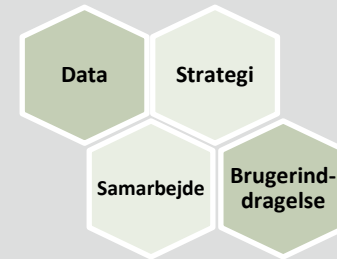




Fakta

Antal medarbejder (årsværk) 2017 : 5.638
 Ændring siden 2013: -3,1 %
 Bygningsareal, brutto: 115.000 m²
 Bruttoareal pr. arbejdsplads : 20,4 m²

Lær noget om:



Casen viser, hvordan...

En strategisk tilgang med indsamling af data om anvendelse af kontorarbejdspladser kan muliggøre en arealoptimering, hvor flere medarbejdere huses på færre kvadratmeter. Casen handler om hvordan samarbejde og brugerinddragelse i udførelsesfasen muliggør at brugerne får lov at præge indretningen af de nye kontormiljøer.

Resultater og mål:

- Ny og forandret samarbejdskultur
- Bedre mulighed for at tiltrække ny medarbejdere
- Arealet reduceres med ca. 13.000 m² men det udnyttede areal øges da gangarealer mv. inddrages til kontor eller mødearealer.
- Årlig driftsbetarelse min. kr. 5,6 mio. og 350 ekstra arbejdspladser skabt for vækst

Ørsted: Arealoptimering som katalysator for ny firmakultur

Strategisk fokus på ejendomsportefølje via data

Primo 2014 blev Ørstedes Facilities Management afdeling reorganiseret og skiftede fokus fra at være overvejende en operationel servicefunktion til også at arbejde strategisk med ejendomsporteføljen. Porteføljen i spil omfattede alene de syv administrative lokationer, idet kraftværker og forsyningsenheder indgår i det samlede danske forsyningsnetværk. Der blev ud fra data udarbejdet et forslag til en porteføljestrategi, hvor ca. 300 medarbejdere i et lejemål i Nærum flyttes til Gentofte og ca. 110 medarbejdere fra et kontor i Vejen flyttes til Skærbæk (ved Fredericia).

Første forslag til arealoptimering ønskes uddybet

Koncernledelsen godkendte ikke i første omgang forslaget til ændringer i porteføljen, da man ønskede yderligere informationer om konsekvenser og muligheder. Der blev derfor igangsat et feltstudie, hvor anvendelse af arbejdspladser og mødelokaler blev registreret over en periode. Ved anden fremlæggelse i koncernledelsen blev udover feltstudier også fremlagt seks forskellige scenarier for, hvorledes Skærbæk kan optimeres udover tilflytning af medarbejdere fra Vejen.

Skærbæk består af ca. 40 bygninger, der er spredt over et større område. Nogle er sammenbygget, andre ligger selvstændigt. Tre af bygningerne står overfor en miljørenovering (PCB/asbest). På baggrund af scenarierne vælges en løsning, hvor der udover tilflytning af 110 medarbejdere fra Vejen også sker en nedrivning af de tre miljøbelastede bygninger. I Københavnsområdet opsiges lejemålet i Nærum og medarbejdere flyttes til det store Gentofte kontor.

Brugerinddragelse og kulturforandringsproces

I halvåret fra start af fjerde kvartal 2014 til slut første kvartal 2015 udmøntes beslutningen om ændringerne i Skærbæk gennem et samarbejde med de enkelte forretningsområder. Hvert forretningsområde får, i forhold til en vedtaget Masterplan, tildelt et område. Inden for eget område må det enkelte forretningsområde selv disponere indretningen, så længe de dels opnår det aftalte antal arbejdspladser, møderum mv. og dels overholder aftalte designprincipper. Samme arkitekt og ingeniør er knyttet til hele projektet og projektledelsen varetages af Ørstedes Facilities Management afdeling med hjælp fra en ekstern bygherrerådgiver. I maj 2015 igangsættes de første ombygninger. Indretninger, ombygninger og nedrivninger fortsætter til udgangen af 2016. Årsagen til det langstrakte forløb er, at ombygninger og indretninger sker i faser da Skærbæk stadig skal fungere som arbejdsplads for ca. 800 medarbejdere gennem hele projektet. I alt omfatter projektet ca. 20 delprojekter. Der tages højde for kapacitetsgrænser defineret af fx antal toiletter, flugtvejsruter og brandsektioneringer.

Den nye indretning understøtter en kulturforandringsproces i de forskellige forretningsenheder drevet af de lokale ledelser. En række af de erfaringer, der er opnået i Skærbæk, bredes efterfølgende ud på en række øvrige lokationer.

TAL OG FAKTA

Fra 7 til 5 lokationer

Oprindeligt syv administrative lokationer med samlet areal på ca. 128.000 m².

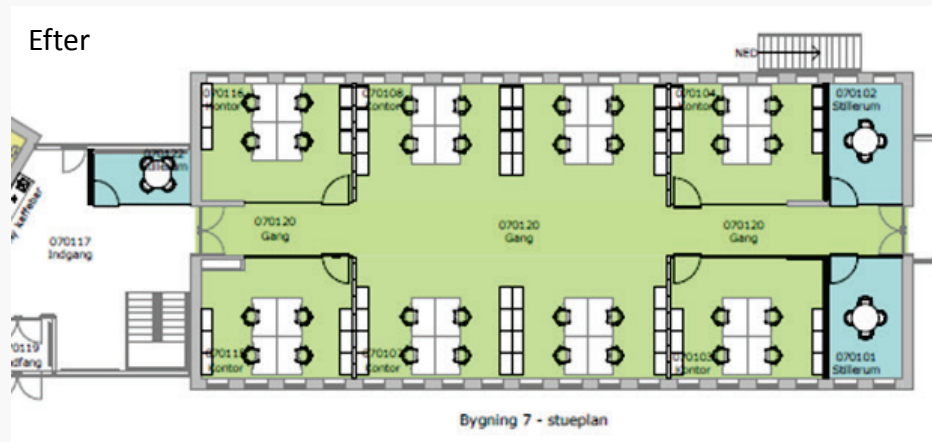
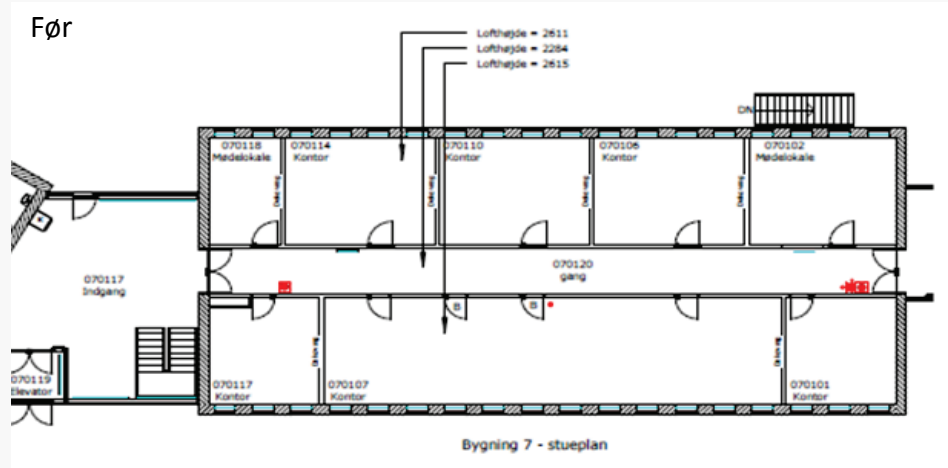
Arealforbrug pr. arbejdsplads fra ca. 17 m² til 45 m².

Et feltstudie viser lav gennemsnitlig anvendelse af arealer. Ved spidsbelastning er kun halvdelen af arbejdspladserne i anvendelse.

To lokationer afvikles på samlet ca. 13.000 m² og der skabes en ny fleksibel indretning med aktivitetsbaserede arbejdspladser. Projektet er opdelt i ca. 20 delprojekter og gennemføres på 2½ år mens forretningen fortsætter.

Årlig driftsbesparelse min. kr. 5,6 mio. og skabt 350 ekstra arbejdspladser for vækst.

Ørsted: Arealoptimering som katalysator for ny firmakultur



Ørsted: Arealoptimering som katalysator for ny firmakultur

DATAGRUNDLAG

Ansvarlig for indsamling:
Ørsted Facilities Management
sammen med eksterne

Klar/forventet klar:
Data indsamlet primo 2014

IT-understøttelse:
Databaser og enkeltstående
værktøjer

Vurdering af omfang:
Alle grundplaner opdateret, og alle
organisationsdata indsamlet og
løbende opdateret.

Skønnet nøjagtighedsgrad:
Meget høj nøjagtighedsgrad på
arealer, plantegninger,
anvendelsesgrad og placeringer af
afdelinger, medarbejdere og
faciliteter (mødelokaler,
videokonference, gæsteområder
mv.)

FIRE GODE RÅD

- ① Forandringer kommer ikke af sig selv, der skal en ledelsesindsats til
- ② Man kan ikke informere for meget om proces og projekt.
- ③ En masterplan med fordelingsnøgle for hvert forretningsområde, hvor disse kan indrette indenfor et kendt sæt parametre fremmer processen
- ④ Verden står ikke stille omkring projektet, mens det pågår så nødvendigt med at revurdere med mellemrum

" Hvis vi skal nå vores ambitiøse vision om at skabe en verden, der udelukkende kører på grøn energi, har vi brug for dygtige medarbejdere, som yder deres bedste. Vi ønsker derfor at tilbyde et givende og bæredygtigt arbejdsliv, som ikke alene fremmer performance, men som også skaber et meningsfyldt arbejde, arbejdsglæde og trivsel."

Hanne Blume, Senior Vice President,
People & Development

DREJEBOG a la Ørsted

Step 1

Oplæg til porteføljestrategi baseret på dataindsamling, feltstudie og scenarier for konkret implementering

Step 2

Beslutning i koncernledelsen og udmelding til de enkelte forretningsområder

Step 3

Involverende proces med repræsentanter for hvert forretningsområde faciliteret af Ørsted FM's projektledelse og understøttet af arkitekt og bygherrerådgiver.

Step 4

Gennemførelse af det samlede projekt i en række mindre projekter imens lokationerne stadig er daglig arbejdsplads. Faste månedlige projektmøder fælles for alle forretningsområder for koordinering og status Jævnlig opdateringer på intranet om status og planer.

Step 5

Efter afslutning af projektet gennemføres en 'tour de chambres', hvor hvert forretningsområde/klynge af bygninger på skift holder åbent hus og indvielse for alle medarbejderne.