

Västfastigheter Verksamhetsplan

2021–2023

VÄSTRA GÖTALANDSREGIONEN
VÄSTFASTIGHETER





Västfastigheter

Foto: Maria Västlund

Inledning

Västfastigheter arbetar med fastigheter – men också med människor. När vi förser regionens verksamheter med bra och funktionella lokaler påverkar vi människors liv. Idag och i framtiden.

Västfastigheter äger, utvecklar och förvaltar Västra Götalandsregionens lokaler. Det handlar om fastigheter inom hälso- och sjukvård, men också om kollektivtrafikens fastigheter samt skolor och lokaler för regionens kulturverksamheter. Samtliga fastigheter med unika förutsättningar och utmaningar. Våra kunder arbetar med regionens viktigaste uppdrag; att se till att vi som bor, lever och verkar inom Västra Götaland får en god sjukvård och väl fungerande kollektivtrafik. Som förvaltning har vi ett stort ansvar gentemot regionens verksamheter eftersom det är vi som ser till att de har funktionella och hållbara fysiska miljöer när de utför sina respektive uppdrag.

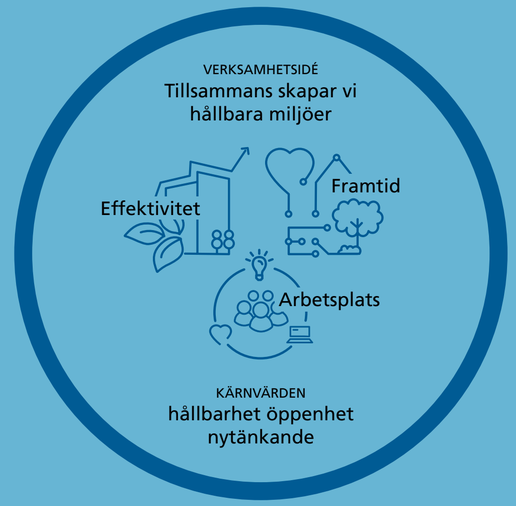
Västfastigheters viktigaste styrdokument är regionfullmäktiges budget. Utöver den arbetar vi med en verksamhetsplan som löper över tre år som bryts ner i årliga budgetar.

Med utgångspunkt i våra kärnvärden och vår verksamhetsidé, har vi i Verksamhetsplan 2021–2023 hittat en gemensam väg framåt. Vi har nu satt tre övergripande mål, som var och ett delats in i ett antal fokusområden.

I vår verksamhetsplan förklarar vi kortfattat vår verksamhetsidé samt hur vi ser på våra kärnvärden och vårt uppdrag. Avslutningsvis berättar vi om våra tre mål och dess fokusområden samt hur vi arbetar för att nå dessa mål.

Västfastigheter, 2020
DR/nr: FAST 2020-01245
Produktion: Valentin Experience och Maria Lagergréen Västlund/Västfastigheter
Foto framsida: Paul Björkman

Västra Götalandsregionen, Västfastigheter, 462 80 Vänersborg
Telefon: 010-441 00 00 • www.vastfastigheter.se • vastfastigheter@vgregion.se



Västfastigheters Verksamhetsplan 2021–2023 utgår från våra kärnvärden. Genom att arbeta målfokuserat strävar vi för att uppfylla vår verksamhetsidé – att tillsammans skapa hållbara miljöer.

INNEHÅLL

Inledning 2
Uppdrag och verksamhetsidé 4
Kärnvärden som stöd 4

Vår fastighetsförvaltning 5
Konst och tillgänglighet 6

Västfastigheter idag och i framtiden 7

Våra övergripande mål 8
”Vi arbetar effektivt” 8
”Vi framtidssäkrar lokalförsörjningen” 9
”Vi är en attraktiv arbetsplats” 10

Uppdrag och verksamhetsidé

Vår verksamhetsidé "Tillsammans skapar vi hållbara miljöer" driver arbetet på Västfastigheter. Den tar sin utgångspunkt i regionens vision "Det goda livet" och beskriver den ambition vi har som förvaltning.

Vår verksamhetsidé sammanfattar hur vi tar oss an uppdraget att utveckla och förvalta regionens fastigheter. Vår utgångspunkt är att alltid arbeta i nära samverkan med våra kunder – regionens verksamheter – och i samråd med vår ägare.

När vi skapar hållbara miljöer kan vi inte bara ta hänsyn till de behov som finns idag, utan ska också se till det längre perspektivet. Det gör vi genom att väga samman vår kunskap om fastighetsutveckling med verksamheternas behov av robusta lokaler. I vår planering tar vi hänsyn till såväl social som ekonomisk och ekologisk hållbarhet.

Förutom att förvalta och utveckla har vi ett stort ansvar för säkerhet- och brandskydd i regionens fastigheter. De miljöer som vi skapar ska vara trygga, säkra och tillgängliga för såväl personal som besökare.

Inom regionen finns en mängd olika förvaltningar och bolag. Regionstyrelsen har utsett fastighetsnämnden att ansvara för lokalförsörjning och fastighetsförvaltning. På uppdrag av fastighetsnämnden utförs arbetet av Västfastigheter.



Foto: Maria Västlund

Kärnvärden som stöd

För att hitta ett gemensamt förhållningssätt i vårt arbete på Västfastigheter arbetar vi med tre kärnvärden; hållbarhet, öppenhet och nytänkande.

Budskapen som dessa värden förmedlar ska genomsyra hela vår verksamhet. Hur vi förvaltar, planerar, arbetar och agerar. Varje kärnvärde definieras genom några punkter som förtydligar vad vi menar med respektive ord.

Hållbarhet

- Vårt löfte om leverans och service skapar ett långsiktigt värde för invånare och kunder.
- Vi bidrar till hållbara lösningar för samhälle, ekonomi och miljö.
- Vi utvecklar hälsofrämjande ledarskap och medarbetarskap.

Öppenhet

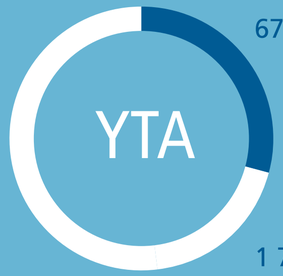
- Vårt samarbete bygger på dialog och delaktighet.
- Vi är transparenta och skapar förtroende.
- Vår kommunikation bygger på tillit och respekt.

Nytänkande

- Vi vågar tänka nytt som en del i vårt lärande.
- Vi tar till oss ny kunskap och nya innovationer.
- Vi utvecklar våra arbetssätt genom ständiga förbättringar.



Nya infektion på Södra Älvsborgs sjukhus i Borås, är ett av Västfastigheters projekt som färdigställts under 2020. Illustration Abako



675 000 kvadratmeter

Västfastigheter har ansvar för lokaler med en sammanlagt yta på cirka 2,5 miljoner kvadratmeter. 72 procent är lokaler ägda av Västra Götalandsregionen och 28 procent ägs av andra fastighetsägare.

1 790 000 kvadratmeter

Att förvalta resecentrum är ett nytt ansvarsområde. Det har utökat vårt fastighetsbestånd rejält, bland annat med Kungälvs resecentrum. Foto: Maria Västlund



Vår fastighetsförvaltning

Sjukhus, vårdcentraler, folkhögskolor, kulturfastigheter, resecentrum och depåer för buss, tåg och spårvagn. Att stå för regionens lokalförsörjning kräver kunskap om regionens helhetsuppdrag och förståelse för vårt ansvar för service till oss som bor, lever och verkar i Västra Götalandsregionen.

Västfastigheter har ett totalansvar för regionens lokalförsörjning och är en resurs för samtliga verksamheter. I beståndet finns vårdbyggnader men också resecentrum, naturbruks- och folkhögskolor samt depåer för tåg, buss och spårvagn. Vi ansvarar också för utemiljöer, parkering samt hållplatser för kollektivtrafiken.

I såväl fastighetsutveckling som förvaltning ska vi ta hänsyn till social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet, fysisk tillgänglighet och geografisk placering. Med utgångspunkt i detta skapar vi hälsofrämjande miljöer i långsiktigt hållbara fastigheter.

Västra Götalandsregionens fastighetsbestånd är till stor del byggt under 1960-, 70- och 80-talen. Det innebär att behovet av reinvesteringar och underhåll är stort. Parallellt med behovet av upprustning och förvaltning har Västfastigheter flera stora nybyggnadsprojekt igång eller under uppstart.

Allt arbete sker i nära dialog med verksamheterna och i enlighet med politiska direktiv.



Bygga nytt, bygga om och förvalta äldre fastigheter är grunden i Västfastigheters uppdrag. En plats där vi arbetar med samtliga dessa områden är Skaraborgs sjukhus i Skövde.

Regionens fastigheter

Förvaltning och utveckling av de fastigheter som ägs av Västra Götalandsregionen, är grunden i Västfastigheters lokalförsörjningsuppdrag. Vi har ett helhetsansvar för den ekonomiska och tekniska förvaltningen och sköter även drift- och service.

De tekniska installationerna i fastigheterna är omfattande och måste fungera dygnet runt, året runt. Genom vårt driftsuppdrag utför vi tillsyn, skötsel, underhåll och service samt genomför de planerade underhållsåtgärder som krävs för att hålla fastigheterna i gott skick.

Vid behov och ekonomiska förutsättningar driver vi om-, ny- eller tillbyggnadsprojekt. Dessa uppdrag utförs i nära samverkan med den förvaltning som kommer att använda lokalerna.

Externa fastighetsägare

Västfastigheter stöttar de regionala verksamheter som hyr lokaler från externa hyresvärdar. Vi hjälper till med om- och tillbyggnation av befintliga lokaler samt förvaltning av tekniska säkerhetsanläggningar.

Västfastigheter företräder regionens verksamheter vid hyresförhandlingar samt i övriga hyresjuridiska avtalsfrågor.

Konst och tillgänglighet

Vårt ansvar för fastigheter handlar inte bara om tak, väggar och teknisk utrustning, utan också om att skapa tilltalande och tillgängliga miljöer. Under Västfastigheters paraply finns därför funktioner för konstnärlig gestaltning och tillgänglighet.

Konstnärlig gestaltning

Den konstnärliga utsmyckningen har en betydande roll i arbetet med att skapa goda offentliga miljöer. Genom en konstnärlig gestaltning kan Västfastigheter bidra till att stärka regionens varumärke och attraktionskraft – samtidigt som den ger fastigheterna ett mervärde. Oavsett språk eller kulturell bakgrund kan konst bidra till en mer inkluderande miljö och finnas tillgänglig i alla människors vardag.

På Västfastigheter finns kunskap och kompetens kring frågor om offentlig gestaltning och konstupphandling. I uppdraget ingår ansvar för att främja nya typer av uttryck, tekniker och material i samband med inköp och uppdragsbeställning.

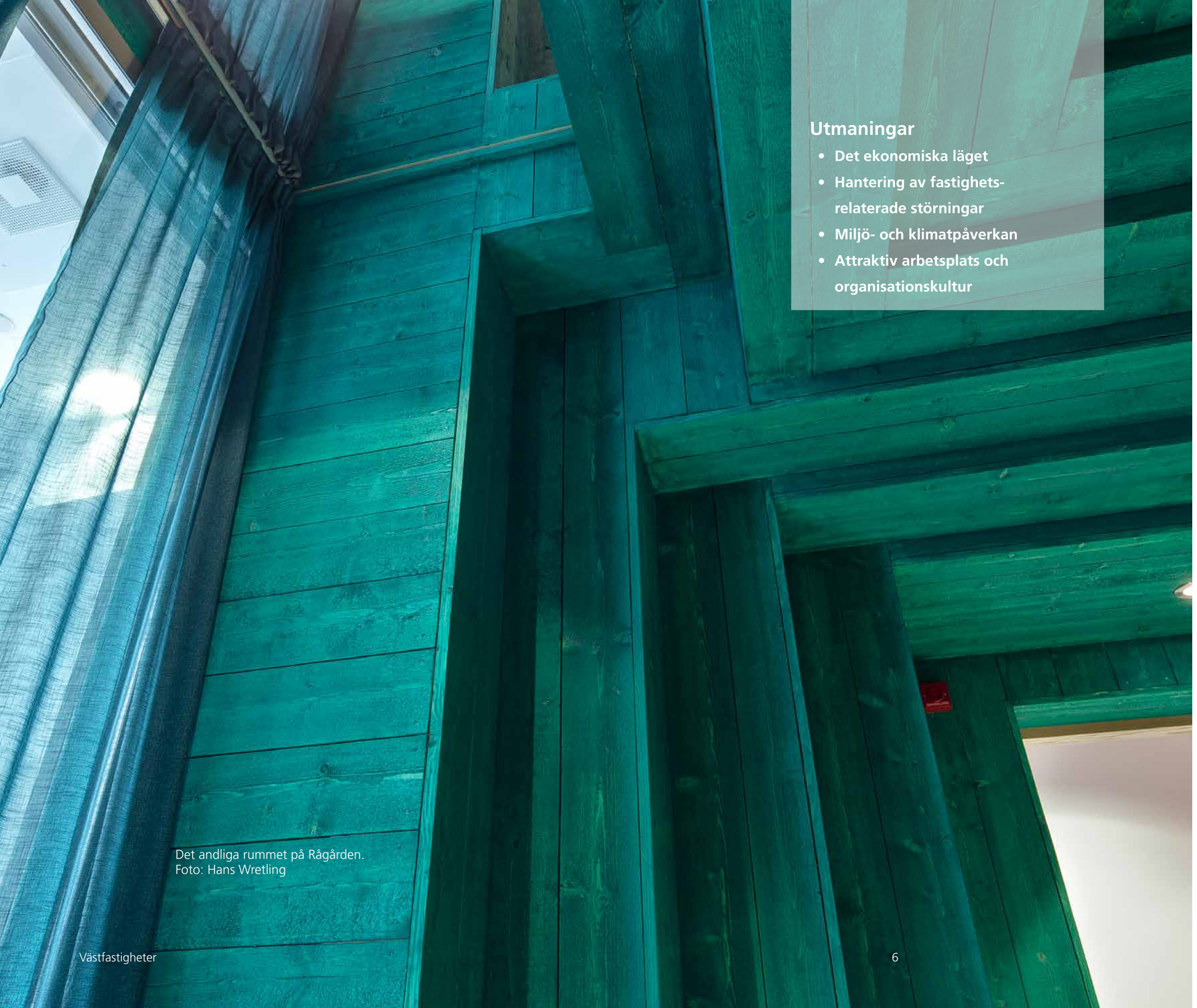
Tillgänglighet för ökad delaktighet

Västra Götalandsregionen har ansvar för att möjliggöra delaktighet för alla invånare oavsett funktionsnedsättning. Det görs bland annat genom en god fysisk tillgänglighet i regionens lokaler och fastigheter. Ett samlat centrum för detta har skapats genom att fastighetsnämnden och Västfastigheter har fått ett samordningsansvar för tillgänglighetsfrågor.

Genom att fastighetsförvaltning, lokalförsörjning och projektverksamhet bedrivs enligt gällande riktlinjer, säkrar Västfastigheter den sociala hållbarheten för alla invånare. Ett verktyg för att systematisera arbetet med att kartlägga och åtgärda den fysiska tillgängligheten i regionens fastigheter är Tillgänglighetsdatabasen (T-D). Det är den enda databas i Sverige som samlar information om tillgänglighet i vardagen.

På regionens hus i Skövde finns tre fotografier ur konstnären Katerina Lukoshkovas projekt ”Distance to Horizon”. Projektet är enligt konstnären en betraktelse över hur Kina på senare tid har blivit en global supermakt och hur det återspeglas i turisternas beteende. Amphitheater ©. Katerina Lukoshkova/Bildupphovsrätt 2020.
Foto: Paul Björkman





Det andliga rummet på Rågården.
Foto: Hans Wretling

Utmaningar

- **Det ekonomiska läget**
- **Hantering av fastighets-relaterade störningar**
- **Miljö- och klimatpåverkan**
- **Attraktiv arbetsplats och organisationskultur**

Västfastigheter idag och i framtiden

Vi har identifierat några utmaningar som vi står inför de kommande åren; det handlar om ekonomi, hantering av fastighetsrelaterade störningar, vår miljö- och klimatpåverkan samt hur vi ska fortsätta arbeta med att utvecklas som en attraktiv arbetsplats.

Det finns starka indikationer på att den svenska ekonomin väntas gå in i en period med svagare konjunktur. En konsekvens blir ökad arbetslöshet och minskade skatteintäkter. Det påverkar Västra Götalandsregionen och oss som förvaltning. Vi måste självklart bidra till att regionens ekonomi är i balans, trots att vi står inför en fortsatt hög investeringsvolym. Utmaningen ligger i att hitta metoder och rutiner så att vi alltid tänker och agerar på ett ekonomiskt hållbart sätt.

Fastighetsrelaterade störningar är svåra att helt komma ifrån, men med digitala verktyg och strukturerade arbetssätt finns möjlighet till förändring och förbättring. Långsiktig planering och uppdaterad fastighetsinformation underlättar för våra kunder och för oss själva.

Västra Götalandsregionen har tydliga målsättningar inom miljö- och klimatområdet. Vi har här ett särskilt ansvar för att driva och samordna arbetet för att nå uppsatta mål ur ett fastighetsrelaterat perspektiv. Det handlar bland annat om hur vi hanterar det klimatavtryck som genereras i byggprojekt och fastighetsförvaltning. I vårt uppdrag ingår även att arbeta med regionens mål om en halverad energianvändning. En utmaning i det är den ökande elanvändningen inom hälso- och sjukvården.

För att vara konkurrenskraftiga behöver vi fortsätta utvecklas som en attraktiv arbetsplats. En utmaning är att skapa och bibehålla en organisationskultur som bygger på tillit och bidrar till att nå goda resultat. Vidare ser vi fortsatta utmaningar rörande kompetensförsörjning.

MÅL OCH FOKUSOMRÅDEN

Våra övergripande mål

I Verksamhetsplan 2021–2023 finns tre övergripande mål: ”Vi arbetar effektivt”, ”Vi framtidssäkrar lokalförsörjningen” och ”Vi är en attraktiv arbetsplats”. Dessa presenteras på de kommande sidorna med respektive fokusområden. Måluppfyllelsen är mätbar genom nyckeltal eller annan mätmetod.



MÅL 1, MED FOKUSOMRÅDEN

”Vi arbetar effektivt”

Att arbeta effektivt handlar inte bara om att göra saker snabbare, utan om hur vi kan arbeta bättre och på ett mer hållbart sätt. Det gynnar våra kunder, men är också till nytta för våra ägare och för oss som arbetar på Västfastigheter.

För att säkerställa en långsiktig och hållbar ekonomi ska vi använda våra resurser effektivt. Det gör vi genom en strukturerad kostnadsstyrning i förvaltning och investeringsprojekt. I målet ingår även att minska vårt klimatavtryck med fokus på sänkt energianvändning och planering för ett mer hållbart byggande.

För att skapa nöjdare kunder vill vi arbeta förebyggande för att åtgärda brister i våra fastigheter. Då minskar vi störningar och säkrar fastigheternas långsiktiga värde. Inom målet arbetar vi även med en kvalitetssäkrad driftsättning av nya lokaler.

Kostnadseffektivitet

Vår verksamhet finansieras av skattemedel. Det ingår därför i vårt uppdrag att förvalta våra ekonomiska resurser på ett ansvarsfullt sätt. Inom fokusområdet om kostnadseffektivitet arbetar vi med en förbättrad kostnadsstyrning samt utvecklar vår interna styrning för att hålla beslutad budget, kvalitet och innehåll.

Ekologiskt hållbara och resurseffektiva val

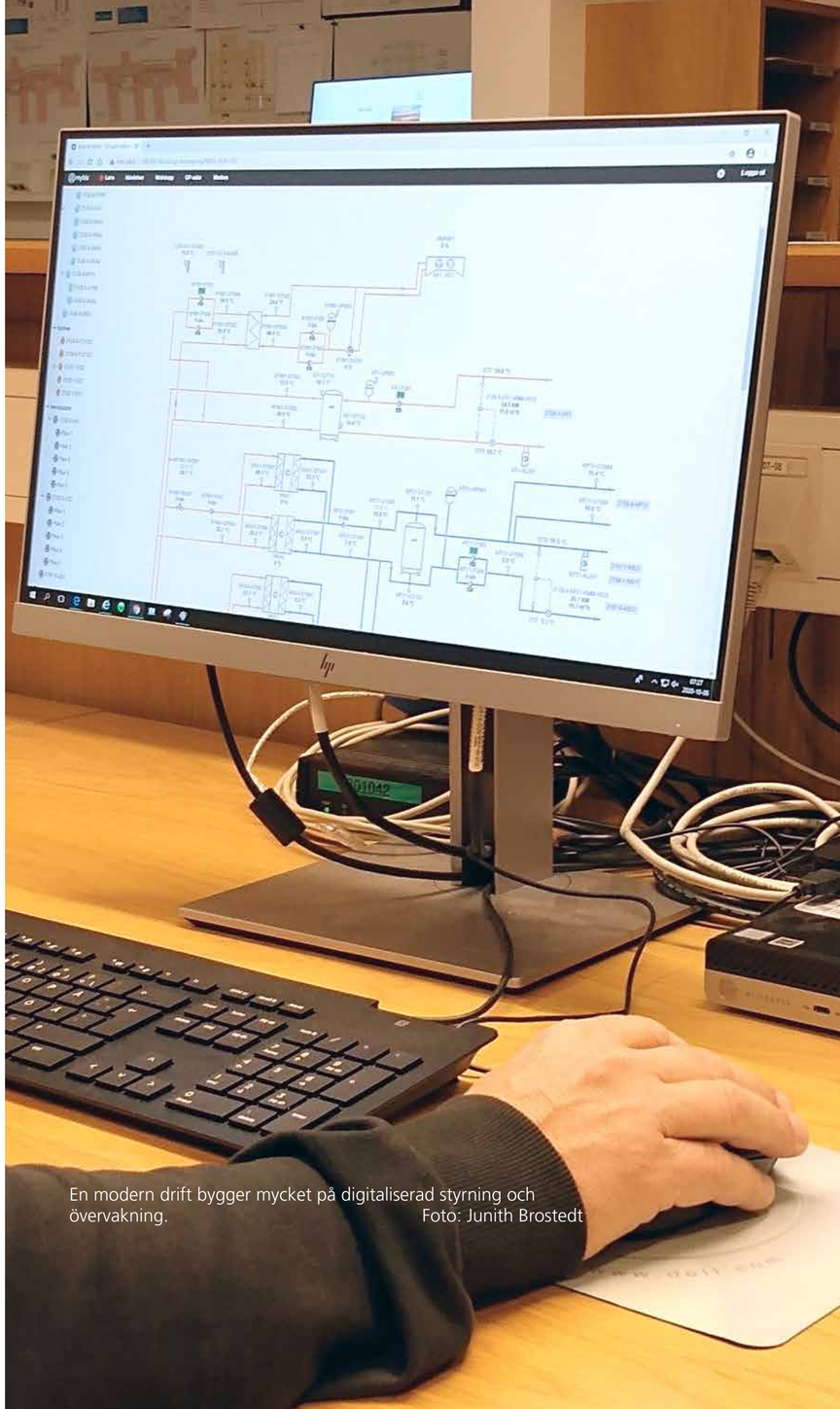
För att leva upp till Västra Götalandsregionens miljömål måste Västfastigheter göra medvetna val som bidrar till ett effektivt hållbarhetsarbete på kort och lång sikt.

Att fatta ekologiskt hållbara och resurseffektiva beslut handlar bland annat om att välja giftfria material. Det bidrar till hälsofrämjande miljöer och en minskad giftspridning såväl i vår närmiljö som globalt. Bra materialval är också en förutsättning för återbruk och cirkulärt byggande. Det påverkar resursanvändningen och bidrar till vår ambition att bygga med låg klimatpåverkan. Vi arbetar också för att nå målet om en halverad energianvändning i egna lokaler till år 2030.

Funktions- och värdesäkring av våra lokaler

En effektiv fastighetsförvaltning bygger på långsiktighet och ett kvalitetssäkert tillsyns- och skötselarbete. Med god planering och framförhållning minskar vi risken för fastighetsrelaterade störningar samtidigt som vi bibehåller fastigheternas värde.

Genom att utveckla och kvalitetssäkra rutiner kan vi säkerställa utförandet av planerade underhållsåtgärder samt effektivisera tillsyn och skötsel. Parallellt arbetar vi med att utveckla rutinerna för ibruktagande av nya projekt.



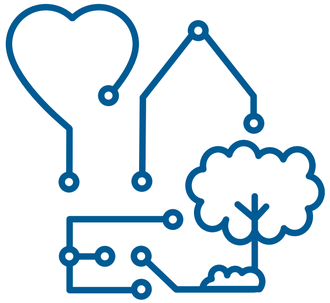
En modern drift bygger mycket på digitaliserad styrning och övervakning. Foto: Junith Brostedt



Sommaren 2020 lyftes förbindelsegången mellan den nya och den äldre delen av Drottning Silvias barn- och ungdomssjukhus i Göteborg, på plats. Foto: Carina Gran

MÅL 2, MED FOKUSOMRÅDEN

”Vi framtidssäkrar lokalförsörjningen”



Framtidsanpassade lokaler och kunskap om digitala verktyg ger oss möjlighet att utveckla lokaler, arbetssätt och tjänster. Med ett regionövergripande perspektiv tar vi ansvar för att lokalförsörjningen är långsiktigt hållbar – ekonomiskt, socialt och ekologiskt.

Omställningen inom hälso- och sjukvården till en mer digitaliserad och nära vård, påverkar behovet av lokaler inom regionen. När vi arbetar i samverkan ökar vår förståelse för verksamheternas behov. En kunskap som gör att vi kan förbättra användbarheten av regionens fastigheter idag och i framtiden.

Kollektivtrafikens utveckling och dess koppling till andra aktörer – kommuner, myndigheter och andra regionala verksamheter – ställer nya och delvis annorlunda krav på oss som lokalförsörjare. Det handlar bland annat om att hitta nya samverkansformer, öka vår kunskap om kollektivtrafikens behov, samt utveckla vår långsiktiga planering med hänsyn till hållbart resande.

Effektivt lokalutnyttjande

För att kunna möta kundernas framtida behov av lokaler behöver vi vara aktiva i den regionala planeringen. Det gör vi genom att arbeta med analyser av framtida lokalbehov, framåtriktade fastighetsutvecklingsplaner samt utvärderingar av den nuvarande lokalanvändningen.

Klimatsmarta fastigheter och hälsofrämjande miljöer

Västra Götalandsregionen ska minska sitt klimatavtryck. För Västfastigheter innebär det att vi har ett ansvar för att följa med i utveckling och forskning kring nya byggmetoder. Samtidigt måste vi våga testa nya lösningar som kan minska klimatpåverkan i bygg- och fastighetsutvecklingsprojekt.

Våra miljöer – både ute och inne – ska upplevas som tillgängliga, inkluderande och hälsofrämjande. När vi utvecklar den omkringliggande miljön vid våra fastigheter ska vi bidra till att skapa ökad biologisk mångfald och tillgång till grönytor för människor som rör sig i och omkring regionens fastigheter.

Förbättrade arbetssätt genom digitalisering

För att öka den långsiktiga effektiviteten behöver vi utveckla våra arbetssätt genom digitalisering. Ett effektivt arbetssätt är att testa nya lösningar i pilotprojekt.

Vi arbetar med en aktiv omvärldsbevakning samt löpande samverkan med universitet och högskolor. På så sätt kan vi få inspiration till att hitta relevanta och hållbara lösningar som är till verklig nytta för oss och våra kunder.

MÅL 3, MED FOKUSOMRÅDEN

”Vi är en attraktiv arbetsplats”



För att uppnå önskade resultat måste våra medarbetare må bra och trivas på arbetsplatsen. Genom att arbeta med att skapa tillit och utveckla såväl ledarskap som medarbetarskap, bygger vi en socialt hållbar arbetsmiljö.

Västfastigheter har som mål att vara en attraktiv arbetsplats dit medarbetare söker sig, trivs och utvecklas. I en tillitsbaserad organisationskultur utvecklar vi ledning och styrning, samtidigt som vi tar tillvara på våra medarbetares kompetens, kunskap och engagemang. Målet är att bidra till bättre resultat i verksamheten. Vi stärker vår attraktivitet genom karriär- och kompetensutveckling och konkurrenskraftiga anställningsvillkor.

Organisationskultur

Vår organisationskultur ska i högre utsträckning bygga på tillit och samarbete. Vårt arbetsmiljöarbete ska utgå från perspektiven hälsofrämjande, förebyggande och återskapande. Medarbetarna ska ha inflytande över sin arbetssituation, känna trygghet och delaktighet samt få möjlighet att medverka till verksamhetens utveckling.

Detta förutsätter tydliga roller och mandat, samt att vi utvecklar såväl ledarskap som medarbetarskap. Vi behöver samtidigt skapa en ökad förståelse och delaktighet kring våra kärnvärden, så att de på ett naturligt sätt vägleder oss i vårt förhållningssätt.

Kompetensförsörjning

Västfastigheter behöver vara en attraktiv arbetsplats med förmåga att attrahera, rekrytera och utveckla rätt kompetenser. Bemanning och kompetens ska utgå från vårt uppdrag på kort och lång sikt. Vi arbetar därför för att stärka vårt arbetsgivarvarumärke. Det handlar bland annat om samverkan med universitet och högskolor, medverkan på arbetsmarknads- och branschmässor samt riktad rekrytering. För att höja våra medarbetares kompetens och motivation fokuserar vi på ett systematiskt lärande och karriärutveckling samt kontinuerlig uppföljning.



Foto: Maria Lagergréen Västlund

VÄSTRA GÖTALANDSREGIONEN
VÄSTFASTIGHETER