

# Kräftriket 19

## Hundkliniken

# Analys av lämplighet för konvertering till student- och forskarbostäder

2024-04-30

Kräftriket 19, den så kallade Hundkliniken, byggdes ursprungligen för Veterinärhögskolans verksamhet.

Denna analys beskriver hur befintlig byggnad lämpar sig för konvertering till annan verksamhet, med fokus på student- och forskarbostäder.

Byggnaden består av två byggnadskroppar. Den södra delen består av rum och gallerförsedd utevistelse för hundar. Den norra delen är byggd som laboratoriesalar och kontorsutrymmen.

## Krav om rumshöjd, dagsljus, tillgänglighet

För att byggnaden ska ha en framtida funktion med rum avsedda för bostäder eller stadigvarande arbete krävs enligt Boverket en rumshöjd om minst 2,40 m. Detta gäller för så väl bostäder som för annan verksamhet som tex kontor. Definition av rumshöjd är avståndet mellan golv till undersida bjälklag eller undertak. Våningshöjd är ett mått från bjälklag till bjälklag i en byggnad.

Stalldelen har en våningshöjd om 2,30 m. Laboratoriedelen har varierande våningshöjder mellan 2,30 m och 3,80 m.

Inget av våningsplanen i stalldelen uppfyller krav om rumshöjd för bostäder eller kontor, men plan 1,5 och 2,5 uppfyller dagsljuskraven.

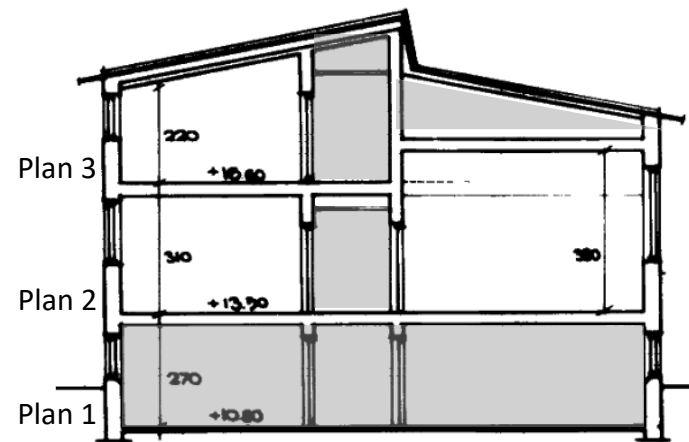
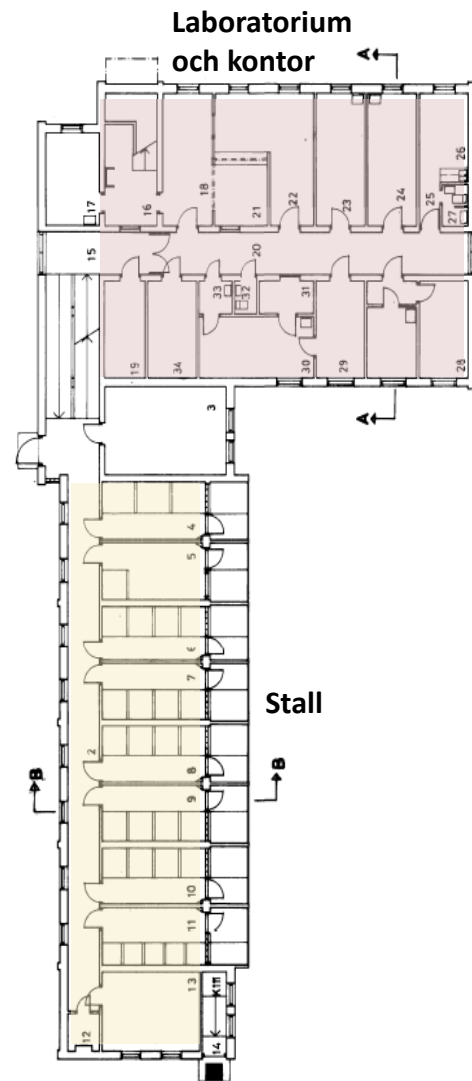
Laboratoriedelen uppfyller kraven på rumshöjd på plan 2 och 3, samtliga plan har utrymmen med fönster och dagsljuskraven uppfylls på delar av plan 2 och 3. På plan 1 uppfylls dagsljuskraven inte grund av fönsterstorlek och placering.

Att ta bort befintliga bjälklag i stalldelen för att skapa andra våningshöjder genom nya bjälklagslägen skulle innebära att placering av fönster och dörrar behöver anpassas till nya bjälklagslägen. Detta innebär att befintliga fasader inte kan behålla befintligt utseende.

Stalldelens våningsplan förbinds genom ramper anpassade i lutning för hundar vilket innebär att de inte uppfyller dagens krav på lutning och längd för att uppfylla tillgänglighetskrav.

Laboratoriedelens våningsplan förbinds, förutom av samma ramper som stalldelen, av ett trapphus men hiss finns inte.

Samtliga framtida verksamheter kräver full tillgänglighetsanpassning av byggnadens samtliga delar.

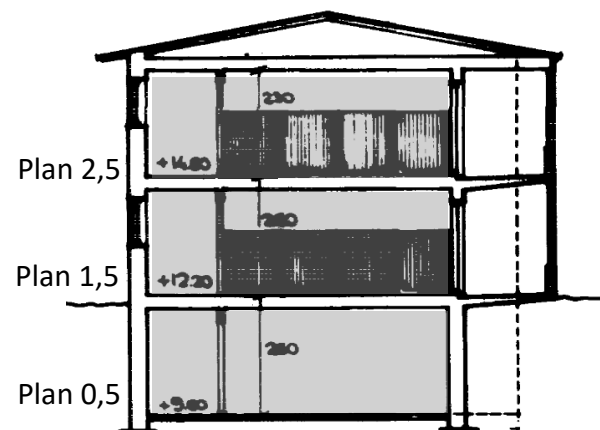


### Laboratorium: Våningshöjd

Plan 1: 2,30 m

Plan 2: 2,80 m resp. 3,80 m

Plan 3: mellan 2,20 m och 2,90 m



### Stall: Våningshöjd

Plan 0,5: 2,30 m

Plan 1,5: 2,30 m

Plan 2,5: 2,30 m

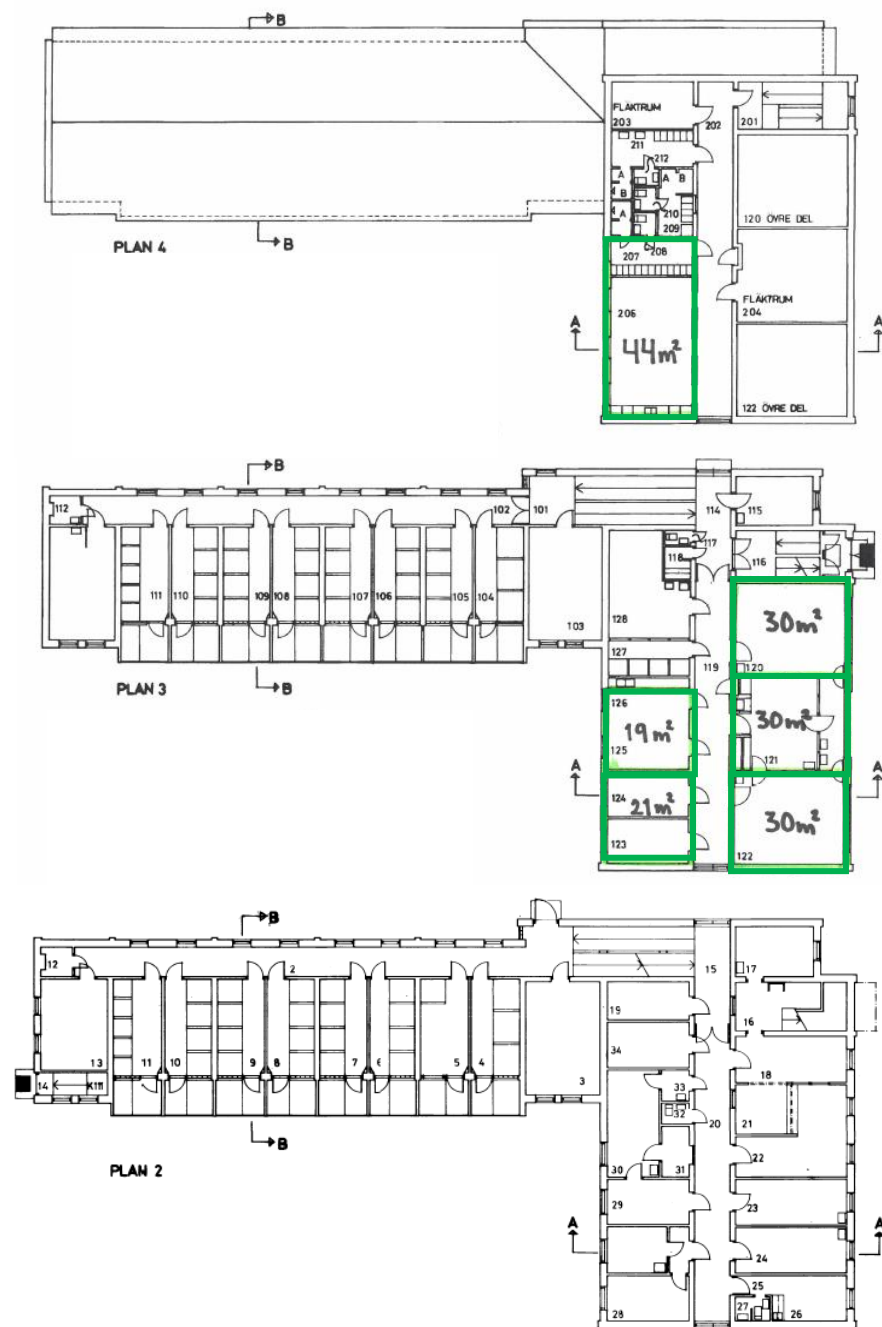


# Yt- och kostnadseffektivitet bostäder

En yt- och kostnadseffektiv student- eller forskarbostad eftersträvar ca 20-22 kvm BOA (boarea) per person för att resultera i en rimlig hyresnivå för den boende. Bostäder med BOA högre än 30 kvm rymmer två personer.

De grönt markerade ytorna på illustrationerna visar de ytor som uppfyller krav om rumshöjd, dagsljus och BOA/person (avrundat uppåt). Dessa ytor klarar myndighetskrav vid konvertering till bostäder. Befintlig byggnad beräknas totalt kunna rymma 6 stycken bostäder för totalt 10 boende.

Befintlig byggnad är 1756 kvm BTA varav laboratoriedelens två övre plan är totalt ca 510 kvm BTA, vilket ger ca 50 kvm BTA/person. En yt- och kostnadseffektiv byggnad om 510 kvm borde omfatta bostäder för ca 23 boende.





# Hållbarhetsambitioner för Hundkliniken

Hundkliniken har utvärderats för möjlig uthyrning och anpassning av befintlig byggnad, och viktats mot behov av att tillskapa fler campusnära student- och forskarbostäder. Det är idag svårt att hitta en annan verksamheter i det befintliga huset som passar in i campusmiljön. Det finns idag begränsat med markutrymme för de många student- och forskarbostäder som behövs för lärosätenas konkurrens och studie- och forskarresultat. Genom att möjliggöra fler bostäder ser vi en långsiktig hållbar lösning trots att den innebär att vi tar ner en befintlig byggnad och ersätter den med en ny.

Det är av största vikt att vi hushåller med resurser och därför ska demontering av Hundkliniken noggrant planeras så att byggnadsmaterial kan återbrukas i så hög grad som möjligt. Återbruk kan ske inom fastigheten, men kan också ske utom fastigheten, till annan tagare, internt eller externt hos Akademiska Hus. Likväl som vid ombyggnad ska en materialhanteringsplan göras för att bestämma vad som i första hand kan återanvändas av byggnaden, vad som kan gå till högkvalitativ materialåtervinning och vilka farliga avfall som måste sorteras bort. Den vägledande frågan ska vara "Vad måste vi kasta?" Vi ska beakta kulturella värden och återinföra material i området från Hundkliniken till planens nya byggnaderna där så är möjligt. I alla våra projekt beaktar vi våra hållbarhetsambitioner.



## Ekologisk hållbarhet

Vi är en del av ett ekosystem med begränsade resurser och gör vad vi kan för att minska klimatförändringarna.



## Social hållbarhet

Vi utvecklar hållbara, levande och inkluderande campusmiljöer, agerar rätt och är en god kraft i samhället.



## Kulturell hållbarhet

Vi vårdar våra historiska campusmiljöer och gör dem mer attraktiva och inkluderande med gestaltning och konst.



## Ekonomisk hållbarhet

Vi använder våra resurser effektivt, framtidssäkrar våra fastigheter och verkar för en långsiktigt hållbar affär.

Att arbeta med cirkularitet och återbruk kommer under de närmaste åren att innebära att hitta nya lösningar och arbetssätt som ännu inte till fullo stöds av de processer bygg- och fastighetsbranschen idag oftast arbetar med. Akademiska Hus arbetar aktivt för att minska klimatpåverkan genom att minska nyproduktion av hus, bevara och omhänderta det befintliga fastighetsbeståndet och öka användningen av återbrukat material. Vi väljer konvertering till nya behov genom en noggrann utvärdering. Hus som är svåra att hitta användning för på grund av dagens regler och krav och är svåra att konvertera till ny användning kan behöva rivas.

Nyproduktion ska präglas av återbruk och materialval med låg klimatpåverkan över tid. Design som tillåter demontering för att gynna cirkulära flöden över längre tid ska beaktas.

Utdrag från vår Vägledning för Cirkulär Bygg- och Rivningsprocess:

*"Designa projektet/byggnaden för återbruk och materialåtervinning genom att i projekteringen vara flexibel, välja byggvaror som är demonterbara, och möjliga att separera från varandra. Projektera så att mängden spill minimeras under produktion. Välj monteringsmetoder som är lätta att separera för enkelt underhåll och utbyte och utforma för att underlätta utbyte och återbruk i nästa led. Undersök t.ex. möjlighet att göra det enkelt att flytta innerväggar och därmed justera rumsstorlekar. Istället för exakt byggvara kan relevanta funktioner preciseras (ex. brandkrav, ljudkrav etc.). Ange i bygghandling att inköp av återbrukade material ska ske i dialog med beställaren och för dialog med relevanta projekterande konsulter för att hitta bra produkter."*