

Särskilda satsningar 2016-2018 inom ram

Framtidsvision - Fastighetsförädling

Utveckling av parklekar och strandbad

Stockholms stads vision är att alla stockholmare ska kunna utöva idrott och motion utifrån egna önskemål och förutsättningar, och tillgången och närheten till ytor och anläggningar ska därför erbjuda goda möjligheter till fysisk aktivitet. Därtill finns ett särskilt uppdrag att utveckla stadens parklekar.

Fastighetskontoret kommer tillsammans med berörda stadsdelsförvaltningar att initiera ett arbete med att ta fram ett koncept för att utveckla stadens parklekar bland annat i enlighet med intentionerna i ”Kultur i ögonhöjd” för barn .

Fastighetskontoret kommer därtill att utveckla stadens strandbad i syfte att öka badens tillgänglighet och attraktionsvärde för stockholmarna, utveckla utbudet av serviceaktiviteter vid baden, skapa möjligheter för servering och kiosk att hålla öppet året runt och samtidigt bredda affärsmöjligheterna med tilläggstjänster.

Därtill ska kontoret medverka till tillgängligheten vad det gäller servicebyggnader i form av toaletter och omklädningsmöjligheter tillsammans med stadens övriga aktörer. Kontoret kommer även i samråd med berörda stadsdelsförvaltningar att verka för att säkerheten vid strandbaden förbättras.

Hållbar arkitektur som en del i ledningssystemet

Arkitektur är kvalitet i utformning – en utformning som tar sin utgångspunkt i platsen som byggnaden ska verka inom och bidra till, och en utformning med integrerad hållbarhet kring materialval, energiteknik och som bidrar till vårt gemensamma ekosystem.

Ett befintligt fastighetsbestånd behöver över tid utvecklas, ett arbete som innebär att byggnadens förutsättningar och verksamhetskrav förenas *utan* att viktiga arkitektoniska värden går till spillo. I en långsiktig och hållbar förvaltning ska lokaler kunna anpassas med god ekonomi till verksamhetens behov av ändamålsenliga lokaler,

något som är en utgångspunkt för en hållbar arkitektur och ett långsiktigt ägande.

Syftet är alltid att bibehålla och *skapa nya* arkitektoniska och kulturhistoriska värden, vilket sker genom utbildning inom hållbar arkitektur samt framtagande av riktlinjer för kvalitetutformning i arkitektur.

Framtidsvision - Hållbarhet

Miljöklassning av områden

Kontoret använder miljöcertifiering av byggnader som ett långsiktigt verktyg för ständiga förbättringar i fastighetsbeståndet i syfte att skapa nöjda hyresgäster och ett fastighetsbestånd med låg negativ miljöpåverkan. Kontoret avser att tillsammans med nationella och internationella partners utreda miljöklassning av hela områden.

Fördelarna med att miljöklassa hela områden är att det ger ett helhetsperspektiv och en större möjlighet att påvisa bättre alternativa lösningar i framtida fastighetsutvecklingsprojekt. Detta arbete har gett och kommer att ge fastighetskontoret och Stockholms stad nationell och internationell uppmärksamhet.

Kontoret avser att genomföra en miljöklassning av Larsboda livsmedelcentrum som ett pilotprojekt.

Miljöcertifiering av transporter

I Larsboda ska nya lokaler om cirka 50 000 kvadratmeter uppföras för livsmedelsföretagarnas verksamhet. Företagarna deltar i dialogen om hur det nya området ska utformas och samtliga livsmedelsföretag som hyr lokaler av Stockholms stad i Slakthusområdet, har tecknat en avsiktsförklaring om att flytta till Larsboda. I det nya livsmedelscentrumet ska moderna tekniska och mer miljövänliga lösningar installeras, bland annat för kyla. Som ett led i att skapa ett modernt hållbart företagsområde kommer även frågan kring att minska transportsektorns miljöpåverkan studeras.

Kontoret avser genomföra ett pilotprojekt kring hur krav på klassning av transporter i form av fordonspolicy vid transporter till och från verksamheten kan utföras.

Utveckling av offentliga rum

Fastighetskontoret ska, genom sin konsultativa roll samt genom sin roll som fastighetsägare, aktivt medverka i utvecklingen och förnyelsen av vår huvudstad. Att utveckla det offentliga rummet som en socialt sammanhållen plats men också en plats som ger oss värde och livskvalitéer, där upplevd trygghet är en viktig parameter, är en central del i skapandet av en hållbar stad.

Till det offentliga rummet räknas framför allt gator, torg och parker. Dessa ska utgöra attraktiva mötesplatser som på lika villkor är till för alla, särintressen ska inte tillåtas styra. Genom samarbete med kunder och andra fastighetsägare tar kontoret ett bättre helhetsgrepp kring flera områden i stadsbilden, exempelvis kring stadens saluhallar och torg.

Framtidsvision - Kund

Fastighetskontoret har höga ambitioner när det gäller att stärka och utveckla våra kundrelationer och nå våra visioner inom fokusområdet. En strategisk handlingsplan för att stärka kundnöjdheten och en kommunikationsplattform tas fram under 2015 och utgör en viktig del i det arbetet. En av beståndsdelarna i kommunikationsplattformen är en kanalstrategi utifrån kundens behov. Kontoret vill redan nu flagga för att kommunikationsplattformen och kanalstrategin som tas fram under 2015 under perioden kan resultera i behov av ytterligare satsningar inom området.

Framtidsvision - Lönsamhet

Uppföljning av genomförda åtgärder kring energi och media

Energiuppföljning är viktigt både i det förebyggande arbetet med att minska energiförbrukningen liksom för att ta fram nyckeltal för uppföljning av fastighetsbeståndets energiförbrukning. Genom att ha full kontroll på förbrukningen kan kontoret optimera insatser och resurser och även följa upp genomförda projekt och satsningar. Statistiken idag kommer från energileverantörernas mätdata och lagras i fastighetssystemet, LEB. Arbetet har påbörjats med att gå igenom samtliga mätare och deras relevans men för att energiarbetet ska kunna bli så bra som möjligt behöver ett energiuppföljningssystem upphandlas. Förberedande arbete pågår för att förtydliga behov och kartlägga hur det ska anpassas till befintligt eller eventuellt framtida fastighetssystem. System måste sedan upphandlas och mätdata implementeras samt form för

uppföljning fastställas. Även kontorets hyresgäster ska involveras i energiarbetet och bli medvetna om energiförbrukning.

Projektmodell för bygg- och fastighetsprojekt

Fastighetskontoret driver många både små och stora projekt. Genom att ha en tydlig projektmodell för genomförandet av dessa säkerställs en strukturerad arbetsmetod som också innebär en modell för tidplanering av kontorets resurser. Genom projektmodellen säkerställs också att rätt kompetens kommer in i rätt skede vilket i sin tur bland annat bidrar till en ökad kalkylsäkerhet för respektive projekt, liksom möjligheten att i tidiga skeden fatta beslut om vilka projekt som ska prioriteras.

Kontoret kommer därför under 2015 utveckla en mer fastighetsanpassad projektmodell utifrån stadens projektmodell för stora investeringsprojekt, SSIP. Projektmodellen stödjer alla storlekar på projekt och är en del av kontorets ledningssystem. Implementeringen av kontorets projektmodell påbörjas 2015 och ska vara helt slutförd under 2016 så att modellen används i det löpande arbetet i samtliga projekt.

För att få en så stor utväxling som möjligt på införandet av kontorets projektmodell behöver även ett digitalt stödverktyg för detta införas. Detta planeras att göras inom ramen för digital förnyelse.

Under implementeringsfasen för projektmodellen har identifierats att det är avgörande med lättåtkomligt användarstöd samt att förbättringsförslag fångas upp och hanteras mycket snabbt varför ett utökat stöd under 2016 kommer att behövas i form av konsultstöd.

Effektivisera kontorets interna administrativa arbete

Fastighetskontoret arbetar med att kvalitetssäkra, förenkla och effektivisera verksamheten. Ambitionen är att utveckla arbetssätten inom kontoret för att frigöra tid för kärnverksamheten. Detta ska dels ske som en del i den löpande utvecklingen av kontorets ledningssystem där kontorets gemensamma arbetssätt beskrivs. Under 2016 kommer detta arbete fokusera på de administrativa rutinerna, hur dessa utförs och av vem. Målsättningen är ett effektiviserat arbetssätt som får stöd från olika skickliga administrativa funktioner. På detta sätt kommer t ex kontorets chefer, projektledare och förvaltare avlastas administrativt arbete för att kunna fokusera på sina respektive uppdrag i

kärnverksamheten. Arbetet kommer även ske genom den pågående satsningen som benämns ”fastighetskontorets digitala förnyelse”. Satsningen inleddes hösten 2013 genom att kontoret påbörjade ett program som omfattar översyn, utveckling, strukturering och kvalitetsäkring av kontorets verksamhetsinformation samt en översyn av it-stöd för detta. Se vidare satsningen ” Utveckla stödsystem mot kundens behov, för ökad kvalitet och förenklade arbetssätt”.

Framtidsvision - Medarbetare

Ett bemötande fritt från diskriminering

Kontorets medarbetare möter varje dag kollegor, kunder, samarbetspartners, uppdragsgivare och, inte minst, stockholmare. I alla våra kontakter är bemötandet är en stor och viktig del och alla har rätt att bemötas med respekt. Hur vi bemöter varandra och de vi är till för, påverkar bilden av och förtroendet för fastighetskontoret och staden – både internt och externt.

Fastighetskontoret ska vara en arbetsplats fri från diskriminering och kontoret har, liksom stadens övriga förvaltningar och bolag, ett uppdrag att sätta ett särskilt fokus på bemötande och involvera alla medarbetare i utvecklingen.

Under åren 2016 – 2018 genomför kontoret en särskild satsning på bemötande. Satsningen handlar både om utbildningar, seminarier och workshops och även om att hålla bemötandefrågorna ständigt aktuella i samband med exempelvis arbetsplatsträffar och enhetsmöten.

Satsningen är delvis en förberedande insats inför den HBT-certifiering som kontoret planerar att genomföra under 2017 och bidrar till att hålla bemötandefrågorna levande, även efter genomförd certifiering.

Utveckla det coachande ledarskapet

Kontorets chefer och ledare ska ge ramarna för och skapa trygghet och tydlighet om kontorets uppdrag och mål. Våra chefer och ledare ska stötta medarbetarens egen förmåga till problemlösning, ansvarstagande och utveckling. De ska utveckla medarbetarnas handlingskraft genom ett coachande förhållningssätt där chefen lyssnar, ställer frågor, är uppmärksam och ger återkoppling på medarbetarnas egna förslag på lösningar.

Under åren 2016 – 2017 genomför kontoret en särskild satsning på att utveckla det coachande ledarskapet. Syftet är att skapa rätt förväntningar på det coachande ledarskapet – dels ur ett ledarperspektiv men också ur ett medarbetarperspektiv. Vad innebär ett coachande ledarskap för mig som medarbetare?

Satsningen handlar om utbildningar, seminarier och workshops och utgör nästa steg i kontorets utvecklingsprogram för chefer. Satsningen är också en viktig del i kontorets arbete med att utveckla förutsättningarna för alla medarbetares engagemang och delaktighet i kontorets visioner, mål och verksamhetsplanering.

Att leda utan att vara chef

Kontoret har många medarbetare som leder olika former av verksamhet och satsningar utan att vara formella chefer. Detta kräver en viss kompetens som kontoret har för avsikt att utveckla under den kommande perioden. Genom rätt förhållningssätt kan olika medarbetare utan att ha en formell chefsroll skapa en motiverad grupp som når resultat. Målgruppen är alla som har behov av att bli tydligare i sin ledarroll men som inte har ett formellt personalansvar. Satsningen handlar om utbildning och innebär ett utvecklat medarbetarskap.

Fortsatt satsning på TN-akademien

TN akademien (Tekniska nämndhusets akademi) är en gemensam satsning mellan de tekniska förvaltningarna och idrottsförvaltningen för att göra stadens tekniska förvaltningar till attraktiva arbetsgivare som kan rekrytera och behålla kompetenta medarbetare. Ett ytterligare syfte är att skapa nätverk mellan förvaltningarna. Utvecklingsprogrammet pågår under ett år och vänder sig till medarbetare som arbetat några år och varje förvaltning nominerar deltagare utifrån fastställd kravprofil. Exempel på moment som ingår är ”att leda sig själv och andra”, coaching och framtagande av individuell handlingsplan.