

Riktlinjer för student- och forskarbostäder

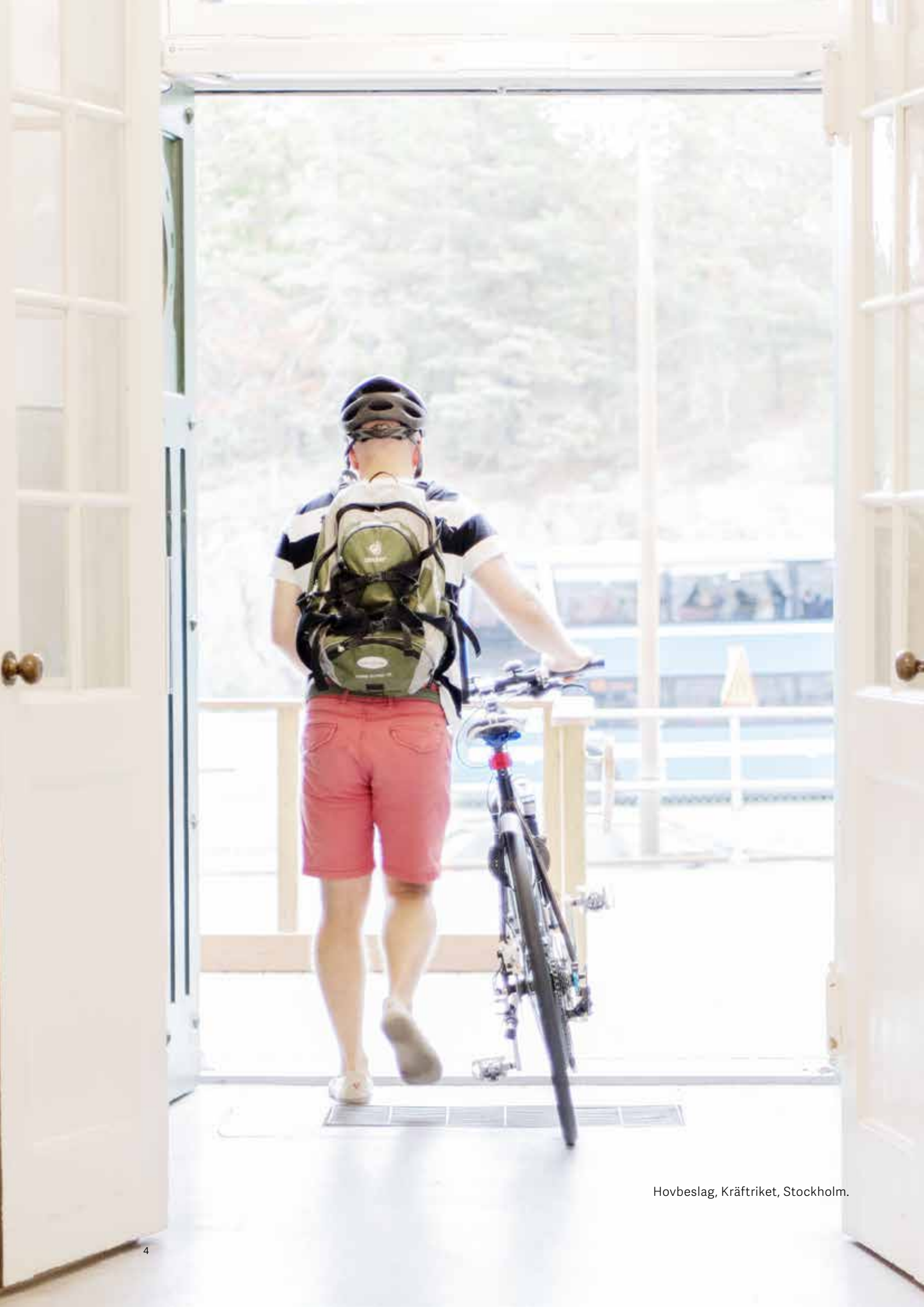
September 2019



AKADEMISKA HUS

Innehåll

1	Introduktion	4
2	Uppdraget	6
3	Våra kunder	8
4	Vem bygger vi för? Fyra identifierade målgrupper	10 12
5	Globala hållbarhetsmålen	14
6	Vision för Akademiska Hus student- och forskarbostäder	16
7	Värderord som bygger visionen	18
8	Fokusområden Campus som helhet Inkluderande boendemiljö Framtidsäkrad byggnation Hållbart vardagsliv	20 22 23 24 25
9	Målkonflikter och synergier	26
10	Allmänna förutsättningar	28



Hovbeslag, Kräftriket, Stockholm.

01

Introduktion

Riktlinjerna i detta dokument syftar till att skapa en gemensam bild för hur vi på bästa sätt tar oss an uppdraget att utveckla, bygga och långsiktigt förvalta student- och forskarbostäder på våra campusområden runt om i Sverige.

Dokumentet ska spridas och bäras av våra anlitade projektö-

rer, egna utvecklare, projektledare, förvaltare och kundrepresentanter. På så vis når vi en samsyn och förankrar vårt syfte, vision, övergripande mål och strategier gällande utvecklingen av Akademiska Hus framtida student- och forskarbostäder.

Genom dessa riktlinjer kan projektutveckling och kvalitet gentemot kunder enklare säkerställas. Det blir också lättare att följa upp och utvärdera projekt löpande, efter inflyttning och i förvaltningsskedet. Dessutom ska vi belysa och stödja samspelet mellan innovation och utvecklingen av våra boendemiljöer som stäms av i samtliga skeden – från tidig skiss till projektledning och kunddialog samt i förvaltningsskedet.

Riktlinjer för student- och forskarbostäder har tagits fram för att vi nu har möjligheterna att sammanställa de kunskaper och erfarenheter som Akademiska Hus samlat genom åren sedan uppdraget tydliggjordes 2014. Under hösten 2018 genomfördes ett strukturerat arbete i tvärfunktionella team både internt och externt för att gemensamt finna våra riktlinjer och vad det är vi ska fokusera på. Vi är nu redo att ta nästa steg för att tillsammans med våra kunder sträva efter att skapa; Innovativa boendemiljöer med fokus på livskvalitet som ökar attraktiviteten och skapar liv på campus.

DOKUMENTET RIKTAR SIG TILL:

- Strategiska fastighetsutvecklare
- Bostadsutvecklare
- Projektledare
- Projektörer
- Förvaltare
- Kundrepresentanter

Dokumentet ska ge tydlighet i varför vi ska bygga, vårt syfte och hur vi gemensamt arbetar med mål och strategier gällande Akademiska Hus student- och forskarbostäder.



02

Uppdraget

Som aktiv partner till Sveriges lärosäten bidrar vi med vår erfarenhet och kompetens i byggandet av framtidens kunskapsmiljöer. Att bygga campusmiljöer som bistår studenternas, forskarnas och lärosätenas olika behov är väsentligt för att nå upp till morgondagens förväntningar och för att som lärosäte kunna möta en tuff internationell konkurrens.

Sedan slutet av 2014 har Akademiska Hus uppdrag breddats och inkluderar byggande och ägande av studentbostäder.

Det finns därför många goda anledningar till att bygga fler bostäder för studenter och forskare i Sverige. Den mest uppenbara är givetvis att de inte ska behöva välja bort utbildningar eller tjänster beroende på bostadsbrist, eller ekonomiska förutsättningar. För att nå en prisvärdhet arbetar vi med högt ställda mål och strategier för en hållbar ekonomi där prisvärdheten behandlas på allvar. Bostäder bidrar till levande campusområden hela dygnet och stärker lärosätens betydelse för orters utveckling och ökar attraktiviteten för våra svenska lärosäten. För oss är bostäder för studenter och forskare därför en viktig pusselbit för att få ihop helheten.

I UPPDRAGET FÖR VAD AKADEMISKA HUS SKA GÖRA INGÅR:

- att planera, bygga, äga och förvalta student- och forskarbostäder
- med dialogverktyget Campusplan som underlag, arbeta tillsammans med våra kunder, Sveriges universitet och lärosäten, för att få fram attraktiva boendemiljöer
- att skapa ett prisvärt boende för de studenter och forskare som ska leva och bo i våra hus



03

Våra kunder

Tillsammans med våra kunder utvecklar, bygger och förvaltar vi kunskapsmiljöer som bidrar till Sveriges framgång som kunskapsnation. Det gör vi genom att utveckla campusområden med byggnader som är långsiktigt hållbara, samt att förvalta dessa på ett ansvarsfullt sätt, med utgångspunkt i kundernas behov och önskemål.

Våra kunder är i första hand svenska universitet och högskolor med deras angränsande verksamhet. Deras huvudverksamhet är att utbilda, forska och samverka med övriga samhället. Vi stödjer med lokaler och miljöer för att de ska lyckas i högsta möjligaste mån. Hundratusentals studenter och forskare har sin vardag i våra fastigheter och vi känner ett stort ansvar för att ge dem bästa tänkbara förutsättningar. Det är så vi kan stärka Sverige som kunskapsnation.

BLOCKFÖRHYRNING

Akademiska Hus kommer i första hand att arbeta med blockförhyrning av de student- och forskarbostäder vi bygger. Blockförhyrningsparten är oftast ett lärosäte eller en stiftelse men kan också vara ett bolag som, likt oss, värnar om student- och forskarbostadsfrågan och har för avsikt att hyra ut till studenter och forskare på lång sikt. Akademiska Hus tar an-

svar för byggnad och lägenhetsutformning med fokus på att skapa trygga och hållbara boendemiljöer. Blockförhyraren kommer ha den första viktiga kontakten med de som bor i huset och tar hand om uthyrning, in- och utflyttning och ansvarar för bland annat passagesystem, invändig skötsel och felanmälan i första ledet.

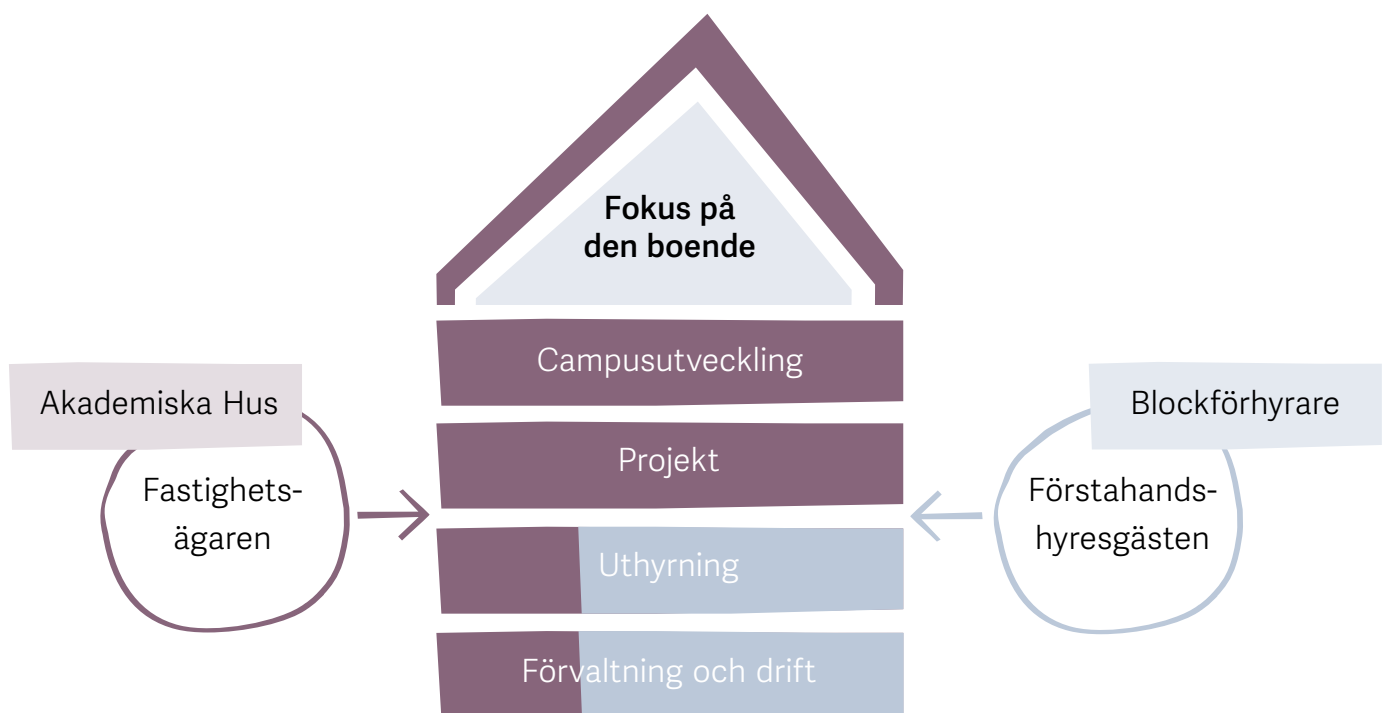
STUDENTEN OCH FORSKAREN I FOKUS

I vårt arbete med att utveckla, bygga och förvalta studentbostäder är lärosätet och blockförhyraren våra kunder, men det är inte i första hand för dem vi bygger. Vi bygger för dem som ska bo på campus. De som ska studera, forska, laga mat och sova – ja helt enkelt leva. Vår huvudsakliga målgrupp är kort och gott de studenter och forskare som ska bidra till Sverige som kunskapsnation.



**TILL VÅRA KUNDER & BLOCKHYRESGÄSTER
VILL VI ERBJUDA FÖLJANDE KUNDLÖFTE:**

- Boendemiljöer i attraktiva campuslägen
- Prisvärt boende med fokus på individen i gemenskap
- Blockförhyrning
- Trygg affär med långa avtal
- Kvalitativa och hållbara hus



Akademiska Hus hyr ut bostäderna i block och blockförhyrare tar ansvar för kontakt med de boende, förvaltning och tilläggstjänster. Illustrationen ovan visar vad fastighetsägaren tillhandahåller/säkrar och vad blockförhyraren tillhandahåller/hanterar för att säkra våra slutkunders behov.



04

Vem bygger vi för?

Att studenter och forskare inte är en helt homogen grupp, det vet vi. Men vilka är de olika individerna och vilka krav ställer de? Hur ska vi bygga för att skapa attraktivitet i en global värld där konkurrensen om studenterna ökar? För oss har det varit viktigt att finna en tydlig inriktning för hur vi tillsammans skapar hållbara boendemiljöer som ökar attraktiviteten och ger mer liv på campus.

Studentbostaden är den första bostaden för många och med det förknippad med frihet och självständighet. Det är en egen plats att bestämma över och koppla av i. Med begränsade inkomster är det viktigt för studenterna att hyran ligger på en rimlig nivå. Något som knappast kommer att förändras i framtiden. Att bygga prisvärt och hållbart är en utmaning, men genom smarta mindre boendeytor i kombination med gemensamma ytor - för människor att dela på och mötas i - så går det att ge förutsättningar för ett hållbart boende även för dem med mindre resurser.

Bristen på studentbostäder drabbar inte bara 19-åringar som ska flytta hemifrån. Det handlar också om gästforskare med familjer som har helt andra krav och önskemål. Behoven ser helt enkelt olika ut, det finns varierande preferenser och olika krav på bostaden, dess läge och sammanhang. För att få lite tydlighet i detta har vi därför börjat med att fråga studenterna själva, utgått från faktabaserade undersökningar och identifierat fyra målgrupper som tydliggör vilka våra hyresgäster är.

Tillsammans med studenter på SW-Academy fick vi svar på vad de anser
är de viktigaste aspekter gällande boendemiljön:

SOCIALA

Underlätta studenttillvaron
och skapa trygghet

Möjlighet till gemenskap
och mötesplatser

HÅLLBARA

Bygg för studenterna, bygg för framtiden

Tänk på jordens resurser genom material-
val och miljömässig hållbarhet

Studentbostäder ska vara hållbara för
att vi bryr oss om både miljön och varandra

INNOVATIVA

Smart och snygg planering
så att man vill bo kvar
och ta hand om sin lägenhet

Stimulerande miljöer

FLEXIBLA

Praktiska bostäder med
smarta lösningar

Att kunna kombinera
socialt umgänge och egentid

FYRA IDENTIFIERADE MÅLGRUPPER

De fyra identifierade målgrupperna ger en generell bild och i verkligheten finns det förstås många fler typer av studenter och forskare. Olika lärosäten och utbildningar har olika dragningskraft och även ortens övriga bostadsmarknad påverkar valmöjlighet och utbud. Tillsammans med våra kunder ser vi därför på fördelning och utformar våra bostäder efter respektive lärosätes behov.

Internationella studenter

Kan vara utbytesstudenter eller mastersstudenter. Behöver ofta hjälp att hitta boende, och stannar i genomsnitt kortare tid i sin bostad. Har ett större behov av att delta i sociala sammanhang och har ofta erfarenheter från internationella boendeformer där det är vanligare med ett mer kollektivt levnadssätt.

Gästforskare, internationella doktorander

Kan ha behov av en bostad för kortare perioder som kan sträcka sig över några månader men det kan även vara forskare som stannar i ett par år eller mer. På grund av utbildningsgraden är det sannolikt att de är något äldre och behöver därför oftare utrymme för partner/familj. Familjelivet kräver att de blir mer etablerade på orten och är i större behov av närhet till service och samhällsfunktioner som exempelvis förskola.

Nybörjarstudenten

Den svenska nybörjarstudenten har en högre genomsnittsålder än övriga Europa. De är ofta nyinflyttade till orten, och kommer kanske till sitt första egna boende hemifrån. De flesta har därför en vilja att etablera sig i vad man kan kalla en studentgemenskap.

De erfarna studenterna

Har redan studerat ett antal år. Förmodligen har de fått ett sammanhang på orten både socialt och studiemässigt. Många av dem har också skaffat en partner under studietiden som de gärna bor tillsammans med.

Vad är viktigast?

TOPPLISTAN

- Läget i relation till lärosätet
- Bostadens standard
- Hyran
- Storleken
- De yttre omgivningarna
- Närhet till centrum

Vad är ett bra läge?

Lugnt område
Nära gym
Nära skolan
Centralt i staden
Nära kollektivtrafik

Mot bakgrund av denna bild och analys vill vi framöver arbeta för att skapa en varierad lägenhetsfördelning med fokus på gemenskap och kollektiva boendeformer anpassad efter våra studenter och forskares behov och önskemål.

Hur vill man bo som student?

ca 45%

av svenska studenter vill bo i egen lägenhet på ca 20-25 kvm

35%

av svenska studenter vill bo i kollektiv med ca 2-8 personer

ca 20%

av svenska studenter vill gärna bo i en tvåa med en partner eller med sin familj

Internationell student?

28%

av internationella studenter vill gärna bo i egen lägenhet

59%

av internationella studenter vill bo i kollektiv där man delar matplats och kök

13%

av internationella studenter vill dela lägenhet med andra

Vad vill man dela och inte?

TOPPLISTAN — vill helst dela:

Tvättstuga 88%
"Vardagsrum" 70%
Balkong / uteplats 65%

72%

av de som vill bo kollektivt vill gärna dela kök

TOPPLISTAN — vill inte dela:

Sovrum 2%
WC 5%
Dusch / bad 7%

Vad är en rimlig hyra?

16%

3-4000 kr

10%

7-9000 kr

75%

av internationella studenter anser att en rimlig hyra oberoende av bostadstyp eller läge ligger mellan 4-6000 kr

Källor: Framtidens studentbostäder, Delrapport 1: Studenterna tycker till, år 2016 och "Student Accommodation Survey" år 2018, Sektionen för bostadsförsörjning på Stockholms universitet

05

Globala hållbarhetsmål

Som ett av landets största fastighetsbolag har Akademiska Hus ett stort ansvar att långsiktigt bidra till utvecklingen av ett hållbart samhälle. Hållbarhetsperspektiven finns därför med i alla våra processer och beslut och studentbostäder är inget undantag. För oss handlar hållbarhet lika mycket om att minimera de enskilda byggnadernas klimatpåverkan som att säkra att campus blir ett område där sociala, ekonomiska och ekologiska värden samspekar.

Vårt hållbarhetsarbete vilar på dels FN:s Global Compacts tio principer och dels på FN:s globala mål för hållbar utveckling. Akademiska Hus spelar en viktig roll i omställningen till ett hållbart samhälle och genom vårt hållbarhetsarbete ökar vi värdet av vår verksamhet samtidigt som vi bidrar till flera av FN:s mål:

**MÅL 4 — GOD UTBILDNING FÖR ALLA**

Vårt bidrag: Att bygga och utveckla framtidens kunskapsmiljöer.

**MÅL 5 — JÄMSTÄLLDHET**

Vårt bidrag: Ett jämställt deltagande och lika möjligheter i våra processer.

**MÅL 7 — HÅLLBAR ENERGI FÖR ALLA**

Vårt bidrag: Att skapa förändring genom vår energistrategi.

**MÅL 8 — ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT**

Vårt bidrag: Att aktivt förbättra resurseffektiviteten i vår verksamhet och främja en trygg och säker arbetsmiljö.

**MÅL 11 — HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN**

Vårt bidrag: Att verka för en inkluderande och hållbar urbanisering.

**MÅL 12 — HÅLLBAR KONSUMTION OCH PRODUKTION**

Vårt bidrag: Hållbara upphandlingar och resurseffektiva lärandemiljöer.

**MÅL 17 — GENOMFÖRANDE OCH GLOBALT PARTNERSKAP**

Vårt bidrag: Att skapa partnerskap som bidrar till en hållbar utveckling.

NOLLVISION FÖR VÅRT KLIMATAVTRYCK

Under 2018 har Akademiska Hus utvecklat specifika och ambitiösa mål för hur vi ska kunna bidra till ett klimatneutralt samhälle. Våra nya klimatmål ligger i utvecklingens framkant och kommer att sätta stor press på vår verksamhet att bana ny mark inom flera områden. Samtidigt bygger omställningen på att många parter samverkar och tar gemensamt ansvar.

Redan år 2025 ska vår fastighetsdrift och vår interna verksamhet ha nått målet. Den komplexa byggprojektverksamheten följer Fossilfritt Sveriges färdplan och målet är att nå en klimatneutral projektverksamhet till 2045. Vårt tidigare energimål att halvera mängden köpt energi till år 2025 ligger självklart också fast.

GLOBALA MÅL – UR ETT STUDENT- OCH FORSKARBOSTADSPERSPEKTIV

Vi tar utgångspunkt i Mål 4 - God utbildning för alla, med Akademiska Hus övergripande vision om att bygga och utveckla framtidens kunskapsmiljöer. Utifrån de övriga Globala mål som Akademiska Hus har definierat är mål 7, 11, 12 och 17 tillsammans viktiga beståndsdelar där student och forskarbostadsutvecklingen kan bidra till mest värden i det strategiska hållbarhetsarbetet. Vi ska tillsammans arbeta för att höja den sociala livskvaliteten genom hållbara och framtidssäkrade boende- och studiemiljöer till universitetens och högskolornas studenter och forskare.



Mål 7

Med Akademiska Hus energistrategi finns stora möjligheter att bygga hållbart och energisnålt. Det gör vi bland annat genom att arbeta för effektiva och smarta byggnader, energi-effektiva system och driftslösningar. Vi skapar utrymme för förnyelsebar energi, undersöker möjligheten att tillvarata överskottsenergi och satsar på solenergi som några av de viktiga bidragen.

Mål 11

Med det stora antalet studenter och forskare som dagligen befinner sig på våra campusområden är det viktigt, att ambitionen för campusutveckling och student- och forskarbostäderna bildar en sammanhållen struktur som utmanar traditionella och vanemässiga former av gemenskaper. Studentbostaden bildar ramen kring den studerandes vardag och ska lägga ribban för livskvalitet högt med fokus på individen i gemenskap där delad ekonomi och flexibilitet utgör underlaget för hållbar utveckling.

Mål 12

I vårt interna arbete med tvärfunktionella och uppdragsorienterande team kan vi tidigt i processen identifiera och arbeta för strategisk upphandling, där vi tillsammans ska prioritera resurseffektiv byggnation, och material som är långsiktigt hållbara.

Mål 17

Med grund i Akademiska Hus innovationsarbete vill vi att våra student- och forskarbostäder skall bidra till utvecklingen av såväl hållbara campusmiljöer som boendemiljöer. Det gör vi bland annat genom samverkan med innovationsplattformarna KTH Live-In Lab och HSB Living lab. I samverkan kan vi utvärdera och studera en blandning av beprövade grepp och nytänkande för att bidra till innovativa boendemiljöer som ger möjlighet till en hållbar livsstil.

06

Vår vision — Innovativa hem för hållbar livskvalitet

Vi ska bidra till fler boendemiljöer som ökar attraktiviteten och skapar liv på campus.

Det gör vi genom att skapa — Innovativa hem för hållbar livskvalitet.

Visionen för Akademiska Hus student- och forskarbostäder har tagits fram utifrån våra hållbarhetsmål och vår nollvision för vårt klimatavtryck. Den tar också avstamp i vår metod för att skapa hållbara och internationellt konkurrenskraftiga campus för lärosäten runt om i landet.

Innovativa hem för hållbar livskvalitet

FÖR STUDENTEN

...ger boendet bästa tänkbara förutsättningar för studier.

...erbjuder bostaden en inspirerande miljö som utvecklar individer i gemenskap.

...bidrar boendemiljön till ett socialt och fysiskt välbefinnande.

FÖR SAMHÄLLET

...genererar vi ett värde för högre utbildning, stadsutveckling och samhället i stort.

...sätter vi fokus på att hållbarhet och kvalitet inte behöver vara på bekostnad av ekonomi eller prisvärdhet.

FÖR AKADEMISKA HUS

...säkrar visionen att livskvalitet tänks in från början.

...utvecklas genom detta vår egen kunskap om gemenskapens betydelse för hälsa och lärande.

...innebär visionen att vi arbetar för att göra livskvalitet mätbart och värdeskapande.



07

Värdeord som bygger visionen

Vår vision är att skapa "Innovativa hem för hållbar livskvalitet". Men vad lägger vi för värde i begreppen? För att skapa en gemensam syn har vi brutit ned vår vision i delar som skapar värdeord att bygga vår ambition kring.

Innovativa

Att i dubbel bemärkelse sträva efter att utveckla innovativa hem och boendemiljöer för våra studenter och forskare. Dels genom att arbeta med resurseffektivitet och smarta lösningar och dels att, genom strategisk samverkan, arbeta för utveckling och implementering av innovation som bidrar till en hållbar utveckling.

Hem

Ett hem associeras av studenter till trygghet, frihet och permanens. En viktig aspekt för den enskilde studenten eller forskaren är möjligheten att sätta en personlig prägel. Vi vill därför skapa en känsla av hemma även när man borta, ett hem med människor och omgivning som man bryr sig om och tar hand om över tid.

Hållbar livskvalitet

Att leva hållbart men också skapa förutsättningar till hållbar livskvalitet. Ordet kvalitet är en viktig nyckel som kopplar boendet till livet i stort och som skapas till stor del i relationen mellan det sociala livet och våra byggda strukturer - bostaden, byggnad, campus och staden. Vi ser möjligheter till att främja ett socialt, hälsosamt och aktivt liv. Där individers möjlighet till utveckling i gemenskap har betydelse för vårt välbefinnande och lärande i vardagen. Vi kan minska psykisk ohälsa genom att bidra till utrymmen för gemenskap oavsett om det gäller matlagning, utegym eller studieplatser i tvättstugan. Att röra sig fysiskt stimulerar förmågan att ta till sig lärande, kommunicera och att ingå i gemenskap. Möjlighet till gemenskap och fysisk aktivitet ska därför vara en naturlig del av framtidens studentbostäder för att främja ett hälsosamt och aktivt liv.



**Fysisk
livskvalitet**



**Social
livskvalitet**



**Mental
livskvalitet**

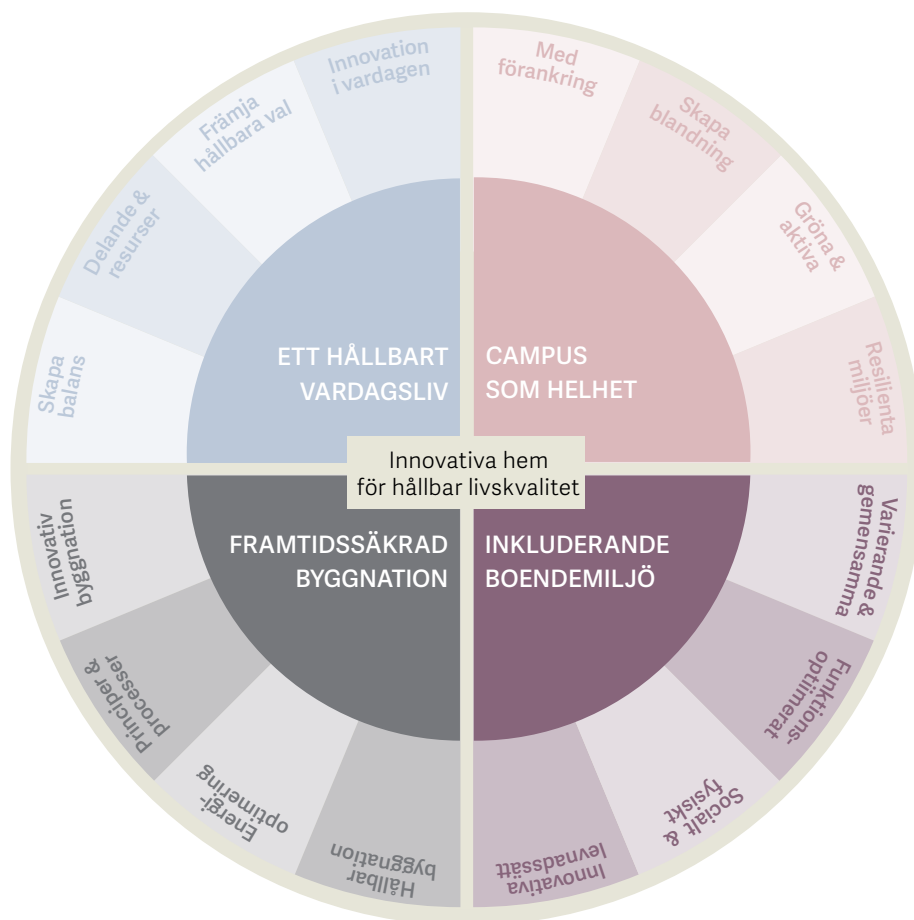




08

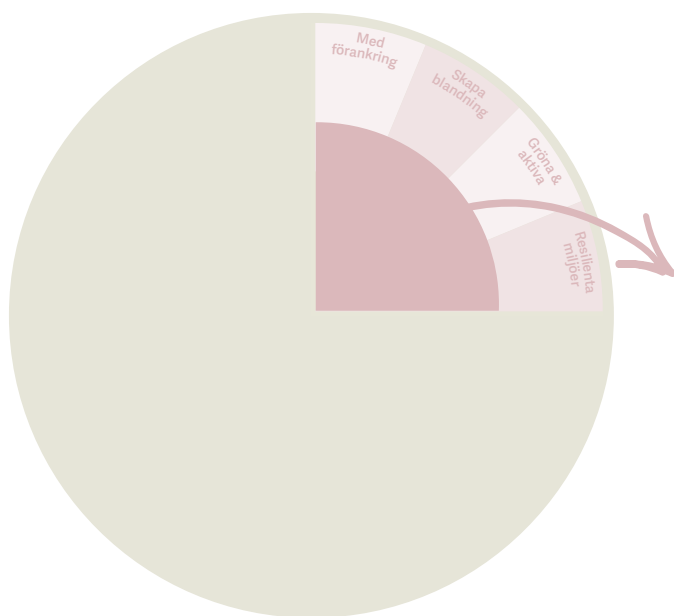
Fokusområden

För att kunna arbeta mot visionen att skapa **Innovativa hem för hållbar livskvalitet** har vi identifierat fyra prioriterade fokusområden som blir mer handfasta verktyg att hålla i handen. Syftet med att beskriva dessa hållbarhetsprincipier, eller prioriterade fokusområden som vi valt att kalla dem, är att de ska fungera som ett stöd i såväl tidiga skeden, i projektutvecklingsfas och i förvaltningskedet. Dessa fokusområden har sedan brutits ned i mål med underliggande strategier och exempel på åtgärder.



- **FOKUSOMRÅDE 1: Campus som helhet**
Mål: Skapa byggnader och boendemiljöer förankrade i/på campus, i samspel med natur och kultur
- **FOKUSOMRÅDE 2: Inkluderande boendemiljö**
Mål: Skapa hem med fokus på social gemenskap, som bidrar till aktivitet och en rimlig hyra
- **FOKUSOMRÅDE 3: Framtidssäkrad byggnation**
Mål: Byggnader ska utformas och byggas på ett hållbart, innovativt och resurseffektivt sätt
- **FOKUSOMRÅDE 4: Hållbart vardagsliv**
Mål: Främja möjligheterna till ett hållbart vardagsliv

FOKUSOMRÅDE 1: Campus som helhet



MÅL:

Skapa byggnader och boendemiljöer förankrade i/ på campus, i samspel med natur och kultur.

Våra byggnader ska planeras med hänsyn till det befintliga campus som helhet. Byggnaderna ska ges arkitektoniskt unika anslag med utgångspunkt i lärosätet och platsens lokala identitet, en avspeglning av samtiden men också bidra till arkitektur som är estetiskt tilltalande, tidlös och hållbar över tid. Våra hus ska utformas med hänsyn till sin omgivning och med omsorg kring materialval och detaljer gällande såväl utemiljön som byggnad.

STRATEGI – PLANERA BYGGNADER MED UTGÅNGSPUNKT I DET BEFINTLIGA

- Sträva efter tidlös estetik i samklang med campus som helhet.
- Planera byggnation med hänsyn till lokala förutsättningar gällande volym, material, färgval mm.
- Bevara och planera efter befintliga strukturer, bebyggelse, allmänna platser och gemensamma grönytor.
- Planera bottenvåningar med entréer efter befintliga stråk, rörelsemönster och infrastruktur.
- Planera efter befintliga förutsättningar och funktioner på campus, t ex riskbedömning av labbverksamhet, och förutsättningar för service.

STRATEGI – CAMPUS EN BLANDNING AV BOENDE- OCH LÄRANDEMILJÖER

- Boendemiljöer skapas i relation till våra lärandemiljöer, vi ska främja rörelse och aktivitet mellan dem.
- Vi ska skapa aktiva bottenvåningar med bostadskomplement som bidrar till liv, där servicebehov ska studeras utifrån campus övergripande behov.

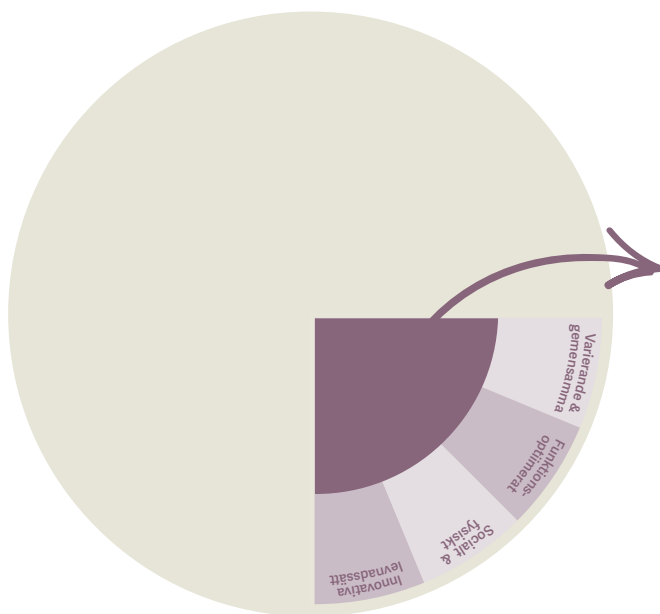
STRATEGI – PLANERA FÖR GRÖNA, AKTIVA OCH LOKALT FÖRANKRADE BOENDEMILJÖER

- Planera mellanrum och tillägg av gröna boendemiljöer som bidrar till gemenskap och fysisk aktivitet och kan integreras med campus som helhet.
- Planera tillägg av gröna boendemiljöer så att det återspeglar lokal flora och bidrar till biologisk mångfald.
- Arbeta för att bevara värdefull grönska och se till metoder för att säkerställa rotsystem vid byggnation.
- Arbeta med grönska som är hållbar över tid och planera för underhåll.

STRATEGI – PLANERA FÖR EN RESILIENT BOENDEMILJÖ ANPASSAT EFTER MIKROKLIMAT

- Arbeta med utformning av byggnader, gårdar, mellanrum anpassade efter mikroklimat, vind och solplatser.
- Arbeta för hur hantering av dagvatten kan utnyttjas och fördröjas.
- Arbeta för att minimera mängden täta, hårdgjorda ytor och maximera genomsläppliga ytor/mellanrum.
- Utveckling av boendemiljön på campus ska beakta framtida översvämningsrisker vid kraftig nederbörd.

FOKUSOMRÅDE 2: Inkluderande boendemiljö



MÅL:

Skapa hem med fokus på social gemenskap, som bidrar till aktivitet och en rimlig hyra.

Genom att arbeta med aktiva miljöer i botten-våningar bidrar bostadsbebyggelsen till ett tryggt och levande campus. Med varierande och kollektiva boendeformer tillgodoser vi både individens behov och behovet av social gemenskap samt att vi kan erbjuda en rimlig hyra. Med konkreta åtgärder kan vi bidra till högre grad av fysisk och mental livskvalitet och med arkitektoniska lösningar kan vi även bryta ner fysiska hinder. Inte bara när det gäller tillgänglighet utan även i relation till öppenhet och rumsliga samband och därmed främja social gemenskap.

STRATEGI – SKAPA VARIERANDE OCH KOLLEKTIVA LÄGENHETSTYPER FÖR EN RIMLIG HYRA

- Arbeta med en lägenhetsfördelning och lägenhetstyper som tillgodoser varierande boendeformer och främjar en hållbar flyttkedja inom sitt "eget kvarter".
- Fokus på hemlika bostäder som man delar mellan 2-6 personer. Där kök, matplats och vardagsrum ska vara bostadens sociala kluster.
- Enskilda eller gemensamma badrum utredas utifrån lokala förutsättningar och prisvärdhet.
- Skapa effektiva och välplanerade 1:or på ca 20 kvm.
- Sträva efter flexibla principlägenheter som kan omvandlas.

STRATEGI – FUNKTIONSOPTIMERING FÖR INDIVIDEN I GEMENSKAP

- Bostadens samtliga funktioner ska planeras efter de antal individer som bor i gemenskap t.ex. badrum/köksskåp/förvaring ska anpassas efter individer och ge möjlighet att laga mat både enskilt och i gemenskap.
- Funktionsoptimerade lägenheter – där varje yta och funktion kan två saker, tex - säsongsförvaring/skrivbord eller förråd/sovalkov.
- Skapa flexibilitet och smart förvaring gällande kök/fast inredning och arbeta in säsongsförvaring i lägenhetsstruktur.

STRATEGI – BOENDEMILJÖERNA SKA FRÄMJA SOCIAL GEMENSKAP OCH FYSISK AKTIVITET

- Byggnation ska planeras strategiskt för att främja fysisk aktivitet på campus och i byggnaderna, exempelvis arbeta med överblickbarhet, orienterbarhet, placering av trapphus i relation till hiss, belysningsstrategi mm.
- Alla bostadskomplement ska kunna erbjuda ett socialt mervärde - exempelvis en mötesplats i tvättstugan, eller en vilobänk i postrummet, cykelverkstadsplats i cykelrummet.

STRATEGI – SKAPA INNOVATIVA FÖREBILDER GÄLLANDE KOLLEKTIVA LEVNADSSÄTT

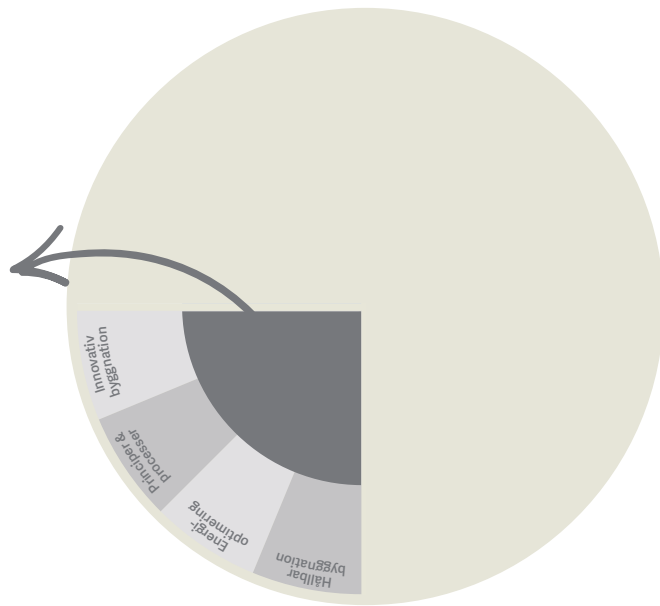
- I vårt strategiska innovations- och utvecklingsarbete ska vi utmana gängse normer och bör-krav och istället visa på hur bostadens samtliga funktioner tillfredsställs utifrån de antal personer den är avsedd för. Ett väl utformat hem för individer i gemenskap som främja social gemenskap och ökad livskvalitet.

FOKUSOMRÅDE 3: Framtidssäkrad byggnation

MÅL:

Akademiska Hus student- och forskarbostäder ska utformas och byggas på ett hållbart, innovativt och resurseffektivt sätt.

Byggnaderna ska planeras så att de är ekonomiskt fördelaktiga att utveckla och förvalta, robusta för slitage och klimatpåverkan. Planera för hållbara byggnader som är väl gestaltade och står sig över tid. Alla investeringar ska medvetet vägas mot fastighetens eller områdets framtida utveckling och ekonomi. Akademiska Hus ska verka för att skapa byggnader och stadsrum som utgår från en långsiktigt hållbar värdegrund – miljömässigt, ekonomiskt och socialt. Där all planering av byggnader och dess omgivning ska ske med långsiktig förvaltning i åtanke. Detta för att våra byggnader ska hålla längre, bidra till ökad hållbarhet och åldras med värdighet.



STRATEGI – SKAPA EN HÅLLBAR BYGGNATION OCH EKONOMI

- Hållbara byggnader som står sig över tid, väl gestaltade och robusta att klara framtiden behov.
- En önskvärd miniminivå om ca 150 boende i ett nybyggnadsprojekt/hus.
- Effektivitetstal (BOA/BTA) om minst 70%.
- Smarta, enkla och effektiva byggnadsvolymer ger mer utrymme att skapa hållbar och kvalitativ arkitektur med detaljomsorg.
- Sträva efter byggnader som är robusta och samtidigt flexibla, tex högre våningshöjder, bärande ytterväggar och flexibla innerväggar för att säkra framtida ombyggnationer eller ändrad funktion.
- Sträva efter 2,6 m i rumshöjd, goda rumsproportioner, effektiva och flexibla planlösningar med god möblerbarhet.
- Produkter och material bör analyseras i ett livscykel-perspektiv för att bidra till ökad hållbarhet och effektiv förvaltning i ett långsiktigt perspektiv.
- Utgångspunkten är att uppfylla miljöklassningssystemet Miljöbyggnad med totalbetyg Silver.

STRATEGI – FRÄMJA LÅG ENERGIANVÄNDNING OCH FÖRNYBAR ENERGI

- Byggnader anpassade efter mikroklimat och orientering, möjliggöra för aktivt och passivt tillvaratagande av solenergi och dagsljus.
- Strategiskt arbeta med övergripande försörjningssystem och ett framtidsäkrat helhetsgrepp för stad, campus och byggnad.
- Enkelsidiga lägenheter mot norr bör undvikas.
- Fjärrvärme ska prioriteras.

STRATEGI – STANDARDISERADE PRINCIPER OCH PROCESSER

- Vi ska arbeta för medvetna och systematiska beslut och beslutsprocesser.
- Arbeta med systemprinciper, principutformning av lägenheter där goda idéer återanvänds och utvecklas.
- Tidigt identifiera och arbeta med upphandlingsprocesser gällande resurs och kostnadseffektiva byggsystem.
- Arbeta för att skapa en så rationell stomme som möjligt, och sträva efter ett fåtal dimensioner.

STRATEGI – SKAPA INNOVATIVA FÖREBILDER GÄLLANDE SMARTA BYGGNADER OCH SYSTEM

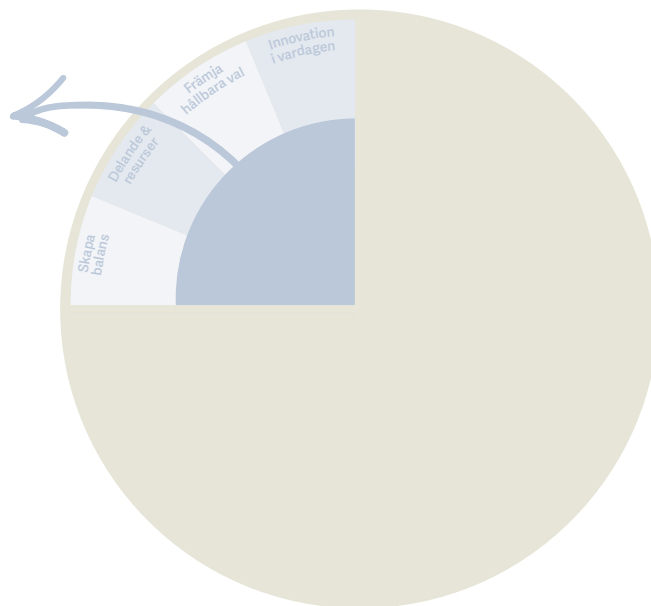
- I vårt strategiska samarbete sträva efter att implementera ny innovation gällande smarta, hållbara byggtkniska system och produkter och materialval som främjar hållbara val och ökad livskvalitet. Innovation testas i pilotprojektet och kan i senare skede implementeras som systemprinciper.

FOKUSOMRÅDE 4: Hållbart vardagsliv

MÅL:

Vi ska sträva efter att främja möjligheterna till ett hållbart vardagsliv och möjliggöra en livsstil som kan tillgodose dagens behov utan att äventyra kommande generationers behov.

Att vi ska underlätta för studenter och forskare att kunna göra rätt val i vardagen med allt från att se till hållbara kommunikationer, en enkel avfallshantering med väl utformade miljörum och ge möjlighet till gemensam hushållning av resurser. Vi ska främja innovativa idéer för hållbart vardagsliv med smart och snygg planering som gör att studenter vill bo kvar längre och ta hand om sitt boende. God kommunikation är av stor vikt där vi behöver se på ett globalt perspektiv för våra internationella studenter och forskare.



STRATEGI – SKAPA BALANS MELLAN PRIVAT OCH GEMENSAMT I DET KOLLEKTIVA BOENDET

- Underlätta för gemensam hushållning av resurser i boendemiljön med fokus på köket, och matplatsen.
- Kök utformas så att det är lätt och önskvärt att laga och äta mat både enskilt och tillsammans. Hållbara för slitage och lättstädade.
- Skapa god möjlighet till sopsortering och att omhänderta mat i köken.
- Arrangera för valsituationer på rätt plats där de faktiska beslutssituationer sker så det blir lättare att göra rätt.

STRATEGI – UNDERLÄTTA FÖR DELANDEKULTUR OCH RESURSHUSHÅLLNING

- Möjliggör för samnyttjande. Mobilitetshubbar för t.ex. cykelparkering, verkstad, cykel-/bilpool, barnvagnsrum, lättillgängliga för fler på campus.
- Arbeta med kombinationer för att skapa goda vanor t.ex. cykelförråd tillsammans med sophantering med snygga kärl som ger bättre sopsortering och mer cyklar i förrådet, mindre släng och slitage.
- Sträva efter att skapa sociala flexibla platser för t.ex. loppmarknader/återbruk, vilket främjar delandekultur bland boende, studerande och besökare på campus.
- Genom smarta och effektiva kök och multifunktionella "förvaringsväggar" som kombinerar t.ex. skrivbord, säsongsförvaring minskar onödiga möbelköp, vilket ger mindre slitage och lägre kostnader i förvaltningsskedet.

STRATEGI – ARBETA FÖR EN INFORMATIONS-STRATEGI SOM FRÄMJAR TILL HÅLLBARA VAL

- Digital och analog tydlig information med anvisningar som är lättillgängliga på svenska/engelska för boende såväl innan som efter inflyttning med information om hur man tex sopsorterar, tvättar och tar hand om sitt boende.
- Sträva efter ett digitalt informationssystem för det lokala campuset och närområdet gällande mobilitetstjänster, avfall/källsortering, energihushållning, service mm.

STRATEGI – SKAPA INNOVATIVA FÖREBILDER FÖR ETT HÅLLBART VARDAGSLIV

- I vårt strategiska samarbete se till beteendefrågor, genom evidensbaserad och mätbara resultat ska vi arbeta för att implementera innovation som ska vara till för individen i gemenskap och främja livskvalitet och hållbar livsstil i våra campusmiljöer.



09

Målkonflikter och synergier

MÅLKONFLIKTER

Hur ska vi prioritera när två intressen ska viktas emot varandra? Vilka av våra ambitioner och strategier väger tyngst? Frågor av det här slaget är komplexa. Det går därför inte att säga exakt hur vi generellt ska göra, utan varje enskilt projekt måste ses i sin kontext. Målkonflikter behöver identifieras och hanteras i ett tidigt skede, så att medvetna val kan göras så att helheten blir så bra som möjligt.

Arbetsprocess i fyra steg: Identifiering – Utredning – Avvägning – Prioritering – Beslut

Identifiering av målkonflikter tas fram i tidigt skede och hanteras i det uppgiftsorienterade teamet. De identifierade konflikterna utreds med fördel tidigt, då möjligheter till hantering är större och mervärden kan skapas. Målkonflikternas ämnen ska utredas objektivt och avvägas mot varandra utifrån tydliga parametrar. En prioritering kan därefter genomföras och ett beslut kan tas. Denna arbetsprocess ska vara ett stöd till hur medvetna beslut enklare kan tas. Där affärsledaren i

enlighet med den aktuella affärsmodellen för projektet ansvarar för det slutgiltiga beslutet, med stöd från arbetsgruppen samt de prioriteringar som gjorts. Målet är att skapa tydlighet gällande de målkonflikter och möjligheter som uppdagas.

Prioriteringar vid målkonflikter

Nedan följer de prioriteringarna som ska vara vägledande i hur vi bör prioritera. Sammantaget handlar det om hållbar bostadsbebyggelse över tid med fokus på långsiktigt förvaltning, där prisvärdhet för den boende ska prioriteras.

En ny typologi på campus

Bostäder är en ny byggnadstyp som ska skapa mer liv på campus. Bostäder har specifika behov och krav som behöver tillgodoses och baseras på andra parametrar som lagkrav, ekonomiska ramar och byggtekniska principer i jämförelse med våra andra byggnadstyper på campus. Dessa parametrar som behö-



Draconis, KTH, Stockholm.

Lånar namn från stjärnhimlen

Akademiska Hus strävar efter att skapa hållbara studentbostäder och attraktiva hem för våra studenter och forskare. Vår ambition är att personer ska mötas och leva i dessa hus och våra byggnader och hem kommer att fyllas med såväl nationella som internationella studenter och forskare.

För att skapa en gemensam nämnare och igenkänning för hemmen vi bygger har vi tagit avstamp i något som förenar oss alla, oavsett varifrån vi kommer för att bo, studera och forska nämligen stjärnhimlen. När vi namnger våra studentbostäder hämtar vi inspiration från stjärnor och stjärnbilder. Gärna med koppling till den region som husen byggs i.

ver tillgodoses. Vi behöver även öka förståelse och acceptans för den nya typologins volym och estetik, vilket kan berika campus med mångfald och variation.

Hållbarhet ur ett förvaltningsperspektiv

Handlar om att hantera kostnadsdrivande åtgärder i relation till långsiktig förvaltning. Ibland är investeringskostnaden hög, men kan medföra lägre driftskostnader på sikt och bör därför prioriteras. Långsiktigt hållbara val gällande arkitektoniska och byggtekniska principer, energisparande åtgärder och materialval sett ur ett livscykelperspektiv ska vara vägledande. Exempel på hanteringsmodell av målkonflikter gällande exempelvis materialval, är att göra en utvärdering ur ett LCA perspektiv.

Prisvärdhet för den boende

Begreppet prisvärdhet handlar om den faktiska hyran som våra studenter och forskare ska betala. I avvägningar gällande

kostnadsdrivande åtgärder som står i relation till hyresgästens slutliga hyra ska medvetna val göras där prisvärdheten för den boende bör prioriteras.

SYNERGIER

Vi ska verka för att skapa synergier sett ur ett helhetsperspektiv gällande campusutveckling. Där gemensamma nyttor och synergier är ledord för samtlig utveckling, för student och forskarbostadsutvecklingen och i relation till alla involverade parter. Med en gemensam riktlinje, mål och tydliga strategier möjliggör att synergier enklare kan skapas. Genom att identifiera och att arbeta med smarta val som genererar synergier tidigt i processen kan vi tydligare säkra att åtgärder vi arbetar i projekten går i linje med övergripande hållbarhetsmål och prioriteringar i bolaget.

10

Allmänna förutsättningar

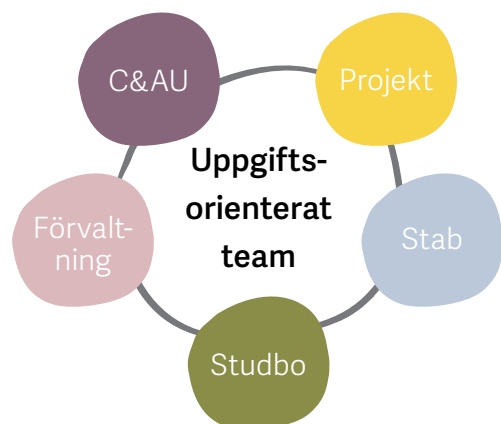
BOSTADSUTVECKLINGSPROCESSEN OCH TEAM

För att lyckas nå målen och därigenom uppfylla visionen för våra framtida student- och forskarbostäder krävs ett gott samarbete mellan många inblandade kompetenser. Processen att utveckla student- och forskarbostäder kommer därför internt på Akademiska Hus att genomföras av tvärfunktionella, uppgiftsorienterade team där samtliga enheter inom företaget finns representerade. Arbetet bedrivs i hela processen från tidigt skede till färdigställande och överlämning i detta uppgiftsorienterat team. Teamet är med från projektets start, i syfte att tidigt bistå med viktig input t.ex. avseende lokala förutsättningar och för att säkra projektets genomförbarhet. Teamet följer sedan projektet med olika intensitet fram tills att byggnaden lämnas över för förvaltning (av enheten StudBo).

- Varje team har en utsedd affärsledare.
- En upparbetad flexibel arbetsfördelning utifrån projektet och uppgifternas karaktär och kompetenser i teamet stäms av.
- Samtliga teammedlemmar bistår med unik värdefull kunskap, inspel och stöd utifrån kompetens och bästa förmåga under hela processen.
- För att säkra att de prioriterade hållbarhetsaspekterna — de fyra fokusområdena — arbetas med som ett verktyg, utifrån de beskrivna mål och strategier som finns i detta dokument ska en projektspecifik målbildsbeskrivning och ett miljöprogram upprättas i enlighet med AKA Projekt där fokusområdena arbetas in. Dessa stäms av gällande projektspecifika åtgärder, eventuella förbättringar och avvikelser under processens olika skeden med affärsledare.

Akademiska Hus allmänna dokument och processer att förhålla sig till:

- Akademiska Hus vision och strategi
- Respektive lärosätes framtagna campusplan
- Akademiska Hus hållbarhetspolicy och energistrategi
- Riktlinjer för projektering
- AKA Projekt och gemensam byggprocess
- Förvaltning- och teknikkrav student- och forskarbostäder





RIKTLINJER FÖR STUDENT- OCH FORSKARBOSTÄDER
© AKADEMISKA HUS AB

Källor:

Diagram för målgrupper:
Framtidens studentbostäder,
DELRAPPORT 1:
STUDENTERNA TYCKER TILL, år 2016
Studentbostadsföretagen, SSSB, White

och

"Student Accommodation Survey" år 2018
Sektionen för bostadsförsörjning på Stockholms
universitet

Foto: Ola Kjelbye och Anders Bryngel (sid 20)

Layout och illustration: Akademiska Hus

Kontaktuppgifter Studbo:

Susanne Malmgren, Chef Studentbostäder. Kontakt: susanne.malmgren@akademiskahus.se | 070 327 76 04
Ulrika Kyllergård, Förvaltare. Kontakt: ulrika.kyllergard@akademiskahus.se | 070 522 75 02
Anna Linné, Förvaltare. Kontakt: anna.linne@akademiskahus.se | 073 067 85 77
Mashall Nijadiyan, Teknisk förvaltare. Kontakt: mashall.nijadiyan@akademiskahus.se | 072 218 21 12
Henrik Larsson, Bostadsutvecklare. Kontakt: henrik.larsson@akademiskahus.se | 073 047 18 08
Linda Teng, Bostadsutvecklare. Kontakt: linda.teng@akademiskahus.se | 072 210 92 33
Sofi Norman, Controller. Kontakt: sofi.norman@akademiskahus.se | 070 520 04 59
Susanne Nyström, Teknisk informationssamordnare. Kontakt: susann.nystrom@akademiskahus.se | 070 318 74 66

