



■ Söyleşi



Altensis Kurucu Ortağı
Serkan Emin:

**“Yeşil binalar
konusunda
ülke olarak
daha yolun çok
başındayız”**

Üniversiteden sonra bir araya gelen üç arkadaşın kendi şirketini kurmaya karar vermeleri ile yola çıkmış Altensis. Bugün ise Türkiye’de yeşil bina denildiğinde akla gelen ilk firmalar arasında. Şirketin Kurucu Ortaklarından Serkan Emin ile Altensis’i ve faaliyet alanlarını, Türkiye’de yeşil bina pazarının durumunu ve geleceğini konuştuk. Elbette firmanın imzası bulunan çok sayıda projeden birkaçını da detaylı olarak mercek altına aldık.

Üç yakın arkadaş, başarılı bir ortaklık

Altensis, yeşil binalar konusunda danışmanlık hizmeti veren ilk profesyonel firmadır. Biz üç ortağız; arkadaşlarım Berkay Somalı ve Emre Ilıcalı inşaat yüksek mühendisidir, ben de makine mühendisiyim. Arkadaşlığımız fen lisesinde başlayıp ardından da Boğaziçi Üniversitesi ile pekişti ve nihayetinde iş ortaklığına döndü. Berkay ve Emre Bey, okuldan

sonra yurtdışına gidip master yaptılar. Ardından da 7-8 yıl kadar Amerika’da çalıştılar. Yeşil binalarla ilk tanışmaları da oradaki çalışmaları esnasında oldu. Ardından Türkiye’ye dönme kararı aldılar. Ben de o sıralarda Grundfos’ta çalışıyordum. Bir araya geldiğimizde girişimcilik ruhunun da etkisiyle kendi şirketimizi kurma kararı aldık ve 2008 yılında Altensis’i kurduk. O dönem Türkiye’de yeşil binalar pek bilinmiyordu. Ticari binalarda alternatif enerji sistemleri ve enerji verimliliği konula-

rında çalışmaya başladık. Bunlar dahi o zamanlar nispeten yeni sayılırdı. LEED, BREEAM gibi sertifikasyonlar ise neredeyse hiç bilinmiyordu. Ardından ilk projemizi aldık: Unilever’in Türkiye’deki Genel Müdürlük Binası. Unilever, uluslararası bir firma olduğundan yurtdışındaki binalarında da LEED sertifikasyonunu biliyor ve kullanıyordu. Bunun Türkiye’deki binaya da uygulanması konusunda da Berkay Bey ile yolları keşitti. Böylece biz de bu alandaki ilk faaliyetimizi gerçekleştirmiş olduk. Ardın-

dan Philips'in Türkiye Yönetim Binası ile devam ettik. Daha sonra Tekfen ile çalıştık. Tekfen, Levent'te Alman OZ grubu ile çalışıyordu, o binayı LEED'li yapmak istediler ve birlikte çalıştık. Ardından da yavaş yavaş bu konu ülkemizde yaygınlaşmaya başladı. Çevre Dostu Yeşil Binalar Derneği ÇEDBİK'in kurulmasıyla bu konular kamuoyunda daha fazla yer etmeye başladı. Biz de başından beri bir üyesi olarak ÇEDBİK ile ortak çalışmalar yapıyoruz. ÇEDBİK'in düzenlediği eğitimlere eğitmen olarak destek veriyoruz. Ulusal yeşil bina sertifika sisteminin oluşturulması konusunda yürütülen çalışmalara da destek veriyoruz.

Türkiye'deki sertifikalı projelerin % 50'sinde biz varız

Aslında LEED, BREEAM gibi sistemler, birer sertifika gibi algılsa da geri planında çok ciddi çalışmaları kapsıyor. Yani sertifikayı alabilmeniz için geri planda pek çok farklı gerekliliği yerine getirmeniz gerekmektedir. İşin sonunda bir sertifika verilmesi, hem devamlılık hem de prestij sağlıyor. Bu nedenle önemli. Sağladığı prestij sebebiyle insanlarda bir motivasyon yaratıyor ve aynı zamanda ticari gayrimenkuller açısından da satışa yardımcı oluyor. Çünkü bilinçli tüketiciler, sertifikalı binaları tercih ediyorlar. Biz yolculuğumuzda en çok çabayı, bu konuyu gayrimenkul firmalarına anlatmak konusunda sarf ettik. İlk başta "gerek yok" diye bakılıyordu, bir kez denedikten sonra aslında sanıldığı gibi maliyetli bir iş olmadığını gördüler. Üstelik pek çok da artı değer yaratıyor sistem. Mesela çevreye karşı daha duyarlı, enerjisini boşuna harcamayan hatta mümkün olduğunca kendisi üreten, prestijli, özetle gerçek anlamda iyi binalar ortaya çıkarıyor. Bu sayede zaman içinde daha çok tercih edilir oldu. Dolayısıyla bizim işlerimiz de doğal olarak bir artış gösterdi. Aslında pazar hızlı büyüyor gibi görünse de ülke olarak henüz yolun başındayız. Çünkü yüksek büyüme oranları söz

konusu olsa da (% 50, % 100 gibi), bunun reel manası şu: "Birkaç sene evvel 50 bina yapılmış şimdi devam eden 300 bina var". Yani bina adedi açısından daha kat edilecek çok yol var ama evet, pazar hızlı büyüyor ve bu sistemler her geçen gün daha çok talep görüyor, uygulanıyor. Bizim işlerimiz açısından ise bunun karşılığı şöyle: Bina olarak değil, proje olarak konuşabiliriz çünkü bazı projelerde on-on beş tane bina yer alabiliyor. Biz buna da tek proje olarak bakıyoruz. Bu konuda mütevazı olamayacağım; Türkiye'deki sertifikalı projelerin % 50'sini Altensis olarak biz yaptık. Türkiye'de bu işi hakkıyla yapan birkaç firmadan biriyiz. Proje sayısına baktığımızda da ilk sırada yer aldığımızı söyleyebilirim.

Sadece sertifikasyonlar için değil, mevcut binalarda verimliliği artırmak için de danışmanlık hizmeti sunuyoruz

Altensis'in verdiği hizmetler özetle şunlardır: Altensis bünyesindeki uluslararası tecrübeye sahip LEED AP'ler (LEED uzmanları) ile yeni ve mevcut binaların LEED değerlendirme sürecinin her yönüyle yönetimi ve bu kapsamda gerekli mühendislik, koordinasyon ve danışmanlık hizmetlerini başarıyla yürütür. Altensis yetkili BREEAM denetçileri ile yeni binaların BREEAM sertifikası alması sürecinde denetleme ve mühendislik hizmetleri sunar. Yeşil bina etüdü (mevcut binaların ne kadar yeşil bina olduğunun; enerji verimliliği, su verimliliği, iç mekân yaşam kalitesi, atık yönetimi, ulaşım imkânları gibi kriterlere göre, uluslararası yeşil bina sertifika sistemleri ve standartları kullanılarak belirlenmesi) hizmeti de veriyoruz. Ayrıca senelik net enerji harcaması "sıfır" olan özel evlerin tasarım ve inşaatının danışmanlığını başarıyla gerçekleştiriyoruz. Enerji Yönetimi (binaların enerji tüketimlerinin düzenli olarak kontrol edilmesi ve raporlanması, trend analizleri ile verimlilik olanaklarının belirlenmesi vs.), detaylı etüdler ve ölçümler ile

binadaki verimsizlik yaratan unsurların tespiti ve bunlara özel verimlilik artırıcı projelerin (VAP) oluşturulması, finansmanı ve uygulaması, enerji modellemesi -bu konu yeşil bina projelerinin önemli bir unsurudur-, işletmeye alma (Commissioning) ve Enerji Kimlik Belgesi düzenlenmesi gibi konularda da detaylı hizmetler sunuyoruz. Bunların dışında, kurumsal sürdürülebilirlik başlığı altında topladığımız; sürdürülebilirlik stratejisi, sürdürülebilirlik performans yönetimi, kurumsal sürdürülebilirlik raporlaması, karbon yönetimi ve sürdürülebilirlik eğitimleri hizmetlerimiz var. Sürdürülebilirlik Stratejisi; sürdürülebilirlikle, yani çevresel, sosyal, ekonomik ve yönetimle ilgili riskleri belirleyip fırsatları değere dönüştürerek şirketin sürdürülebilirliğini koruması amacıyla uygulanan stratejisinin hazırlanmasıdır. Sürdürülebilirliğin avantaj sağlayabilmesi için tüm işletme genelindeki operasyonlara ve tedarik zincirine bakılması ve sürdürülebilirliğin üç boyutu ile yani sosyal, ekonomik ve çevresel açılardan değerlendirilmesi gerekir. Bunun için Altensis performans yönetiminin geçlerinden olan göstergelerin tanımlanıp çevre ve kalite yönetim sistemlerine entegre edilmesinde yardımcı olur. Sürdürülebilirlik Performans Yönetimi derken bunu kastediyoruz. Sürdürülebilirlik Raporlaması; kurumların sürdürülebilir kalkınma hedefine doğru kurumsal performansla ilgili olarak ölçme, açıklama yapma ve iç ve dış paydaşlara karşı sorumlu olma uygulamasıdır. Karbon Yönetimi; kurumsal düzeyde organizasyonun tüm faaliyetlerinden kaynaklanan emisyonların mevcut durumunun verilerinin izlenmesi ve hesaplanmasının ardından işletmelerin iş süreçlerini inceleyip emisyon azaltımı için gerekli önlemlerin alınmasına ve uygulanmasına yönelik hedefler belirlenmesini kapsar. Altensis işletmelere uluslararası standartlara uygun olarak karbon nötrleme/dengelemede de yardımcı olur. Altensis sürdürülebilirlik alanında genel sürdürülebilirlik, ürün sürdürülebilirliği, iklim değişikliği,



■ Söyleşi

karbon ayakizi, entegre atık yönetimi gibi konularda genel bilgilendirme ya da firmanın ihtiyacına özel eğitimler de hazırlamaktadır. Ürün Sürdürülebilirliği başlığı altında ise EPD-Çevresel Ürün Beyanları, LCA-Yaşam Döngüsü Değerlendirmesi, Ürün Karbon Ayakizi hesaplamaları, Özgün Beyanlar (Self-declarations) konularında hizmet sunmaktadır. Mühendislik yazılımları (gelişmiş enerji simülasyon programı Design Builder'ın Türkiye satış ve teknik destek hizmetleri) gibi hizmetler de Altensis tarafından verilmektedir.

Bitirdiğimiz projenin ardından aynı yatırımcının yeni projesinde yine bizi tercih etmesini, başarımızı sınamak için en gerçek gösterge olarak değerlendiriyoruz

Bizim işimiz çok disiplinli bir iş. Dolayısıyla ekibimizde bu çok disiplinliliği karşılayabilecek kapasitede ve sayıda personelimiz yer alıyor. Projelere genellikle en başından dahil oluyoruz. Nadiren biraz daha ileri aşamalarda da girebiliyoruz. Ama genellikle baştan itibaren birlikte yürüyoruz. En sağlıklı projenin sertifikalı tasarlanıp tasarlanmayacağına baştan karar vermektir. Çünkü o kadar çok detay var ki, her birini sonradan mevcut projeye uyumlandırmak daha fazla efor gerektiriyor. Ekibimizde mühendis ve mimarlar ağırlıklı. İleri mühendislik konularına hâkim bir ekibimiz var. Optimizasyon hesaplarını detaylı şekilde yapıyoruz. Bizim için en önemli projeler, daha önce çalışmış olduğumuz bir müşterimizin bizimle tekrar çalışmayı tercih ettiği projelerdir. Bizimle bir sonraki projesinde tekrar çalışmak isteyen proje yatırımcısı kendi performansımızı değerlendirme kriterlerimizden önemli bir tanesi. Bizim açımızdan kendimizi sınamamızın en güzel ve gerçek yolu bu tip projelerde çalışıyor olmamız. Eğer bir firma bir kez bizimle çalıştıktan sonra diğer projelerinde de bizimle çalışmayı sürdürmek istiyorsa, kendimizi başarılı sayıyoruz.

Altensis imzalı yeşil projelerden birkaç örnek

Bursagaz



Altensis'in Verdiği Hizmetler:
Commissioning, Enerji Modellemesi, LEED Danışmanlık
Proje Sahibi: Bursagaz A.Ş.
Kapalı Alanı: 7,373 m²
Projenin Yeri: Bursa, Osmangazi
Sertifika Tipi: LEED for New Construction

Türkiye'nin üçüncü büyük gaz dağıtım şebekesine sahip Bursa ilinde gaz dağıtım ve ticareti hizmeti veren Bursagaz'ın yönetim binası LEED for New Construction kategorisinde Platin seviyesinde LEED sertifikasına hak kazandı. Doğa dostu ve çevreci bir proje olarak EWE & Bursagaz binasında, bütün su ve elektrik tüketiminin kontrolü otomatikleştirilmiş sistemlerle sağlandı. Hem inşasında hem de dekorasyonunda kullanılan malzemeler uluslararası 'yeşil bina' standartlarına uygun olarak seçildi. Yağmur sularının ve atıksuların mekanik olarak kontrol edildiği yapıda, cephedeki PV panellerinin ve rüzgâr türbinin binanın enerji ihtiyacının %3'ünü karşılaması bekleniyor. Ayrıca binada temiz enerji, doğalgazdan elektrik enerjisi ve ısı üretebilen modüler yapıları bir sistem olan kojenerasyon sis-

temi kullanılmış ve atık ısıdan istifade eden Absorbsiyonlu Chiller (ABS) ile soğutma sistemi kullanılarak enerji kullanım alanlarının optimizasyonu sağlanmıştır. Bursagaz Genel Merkez Binasında yapılan uygulamaların, hem Bursa'da çevreye duyarlı yeşil bina inşaatının önemini vurgulanması ve yayılmasına olan katkısı hem de çevresel olarak pozitif katkıları çok büyük ve anlamlıdır.

LEED kapsamında yapılan çalışmalar:

Karbon Emisyonlarının Düşürülmesi: Proje konum olarak yoğun yerleşim bölgesi içerisinde yer almaktadır. Bu özelliği ile çevresinde raylı sistem, otobüs gibi toplu taşıma imkânlarına ulaşım kolaylıkla sağlanabilmektedir. Bu da araç kullanımını azaltarak karbon emisyonunun düşürülmesine katkı sağlamaktadır. Otopark kapasitesi minimumda tutularak ve çalışanlarına servis imkânı sağlayarak bireysel araç kullanımının minimuma indirilmesi hedeflenmiştir. Günümüzde giderek önemi artan ve ileride daha da fazla