



VÄSTERÅS STAD

Fastighetsenheten skapar framgång – tillsammans!



Varmt välkomna till Fastighetsnämnden
och stort grattis till ett väldigt viktigt och roligt uppdrag.



AGENDA

- 09:00-09:30 Välkomna, fika & incheckning
- 09:30-10:00 Fastighetsenhetens organisation, uppdrag och ekonomi
- 10:00-10:30 Utmaningar & sammanhang i samhällsbyggnadsprocessen
- 10:30-11:00 Mingel, mail och påtår
- 11:00-11:30 Avdelningarnas uppdrag och utmaningar
- 11:30-12:00 Avslutning



Organisation & uppdrag



Fastighetsnämnden har **ägaransvaret för stadens fastigheter** samt det **strategiska ansvaret att styra stadens försörjning av samhällsfastigheter** och lokalutnyttjande samt besluta om hur behovet av samhällsfastigheter inom staden ska tillgodoses. Detta arbete sker inom förvaltningen genom stor samverkan med stadens berörda verksamheter och i samhällsbyggnadsprocessen.



Förvaltning av eget ägda fastigheter

Verksamhetslokaler
Skollokaler
Särskilda boenden

Förvaltning av inhyrda fastigheter

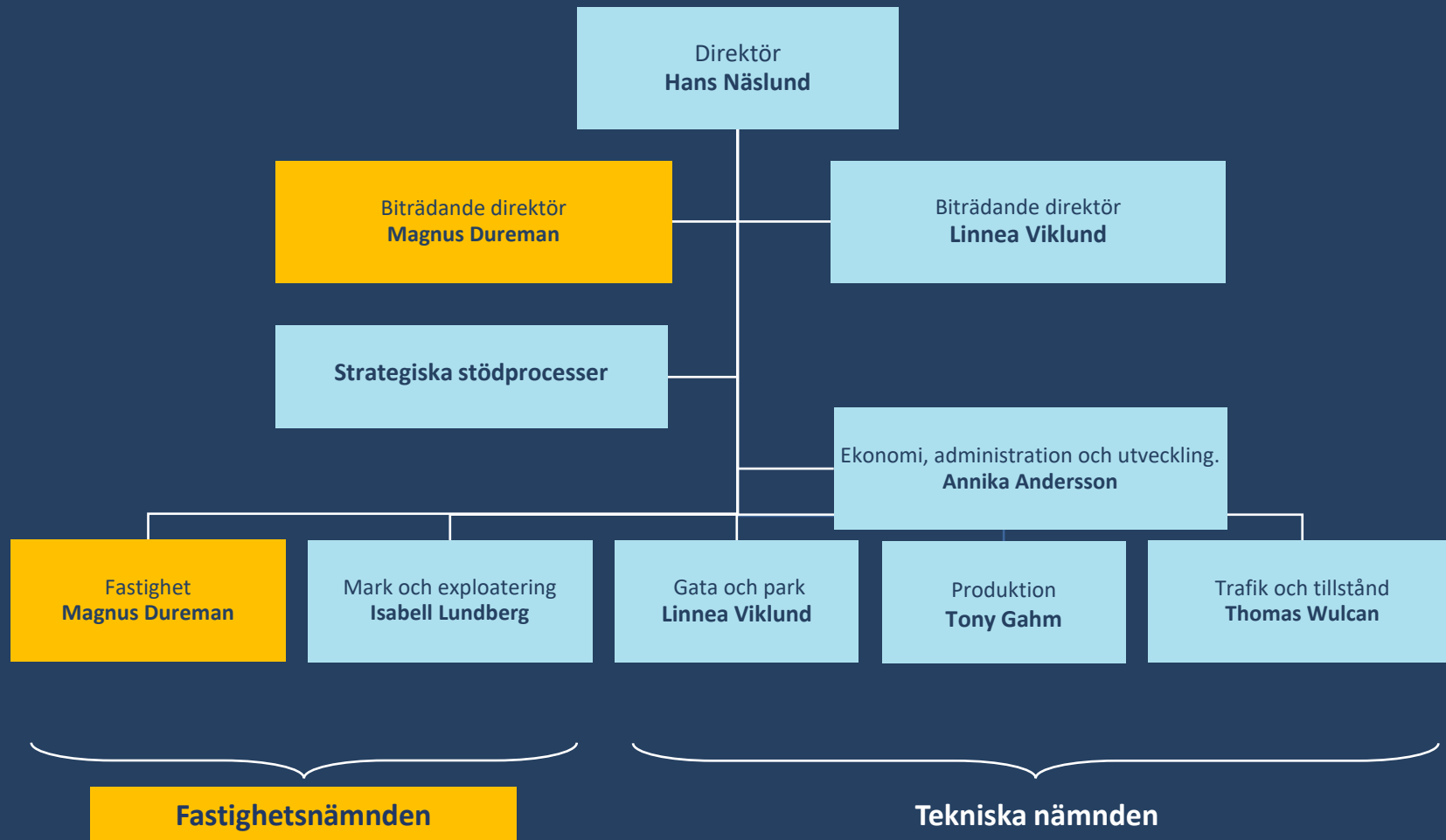
Verksamhetslokaler
Skollokaler
Särskilda boenden

Förvaltning på uppdrag av Strategiska Fastigheter AB

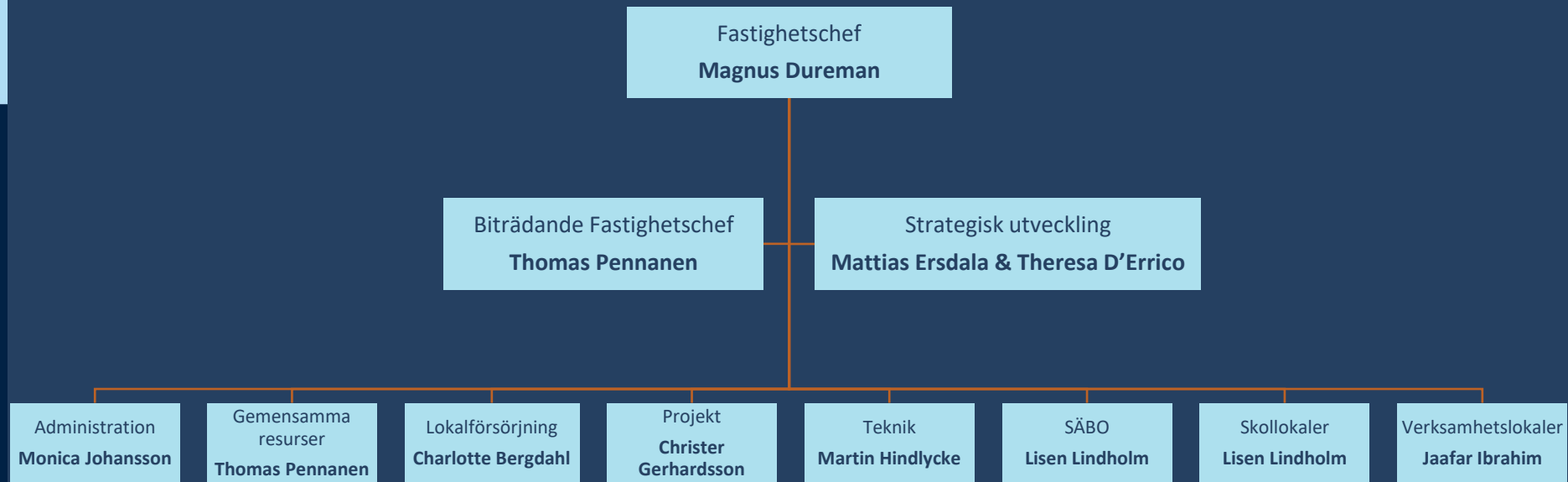
Västerås Flygfastigheter AB
Geddeholm AB
Kungsängen AB (bussdepån)
Västerås Parkerings AB



EN DEL AV TEKNIK- OCH FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN



FASTIGHETSENHETENS ORGANISATION



Med syftet att skapa förutsättningar för att:

- Axla det kommunövergripande ansvaret för stadens samhällsfastigheter
- Lyfta in de strategiska samhällsfastighetsfrågorna närmare ledningen
- Flytta enhetens fokus från kortsiktigt operativt till långsiktigt strategiskt
- Delta tydligare och tidigare i samhällsbyggnadsprocessen
- Skapa bättre struktur och stärka kapaciteten i planeringskedet
- Utveckla den strategiska planeringsfunktionen för stadens lokaler
- Skapa förutsättningar för att projektleda utvecklingsprojekten



Enheten i siffror



OM FASTIGHETSENHETEN

90

MEDARBETARE

8

AVDELNINGAR

1

MILJON KVM

889

OBJEKT

321

EGENÄGDA FASTIGHETER

324

INHYRDA FASTIGHETER

244

BOSTADSRÄTTER

OM FASTIGHETSENHETEN

62

RAMAVTAL

81

MILJONER STÄD

26

MILJONER DRIFT

95

MILJONER UNDERHÅLL
(inkl REINVESTERING)

1200

MILJONER
OMSÄTTNING

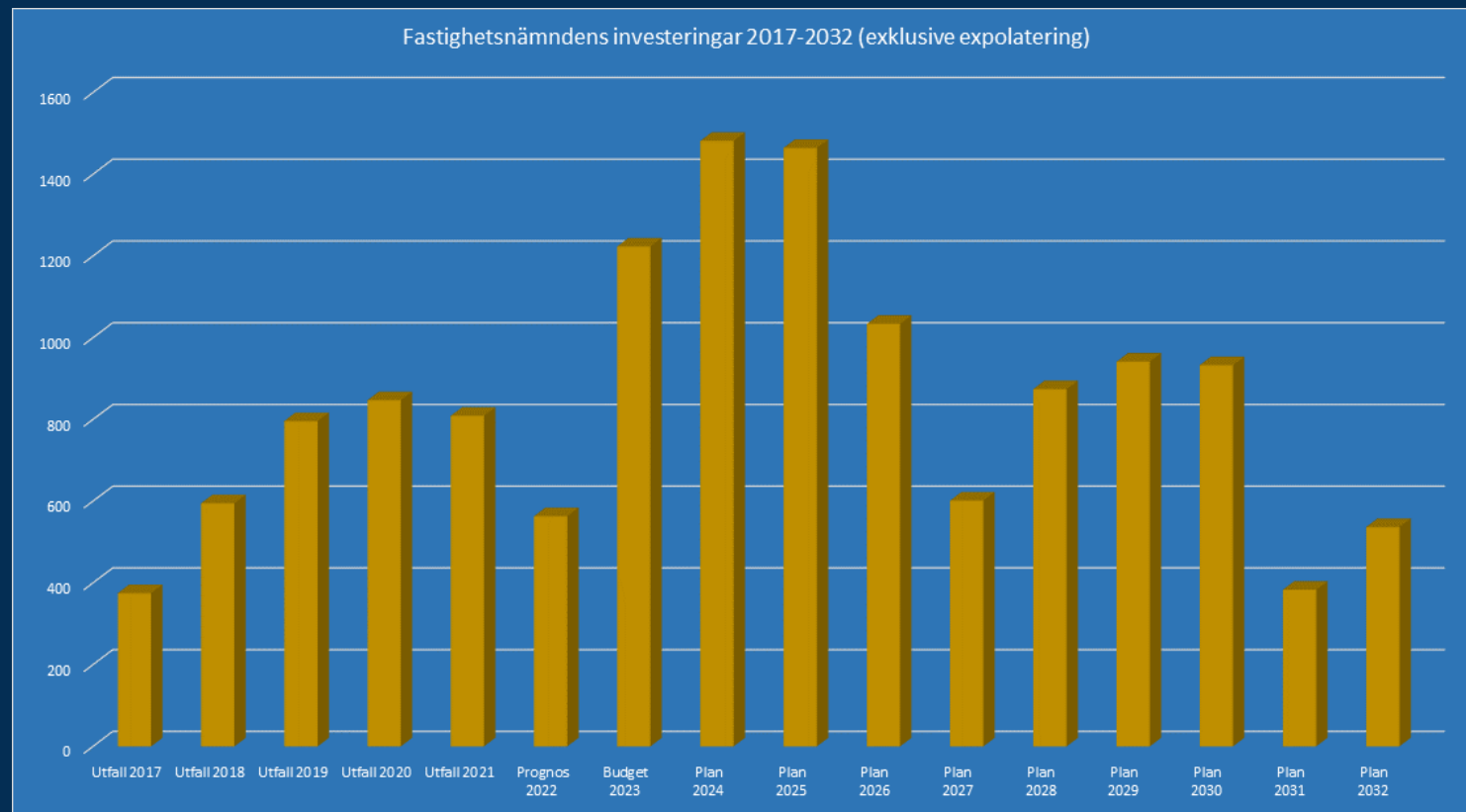
1200

MILJONER
INVESTERINGSBUDGET

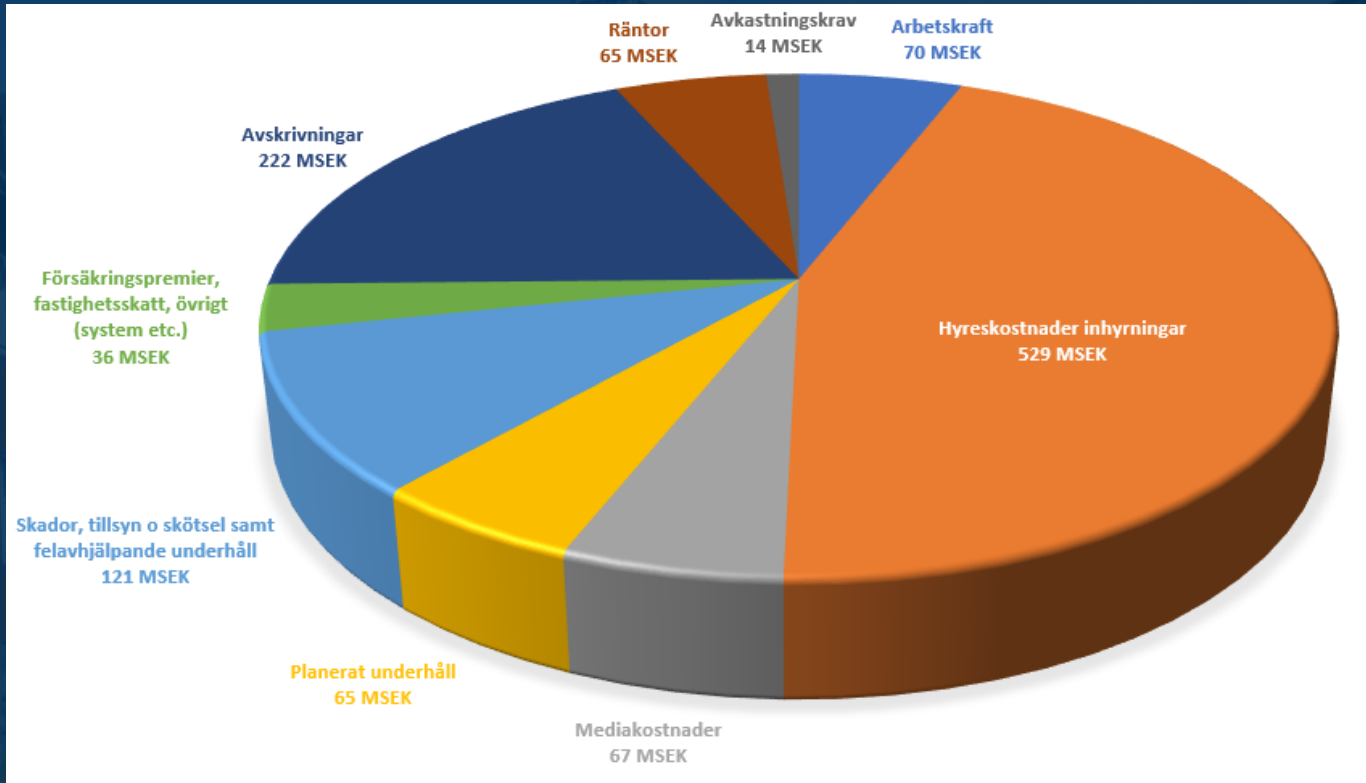
3500

MILJONER
FASTIGHETSVÄRDE

KNAPPT 70% AV STADENS TOTALA INVESTERINGSPORTFÖLJ



OMSÄTTNING 1200 MILJONER



Vision, mission & värdegrund



Vi är stolta och kompetenta lokalförsörjare med
Sveriges bästa samhällsfastigheter!



Vi bidrar med hållbara lokaler för alla generationer



Tillsammans är vi:



- ✓ **proaktiva** genom att ligga steget före och vara öppna för innovativa utvecklingsmöjligheter.
- ✓ **hållbara** med ekonomiskt, ekologiskt och socialt fokus
- ✓ **förtroendeingivande** genom att möta alla med ärlighet, respekt och omtanke.

...för det bästa möjliga mötet



Vilka utmaningar har vi?



SKAPA FÖRUTSÄTTNINGAR & SAMVERKAN I SAMHÄLLSBYGGNADSPROCESSEN

för en *långsiktig* hållbar försörjning av samhällsfastigheter
i takt med att Västerås växer.



SAMHÄLLSFÄSTIGHETER

DEFINITION

”Fastighet som brukas till övervägande del av skattefinansierad verksamhet och är specifikt anpassad för samhällsservice”

Samhällsfastigheter i detta sammanhang innebär de fastigheter med byggnad som kommunen äger eller hyr in för att kunna bedriva samhällsservice i form av tex förskola, skola, äldreboende, gruppboende, idrottsanläggning, teater, konserthus, kontor för kommunal service osv.



SAMHÄLLSFASTIGHETER – EN VIKTIG PUSSELBIT I SAMHÄLLSPANERINGEN



Stor del av investeringsbudgeten och stor påverkan för människor



SAMHÄLLSFÄSTIGHETER – FÖRTJÄNAR STÖRRE FOKUS

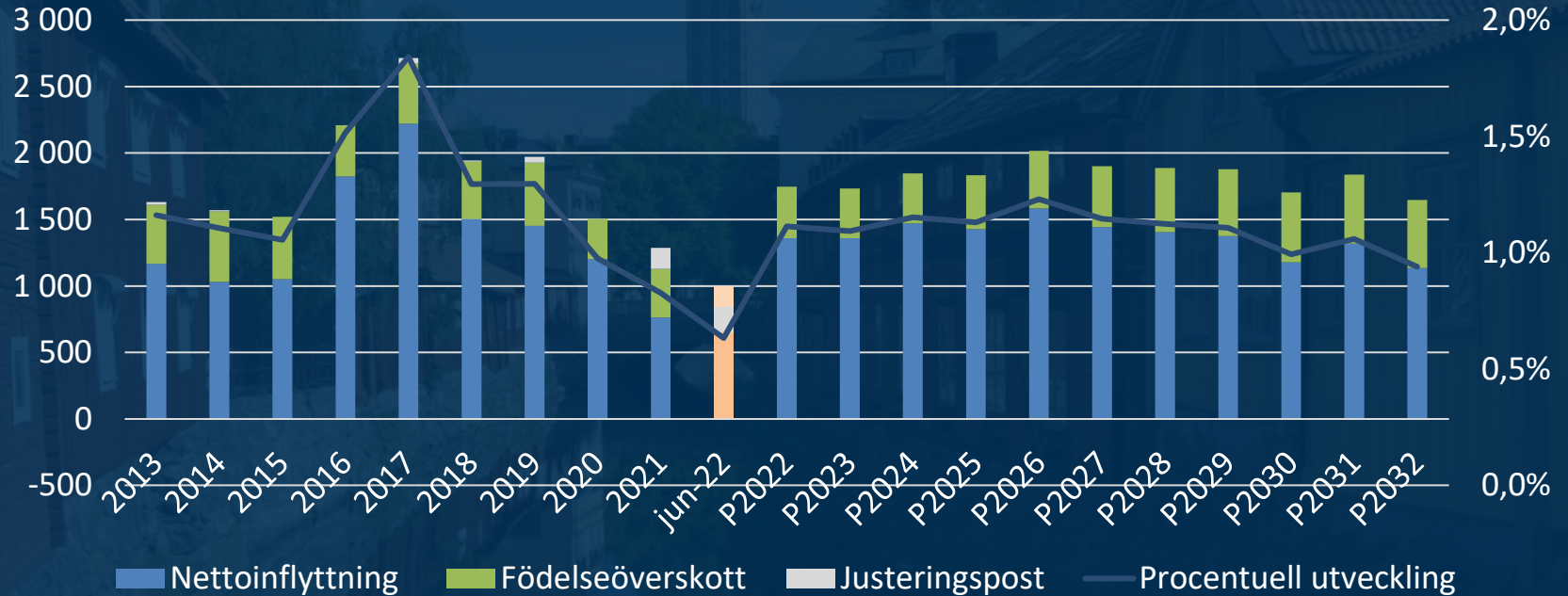
VARFÖR?

- Investeringsvolymen förtjänar koncerngemensamma strategier
- Viktigt underlag för god samhällsplanering
- Kräver långsiktighet, stabilitet och hållbarhet
- Bättre rustade för att ta snabba beslut
- Samhällsfästighetsperspektivet behöver stärkas enligt ÖP Aktualitetsprövning
- Näringsliv och bostäder ❤️ samhällsfästigheter
- Välplanerad samhällsservice skapar attraktivitet och bidrar till trygghet och trivsel i stadsdelarna



STADEN VÄXER MEN LITE LÅNGSAMMARE NU

Befolkningsutveckling Västerås 2010-2032



PROAKTIVA

- Tydligare analyser av behovet
- Tydliggöra markbehovet och skaffa planberedskap
- Strategiska platser där vi kan växa och krympa över tid
- Mål, principer, strategier och nyckeltal
- Ökad flexibilitet, samutnyttjande och multifunktionalitet
- Kunskapshöjande och illustrativa underlag



Dessa 3 parallella processer behöver vi synka och samverka i

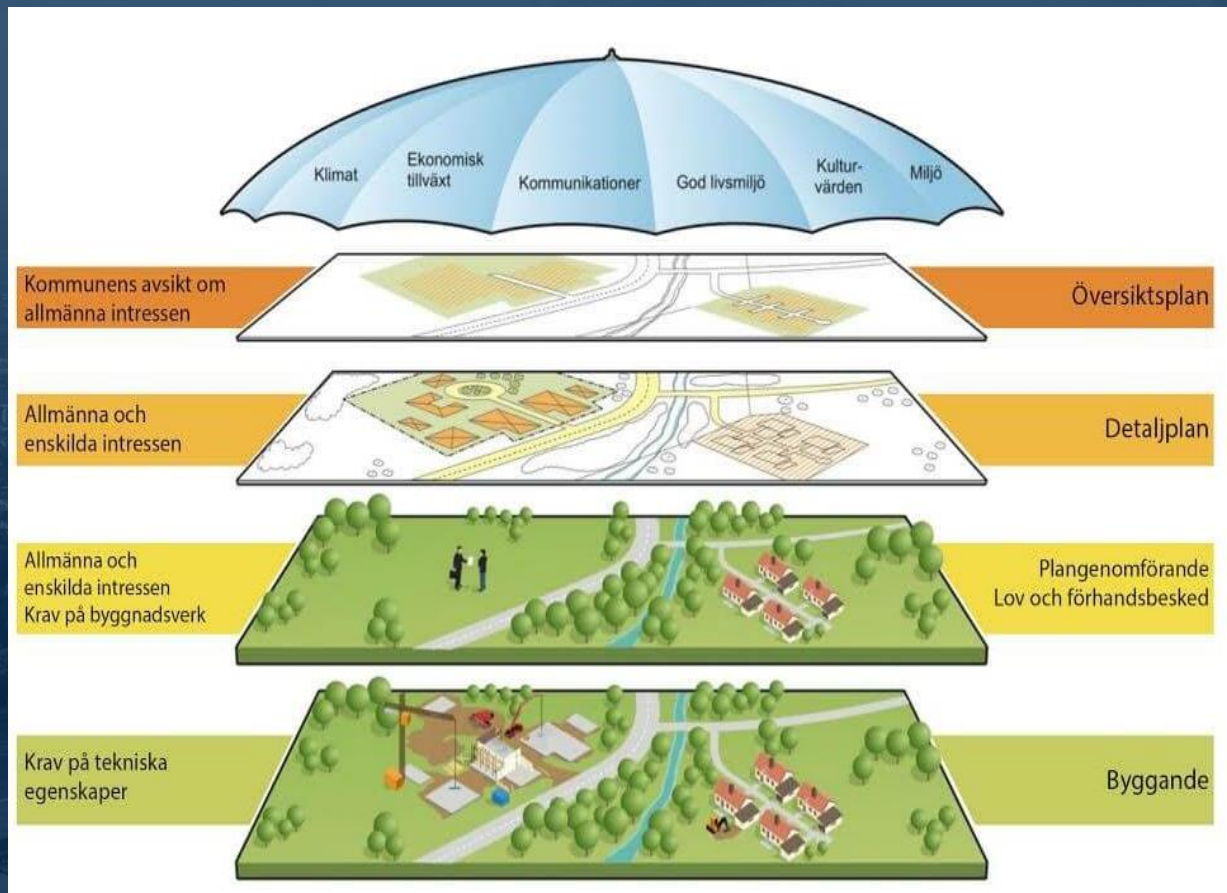
- Samhällsplanering
- Behovs- och resursplanering
- Investeringsplanering



Samhällsplanering

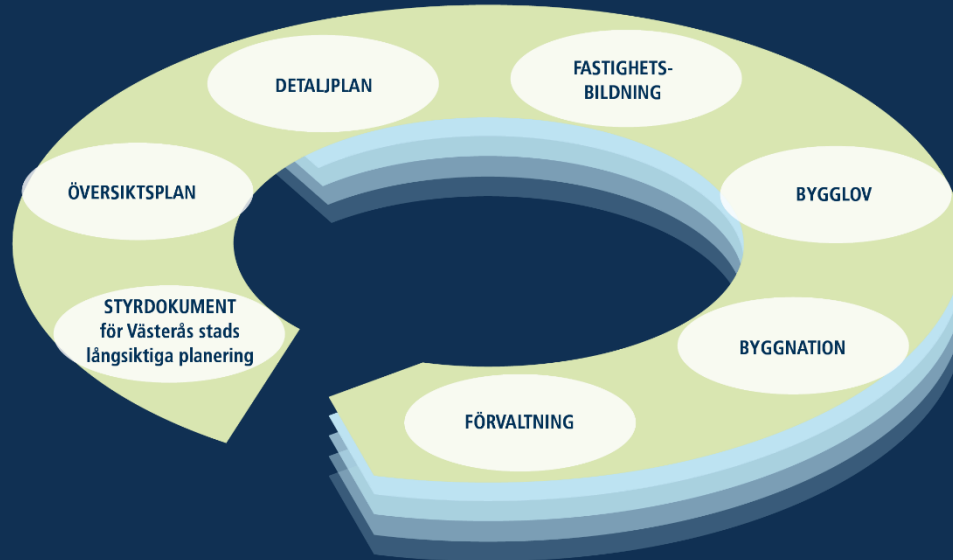


PLANHIERARKI



SAMHÄLLSBYGGNADSPROCESSEN

Västerås stad



Under processens gång sker utredningar, avvägningar, dialoger, samråd, prioriteringar och beslut för en hållbar stad över tid



Centrala övergripande styrdokument

Program för ekologisk hållbarhet

Program för social hållbarhet

Näringslivsprogram



ÖP 2026



ÖP 2040

Fördjupad översiktsplan/Tematisk översiktsplan



Exempel på ämnesvisa styrdokument (som utvecklar innehållet i ÖP)

Strategi/program för
Samhällsfastigheter

Program för
bostadsförsörjning

Grönstrukturplan

Arkitekturprogram

Trafikplan

Handlingsplan för
Samhällsfastigheter

Handlingsplan

Handlingsplan

Handlingsplan

Handlingsplan



DET FINNS MÅNGA PERSPEKTIV ATT TA HÄNSYN TILL



UTVECKLING AV VÄSTERÅS TÄTORT TILL 2026



SÄTRA - EN NY HÅLLBAR STADSDEL

PLANPROGRAM – ANTAGET 2021

2000 bostäder

2 förskolor, 1 grundskola

idrott, äldreboende, gruppbostad



FINNSLÄTTEN PLANPROGRAM ANTAGET 2021



Projekt – 2018-2021 (ovanligt snabb process)
Vision Finnslätten
Gemensamma mål för utvecklingsarbetet
Planprogram

NÄSTA STEG
Detaljplaner
Utveckling i etapper under 10-15 år



VÄSTERÅS STAD

KOPPARLUNDEN

HISTORIEN VAR BARA BÖRJAN

Detaljplan
SYD

Detaljplan
MITT

Detaljplan
NORR

Inte aktuellt just nu

Detaljplan
ÖST

PLANPROGRAM – ANTAGET 2016
1700 bostäder, industriellt kulturarv
2017-2021 - 3 detaljplaner – 3 förskolor



VÄSTERÅS STAD

ÖSTERMÄLARSTRANDS ÄLDREBOENDE



BLÅSBOSKOLAN



SKALLBERGETS FÖRSKOLA



FREDRIKSBERGSBADET



Avdelningarnas uppdrag & utmaningar



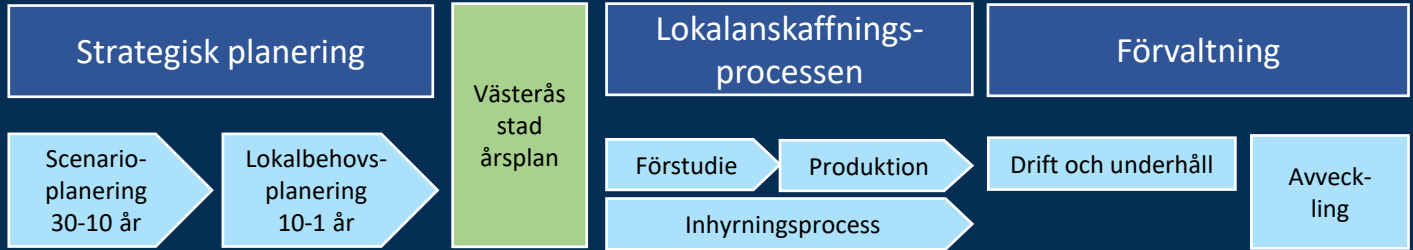
AVDELNINGEN FÖR LOKALFÖRSÖRJNING (PLANERINGSAVDELNING)

- Avdelningen för lokalförsörjning håller på att byggas upp
- Uppdraget är att ansvara för strategisk planering av framtidens behov av investeringar, ändamålsenliga lokaler för verksamheter som samtidigt är kostnadseffektiva samt smart utveckling av fastigheter.
- Detta ska bidra till långsiktig planering för stadens samhällsfastigheter:
 - Långsiktig och hållbar investeringsplan
 - Markförsörjning och planberedskap för samhällsfastigheter
 - Underlag till långsiktig förvaltningsplan
 - Bättre lokaleffektivitet och omställning
 - Smart och flexibel utveckling av fastigheter

”Kvadratsmarta”
lokaler



Lokalförsörjningsprocess



Västerås stad årsplan med bl a driftkostnader och investeringar
Politiskt beslut i kommunfullmäktige

Under utveckling

Lokalförsörjningsprocess

Strategisk planering

Scenario-
planering
30-10 år

Lokalbehovs-
planering
10-1 år

Västerås
stad
årsplan

Lokalanskaffnings-
processen

Förvaltning

Verksamheternas
Lokalbehovsplan

Verksamheternas
utveckling och mål
Befolkning- och
bostadsutveckling
Utveckling av privata
alternativ

Befintliga lokaler
och inhyrningar
Lokalresursplan

Fastigheternas
utveckling och mål
Lokaloptimering
Inhyrningar

Samordnad
**Lokalförsörjnings-
plan**

Stadens mål
Markförsörjning och
samhällsutveckling
Äga/hyra
Lokaloptimering
Ny- eller reinvestering

Utrednings-
förslag

Idéer utreds t ex:
Lokaliserings-prövning
Riskanalys
Totalekonomi

Förslag på
investeringar

Förslag på t ex:
Nybyggnationer
Till- och ombyggnationer
Inhyrningar
Avveckling
Markeringsbelopp i
investeringsplan

Under utveckling



UTMANINGAR

- Tre fastighetsstrategier kommer i dec- och jan. Varje strateg kommer att ansvara för specifika verksamheter tex BUFF och även arbeta tvärfunktionellt
- Fokus kommer att bli att utveckla arbetssätt och rutiner med:
 - BUF
 - VOF
 - KIFF
 - Övriga förvaltningar
 - Internt inom fastighetsenheten
- Mål är att få fram en lokalförsörjningsplan som ska tydliggöra stadens långsiktiga behov av investeringar i samhällsfastigheter.



VI FÖRVERKLIGAR STADENS BEHOV AV SAMHÄLLSFÄSTIGHETER!

15

MEDARBETARE

10

KONSULTER

90 %

NYPRODUKTION

50/50

KVINNOR/MÄN

14 %

KOSTNADSÖKNINGAR

UTMANINGAR

- Att vara sist i kedjan
- Att behålla en hållbar arbetssituation
- Behålla den vunna kompetensen i huset

RISKER OCH MÖJLIGHETER

- Världsläget
- Domslut i Cementas utökade täktansökan



VI KVALITETSSÄKRAR VÄSTERÅS STADS FRAMTIDA FASTIGHETER

12

MEDARBETARE

5

KONSULTER

70 %

Arbete med nyproduktion

20/80

KVINNOR/MÄN

-37,5 %

Energibehov/kvm sedan
2004

UTMANINGAR

- Ställa rätt krav i nybyggnationsprojekt
- Göra rätt saker för rätt pengar – investeringar för hållbarhet
- Kvalitetssäkra leveranser
- Säkerställa ett framtida hållbart Västerås



VI BIDRAR MED SERVICE OCH KVALITET TILLSAMMANS MED
KOLLEGOR, FÖR KUNDER!

10

MEDARBETARE

100

Felanmälningar dagligen

1000

Serviceavtal

3250

Kontrakt

800

Nyckel/tag beställningar

UTMANINGAR

- Stor ökning av ärenden och felanmälningar
- Sortera bland den stora variationen av inkomna ärenden
- Struktur och uppföljning blir mer komplex
- Automatisering av betalningar
- Införande av digital signering



VI TILLHANDAHÅLLER ÄNDAMÅLSENLIGA SKOLMILJÖER FÖR
FRAMTIDENS VÄSTERÅSARE

8

MEDARBETARE

115/71

Eget ägt/Inhyrt

402 000 m²

Förvaltd yta

89 st

Förskolor

70 st

Grundskolor

16 st

Gymnasieskolor

VÅRA HYRESGÄSTER

- FSN – Förskolenämnden
- GSN – Grundskolenämnden
- UAN – Utbildnings- och arbetsmarknadsnämnden

UTMANINGAR

- Stor underhållsskuld
- Prioritera rätt saker i rätt tid till rätt pengar
- Behålla den kompetens vi har och att alla har en bra arbetsmiljö



VI SKAPAR TRYGGA HEM FÖR DEN BEHÖVANDE MÄNNISKAN!

6

MEDARBETARE

2 000 st

Antal bostäder

258 000 m²

Förvaltd yta

10%

Bostadsrätter

63 %

Externt inhyrt

27%

Eget ägt

VÅRA HYRESGÄSTER

- Äldrenämnden – äldreboenden och servicehus
- Nämnden för personer med funktionsnedsättning – gruppboenden LSS, serviceboenden LSS, korttidsboenden LSS samt dagliga verksamheter
- Individ- och familjenämnden – sociala boenden, akutlogiboenden, missbruksboenden, migrationsboenden

UTMANINGAR

- Massflyktsdirektivet – osäkra prognoser
- Möta behovet av nya gruppboenden
- Inhyrda äldreboenden och servicehus – ej ändamålsenliga
- Utveckling och digitalisering för att minska administration



FÖRVALTNING - VERKSAMHETSLOKALER

Vi bidrar med attraktiva verksamhetslokaler för Västeråsare!

11

MEDARBETARE

20/80

KVINNOR/MÄN

358 mkr

Omsättning (budget, 2023)

201 838 m²

Egen ägt

75 736 m²

Bolag

155 242 m²

Inhyrt

UTMANINGAR

- Hålla ekonomin i balans
- Eftersatt underhåll
- Objekt som är svåra att hyra ut: Mariaberget, Elba, Sotarens tvättstuga, F d vaktkur, Pumpen, Proban, Notudden med flera.
- Jobba strategiskt så att man slipper släcka bränder.
- Avdelningen förvaltar olika typer av lokaler t.ex. Idrottshallar, stadshuset, bibliotek, camping, stadsteater, brandstationer, simhallar, Västerås djuphamn, Bäckbyhuset, Växhuset, Restauranger, kulturhistoriska objekt, bolag (Västerås Flygfastigheter, Geddeholm AB, Västerås Parkerings AB, Kungsängen AB) m.m.



VI BIDRAR GENOM SAKKUNSKAP, KVALITET OCH VÄRDE TILL
HÅLLBARA FASTIGHETER FÖR VÄSTERÅS STADS FRAMTID.

18

MEDARBETARE

1

KONSULT

20 %

Arbete för hela Teknik och
fastighetsförvaltning,
samt hela staden

60/40

KVINNOR/MÄN

28 %

AMBASADÖRSSKAP
(TFF 6%, Staden 11%)

UTMANINGAR

- Säkerpolitiska läget
- Kris och krisberedskap
- Möta upp morgondagens förvaltande och byggande
- Full tillgänglighet i alla samhällsfastigheter
- Upphandlingar/entreprenader, LOU, stadens särregler
- Avtalstrohet, avtalsuppföljning – alla tecknade avtal(ram, drift, städ, entrp.)
- Full kontroll på samtliga nybyggnadsprojekt.
- Följa samhällets digitaliseringstakt, IT och applikationer
- Brandskyddspolicy, systematiskt brandskyddsarbete (SBA), planer, utbildning och larmövervakning
- Lås, larm, passage samt kameraövervakning
- Försäkringsfrågor; ansvar, sak, projekt, fastigheter
- Fastighetsdrift, tillsyn och skötsel(TS)
- Få fram Faciliate management(FM) som en naturlig del i vår verksamhet
- Riskhantering och riskanalyser; olaga intrång, brand, olyckor, projekt



TILLSAMMANS ÄR VI...

PROAKTIVA	SERVICEINRIKTADE	INKLUDERANDE
HÅLLBARA	ÄRLIGA	ACCEPTERANDE
FÖRTRENDEINGIVANDE	TYDLIGA	MÅLINRIKTADE
RESPEKTFULLA	NOGRANNA	LEVERANSFOKUSERADE
LYHÖRDA	ANSVARSTAGANDE	UTVECKLANDE
HJÄLPSAMMA	KUNDVÅRDANDE	STRUKTURERADE
ÅTERKOPPLANDE	YRKESSTOLTA	TILLITSFULLA
PROFFSSIONELLA	TRYGGA	HÄNSYNSTAGANDE
ENGAGERADE		INDDIVIDFOKUSERADE

...FÖR BÄSTA
MÖJLIGA MÖTE!



VÄSTERÅS STAD

Tack!



VÄSTERÅS STAD