

Sınırları kaldıran ofis

JLL Türkiye'nin geçtiğimiz Mayıs ayında taşındığı yeni ofisinde tasarıma dair kararlar çalışanların fikirleriyle şekillenmiş. JLL Türkiye'den Franc Neal ve ofisin mimari tasarımını gerçekleştiren Tetris db Türkiye'den Tuna Hakan Ersavaş ile JLL Türkiye Merkez Ofisinin tasarım öyküsünü ve yeni nesil çalışma sistemlerini konuştuk. Fotoğraflar: Gürkan Akay

FRANC NEAL

JLL Türkiye, Departman Direktörü,
Proje ve Geliştirme Hizmetleri

Amerika ve Rusya'da; perakende projelerinde, ticari ve çok aileli projelerde zorlu şartlarda tamamladığı 15 yıllık tecrübesi bulunan Franc Neal, JLL'ye 2013 yılında Rusya'da Proje ve Geliştirme Hizmetleri İş Geliştirme Müdürü olarak, yeni işler kazanma ve anahtar projeleri yönetmek üzere katıldı. Bu süreçte JLL Rusya P&DS Departmanı

Proje Direktörü olarak departman tarihinin en büyük projesini (225.000 m²'lik Avia Park AVM) ve en büyük ofis projesini (18.500 m²'lik Adidas Genel Merkezi) tamamladı. JLL'ye katılmadan önce CBRE Rusya'da benzer bir görevde bulunmuş olan Neal, Rusya Yeşil Bina Konseyinin kurucu üyelerinden.



“Yeni ofisimizin yapısı farklı gruplar arasında koordinasyonu teşvik ettiği gibi, Y jenerasyonunun çalışma şekliyle de çok örtüşüyor.”

GAYRİMENKUL TÜRKİYE: JLL Türkiye ve firmanın merkez ofisinin iç mekan projesini gerçekleştiren Tetris arasında nasıl bir ilişki var? **FRANC NEAL:** Her projede tasarım, danışmanlık, araştırma gibi farklı unsurlar bulunur. Bu unsurlardan bir tanesi, tasarım ve uygulama, JLL'nin kendi içinde yapabildiği işlerden biri. Bu da pazarda müşterilerin bize güvenmesini sağlıyor, işi baştan sona tamamlayabileceğimizi, bütünüyle gerçekleştirebileceğimizi göstermiş oluyoruz. **TUNA HAKAN ERSAVAŞ:** Tetris, %100 JLL şirketi olmakla birlikte tamamen farklı bir firma. Bir gayrimenkul yatırım danışmanlığı sürecinde veya işletmeye varan süreçte tek eksik kalan kısım, proje ve uygulama bölümü. Bunu gerçekleştiren Tetris design&build, 2003 yılında Fransa'da kurulan bir şirket. JLL, bu firmayı satın alarak başlıyor ve bu alanda büyüyor. Avrupa'da 15 ülkede; Güney Afrika, Fas ve Brezilya'yla birlikte toplam 18 ülkede Tetris hizmet veriyor. Farklı bir şirket olmamızın yanında bünyemizdeki departmanlarla birlikte müşterilere başından sonuna kadar tüm hizmetleri sağlayabildiğimiz bir yapımız var. Ofis, mağaza, perakende, eğlence sektörü, otel artı lojistik tesislerin projesinden, leke çalışmasından başlayıp, projeyi uygulayıp müşteriye teslim edene kadar bütün süreci yönetiyoruz. Tetris, Türkiye'de de 2015 yılının Kasım ayında aktif hale geldi. İlk projemiz JLL'nin ofis projesi.

GMTR: Bu projede nasıl bir yol izlendi? **THE:** Projeyi gerçekleştirmeden önce bir anket çalışması yaptık. Personel nelere sahip olmak istiyor, kendini nasıl bir ortamda mutlu hisseder? Tabii ki bu anketler doğrultusunda herkesin isteğini gerçekleştirmek mümkün değil. Ancak bunun sonucunda elde ettiğimiz doneleri, renk olsun, tasarım olsun, kağıt üstüne aktardık. **FN:** Biz bu

projede bizzat değişim yönetimi yaptık. Taşınma fikri çıktığından itibaren bu bir iletişim ve pazarlama süreci olarak ele alındı. Her firmada o firmanın dinamiğini belirleyen farklı gruplar vardır. Onlardan 10-15 kişilik bir grup belirledik ve onlar vasıtasıyla bu sürecin iletişiminin yapılmasını sağladık. Yani tepeden aşağı “Bunu yapıyoruz,” gibi bir fikir dayatmadık. Toplamda 4 tane “workshop” yapıldı, her birinde farklı bir tema ele alındı. İlkine gelmeden çalışanlardan şöyle bir hazırlık yapmaları istendi: Siz bu ofisten neleri götürmek ve neleri bırakmak istersiniz? 5 tane almak istedikleri, 5 tane bırakmak istedikleri şey düşünmeleri istendi. Nasıl bir ofis isteniliyor, neden öyle bir ofis isteniliyor, konularına yönelik görseller hazırlandı. Şöyle bir soru da soruldu: “Yarın buraya bir gazeteci geliyor ve burada taşınma sürecimiz ile ilgili bir haber çalışması yapıyoruz. Gazete başlığının ne olmasını istersiniz?” Bu soruyla da aslında birçok yanıt ortaya çıktı.

GMTR: İstekler ne yöndeydi peki? **FN:** Buraya gelirken en çok “Biz yeşil istiyoruz,” dediler, zaten artık çok güzel bir bahçemiz var. Bahçede hem “yaza merhaba” partileri, hem de çok ciddi etkinlikler düzenliyoruz müşteri ve çalışan için. Onun dışında çıkan ifadelerden biri, “Biz güzel tatlar istiyoruz, tatsız kahveler istemiyoruz,” oldu. Dolayısıyla burada çok güzel kahveler içebileceğimiz makineler yapılmaya başlandı. “Renk görmek istiyoruz,” dediler. Önceki ofisimiz JLL'nin kurumsal renklerinden ötürü gri, kırmızı, beyaz ve siyah ağırlıklıydı. Ofisimizde artık renkleri görüyor olabileceksiniz.

Sonraki süreçlerde de “Mobilyayı, sandalyeyi nasıl görmek istiyorsunuz,” diye sorduk. Aslında birçok şey zaten düşünülmüştü: Kesonlar olmasın, masalar açık ofis

TUNA HAKAN ERSAVAŞ

Tuna Hakan Ersavaş, 1994'te İTÜ Mimarlık Fakültesinden mezuniyetini takip eden 10 yıl boyunca Metex Design Group İtalya ve İstanbul ofislerinde otel, AVM, eğitim yapıları ve ofis projelerinin konsept tasarımı, anahtar teslimine kadar süreçlerinde görev aldı ve süreçleri yönetti. Kanyon AVM ve Konut Bloğu projesinde Dizayn Ofis Müdürü olarak görev aldıktan sonra kendi tasarım

ofisi ile mimarlık çalışmalarına devam etti. ATÜ ve Unifree Duty Free şirketleriyle dört kıtada 24 ülkedeki havalimanlarında ticari alanların geliştirilmesi ve duty free mağazaları konsept projelendirme uygulamalarını gerçekleştirdi. Haziran 2016'da Tétris'e katılan Ersavaş, Tetris Direktörü olarak mimarlık yaşantısını devam ettirmekte.



olarak düzenlensin diye ama insanların da bunu söylemesini istiyorduk. Sonunda da o çıktı zaten. “Keson istemiyoruz, kalkıp hareket etmek istiyoruz, dolaplarımız olsun, eşyalarımızı rahat rahat koymak istiyoruz,” vb. Artık son taşınma noktasına geldiğimizde de arşiv özelinde, “Saklama araçlarının nasıl olmasını istiyorsunuz,” sorusunu sorduk. Dolayısıyla bu ofis her aşamasında JLL çalışanlarının isteğiyle oluşan bir ofis oldu. Normalde ofis taşınır ve sonrasında ziyarete gelinir. Biz iki kere burada hiçbir şey yokken çalışanlarımızı ağırladık. Evet, Tetris yönetti bu süreci, ancak JLL çalışanlarını JLL tanıdığı için bizim tarafımızdan iletişim ve pazarlama desteği verildi.

GMTR: Nereden taşındınız peki? **FN:** Biz MM Plaza'daydık, Levent'te. Oradan taşınma sebebimiz de şuydu: 2015 yılında en yakın rakibimiz olan AVM Partners şirketiyle güçlerimizi birleştirdik. Böyle bir büyüme gerçekleştiğinde de oraya sığamadık. Dolayısıyla buraya taşındık.

GMTR: Daha önce bu projeye dair okuduğum metinlerde çalışanların hareketliliğini arttırmaya yönelik bir tasarım yapıldığını okudum. Çalışanların hareket etmesi nasıl sağlanır? **THE:** Günlük yaşantımızdan örnek vereyim. Bizde masa altlarında çöp kutusu yok. Ayırıştırılmış atık kutusu var, herkes kendisi kalkıp çöplerini atıyor. Masalara hiçbir şekilde çay kahve servisi yapılmıyor, herkes kendisi kalkıp çayını kahvesini kendisi alıyor. Farklı katları birbirine bağlayan merdivenler yaptık, herkes onları kullanıyor. Çünkü uçakta bile uzun süre yolculuk yaptığınız zaman kalkıp hareket etme ihtiyacı hissediyorsunuz. Aynı ofiste de var. Burada bütün çalışanlar istediği yerde çalışabiliyor. Resmi olmayan

toplantıları alt kattaki kafeteryada yapabiliyor. Devamlı hareket sağlanıyor. Ofis yaşantısı içinde birçok ofiste insanlar hareket edemiyor ama burada bunu kısmen de olsa kırmaya çalıştık.

GMTR: Sonuçta elde ettiğiniz ofisin ne gibi avantajlarını görüyorsunuz? **FN:** İlki, maliyeti daha az. İkinci olarak da bu tür bir yapı farklı gruplar arasında koordinasyonu teşvik ediyor. Dahası, iş gücünün kaymaya başladığı Y jenerasyonunun çalışma şekliyle de çok örtüşüyor. Eminim siz de bu röportajın dökümünü küçük bir odada bilgisayara gömülerek değil, daha rahat bir ortamda, belki arkanıza yaslanarak, yanınızda kahvenizle yazacaksınız. Çalışanlar için rahat bir çalışma alanı sağlamak verimliliği artırır.

Önceki ofisimize dair çalışanların en büyük şikayetlerinden bir tanesi toplantı odasının olmamasıydı. Taşınmadan önce bir araştırma yaptık, baktık ki toplantılarımızın %70'ini kendi içimizde yapıyoruz. Anladık ki aslında dış kurum ve kişilerle toplantı için ayarlanmış odalarda biz iç toplantılarımızı yapıyoruz. Biz de o alanları çeşitlendirdik. Ayakta toplantı odası yaptık örneğin, kafe alanını da daha geniş yaptık.

Bizim gibi sekiz ayrı hizmet dalı olan şirketlerde adacıklara bölünmemek adına, birlikte çalışmak adına, bu alanları arttırmak verim sağlıyor. Zaman zaman birlikte çalışılması ve “cross sale” bizim için çok önemli bir nokta. Sabit masası olan gruplar yalnızca, pazarlama, finans gibi gün içinde ofiste olan ekipler. Bunun dışında hiç kimsenin sabit masası yok. Normalde insanlar bir işe başladıklarında, “Ben nerede oturacağım?” diye düşünüyor, “Ben nerede çalışacağım?” diye değil. Bu projede bu değiştirilmeye çalışıldı: Nerede oturursan otur, önemli olan çalışman.

“Kişiler arası etkileşimin zorluklarını kaldıran esnek ofislerde verimlilik daha yüksek oluyor.”



Ayakta toplantı odalarımızdan da verim alıyoruz. Artık %30 oranında daha verimli geçiyor toplantılar. Bunu bizzat denedik. Toplantıyı rahat koltuklarda yaptığımız zaman konular uzadıkça uzuyor, ancak ayakta yaptığımızda çok daha net ve verimli geçiyor. **THE:** Nasıl kafelerde sandalyeler rahatsızdır ki insanlar çok uzun süre oturmasın, sirkülasyon olsun. Burada da ayakta olunca insan hızlı hızlı konuşup olayı bitiriyor ve gidiyor. Mesela çok amaçlı bir İstanbul Town Hall salonumuz var, hareketli modüllerin hem oturma düzeni hem de sahne olabildiği. Gerçekten bu gibi alanlarda toplantı çok uzamıyor. Bunların hepsi “Çalışma saatlerini nasıl daha verimli hale getirebiliriz”, “İnsanları daha nasıl üretken hale getirebiliriz” sorularıyla yola çıkılan araştırmaların sonucu yapılmış bilinçli tercihler. **NF:** Bir de çalışma alanlarında şöyle bir genel trend var: Hep sahiplik üzerine kuruluydu eski kültür. “Benim” masam,

“benim” kahve bardağım, “benim” bilgisayarı. Biz şimdi biraz üyeliğe geçmeye çalışıyoruz. Yani dolayısıyla siz “sahip” değilsiniz, “üyesiniz” ve biz hep birlikteyiz.

Açık ofislerin avantajlarından biri de şu: Yatay iş birliğini teşvik etmenin yanı sıra ulaşması zor şeylerden biri olan dikeyde de iletişimi sağlıyor. Geleneksel bir ofiste departmanınızın direktörü/müdürü sizden iki kat üstte çalışıyor olur, odasından önce bir oturma/kabul odası olur, bir sekreter, asistan... Oysa bu düzende dizüstü bilgisayarınızı alıyorsunuz ve “Selam, bir şuna bakabilir misin?” diyebiliyorsunuz. Hemen kahvenizi içerken işinizi halledebiliyorsunuz birlikte. Bu verimlilik aslında size bir hız da sağlıyor.

Ofisimize gelenlerin de çok şaşırarak bir şey şu: Örneğin CFO ile pazarlama direktörü açık ofis düzeninde yan yana oturuyorlar. Buraya gelmek çalışanlar için de bir zihniyet değişikliği oldu. Dikey iliş-

kiden kaynaklanan resmiyet kalktı ve daha dostane bir ilişkiye geçildi. **THE:** Düşününce o kadar basit ve temel bir şey ki biriyle bir şeyi konuşmak. Biz hiçbir şey yapmasak beraber kahve almaya çıktığımızda konuşuyoruz. Öteki türlü denk geldin-gelmedin, otur konuş... Bu tür etkileşimin zorluklarını kaldıran esnek ofislerde bence verimlilik daha yüksek oluyor.

GMTR: Biz de ofisimizi bir paylaşımlı ofis olan Kolektif House’a taşındık. Türkiye’de artık ofis konusunda bu tür bir eğilimden rahatlıkla söz edebiliriz, değil mi? **FN:** Aslında bu biraz da karşılıklı öğrenme süreci, birbirine iş arkadaşı düzeyinde tolerans seviyesiyle de alakalı. Birlikte oluyor olmak duygusunu sadece işte değil, onun dışındaki hayatta da güçlendiren bir şey. Bizim de kendi içimizdeki iletişimi arttırdı, oldukça memnunuz.



Ticari iç mekanda enerji verimliliği

JLL Türkiye Merkez Ofisi, LEED Commercial Interiors (Ticari İç Mekanlar) kategorisinde platin sertifikaya sahip. Projenin yeşil bina danışmanlığını üstlenen Altensis'ten Ayşe Gizem Taş, JLL'in yeni ofisine katkıları ve ticari iç meknlarda enerji verimliliğini arttırmak için buldukları yönlendirmeler hakkında bilgi verdi.



AYŞE GİZEM TAŞ

Mimar, LEED Proje Yöneticisi, Günışığı Modellemesi Uzmanı olan Ayşe Gizem Taş, İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi'nden mezun olmasının ardından çeşitli mimarlık ofislerinde konsept tasarım ve uygulama projelerinde Mimar olarak görev almıştır. Sonrasında Yeşil Bina ve Sürdürülebilir Proje Yönetimi konusunda kendini geliştirebilmek adına Altensis takımına katılmıştır. Nisan 2015'de LEED AP BD+C v4 sertifikasına hak kazanarak konusunda uzmanlaşmıştır. Altensis'te bir çok farklı tipte bina ve kompleks projesinde Yeşil Bina Danışmanı ve LEED Proje Yöneticisi olarak görevine devam etmektedir.

GAYRİMENKUL TÜRKİYE:

Altensis projeye nasıl dahil oldu? **AYŞE GİZEM TAŞ:** Yeni ofisine geçiş sürecinde JLL Türkiye'nin tasarım ve uygulama anlamında yenilikçi bakış açısını sürdürülebilirlik anlamında da devam ettirerek proje sürecinde hedefleri arasına LEED sertifikası hedefi koyması ile birlikte yollarımız kesişti. Ticari İç Mekanlar (Commercial Interiors) kategorisi özelinde bakarsak yeşil bina danışmanlığını yapmış olduğumuz Allianz, Google, Philips, Unilever, Ernst & Young, Türk Telekom gibi Türkiye'deki birçok büyük firmanın ofis fit-out projelerinin yeşil bina sertifikasyonu süreçlerinin başarıyla tamamlanmış olmasının bunda payı olduğunu düşünüyorum. Biz Altensis olarak projenin tasarım aşamasında sürece dahil olduk ve bu sayede gerekli ön değerlendirmeleri yaparak hem projenin LEED seviyesi hedefini projenin başlarında netleştirebildik hem de tasarımla ilgili gerekli müdahaleleri zamanında yapabildik.

GMTR: LEED for Commercial Interiors kategorisinde Türkiye'de pek çok deneyiminiz var. Bu sertifikasyonun

amacını ve kapsamını anlatabilir misiniz? **AGT:** LEED for Commercial Interiors kategorisi, özellikle çekirdek ve kabuk olarak tamamlanmış binalardaki ofis iç mekan projeleri için oluşturulmuş bir sistem. LEED sertifikasyon sistemindeki ana başlıklar; iç mekan proje süreçlerinin genellikle diğer yeni bina projelerine kıyasla daha kısa sürelerde tamamlanması, yerleşilen mevcut ana binanın sürdürülebilir özelliklerinin önemli rol oynayabilmesi, tasarım-uygulama anlamında detaylara inilebilmesi gibi sebeplerle iç mekan projelerine özelleştirilmiş ve detaylandırılmıştır. Ofisin yerleşeceği ana bina seçimi yapılırken de yine toplu taşımaya, sosyal imkanlara yakınlık ve bireysel araç kullanımının azaltılmasının teşvik edilmesine yönelik altyapı gibi konuma bağlı özelliklere; bunun yanı sıra bina kabuğu ve mevcut altyapının enerji-su verimliliği ve insan konforu gözetilerek tasarlanmış olmasına önem veriliyor. Proje tasarımı yapılırken de burada çalışacak kişilerin ve kurumların mekandan beklentileri geniş çapta bir projeye göre daha özelleşmiş olduğundan tasarım, malzeme

seçimi, uygulama pratikleri anlamında yeşil bina danışmanı olarak daha fazla müdahil olabiliyoruz. Bu sayede de inşaat sürecindeki sürdürülebilirlik ve kullanıcı konforuna dair uygulamalardan ofis işletme sürecinde kısa vadede ve etkili sonuçlar alınabiliyor.

“Verimli aydınlatma armatür seçimleri ve dikkatli bir tasarım ile kullanıcı konforundan taviz vermeden uzun vadede ciddi tasarruflar yapabilmek mümkün.”

GMTR: JLL Türkiye Ofisi, bir iç mekan projesi. İç mekanda enerji verimliliğini sağlamak için ne tür yönlendirmelerde buldunuz? **AGT:** İç mekan projelerinde enerji verimliliğinin sağlanabilmesi adına en önemli konulardan birinin aydınlatma verimliliği olduğunu düşünüyorum. Verimli aydınlatma armatür seçimleri ve dikkatli bir tasarım ile kullanıcı konforundan taviz vermeden uzun vadede ciddi tasarruflar yapabilmek mümkün. JLL Ofis projesinde de aydınlatma verimliliğine önem verilerek bu yönde bir tasarım ve ürün seçimi yapılmasının yanı sıra; günışığı ve varlık sensörleri gibi aydınlatma otomasyonuna dair donatılar kullanılarak maksimum verimlilik sağlanmış oldu. Ofis projelerinde enerji verimliliği adına mekanik sistem kararları ve mekanik otomasyon kapsamında yapılan verimli uygulamalar da önem kazanıyor. JLL Ofis projesinde de mevcut Maslak Link binasının ana ekipmanlarının ve bina kabuğunun verimliliği bu anlamda bize ciddi bir avantaj sağlarken; kullanıcı dinamiği değişken olan yoğun mahallerde CO₂ sensörleri ile talep kontrollü havalandırma sistemi uygulanması sayesinde sistemlerin gereksiz kullanımının önüne geçildi. Ayrıca özellikle son dönemde sıklıkla karşımıza çıkan, mekanların

iç içe geçtiği, açık ofis olarak tasarlanan projelerde mahallerin ofis içindeki konumları ve tiplerine göre termal zonlama yapılarak termal konfor koşullarının belirlenmesi oldukça faydalı oluyor. JLL'in ofisinde de zonlara ayrılmış bu alanlar otomasyon sistemine bağlanarak mahallerde olabilecek sıcaklık değişimlerine adaptasyon sağlandı. Bunun haricinde proje kapsamında alımı yapılan IT ekipmanları ve mutfak cihazlarında uluslararası verimlilik standartlarına uygun ürünler ağırlıklı olarak tercih edildi. Ayrıca projedeki tüm enerji harcayan sistemler, LEED tarafından belirtilen uluslararası devreye alma ve test prosedürlerine uygun olarak denetlendi. Bu sayede hem arzu edilen performans ve konfor seviyelerinin sağlanması hem de gereksiz enerji tüketiminin azaltılması mümkün olabildi.

GMTR: Proje, LEED Gold Sertifikalı Maslak Link Plaza'da konumlanıyor. JLL Ofisinin sertifikasyon sürecinde binanın hangi özelliklerinden yararlandı? **AGT:** Öncelikle Maslak Link Binasının iş merkezlerinin ve sosyal imkanların yoğun olarak bulunduğu bir bölgede konumlanması ve metro, otobüs gibi toplu taşıma imkanlarına yakın olması sertifikasyon sürecinde avantaj sağladı. Bu, ilerleyen süreç-

te de JLL Ofis kaynaklı karbon ayak izinin azaltılması adına da avantaj sağlamaya devam edecek. Binanın verimli bina kabuğu ve cephe özelliklerinin yanı sıra, uluslararası standartlarda belirtilen verimlilik değerlerinin üzerinde alımı yapılan mekanik ekipmanları da JLL Ofis'in enerji verimliliği hedefleri adına avantajlı bir altyapı sağladı. Ayrıca bina kullanıcılarının temel ısıtma, soğutma, aydınlatma, priz gibi enerji tüketimi yüksek yüklerini ayrı ayrı takip edebilmesini sağlayan otomasyon sistemi sayesinde işletme döneminde enerji verimliliğine dair takip yapılabilecek ve gerekli aksiyonlar alınabilecek. Yine bina ve cephe tasarımı sayesinde JLL Ofis projesi günışığından maksimum oranda faydalanabilmekte, bina kullanıcılarının dış mekanla ve günışığıyla iletişimi optimum bir şekilde sağlanabilmekte. Onun haricinde Maslak Link Projesinde çatıdan toplanan yağmur suyu ve soğutma ekipmanlarından gelen atık yoğuşma suyu bina rezervuarlarında ve peyzajda kullanılmaktaydı. Buna ek olarak JLL Ofis su armatür seçimlerinde verimli ve az su tüketen ürünlerin tercih edilmesiyle birlikte işletme döneminde uluslararası su verimliliği standartlarını baz alarak yaptığımız hesaplara göre ciddi anlamda bir su tasarrufu öngörmekteyiz. Sonuç olarak

JLL Ofis Projesi yine Altensis olarak LEED danışmanlığını gerçekleştirmiş olduğumuz halihazırda LEED Gold sertifikalı Maslak Link Çekirdek ve Kabuk Binasına yerleşirken benimsediği sürdürülebilir yaklaşımla birlikte kaçınılmaz olarak hedeflerini yükselterek Ticari İç Mekanlar kategorisinde LEED Platin sertifikasını elde etmeyi başardı.

“LEED Gold Sertifikalı Maslak Link Plaza'nın verimli bina kabuğu, cephe özellikleri ve mekanik ekipmanları JLL Ofis'in enerji verimliliği hedefleri adına avantajlı bir altyapı sağladı.”

