

Lokalförsörjningsplan 2022-2025

Foto: Liza Simonsson

Fastställd av konsistoriet 2022-06-07



**Karolinska
Institutet**

Lokalförsörjningsplan 2022-2025

Karolinska Institutet

Fastställd av konsistoriet 2022-06-07

Dnr 2-915/2022



Foto: Liza Simonsson

FÖRORD

Strategi 2030 blev startskottet för en ny strategi för KI. Nu, strax 3 år senare, finns det anledning att se över hur den strategin drivit på områdena inom lokalförsörjning. I Strategi 2030 förord angav jag att det tredje området som KI behöver arbeta med under lång tid och med full kraft är att till fullo nyttja de stora investeringarna som gjorts under de senaste åren i moderna byggnader och infrastruktur. Dessa investeringar ger KI potential till att lyfta sig till en ny nivå inom både utbildning och forskning och kommer att stärka KI:s roll som ett av världens mest banbrytande medicinska universitet.

Våra mest moderna, avancerade och flexibla byggnader har en hög beläggning, vilket alltid varit målsättningen sedan inflyttning. Arbetet med att minska vakanserna är ett strategiskt pågående arbete. Flexibiliteten visade sig också vara en tillgång för den pandemikris som fodrade högteknologiska laboratorielokaler för att möta upp det enorma behovet av testkapacitet.

Med samma tidshorisont som FN:s Agenda 2030, har nu en klimatstrategi 2030 för KI konkretiserats, där hållbarhetsarbetet för lokaler har implementerats i årets lokalförsörjningsplan. På så sätt kan även lokalförsörjningen bidra till hållbarhetsmålen. Detta sker även i samverkan med fastighetsägare för att skapa långsiktigt hållbara campus.

Ett sammanhållet väl fungerande verksamhetsstöd behövs för att nå de övergripande målsättningarna och närma oss vår vision. Det utvecklas inom området för lokaler genom att nya behov omhändertas med nya funktioner, till exempel en import- och exportsamordnare samt en säkerhetsstrateg som tillkommit på fastighetsavdelningen. Dessa också för att i förlängningen skapa en god arbetsmiljö för KI:s medarbetare.

Vi ska fortfarande ha fokus på lokalförsörjning som skapar tydliga mervärden och där våra lokaler är väldisponerade och väl anpassade till verksamheten med en flexibilitet för att nya verksamheter ska kunna etableras!

Utmaningen blir den ekonomiska osäkerhet vi nu ser och dess påverkan på lokalkostnaderna där vi måste se till att ökade kostnader hanteras på ett sätt som överensstämmer med ambitioner om kontinuitet, långsiktighet och förutsägbarhet för forskningen och utbildningen.

Ole Petter Ottersen

Rikard Becker

INNEHÅLL

1	ETT TILL ÅR AV COVID-19-PANDEMIN	9
1.1	Utbildningsmiljöerna	9
1.2	Kontorsarbetsplatserna	9
2	FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR DEN FYSISKA PLANERINGEN	10
2.1	Styrande dokument	10
2.2	Avgränsning till förhyrda lokaler	10
2.3	Uppdraget	10
3	ORGANISATION FÖR LOKALFÖRSÖRJNING	12
3.1	Fastighetsavdelningens intäkter och kostnader	12
3.2	Lokalkostnad och lokalarea	13
3.3	Internhyressystemet	15
3.4	Lokalkostnader och totala kostnader	15
3.5	Inflationens påverkan på KI:s lokalkostnader	16
3.6	Investeringar i lokalprojekt	16
3.7	Hysesvärdar	17
3.8	Bokningsbara lokaler	17
4	UTVECKLING AV LOKALINNEHAV OCH KOSTNADER	18
4.1	Lokalprojekt under genomförande och utredning	18
4.2	Uppgradering av lärosalar för distansundervisning	19
4.3	Pilotprojekt lärosalar med hybrid undervisning	19
4.4	Vakanser	19
4.5	Avtalsbindning 2022-2044	20
5	MILJÖ	22
5.1	Lokalförsörjning med miljöhänsyn	22
5.2	Energianvändning	23
5.3	Sensorer och laserscanning	23
5.4	Resor, transporter och resfria möten	24
5.5	Avfall	24
6	ARBETSMILJÖ	26
6.1	Laboratoriesäkerhet	26

7	SÄKERHET	28
7.1	Exportkontroll PDA	28
7.2	Passage- och larmsystem	28
8	TILLGÄNGLIGHET	30
8.1	Den nya funktionshindersstrategin	30
8.2	Riktlinjer	30
8.3	Nulägesbeskrivning	30
8.4	Inventering	31
8.5	Åtgärder	31
9	CAMPUS SOLNA	32
9.1	Campusplanering Solna	34
9.2	Gula linjen – tunnelbanan	35
9.3	Utbyggnadsmöjligheter Solna	35
9.4	KMF – Astrid Fagræuslaboratoriet	36
10	CAMPUS FLEMINGSBERG	37
10.1	Campusplanering Flemingsberg	38
10.2	Utbyggnadsmöjligheter Flemingsberg	38
11	ÖVRIGA LOKALER UTANFÖR CAMPUS SOLNA OCH CAMPUS FLEMINGSBERG	39
11.1	Övriga förhyrningar	39
12	BOSTÄDER	40
12.1	Housing	40
12.2	KI Residence Solna	40
12.3	Utbyggnadsmöjligheter student- och gästforskarbostäder	41
13	KONSISTORIETS BESLUT	42
13.1	Lokalförsörjningsplan 2022-2025. Fastställande	42
13.2	Konsistoriet beslutar	42



Foto: Erik Flyg

1 ETT TILL ÅR AV COVID-19-PANDEMIN

Även 2021 var för lokalförsörjningen ett år präglat av pandemin.

1.1 Utbildningsmiljöerna

När delar av undervisningen övergick till distansutbildning på grund av Covid-19-pandemin minskade användningen av lärosalar och behovet av audiovisuell teknik i lärosalarna har i och med distansundervisningen och virtuella möten ökat.

Den förändrade behovsbilden har omhändertagits med sikte bortom pandemin. Flera lärosalar har utrustats med audiovisuell teknik för att möjliggöra att föreläsningar och disputationer kan strömmas (se mer under kapitel 4.2).

Ett pilotprojekt med möjlighet till hybridutbildning i lärosal är ett projekt för en framtida säkring av en högkvalitativ utbildningsmiljö (se vidare under kapitel 4.3).



Foto: Andreas Andersson, KI

1.2 Kontorsarbetsplatserna

Den explosionsartade omställningen till distansarbete som Covid-19-pandemin medförde har skapat ett paradigmskifte i kontorsarbetsmiljön. Inget talar för att påverkan från de digitala rummen kommer minska framöver. De kommer att påverka formgivningen av våra kontorsmiljöer. KI rapport *Hybridarbetsplatsen – ett flexibelt arbetssätt* från 2021 visar att ett mer flexibelt arbetssätt kan bidra positivt till både arbetsmiljö, produktivitet och effektivitet. För att detta ska fungera optimalt krävs ett helhetsperspektiv med människan i fokus där lokaler och teknik fungerar stödjande. Adekvat teknisk utrustning och kunskap om teknikens möjligheter och begränsningar samt hänsyn till individuella behov och förutsättningar både på verksamhets- och individnivå är viktiga förutsättningar.

På KI har man genom en kvantitativ enkät (Leesman) tagit reda på hur medarbetarna på universitetsförvaltningen (UF) upplever den fysiska miljön och hur väl den fysiska miljön stödjer medarbetarnas behov. Resultatet av undersökningen kommer ligga till grund för en utveckling av UF:s arbetsplats. UF hade en svarsfrekvens på 84% vilket ger oss ett bra beslutsunderlag för hur vi ska gå vidare. Många är nöjda med arbetsplatsen över lag, vilket även är kopplat till det hybrida arbetssättet.

När vi vet nuläget är nästa steg att sätta ett mål och vision för UF:s arbetsplats samt utveckla en strategi för hur målbilden ska nås. Därefter vet vi mer om vad som behöver göras och på vilket sätt för att upprätthålla en god arbetsplats som ger det stöd som medarbetarna önskar och är hållbar över tid. UF:s projekt kan fungera som en pilot för andra kontorsarbetsplatser på KI.

2 FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR DEN FYSISKA PLANERINGEN

2.1 Styrande dokument

Universitet och högskolors direktiv till budgetunderlag för 2022–2024 innehåller regleringar gällande lokalförsörjningen. Bl. a. *Statliga universitet och högskolor ska i tabell 5 redovisa sin lokalförsörjning för de kommande tre åren utifrån sin lokalförsörjningsplan. Med lokalförsörjningsplan avses en lokalplanering som har fastställts av styrelsen för respektive lärosäte där det ingår uppgifter om förväntade större förändringar i lärosätets behov av lokaler. Statliga universitet och högskolor ska kommentera vilka förutsättningar som utgör grunden för den framtida planeringen av lokalförsörjningen. Av denna redovisning bör exempelvis framgå om lärosätet under den aktuella planeringsperioden avser att inkomma med en framställan till regeringen om att få teckna hyresavtal som kräver regeringens medgivande enligt 8–10 §§ förordningen (1993:528) om statliga myndigheters lokalförsörjning.*

2.2 Avgränsning till förhyrda lokaler

Forskningen och utbildningen vid KI bedrivs huvudsakligen vid 22 institutioner på Campus Solna och Campus Flemingsberg. I anslutning till båda campusområdena ligger Karolinska Universitetssjukhuset, vilket är av avgörande betydelse för den kliniska forskningen och utbildningen. KI hyr även en lokal i Hongkong men hyresförhållandet upphör sista december 2023.

Denna lokalförsörjningsplan avser de lokalbehov som ombesörjs via lokaler som Karolinska Institutet hyr direkt av olika hyresvärdar – främst Akademiska Hus, men även Hemsö, Statens Fastighetsverk med flera – för den prekliniska forskningen och utbildningen.

Därutöver bedriver KI verksamhet inom Region Stockholms sjukvårds- och forskningslokaler, som främst finansieras genom så kallade ALF-medel (*ALF - Avtal mellan svenska staten och vissa landsting om samarbete om grundutbildning av läkare, medicinsk forskning och utveckling av hälso- och sjukvården*). Lokalplaneringen i den delen ingår inte i denna lokalförsörjningsplan.

2.3 Uppdraget

KI ska erbjuda väldisponerade och verksamhetsanpassade lokaler. Lokalerna ska vara ändamålsenliga och kostnadseffektiva, men samtidigt attraktiva och moderna för forskning, utbildning och övrig verksamhet. Hit hör också en strävan att skapa och upprätthålla en god arbetsmiljö, som ger förutsättningar för ett långsiktigt hållbart och produktivt arbetsliv.

Verksamhetens behov är grundläggande och målet för KI:s lokalförsörjning. Lokalerna ska även stimulera till kreativa möten och planeras för att kunna anpassas till verksamheternas kontinuerliga utveckling och förändringsbehov.

Arbetsmiljön står i fokus och lokaleffektivisering behöver nog avvägas när verksamhetsanpassningar i lokalerna görs. Hyresavtalens upplägg och byggnadernas struktur påverkar också möjligheten att lokaleffektivisera. Hyresavtalen löper på olika långa tidsfrister; från 1 till 20 år (se kapitel 4.5) och det går inte att säga upp enskilda rum i fastigheterna. Dispositionen av institutioner och verksamheter är också viktig, där samlokalisering kan vara en viktig komponent och behovet av flexibilitet med växande och krympande verksamheter alltid måste finnas med i lokalplaneringen.

Utformningen av undervisningslokaler och informella lärandemiljöer bygger på pedagogisk forskning och har som mål att, tillsammans med de kliniska miljöer där undervisning också sker, ge de bästa förutsättningarna för utbildning av högsta kvalitet.

Byggande för forskning ska resultera i avancerade anläggningar för experimentell forskning och stimulera till ökad interaktion och samverkan mellan preklinisk och klinisk forskning. Målet är att uppnå synergier mellan hälso- och sjukvård, forskning och utbildning.

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



Foto: Liza Simonsson

3 ORGANISATION FÖR LOKALFÖRSÖRJNING

Universitetsdirektören har under rektor det övergripande ansvaret för KI:s verksamhet i administrativt avseende. Till fastighetsavdelningen (FA) har delegerats det strategiska ansvaret för KI:s lokalförsörjning och det löpande arbetet med lokalprojekt och administration av externa avtal och interna upplåtelse samt drift av lokaladministrationssystemet.

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, rektor och universitetsdirektör – för ekonomisk styrning och uppföljning inom avdelningens ansvarsområde.

I början av 2022 tog rektor ett inriktningsbeslut att uthyrningsverksamheten av bostäder till gästforskare och internationella studenter, som i dagsläget drivs av Karolinska Institutet Housing AB, flyttas från bolaget till KI. Planen är att bostadsuthyrningen framledes skall administreras av fastighetsavdelningen (se vidare under kapitel 12.1).

3.1 Fastighetsavdelningens intäkter och kostnader

Fastighetsavdelningen hanterar Karolinska Institutets ekonomi för lokalförsörjningen. De samlade intäkterna kan delas upp i följande kategorier, se Figur 1.

Figur 1 Översikt intäkter

Internhyra	Hyres-subvention	KI-gemensamt	Djurhus
Universitetstandvården	Externa hyresgäster	Bokn.bara lokaler	INDI
Investeringsmedel	Donation	Restauranger	

Internhyra – intäkter från institutioner och dylika verksamheter inom KI (förutom djurhus och universitetstandvården). Utöver hyresintäkter från internhyran (se kapitel 3.3) ingår här också debiteringen för de lokalanpassningar som vidarefaktureras till beställande institution.

Hyressubvention - avsättning som görs av konsistoriet. Subventionen används för att sänka internhyran med cirka 25 procent för samtliga internhyresgäster.

KI-gemensamt - konsistorieavsättning för delvis finansiering av KI-gemensamma lokaler som tidigare finansierades av internhyresgästerna.

Djurhus – Komparativ Medicin debiteras den faktiska kostnaden för lokalhyra och media.

Universitetstandvården – Tandvårdskliniken i Flemingsberg debiteras den faktiska kostnaden för lokalhyra och media.

Externa hyresgäster – intäkter från andrahandsuthyrning till externa hyresgäster.

Bokningsbara lokaler – intäkter från bokningsbara lokaler för undervisning o.d. som hyrs ut per timme genom bokning i lokalbokningssystemet TimeEdit. Prislista fastställs årligen av konsistoriet efter beredning av fastighetsavdelningen. Externa hyresgäster betalar en högre taxa än interna.

INDI – bidrag från uttaget av indirekta kostnader (INDI) till kostnaden för KI-gemensamma lokaler.

Investeringsmedel – bidrag från kontot Gemensam lokalförsörjning.

Donation – intäkter från Familjen Erling-Perssons stiftelse för Aula Medica.

Restauranger – hyresintäkter från restauranger som är upphandlade av KI.

De samlade kostnaderna kan delas upp i följande kategorier. Se Figur 2.

Figur 2 Översikt kostnader



Lokalhyror – avser hyror som fastighetsavdelningen erlägger till KI:s hyresvärdar. Samtliga lokaler hyrs in via hyresavtal med varierande avtalslängd. För verksamhetsanpassningar i form av ombyggnader tillkommer hyrestillägg.

Media – kostnader för el, värme, kyla, vatten och ånga. I de flesta lokaler betalar KI kallhyra, dvs. en hyra exklusive värme. De senaste åren har dock flera hyresavtal tecknats inklusive värmekostnad, så kallade varmhysesavtal.

Lokaltjänststöd – kostnader för projektledning i lokalprojekt, löpande husansvar, hantering av externa och interna hyresavtal, expertstöd inom arbetsmiljö och säkerhet, utvändigt bevakning, postavtal och internpost, m.m. Dessa delar finansieras alltså inte via uttag av indirekta kostnader (INDI).

Övrigt – en mycket marginell del av kostnaderna. Här inryms bland annat felavhjälpande åtgärder för ventilerade arbetsplatser.

I och med den nya internhyresmodellen från 2021 har poster för intäkter justerats så att föregående års poster inte är rakt av jämförbara med 2021 års poster, se tabell 1.

Tabell 1 Intäkter och kostnader 2021

Intäkter	2021 (tkr)	Kostnader	2021 (tkr)
Interna	338 839	Lokalhyror	802 872
Djurhus	161 557	Media	51 338
Externa hyresgäster	90 529	Lokaltjänststöd	30 531
Bokningsbara lokaler	19 016	Övrigt	70
INDI KI-gemensamma lokaler	57 500	-	-
Avsättning KI-gemensamma lokaler	42 000	-	-
Avsättning hyressubvention	104 000	-	-
Investeringsmedel	30 000	-	-
Donation	17 524	-	-
Övrigt	1 963	-	-
Summa intäkter	862 927	Summa kostnader	884 811
Utfall	-21 883		

3.2 Lokalkostnad och lokalarea

Lokalkostnaderna 2021 uppgick enligt årsredovisningen till 965 mnkr, en minskning med 17 mnkr från året innan. (Att den siffran överstiger 863 mnkr i tabell 1 ovan beror på att årsredovisningen även innefattar lokalvård och tillfälliga lokalförhyrningar som betalas direkt av institutionerna utan att passera fastighetsavdelningen.)

Kostnadsminskningen kan härledas till minskade reparationskostnader, förmodligen på grund av ökat distansarbete under Covid-19-pandemin.

De projekt som är aktuella de närmaste åren (se kapitel 4.1) är av en storleksordning som inte märkbart påverkar kostnadskurvan. Den ökning som ändå sker beror främst på sedvanlig indexuppräknning enligt gällande hyresavtal och bara delvis på de tillkommande projekten. På samma sätt kommer lokalarean att vara stabil de närmaste åren (se vidare under kapitel 3.5).

Per första januari 2022¹ uppgick lokalarean till 236 156 kvadratmeter, varav 158 580 kvadratmeter på Campus Solna och 72 776 kvadratmeter på Campus Flemingsberg, se tabell 2.

Därutöver hyrs 4 800 kvadratmeter lokaler i lägen utanför campus, främst optikerutbildningen och Hagströmerbiblioteket.

¹ Brytdatum ändrat från sista mars i föregående lokalförsörjningsplaner. På så sätt blir lokalförsörjningsplanen lättare att relatera till KI årsredovisning

Tabell 2 Lokalarean per område (kvadratmeter) första januari 2022

Campus/område	Area (kvm)	Andel (%)
Flemingsberg	72 776	30,8%
Solna	158 580	67,2%
Övriga	4 800	2,0%
Totalt	236 156	100%

Tabell 3 visar fördelningen av den totala förhyrda arean på olika slag av lokaler. Utbildningslokaler återfinns i huvudsak inom kategorin bokningsbara lokaler, men institutioner hyr även egna utbildningslokaler.

Tabell 3 Lokalanvändning (kvadratmeter) första januari 2022

Lokalkategori	Kvm
Internhyresgäster	115 494
Komparativ Medicin	24 962
Övriga interna hyresgäster	9 471
Externa hyresgäster	22 385
Disponibelt eller under ombyggnad	10 767
Bokningsbara salar med kringytor	29 902
Övriga KI-gemensamma lokaler	23 204
Summa	236 186

Huvuddelen av lokalarean (68,0 procent) är direkt upplåten till institutioner, andra interna enheter eller disponibla. Det handlar om cirka 160 700 (+700) kvadratmeter fördelade på rad 1-3 och 5 i tabellen.

Uthyrningen i andra hand till externa hyresgäster (rad 4) ligger stabilt på ca 22 400 kvadratmeter, vilket är 9,5 procent av total area. Det är ett resultat av strategin för att hålla nere de vakanta ytorna (se vidare under kapitel 4.4). Huvuddelen av den externa uthyrningen avser SciLifeLab i KI Science Park, där forskargrupper hörande till KI ingår som en delmängd. Den verkligt externa uthyrningen är alltså i praktiken mindre.

Diagram 1 och 2 visar lokalkostnader och area de gångna två decennierna samt en prognos fram till 2025.

Lokalkostnaderna har ökat i snabbare takt än ökningen av förhyrd lokalarea. Idag ser vi t.o.m. en reducering av arean med koppling till en strävan att effektivisera och motverka kostnadsökningen. Grundorsaken till kostnadsökningen är att genomförda lokalprojekt baseras på ökade krav på lokalernas kvalitet och tekniska standard, men även på hårdare krav och lagstiftning gällande arbetsmiljö och tillgänglighet m.m. Kostnadsutvecklingen åren 2004-2021 samt prognos 2022-2025 ingår i diagram 1 nedan.

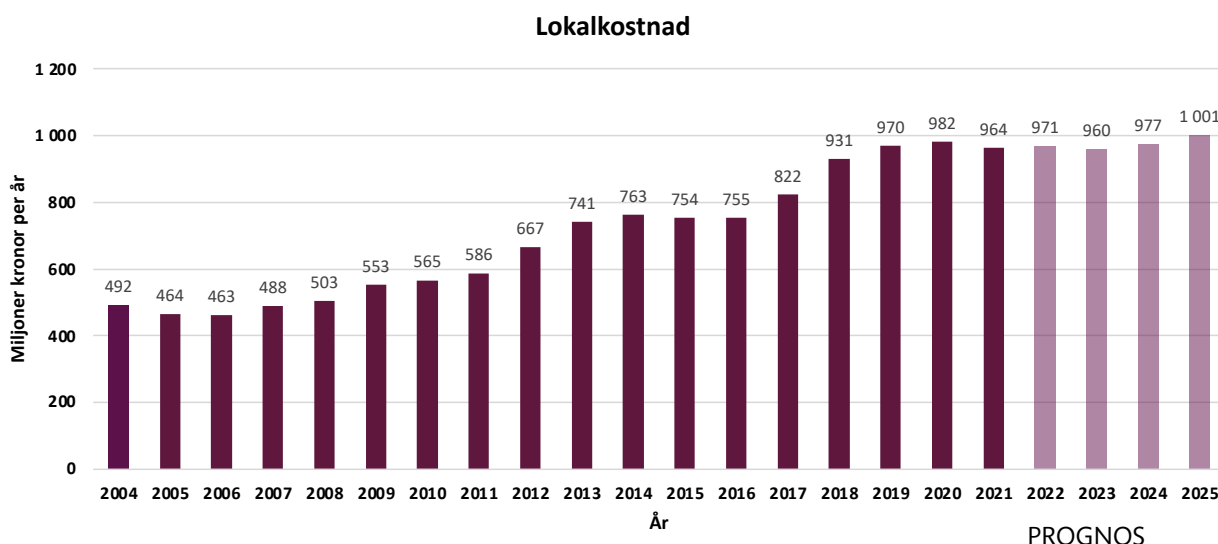


Diagram 1 Lokalkostnader 2004-2025

Antagen inflation på 2,5%

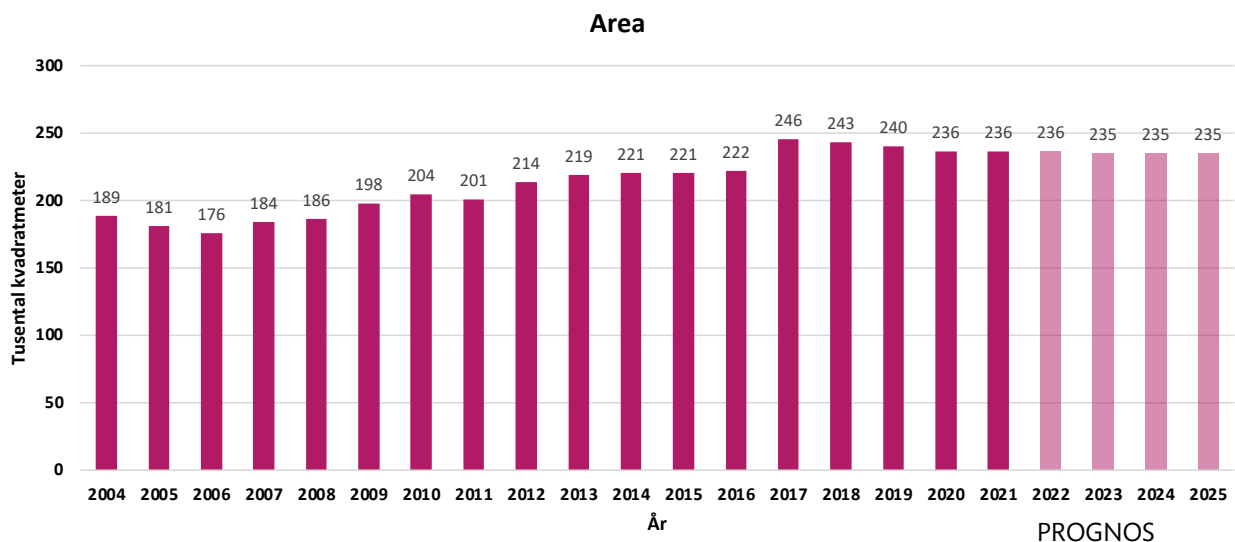


Diagram 2 Lokalarea 2004-2025

3.3 Internhyressystemet

Syftet med att finansiera lokalkostnader via internhyra är att effektivisera lokalhållningen. Internhyran ska sättas så att den styr mot en effektiv resurshushållning med god balans mellan lokaler och övriga resurser. Institutionerna kan påverka sitt lokalinnehav och därmed kostnaderna genom att hyra större eller mindre lokalarea. I den mån vakanser uppstår i alltför stor omfattning är det ett uppdrag för fastighetsavdelningen att söka minska detta. Kostnader av lokaler av universitetsgemensam karaktär finansieras centralt.

Internhyresbeloppen fastställs av konsistoriet inför varje verksamhetsår. Gällande Internhyresföreskrifter, fastställda av rektor 2020-11-10 (dnr 1-817/2020), återfinns under <https://medarbetare.ki.se/internhyresföreskrifter> med länk till engelsk översättning.

3.4 Lokalkostnader och totala kostnader

Under 2022 beräknas lokalkostnaderna uppgå till cirka 999 mnkr. KI:s totala kostnader beräknas uppgå till 7 556 mnkr, vilket innebär att lokalkostnaderna utgör 12,8 procent av totalen. De närmast föregående åren har de legat som minst på 11,5 procent och som mest på 13,5 procent. Lokalkostnaderna ökar nu på normalt sätt långsammare än andra kostnader då avskrivningarna på de stora byggprojekten minskar.

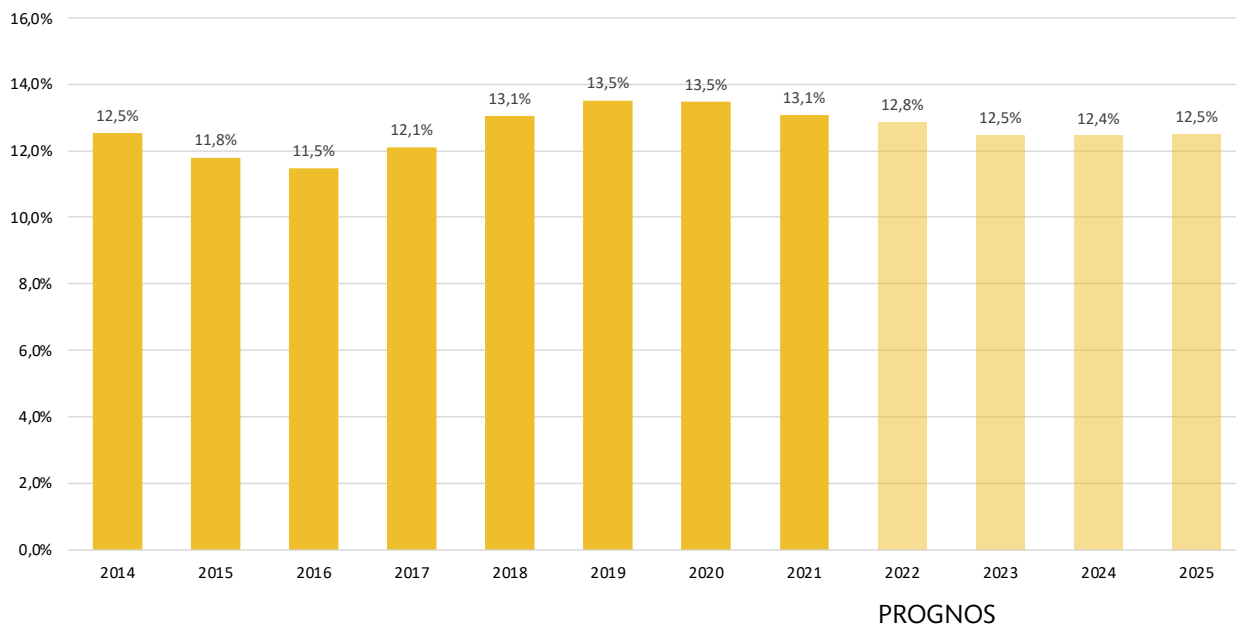


Diagram 3 Lokalkostnader i procent av totala kostnader

Antagen inflation på 2,5%

3.5 Inflationens påverkan på KI:s lokalkostnader

Under många år har inflationen varit måttlig med låga räntor. Från år 2010 till år 2020 har inflationen enligt konsumentprisindex (KPI) ökat med i snitt 1,15 procent per år. Under senast året har många råvaror såsom olja och basmetaller stigit kraftigt i pris. Marknaden förväntar om ett år en inflation på 3-4 procent på årsbasis.

Så gott som alla KI:s hyresavtal är genom en indexklausul i avtalen kopplade till KPI. För år 2022 justerades KI:s hyreskontrakts bashyra med 2,8 procent givet en 100 procentig bashyresjustering. Den ökande inflationen innebär för KI:s del att hyreskostnaderna stiger. Det kommer på sikt även att påverka omförhandlade och nytecknade hyreskontrakt som KI ingår.

Även kostnaden för framtida ombyggnadsprojekt kommer att påverkas av ett höjt inflationstryck och ett höjt ränteläge. Det gäller dels för projekt som betalas som en engångspost, dels för projekt som omvandlas till ett hyreskontrakt som resulterar i en högre hyresnivå.

3.6 Investeringar i lokalprojekt

I de flesta lokalprojekt har KI en egen investeringsbudget utöver den hyra som erläggs till hyresvärden. Det handlar om inredning, byggnadspåverkande utrustning, tele/data, läs och larm med mera.

De gångna åren har stora belopp investerats i samband med den strategiska satsning som gjorts på lokalsidan, sammantaget över 1 100 mnkr. Detta har bokförts som anläggningar med en avskrivningstid på 3, 5 eller 10 år. Kostnaden för investeringarna täcks inte av internhyran, utan av centralt avsatta anslagsmedel i budgetposten Gemensam lokalförsörjning. Under 2022 avsätts 164 mnkr.

Sedan 2019 används årligen 30 mnkr av dessa medel till att täcka det underskott som för närvarande finns i hyresbudgeten. Avsikten är att sammantaget komma i balans med hyres- och investeringsbudgeten inom ramen för strategiperioden fram till 2030.

3.7 Hyresvärdar

Svenska lärosäten är fria att hyra av vilken hyresvärd som helst. Av historiska skäl är emellertid Akademiska Hus dominerande på många orter. Detta gäller även för KI med den klart största hyresvärdens Akademiska Hus med cirka 91 procent av lokalbeståndet, även om Hemsö ökade sin andel när KI tillträdde Neo i Flemingsberg år 2017. Lokalt i Flemingsberg står Hemsö nu för 21,2 procent av KI:s lokaler.

Tabell 4 nedan visar fördelningen första januari 2022.²

Tabell 4 Hyresvärdar

Hyresvärd	Area (kvm)	Andel (%)
Akademiska Hus	214 710	90,9%
Hemsö	16 435	7,0%
Statens Fastighetsverk	2 977	1,3%
Övriga	2 034	0,9%
Totalt	236 156	100%

3.8 Bokningsbara lokaler

Bokningsbara lokaler är grupprum, lärosalar, skrivsalar, datorsalar och föreläsningssalar, som bokas i schemalägnings- och lokalbokningssystemet TimeEdit.

De bokningsbara lokalerna är upplåtna på fastighetsavdelningen, som ansvarar för drift och ekonomi. Lokalerna debiteras per timme enligt årligen uppdaterad prislista som fastställs av konsistoriet. Debiteringen täcker inte hela den verkliga kostnaden. Resterande kostnad täcks av intäkter från INDI samt av intäkter från konsistoriets avsättning.

Covid-19-pandemin minskade behovet av bokning av lärosalar och därmed även intäkterna från dessa. Den låga nivån 2020 upprepades 2021.

Den genomsnittliga belägningsgraden av bokningsbara lokaler är låg och den utredning som gjordes 2021 i samverkan med Utbildning och Lärande, Kommittén för utbildning och Kommittén för utbildning på forskarnivå, resulterade i ett beslut om att införa fasta slot-tider till höstterminen 2023. Upplägget är en indelning av dagen med fasta tidsintervaller för bokning. Intervallerna är förmiddag, eftermiddag eller kväll. Målet är att med bibehållen verksamhetsnytta styra mot en högre belägningsgrad.

Ytterligare ett spår från utredningen är att, under en längre tidsperiod på cirka 5-10 års sikt, se hur läromiljöerna och lokalerna kan utvecklas för att stödja inläring och utläring ur ett lärar- och studentperspektiv samt ur ett framgångsperspektiv.



² Brytdatum ändrat från sista mars i föregående lokalförslingsplaner. På så sätt blir lokalförslingsplanen lättare att relatera till KI årsredovisning

4 UTVECKLING AV LOKALINNEHAV OCH KOSTNADER

Ett fastställande av lokalförsörjningsplanen utgör i sig inte något beslut om genomförande av de aktuella utredningsprojekten, men däremot ett godkännande av planeringsinriktningen.

Byggkostnaderna för lokalprojekt bekostas över tid genom hyresavtal med fastighetsägarna. KI:s kostnad blir ett hyresbelopp. I vissa fall kan delar av byggnadskostnaderna istället direktbetalas och anläggnings föras för avskrivning.

Parallellt med fastighetsägarnas investeringar bekostar KI inredning, byggnadspåverkande utrustning, tele/data, lås och larm med mera som skrivs av över tid och ryms inom den strategiska budgeteringen av investeringar.

De enskilda projekten finns närmare beskrivna under respektive campusområde i kapitel 9.

Samtidigt som KI i och med nybyggnadsprojekt förhyr nya lokaler sker en naturlig avflyttning av äldre lokaler, till exempel är Wallenberg lab 95:48 (1 470 kvm) uppsagt som planerat på grund av minskat behov av lokaler i och med inflytt i nya byggnaden KM-B.

4.1 Lokalprojekt under genomförande och utredning

Pågående större projekt är renoveringen av Astrid Fagræus-laboratoriet för Komperativ Medicin räkning (se kapitel 9.4). Detta projekt beräknas pågå fram till och med 2023 och är det enda pågående byggprojektet i denna omfattning.

I byggnaden C-huset har ytterligare en ombyggnad påbörjats för Komperativ Medicin. Det är ett komplement och en mindre facilitet.

SciLife; Alfa, Delta och Gammas lokaler anpassas till nya forskarbehov och den anpassningen kommer genomföras under 2022. Akademiska Hus investerar även en upprustning av den gemensamma entrén i Delta.

Fastighetsavdelningen driver våren 2022 totalt cirka 25 byggnadsprojekt som planeringsmässigt sträcker sig fram till mitten på 2023, se diagram 4 nedan. Dessa projekt har en sammanlagd budgetering på cirka 190 miljoner kronor.



Diagram 4 Tidplan för lokalprojekt

4.2 Uppgradering av lärosalar för distansundervisning

Satsningen på uppgradering av lärosalar för att möta framtidens behov av distansundervisning fick av naturliga skäl ett stort uppsving under Covid-19-pandemin. Tidigare analys av behovet av att följa undervisning på distans besannades med råge. Tillika syns inte pandemins gradvisa nedgång betyda en total återgång till tidigare beskedligare behov, utan prognosen är att behovet av att kunna nyttja distansuppkoppling är här för att stanna.

De stora lärosalarna blev av logistiska och praktiska skäl först omhändertagna med uppkopplingsmöjlighet, kameror och mikrofoner. Sex stycken hörsalar på Campus Solna och tre stycken hörsalar på Campus Flemingsberg. Ytterligare tre stycken hörsalar på Campus Flemingsberg står på tur under 2022. Tillsammans med pilotprojektet lärosalar med hybrid undervisning (se vidare under kapitel 4.3) har det än så länge investerats ca 9,5 miljoner i dessa uppgraderingar.

Alla bokningsbara lärosalar i Widerströmska huset skall uppdateras på samma vis med uppkopplingsmöjlighet, kameror och mikrofoner. Även tio mellanstora lärosalar på Campus Solna och Campus Flemingsberg står inför samma uppdatering. På så sätt skapas en bred tillgänglighet för att kunna driva distansundervisning. I dagsläget finns dock en osäkerhet runt tillgängligheten på komponenter för Audio Visuell teknik (AV-teknik) i och med det skakiga omvärldsläget. Detta kan skapa fördröjningar i projekten.

4.3 Pilotprojekt lärosalar med hybrid undervisning

Under 2021 sattes ett pilotprojekt med syfte att pröva en hybrid undervisningsmodell. Hybrid i den bemärkelse att det är möjligt att koppla upp lärosalen på en distansplattform så som Zoom Webinar vilket kan möjliggöra att studenter som följer undervisningen på distans också kan interagera med studenter och lärare i lärosalen.

Två lärosalar; Scheele salen på Campus Solna och de Verdier salen på Campus Flemingsberg ingick i detta pilotprojekt

4.4 Vakanser

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

Sista december 2021³ var 10 140 (-1 130) kvadratmeter vakanta, vilket ger en vakansgrad på 4,3 procent.

Siffran 4,3 procent är fortfarande aningen över målbilden. Ändå kan det ses som bra med hänsyn till den stora omdaning som KI genomgått när det gäller lokaler. Värt att notera är också att de vakanta lokalerna till stor del är högkvalitativa forskningslokaler med större potential att komma till nytta under de kommande åren, medan äldre lokaler har lämnats.

Målet är att inom 2–4 år komma ner i en vakans på 2–4 procent, d.v.s. 5 000–10 000 kvadratmeter.

3 Brytdatum ändrat från sista mars i föregående lokalförsörjningsplaner. På så sätt blir lokalförsörjningsplanen lättare att relatera till KI årsredovisning

4.5 Avtalsbindning 2022–2044

Diagram 5 nedan visar dels hur stor hyreskostnad som är bunden via avtal och dels hur stor area som avtalen omfattar. Värdena för respektive år är baserade på avtalsläget per 2022-01-01.⁴

Syftet med diagrammet är att för departement och regering redovisa kostnader som staten är uppbunden för, oavsett vilka beslut man fattar. Om man t.ex. skulle vilja lägga ner Karolinska Institutet, skulle staten ändå vara tvungen att bära dessa kostnader, som alltså klingar av över tid alltefter som avtalen löper ut. De längsta avtalen avser KM-B och Biomedicum som löper fram till december 2042 respektive mars 2043.

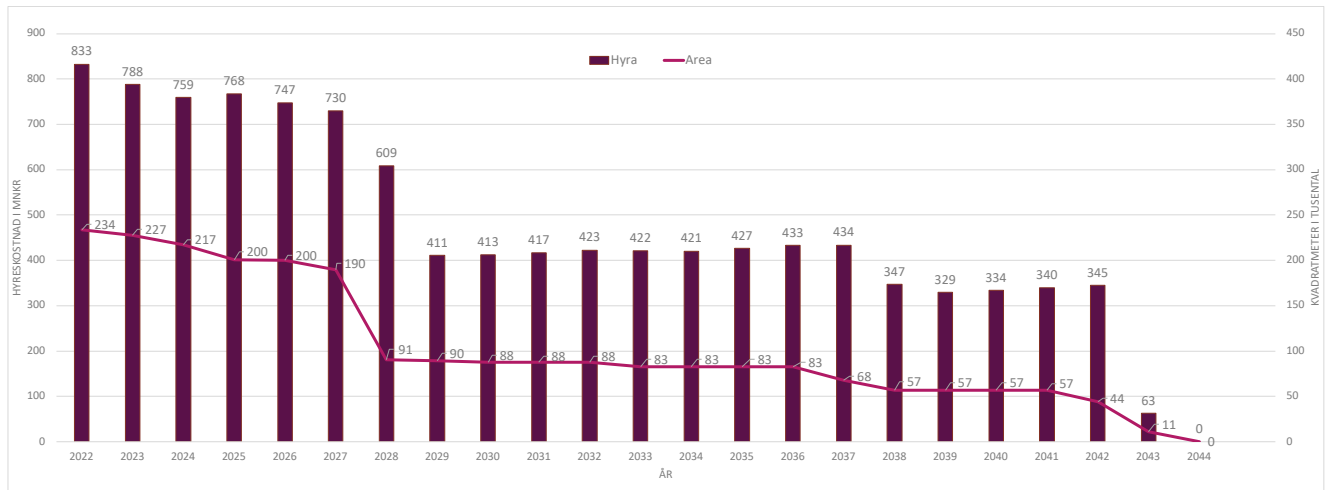


Diagram 5 Avtalsbindning

Antagen inflation på 2,5%

⁴ Brytdatum ändrat från sista mars i föregående lokalförsörjningsplaner. På så sätt blir lokalförsörjningsplanen lättare att relatera till KI årsredovisning.



Foto: Liza Simonsson

5 MILJÖ

År 2030 ska Karolinska Institutet vara ett banbrytande, samverkande och globalt universitet, det framgår av Strategi 2030. KI vill vara med och bidra till att lösa de globala klimatutmaningarna. KI har åtagit sig, med sin Klimatstrategi 2030, att bedriva ett klimatarbete som ligger i linje med Parisavtalet och det så kallade 1,5 graders målet. En del i det arbete är att minska KI:s egen klimatpåverkan bland annat genom att minst halvera KI:s utsläpp till 2030. Fastighetsavdelningen har ansvarsbitar för att genomföra en klimatneutral energianvändning och minska utsläppen av växthusgaser från bland annat resor, tjänster och avfall. Dessa är mer preciserade i kapitel 5.2, 5.4 och 5.5.

Byggnader och lokaler ska planeras och utformas för att säkerställa välbefinnande, främja god hälsa och minimera energianvändning, resursanvändning och verksamhetens miljöpåverkande utsläpp.

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

5.1 Lokalförsörjning med miljöhänsyn

Lokalförsörjningsarbetet ska vara inkluderande och bygga på dialog. Miljö- och hållbarhetshänsyn ska tas redan i utredningskedet, och ska genomsyra hela lokalförsörjningsprocessen. Vid större om- och nybyggnadsprojekt upprättas miljöprogram i samverkan med fastighetsägare för att säkerställa att miljöhänsyn tas under byggprocessen och vid planerad drift. KI ska vid nybyggnation och ombyggnationer ställa krav på lägst *Miljöbyggnad Silver*⁵ eller motsvarande och eftersträva nivå Guld, vad beträffar energianvändningen. Används andra miljöklassningssystem än Miljöbyggnad ska krav i nivå med totalbetyg Silver ställas.

Bebyggelse och infrastruktur ska utformas långsiktigt med hög generalitet och flexibilitet och ska vara lätta att anpassa utifrån varierande behov, ha hög användningsgrad och ge förutsättningar för ett hållbart och hälsofrämjande beteende. Campus Solna ska planeras för att tåla framtidens utmaningar med en beredskap för att hantera större regnmängder, starkare vindar och värmeböljor.



FN:s 17 Globala mål för hållbar utveckling.

5 Enligt SGBC:s miljöcertifieringssystem, <https://www.sgbc.se/var-verksamhet/miljoeybyggnad>

Utsläpp från verksamheten till luft, mark och vatten ska minimeras genom planering och ständigt förbättringsarbete. KI mår om att minska vattenanvändningen, och snålspolande utrustning ska väljas när så är möjligt för verksamheten.

I projekt med Akademiska Hus används alltid systemet Byggarubedömningen för att välja bästa materialval ur miljösynpunkt. KI ska ställa miljökrav och sociala krav vid relevanta upphandlingar och inköp, gällande t.ex. leverantörens miljöledningssystem, energianvändning, farliga ämnen, materialval, återvinningskrav och livscykelkostnader.

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

5.2 Energianvändning

Målen för energianvändning i KI Klimatstrategi 2030 är att år 2030 är produktion av inköpt el, värme och kyla klimatneutral och KI:s energianvändning per kvadratmeter betydligt lägre än år 2019. Med delmål till 2024 att utsläppen av koldioxid från KI:s energianvändning har minskat med 50 procent per kvadratmeter, från år 2019 och KI:s energianvändning minskat med 15 procent per kvadratmeter, från år 2019.

I KI Handlingsplan miljö och klimat 2021-2024 är det specificerat att fastighetsavdelningen ska:

- Effektivisera energianvändningen t. ex. genom att se över användningen av dragskåp, frysar och ventilation
- Välja energieffektiva produkter vid inköp av elektronik
- Verka för att begagnade möbler köps in och att använda möbler lämnas till återbruk
- Ställa miljö- och energikrav vid ny-, om- och tillbyggnationer
- Verka för ett effektivt lokalutnyttjande
- I samverkan med fastighetsägare utveckla nya långsiktiga energimål
- I samverkan med fastighetsägare verka för minskad energianvändning
- I samverkan med fastighetsägare verka för att minska resursanvändning vid ny- och ombyggnation
- I samverkan med fastighetsägare verkar för en fortsatt utveckling av hållbara campus med tex rökfria miljöer, mycket grönytor och tillgång till tillräckligt många säkra cykelparkeringar

KI samarbetar löpande med sina hyresvärdar för att energieffektivisera vid ny-, om- och tillbyggnation samt i befintliga lokaler. Energifrågan är prioriterad både hos KI och hos fastighetsägarna och för att nå resultat behöver samverkan ske. KI har även genomfört ett projekt där konsulter kartlagt lokaleffektiviteten och verksamhetsenergin. Konsulternas kartläggning har resulterat i en rapport med förslag på åtgärder.

Akademiska Hus och Hemsö har solceller på delar av fastigheterna som KI hyr. Under 2020 uppgick produktionen till knappt 200 000 kWh. Fler anläggningar planeras av fastighetsägarna och planen för Akademiska Hus är en solcellproduktion på 472 000 kWh årligen.

5.3 Sensorer och laserscanning

Projektet är på initiativ av Akademiska Hus och målet är att öka digitalisering av byggnaderna och syftet är att i samverkan med KI skapa förutsättningar för ett mer hållbart nyttjande av lokalerna samt ge dem en starkare attraktionskraft.

Första steget, att skapa en bild av hur nyttjandet av lokalerna ser ut med hjälp av sensorer som mäter närvaro och antal, är driftsatt. Monteringen av sensorer har i första hand gjorts på delningsbara lokaler som grupprum och lärosalar men även på andra utrymmen. Utöver praktiska frågor hanteras även GDPR (dataskyddsförordningen) och säkerhetsfrågor.

Sensorernas data kan sedan analyseras på en molnbaserad IoT (Internet-of-things)-plattform tillsammans med befintliga bogningsdata för att skapa en tydlig bild av nyttjandet. Nästa steg blir att hitta nya hållbara avtalsformer samt skapa ett mer attraktivt campus för alla som vistas där.

Steg två av detta projekt - en laserscanning av byggnader med drönare och kameror som sätter ut punkter och skapar en digital modell både in- och utvändigt - är projekterad och klar för igångsättning. Dessa 3D-modeller kan sedan användas till visualisering och analysering. Bilderna är helt digitala och inga människor eller externa objekt kommer att finnas med till skillnad från hur vanliga bilder ser ut. Det finns även möjlighet att lägga in *Point of Interest* vilket kommer att vara till nytta både för KI och Akademiska Hus drift, vilket innebär att man direkt på bilden kan lägga texter och påminnelser, exempelvis vid särskilda underhållsintervaller m.m.



Den typ av cykelgarage som Akademiska Hus uppför som ett pilotprojekt på Nobels väg 13.

5.4 Resor, transporter och resfria möten

Enligt KI:s klimatstrategi ska koldioxidutsläppen från tjänsteresor minska med 40 procent till 2024 och med 60 procent till 2030, med 2015 som basår.

I KI Handlingsplan miljö och klimat 2021-2024 är det specificerat att fastighetsavdelningen ska:

- Tillhandahålla och utveckla teknik och resurser för att ordna möten och vetenskapliga konferenser som minskar mängden flygresor, samt sprida kunskap om sådana

Fortsatt utveckling av lokalerna är nödvändig för att underlätta att möten kan hållas på distans, såsom videokonferensutrustning, hybridsalar m.m. (se vidare under kapitel 4.3)

Vid planering av campus och lokaler ska klimatsmarta transporter till och från campus underlättas. Till exempel säker cykelparkering, vilket kan innebära att endast de som har abonnemang har tillträde till ett specifikt cykelgarage. Ett pilotprojekt ska genomföras vid parkeringen på Nobels väg 13. Dessutom ska pumpmöjligheter, avspolningsplats för cykel, laddplats för elbilar etc. finnas.

Inom campus Solna ska fossilfria transporter prioriteras med enkel användning elbil och elcykel.

KI har förnyat hängavtalet med Nya Karolinska Universitetssjukhusets pendelbuss mellan Campus Solna och Flemingsbergs centrum; en smidig direkttransport mellan KIs områden.

5.5 Avfall

Även avfall är ett område som faller inom KI Klimatstrategi med målet att år 2030 har det totala avfallet per årsarbetskraft i KI:s lokaler minskat med 20 procent, från år 2019 och restavfallet kraftigt minskat som fraktion i KI:s lokaler. Med delmål år 2024 att det totala avfallet per årsarbetskraft i KI:s lokaler minskat med 10 procent, från år 2019 och att det finns matavfallsinsamling i alla pentryn i KI:s lokaler.

I KI Handlingsplan miljö och klimat 2021-2024 är det specificerat att fastighetsavdelningen ska:

- Underlätta och informera om möjligheterna att materialåtervinna i verksamheten.
- Utreda befintlig hantering av avfall och identifiera förbättringsmöjligheter
- Införa matavfallsinsamling i alla pentryn på campus
- Underlätta återbruk av möbler och inventarier

KI arbetar för att förebygga uppkomsten av avfall samt källsortera och minska avfallsmängderna. Avfall från verksamheten ska källsorteras i fraktioner enligt KI:s källsorteringsinstruktioner. Även laboratorieavfall som inte har farliga egenskaper eller är förorenat med material med farliga egenskaper ska källsorteras.

Vid planering av lokaler, vid upphandling och hyresavtalsteckande ska hela logistikkedjan för avfallshanteringen beaktas, såsom organisation, tillräckliga utrymmen för källsorteringskärl och i förekommande fall kärl för korrekt avfallshandtering. Logistik och avfallshandtering ska samordnas mellan verksamheterna för att öka återbruket och minska transporter.

KI har som ambition att möbler, kontorsutrustning, instrument och annan utrustning i möjligaste mån återanvänds i samband med lokalprojekt och omflyttningar.

Bygglogistik och byggavfallshandtering i samband med ny- och ombyggnation ska ske på ett resurseffektivt sätt, ett ansvar som främst faller på fastighetsägare och dennes entreprenörer.



Foto: Liza Simonsson

6 ARBETSMILJÖ

Arbetsmiljöaspekter på lokalernas utformning beaktas redan i utredningsskedet för lokalprojekt. Kraven är baserade på gällande lagar, förordningar, Arbetsmiljöverkets föreskrifter samt KI:s interna styrdokument. Sedan 1 januari 2021 finns reviderade föreskrifter från Arbetsmiljöverket om arbetsplatsers utformning (AFS 2020:1) med utvidgad definition av begreppet ”arbetsplats” samt nya och ändrade krav avseende bland annat projektering, tillgänglighet, utrymning, brandskydd och fritt arbetsutrymme. I planering och projektering av lokaler ska hänsyn tas till såväl nyttjare av lokalerna som dem som ska arbeta med service och underhåll av lokalerna (lokalvårdare, fastighetstekniker, fönsterputsare med flera).

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

I enlighet med arbetsmiljölagen ska skyddsombud alltid beredas möjlighet att medverka i lokalplaneringsprocessen, såväl i tidiga skeden som vid avstämningar under projektets gång. Prefekter och motsvarande chefer ansvarar för detta. Detta gäller även studerandeskyddsombuden, som representerar studenterna vad gäller arbetsmiljö. Vid behov ska också företagshälsans resurser, till exempel ergonomer och arbetsmiljöingenjörer, anlitas som sakkunniga.

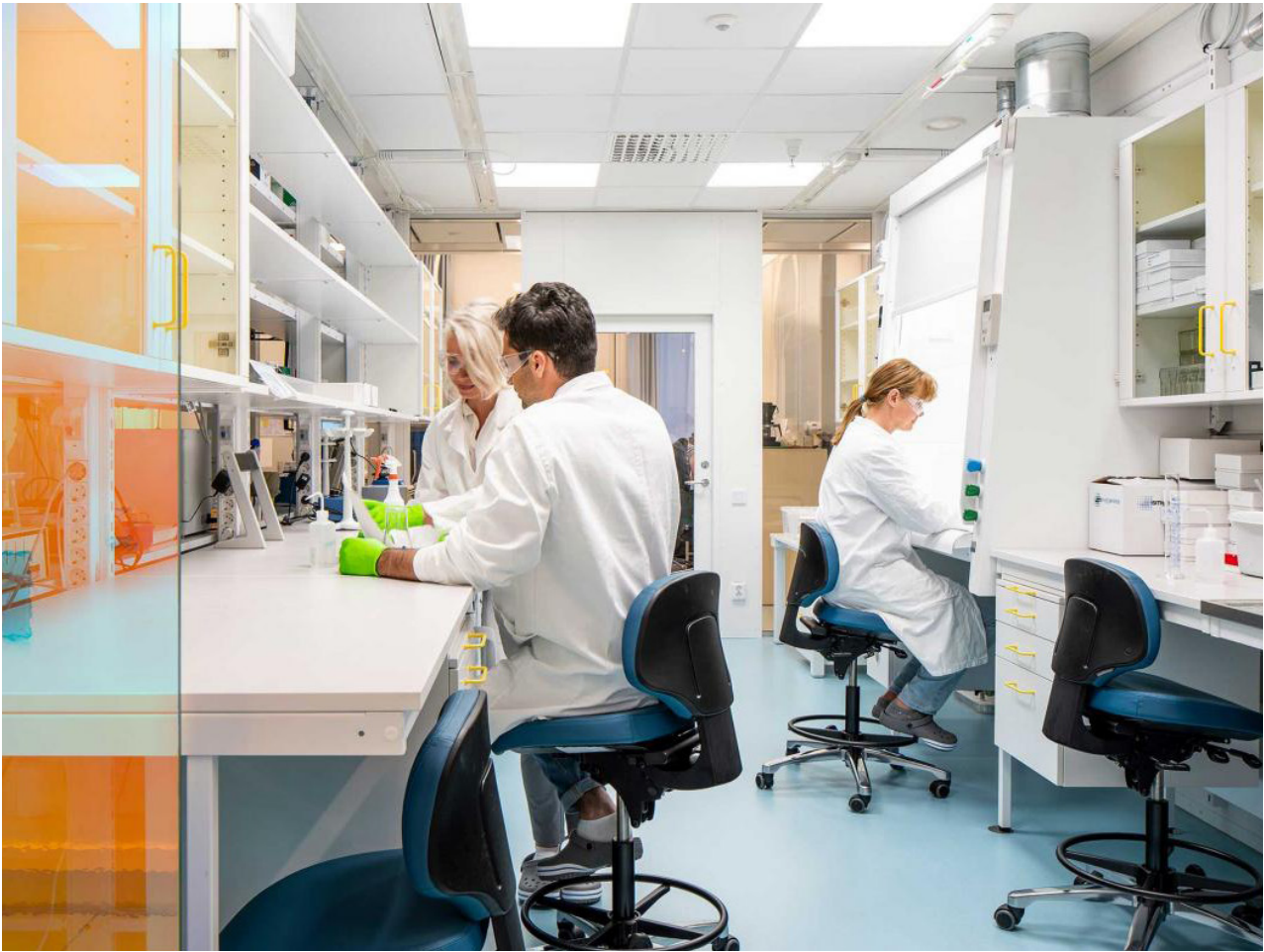
6.1 Laboratoriesäkerhet

KI utför kontinuerlig verksamhetsanpassning av lokaler. Lokaler för laborativ verksamhet kan kräva anpassning till gällande regler inom miljö, arbetsmiljö och säkerhet. I samband med lokalförändringar kan rutiner behöva anpassas för verksamheterna i de nya lokalerna. Därutöver måste anmälningar och tillstånd för exempelvis radioaktiva ämnen, smittämnen, genetiskt modifierade mikroorganismer (GMM) och tillståndspliktiga kemikalier finnas på plats. Säkerhetsenheten stöttar i detta arbete för att säkerställa god laboratoriesäkerhet vid KI. Information och styrdokument relaterat till laboratoriesäkerhet finns på medarbetarportalen och uppdateras kontinuerligt av säkerhetsenheten.

Som ett led i att förbättra laboratoriesäkerheten erbjuds regelbundet kurser i laboratoriesäkerhet, riktade till olika målgrupper, såsom doktorander, prefekter och forskargrupsledare med delegerat arbetsmiljöansvar. Dessutom erbjuds en rad olika kurser med varierade inriktning och tema, exempelvis riskbedömning vid arbete med kemikalier, kemikalieinventering, hantering av allergiframkallande ämnen, biosäkerhet, strålsäkerhet och transport av farligt gods m.m. Alla utbildningar erbjuds på svenska och på engelska. En ny webbaserad grundkurs inom laboratoriesäkerhet kommer att införas under 2022.

Alla strålsäkerhetsrelaterade verksamheter och lokaler granskas årligen av KI:s strålskyddsexpert. Som ett led i att ytterligare säkerställa laboratoriesäkerheten inom övriga områden kommer oanmälda inspektioner av laborativa miljöer under året 2022/2023 genomföras. Verksamheternas arbete med åtgärder kommer att följas upp av säkerhetsenheten under 2023. Resultatet är tänkt att användas som underlag för prioriteringar, strategier och aktiviteter på central respektive lokal nivå.

På KI ska skyddsronder genomföras en gång per år. För att säkerställa lagefterlevnad inom laboratoriesäkerhet granskar säkerhetsenheten den digitala checklisten för skyddsronder och uppdaterar kraven för respektive specialområde årligen.



Laboratoriemiljö i Neo.



Arbetsmiljö



Säkerhet och miljö



informationssäkerhet



Anonym anmälan

Genom incidentrapporteringsystemet kan man bidra till att förbättra arbetsmiljö och säkerhet på arbetsplatsen.

<https://medarbetare.ki.se/rapportera-incidenter>

7 SÄKERHET

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

Lokalerna ska vara anpassade och skyddade utifrån de risker som identifierats hos verksamheten. Grundkravet är att gällande lag- och försäkringskrav alltid ska vara uppfyllda.

Bevakning och passer- och larmsystem anpassas efter de förändringar och den utveckling som sker på campus som kan ha påverkan på säkerheten. Sedan 2018 har båda campus väktarbevakning dygnet runt alla dagar.

7.1 Exportkontroll PDA

Vid KI bedrivs forskning där så kallade produkter med dubbla användningsområden (PDA) förekommer. PDA är kontrollerade under EU-lagstiftning gällande exportkontroll, då risk finns att dessa kan missbrukas för användning i massförstörelsevapen.

Som en del av forskarstödet finns hos fastighetsavdelningen en exportkontrollutbildad samordnare som kan stötta institutionerna i sin implementering. Under 2022 kommer säkerhetsenheten att se över behov av utbildning och anvisningar för att stärka KI:s regelefterlevnad inom exportkontroll.

7.2 Passage- och larmsystem

I ny- och ombyggnationer ska alltid de säkraste och mest kostnadseffektivaste lösningarna användas. Tekniken ska vara framtids- och driftssäkrad och harmonisera med KI:s övriga infrastruktur för att uppnå rätt säkerhetsnivå. De säkerhetsnivåer som definieras och implementeras i en byggnad utöver försäkrings- och lagkrav tas fram i samarbete med verksamheterna och hyresvärderna.

Utbyte av passer- och larmsystem i KM-F Astrid Fagræuslaboratoriet sker i samband med ombyggnadsprojektet (se kapitel 9.4).

Äldre lokaler ses regelbundet över och uppgraderas med ny teknik efter behov. Installationer som inte omfattats av de stora lokalprojekten eller förnyats av andra skäl uppgraderas under de närmaste åren. Avsikten är att KI inom en femårsperiod ska ha samma teknik för larm och passage på båda campusområdena.

2022 sker utbyte av det gamla passersystemet i ANA 23 och projektering och byte i ANA 8 under 2022/23.

Brandövning på campus Solna. Återkommande inslag i fastighetsavdelningens brandutbildning för personal och doktorander.





Foto: Martin Stenmark

8 TILLGÄNGLIGHET

8.1 Den nya funktionshindersstrategin

I september 2021 fick ett flertal myndigheter, så som Universitetskanslersämbetet, i uppdrag att arbeta med den nya funktionshinderstrategin. Strategin tydliggör att varje sektor i samhället systematiskt ska arbeta för att bidra till en socialt hållbar och jämlik samhällsutveckling utifrån människors olika behov. Strategin är ett viktigt verktyg i arbetet med Agenda 2030 eftersom arbetet inom strategin bidrar till att uppnå agendamålen.

8.2 Riktlinjer

KI ska vara tillgängligt, öppet och inkluderande för studenter, medarbetare och besökare oavsett eventuell funktionsvariation. Här avses varaktiga fysiska, psykiska, intellektuella eller sensoriska begränsningar, som i samspel med hinder av olika slag kan försvåra ett fullt och verkligt deltagande i samhället på lika villkor. Detta har sin grund i den statliga värdegrunden och FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning.

Riksdagen antog 2017 ett nytt mål och en ny inriktning för funktionshinderspolitiken. Målet utgår från FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning och ska bidra till jämlikhet i levnadsvillkor med mångfald som grund.

För att nå det nationella målet ska genomförandet inriktas mot fyra områden. Detta förtydligas också i och med strategin och kan ses som fyra arbetssätt som bidrar till att statlig verksamhet når fler. Dessa är:

- Universell utformning
- Identifiera och åtgärda hinder i tillgängligheten
- Individuella stöd och insatser
- Åtgärda och motverka diskriminering

Myndigheterna ska följa upp utvecklingen inom respektive område i relation till det funktionshinderspolitiska målet. Myndigheterna ska också redovisa hur de involverar funktionshindersorganisationerna i arbetet. Strategiarbetet ska pågå under tio år och ska kompletteras med en handlingsplan efter fem år.

I enlighet med vad som stadgas i Diskrimineringslagen (SFS 2008:567) samt FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning verkar KI för att myndighetens lokaler, verksamhet och information ska vara tillgängliga för personer med funktionsnedsättning. Målet är att alla ska kunna arbeta och bedriva studier på KI och ta del av universitetets utbud och information på likvärdiga villkor.

Fastighetsavdelningen ska bedriva ett proaktivt och kontinuerligt tillgänglighetsarbete med återkommande uppföljningar och uppdateringar.

8.3 Nulägesbeskrivning

Inom ramen för de stora ny- och ombyggnadsprojekten åren 2013-2018 har omfattande åtgärder vidtagits för att förbättra den fysiska tillgängligheten. Totalt har nära 90 000 kvadratmeter lokaler lyfts till nystandard med tillgänglighetskraven tillgodosedda. Samtidigt har över 40 000 kvadratmeter äldre lokaler med sämre tillgänglighet lämnats. Sedan dess har KI gått in i en period med färre och betydligt mindre projekt än det gångna decenniet.

Vid genomgång av Myndigheten för delaktighets (MFD) årliga uppföljning (2021) av myndigheternas arbete med tillgänglighet framgår det att KI i huvudsak arbetar väl med tillgänglighetsfrågorna, men att det på vissa områden finns förbättringspotential.

8.4 Inventering

Den kompletterande inventering i 95:44, Nobel Forum diskuteras med fastighetsägaren Statens fastighetsverk gällande eventuella åtgärder.

8.5 Åtgärder

Tillgänglighetsaspekter tas med i samband med alla verksamhetsanpassningar av lokaler. Vid behov görs även individanpassade lösningar.



Frångänglighet är utrymning för alla.

Projekt under genomförande 2022-2023, inom vilka tillgänglighetsåtgärder ingår:

- Astrid Fagraeuslaboratoriet, renovering och upprustning. Pågår i etapper t.o.m. 2023. Finansieras inom projektet. Uppföljning i samband med projektavslut.

Specifika tillgänglighetsprojekt finansieras inom ramen fastighetsavdelningens budgeterade investeringsmedel:

Tillgänglighetsåtgärder för salar färdigställda före 2012 och >50 personer. Färdigställt under 2022.



Myndigheten för delaktighet

Myndigheten för delaktighet är en kunskapsmyndighet som främjar genomförandet av funktionshinderspolitiken. Detta gör vi genom att utveckla och sprida kunskap om hinder för delaktighet samt stödja ansvariga samhällsaktörer.

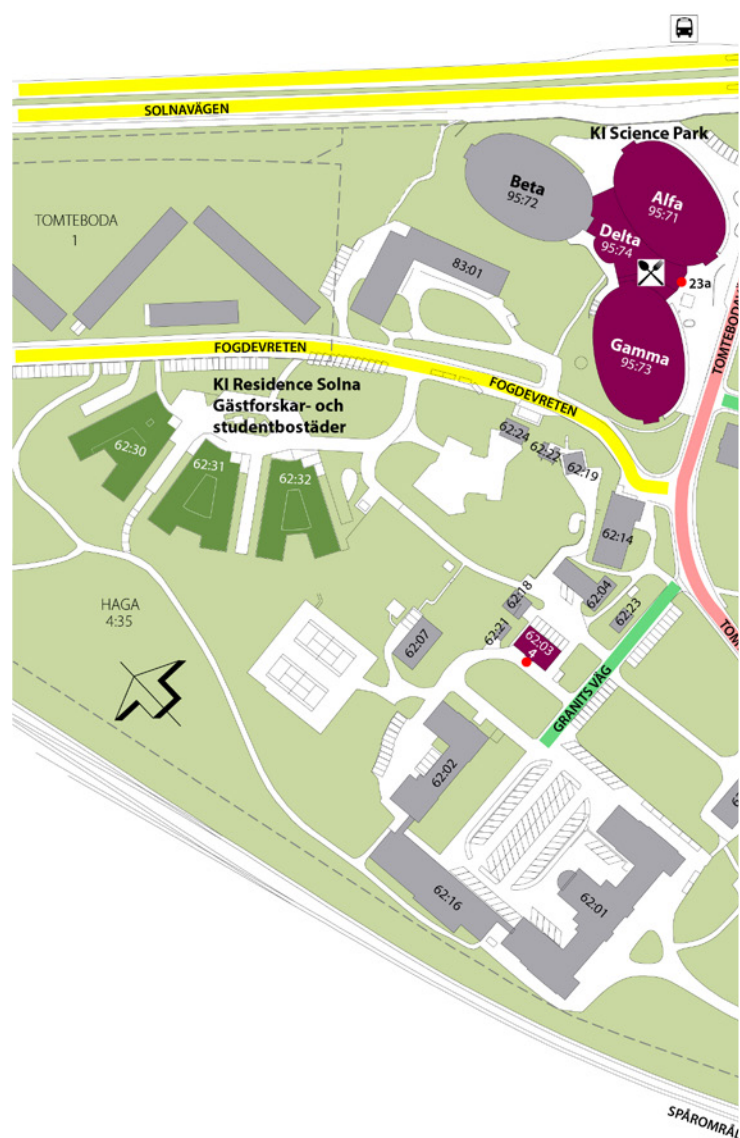
Vårt uppdrag är att verka för full delaktighet i samhällslivet för personer med funktionsnedsättning och för jämlikhet i levnadsvillkor. FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning ligger till grund för arbetet.

9 CAMPUS SOLNA

Inom Campus Solna är det stor spridning på byggnadsår, allt ifrån 1940-tal och till byggnader som Widerströmska huset och Aula Medica från 2013 och senast KM-B och Biomedicum från 2018.

Sista december 2021⁶ var den förhyrda arean inom Campus Solna cirka 159 000 kvadratmeter. Vakanserna har det senaste året sjunkit från cirka 6 till cirka 4 procent, eller cirka 6 250 kvadratmeter.

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

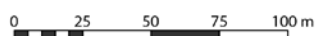


Campus Solna

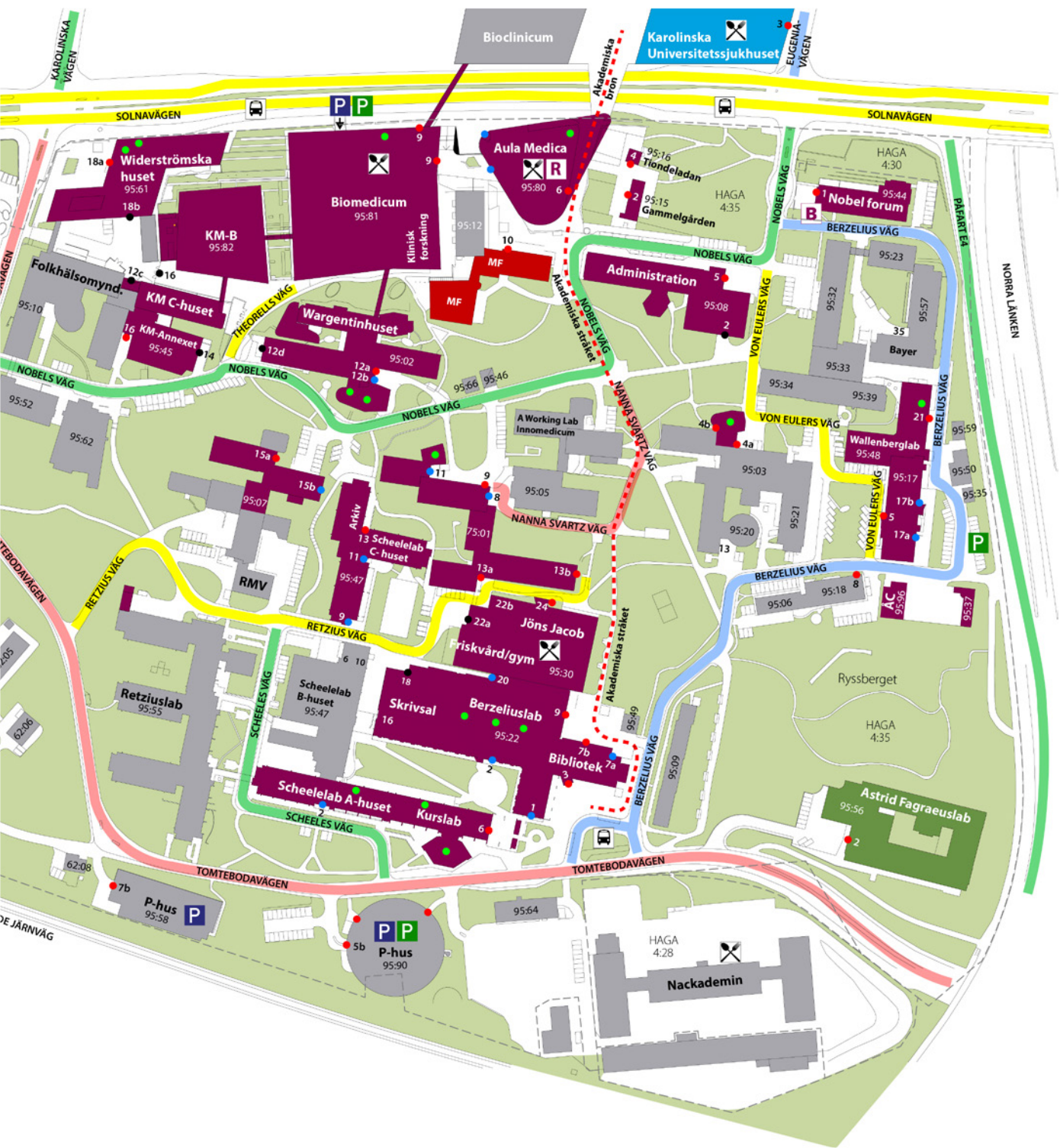
- | | |
|---|--|
|  Karolinska Institutet |  Busshållplats |
|  Aktuella lokalprojekt |  Pendelbussen |
|  Medicinska Föreningen |  Parkering |
|  Övriga verksamheter |  Laddplatser |
|  Reception |  Akademiska stråket |
|  Restaurang/ Café |  Huvudentré |
| |  Entré |
| |  Varuintag |
| |  Föreläsningssalar |



**Karolinska
Institutet**



⁶ Brytdatum ändrat från sista mars i föregående lokalförslagsplaner. På så sätt blir lokalförslagsplanen lättare att relatera till KI årsredovisning



9.1 Campusplanering Solna

I maj 2017 var en övergripande campusplan färdig för Campus Solna, utarbetad av KI och Akademiska Hus i samverkan. Syftet med planen är att ange ramar och peka ut inriktningen för den fortsatta utvecklingen av campusområdet med målet att skapa en hållbar och levande campusmiljö. Planeringshorisonten är cirka 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 utvecklingsinriktning beträffande framtida hyresgäster i de byggnader som KI lämnade i samband med inflyttningen i Biomedicum.

Kommande etapper planeras genomföras under perioden 2022 – 2024:

- Kontinuerligt arbete: uppgradering av gång- och cykelstråk. Ny gestaltning av Akademiska stråket för en ökad orienterbarhet.
- 2022 - Sveriges första rökfria campus införs till höstterminen med skyltning som informerar.
- 2022 - Färdigställt utegym.
- 2022 - Nobels väg utvecklad till gångfartsgata.
- 2022 - Tegelmur som slingrar sig längs med Akademiska stråket.
- 2023 - Fokus på parkytorna längs akademiska stråket, t.ex. fler sittplatser i närheten av Pelousen.
- 2024 - Busstorget vid Tomtebodavägen och Berzelius väg utvecklas till lokal träffpunkt och viktig entré.



Ett nytt entrétorg planeras för att uppgradera området från Gammelgården till det tidigare CMB-kvarteret inklusive en avsikt att skapa en representativ och funktionell entré vid infarten från Solnavägen. Detta genomförs när arbetena med Gula linjens uppgång via hiss och trappa i anslutning till infarten från Solnavägen är avslutade.

Beträffande Gula linjen och infarten från Solnavägen, se mera nästa kapitel.

9.2 Gula linjen – tunnelbanan

Tidplanen för arbetena med tunnelbanans gula linje har reviderats flera gånger. Enligt nu gällande tidplan kommer arbetena med sprängning för de arbetstunnlar som är nödvändiga för genomförandet att pågå från sommaren 2020 i cirka 1,5 år. Sprängningarna för arbetstunnlar blev klara till årsskiftet 2021/2022.

Till årsskiftet 2021/2022 påbörjas arbetet med spårtunnlar och stationer. I samband med dessa arbeten kommer infarten från Solnavägen att vara avspärrad från och med mars 2022 i cirka två år. Hiss och trappuppgång till KI beräknas vara klara under 2023. Under avstängningen kommer en infart för gång- och cykeltrafik att vara anordnad på baksidan av Nobel Forum. Se karta nedan.

Sprängningarna i KI:s närhet kommer att pågå i cirka tre år, övriga arbeten med stationer och spår kommer att pågå i 8 år. Med andra ord kan trafiken startas tidigast någon gång 2028.

Ett trepartsavtal har tecknats mellan KI, Akademiska Hus och Förvaltning för utbyggd tunnelbana (FUT, Region Stockholm) angående former för samarbetet mellan parterna under projektiden. Planeringsmöten hålls varje månad.

KI:s utrustning och verksamheter har inventerats med avseende på risk för störningar, och skyddande åtgärder tas fram.

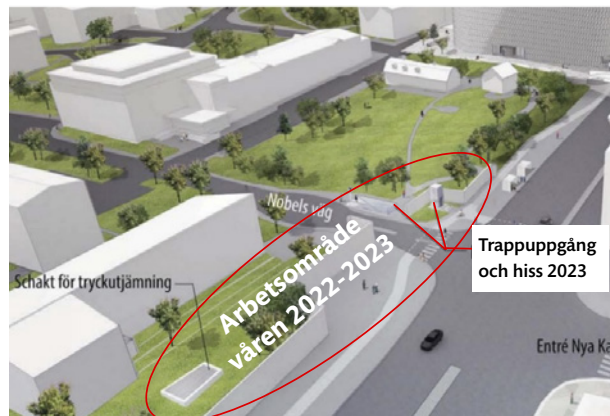
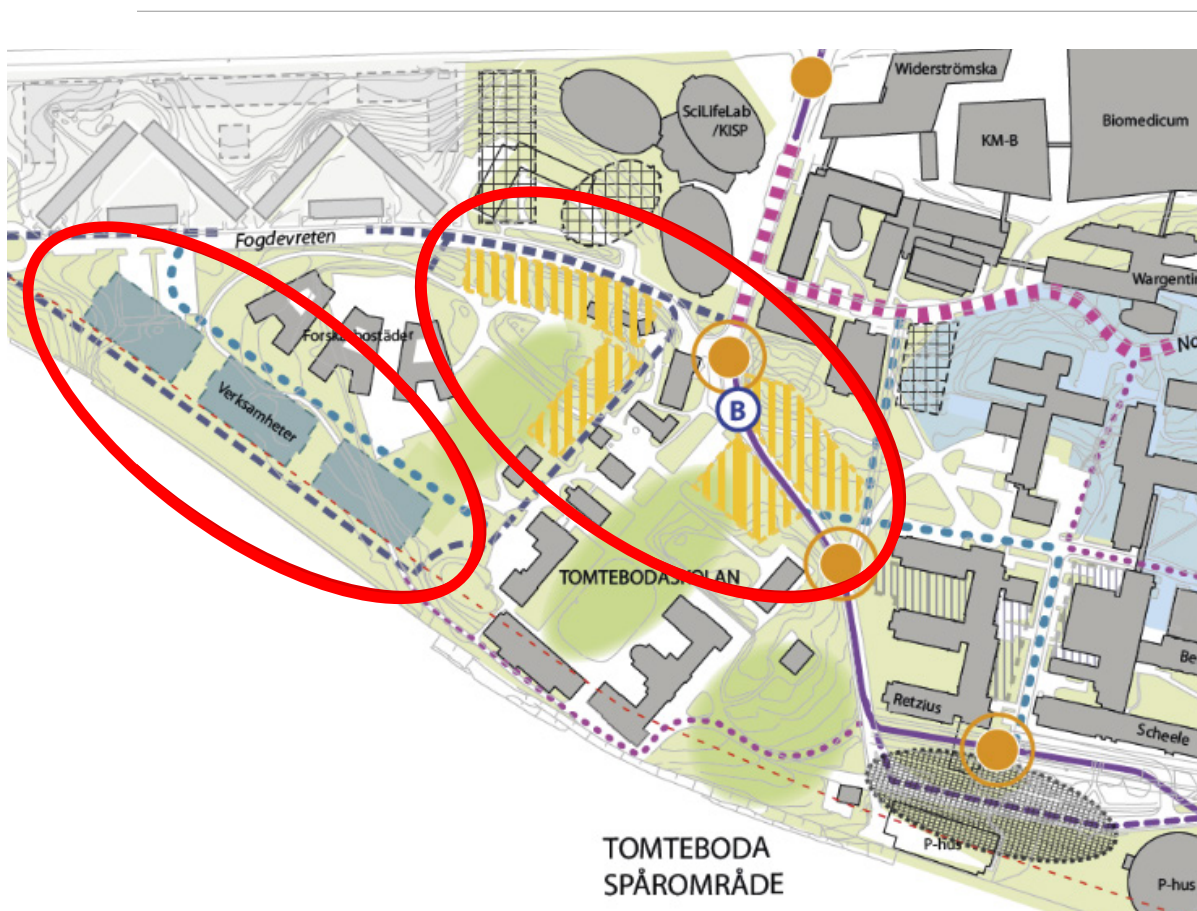


Illustration från tunnelbaneprojektet visar hiss och trappuppgång vid KI:s infart från Solnavägen. Beträffande arbetsområdet, se även kartan Campus Solna.

9.3 Utbyggnadsmöjligheter Solna

Expansionsmöjligheter inom Campus Solna har utretts och redovisats i 2017 års campusplan. I den norra delen av campusområdet ingår en möjlighet att uppföra flera byggnader för kontors- eller laborativ verksamhet mellan bostäderna och järnvägen. I närtid är detta inte ett behov för KI, men bevakas med tanke på långsiktig utveckling över kommande decennier.



Utsnitt ur Campusplan 2030 med inringade utbyggnadsmöjligheter

9.4 KMF – Astrid Fagræuslaboratoriet

I Astrid Fagræuslaboratoriet bedrivs framför allt forskning om infektionssjukdomar och hjärnans sjukdomar. Utredning och projektering inför modernisering och renovering av byggnaden pågick under flera år, ett genomförandebeslut fattades i januari 2021. Bedömningen för byggnaden var att det krävdes renoveringar och upprustningar för ca 95,6 mnkr för att kunna driva verksamheten vidare i ett längre perspektiv. Genomförandet sker i etapper t.o.m. början av 2023.

För imagingfaciliteten fattades ett genomförandebeslut under våren 2020. Här ingick även att en rörpostförbindelse till Bioclinicum byggdes. Byggkostnaden för imaging i KMF uppgår till 22,3 mnkr och ska enligt avtalet dels erläggas som en engångsbetalning på 20 mnkr, dels som en annuitet under hyresavtalets återstående löptid. Engångsbetalningen finansieras av anslagsmedel via avsättningen Gemensam lokalförsörjning medan annuiteten belastar Komparativ Medicin.

Nedanstående prognos för ny årshyra innebär en nettominskning med 12 mnkr/år från 26 mnkr år 2023 till 14 mnkr/år, trots investeringar i upprustning av lokalerna. Förklaringen till detta är att grundhyran sjunker med över 20 mnkr vid fortsatt förhyrning, då tidigare stora investeringar kommer att vara avbetalda i början av 2023.

Utöver hyreskostnaden tillkommer egna avskrivningar med drygt 6 mnkr/år i 10 år. Trots detta kommer den totala kostnaden att vara drygt 6 mnkr lägre än idag.

Fakta KM-F

Byggstart: 2021 kvartal 1

Genomförande: etappvis 2021-2023

Antal arbetsplatser: 13

Lokalarea: 4 700 kvm

Projektbudget KI: 60 mnkr

Ny bashyra: 2,4 mnkr

Tilläggshyra: prognos 11,5 mnkr

Avgår dagens hyra: - 26,0 mnkr

Netto: -12,1 mnkr

Avtalsperiod: sommaren 2023-2033 = 10 år

Produktionskostnad: 95,6 mnkr varav 12 mnkr direktbetalas (ingår i projektbudget)

Hyresvärd: Akademiska Hus

GENOMFÖRANDE



Astrid Fagræuslaboratoriet från Tomtebodavägen

KLART



Verksamhet: Komparativ Medicin (KM) Husarkitekt och inredningsarkitekt: Link Arkitektur

Fakta Imaging och rörpost

Byggstart: juni 2020

Genomförande: juni 2020 - mars 2021

Lokalarea: 200 kvm

Projektbudget KI: 31 mnkr

Årshyra: tilläggshyra 2,3 mnkr/år

Avtalsperiod: grundavtalets återstående 2 år

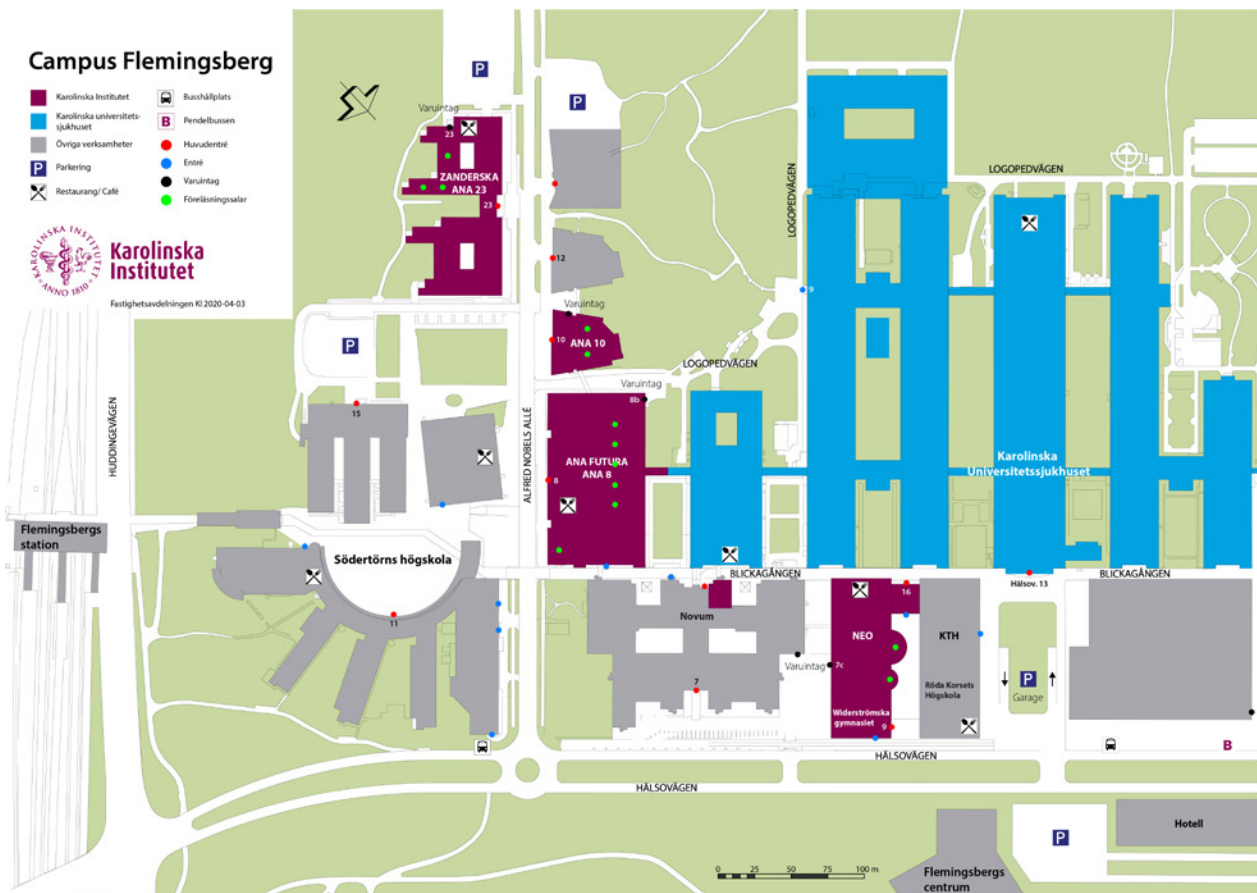
Produktionskostnad: 24,4 mnkr, varav

- 20 mnkr direktbetalas (ingår i projektbudget)

- 4,4 mnkr regleras genom tilläggshyra

Hyresvärd: Akademiska Hus

10 CAMPUS FLEMINGSBERG



KI hyr totalt ca 73 000 kvadratmeter lokaler i fem byggnader inom Campus Flemingsberg. Den största hyresvärden inom campus är Akademiska Hus med 78,9 procent. Hemsö står för resterande 21,1 procent, lokaliserat främst i forskningsbyggnaden Neo. Neo hyrs sedan december 2017.

Vakanserna inom Campus Flemingsberg ligger på cirka 3 900 kvadratmeter, motsvarande 1,6 procent av de totala vakanserna. Genomgående är detta lokaler som är omedelbart disponibla för annan verksamhet. Huvuddelen finns inom Nobels Allé 10 (ANA 10) respektive 23 (ANA 23) och Neo. I enlighet med arbetet att minska vakanserna har KI i samverkan med Akademiska Hus ett pilotprojekt på två år där A Working Lab - Akademiska Hus koncept för co-working, Learning Lab och andra flexibla mötesplatser, inryms i ANA 10. Vilket innebär att Akademiska Hus förhyr KI:s lokaler.

Sedan 2016 finns KTH i grannbyggnaden till Neo med *Skolan för kemi, bioteknologi och hälsa*. Där finns även Röda Korsets högskola med sin sjuksköterskeutbildning. Detta ger goda möjligheter till samverkan mellan lärosätena och universitets-sjukhuset. Målsättningen är att uppnå synergier mellan hälso- och sjukvård, forskning och utbildning.

Den större delen av KI:s prekliniska verksamhet i Novum flyttade i början av 2018 till forskningsbyggnaden Neo, medan resterande kliniska verksamheter flyttade 2020. Neo är sammanlänkad med Novum via en förbindelsegång, vilket underlättar samverkan med Region Stockholms verksamheter i Novum. På motsvarande sätt nås KTH:s byggnad via en förbindelsegång och genom den gemensamma entréplazan.

Höstterminen 2019 öppnade Widerströmska gymnasiet (Huddinge kommun) i nedervåningen av Neo, det enda våningsplan som inte som inte hyrs av KI. Skolan har program för ekonomi, naturvetenskap, teknik och vård och omsorg.



Flygbild över Campus Flemingsberg.

10.1 Campusplanering Flemingsberg

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 Karolinska universitetssjukhuset samt Huddinge kommun.

Ett arbete med en *utvecklingsplan* pågår under ledning av Flemingsberg Science. Både fastighetsavdelningen och institutionsrepresentanter medverkar från KI. En förstudie är genomförd och arbete med att avgränsa omfattningen av campusplaneringen rent ytmässigt pågår.

10.2 Utbyggnadsmöjligheter Flemingsberg

Inom Campus Flemingsberg finns framför allt en utbyggnadsmöjlighet på Akademiska Hus mark, söder om ANA 23, dvs. längst upp till vänster på flygbilden ovan.



Foto: Erik Cronberg

Karolinska Institutet, Flemingsberg

11 ÖVRIGA LOKALER UTANFÖR CAMPUS SOLNA OCH CAMPUS FLEMINGSBERG

KI hyr drygt 4 800 kvadratmeter utanför de huvudsakliga campusområdena.

11.1 Övriga förhyrningar

Det förekommer även mindre förhyrningar på Södersjukhuset och Karolinska Universitetssjukhuset i Solna samt Hongkong (hyresförhållandena i Hongkong upphör sista december 2023). Dessa redovisas inte närmare i detta dokument.



Foto: Jens Sölvberg

S:t Eriks Ögonsjukhus

12 BOSTÄDER

12.1 Housing

I syfte att utveckla, renodla och effektivisera tog rektor ett inriktningsbeslut i början av året att utthyrningsverksamheten av bostäder till gästforskare och internationella (företrädelsevis) studenter, som i dagsläget drivs av Karolinska Institutet Housing AB, flyttas från bolaget till KI. Detta föranleder en uppsägning av avtalet om tillhandahållande av dessa bostäder från Karolinska Institutet Housing AB till KI. Planen är att bostadsuthyrningen framledes skall administreras av fastighetsavdelningen.

KI bör med verksamheten inom myndigheten kunna effektivisera inom 2 år från övertagandet genom synergier. Driftsansvar bör även detta kunna effektiviseras genom utvecklat samarbete med nyckelfunktioner hos fastighetsägare. På längre sikt bör bostadsbeståndet samlas till mer campusnära bostäder där servicenivån är lika mellan bostäderna. Inriktningen att samarbeta med bostadsverksamheten inom Stockholm triosamarbetet är även det en önskvärd utveckling för verksamheten



Atrium i nya gästforskarbostäderna.

KLART

12.2 KI Residence Solna

Student- och gästforskarbostäderna i den nordvästra delen av Campus Solna (Fogdevreten) är färdigställda och inflyttade 2021. 319 lägenheter i olika storlekar för upp till cirka 400 boende, fördelat på tre byggnader. Det innebär en väsentlig utökning av antalet tillgängliga bostäder jämfört med idag. Det totala antalet lägenheter som KI disponerar ökar därmed från 357 till 573. Det maximala antalet boende ökar från cirka 400 till cirka 700.

Husarkitekt: *Scheiwiller Svensson, numera Gatun Arkitekter*
Inredningsarkitekt: *Link Arkitektur*

Fakta

Byggstart: 2018

Inflyttning: halvårsskiftet 2021

Antal lägenheter: 319

Lokalarea: 11 790 kvm

Projektbudget KI: 35 mnkr

Årshyra: 25,5 mnkr

Avtalsperiod: 2021-2030

Hyresvärd: Akademiska Hus



Foto: Anette Lebbad

Gårdsmiljön med växter och träpaviljong.

12.3 Utbyggnadsmöjligheter student- och gästforskarbostäder

I slutet av 2021 ansökte Akademiska Hus om en ny detaljplan hos Solna kommun för ytterligare cirka 400 boende i student- och gästforskarbostäder på norra campus. Förslaget till Solna kommun får ses som ett första steg i en process där utkomsten ännu inte är fastlagd. Förhoppningsvis resulterar det i ett antal nya studentbostäder om ett antal år. Plan- och byggprocessen har sin gilla gång.

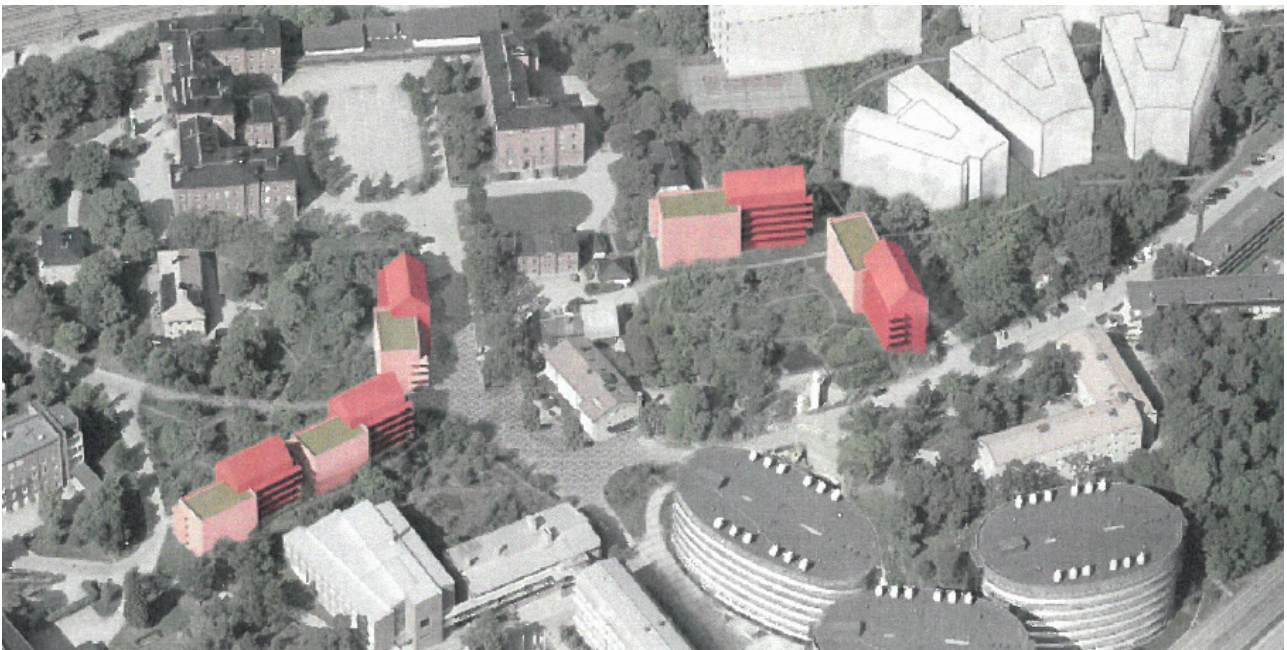


Illustration ur Akademiska Hus ansökan om ny detaljplan för student- och gästforskarbostäder på Campus Solna

13 KONSISTORIETS BESLUT

13.1 Lokalförsörjningsplan 2022-2025. Fastställande

Lokalförsörjningsplanen redovisar KI lokalförsörjning under de tre kommande åren (samt innevarande år) med eventuella förväntade större förändringar i lärosätets behov av lokaler. Här kommenteras även vilka förutsättningar som utgör grunden för den framtida planeringen av lokalförsörjningen. Lokalförsörjningsplanen uppdateras årligen och beslutas av konsistoriet. Detta i enlighet med Direktiv till budgetunderlag för verksamhet vid statliga universitet och högskolor för budgetåren 2023-2025.

Lokalförsörjningsplanen är KI:s strategiska dokument för lokalförsörjningen och stödjer den långsiktiga ekonomiska planeringen och budgeteringen. Den ger en samlad bild av lokalkostnaderna.

De stora, strategiska lokalprojekten i den stora infrastruktursatsningen avslutades under 2017-2018. De projekt som i dagsläget är under genomförande och under utredning är av mindre dimensioner och ryms inom ramen för den konsolideringsfas som KI nu befinner sig i en tid framöver.

Rektor har den 19 maj 2022 beslutat tillstyrka Lokalförsörjningsplan 2022-2025 och överlämna den till konsistoriet för fastställande.

13.2 Konsistoriet beslutar

- **att** fastställa Karolinska Institutets lokalförsörjningsplan 2022-2025, där förväntade större förändringar i lärosätets behov av lokaler är redovisade,
- **att** uppdra åt fastighetsavdelningen att göra de redaktionella bearbetningar som erfordras och slutligt utforma handlingen för tryck.

Karolinska Institutet är ett av världens ledande medicinska universitet med visionen att på ett avgörande sätt bidra till att förbättra människors hälsa. I Sverige står Karolinska Institutet för den enskilt största andelen medicinsk akademisk forskning och har det största utbudet av medicinska utbildningar. Varje år utser Nobelförsamlingen vid Karolinska Institutet mottagare av Nobelpriset i fysiologi eller medicin.

Foto: Martin Stenmark



**Karolinska
Institutet**