



Kente Dokusal Dokunuşlar

Kağıthane Ofispark, bölgenin kentsel dönüşümüne öncü olmuş projelerden biri. Projenin tasarımının, bölgenin dokusuna uygun olması üzerinde oldukça durulmuş. Ve bölgenin silüetini bozmadan, çevreye duyarlı bir proje olması için yapılan çalışmalarda ödüllerle tescillenmiş.

PERAKENDE
OFİS
GELİŞTİRME
KAĞITHANE



Arsanın üzerinde projeden önce ekonomik ömrünü tamamlamış civata fabrikası bulunuyordu



A sınıfı ofis kompleksi olarak tasarlanan Kağıthane OfisPark, ortak bir avlu etrafında dizilen az katlı binalardan oluşuyor. Her biri farklı mimari planlarıyla ayrılan 9 bina hem bağımsız birer kimliğe sahip, hem de cam köprülerle birbirine bağlanarak esnek bir kullanım sunuyor. Mimar Emre Arolat tarafından tasarlanan proje, Ulusal Mimarlık Ödülü'ne sahip. Ayrıca, projenin LEED Gold sertifikası bulunuyor.

Kağıthane OfisPark'ta 233 ve bin 324 metrekaare aralığında ofis alanı alternatifleri bulunuyor. 8 katı geçmeyen bloklarda, ofis katları 4,30 metre yüksekliğinde. Ayrıca binalarda, ortak kullanımı destekleyen ve tüm kullanıcılara hizmet veren restoran, kafe, seminer ve toplantı odaları, depo alanları, araba yıkama vb. birimler de bulunuyor.

Kağıthane OfisPark şu anda "Tekfen Services" tarafından işletiliyor. Omurga

Yapı ise kiralama işlerini yürütüyor. Omurga Yapı Genel Müdürü Oğuz Kösebay ile projenin başından sonuna olan gelişimini konuştuk.

Kağıthane bölgesinde olan projenizin arsa halinden projeye geçiş sürecinden bahsedebilir misiniz?

Arsanın üzerinde ekonomik ömrünü tamamlamış bir civata fabrikası vardı. Arsa sahipleriyle anlaştığımız dönemde imar planlarının değişmekte olduğunu biliyor ve takip ediyorduk. Hatta bazı noktalarda önerilerimiz de oldu. Kağıthane gibi şehir içinde kalan sanayi alanlarının taşınması ve bölgenin yeniden yapılanması şehirlerin sağlıklı gelişimi için çok önemli. İmar planlarının onayları beklenildiği süreçte bölgede olabilecek gelişimleri, mevcut çevresini, bölgedeki diğer potansiyel arsaların olası kullanımlarını

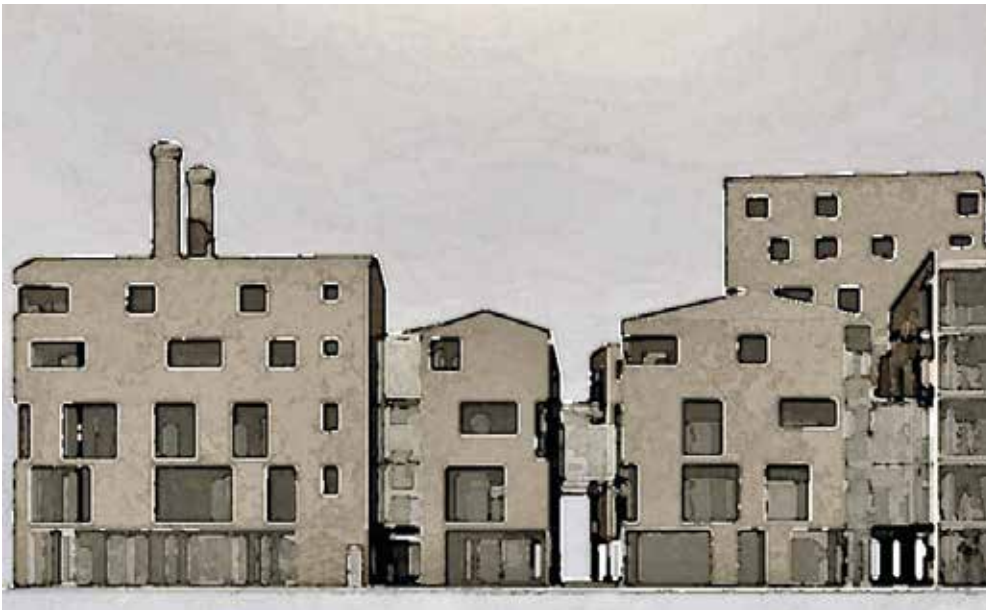
değerlendirerek, arsanın lokasyonunu da göz önüne alarak ofis projesi geliştirmeye karar verdik. Belediye ile yaptığımız görüşmelerde de bizim Kağıthane'de ofis projesi yapıyor olmamıza destek verdiler ve koordineli bir çalışma içinde projeye başladık.

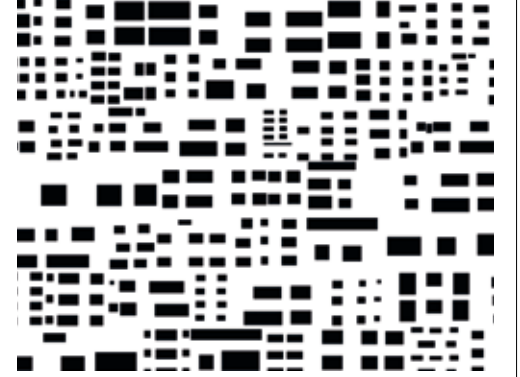
Hangi ihtiyaçları gözeterek Kağıthane bölgesini tercih ettiniz?

Özellikle Maslak'taki sıkışma, firmaları daha ferah, daha hesaplı ama aynı bölgede olan ofis arayışına itti. Merkezi iş alanında yeni arsa arzının oldukça sınırlı olması, bizi yeni geliştirilecek bir bölge arayışına yöneltti. Gerek konumu gerek ulaşım imkanları açısından Kağıthane, burada hemen kendini gösterdi. Kağıthane Bölgesi'nin lokasyon açısından şehir merkezine ve merkezi iş alanına yakın olması ile birlikte son dönemde geliştirilen tünel, metro hatları gibi ulaşım ağlarının etaplar halinde tamamlanması bölgeye ulaşılabilirliği de artırmaya devam ediyor.

Kağıthane bölgesi ayrıca, Omurga Park Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin (o zamanki adı ile Tekfen OZ) bölgenin özelliklerinin yeni bir MİA olmaya elverişli olduğunu farketmesi ve ilk büyük ölçekli ofis yatırımını yapması ile bugünkü kimliğini kazanma yolundaki ilk adımı attı.

Kağıthane OfisPark bölgenin ilk geliştirilmiş A sınıfı ve LEED Gold sertifikalı ticari ofis binasıdır. Bu şekilde bir yatırım kararı şirketimizin bölgeye olan güveni ve inancının çok eskiye dayandığını gösteriyor. Bölgeyi bir bütün olarak değerlendirdiğimizde ise öngörülen altyapısı, arsa stoğunun mülkiyet ve imar durumu, bölgenin ileriye dönük potansiyelini de güçlendirdiğini görüyoruz.





Kağıthane Ofispark'ın fizibilitesini etkileyen tasarım kararları bulunuyor mu? Malum artık tasarımı fizibiliteden ayrı tutmamız mümkün değil...

Proje geliştirme aşamasında tasarım açısından bazı unsurları ortaya koymak gerekiyor. Bunları tasarım girdileri olarak değerlendirebiliriz. Bu çalışmalar aynı zamanda proje fizibilitesi çalışmalarının da bazını oluşturuyor. Kağıthane Ofispark proje geliştirme aşamasında avlulu ve az katlı bir konsept üzerinde çalışıldı ve bu tasarımın çekirdeğini oluşturdu.

Kağıthane'nin değişimini nasıl buluyorsunuz? Çevresiyle entegre, bütüncül tasarımı olan, üst ölçek kararları ile uyumlu bir gelişme seyri var mı sizce?

Kentsel dönüşüm denince uzun zamandır akla depreme dayanıksız olan binaların yıkılıp, yerine güvenli, modern binaların yapılması gelmekteydi. Kentsel dönüşüm kavramının artık bu dar alandan çıkıp geniş anlamda kullanılmaya başlaması ve içinin doldurulması gerekiyor. Kavramın içini doldurmanın yolu konuya daha büyük ölçekte bakıp şehirlerin, ilçelerin, mahallelerin ve sokakların planlanmasından geçiyor. Bu planlamanın da iki ana boyutu bulunuyor. Birincisi gerekli düzenlemelerin yapıldığı yasal boyutu, ikincisi ise yapılan planlamaların hayata geçirecek olan yatırım boyutu.

Kentsel dönüşümle birlikte artık tasarım dönüşümünü de gerçekleştirmemiz gerekiyor. Kutu kutu binalar yerine, kullanıcıya yaşam alanı sağlayan, yapı olarak çevresinden kopmayan ve çevreyle dost binalar tasarlamamız gerekiyor. Camdan binalar yapıp içini doldurduğumuz dönemler bitti. Kullanıcıların, ister ev, ister AVM ister ofis olsun binalardan beklentileri yükseliyor. Yatırımcılara ve tasarımcılara da bu beklentilere cevap vermek için büyük görev düşüyor.

Web sitenizde gördüğüm proje evrimi ile ilgili bir foto galerisi var. Gecekondu ve sanayinin birlikte yer aldığı bir bölge olan yakın eski Kağıthane'deki dokuyu modernize etmişsiniz yanılıyor muyum? Bu alandaki "karmaşa" mimara ilham vermiş sanırım...

Kentsel dönüşüm sürecinde yapılan yanlışlardan biri de, o bölgeye ait olmayan bir yapının konumlandırılmasıdır. Dolayısıyla çevreden kopmayan, çevrenin unsurlarını proje içinde dillendiren bir mimari üslup kullanıldı. Bu konuda Emre Arolat'ın yaklaşımı yeni projelere de yol gösterecek nitelikte.

Projenin Kağıthane'deki LEED Altın Sertifikalı ilk proje olduğunu biliyoruz. Sertifikaya hazırlık sürecinden bahsedermisiniz?

Sertifikaya hazırlık, tasarım aşamasından da önce geliştirme aşamasında başlıyor. Sertifikanın ilk şartları lokasyon ile ilgili, dolayısıyla projeyi nerede yaptığınızı da oldukça önemli. Proje geliştirme aşamasından sonra tasarım aşamasında da, inşaat aşamasında ve işletme aşamasında da dikkat edilmesi gereken kriterler ve standartlar var. Burada da yatırımcının standartları önem taşıyor. Standartlarını yüksek tuttuğunuz zaman sertifikanın birçok gereklerini zaten yerine getirmiş oluyorsunuz.

Sertifika ile birlikte ne gibi tasarruflar ve avantajlar sağlandı? Kullanıcı, yatırımcı ya da geliştirici açısından değerlendirebiliriz...

LEED Gold sertifikası yatırımcı ve geliştirici için projenin pazarlanabilirliği açısından önem taşıyor. Henüz İstanbul ofis piyasası yeşil binalara daha fazla kira ödemeye hazır değil, ancak yeşil binaların kararı hızlandırmak konusunda ciddi katkısı oluyor. Kullanıcı açısından baktığımızda, Kağıthane Ofispark projesinde enerji giderlerinde yüzde 25 tasarruf sağlanıyor.

Projede, gün ışığından maksimum faydalanmak için neler düşünüldü ve uygulandı?

Projenin avlulu konseptte olması, binaların oturumu ve yönlenmesi cephenin gün ışığından maksimum faydalanması için düşünüldü. Bilindiği üzere, bina yerleşimi, cam alanı, binanın geometrisi, çalışanların cama yakınlığı gibi unsurlar güneş ışığından yararlanma açısından önemli kriterler. Ancak güneş ışığından yararlanmaya çalışırken bir handicap ortaya çıkıyor. Yaz dönemindeki soğutma ihtiyacı. Gün ışığını fazlaca içeriye almak isterken cam özelliklerine dikkat etmezseniz yaz dönemindeki soğutma kapasitesi çok fazla artacağından hem ciddi bir ilk yatırım maliyeti hem de işletme maliyeti ortaya çıkar. Bunu önle-

mek için özel yalıtımlı camlar kullanılmalı. Dolayısıyla gün ışığı/enerji optimizasyonu açısından camın teknik özellikleri çok önemli. Bu sebeplerle projede cam özelliklerine oldukça dikkat edildi.

Su ve enerji sistemlerinde optimizasyonu nasıl sağladığınızı anlatabilir misiniz?

Tasarımın bütününde, binanın tüm yıl boyunca yapacağı sarfiyatlar bir model üzerinde simüle edildi. Bu simülasyonun ara sonuçlarına göre de mekanik, elektrik tasarımı bileşenleri optimize edildi.

Başlangıçta düşündüğünüz hedef kiracı profiliniz neydi? Şu ana kadar bir değişiklik oldu mu?

Proje tasarım aşamasında kullanım ihtiyaçlarını, ortak alan ihtiyaçlarını, güvenlik ve teknik alan ihtiyaçlarını düşündüğümüz kurumsal yerli ve yabancı şirketler hedef profilimiz idi. Şu anda yüzde 60 doluluk oranımızı oluşturan firmalar da hedef kira-

cı profilimizde ne kadar isabetli olduğumuza gösteriyor.

Baştan bugüne olan süreçte Omurga Yapı'nın bu projedeki en önemli deneyimi nedir?

Kullanıcı beklentilerini iyi irdelemek ve bunu tasarıma aktarabilmek projenin başarısı açısından çok büyük önem taşıyor. Doğru lokasyonda doğru bir proje yaptığınızda proje de başarılı oluyor. Bu projede de böyle olduğunu gördük.

Alandaki sizden sonra tasarlanan ofis projelerini nasıl buluyorsunuz?

Kağıthane bölgesinin ofis, konut, AVM gibi farklı kullanımlara sahip konseptlerin geliştirildiği projeler ile donatılmasını bölgenin geleceği açısından olumlu buluyoruz. Tabii, bu bölgedeki binalar firmaları çekebilmek için mevcut ofislerden daha kullanışlı, ferah ve modern olmalı. Gelecek birkaç yıl içinde Kağıthane Bölgesinde

geliştirilecek olan ofis binaları ile yaklaşık 100 bin metrekare kiralanabilir alana sahip bir ofis stoğu oluşacak. Bu gelişmeler de bölgenin ticari gayrimenkule ihtiyaç duyulduğunu ve modern donanımlı yeni ofis binalarıyla bölgenin daha da tercih edileceğini gösteriyor.

Projede kiralama mı satış mı gerçekleşiyor?

Kağıthane Ofispark'ta hem kiralama hem de satış faaliyetleri devam ediyor. Yüzde 60 doluluk oranına sahip Kağıthane Ofispark'ta, kiralatılan ofis alanları için metrekaresi 18 - 20 dolar, mağaza alanları için 25 - 35 dolar arasında değişiyor.

Son dönemde gerçekleşen satışların metrekaresi ise 3 bin 750 - 4 bin 250 dolar + KDV arasında. ■

EMRE AROLAT'DAN PROJENİN TASARIM HİKAYESİ...

Tasarımın ilk aşamasında, arazi ve yakın çevresi hayli ayrıntılı bir şekilde incelendi. Bölgedeki farklı sosyolojik ve fiziksel katmanlar olabildiğince ayrıştırıldı. Mülkiyet, dönüşüm modelleri, rehabilitasyon yöntemleri gibi geleceğe yönelik projeksiyonlar yapılarak mevcut örüntünün varoluş biçimi sorgulandı. Üretilen hayli kapsamlı ve ayrıntılı dijital modeller, farklı ölçeklerdeki algı deneyimleri ve topografik etkiler üzerine düşünmeyi kolaylaştırdı.

Projenin en kritik kararlarından birisi olarak, bildik ofis yapılarının bütüncül yönelimlerinin aksine, referansını yakın çevrenin yapısal örüntüsünden türeten parçalanmanın ürettiği farklı olasılıklar üzerinde duruldu. Gerek işletme gerek pazarlama süreçlerinde hayli esnek kullanım olanakları sağlayacağı öngörüldü. Doluluk ve boşluk oranları, renk ve tekstür etkileri, iç ve dış algılar, aydınlık seviyeleri, doğal havalandırma gibi parametreler, yüzey ve malzeme kararlarında etkili ölçütler oldu.

Yatırımcı grubun temsilcilerinin ortaya koymuş olduğu idrak ve sonrasında paylaşılan olumlu inisiyatif, hayli kolaylaştırıcı ve açıcı oldu. Bu projenin bölgenin kaçınılmaz olarak yaşayacağı dönüşüm adına kayda değer bir örnek, hatta bir tür ilham kaynağı oluşturması yönünde küçücük bir umut besliyoruz.

