

# Notat

Dato: 04. juli 2025  
Reference: Omar Karsbek  
Journalnr.: 24/9579

## Kapacitetsmæssige potentialer for de 3 administrationsejendomme

Bygning	Grenaa	Glesborg	Allingåbro
Antal medarbejdere	212 medarbejdere	142 medarbejdere	102 medarbejdere
Nuværende m <sup>2</sup> pr. medarbejder	24,2 m <sup>2</sup>	15,8 m <sup>2</sup>	26,0 m <sup>2</sup>
Estimeret pladsbehov	Ca. 18-20 m <sup>2</sup>	Ca. 18-20 m <sup>2</sup>	Ca. 18-20 m <sup>2</sup>
Kapacitet baseret på estimeret pladsbehov	5131/18m <sup>2</sup> = 285 pers. 5131/20m <sup>2</sup> = 256 pers.	-	2695/18m <sup>2</sup> = 150 pers. 2695/20m <sup>2</sup> = 134 pers.
Anslået ekstra kapacitet	44-73 medarbejdere	0 medarbejdere	32-48 medarbejdere
Nuværende pris pr. arbejdsplads pr. år	15.463,36 kr.	7.553,14 kr.	10.345,70 kr.
Fremtidig pris pr. arbejdsplads pr. år	Ca. 12.805,59 kr.	-	Ca. 7.875 kr.

## Endelig score på anvendelsesgraden:

Bygning	Antal medarbejdere	Anvendt samtidig genm.	Anvendt max i alt (peak)	Karakter
Glesborg adm.	142	83%	100%	1
Grenå adm.	212	57%	74%	2
Allingåbro adm.	102	45%	67%	3
Voldby adm.	59	41%	56%	4

Målingerne på anvendelsesgraden tyder på at der i Grenaa og Allingåbro ikke forventes på noget tidspunkt at være en maksimal anvendelse på over 74% og 67%. Gennemsnitligt ligger den samtidige anvendelse af lokalerne på ca. 57% og 45%, hvorfor der kunne synes at eksistere et potentiale i at have samtalelokaler eller lign. der bruges til kortere møder og samtaler, og evt. bruge nogle af de større mødelokaler til arbejdspladser. Samtidig synes det at selvom medarbejdere placeres tættere iht. de kapacitetsmæssige potentialer, så vil kontorerne sjældent være fuldt belagte. Nogle bestemte faggrupper, vil formentligt have et større behov for permanente arbejdspladser i alle ugens arbejdsdage, men målingerne tyder på at det er de færreste som reelt har det behov.

I det nedenstående er der opstillet 2 økonomiske scenarier, som forsøger at tage udgangspunkt i en potentiel omplacering af medarbejdere.

### Mulige økonomiske scenarier for ombygning og omplacering af medarbejdere.

Scenarie 1 Omfattende projektering og ombygning iht. principper for aktivitetsbaseret indretning	Scenarie 2 Moderat projektering og ombygning iht. principper for aktivitetsbaseret indretning
Ombygning af personalefløje med fokus på bedre arealudnyttelse, flere arbejdsstationer og et godt lysindfald gennem brug af lette vægge og et <i>større</i> brug af glas.	Ombygning af personalefløje med fokus på bedre arealudnyttelse, flere arbejdsstationer og et godt lysindfald. Der anvendes lette vægge og i <i>begrænset</i> omfang glas.
Etablering af multifunktionelle såkaldte "touchdown-områder", der <i>ikke</i> er afhængige af de nuværende tekniske rammer (vand og el). F.eks. tekøkkener.	Mindre moderniseringer af loungeområder i form af nyt møblement og bedre pladsudnyttelse. Moderniseringen <i>er</i> afhængig af de eksisterende tekniske rammer (vand og el).
<i>Omfattende</i> modernisering af ankomst- og venteområder (herunder udskiftning af gulve og lofter)	<i>Mindre</i> modernisering af ankomst- og venteområder (herunder genbrug af eksisterende lofter og gulve)
<i>Omfattende</i> opgradering af udearealer med fokus på at forene inde og ude og give plads til forskellige former for aktiviteter og opholdsmuligheder.	<i>Mindre</i> opgradering af udearealer med fokus på opholdsmuligheder, f.eks. borde/bænkesæt og afskærmning.
Modernisering af toiletfaciliteter	-
Modernisering af kantinefaciliteter	-
Anslået sum: 10 mio. kr.	Anslået sum: 5,5 mio. kr.

Bygningernes potentiale vurderes ud fra deres nuværende kapacitet og økonomiske effektivitet. I den nedenstående beskrivelse tages der udgangspunkt i de brutto m<sup>2</sup> som reelt vedrører administrative formål. Dette gælder kontorer, mødelokaler, kantine, toiletter, gange og øvrige arealer til fx borgerservice mv. Kældere er således ikke medtaget som brugbare m<sup>2</sup>, da det ikke vurderes at være arealer som realistisk kan inddrages til administrative formål.

Grenaa administrationsbygning har det største uudnyttede potentiale, da den med sine nuværende 5.131 m<sup>2</sup> kan rumme op til ca. 256- 285 medarbejdere baseret på et estimeret pladsbehov på ca. 18-20 m<sup>2</sup> per person. I dag har Grenaa administration 212 arbejdspladser, hvilket betyder, at der er en anslået kapacitet til yderligere ca. 44-73 ekstra arbejdspladser. Dette giver mulighed for at samle flere funktioner under ét tag samt reducere driftsomkostninger pr. arbejdsplads.

Glesborg har en langt mere begrænset mulighed for udvidelse. Med et samlet areal på 2240 m<sup>2</sup> og et estimeret pladsbehov på ca. 18-20 m<sup>2</sup> per medarbejder kan bygningen rumme op til 112-124 personer. Da det nuværende antal medarbejdere er 142, overstiger dette den estimerede kapacitetsudnyttelse af bygningen. Det vurderes, at en yderligere øgning af antallet af medarbejdere vil kunne påvirke arbejdsmiljøet negativt og medføre potentielle udfordringer i forhold til fællesfaciliteter såsom kantine- og toiletfaciliteter. Det betyder, at der ikke er den store fleksibilitet til vækst, og at bygningen har nået sin maksimale anslåede kapacitet. Dog er det den billigste bygning at drive, med en årlig omkostning pr. arbejdsplads på 7.553,14 kr., hvilket gør den økonomisk fordelagtig i forhold til de øvrige lokationer.

Allingåbro har en anslået kapacitet på 134-150 personer baseret på sine 2695 m<sup>2</sup>, men anvendes i dag af 102 medarbejdere, hvilket giver et uudnyttet potentiale på 32 medarbejdere. Det betyder, at der er en betydelig mulighed for at øge antallet af medarbejdere. Omkostningerne pr. arbejdsplads her er 10.345,70 kr. årligt, hvilket er højere end Glesborg, men stadig markant lavere end Grenaa. I modsætning til de to andre ejendomme, så er der ikke mekanisk ventilationsanlæg her. Det vil formentlig være et nødvendigt tiltag, hvis man vil flytte flere permanente arbejdspladser hertil. Det vil i sig selv koste omkring 3,5 mio. kr. at etablere dette, og bør således også indgå i overvejelserne omkring at placere yderligere arbejdspladser her.

Samlet set har Grenaa den største skaleringsmulighed, men også de højeste driftsomkostninger pr. arbejdsplads. Hvis bygningens kapacitet udnyttes fuldt ud, kan den dog blive mere økonomisk attraktiv. Glesborg er den mest omkostningseffektive lokation, men har ingen plads til vækst. Allingåbro befinder sig midt imellem med både et vækstpotentiale og rimelige driftsomkostninger. Den endelige beslutning bør derfor baseres på en balance mellem vækstmuligheder, økonomi og strategisk placering af medarbejdere.

## Indholdsfortegnelse

<b>Indledning</b> .....	5
<b>Metode og baggrund</b> .....	5
<b>Arealudnyttelse</b> .....	5
<b>Anvendelsesgrad - hvor meget bygningen reelt er i brug.</b> .....	6
<b>Adgangskontrol (ADK)</b> .....	6
<b>Møderumsanvendelse:</b> .....	6
<b>Rum- og bordsensorer</b> .....	7
<b>Økonomiske driftsudgifter</b> .....	8
<b>Energimæssig performance og bæredygtighed</b> .....	9
<b>Bygningens tilstand</b> .....	9
<b>Kvalitet</b> .....	9
<b>Glesborg Administrationsbygning</b> .....	11
<b>Grenaa Administrationsbygning</b> .....	11
<b>Allingåbro Administrationsbygning</b> .....	12
<b>Voldby Administrationsbygning</b> .....	12
<b>Samlet potentiale og muligheder</b> .....	13

## Indledning

Norddjurs Kommune har gennemført en detaljeret vurdering af fire administrationsbygninger: **Glesborg, Grenaa, Allingåbro og Voldby**. Formålet er at skabe et datagrundlag for at vurdere bygningernes tilstand, anvendelse, økonomi og potentiale

i forhold til fremtidig drift og eventuelle strategiske beslutninger om forbedring af arealforbruget.

Dette notat sammenfatter resultaterne fra den afsluttende scoring af de fire administrationsbygninger i Norddjurs Kommune for at få et overblik over bygningernes kvalitet, funktionalitet og fremtidige potentiale.

Vurderingen er foretaget på baggrund af en bygningsscoremodel, som er blevet leveret af en ekstern rådgiver, for at skabe et ensartet og objektivt grundlag for at sammenligne kommunens ejendomme. Modellen illustrerer bygningerne på seks parametre: arealudnyttelse, anvendelsesgrad, kvalitet, bygningsmæssig tilstand, samlede driftsudgifter pr. kvadratmeter, klima og bæredygtighed, hvor lavest mulige pointtal er bedst.

Formålet med denne gennemgang er at give et kvalificeret bud på, hvilke potentialer og udfordringer der ligger i de enkelte bygninger - set i forhold til både den daglige anvendelse, de økonomiske omkostninger, og hvordan bygningerne understøtter kommunens ambitioner om bæredygtighed og effektiv drift.

### Metode og baggrund

Bygningsscoremodellen anvender en skala fra 1 til 5 på hver af i alt 6 parameter, hvor 1 er bedst og 5 er dårligst. En lavere samlet score indikerer en bedre vurdering af bygningens ydeevne. Den samlede score for en bygning skaber et billede af, hvor effektivt den fungerer i dag, og peger samtidig på eventuelle forbedringsmuligheder.

I analysen er der særligt fokus på:

- **Arealudnyttelse** - hvor stor en del af bygningen bruges aktivt  
Arealudnyttelsen angiver, hvor stor en del af bygningens samlede areal der reelt benyttes aktivt til de primære funktioner, som f.eks. kontorarbejdspladser, mødelokaler eller andre formålsbestemte rum. Ved beregningen fratrækkes arealer, som ikke direkte understøtter den daglige drift - herunder kældre, gangarealer, teknikrum, depoter og andre sekundære arealer. Resultatet giver et billede af, hvor effektivt bygningens disponible areal anvendes i praksis, og er en væsentlig indikator for potentialet i en mere optimal indretning eller udnyttelse.

Eksempel på beregning af arealudnyttelsen:

Samlet areal	6751 m <sup>2</sup>
Kælderareal	1620 m <sup>2</sup>
Gangareal	1900 m <sup>2</sup>
Depoter mv:	125 m <sup>2</sup>
<i>samlet areal – kælder – gangareal – depoter =</i>	<i>6751 – 1620 – 1900 – 125 = 3106m<sup>2</sup> ≈ 40% udny</i>

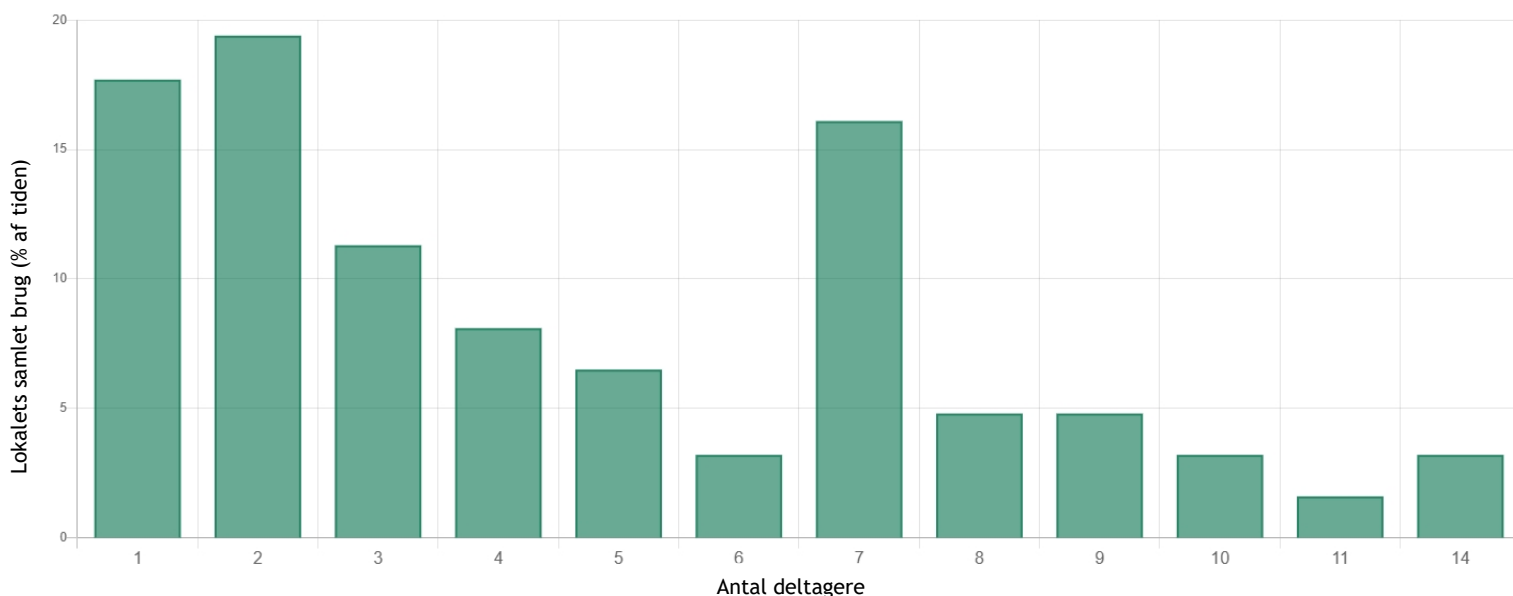
Endelig score for arealudnyttelsen:

Bygning	Arealudnyttelse	Karakter
Grenå adm. bygning	40%	4: >40-50%
Allingåbro adm. bygning	44,7%	4: >40-50%
Glesborg adm. bygning	42,42%	4: >40-50%
Voldby adm. bygning	30% ≈ 17,13 m <sup>2</sup> pr. medarbejder	55 <40%

### Anvendelsesgrad - hvor meget bygningen reelt er i brug.

Vurderingen af bygningernes faktiske anvendelse bygger på tre centrale datasæt, som tilsammen giver et retvisende billede af, hvordan bygningerne benyttes i praksis i løbet af en dag.

- **Adgangskontrol (ADK)** registrerer, hvor mange personer der har opholdt sig i bygningen i løbet af dagen. ADK-data anvendes primært som en understøttende faktor i vurderingen af bygningernes anvendelsesgrad, da systemet leverer en indikation af det samlede antal personer i bygningen. Det skal dog bemærkes, at ADK-data alene giver et billede af fremmødeprocenten og ikke viser, hvordan personer konkret fordeler sig i bygningen. Da der samtidig er installeret mange rum-sensorer (bevægelsessensorer) i bygningerne, der registrerer aktivitet i de enkelte rum, bliver ADK særligt anvendelig som supplement til disse data. Hvor rum-sensorerne viser, hvor mange kontorer der er i brug, giver ADK et samlet billede af antallet af personer der har været til stede i bygningen i løbet af dagen
- **Møderumsanvendelse:** Data om møderumsbrug indsamles både i forhold til tid og antal personer. Dette datasæt giver et værdifuldt indblik i mødelokalernes belastning og anvendelsesmønstre, hvilket er særligt relevant i forbindelse med dimensionering og planlægning af mødefaciliteter i et kommende Space Management-projekt. Data kan dog ikke stå alene som grundlag for vurdering af bygningens samlede anvendelse, da høj møderumsbelastning kan skyldes underkapacitet snarere end et reelt højt aktivitetsniveau i bygningen. F.eks. kan et stort mødelokale til 16 personer oftest anvendes af langt færre deltagere, eller være i brug stort set hele dagen uden at reflektere et generelt højt aktivitetsniveau. Data kan derfor primært bruges til at vurdere behovet for tilpasning i antallet og størrelsen af mødelokaler.



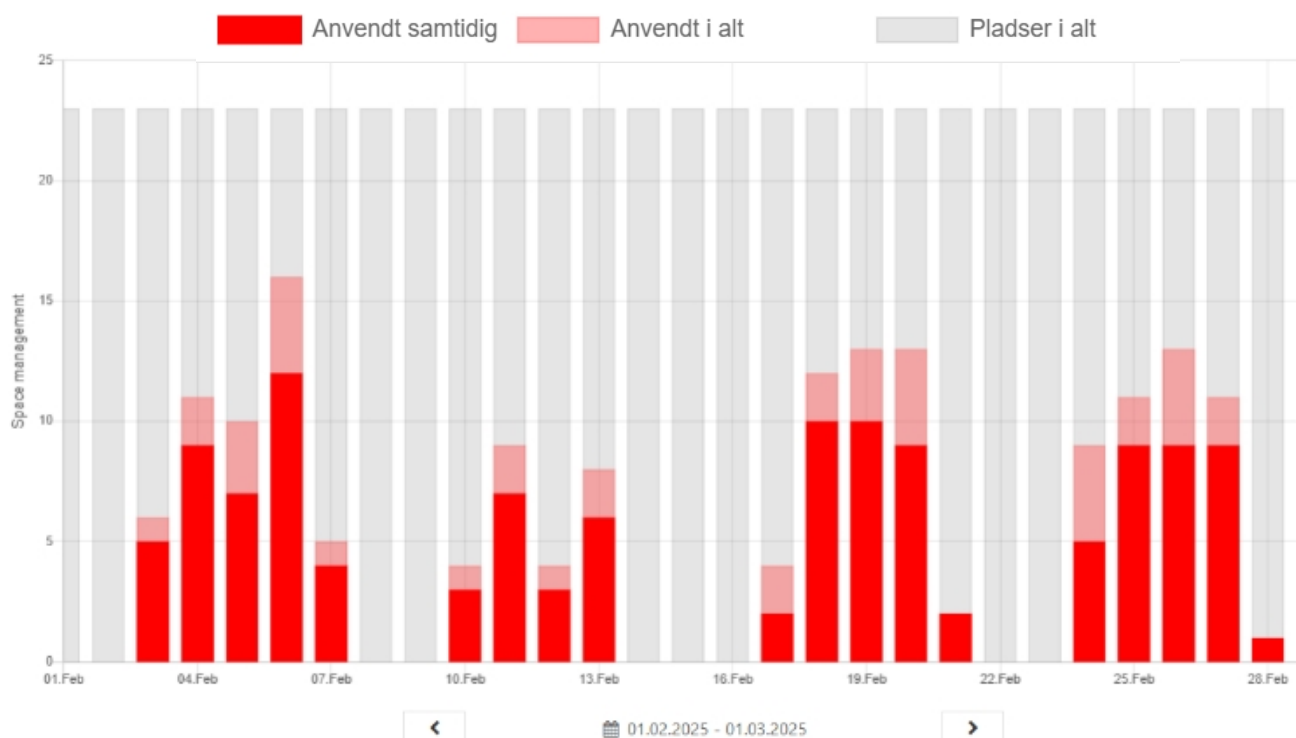
Ovenfor viser et konkret eksempel fra datamaterialet, at et mødelokale med kapacitet til 14 personer i løbet af en måned kun har været fuldt udnyttet - altså anvendt af 14 personer samtidigt - i **2,8 %** af den samlede brugstid. Til gengæld har lokalet været benyttet af blot én person i **15,3 %** af tiden. Dette illustrerer, at mødelokalets kapacitet langt fra udnyttes optimalt, og peger på et generelt potentiale for at tilpasse størrelsen.

- **Rum- og bordsensorer** leverer de mest præcise data, når det gælder vurderingen af arbejdspladsernes faktiske anvendelse i dagligdagen. Sensorerne registrerer både, hvor længe de enkelte kontorer og arbejdspladser er i brug, samt hvor mange der er aktive på samme tid. Data opgøres både som et gennemsnit over dagen og på de tidspunkter, hvor belastningen er højest (peak).

Dette datasæt giver et nuanceret billede af, hvordan arbejdspladserne udnyttes i praksis - ikke bare som et øjebliksbillede, men som et kontinuerligt overblik over perioder med både høj og lav aktivitet. Det gør det muligt at vurdere, hvor stor en del af arbejdspladserne der reelt er i brug på forskellige tidspunkter af dagen, og hvor meget kapaciteten bliver anvendt i de mest travle perioder.

Disse målinger er et centralt redskab i analysen, fordi de viser det faktiske aktivitetsniveau i bygningerne og giver et mere retvisende billede af behovet for areal end antallet af registrerede medarbejdere alene kan gøre. På baggrund af sensorernes data bliver det muligt at identificere både over- og underudnyttede områder, hvilket er afgørende for at kunne planlægge en mere effektiv brug af de eksisterende kvadratmeter.

På den følgende graf præsenteres et eksempel, hvor sensorernes data tydeligt viser fordelingen af anvendelsen hen over dagen. Grafen illustrerer, hvornår arbejdspladserne er mest anvendt, og hvor store dele af kapaciteten der står ubrugt i perioder, hvilket danner grundlag for den videre vurdering af bygningens samlede anvendelsesgrad.



På baggrund af disse data tildeles hver bygning en score for anvendelsesgrad på en skala fra 1 til 5, hvor 1 er bedst og 5 er dårligst. Nedenstående udklip viser grænseværdierne for karaktergivning:

Karakter	Anvendt samtidig gennemsnit.	Anvendt i alt (peak)
1 - Bedst	65%+	80%+
2	55%	70%
3	45%	60%
4	35%	50%
5 - Dårligst	25% eller mindre	40% eller mindre

Endelig score på anvendelsesgraden:

Bygning	Anvendt samtidig gennemsnit	Anvendt i alt (peak)	Karakter
Glesborg adm.	83%	100%	1
Grenå adm.	57%	74%	2
Allingåbro adm.	45%	67%	3
Voldby adm.	40,68%	56%	4

#### ○ Økonomiske driftsudgifter

De økonomiske driftsudgifter dækker over en række faste og variable omkostninger, som rækker ud over de mere åbenlyse poster som el, vand og varme. Udgifterne omfatter blandt andet løn til serviceleder og rengøringspersonale samt indkøb af rengøringsmaterialer. Hertil kommer udgifter til serviceaftaler på f.eks. kaffemaskiner samt indkøb af kaffe og øvrige forbrugsvarer.

De samlede driftsudgifter inkluderer følgende områder:

- **Administrationsudgifter:** Omfatter drift og service af kopimaskiner og øvrigt maskinel, serviceaftaler, arbejdstøj samt indkøb af dekorationer som f.eks. juleudsmykning.
- **Drift af køretøjer:** Dækker forsikringer, vægtafgifter samt vedligehold og drift af små maskiner og køretøjer.
- **Grunde og bygninger:** Indbefatter bygningsvedligeholdelse, bygningsforsikringer, skatter og afgifter, forbrug af el, vand og varme, renovation, vinduespudsning, rengøring samt årlige serviceeftersyn, herunder på tyverialarmer.
- **Rengøring:** Omfatter både lønudgifter til rengøringspersonale og indkøb af rengøringsprodukter og -udstyr.
- **Generel drift:** Dækker vintertjeneste, vedligeholdelse af udearealer, drift af kopicenter, indretning samt aktiviteter som flaghejsning.

Når der udarbejdes en samlet opgørelse for de økonomiske driftsudgifter, vurderes dette ud fra, hvad det koster at drifte bygningen målt i kr./m<sup>2</sup>. Denne beregning giver et sammenligneligt grundlag for vurdering af bygningens driftsøkonomi.



Scoringen opdeles som følger:

Score	Driftsomkostning (kr./m <sup>2</sup> )	Vurdering
5 - dårligst	> 1000 kr./m <sup>2</sup> .	Meget høj driftsudgift
4	750-1000 kr./m <sup>2</sup> .	Høj driftsudgift
3	500-750 kr./m <sup>2</sup> .	Middel driftsudgift
2	250-500 kr./m <sup>2</sup> .	Lav driftsudgift
1 - bedst	< 250 kr./m <sup>2</sup> .	Meget lav driftsudgift

Endelig score for økonomiske driftsomkostninger:

Bygning	Driftsomkostning (kr./m <sup>2</sup> )	Karakter
Glesborg adm.	459,36 kr./m <sup>2</sup>	2: 250-500 kr./m <sup>2</sup>
Grenå adm.	485,59 kr./m <sup>2</sup>	2: 250-500 kr./m <sup>2</sup>
Allingåbro adm.	247 kr./m <sup>2</sup>	1: <250 kr./m <sup>2</sup>
Voldby adm.	318 kr./m <sup>2</sup>	2: 250-500 kr./m <sup>2</sup>

Denne score anvendes til at vurdere bygningens samlede økonomiske driftsomkostninger samt til at sammenligne administrationsbygningerne. Jo lavere score, desto mere omkostnings-effektiv er bygningen i drift.

#### ○ **Energimæssig performance og bæredygtighed**

Ved vurderingen af bygningens energimæssige performance og bæredygtighed tages der primært udgangspunkt i bygningens energimærkning. Energimærkningen giver et overblik over bygningens energieffektivitet og fungerer som en indikator for det forventede energiforbrug til opvarmning, ventilation, belysning og drift af tekniske installationer. En god energimærkning er ikke kun udtryk for lavere driftsomkostninger, men afspejler også bygningens miljømæssige påvirkning og bæredygtighed i et bredere perspektiv. Dermed bliver energimærkningen et vigtigt parameter i vurderingen af bygningens samlede driftseffektivitet og dens bidrag til opfyldelse af klimamæssige målsætninger.

#### ○ **Bygningens tilstand**

Bygningens tilstand vurderes ud fra flere faktorer, herunder konstruktionens bæreevne, facadens og tagets tilstand samt tekniske installationer som el, VVS og varme. Der fokuseres på skader som revner, fugt, skimmel og generelt slid. Indeklima, isolering og energieffektivitet spiller også en vigtig rolle. Derudover vurderes sikkerhedsforhold som brandsikring og bygningens tilgængelighed.

#### ○ **Kvalitet**

For at vurdere bygningens kvalitet, er der 6 underparametre med til at vurdere dette parametre. Det er:

##### ▪ **Parkeringsforhold**

I Norddjurs Kommune fastsættes parkeringskrav for kontorbyggeri i kommuneplanens generelle rammer. Ifølge disse retningslinjer skal der etableres 1 parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> kontorareal. Dette krav er vejledende og kan variere afhængigt af specifikke lokalplaner eller projekter. Det anbefales at der er 0,5 parkeringsplads til rådighed pr medarbejder.

- **Indeklima**  
Har ejendommen ventilationsanlæg, et fornuftigt lysindfald, kunstig belysning på kontorerne og gode lydforhold mv. -Disse parametre er ofte alle relevante for mange forskellige ejendomme, men kan vægtes forskelligt. Vægtningen af akustik er måske knap så høj, i en administrationsbygning hvor 80% består af små lokaler, men så kan det i stedet handle om lydtransporten imellem flere små kontorer eller mødelokaler
- **Fleksibilitet**  
Her tænkes der i at organisationer ikke er statiske, og at organisationer konstant er under forandring. Det vil sige at hvis en given ejendom f.eks. er udført med støbte betonavægge, vil det gøre ejendommen mindre fleksibel ift. de ændringer der måtte komme hen ad vejen. En ejendom med lette skillevægge, som tillader en nemmere sammenlægning af kontorer osv., er omvendt mere fleksibel, og kan i fremtiden bedre tilpasses efter de behov der måtte opstå.
- **Geografisk placering**  
Dette underparametre beskriver administrationsbygningens placering i forhold til nærliggende byområder, infrastruktur og adgangsveje. Placeringen vurderes med fokus på tilgængelighed for medarbejdere, herunder rekruttering af medarbejdere fra omkringliggende storbyer, borgere og samarbejdspartnere, herunder nærhed til offentlig transport, parkeringsforhold og overordnede vejnet. Den geografiske placering har betydning for bygningens funktionalitet, synlighed samt muligheden for effektiv drift og betjening af brugerne.
- **Bebyggelsesformål** - Med hvilket formål er bygningen bygget? Administrativt formål, eller andet?
- **Adgangsforhold**  
Administrationsbygningen er vurderet i forhold til tilgængelighed for handicappede brugere. Her scores bygningen på om der er niveaufri adgang ved indgangen og adgangsveje, der gør det muligt for personer med nedsat mobilitet at færdes sikkert. Der er etableret handicapvenlige parkeringspladser samt adgang til elevatorer og handicaptoiletter, hvor det er relevant. Tilgængeligheden vurderes ud fra gældende lovgivning og bygningsreglementets krav med henblik på at sikre lige adgang for både medarbejdere og besøgende.

De enkelte underparametre vurderes på en skala fra 1 til 5, hvor 1 angiver den bedste og 5 den dårligste vurdering. Når samtlige underparametre er vurderet, beregnes en gennemsnitlig score for hver bygning. Denne gennemsnitlige score udgør bygningens kvalitetsscore, som indgår i bygningsscoremodellen. Nedenfor ses den samlede kvalitetsscore for administrationsbygningerne:

Bygning	Parkeringsforhold	Indeklima	Fleksibilitet	Geografisk placering	Bebyggelsesformål	Adgangsforhold	Gennemsnitlig score
Allingåbro	1	2	2	1	1	3	1,67
Voldby	1	3	4	4	5	3	3,33
Glesborg	1	2	2	4	1	3	2,17

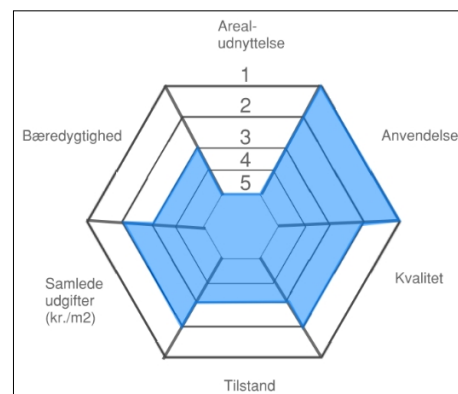
Grenå	1	1	1	1	1	1	1,00
-------	---	---	---	---	---	---	------

## Glesborg Administrationsbygning

Glesborg Administrationsbygning opnår en samlet score på 21 ud af 30 mulige. Bygningen er kendetegnet ved en lav arealudnyttelse, hvor kun 40,42 % af de tilgængelige kvadratmeter reelt benyttes til arbejdspladser og funktionelle formål. Den lave udnyttelse skyldes blandt andet større gangarealer, som ikke bidrager direkte til kerneaktiviteterne. Glesborg er dog den eneste af de 4 administrationsbygninger som udnytter dele af sit kælderareal til faktisk brug, da deres kantine og et stort mødelokale er placeret der. Til gengæld viser data, at den faktiske anvendelse af bygningen i hverdagen er høj. I gennemsnit er 67 % af bygningens kapacitet i brug samtidig, og på travle tidspunkter - f.eks. under større møder eller særlige arbejdsdage - kan belægningsen nå helt op på 83 til 100 %. Det vidner om, at bygningen, trods den lave arealudnyttelse, spiller en aktiv rolle i den daglige drift og danner ramme om mange arbejdsfunktioner.

Kvaliteten af bygningen vurderes som god, men med visse ulemper. Der er f.eks. behov for vedligeholdelse, og visse forhold som indeklima og parkeringsforhold kan trække ned. Økonomisk ligger bygningens driftsudgifter på 459 kr. pr. m<sup>2</sup> årligt, hvilket placerer den i den mellemste kategori for driftsomkostninger. Energimæssigt har bygningen et energimærke C, som hverken er blandt de bedste eller de dårligste.

Samlet set står Glesborg med en udfordring i forhold til at få mere ud af de store bygningsarealer. Samtidig viser den høje anvendelsesgrad, at bygningen har en vigtig funktion, som taler for, at der bør kigges nærmere på muligheder for forbedring af pladsforbruget. Det kunne overvejes om der er funktioner, som kunne få mere plads i Grenå eller Allingåbro.

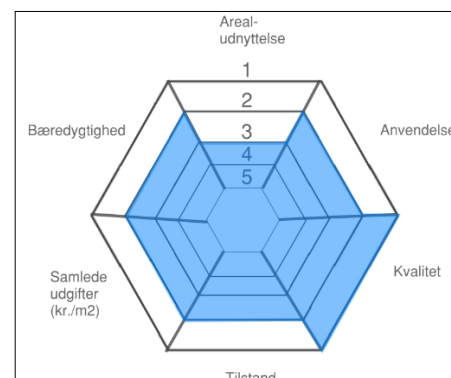


## Grenaa Administrationsbygning

Grenaa Administrationsbygning klarer sig bedst i vurderingen med en samlet score på 16. Bygningen har en arealudnyttelse på 40 %, hvilket stadig efterlader et forbedringspotentiale, men i forhold til de øvrige bygninger fremstår den som den mest velbalancerede. Selvom arealudnyttelsen kun ligger på 40 %, hvilket indikerer, at der stadig er plads til forbedring, klarer bygningen sig markant bedre end de øvrige i forhold til en række kriterier. Dens relativt høje score tyder på, at den har en god balance mellem faktorer som funktionalitet, tilstand, anvendelighed og driftsomkostninger. Det gør, at bygningen samlet set fremstår som den mest harmoniske og hensigtsmæssige løsning blandt de vurderede.

Anvendelsen er målt til 57 % i gennemsnit, og på travle dage når bygningen op på 74 % i brug. Dermed ligger Grenaa i et leje, hvor bygningen benyttes jævnt hen over dagen, men der er stadig luft til, at flere funktioner eller medarbejdere kunne dele bygningen uden at presse kapaciteten.

Kvaliteten i Grenaa-bygningen vurderes som rigtig god. Bygningen har ingen nævneværdige mangler i forhold til de krav, der stilles til en moderne



administrationsbygning. Den er velindrettet, har et godt indeklima, gode adgangsforhold og fleksibilitet i indretningen. Tilstanden er ligeledes god med kun behov for forebyggende vedligehold.

Driftsøkonomisk ligger Grenaa på 485 kr. pr. m<sup>2</sup>, hvilket er acceptabelt, især set i lyset af bygningens høje kvalitet. Derudover scorer Grenaa positivt på klima- og bæredygtighedsparameteret med et energimærke B, hvilket gør den til den mest energieffektive af de fire vurderede bygninger.

Samlet peger resultaterne på, at Grenaa Administrationsbygning er et solidt omdrejningspunkt for kommunens administrative funktioner, og at bygningen har kapacitet til at rumme yderligere funktioner eller medarbejdere.

### Allingåbro Administrationsbygning

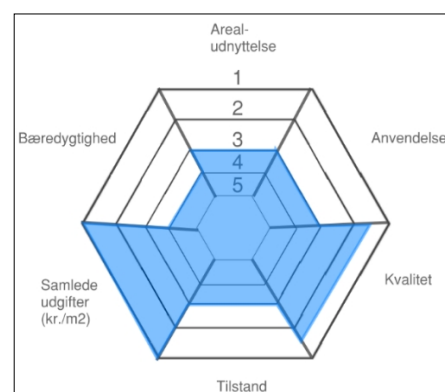
Allingåbro Administrationsbygning opnår en samlet score på 17. Bygningen har en arealudnyttelse på 44,7 %. Den lave udnyttelse skyldes blandt andet større gangarealer, som ikke bidrager direkte til kerneaktiviteterne, men som på sigt kan konverteres til arbejdspladsarealer og dermed kan udnyttelsen af bygningen forbedres. Dog falder den markant på anvendelsesgraden, som kun ligger på 45 % i gennemsnit med et peak på 67 %. Dette indikerer, at en stor del af bygningen ofte står tom eller kun er delvist i brug, hvilket er u hensigtsmæssigt i forhold til driftsøkonomi og ressourceforbrug. Allingåbro rummer funktioner med en høj grad af fleksibilitet i arbejdspladserne, da en betydelig del af medarbejderne ofte arbejder ude i kommunen som en del af deres daglige opgaver. Dette medfører, at arbejdspladserne primært benyttes i kortere perioder, da medarbejderne løbende forlader kontoret for at udføre deres arbejde eksternt.

For mange af disse medarbejdere er den fysiske placering i kommunen af mindre betydning, da deres arbejdsopgaver i vid udstrækning foregår uden for kontoret. Dette understøtter en dynamisk anvendelse af arbejdspladserne og muliggør en mere fleksibel organisering af de administrative funktioner.

Kvaliteten vurderes som god med få ulemper, men bygningsmæssigt er der behov for vedligehold. Den lave anvendelse ses også i forhold til forbruget af kvadratmeter pr. medarbejder, som i Allingåbro er hele 26,0 m<sup>2</sup> pr. person - det højeste af de fire bygninger.

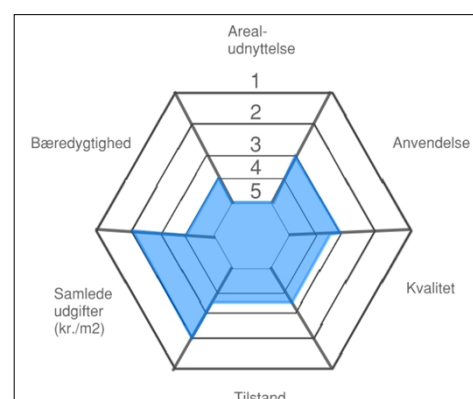
Driftsmæssigt er Allingåbro til gengæld den billigste at drive med blot 247 kr. pr. m<sup>2</sup> om året.

Alt i alt fremstår Allingåbro som en bygning med et betydeligt potentiale for forbedring, men god at have, da den ikke ligger langt fra omliggende storbyer, og dermed har godt rekrutteringspotentiale.



### Voldby Administrationsbygning

Voldby Administrationsbygning klarer sig dårligst i vurderingen med en samlet score på 23. Bygningen har en lav arealudnyttelse på 30%, hvilket betyder, at en stor del af arealet ikke anvendes optimalt, hvilket også har noget at sige at bygningen ikke er bygget til formålet, da det oprindeligt er en skole og ikke et kontorbyggeri.



Anvendelsen er målt til 40,68% i gennemsnit, og selv på travle dage udnyttes kun 56% af bygningen effektivt. Det viser, at der er betydeligt uudnyttet potentiale, og at bygningen ikke længere understøtter en rationel drift af de administrative funktioner.

Med lukningen af Voldby Administrationsbygning forventes det, at der overføres medarbejdere og funktioner til Allingåbro og Grenå, hvor de eksisterende kontorfaciliteter kan udnyttes mere effektivt. Voldby-bygningen har gennem længere tid haft en lav arealudnyttelse på kun 30 %, hvilket betyder, at en stor del af lokalerne står tomme eller bruges ineffektivt. Selv på travle dage, hvor aktiviteten er højere end normalt, udnyttes kun 56 % af bygningen effektivt, mens den gennemsnitlige anvendelse ligger på 40,68 %. Dette viser tydeligt, at bygningen ikke understøtter en rationel og bæredygtig drift af de administrative funktioner, da en betydelig del af arbejdspladsen forbliver uudnyttet.

Flytningen af de 59 medarbejdere til Allingåbro og Grenå giver mulighed for en mere hensigtsmæssig fordeling af arbejdspladser, hvor kontorfaciliteterne bedre matcher det reelle behov. Ved at samle medarbejderne i bedre udnyttede bygninger sikres en mere effektiv drift, samtidig med at de ansatte får adgang til tidssvarende faciliteter, der lever op til kravene for et godt arbejdsmiljø. Der skal tages højde for mødefaciliteter og fleksible arbejdspladser, så de nye rammer imødekommer medarbejdernes varierende behov for fysisk tilstedeværelse.

Denne omfordeling af arbejdspladser er en del af kommunens strategi for at optimere ejendomsporteføljen, reducere driftsomkostninger og forbedre arbejdsforholdene for de ansatte. Samtidig sikres en mere bæredygtig anvendelse af de eksisterende kontorbygninger i kommunen, hvilket bidrager til en samlet bedre ressourceudnyttelse.

### **Samlet potentiale og muligheder**

Samlet set viser vurderingen af de fire administrationsbygninger i Norddjurs Kommune, at hver bygning har unikke potentialer og udfordringer, som kan spille en vigtig rolle i kommunens strategiske beslutninger om fremtidig bygningsdrift og arealudnyttelse.

Grenå Administrationsbygning fremstår som den mest velbalancerede af de vurderede bygninger. Med en arealudnyttelse på 40 % og en gennemsnitlig anvendelsesgrad på 57 %, har bygningen plads til yderligere funktioner eller medarbejdere uden at presse kapaciteten. Bygningens høje kvalitet, fleksibilitet i indretningen samt gode energimærkning (B) gør den til et solidt valg for fremtidige administrative funktioner. Desuden ligger driftsomkostningerne på et acceptabelt niveau med 485 kr./m<sup>2</sup>. Dette placerer Grenå som et omdrejningspunkt i kommunens administration, og her er potentiale for yderligere optimering af pladsudnyttelsen.

Allingåbro Administrationsbygning har en lidt højere arealudnyttelse på 44,7 %, men dens gennemsnitlige anvendelsesgrad på kun 45 % afslører et stort uudnyttet potentiale. Den lavere anvendelse indikerer, at en stor del af bygningen ofte står tom eller kun er delvist i brug. Dette giver anledning til at overveje muligheden for at flytte nogle funktioner til hertil. Allingåbro tilbyder stor fleksibilitet, da mange medarbejdere har arbejdsopgaver uden for kontoret. Kvaliteten af bygningen vurderes som god, og økonomisk ligger den på 247 kr./m<sup>2</sup>, hvilket er den laveste i kommunen - et punkt, der understøtter en økonomisk effektiv drift, hvis den kan udnyttes bedre.

På trods af en lav arealudnyttelse i Glesborg Administrationsbygning på kun 40,42 %, har en høj anvendelsesgrad på op til 100 % på travle dage. Bygningens store potentiale ligger

i, at den er brugt flittigt til både arbejdspladser og mødelokaler, hvilket indikerer at der ikke skal flyttes nye funktioner hertil, medmindre man vælger at flytte nogle funktioner fra Glesborg til Allingåbro eller Grenå, så de kan få mere plads, netop fordi anvendelsesgraden er så høj. Kvaliteten af bygningen vurderes som god, men den lave arealudnyttelse og de økonomiske driftsomkostninger på 459 kr./m<sup>2</sup> er et fokusområde. Der er behov for at undersøge, om Glesborg kan aflastes ved at flytte funktioner til de øvrige bygninger for at forbedre udnyttelsen af dens areal.

Voldby Administrationsbygning adskiller sig markant fra de øvrige bygninger. Voldby har den laveste arealudnyttelse med kun 30 %, samt er anvendelsen af bygningen lavere end i de andre bygninger, og den gennemsnitlige anvendelse ligger kun på 40,68 %. Da Voldby Administration er den bygning som skal lukkes, er der med data og bygningsvurderinger ikke tvivl om at der er et klart potentiale for at flytte funktionerne til Grenå og -eller Allingåbro.

Samlet set er der i Allingåbro og Grenå et betydeligt potentiale for at optimere brugen af de eksisterende bygningsressourcer. Glesborg skal, som nævnt ovenfor, kun tænkes ind i processen hvis det tænkes at flytte funktionerne derfra i en af de andre bygninger, for at give dem mere plads, og udnytte pladsen i Glesborg til andre funktioner fra de øvrige bygninger. En fokusering af aktiviteterne i de bedst udnyttede bygninger kan føre til økonomiske besparelser, samtidig med at effektiviteten og funktionaliteten forbedres.

I forbindelse med den nuværende pladsudnyttelse og medarbejderplaceringer på tværs af vores afdelinger, kan det være hensigtsmæssigt at overveje en mindre omstrukturering.

**Forslag til omstrukturering:** Et konkret forslag er at flytte medarbejdere fra Voldby til Grenå eller Allingåbro, hvor pladsudnyttelsen vurderes at være mere optimal. Denne flytning vil kunne gennemføres uden at det er nødvendigt at ændre på arbejdspladserne for de øvrige funktioner, hvilket vil minimere forstyrrelser i de eksisterende arbejdsgange.

#### **Fordele ved omstruktureringen:**

- **Øget pladsudnyttelse:** Ved at placere medarbejderne på de mere pladsoptimale lokationer vil vi kunne udnytte eksisterende arbejdspladsfaciliteter mere effektivt.
- **Begrænsede ændringer:** Da omstruktureringen kun involverer de medarbejdere, der skal flytte, vil det ikke medføre ændringer i de øvrige funktioners arbejdspladser. Dette gør omstillingen lettere at implementere.
- **Lavere udgifter:** Den foreslåede løsning indebærer, at der ikke skal foretages store ændringer på de øvrige arbejdspladser, hvilket reducerer de økonomiske omkostninger ved omstruktureringen.

Det kan konkluderes, at en omstrukturering af medarbejderplaceringerne vil være hensigtsmæssig og økonomisk fordelagtig ved at flytte medarbejdere fra Voldby til de mere pladsoptimerede lokationer i Grenå eller Allingåbro kan vi opnå bedre pladsudnyttelse uden at skabe store forstyrrelser i den eksisterende struktur. Dette vil medføre en mere overskuelig og økonomisk forsvarlig løsning.