# Project TwentyOne – tre byggnader blir en i centrala Stockholm

Project TwentyOne, eller P21 som det kallas internt, är ett projekt åt den internationella fastighetsägaren Pembroke Real Estate som förvärvade Kv Hästen 22, 23 och 24 under 2007/2008. Fastigheterna är belägna så centralt man kan komma i Stockholm, ovanför Kungsträdgården, i samma kvarter som NK och mittemot den nyöppnade MOOD-gallerian. De är sedan länge del av Nordeas huvudkontor och har även inhyst annan kontorsverksamhet. Nordea kommer också framöver att vara den största hyresgästen.

**Höga ambitioner**

De tre fastigheterna, som bedömdes vara ineffektiva, har redan rivits och ska nu ersättas med en ny och modern byggnad på ca 40 000 m2 BTA (35 800 m2 LOA), som enligt de nya ägarna ska sätta de nya, högre, standarderna för hållbart byggande. Man satsar på att erhålla certifieringen LEED Platinum 2009, den högsta nivån inom Leadership in Energy and Environmental Design, som första nybyggnation i Stockholm city.

Det är ett utmanande projekt, då man behåller grunden samt en transformatorstation, belägen i Hästen 24, men river allt runt om. Transformatorstationen kommer att vara i drift under hela byggtiden och dess luftkylning byggs om för att anpassas till det nya huset.

De höga ambitionerna vad gäller LEED-certifiering påverkar också alla beslut från val av blandare på WC till kylsystem. Det läggs även mycket fokus på att få en flexibel byggnad gällande installationer, med en väl definierad basbyggnad och ett system med olika VAV-bafflar som lätt kan anpassas till skiftande rumsfunktioner ute på planen.

Bengt Dahlgren arbetar sedan 2010 i projektet, som planeras stå helt klart under sommaren 2015. BDAB är kontrakterade för VVS-, Sprinkler- och Styrprojektering, samt Energisamordning.

**Nytt arbetssätt**

Sedan januari i år är det NCC som driver projektet, och de har några fasta platser dedikerade åt projekteringen på sitt platskontor på Mäster Samuelsgatan. Några av projektdeltagarna, däribland en handfull från Bengt Dahlgren, sitter där onsdag – fredag varje vecka, ett arbetssätt som ger möjlighet att lösa problem direkt och tillsammans med andra konsulter, arkitekter, byggare, m.fl. Konceptet kallas Big Room och bygger även på tydliga strukturer, stödda av IT-verktyg, för hur arbetsflöden fördelas varje vecka. Detta leder bland annat till att möten kan hållas korta, med rätt deltagare, och att kommunikation i tekniska frågor underlättas.

I skrivande stund pågår Bygghandlingsprojektering av basbyggnaden, som ska levereras i september 2013.

*Faktaruta:*

- Fastighetsägare: **Pembroke Real Estate**  
- Totalentreprenör: **NCC Construction**  
- Arkitekt: **Tengbom**  
- VVS-konsult: **Bengt Dahlgren**  
- Hyresgäst: **Nordea, m.fl.**  
- Bruttoarea: **40 000 m2**