



Lokalförsörjningsplan 2016–2019

Fastställd av Konsistoriet 2016-06-07



**Karolinska
Institutet**

Lokalförsörjningsplan 2016–2019

Karolinska Institutet

Fastställd av Konsistoriet 2016-06-07

Dnr 2-4133/2015



Förord

Föreliggande lokalförsörjningsplan ska:

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

När lokalförsörjningsplanen fastställs befinner sig Karolinska Institutet mitt uppe i en infrastruktur-satsning av unika dimensioner. En omfattande förnyelse av stora delar av lokalbeståndet genomförs i flera storskaliga, parallella projekt, som i huvudsak färdigställs under 2017 och 2018. I detta ingår även en omfattande förnyelse av avancerad forskningsutrustning, som genom samlokaliseringen av flera verksamheter kan nyttjas på ett mera kostnadseffektivt sätt.

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. Denna satsning från KI:s sida är tidsmässigt samordnad och koordinerad med Stockholms läns landstings omfattande förnyelse av vårdlokaler, med Nya Karolinska Solna som den största enskilda delen. Sammantaget formerar sig detta till en satsning av historiska mått, som lägger grunden för sjukvård och medicinsk forskning i Stockholmsregionen under decennier framåt.

Det strategiska uppdraget för lokalförsörjningen är att tillse att genomförandet av de stora lokalprojekten leder till ändamålsenliga och kostnadseffektiva lokaler som ger de allra bästa förutsättningarna för att uppfylla KI:s mål och vision att på ett avgörande sätt bidra till att förbättra människors hälsa.

Arbete med lokalförsörjningsfrågor måste alltid ske med ett långsiktigt perspektiv. Så har det också bedrivits på KI, även om en lokalförsörjningsplan i föreliggande form hittills inte funnits. En viktig funktion för denna handling i dagsläget – när de fyra största projekten 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 de kommande åren, kommer att vara tillfyllest för att rymma de pågående projekten. Efter 2019 kan höjningstakten planenligt sänkas till cirka 2 %. Förutsättningen för detta är att KI under en övergångsperiod från 2018 tillåter budgeteringen av lokalkostnader och investeringar att under kontrollerade former operera med röda siffror och underskott, för att sedan komma ifatt kring 2025-2027.

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 cirka 14 % år 2018. Med en fortsatt positiv utveckling av KI:s omsättning kommer detta tal att några år senare vara nere på 12-13 % igen.

Mot denna bakgrund läggs nu Lokalförsörjningsplan 2016-2019 till grund för det fortsatta arbetet med KI:s lokalförsörjning och förverkligandet av visionerna i Strategi 2018.

Karin Dahlman-Wright

Lennart Ilke

Innehåll

Förord	5
1 Förutsättningar för den fysiska planeringen	8
2 Lokalförsörjning	9
2.1 Fastighetsavdelningens kostnader och intäkter	9
2.2 Lokalarea och lokalkostnad	10
2.3 Internhyran	11
2.3.1 Vakanser och ombyggnader	12
2.3.2 Gemensamma ytor	12
2.4 Inredning	13
2.5 Lokalkostnader och totala kostnader	13
2.6 Investeringar i lokalprojekt	14
2.7 Hyresvärdar	14
2.8 Miljö, arbetsmiljö och säkerhet	15
2.8.1 Miljö	15
2.8.2 Arbetsmiljö	15
2.9 Tillgänglighet	15
2.9.1 Tillgänglighet i befintliga byggnader	16
2.9.2 Tillgänglighet i stora projekt	16
2.10 Energiprojekt	17
3 Lokalinnehav och kommande förändringar	18
3.1 Campus Solna	18
3.1.1 Campusplanering	20
3.1.2 Akademiska bron och skyway över Solnavägen	21
3.1.3 Biomedicum Genomförande	22
3.1.4 KM-B Genomförande	23
3.1.5 KM - Annexet Utredning	24
3.1.6 Wargentinet Genomförande	25
3.1.7 Berzeliuslaboratoriet – skrivsal Genomförande	27
3.1.8 KM - Astrid Fagræus laboratorium Utredning	28
3.2 Campus Huddinge	29
3.2.1 Campusplanering	30
3.2.2 Neo Genomförande	31
3.2.3 Novum Avveckling	32
3.2.4 Klimatprojektet ANA 8 Genomförande	32
3.2.5 Framtidens laboratorium ANA 8 Genomförande	33

3.2.6	ANA 10	Genomförande	34
3.2.7	Lärandemiljöer - ANA 10 och ANA 23	Genomförande	35
3.2.8	ANA 12	Avveckling	36
3.2.9	Utbyggnadsmöjligheter		36
3.3	Övriga lokaler utanför Campus Solna och Campus Huddinge		37
3.3.1	Swedish Toxicology Sciences Research Center (Swetox)		37
3.3.2	Haga tingshus		37
3.3.3	S:t Eriks Ögonsjukhus		37
3.3.4	Gävlegatan		38
3.3.5	Övriga förhyrningar		38
4	Utveckling av lokalinnehav och kostnader		39
4.1	Lokalprojekt – beslutade		39
4.2	Lokalprojekt under utredning		40
4.3	Projekttidplan		41
4.4	Kostnadskonsekvenser av lokalprojekt		42
4.5	Utredningsbehov		42
4.6	Utbyggnadsmöjligheter		43
5	Vakanser		43
6	Avtalsbindning 2016–2044		43
7	Bostäder		44

1 Förutsättningar för den fysiska planeringen

Forskningen och utbildningen vid KI bedrivs huvudsakligen vid 22 institutioner i campus Solna och campus Huddinge. I anslutning till båda campusområdena ligger Karolinska Universitetssjukhuset, som har en avgörande roll när det gäller klinisk forskning och utbildning.

Vad beträffar lokalförsörjning bedrivs KI:s verksamhet 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. Denna lokalförsörjningsplan avser den senare delen, där lokalförsörjningsansvaret åvilar KI direkt. Det operativa arbetet inom detta område sköts av 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” och sträcker sig långt fram i tiden.

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

Verksamhetens behov är grundläggande och målet 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.

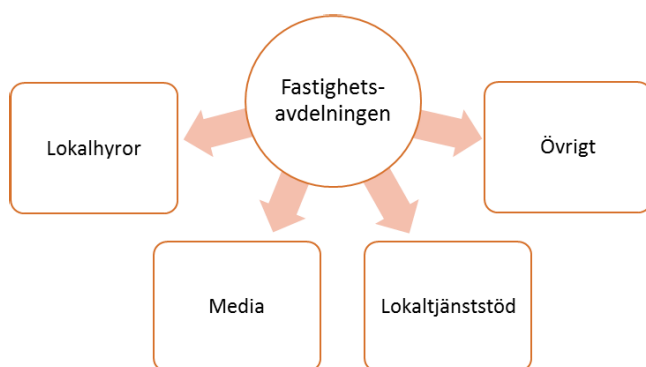
2 Lokalförsörjning

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 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. Fastighetsavdelningen – 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.

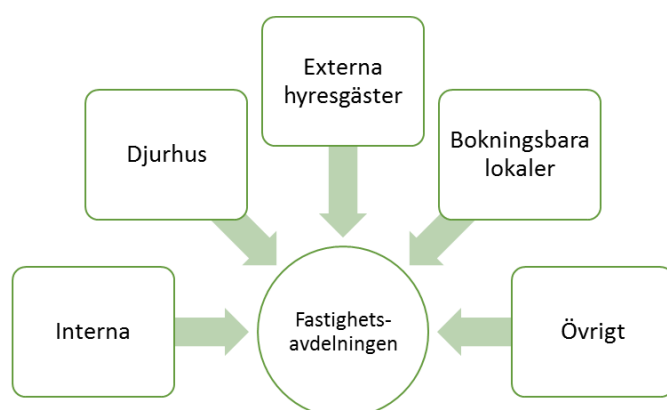
Media avser kostnader för el, värme, kyla, vatten och ånga. I de flesta lokaler betalar KI kallhyra, dvs. en hyra där mediakostnaderna inte är inräknade. Istället debiteras dessa kostnader separat.

Lokaltjänststöd avser poster som utvändigt bevakning, lärosalsunderhåll, post, lokalvård inom gemensamma ytor m.m. samt den del av Fastighetsavdelningen som direkt handhar 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. Fastighetsavdelningen – 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 donation från Familjen Erling-Perssons stiftelse för Aula Medica samt uttag av indirekta kostnader (INDI) för KI-gemensamma lokaler.

Tabell 1. Fastighetsavdelningen – intäkter och kostnader 2015.

Intäkter	(tkr)	Kostnader	(tkr)
Interna	447 376	Lokalhyror	607 640
Djurhus	105 207	Media	59 706
Externa hyresgäster	92 326	Lokaltjänststöd	53 387
Bokningsbara lokaler	31 830	Övrigt	613
Övrigt	83 673	-----	---
Summa intäkter	760 412	Summa kostnader	721 346
Varav planerat överskott	39 066		

2.2 Lokalarea och lokalkostnad

KI förhyr totalt ca 220 800 kvm per 2015-12-31. Av denna area finns nära 150 000 kvm på campus Solna och 62 600 kvm på campus Huddinge. Ytterligare nära 9 000 kvm utgörs av förhyrningar i andra lägen. En stor del av lokalerna är laboratorielokaler, men också rena kontorshus ingår i beståndet. Störst andel av arean hyrs ut till interna hyresgäster, men närmare 45 000 kvm utgörs av bokningsbara lokaler och övriga gemensamma ytor.

Tabell 2. Lokalanvändning mars 2016.

	Kvm
Internhyresgrundande	125 000
Djurhushyra	16 500
Övriga interna hyresgäster	5 500
Externa hyresgäster	26 500
Disponibelt eller under ombyggnad	3 500
Bokningsbara lokaler	30 000
Gemensamma ytor	13 000
Summa	220 000

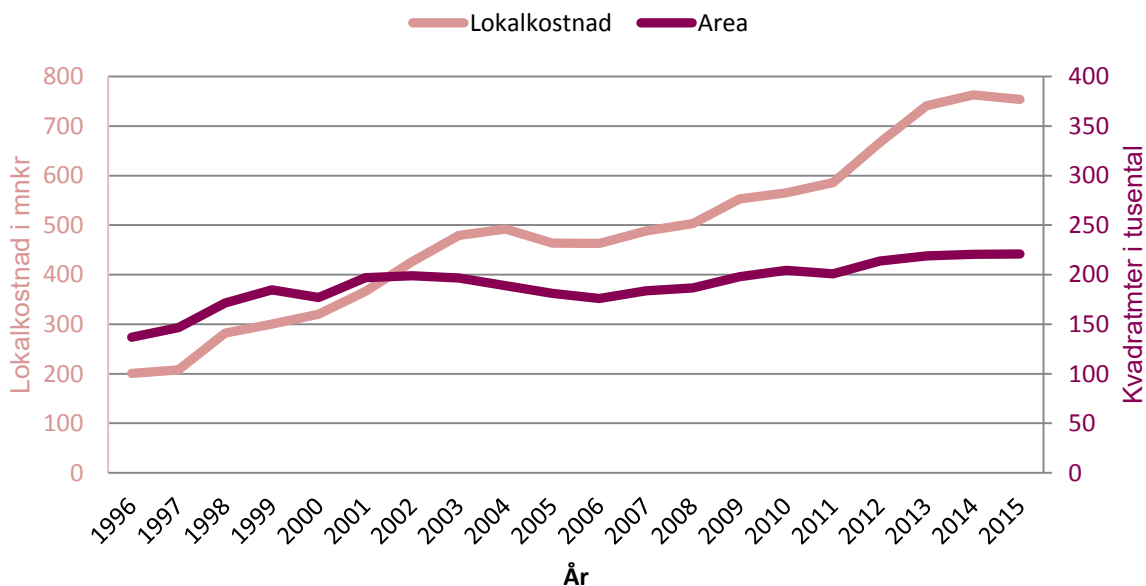
Lokalkostnaden för 2015 uppgick till 754 mnkr vilket är en minskning med 9 mnkr jämför med året innan. Minskningen förklaras av lägre kostnader för el och media.

Diagrammet 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 till regeringen levererade budgetunderlag.

Diagram 1. Utvecklingen av lokalkostnad och area 1996-2015.



2.3 Internhyran

På KI tillämpas i dagsläget solidarisk 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 2016 var den uthyrda internhyresgrundande arean ca 125 000 kvm och uthyrda djurlokaler var 16 650 kvm. Hyresintäkten för dessa lokaler uppgick till ca 45,5 mnkr i mars, vilket motsvarar ca 546 mnkr på ett år.

I samband med de stora infrastruktursatsningarna som sker de närmsta åren pågår det en översyn av internhyresmodellen. Förslaget är att från och med 2018 införa en lokalfaktorbaserad hyra, där enkla källarlokalerna får faktor 0,5 och laboratorielokaler får faktor 1,3 medan övriga lokaler har faktor 1,0. För utbildningen gäller faktor 1,0 för såväl sedvanliga undervisningslokaler som för kurslaboratorier. Beslut om den nya modellen beräknas fattas av konsistoriet i juni 2016.

Syftet med internhyressystemet är att effektivisera lokalförsörjningen genom att det finns ett pris på de lokaler som institutionerna och andra verksamheter nyttjar, och därmed ett incitament att hushålla med

lokalresurserna. Institutionerna kan påverka sitt lokalinnehav och sina kostnader, vilket i förlängningen möjliggör en bättre hushållning med lokalkostnaderna för KI som helhet.

Debitering av internhyror sker automatiskt månadsvis i samband med fördelningen av anslag och debiteringen av fakturan. Konsistoriet fastställer internhyran inför varje verksamhetsår. För 2016 uppgår internhyran till 3 650 kr/kvm, utom för djurhus och vissa corefaciliteter, som debiteras 4 920 kr/kvm.

I hittills gällande internhyressystem höjs internhyran med 150 kr/kvm och år t.o.m. 2019 på grund av de stora infrastruktursatsningarna, varefter höjningstakten preliminärt ändras till 100 kr/kvm och år. Med ett reformerat internhyressystem kommer höjningen för respektive lokaltyp att anpassas till de lokalfaktorer (0,5 – 1,3) som då tillämpas.

För djurlokaler har den årliga höjningen de senaste åren varit 200 kr/kvm och år. Under de närmaste åren t.o.m. 2018 kommer samtliga djurlokaler stegvis att samlas och samordnas inom Komparativ medicin, varvid debiteringen fortsättningsvis kommer att baseras på verkliga hyres- och mediakostnader för respektive lokal.

Följande tabell visar fördelningen av de kostnadslag som ingår i internhyran.

Tabell 3. Internhyrans kostnadslag 2013-2016.

Kostnadslag	2013		2014		2015		2016	
	kr/kvm	%	kr/kvm	%	kr/kvm	%	kr	%
Hyreskostnad	2 405	76,3	2 450	73,1	2 480	70,9	2 550	69,9
El och media	310	9,8	270	8,1	245	7,0	270	7,4
Lokaltjänststöd	220	7,0	250	7,5	260	7,4	245	6,7
Vakanser och ombyggn.	160	5,1	140	4,2	105	3,0	95	2,6
Gemensamma ytor	225	7,1	195	5,8	165	4,7	225	6,2
Överskott/underskott	-170	-5,4	45	1,3	245	7,0	265	7,3
Summa	3 150	100	3 350	100	3 500	100	3 650	100

2.3.1 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.

2.3.2 Gemensamma ytor

Gemensamma ytor avser ytor som inte har en given nyttjare. Här ingår öppna ytor i t.ex. Aula Medica, som kan betraktas som KI-gemensamma istället för byggnadsgemensamma. Den största enskilda delen är bokningsbara undervisningslokaler och dessa lokaler genererar en intäkt. Dock är kostnaden för dessa ytor större än intäkten, och mellanskillnaden täcks av ett uttag inom ramen för internhyran.

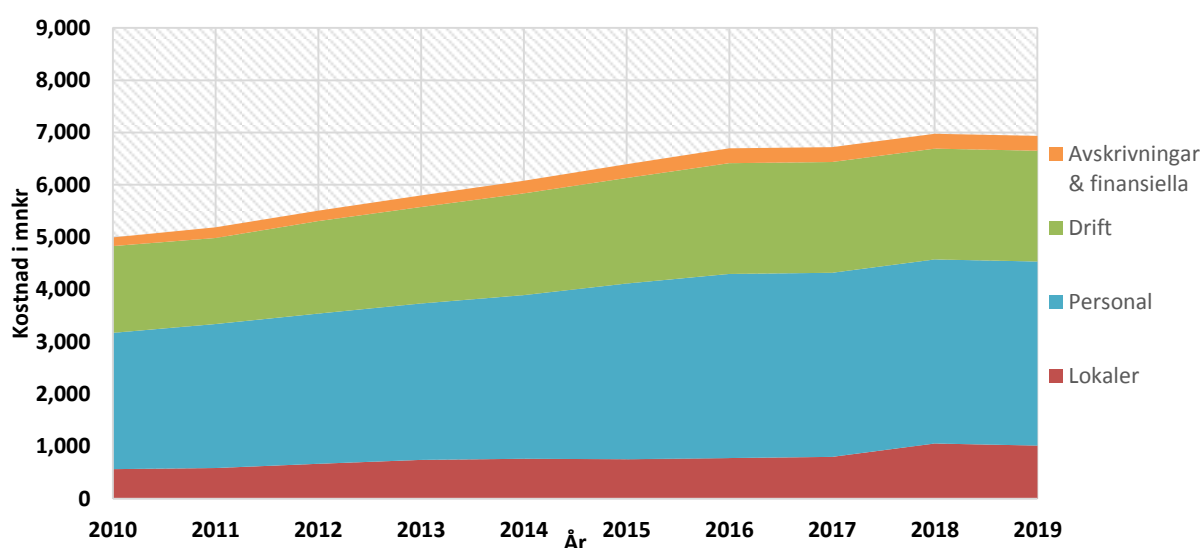
2.4 Inredning

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. 2015. För åren därefter är siffrorna hämtade från VP 2016 och Budgetunderlag 2017-2019.

Diagram 2. Lokalkostnader i relation till övriga kostnader inom total omslutning.



Under 2016 beräknas lokalkostnaderna uppgå till 750 mnkr (-4 mnkr). De totala kostnaderna beräknas uppgå till 6 671 mnkr, vilket innebär att lokalkostnaderna är 11,2 % av totalen. De gångna fem åren har denna siffra legat på 11-13 procent. De stora infrastruktursatsningarna medför en prognosticerad ökning till 14 % 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 återgå till att vara 12-13 procent inom loppet av några år.

En riskanalys i detta avseende kan illustreras av följande scenario:

- Lokalkostnaderna fortsätter att öka t.o.m. 2019 i enlighet med prognos,
- Övriga kostnader (personal, drift och avskrivningar m.m.) fryses på 2016 års nivå, baserat på ett antagande att intäkterna upphör att öka.

Konsekvensen av dessa antaganden skulle bli att lokalkostnadernas andel av totala kostnader blir 15 % år 2018 och 14,5 % år 2019, alltså 1-1,5 % högre än gällande prognos. 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.

Följande tabell redovisar KI:s investeringar i de fyra stora 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 19-33.

För 2016 är det avsatt 122 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 4. Investeringar i större lokalprojekt 2015-2018.

Lokalprojekt	Budget	Nedlagt	Planerat			Totalt
	mnkr	t.o.m. 2015	2016	2017	2018	mnkr
Biomedicum	409	42	100	170	97	409
KM-B	450	40	120	210	80	450
Neo	154	12	13	102	27	154
Framtidens lab ANA 8	92	9	10	43	30	92
Summa	1 105	103	243	525	234	1 105

2.7 Hyresvärdar

Den klart största hyresvärden 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 2015-12-31, och dels en prognos för läget 2019.

Tabell 5. Hyresvärdar.

Hyresvärd	Läge 2015-12-31		Läge 2019	
	Area (kvm)	Andel (%)	Area (kvm)	Andel (%)
Akademiska Hus	200 000	90,6 %	214 100	88,7 %
Hemsö	9 570	4,3 %	17 070	7,1 %
Acturum Tox AB	4 000	1,8 %	4 070	1,7 %
Statens Fastighetsverk	2 980	1,3 %	2 970	1,2 %
Övriga	4 250	1,9 %	3 040	1,3 %
Totalt	220 800	100,0%	241 250	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 hållbarhetsyhänyn tas redan i utredningsskedet och ska genomsyra hela lokalförsörjningsprocessen ur ett livscykelperspektiv. KI eftersträvar en sund inner- och ytermiljö 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.

2.9 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 funktions-*

hinderspolitiken, 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 2011–2015 till största del utförts i samband med verksamhetsanpassningar. Det kan t.ex. handla 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 2016–2017 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. Styrdokumentet 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.

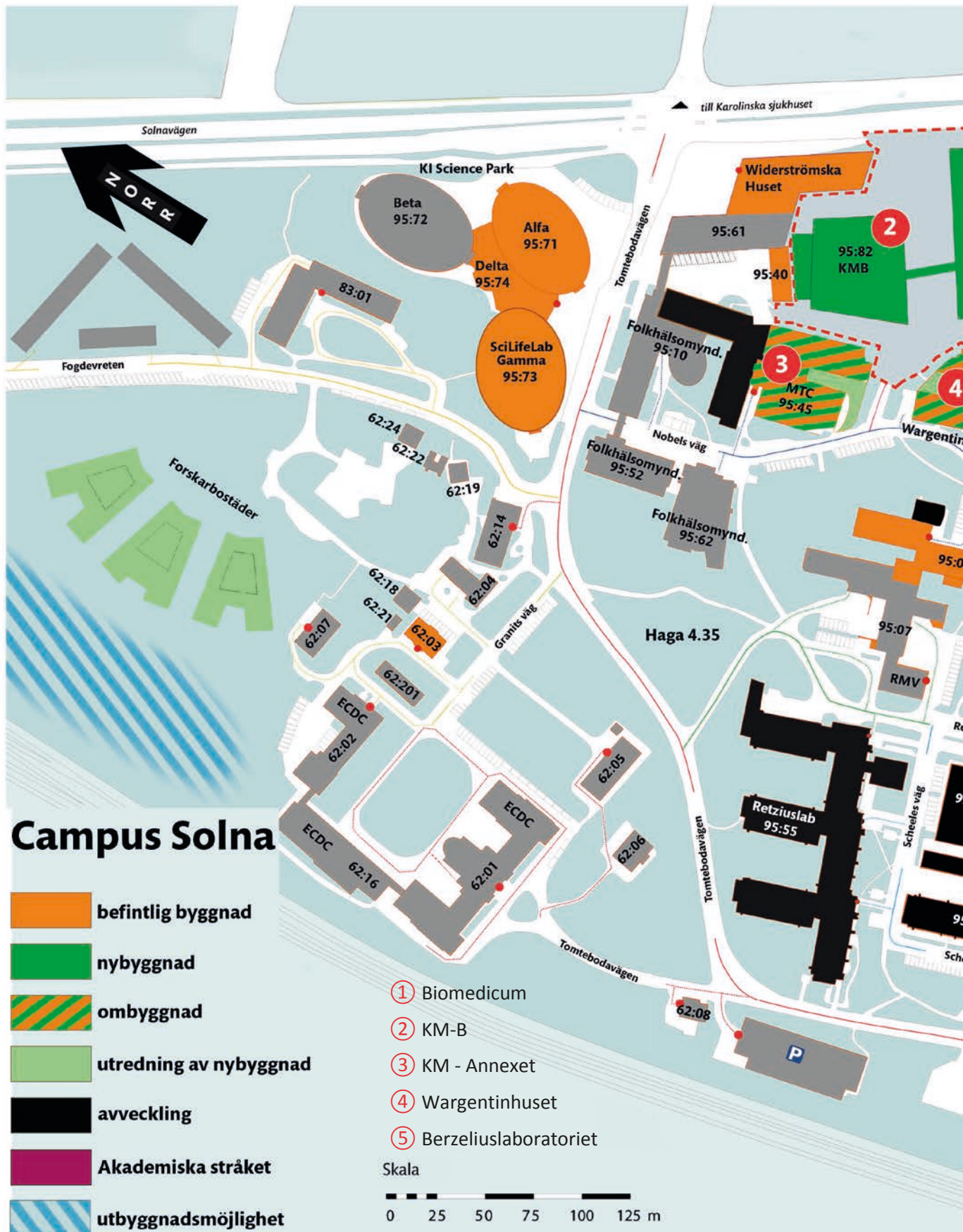
2.10 Energiprojekt

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.

3 Lokalinnehav och kommande förändringar

3.1 Campus Solna



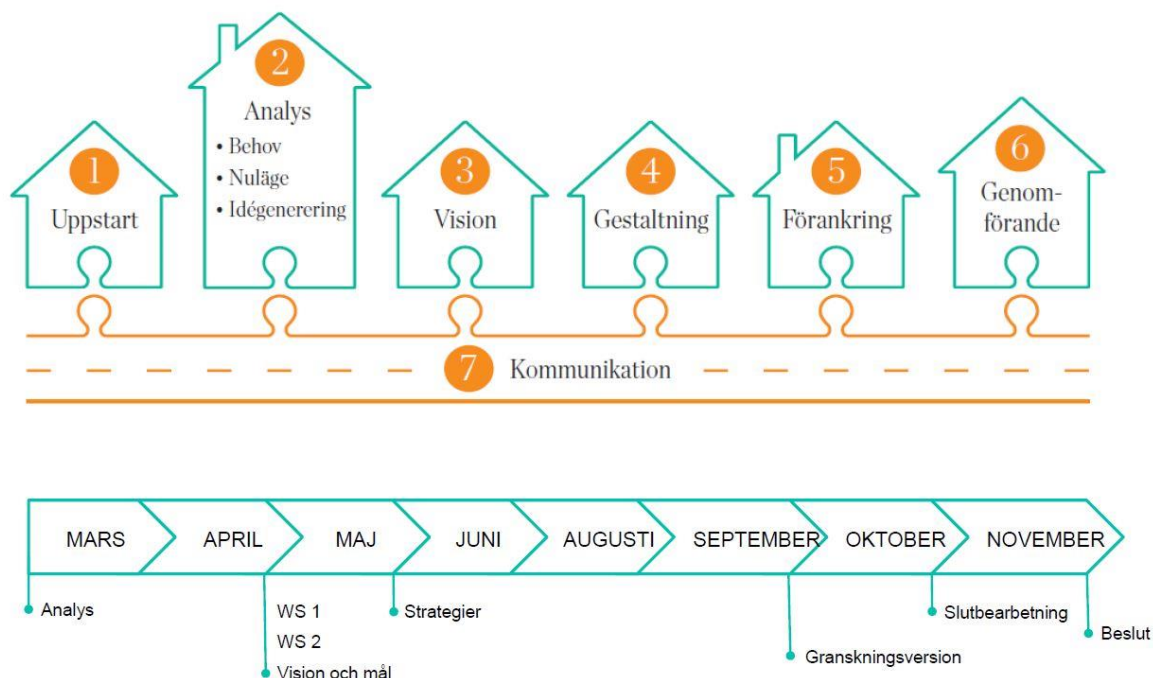
Inom campus Solna är det stor spridning på byggnadsår, allt ifrån 1940-talet och till byggnader som Retziuslaboratoriet från sekelskiftet och Widerströmska huset respektive Aula Medica från 2013.

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

2015-12-31 var den förhyrda arean ca 149 000 kvm och vakansgraden ca 1 %. 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

Parallellt med arbetet med lokalförsörjningsplanen har inletts ett arbete i samverkan med Akademiska Hus att ta fram en övergripande campusplan för campus Solna. Syftet med planen är att ange ramar och peka ut inriktningen för den fortsatta utvecklingen av Campus Solna med målet att skapa en hållbar och levande campusmiljö. Planeringshorisonten är ca 10-15 år. Under maj 2016 genomfördes två workshops med olika perspektiv att genomföras med deltagande såväl från institutioner och studenter som fastighetsavdelningen och samarbetspartners. Huvudfokus i det fortsatta arbetet kommer att ligga på utformning av den yttre miljön, men även på önskemål om utvecklingsriktning beträffande framtida hyresgäster i de byggnader som KI lämnar i samband med inflyttningen i Biomedicum. För utformning av campusplanen som sådan och planering av campusområdet kommer arkitekt och landskapsarkitekt att anlitas av Akademiska Hus. Campusplanen beräknas vara färdig i slutet av 2016.



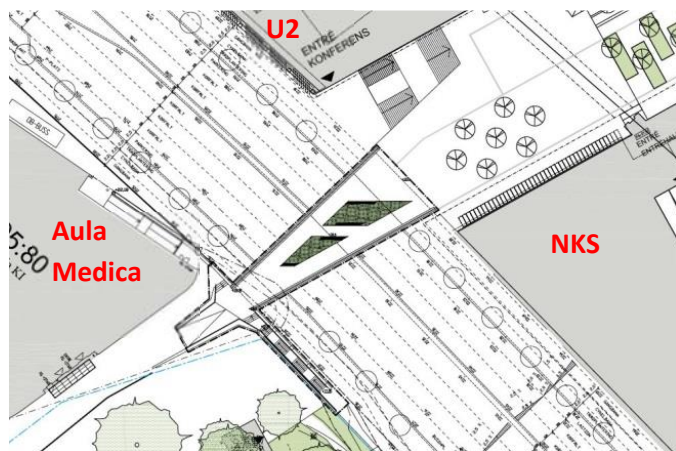
3.1.2 Akademiska bron och skyway över Solnavägen

I samband med färdigställandet av de stora lokalprojekten på båda sidor av Solnavägen kommer också flera nya förbindelser att vara klara och underlätta kommunikationen mellan KI och Karolinska Universitetssjukhuset.

Dels kommer den Akademiska bron att sammanbinda ytan framför Aula Medicas huvudentré med stråket mellan NKS och forskningsbyggnaden U2, där en stor del av den kliniska forskningen samlas.

Dels kommer Biomedicum och U2 att förbindas med en skyway över Solnavägen och en kulvertgång under densamma. Detta kommer att väsentligt underlätta samverkan mellan klinisk och preklinisk forskning.

Figur 3. Akademiska bron – planfigur och perspektiv från sjukhussidan.



3.1.3 Biomedicum

För att möta behovet av mer avancerade och modernare miljöer för den experimentella forskningen uppförs på campus Solna den avancerade forskningsbyggnaden Biomedicum. Här samlas en stor del av forskningen för samverka för både klinisk och preklinisk verksamhet över vetenskapliga gränser under ett tak. Allt i syfte att underlätta för övergången mellan grundforskning och kliniska studier och därmed främja praktisk tillämpning.



Biomedicum kommer att utrustas med gemensam infrastruktur som innebär att exempelvis avancerade teknologiplattformar och dyrbar utrustning kan utnyttjas av fler och forskargrupper kommer att samverka för att nå nya resultat. Laboratoriet blir ett av Europas modernaste och ska locka medarbetare från hela världen.

Byggnaden ger förutsättningar för en arbetsmiljö med många naturliga mötesplatser och goda möjligheter till samarbeten, utbyte av idéer och erfarenheter. Laboratoriet som byggs mellan Aula Medica och Widerströmska huset, får en koppling till den kliniska forskningsmiljön på Karolinska Universitetssjukhuset genom en bro över Solnavägen samt en kulvert. Förbindelsegångar byggs även till Wargentinhuset 95:20 samt till KM-B.

Inflyttande verksamheter är: 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: 409 mnkr

Årshyra: 194 mnkr

Avtalsperiod: 2018-2043

Produktionskostnad: 2 340 mnkr

Hyresvärd: Akademiska Hus

3.1.4 KM-B

Försöksdjursanläggningen KM-B är en central del av en omfattande omorganisation och modernisering av försöksdjursverksamheten inom KI som planeras vara genomförd 2017-18. Verksamheter som idag finns spridda på Campus Solna kommer att flytta hit. Nybyggnad av djuranläggningen KM-B sker invid nya laboratoriebyggnaden Biomedicum.

Anläggningen planeras ha en verksamhetsyta på drygt 10 000 kvm (LOA) med plats för 20 000–40 000 burplatser. Antalet burplatser i byggnaden är beroende på hur många laboratorier som skapas i byggnaden.



FAKTA

Byggstart: 2013

Inflyttning: december 2017

**Antal arbetsplatser: 110
+ upp till 150 labplatser**

Lokalarea: 10 142 kvm

Projektbudget KI: 450 mnkr

Årshyra: 75 mnkr

Avtalsperiod: 2018-2043

Produktionskostnad: 902 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 bli KI:s största forskningsanläggning för djurförsök, liksom den tekniskt mest avancerade hittills – rentav Europas största. Logistikmässigt kommer anläggningen person-, material- och materiellmässigt försörjas av hissar och korridorer på steril respektive ”smutsig” sida. Samtliga djurum 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 beräknas ske i månadskiftet september – oktober 2017. Under hösten 2017 kommer verksamhetsutrustning installeras i byggnaden och efter årsskiftet 2017/18 beräknas djurverksamheten att startas upp.

Inflyttande verksamhet är Komparativ Medicin (KM).

Husarkitekt: Respons Arkitekter, Tengbom

Inredningsarkitekt: Link Arkitektur

3.1.5 KM – Annexet



FAKTA

Byggstart: 2017

Inflyttning: 2018

Antal arbetsplatser: 25 st

Lokalarea: 4 100 kvm

Projektbudget KI: 80 mnkr

Årshyra: 21 mnkr

Avtalsperiod: 2018-2028

Produktionskostnad: 95 mnkr

Hyresvärd: Akademiska Hus

Ett projekt har startats för att utreda tekniska förutsättningar för modernisering och utökning av djurverksamheten i byggnad 95:45, Annexet. 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. En ny akvatisk anläggning behöver skapas som ersättning dagens slitna anläggningar. 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.

Inflyttande verksamheter är: Komparativ medicin

Husarkitekt: Link Arkitektur

Inredningsarkitekt: Link Arkitektur

3.1.6 Wargentinet

3.1.6.1 Biobanken, MEB – ombyggnad

I Wargentinet pågår sedan 2015 etappvisa projekt med lokalanpassningar för Biobankens behov inom Institutionen för medicinsk epidemiologi och biostatistik (MEB).



FAKTA

Byggstart: 2015

Inflyttning: 2016 kvartal 2-3

Antal arbetsplatser: 4-6

Lokalarea: 1 200 kvm

Projektbudget KI: 1 mnkr

Årshyra: 800 tkr

Avtalsperiod: t.o.m. 2023

Produktionskostnad: 7,8 mnkr

Hyresvärd: Akademiska Hus

Etapp 1, som i stort sett är slutförd, avsåg utrymme till och montering av en ny frysrobot för hantering och förvaring av prover. Här ingick även flytt av ett stort antal frysar.

Etapp 2 innefattar rum för kvävetankar, laboratorielokaler, renrum och kontor. Beräknas vara klart i augusti 2016.

3.1.6.2 Elektronmikroskopi och MEB – om- och tillbyggnad

Med koppling till Biomedicum planeras en corefacilitet för elektronmikroskopi i Wargentinhuset. Detta medför i sin tur att kontorsarbetsplatser försvinner, samtidigt som det redan finns behov av ytterligare kontor för Institutionen för medicinsk epidemiologi och biostatistik (MEB). Ett projekt har därför startats för att utreda möjligheten av en tillbyggnad mellan Wargentinhusets norra och södra flygel. Denna lösning skulle bereda plats för elektronmikroskop av större format och samtidigt möjliggöra en utökning av kontorsyta för MEB.

Figur 4. Planskiss elektronmikroskopi.



Figur 5. Planskiss MEB (ett av två plan).



FAKTA

Byggstart: maj 2017

Inflyttning: etappvis under 2018

Antal arbetsplatser: MEB 45 st, EM 6 st

Lokalarea: MEB 1 000 kvm, EM 600 kvm

Projektbudget KI: 15 mnkr

Årshyra: 12 mnkr

Avtalsperiod: 2018-2028

Produktionskostnad: 60-80 mnkr

Hiresvärd: Akademiska Hus

Inflyttande verksamheter är dels elektronmikroskopi, dels Institutionen för medicinsk epidemiologi och biostatistik (MEB).

Husarkitekt: Respons Arkitekter

Inredningsarkitekt: Link Arkitektur

3.1.7 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 kombinerade skrivsalen/sporthallen utvecklas och förbättras i sin funktion som sporthall och studentgym.



FAKTA

Byggstart: oktober 2016

Inflyttning: dec 2017 – jan 2018

Antal skrivplatser: 245

**Lokalarea: tillbyggnad 500 kvm,
ombyggnad 750 kvm,**

Projektbudget KI: 5 mnkr

Årshyra: 3,3 mnkr

Avtalsperiod: 2018-2028

Produktionskostnad: 30 mnkr

Hyresvärd: Akademiska Hus

Inflyttande verksamheter är: utbildningsverksamhet

Husarkitekt: Link Arkitektur

Inredningsarkitekt: Link Arkitektur

3.1.8 KM – Astrid Fagræus laboratorium

På Astrid Fagræus laboratorium (AFL) bedrivs framförallt forskning om infektionssjukdomar och hjärnans sjukdomar. En utredning har nu startats för att undersöka de tekniska förutsättningarna för en utökning av kapaciteten, delvis med koppling till flytten av S:t Eriks Ögonsjukhus. Detta projekt ingår i en övergripande strategi att minimera antalet djuranläggningar på campus Solna för att uppnå högre effektivitet och undvika omflyttningar av djur m.m.



FAKTA

Byggstart: prel. 2017

Inflyttning: prel. 2019

Antal arbetsplatser: 13

Lokalarea: 3 150 kvm ombyggn

Projektbudget KI: 43 mnkr

Årshyra: 5,4 mnkr för tillägg (totalt 17,2 mnkr)

Avtalsperiod: 2019-2029

Produktionskostnad: 40 mnkr

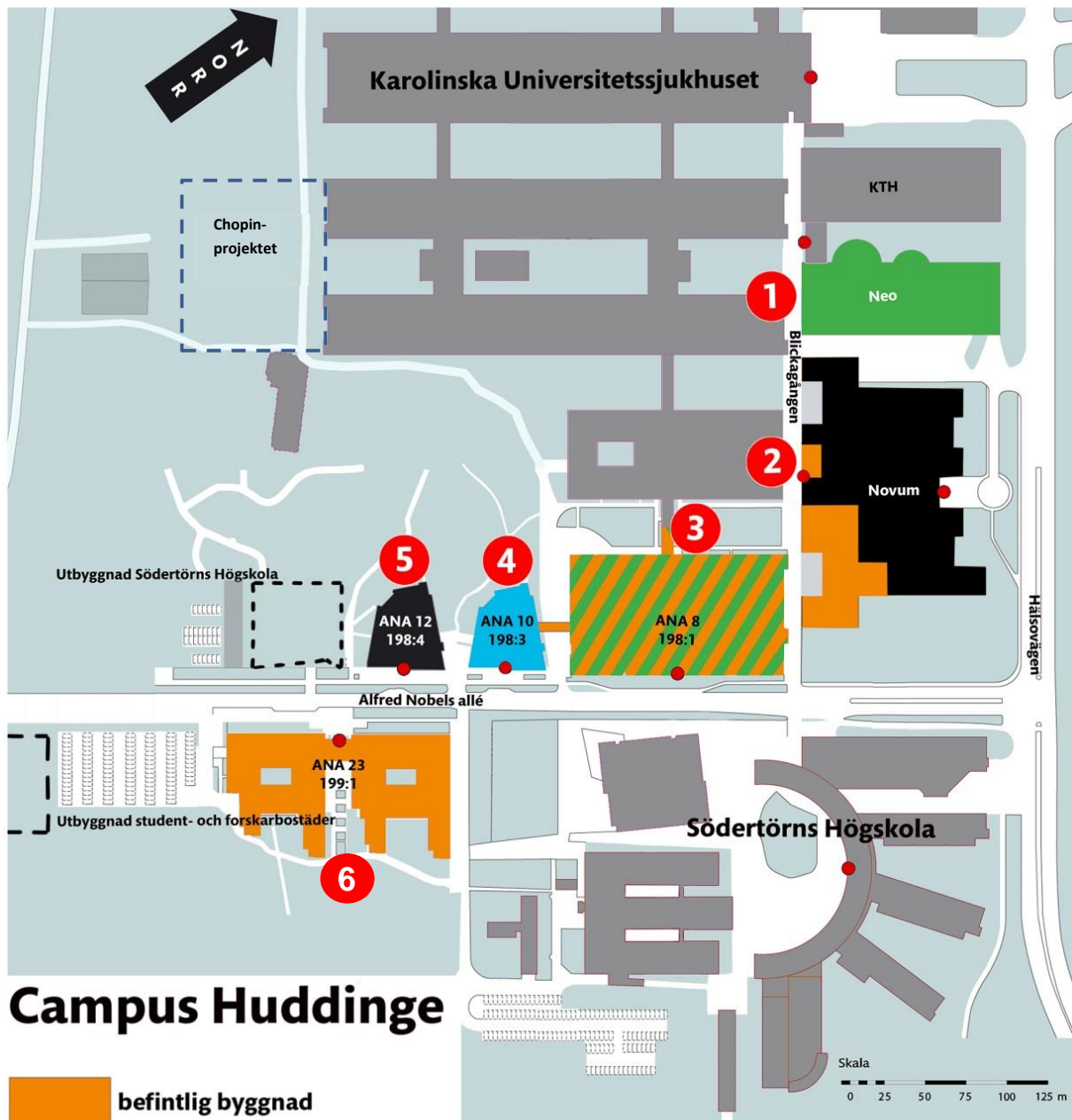
Hyresvärd: Akademiska Hus

Verksamhet: Komparativ Medicin

Husarkitekt: Link Arkitektur

Inredningsarkitekt: Link Arkitektur

3.2 Campus Huddinge



Campus Huddinge

-  befintlig byggnad
-  nybyggnad
-  ombyggnad
-  avveckling
-  nyförhyrning
-  utbyggnad

- ① Neo
- ② Novum
- ③ ANA 8
- ④ ANA 10
- ⑤ ANA 12
- ⑥ ANA 23

KI hyr lokaler i fem byggnader i Campus Huddinge, totalt ca 63 000 kvm. Den största hyresvärden 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 närmsta åren får KI, KTH och Södertörns högskola sällskap av Röda Korsets högskola som flyttar till campus Huddinge. De utökade möjligheterna till samarbete leder till förstärkt samverkan mellan lärosätena och Karolinska Universitetssjukhuset med målsättningen att uppnå synergier mellan hälso- och sjukvård, forskning och utbildning. Som en del av Södertörns högskola tillkommer också polisutbildningen.

Den större delen av KI:s prekliniska verksamhet som idag finns i Novum flyttar i januari 2018 till nyuppförda 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.

Figur 6. Flygbild över campus Huddinge.



3.2.1 Campusplanering

Campus Huddinge präglas av uppdelningen på en rad olika fastighetsägare och flera olika universitet och högskolor utöver Huddinge Universitetssjukhus. Denna blandning gör det svårare att ta ett samlat grepp om campusplaneringen jämfört med Solna. Därför finns i dagsläget inget pågående arbete i den riktningen, men ambitionen från KI:s sida är att initiera en samverkan kring detta.

3.2.2 Neo

Forskningsbyggnaden Neo som uppförs i nära anslutning till Karolinska Universitetssjukhuset i Huddinge kommer att ge förutsättningar för samverkan som idag inte är samlokaliserade, samt 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 planeras 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 forskningssamarbeten.



FAKTA

Byggstart: 2014

Inflyttning: slutet av 2017

Antal arbetsplatser: 470

Lokalarea: 15 300 kvm

Projektbudget KI: 154 mnkr

Årshyra: 54 mnkr

Avtalsperiod: 2017-2037

Produktionskostnad: 758 mnkr

Hyresvärd: Hemsö

Samverkan upprättas även 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.

Bredvid Neo uppförs en likartad byggnad, Technology for Health (TFH), där KTH och Röda Korsets sjuksköterskeutbildning kommer att flytta in sommaren 2016. Byggnaderna får en gemensam entré mot Blickagången.

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

Angiven årshyra och 20-årigt hyresavtal förutsätter regeringens godkännande. Ansökan inlämnas när lokalförsörjningsplanen är fastställd av konsistoriet.

Husarkitekt: Tengbom

Inredningsarkitekt: Link Arkitektur

3.2.3 Novum

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 Institutionen för biovetenskaper och näringslära och några mindre prekliniska enheter flyttar till forskningsbyggnaden Neo.

3.2.4 Klimatprojektet ANA 8

Sedan 2014 pågår i ANA 8 ett projekt som syftar till att förbättra inomhusklimatet och minska husets energianvändning för värme och ventilation samt höja driftsäkerheten. Så gott som samtliga ventilationsaggregat i byggnaden kommer att ha bytts ut när arbetena avslutas i augusti 2016. Energiförbrukningen beräknas minska med 2 000 MWh/år, motsvarande 1,7 mnkr/år. Totalt har Akademiska Hus investerat närmare 70 mnkr, vilket avtalades inför omteckning av hyresavtal på tio år 2014-2024.

3.2.5 Framtidens laboratorium ANA 8



På Alfred Nobels Allé 8 finns idag en unik kombination av klinisknära forskningslaboratorier, undervisningslaboratorier, träningsklinik för tandläkarstuderande, undervisningslokaler, lärandemiljöer, institutionsadministration, bibliotek och restaurang. En brist med den befintliga byggnaden är att verksamheterna är tydligt separerade och integration och samverkan mellan institutioner och olika verksamhet inte kan ske naturligt. Projektets syfte är bland annat att i de nya lokalerna integrera institutionerna för att stärka samverkan mellan verksamheterna. Vissa funktioner som delade seminarierum och speciallaboratorier, ska främja möten mellan studenter och forskare och skapa en miljö för samverkan. I och med den genomgripande ombyggnaden som nu sker lyfts lokalerna till samma avancerade nivå som i Biomedicum och Neo.

Inflyttande verksamheter är: Institutionen för laboriemedicin (LabMed), institutionen för Infectious Medicine (CIM), institutionen för odontologi (DENTMED) samt delar av institutionen för klinisk vetenskap, intervention och teknik (CLINTEC), enheten för öron-, näsa- och halssjukdomar (ÖNH), enheten för logopedi, enheten för audionomi och enheten för kirurgi.

Husarkitekt: Respons Arkitekter
Inredningsarkitekt: Link Arkitektur

FAKTA

Byggstart: 2016

Inflyttning: 2017 och 2018

Antal arbetsplatser: 700-800

Lokalarea: ca 10 000 kvm

Projektbudget KI: 92 mnkr

Årshyra: tillkommande 31 mnkr

Avtalsperiod: 2018-2028

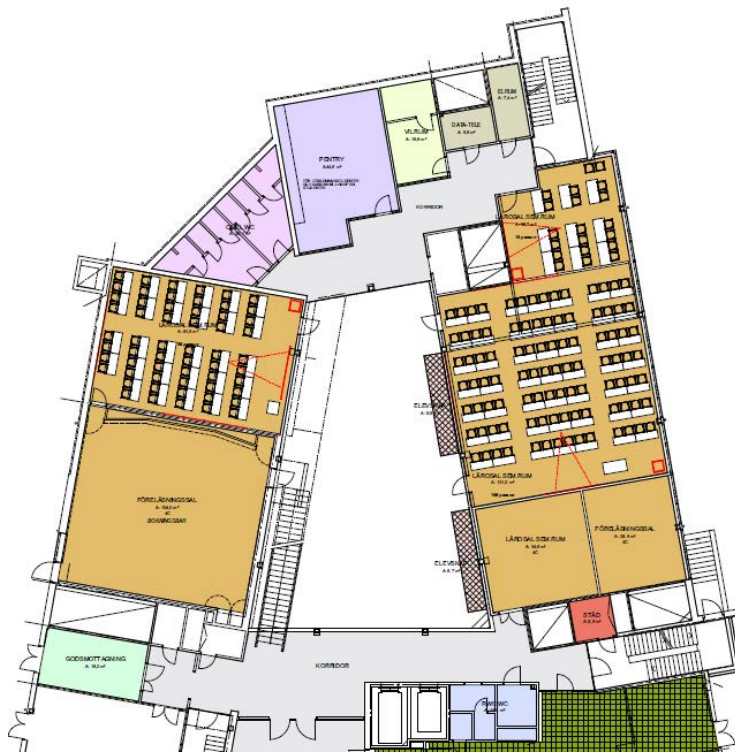
Produktionskostnad: 257 mnkr

Hyresvärd: Akademiska Hus

3.2.6 ANA 10

I ANA 10 har KI under några år hyrt lokaler i andra hand av KTH för radiologi och audionomi. Under sommaren 2016 flyttar KTH till sin nyuppförda byggnad, parallell med Neo. Stegvis under hösten 2016 kommer KI att utöka sin förhyrning till hela ANA 10 fr.o.m. januari 2017. Under det första året löper en hyresrabatt motsvarande ett av fem våningsplan.

Figur 7. Planskiss ANA 10.



Lokalerna kommer initialt att fyllas med:

- utökade lokaler för radiologi och audionomi
- tillfälliga kurslaboratorier under ombyggnaden i ANA 8
- Akademiskt primärvårdscentrum (SLL)
- forskargrupp Anna Magnusson lab
- tillfälliga lab för odontologi under ombyggnaden i ANA 8
- undervisningslokaler och studentytor, se även 3.2.7 nedan.

I avtalet ingår att Akademiska Hus genomför underhållsåtgärder och vissa lokalanpassningar.

3.2.7 Lärandemiljöer - ANA 10 och ANA 23

Under 2016 fortsätter expansionen av lärandemiljökonceptet genom omvandling av de resterande två planen (1 och 5) i ANA 23, där stora ytor moderniseras och omvandlas till inspirerande mötesplatser för lärande, samtal och kunskapsutbyte. Totalt rör det sig om 25 salar och 3 informella miljöer i ANA 23.



Vidare kommer delar av ANA 10 att rustas upp för att ge studenterna de bästa förutsättningarna för ett effektivt lärande. I ett första skede handlar det om något större salar med 40-80 platser, men också en del informella ytor. På entréplanet kommer den öppna ytan att inredas enligt lärandemiljö-konceptet. Där kommer även att finnas ett studentpentry, som tidigare disponeras av KTH.

Syfte: skapa rum för aktivt lärande.

Pågår under perioden: 2016.

Verksamhet: lärandemiljö.

Husarkitekt: Link Arkitektur

Inredningsarkitekt: Link Arkitektur

FAKTA

Byggstart: juni 2016

Inflyttning: augusti 2016

Antal arbetsplatser: -

Lokalarea: ca 2 800 kvm

Projektbudget KI: ca 18 mnkr

Årshyra: Ca 1,5 mnkr

Avtalsperiod: 2016-2019

Produktionskostnad: ca 4 mnkr

Hyresvärd: Akademiska Hus

3.2.8 ANA 12

KI lämnar i augusti 2016 lokalerna i ANA 12, som kommer att tas över av Södertörns Högskola för polisutbildningen. Berörda verksamheter flyttas till ANA 8, ANA 10 och ANA 23. En hyreskompensation om 4,7 mnkr har utverkats av Akademiska hus för tomställda lokaler inför det planerade övertagandet.

3.2.9 Utbyggnadsmöjligheter

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

3.3 Övriga lokaler utanför Campus Solna och Campus Huddinge

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

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. Fråga har rests om eventuell omlokalisering till campus Solna, vilket i så fall kräver en utredning om lokalbehov och läge.



3.3.3 S:t Eriks Ögonsjukhus

S:t Eriks Ögonsjukhus kommer 2020 att flytta till en ny byggnad i Hagastaden i anslutning till Nya Karolinska Solna och Karolinska Institutet enligt ett beslut i Landstingsstyrelsen i april 2016. För optikerutbildningen hyr KI ca 1700 kvm inom sjukhusets nuvarande lokaler på Kungsholmen. En utredning måste genomföras för att hitta en lösning för framtiden.

3.3.4 Gävlegatan

På Gävlegatan i Stockholm hyr KI ca 1 400 kvm där sektionen för Aging Research Center bedriver sin verksamhet i samverkan mellan KI och Stockholms universitet.

3.3.5 Övriga förhyrningar

Det förekommer även mindre förhyrningar på Södersjukhuset och Karolinska Universitetssjukhuset i Solna. Dessa redovisas inte 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 innebär inte något beslut om genomförande av de aktuella projekten, men däremot ett godkännande av planeringsinriktningen. Genomförandebeslut för respektive projekt fattas av rektor först då kostnadskonsekvenser och tidplan klarlagts genom fortsatt utredning och när finansiering redovisats.

I några fall handlar det om projekt som hanterar behov med koppling till Komparativ medicin, där dessa behov av olika skäl inte löses i KM-B. I andra fall handlar det om behov med koppling till Biomedicum, som i fallet med elektronmikroskopilokalerna i Wargentinet, där detta även koordineras med behov av utökning för Institutionen för medicinsk epidemiologi och biostatistik (MEB).

En grov uppskattning pekar mot att de hyresgrundande produktionskostnader under de närmaste 5 åren kan komma att uppgå till 200-250 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 150 mnkr om alla projekt går till genomförande.

De enskilda projekten finns närmare beskrivna under respektive campusområde i kapitel 3, sidorna 19-38 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 tidplanen i 4.3.

I den samlade ekonomiska redovisningen i 4.4 ingår dock samtliga pågående projekt, oavsett storleksordning.

Tabell 6. Lokalprojekt – beslutade.

Projektbenämning	Lokalkostnad		Genomförandetid	Projektbudget	Kapitalkostnader	
	Nettoförändring tkr/år	Förändring fr.o.m.	år	tkr	fr.o.m. år	år 1, tkr
Neo	38 100	2017 dec	2014-2017	154 000	2018	15 400
KM-B	57 800	2017 dec	2013-2017	450 000	2018	45 000
Biomedicum	91 800	2018 april	2013-2018	409 000	2018	40 900
Wargentinet – Biobanken	800	2016 sept	2015-2016	1 000	2016	100
BZ tentamenslokaler	3 400	2018	2016-2017	5 000	2018	500
Framtidens lab, ANA 8	30 800	2018	2016-2018	92 000	2018	9 200
Lärandemiljöer – ANA 10 o. 23	1 500	2016	2015-2016	18 000	2016	1 800

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.

Kapitalkostnader för universitetets investering bygger på 10 års avskrivning, och redovisat belopp avser första avskrivningsåret.

Tabell 7. Lokalprojekt under utredning.

Projektbenämning	Lokalkostnad		Genomförandetid	Projektbudget	Kapitalkostnader	
	Nettoförändring tkr/år	Förändring fr.o.m.	år	tkr	fr.o.m. år	år 1, tkr
Wargentinet – Elektronmikroskopi och MEB	12 000	2018	2017-2019	14 000	2018	1 400
Kurslab Scheele	1 200	2018	2018	1 500	2018	150
KM – Astrid Fagræus lab	-4 500*	2018	2017-2019	35 000	2018	3 500
KM – Annexet	20 000	2018	2018-2019	80 000	2018	8 000

*Sänkt lokalkostnad trots investeringar förklaras av omteckning av nuvarande avtal som från 2023 har en mycket låg hyra jämfört med idag.

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.

Tabell 8. Tidplan för lokalprojekt.

PROJEKT	2015			2016			2017			2018			2019												
	s	o	n	d	j	f	m	a	n	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	n	j	a	s	o	n
Lokalprojekt - beslutade																									
Neo																									
KM-B																									
Biomedicum																									
Wargentinet - Biobanken																									
BZ tentamenslokaler																									
Framtidens lab, ANA 8																									
Lärandemiljöer - ANA 10 och 23																									
Lokalprojekt under utredning																									
Wargentinet - EM och MEB																									
Kurslab, Scheele																									
KM - Astrid Fagræus lab																									
KM - Annexet																									

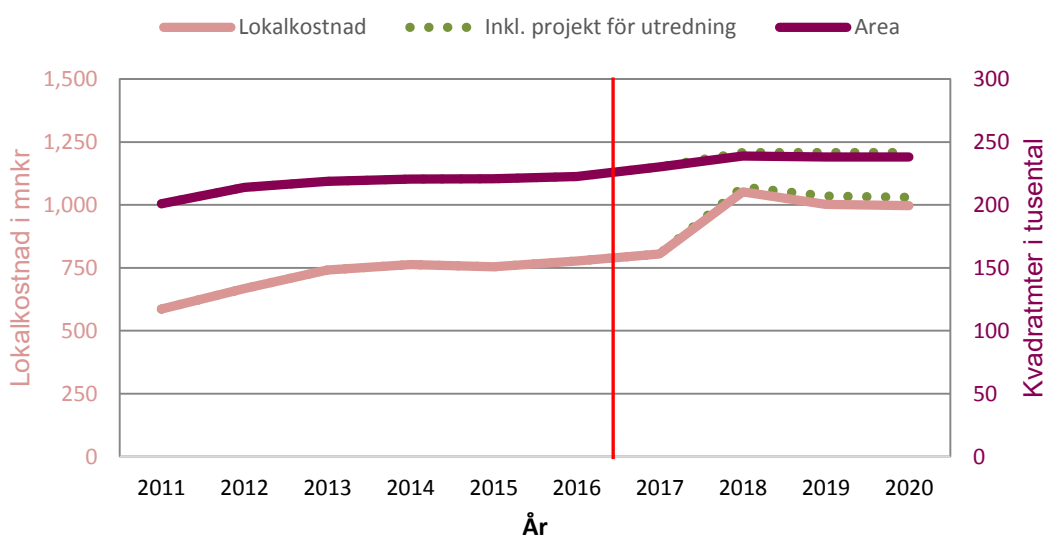
B = Beslut PH = Programhandling SH = Systemhandling
 BH = Bygghandling Uh = Upphandling Byggtid = Byggtid

4.4 Kostnadskonsekvenser av lokalprojekt

De beräknade kostnadskonsekvenserna av pågående och planerade lokalprojekt för de kommande åren illustreras i diagrammet nedan. Flera stora projekt blir färdiga hösten 2017 och första halvåret 2018. Därav den kraftiga kostnadsökningen 2018. Att kostnaden detta år till och med är högre än de efterföljande åren beror på överlappande hyreskostnader i samband med flytten till de strategiska infrastrukturprojekten Biomedicum, KM-B, Neo och Framtidens lab ANA 8.

De samlade kostnaderna för ovan listade utredningsprojekt är i storleksordningen 30 mnkr/år. Även om det är stora pengar är det svårt att illustrera skillnaden i nedanstående diagram. Heldragen linje visar beslutade projekt. Streckad linje visar nivån om alla utredningsprojekt går till genomförande med nuvarande kostnadsprognoser och tidplaner.

Diagram 3. Kostnadskonsekvenser av lokalprojekt.



4.5 Utredningsbehov

Det finns ett behov av att se över

a/ Universitetsförvaltningens lokalsituation och långsiktiga behov. Universitetsförvaltningen är idag utspridd i flera olika byggnader och utredningen ska undersöka om det finns möjligheter att hitta en mer samlad och för verksamheten effektivare lösning.

b/ Friskvårdslokalerna, när gymnastiksalen frigörs från skrivningsverksamheten under 2017.

c/ Lokalbehov för optikerutbildningen med anledning av att S:t Eriks Ögonsjukhus flyttar till Hagastaden år 2020.

d/ Eventuell omlokalisering av Hagströmerbiblioteket från Haga tingshus till campus Solna.

e/ Egen försörjning med ånga p.g.a. att Fortums leverans av ånga kommer att upphöra.

4.6 Utbyggnadsmöjligheter

Expansionsmöjligheter inom campus Solna finns främst i norra delen av campusområdet, som omfattas av den detaljplan som är under framtagande för de planerade student- och gästforskarbostäderna. Här ingår en möjlighet att uppföra flera byggnader för kontors- eller laborierverksamhet mellan bostäderna och järnvägen. Detaljplanen väntas vinna laga kraft under 2016. Akademiska Hus eftersträvar även att i anslutning till uppgången från den nya tunnelbanelinjen vid infarten från Solnavägen åstadkomma en strategisk byggrätt för en kontorsbyggnad.

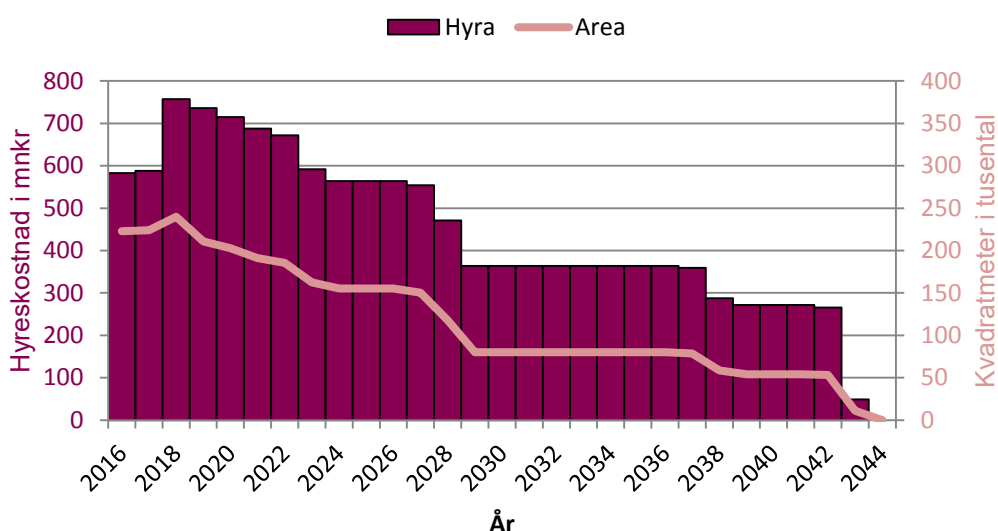
5 Vakanser

Vakanser avser lokaler inom KI:s bestånd som inte är upplåtna på någon brukare. Det kan antingen vara allmänt disponibla lokaler eller lokaler som är under ombyggnad. I januari 2016 var drygt 3 400 kvm vakanta, vilket ger en vakansgrad på 1,6 %, vilket är något lågt. En vakansgrad på 2-3 % bör finnas för att ge en viss flexibilitet för tillkommande behov.

6 Avtalsbindning 2016–2044

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 2016-04-11.

Diagram 4. Avtalsbindning.



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.

7 Bostäder

KI Housing AB bildades 2012 med uppdrag att hjälpa internationella gästforskare och studenter med boende under deras tid på KI. Bolaget startades 1994 av Stiftelsen Vetenskapsstaden och hade då uppdrag åt flera universitet och högskolor i Stockholm. KI Housing hyr idag ut ungefär 380 rum och lägenheter på olika adresser i Stockholm.

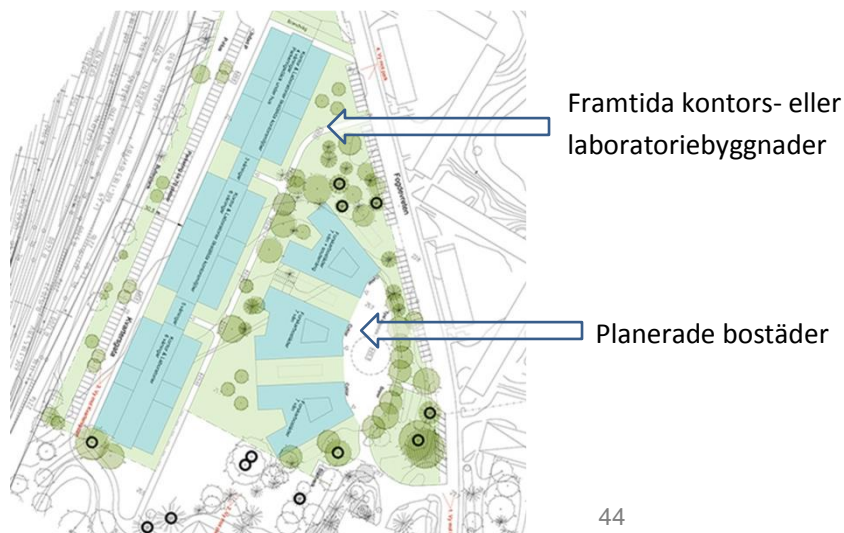
I den nordvästra delen av campus Solna (Fogdevreten) planeras student- och gästforskarbostäder för ca 400 boende, fördelat på tre byggnader. Arbetet med detaljplan har fördröjts p.g.a. upprepade överklaganden. Ärendet har passerat Länsstyrelsen och Mark- och miljödomstolen, varvid överklagandet har avvisats. Överprövning i Mark- och miljööverdomstolen kan begäras, men kommer troligen ej att beviljas. Inflyttning är möjligt tidigast i slutet av 2017. Avsikten är att KI ska blockförhyra samtliga lägenheter och förmedla till gästforskare och studenter via KI Housing.

Figur 8. Illustration bostäder, Fogdevreten.



På grundval av avtal mellan KI och KI Housing AB täcker KI en del av kostnaderna för administration och hyresbortfall. Under 2016 uppgår detta belopp till 8,6 mnkr. När bostäderna på campus tas i bruk kommer detta belopp att öka med cirka 50 %.

Figur 9. Situationsplan, Fogdevreten.





**Karolinska
Institutet**