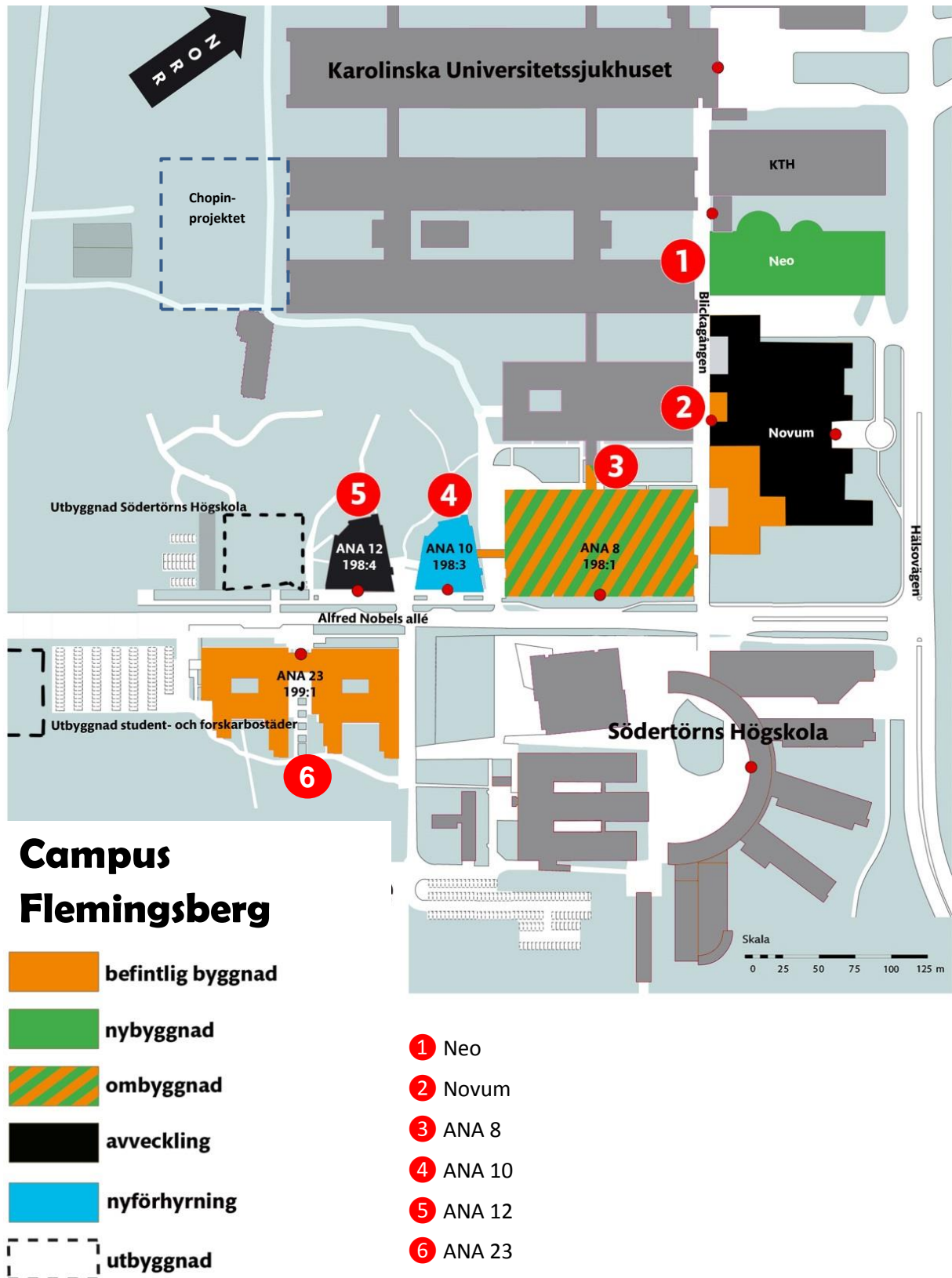
Byggnaderna är markerade med svart på kartan. I vissa fall kan det vara svårt att enkelt redovisa vad som lämnas, när det handlar om delar av byggnader eller några av flera våningsplan i en byggnad. Markeringarna ska därför tolkas som förenklingar.

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)



3.2 Campus Flemingsberg



Campus Flemingsberg

KI hyr totalt ca 63 000 kvm lokaler i fem byggnader inom Campus Flemingsberg. Den största hyresvärdens är Akademiska hus med 83 %. Därefter följer Hemsö med 15 % (inom Novum). Byggnaderna är i huvudsak uppförda under 1990-talet. I slutet av 2017 kommer Hemsös andel att öka i och med färdigställandet av forskningsbyggnaden Neo.

Under de senaste åren har KI och Södertörns högskola sett KTH utöka sin närvaro inom campus. Röda Korsets högskola har också flyttat in med sina sjuksköterskeutbildningar. Detta skapar 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 som idag finns i Novum flyttar i början av 2018 till den nyuppförda forskningsbyggnaden Neo, medan den kliniska verksamheten blir kvar. Neo kommer att bindas ihop med en förbindelsegång till Novum och en förbindelsegång till KTH:s nya byggnad Technology for Health. I förlängningen kommer även universitetssjukhuset att nå denna väg.

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 förstås 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

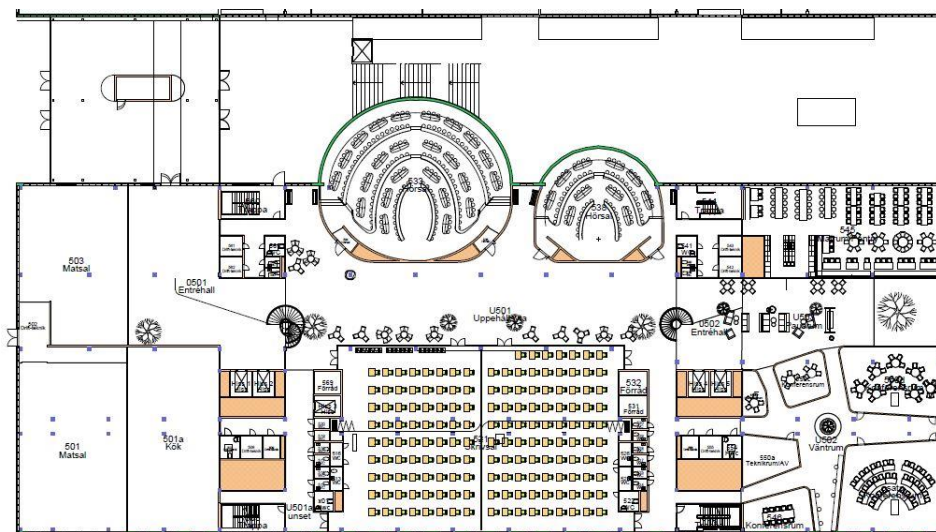
På campus Flemingsberg finns framför allt en utbyggnadsmöjlighet söder om ANA 23. När KI flyttar verksamhet till forskningsbyggnaden Neo uppstår även lediga lokaler i Novum, som åtminstone under en tid kan betraktas som en lokalreserv för eventuella expansionsbehov.

3.2.3 Neo



Forskningsbyggnaden Neo som uppförs på Campus Flemingsberg i nära anslutning till Karolinska Universitetssjukhuset kommer att ge förutsättningar för samverkan mellan verksamheter som idag inte är samlokaliserade och ett flexibelt och effektivt resursutnyttjande av gemensam infrastruktur och dyrbar utrustning. Byggnaden kommer förutom laboriemiljöer att rymma en ny skrivsal och två större bokningsbara lärosalar som baseras på konceptet framtidens lärandemiljöer. Lokalerna i Neo byggs för att kunna anpassas efter verksamhetens kontinuerliga förändring.

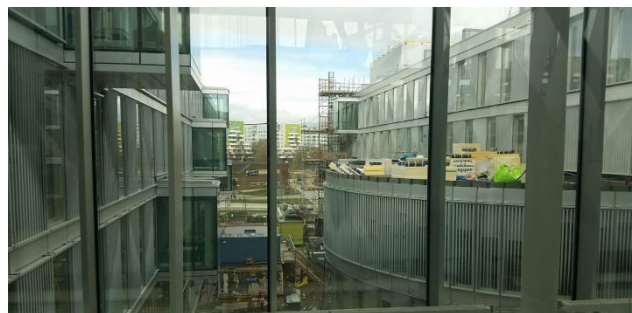
Samverkan ska ske på flera sätt. Dels mellan experimentell och klinisk forskning som skapar förutsättningar för framgångsrika, nydanande och gränsöverskridande forskningsarbeten. Dels med kringliggande verksamheter, såsom KTH:s utbildningar i medicinsk teknik, som är ett samarbete med KI och även Centrum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



Entréplanet med restaurang, hörsalar, skrivsal och sammanträdesrum samt personalmatsal

Bredvid Neo står fastigheten Technology for Health (TFH) färdig, där KTH och Röda Korsets sjuksköterskeutbildning flyttat in. Byggnaderna har en stor, gemensam entréhall med ingång från både Blickagången och Hälsovägen.

På plan 4 kommer Huddinge kommun att etablera en gymnasieskola med naturvetenskaplig inriktning som drar nytta av närheten till KI och KTH.



Utblick mot Hälsovägen från förbindelsegången till KTH

Inflyttande verksamheter: Institutionen för biovetenskaper och näringslära (hela verksamheten), 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).

Angiven årshyra och 20-årigt hyresavtal förutsätter regeringens godkännande. Ansökan har inlämnats under våren 2017.

Under projektets gång har behov av programändringar och tillägg uppkommit. Sammanlagt cirka 55 mnkr direktbetalas och skrivs av på 10 år. Finansieras inom ramen för avsatt investeringsutrymme.



Den stora hörsalen under pågående bygge

Fakta

Byggstart: 2014
Inflyttning: årsskiftet 2017-2018
Antal arbetsplatser: 440
Lokalarea: 15 300 kvm
Projektbudget KI: 134 mnkr centralt,
20 mnkr institutionerna
Årshyra: 54 mnkr
Avgående hyra: 16,5 mnkr
Avtalsperiod: dec 2017- nov 2037
Produktionskostnad: 758 mnkr
Hyresvärd: Hemsö



Dataillustration av atrium mellan hörsalar och skrivsal

Husarkitekt: Tengbom

Inredningsarkitekt: Link Arkitektur

3.2.4 Novum

MINSKAD FÖRHYRNING

I Novum har KI både klinisk och preklinisk verksamhet. KI:s och Astra Zenecas forskningscentrum Integrated Cardio Metabolic Center (ICMC) blir kvar i Novum, medan huvuddelen – Institutionen för biovetenskaper och Nutrition och några mindre prekliniska enheter – flyttar till forskningsbyggnaden Neo.

Hyresvärd för Novum är – liksom för Neo – Hemsö Fastighets AB, som 2014 köpte Novum inom ramen för en större affär.

3.2.5 Framtidens laboratorium ANA 8

På Alfred Nobels Allé 8 pågår sedan juni 2016 en genomgripande ombyggnad som omfattar ca 10 000 kvm av KI:s totalt 30 000 kvm 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 tre etapper, varvid etapp 1 blev klar i februari 2017. Hösten 2018 kommer sista etappen att vara klar.

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 entresidan längsmed Alfred Nobels allé



Interiörbilder från färdigställda kontor i etapp 1



Fakta

Byggstart: juni 2016
 Inflyttning: Q4 2017 och Q4 2018
 Antal arbetsplatser: 350
 Lokalarea: ca 10 000 kvm
 Projektbudget KI:
 93 mnkr centralt
 6 mnkr för institutionerna
 Årshyra: tillkommande 31 mnkr
 Avtalsperiod: 2018-2028
 Produktionskostnad: 270 mnkr
 Hyresvärd: Akademiska Hus

Berörda verksamheter: Institutionen för laboriemedicin (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 undervisningslokalerna och studentytorna kunde av tidsskäl endast iordningställas på basal nivå sommaren 2016. En utredning pågår f.n. hur lärandemiljöerna kan lyftas till samma nivå som i ANA 8 och ANA 23 i enlighet med KI:s koncept för lärandemiljöer.

Visionen är att skapa inspirerande undervisningslokaler och gemensamma vistelseytor i entréplanet aatrium med plats för både lärare, studenter och övrig personal.



Interiörskiss ANA 10 atrium. Link arkitekter

Husarkitekt: Link Arkitektur

Inredningsarkitekt: Link Arkitektur

3.3 Övriga lokaler utanför Campus Solna och Campus Flemingsberg

KI hyr drygt 9 000 kvm utanför de huvudsakliga campusområdena.

3.3.1 Swedish Toxicology Sciences Research Center (Swetox)

Lokalerna för Swetox verksamhet i Södertälje omfattar drygt 4 000 kvm 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 giftfri miljö. Centret är ett samarbete mellan KI och tio andra svenska universitet.

Hysesavtalet är tecknat av KI med hyresvärden Acturum Tox AB.

3.3.2 Haga tingshus

UTREDNING

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

En utredning av möjligheterna att flytta verksamheten och samlingarna till Campus Solna har inletts.



3.3.3 Aging Research Center

GENOMFÖRANDE

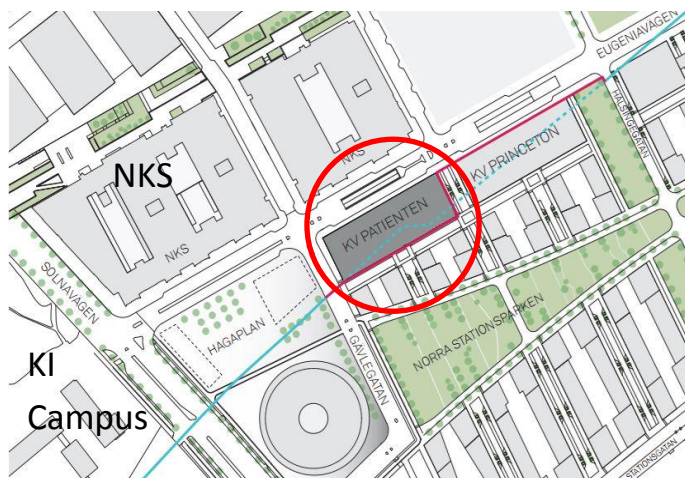
Aging Research Center (ARC) är för närvarande lokaliserat till Gävlegatan 16, där verksamheten delar tre våningsplan med Stiftelsen Äldrecentrum (ÄC) och Svenskt Demenscentrum (SDC). Tillsammans med ÄC driver ARC en longitudinell befolkningsstudie.

Till sommaren 2018 kommer verksamheten att behöva lämna sina lokaler, då fastighetsägaren Kungshuset avser att renovera huset.

En utredning har startats för att hitta lämpliga lokaler inom Campus Solna. Alternativa scenarier har studerats. Verksamhetsledningen har nyligen lämnat beskedet att man väljer en inplacering i nyligen tomställda lokaler i Widerströmska huset.

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 kvm inom sjukhusets nuvarande lokaler på Kungsholmen.



Efter genomförd utredning av de olika möjligheter som stått till förfogande föreligger ett förslag att för optikerutbildningen 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 tillfredställas 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 nettominskning. De administrativa lokaler som löses inom befintligt bestånd medför ingen kostnadsökning för KI, men kommer på sedvanligt vis att bäras av verksamheten.



Perspektivbild S:t Eriks Ögonsjukhus

Fakta

Byggstart: 2016
 Inflyttning: 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
 Hyresvärd: Vitartes

3.3.5 Övriga förhyrningar

Det förekommer även mindre förhyrningar på Södersjukhuset och Karolinska Universitetssjukhuset i Solna samt Hong Kong. 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 beslutade men ännu i en planeringsfas,
- 4.2 lokalprojekt som är under utredning, men ännu inte beslutade.

För beslutade projekt är uppgifterna tämligen stabila. Den ekonomiska uppföljningen sker kontinuerligt och prognoserna för budgethållning är goda.

För lokalprojekt under utredning handlar det om uppskattningar eller tidiga kalkyler, som av naturliga skäl är mera osäkra. Syftet med utredningarna är att ta fram ett så säkert underlag att det går 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 har mandat att fatta genomförandebeslut för respektive projekt, efter det att kostnadskonsekvenser, tidplan och finansiering har klarlagts.

I några fall handlar återstående lokalutredningar om behov med koppling till Komparativ medicin, där dessa behov av olika skäl inte löses i KM-B. I övrigt handlar det om behov av arkivklassade lokaler, friskvårdslokaler och kurslaboratorier med tillhörande studentytor.

En grov uppskattning pekar mot att de hyresgrundande produktionskostnader under de närmaste 3-4 åren kan komma att uppgå till 100-150 mnkr för de lokalprojekt som är under utredning.

Parallellt med fastighetsägarnas hyresgrundande investeringar i projekten kommer KI att behöva göra egna investeringar i inredning m.m. på uppskattningsvis 50 mnkr om alla projekt går till genomförande. Detta ryms inom den strategiska budgeteringen av avskrivningskostnader.

De enskilda projekten finns närmare beskrivna under respektive campusområde, sidorna 20-43 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 en lång rad mindre lokalanpassningar, men några projekt 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 dock samtliga pågående projekt, oavsett storlek.

Tabell 6 Lokalprojekt – beslutade

Projektbenämning	Lokalkostnader		Genomförandetid år	Projektbudget tkr	Avskrivningskostnader	
	Nettoförändring tkr/år	Förändring fr.o.m.			fr.o.m. år	år 1, tkr
Neo	37 500	dec 2017	2014-2017	154 000	2018	15 400
KM-B	40 000	dec 2017	2013-2017	450 000	2018	45 000
Biomedicum	92 000	april 2018	2013-2018	409 000	2018	40 900
Framtidens lab, ANA 8	30 800	okt 2018	2016-2018	99 000	2018	9 900
Berzeliuslab – Skrivsal	3 300	jan 2018	2016-2017	10 000	2018	1 000
Wargentihuset – Elektronmikroskopi och MEB	9 500	okt 2018	2017-2018	17 000	2018	1 700
KM – Annexet och C-huset	9 500	juli 2018	2017-2018	80 000	2018	8 000
Lärandemiljöer - ANA 10	100	sept 2018	2017-2018	10 000	2018	1 000
Kurslab Scheelelaboratoriet	100	maj 2018	2017-2018	7 000	2018	700
Summa (tkr)	222 800			1 235 000		123 500

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 ytterligare behov. Nedanstående tabell 7 redovisar dagens status och de bedömningar som kan göras på nuvarande underlag. Alltefter utredningarnas fortskridande kommer kostnader och tidplaner troligen att förändras, men syftet är att så gott det går ringa in storleksordningen och den totala volymen, för att kunna avgöra hur påverkande ett fullföljande av alla projekt skulle bli.

Fortsatt utredning kommer med tiden att ge bättre underlag och bättre precision i siffrorna.

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	Lokalkostnad		Genomförandetid år	Projektbudget tkr	Avskrivningskostnader	
	Nettoförändring tkr/år	Förändring fr.o.m.			fr.o.m. år	år 1, tkr
KM - Astrid Fagræus lab	- 5 000	2019	2017-2019	40 000	2019	4 000
Ångcentral	4 700	okt 2018	2017-2018	---	---	---
S:t Eriks Ögonsjukhus. Optikerutbildningen	- 400	2020	2016-2020	3 000	2020	300
Arkivlokaler. Scheelelaboratoriet, C-huset	700	2018	2017-2018	2 000	2018	200
Friskvårdslokaler	3 400	2019	2018	5 000	2019	500
Summa (tkr)	3 000			50 000		

Anm.

Investeringsbelopp i kolumnen Projektbudget avser KI som helhet och refererar till tabell 4c på s 16. Sänkt lokalkostnad i två fall förklaras under respektive projekt

4.3 Projekttidplan

Följande tidplan redovisar:

- tidplaner för beslutade projekt som är under genomförande eller i en planeringsfas,
- antagna tider för lokalprojekt som är under utredning, men ännu inte beslutade.

För beslutade projekt 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. Förutsatt en process utan stora komplikationer och förutsatt en effektiv beslutsprocess är det möjligt att hålla dessa tider, men erfarenheten visar att det ofta 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

PROJEKTTIDPLAN - OBS preliminära tider

PROJEKT	2016					2017					2018					2019					2020				
	i	f	m	a	j	i	f	m	a	j	i	f	m	a	j	i	f	m	a	j	i	f	m	a	j
Lokalprojekt - beslutade																									
Neo																									
KM-B																									
Biomedicum																									
BZ tentamenslokaler																									
Framtidens lab, ANA 8																									
Lärandemiljöer - ANA 10																									
KM - Annexet																									
KM - C-huset																									
Wargentinhuset - EM och MEB																									
Kurslab, Scheele																									
Lokalprojekt under utredning																									
KM - Astrid Fagræus lab																									
Ångcentral																									
Friskvårdslokaler - gym																									
S:t Eriks Ögonsjukhus. Optikerutb																									
Arkivlokaler, Scheelelaboratoriet																									

B = Beslut om genomförande PH = Programhandling SH = Systemhandling
 BH = Bygghandling Uh = Upphandling Byggtid = Byggtid

4.4 Kostnadskonsekvenser av lokalprojekt

De beräknade kostnadskonsekvenserna av pågående och planerade lokalprojekt för de kommande åren illustreras i diagram 6 nedan. Flera stora projekt blir färdiga fr.o.m. hösten 2017 och ett drygt år framåt. Därav den kraftiga 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 2016-2018. En del av kostnadsökningen är givetvis relaterad till detta. Resterande ökning beror på att hyran per kvadratmeter av naturliga skäl blir högre i nya, moderna lokaler än i de äldre lokaler som lämnas.

De samlade hyresökningarna för ovan listade utredningsprojekt (för vilka beslut om genomförande inte är fattat) är i storleksordningen 3-4 mnkr/år netto. Egentligen handlar det om tillkommande

kostnader på närmare 9 mnkr/år för några projekt, medan några andra projekt medför sänkta kostnader på drygt 5 mnkr/år vid genomförande.

Belopp i den storleksordningen är så marginella i relation till de samlade kostnaderna att det inte går att illustrera som separata kurvor i nedanstående diagram. I föregående lokalförsörjningsplan handlade det om något större belopp – totalt ca 30 mnkr/år – för projekt under utredning. Några av dessa har senare gått till beslut.

Sammantaget innebär detta att såväl antal som storleksordning på lokalprojekt under utredning avtar, och att greppet om den fortsatta kostnadsutvecklingen är mycket gott.

Hit hör också att budgethållningen i pågående projekt är mycket god. Ändringar och tillägg förekommer i alla projekt, men kompenseras ofta av goda upphandlingar och besparingsåtgärder.

Diagram 6 Lokalkostnad (mnkr/år) – utveckling över tid

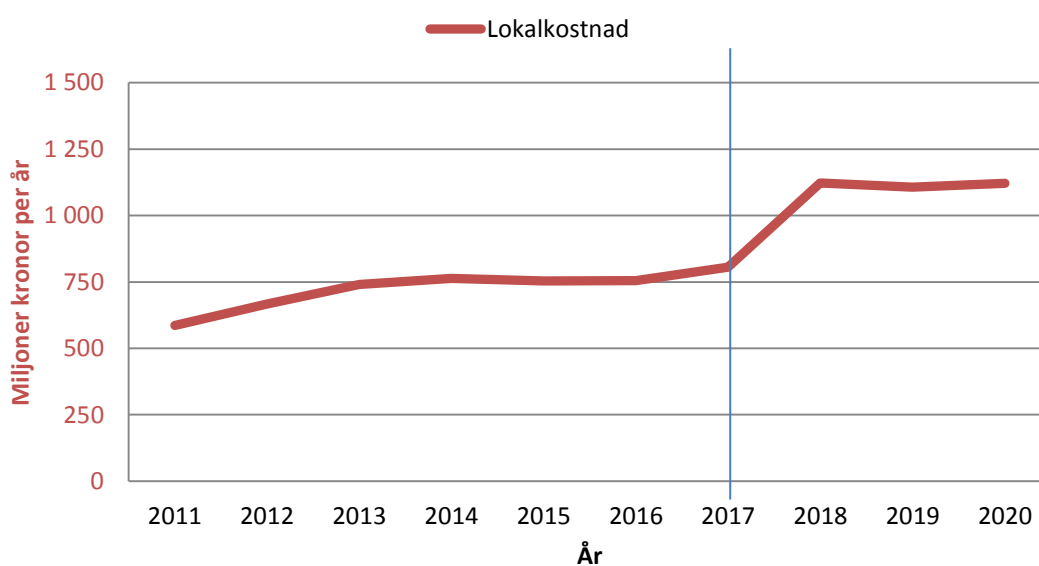
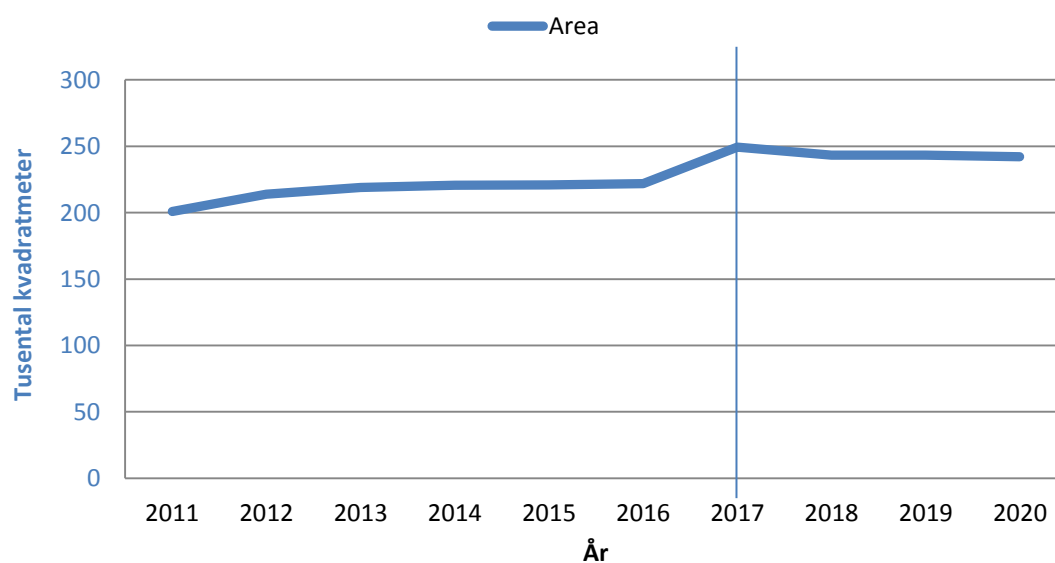


Diagram 7 Lokalarea (tusental kvm) – utveckling över tid



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 2-3 % bör finnas för att ge en viss flexibilitet för tillkommande behov. I mars 2017 var drygt 14 000 kvm vakanta, vilket ger en vakansgrad på 6,3 %.

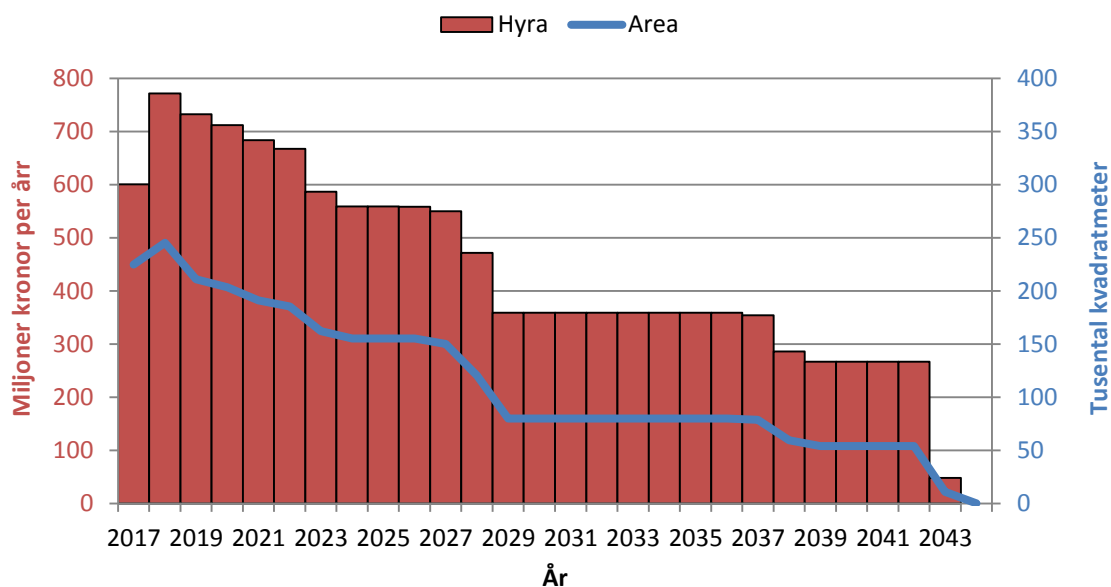
I föregående lokalförsörjningsplan var motsvarande siffror 3 400 kvm och 1,6 %. Ökningen sedan förra året är främst relaterad till institutioners uppsägningar av lokaler. Till någon del är det även relaterat till att lokaler är under ombyggnad och därför inte debiteras.

Målet är att under de närmaste åren minska vakansgraden till normal nivå.

6 Avtalsbindning 2017-2043

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 2017-03-20.

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 gäller endast att hyra betalas för de tidigare lokalerna 3 månader efter påbörjat avtal för Biomedicum. Denna tid är nödvändig för flyttaktiviteter och tömning av de gamla lokalerna.

7 Bostäder

GENOMFÖRANDE

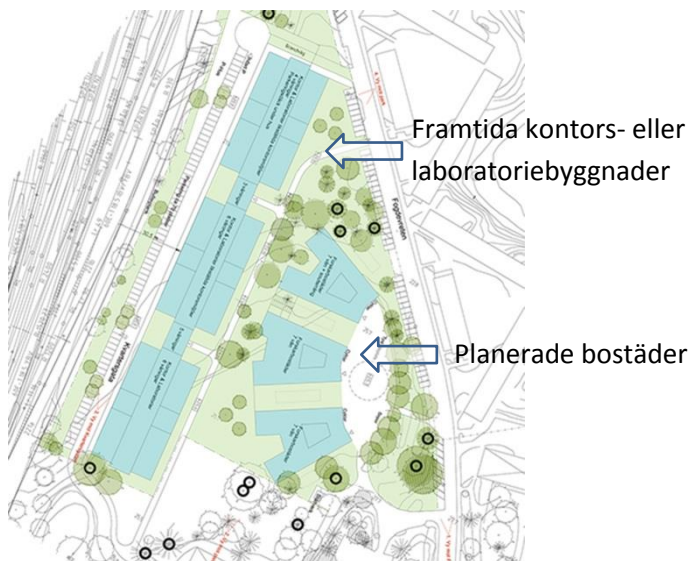
7.1 KI Residence Solna

I den nordvästra delen av campus Solna (Fogdevreten) planeras student- och gästforskarbostäder för ca 400 boende, fördelat på tre byggnader. Detaljplanen vann laga kraft under 2016. Bygglov väntas under juni 2017. 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 3 mnkr i inredning och infrastruktur i form av lås m.m.



Illustrationer av exteriör och innegård

På grundval av avtal mellan KI och KI Housing AB täcker KI en del av kostnaderna för administration och hyresbortfall för bostäder. Under 2016 uppgår detta belopp till 8,6 mnkr. När bostäderna på campus tas i bruk kommer detta belopp att öka med cirka 2 mnkr.



Fakta

Byggstart: 2017

Inflyttning: 2019-2020

Antal lägenheter: 350

Lokalarea: 11 790 kvm

Projektbudget KI: 15 mnkr

Årshyra: 24,4 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 färdigställer under 2017 över 400 lägenheter i olika storlekar från 25 till 80 kvadratmeter. Av dessa kommer KI att blockförhyra 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 2017-2020. Fastställande

Rektor har den 23 maj 2017 beslutat tillstyrka Lokalförsörjningsplan 2017-2020 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.

I juni 2016 fastställde konsistoriet KI:s första lokalförsörjningsplan i modern tid. Uppdrag gavs samtidigt till fastighetsavdelningen att årligen uppdatera planen.

Föreliggande version är uppdaterad i relation till de mycket intensiva processer som det nu handlar om inom lokalförsörjningen. Några utredningar har gått till genomförande och några nya utredningar har tillkommit. De beslutade projekten löper planenligt vidare med god budget- och tidhållning.

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,

att godkänna de förutsättningar för universitetets lokalförsörjning som redovisas,

att godkänna 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, samt

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