

Altensis Yöneticisi Berkay Somalı:

## “Maliyet Değil; Önyargı Ciddi bir Engel!..”

“Yeşil Bina” denilince insanların aklına Amerika’daki ekstrem özelliklere sahip, ilk yatırım maliyeti gerçekten yüksek binaların geldiğini vurgulayan Altensis Yöneticisi Berkay Somalı, “16 projede çalışan birisi olarak şunu söyleyebilirim ki, Yeşil Bina yatırımı sanılanın aksine pahalı, maliyeti çok artıran bir uygulama değil!” diyor...

**Y**eşil Bina yatırımının sanılanın aksine pahalı, maliyeti çok artıran bir uygulama olmadığını vurgulayan Altensis Yöneticisi Berkay Somalı (LEED AP, Breeam Assesor), “Yeşil olması düşünülen bir binada özellikle tasarımın başında planlama yapılması, maliyetleri ciddi oranda düşürüyor. Bir bina, ufak tefek müdahalelerle ekolojik bina

klasmanına sokulabilir. Bu süreçte aslında maliyet değil de önyargı ciddi bir engel. Yeşil Bina denilince insanların aklına Amerika’da, Çin’de yapılan, ilk yatırım maliyeti gerçekten yüksek, ekstrem özelliklere sahip bazı binalar geliyor. Önyargılar da genelde bu binalardan kaynaklanıyor.” diyor. Türkiye’de son yıllarda, özellikle yabancı yatırımcıların Yeşil Bina-

ların öncülüğünü yaptığını söyleyen Somalı, birçok kurumsal firmanın bu kavramı kendi kurumsal kimliklerine işlediğini, çalışanların da yeşil, ekolojik, sürdürülebilir binalarda çalışmak istediklerini belirtiyor. Yakında, bir plazanın “yeşil” olmazsa zor kiracı bulacağını vurgulayan Somalı, yatırımcıların, biraz şüpheyle yaklaşırsalar da Yeşil Binalara ilgisinin arttığını belirtiyor. Özellikle yatırım maliyetinin çok merak edildiğinin altını çizen Berkay Somalı şu yorumlarda bulunuyor: “Maliyet konusunda her kafadan bir ses çıktığı için yatırımcının da kafası karışıyor. Yatırımcı doğal olarak maliyet odaklıdır. Ve ‘maliyeti ne olursa olsun ben Yeşil Bina yapacağım’ demez. Fakat 16 projede çalışan birisi olarak şunu söyleyebilirim ki, Yeşil Bina yatırımı sanılanın aksine pahalı, maliyeti çok artıran bir uygulama değil...”

“Her yatırımcının farklı motivasyon ve ihtiyaçları olabiliyor. Kurumsal yatırımcılar genelde enerji ve su tasarrufu sağlamak, çalışanlarının konforu için Yeşil Binayı tercih ediyor. Bazı firmalar sürdürülebilirliği bir yaşam felsefesi olarak almaya başladılar. Bir takım hedefler koyuyorlar. Bu anlamda Yeşil Bina-



lar onlara faydalı olabiliyor. Bunun dışında satmak ya da kiralamak amacıyla bina yapan yatırımcılar hem inşaat firması olarak kendi imajlarını yükseltebilmek için hem de binanın farklılığını ön plana çıkartmak için yapıyorlar. Dolayısıyla işin içinde bir pazarlama, bir prestij etkisi de var. Yeşil Bina, enerji ve su verimliliğinin haricinde iç mekan yaşam kalitesi anlamında da büyük katkılar sağlıyor. İçinde yaşayanlar daha mutlu ve verimli oluyor. Bu genel olarak toplum psikolojisini de olumlu yönde etkiliyor...”

### Yeşil Bina sektörü ülkenin de çehresini değiştirecek

“Türkiye’de özellikle son yirmi-otuz sene de çok kötü binalar yapıldı. Binalarımız enerjiyi çok fazla harcıyorlar. Ama bunun çok kısa bir sürede, özellikle son dönemde çıkarılan Enerji Performansı Yönetmeliği ile bir miktar aşılabacağını düşünüyorum. Önce enerjiye el atıldı, devamı gelecektir diye umut ediyorum. Çok kötü binalarımız vardı, ama bundan sonra yeni binalar bazı şeylere dikkat edilerek yapılacak. Yeşil Bina sektörü sadece binaları değil tüm ülkenin çehresini değiştirecek bir şey. İnşaat sektörü çeşitli endüstrilerle yakın ilişki içinde. Dolayısıyla Yeşil Bina konsepti diğer endüstrilerde de bir takım değişiklikler yaratacak...”

### İnşaat malzemeleri kolay temin edilemiyor

“Türkiye’de LEED ve BREEAM sertifikasına uygun inşaat malzemeleri çok kolay temin edilemiyor. Çeşit, yurt dışına göre çok az. Fakat yerli inşaat malzemesi üreticileri yavaş da olsa bunu sorgulamaya başladılar. Bir süre öncesine kadar Yeşil Bina sertifikalarından haberdar olmayan firmalar artık en azından bir farkındalık içindeler. Özellikle belli başlı üreticiler bu konulara ilgililer...”

### Türk sertifikasına ihtiyaç var

“Türkiye’ye özgü bir sertifikalandırma sistemine gerek var. Aslında LEED’de ve BREEAM’de uluslararası standartlar kullanılıyor. Ama yaygınlaştırabilmemiz için Türkiye’ye özgü, herkesin yapabileceği bir sertifikaya ihtiyaç var. LEED veya BREEAM daha çok özel projelere hitap ediyor. ÇEDBIK, BREEAM’in Türkiye’ye adaptasyonu çalışmalarını yürütü-



yor. Ben de o komitede aktif olarak çalışıyorum. Türk sertifikasyon sisteminin yanında LEED ya da BREEAM’in de işlevini sürdüreceğine inanıyorum. Çünkü uluslararası şirketler yine onları tercih edeceklerdir; yine daha özel işlerde bu sertifikalar uygulanacaktır. Anadolu’daki bütün projelere yayılması için bir Türk sertifikasına da ihtiyacımız var. Ancak burada dikkat edilmesi gereken, sertifika yapım sürecinde olabildiğince çok katılımcının yer almasının sağlanması. Aksi takdirde kabul görmez. Ayrıca mutlaka bir devlet desteği şart. Mesela yurt dışında sertifikalı binalardan emlak, çöp vergisi falan alınmayarak veya ruhsat alım işlemlerini azaltarak destekler sağlanıyor...”

### Unilever’de üç amaç vardı

“Unilever ofisinde ‘çalışanlarının mutluluğunu artırmak’, ‘karbon ayak izini düşürmek’ ve su verimliliği’ olmak üzere üç amaç vardı. Bu amaca ulaşmak için de yeni bir binaya geçmek istiyorlardı. Kendilerine LEED sertifikasını önerdik. Ve onun yol göstericiliğiyle projeyi şekillendirdik. Çalışmalara tasarım aşamasında başladık. Bu anlamda enerji verimliliği açısından birçok iyileştirme yapıldı. Isı geri kazanım sistemleri kullanıldı, aydınlatma armatürleri verimli seçildi, gün ışığından yararlanıldı, birçok yere hareket sensörleri konuldu. Enerji verimliliği alanında normal bir binadan yüzde otuzlara varan bir tasarruf sağlandı. Su verimliliğinde bunu daha da ar-

tırdık. Yağmur sularını topladık, verimli bir peyzaj kullanıldı, su armatürleri seçilirken her şeye dikkat edildi. Susuz pisuarlar tercih edildi ve sonuçta yüzde 40’ın üzerinde bir su verimliliği sağlandı. Bütün çalışanların dışarıya görebilmesi, gün ışığı alabilmesi, kullanılan malzemelerin sağlığa zarar vermeyecek olanlardan seçilmesi gibi konulara dikkat edildi.”

“Unilever bürosunda, öncelikle binanın lokasyonu otomatik olarak bazı puanlar kazandırdı. Toplu taşımaya yakın oluşu, yanında alışveriş merkezi olması, ayrıca bina içinde de bir takım imkanların (yemekhane, atm, kuaför, vb.) olması artı unsurlardı. Unilever, binanın ana tesisatı yapılırken müdahale etme şansı buldu ve yağmur suyu geri kazanımı konulmasını sağladı. Bununla birlikte vitrifiye armatürleri de çok verimli seçildi, hatta susuz pisuarlar kullanıldı. Enerji konusunda da yine ana tesisat yapılırken müdahale edebildik. Bu sayede klima santrallerini ısı geri kazanımlı yaptırdık, binadaki chiller ve kazan üniteleri de piyasadaki en verimli tiplerden seçildi. Binanın iyi bir yalıtıma sahip olması ve ısı yalıtıklığı yüksek cam seçimi de işimizi kolaylaştırdı. Ayrıca Unilever yeni binasındaki tüm bilgisayarların Energy Star etiketli olmasını sağladı. Böylece 400-500 bilgisayarın bulunduğu bir ofiste çok ciddi tasarruf elde edilebiliyor. Bina otomasyonuna bağlı enerji ölçümlemesi sayesinde Unilever değişik sistemlerin enerjilerini ayrı ayrı ölçümleme yapabiliyor ve bu şekilde bir trend analizi yapıp iler-



de çok enerji harcayan sistemlere müdahale etme şansı olacak. Unilever yeni ofisinde atıkların geri dönüştürülmesine büyük önem verildi. Her çalışanın altında biri evsel atıklar, diğeri geri dönüştürülebilir atıklar için olmak üzere iki tane çöp kovası var. Malzeme seçiminde, üretim yerlerinin projeye yakın mesafede olmasına dikkat edildi. İç mekan yaşam kalitesini artırıcı uygulamalara da yer verildi. Örneğin çalışanlar arasındaki bölmeler cam; bu sayede herkes oturduğu yerden dışarıyı görebiliyor. İçeriye verilen taze hava miktarları LEED standartlarının bile çok üzerinde. Ayrıca hemen her ofis gün ışığı alıyor, hatta aydınlatma sistemini de gün ışığına duyarlı hale getirdik. Eğer yeterli gün ışığı varsa

lambalar otomatik olarak kısılıyor veya kapanıyor. Son olarak Unilever'in uzun vadeli bir kontratı olması da olumlu bir unsurdu. Bu da kısa vadede Unilever'in çıkıp yeni bir kiracı ile tekrar inşaat işlerine girilmesini ve dolayısıyla doğal kaynakların tekrar kullanılmasının önüne geçilmesini sağlıyor..."

### Sürdürülebilirlik yönetimi yapıyoruz

"Altensis olarak aslen 'sürdürülebilirlik yönetimi' yapan bir firmayız. Sürdürülebilirlik hedeflerine ulaşmaları için yapılması gerekenlerin, belli kurallar ve stratejiler dahilinde uygulanması demek. Bu kapsamda çevre dostu bina sertifika sistemleri için mühendis-

lik, danışmanlık ve denetleme hizmetleri, enerji verimliliği ve alternatif enerji uygulamalarının geliştirilmesi ve kurumsal sürdürülebilirlik stratejileri geliştirme gibi hizmetlerimiz var. Ayrıca ortak firmamız BES Enerji ile birlikte kurduğumuz Enerji Verimliliği Danışmanlık şirketi ile de bina enerji kimlik belgesi verilmesi, bina enerji yönetimi ve etütleri ile verimlilik artırıcı projelerin geliştirilmesi konularında çalışıyoruz."

"Altensis olarak Unilever ve Philips binaları başta olmak üzere LEED sertifikası alan projelerimiz bulunuyor. Ayrıca yeni biten THY Uçak Motor Bakım Tesisi LEED Gold sertifikası aldı. Şu anda 15 projenin içinde yer alıyoruz. Hepsini ya LEED ya BREEAM sertifikası almaya aday. THY'nin yeni başlayan 400 bin metrekarelik Havaçılık Bakım Onarım Tesisi; Fransız devi AREVA ile TAYSAD Organize'de; İnci Akü ile Manisa'da; Hedef İnşaat ile Kavacık'ta iki plaza projesi yürütüyoruz. Ayrıca Tefken ile birisi Levent, diğeri Kağıthane'de ofis projelerimiz bulunuyor. Sabancı ve Özyeğin üniversitelerinin yeni binalarında da çalışıyoruz. Antalya Güneş Evi'nin LEED sertifikasyonu konusunda da sponsorluğunu yapıyoruz. Bunlar dışında gizlilik anlaşmaları çerçevesinde adını henüz telaffuz edemeyeceğim projeler de bulunuyor..." ■

