



Stockholms universitet, Frescati, Södra huset. Foto: Clément Morin.

Lokalförsörjningsplan 2023–2026



Stockholms
universitet

Ändamålsenliga lokaler i en föränderlig tid

Lokaler, deras läge samt utformning har stor inverkan på universitetets verksamhet och ska bidra till att på bästa sätt främja forskning, utbildning och samverkan vid universitetet.

Denna lokalförsörjningsplan ligger till grund för universitetets lokalplanering i ett längre perspektiv, för att tillhandahålla ändamålsenliga och resurseffektiva universitetsmiljöer, samt utgöra underlag för långsiktig kostnadsplanering. Lokalförsörjningsplanen styrs av verksamhetens behov samt förhåller sig till universitetets förutsättningar och det är universitetets strategier som utgör grunden för lokalförsörjningen under planeringsperioden 2023–2026.

Strategisk planering av universitetets lokaler är viktigt då vi befinner oss i en period med högre hyreskostnader på grund av tillskottet av nya modernare lokaler samtidigt som den ekonomiska utvecklingen i samhället är oförutsägbar. Dessutom har pandemin förändrat hur vi använder lokalerna, vilket i sin tur har skapat nya behov för universitetet.

Resurshushållning är viktigt vid universitetet och att använda resurser effektivt genom att optimera användningen av lokalerna är centralt i de kommande årens lokalförsörjningsarbete. Stockholms universitet behöver säkerställa att man hyr rätt lokaler till rätt kostnad. Den strategiska planeringen av lokalerna utgör en grund för hur universitet kan bidra till en långsiktig och hållbar användning av sina lokaler.

Samtidigt finns goda möjligheter att förbättra universitetets befintliga utbud av lokaler och campus med målet att erbjuda studenter och medarbetare vid universitetet inspirerande och lämpliga lokaler. Detta innebär att universitet behöver utnyttja de lokaler man hyr på ett innovativt och effektivt sätt för att kunna erbjuda lokaler av hög klass.

I denna lokalförsörjningsplan ingår en plan för bostadsförsörjning, då möjligheten att kunna erbjuda bostäder nära campus är av central betydelse för att tillgodose behoven hos internationella studenter och forskare och därmed upprätthålla universitetets internationella konkurrenskraft.

Den 1 december 2023 fastställde och beslutade universitetsstyrelsen vid Stockholms universitet Lokalförsörjningsplan 2023–2026 (utgåva 2023) som underlag för universitetets strategiska lokalförsörjning.

Fastighetsavdelningen, Stockholms universitet

Sammanfattning

Lokalförsörjningsplanen ska ligga till grund för lokalplaneringen vid universitetet i ett längre perspektiv och utgöra underlag för långsiktig och effektiv kostnadsplanering. Det övergripande målet är att tillhandahålla ändamålsenliga, effektiva och hållbara miljöer för universitetets verksamhet för att främja både utbildning och forskning.

År 2022 hade Stockholms universitet cirka 29 200 helårsstudenter och ungefär 5 600 anställda i genomsnitt. Universitetets lokalbestånd är cirka 302 000 m² med en lokalhyra på drygt 779 Mkr (enligt hyresavtal daterat 2022-12-31) fördelat på 86 hyresavtal med tio olika hyresvärdar.

Huvuddelen av lokalbeståndet ligger i campus-områdena Frescati och Albano, strax norr om Stockholms innerstad. Universitetet har även ett fåtal lokaler i Stockholmsområdet samt några forskningsstationer spridda i Sverige.

En strategisk plan har utvecklats baserat på universitetets övergripande strategier och Fastighetsavdelningens ansvarsområden. Utifrån den planen har tre fokusområden identifierats, vilka utgör grunden för lokalförsörjningen under perioden 2023–2026. Fokusområdena sammanfattas på nästa sida.



Södra huset och studenthuset sett från Frescati Hage. Foto: Ingmarie Andersson.

LOKALOPTIMERING OCH LOKALNYTTJANDE

Huvudfokus de kommande åren är att optimera användningen av universitetets lokaler. Målet är att förse universitetet med ändamålsenliga lokaler till rätt kostnad.

Ett omfattande projekt startar 2023 för att uppnå målet, där samtliga universitetets verksamheter kommer att vara involverade. Anpassningar av befintliga lokaler kommer att göras, verksamheter kommer att flyttas och tidigare inriktningsbeslut om samlokalisering av verksamheter till campus Frescati och Albano kommer att genomföras.

Ett samarbetsprojekt tillsammans med fastighetsägaren Akademiska Hus med att implementera sensorer i universitetets lokaler har inletts 2023. Sensorer kommer installeras i allmänna lokaler och undervisningsmiljöer inom campus Frescati och Albano. Projektet kommer ge data över hur lokalerna används, vilket i sin tur kommer kunna användas till lokal- och campusutveckling i stort. I projektet sker även ett digitaliseringsarbete av ritningar för att säkerställa kvalitén och öka samarbetet mellan lärosätet och fastighetsägaren och därmed skapa bättre förutsättningar för båda parter dagliga aktiviteter i drift- och förvaltningsorganisationer.



RESURSHUSHÅLLNING OCH HÅLLBARHET

För en hållbar och långsiktig planering av universitetets lokaler är effektiv resursanvändning, både ekonomiskt och miljömässigt, av stor betydelse. Målet är att hantera de ökande hyreskostnaderna, som bland annat beror på nya hyresavtal och den allmänna inflationen i samhället. Detta är avgörande för att säkerställa en stabil ekonomi. Samtidigt behöver universitetet anpassa lokalerna för att möta de skiftande behoven inom verksamheten. För att hantera resurserna effektivt fokuserar universitetet på att använda utrymmena mer effektivt samt optimera och samlokalisera lokalerna.

Universitetets lokaler ska vara miljövänliga. Det innebär att hållbarhetsriktlinjerna för lokalplanering följer universitetets klimatfärdplan. Ett löpande arbete krävs för att genomföra energibesparande åtgärder i de lokaler som universitetet hyr och att främja energi- och yteffektivitet i dessa utrymmen. Vidare är det av betydelse att aktivt inkludera höga miljö- och energistandarder vid ny-, om- och tillbyggnation.



UTVECKLING AV FORSKAR- OCH STUDENTBOSTÄDER

Sedan 2014 har Stockholms universitet aktivt arbetat med att erbjuda bostäder till studenter och forskare för att stärka universitetets internationella konkurrenskraft. Efter ett beslut från riksdagen som ger universitet och högskolor möjlighet att tillhandahålla bostäder för att säkerställa internationalisering och rörlighet bland forskare, kommer universitetet att intensifiera arbetet för att öka utbudet av bostäder de kommande åren. Vidare diskuteras även möjligheten att omvandla byggnader inom eller nära campus till bostäder i samarbete med fastighetsägare och andra intressenter.

Att inkludera bostadsförsörjningsplanen i lokalförsörjningsplanen betonar vikten av att erbjuda bostäder till studenter och forskare vid universitetet. Eftersom bostadssegmentet finansierar sina egna hyreskostnader, påverkar det inte universitetets ekonomi negativt utan bidrar till att skapa ett mer komplett och konkurrenskraftigt erbjudande.





Studenthuset och Södra huset. Foto: Eva Dahlén

Innehållsförteckning

Förutsättningar	8
Om Stockholms universitet	8
Utveckling studerande och medarbetare	9
Lokalförsörjningsprocessen och riskhantering	10
Universitetets övergripande strategier	11
Lokalförsörjning	12
Lokalbestånd.....	12
Lokalkostnader.....	12
Hysesavtal.....	13
Förändring lokalbestånd och prognos.....	14
Avtalsbindning 2022–2044	16
Regeringens medgivande till hyreskontrakt med lång löptid	16
Vakanser	17
Externa verksamheter	18
Marknadsanpassad hyressättning	18
Internhyra	19
Utveckling och behov.....	20
Lokaloptimering	20
Sensormätning i lokaler	21
Samlokalisering.....	21
Exploateringsmöjligheter.....	22
Centralt bokningsbara lokaler	22
Digital infrastruktur	23
Digitalisering av lokalbeståndet	23
Bostadsförsörjning.....	24
Bostadsbestånd och ekonomi	24
Förutsättningar och bostadssituationen	26
Prognos bostäder.....	27
Campusbostäder.....	28
Hållbarhet.....	30
Källförteckning.....	33
Bilaga 1 – Områdesbeskrivning	35
Bilaga 2 – Arbetsmiljö och säkerhet.....	42

Förutsättningar

Inspirerande, ändamålsenliga och resurseffektiva campusområden samt arbetsmiljöer spelar en avgörande roll för den forskning, utbildning och samverkan som bedrivs vid Stockholms universitet. Lokalernas läge och utformning påverkar universitetets verksamhet och utgör en betydande del av universitetets kostnader.

Om Stockholms universitet

Med ett brett utbildningsutbud och en stark grundforskningsprofil verkar universitetet för internationellt konkurrenskraftig forskning och utbildning. Universitetets forskning omfattar såväl grundforskning som tillämpad forskning som bidrar till att utveckla ny kunskap, öka det mänskliga vetandet och lägga grunden för innovationer och tillämpningar¹.

Universitetet är en statlig myndighet och styrs av lagar, förordningar och beslut som regering och riksdag fattar. Rektor är universitetets myndighetschef och universitetsstyrelsen är högsta beslutande organ. År 2022 hade Stockholms universitet en total omsättning på knappt 6 miljarder kronor.

Universitetet är indelat i två vetenskapsområden: humanvetenskap och naturvetenskap. Varje område styrs av en områdesnämnd i vilken vicerektor är

ordförande. Områdesnämnden för humanvetenskap har tre fakulteter: den humanistiska, juridiska och samhällsvetenskapliga, som styrs av var sin fakultetsnämnd vilka leds av en dekan.

Områdesnämnden för naturvetenskap är även fakultetsnämnd för naturvetenskapliga fakulteten. Naturvetenskapliga fakulteten är ordnad i fyra sektioner; biologiska, geo- och miljövetenskaper, kemiska och matematisk-fysiska. År 2022 fanns cirka 50 institutioner och institut inom områdenas fakulteter. Institutionerna styrs av en institutionsstyrelse och leds av en prefekt.

Universitetsförvaltningens uppgift är att ge administrativt stöd och service till organisationen så att universitetet på bästa sätt kan bedriva utbildning, forskning och samverkan. Förvaltningen leds av universitetsdirektören och består av 13 avdelningar.

Fastighetsavdelningen är den avdelning inom förvaltningen som ansvarar för den strategiska planeringen gällande lokal-, bostads- och säkerhetsrelaterade frågor vid universitet. I uppdraget ingår att förse universitetet med ändamålsenliga och resurseffektiva lokaler, bostäder och tillhörande service som på bästa sätt stödjer verksamheten.

Utveckling studerande och medarbetare

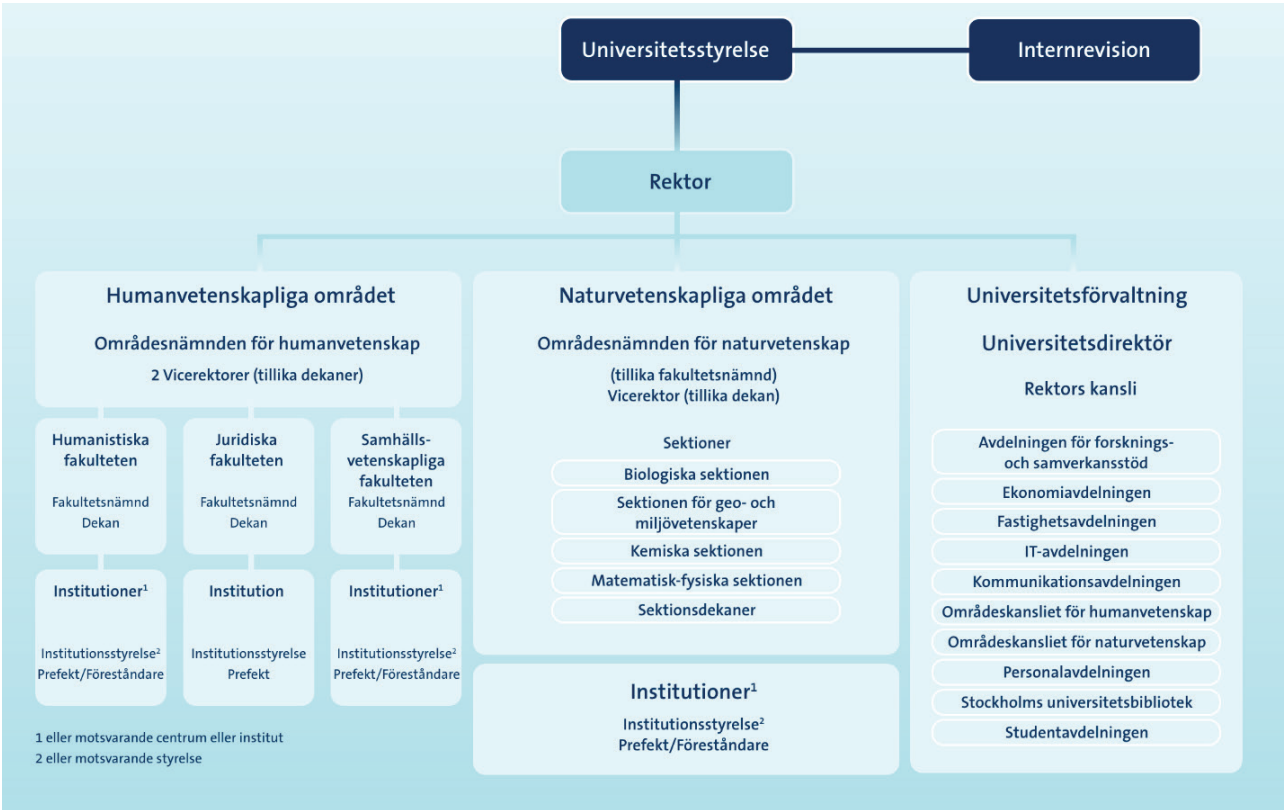
Enligt högskolelagen² ska lärosäten i Sverige tillhandahålla såväl utbildning som forskning och verka för samverkan med det omgivande samhället. Dimensionering av högre utbildning och forskning är komplex och styrs genom statliga anslag och externa medel. Därtill planeras utbildningen vid lärosätet med utgångspunkt i såväl arbetsmarknadens behov som studenternas efterfrågan. Anslaget för utbildning på grundnivå och avancerad nivå, det så kallade takbeloppet, är det utbildningsuppdrag som universitetet varje år får av regeringen³. Ramanslaget för utbildning innehåller också ett antal mindre anslagposter utöver takbeloppet, vilka kallas för särskilda åtaganden.

Stockholms universitet hade under 2022 totalt 29 179 helårsstudenter registrerade, inom ramen för takbeloppet och studieavgiftsbelagd verksamhet. Studerande vid universitet 2022 inom respektive utbildningsområde framgår av diagram 1 nedan. Under samma år hade universitetet cirka 5 600 medarbetare (medeltal) och diagram 2 nedan visar fördelningen av medarbetare på områdesnivå inom universitetet.

Utvecklingen när det gäller antalet studenter och medarbetare är osäker. Prognosen framåt präglas av osäkerhet på grund av den rådande samhälls-ekonomiska utvecklingen och lågkonjunkturen. Det är svårt att förutse hur dessa faktorer kommer att påverka arbetsmarknaden och statliga medel för lärosätenas verksamhet. Historiskt sett har det varit en ökning av antalet personer som söker sig till högre utbildning under lågkonjunktur.

I takt med att forskning och utbildning utvecklas och förändras så behövs anpassning av lokalerna. Ändamålsenliga lokaler är avgörande för att forskning och utbildning ska kunna bedrivas på ett bra sätt. En kontinuerlig uppföljning av universitetets verksamhet ur ett lokalplaneringsperspektiv är därför nödvändig för att lokalbeståndet ska kunna följa verksamhetens utveckling.

Under den period som denna lokalförsörjningsplan omfattar kommer ett projekt att genomföras med fokus på att optimera användningen av lokalerna. Projektet utgår från de specifika behov som verksamheterna har (se sid. 20, Lokaloptimering).



Figur 1: Stockholms universitets organisationsschema. Illustration: Stockholms universitet.

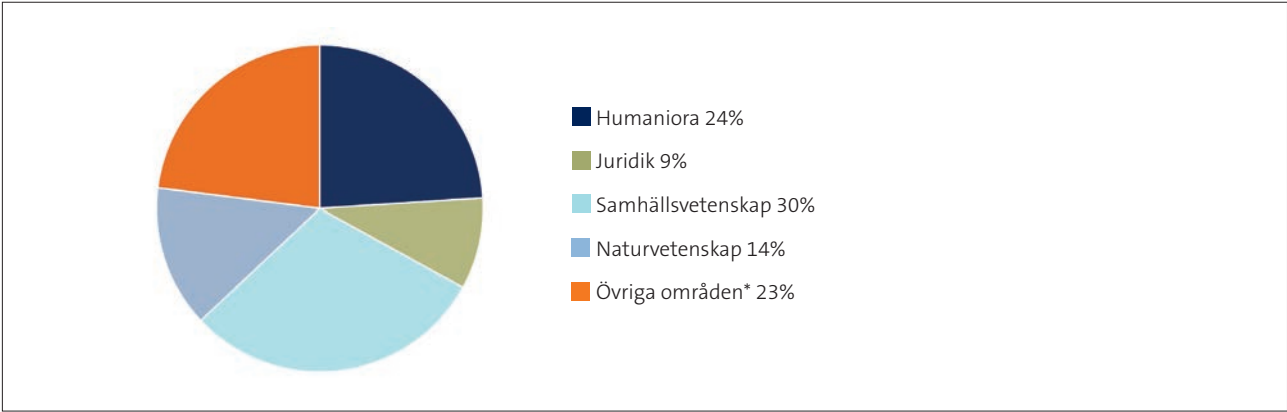


Diagram 1: Antal helårsstudenter 2022 per utbildningsområde (inom ramen för takbeloppet och studieavgiftsbelagd utbildning, totalt 29 179 helårsstudenter). Källa: SU:s årsredovisning 2022. *Övriga områden inkluderar teknik (7%), vård (2%), undervisning (4%), verksamhetsförlagd utbildning (2%) och övrigt (6%).



Diagram 2: Medeltal antal anställda vid universitet under 2022, fördelat per område. Under 2022 hade universitetet cirka 5 600 medarbetare.

Lokalförsörjningsprocessen och riskhantering

Enligt direktiv från regeringen ska universitetet redovisa en lokalförsörjningsplan, som ska ligga till grund för lokalplaneringen i ett längre perspektiv samt utgöra underlag för långsiktig och effektiv kostnadsplanering. Det övergripande målet är att tillhandahålla lämpliga och effektiva miljöer för universitetets verksamhet för att främja både utbildning och forskning. Universitetsstyrelsen ansvarar för att fastställa planen, som ska ge information och underlag för att fatta beslut om hur lokalerna ska användas på bästa sätt under de kommande fyra åren.

Att tillhandahålla lokaler bygger på samarbete mellan ledning, verksamhet, förvaltning och hyresvärd. Alla parter är viktiga från start till mål i utvecklingsprojekt. Universitetets lokaler planeras långsiktigt med fokus på framtida behov. Detta utgör kärnan i den strategiska planeringen för lokalförsörjning, som innefattar aktiv förvaltning av lokalerna och uppföljning av hyresavtalen.

Processen för att utveckla lokalförsörjningsplanen följer en tidigare beslutad rutin (Dnr SU FV-2.9.1-1348-20). En mer omfattande plan för universitetets lokalförsörjning ska upprättas vart fjärde år i samband med uppdatering av universitetets övergripande strategier. Vid behov utarbetas årliga inriktningar för lokalförsörjningsplanen, som främst fokuserar på att anpassa tidigare beslutade planer till större förändringar. Detta kan ske vid exempelvis förändrade omvärldsfaktorer eller ändrade förhållanden som väsentligt påverkar lokalförsörjningen.

Det strategiska arbetet med lokalförsörjning syftar till att minska universitetets risker som kan kopplas till lokaler. Stockholms universitet genomför riskanalyser vart annat år och det är viktigt att löpande följa upp och anpassa lokalförsörjningen

därefter. Riskanalysen för perioden 2023–2024⁴, som beslutades av universitetsstyrelsen 2 december 2022 (Dnr SU FV-4253-22), identifierade följande risker relaterade till lokalförsörjning:

HÖG RISK	Universitetet kan inte vidareutveckla kvaliteten i utbildning och forskning med anledning av höga kostnadsökningar.
MEDEL RISK	Att inte nå uppsatta miljö- och hållbarhetsmål.
MEDEL RISK	Att elransonering leder till störningar i verksamheten.

Fastighetsavdelningen har vidare analyserat dessa risker med respektive underkategorier och därefter utarbetat åtgärdsplaner. De flesta områden som betonas i denna lokalförsörjningsplan är inriktade på att effektivt minska dessa risker. Målet med lokalförsörjningsplanen är att ge en översiktlig inriktning samt att markera större förändringar gällande universitetets lokalförsörjning. Hur detta hanteras praktiskt vid exempelvis byggnadsprojekt eller förflyttning av enskilda institutioner hanteras i Fastighetsavdelningens verksamhetsplaner.

Under början av 2023 har representanter från Fastighetsavdelningen även deltagit i Riksrevisionens uppföljning efter granskningen av lärosätens lokalförsörjning: ”Lärosätens lokalförsörjning – rum för utveckling” (RiR 2018:15).

Universitetets övergripande strategier

Universitetets lokalförsörjningsplan är en långsiktig plan, som innebär att hantera osäkerheter genom hållbara strategier. Planen är förankrad i universitetets övergripande strategier, vilka är fastställda för en fyraårsperiod som sträcker sig från 2023 till 2026⁵. Dessa strategier definierar universitetets övergripande vision, mål och inriktning samt dess prioriteringar:

- Universitetets forskning ska vara internationellt ledande och drivande i framväxten av ny kunskap.
- Universitetets utbildning ska vara bred, forskningsanknuten och av hög internationell kvalitet för individens och samhällets utveckling.
- Universitetet ska ha en välfungerande organisation med starka akademiska miljöer, samt bedriva ett strategiskt rekryterings- och kompetensförsörjningsarbete.
- Universitetet ska vara en samhällskraft som bidrar till demokrati och hållbar utveckling.

Universitetet har utvecklat en strategisk plan som bygger på universitetets övergripande strategier och Fastighetsavdelningens ansvarsområden. Planen anger fyra kategorier som är huvudinriktningen för avdelningens arbete och utgör grunden i framtagandet av denna lokalförsörjningsplan och dess fokusområden för perioden 2023–2026.

Levande campus

Ändamålsenliga lokaler och service

Samarbeten, interaktion och samverkan

Hållbarhet

Huvudkategorier från den strategiska planen som utgör grunden i framtagandet av denna lokalförsörjningsplan.



Levande campus. Foto: Jens Olof Lasthein.

Lokalförsörjning

Följande redogör för universitetets lokalbestånd, tillhörande kostnader samt prognos för utvecklingen de närmaste åren.

Lokalbestånd

Merparten av universitetets lokaler finns i Frescati och Albano (se bilaga 1, områdesbeskrivning). Den totala lokalarean uppgår till 302 161 m² med en lokalhyra på 779 Mkr (enligt hyresavtal daterat 2022-12-31). Frescati är universitetets största område till ytan och inrymmer majoriteten av universitetets verksamheter. Under perioden 2021–2022 flyttade delar av verksamheten in i nya lokaler i Albano, som nu utgör det näst största samlade lokalbeståndet efter Frescati. I samband med tillträdet till lokalerna i Albano lämnade universitetet lokaler i Kräftriket och Frescati Hage. Tabell 1 nedan visar fördelning av lokalarean per område samt fördelningen av lokalkostnad per område inklusive genomsnittligt kvadratmeterpris. Högsta kvadratmeterpriset finns på Albano, vilket till stor del beror på de nybyggda lokalerna, samt närhet till innerstaden där marknadshyran är högre. Priserna per kvadratmeter varierar betydligt och påverkas framför allt av faktorer som geografiskt läge, typ av lokaler och deras skick.

Lokalkostnader

Lokalerna utgör en väsentlig del av universitetets kostnader. Enligt universitetets årsredovisning 2022 var kostnaderna för lokaler 15% av universitetets totala kostnader. De senaste årens ökade kostnader i samhället har även satt avtryck på universitetets lokalkostnader. Här spelar universitetets arbete en avgörande roll för att säkerställa en stabil lokalhyra samtidigt som ändamålsenliga lokaler bibehålls.

Prognoser för perioden 2023–2026 (se tabell 2, nästa sida) ger en representativ bild av utvecklingen framöver, men där nivån för inflationen enligt Riks-

banken är av större osäkerhet. För 2023 är prognosen att lokalhyran kommer att öka till cirka 860 Mkr. Vilket är en direkt effekt av den ökade inflationen under år 2022 med KPI, konsumentprisindex, 10,9%. Lokalhyran justeras årligen efter föregående års inflationstakt. KPI är det vanligaste måttet för kompensations- och inflationsmätningar i Sverige, vilket även hyresavtalen regleras efter. För respektive år regleras hyrorna utifrån den procentuella skillnaden i KPI för föregående år. Fastighetsavdelningens arbete med omförhandlingar och nytecknande av hyresavtal är av stor vikt för att följa upp att index-talen i avtalen utgörs av 70% av KPI-förändringen. Riktlinjerna är hämtade från Ekonomistyrningsverkets generella beräkningsmodell som utgår från regeringens beslut⁶.

Den förväntade utvecklingen av universitets lokalkostnader följer Riksbankens prognos för inflationen de kommande åren. Där inflationen väntas falla gradvis och vara nära 2% till år 2025/2026 mätt med KPI – 8,9% (2023), 4,0% (2024), 2,3% (2025). I den nuvarande samhälls-ekonomiska situationen är det svårt att förutsäga exakt när eller hur snabbt inflationen kommer att falla. Vid flera tillfällen det senaste året har Riks-banken behövt meddela att inflationen har blivit oväntat hög och samtidigt betonat ödmjukhet inför osäkerheten även i nuvarande prognos⁷.

Under perioden för prognosen planeras inga hyresavtal att tecknas för nya fastigheter som kommer att resultera i ökade lokalkostnader. Den förväntade ökningen av lokalkostnader kommer istället att bero på inflationen enligt KPI. Frånträde av lokaler under perioden kommer att ha en effekt med minskade lokalkostnader. Denna effekt är dock marginell i förhållande till universitets totala lokal-

Område	Lokalarea (m²)	Andel, m² (%)	Kostnad (kr)	Kostnad (kr/m²)
Frescati	202 022	67	487 227 488	2 412
Frescati Backe	6 539	2	17 875 989	2 734
Frescati Norra	90 897	30	249 341 236	2 743
Frescati Södra	101 550	34	214 202 932	2 109
Lilla Frescati	3 036	1	5 807 331	1 913
Albano	57 725	19	186 662 287	3 234
Kista	8 920	3	26 546 945	2 976
Kräftriket	9 652	3	21 031 965	2 179
Frescati Hage	4 991	2	8 848 604	1 773
Stockholm innerstad	7 495	2	25 630 775	3 420
Bergianska Trädgården	2 155	1	2 963 752	1 376
Forskningsstationer	6 816	2	7 159 601	1 051
SciLifeLab	2 386	1	12 964 602	5 434
302 161			779 036 019	2 578

Tabell 1: Lokalbestånd vid universitetet uppdelat på respektive område. I kostnad ingår samtliga kostnader per ingående hyresavtal, 2022-12-31.

Hyra	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Utfall enligt årsredovisning (kr)	799 270 000	814 687 000				
Hyra lokaler (kr)			817 445 000	860 239 000	912 698 000	946 345 000
Frånträdande lokaler (kr)			-28 834 000	-22 339 000	-2 852 000	-238 000
Index (kr)			71 628 000	74 798 000	36 499 000	21 760 000
	799 270 000	814 687 000	860 239 000	912 698 000	946 345 000	967 867 000
Media, lokalvård och övriga lokalkostnader	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Mediakostnad (kr) (ex. el, vatten, värme, kyla)		23 771 000	25 887 000	26 922 000	27 541 000	28 175 000
Lokalvård och renhållning (kr) (ingår i ÅRS under övriga lokal-kostnader)		35 471 000	38 628 000	40 173 000	41 097 000	42 042 000
Övriga lokalkostnader (kr) (ingår i ÅRS under övriga lokal-kostnader)		15 682 000	17 078 000	17 761 000	18 170 000	18 587 000
		74 924 000	81 593 000	84 856 000	86 808 000	88 804 000
Total lokalkostnad (kr) (hyra, media, lokalvård och övriga lokalkostnader)	799 270 000	889 611 000	941 832 000	997 554 000	1 033 153 000	1 056 671 000

Tabell 2: Förväntad kostnadsutveckling för lokalhyra, övriga lokalkostnader samt media och lokalvård de kommande åren, utifrån Riksbankens prognos för inflationsutveckling.

kostnader och dess löpande hyreshöjningar utifrån indexreglering. Det finns planerade avtalsförändringar som inte ingår i den prognostiserade hyresutvecklingen till exempel Allhuset och Lantis samt eventuella evakueringslokaler som effekt av lokal-optimeringsprojektet (se sid.20, Lokaloptimering).

Hyresavtal

Universitetets förhyrningar regleras via 86 hyresavtal med tio hyresvärdar och avtalen varierar i omfattning från någon enstaka kvadratmeter till uppemot 22 000 m², se tabell 3 nedan. Även kostnaderna per kvadratmeter varierar kraftigt inom lokalbeståndet, med låga förhyrningar från drygt 1 000 kr/m² till mer kostsamma förhyrningar upp mot 4 500 kr/m². Laboratorielokaler, tillfälliga lokaler (paviljonger), nybyggda lokaler och centralt belägna lokaler kostar normalt mer än traditionella verksamhetslokaler för utbildning och kontor. Den genomsnittliga kostnaden år 2022 var 2 578 kr/m² (inkluderar alla förhyrningar).

Hyresvärd	Area (m²)	Andel, m² (%)	Kostnad (kr)	Kostnad (kr/m²)	Hyresavtal
Akademiska Hus AB	259 222	86	645 104 909	2 489	61
Kungliga Tekniska Högskolan	17 684	6	72 118 322	4 078	4
Atrium Ljungberg NOD AB	8 920	3	26 546 945	2 976	4
Statens Fastighetsverk	8 583	3	11 712 458	1 365	8
Vasakronan AB	3 439	1	13 760 001	4 001	3
Kungliga Vetenskapsakademin	1 708	<1	864 867	1 362	2
Svenska Filminstitutet	1 552	<1	992 893	2 951	1
Stiftelsen Cancercentrum Karolinska	575	<1	1 028 912	1 504	1
AFA Sjukförsäkringsaktiebolag	248	<1	8 848 604	4 004	1
Brf Fanan 26-27	231	<1	25 630 775	4 454	1
302 161			779 036 019	2 578	86

Tabell 3: Lokalbestånd fördelat per hyresvärd. I kostnad ingår samtliga kostnader per ingående hyresavtal, 2022-12-31.

Förändring lokalbestånd och prognos

Sedan tidigare lokalförsörjningsplan (utgivningsår 2018) har flera större lokalförändringar ägt rum. År 2021 sa universitetet upp och avflyttade en fastighet vid Sveaplan på 7 200 m² samt Studentpalatset vid Odenplan på 3 300 m². Uppsägningarna av lokalerna vid Sveaplan och Studentpalatset var effekter av de nya förhyrningarna i Albano, då verksamheter flyttade in där. Stockholms universitet och KTH har tillsammans med Stockholms stad och Akademiska Hus sedan år 2002 planerat för nya lokaler i Albano. Projektet är en av de största satsningarna för campusutveckling som genomförts vid universitetet sedan uppförandet av Södra husen under 1970-talet och flytten från centrala Stockholm till Frescati.

Diagram 3 (nästa sida) visar en sammanställning över lokalförändringar vid universitetet de senaste åren. Under 2021 trädde de första hyresavtalen i Albano för hus 2, 3 och 4 i kraft vilket ledde till en ökning av universitetets lokalbestånd på 33 216 m². Detta följdes av hus 1 år 2022 som bidrog till en ytterligare ökning med 14 077 m². I hyresavtalen för Albano finns en klausul med Akademiska Hus om att lokaler i Frescati Hage och Kräftriket kan frånträdas i samband med inflyttningar i Albano. Detta har resulterat i att de flesta fastigheterna i Kräftriket och Frescati Hage har sagts upp av Stockholms universitet i och med att hyresavtalen för Albano har trätt i kraft och verksamheter har flyttat från Kräftriket och Frescati Hage till nya lokaler i Albano. Avflyttning från fastigheter i

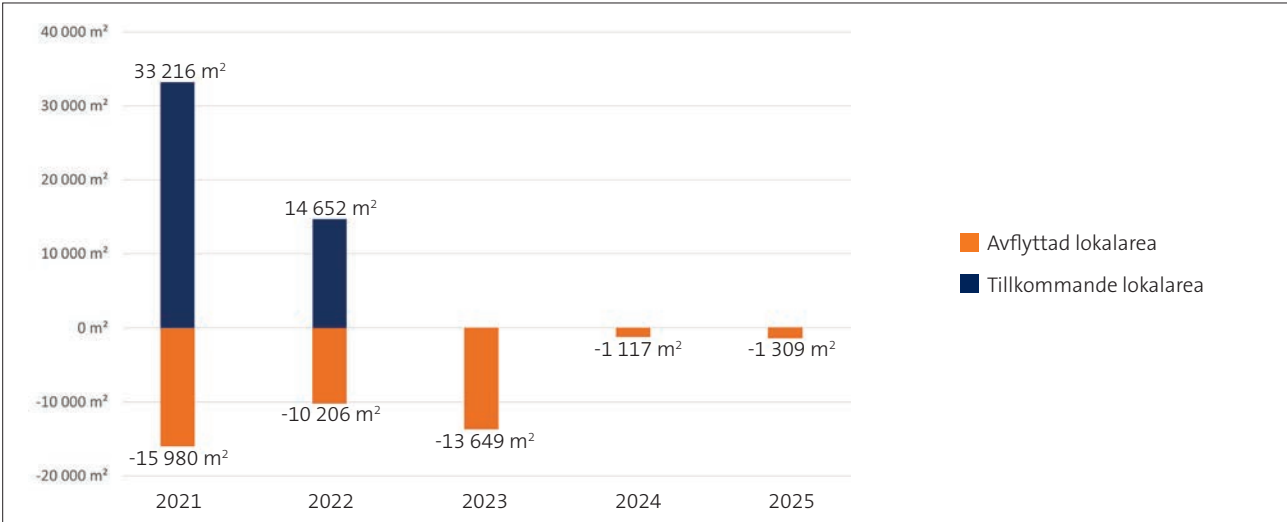
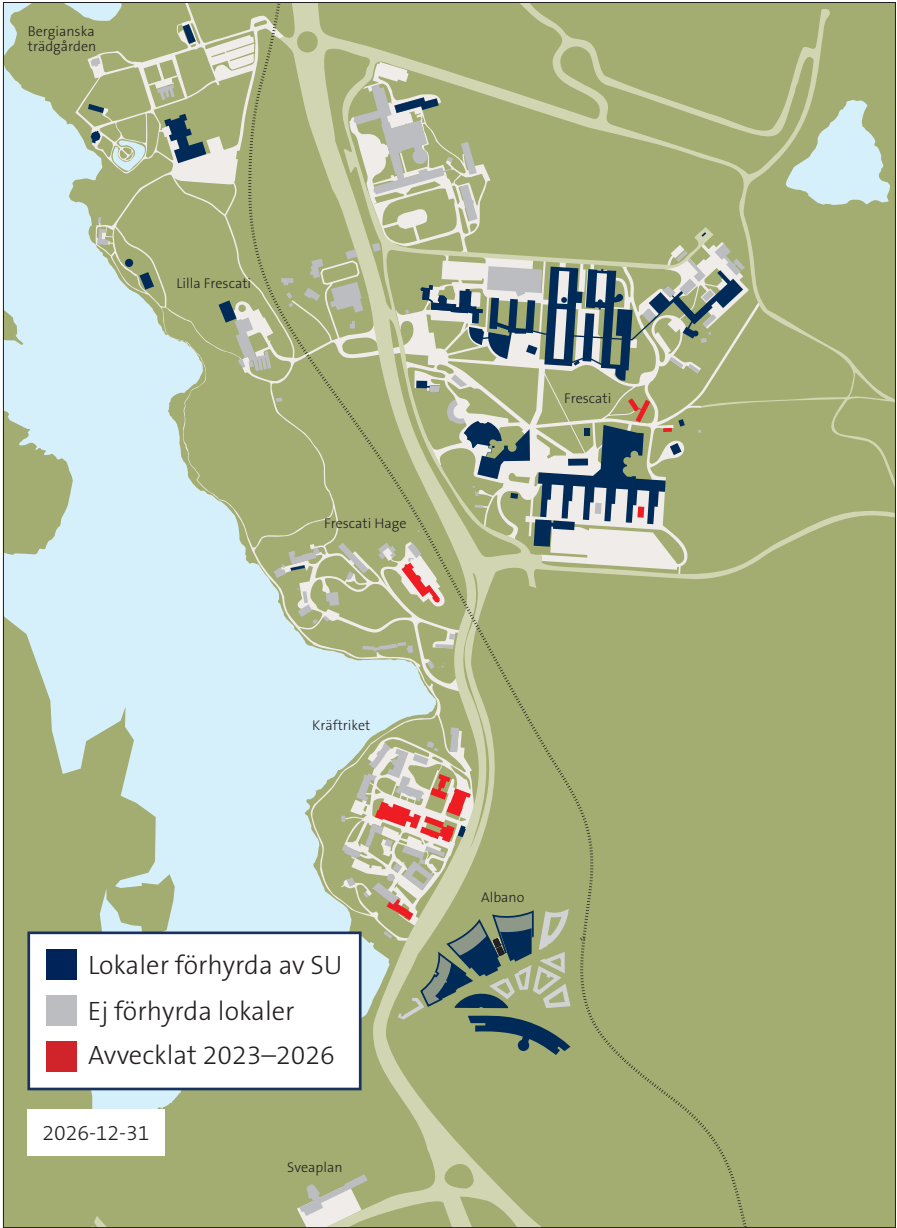
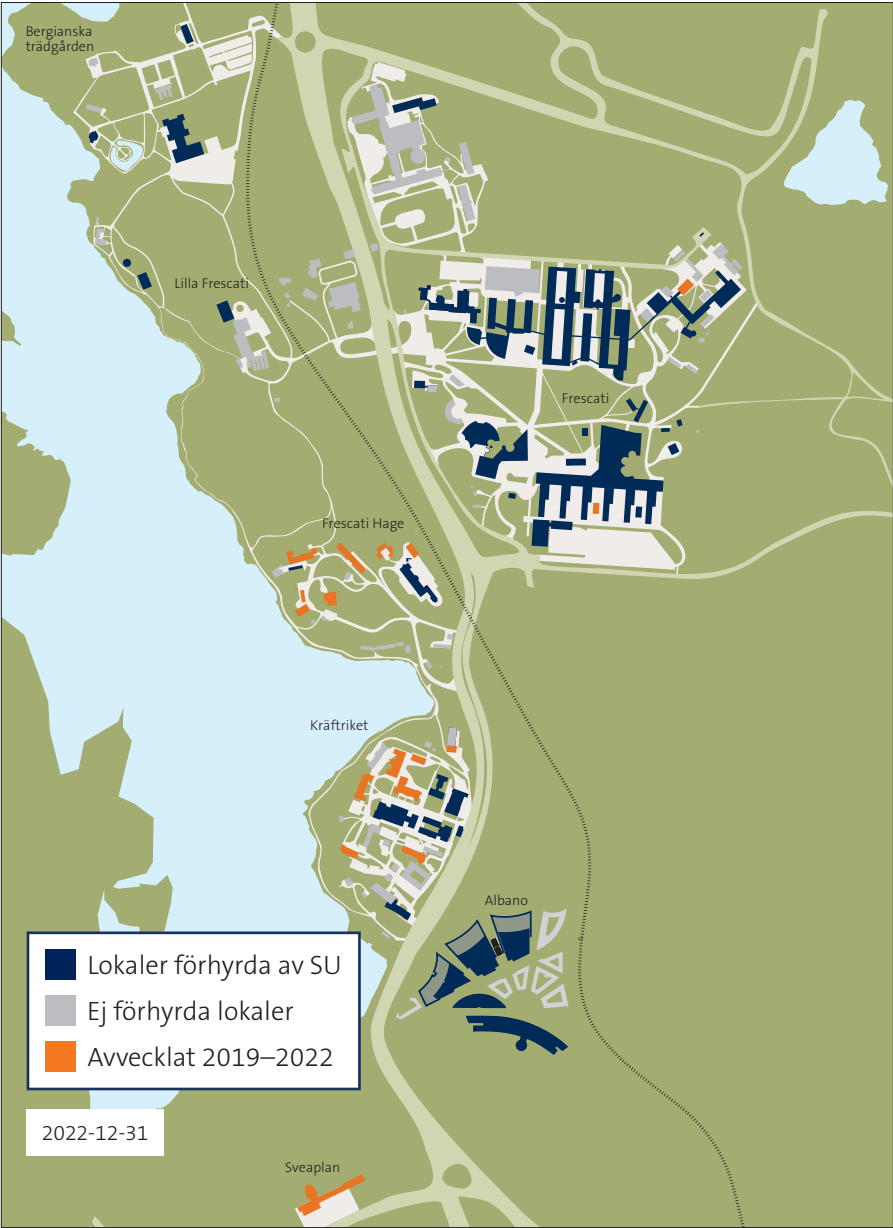


Diagram 3: Tillkommande och avflyttad lokalarea mellan 2021–2025.

Översiktskartor för universitetets campus Frescati, Albano, Lilla Frescati, Frescati Hage samt Kräftriket mellan åren 2019, 2022 och 2026.



Kräftriket och Frescati Hage sker löpande mellan 2021–2025, allt eftersom att respektive fastighets hyresavtal löper ut. Totalt innebär uppsägningen av lokaler i Kräftriket och Frescati Hage en minskning med 32 093 m².

- Under 2022 har nio avtal sagts upp för avflyttning, vilket motsvarade 10 206 m².
- Fyra nya hyresavtal har tecknats under 2022, som totalt omfattar 14 652 m², varav en betydande del är i Albano hus 1.
- För 2023 planeras sju avtal att sägas upp, med en total yta på 13 649 m².
- Det finns även några avtal som är uppsagda för perioden 2024–2025, vilket omfattar en total yta på 2 426 m².
- Nämda uppsägningar gäller huvudsakligen lokaler i Kräftriket och Frescati Hage, med undantag för Södra huset, paviljong E-F (2023) och Bloms paviljong (2024).
- Mellan 2021 och 2025 förväntas universitetets lokalbestånd öka med 5 607 m².

Baserat på rektors inriktningsbeslut⁸ att utreda en eventuell flytt av Institutionen för data- och systemvetenskap (DSV) från befintliga lokaler i NOD-huset i Kista till redan förhyrda lokaler i Frescati, skulle innebära en minskning av lokalbeståndet med 8 920 m². Eftersom beslutet om flytten och uppsägning av hyresavtalet ännu inte är fattat, är den här förändringen av lokalbeståndet inte inkluderad i den tidigare nämnda prognosen. Hyresavtalet för lokalerna i NOD-huset kan tidigast sägas upp med avflyttning år 2027, vilket gör det troligt att denna lokalförändring kommer att äga rum först då.

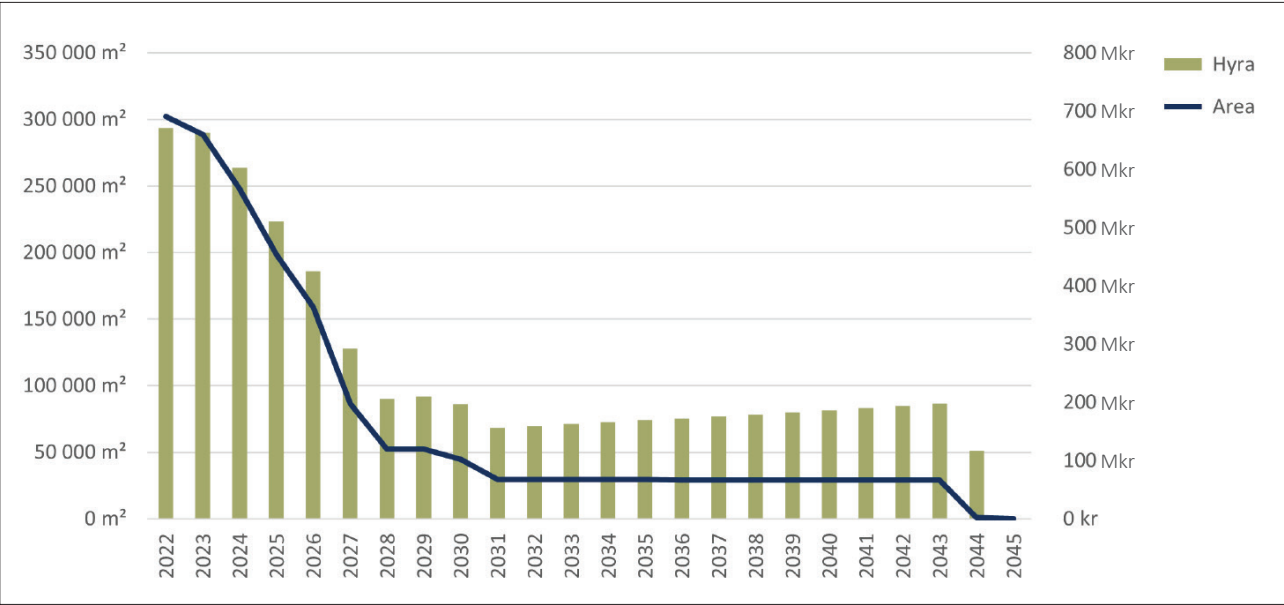


Diagram 4: Avtalsbindning med hyreskostnad (enbart bashyran, uppräknad med 2% per år) samt lokalarea baserat på avtalsläget 2022-12-31.

Avtalsbindning 2022–2044

Diagram 4 nedan visar hur stor hyreskostnad som är bunden via avtal och hur stor area som avtalen omfattar. En uppsägning av samtliga hyresavtal skulle innebära att universitetet under en period ändå är bunden av dessa avtal och kostnader. Kostnader som redovisas i diagrammet omfattar enbart bashyran och är uppräknad med 2% per år⁹ och baseras på avtalsläget 2022-12-31. Majoriteten av avtalen löper ut de närmsta åren men drygt 40 000 m² är bundna med längre avtalstider, detta då hyresavtalen med Akademiska Hus i Albano löper fram tills 2044.

Regeringens medgivande till hyreskontrakt med lång löptid

Enligt förordning 1993:528 (statliga myndigheters lokalförsörjning) ska universitetet inhämta regeringens medgivande om ett hyresavtals löptid är längre än tio år. Större lokalinvesteringar som är hyresgästanpassade innebär ofta hyresavtal med långa löptider för att kunna erhålla en rimlig hyresnivå. Under lokalförsörjningsplanens omfattning för åren 2023–2026 bedöms inga sådana nya hyresavtals-tider om mer än tio år att tecknas.

Vakanser

Benämningen vakanta lokaler avser lokaler som inte är upplåtna till någon institution eller annan verksamhet på grund av att de:

1. sagts upp och lämnats av institutionen,
2. är under ombyggnad för förändrade behov, eller
3. är under avveckling, dvs. tomställda och uppsagda gentemot hyresvärden.

Vakanser uppstår när verksamheter frånträder lokaler som inte längre behövs. Det är då inte säkert att universitetet kan säga upp lokalerna mot hyresvärden på grund av avtalstider, samt att vakanserna oftast avser en begränsad del av en hel fastighet. Enligt interna regler för lokal- och bostadsförsörjning¹⁰ är de befintliga bestämmelserna om uppsägning av upplåten yta att verksamhet kan säga upp ytor med en uppsägningstid på tolv månader samt tiden fram till innevarande kalendermånads utgång. Detta innebär att prognosen för vakanser endast är tillförlitligt ett år framgent.

Av den 302 161 m² lokalarea som universitetet förhyr är 22 873 m² vakant (2022-12-31), se tabell 4 nedan. Detta motsvarar en vakansgrad på 7,5% av universitets totala lokalbestånd. Det bör noteras att vakansgraden är tagen vid ett specifikt datum och reflekterar inte nödvändigtvis vakansgraden

över året. Vid samma jämförelsedatum ett år fram i tiden (2023-12-31) är prognosen att vakant yta kommer att minska till 14 295 m² med en vakansgrad på 4,7% av universitetets totala lokalbestånd. Orsaken till prognosen om minskande vakansyta beror främst på det flertalet fastigheter i områdena Kräftriket och Frescati Hage som sagts upp för avflytt under år 2023. Men där verksamheter redan under åren 2021–2022 flyttade till andra lokaler inom universitetets bestånd.

Vakanta ytor fördelas enligt typ av lokal, baserat på SUHF-modellens verksamhetsgrenar¹¹, se tabell 5 nedan. Det är strategiskt viktigt att behålla vissa lokaler inom universitets bestånd, trots vakanser. Ett lokalöverskott och en vakansgrad på mellan 5–7% kommer att vara nödvändigt för att möjliggöra tillväxt och flexibilitet inom lokalbeståndet inom kommande arbete med lokaloptimering (se sid. 20, Lokaloptimering och sid. 21, Samlokalisering). En långsiktig vakansgrad på cirka 5% är nödvändig för en bibehållen flexibilitet för lokalförsörjningen.

För att genomföra ombyggnationer och evakueringar av verksamheter krävs att det finns tillgängliga lokaler i god tid. Användning av tillfälliga evakueringslokaler, som paviljonger, bör undvikas. Istället bör vakanta lokaler användas som

Område	Vakant area (m²) 2022-12-31	Vakant area (m²) 2023-12-31	Vakant area (m²) 2024-12-31
Frescati Backe	491	47	319
Frescati Hage	2 810	106	106
Frescati Norra	5 862	6 536	6 978
Frescati Södra	4 892	5 221	5 355
Lilla Frescati	16	105	105
Kräftriket	7 830	911	911
Stockholm innerstad	30	294	294
Kista	410	410	410
Albano	533	665	881
	22 873	14 295	15 359

Tabell 4: Vakanser för respektive lokalområde 2022–2024. Vakanser för 2024 ska ses som preliminära då eventuella förändringar och ytterligare uppsägningar kan tillkomma under HT23.

	Vakant area (m²) 2022-12-31	Vakant area (m²) 2023-12-31	Vakant area (m²) 2024-12-31
Huvudprincip*	14 677	10 028	10 853
Forskning (FUF)**	1 437	1 728	1 947
Undervisning (UGA)***	6 760	2 538	2 558
	22 873	14 295	15 359
* Alla lokalkostnader som inte är kopplade till specifika forskningsmiljöer eller lärandemiljöer läggs upp i detta spår. ** Lokalkostnader som är kopplade till byggnadstekniska data som klassificerar en lokal som forskningsmiljö. ***Lokalkostnader som är kopplade till byggnadstekniska data som klassificerar en lokal som lärandemiljö.			

Tabell 5: Total vakant yta för åren 2022–2024 uppdelat per SUHF-modellens verksamhetsgrenar. Vakanser för 2024 ska ses som preliminära då eventuella förändringar och ytterligare uppsägningar kan tillkomma under HT23.

evakueringslokaler om de har tillräcklig storlek. Att ha vakanta lokaler tillgängliga möjliggör flexibilitet vid anpassningar av lokalerna. Vid evakuering på grund av underhåll är det fastighetsägarens ansvar att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler.

Externa verksamheter

Utöver universitetets egna verksamheter så upplåter universitet lokaler åt externa aktörer som på olika sätt har en inverkan eller betydelse för Stockholms universitet. Majoriteten av dessa aktörer bedriver någon form av student- eller forskningsfrämjande verksamhet eller någon form av service. Även fackliga organisationer och vissa mindre företag förekommer. Andrahandsuthyrning av lokaler till extern part sker restriktivt och endast då:

- den externa parten ger ett mervärde till universitetet, och
- den externa partens verksamhet inte innebär en ökad risk eller olägenhet för universitetet.

De flesta externa verksamheterna är lokaliserade vid campus Frescati och Albano. Vid årsskiftet 2022/2023 upplät universitetet lokaler åt

15 externa aktörer. Totalt upplåts 1 629 m² åt externa aktörer till en årshyra på cirka 4 316 500 kr (exklusive tillägg för media, lokalvård, etc.). Framtida lokalbehov kartläggs i samråd med de externa aktörerna.

Marknadsanpassad hyressättning

Hyresprinciperna som används för att fastställa lokalhyrorna har en betydande inverkan på den strategiska planeringen av lokaler. Stockholms universitet, liksom andra lärosäten i storstadsregioner, har relativt höga hyreskostnader per kvadratmeter jämfört med lärosäten i andra delar av Sverige. Denna utmaning påverkar inte bara storstadslärosäten generellt, utan särskilt de lärosäten som är belägna i Stockholmsregionen. Det är värt att notera att universitet och högskolor inte får någon ekonomisk ersättning för att täcka de högre lokalhyrorna i de anslag de tilldelas för utbildning och forskning. Detta medför kostnadsökningar och i förlängningen minskade medel tillgängliga för utbildning och forskning.

Universitetet har tidigare lyft problematiken i budgetunderlag¹² och i dialog med myndigheter.

Principen om marknadsanpassade hyror bör ifrågasättas, särskilt med hänsyn till att Akademiska Hus inte verkar på en normalt konkurrensutsatt marknad. Cirka 86% av universitetets lokaler hyrs av Akademiska Hus, vilket innebär att ökade lokalkostnader på grund av marknadsanpassade hyror utgör en betydande risk för universitetets verksamhet sedan några år tillbaka.

Internhyra

Stockholms universitet tillämpar en intern modell för debitering av lokalkostnader baserad på Sveriges universitets- och högskoleförbunds (SUHF:s) modell för gemensam kostnadsredovisning. Målet är att fördela kostnaderna för lokaler så rättvist som möjligt på de olika kostnadsbärarna. Principen är att universitetets lokalkostnader ska fördelas till de olika institutionerna så att kostnaderna kan kopplas till rätt verksamhetsområden: utbildning, forskning och stödverksamhet. Universitetets övergripande kostnadsbas grundar sig på den faktiska självkostnaden och inkluderar alla hyrda lokaler, utom de som betalar självkostnadshyra.

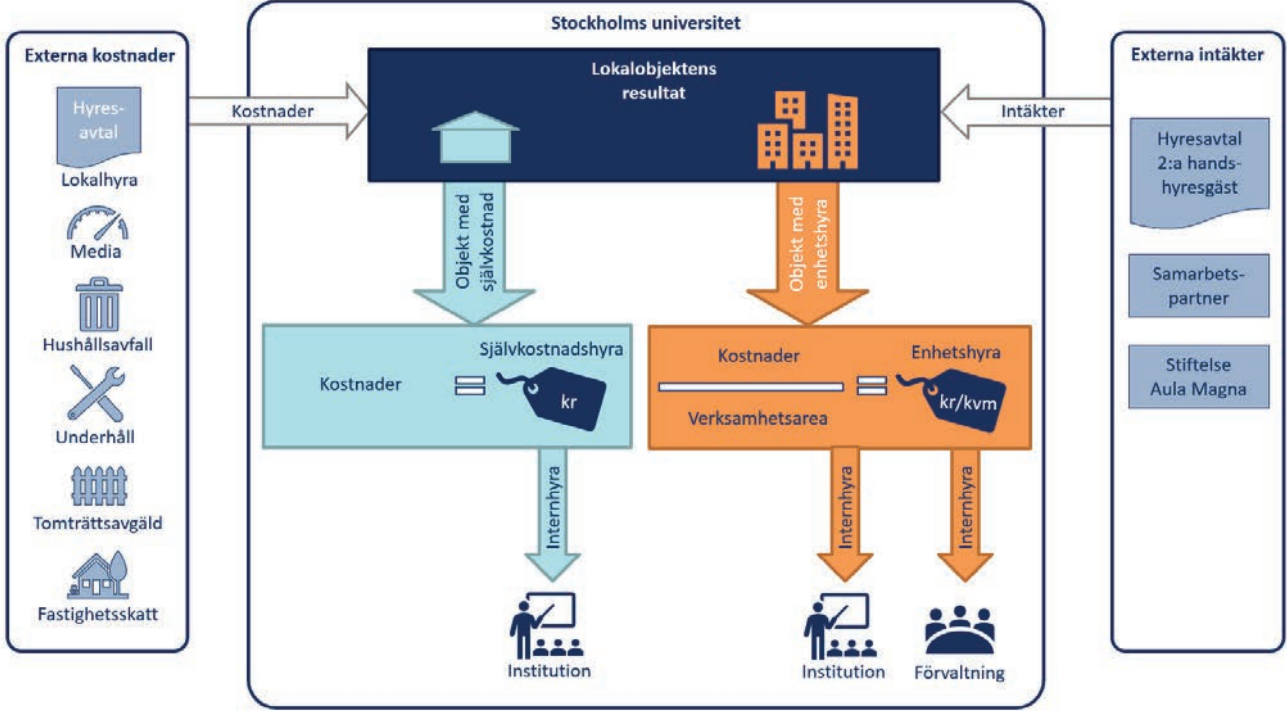
I enhetshyran ingår följande fakturerade kostnader:

- **Lokalhyra** (från fastighetsägare) = hyreskostnader, tomträttsavgäld, fastighetsskatt
- **Gemensamma lokaler** = el, vatten, värme, kyla, avskrivningar FÖFA, drift- och skötsel, underhåll, bevakning, brand, lokalvård, lås och nycklar samt avfall
- **Gemensamma lokalrelaterade funktioner** = växter, avskrivningar inventarier, AV-teknik, teknikertjänster, personalgym, konferenssamordning

Under 2023 ligger enhetshyran på 6 542 kr/m². Detta är en ökning på cirka 10% från 2022 års enhetshyra på 5 949 kr/m². En stor del av denna ökning utgör den årliga hyreshöjningen för universitetets lokaler som baseras på konsumentprisindex (KPI). Förändring av lokalbeståndet påverkar den årliga enhetshyran eftersom den totala hyreskostnaden utgör beräkningsunderlaget. Enhetshyran utvecklas därför ungefär i samma takt som universitetets totala kostnader för lokaler.



Geovetenskapens hus, Frescati Norra. Foto: Ingmarie Andersson.



Figur 2: Debiteringsmodell för enhetshyra vid Stockholms universitet. Illustration: Fastighetsavdelningen.

Utveckling och behov

Lokalplanering vid universitetet påverkas i hög grad av omvärldsfaktorer som nya trender, politisk påverkning eller lagar och förordningar. Universitetet följer löpande de faktorer inom Sverige samt i omvärlden som redan har eller som på sikt kan komma att påverka universitetets lokalplanering. Målet är att upprätthålla ett aktivt arbete kring lokalförsörjningen, där långsiktighet och flexibilitet inkorporeras i lokalplaneringen och där utveckling och behov belyses.

De senaste åren har flera betydande händelser inträffat som har påverkat lokalplaneringen vid universitetet. Exempelvis har pandemin påverkat hur universitetets verksamhet fungerar och hur olika lokaler används, särskilt när det gäller undervisningssalar, kontorslokaler och allmänna studieytor. Det har blivit nödvändigt att överväga nya arbetsmetoder både för studenter och medarbetare när universitetet planerar för utvecklingen av det befintliga lokalbeståndet. Med samhällets digitalisering i åtanke är det också möjligt att universitetets behov av lokaler för undervisning och forskning kan förändras över tid.

I och med inflationen under 2022 och 2023 har universitetets lokalkostnader ökat. Vilket direkt påverkat dem som använder universitetets lokaler. Det har också lett till att det finns nya behov av lokaler som behöver beaktas. Dessutom har ökade energikostnader påverkat universitetets lokalkostnader, vilket understryker vikten av att kontinuerligt arbeta med energibesparande åtgärder i de fastigheter som universitetet hyr.

På grund av stigande hyreskostnader och förändringar i hur lokalerna utnyttjas måste universitetet fokusera på effektiv resurshantering genom lokaloptimering. Stockholms universitet måste säkerställa att de hyr och använder sina lokaler på rätt sätt och till rätt pris. En viktig grund för detta arbete är den strategiska lokalplaneringen, som hjälper universitetet att långsiktigt och hållbart förvalta samt använda sina lokaler på ett effektivt sätt.

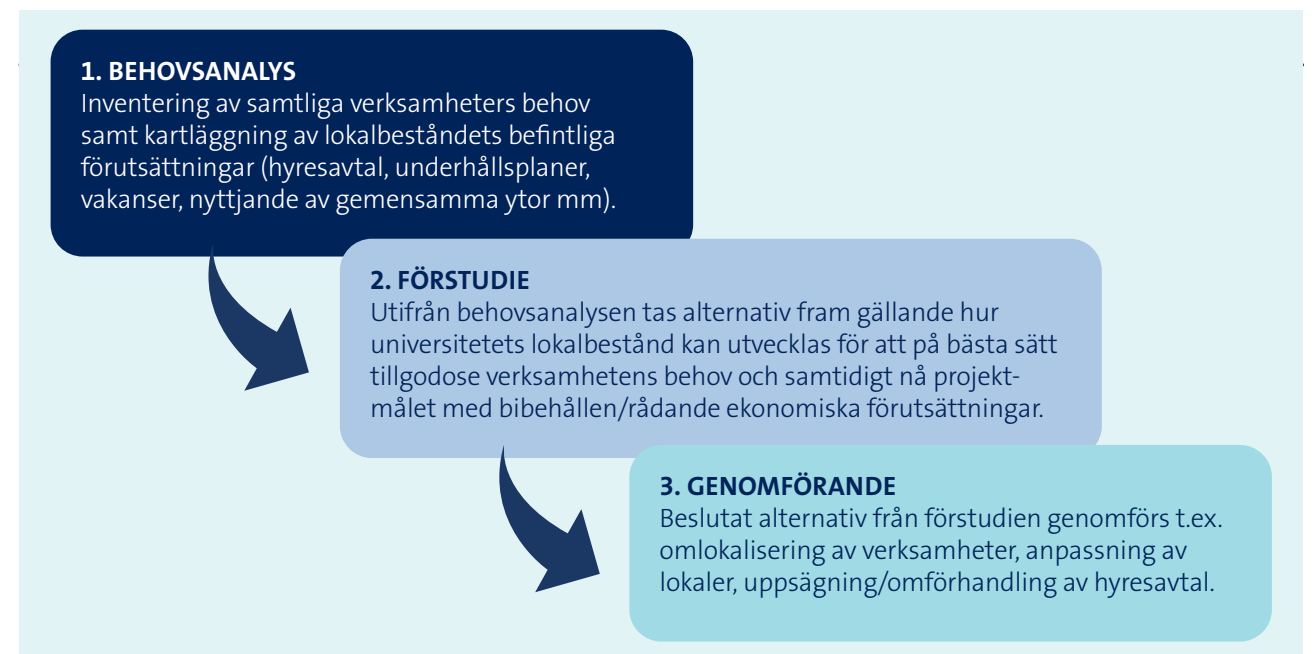
Lokaloptimering

Huvuduppgiften för Fastighetsavdelningen är att säkerställa universitetets behov av ändamålsenliga lokaler och funktioner. För att uppnå detta och skapa optimala förutsättningar för att tillgodose framtida behov på ett resurseffektivt, ekonomiskt och långsiktigt strategiskt sätt, bedrivs kontinuerligt arbete med lokaloptimering.

I Stockholms universitetsförvaltnings åtgärdsplan och riskåtgärder för universitetsförvaltningen 2023–2024¹³ framgår att Fastighetsavdelningen har i uppdrag att granska och stödja möjligheter till samnyttjande av lokaler enligt direktiven för lokaloptimering. I samråd med universitetsdirektören fattade rektor den 1 juni 2023 beslutet att delegera åt Fastighetsavdelningen att genomföra ett projekt för att optimera universitetets lokalutnyttjande¹⁴. Projektets syfte är att noggrant analysera behoven för alla verksamheter inom universitetet och baserat på befintliga förutsättningar framtidssäkra universitetets lokalbehov.

Det är av stor vikt för hela universitetet att kostnaderna för lokalbeståndet kan bibehållas och kontrolleras genom att lokalerna nyttjas effektivt. Universitetets lokalbestånd ska tillgodose verksamhetens behov, både på kort och lång sikt, samtidigt som ekonomin ska vara i balans, dvs. universitetet ska ha rätt lokaler till rätt kostnad. Målet med lokaloptimeringsprojektet är att säkerställa att befintliga lokaler används på ett effektivt sätt och att antalet vakanta lokaler minimeras.

Lokaloptimeringsprojektet är omfattande och kommer att påverka alla universitetets verksamheter. Detta projekt är högt prioriterat och har som mål att säkerställa att lokalresurserna används effektivt, vilket på sikt kommer att leda till besparingar i lokalkostnader. Projektets övergripande mål är att samlokalisera flera av universitetets verksamheter till områdena Frescati och Albano. Projektet genomförs i tre steg som beskrivs mer i detalj på nästa sida (se figur 3).



Figur 3: Målet med lokaloptimeringsprojektet är att befintliga lokaler ska nyttjas på ett effektivt sätt och vakanta lokaler ska minimeras. Projektet genomförs i ovan beskrivna steg. Illustration: Fastighetsavdelningen.

Sensormätning i lokaler

Universitetet har inlett ett samverkansprojekt med fastighetsägaren Akademiska Hus, som står för 86% av hyrt lokalbestånd (se tabell 3, sid. 13). Projektet är planerat att starta under 2023 med syftet att få data om hur lokalerna nyttjas och därmed större kännedom om vilka lokalbehov som finns inom universitetet. Det kan till exempel innebära ökad kunskap om vilken storlek på gruppum eller utbildningssalar som verkligen behövs och hur flödet av människor ser ut på campusområdena. Detta ska i sin tur kunna bidra till att kunna placera lämplig service på rätt plats eller identifiera outnyttjade områden med utvecklingspotential. Resultat från sensorprojektet kan således bidra till universitetets strategi att skapa långsiktigt hållbara och effektivt nyttjade miljöer.

Sensorer kommer att monteras i allmänna lokaler och undervisningsmiljöer inom Frescati och Albano, som svarar mot cirka 30% av det totala antal kvadratmeter som Stockholms universitet förhyr. I projektet sker även ett digitaliseringsarbete av ritningar för att säkerställa kvalitén och öka samarbetet mellan lärosätet och fastighetsägaren och därmed skapa bättre förutsättningar för båda parter dagliga aktiviteter i drift- och förvaltningsorganisationer. Projektet utförs med fokus på säkerhetsaspekter, såväl fysiska som digitala, och med största hänsyn till GDPR, integritetsfrågor och praktiska frågor genom planering, genomförande och implementering av projektet.

Samlokalisering

En ökad samlokalisering av lokaler från olika platser runt om i Stockholmsområdet till befintliga lokaler inom Frescatiområdet (dvs. både campus Frescati och Albano) skulle ge universitetet möjlighet att minska sitt nuvarande lokalbestånd och därigenom sänka sina lokalkostnader. Samlokalisering skulle även möjliggöra en mer samlad service som kan nå fler av universitetets institutioner.

Sedan tidigare finns ett inriktningsbeslut av rektor⁸ att utreda en flytt av Institutionen för data- och systemvetenskap (DSV) från befintliga lokaler i Kista till Frescatiområdet. Att lämna lokalerna i Kista skulle innebära en minskning av 8 920 m² förhyrda lokaler, vilket motsvarar en årlig hyra på cirka 29 Mkr, baserat på hyresnivån från 2022. Ytterligare lokalbestånd vars verksamheter skulle kunna centraliseras till Frescati, finns i fastigheten Garnisonen vid Karlaplan. Att lämna lokalerna i Garnisonen skulle innebära en minskning av 3 439 m² förhyrda lokaler, vilket motsvarar en årlig hyra på cirka 15 Mkr, baserat på hyresnivån från 2022. I Lilla Frescati (västra området i Frescati) hyr universitetet fastigheten Wallenbergslaboratoriet, medan övriga fastigheter i området sades upp 2016. En samlokalisering av verksamheten i Wallenbergslaboratoriet till Frescati och Albano skulle innebära en minskning av 3 454 m² förhyrda lokaler, vilket utgör en årshyra på cirka 6 Mkr per år.

Med dessa potentiella centraliseringar skulle universitetet kunna minska sitt lokalbestånd med

Hyresavtal	Area (m²)	Kostnad/år (kr)	Sista datum för uppsägning	Datum hyresavtal t.o.m.	Förlängning månader
Kista, NOD	8 508	27 752 341	2026-02-28	2027-06-30	36
Kista, NOD	190	669 964	2026-02-28	2027-06-30	36
Kista, NOD	207	731 180	2024-09-30	2025-06-30	36
Östermalm, Garnisonen	3 497	14 980 204	2023-12-31	2024-12-31	12
Lilla Frescati, Wallenbergslaboratoriet	3 454	6 199 247	2025-03-31	2025-12-31	12
15 856		50 332 936			

Tabell 6: Potentiella hyresavtal för uppsägning vid en kommande samlokalisering till campusområdena Frescati och Albano.

totalt 15 856 m², vilket skulle resultera i en minskad lokalkostnad på cirka 50 Mkr per år, utifrån 2022 års hyresnivå (se tabell 6 ovan).
För år 2024 förväntas vakansytan inom campus Frescati och Albano att vara 13 533 m². Arbetet med samlokaliseringen till Frescatiområdet ingår i projektet för lokaloptimering, där vakanta ytor identifieras samt eventuellt tillskapas för att kunna möjliggöra tilltänkta flyttar. Detta arbete genomförs i projektets förstudie (se figur 3, sid. 21).

Exploateringsmöjligheter

Tidigare lokalförsörjningsplaner har nämnt möjligheten om en ny laboratoriebyggnad på Frescati Norra. Detta för att säkerställa att det finns tillräcklig laboratriekapacitet när befintliga byggnader och laboratoriemiljöer, som Arrhenius, närmar sig sin tekniska livslängd. I dagsläget innebär ombyggnationer i de befintliga laboratoriebyggnaderna stora insatser och leder till höga kostnader för universitetet.

Flera verksamheter inom universitetet befinner sig i ett läge där det pressade ekonomiska läget innebär att allt fler lokaler sägs upp (interna upp-låtelser). Detta har under det senaste året inneburit att det för första gången på många år, finns ett antal vakanta lokaler (laboratorium, kontor och förråds-ytor) i de större byggnaderna på norra Frescati. Detta gör att en utredning kring eventuell ny laborationsbyggnad skjuts upp beroende på utfallet i lokaloptimeringsprojektet.

I Albano finns möjlighet till en förhyrning, av ännu inte byggda Albano hus 10, på cirka 7 000 m². På längre sikt finns även exploateringsområdet vid Albano Norra för möjliga universitetslokaler samt bostäder åt studenter och forskare.

Vid tidigare inriktning (Lokalförsörjningsplan 2021–2023) redogjordes för möjligheten kring en eventuell förhyrning av Albano hus 10 för inflytt av Institutionen för data- och systemvetenskap (DSV) från Kista, utifrån tidigare rektorsbeslut⁸.

En fördjupad förstudie om Albano hus 10, samt en behovsanalys för DSV:s lokalbehov genomfördes under 2022. Framtida lokalisering av DSV kommer att beaktas i och med lokaloptimeringsprojektet och resulterar troligen i en flytt av DSV till befintliga lokaler inom universitetsområdena Frescati eller Albano. Detta gör att vidare utredning kring Albano hus 10 och Albano Norra skjuts upp och kan komma att aktualiseras i framtida planer för lokalförsörjning. Det är vidare svårt att motivera fler nybyggnationsprojekt utifrån resurshushållnings- och hållbarhetsperspektiv. Nybyggnation är kostsamt och har betydande miljöpåverkan (se sid. 31, Hållbarhet). Universitetet kommer främst att fokusera på att optimera användningen av befintliga hyrda lokaler för att säkerställa att de utnyttjas på bästa sätt (se sid. 20, Lokaloptimering).

Centralt bokningsbara lokaler

Fastighetsavdelningen ansvarar för de centralt administrerade och bokningsbara lokalerna vid universitetet. Dessa lokaler innefattar lärosalar, hörsalar samt konferens- och möteslokaler. Lokaler som inte är centralt administrerade är upplåtna till institutioner. I och med ibruktagandet av Albano har fler lokaler, under perioden 2021–2022, tillkommit som centralt bokningsbara.

I dagsläget är det brist på digitala skrivplatser, och under periodernas slut, särskilt under tentamens-topparna, räcker inte de befintliga digitala platserna till. Detta tvingar kurser med många studenter att dela upp tentamenstillfällen. Inom ramen för projektet om lokaloptimering kommer man att utreda möjligheter för en mer effektiv användning av alla centralt bokningsbara lokaler (se sid. 20, Lokal-optimering). För att kartlägga användningen av dessa lokaler kommer införandet av sensorer i allmänna lokaler och undervisningsmiljöer att spela en viktig roll för att mäta den faktiska användningen och nyttjandegraden av dessa utrymmen (se sid. 21, Sensormätning i lokaler).

Tabell 7 (nedan) visar bokningsgraden av centralt bokningsbara lokaler för terminerna under både 2022 och 2023. Statistiken gäller måndag till fredag (exklusive röda dagar) mellan kl. 08:00–17:00 och exkluderar sommarmånaderna.

Sammanfattningsvis är bokningsgraden för hör- och lärosalar relativt jämn och ligger i intervallet 35–40%. Under vårterminen 2022 var boknings-graden fortfarande låg på grund av pandemins påverkan och en högre andel distansundervisning genomfördes. Datasalarna har en något lägre bokningsgrad, mellan 14–18%. Under perioderna februari–maj och september–november är lokal-bokningarna jämnt fördelade. Beläggningen är särskilt hög under dagen mellan kl. 10:00–12:00 och kl. 13:00–15:00.

Den totala bokningsgraden av samtliga centralt bokningsbara salar ligger efter pandemin på runt 37–38%. Detta innebär att de centralt bokningsbara salarna i sin helhet står onyttjade runt 60% av den tid då de är bokningsbara. Detta visar på att det finns stora möjligheter att effektivisera nyttjande av samtliga centralt bokningsbara lokaler. Detta arbete kommer att göras i samband med projektet för lokaloptimering (se sid. 20, Lokaloptimering).

Det är viktigt att notera att nuvarande statistik inte kan särskilja om en bokningsbar lokal inte används på grund av att de bokade användarna inte dyker upp eller om lokalen används utan en bokning. För att förbättra möjligheten att få mer exakt data planeras implementering av sensorer i allmänna lokaler och undervisningsmiljöer (se sid. 21, Sensormätning i lokaler), som kommer att ge en mer pålitlig insamling av användnings-data i framtiden.

Lokaltyp	Medel av VT22 Bokningsgrad (%)	Medel av HT22 Bokningsgrad (%)	Medel av VT23 Bokningsgrad (%)	Medel av HT23 Bokningsgrad (%)
Datorsal	13,66	17,79	14,48	14,16
Hörsal	20,69	38,74	35,36	40,29
Lärosal	24,37	39,59	38,57	39,08
Totalt medelvärde	23,36	38,56	37,08	38,25

Tabell 7: Bokningsgrad för centralt bokningsbara lokaler under 2022 och 2023. HT23 är preliminär då schemaändringar fortfarande kan förekomma, men överlag är det representativt.

Digital infrastruktur

År 2021 startade ett utredningsprojekt med syfte att skapa en tydligare arbets- och ansvarsfördelning av digital infrastruktur, AV- och IT-utrustning samt AV-support i de gemensamma utbildningssalarna vid universitetet. Utredningen resulterade i förändring av ansvarsområden, där delar av Fastighets-avdelningens ansvar överfördes till IT-avdelningen. Förändringen implementeras under 2022–2023 och är tillsammans med projektet att upprusta utbildningssalar med AV-utrustning ett steg att tillmötesgå verksamhetens behov.

Digitalisering av lokalbeståndet

År 2018 genomfördes en upphandling av IWMS-systemet Faciliate med målet att säkerställa en långsiktig lösning för hantering och planering av universitetets lokaler och relaterade tjänster. Data som lagras i systemet spelar en avgörande roll i det strategiska arbetet med universitetets övergripande planer, inklusive lokalförsörjningsplanen, enhets-hyran, byggprojekt och andra fastighetsrelaterade ärenden. Även den interna faktureringen av lokaler baseras på data som registrerats i Faciliate.

Systemet spelar en central roll i att hantera och optimera universitetets lokalbestånd och relaterade processer. Under de kommande åren kommer Fastighetsavdelningen att ha ett särskilt fokus på att säkerställa och förbättra hanteringen av universi-tetets fastighetsdata och processer. Detta kommer att uppnås genom kontinuerlig registervård och förbättringar i funktionaliteten och processerna i Faciliate. Denna insats är av stor betydelse för att säkerställa tillförlitlig data och information gällande universitetets upplåtna lokaler.

Bostadsförsörjning

Lokalförsörjningsplanen inkluderar en plan för bostadsförsörjning, som utgör grunden för det strategiska arbetet med att tillhandahålla bostäder åt studenter och forskare som hyrs av Stockholms universitet. Det övergripande målet är att skapa bostadsmiljöer som främjar forskning, utbildning och samverkan på bästa sätt genom att vara ändamålsenliga och resurseffektiva. Verksamhetens behov är styrande i hela planeringsarbetet och universitetets förutsättningar sätter ramarna för vad som är möjligt att genomföra.

Ett av de centrala målen för universitetets internationella verksamhet är att förbättra möjligheterna för internationell rekrytering, mobilitet och samarbete. Bostadsförsörjningen spelar här en viktig roll. Två av fyra punkter i universitetets strategi för 2023–2026 har mål för internationalisering och samarbeten med andra lärosäten. Att utöka bostadsverksamheten är därmed i linje med universitetets övergripande strategi.

Strategisk planering av bostäder är särskilt aktuellt då universitetet befinner sig i en fas där man inom lokalförsörjningsplanens planeringsperiod har möjligheten att utöka det befintliga bostadsbeståndet, samt tillföra bostäder nära campus. En utökning med attraktiva bostäder skulle leda till en ökad konkurrensfördel för Stockholms universitet samt Stockholm som studieort.

Inresande internationella studenter till universitetet har ökat de senaste tio åren, med undantag för pandemin. Detta i kombination med universitetets övergripande strategiska arbete blir frågan kring universitetets möjlighet att förmedla bostäder allt-

mer viktig. De kommande årens potentiella utveckling av universitetets bostadsförsörjning ställer krav på samordning, styrning och ekonomisk kontroll.

Bostadsbestånd och ekonomi

Stockholms universitet hyr för närvarande 576 bostäder som huvudsakligen är belägna i norra Stockholm och dess innerstad, se kartan på nästa sida som visar bostadsbeståndet. Av dessa erbjuds totalt 90 till forskare och doktorander, medan majoriteten av de återstående bostäderna främst reserveras för utbytesstudenter. Hyrda bostäder är uppdelade i olika kategorier enligt tabell 8 nedan. Universitetet har ingått 19 hyresavtal med åtta olika hyresvärdar och har en sammanlagd yta (BOA) på 13 569 m², se tabell 9 nedan.

I förordningen SFS 2022:1515 om möjlighet för universitet och högskolor att tillhandahålla bostäder (se sid. 26, Förutsättningar och bostads-situationen), anges att lärosätet måste utforma uthyrningsverksamheten så att den inte påverk-ar lärosätets övriga verksamhet negativt. Detta innebär att det är viktigt att bostadsverksamhetens

Bostadstyp	Bostadsbestånd 2022
Korridorsrum	370
Delad lägenhet (antal bäddar)	18
Ettor	152
Tvåor	29
Större lägenheter	7
	576

Tabell 8: Bostadsbestånd uppdelat per bostadstyp, 2022-12-31.



Bostadsbestånd som Stockholms universitet förhyr per 2022-12-31.

Hyresvärd	Antal hyresavtal	Antal bostäder	BOA (m²)	LOA (m²)	Inhyra 2022 (kr)	Kostnad 2022 (kr)	Kostnad (kr/m²)
Akademiska Hus AB	7	35	1 426	268	2 977 000	3 182 000	2 231
BRF Naturvetaren 1	1	31	1 421	0	2 461 000	2 699 000	1 899
Nora T KB	1	28	523	0	2 260 000	2 270 000	4 341
Kungliga Ingenjörsvetenskapsakademiens Stiftelse (IVA)	2	2	165	0	374 000	394 000	2 386
Ahlström & Terserus Stiftelse	1	1	140	0	157 000	161 000	1 152
Statens fastighetsverk (SFV)	2	4	322	0	273 000	279 000	867
Stiftelsen Stockholms studentbostäder (SSSB)	4	455	8 630	0	22 442 000	22 617 000	2 621
Vasakronan Fastigheter AB	1	20	942	0	2 840 000	2 575 000	2 734
	19	576	13 569	268	33 784 000	34 177 000	

Tabell 9: Bostadsbeståndet per hyresvärd med tillhörande kostnader, 2022-12-31.



Byggnaden Hovbeslaget i Kräfteriket. Foto: Fastighetsavdelningen.



Trädgårdsvillan i Frescati Hage. Foto: Fastighetsavdelningen.

hyreskostnader och drift inte bidrar till ett negativt ekonomiskt utfall. Mellan år 2015–2018 genomfördes ett flertal åtgärder för att säkerställa en god ekonomisk balans för verksamhetens hyreskostnader, se diagram 5 nedan. Som resultat av detta har bostadsförsörjningen som bedrivs vid Stockholms universitet inte längre någon negativ inverkan på lärosätets övriga verksamhet. Med undantag år 2020 då pandemin medförde en högre vakansgrad av universitets bostäder, eftersom internationella målgrupper inte kunde resa till universitetet från sina hemländer.

I de fall Stockholms universitet tecknar nya blockhyresavtal för bostäder är det viktigt att bestämmelserna om årliga hyreshöjningar inte baseras på KPI, eftersom detta kan medföra en ökad risk för oväntade och högre hyresökningar, som målgruppen studenter har svårt att betala. Istället ska Stockholms universitet förhålla sig till att avtala fram en årlig hyresökning utifrån Hyresgästföreningens årliga förhandlingar.

Förutsättningar och bostadssituationen
Enligt Länsstyrelsen Stockholm fanns det år 2021 cirka 20 500 studentbostäder i Stockholms län¹⁵. Antalet studenter och doktorander i länet ligger enligt Sveriges förenade studentkårer på nästan 100 000 till antalet¹⁶. Detta visar på den obalans som i dagsläget existerar mellan tillgång till studentbostäder och antalet studenter i Stockholm. Med anledning av den bostadsbrist som råder i merparten av Sveriges studieorter har en ny förordning beslutats under 2022: Förordning om möjlighet för universitet och högskolor att tillhandahålla bostäder (SFS 2022:1515), som trädde i kraft 2023-01-01.

Förordningen uttrycker följande om lärosätens uthyrning av bostäder i kommun där det råder bostadsbrist: *Enligt 3 § förordningen om möjlighet för universitet och högskolor att tillhandahålla bostäder (nedan förordningen) får ett lärosäte, om det är nödvändigt för att säkerställa internationaliseringen vid lärosätet eller rörligheten bland forskare, ingå avtal om hyra av bostadslägenheter i en kommun där det råder brist på bostäder för att upplåta lägenheterna i andra hand till en eller flera av de grupper som omfattas av förordningen.*

Med den nya lagstiftningen, som ger svenska lärosäten utökade möjligheter att tillhandahålla bostäder, utvidgas de grupper som universitetet nu kan erbjuda bostäder till. Det inkluderar utbytesstudenter, avgiftsskyldiga studenter, doktorander, gästforskare och forskare tidigt i karriären, samt nationella målgrupper¹⁷. Denna lagstiftning ger universitetet möjligheten att långsiktigt arbeta med bostadsförsörjning, och därför planeras en utökning av dagens bostadsbestånd.

Majoriteten av program och utbyten startar under höstterminen, vilket innebär hög efterfrågan på bostäder inför denna period. Inför vårterminen är efterfrågan på bostäder däremot betydligt lägre. Detta leder till en obalans på efterfrågan av bostäder under året vilket skapar problem vid uthyrning. För att täcka efterfrågan på bostäder inför höstterminen skulle Stockholms universitet behöva införskaffa ett större bostadsbestånd. Det skulle dock innebära utmaningar under vårterminen, då efterfrågan på bostäder är lägre vilket i sin tur skulle skapa vakanser.

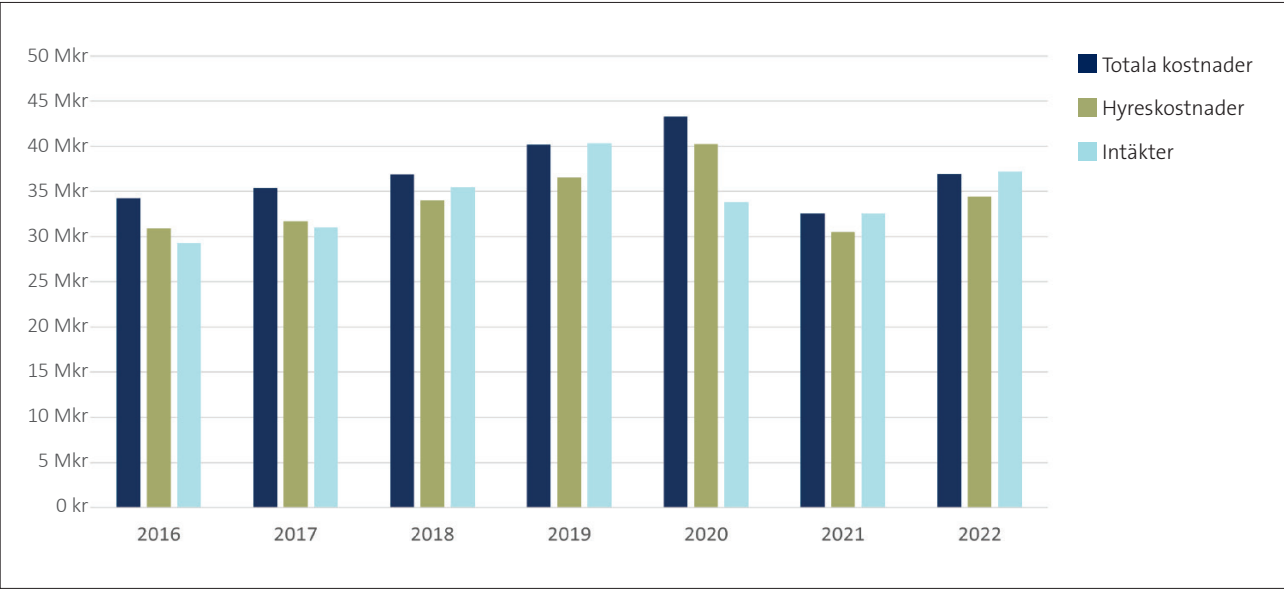


Diagram 5: Kostnader och intäkter för bostadsverksamheten mellan 2016 och 2022.

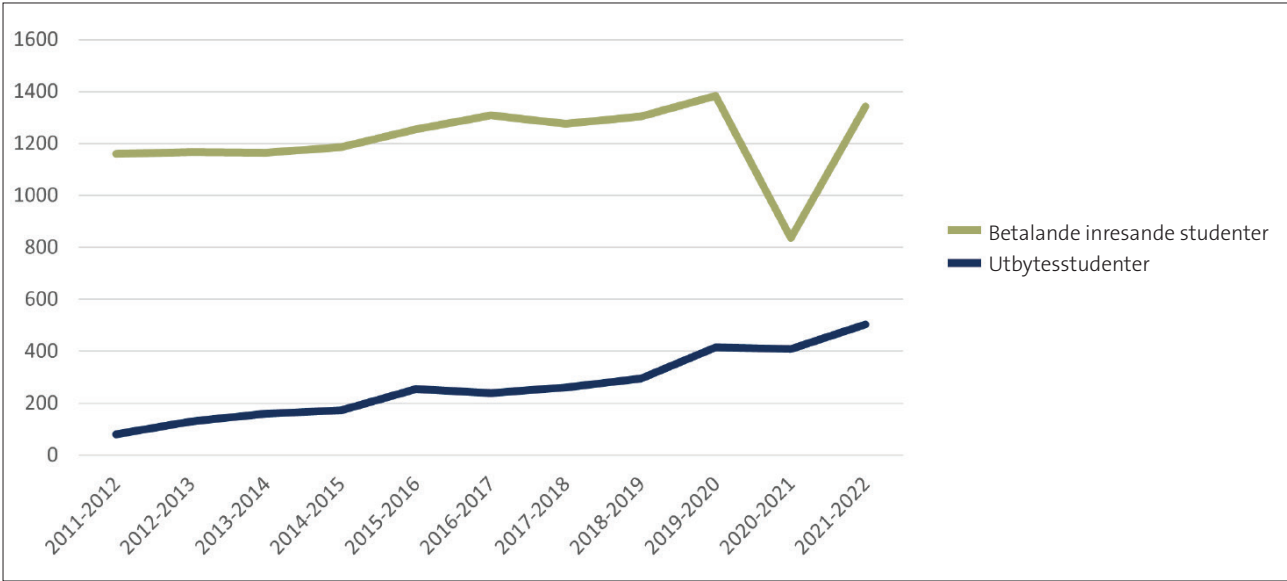


Diagram 6: Antal inresande studenter till Stockholms universitet för respektive läsår mellan 2011/2012 till 2021/2022.

Prognos bostäder

För att Stockholms universitet ska kunna bevara sin internationella prägel och för att kunna konkurrera om internationella studenter och forskare, både för universitetet som helhet och för Stockholms attraktion som studieort, är möjligheten att kunna erbjuda ändamålsenliga och attraktiva bostäder av stor betydelse.

Under läsåret 2021–2022 hade universitetet 1 342 inresande utbytesstudenter och 503 betalande studenter som var inskrivna vid lärosätet¹⁸. Tillströmningen av utbytesstudenter överstiger redan i dagsläget antalet bäddar universitetet erbjuder, vilket innebär att efterfrågan redan idag är högre än utbudet av bostäder. Samtidigt ökar inflödet av utbytesstudenter med cirka 50 per år med undantag från pandemin läsår 2020–2021, se diagram 6 ovan. Motsvarande siffra för betalande studenter är en ökning på cirka 50 per år.

Tillströmningen av forskare och doktorander tycks relativt stabil över tid. En utökning av bostadsbeståndet för dessa grupper bör inriktas på att möta den efterfrågan som finns i dagsläget. Målet är att försiktigt utöka beståndet till en nivå som i möjligaste mån motsvarar efterfrågan, utan att riskera vakanser. Enligt rådande efterfrågan bedöms bostäder att anskaffas enligt tabell 10 nedan.

Under 2023 upphör hyresavtalet för 84 stycken ettor och 3 stycken delade bostäder (18 bäddar), det vill säga totalt 102 stycken bostadsplatser. Målet är att ersätta dessa samt utöka bostadsbeståndet, utifrån det nya regeringsdirektivet, under perioden 2023–2026.

Bostadstyp	Bostadsbestånd 2022	Bedömt tillskott av bostäder	Bostadsbestånd målsättning 2026
Korridorsrum	370	110	480
Delad lägenhet (antal bäddar)	18	44	44
Ettor	152	200	268
Tvår	29	24	53
Större lägenheter	7	12	19
	576	390	864

Tabell 10: Prognos för utökat bostadsbestånd till 2026.



Områden vid Frescati som har föreslagits för eventuell framtida nybyggnation av bostäder åt studenter och forskare. Röda markerade ytor indikerar platser där nuvarande hårdgjord yta kan omvandlas till bostäder. Orange markerade byggnader representerar befintliga villor på campusområdet som möjligen kan omvandlas till bostäder.

Campusbostäder

Att tillföra nya bostäder i närheten av universitetet är en viktig faktor för att skapa ett levande campus. Bostäder ökar närvaron vid universitetet och bidrar till att skapa en dynamisk miljö där studenter och medarbetare är aktiva under hela dygnet. Universitetets placering i den Kungliga Nationalstadsparken försvårar dock möjligheten att bygga nya bostäder nära universitetet. Men då merparten av lokalhyresavtalen för fastigheter i Kräftriket och Frescati Hage har sagts upp och avflyttats har det skapats möjligheter att bygga om dessa till bostäder åt studenter och forskare. Universitetet har en löpande dialog med fastighetsägaren Akademiska Hus om hur lokaler i Frescati Hage och Kräftriket skulle kunna nyttjas som bostäder åt studenter och forskare. Akademiska Hus har även föreslagit en detaljplan för nybyggnation av student- och forskarbostäder i området Kräftriket¹⁹. Universitetet ställer sig positiva till planeringen av bostäder i Kräftriket och Frescati Hage samt kommer att verka vidare för ett samarbete kring utveckling av Stockholms universitets förhyrning av nya campusnära bostäder.

Idag finns 1 000 bostäder i direkt anslutning till Albano och universitetets lokaler. Sedan 2012 finns det en fastställd detaljplan för området Norra

Albano som innefattar undervisningslokaler i kombination med student- och forskarbostäder. Stockholms universitet ser positivt på eventuella planer för bostäder i Albano Norra, vilka är placerade i en attraktiv miljö nära till Stockholms universitets campusområden.

I Frescati finns potentiella områden där student- och forskarbostäder kan byggas. Inom området finns ett antal villor som universitetet hyr för ändamål som inte är bostäder. Om behovet för användningen av dessa villor ändras i framtiden, har fastighetsägaren möjlighet att omvandla dem till bostäder. Det har tidigare genomförts med villor som Konsultvillan i Frescati Backe, samt Trädgårdsvillan och Grindstugan i Frescati Hage.

I samtal med Akademiska Hus har även potentiella ytor vid Frescati presenterats för möjlig nybyggnation av bostäder åt studenter och forskare. Dessa ytor avser de stora parkeringsytorna vid Frescati Norra och Frescati Södra, samt befintliga hårdgjorda ytor i Frescati Backe. Skapandet av nya bostäder åt studenter och forskare vid Frescati skulle innebära centrala campusbostäder vilket i sin tur skulle kunna bidra till ett mer levande campus samt en starkare attraktionskraft för universitetet.



Aula Magna i naturskön miljö. Foto: Agneta Hollström.

Hållbarhet

Universitetet ska enligt högskolelagen, främja hållbar utveckling som innebär att nuvarande och kommande generationer tillförsäkras en hälsosam och god miljö, ekonomisk och social välfärd och rättvisa. Som statlig myndighet ska universitetet även arbeta för Agenda 2030 och de globala målen för hållbar utveckling samt uppfylla kraven enligt förordning (2009:907) om miljöledning i statliga myndigheter.

Universitetets miljöpolicy²⁰ anger den övergripande riktningen för universitetets miljö- och hållbarhetsarbete som bland annat fastslår att universitetet kontinuerligt ska minska den negativa miljöpåverkan som den egna verksamheten direkt eller indirekt orsakar. Universitetets klimatfärdplan²¹ visar vägen mot att kontinuerligt minska universitetets klimatavtryck och uppnå koldioxidneutralitet senast 2040. Det innebär att universitetets utsläpp i genomsnitt ska minska fem procent per år mellan 2020 och 2040.

Användningen av lokaler står för ungefär en tredjedel av universitetets totala utsläpp. Huvuddelen av miljöpåverkan från lokalerna uppstår under nybyggnation, men det finns stor potential att minska miljö- och klimatpåverkan även under driftfasen. Det kan uppnås genom mer effektivt utnyttjande av lokalerna och andra åtgärder²².

Miljömål och förslag på åtgärder som berör fastigheter i universitetets klimatfärdplan²¹

- Ny- och ombyggnation ska ligga i linje med nationella och regionala klimat- och miljömål.
- Skapa/förbättra rutiner och systematik för återbruk av inventarier och laboratorieinredning samt undersöka om produktgruppers livslängd kan förlängas.
- Skapa rutiner som säkerställer att klimathänsyn är en central faktor tidigt i byggprocessen.
- I dialog med hyresvärderna identifiera, prioritera och genomföra energibesparingsåtgärder i de lokaler som universitetet hyr.

Riktlinjer för hållbarhetsarbete

Hållbarhetsaspekter ska integreras i universitetets lokalförsörjningsarbete där målet är att universitetets lokaler ska betraktas som hållbara miljöer. Lokalförsörjningens hållbarhetsaspekter ska ständigt förbättras och det ska ske ett löpande arbete med energibesparande åtgärder för de lokaler som universitetet hyr.

Genom att arbeta för en lokaloptimering verkar universitetet dessutom för att effektivisera nyttjandet av lokalytor som i dagsläget inte används till sin fulla kapacitet. Det inkluderar möjligheten att frånträda lokaler vilket i sin tur leder till minskad klimatpåverkan, minskad energiförbrukning och dessutom ekonomiska besparingar för universitetet.

Samarbete med fastighetsägare

Det uttrycks i klimatfärdplanen att samverkan med fastighetsägare är en central del för att nå effektiva och ändamålsenliga lösningar i universitetets miljö- och hållbarhetsarbete. Under 2023 tecknades en avsiktsförklaring²³ mellan Stockholms universitet och Akademiska Hus avseende hållbarhetsfrågor. Avsiktsförklaringen inkluderar hållbarhetsfrågor som berör både miljömässig och social hållbarhet. Samarbetet avser informationsutbyte om energi-användning i lokalerna, att tillsammans arbeta för att skapa klimatsmarta campusområden där fokus på hållbarhet upplevs som närvarande samt ambitionen att minska behovet av att bygga nytt. För att minimera nybyggnation och optimera nyttjandegraden ska parterna gemensamt bidra till ökade kunskaper om hur de befintliga lokalerna används.

Ny- och ombyggnation med klimathänsyn

Universitetet ska verka för energi- och yteffektivitet i hyrda lokaler samt ställa miljö- och energikrav vid ny-, om- och tillbyggnation. Lokalerna ska uppfylla gällande lag- och myndighetskrav på miljöområdet, vilket ska betraktas som en miniminivå.

Inför ny-, om och tillbyggnation, som anges i avsiktsförklaringen, ska behovet av lokaler analyseras enligt principerna:

1. Nyttja befintligt – ”Bevara nolläget”
2. Optimera befintligt – ”Var smart”
3. Bygga om – ”Förädla”
4. Bygga nytt – ”Bygg för framtiden”

Under utredningsfasen kring ny- eller tillbyggnad av lokaler bör i första hand behoven hanteras inom befintliga lokaler för att undvika nybyggnation i så hög utsträckning som möjligt. Miljö- och klimathänsyn ska vägas in tidigt i utredningsskedet och ska genomsyra hela lokalförsörjningsprocessen ur ett livscykelperspektiv. Det innebär att miljöperspektivet ska finnas med från idé, vid beslut, till genomförande, upphandling och förvaltning samt vid eventuella avflyttningar från fastigheter.

Vid ny- och ombyggnationer ska universitetet tillsammans med fastighetsägare sätta mål för klimatavtryck och ständigt arbeta med förbättringar med målet om att uppnå klimatneutrala projekt.

Nya och omförhandlade avtal

Vid tecknande av nya eller omförhandlade lokalhyresavtal, är det viktigt att en grön bilaga inkluderas i avtalet med hyresvärden. En grön bilaga tydliggör vilka åtgärder hyresgäst och hyresvärd kommit överens om för att minska miljöpåverkan i den förhyrda lokalen gällande frågor som energi, inomhusmiljö, materialval och avfallshantering.

Hållbara campusmiljöer

En central målsättning i arbetet med lokalförsörjning är att skapa långsiktigt hållbara campusmiljöer, där medarbetare och studenter erbjuds funktionella och flexibla lokaler. Hållbarhet integreras i arbets- och studentlivet, där sociala, miljömässiga och ekonomiska perspektiv beaktas. Universitetet strävar också, i samverkan med hyresvärden, efter att utveckla grönytor och främja ökad biologisk mångfald på campus.

Energibesparande åtgärder

För att minimera energiförbrukningen arbetar universitetet kontinuerligt med energibesparande åtgärder i universitetets lokaler. Samverkan med fastighetsägare är en central del för att kunna genomföra tekniska åtgärder samt för att nå effektiva och ändamålsenliga lösningar. Universitetets arbete och samverkan med fastighetsägare kommer att fortgå för att identifiera och genomföra ytterligare energibesparande åtgärder i universitetets lokaler. Genom att analysera nyttjandet av lokaler eller delar av fastigheter finns det potentiella möjligheter att kunna genomföra riktade energibesparande åtgärder för dessa ytor.

Främja återbruk

Universitetet har som målsättning att ha ett mer cirkulärt tänkande kopplat till möbler och inventarier. I och med avvecklingen av lokaler i Kräftriket och Frescati Hage har ett stort fokus varit på att återbruka de möbler som har funnits kvar i lokalerna efter att tidigare brukare har flyttat. I detta arbete har möbler kunnat återbrukas både internt inom Stockholms universitet och till andra myndigheter. Under perioden 2019–2023 tog totalt 47 institutioner, centrum samt avdelningar inom Stockholms universitet emot återbruksmöbler från lokalerna i Kräftriket och Frescati Hage.

I universitetsförvaltningens åtgärdsplan för 2023–2024 finns ett uppdrag att skapa och förbättra rutiner och systematik för återbruk av inventarier och laboratorieinredning samt undersöka om produktgruppers livslängd kan förlängas. Detta arbete kommer att fortgå under lokalförsörjningsplanens planeringsperiod.

Minska och förebygga avfall

Universitetet ska arbeta för att förebygga och minska mängden avfall och öka källsorteringen. Det ska finnas förutsättningar för korrekt avfallshantering och vid planering av avfallshantering ska hela logistikkedjan beaktas. Vid om- eller nybyggnationer ska förutsättningen för en god avfallshantering tas med i både planerings- och genomförandefasen.

Digitala möten

Enligt förslag i klimatfärdplanen bör institutioner och avdelningar säkerställa tillgången till utrustning och lokaler för att kunna genomföra digitala möten, workshops, disputationer och konferenser med hybridlösning som alternativ. Detta innebär högre krav på universitetets lokaler för att kunna säkerställa nyttjandet utifrån den digitala möteskulturen. Den digitala mötesformen innebär även nya användningsområden för t.ex. kontorsrum som tidigare främst användes som enskilda arbetsplatser. Dessa rum har därav en ljudklassning som endast uppfyller kraven för enskilt fokuserat arbete. Detta innebär utmaningar gällande t.ex. överhörning då kontorsrum i och med en ökad digital möteskultur har börjat användas för arbete som rummen inte är projekterade och byggda för att tillgodose.

Det ökande behovet av digitala möten och dess påverkan på universitetets lokaler kan leda till att anpassningar av lokalerna blir allt vanligare. När man anpassar lokaler är det viktigt att identifiera verksamheternas behov av digitala möten och inkludera dessa behov som en viktig faktor vid ombyggnationer. Dessutom bör man se till att lokalerna är flexibla nog att användas för olika ändamål på lång sikt.

Hållbart resande

Universitetet ska verka för ett hållbart resande till, från och mellan campus. En resvaneundersökning²⁴ som Stockholms Science City och Stockholm Trio gjort visar att resandet till Frescati till största delen sker på ett hållbart sätt där de allra flesta, 65–75% reser kollektivt och 10–15% cyklar. Endast tio procent av resorna sker med bil. Universitetet kan tillsammans med fastighetsägare främja cykelpend-

ling genom att inrätta bättre möjligheter för cykel-parkering, skyltning av gång- och cykelväg mellan campusområden, samt verka för bättre gång- och cykelvägar inom och kring campus. I samverkan med fastighetsägare arbetar universitetet för att inrätta ändamålsenliga cykelparkeringar. För att främja goda kommunikationer är tillgång till kollektivtrafik av stor vikt. Frescati är i dagsläget ett lättillgängligt område som nås med exempelvis buss, tunnelbana och Roslagsbanan. Albano nås bäst med buss som sedan inflyttningen varit hårt belastad. Stockholms universitet arbetar för att regionen ska förbättra kollektivtrafiken som går till Albano.

Att förbättra transporten mellan Frescati och Albano är en viktig pusselbit för att underlätta vardagen för både studenter och medarbetare. Det är också viktigt att göra det lättare att resa mellan Stockholm Trios lokaliseringar och SciLifeLab.



Podd-inspelning i Språkstudions inspelningsstudio (Institutionen för lingvistik). Foto: Ingmarie Andersson.

Källförteckning

[1] Stockholm universitet, Årsredovisning 2022 https://www.su.se/polopoly_fs/1.648346.16799143451/menu/standard/file/SU%20A%CC%8Arsredovisning%202022.pdf

[2] Högskolelag (1992:1434) https://www.riksdagen.se/sv-dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/hogskolelag-19921434_sfs-1992-1434/

[3] Stockholm universitet, Fördelning av anslagsmedel 2022 (Dnr SU FV-2938-21) https://www.su.se/polopoly_fs/1.589504.16401620221/menu/standard/file/2022%20-%20Universitetsstyrelsens%20beslut%20om%20f%C3%B6rdelning%20av%20anslagsmedel.pdf

[4] Stockholm universitet, Stockholm universitets riskanalys 2023-2024, Dnr SU FV-4253-22 https://www.su.se/polopoly_fs/1.647636.16765608391/menu/standard/file/Riskanalys%202023-2024.pdf

[5] Stockholm universitet, Strategier för Stockholms universitet 2023-2026 https://www.su.se/polopoly_fs/1.653162.16805976881/menu/standard/file/Strategier-na%202023_sv_Slutkor.pdf

[6] Ekonomistyrningsverket, Statlig lokalförsörjning, generell beräkningsmodell <https://www.esv.se/utfall-och-prognos/statlig-lokalforsorjning/prisomrakning-av-lokalkostnader/berakningsmodell/>

[7] Sveriges Riksbank, Penningpolitisk rapport april 2023 <https://www.riksbank.se/sv/penningpolitik/penning-politisk-rapport/2023/penningpolitisk-rapport-april-2023/>

[8] Stockholm universitet, Inriktningsbeslut flytt av Institutionen för data- och systemvetenskap till Frescatiområdet, Dnr SU FV 1.2.1-4758-20

[9] Sveriges Riksbank, Inflationen just nu <https://www.riksbank.se/sv/penningpolitik/inflationsmalet/inflationen-just-nu/>

[10] Stockholms universitet, Regler för Lokal- och Bostadsförsörjning beslutat av rektor 2022-09-29, Dnr SU FV-2.9.1-2475-19 https://www.su.se/polopoly_fs/1.632174.16660174921/menu/standard/file/Regelbok%20Lokal-%20och%20bostadsf%C3%B6rs%C3%B6rjning%20220929.pdf

[11] Stockholms universitet, SUHF-modellen <https://www.su.se/medarbetare/ekonomi/ekonomiprojektet/suhf-modellen/om-suhf-modellen>

[12] Stockholm universitet, Budgetunderlag för Stockholms universitet för perioden 2018-2020, Dnr SU FV-1.1.1-4006-16 https://www.su.se/polopoly_fs/1.280031.14956237491/menu/standard/file/Budgetunderlag_2018-2020_Stockholms%20universitet.pdf

[13] Stockholm universitet, Åtgärdsplan och riskåtgärder för universitetsförvaltningen 2023–2024, Dnr SU FV-1165-23 https://www.su.se/polopoly_fs/1.658204.16851008691/menu/standard/file/%C3%85tg%C3%A4rdsplan%202023-2024%20beslutad%20av%20UD%20230323.pdf

[14] Stockholms universitet, Uppdrag för att optimera universitetets lokalnyttjande, Dnr SU FV-2263-23 https://www.su.se/polopoly_fs/1.660432.16867336251/menu/standard/file/RF-Beslut%20-%20Uppdrag%20f%C3%B6r%20att%20optimera%20universitetets%20lokal-utnyttjande.pdf

[15] Länsstyrelsen Stockholm, Bostadsmarknaden i Stockholms län 2022, sid 30. <https://www.lansstyrelsen.se/stockholm/om-oss/vara-tjanster/publikationer/2022/laget-i-lan-et---bostadsmarknaden-i-stockholms-lan-2022.html>

[16] Sveriges förenade studentkårens bostadsrapport 2022, sid 32. <https://sfs.se/sfs-bostadsrapport-2022-bostadsbristen-for-studenter-okar-igen%ef%bf%bc/>

[17] Stockholms universitet, Inriktningsbeslut avseende ett utökat uppdrag för Fastighetsavdelningen att förse fler grupper med bostad, Dnr SU-0132-23

[18] Universitets kanslers ämbetet, Högskolan i siffror <https://www.uka.se/vara-resultat/statistik/hogskolan-i-siffror>

[19] Stockholm Stad, Student- och forskarbostäder på Norra Djurgården <https://vaxer.stockholm/projekt/student--och-forskarbostader-pa-norra-djurgarden/>

[20] Stockholms universitets miljöpolicy, Dnr SU FV 2.10.1-1184-21 https://www.su.se/polopoly_fs/1.562591.16243453381/menu/standard/file/Stockholms%20universitets%20milj%C3%B6policy%20PDF.pdf

[21] Stockholms universitets klimatfärdplan för perioden 2020–2040, Dnr SU FV-4651-22 https://www.su.se/polopoly_fs/1.533214.16082148661/menu/standard/file/Klimatf%C3%A4rdplan%202040.pdf

[22] SUHF, Lokalers klimatpåverkan. Drift, förvaltning samt om- och nybyggnation: en vägledande kunskapsöversikt, Dnr SU-850-0047-15 <https://suhf.se/app/uploads/2023/03/Lokalers-klimatpaverkan-SUHF-rapport-230320.pdf>

[23] Stockholms universitet, Avsiktsförklaring avseende hållbarhetsfrågor, Dnr SU SU FV-2465-23 <https://www.su.se/nyheter/gemensam-satsning-f%C3%B6r-h%C3%A5llbarheten-p%C3%A5-campus-1.661073>

[24] Cero Sweden AB, Kartläggning och behovsanalys av resor och kommunikationer mellan universiteten Karolinska institutet – KTH – Stockholms universitet. https://ssci.se/sites/default/files/2020_Kartla%CC%88ggning%20och%20behovsanalys%20av%20resor%20och%20kommunikationer%20mellan%20universiteten.pdf

[25] Stockholms universitets historia <https://www.su.se/om-universitetet/kultur-och-historia/stockholms-universitets-historia/stockholms-universitets-historia-1.532139>

[26] Stockholms universitet, Säkerhetspolicy vid Stockholm universitet, Dnr SU FV-2.11.2-1922-16 https://www.su.se/polopoly_fs/1.317424.15344961971/menu/standard/file/S%C3%A4kerhetspolicy%20vid%20Stockholms%20universitet%20RF%202017-01-26.pdf

[27] Stockholm universitet, Beslutat om Arbetsmiljö- och lika villkorspolicy för anställda och studenter vid Stockholms universitet, dnr SU FV-1.1.2-3914-19 https://www.su.se/polopoly_fs/1.464034.16250502371/menu/standard/file/Arbetsmiljo_och_lika_villkorspolicy.pdf

[28] Stockholm universitet, Granskning av laboratoriesäkerhet, Dnr SU FV-1.1.6-0338-23

[29] Stockholm universitet, Lämplighetsbedömning IA-systemet, Dnr SU FV-3176-22

[30] Kammarkollegiet, Försäkringsvillkor verksamhetsförsäkring 2023 <https://www.kammarkollegiet.se/vara-tjanster/forsakring-och-riskhantering/forsakringar-for-verksamhet-luftfartyg-och-skepp/verksamhetsforsakring/forsakringsvillkor-verksamhetsforsakring-2023#chapter-1.9>).

Bilaga 1 – Områdesbeskrivning

Stockholms högskola (idag universitet) grundades år 1878 med ambitionen att förnya de traditionella universiteten i Sverige. I början var Stockholms högskola belägen i Stockholms innerstad. År 1960 erhöll Stockholms högskola universitetsstatus och integrerades därmed i den allmänna satsningen på utbildning och forskning²⁵.

1960-talets kraftiga ökning av antal studenter gjorde att lokalerna i innerstaden blev överfulla. Eftersom expansionsmöjligheter saknades i staden påbörjades 1970 den stora utflyttningen till Frescati med ambitionen att samla all verksamhet. Under 1970-talet blev både Journalisthögskolan och Socialhögskolan en del av Stockholms universitet. År 2008 blev även Lärarhögskolan i Stockholm en del av universitetet.

Efter 50 år av expansion hade universitetet 2022 cirka 29 200 studenter (helårsstudenter) och cirka 5 600 medarbetare. Stockholms universitets nuvarande lokalbestånd är ungefär 302 000 m² med en årlig lokalhyra på närmare 779 miljoner kronor (enligt hyresavtal daterat 2022-12-31).

Universitetet äger inga lokaler enligt gällande lagstiftning. Huvuddelen av de förhyrda lokalerna finns i campus Frescati och Albano, som med sin unika placering i världens första nationalstadspark karaktäriseras av vacker natur, intressant arkitektur

och modern konst. Universitetet har även verksamhet i Kista, ett fåtal övriga lokaler i Stockholmsområdet, samt forskningsstationer på några utvalda platser runt om i Sverige.

Fastighetsavdelningen ansvarar för förvaltningen av de flesta av universitetets lokaler, men det finns några undantag där lokaler används och hanteras direkt av universitetets verksamheter utan inblandning av Fastighetsavdelningen.

Frescati

Huvuddelen av universitetets lokalbestånd ligger i Frescati. Området sträcker sig från Frescativägen 54 i norr till Södra huset och Studenthuset i söder, mellan tunnelbaneuppgången i väster och Frescati Backe husen i öster. Området ligger på promenadavstånd från Stockholms innerstad och har goda kommunikationsmöjligheter med tunnelbanans röda linje, Roslagsbanan och flera olika busslinjer.

Området bjuder på en resa genom arkitekturens stilhistoria med användning av olika byggmaterial som tegel, puts, betong, glas och trä. Sedan den första tävlingen om universitetets placering och omgivning på 1960-talet har man konsekvent valt att bygga i modernistisk stil, vilket ger Frescati en unik karaktär där man kan följa arkitekturen de senaste 50 åren. Frescati inkluderar områdena Frescati Backe, Frescati Norra och Frescati Södra.



Drönarbild över Stockholms Universitet – Frescati Norra. Foto: Sören Andersson.

Översiktskarta: campus Frescati, Albano, Lilla Frescati, Frescati Hage, Kräftriket samt Bergianska Trädgården. Blåmarkerade fastigheter var inkluderade i Stockholms universitets lokal- och bostadsbestånd 2022-12-31.

Frescati Backe

Lokalerna i Frescati Backe är belägna i det nord-östra hörnet av Frescati och hyrs av Akademiska Hus. Lokalerna har en yta på cirka 6 854 m² och inkluderar följande byggnader:

- Hus 1, Laboratoriebyggnad
- Hus 3, Driftskontoret
- Hus 6, Studion
- Hus 8, Forskarbostad
- Hus 16, Konsulentvillan, Forskarbostäder

Frescati Norra

Lokalerna i Frescati Norra hyrs av Akademiska Hus, har en yta på cirka 93 800 m² och inkluderar:

- Arrheniuslaboratorierna (hus A-H och N-Q)
- Geovetenskapshuset (hus R-Y)
- Greens villa
- F.d. kemiska övningslaboratoriet
- Kemiska övningslaboratoriet
- Manne Siegbahn-husen (hus A, B, C och villan)

I Frescati Norra är verksamheter, främst inom det naturvetenskapliga området, lokaliserade. Det är här som universitetets laboratorieverksamhet har sin bas. Dessutom finns Manne Siegbahn-husen, som inrymmer Accelerator, en konsthall där konst, vetenskap och samhällsfrågor möts. Accelerator är en del av universitetet, med uppdrag att samverka aktivt med samhället och producera utställningar med internationell och svensk samtidskonst. På området finns också Frescatihallen, som ägs av Stiftelsen Aktiverum, och används för idrottsaktiviteter av SSIF (Stockholms studenters idrottsförening).

I byggnaderna på Frescati Norra genomförs kontinuerligt många lokalanpassningar varje år. Dessa anpassningar omfattar laboratorier, kontor och undervisningslokaler och syftar till att anpassa forskningsmiljöerna till de föränderliga behoven i verksamheten. Det kan innebära att man skapar eller förändrar utrymmen för nya forskargrupper eller anpassar lokalerna till pågående forskningsprojekt.

Under perioden 2022–2023 har delar av Institutionen för ämnesdidaktik (IÄD) flyttat till lokaler i Arrhenius N-Q. Denna flytt genomfördes i enlighet med tidigare lokalförsörjningsplan och syftade till att avveckla de tidigare använda paviljongerna där verksamheten tidigare var lokaliserad.

Frescati Södra

I Frescati Södra finns främst verksamheter inom det humanvetenskapliga området. Lokalerna hyrs av Akademiska hus, har en yta på cirka 102 000 m² och inkluderar följande:

- Allhuset-Lantis
- Aula Magna
- Bloms hus
- Frescatibiblioteket
- Gula villan
- Nobelhuset
- Paviljonger
- Skogstorpet
- Skära villan
- Småbrukarhemmet
- Studenthuset
- Södra huset
- Villa Bellona

I området finns huvudbyggnaderna Södra huset och Frescatibiblioteket, som är sammanlänkade genom en rymlig entréhall. Frescatibiblioteket är universitetets huvudbibliotek och erbjuder över 1 000 läsplatser samt flera grupprum för studenter. Södra huset, med sin karakteristiska ljusblå fasad, är troligtvis universitetets mest välkända byggnad. Den består av en låg husdel som sammanbinder sex höghusdelar. Södra huset rymmer en betydande del av universitetets undervisningslokaler och tillhandahåller olika servicetjänster, som caféer, restauranger och infocenter. Ytterligare byggnader i området inkluderar Studenthuset, som byggdes år 2013 och är en samlingsplats för många av universitetets stödverksamheter till studenter, och Villa Bellona, som samlar inkubators- och intressebolag med ursprung vid Stockholms universitet.

På Frescati Södra finns universitetets största mötesanläggning, Aula Magna, med plats för cirka 1 200 personer. I anslutning till Aula Magna ligger Allhuset och Lantis (tidigare Kungliga Lantbruksakademiens museum), som bland annat inrymmer studieplatser, restaurang och bokhandel.

Under perioden 2022–2023 genomförde universitetet tillsammans med fastighetsägaren Akademiska Hus ett samverkansprojekt: Behovsdialog Allhuset-Lantis. Målet var att utforska hur Allhuset-Lantis kan utvecklas med studiemiljöer, arbetsplatser och service för att göra campuset mer attraktivt och levande. Projektet involverade representanter från olika fakulteter, Fastighets-

avdelningen, studenter och fastighetsägaren. Tillsammans identifierade de behov och utvecklade idéer och förslag. Resultaten från projektet kommer att fungera som underlag i kommande processer och kan vidare bearbetas till beslutsunderlag för fortsatta förstudie- och programarbeten.

De tillfälliga paviljongerna på området har avvecklats enligt tidigare lokalförsörjningsplan. Paviljong C-D avvecklades under år 2021 och Paviljong E-F är planerad att avvecklas under 2023 och har redan sagts upp. Delar av Institutionen för ämnesdidaktik (IÄD) flyttade från Paviljong E-F till lokaler i Arrhenius N-Q som en del av ett flyttprojekt som genomfördes under 2023. Hyresavtalet för Bloms paviljong har också sagts upp under 2023 och kommer att avvecklas i början av 2024. Avdelningen Forsknings- och samverkansstöd har flyttat från Bloms paviljong till Södra huset under 2023. Kommunikationsavdelningen flyttar från Bloms paviljong till Frescatibiblioteket under 2023, där de nya lokalerna anpassas till en flexibel arbetsplatsmiljö som stöder hybridarbete.

Lilla Frescati

Området Lilla Frescati är beläget väster om Roslagsvägen, nära Roslagsbanans hållplats Universitetet. Universitetet hyr lokaler i området från Akademiska Hus och Statens Fastighetsverk. Den totala ytan uppgår till cirka 3 036 m² och inkluderar följande:

- Wallenberglaboratoriet
- Redskapsskjul



Exempel på vägvisning vid campus Frescati. Foto: Niklas Björling.



Aula Magna är en magnifik mötesanläggning med plats för cirka 1 200 personer. Foto: Riley Baechler.

Albano

Området är beläget mellan Stockholms universitet, Kungliga Tekniska Högskolan (KTH) och Karolinska Institutet (KI). Ambitionen med detta nya campus-området var att skapa en levande stadsdel som med sitt strategiska läge, ett stenkast från city, stärker kopplingarna mellan Stockholms universitet och KTH samt främjar staden, regionen och Sverige som kunskapsnation med moderna forsknings- och undervisningsmiljöer. Vidare drevs utvecklingen av Albano till en modern och konkurrenskraftig universitetsmiljö med målsättningen att bli en förebild inom hållbart stadsbyggande. Detta resulterade i att Albano blev Sveriges första campusområde som certifierats enligt Citylab, en miljöcertifiering för hållbara stadsutvecklingsprojekt som organiseras av Sweden Green Building Council (SGBC).

Lokalerna i Albano utformades i syfte att locka nya studenter till universitetet och skapa en modern arbetsmiljö med fokus på trivsel och hälsa. Sedan 2020 har vissa av universitetets verksamheter varit lokaliserade i de nybyggda lokalerna genom en förhyrning av cirka 4 100 m² i Albano hus 3 av KTH, som i sin tur hyr av Akademiska hus. Under år 2021–2022 togs Albano hus 1, 2 och 4 i bruk av Stockholms universitet från Akademiska Hus. Dessa byggnader har en total yta på cirka 43 500 m² och ett hyresavtal som sträcker sig över 22 år.

Albano har under den korta tid som universitetet nyttjat lokalerna blivit en attraktiv utbildnings- och forskningsmiljö. Lokalerna möjliggör en ökad intern samverkan mellan verksamheter och institutioner, samtidigt som närheten till KTH möjliggör en ökad samverkan mellan lärosätenas verksamheter och studenter.

För universitetets verksamheter i Albano har ett nytt ramverk för service och tjänster utvecklats, för att skapa en effektiv förvaltning och en enhetlig standard mellan institutionerna liksom en effektivare och ändamålsbaserad förvaltning och drift av servicetjänster och funktioner. Detta är ett nytt tillvägagångssätt vid Stockholms universitet, där servicetjänster och funktioner generellt hanteras av institutionerna själva. I Albano pågår injustering av lokalerna med mindre anpassningar, förbättringar av skyltning, samt färdigställande av utemiljön och konstverket Future Island. Hela området förväntas stå klart under hösten 2023.

Campusområde Albano inkluderar också fastigheten AlbaNova där Stockholms universitet hyr 10 432 m² från hyresvärden KTH. Sedan 2001 har universitetet bedrivit utbildning och forskning inom ämnena fysik, astronomi och bioteknik i AlbaNova. Byggnaden konstruerades för att skapa samarbetsprojekt och möjligheter för Stockholms universitet och KTH att lära av varandra.

Kista

Universitetet hyr sedan 2014 lokaler om cirka 9 000 m² av fastighetsägaren Atrium Ljungberg i Kista, norr om Stockholm. Dessa lokaler nyttjas av Institutionen för Data- och systemvetenskap (DSV), som är universitetets största institution. DSV bedriver mångvetenskaplig forskning och utbildning inom området informationsteknologi, med fokus på att utveckla och anpassa IT-användningen till människors, organisationers och samhällets behov. Deras lokaler är utformade efter institutionens specifika behov och inkluderar bland annat data-, hör- och specialistsalar.



Albanotrappan mellan Albano hus 2 och 4. Foto: Ingmarie Andersson.

Kräftriket och Frescati Hage

Under perioden 2021–2023 har områdena Kräftriket och Frescati Hage, som ligger väster om Roslagsvägen vid Brunnsviken, frånträts av universitetet. De kvarvarande lokalerna i dessa områden, med en total yta på cirka 2 637 m² hyrs av Akademiska Hus är:

- Hus 59:1 (Företagsekonomiska institutionen)
- Hus 59:8 (student- och forskarbostäder)
- Hus 59:7 (vars hyresavtal löper ut under 2025)

Under 2022 flyttade Institutionen för Asien- och Mellanösternstudier från Kräftriket till Södra huset i Frescati. Innan flytten uppgick institutionens lokalyta till 2 000 m² och med anpassning till mer lämpliga lokaler i Södra huset kunde verksamheten flytta till en yta om endast 800 m², vilket innebar en lokaleffektivisering om 1 200 m².

Stockholms innerstad

Universitetet upplåter ett antal lokaler åt verksamheten vid ett antal platser inom Stockholms innerstad.

Filmhuset och Garnisonen

På Östermalm upplåts lokaler till Institutionen för mediastudier. Verksamheten omfattar fyra huvudområden: filmvetenskap, journalistik, medie- och kommunikations- samt modevetenskap. Verksamheten är förlagd till två separata byggnader: Filmhuset och Garnisonen. Enheten för journalistik, medier och kommunikation (JMK) och merparten av administrationen är förlagd till Garnisonen medan enheten för filmvetenskap samt centrum för modevetenskap är lokaliserade till Filmhuset.

Totalt hyr universitetet cirka 1 500 m² i Filmhuset av Stiftelsen Svenska Filminstitutet och cirka 3 400 m² i Garnisonen av Vasakronan AB. Byggnaderna ligger inom cirka tio minuters promenad ifrån varandra. I dagsläget är en yta om cirka 264 m² vakant i Filmhuset och inget behov av lokalerna finns vid Stockholms universitet. Hyresavtalet med Filmhuset löper till 2026-09-30 men dialog pågår med fastighetsägaren om möjlighet för universitetet att frånträda denna vakanta yta i förtid.

Spökslottet

Spökslottet, även känt som Schefflerska palatset, ligger längst upp på Drottninggatan. Byggnaden härstammar från början av 1700-talet och innehåller betydande konstsamlingar, inklusive målningar från 1500- till 1800-talet som donerades till Stockholms högskola av Johan Adolf Berg, samt en omfattande samling Orreforsglas. Lokalerna används främst för representation och vid olika sammankomster. Universitetet hyr cirka 1 500 m² i Spökslottet av Akademiska Hus.

Riddarholmen

På Tryckerigatan på Riddarholmen hyr universitetet lokaler om cirka 250 m² av Afa Sjuk tjänstepensionsaktiebolag. Lokalerna upplåts till Sveriges universitets- och högskoleförbund (SUHF) som är en medlemsorganisation för universitet och högskolor där Stockholms universitet ingår.

Visionsgatan

På Visionsgatan i Hagastaden hyr universitetet lokaler om cirka 570 m² av Stiftelsen Cancercentrum Karolinska. Lokalerna upplåts till Fysikum för att bedriva forskning i nära samarbete med Karolinska universitetssjukhuset.

Narvavägen

På Narvavägen hyr universitetet lokaler om cirka 230 m² av Bostadsrättsföreningen Fanan 26–27. Lokalerna upplåts till Stockholms akademiska forum, som är en samarbetsorganisation mellan 18 högskolor och Stockholms stad som profilerar Stockholm som nationellt och internationellt akademiskt centrum.

Bergianska trädgården

Bergianska trädgården är en botanisk trädgård med växter från hela världen. Bergianska trädgården, med en historia som sträcker sig tillbaka till 1700-talet, har i dagsläget två huvudmän, Kungliga Vetenskapsakademien och Stockholms universitet. Bergianska trädgårdens syfte är att sprida kunskap och information om biologisk mångfald, botanik och hortikultur samt tillhandahålla material för forskning och utbildning. Verksamheten riktar sig till forskare såväl nationellt som internationellt, studenter, skolelever samt allmänheten.

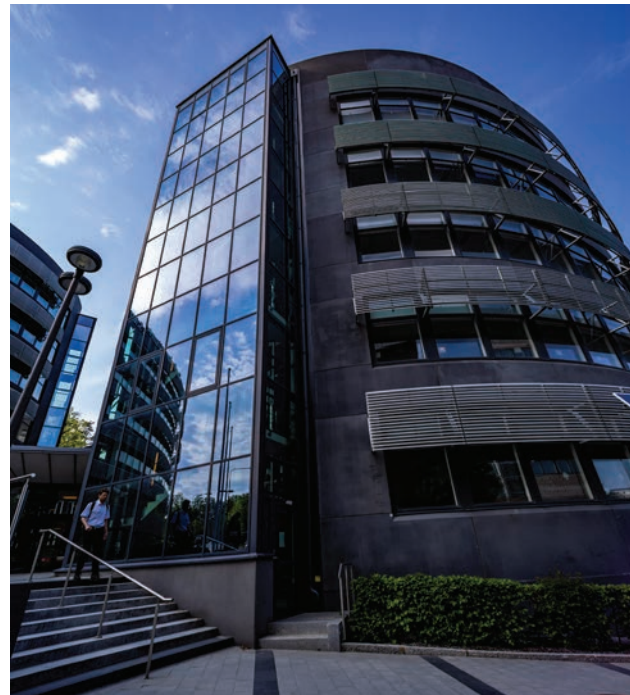
Bergianska trädgården inkluderar bland annat två innehållsrika växthus, Edvard Anderssons växthus och Victoriahuset. På området finns även Naturens Hus, där Vetenskapens Hus bedriver natur- och miljöpedagogisk verksamhet, samt Gamla orangeriet med restaurang och caféverksamhet som drivs året runt. Trädgården är naturskönt belägen vid Brunnsvikens strand i norra Stockholm, cirka 15 minuters promenad från Frescati.

I Bergianska trädgården hyr universitetet cirka 1 700 m² från fastighetsägaren Kungliga Vetenskapsakademien och ytterligare cirka 430 m² från Statens Fastighetsverk. Framöver kan detta arrangemang komma att förändras beroende på dialogen inför en ny överenskommelse mellan huvudmännen.

SciLifeLab

Science for Life Laboratory (SciLifeLab) är ett samarbete mellan värduniversiteten Stockholms universitet, Karolinska Institutet, KTH och Uppsala universitet, och med ett antal noder i landet. Verksamheten startade år 2010 med syftet att förse Sverige med en nationell infrastruktur i världsklass för forskning inom livsvetenskaper, samt att bedriva forskning inom närliggande områden.

Inom SciLifeLab finns vid värduniversiteten två anläggningar för ändamålet, Campus Solna beläget vid Karolinska Institutet och Navet i Uppsala. Stockholms universitet, liksom de andra Stockholm Trio-universiteten, har i stort sett förlagt all verksamhet som är kopplad till SciLifeLab till Campus Solna. Campus Solna omfattar idag 13 900 m² och hyser fler än 1000 medarbetare, varav fler än 200 från Stockholms universitet. Stockholms universitet använder ungefär 2400 m² av dessa ytor för sina ändamål. För kommande period kan förändringar av Campus Solnas ytor att ske beroende på behovet av utrymme.



SciLifeLabs byggnad i Solna. Foto: Danish Saroe, Roundshot Photo.



Universitetets lokalbestånd är utspritt i Stockholmsområdet. Illustration: Fastighetsavdelningen.

Forskningsstationer

Universitetets forskningsstationer tillhör de mer unika inslagen i lokalbeståndet. Dessa lokaler ligger utspridda på ett antal platser i Sverige där bäst förutsättningar finns för att bedriva spetsforskning inom respektive område. Även olika internationella samarbeten förekommer där universitetet bedriver verksamhet vid anläggningar utanför Sverige, men på dessa platser hyr universitetet inga lokaler.

Tarfala

Tarfala forskningsstation är belägen i Tarfaladalen, i anslutning till Kebnekaise och tillhör Institutionen för Naturgeografi. I Tarfala mäts massbalans på glaciärer samt övervakning av frontpositioner och hydrologi. Verksamheten bedriver även studier kring fjällmeteorologi och permafrost. Tarfala forskningsstation hålls öppen från mars till september.

Statens fastighetsverk är fastighetsägare och lokalarean uppgår till cirka 650 m². Planerat underhållsarbete pågår och befintligt hyresavtal omförhandlas under år 2023. I området har universitetet även ett antal väderstationer utplacerade. Länsstyrelsen i Norrbottens län handlägger markupplåtelser på statens mark ovan odlingsgränsen i Norrbotten. Fyra arrendeavtal med Länsstyrelsen i Norrbottens län finns för dessa platser där väderstationerna är placerade. Arrendeavtalen trädde i kraft 2017-01-01 och löper i tio år.

Askö

Askölaboratoriet tillhör universitetets Östersjöcentrum och ligger cirka 80 km söder om Stockholm, beläget på ön Askö i Trosa skärgård. Akademiska Hus är fastighetsägare och lokalarean uppgår till cirka 2 500 m². Hyresavtalet har 2023 omförhandlats med fastighetsägaren Akademiska hus. Vid forskningsstationen finns välutrustade fartyg, båtar, laboratorier, fältutrustning och kontorsutrymmen. Här finns goda möjligheter för dykning och stationen kan dessutom ta emot cirka 30 övernattande gäster. Stationen är öppen för forskare från hela Sverige och världen. Den nyttjas endast för fältarbete och har inga fast stationerade forskare. Forskarna erbjuds flera möjligheter att studera havet: direkt i fält, inne på laboratoriet eller mitt emellan, i experimenthallen.

Under hösten 2019 tecknades ett utredningsavtal med fastighetsägaren som syftade till att utreda och kontrollera vad som är genomförbart utifrån verksamhetens behov gällande underhåll och utvecklingsmöjligheter av fastigheten. Utredningen resulterade i ett antal verksamhetsanpassningar, exempelvis utbyggnad, ombyggnation och renoveringar, med avsikt att genomföras under 2024–2025. Verksamhet kommer att kunna fortgå under tiden som projektet genomförs.

Tovetorp

Tovetorp är beläget cirka 95 km sydväst om Stockholm och är en forskningsstation under Zoologiska institutionen. Statens fastighetsverk är fastighetsägare och totalt uppgår den hyrda arean till cirka 3 800 m². Forskningsstationen invigdes 1969 och genom åren har ett stort antal framgångsrika forskningsprojekt bedrivits vid Tovetorp. Fokusområden är framförallt studier av djurs beteenden och ekologi, men även botaniska studier har genomförts. Under åren har många forsknings-samarbeten etablerats med såväl nationella som internationella forskningsinstitutioner.



Universitetets forskningsstationer finns utspridda i hela Sverige. Illustration: Fastighetsavdelningen.

Bilaga 2 – Arbetsmiljö och säkerhet

Universitet ska vara en säker och trygg plats för studenter, medarbetare och besökare. Fastighetsavdelningen har det övergripande ansvaret för säkerhetsarbetet vid universitetets alla campus-områden. Säkerhetsarbetet omfattar fysisk säkerhet (bestående av passage, lås, larm och brand) liksom laboratorie- och kemikaliesäkerhet samt exportkontroll av produkter med dubbla användningsområden (så kallade PDA, produkter framtagna för civila ändamål som även har militär användning).

Universitetets policy för informationssäkerhet och den fysiska säkerheten²⁶ beskriver övergripande hur dessa frågor ska hanteras inom universitetet. Fastighetsavdelningen hanterar det övergripande arbetet med krishantering och kontinuitetsplanering, personsäkerhet (hantering av hot, våld och trakasserier) och säkerhet kring medarbetare (säkerhetsprövningar, placering i säkerhetsklass och visselblåsarfunktion). Fastighetsavdelningen ansvarar även för att samordna, leda och följa upp myndighetens säkerhetsskyddsarbete samt arbetet relaterat till den fysiska arbetsmiljön.

Fysisk arbetsmiljö

Universitetet ska bidra till hållbar utveckling enligt högskolelagen ”Högskolorna ska i sin verksamhet främja en hållbar utveckling som innebär att nuvarande och kommande generationer tillförsäkras en hälsosam och god miljö, ekonomisk och social välfärd och rättvisa”². Vidare efterlevs universitetets policy för arbetsmiljö och lika villkor²⁷. Lokalförsörjningen bidrar till social och ekonomisk hållbarhet genom att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler och verkar för att den byggda miljön på campus är resurseffektiv. Vidare ska universitetet verka för att miljöer inom och kring universitetets byggnader är tillgänglighetsanpassade. Universitetet arbetar aktivt med att utforma lokaler för att skapa en tillgänglig, inkluderande och välfungerande miljö. Lokalbeståndet omfattar byggnader från olika tidsperioder, vilket innebär varierande möjligheter att anpassa den fysiska miljön med tanke på tillgänglighet. Tillsammans med fastighetsägare genomförs kontinuerligt förbättringar av den befintliga miljön för att utvecklas eller anpassas till att möta aktuella krav på tillgänglighet.

Arbetsmiljöronderingar genomförs årligen av universitetets institutioner/motsvarande, med stöd från Fastighetsavdelningen. Dessa genomförs för att identifiera och hantera avvikelser relaterade till arbetsmiljön. Vid behov utförs även undersökningar av den fysiska arbetsmiljön, som mätning av ljus, buller, radon, temperatur, koldioxidhalt och luftfuktighet.

Laboratoriesäkerhet

Nya styr- och stöddokument har utformats för att tydliggöra krav i lagefterlevnad för det systematiska säkerhetsarbetet i laborativ miljö. År 2023 genomförde universitetets internrevision en kontroll av efterlevnaden av Regler för laboratoriesäkerhet²⁸ där det framgick att verksamheten i stora drag håller god nivå i sitt laboratoriesäkerhetsarbete samt att stödet från Fastighetsavdelningen upplevs som tillgängligt. Fastighetsavdelningens stöd i laboratoriesäkerhetsfrågor kommer att utvecklas framöver genom strategisk samverkan med universitetets olika verksamheter.

Säkerhet, skalskydd och incidentrapportering

Säkerhetskraven ska inte upplevas som hinder vid verksamheten. De anpassas för att minimera identifierade risker och möta gällande lag- och försäkringskrav för den verksamhet som bedrivs i lokalerna. För hjälp vid säkerhetsavvikelser till såväl medarbetare som studenter och för hantering av larm i universitetets lokaler finns bevakningspersonal på plats vid campus dygnet runt, årets alla dagar. Bevakningspersonal ingår även i universitetets krishanteringsplan som insatspersonal vid incidenter.

Vid varje ny- och ombyggnation ska alltid de säkraste och kostnadseffektivaste lösningarna för skalskydd användas för att uppnå rätt säkerhetsnivå utifrån rådande lag- och försäkringskrav. Teknik som används ska vara drifts- och framtidssäker och utvärderas regelbundet vid årliga revisioner.

Tillträde till universitetets lokaler hanteras centralt och begränsas i form av öppettider, passerkort och nycklar. Alla som vistas i universitetets lokaler har möjlighet att rapportera säkerhetsobservationer eller göra polisanmälan via universitetets system för incidentrapportering. Detta är viktigt för att effektivt uppföljningsarbete ska kunna bedrivas systematiskt och för att förebygga, hantera och följa upp incidenter kopplade till universitetet. Under 2024 implementeras ett nytt system för incidentrapportering, IA-systemet, som kommer underlätta hantering av rapporterade arbetsmiljö-, miljö- och säkerhetsärenden från medarbetare och studenter. Systemet tillhandahålls av AFA-försäkringar och erbjuds myndigheter via Partsrådet²⁹.

Brandsäkerhet

Vid ny- och ombyggnationer erbjuder Fastighetsavdelningen stöd vid planering av brandskydd och andra arbetsmiljörelaterade frågor. Systematiskt brandskydds- och arbetsmiljöarbete är viktigt där hantering av brandfarliga-, kemiska-, biologiska-, och radionukleära ämnen/produkter förekommer.

De senaste åren har fokus varit att säkerställa brandsäkerheten i de nya lokalerna i Albano och stöd har erbjudits de inflyttande verksamheterna kring deras systematiska brandskyddsarbete (SBA). Vidare erbjuds stöd i riskhantering och riskanalyser samt restvärdesanalyser för de lokalerna och inventarier som universitetet innehåller.

Nya regelverk ställer större krav på samverkan mellan universitetet och fastighetsägare samt kring kommunikation med verksamheten. Ett konkret exempel som kommer att påverka medarbetare och studenter är möjligheten att parkera och ladda elbilar och andra elektriska fordon på ett säkert och enkelt sätt. Detta på grund av de nya krav som Kammarkollegiet har infört när det gäller hanteringen av litiumjonbatterier som används i elcyklar, elsparkcyklar och andra batteridrivna fordon³⁰.



Detaljbild från Södra huset. Golvskyltning under tiden för pandemin. Foto: Ingmarie Andersson.

Lokalförsörjningsplan 2023–2026 har tagits fram av Fastighetsavdelningen vid Stockholms universitet.
Den finns att ladda ned i PDF-format från universitetets webbplats.

Stockholms universitet
106 91 Stockholm | www.su.se | e-post: universitetet@su.se



**Stockholms
universitet**