



Gäller från och med
2025-06-05
Ändrad från och med

Diarienummer
HS-2025-1014 1.2
Ansvarig för översyn och frågor
Fastighetsavdelningen

Lokalförsörjningsplan 2026–2028



Gäller från och med
2025-06-05
Ändrad från och med

Diarienummer
HS-2025-1014 1.2
Ansvarig för översyn och frågor
Fastighetsavdelningen

1 Inledning

Fastighetsavdelningen ska stödja verksamheten genom att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler för studenter och anställda. Lokaler är en förutsättning för att KTH ska kunna bedriva utbildning och forskning. Lokalplanering och lokalförsörjning behöver ske parallellt med utveckling av verksamheten. För närvarande pågår olika utvecklingsinitiativ inom KTH som har bäring på lokaler.

KTH:s universitetsstyrelse ska i enlighet med regeringens direktiv fastställa lokalförsörjningsplanen där det ingår uppgifter om större ändringar. I planeringsförutsättningarna beslutas övergripande ramar för lokaler och lokalkostnader. Sedan 2022 fastställer universitetsstyrelsen lokalförsörjningsplanen i samband med planeringsförutsättningarna i juni.

Lokalförsörjningsplanen utgår ifrån KTH:s vision och övergripande mål, 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 lokalnyttjande, lokalplanering och lokalförsörjning. Dessa beskrivs i den tre-åriga lokalförsörjningsplanen för 2026–2028.

2 Långsiktig lokalplanering på KTH

En del styrande strategier för lokalförsörjningen finns i KTH:s vision och övergripande mål 2024–2028, KTH:s hållbarhetsmål, beslutet om campusöversyn och omlokaliseringen från Kista och Södertälje samt i ramverket för Framtidens utbildning. En avgörande faktor för KTH:s utveckling och för att nå KTH:s mål och skapa förutsättningar för hög kvalitet i verksamheten är en ekonomi i balans. Sedan rektors beslut om ekonomi i balans har alla skolor på KTH arbetat med att optimera sitt lokalnyttjande och säga upp lokaler. Lokaloptimering är en angelägenhet för hela KTH och påverkar all verksamhet. Tidigare planering har utgått från KTH Campusplan (2018–2023) och från KTH:s utvecklingsplan.

Lokaler är en strategisk resurs och ett redskap för att kunna skapa en komplett akademisk miljö och en inspirerande studie- och arbetsplats. Att säkerställa en god lokalförsörjning tar tid, oftast längre tid än önskat. För att ha tillgång till rätt lokaler till rätt kostnad behövs en mer långsiktig och strategiskt inriktad lokalförsörjning med en överblick av investeringsbehovet på lång sikt. Det vill säga minst 10-15 år.

Under 2025 kommer därför ett förslag till strategi för långsiktig lokalförsörjning på KTH att tas fram. Detta strategiska dokument tar sin utgångspunkt i KTH:s vision och övergripande mål och behöver därför inga egna visioner och mål. Strategin ska vara proaktiv och uttrycka KTH:s långsiktiga inriktning när det gäller lokaler och fysisk infrastruktur. Strategin ska styra lokalförsörjningen samt utgöra grund för beredning av beslut i långsiktiga lokalförsörjningsfrågor. Lokalkostnader är den näst högsta kostnadsposten och påverkar hela KTH. Därför bör en långsiktig strategi för lokalförsörjning fastställas av universitetsstyrelsen.



Gäller från och med
2025-06-05
Ändrad från och med

Diarienummer
HS-2025-1014 1.2
Ansvarig för översyn och frågor
Fastighetsavdelningen

Den årliga lokalförsörjningsplanen kommer att utgå från den övergripande strategin med underlag insamlade från verksamheten i lokala planer för verksamheten.

För närvarande tas en årlig lokalförsörjningsplan fram som beskriver nuläget och eventuellt nya ekonomiska åtaganden. En årlig plan kommer att tas fram även fortsättningsvis men nu få ytterligare målstyrning från den övergripande strategin samt fokusera på verksamheternas lokalförsörjningsbehov. Behoven sammanställs i den årliga lokalförsörjningsplanen och kommer att vara en del av verksamhetsplanering och budgetprocess.

När en långsiktig strategi för lokalförsörjning på KTH finns på plats kan dialog med fastighetsägare inledas för att ta fram nya campusplaner som beskriver den fysiska utvecklingen på våra gemensamma campus.

2.1 KTH:s vision och övergripande mål

KTH:s vision lyder: vi tar ledningen för en hållbar samhällsutveckling (V-2023-0668). Till visionen hör övergripande mål som anger riktningen för KTH:s arbete kommande år. KTH:s utbildning ska vara av högsta kvalitet och internationellt konkurrenskraftig och vår forskning ska vara internationellt ledande och ha stort genomslag. KTH:s arbetsmiljö och studiemiljö ska vara attraktiv, inkluderande och jämställd. Våra arbetssätt ska vara effektiva, hållbara och framåtsyftande.

I beskrivningen av målen anges bland annat att: "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." Det anges vidare att: "Vi ska ha en effektiv och långsiktig lokalplanering med klimat-anpassade 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."

2.2 Campusöversyn

Flera tidigare utredningar på KTH visade på ett behov att ta ett helhetsgrepp om KTH:s campus och lokaler med utgångspunkt i att dels skapa en akademisk miljö som bidrar till KTH:s utveckling och internationella konkurrenskraft, dels att minska lokalkostnaderna. KTH måste ha ett ekonomiskt utrymme för att möjliggöra utveckling av utbildning och forskning. Syftet är att verksamheterna i KTH Södertälje, KTH Kista och KTH Campus samlas och koncentreras. Samlokalisering till färre campus innebär att större grupper forskare och lärare ges bättre förutsättningar för att utveckla såväl forskning som utbildning, jämfört med spridda grupperingar. Målet är att vi skapar en bättre och rikare campusmiljö för studenterna som är likvärdig oavsett utbildning.



Gäller från och med
2025-06-05
Ändrad från och med

Diarienummer
HS-2025-1014 1.2
Ansvarig för översyn och frågor
Fastighetsavdelningen

Den 22 november 2023 fattade KTH:s universitetsstyrelse beslut om lokaliseringen av verksamhet vid KTH:s campus (V-2023-0821). Beslutet innebar bland annat att KTH:s verksamhet i Södertälje flyttas till KTH Campus och KTH Flemingsberg, samt att KTH:s verksamhet i Kista flyttas till KTH Campus, med undantag från Electrumlaboratoriet, senast utgången av 2027. Arbetet med flyttarna av verksamheterna från Södertälje och Kista organiserades i form av ett program. Omlokaliseringarna pågår och utbildningarna kommer att vara flyttade redan hösten 2025. Kontorsytor kommer att friställas och lämnas i olika steg beroende på möjligheten att flytta till KTH Campus.

Verksamheten i Electrumlaboratoriet undantogs från beslutet om verksamhetsflytt. I stället beslutade rektor att närmare utreda Electrumlaboratoriets långsiktiga utveckling genom en extern utredare (V-2024-0169). Därefter följde en intern utredning av ett scenario som innebar att genomföra en satsning på forskning och utbildning inom halvledare men hitta annan huvudman för Electrumlaboratoriet (V-2024-0713). Utredningen, som presenterades i april 2025, innefattade kartläggning av användningen av forskningsinfrastrukturen, anläggningens ekonomiska förutsättningar, statusen på anläggningen och förutsättningarna för olika möjliga huvudmannaskap. Rektor beslutade i april 2025 att KTH ska behålla huvudmannaskapet för Electrumlaboratoriet och att bland annat utreda hur KTH:s interna hyresprismodell ska tillämpas för Electrumlaboratoriet på ett för verksamheten ändamålsenligt och hållbart sätt (HS-2025-1028).

2.3 Framtidens utbildning och lärmiljöer

Attraktiva och ändamålsenliga campusmiljöer för studenter och medarbetare är av stor vikt för kvaliteten i KTH:s utbildningsverksamhet. Studiemiljön ska vara trygg och kännetecknas av ett rikt och inkluderande studentliv som skapar upplevelser, sociala kontakter och mervärdet för studenternas långsiktiga utveckling.

KTH:s arbete med att utveckla utbildningsverksamheten bedrivs samordnat genom förändringsprogrammet Framtidens utbildning. Det bygger på beslut om principer som ska utgöra ramverk för utvecklingen av KTH:s utbildningar och utbildningsmiljö.

Under hösten 2024 tillsatte rektor en arbetsgrupp som arbetat med frågan om KTH:s framtida lärmiljöer, och under vårterminen 2025 fick Framtidens utbildning i uppdrag att förankra resultaten från denna utredning med flera funktioner och revidera inriktningsbeslutet avseende utformning av KTH:s utbildningsutbud (V-2024-0331). Utgångspunkten har varit KTH:s vision och övergripande mål 2024–2028, samt hur KTH:s gemensamma lärandemiljöer ska utvecklas och rustas i samklang med parallella utvecklingsprojekt såsom Framtidens utbildning, utfall av tentamenspiloten, skolornas och KTH:s reformagendor och utvecklingen av KTH:s digitala lärmiljö.

De inflyttade utbildningsprogrammen har, tillsammans med utökade antagningsvolymen, inneburit och kommer fortsatt att innebära en högre belastning på befintliga utbildningslokaler på KTH Campus. Balansen mellan antalet studieplatser och undervisningslokaler ska ses över för att stärka interaktionen mellan lärare och studenter. Under 2025 ska KTH även inleda arbete med den framtida vidareutvecklingen av forskning, utbildning och samverkan vid KTH Flemingsberg (KTH:s verksamhetsplan 2025–2027, V-2024-0988). KTH:s lokal-försörjningsplan ska vara ett ramverk eftersom utveckling och förvaltning av lokaler måste



Gäller från och med
2025-06-05
Ändrad från och med

Diarienummer
HS-2025-1014 1.2
Ansvarig för översyn och frågor
Fastighetsavdelningen

ske utifrån aktuell och framtida pedagogik och examination. Inriktningsbeslut för KTH:s lärmiljöer tas i maj 2025. (Not. beslutsmöte 2025-05-27)

2.4 KTH:s hållbarhetspolicy, övergripande hållbarhetsmål och klimatmål

Hållbarhetsmål för perioden 2021–2025 och klimatmål för perioden 2021–2045 har beslutats av rektor (V-2021-0087). För de övergripande målen finns det framtagna delmål och en universitetsövergripande handlingsplan. Handlingsplanen har beslutats av rektor och sträcker sig mellan 2021–2025 (V-2021-0088). Universitetsstyrelsen reviderade i november 2024 *Policy för hållbar utveckling för KTH* (V-2024-0908) som syftar till att fastställa tydliga principer för att stärka och vidareutveckla KTH:s arbete med hållbarhet och jämställdhet under 2024–2028.

Sustainability office vid Fastighetsavdelningen arbetar med att uppdatera nuvarande hållbarhetsmål för KTH för perioden 2026–2030. Det innebär att lokalförsörjningsplanen kommer att anpassas utifrån de nya hållbarhetsmålen och handlingsplanen då de är beslutade av rektor.

KTH:s lokaler påverkar hållbarhets- och klimatarbetet på flera olika sätt. KTH 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.

I hållbarhetspolicyn framgår att KTH ska säkerställa en hållbar resursanvändning genom att implementera resurseffektiva processer i vår verksamhet för att minimera miljöpåverkan och bidra till ett klimatneutralt samhälle.

Hållbarhetspolicyn knyter även an till KTH:s övergripande hållbarhetsmål att KTH:s verksamhet ska präglas av en god hushållning med resurser för att bidra till en hållbar utveckling och ett klimatneutralt samhälle. KTH:s långsiktiga lokalförsörjning behöver beakta att svenska byggnader står för ungefär 40 procent av Sveriges energianvändning och att svenska byggnader står för en dryg femtedel av Sveriges totala utsläpp av växthusgaser ur ett livscykelperspektiv.

2.5 Hållbara byggnader, upphandling och avfall

Lokalförsörjningsplanen knyter an till delmålen för upphandling, avfall och hållbara byggnader i KTH:s hållbarhetsmål och handlingsplan.

Ytterligare en stor anledning till att KTH behöver effektivisera nyttjandet av lokaler är att minska energianvändningen. Det behöver ske i överensstämmelse med direktivet om energieffektivitet.¹

¹ Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2023/1791, 13 september 2023 om energieffektivitet och om ändring av förordning (EU) 2023/955 (omarbetning). Energimyndigheten har tagit fram vägledning av artikel 5 "Offentliga sektorn ledande inom energieffektivitet" och artikel 6 "Offentliga sektorns byggnaders roll som förebild". Direktivets mål är att offentliga aktörer och verksamheter ska minska sin energianvändning med 1,9 procent per år.



Gäller från och med
2025-06-05
Ändrad från och med

Diarienummer
HS-2025-1014 1.2
Ansvarig för översyn och frågor
Fastighetsavdelningen

Det är mer hållbart att ha lokaler som nyttjas effektivt. Det innebär att inte ha kontor eller gemensamma lärandemiljöer eller forskningsmiljöer som inte nyttjas samt att driftoptimera lokalerna i samarbete med verksamheterna. KTH har i samverkan med fastighetsägare tagit fram en gemensam energiplan för att minska energianvändningen och har sett över organisation och arbetssätt för ett strategiskt energiarbete. Ventilationsåtgärder för labb behöver fortsättningsvis ses över. Ventilationsstyrning via Time Edit och närvarostyrning utreds och implementeras i lärosalar på KTH Campus och KTH Flemingsberg. Omfattande belysningsbyte till LED-armaturer pågår på KTH Campus. KTH kommer också att se över möjligheterna att arbeta i överensstämmelse med Green Labs, som är en standard för att öka resurseffektiviteten inom laborationslokaler.

Arbetssätt för återvinning och återanvändning har utvecklats genom projektet cirkulära möbelflöden. Målet med att införa en central hantering av möbler är att minska klimatavtrycket och kostnaderna för möbelhantering. KTH behöver förbättra hanteringen av avfall både då det gäller källsortering och hantering av verksamhetsavfallet samt det farliga avfallet. Det behöver skapas bättre förutsättningar för både anställda och studenter att sortera avfall på ett korrekt sätt.

Hållbarhet ska beaktas i campusflyttarna i enlighet med KTH:s hållbarhetsmål och följas upp under 2026 genom framtagna indikatorer.

Öppettider på campus är ytterligare en fråga som är aktuell där syftet är att öka tryggheten och driftoptimera lokalerna för minskad energianvändning. Det är viktigt att detta sker i samarbete med THS eftersom studenterna vill ha möjlighet att nyttja lokalerna mer flexibelt.

3 Lokalförsörjningsplan

Lokalförsörjningsplanen för 2026–2028 utgår från ovanstående strategiska beslut och inriktningar och ska redovisa hur ovanstående beslut påverkar planeringen.

3.1 KTH:s lokaler

KTH har för närvarande verksamhet vid fem olika campusområden i Stockholmsområdet: KTH Campus, KTH Kista, KTH Flemingsberg, KTH Solna och KTH Södertälje. Från hösten 2025 bedrivs ingen eller endast begränsad utbildning i Kista och Södertälje.

KTH:s huvudsakliga hyresvärd är Akademiska hus AB. I Flemingsberg och Södertälje är det Hemsö respektive Samhällsbyggnadsbolaget som är fastighetsägare. I KTH Solna hyr KTH lokaler i andra hand av Karolinska institutet. Det pågår en dialog om möjligheten för KTH att ta över hyresavtalen som förstahandshyresgäst i samband med utvecklingen av Beta-byggnaden.

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



Gäller från och med
2025-06-05
Ändrad från och med

Diarienummer
HS-2025-1014 1.2
Ansvarig för översyn och frågor
Fastighetsavdelningen

har sedan tidigare fem hyresavtal med löptid längre än tio år: F-huset 43:9 Lindstedtsvägen 24 med löptid till 2038, Flemingsberg med löptid till 2036, Arkitekturskolan 43:4A och KTH Entré 43:4B Drottning Kristinas Väg 2-6, med löptid till 2035, samt 43:23 Brinellvägen 8 med löptid till 2027. Inga nya avtal längre än tio år planeras.

Vid utgången av 2024 uppgick KTH:s lokalbestånd totalt till ca 282 500 m², exklusive student- och gästforskarbostäder. Drygt 33 300 m² hyrs ut i andrahand till bland andra Stockholms universitet, Röda Korsets Högskola, Karolinska institutet, Södertälje Science Park, Försvarshögskolan och Stockholms Idrottsgymnasium AB. En stor mängd mindre andrahandsavtal finns även utspridda inom beståndet.

Enligt ovan nämnda beslut om omlokalisering av verksamhet kommer KTH lämna lokalerna i Södertälje från hösten 2025 (hyresavtalet löper till halvårsskiftet 2027). I Kista kommer KTH att lämna stora delarna av lokalerna under hösten 2025 exklusive Electrumlaboratoriet. Även om lokalerna lämnas i förtid löper fler av kontrakten vidare och lokalarean kommer att minska successivt. Det innebär att den fulla effekten av campusflyttarna kommer att synas först 2029. Kostnaderna för avtalen minskar i den takt som avtalen löper ut, om KTH inte lyckas förhandla andra villkor med fastighetsägarna.

Trycket efter lokaler på Campus Solna har ökat. Flera utredningar sedan 2021 har visat att lokalbehovet på Campus Solna har ökat i och med att SciLifeLabs verksamhet expanderar. Idag kan vissa forskargrupper inte anställa doktorander fullt ut då lokaler saknas. SciLifeLab är verksamt i två av tre byggnader (Alfa, Beta Gamma) där Beta-byggnaden tills nu varit uthyrt till ett privat företag. SciLifeLabs styrelse och rektorerna för involverade lärosäten står bakom beslutet att hyra ytterligare yta i Beta-byggnaden. Lokalerna på Campus Solna nyttjas av KTH, Karolinska institutet och Stockholms universitet. Ytan som redovisas nedan är för hela förhyrningen och är därför inte rättvisande.

Tabell 1: Lokalarea per campus

Campus	Area m ² utgång 2025	Area m ² utgång 2028	Area m ² utgång 2029
KTH Campus	227 242	223 291	223 291
KTH Flemingsberg	12 448	12 448	12 448
KTH Kista ¹	14 420	14 420	5 900
KTH Södertälje	8 376	0	0
KTH Solna (SciLifeLab) ²	15 688	26 336	26 336
Summa	278 174	276 496	267 975

¹ Yta om 2 490 kvm lämnas 2025 och avtal om 8 520 kvm sägs upp, där hyresavtalen löper till 2029. Därefter kommer en yta om 5 900 kvm för Electrumlaboratoriet att kvarstå.

² KTH Solna består idag av SciLifeLab i två byggnader, Alfa och Gamma. Den utökade ytan avser Beta-byggnaden. Lokalytan delas mellan KTH, Karolinska institutet och Stockholms universitet.



Gäller från och med
2025-06-05
Ändrad från och med

Diarienummer
HS-2025-1014 1.2
Ansvarig för översyn och frågor
Fastighetsavdelningen

3.2 Disponibla lokaler

I KTH:s lokalbestånd finns disponibla lokaler som inte är upplåtna till någon specifik verksamhet. I april 2025 var denna kategori till 18 257 m², vilket motsvarar ca 6,4 procent av all inhyrd area. En lokalreserv på 2 till 3 procent bör finnas för att kunna hantera plötsliga förändringar i verksamhetens lokalbehov. Den ökade mängden disponibla lokaler beror på att samtliga skolor arbetat med att effektivisera sitt lokalnyttjande. För närvarande pågår ett stort arbete med att hantera de vakanser som uppstått och planera för flyttarna från Kista och Södertälje. Parallellt med flyttprojektens genomförande sker en övergripande planering kring hur de frilagda ytorna kan nyttjas mest effektivt. En översyn av ramverk och processer för lokalförsörjningen pågår där bland annat hantering av disponibla lokaler ses över.

3.3 Student- och gästforskarbostäder

KTH hyr ut student- och gästforskarbostäder i andra hand i enlighet med förordning om möjlighet för universitet och högskolor att tillhandahålla bostäder (SFS 2022:1515). KTH blockförhyr i dagsläget lägenheter på KTH Campus och korridorsrum på Lappkärrsberget. För närvarande tillhandahåller och administrerar KTH 1 235 bostäder. Det är angeläget att kunna erbjuda bostäder till våra internationella avgiftsbetalande mastersstudenter, som en del av rekryteringsstrategin. KTH bedömer att behovet av bostäder kommer att vara stort framöver, men inga nya förhyrningar planeras inom de närmaste åren.

KTH har tidigare inte haft krav på full kostnadstäckning när det gäller uthyrning av student- och gästforskarbostäder i andra hand. Bostäderna är svårare att hyra ut under sommaren, vilket innebär minskade intäkter under denna period. Under 2025 beräknas KTH 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.

3.4 KTH-gemensamma lärandemiljöer

KTH-gemensamma lärandemiljöer består av övningssalar, hörsalar, datorsalar, grupprum och öppna studieytor. Dessa lokaler är generellt utformade för att passa samtliga utbildningsprogram. KTH-gemensamma lärandemiljöer finns vid fyra av KTH:s fem campusområden (ej i Campus Solna). Utbildningslokalerna hanteras centralt och med en gemensam prislista beroende på storlek på lokalen och lokalens utrustningsnivå. Verksamheten betalar för nyttjande av utbildningslokalerna per timme. De schemaläggs och är bokningsbara via KTH:s lokalbokningssystem Time Edit.

KTH hyr ut utbildningslokaler till Försvarshögskolan i L-huset, Drottning Kristinas väg 30, där det finns lärosalar, datorsalar och studieplatser. När det blev aktuellt att samlokalisera utbildningarna från Kista och Södertälje till KTH Campus stod det klart att KTH har stort behov även av dessa lokaler. De hyrs ut till juni 2027 och KTH har meddelat Försvarshögskolan att lokalerna då behöver återgå till KTH.

3.5 Förändringar avseende lokaler 2025 till 2027

En övergripande målsättning är att minska det totala lokalbeståndet. Med anledning av både pågående lokaleffektiviseringar och campusflyttar planeras en mängd parallella ombyggnads- underhålls- och renoveringsarbeten på KTH Campus.



Gäller från och med
2025-06-05
Ändrad från och med

Diarienummer
HS-2025-1014 1.2
Ansvarig för översyn och frågor
Fastighetsavdelningen

För närvarande pågår även diskussioner och förhandlingar med Akademiska hus gällande flera olika byggnader på KTH Campus med delvis eftersatt underhåll, behov av akustik-arbeten och förbättrade ventilationssystem.

På ledningsnivå har Akademiska hus och KTH kommit överens om att genomföra lokaloptimeringar i samverkan. Utmaningen är att mycket sker samtidigt och med kort planeringshorisont. En annan utmaning är att all utveckling från fastighetsägarens sida oftast kommer med en extra kostnad. Akademiska hus anger i sin rapportering att de återinvesterar i projekt som utvecklar campus. KTH skulle gärna se att de i högre grad återinvesterar för att säkerställa lokalernas funktion i enlighet med dagens lagkrav och standard och för att uppnå fullgoda arbetsmiljöer.

Under en övergångsperiod, när en mängd bygg- och renoveringsprojekt initieras och pågår, är det svårt att bedöma det sammantagna behovet av lokaler framöver. Lokalplaneringen är därför både komplex och omfattande. En större mängd studenter flyttas och schemaläggs till KTH Campus från och med höstterminen 2025 parallellt med att forskningsverksamheten ökar och ska komprimeras på mindre yta. KTH behöver ha möjlighet till flexibilitet och behöver göra ytterligare omflyttningar för att minska lokalnyttjandet. En svår avvägning är att minska lokalkostnaderna utan att tappa i kvalitet inom utbildning och forskning.

KTH:s lokalförändringar ska leda till ett mer effektivt och hållbart lokalnyttjande. Detta kan ske genom en god samordning av insatserna vid samtliga skolor och vid verksamhetsstödet. För att uppnå bästa effekt ska KTH ha en helhetssyn där man utgår från de behov som verksamheten har och hur förenas med att hitta lösningar för att lämna ytterligare ytor.

3.6 Inriktning hantering av hyresavtal under perioden

De höga lokalkostnaderna innebär stora utmaningar för KTH. Marknadshyran i Stockholmsregionen är dessutom väsentligt högre än i övriga landet. Verksamhetens laborativa miljöer är en förutsättning för att bedriva utbildning och forskning av hög kvalitet men är kostsamma och energikrävande.

I samband med hyresförhandlingar kommer KTH fortsatt att driva frågan om principerna för indexuppräknings. Omräkningstalen i framtida pris- och löneomräkning för lokalkostnader tar endast hänsyn till 70 procent av förändringen av konsumentprisindex. Indexuppräkning av avtal med mer än 70 procent av förändringen av konsumentprisindex innebär att KTH årligen får binda en större del av sina anslagsmedel till ökade hyreskostnader. En lägre indexering innebär att hyresvärden vill ha en avsevärt högre hyra per kvadratmeter för att täcka upp för risken. KTH har en del äldre avtal med lägre indexering. Avtal tecknade de senaste åren har tecknats med 100 procent index. KTH har ett genomsnittligt index på 90 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 omförhandlas till en lägre nivå när investeringen är betald.

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

4 Lokalrelaterade projekt till och med 2028

Det finns pågående och planerade lokalrelaterade projekt som innebär investeringar under perioden. Det rådande ekonomiska läget gör att de prioriterade investeringarna är konsekvenser av omlokaliseringen av verksamhet från Kista och Södertälje, vilket innebär renoveringar och anpassningar av både utbildningsmiljöer, kontorslokaler och labb på KTH Campus och KTH Flemingsberg. Med en ökad mängd studenter på KTH Campus prioriteras även renovering av KTH-biblioteket och åtgärder i samband med KTH 200 år. En annan prioritering är åtgärder som möjliggör att vi lämnar hela byggnader, såsom lokaloptimeringsprojektet för verksamhetsstödet. Tidplanen för omlokalisering av campus är framflyttad från 2027 till 2025. Utbildningarna kommer i sin helhet att vara förflyttade till KTH Flemingsberg och KTH Campus till terminsstart HT 2025. Alla anpassningar av lokaler är dock inte färdigställda till dess. Det gäller utökningen av studieplatser, anpassningar av undervisningslokaler, sektionslokal och datasalar, vilka kräver längre planering.

Under året har processen för lokalförändringar förtydligats och rektor har bildat ett lokalaråd för KTH:s lokalförsörjning med uppdrag att bereda lokalförändringar inför beslut. Lokalarådet leds av prorektor och består av skolchefer och universitetsdirektören samt föredragande från fastighetsavdelningen, ekonomiavdelningen och ledningskansliet. Vid lokalarådet synliggörs verksamhetens prioriteringar och behov av investeringar.

Under 2025 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.

4.1 Pågående och beslutade projekt

Det pågår flera projekt till följd av campusöversynen och omlokalisering av verksamhet från Kista och Södertälje. Eftersom KTH Campus och KTH Flemingsberg ska erbjuda både arbetsmiljö och studiemiljö för fler, är det centralt att miljöer utreds och anpassas för att på bästa sätt stödja verksamheten.

- I V-huset (43:11) Teknikringen 72-76, byggs under 2025–2026 tre nya datorsalar, två övningssalar, elva nya grupprum i olika storlekar samt en öppen studieyta och ett mindre pentry. Samtidigt upprustas miljöer som Karins fik och befintliga övningssalar.
- AlbaNova: Utbildningsmiljöerna i Albanova är i stort behov av renovering. Eftersom antal studenter ökar från hösten 2025 är dessa åtgärder prioriterade. Det gäller uppgradering av teknisk utrustning och en översyn av möblering. KTH genomför även

en översyn av studiemiljön i samråd med THS och Akademiska hus. Arbetet kommer att påbörjas under hösten 2025.

- KTH Flemingsberg: under våren 2025 anpassas grundutbildningslokaler för att kunna ta emot ca 180 studenter från tekniskt basår i Södertälje. Anpassningen innebär att det blir en ny övningssal med ca 100 platser och en övningssal med 40 platser.
- Sing Sing, (43:8) Lindstedtsvägen 28–30 (akustikåtgärder mm) samt Q-huset, (50:16) Malvinas väg 10. I samband med omlokaliseringen flyttar verksamhet från Kista och anpassning av kontorslokaler sker för EECS-skolan.
- Sing Sing, anpassas resterande kontorslokaler (likt ovan) under 2026.
- Maskinkvarteren, Brinellvägen 66–68: Anpassningar av labbmiljöer och kontor för ITM-skolans flytt från Södertälje. Förstärkning av ventilation och akustikåtgärder genomförs. Arbetet pågår under 2025.
- Sektionslokaler: i samband med flyttarna från Kista och Södertälje kommer ytterligare sektionslokaler att tillskapas på KTH Campus. Under våren 2025 planeras och utreds möjligheten för detta i byggnad 43:35 Bergs. Genomförande påbörjas hösten 2025.
- Bergs, (34:35), Brinellvägen 25: Underhåll och anpassning av ventilation i en av ugnshallarna. Åtgärder för att kunna bedriva verksamhet och forskningsprojekt. Arbetet påbörjas 2025.
- KTH biblioteket är i dag ett nav för hela KTH och en av de mest nyttjade lokalerna. Den höga nyttjandegraden ställer krav på användbara, tåliga och väl gestaltade lösningar. Under perioden 2025–2027 kommer delar av biblioteket att genomgå renovering i etapper. Målet är att skapa ett bibliotek som ännu bättre svarar mot användarnas behov – en modern, flexibel och inspirerande plats för lärande, forskning och möten. I samband med renoveringen kommer även KTH 200 år att planera för utställningar och evenemang i biblioteket. Syftet är att uppdatera tekniska lösningar och med stöd av pedagogiska metoder utrusta lokalerna med relevant inredning för att kunna erbjuda effektiva och funktionella övnings- och lärosalar i biblioteket.

4.2 Planerade ej beslutade projekt

- Fylkesalarna, (43:22), Teknikringen 14: datorsalar kommer att få en ökad beläggningsgrad på KTH Campus. Fylkesalarna har under en längre tid stått inför en uppgradering av tekniken. Salarna behöver även göras mer tillgängliga.
- V-huset, (43:11) Brinellvägen 24, Teknikringen 72-76. Det finns cirka 1 300 studenter som har kompensatoriskt stöd från Funka på KTH. Funka rekommenderar stöd för studenter på alla campus samt administrerar examinationen som ges på KTH

Campus. I nuläget har Funka två våningsplan i V-byggnaden. En tillgänglighetsanpassning av datorsalarna i V-huset kommer att utföras.

- 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.
- I enlighet med KTH:s mål att våra arbetssätt ska vara effektiva, hållbara och framåt-syftande, har verksamhetsstödet beslutat att införa fri sittning. 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 främjar ett ökat samarbete och möjliggör för medarbetare att nyttja arbete i olika ljudzoner. Projektet innebär att verksamhetsstödet kommer att minska förhyrd yta genom uppsägning av kontorslokaler på Drottning Kristinas väg 48.
- I och med omlokalisering av verksamhet från Kista och Södertälje ökar behovet av studieplatser på KTH Campus och KTH Flemingsberg. THS pågår ett arbete med att se över befintliga studieplatser och hitta en väg framåt för att förbättra studiemiljön generellt på campus. THS har i april 2025 presenterat rapporten *Fyra studieplatser är mer än fem stolar*. Fastighetsavdelningen kommer tillsammans med THS att identifiera hur KTH kan anpassa och skapa fler studiemiljöer på kort och lång sikt. Det finns ett önskemål att övningssalar och datorsalar ska utöka öppettiderna för att fler platser ska bli tillgängliga under en större del av dagen. I AlbaNova, V-huset, Bergs och i Flemingsberg finns det möjligheter att skapa fler studieplatser.
- Bergs, (43:05), Brinellvägen 25: utöver ombyggnad av ventilation för anpassning till dagens krav och för att möjliggöra för forskningsprojekt planeras ett helhetsgrepp kring lokalerna. Flera verksamheter i byggnaden är missnöjda med lokalerna. I samband med att hyresavtalet för Bergs löper ut ska ett helhetsperspektiv tas vad gäller förhyrningen av byggnaden. Anpassningar av miljöer gällande klimat, akustik och belysning ska inkluderas och därutöver ska utformningen av lokalerna anpassas efter verksamhetens behov. Möjligheten att även lämna kontorslokaler utreds i dialog med Akademiska hus.

5 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 och står för mer än 16 procent av KTH:s totala kostnader (exklusive student- och gästforskarbostäder). KTH:s lokalkostnader kommer fortsatt att vara höga de kommande åren med anledningen av den höga inflationen framförallt under 2022 och 2023 som påverkat indexeringen för hyreskostnaderna.



Gäller från och med
2025-06-05
Ändrad från och med

Diarienummer
HS-2025-1014 1.2
Ansvarig för översyn och frågor
Fastighetsavdelningen

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 mnkr per år i ökade kostnader. Lokalkostnaderna har en stark korrelation till Sveriges inflation då hyresavtalens indexering är kopplad till konsumentprisindex. Inför 2026 budgeterar KTH för en indexering om 2 procent.

Lokalkostnaderna enligt resultaträkningen uppgick till 1 137 mnkr för 2024, att jämföra med 1 079 mnkr 2023. Utöver de direkta lokalkostnaderna, såsom exempelvis lokalhyra och kostnader för el, värme, kyla och vatten enligt ovan, finns kostnader för exempelvis städning i egen och extern regi samt avskrivningskostnader för förbättringsutgift på annans fastighet. De totala lokalrelaterade kostnaderna var 1 252 mnkr 2024 och har budgeterats till 1 298 mnkr 2025 och beräknas till 1 322 mnkr för 2026.

Tabell 2 visar beräknade lokalrelaterade kostnader för 2025 och prognos för 2026, 2027 och 2028. I beräkningarna har följande antaganden gjorts och som i sin tur grundar sig på prognoser om konsumentprisindex:

- I prognosen antas att kostnaderna ökar med indexering varje år motsvarande 2 procent för 2026 och 2,5 procent för 2027 och 2028.
- Ytterligare förhyrning avseende Beta-byggnaden på Campus Solna om med start från andra kvartalet 2026.

Tabell 2. Lokalkostnader

	Utfall	Utfall	Budget	Beräknat	Prognos	Prognos
KTH:s lokalrelaterade kostnader (mnkr)	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Lokalhyra (inkl. lokaler som KTH hyr ut i andra hand och student/ gästforskar-bostäder)	965	1 034	1 042	1 066	1 093	1 092
Kostnader för el, värme, kyla, vatten	72	67	71	72	73	73
Kostnader för lokalvård, inkl. städmaterial	47	24	22	27	26	23
Lokaltillbehör och övriga lokalkostnader	2	3	6	9	11	10
Reparationer avseende hyra lokaler och byggnader	16	9	18	17	16	15
Summa lokalkostnader enligt resultat-räkning i årsredovisning	1 079	1 137	1 158	1 191	1 219	1 213
Årets avskrivningskostnader, Förbättringsutgift annans fastighet	52	55	56	56	56	55
Lokalvård i egen regi	24	26	38	31	34	38
Internt köpta säkerhetstjänster		12	16	19	21	19
Övriga lokalrelaterade kostnader som fördelas via internprismodeller mm. ¹		21	30	25	28	24
Summa lokalrelaterade kostnader	1 155	1 252	1 298	1 322	1 358	1 350
Summa lokalrelaterade kostnader i enlighet med SUHF	1 155	1 230	1 268	1 297	1 330	1 326
KTH:s totala kostnader i enlighet med årsredovisningen	5 742	6 106	6 300	6 468	6 612	6 747
KTH:s lokalrelaterade kostnader för student- och gästforskar-bostäder samt intäkter för uthyrning i andra hand ²	222	266	243	254	275	276
KTH:s lokalrelaterade kostnader att fördela via internprismodeller mm. ³	933	985	1 055	1 068	1 083	1 074
KTH:s kostnader exkl. lokalrelaterade kostnader för student- och gästforskar-bostäder samt intäkter för uthyrning i andra hand	5 520	5 840	6 057	6 214	6 337	6 471
Andel lokalrelaterade kostnader för KTH:s verksamhet (procent).⁴	16,9%	16,5%	16,9%	16,8%	16,7%	16,2%

¹ Inkluderar utrustning exkl. avskrivningar, interna (ej salstillsyn) och externa konsulttjänster och drift/övrigt. Inkluderas ej i "Andel lokalrelaterade kostnader för KTH:s verksamhet (procent)" i enlighet med SUHF.

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 myndighetskapi tal inom KTH:s lokalramar.

⁴ Uträknad enligt SUHF-modell, vilket är en justering gentemot tidigare år. Uträkning: "summa lokalrelaterade kostnader enl. SUHF"/"KTH:s kostnader exkl. lokalrelaterade kostnader för student och gästforskarbostäder".

5.1 Åtgärder för kostnadskontroll

KTH arbetar aktivt med flera åtgärder för att minska kostnaderna och förbättra lokalnyttjandet. 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 där det är möjligt omförhandla villkoren. Det innebär också att inför varje investering säkerställa att investeringen är verksamhetskritisk.

I planeringsförutsättningarna för 2024–2026 beslutade universitetsstyrelsen att KTH ska stärka kostnadskontrollen och verka för ett effektivt lokalnyttjande i enlighet med åtgärderna i lokalförsörjningsplanen 2024–2027. Styrelsen beslutade också att KTH ska vidta åtgärder som leder till att andelen lokalrelaterade kostnader långsiktigt inte överstiger 16,1 procent.

Ett nytt målvärde i planeringsförutsättningarna 2026–2028 är 15,5 procent. (Se KTH:s planeringsförutsättningar 2026-2028.)

Andra åtgärder som KTH genomför är att öka nyttjandegraden av förhyrd yta i syfte att optimera för att passa den verksamhet vi bedriver. Det kan innebära införande av flexibla arbetsplatser, delade skrivbordsplatser, samnyttjande av lokaler där institutioner kan dela föreläsningssalar, laboratorier eller mötesrum.

Under 2025 genomförs omlokaliseringen av verksamhet från Kista och Södertälje, i enlighet med universitetsstyrelsens beslut att koncentrera KTH:s verksamhet till färre campusområden. Arbetet fortsätter enligt projektets tidplan under 2025–2026.

KTH vidtar flera åtgärder för en ökad kostnadskontroll. Flera har redan genomförts medan andra kommer att genomföras under innevarande år eller kommande år. Flera av åtgärderna har omnämnts eller berörts i ovan avsnitt.

Generella åtgärder för en ökad kostnadskontroll:

- För att öka förmågan att långsiktigt styra lokalanvändningen inrättade rektor 2024 ett lokalråd med uppdrag att bereda alla lokanpassningar och samordna lokalförsörjningen på KTH.
- En beredning- och beslutsprocess för investeringar i lokaler har tagits fram och implementeras under 2025 bland annat i syfte att säkerställa kvalitetssäkrade beslutsunderlag med kostnadsberäkningar.
- Akademiska hus har installerat 1 450 sensorer och ett 50-tal passagerräknare i lokaler på KTH Campus. Genom att analysera data från dessa i kombination med lokalbokningarna i Time Edit har bättre kunskap om det faktiska lokalbehovet erhållits och därmed dataunderlag som kan bidra till framtida optimering av KTH:s lokaler.
- KTH har även tagit fram statistikunderlag för hur grundutbildningsmiljöer används i praktiken. Data visar att KTH Campus har högre nyttjandegrad än många andra



Gäller från och med
2025-06-05
Ändrad från och med

Diarienummer
HS-2025-1014 1.2
Ansvarig för översyn och frågor
Fastighetsavdelningen

lärosäten men pekar också på att lokalerna kan nyttjas mer effektivt. Genomsnitt på helåret 2024/2025 visar följande nyttjandegrad: hörsalar 47 procent, övningssalar 62 procent, datorsalar 71 procent, grupprum 81 procent. Inför det kommande läsåret 25/26 kommer lokalerna på KTH Campus nyttjas i högre utsträckning då det beräknas vara 2 000 fler studenter på campus.

- KTH arbetar även generellt och kontinuerligt med att identifiera lokaler med låg nyttjandegrad och som dessutom är kostsamma. Detta görs i syfte att minska vakanta ytor, exempelvis genom att lämna delat delar av byggnader. Detta arbete sker i dialog med Akademiska hus och inkluderar att hitta andra nyttjare.
- Kontinuerlig dialog med fastighetsägare om hyresavtalens gränsdragningslistor och serviceavtal i syfte att säkerställa att rätt kostnadsfördelning sker.

Ytor som har lämnats eller sagts upp under 2024 och 2025:

- Fyra hyresavtal på sammanlagt 2 290 kvm har sagts upp i Kista per sista december 2025. Därutöver lämnades 724 kvm i Kista per sista december 2024.
- Flytt av delar av verksamheten i Kista innebär att KTH lämnar 8 520 kvm 2029. Dessutom pågår dialog med Akademiska hus om att lämna dessa lokaler tidigare.
- Flytt från Södertälje innebär att KTH lämnar 8 376 kvm 2027.
- Karolinska institutet tar under 2025 över 1 375 kvm på Campus Solna i och med en verksamhetsövergång som skedde 2024.
- Hyresavtal på 3 950 kvm på Drottning Kristinas väg har sagts upp till upphörande 2027.

6 Sammanfattning

Lokaler är en strategisk resurs och ett redskap för att säkerställa att verksamheten på KTH kan bedrivas. För närvarande pågår flera parallella aktiviteter för att minska lokalkostnaderna och flera projekt som härrör till lokaleffektiviseringar och åtgärder för att anpassa lokaler i samband med verksamhetsflyttar till KTH Flemingsberg och KTH Campus. De nu pågående förändringarna avseende lokaler sker för att öka nyttjandegraden av förhyrda ytor för att passa verksamheten idag och för att möjliggöra utveckling av KTH. Parallellt med den strategiska och långsiktiga lokalplaneringen uppstår behov i kärnverksamheten som kräver både snabba och omfattande lokalanpassningar som fastighetsavdelningen försöker ta höjd för. För att säkerställa tillgång till rätt lokaler till rätt kostnad behövs en proaktiv långsiktig strategisk lokalförsörjning för framtiden.