

# AZ EGYTERŰ IRODÁK ELŐNYEI ÉS HÁTRÁNYAI

**Innováció felsőfokon A nagyteres irodák ma már az egész világon hódítanak, a kollaboráció és a csapatmunka előtérbe kerülésével, a sokrétű térszerkezet kialakításával újfajta munkakultúrák terjedtek el. Egyre mobilabbak a munkavállalók, már nem munkahelyekről beszélünk, hanem terekről, ahol dolgozni lehet, otthonos társalgókról, ahol tárgyalni is lehet. A projektalapú tevékenység pedig megköveteli, hogy a munkatársak számára olyan [...]**

## **Innováció felsőfokon**

A nagyteres irodák ma már az egész világon hódítanak, a kollaboráció és a csapatmunka előtérbe kerülésével, a sokrétű térszerkezet kialakításával újfajta munkakultúrák terjedtek el. Egyre mobilabbak a munkavállalók, már nem munkahelyekről beszélünk, hanem terekről, ahol dolgozni lehet, otthonos társalgókról, ahol tárgyalni is lehet. A projektalapú tevékenység pedig megköveteli, hogy a munkatársak számára olyan optimális munkakörnyezet álljon rendelkezésre, amelyben az egyes zónák elősegítik az informális kommunikációt, beleértve a kávézókat, társalgókat és más közösségi tereket. A megszokottnál „lazább”, flexibilisebb és zónásíthatóbb munkakörnyezetben a kreativitás összhangban áll a tér sokszínűségével, míg a kooperáció képessé teszi a vállalatokat az innovációra. Utóbbi a kreatív gondolatokból táplálkozik, ennek megfelelően a spontaneitás és a gyorsaság alapvető szempontok. Az új termékek fejlesztése, illetve a munkafolyamatok optimalizálása sokkal hatékonyabb és eredményesebb, ha csapatban dolgoznak a kollégák, nem véletlenül ma már minden szakember, irodabútoros, belsőépítész, tervező a nagybetűs kollaborációra fókuszál.



## Előnyök

A hatékonyság alapja az eredményes kommunikáció és információ-megosztás, amely a nyitott, multifunkcionális terekben sokkal könnyebben megvalósítható, ahol egyszerre lehet kávézni, reggelizni, csocsózni, informális megbeszélést tartani, brainstormingolni. Ez a fajta állandósult közösségi szemlélet szinte mátrixszerűen behálózza az irodát, és mint egy speciális szociometriai ábra, valamennyi munkatársat bevon a nagy projektbe, vagyis az adott cég versenyképességének megőrzésébe. A csapatban az egyéni képességek sem csupán összeadódnak, hanem akár meg is duplázódhatnak, hiszen egymást motiválják a munkatársak, a sokféle inspiráció, racionális és emocionális hatások felértékelődnek azáltal, hogy az egyén is saját képességeinek maximumát próbálja kiaknázni. A lapos hierarchiájú munkaszervezetekben a vezető már nem különül el az alkalmazottaktól, hiszen sok esetben nincs is dedikált helye, hanem nomád vagy osztott munkaállomást vesz birtokba, ezáltal az infók sokkal gyorsabban eljutnak hozzá, aminek révén a vezetőség gyorsabban tud reagálni a felmerülő problémákra.

„Az egyterű irodák számos előnnyel rendelkeznek, hiszen a helytakarékosabb ültetés miatt kevesebb területet kell bérelni ugyanannyi dolgozó esetén, mindemellett hatékonyabbá válik a munkaidő kihasználás, valamint a munkaszervezet könnyebben irányítható és ellenőrizhető a nagyterés elrendezés esetén. A sztenderdizált

munkakörülmények és hierarchikus szervezet laposabbá tétele segítségével pedig eredményesebbé válik az együttműködés és a kommunikáció a munkatársak között. A technológia fejlődése miatt a kevesebb papírmunka és a digitális adatkezelés és -tárolás terjedése kisebb íróasztalokat igényel, ezzel párhuzamosan háttérbe szorulnak a irattároló polcok, a munkatársak személyes tárgyai és munkaeszközei kis tároló szekrényekben elférnek, amelyeket akár betolhatunk az asztalok alá is” – mondja Pálffy András, a FIT-OUT International Kft. ügyvezetője.



## Hátrányok

Az egyterű iroda alapvetően egy extrovertált atmoszférát teremt, ahol a dolgozók előtérbe kerülnek, azonban sok munkatárs introvertált, és az alapvető személyiségi attitűdjeit semmiféle tréning vagy térszerkezet nem képes alapvetően megváltoztatni, de ez nem is lehet cél. Mindemellett az egyterű térszerkezet akár több megbetegedést is okozhat a közös légtérben, fokozódhat a stressz, az állandó beszélgetések pedig zavarhatják az elmélyülten dolgozókat. „Természetesen az előnyök mellett hátrányokkal is szembesülhetünk az egyterű irodákban, amelyek közül a legjelentősebbek az akusztikai problémák; a magánszféra minimálisra csökken, ami kihathat a teljesítményre is; a feladatorientált munkacsoportok nehezen szeparálhatóak vizuálisan, illetve a csoportok interaktív munkavégzésére nincs lehetőség. Továbbá az irodaterületek épületgépészeti ellátása sem képes könnyen kiszolgálni a növekvő kapacitási igényeket; egységnyi területre több a leültetett dolgozó; növekszik a friss levegő igény, az irodaterületek légkezelésének zónáit nehezen lehet megfelelő komfortossággal

szabályozni; valamint a világítási szintek beállítása a természetes fényt biztosító homlokzati nyílászárók távolságának növekedésével is egyre kényesebb feladat” – sorolja Pálffy András.

Ma már a nagyteremes munkahelyeken kezd kialakulni egy egészségesebb egyensúlyi állapot a fókusz- és a csapatmunka, azaz a kollaborációs tevékenységek között, hiszen bár projektekről beszélünk, de a feladatokat végső soron mégiscsak egyénileg oldják meg az alkalmazottak. Sokan akkor tudnak a munkájukra koncentrálni, ha nyugalom veszi körbe őket, ennek bizonyítéka a magas minőségű és már-már kultikussá váló fejhallgatók elterjedése és irodai használata legfőképpen az Y generációs munkavállalók körében „Az open planben alapvetően a magatartási etikett a csendes munkavégzést írja elő, azonban az irodaházak akusztikai tervezése sok esetben ezt kevésbé támogatja. A bútorozás kulcskérdése a rugalmasság, amelynél az elsődleges ellenfél a homlokzati ablakosztás és a pillérek eltérő ritmusa. Sajnos számos nemzetközi és hazai példát tudunk mutatni, ahol a homlokzat kreativitásának oltárán feláldozták a belső terek használhatóságát. Miután a pilléreket ügyesen kicseleztük, jöhet a padlódobozok létének, illetve helyes pozíciójának és áthelyezhetőségének a kérdése. Az egyterű irodát a mennyezetről is próbára teszik a rugalmatlanul áthelyezhető világítási és gépészeti modulok. Olyan a helyzet, mintha a fejlesztők arra játszanának, hogy ötévente újra kelljen építeni az egész területet” – magyarázza Feuertag Ottó, az [Europa Design Zrt.](#) tulajdonosa.



## Megoldások

Valójában az egyterű iroda meghatározás is csalóka, hiszen egy légtérről beszélhetünk, azonban – éppen a hátrányok ellensúlyozása miatt – a teret finoman, különböző módszerekkel szegmentálják. A nagyterés munkahelyek kialakításánál tehát kulcsszerep hárul a megfelelő bútorok kiválasztására, amelyek multifunkcionális használatra is alkalmasak tevékenységtől függően, miközben az elképzeléseket az irodaház adottságai korlátozzák. „Ma már a kollaborációs terek, zónák bútorozására kiváló hangelnyelésű akusztikus bútorrendszereink vannak. Ezek 3 oldalról zárt magas támlás akusztikus szófák, fotelek. Léteznek hengeres termékek is, melyek egy mobil mini-tárgyalót hoznak létre 4-6 fő számára bármely open space közepén is. Nagy kedvencünk a falra akasztható telefonfülke, hiszen ha aláállunk, akkor a környezet zajától mentesülve telefonálhatunk, és mi sem zavarjuk munkatársainkat. A térbe állított vagy a mennyezetről lelógatott színes akusztikus kárpitozott panelek szintén a hangelnyelés mobil megoldásai. Kisebb büdzséjű, de hasznos megoldás lehet még a térbe állított szekrény sorok hátlapját akusztikusan kezelni utólag rögzíthető burkolattal. Természetesen a legjobb megoldás, ha a tárolók frontjai, ajtajai puha, hangelnyelő anyagokkal béleltek, melyet még fémszekrények esetén is meg tudunk oldani. Mindemellett a már említett építészeti adottságokat a saját rendszereink rugalmasságával kezeljük, amely a méretrendből és a professzionális vázszerkezetek adta szerelési, pozícionálási szabadságból ered. Így például csak csúcstechnológiás asztalváz képes merevséget biztosítani abban az esetben is, ha az egyik lábát akár 20 centiméterrel el kell mozdítani a lap sarkától egy rugalmatlanul elhelyezett padlódoboz miatt” – teszi hozzá Feuertag Ottó.

„A hátrányok kiküszöbölésére, az akusztikai, áthallási, hangterjedési problémák kezelésére ma már számos megoldás közül választhatunk. A tervezésnél ezekre időben oda kell figyelniük, így az álmennyezetre, falakra, bútorzatokra szerelt akusztikai, hangelnyelő panelek jelentősen tudják csökkenteni a pattogó hang effektust. Az egyterű irodaterületek kötelező kiegészítői a tárgyalók, a telefon boxok és a relaxációs zónák. A tárgyalók például rendszerint üvegfalal határoltak a vizuális kontaktus megtartása és az átláthatóság miatt. Az üvegfalak azonban felerősítik a tárgyaló helyiségekben lévő beszédhangokat, amiket megfelelően beépített hangelnyelő installációkkal lehet csökkenteni. A relaxációs zónákra pedig azért van szükség, mert az összeszűkített privátszférát megfelelő időnként ki kell tágítani, hogy az egyensúly ne billenjen el a munka rovására. Különleges megoldásként az álmennyezetre szerelt sínrendszeren – függesztett könnyűszerkezetes panelekkel – zónákat alakíthatunk ki, amelyekkel tetszőleges méretű és elhelyezkedésű helyiségek hozhatók létre. A leválasztott zónát alkotó mozgatható és fényáteresztő falpanelek csak vizuálisan és akusztikailag határolja a teret, a gépészeti és világítási rendszerekhez nem kell hozzányúlni. A falak felületei

írhatóak, melyek segítik a csoportok interaktív kommunikációját is” – összegez Pálffy András.

+++

*Ingatlan évkönyv 2014/2015 kiadványban, amely tartalmazza a működő ingatlanok és a főbb szakmai szolgáltató cégek listáit; valamint releváns cikkek, interjúk, elemzések tükrében foglalja össze az iroda, raktár és kiskereskedelmi ingatlanpiac lényeges tendenciáit.*