

Bilaga D**Utredningar och strategiska satsningar – som finansieras inom fastighetskontorets budgetram****Fastighetsutvecklingssatsningar**

Driftoptimering

Kontoret avser att fortsätta arbetet med ett kontinuerligt arbete att reducera energianvändningen och öka driftssäkerheten i våra fastigheter. För att uppnå detta behöver kontoret investera i utveckling av fastighetssystemet (LEB) modul för media, samt uppdatera dess databaser. Även styrsystem som är driftanknutna behöver struktureras och utvecklas så att de blir mer standardiserade och begripliga.

Miljö- och energiåtgärder

”Stockholms miljöprogram 2012-2015”, ”Åtgärdsplan för klimat och energi” samt Fastighetskontorets egen strävan om att bli en förebild och leda utvecklingen är exempel på åtaganden, ambitioner och krav som ställs på Fastighetskontoret inom miljöområdet. För att uppfylla dessa krav och åtaganden samt nå våra ambitioner planerar kontoret en strategisk satsning inom miljö och energiområdet. Driftenheten har påbörjat en kompetensutveckling inom energioptimering för att bättre kunna trimma in fastigheters befintliga system. För att energioptimeringen ska bli effektiv finns behov av att uppdatera flertalet fastigheters styrsystem till moderna system som kan styras och övervakas på distans. Ett modernt styrsystem bör innehålla tillräckligt med mätpunkter för att synliggöra prestanda och möjliggöra identifiering av så kallade ”energitjuvar” d.v.s. byggnadsdelar eller installationer som inte fungerar som avsett. Mäter man så vet man, vet man så kan man förändra.

Kontorets energiledningssystem som upprättas under 2013 kommer att styra och strukturera kontorets arbete med energifrågan. En ambition är att arbetet med energifrågan ska vara mer planerad och proaktiv istället för felavhjälpande och reaktiv.

En byggnads totala energiförbrukning påverkas till stor del av brukarna av byggnaden. Fastighetskontoret planerar att genomföra ett projekt där den momentana energiförbrukningen mäts och på ett lättförståeligt sätt presenteras för brukarna. Genom att brukarna blir medvetna om hur deras beteende påverkar energiförbrukningen och fokus sätts på energifrågan, visar forskningen på att beteendet hos brukaren förändras och energianvändandet minskar.

Fastighetskontoret arbetar även med att avveckla fossila bränslen som värmekälla i fastighetsbeståndet. Fjärrvärme eller värmepumpar ersätter användandet av fossila bränslen som värmekälla. Olja kan vid undantagsfall användas som spets när det är som kallast och då varken fjärrvärme eller värmepump kan ersätta hela värmebehovet. De sista konverteringarna till mer miljövänliga värmekällor genomförs 2013. Åtgärderna ger en reducerad förbrukning av fossila bränslen med upp till 95 %.

Gröna avtal

Fastighetskontoret startar implementeringsfasen gällande införande av ”Gröna avtal”.

”Gröna avtal” är ett verktyg att ytterligare förbättra energiprestandan och miljöpåverkan i fastigheterna. Fastighetskontoret kommer att införa ”Gröna avtal” som standard vid samtliga omförhandlingar och nyförhyrningar. Där prestandan i fastigheten/lokalen inte uppfyller kraven ska en åtgärdsplan sammanställas och endast undantagsfall skrivs traditionella hyreskontrakt. ”Gröna avtal” innebär att vi tillsammans med hyresgästen kommer överens om effektiviseringar för kommande år. Det kan dels kan vara att fasa ut miljöfarliga ämnen och dels vara energibesparingar utan att för den delen försämrade arbetsmiljön. För att de gröna avtalen ska få den kvalitet som är avsikten måste uppgifter som energiförbrukning, drifttider, media, avfallsmängder och liknande miljöpåverkande bli mer detaljerade efter hyresgästens behov. En förutsättning är också att hyresgäst-dialogen förstärks i miljö- och kvalitetsarbetet samt att höja kompetensen hos medarbetarna. Under 2013 ska utbildning av förvaltare och förvaltningsadministratörer ske för att möjliggöra implementeringen och förfarandet som standard.

Ytterligare el-bilar

Staden har ambition och mål om att verksamheterna ska fasa ut fordon som inte är el-bilar. I dagsläget leasar fastighetskontoret fem bokningsbara personbilar och 13 drifttekniska fordon (skåpbilar). Fastighetskontoret påbörjade arbetet under 2011 då den första el-bilen beställdes, med avrop från den centrala elbilsupphandlingen inom staden. Detta föregicks av en inventering och utredning av behov och tekniska förutsättningar.

Under 2014-2016 ser fastighetskontoret vidare möjlighet att ytterligare ersätta resterande icke el-bilar (elhybrider samt gasbilar) med el-bilar. Utgångspunkten i dagsläget är dock att framgent leasa personbilar genom en bilpoolsupphandling. I denna upphandling kommer krav om elbilar att ställas. Därav står det ”0” i sammanställningen enligt nedan, eftersom bilarna då inte ägs av kontoret.

Om ekonomiska förutsättningar finns och antalet bilar antas förbli oförändrat så har fastighetskontoret planer att fasa ut icke el-bilar som driftfordon enligt sammanställningen nedan. Ambitionen är att byta en gasbil till elbil per år under 2014-2016.

	2013	2014	2015	2016
Personbil				
el-bil	1	0	0	0
icke el-bil	5	0	0	0
Driftbil				
el-bil	2	3	4	5
icke el-bil	13	12	11	10

SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)

Kontoret fortsätter 2014 med arbetet med att införliva idrottsfastigheter i vårt SBA med

10 fastigheter 2014 och med 10 fastigheter under 2015, resterande fastigheter införlivas under 2016. Vi ämnar att ta fram brandskyddsdocumentation till de kulturbyggnader som saknar eller har ålderstigen dokumentation, som exempel Sturehofs slott, Strömsborg och Enkehuset.

Vitalisering och utveckling av offentliga rum och mötesplatser

Fastighetskontoret ska verka för att säkerställa och förstärka positiva inspirerande avtryck av Stockholms offentliga rum. Utifrån fastighetskontorets ansvar och fokus på serviceverksamheter på Stockholms torg, gator, strandbad och övriga offentliga miljöer ska långsiktiga och hållbara utvecklingsstrategier utformas utifrån Vision 2030, förankrade i dagens och morgondagens behov och potential. I egenskap av fastighetsägare/förvaltare och en del av Stockholms stad ska fastighetskontoret hålla ett brett perspektiv och värna om en vital och inspirerande utveckling av offentliga miljöer avseende både utbud, funktion, estetik, arkitektoniska och stadsbyggnadsmässiga kvalitéer.

Fastighetskontoret ska delta aktivt i stadsutvecklingsprojekt, där samverkan mellan stadens olika förvaltningar och kompetenser kommer stockholmarna tillgodo, samtidigt som man främjar ett dynamiskt företagsklimat och verkar för en högre NKI-index. Fastighetskontoret har en aktiv dialog med externa fastighetsägare och värnar om att Stockholms stads vision genomlevs med samlade resurser och satsningar.

Utveckla/komplettera affärsplaner med vårdprogram, gestaltungsprogram och utvecklingsplan

Fastighetskontoret vill kvalitetssäkra sin verksamhet inom arkitektur och bevarandefrågor för ny- och ombyggnad samt förvaltning av byggnader och anläggningar som ligger inom fastighetskontorets ansvar. Ambitionen är att höja kompetensen inom ämnesområdet arkitektur i förvaltningen samt att utveckla samarbetet med stadens övriga förvaltningar och externa aktörer. Staden ska agera som föredöme genom det offentliga byggandet och i egenskap av fastighetsägare och förvaltare vill fastighetskontoret verka för att bidra till framtida utveckling inom arkitektur och bevarandefrågor utifrån sitt uppdrag.

För att uppnå en sammanhållen helhet för Fastighetskontorets bevarandevärda byggnader inom Stockholms Stad behövs långsiktiga vårdprogram för byggnaderna. Vårdprogrammen syftar till att kvalitets- och effektivitetssäkra fastighetsförvaltningen av dessa byggnader. Vårdprogrammets mål är förutom att tillvarata och utveckla kulturvärden också att underlätta processen kring ombyggnader och renoveringar genom att i tid ta fram bättre underlag kring vilka förändringar som är förenliga med byggnadens bevarandevärde. Att utröna byggnadens möjligheter är även en del i den strategiska fastighetsplaneringen som pågått under en tid i form av affärsplaner, där de fastighetsekonomiska förutsättningarna utreds, och utgör underlag för skapandet av kontorets framtida strategiska fastighetsportfölj.

Utformningsanvisningar ska fungera som standard och ge riktlinjer för utformning vid förvaltning, ombyggnader och nybyggnation. Utformningsprogrammet ska se till helheten, vilket innebär att ombyggnad och nybyggnad kan ske i etapper och att punktinsatser kan göras utan att byggnadens karaktär förloras. En attraktiv stadsmiljö där

Fastighetskontoret har i uppdrag att tillgängliggöra, utforma och utveckla våra saluhallstorg Hötorget, Medborgarplatsen och Östermalmstorg samt Brunkebergs torg. Torgen utgör väsentliga delar i en attraktiv stadsmiljö. Utformnings- och bevarandefrågor ligger i linje med Arkitektur Stockholm, den strategi som beskriver hur arkitektur av hög kvalitet kan bidra med till att Stockholm utvecklas.

Fastighetsplaner

Fastighetskontoret vill kvalitetssäkra sin verksamhet och säkerställa sin position som långsiktig ägare. Fastighetsplanen är kontorets gemensamma verktyg för att säkerställa att linjernas strategier i affärsplaner, vårdprogram, kundvårdsplan, intäktsstrategi och underhållsplan tillsammans utgör fastighetens optimala utveckling. Fastighetskontorets mål är kompletta fastighetsplaner och att säkerställa en implementering av fastighetsplanerna som styrmedel för det tvärdimensionella arbetet inom kontoret. Fastighetsplanerna ska integreras i kontorets fastighetssystem LEB.

Affärsplanerna är ett verktyg för att identifiera utvecklingspotential och värden som finns i kontorets fastigheter. Där dokumenteras framtida planerade åtgärder tillsammans med fastigheternas specifika styrkor, svagheter, möjligheter och hot. Vårdprogram säkerställer att kulturhistoriska och arkitektoniska värden tillvaratas i kontorets fastigheter och ger vägledning i både strategisk planering och löpande underhåll av känsliga miljöer. Kundvårdsplaner implementeras i organisationen för att säkerställa ett strukturerat kundvårdsarbete med fokus på ökad kundnöjdhet. Verktyg i fastighetssystemet LEB och systemet för ekonomiuppföljning, Mercur, krävs för framtagande av intäktsstrategier baserat på samtliga framtida planer för fastigheten. Underhållsplaner säkerställer att byggnaden uppfyller myndighetskrav och byggnadens tekniska status.

Hyressättningsmodellen

Fastighetskontorets mål är att standardisera en hyressättningsmodell gällande inom stadens verksamheter där självkostnadshyra ska tillämpas. Modellen ska säkerställa att kapitalbas erhålls för kommande underhållsåtgärder och behovet av investeringar i kombination med självkostnadshyra. Fastighetskontoret kommer att analysera och utvärdera om hyressättningsmodellen kan utvecklas till att baseras på hyra per arbetsplats inkl. möbler och service istället för traditionell hyressättning. Uthyrning per arbetsplats öppnar för effektivisering inom staden, gällande samutnyttjande av ytor och service, samt bidrar till en minskad miljöbelastning. Det möjliggör även ett nytänkande inom staden gällande aktivitetsstyrda arbetsplatser, dvs. vilket arbete individen ska utföra styr var arbete sker och skapar mer variation i arbetsmiljön.

Mobila paviljonger

Fastighetskontoret utlyste under hösten 2012 en allmän arkitekttävling om utformning av stadens mobila paviljonger. Tävligen fick ett brett genomslag och stor publicitet och 149 tävlingsbidrag lämnades in. Tävligen är av idékaraktär och juryn utser ett vinnande förslag i slutet av mars 2013. Därefter föreligger arbete med att finna byggnadstekniska och juridiska ramar för genomförandet av det vinnande konceptet. Förslagsställaren till det vinnande förslaget kommer att få projekteringsuppdrag för utveckling och produktionsanpassning av konceptet. Arbetet beräknas vara klart under 2013.

Ambitionen är att de första enheterna ska kunna installeras på framförallt torg och strandbad till sommarsäsongen 2014 och fungera som marknadsföring för det nya konceptet, som sedan är tänkt att appliceras på flera platser i Stockholms offentliga rum där förutsättningar och efterfrågan finns. Tanken är att nå en produktionsvolym av enheterna som gör affären i sin helhet lönsam för staden, något som kräver att kostnadskalkyler för massproduktion av enheterna tas fram samt att upplåtelseformer och hyresnivåer säkerställs. Detta arbete kan påbörjas under 2014.

Vidare ska en affärsmodell tas fram för hur staden upplåter paviljongerna till verksamhetsutövarna och som reglerar frågor kring bygglovshantering, skyltning etc. Affärsmodellen syftar till att underlätta för enstaka småföretag att driva sin verksamhet framgångsrikt och samtidigt kvalitetssäkra funktionella och estetiska aspekter. Ambitionen är att antalet enheter på stadens torg, gator och strandbad till år 2016 har blivit tillräckligt stort för att nå effekten av ett igenkännande inslag som tävlingen syftar till, och att paviljongerna fungerar och upplevs som ett positivt och välkommen tillskott i stadsmiljö, uppskattade av så väl verksamheter och slutkunder, som stockholmare och besökare.