På forkant med datadrevet Facility Management

Facility Management hos Novo Nordisk sker med systematisk dataopsamling for mere end 800.000 kvadratmeter bygninger og tre kvadratkilometer arealer. Det forebygger overraskelser og forhindrer unødvendige investeringer.

Af Joel Goodstein – Foto Michael Vienø

Som Director i Corporate Facilities er Torben Buur Stougaard daglig ansvarlig for Facility Management af 800.000 kvadratmeter bygninger og tre kvadratkilometer arealer fordelt på seks Novo Nordisk-sites på Sjælland.

»Mit ansvar omfatter drift, vedli-

»Vi skal hele tiden sikre, at de fornødne faciliteter og kapacitet er til rådighed, når det gælder kontorarbejdspladser, mødelokaler, kantinefaciliteter og parkeringspladser. Det kan vi kun gøre, fordi vi er blevet meget systematiske med vores dataopsamling,« siger Torben Buur Stougaard.

gehold og udvikling af alle udendørs arealer, hele den udvendige bygningsmasse og hele vores kontorportefølje på seks sites, hvor Novo Nordisk har forskning, produktion og administration. Vi skal hele tiden sørge for at sikre den rette kapacitet, og vi skal lægge de langsigtede planer, som sikrer den forventede levetid af vores bygninger og øvrige faciliteter,« fortæller Torben Buur Stougaard som optakt til sit oplæg på Ajour 2017: "Succes med digitalisering inden for Facility Management"

Hans ansvarsområde dækker mere end 6.000 kontorarbejdspladser og alt, hvad dertil hører.

»Vi skal hele tiden sikre, at de fornødne faciliteter og kapacitet er til rådighed, når det gælder kontorarbejdspladser, mødelokaler, kantinefaciliteter og parkeringspladser. Det kan vi kun gøre, fordi vi er blevet meget systematiske med vores dataopsamling, når det gælder parkering, de daglige aktiviteter på kontorarbejdspladserne og brugen af vores øvrige kvadratmeter,« siger Torben Buur Stougaard.

»Som gennemsnit har vores p-pladser en 75 procents belægning. Det betyder, at de fleste sites har en overkapacitet. Men vi har omvendt også oplevet, at tallene viste, at der var for lidt kapacitet, og at vi derfor måtte udvide antallet af p-pladser. Men det sker kun, når vi med konkrete tal kan påvise, at det er nødvendigt,« siger Torben Buur Stougaard.

Eksterne leverandører leverer data

De seks Novo Nordisk-sites på Sjælland er at sammenligne med store industribyer, som altid skal fremstå sikre at færdes på og i pæn stand – både af hensyn til den daglige brug og af hensyn til myndigheder fra både Danmark og andre lande, som jævnligt kommer på inspektion.

»Vi står selv for planlægning, styring, koordinering og udvikling, mens der er eksterne leverandører til alt udførende arbejde, for eksempel gartnere, håndværkere og kantinemedarbejdere. Vi skal sørge for kontrakterne med vores leverandører, og vi bliver selvfølgelig løbende målt på kvalitet, økonomi, og om vi i det hele taget udnytter ressourcerne optimalt,« siger Torben Buur Stougaard.

»Vi bruger også det digitalt understøttede Facility Management til at stille krav til vores leverandører om, at de selv går ind i vores systemer og lægger data ind, når de har inspiceret vores bygningsmasse, og det sparer vi selvfølgelig ressourcer på,« siger han videre.

Planlægning 10 år frem

Typisk tænker man op til 10 år frem, når det gælder bygninger.

»Vi lægger en langsigtet plan, som sikrer, at bygninger er vedligeholdte og lever op til vores krav, som også kan være dikteret af krav fra forskellige landes medicinalmyndigheder. Hvad skal der gøres for, at vi når de mål? Derudover skal vi også sikre, at vi ikke står med fem fabrikker, som alle sammen skal have skiftet tag samme år. Så holder budgettet ikke. Det kræver planlægning af vedligeholdsindsatsten. Skal vinduer skiftes →

ud nu, eller kan vi levetidsforlænge med 2-3 år ved at male dem? Her skal vi helst tage de rigtige beslutninger,« siger Torben Buur Stougaard.

Som en meget vigtig del af planlægningen bruger man mange slags data og tegninger for at holde styr på tilstanden af sine bygninger.

»Vi planlægger, hvad der skal ske år for år de næste fem år ud fra en række parametre. Vi har altid færre penge end mulige opgaver, og det kræver en prioritering, hvor vi prøver at identificere de steder, hvor behovet er størst, eller en ny løsning ikke kan udskydes,« siger han videre.

Aktivitetsbaserede arbejdspladser

Når det gælder kontorarbejdspladserne, opererer Novo Nordisk med såkaldte aktivitetsbaserede arbejdspladser. Her er kontorområderne inddelt i zoner, alt efter hvilken type aktivitet der udføres. Der er traditionelle skrivebordsarbejdspladser, der er områder beregnet til projektarbejde med flere deltagere, og der er mødelokaler.

»Hvis der et sted bliver udvidet med flere medarbejdere, skal man vurdere, om det er nødvendigt med udvidelser eller ændringer af arbejdspladserne. Vores målinger viser, at skriveborde gennemsnitligt står ubenyttede 2/3 af tiden. Det giver en meget stor grad af fleksibilitet i udnyttelsen af vores kontorfaciliteter – hvis medarbejderne ikke har et fast skrivebord. På en typisk arbejdsdag flytter man sig rundt flere steder og er kun ved skrivebordet en del af dagen. Så hvis man indretter arbejdspladsen efter de reelle aktiviteter, kan man godt få plads til flere medarbejdere uden at øge sine arealer eller antallet af skrivebordsarbejdspladser,« siger Torben Buur Stougaard.

Hvert år udregnes en belægningsprocent for kontorarbejdspladserne. På dagene for målingen registreres tilstedeværelsen af medarbejdere ved skrivebordene fire gange. Er der såkaldt Sign of Life – eller ikke?

»Vi har efterhånden gode data for alle vores sites, når det gælder kontorarbejdspladser, og gennemsnitlig er skriveborde ikke i brug to tredjedele af tiden. Det betyder også, at hvis ledelsen kommer med et ønske om udvidelse af kontorarbejdspladserne, gennemgår vi først de konkrete tal for det pågældende område, for at se om der er kapacitet til nye medarbejdere uden at udvide. Så en ny medarbejder udløser ikke automatisk et nyt skrivebord,« fortæller Torben Buur Stougaard.

Torben Buur Stougaards ansvar omfatter drift, vedligehold og udvikling af alle udendørs arealer, hele den udvendige bygningsmasse og hele kontorporteføljen på seks sites, hvor Novo Nordisk har forskning, produktion og administration.

0,6 p-plads per medarbejder

Det samme gælder for p-pladser, som er dyre at etablere. Her følger parkeringssystemer nøje brugen af pladser. Der er afsat 0,6 p-plads per medarbejder.

»Som gennemsnit har vores p-pladser en 75 procents belægning. Det betyder, at de fleste sites har en

Novo Nordisk opererer med såkaldte aktivitetsbaserede arbejdspladser. Her er kontorområderne inddelt i zoner, alt efter hvilken type aktivitet der udføres. Der er traditionelle skrivebordsarbejdspladser, der er områder beregnet til projektarbejde med flere deltagere, og der er mødelokaler.

overkapacitet. Men vi har omvendt også oplevet, at tallene viste, at der var for lidt kapacitet, og at vi derfor måtte udvide antallet af p-pladser. Men det sker kun, når vi med konkrete tal kan påvise, at det er nødvendigt,« siger Torben Buur Stougaard.

Der skal hele tiden holdes øje med mulige flaskehalse i porteføljen – uanset om det gælder kontorarbejdspladser, p-pladser eller kantinekapacitet.

»Vi har haft en stor vækst på vores adresse i Søborg, men vores parkeringssystem viste, at der var masser kapacitet. Og derfor behøvede vi ikke udvide p-pladserne. På vores adresse i Måløv kunne vi omvendt konstatere, at der var et efterslæb og etablerede derfor nye pladser på det grundlag,« fortæller Torben Buur Stougaard.

Billigere kantineløsning

En kantine var blevet underdimensioneret på grund af et stigende antal medarbejdere. Den ene løsning var en ombygning til 30 millioner kroner. Den anden løsning var en udnyttelse af nogle eksisterende, men "døde" kvadratmeter, som kunne konverteres til kantinesiddepladser – til en pris på ni millioner kroner.

»Det ender ofte med, at vi kommer med et alternativt og billigere løsningsforslag som for eksempel en kantine, hvor vi kunne anvise en fornuftig løsning, der også var betydelig billigere end en ombygning. Ved hjælp af vores tal skal vi også helst kunne forudsige flaskehalse i kapaciteten. Når man bygger en ny fabrik, skal der så automatisk opføres en ny kantine, eller er der kapacitet i den eksisterende kantine, hvis man laver nogle justeringer? Den slags problemstillinger skal vi bidrage til at løse på den mest omkostningseffektive måde, og det gør vi ved at overvåge den faktiske brug af porteføljen,« siger Torben Buur Stougaard.

Denne indsats har også resulteret i frasalg af nogle bygninger i porteføljen.

»Ved vores overvågning af kapaciteten kunne vi anvise ledig plads i andre bygninger, og derfor blev det muligt at frasælge nogle mindre bygninger på 400-500 kvadratmeter, Det er relativt dyrere at drive små bygninger end store bygninger. For eksempel koster sikkerhed lige så meget, og derfor prøver vi at komme af med mindre bygninger, fordi de per kvadratmeter er dyrere i drift,« siger Torben Buur Stougaard.

Hør mere på Ajour 2017

Torben Buur Stougaard: Succes med digitalisering inden for Facility Management.

Tid og sted: Fredag 24. november kl. 13.00 i Odense Congress Center.

ABB Ability™ Smart Sensor

Motorer der fortæller dig hvornår de trænger til service.

ABB's nye tilstandskontrol revolutionerer vedligeholdelsen af lavspændingsmotorer. ABB Ability™ Smart Sensor overvåger væsentlige parametre og sender data til en central og sikker server, hvor data bliver analyseret. Brugerne har adgang til detaljerede statusrapporter fra deres smartphone eller PC. Denne løsning gør det let at lave rigtige vedligeholdsplaner, som resulterer i længere levetid for motorerne, lavere energiforbrug og betydelig reduktion i nedetid. **www.abb.com/motors&generators**

ABB