

Lokalförsörjningsplan 2023–2026



**Karolinska
Institutet**

Lokalförsörjningsplan 2023-2026

Karolinska Institutet

Fastställd av konsistoriet 2023-06-08

Dnr STÖD 2-634/2023



Foto: Martin Stenmark

Förord

Omvärlden skiljer sig idag från hur vi såg den för bara ett år sedan. Inflationen har plötsligt blivit väldigt påtaglig för Karolinska Institutet. Hyrorna som är en betydande del av KI:s kostnader har under en lång tid ökat långsamt år för år, för att plötsligt höjas markant. Dessutom påverkar inflationen många andra kostnader, vilket riskerar att det leder till mindre tillgängliga medel för forskning och utbildning. Den nu snabba kostnadsökningen vi ser påverkar KI:s förutsättningar och vi måste jobba än mer med att optimera våra resurser.

KI måste gemensamt fortsätta arbeta för att bibehålla de bästa förutsättningarna för forskning och utbildning i världsklass. Forskning och utbildning är KI:s grund och vi måste gemensamt arbeta för att nyttja de tillgängliga resurserna mer effektivt och skapa trygghet, långsiktig hållbarhet och de bästa innovationsmöjligheterna.

En viktig fråga som rör utbildningen – hur skapar vi de bästa förutsättningarna för lärande? Pandemin tvingade oss att bedriva en stor del av undervisningen på distans under en lång tid. Både lärare och studenter erfor att vissa delar av undervisningen gick bra att göra på distans, medan andra delar var mer utmanande. Vi behöver nu hitta rätt balans mellan undervisningen på campus och på distans där ledstjärnan ska vara hur studenterna lär sig bäst. Därav följer att vi måste optimera våra utbildningslokaler samt dess utrustning för att ge rätt stöd till den pedagogik som vi väljer för våra olika kurser och program. Inom ramen för detta arbete behöver vi också se över nyttjandegraden av tillgänglig infrastruktur.

En sorglig utveckling som vi måste förhålla oss till är hot mot forskare samt internationella säkerhetsfrågor, som uppmärksammats och diskuterats en hel del under senare tid. Båda frågorna är viktiga eftersom de ytterst handlar om forskarens och forskningens villkor och om akademisk frihet. Vi strävar efter att KI:s lokaler ska upplevas som säkra och trygga av anställda och studenter. I syfte att identifiera verksamhet på KI som behöver säkerhetsskyddas pågår under 2023 ett arbete med en säkerhetsskyddsanalys av hela KI:s verksamhet.

Rektor Annika Östman Wernerson



Foto: Martin Stenmark

Innehåll

1.	INLEDNING.	9
2.	FÖRUTSÄTTNINGAR	10
2.1	Styrande dokument	10
2.2	KI lokalisering	10
2.3	Avgränsningar	10
3.	KI LOKALFÖRSÖRJNING	12
3.1	Organisering för lokalförsörjning	12
4.	LOKALKOSTNADERNA	13
4.1	Intäkter och kostnader	13
4.2	Inhyrning – hyresvärdar	15
4.3	Hyesavtalen	15
4.4	Avtalsbindning år 2023–2044	16
4.5	Investeringar lokalprojekt	16
5.	LOKALAREAN	17
5.1	Utveckling av lokalarean	17
5.2	Upplåtelser och uthyrning	18
5.3	Bokningsbara lokaler	19
5.4	Disponibla lokaler – tomma ytor	19
6.	LOKALPROJEKT	20
6.1	Lokalprojekt under genomförande	21
6.2	Lokalprojekt som utreds	21
7.	LOKALFÖRSÖRJNING MED MILJÖHÄNSYN	23
7.1	Utsläpp	23
7.2	Energi	24
7.3	Resor, transporter och resfria möten	24
8.	ARBETSMILJÖ OCH SÄKERHET	27
8.1	Laboratoriesäkerhet	27
8.2	Säkerhet	27
8.3	Passage- och larmsystem	27

9.	TILLGÄNGLIGHET	28
9.1	Riktlinjer	28
9.2	Nulägesbeskrivning	28
10.	CAMPUS SOLNA	29
10.1	Campusplanering Solna	29
10.2	Gula linjen – tunnelbanan	32
10.3	Utbyggnadsmöjligheter i Solna	33
10.4	KMF – Astrid Fagræuslaboratoriet	33
10.5	Hagströmerbiblioteket, MHK – 95:12	34
11.	CAMPUS FLEMINGSBERG	36
11.1	Campusplanering Flemingsberg	37
12.	ÖVRIGA FÖRHYRNINGAR UTANFÖR CAMPUS SOLNA OCH CAMPUS FLEMINGSBERG	38
13.	BOSTÄDER	41
13.1	KI Housing	41
13.2	Bostadsbeståndet	41
13.3	Utbyggnad av studentbostäder	41
14.	KONSISTORIETS BESLUT	42



Foto: Martin Stenmark

1. Inledning

Det senaste året har omvärlden och Sverige drabbats av en kraftigt stigande inflation. För att stävja inflationsökningarna har världens centralbanker gått från, i vissa fall, nollränta till relativt kraftigt höjda styrräntor. Målet är att få ner inflationstakten mot inflationsmålen. Ett mått på inflation som används är KPI (konsumentprisindex). Från februari år 2022 till februari år 2023 uppmättes KPI till 12 procent i Sverige. Stor osäkerhet råder om hur inflationen framöver kommer att utvecklas. Enligt Kantar Prospera's senaste undersökning från mars 2023 förväntas KPI att öka med i genomsnitt 5,7 procent i årstakt.

Den direkta påverkan på lokalkostnader för Karolinska Institutet (KI) är ökningen av hyrorna från hyresvärdarna. Detta är reglerat via hyresavtalen med ett kostnadsökningsindex, se vidare under kapitel 4.3. För att möta upp denna utmaning måste nyttjande av befintliga lokaler effektiviseras. Alla ytor som vi förhyr, alltifrån labb till kontor, måste granskas utifrån en möjlighet till effektivisering. Där bistår fastighetsavdelningen institutionerna med projektledning av lokalprojekt.

Klimatförändringarna påverkar också lokalförsörjningen i den mån att byggnation är en stor utsläppsfaktor av växthusgaser. Nybyggnation står för cirka 50% mer av utsläppen i förhållande till ombyggnation, därför vill KI effektivisera befintligt lokalbestånd för att på så vis i största mån undvika nybyggnation men fortsatt kunna erbjuda optimerade verksamhetslokaler, se vidare under kapitel 7.



2. Förutsättningar

2.1 Styrande dokument

Direktiv till budgetunderlag för verksamhet vid statliga universitet och högskolor inom Utbildningsdepartementets ansvarsområde innehåller regleringar gällande lokalförsörjningen. 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 KI lokalisering

Forskningen och utbildningen vid KI bedrivs huvudsakligen vid 22 institutioner på Campus Solna och Campus Flemingsberg. I anslutning till båda campusområdena ligger Karolinska Universitetssjukhuset. ALF-avtalet (ALF – Avtal mellan svenska staten och vissa landsting om samarbete om grundutbildning av läkare, medicinsk forskning och utveckling av hälso- och sjukvården) ligger till grund för att främja hälso- och sjukvårdens utveckling genom ett fördjupat och vidgat samarbete inom forskning, utbildning och utveckling. Samlokaliseringen underlättar detta samarbete. KI:s lokalisering i dessa två områden är således en viktig strategisk pusselbit.

2.3 Avgränsningar

KI förhyr lokaler i förstahand av olika hyresvärdar, främst Akademiska Hus. Därutöver nyttjas lokaler på sjukhusen i Region Stockholm. KI förhyr även bostäder för uthyrning till utbytesstudenter, doktorander, gästforskare med flera.

Den ekonomiska redovisningen av lokalkostnader berör alla lokalkostnader (ej bostadskostnader), även lokalerna som nyttjas på sjukhusen. Medan redovisningen av lokalarea är avgränsad till förstahandsförhyrningarna.



Foto: Liza Simonsson

3. KI lokalförsörjning

KI ska erbjuda väldisponerade och verksamhetsanpassade lokaler. Samtidigt ska lokalförsörjningen sträva efter att optimera och effektivisera lokalutnyttjandet. Detta sker genom att tillsammans:

- verka för samnyttjande av lokaler,
- arbeta för en ökad användning av lokalerna,
- arbeta för organisatoriska förändringar i arbetssätt och/eller
- arbeta för nya lokallösningar inom befintligt förhyrda 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 att långsiktigt hållbart och produktivt arbetsliv.

Arbetsmiljön står i fokus och lokaleffektivisering behöver noga vägas in när verksamhetsanpassningar görs. Hyresavtalens upplägg och byggnadernas struktur påverkar också möjligheten att lokaleffektivisera. Hyresavtalen löper på olika långa tidsfrister; från 1 till 20 år (se kapitel 4.4) där mestadels hela hus ingår i hyresavtalen. Därav är det inte enkelt att säga upp enskilda rum eller våningar. Dispositionen av institutioner och verksamheter är också viktig, där samlokalisering är en viktig komponent och behovet av flexibilitet med växande och krympande institutioner alltid måste finnas med i lokalplaneringen (se kapitel 5.4).

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 hälsovård, sjukvård, forskning och utbildning.

3.1 Organisering för lokalförsörjning

Universitetsdirektören har under rektor det övergripande ansvaret för KI:s verksamhet i administrativt avseende. Till fastighetsavdelningen har delegerats det strategiska ansvaret för KI:s lokalförsörjning och studentbostadsförsörjning samt det löpande arbetet med lokalprojekt och administration av hyresavtal och det operativa arbetet med säkerhet och lokalservice och uthyrning av studentbostäder.

Internt är lokalerna finansierade med internhyra, för att effektivisera lokalhållningen. Institutionerna kan påverka sitt lokalinnehav och därmed kostnaderna, genom att hyra mer eller mindre lokalarea. I den mån disponibla lokaler uppstår i alltför stor omfattning är det ett uppdrag för fastighetsavdelningen att minska detta (se kapitel 5.4). Kostnader av lokaler med universitetsgemensam karaktär (till exempel informella lärandemiljöer) finansieras centralt.

Internhyresbeloppen fastställs av konsistoriet inför varje verksamhetsår.

Gällande internhyresföreskrifter, fastställda av rektor 2022-09-20, återfinns under <https://medarbetare.ki.se/internhyresforeskrifter>

4. Lokalkostnaderna

Fastighetsavdelningen hanterar KI:s ekonomi för lokalförsörjning.

4.1 Intäkter och kostnader

Tabell 1 Intäkter och kostnader år 2022

Intäkter 2022	(tkr)	Kostnader 2022	(tkr)
Interna	347 514	Lokalhyror	803 024
Djurhus	188 181	Media	79 845
Externa hyresgäster	96 652	Lokaltjänststöd	31 068
Bokningsbara lokaler	36 490	Övrigt	0
INDI KI-gemensamma lokaler	57 500	---	---
Avsättning KI-gemensamma lokaler	42 000	---	---
Avsättning hyressubvention	110 000	---	---
Investeringsmedel	30 000	---	---
Donation	17 524	---	---
Övrigt	4 005	---	---
Summa intäkter	929 866	Summa kostnader	913 937
Utfall	15 929		

Lokalkostnaderna för år 2022 uppgick enligt årsredovisningen till cirka 1 008,3 mnkr, vilket är en ökning på cirka 44,3 mnkr från år 2021. Att den siffran överstiger 914 mnkr i tabell 1 ovan beror på att årsredovisningen även omfattar lokalvård och lokalkostnader på sjukhusen vilka betalas direkt av institutionerna utan att passera fastighetsavdelningen. Kostnadsökningen kan härledas till den ökade inflationen med ökade hyror samt ökade driftskostnader (el, värme, gas och vatten).

Diagram 1 nedan visar lokalkostnaderna de senaste två decennierna samt en prognos fram till år 2026. Under år 2023 beräknas lokalkostnaderna uppgå till cirka 1 031 mnkr. KI:s totala kostnader år 2023 beräknas uppgå till cirka 8 042 mnkr, vilket innebär att lokalkostnaderna beräknas utgöra 12,8 procent av totalen.

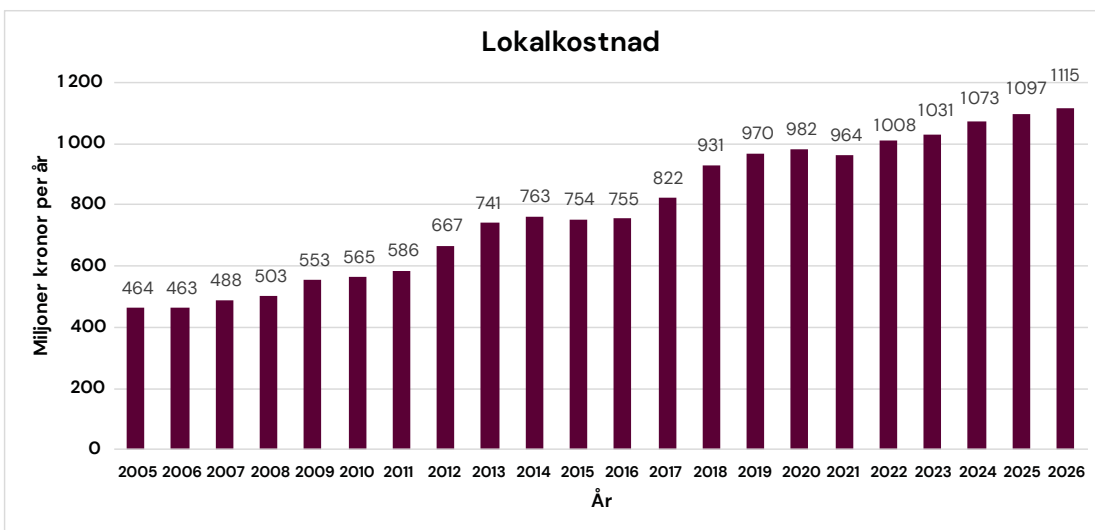


Diagram 1. Lokalkostnader år 2005–2026

Antagen inflation oktober 2024 på 5,5 procent, oktober 2025 3,00 procent och oktober 2026 2,0 procent.

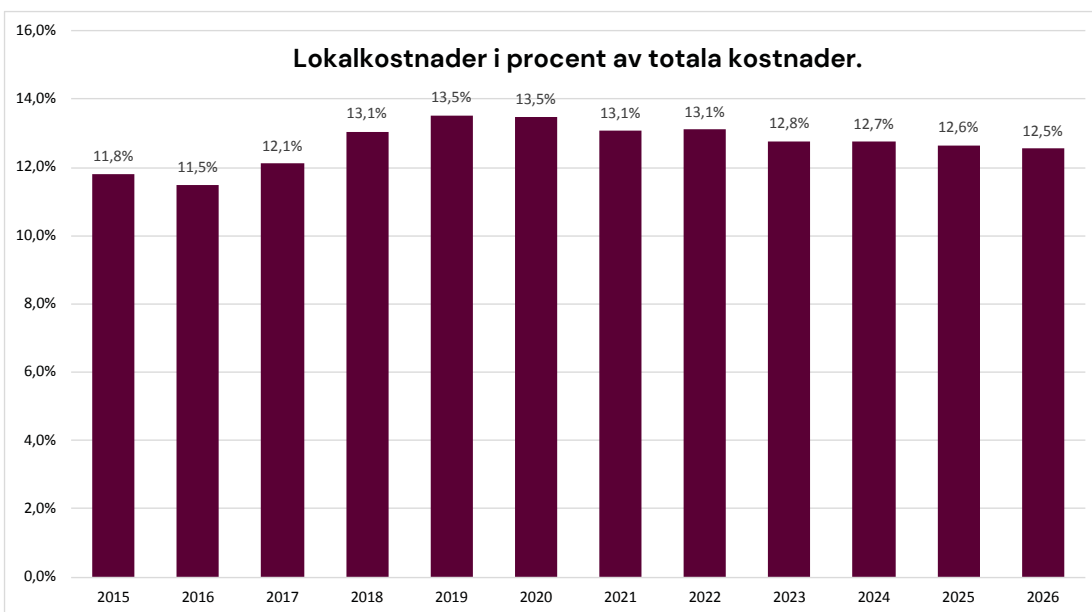


Diagram 2. Lokalkostnader i procent av totala kostnader.

Antagen inflation oktober 2024 på 5,5 procent, oktober 2025 3,00 procent och oktober 2026 2,0 procent.

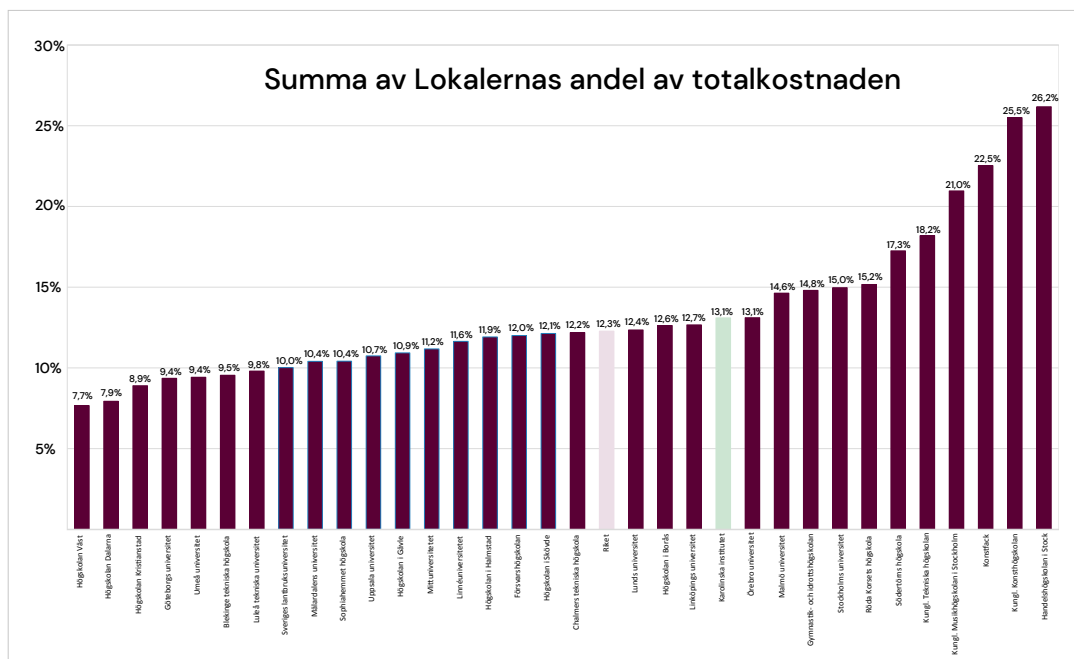


Diagram 3. Lokalkostnader i procent av totala kostnader. En jämförelse med andra högskolor och universitet i Sverige år 2022.

4.2 Inhyrning – hyresvärdar

Svenska lärosäten är fria att hyra av vilken hyresvärd som helst. Då Akademiska Hus tog över universitets- och högskolelokaler när Byggnadsstyrelsen lades ned är detta den största hyresvärdaren för KI med cirka 91%. Tabell 2 nedan visar fördelningen.

Tabell 2 Hyresvärdar, första januari 2023.

Hyresvärd	Area (kvm)	Andel (%)
Akademiska Hus	213 136	90,8%
Hemsö	16 435	7,0%
Statens Fastighetsverk	2 977	1,3%
Övriga	2 064	0,9%
Totalt	234 612	100,0%

4.3 Hyresavtalen

KI:s hyresavtal med hyresvärdarna är till största del reglerade med ett kostnadsökningsindex. Detta index styrs av inflationen med konsumentprisindex (KPI) för oktober månad – förändringen mellan oktober 2021 och oktober 2022 var på 10,9 procent. Indexregleringen av bashyran för 2023 var därför 10,9 procent.

Varje år sker denna uppreglering av hyran till nästa år. Hyrorna mot hyresvärdarna följer således inflationen.

4.4 Avtalsbindning år 2023–2044

Diagram 4 nedan visar dels hur stor hyreskostnad som är bunden via hyresavtal, dels hur stor area som hyresavtalen omfattar. Värdena för respektive år är baserade på avtalsläget första januari 2022.

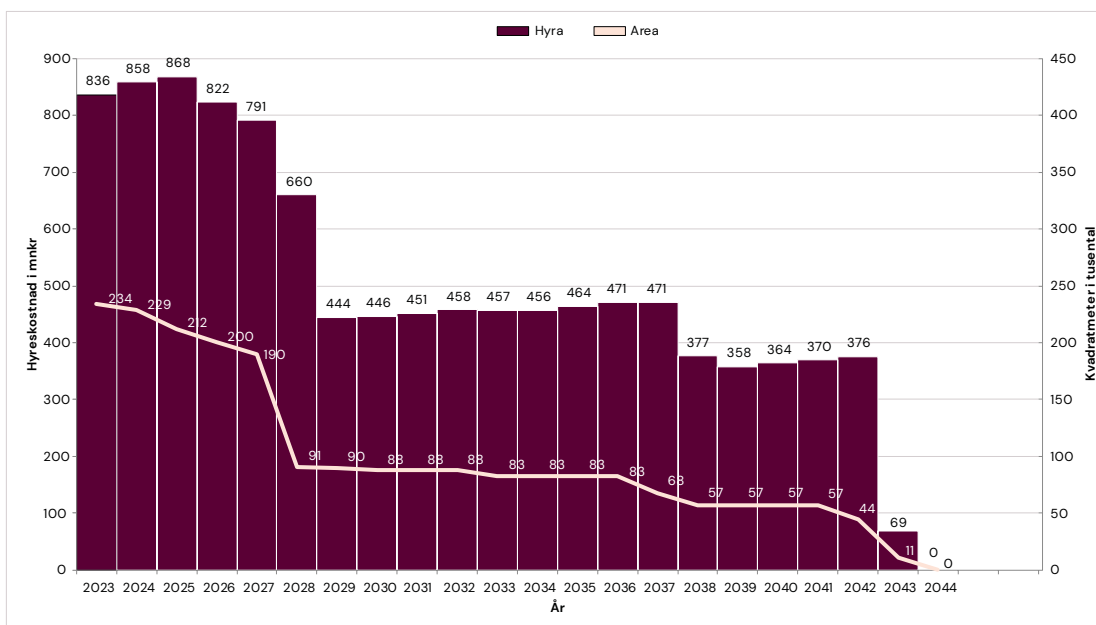


Diagram 4. Avtalsbindning

Antagen inflation oktober 2024 på 5,5 procent, oktober 2025 3,00 procent och oktober 2026 - 2050 2,0%

4.5 Investeringar lokalprojekt

Gällande investeringar i lokalprojekt som är aktuella de närmaste åren (se kapitel 6) är de av en storleksordning som inte nämnvärt påverkar kostnadskurvan.

I de flesta stora projekt har KI en egen investeringsbudget utöver den hyra som erläggs till hyresvärderna. Det handlar om inredning, byggnadspåverkande utrustning, IT, lås och larm med mera. Kostnaden för investeringarna täcks inte av internhyra, utan av centralt avsatta anslagsmedel i budgetposten Gemensam lokalförsörjning.

Byggkostnaderna för lokalprojekt bekostad över tid genom hyresavtal med hyresvärdarna. KI:s kostnad blir ett hyresbelopp. I vissa fall kan kostnader i stället direktbetalas och anläggningsföras för avskrivning.

5. Lokalarean

5.1 Utveckling av lokalarean

Lokalarean vid årets slut uppgick till 234 612 kvadratmeter, vilket var en minskning med 1 574 kvadratmeter från 2021. KI lämnade en större byggnad (Wallenberg-laboratoriet) i förtid och gjorde då en besparing på hyran med 860 tkr.

Diagram 5 nedan visar lokalarea de gångna decennierna samt en prognos fram till år 2026.

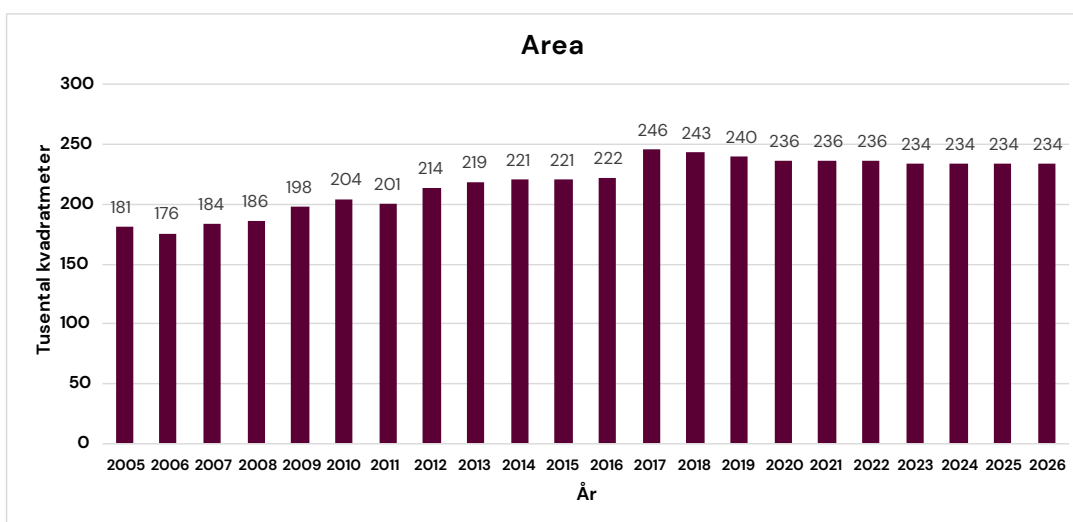


Diagram 5. Lokalarea år 2005–2026

5.2 Upplåtelser och uthyrning

Tabell 3 Lokalarea (kvadratmeter) fördelat på campus första januari 2023

Campus/Område	Area (kvm)	Andel (%)
Flemingsberg	72 743	31,0%
Solna	157 069	66,9%
Övriga	4 800	2,0%
Totalt	234 612	100,0%

Tabell 4 visar fördelningen av förhyrd area på olika slag av lokaler. Utbildningslokaler återfinns i huvudsak inom kategorin bokningsbara lokaler, men institutioner hyr även egna utbildningslokaler.

Tabell 4 Lokalanvändning (kvadratmeter) första januari 2023.

Nr	Lokalkategori	Kvm
1	Internhyresgäster	113 833
2	Komparativ Medicin	23 771
3	Övriga interna hyresgäster	9 356
4	Externa hyresgäster	23 456
5	Disponibelt eller under ombyggnad	10 127
6	Bokningsbara salar med kringytor	29 370
7	Övriga KI-gemensamma lokaler	24 699
	Summa	234 612

Huvuddelen av lokalarean (67,0 procent) är direkt upplåten till institutioner, andra interna enheter eller disponibla. Det handlar om cirka 157 000 kvadratmeter (fördelade på rad 1-3 och 5 i tabell 3). Uthyrningen i andrahand till externa hyresgäster (rad 4) har ökat lite med cirka 1 000 kvm till cirka 23 500 kvadratmeter, vilket är 10,0 procent av total area. Det är ett resultat av strategin för att hålla nere de disponibla ytorna. Huvuddelen av den externa uthyrningen avser SciLifeLab i KI Science Park, där forskargrupper tillhörande KI ingår som en delmängd i samverkan med KTH, Stockholms universitet och Uppsala universitet. Den verkliga externa uthyrningen är alltså i praktiken mindre.

5.3 Bokningsbara lokaler

Bokningsbara lokaler är grupprum, lärosalar, skrivsalar och föreläsningssalar som bokas i schemalägnings- och lokalbokningssystemet TimeEdit. Lokalerna debiteras per slot men debiteringen täcker inte hela den verkliga kostnaden. Resterande kostnader täcks av intäkter från INDI samt av intäkter från konsistoriets avsättning. Prislista fastställs årligen av konsistoriet.

Den tidigare dippen i bokningsgraden under Covid-19-pandemin har nu planat ut till ungefär tidigare nivåer.

5.4 Disponibla lokaler – tomma ytor

De disponibla lokalerna avser lokaler inom KI:s hyresavtal som inte är upplåtna på någon institution eller annan verksamhet. Det är dels reellt disponibla lokaler, dels lokaler som är under ombyggnad för någon institution. I första ska disponibla lokaler erbjudas institutionerna men finns det ett överskott kan dessa hyras ut till externa hyresgäster, främst forskande organisationer.

Sista december 2022 fanns det 10 127 kvadratmeter disponibla lokaler, se tabell 4 nedan. Dem ligger i början på år 2023 på samma nivå som år 2022 med 4,3 procent. Det är i linje med fastighetsavdelningen strävan att minska dem disponibla lokalerna med målet på 2–4 procent disponibla lokaler – utöver ombyggnadsytor. Det bör dock finnas disponibla lokaler för institutionernas behov av att växa och krympa.

Tabell 5 Disponibla lokaler (kvadratmeter) fördelat på campus sista december 2022.

Campus/Område	Area (kvm)	Andel (%)	Andel (%) av totalarea
Flemingsberg	2 755	27,2%	1,2%
Solna	7 372	72,8%	3,1%
Övriga	0	0,0%	0,0%
Totalt	10 127	100,0%	4,3%

6. Lokalprojekt

Fastighetsavdelningen driver under våren 2023 totalt cirka 30 byggnadsprojekt som planeringsmässigt sträcker sig fram till början på år 2025, se diagram 5 nedan. Dessa projekt har en sammanlagd budgetering på cirka 115 mnkr.

Fastighetsavdelning både driver ombyggnadsprojekten men stöttar också institutionerna att effektivisera sina lokaler för att skapa en långsiktig lokalanvändning istället för nybyggnation. Axplock av några av de 30 "mindre projekten":

- Uppgradering av Odontens seminarierum för flexiblare användning, modern audio-visuell teknik och bättre utnyttjandegrad.
- Förtätning av BioNut i Neo för att kunna säga upp ytor.
- Ombyggnation av underutnyttjad lärosal till kontor för Brain & minds, CNS utökning.
- Planering inför Odontens ombyggnation av klinikytor med ny inredning och nytt golv påkallat av nya regelkrav.
- Kontinuerlig dialog med institutioner om möjligheten att förtäta/minska ytorna t.ex. LIME.
- Samverkan med Akademiska Hus projekt gällande installation av sensorer i bokningsbara lokaler för att kunna mäta och anpassa lokalutbudet mer effektivt.
- Uppgradering av flertalet labb från BSL 1 till BSL 2 i SciLife och Neo.
- Kartläggning av kontorsarbetsplatser för Odonten inför uppgradering.
- Anpassning av lokaler för salamanderverksamhet för KMB.



Diagram 6. Tidplan för lokalprojekt.

6.1 Lokalprojekt under genomförande

Pågående större projekt är renoveringen av Astrid Fagræuslaboratoriet för Komparativ Medicins räkning. Detta projekt pågår fram till halvårsskiftet 2023 och är det enda pågående byggprojekt i denna omfattning (se kapitel 10.4).

Storformatsskyltning på fasader både i Campus Solna och Campus Flemingsberg genomförs under 2023. Detta i en satsning att tydliggöra skillnaden mellan Karolinska Institutet och Karolinska Universitetssjukhuset samt en sammanhållen grafisk profil för KI.

6.2 Lokalprojekt som utreds

6.2.1 Byggnaden 95:12

Byggnaden 95:12 ligger mellan Medicinska Föreningens kårhus, Aula Medica och Biomedicum och har på grund av det strategiska läget tidigare utretts för förhyrning för olika behov. I januari 2023 fattades beslut om en analys av möjligheten att inrymma Hagströmerbiblioteket och enheten för medicinens historia och kulturarvs verksamhet i framtiden (se kapitel 10.5).

6.2.2 Hörsalar

Satsningen på uppgradering av lärosalar fortsätter för att möta nya utbildningsbehov och pedagogiska behov med utredning av två större lärosalar på Campus Solna; Rockefeller salen och Samuelssonssalen.



Foton: Samuel Lundberg

Två av dem tidigare hörsals projekten, 4U och H1 i Flemingsberg har blivit försenade som en konsekvens av problem med leveranser av audiovisuell teknik i världen, men kommer att genomföras under sommaren 2023.

6.2.3 Universitetsförvaltningens kontor

På universitetsförvaltningen (UF) har man startat en utredning av enklare åtgärder för UF:s kontor. Projektet ska utifrån önskade utvecklingsområden som identifierades i den enkät som gjordes 2021 (Leesman) samt med input från referensgrupper ta fram förslag på konkreta, kostnadseffektiva åtgärder.

Målet är bland annat att nyttja existerande ytor bättre för interaktion och samarbete mellan avdelningarna i UF. Att skapa en mer attraktiv arbetsplats man vill komma till. Förutsättningar för att kunna bli mer effektiv i en mer inspirerande miljö och öka stolthet även över den fysiska arbetsplatsen. Att skapa en mer hållbar arbetsplats för framtiden, med återbruk i hög grad.



7. Lokalförsörjning med miljöhänsyn

Miljö- och hållbarhetshänsyn ska tas redan i utredningsskedet och ska genomsyra hela lokalförsörjningsprocessen. Målet är att nyttja befintlig byggnation i största möjliga grad och undvika nybyggnation med dess stora klimatpåverkan.

Effektivisering av lokalerna grundar sig i förändrade krav för institutionerna. Fastighetsavdelningen mottar institutionens önskan om förändring och driver sedan lokalprojekten hela vägen fram till färdiga lokaler. Alla pågående projekt är ombyggnadsprojekt där t.ex. förändrade lagkrav, förtätningsbehov, utökning av personal eller förändrad verksamhet behöver nya lokallösningar. Ombyggnationerna ger institutionerna möjlighet att vara kvar i befintliga lokaler i stället för att initiera nybyggnationer.

Vid större om- och nybyggnadsprojekt upprättas miljöprogram i samverkan med hyresvärden för att säkerställa att miljöhänsyn tas under byggprocessen och vid planerad drift. KI ska vid om- och nybyggnation ställa krav på lägst Miljöbyggnad Silver eller motsvarande och eftersträva nivå Guld, vad beträffar energianvändning. Används andra miljöklassningssystem än Miljöbyggnad ska krav i nivå med Silver ställas. Akademiska Hus, KI:s största hyresvärd har antagit målet om att all nybyggnation av lokaler ska uppnå Miljöbyggnad Guld, medan studentbostäder ska uppnå Miljöbyggnad Silver.

Bebyggelse och infrastruktur ska utformas långsiktigt med hög generalitet och flexibilitet, ska vara lätta att anpassa utifrån varierande behov och ge förutsättningar för ett hållbart och hälsofrämjande beteende. Generalitet innebär att olika verksamheter kan använda lokaler utan anpassning och flexibilitet att lokaler är lätta att anpassa för ny verksamhet. Till exempel är våra senaste labb-byggnader Neo och Biomedicum skapade med system för att enklare kunna göra dem justeringar som kontinuerligt behövs för att institutionerna ska kunna ligga i framkant, utan att avsevärt störa omgivande verksamhet.

Campus Solna och Campus Flemingsberg ska planeras för att tåla framtidens utmaningar med en beredskap för att hantera större regnmängder, starkare vindar och värmeböljor.

7.1 Utsläpp

Utsläpp från verksamheten till luft, mark och vatten ska minimeras genom planering och ständigt förbättringsarbete. KI mår om att minska vattenanvändningen.

I projekt med Akademiska Hus används alltid systemet Byggvarubedömningen för att välja bästa materialval ur miljösynpunkt. KI ska ställa miljökrav och sociala krav vid relevanta upphandlingar och inköp, gällande till exempel leverantörens miljöledningssystem, energianvändning, farliga ämnen, materialval, återvinningskrav och livscykelkostnader. KI verkar också för att återbruka möbler, instrument, annan utrustning och inredning. Detta genom att ha en köp-och-säljsida på webben och en samordnare för möbelförråden.

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 effektivt. Även avfallshandlingen med hela logistikkedjan, organisation och utrymme för källsorteringskärl. Avfallshandlingen ska samordnas mellan verksamheterna för att öka återbruk och minska transporter.

7.2 Energi

Utöver energihushållningskraven som ställs i om- och nybyggnation arbetar fastighetsavdelningen för att effektivisera befintliga miljöer och dess energianvändning genom att se över användningen av energikrävande produkter så som dragskåp och frysar.

Samverkan sker även i befintliga driftssystem i fastigheterna för att minska energianvändningen, till exempel uppvärmning, ventilation och belysning. Akademisk Hus har genomfört ett projekt att montera sensorer i grupprum och lärosalar som mäter närvaro och drift. Detta, samt att skapa 3d-modeller av sina fastigheter kan förbättra möjligheten att effektivisera resurshushållningen för hyresvärderna och lokalutnyttjandet för KI.

Akademiska Hus och Hemsö har solceller på delar av fastigheter som KI förhyr, denna el serverar respektive fastighet. Produktionen av el från Akademiska Hus fördubblades från år 2020 till cirka 442 700 kWh år 2022. Produktionen från Hemsö för hus Neo i Flemingsberg uppgick till 63 000 kWh. Fler anläggningar planeras av hyresvärdarna och planen för Akademiska Hus är en solcellsproduktion på 500 000 kWh årligen.

7.3 Resor, transporter och resfria möten

Fortsatt utveckling av lokalerna är nödvändiga för att underlätta att möten kan hållas på distans med kameror, mikrofoner, högtalare och uppkopplingsmöjligheter, hybridsalar uppkopplade till Zoom Webinar med mera.

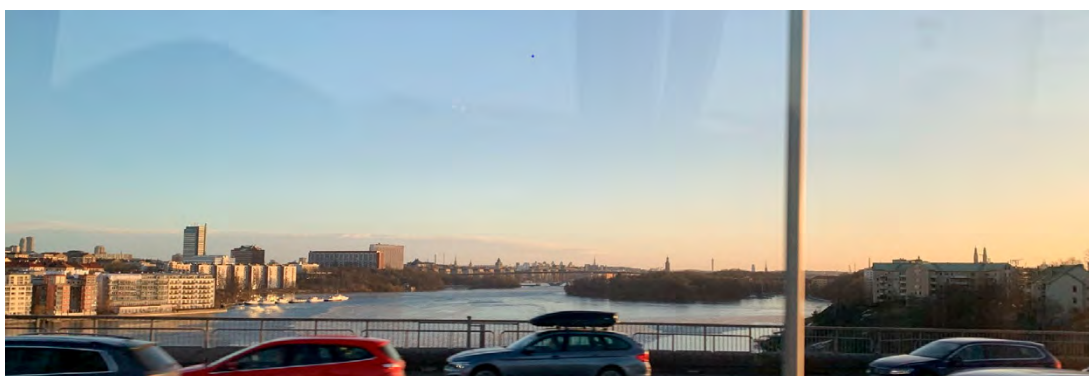


Foto: Anette Lebbad

Planering av campus och lokaler ska underlätta klimatsmarta transporter. Detta bibehålls med pendelbuss mellan Solna och Flemingsberg och utvecklas med nya laddplatser som möjliggör inköp av elbilar. Även cykelgarage och möjlighet att ladda elcykel utvecklas. Högre krav ställs i alla upphandlingar som berör service av lokalerna – städning, restauratorer och växter.



Foto: Anette Lebbad



8. Arbetsmiljö och säkerhet

KI utför kontinuerligt verksamhetsanpassningar av lokalerna. Lagar, förordningar, föreskrifter och standarder gällande arbetsmiljö förändras och lokalerna måste följa utvecklingen. Lokalerna 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 sker genom ett nära samarbete mellan fastighetsavdelningen och prefekt, medarbetare, studenter och skyddsombud.

8.1 Laboratoriesäkerhet

I samband med verksamhetsanpassningarna och lokalprojekt kan lokaler behöva anpassas eller saneras beroende på förekomst av exempelvis radioaktiva ämnen, smittämnen, generiskt modifierade mikroorganismer (GMM), humant provmaterial och/eller tillståndspliktiga kemikalier. Säkerhetsenheten stöttar i detta arbete för att säkerställa att anpassning sker enligt gällande regler inom laboratoriesäkerhet. Information, rådgivning och styrdokument relaterade till verksamhetsanpassningar av lokaler tillhandahålls av säkerhetsenheten på fastighetsavdelningen.

8.2 Säkerhet

KI:s lokaler ska upplevas som en säker och trygg arbetsplats av de anställda och studenter, där säkerhetskraven inte upplevs som ett hinder, utan bidrar till att institutionerna kan hantera sina risker. Lokalerna ska vara anpassade och skyddade utifrån de risker som identifierats hos institutionerna. Grundkravet är att gällande lag- och försäkringskrav alltid ska vara uppfyllda.

Under 2023 pågår ett arbete med en säkerhetsskyddsanalys av hela KI:s verksamhet. Resultatet av analysen kan komma att påverka säkerhetsrelaterade funktioner och byggnadernas utformning i framtiden.

8.3 Passage- och larmsystem

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

I ny- och ombyggnationer ska alltid de säkraste och mest kostnadseffektiva lösningarna användas. Tekniken ska vara framtids- och driftsäkrad 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 institutionerna och hyresvärden.

Äldre lokaler ses regelbundet över och uppgraderas med ny teknik efter behov. Installationer som inte omfattas av de stora lokalprojekten eller förnyas av andra skäl, uppgraderas under de närmaste åren med avsikten att KI ska ha samma teknik för larm och passage på båda campusområdena. ANA 8 planeras att uppgraderas under 2023/2024.

9. Tillgänglighet

9.1 Riktlinjer

KI ska vara tillgängligt, öppet och inkluderande för studenter, medarbetare och besökare oavsett eventuella funktionsvariationer. 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 funktionshinderpolitiken. 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. 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 funktionshinderpolitiska målet. Myndigheterna ska också redovisa hur de involverar funktionshindersorganisationerna i arbetet. Strategiarbetet ska pågå under tio år och 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 universitets utbud och information på likvärdiga villkor.

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

9.2 Nulägesbeskrivning

Pågående ombyggnadsprojekt följer byggnadslagstiftningens krav på tillgänglighet och uppdaterar den till dagens krav. Nedan följer några av de ombyggnadsprojekt där tillgängligheten uppdateras:

- Astrid Fagræuslaboratoriet ombyggnation.
- Sex stycken seminarie- och mötesrum på institutionen för odontologi.
- Alla uppdateringar av lärosalar samt mötesrum med uppkoppling till seminarier och möten på distans.
- Två BSL 2 labb i Neo.

10. Campus Solna



Foto: Anette Lebbad

KI hyr cirka 157 000 kvadratmeter på Campus Solna. Akademiska Hus är den absolut största fastighetsägaren på Campus Solna och äger nästan samtliga förhyrda lokaler, förutom Nobel Forum som tillhör Statens Fastighetsverk.

KI och dess granne Karolinska Universitetssjukhuset ligger i den framväxande life science stadsdelen Hagastaden. Där finns också S:t Eriks ögonsjukhus, där KI har en mindre förhyrning. Den nära lokalisering kan möjliggöra synergier mellan hälso- och sjukvård, forskning, utbildning och life science industrin.

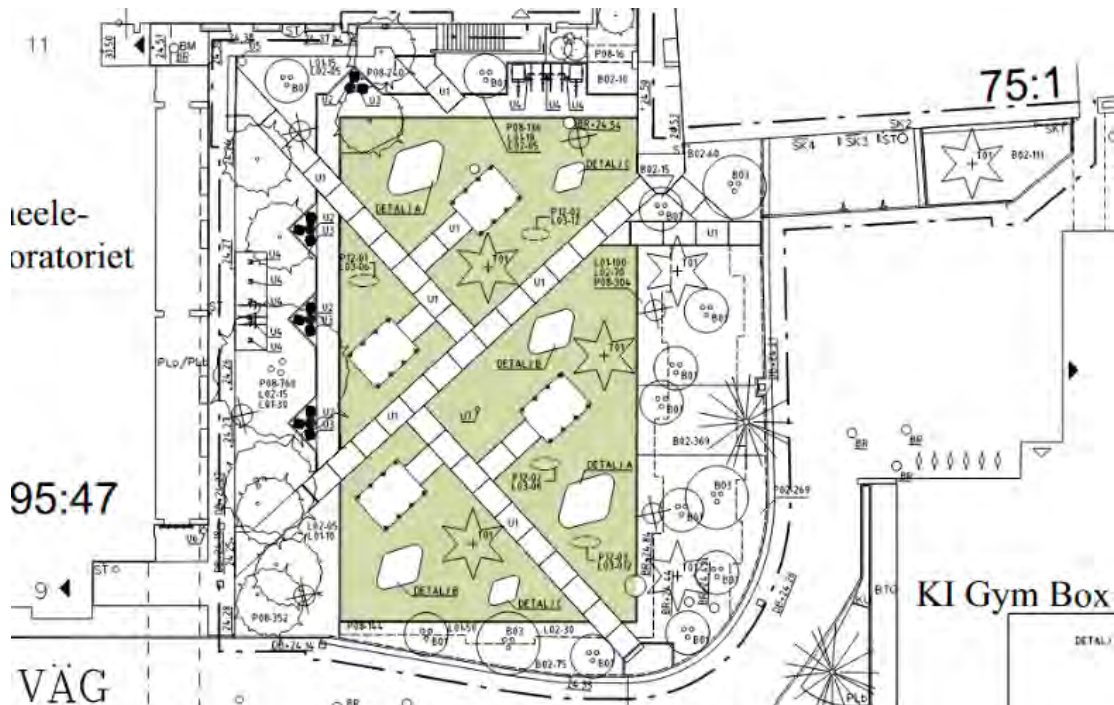
10.1 Campusplanering Solna

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 ca 10–15 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 2023 – 2025:

- Kontinuerligt arbete: uppgradering av gång- och cykelstråk. Ny gestaltning av Akademiska stråket för en ökad orienterbarhet.
- 2023 – Tegelmur som slingrar sig längs med Akademiska stråket.
- 2023 – Fokus på parkytorna längs akademiska stråket, t.ex. fler sittplatser i närheten av Pelousen.
- 2023 – Utveckling av nya utearbetsplatser för större möjligheter att jobba och studera utomhus vid gamla Provhallen
- 2023 – Möjliggöra nya utomhusaktiviteter med hjälp av en aktivitetsbox i anslutning till Pelousen
- 2024 – Busstorget vid Tomtebodavägen och Berzelius väg ska utvecklas.



Situationsplan utearbetsplatser



Foto: Anette Lebbad

Aktivetsbox



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.

10.2 Gula linjen – tunnelbanan

Tidplanen för arbetena med tunnelbanans gula linje har reviderats flera gånger. Vid årsskiftet påbörjades arbetet med sprängningar för spårtunnlar och stationer. I samband med dessa arbeten kommer infarten från Solnavägen att vara avspärrad till och med våren 2024. Under avstängningen kommer en infart för gång- och cykeltrafik att vara anordnad på baksidan av Nobel Forum.

Sprängningarna i KI:s närhet kommer att pågå fram till år 2025, övriga arbeten med stationer och spår kommer att fortgå fram till planerad trafikstart år 2028. Återställning av Solnavägen sker efter sommaren 2025.

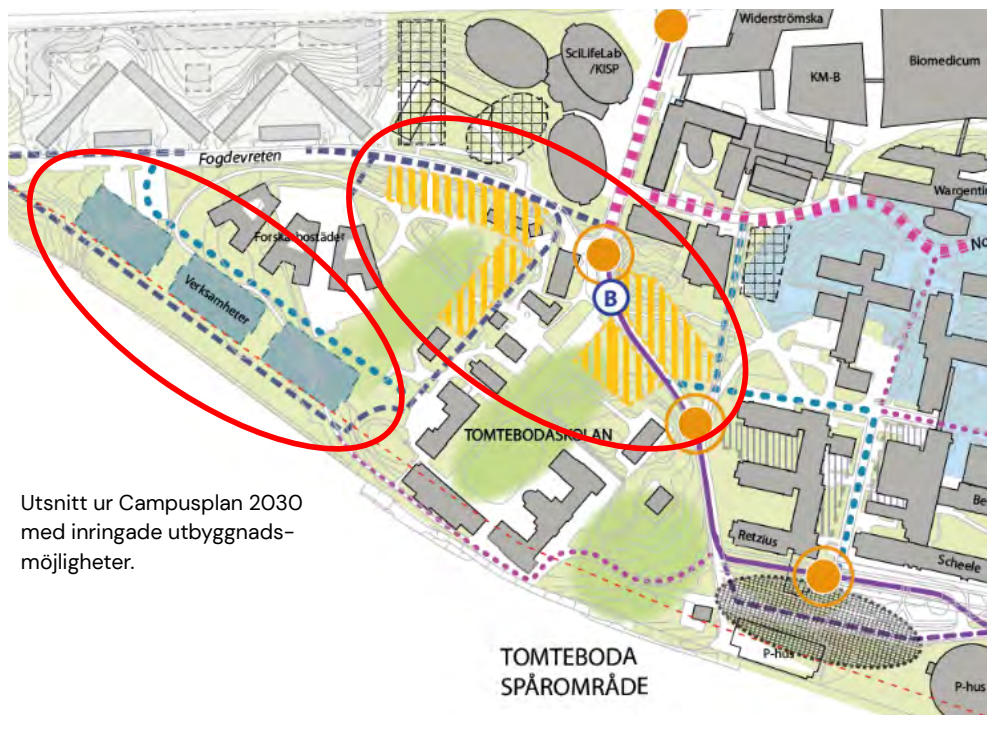
Ett trepartsavtal har tecknats mellan KI, Akademiska Hus och Förvaltningen för utbygg tunnelbana (FUT, Region Stockholm) angående former för samarbete mellan parterna under projektiden. Planeringsmöten hålls varje månad.

KI:s utrustning och verksamhet har inventerats med avseende på risk för störningar och skyddande åtgärder har tagits fram.



10.3 Utbyggnadsmöjligheter i 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 laboratorieverksamhet mellan bostäderna och järnvägen. I närtid är detta inte ett behov för KI, men bevakas med tanke på långsiktig utveckling över kommande decennier.



10.4 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 till halvårsskiftet 2023.

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 vara avbetalda i början av år 2023.

Utöver hyreskostnaden tillkommer egna avskrivningar med drygt 6 mnkr/år i 10 år. Trots detta kommer den totala kostnaden inte att överstiga dagens.

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 – sommaren 2033 = 10 år

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

Hyresvärd: Akademiska Hus

10.5 Hagströmerbiblioteket, MHK – 95:12

Hagströmerbiblioteket är sedan 2010 lokaliserat i Haga tingshus i Hagaparken. Den förhyrda arean är cirka 1 600 kvadratmeter och hyresvärd är Statens fastighetsverk. Av den totala arean disponerar biblioteket och kulturenheten cirka 70 procent, medan resterande är bokningsbara möteslokaler.

Byggnaden 95:12 ligger mellan Medicinska Föreningens kårhus, Aula Medica och Bio-medicum. De förstudier som tidigare gjorts ligger till grund för analysen av en möjlig lokalisering av Hagströmerbiblioteket och enheten för medicinens historia och kulturarvs verksamhet till 95:12 i framtiden. En inflyttning till campus skulle möjliggöra att verksamheten kan få behovsanpassade lokaler, skapa ett besökscentrum och att samlingarna blir mer lättillgängliga på Campus Solna.



Foto: Dan Jibréus



11. Campus Flemingsberg



KI hyr totalt cirka 72 700 kvadratmeter lokaler i fem byggnader inom Campus Flemingsberg. Den största hyresvärden inom campus är Akademiska Hus. Hemsö står för resterande, lokaliserat främst i forskningsbyggnaden Neo. I bottenvåningen på Neo huserar Widerströmska gymnasiet med program för ekonomi, naturvetenskap, teknik, vård och omsorg.

I Flemingsberg finns också Kungliga tekniska högskolan med Skolan för kemi, bioteknologi och hälsa, Röda Korsets högskola med sjuksköterskeutbildning, Södertörns högskola, Polishögskolan m.fl. Detta ger goda möjligheter till samverkan mellan lärosätena och med Karolinska Universitetssjukhuset Huddinge. Målsättningen är att uppnå synergier mellan hälso- och sjukvård, forskning och utbildning.

KI hyr också tillbaka ytor i ANA 10 till Akademiska Hus för A Working Lab – en co-working hub med laboratorier.

11.1 Campusplanering Flemingsberg



Illustration från Huddinges hemsida

KI fick möjlighet att lämna remissvar i samråd för Huddinge översiktsplan 2050. I den förmedlade KI att Huddinges fokus på Flemingsberg ses som positivt. Men också att universitetens roll i Flemingsberg var oklar, där KI poängterade den strategiska placeringen till Karolinska Universitetssjukhuset Huddinge (K Huddinge), och vikten av att planera framtida utbyggnadsmöjligheter i nära anslutning till K Huddinge. KI ser också positivt på fler framtida studentbostäder. Huddinge kommun tog beslut om Huddinge översiktsplan 2050 i mars 2023.

12. Övriga förhyrningar utanför Campus Solna och Campus Flemingsberg

KI hyr 4 800 kvadratmeter utanför de huvudsakliga campusområdena. Till exempel Haga Tingshus i Solna och S:t Eriks ögonsjukhus i Solna.





S:t Eriks Eye Hospital

Alva

Alva BARNKLINIK

APOTEK

S:T ERIKS
ÖGON
SJUKHUS



S:t Eriks Ögonsjukhus
Eugenlovägen nedart 2

Foto: Jan Solvberg



Foto: Anette Lebbad

13. Bostäder

Den 1 januari 2023 trädde den nya förordningen om möjlighet för universitet och högskolor att tillhandahålla bostäder i kraft. Tidigare har statliga lärosäten endast kunnat hyra ut till utbytesstudenter och gästforskare. I och med den nya förordningen kommer tre nya grupper att läggas till: avgiftsskyldiga studenter, doktorander och forskare tidigt i karriären. KI har däremot sedan många år kunnat hyra ut bostäder i andra hand till alla studenter och då själva kunnat reglera vilka grupper man valt att hyra ut till. Detta beror på att KI tillsammans med åtta andra universitet varit med i en "prövoperiod".

Den nya förordningen ger permanenta förutsättningar för bostadsverksamheten vilket är positivt samtidigt som kretsen av potentiella andrahandshyresgäster begränsas något. Arbetet med att tolka förordningen pågår.

13.1 KI Housing

Bostadssamarbete inom Stockholms universitet och högskolor har stärkts efter det att KI Housing blivit en del av KI. Ett första steg i det stärkta samarbetet är en gemensam offentlig upphandling avseende möbler, sängkläder och köksgeråd. Genom att slå samman våra inköpsvolymerna kan vi förhoppningsvis öka intresset bland de olika leverantörerna och därmed pressa ned våra inköpspriser.

13.2 Bostadsbeståndet

KI blockförhyr idag ca 700 bostäder fördelat över fyra bostadsområden; Campus Solna, Campus Flemingsberg, Västra Skogen (Solna) samt vid Södersjukhuset. Hyresavtalet för bostäderna vid Södersjukhuset är uppsagt av fastighetsägaren Locum. Avflyttning kommer att ske 31 december 2023. I och med avflyttningen kommer vårt bostadsbestånd att minska med 72 bostäder. En analys av det framtida behovet av bostäder kommer att genomföras. En viktig faktor i arbetet med att bedöma det framtida söktrycket är en utvärdering av hur den nya statliga förordningen som reglerar uthyrningen (**Förordningen om möjlighet för universitet och högskolor att tillhandahålla bostäder 2022:1515**) påverkar söktrycket för våra bostäder. En fullständig utvärdering av effekten på vår vakansgrad kommer dock först att kunna genomföras under våren 2024. Vår initiala bedömning är dock att antalet sökande som är berättigade till en bostad kommer att minska.

På längre sikt bör bostadsbeståndet samlas till mer campusnära bostäder där service-nivån är lika mellan bostäderna.

13.3 Utbyggnad av studentbostäder

Vakanser i befintliga byggnader utreds hos Akademiska Hus för att få till nya studentbostäder då stort fokus ligger på att förädla och utveckla befintligt bestånd på Campus Solna som ett led i att optimera befintliga ytor och ur miljösynpunkt.

14. Konsistoriets beslut

Lokalförsörjningsplan 2023–2026. Fastställande

Lokalförsörjningsplanen redovisar KI lokalförsörjning under de tre kommande åren (samt innevarande år) med eventuella större förändringar i lärosätets behov av lokaler. Här kommenteras också 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 inom Utbildningsdepartementets ansvarsområde**. Lokalförsörjningsplanen är KI:s strategiska dokument för lokalförsörjning och stödjer den långsiktiga ekonomiska planeringen och budgeteringen. Den ger en samlad bild av lokalkostnaderna.*

De stora, strategiska lokalprojekten i den stora infrastruktursatsningen avslutades år 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.

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

Konsistoriet beslutar

- **att** fastställa Karolinska Institutets lokalförsörjningsplan 2023–2026, där förväntade större förändringar i lärosätets behov av lokaler är redovisade,
- **att** uppdra åt fastighetsavdelningen att göra de redaktionella bearbetningarna 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**