



Lokalförsörjningsplan 2025–2027

Innehållsförteckning

1. Inledning	2
2. Beslut som har bäring på den långsiktiga lokalplaneringen	2
2.1 KTH:s vision och övergripande mål	2
2.2 Ekonomi i balans.....	3
2.3 Campusöversyn.....	3
2.4 Beslut om principer för framtidens utbildning	4
2.5 KTH:s övergripande hållbarhets- och klimatmål samt handlingsplan	4
2. Lokalförsörjningsplan	4
3.1 Hållbara byggnader, upphandling och avfall	5
4. Lokalbestånd	6
4.1 KTH:s lokalbestånd vid utgången av 2023.....	6
4.2 Disponibla lokaler	7
4.3 KTH-gemensamma lärandemiljöer	7
5. Förändringar avseende lokaler 2024 till 2027	7
5.1 Behov av lokalanpassningar i samband med omlokalisering vid KTH Campus.....	8
5.2 Inriktning hantering av hyresavtal under perioden.....	8
5.3 Lokalrelaterade investeringar till och med 2027	9
5.3.1 Pågående och beslutade investeringar	10
5.3.2 Planerade ej beslutade investeringar	10
6. Student- och gästforskarbostäder	11
7. Lokalkostnader	12
Tabell 2. Lokalkostnader	13
7.1 Möjliga åtgärder för kostnadskontroll	14
8. Fördelning av lokalrelaterade kostnader inom KTH.....	14
9. Lokalförsörjningsplanens koppling till planeringsförutsättningarna	15



1. Inledning

Lokaler är en viktig resurs för att kunna utföra KTH:s uppdrag om att bedriva utbildning och forskning. Utveckling av verksamheten behöver ske parallellt med lokalplanering och lokalförsörjning. Flera faktorer som påverkar är hållbarhet, tillgänglighet, säkerhet, och digitalisering. Fastighetsavdelningen uppdrag är att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler för studenter och anställda.

KTH:s styrelse ska i enlighet med regeringens direktiv fastställa lokalförsörjningsplan där det ingår uppgifter om större ändringar. Sedan år 2022 fastställer styrelsen lokalförsörjningsplanen i samband med planeringsförutsättningarna i juni.

Tidigare lokalförsörjningsplan har utgått från KTH:s campusplan samt KTH:s tidigare utvecklingsplan för 2018 – 2023. Arbetet med en ny campusplan kommer att påbörjas under 2024 med en utvärdering av tidigare campusplan.

I avsaknad av nu gällande campusplan utgår KTH:s lokalförsörjningsplan från KTH:s vision och övergripande mål (V-2023-0668), liksom andra beslut fattade av KTH:s styrelse och rektor som har bäring på hållbarhet och lokaler. KTH är i ett skede av flera förändringar som påverkar lokalnyttjandet, lokalplanering och lokalförsörjning. Dessa sammanställs i lokalförsörjningsplan 2025-2027.

2. Beslut som har bäring på den långsiktiga lokalplaneringen

2.1 KTH:s vision och övergripande mål

Visionen för KTH är att vi tar ledningen för en hållbar samhällsutveckling. (V-2023-0668).

”Vi är modiga, kreativa och ansvarstagande, drivna av att möjliggöra ett hållbart och jämställt samhälle. Våra campusmiljöer ska vara hållbara, tillgängliga och levande. Arbetsmiljön ska vara kreativ och trygg där medarbetare trivs och ges förutsättningar att nå framgång i sina arbetsuppgifter. Studiemiljön ska vara trygg och kännetecknas av ett rikt och inkluderande studentliv som skapar upplevelser, sociala kontakter och mervärden för studenternas långsiktiga utveckling. Våra fysiska och digitala lär- och studiemiljöer ska stödja samarbete och interaktion mellan studenter och lärare.”

Vi ska ha en effektiv och långsiktig lokalplanering med klimatanpassade byggnader som är utformade efter verksamhetens behov och förutsättningar. Vår ekonomi ska vara i balans och vi ska använda våra resurser på ett ansvarsfullt och hållbart sätt.¹

¹ Visionstexten knyter även an till KTH:s övergripande hållbarhetsmål nr 5 att KTH:s verksamhet ska präglas av en god hushållning med resurser så att det bidrar till en hållbar utveckling och klimatneutralt samhälle. Eftersom svenska byggnader står för ungefär 40 % av Sveriges energianvändning och att svenska byggnader står totalt för en dryg femtedel av Sveriges utsläpp av växthusgaser ur ett livscykelperspektiv, är det rimligt att beakta detta när vi pratar om långsiktig lokalförsörjning på KTH. www.naturvardsverket.se/klimat/bygg och fastighetssektorn



2.2 Ekonomi i balans

Rektor har fattat beslut om åtgärder för en ekonomi i balans (V-2023-0079) I samband med det fick prorektor i uppdrag att ta fram förslag på hur lokalkostnaderna kan minskas i enlighet med målet för den av universitetsstyrelsen fastställda ramen om 16,1 procent av de totala kostnaderna.

I juni 2022 fastställde universitetsstyrelsen KTH:s planeringsförutsättningar 2023–2025 (V-2022-0374). Där angavs att: ”KTH ska presentera åtgärder för kostnadskontroll som leder till att andelen lokalrelaterade kostnader i det längre perspektivet inte överstiger 16,1 %, i syfte att frigöra resurser för KTH:s kärnverksamhet: forskning, utbildning och samverkan”.

På grund av den mycket kraftiga inflationen 2023-2024 med en indexering på nästan 20 % åren 2022 till 2024 är det osannolikt att målet om 16,1% nås innan 2030 även med mycket kraftfulla insatser för att få ned kostnaderna.

2.3 Campusöversyn

KTH diskuterat behovet av att ta ett helhetsgrepp om KTH:s campus och lokaler med utgångspunkt i att skapa en akademisk miljö som bidrar till KTH:s utveckling och internationella konkurrenskraft. I november 2020 beslutade rektor att genomföra en översyn av KTH:s fem campus. Översynen resulterade i en rapport som presenterades 2021: Rapport om KTH:s campus – översyn av KTH:s fem campus (V-2020-0777). Under 2021 genomfördes även en separat analys av Electrumlaboratoriet, inklusive en strategi: Electrum Laboratory Strategy 2027 and beyond. Med anledning av KTH:s ekonomiska läge beslutade rektor i februari 2023 (V-2023-0079) att uppdraga till prorektor att föreslå hur lokalkostnaderna kan minskas och övergripande utreda konsekvenserna av förändrad verksamhet på något eller några av KTH:s campusområden. Prorektor presenterade den 31 mars 2023 en promemoria som utmynnar i fem scenarier (V-2023-0079). I april 2023 beslutade rektor att uppdraga åt prorektor att genomföra en fördjupad utredning av de fem scenarier för lokalisering av verksamhet vid KTH:s nuvarande campus som presenterats (V-2023-0277). Denna utredning ledde fram till att universitetsstyrelsen den 22 november 2023 fattade beslut om lokaliseringen av verksamhet vid KTH:s campus (V-2023-0821).

Beslutet innebar bland annat att KTH:s nuvarande verksamhet i Södertälje flyttas till KTH Campus och Campus Flemingsberg, samt att KTH:s nuvarande verksamhet i Kista flyttas till KTH campus med undantag för Electrumlaboratoriet. Arbetet med flyttarna av verksamheterna från Södertälje och Kista organiseras i form av ett program med olika delprojekt och rektor har i februari 2024 fastställt ett programdirektiv för omlokalisering av verksamhet vid KTH:s campus (V-2024-0084).

Som en följd av detta är beslut om utredning av Electrumlaboratoriet långsiktiga utveckling (V-2024-0169). Utredningen innefattar att kartlägga användningen av forskningsinfrastrukturen, beskriva anläggningens ekonomiska förutsättningar, inventera statusen på anläggningen och utreda förutsättningarna för olika möjliga huvudmannaskap.



Utredningen ska belysa för- och nackdelar med olika handlingsalternativ vad gäller anläggningens framtida utveckling.

Programdirektivet för omlokalisering av verksamhet vid KTH:s campus Södertälje, Flemingsberg respektive Kista innebär att en mängd olika anpassningar av lokaler och ytor behöver vidtas. De inflyttade utbildningsprogrammen, tillsammans med utökade antagningsvolymerna innebär en högre belastning på befintliga utbildningslokaler. För att möta förändringsbehovet inom lärandemiljöerna uppdras en specifik grupp med stark koppling till verksamheten att utreda och lägga fram förslag på hur lärandemiljöerna ska utvecklas. Detta bör ske i samklang med parallella utvecklingsprojekt som berör lärandemiljöerna. (V-2024-0084)

2.4 Beslut om principer för framtidens utbildning

KTH:s arbete med att utveckla utbildningsverksamheten beskrivs i ett förändringsprogram för framtidens utbildning. Det bygger på beslut om principer som ska utgöra ramverk för utvecklingen av KTH:s utbildningar. Programmets arbete struktureras i ett ramverk som utgörs av 13 principer där två principer påverkar utvecklingen av lokaler. Det är Princip 5: Öppna experimentella miljöer som innebär att utbildningen av hög grad präglas av interaktiva undervisningsmoment och öppna experimentella miljöer som utvecklar det praktiska yrkeskunnandet och bidrar till nytänkande, innovativa lösningar och nya arbetssätt. Princip 6: Livfullt campus stipulerar att KTH:s fysiska och digitala campus är hållbara, tillgängliga och sociala studie- och arbetsmiljöer där färdigheter och yrkeskunnande utvecklas, idéer och drömmar förverkligas och innovation skapas. Dessa två principer har bäring på hur lokalerna långsiktigt ska utvecklas på KTH:s campusområden. (V-2022-0380)

2.5 KTH:s övergripande hållbarhets- och klimatmål samt handlingsplan

Hållbarhetsmål och klimatmål har beslutats av Rektor (V-2021-0087) och gäller från och med den 2021-02-02. KTH:s hållbarhetsmål gäller för perioden 2021-2025 och klimatmål för perioden 2021-2045. För de övergripande målen finns det framtagna delmål och en universitetsövergripande handlingsplan. Handlingsplanen har beslutats av Rektor (V-2021-0088) och sträcker sig mellan 2021-2025.

KTH:s lokaler påverkar hållbarhet- och klimatarbetet på flera olika sätt. KTH:s ska i enlighet med hållbarhetsmålen minska klimatpåverkan från lokaler och byggnader utifrån ett livscykelperspektiv (byggprocess, brukarskede och rivning). Det innebär att exempelvis energieffektivisering, val av material och avfallshantering ska beaktas i den långsiktiga lokalplaneringen.

2. Lokalförsörjningsplan

Lokalförsörjningsplanen för 2025-2027 utgår från ovanstående strategiska beslut och inriktningar och ska redovisa hur ovanstående beslut påverkar planeringen.

Lokalförsörjningsplanen beskriver vidare nuvarande lokalbestånd, pågående projekt samt lokalrelaterade kostnader för innevarande år men ger även en prognos för kostnadsutveckling



under planeringsperioden. Lokalförsörjningsplanen beskriver också vilka åtgärder som genomförs för ökad kostnadskontroll.

3.1 Hållbara byggnader, upphandling och avfall

KTH:s hållbarhetsmål och handlingsplan med åtgärder för resurshushållning som knyter an till lokalförsörjningsplanen är delmålen för upphandling, avfall och hållbara byggnader.

En stor anledning till att KTH behöver effektivisera nyttjande av lokaler är att minska energianvändningen. Det är mer hållbart att ha lokaler som nyttjas effektivt. Det vill säga att inte ha kontor eller gemensamma lärandemiljöer eller forskningsmiljöer som står outnyttjade samt att driftoptimera lokalerna. Som exempel har KTH i samverkan med fastighetsägare tagit fram en gemensam energiplan för att minska energianvändningen samt sett över organisation och arbetsätt för ett strategiskt energiarbete.

Fastighetsägarna kommer fortsatt att utöka solcellsanläggningarna på KTH Campus i dialog med verksamheten. Vi behöver fortsatt förbättra förutsättningarna för att följa upp KTH:s energianvändning samt för styrning av ventilation, värme och framförallt kyla. Ventilationsåtgärder för labb behöver fortsättningsvis ses över. Ventilationsstyrning via Time Edit och närvarostyrning utreds och implementeras i lärosalar på KTH Campus och Campus Flemingsberg. Omfattande belysningsbyte till LED (armaturer) kommer att ske på KTH Campus med start 2024.

I samband med renoveringar och ombyggnationer ska hållbarhetskrav ställas i de upphandlingar som behöver genomföras i syfte att minska klimatpåverkan. KTH ställer hållbarhetskrav i alla ny- och ombyggnadsprojekt där KTH är hyresgäst i enlighet med minst Miljöbyggnad Silver för ombyggnation. Indikatorer för projekten följs upp årligen. Energieffektiviseringsåtgärder genomförs i samband med ombyggnationer och lokalanpassningar. En särskild budget avsätts för att finansiera hållbarhetsåtgärder som långsiktigt leder till ekonomiska besparingar.

Arbetsätt för återvinning och återanvändning har utvecklats genom projekt cirkulära möbelflöden. Syftet med projektet är att införa en central hantering av möbler för att minska klimatavtrycket och kostnaderna för hantering av möbler. Vi behöver också förbättra den cirkulära hanteringen av våra IT produkter samt användningen av våra serverhallar i syfte att minska energianvändningen. KTH behöver förbättra hanteringen av avfall både då det gäller källsortering och hantering av verksamhetsavfallet samt det farliga avfallet. Det behöver skapas förutsättningar så att både anställda och studenter sorterar avfall på ett korrekt sätt. En gemensam miljöstation byggs på KTH Campus under 2024.

Hållbarhet ska beaktas i Campusflytten i enlighet med KTH:s hållbarhetsmål och följs upp genom framtagna indikatorer.

Implementering av gröna avtal eller dylikt bör utvärderas och ses över för KTH:s hyresavtal. Öppettider på Campus ses över i syfte att öka tryggheten och driftoptimera lokalerna för minskad energianvändning.



4. Lokalbestånd

4.1 KTH:s lokalbestånd vid utgången av 2023

KTH har verksamhet inom fem olika campusområden i Stockholmsområdet, KTH Campus, KTH Kista, KTH Flemingsberg, KTH Solna och KTH Södertälje. KTH:s huvudsakliga hyresvärd är Akademiska Hus AB, men i Flemingsberg och Södertälje är Hemsö respektive Samhällsbyggnadsbolaget fastighetsägare och hyresvärdar. I KTH Solna hyr KTH lokaler i andra hand av Karolinska institutet.

KTH har sedan tidigare tecknat tioåriga hyresavtal i samband med den första avtalsperioden. Enligt förordningen (1993:528) om statliga myndigheters lokalförsörjning ska universitet och högskolor inhämta regeringens medgivande om hyresavtalens löptid är längre än tio år. KTH har tre avtal med hyresavtal med löptid längre än tio år: Flemingsberg med löptid till 2036, Arkitekturskolan 43:4A och KTH Entré 43:4B Drottning Kristinas Väg 2-8 med löptid till 2035 samt 43:23 Brinellvägen 8 med löptid till 2027.

Vid utgången av 2023 uppgick KTH:s lokalbestånd totalt till ca 281 100 m², exklusive student- och gästforskarbostäder. Drygt 31 800 m² hyrs ut i andrahand till bland andra Stockholms universitet, Röda Korsets Högskola och Karolinska institutet. En stor mängd mindre andrahandsavtal finns även utspridda inom beståndet.

Enligt ovan nämnda beslut om omlokalisering av campus kommer KTH helt lämna lokalerna (8 400 m²) i Södertälje hösten 2025 och i Kista lämnar KTH uppskattningsvis 11 200 m² lokaler (Minus Electrumlaboratoriet) från hösten 2026. Därmed kommer KTH:s lokalarea att minska till 2027. Kostnaderna för avtalen minskar i den takt avtalen löper ut, om vi inte lyckas förhandla andra villkor med fastighetsägarna. Inga avtal längre än tio år planeras under perioden.

Tabell 1: Area per campus

Campus	Area m ² 2024	Area m ² utgång 2027
KTH Campus	226 075	222 124
KTH Flemingsberg	13 823	13 823
KTH Kista	17 129	5 900
KTH Södertälje	8 391	0
KTH Solna (SciLifeLab) ²	15 688	15 688
Summa	281 100	257 535

² Lokalbehovet på Campus Solna är stort och det pågår utredning kring att utöka förhyrd yta.



4.2 Disponibla lokaler

I KTH:s lokalbestånd finns disponibla lokaler som inte är upplåtna till någon specifik verksamhet. I mars 2024 var den kategorin 15 700 m², vilket är ca 5,6 procent av inhyrd area, och en ökning från tidigare år. En lokalreserv på 2 till 3 procent bör finnas för att kunna hantera plötsliga förändringar i verksamhetens lokalbehov. Mängden disponibla lokaler beror på att samtliga skolor uppmanats att effektivisera sitt lokalnyttjande. I samband med flytt av verksamheter till KTH Campus ska fastighetsavdelningen samordna lediga ytor gemensamt med skolorna. Disponibla lokaler räknas också de lokaler som används för evakuering av verksamhet vid större renoveringar och hyresgäst Anpassningar. Disponibla lokaler kan under kortare perioder hyras ut till externa verksamheter med koppling till någon av KTH:s skolor.

4.3 KTH-gemensamma lärandemiljöer

KTH-gemensamma lärandemiljöer är övnings-salar, hörsalar, datorsalar, grupprum och öppna studieytor. Dessa lokaler är generellt utformade för att passa samtliga utbildningsprogram. KTH-gemensamma lärandemiljöer finns inom KTH:s fyra av fem campusområden. Från och med 2024 har en ny modell införts för fördelning av lokalkostnaderna som bland annat innebär att det är samma internpris per kvadratmeter oavsett vilket campus lokalen finns. Utbildningslokalerna hanteras centralt och med en gemensam prislista beroende på storlek på lokalen och lokalens utrustningsnivå. Verksamheten betalar för utbildningslokalerna. Lärosalarna schemaläggs och är bokningsbara via TimeEdit, KTH:s lokalbokningssystem. Salarna debiteras per timme.

Totalt utgör KTH-gemensamma lärandemiljöer drygt 18 procent, ca 50 000 m²³, av det totala lokalbeståndet. Kostnaden för KTH-gemensamma lärandemiljöer finansieras via intäkter baserat på bokningar i lokalbokningssystemet TimeEdit och avlyft från grundutbildningsanslaget. Inför 2024 så infördes gemensamma timpriser för de KTH-gemensamma lärandemiljöerna vilket bland annat innebar att priserna höjdes med 40 % i syfte att minska avlyftet och öka självfinansieringen. Lärandemiljöerna på KTH Campus kommer behöva nyttjas mer effektivt och utvecklas inför att mängden studenter kommer att bli fler.

5. Förändringar avseende lokaler 2024 till 2027

KTH:s lokalförändringar ska leda till ett mer effektivt och hållbart lokalutnyttjande. Detta kan ske genom en god samordning av samtliga skolor och verksamhetsstödet insatser. Samtliga skolor har under det senaste året arbetat aktivt med att effektivisera hur vi nyttjar våra lokaler. I och med detta har andrahandsuthyrningen ökat. För att uppnå bästa effekt ska KTH ha en helhetssyn kring lokalnyttjandet där man utgår från de behov som verksamheten har. Sedan den 21 maj finns även KTH:s verksamhetsplan för 2024–2026 (V-2024-0414). I den beskrivs att attraktiva campusmiljöer för studenter och medarbetare är av stor vikt för kvaliteten i verksamheten. KTH ska genom campusutveckling skapa förutsättningar för

³ Varav KTH Campus 37 500 m², Kista 4 900 m², Flemingsberg 3 300 m² och Södertälje 4 300 m² i enlighet med senaste kodning i fastighetssystemet.



kompleta akademiska miljöer och ändamålsenlig organisering av laborativa miljöer. Under 2024 ska KTH fortsatt planera omlokaliseringen av verksamhet från Kista och Södertälje, i enlighet med universitetsstyrelsens beslut att koncentrera KTH:s verksamhet till färre campusområden. Det innebär framför allt utveckling av befintliga miljöer på KTH Campus och Campus Flemingsberg för studenter, medarbetare och verksamhet. KTH behöver ha en övergripande planering för ett mer effektivt lokalnyttjande. Arbetet fortsätter enligt projektets tidplan under 2025–2026.

Under några år har utredning pågått i syfte att utröna lokalbehovet på Campus Solna för SciLifeLab:s verksamhet. Det finns ett behov av större ytor och beroende på vad som beslutas kan det bli aktuellt av en inhyrning av ytterligare lokaler. Detta skiljer sig från alla annan verksamhet på KTH där ytorna måste minska. Lokalerna på Campus Solna nyttjas av KTH, Karolinska institutet och Stockholms universitet.

5.1 Behov av lokalanpassningar i samband med omlokalisering vid KTH Campus.

Förändringarna förutsätter en mängd olika anpassningar av lokaler och ytor både för de verksamheter som flyttas från Kista och Södertälje, men även för den befintliga verksamheten vid KTH Campus. Kärnverksamheten ansvarar för att beskriva de faktiska behoven och funktionskraven. Inom ramen för KTH:s sammantagna lokalbestånd och behov av anpassningar formulerar och prioriterar därefter fastighetsavdelningen det lokalprogram som sedan rektor beslutar.

- Ökning av antal studieplatser
- Behov av ombyggnation av befintliga undervisningslokaler⁴
- Anpassning av laboratorielokaler
- Optimerat nyttjande av kontorsytor
- Ökat behov av datorsalar.
- Översyn av sektionslokaler

5.2 Inriktning hantering av hyresavtal under perioden

De kraftigt ökade lokalkostnaderna innebär stora utmaningar för KTH. Vår verksamhet kräver laborativa miljöer vilket är kostsamma och energikrävande. Men de är en förutsättning för att bedriva utbildning av hög kvalitet. KTH har en aktiv dialog med fastighetsägarna kring ett effektivare lokalutnyttjande och kring framtida förändringar och kring möjligheter att på olika sätt minska kostnaderna.

I samband med hyresförhandlingar kommer KTH fortsatt att driva frågan om att indexuppräknings endast ska ske med 70 procent av indexförändringen. Argumentet till detta är att det finns en viss koppling i framtida pris- och löneomräkning i och med att omräkningstalen för lokalkostnader tar hänsyn till 70 procent av förändring av konsumentprisindex.

⁴ En specifik arbetsgrupp med olika representanter från kärnverksamhet och stödverksamhet har inrättats för hantering av gemensamma läromiljöer. Förändringar och omstruktureringar av dessa lokaler bör planeras noga och ske över en längre tid på årsbasis till IT- och fastighetsavdelningen inför framtagningen av KTH:s årliga lokalförslagsplan.



Indexuppräknning av avtal med mer än 70 procent av förändring av konsumentprisindex innebär att KTH årligen får binda en större del av sina anslagsmedel till ökade hyreskostnader. Snittet för KTH:s avtal är i dag cirka 90 procent där framför allt avtal slutna de senaste åren har 100 procent indexering, vilket innebär att det kommer att ta tid innan KTH når målet om 70 procent.

I samband med hyresförhandlingar kommer KTH även fortsatt att driva frågan om att avtal, där det funnits ett tillägg för en genomförd investering i hyran, ska förhandlas om möjligt till en lägre nivå när investeringen är avbetalad.

I samband med hyresförhandlingar kommer KTH även se över gränsdragningslistor för att skapa tydlighet och en förutsägbarhet om vilka kostnader som KTH behöver avsätta för drift och underhåll, säkerhet och brand samt arbetsmiljö i form av tillgänglighet, akustik och belysning.

5.3 Lokalrelaterade investeringar till och med 2027

KTH:s huvudsakliga hyresvärd Akademiska Hus AB tillämpar sedan en tid tillbaks en modell som innebär att hyrespåverkande investeringar i KTH:s lokaler upp till 5 mnkr debiteras KTH som en direktdebitering medan investeringar över 5 mnkr resulterar i ett omförhandlat hyresavtal eller som ett tilläggsavtal i de fall den återstående förhyrningstiden understiger tre år.

Investeringar i KTH:s lokaler där KTH direktdebiteras, redovisas som förbättringsutgift i annans fastighet och anläggningsförs i enlighet med KTH:s riktlinjer. Aktiviteter understigande 0,5 mnkr kostnadsförs medan aktiviteter däröver blir en anläggningstillgång som i normalfallet skrivs av under 10 år.

Det finns pågående och planerade lokalrelaterade investeringar under perioden. Det rådande ekonomiska läget innebär att det har skett en ändrad hantering av planering av lokalinvesteringar. Varannan vecka träffas skolchefer, universitetsdirektör under ledning av pro-rector i en särskild lokalgrupp. Från verksamhetsstödet deltar fastighetsavdelningen och ekonomiavdelningen. Vid dessa möten redovisas ändringar avseende lokalförsörjningsfrågor samt redovisar inkommande förfrågningar om ändringar i lokaler med därtill önskemål om investeringar. Endast verksamhetskritiska investeringar prioriteras.

I samband med investeringar i KTH:s fastigheter sker ofta även investeringar i exempelvis inredning och AV-utrustning. Direkta kostnader och avskrivningar relaterat till detta finns inte med i det som KTH i dagsläget benämner som lokalrelaterade kostnader. I beskrivningen nedan av pågående, beslutade och planerade investeringar under perioden kan inslag av den typen av kostnader ingå. KTH arbetar för en tydligare beslutsprocess rörande investeringar vilket kommer att innebära att det framöver ges möjlighet att särskilja dessa.

Under 2024 kommer KTH tillsammans med Akademiska hus fortsätta att driva sensorprojektet där syftet är att KTH ska få förståelse för hur mycket olika lokaler nyttjas. Det ger KTH förutsättningar att prioritera investeringar i den miljö som är mest efterfrågad. Projektet kommer börja leverera resultat under andra kvartalet 2024 för att utvecklas över tid.



5.3.1 Pågående och beslutade investeringar

- I byggnad 49:3 kommer det utföras ombyggnation av två stycken serverhallar. Den ena hallen kommer fortsättningsvis att nyttjas av de befintliga hyresgästerna i byggnaden. Den andra hallen kommer att nyttjas av KTH:s IT avdelning, samt forskare på SciLifeLab. Genom investeringen i 49:3 så kommer KTH att kunna frigöra kostsamma och ineffektiva ytor på övriga campus.

5.3.2 Planerade ej beslutade investeringar

- KTH har tre pågående projekt i Campusöversynen som pågår 2024-2027. Då Campus Valhallavägen och Campus Flemingsberg ska erbjuda både arbetsmiljö och studiemiljö för fler, är det centralt att miljöer utreds och anpassas för att på bästa sätt stödja verksamheten. Även ett tilläggsuppdrag gällande de KTH-gemensamma lärandemiljöerna är pågående.

Tidigare ekonomisk analys har indikerat på 45 mnkr i investeringskostnader totalt för detta. Planering pågår kring omfattning och planer för genomförande.

- KTH har en underhållsplan för 2018-2025 gällande de KTH-gemensamma lärandemiljöerna. Ambitionsnivån har anpassats utifrån de rådande ekonomiska förutsättningarna och den beslutade campusöversynen. De lärandemiljöer som har behov av översyn och anpassningar under 2025 är följande;
 - KTHB är idag en av de mest använda lokalerna på KTH. Den höga nyttjandegraden ställer krav på användbara, tåliga och väl gestaltade lösningar. Campusöversynens följdverkan kan påverka närvarograden i KTHB vilket gör att en uppdaterad miljö är en prioriterad fråga för hela KTH. Syftet är att skapa en uppdatering av tekniska lösningar och med stöd av pedagogiska metoder utrusta lokalerna med relevant inredning för effektiva och funktionella övnings- och lärosalar i biblioteket.
 - V-huset (43:11); Under 2023 har V-salar renoverats med ny teknik. Det återstår tre stycken hörsalar som bör åtgärdas under 2024-25.
 - Fylkesalarna (43:22); Framöver kommer datorsalar att få en ökad beläggingsgrad på Campus. Fylkesalarna har under en längre tid stått inför en renovering/underhåll och är i stort behov av effektivisering. Dessa salar nyttjas även av Funka studenter och behöver därför tillgänglighetsanpassas.
- AlbaNova; Under 2020 inventerades utbildningsmiljöerna och det konstaterades att det behövs en renovering av den inre miljön. Flera salar har bristfällig teknisk utrustning och fördunkling vilket behöver åtgärdas. Salarna har också en fast inredning och är inte flexibla.
- På KTH finns cirka 1 300 studenter som har kompensatoriskt stöd från Funka. Funka rekommenderar stöd för studenter på alla campus samt administrerar examinationen som ges på Campus Valhallavägen. I nuläget har Funka två våningsplan i V-



byggnaden. En tillgänglighetsanpassning av datorsalarna i V-huset kommer utföras för att täcka behovet som Funka har.

- KTH:s arbetsmiljö och studiemiljö ska vara attraktiv, inkluderande och jämställd. För att tillhandahålla en attraktiv miljö planerar Fastighetsavdelningen åtgärder inom skyltning, yttre och inre tillgänglighet samt vissa akustiska utredningar och justeringar. Kostnaden uppskattas till 7-8 mnkr under 2024-2027.
- I enlighet med KTHs mål att våra arbetssätt ska vara effektiva hållbara och framåtsyftande, avser delar av VS införa ett flexibelt arbetssätt. Det innebär att medarbetarna kommer dela på samtliga arbetsmiljöer och inte ha en fast plats och skrivbord. Det blir ett effektivare nyttjande av kontorsmiljöer och en lokalutformning som möjliggör ett ökat samarbete och möjlighet för alla medarbetare att nyttja arbete i olika ljudzoner. Detta innebär att KTH VS kommer att minska förhyrd yta.
- I och med att vi ökar lokalnyttjandet och flyttar in studenter till KTH Campus och Campus Flemingsberg kommer vi få ett större behov av studieplatser. För att skapa klarhet i hur många studieplatser det finns på KTH idag pågår ett projekt gemensamt med Tekniska Högskolans Studentkår (THS) att räkna studieplatser. Det finns ett önskemål att övningssalar och datorsalar ska utöka öppettiderna för att antalet platser ska bli tillgängliga under en större del av dagen. I Alba Nova och Flemingsberg finns också en möjlighet att skapa fler studieplatser.
- I maj 2024 presenteras en förstudie för att i samband med KTH:s 2000-årsjubileum 2027 skapa förutsättningar för en ny arena och mötesplats. Förstudiens syfte är att undersöka KTHB:s förutsättningar och möjligheter att rymma detta.
- I linje med att effektivisera nyttjandet av förhyrd yta ska yta för förråd ses över.
- Investeringar i utrustning kopplad till säkerheten såsom dörrbladsläsare, kameror och skalskydd bedöms uppgå till cirka 70 mnkr åren 2024-2027.
- Utredning kring sektionernas lokalbehov i samband med omlokalisering av campus sker under 2024.

6. Student- och gästforskarbostäder

KTH har möjlighet att hyra ut student- och gästforskarbostäder i andra hand i enlighet med förordning om möjlighet för universitet och högskolor att tillhandahålla bostäder (SFS 2022:1515). KTH nyttjar den möjligheten.

KTH har inte haft krav på full kostnadstäckning när det gäller uthyrning av student- och gästforskarbostäder i andra hand. Under 2025 beräknas KTH att samfinansiera uthyrningen i andra hand med 13 mnkr. Behovet av samfinansiering beräknas minska till 8 mnkr från och med 2026 till följd av att hyrorna höjs ytterligare.



KTH blockförhyr i dagsläget drygt 867 rum och lägenheter runt om i Stockholm vilka nyttjas till uthyrning i andra hand som studentbostäder. KTH blockförhyr även cirka 245 lägenheter runt om i Storstockholm vilka nyttjas till uthyrning i andra hand som gästforskarbostäder. KTH bedömer att behovet av bostäder kommer att vara stort även framöver.

7. Lokalkostnader

KTH:s lokalkostnader omfattar förutom lokaler för KTH:s egen verksamhet även lokaler för student- och gästforskarbostäder samt lokaler som hyrs ut i andra hand, till främst andra lärosäten. Lokalkostnader är den näst största utgiftsposten. KTH:s lokalkostnader kommer att fortsätta vara höga de kommande åren efter en mycket hög indexering under 2023 och 2024 på grund av den höga inflationen.

KTH har generellt sett långa hyresavtal och en hög andel specialiserade lokaler, vissa renoveringsbehov och kostnader för flytt av verksamhet från Kista och Södertälje innebär att KTH i dagsläget inte ser att lokalkostnaderna kommer att sjunka de närmaste åren. Om kostnaderna ska sjunka framöver innebär det att KTH behöver lämna ytterligare byggnader eller avstå renoveringar eftersom indexeringen beräknas innebära cirka 20-21 mnkr per år i ökade kostnader. Lokalkostnaderna har en stark korrelation till Sveriges inflation då hyresavtalens indexering är kopplad till KPI. Inför 2025 budgeterar KTH för en indexering om 2,5 procent.

Lokalkostnaderna enligt resultaträkningen uppgick till 1 079 mnkr för 2023 och har budgeterats till 1 147 mnkr för 2024. I de beräknade kostnaderna för 2024 och prognoser för de kommande åren har hänsyn tagits till kända förändringar i KTH:s lokalbestånd.

Utöver de direkta lokalkostnaderna, såsom exempelvis lokalhyra och kostnader för el, värme, kyla och vatten enligt ovan, finns kostnader för städning i egen regi samt avskrivningskostnader för förbättringsutgift på annans fastighet m.m. De totala lokalrelaterade kostnaderna beräknas till 1 256 mnkr 2024 (1 155 mnkr i 2023 års utfall) för att stiga till 1 286 mnkr 2025. I planeringen utgår vi ifrån att vissa investeringar kommer att behöva göras även fortsättningsvis.

Tabell 2 visar beräknade lokalrelaterade kostnader för 2025 och prognos för 2026 och 2027. Lokalhyrorna beräknas att indexeras med 2,5 procent 2025, 2026 och 2027.⁵

Lokalkostnaderna enligt resultaträkningen uppgick till 1 079 mnkr för 2023 och har budgeterats till 1 147 mnkr för 2024. I de beräknade kostnaderna för 2024 och prognoser för de kommande åren har hänsyn tagits till kända förändringar i KTH:s lokalbestånd.

Utöver de direkta lokalkostnaderna, såsom exempelvis lokalhyra och kostnader för el, värme, kyla och vatten enligt ovan, finns kostnader för städning i egen regi samt avskrivningskostnader för förbättringsutgift på annans fastighet m.m. De totala lokalrelaterade kostnaderna beräknas till 1 256 mnkr 2024 (1 155 mnkr i 2023 års utfall) för att stiga till 1 268

⁵ Antagandet bygger på prognoser om KPI.

mnkr 2025. I planeringen utgår vi ifrån att vissa investeringar kommer att behöva göras även fortsättningsvis.

Tabell 2. Lokalkostnader

	Utfall	Utfall	Budget	Beräknat	Prognos	Prognos
KTH:s lokalrelaterade kostnader, mnkr	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Lokalhyra (inkl. lokaler som KTH hyr ut i andra hand och student/ gästforskarbostäder)	894	965	1 048	1 046	1 085	1 099
Kostnader för el, värme, kyla, vatten	56	72	79	67	67	67
Lokalvård, extern entreprenad inkl. städmaterial	22	23	12	21	22	22
Lokaltillbehör och övriga lokalkostnader	3	2	3	6	8	11
Reparationer avseende hyra lokaler och byggnader	12	16	5	17	17	17
Summa lokalkostnader enligt resultaträkning i årsredovisning	988	1 079	1 147	1 158	1 200	1 216
Årets avskrivningskostnader, förbättringsutgift annans fastighet	50	52	52	52	52	52
Lokalvård i egen regi	25	24	28	28	29	30
Övriga lokalrelaterade kostnader som fördelas via internprismodeller mm. ¹			29	30	31	32
Summa lokalrelaterade kostnader	1 063	1 155	1 256	1 268	1 311	1 329
KTH:s kostnader i enlighet med årsredovisningen	5 426	5 742	5 935	5 982	6 053	6 120
KTH:s lokalrelaterade kostnader för student- och gästforskarbostäder samt intäkter för uthyrning i andra hand ²	210	222	230	234	245	247
KTH:s lokalrelaterade kostnader att fördela via internprismodeller mm.³	853	933	1 025	1 034	1 067	1 081
KTH:s kostnader exkl. lokalrelaterade kostnader för student- och gästforskarbostäder samt intäkter för uthyrning i andra hand	5 216	5 520	5 705	5 749	5 808	5 873
Andel lokalrelaterade kostnader för KTH:s verksamhet, procent	16,3%	16,9%	18,0%	18,0%	18,4%	18,4%

¹ Inkluderar internt köpta säkerhetstjänster, utrustning exkl. avskrivningar, interna (ej salstillsyn) och externa konsulttjänster och drift/övrigt. Kostnaderna har ej redovisats i tidigare planeringsförutsättningar.

² För uthyrning av lokaler i andra hand görs antagandet att intäkter är lika med kostnader. För student- och gästforskarbostäder gäller inte krav om full kostnadstäckning, därför har de faktiska lokalrelaterade kostnaderna räknats bort.

³ Under åren 2020–2023 har inte alla kostnader relaterat till lokaler fördelats ut inom KTH, vilket har lett till ett negativt myndighetskapital inom KTH:s lokalramar.



7.1 Möjliga åtgärder för kostnadskontroll

För att frigöra resurser för utbildning och forskning krävs en förbättrad kostnadskontroll gällande KTH:s lokalrelaterade kostnader. Beslutet att lämna Kista och Södertälje kommer att innebära att KTH minskar förhyrd lokalyta. Den övergripande inriktningen innebär att i varje del ifrågasätta kostnader och i att i varje hyresavtal det är möjligt, omförhandla villkoren. I varje investering ska vi säkerställa att de är verksamhetskritiska.

Som nämnts ovan är det ett stort behov av att minska de lokalrelaterade kostnaderna. Under perioden 2025-2027 kommer dock inte kostnaderna att sjunka på grund av kostnader för flytt av verksamheten från Kista och Södertälje tillsammans med stora behov av investering i lokalernas säkerhet.

Inriktningen är att minska total mängd förhyrd yta på samtliga Campus förutom Campus Solna. KTH behöver även se över hur intäkterna kan öka. Tillfälligt lediga lokaler kan om möjligt i högre utsträckning hyras ut i andra hand.

- Samtliga skolor inom KTH har sett över sitt lokalnyttjande och fortsätter med detta inför och i genomförande av campusflytt.
- Verksamhetsstödet (VS) genomför projekt för lokaloptimering för att kunna lämna ytor. Ska vara genomfört hösten 2025.
- Akademiska hur har installerat 1 450 sensorer i lokaler på KTH Campus. Genom att analysera data från dessa i kombination med beläggningsgrad och bokningsgrad kan vi få bättre insikter i det faktiska lokalbehovet och få bättre information till framtida driftoptimering av KTH:s lokaler.
- Framtagande av statistikunderlag för hur Grundutbildningsmiljöer används i praktiken är en viktig parameter i arbetet med framtidens lokalnyttjande.
- Under 2024 genomförs ett arbete med att se över beredning- och beslutsprocessen för investeringar i lokaler.

8. Fördelning av lokalrelaterade kostnader inom KTH

Rektor har fattat beslut om en gemensam internprismodell för fördelning av lokalrelaterade kostnader inom KTH, med undantag för verksamhet inom SciLifeLab vid campus Solna. Modellen började gälla 2024-01-01.

I tabell 3, nedan, illustreras hur denna ökning påverkar verksamheten inom KTH och vid SciLifeLab. Inom SciLifeLab tillämpas en modell där hyran betalas utifrån area och sedan tillkommer avgifter för tjänster och förbrukning, där vissa tjänster beror på area och andra kostnader fördelas med andra fördelningsbaser och med att lokalerna nyttjas gemensamt av KTH, Karolinska institutet och Stockholms universitet. Där tillkommer ytterligare kostnader än de som specificeras nedan vid fördelningen. Det går därmed inte att dra ett likhetstecken



mellan de belopp som anges i tabell 3 och vad som faktiskt fördelas inom SciLifeLab. Fokus i detta avsnitt är därför lokalrelaterade kostnader att fördela via en gemensam internprismodell.

Under 2024 fördelas 1 025 mnkr genom olika fördelningsmodeller. Inför 2025 bedöms 1 034 mnkr att fördelas via olika fördelningsmodeller och för 2026 beräknas beloppet uppgå till 1 067 mnkr. Ökningen av det belopp som ska fördelas har sin grund i ökade kostnader för KTH och är därmed något som verksamheten behöver ta höjd för i sin planering, även om KTH initierar ett antal åtgärder för att nå kostnadskontroll på lång och kort sikt. I tabell 3 framgår fördelningen via gemensam internprismodell, separat el-debitering och SciLifeLab. I beloppen ingår inte eventuella åtgärder för att komma till rätta med det negativa myndighetskapitalet inom lokalramarna.

Tabell 3. KTH:s lokalrelaterade kostnader att fördela

(Mnkr)	2024	2025	2026	2027
KTH:s lokalrelaterade kostnader att fördela	1 025	1 034	1 067	1 081
Via Internprismodell	960	970	1 003	1 016
Via separat el-debitering	24	22	21	21
Via SciLifeLab	41	42	43	44

8.1 Sammanfattning

Sammanfattningsvis finns det i dag flertalet beslut som på verkar den långsiktiga planeringen av lokalnyttjandet för KTH. De nu pågående omlokalisering av campus är utgångspunkt kring de förändringar som behöver ske för att möjliggöra både en effektivisering av ytor men också en utveckling av KTH Campus. Detta kommer att ligga till grund för det långsiktiga strategiarbete som ska ske i samband med arbete med Campusplanen för KTH samtliga campus.

9. Lokalförsörjningsplanens koppling till planeringsförutsättningarna

De övergripande ramarna för KTH:s lokalkostnader fastställs i planeringsförutsättningarna.