

# Arla på Sønderhøj

Merværdi ved optimering af de fysiske rammer

---

v/Facilitychef Hardy Kjærgaard, Arla



## Kort om Arla ...

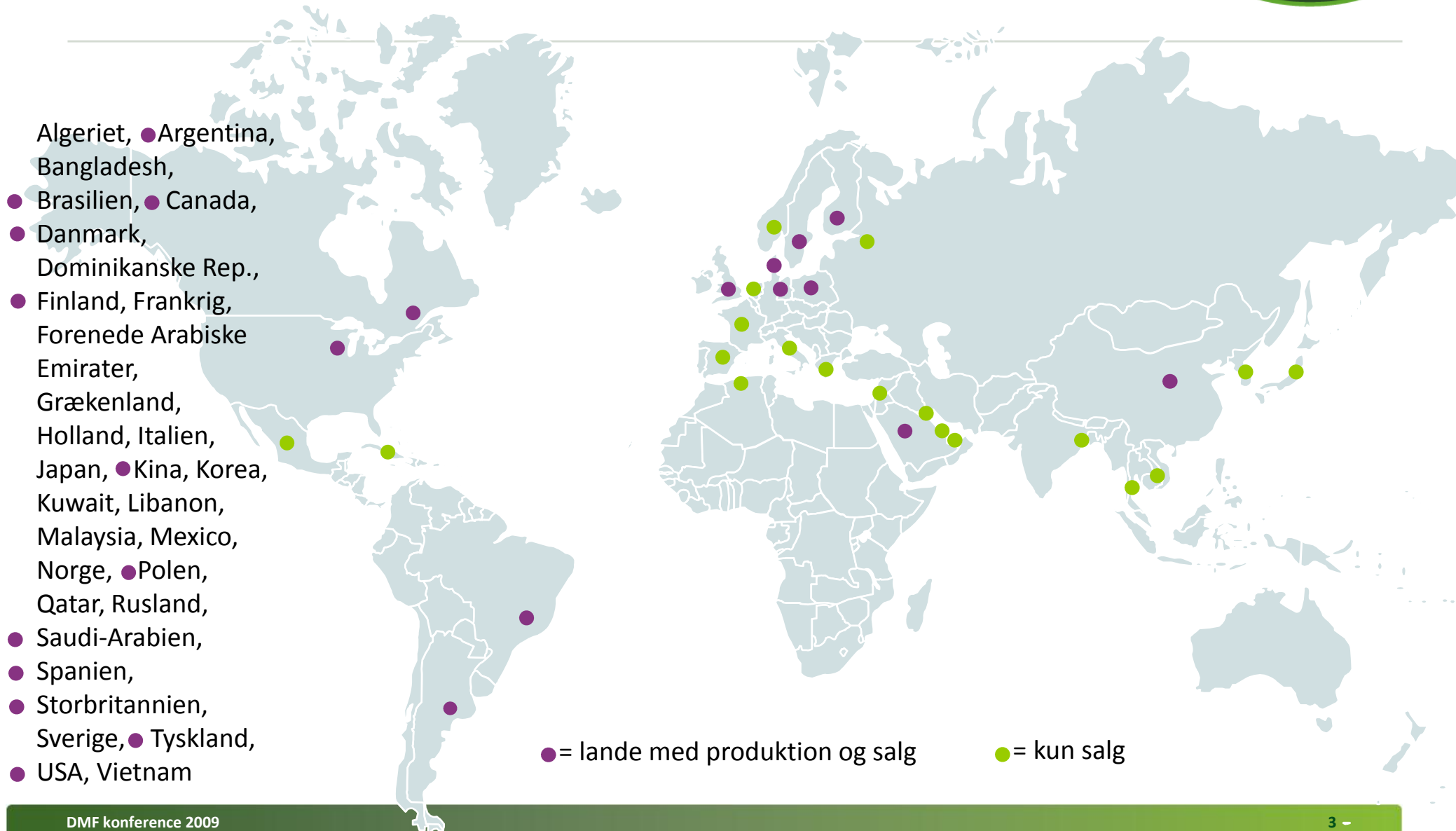
---

- Arla Foods er verdens 8. største mejeriselskab og verdens største leverandør af økologiske mejeriprodukter.
- Omsætningen var i 2007 på 48 mia. kr.

Arla Foods 2007



# Arla i verden





Tættere på naturen™

Arla Foods  
har nu et  
globalt Arla  
brand



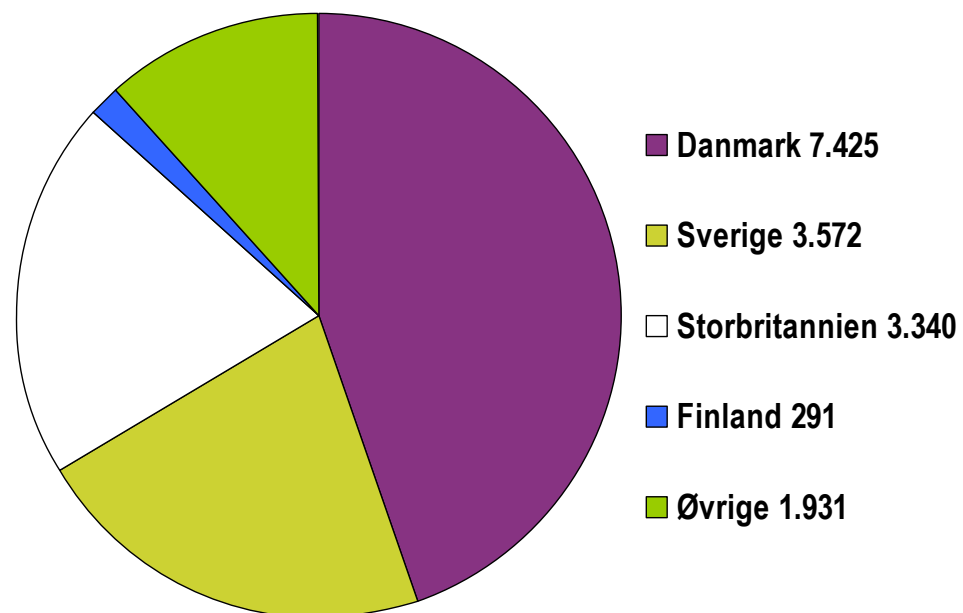
# Hvad betyder det nye Arla® brand





## Medarbejdere

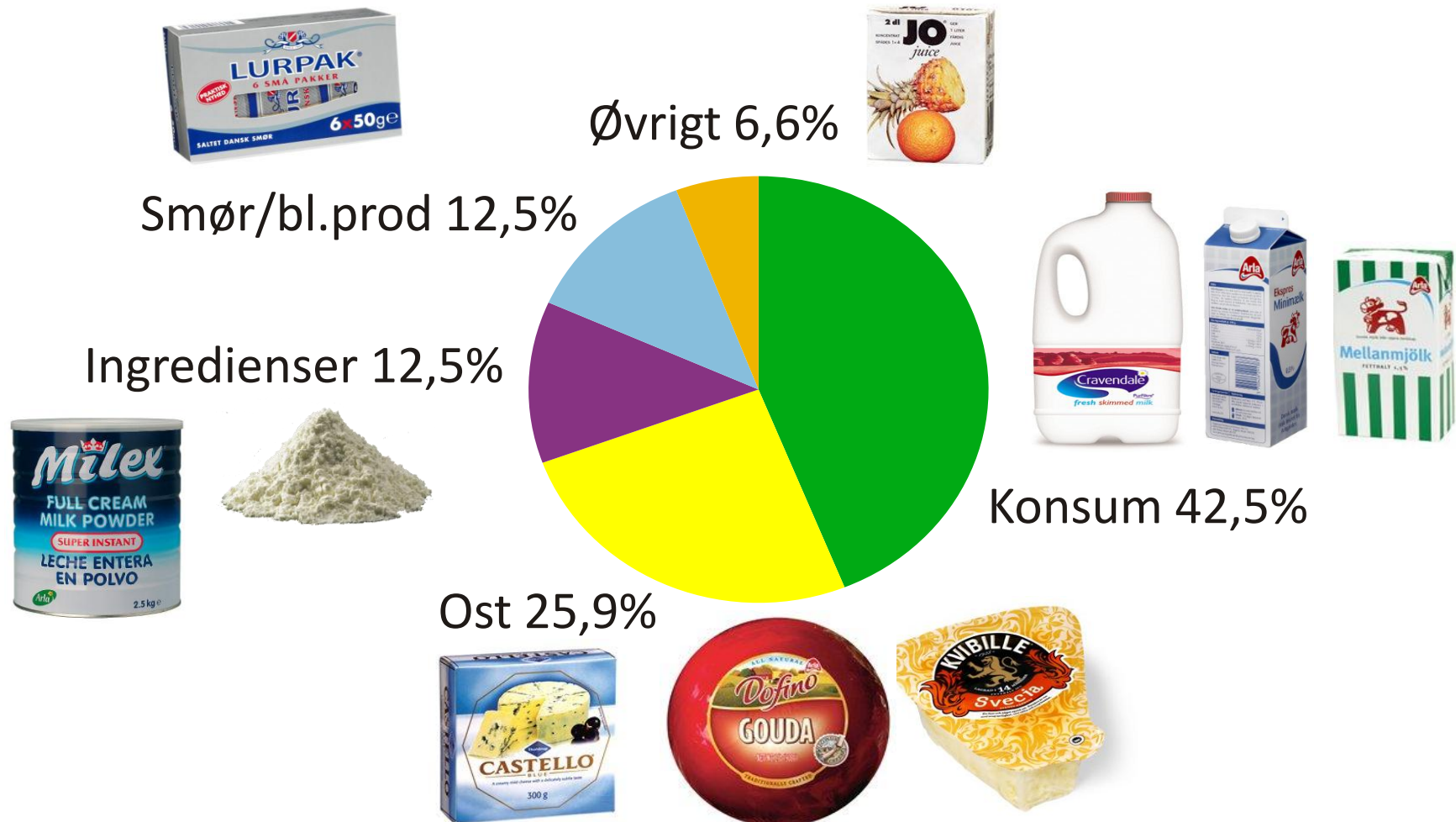
I alt 16.559



Arla Foods 2007

# Omsætning fordelt på produkter

I alt 47,7 mia. kr.



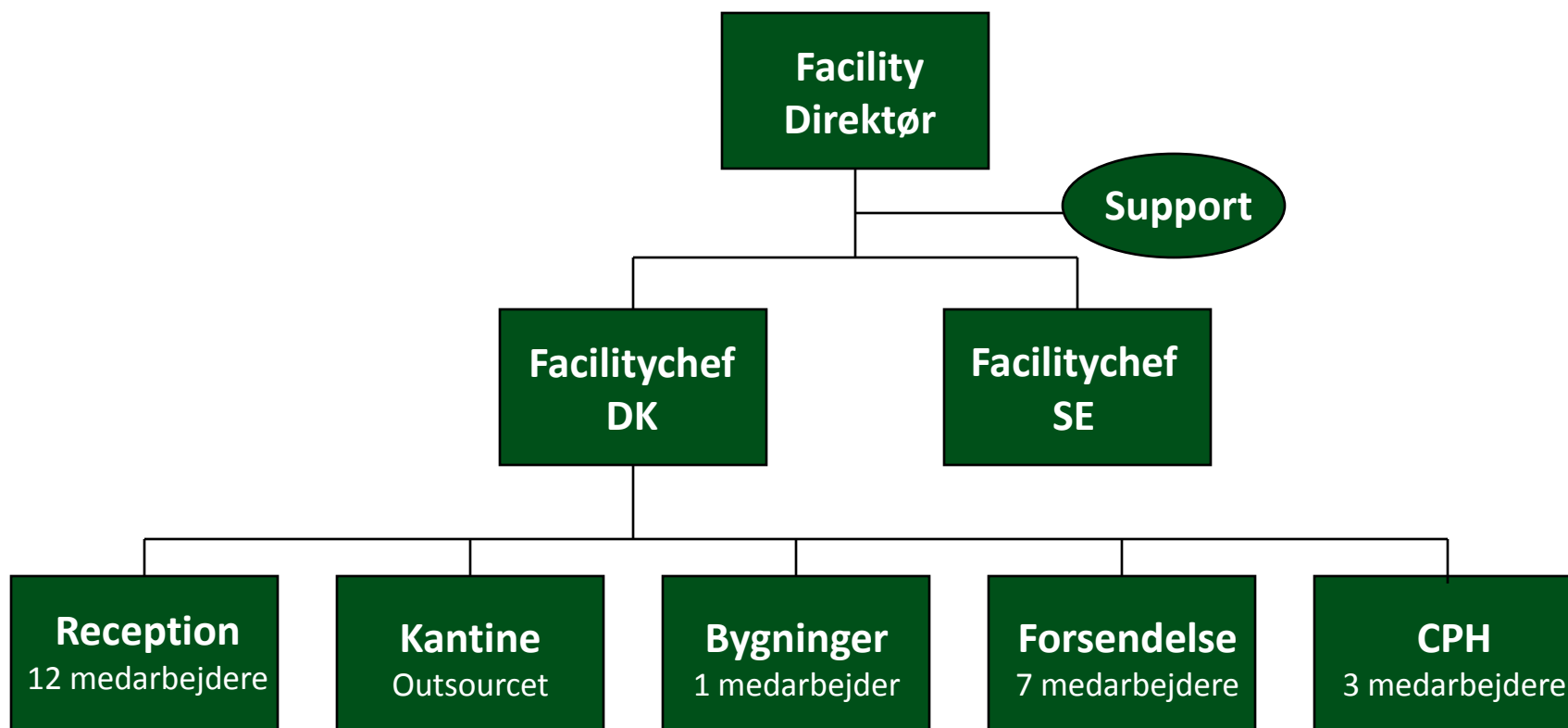
# Omsætning fordelt på markeder

I alt 47,7 mia. kr.





# Arlas Facilityorganisation i Viby/CPH



## Beslutning om at skabe merværdi for Arla ved optimering af de fysiske rammer



- Sætte ny standard for de bygningsmæssige rammer
- Mere åbenhed og større fleksibilitet for arbejdspladser og mødefaciliteter
- Samle Arlas hovedkontorsfunktioner i gåafstand
- Sikre bedre trafikale muligheder for medarbejdere
- Tiltrække attraktiv arbejdskraft til attraktive faciliteter
- Økonomisk bæredygtighed ved optimering af leje, energiudgifter og optimal indretning

## De bygningsmæssige rammer før udflytning



- Kravene til indeklima, fleksible kontor- og mødefaciliteter kan ikke tilgodeses i de nuværende rammer

# Indgangsparti



Skanderborgvej 277



Sønderhøj

# Gangarealer



Skanderborgvej 277



Sønderhøj

# Kontorer



Skanderborgvej 277



Sønderhøj

# Mødelokaler



Skanderborgvej 277



Sønderhøj

## Hvordan skal vi etablere os?

---

- **Skal vi eje eller leje?**
- Grundkøb i 2000 mhp opførelse af eget hovedsæde
- Krav til stor fleksibilitet:
  - IT-outsourcing af 100 personer i 2005
  - Flytning af Div. DK salg fra Vejle til Viby 100 personer, 2006
  - Fusionsplaner med Campina , 2006
  - Udflytning af bogholderifunktioner DK, SE og UK til Gdansk Polen 150 pers., 2008
  - Indflytning af FMP/Applikationsafdeling fra Nr. Vium 70 personer
  - Projekter af større/mindre opgaver og for kortere eller længere periode. Èt Arla.



# Beslutning om etablering af Arla på Sønderhøj



Sønderhøj (2005)

# Beslutning om etablering af Arla på Sønderhøj



Sønderhøj (2005)



## Beslutning om etablering af Arla på Sønderhøj

---

- Den bygningsmæssige standard matcher vores krav.
- Mulighed for lejemål der tilgodeser vores mange forskellige behov til størrelser og funktion.
- Gode parkeringsforhold. Trinbræt for 2 tog. 2 buslinier. Tæt til motorvej og lufthavne.
- **Lejeaftale for 2 første lejemål indgås i efteråret 2004**  
*Leje af SH34 og SH46 samt option på den sidste ledige byggegrund aftales.*



## Arla på Sønderhøj

---

Adresse	Areal	Lejer	Indflytning	Antal pers.
SH34	3766	IT	02.2005	175
SH48	301	Karolines Køkken	05.2006	10
SH46	5575	Division Danmark	08.2006	200
SH12	2978	AFP	09.2009	70
SH16	1200	ADM	04.2010	45
SH14	17900	ADM	05.2010	675
<b>I alt SH</b>	<b>31720</b>	<b>Arla</b>	<b>05.2010</b>	<b>1150</b>

# Udarbejdelse af projekt- og aftaleforslag med henblik på indgåelse af lejeaftale



- Aftale om udarbejdelse af projektforslag med tilhørende oplæg til lejekontrakt og tidsplan
- På baggrund heraf, beslutning om fortsættelse af projektet.
- **Nedsættelse af projektgruppe**
  - *Studieture og ekspertbistand*
  - *Udarbejdelse af byggeprogram. Standarder og størrelser beskrevet. I øvrigt som Passat Variant*
  - *Udarbejdelse af rumprogrammer*
  - *Indeholdelse af 50 m<sup>2</sup> mockup*
  - *Udarbejdelse af tidsplan*
  - *Oplæg til lejekontrakt*
  - *Udgifter til projektforslag godskrives hvis go*
  - *Indeholder "kagekasse" til uforudseelige tilvalg*
  - *Indeholder rådighedsbeløb til forventede tilvalg*
  - *Indretningsomfang fastlåses økonomisk til 30/70*

## Vi fortsætter, 1. spadestik april 2008

- Eget lejemål SKV 277, 14245 m<sup>2</sup> sælges og lejes frem til 2011
- Egen grund SKV 275, 88000 m<sup>2</sup> forventes sat til salg



## Projektopfølgning

---

- Månedlige projekt- og økonomimøder
- Grovdisponering af Sønderhøj og SH 14/Økonomi 12.2008
- Kickoff for 4 focusgrupper 01.2009
- Inventar
- Teknologi
- Info/Event/Samu
- Flytning.
- HR koordinerer forandringsproces under forløbet
- Indflytning etapevis fra 05.2010 og frem til ultimo 2010

# Tegninger og 3D illustrationer fra Sønderhøj 14

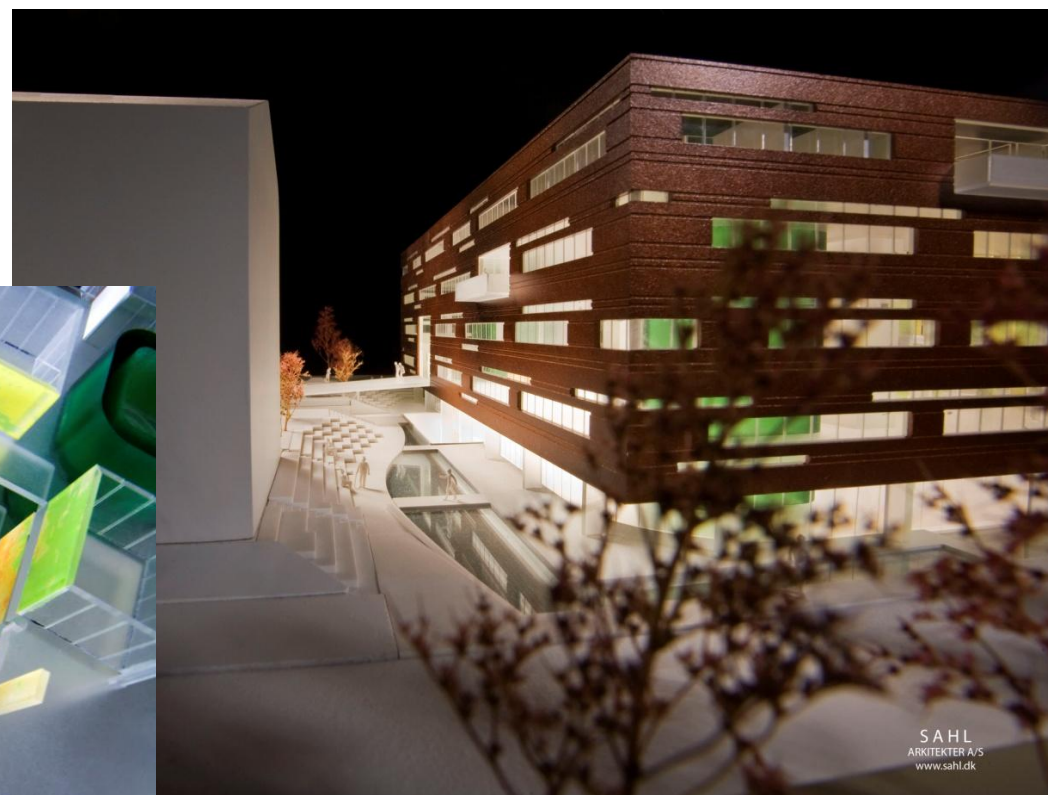
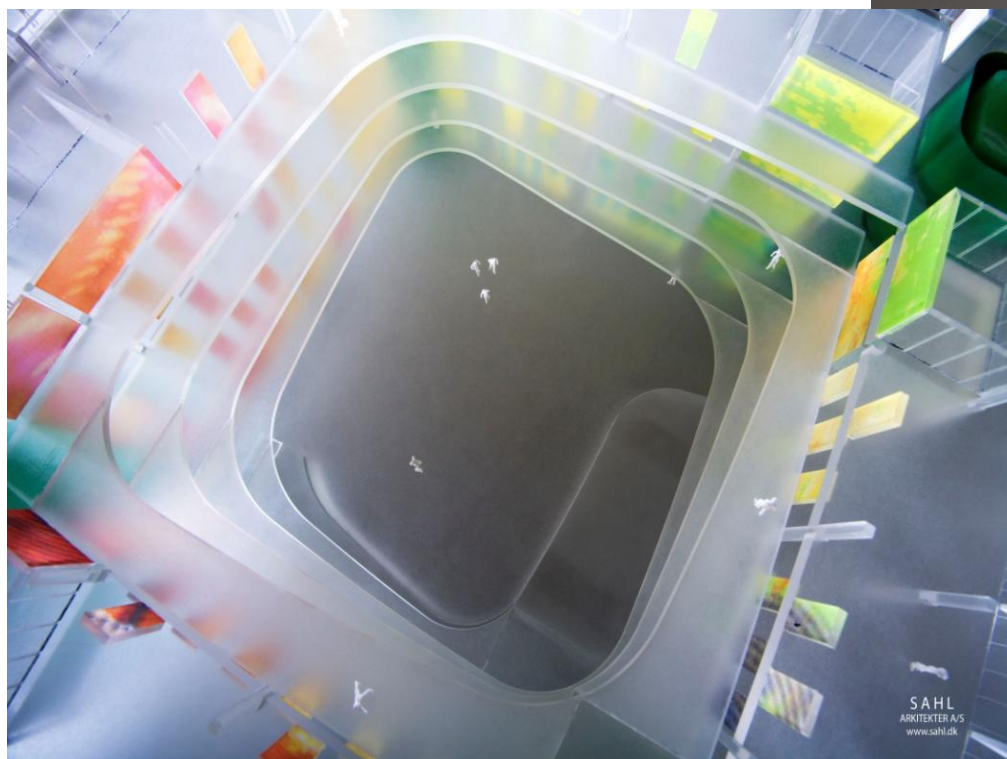




# Tegninger og 3D illustrationer fra Sønderhøj 14



# Tegninger og 3D illustrationer fra Sønderhøj 14



## Erfaringer

---

- Information skal times og målrettes
- Modstand mod nye måder at etablere sig på aftager i takt med information
- Inddragelse af ildsjæle, fokusgrupper og arbejdsmiljøorganisation
- 30/70 blev til 10/90
- God kemi og tillid til udlejer og dennes rådgivere en forudsætning for det bedste resultat

## Gevinster

---

- Sætte ny standard for de bygningsmæssige rammer
- Mere åbenhed og større fleksibilitet og mangfoldighed for arbejdspladser og mødefaciliteter
- Samle Arla hovedkontorsfunktioner i gåafstand i et innovativt, historisk område
- Sikre bedre trafikale muligheder for medarbejdere
- Tiltrække attraktiv arbejdskraft til attraktive faciliteter.
- Økonomisk bæredygtighed ved optimering af leje, energiudgifter og indretning.
- Trimning FM. Samles i nye rammer. En kantine spares væk.
- Vi får et nyt skræddersyet hus der matcher vores vision og afspejler vores behov.



---

# Arla på Sønderhøj

Merværdi ved optimering af de fysiske rammer

v/Facilitychef Hardy Kjærgaard, Arla