



# NärBo

- År av erfarenheter paketerade i ett hus



# NärBo – våra bäst beprövade byggmetoder

Lokalt producerade bostäder, eller som vi också säger närproducerat samhällsbygge.

Detta har alltid varit grunden i Peabs verksamhet. Lika mycket som vi utvecklar bostäder så utvecklar vi också staden och morgondagens samhälle. Vi gör det hållbart och klimatsmart där vi lär av historien och bygger för framtiden.

Vi är nu otroligt stolta och glada över att få presentera NärBo. Ett typhuskoncept med flerbostadshus där vi samlat och paketerat år av erfarenheter och kunskap med våra bäst

beprövade byggmetoder. Resultatet är en närmast färdig bostadslösning där vi förberett alla steg fram till byggstart och effektiviserat processen fram till nyckelfärdig bostad. Utformningen är tidlös och möter både dagens och morgondagens generationer. Som tillägg finns även en viss flexibilitet i att variera huset där alternativa koncept tagits fram för att tillgodose marknad, önskemål och aktuell omgivning.

NärBo är en hållbar bostadsprodukt klar för Svanenmärkning, optimerad i både intäktsyta och process. Det är en bostadsprodukt som är prisvärd, enkel att beställa, smidig att förvalta och i slutändan - lätt att trivas i.

Varmt välkommen in!

**4**  
Hållbarhet på många plan



**8**  
En smidig affär



**16**  
Digital teknik



**20**  
För alla generationer



**30**  
Tidlös interiör



**40**  
Så funkar det



# Hållbarhet på många (bygg)plan



fr.  
**22 000**  
kr/kvm BOA

## Ett förmånligt hus för både miljö och plånbok

**En samhällsbyggare anser vi måste kunna möta  
marknadens behov på såväl kort som lång sikt.**

Det samhälle vi vill ha imorgon formar vi idag och det är tillsammans vi bygger detta genom att utveckla stad och kvarter på ett levande och eftertänksamt sätt.

Hållbarhet är för oss ett självklart ledord som löper som en grön tråd genom hela Peabs verksamhet och så också i utvecklingen utav NärBo. Här har ambitionen varit att skapa ett attraktivt boende till ett rimligt pris, förmånligt för både miljö och plånbok.

Installationer, material och interiör är utvalt med omsorg för kvalitet och vad som är miljöriktigt på lång sikt. Vi sätter också ett högt värde i det närproducerade där hållbarhet för oss även handlar om att ta vara på våra lokala resurser. Något som hjälper oss att både minska transporter och låter oss ta hand om varje plats speciella förutsättningar.



# Klart för Svanenmärkning

NärBo är som helhet certifierat enligt miljömärkningen Svanen vilket innebär att hela byggförloppet sker enligt en kvalitetssäkrad process som uppfyller höga miljö- och hälsokrav. Detta innebär bland annat att:

- Vi bygger med material som håller över tid och är hälsosamma för både miljö och boende.
- Bostaden har låg energiförbrukning och släpper in mycket dagsljus.
- Vi använder energibesparande produkter så som vitvaror, fönster och blandare.
- Huset har långsiktigt sund produktval som skapar en hälsosam boendemiljö i generationer.



Svanen är en nordisk miljömärkning som står garant för en grön filosofi och långsiktighet.



# ECO-Betong - ett klimatförbättrande standardval

Stommen i NärBo tillverkas med Peabs egen ECO-Betong där en del av cementen, som står för 90% av betongens klimatpåverkan, har ersatts med slagg - en biprodukt från ståltillverkning. Detta kan minska betongens klimatbelastning med upp till hela 50%.

## Energiprestanda

Husets energiprestanda kan enkelt förbättras med ett tillvalspaket som ger Energiklass B (75% av BBR-krav).

**Energi-  
klass B  
som tillval**





**En smidig affär  
och en trygg resa**



**Peab är ett rikstäckande bolag och ett av Nordens ledande bygg- och anläggningsföretag.**

Tillsammans med en stark lokal förankring gör det oss till en trygg leverantör med både kapacitet och kunskap i det lilla som stora beslutet. Vare sig det gäller val av armatur eller placering av ventilationssystem så lämnar vi aldrig något åt slumpen.

## Ett rakt igenom best practice

Med NärBo har vi skapat en optimerad bostadsprodukt som från början till slut kan liknas vid en instruktionsbok full av ”best practice” som vi på Peab samlat på oss genom åren.

Med förarbete och projektering klart från start där det ”blanka pappret” redan är ifyllt och komplett så blir affären både enkel och effektiv. Genom att undvika att vid varje nytt projekt behöva uppfinna hjulet på nytt så sparar vi inte

bara startsträckan och värdefull tid utan även produktionskostnader. Vår lokala närvaro borgar också för god resurstillgänglighet över hela landet.



### Teknisk beskrivning

Ventilation	FTX, Motströmsväxlare
Värme	Fjärrvärmewäxlare alternativt värmepump, vattenburna radiatorer
Multimedia	Media central i lägenhet
Belysning	LED-belysning i fasta armaturer
Hiss	KONE Monospace
Stomme	Skalväggar av betong och stålpelare
Bjälklag	Plattbärlag
Fasad	Valbart men färdiga handlingar med puts och förberedda detaljer för tegel
Ytterväggar	Utfackningsväggar
Yttertak	Uppstolpat tak
Balkongsystem	Betong, inspända i betongbjälklag
Trappa	Rak trapp i standardutförande, svängd trapp vid TR2 av betong
Lägenhetsskiljande väggar	Betong 200 mm, brandavgränsande klass EI 60

Arkitekten berättar

# Ett hus – flera uttryck



## Tidlös arkitektur som står sig länge - och väl

**NärBo har en balanserad arkitektur där byggnadens gestaltning samverkar runt en lugn och fåskalig färg- och materialpalett.**

Betoning har lagts på kvalitet och en grunddesign som kan matcha tidens utveckling och åldras med både stil och finesse. Entré och fasad som utgör husets ansikte utåt har ett vilsamt uttryck

vilket skapar en bred anpassningsförmåga till flera produktportföljer av hus samtidigt som det ger ett inbjudande intryck som står sig i både nutid och framtid.



NärBo - Lamell

## Alternativa koncept för alternativa stadsbilder

NärBo kan utifrån den tidlösa grundarkitekturen varieras och kombineras i sin utformning där huset både kan agera huvudroll och stärka upp en omgivning eller harmonisera och inordnas i exempelvis ett flerbostadsområde som skall förtätas.

Ett standardkoncept för fasad och ytterligare tre tillval har tagits fram baserat på möjliga omgivningar där olika material och uttryck kan anpassa huset till olika stadsbilder.



NärBo - Punkt, omgiven av NärBo-Lamell.





” Vi har byggt upp en digital modell av fastigheten vilket gör att vi kan granska denna innan byggstart och sedan effektivt modifiera huset utefter behov och önskemål. Något som ger effekt på både tid, prisbild och klimatpåverkan på sista raden

# Digital teknik för effektiva processer



**NärBo är projekterat i en digital byggnadsinformationsmodell (BIM) vilket skapar en effektiv process vid modifiering utav huset.**

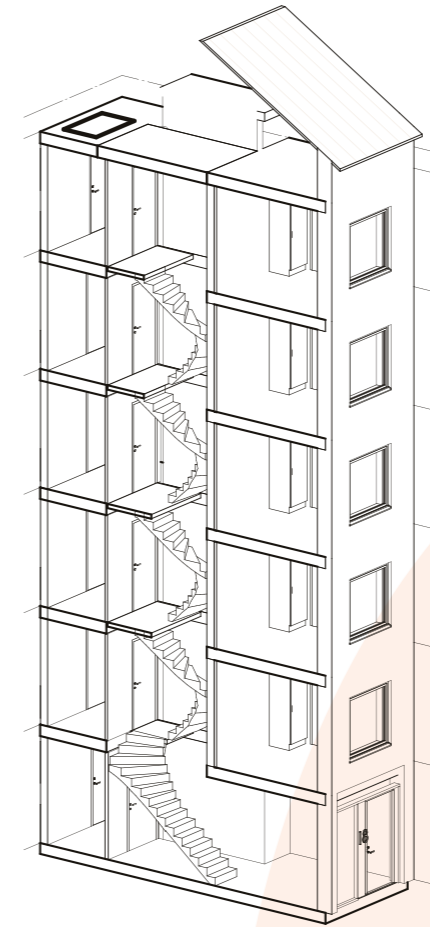
BIM-modellen stödjer såväl automatiserad mängdberäkning som energi- samt dagsljussimuleringar och tillhandahåller väsentlig information om husets fabrikat och uppbyggnad. Modellen kan även fungera som

utgångspunkt för vidare användning i förvaltningsfasen och där skapa gynnsamma operationella fördelar och förutsättningar för en mer hållbar drift.



# En bostadslösning för alla generationer

## NärBo - Lamell



**NärBo - Lamell är en så kallad femspännare, med fem lägenheter kring ett trapphus som inkluderar både ettor, tvåor, treor och fyror.**

Samtliga lägenheter har balkong och ett eget förråd i bostaden med möjlighet till extra förrådsutrymmen på vinden som tillval. Undercentral samt rullstolsförråd finns beläget i entréplan.

### Husets utformning

Antal våningar	4 till 8 våningar
Lägenhetsfördelning (Exempel vid 6 Våningar)	1Rok 21%, 2RoK 38%, 3Rok 31%, 4RoK 10%
Rumshöjd	2,5 meter
Husets yttermått	Putsfasad: 26,1 x 12,4 m Tegelfasad: 26,3x12,6 m
Nyttjandegrad (BOA/BTA)	Putsfasad: 79% Tegelfasad: 77%

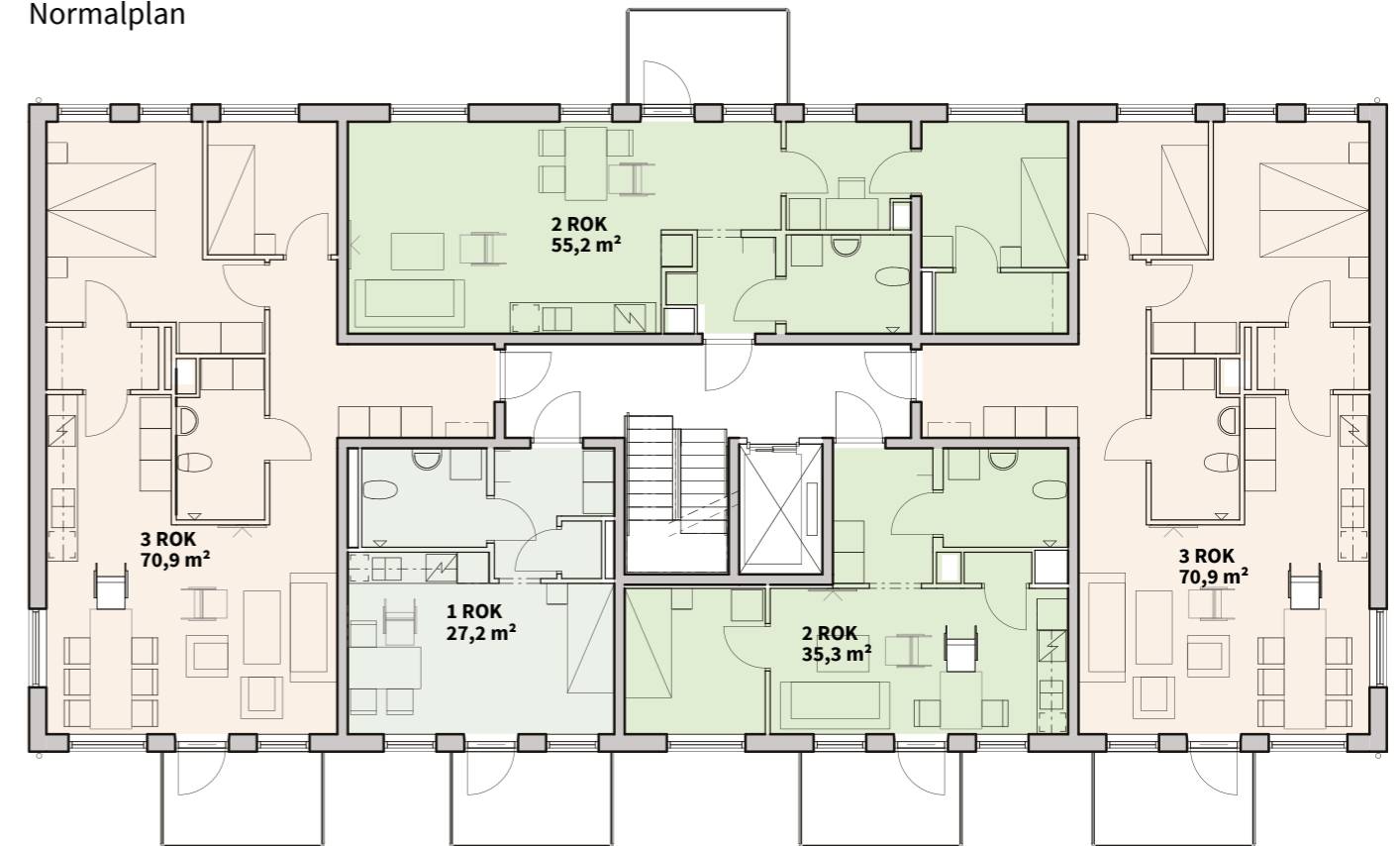
# Planvariationer och intäktsyta

Huset är både kostnadseffektivt och flexibelt planerat där intäktsytan är optimerad och lägenhetsfördelning kan varieras på olika plan. En långsmal 2 ROK längsmed baksidan kan exempelvis kortas och istället skapa en 4 ROK i gavlarna, detta för att kunna möta olika marknadens behov och önskemål.

**77-79%  
BOA/BTA**

NärBo - Lamell har en hög nyttjandegrad där den totala bostadsytan ligger mellan 77%-79% av bruttoytan (BOA/BTA) vid 6 våningar.

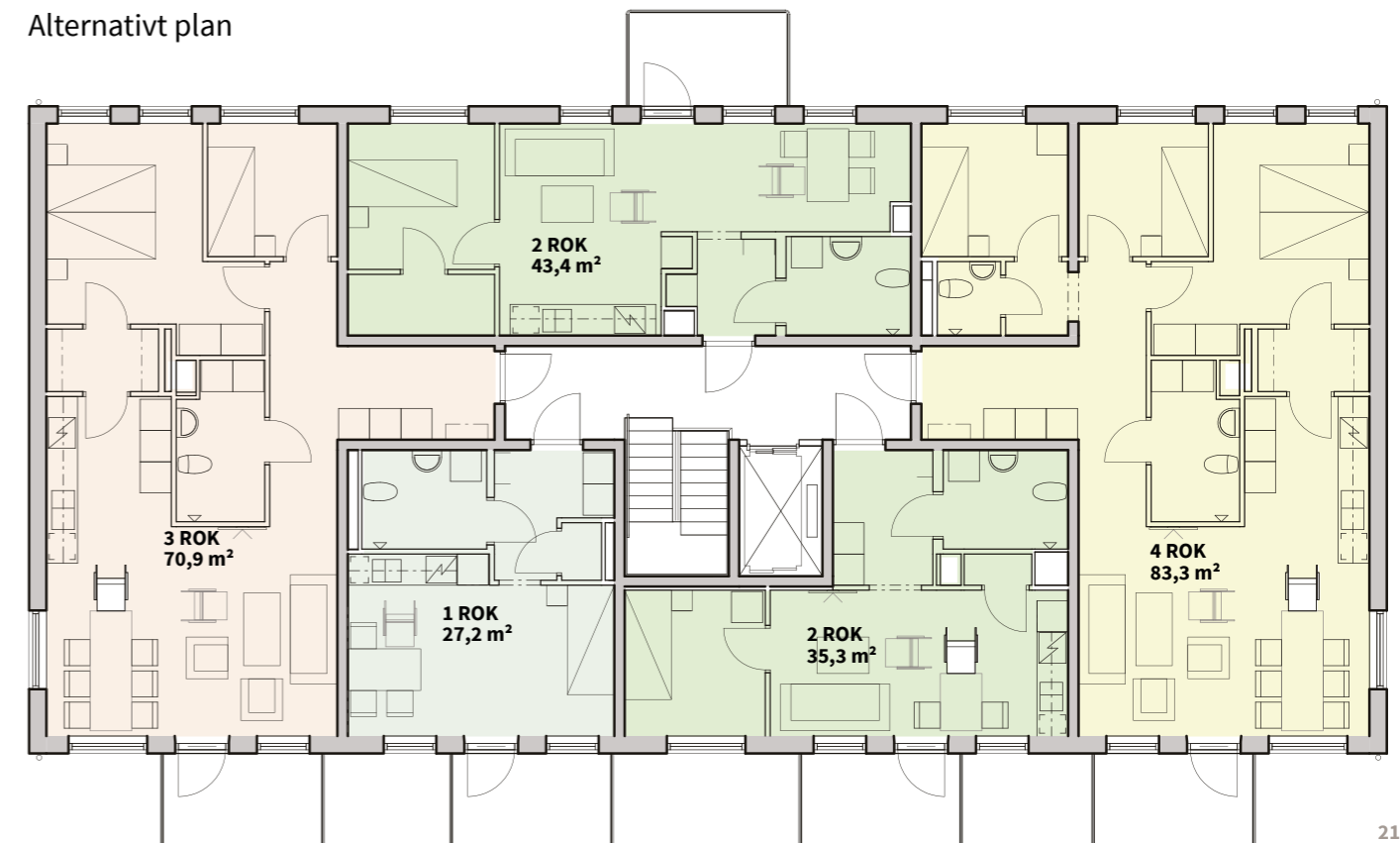
Normalplan



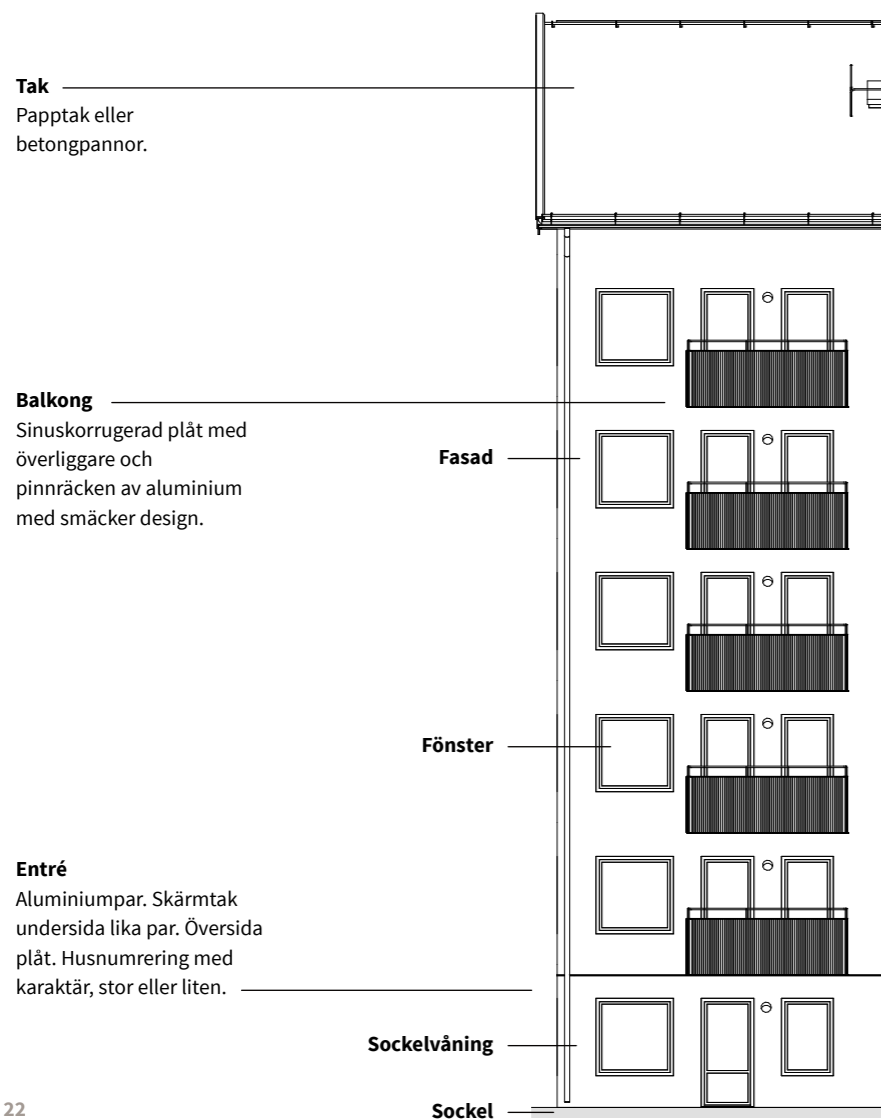
Entréplan



Alternativt plan



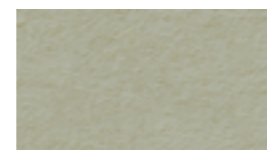
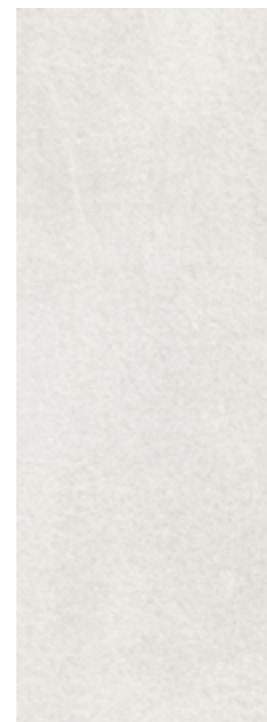
Här presenteras några färdiga koncept för utformningen av NärBo-Lamell. Fasad och utsmyckning anpassas efter det specifika projektet.



## Lugna läget

Standardval

Lugna läget har en putsad fasad med en avvikande sockelvåning som gör sig särskilt bra vid infartslägen till städer där man önskar skapa mer av en stadskänsla. Konceptet rekommenderas även om huset är placerat i början av ett område eller är tilltänkt i en mer glesbebyggd miljö.



Sockel " II UK balkong



Detaljer, fönster och balkongräcken.

## Klassiska

Tillval

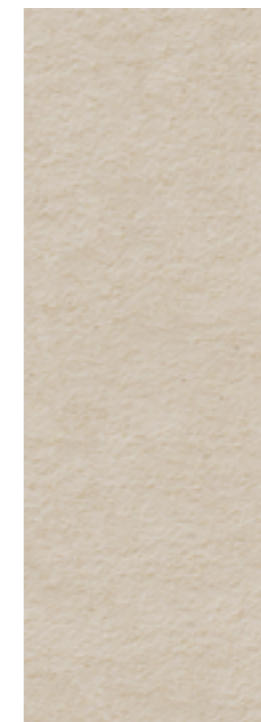
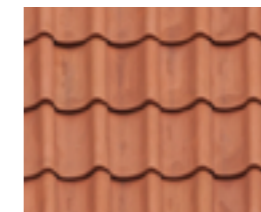
Det klassiska uttrycket har en helteglad fasad och landar elegant i miljöer där materialiteten är viktig för helhetsintrycket.



## Småstaden

Tillval

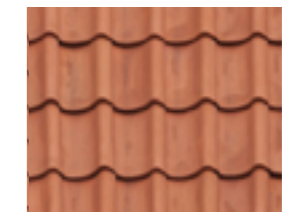
Småstaden har istället en sockelvåning i tegel och övriga våningar i puts. Detta för att bryta ned skalan på huset och bättre kunna möta en omgivning som kan ha både villa- och flerbostadsbebyggelse.



## Förtätningen

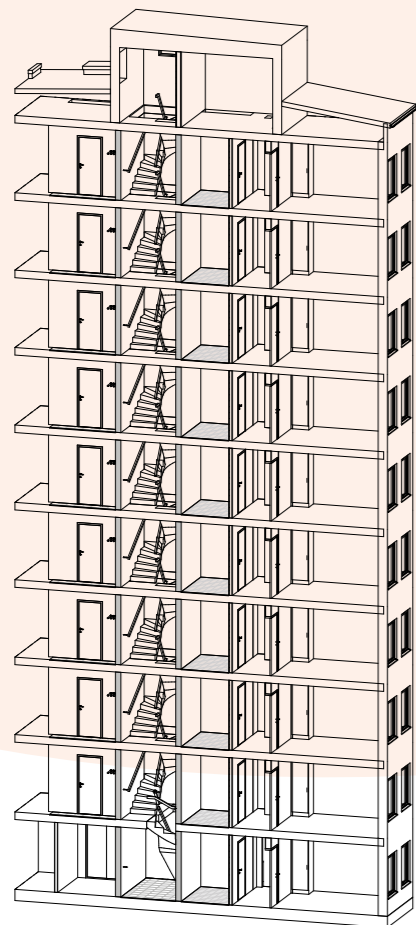
Tillval val

Här får huset en putsad fasad med en sockel i tegel som gör att skalan på huset bryts ned och intrycket blir mjukare. Ett koncept som kan tillföra mer form och komplettera bostadsmiljöer som tex. miljonprogramsbebyggelse.



700 mm sockel

# NärBo - Punkt



**NärBo – Punkt är bostäder med hög boendekvalitet . Alla lägenhetsvarianter, förutom 1 ROK möjliggör hörnrum för kök och vardagsrum.**

Hörnlägena skapar också möjligheten att dela av med ytterligare ett sovrum för små effektiva lägenheter med fler rum. Samtliga lägenheter har egen balkong med alternativa placeringar beroende på husets vridning mot väderstreck och omgivning.

## Husets utformning

Antal våningar

4 till 10 våningar

Lägenhetsfördelning, exempel vid 6 våningar

1Rok 21%, 2RoK 38%, 3Rok 31%, 4RoK 10%

Lägenhetsfördelning, exempel vid 10 våningar

1Rok 18%, 2-3Rok 39%, 3Rok 4%, 3-4Rok 18%, 4Rok 20%

Rumshöjd

2,5 meter

Husets yttermått

Putsfasad: 21,06 x 17,42 m

Nyttjandegrad (BOA/BTA)

Putsfasad: 79% Totalt:78,4% Utan fläktrum: 80%



# Planvariationer och intäktsyta

NärBo - Punkt har en kostnadseffektiv utformning, med en centrerad och symmetrisk mittkärna av trapphus, hiss och schakt. Det medför även en speglingsmöjlighet för att uppnå olika lägenhetsfördelningar.

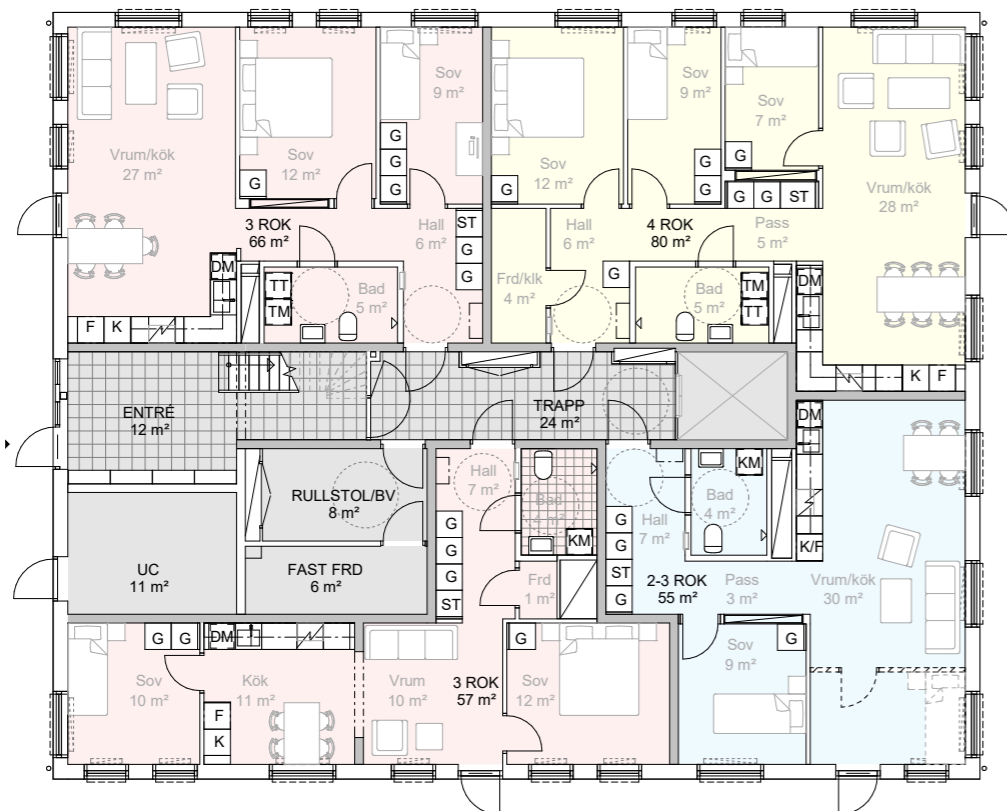
Förråd finns som standard i lägenheterna för 4 ROK samt 1 ROK, med möjligheten att lägga till det även för 2-3 ROK och 3-4 ROK.

Huset är dimensionerat och anpassat för att klara 10 våningar, vid lägre våningsantal så kan schaktytor minska för att vinna mer bostadsyta.

**78-80% BOA/BTA**

NärBo-Punkt har en hög nyttjandegrad där den totala bostadsytan ligger mellan 78%-80% av bruttoyten (BOA/BTA).

Entréplan



Normalplan



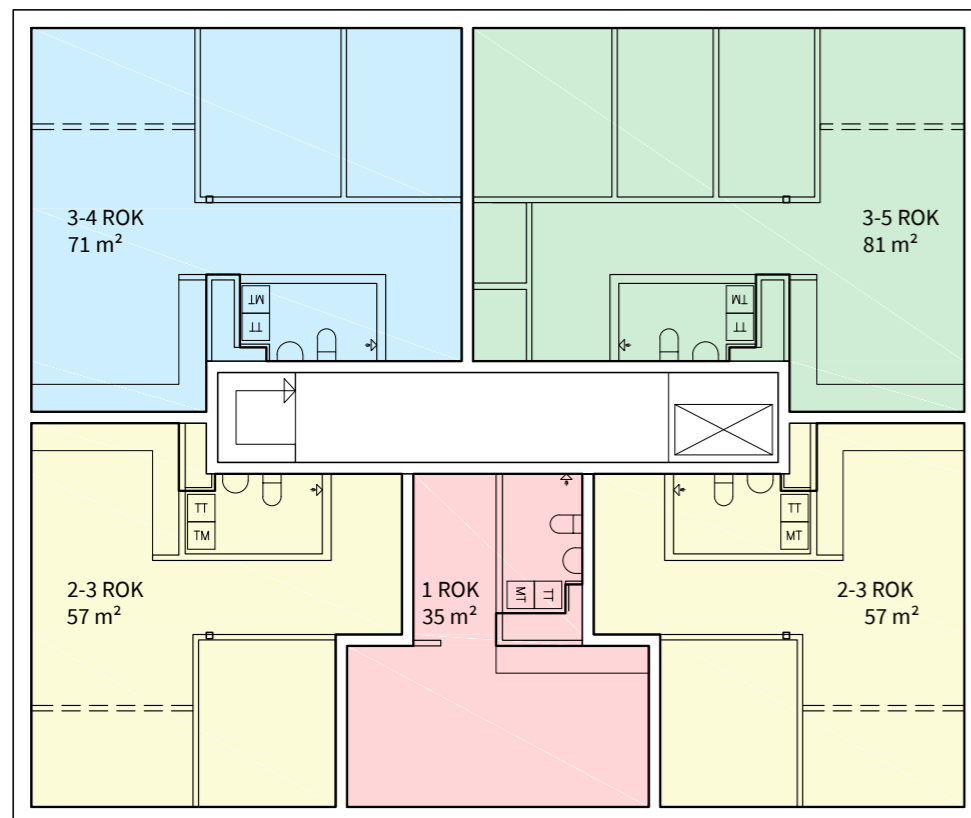
Normalplan - Lägenhetsförråd



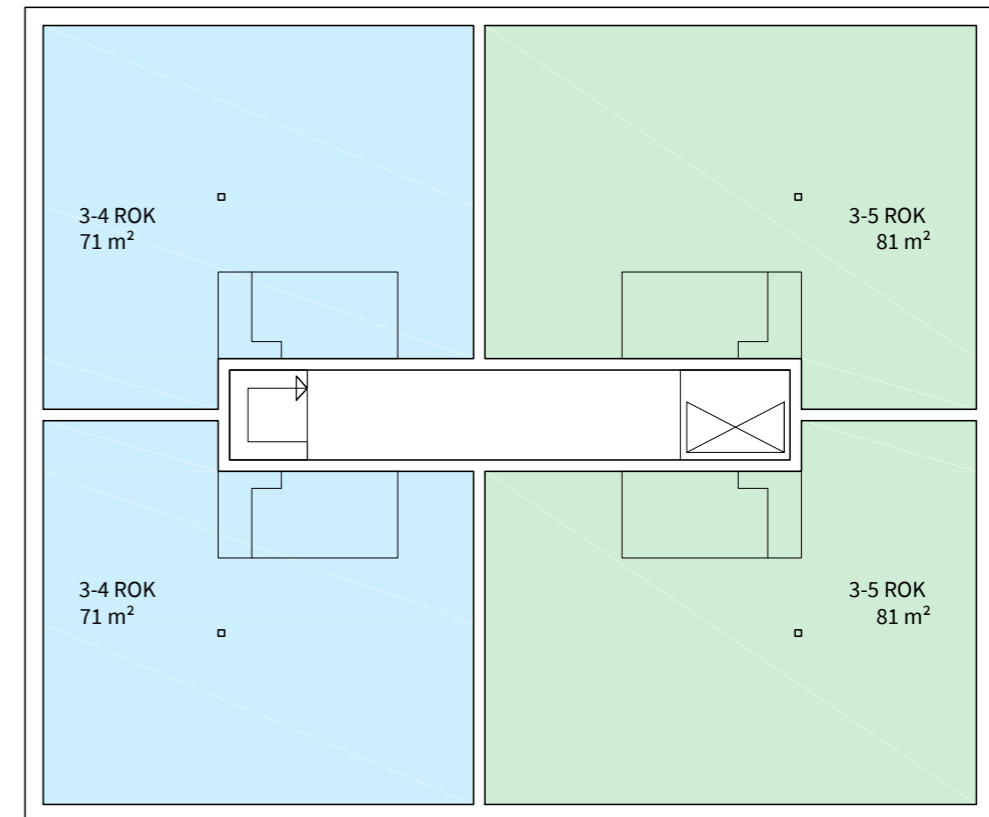
# Flexibla våningsplan skapar variation

**4-6**  
lägenheter  
Våningsplanen  
kan enkelt  
varieras.

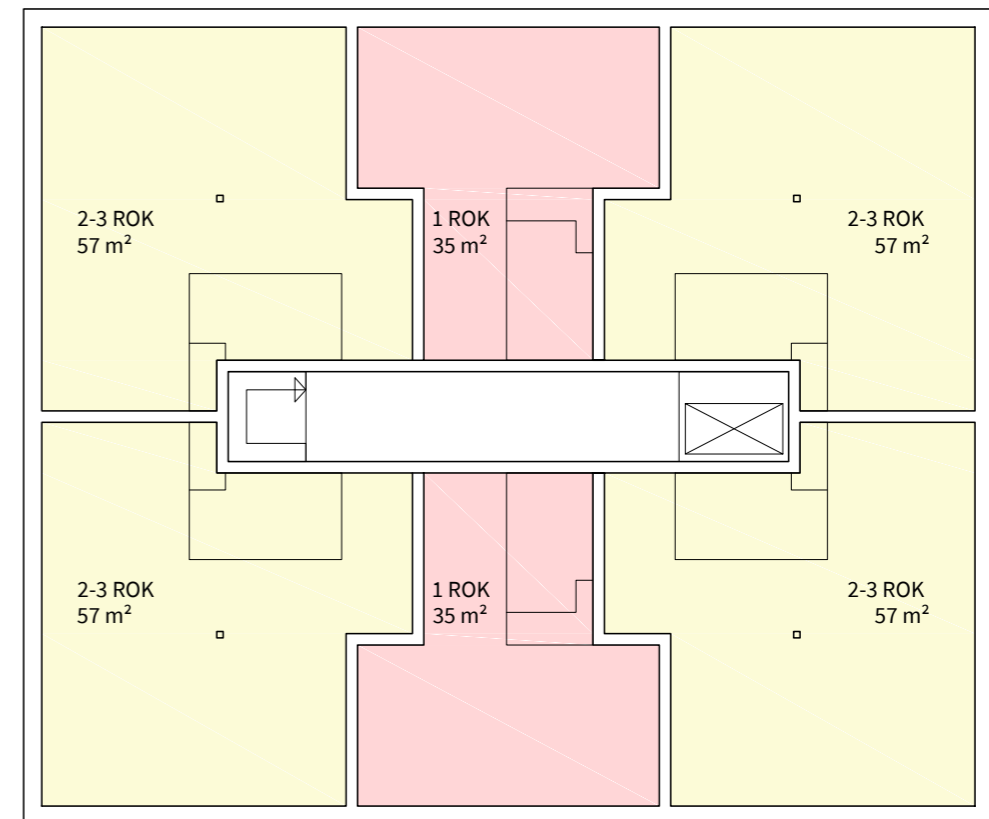
Tack vare punkthusens symmetriska mittkärna kan speglingsmöjligheter uppnås. Ett normalplan för fem lägenheter kan lätt varieras till fyra eller sex lägenheter beroende på behov.



Standardutförande:  
5-spännare med  
1-5 rumslägenheter



Modell Större:  
4-spännare med  
3-4 rumslägenheter



Modell Mindre:  
6-spännare med  
1-3 rumslägenheter



En tidlöst vacker  
skandinavisk interiör

## Smakfulla inredningskoncept

För att ta med sig husets karaktär och tidlösa arkitektur även in i bostaden har vi samarbetat med erfarna inredare som tagit fram inredningskoncept som linjerar med husets övriga identitet. I standardutförandet är inredningen enkel men hållbar över tid, för

den som söker en avskalad design med litet underhåll. Utöver standardkonceptet finns ytterligare två inredningskoncept framtagna som tillval där båda samverkar i tonalitet men utmanar varandra något i färgskala och uttryck.

” Inredningen bottnar i en tidlös skandinavisk stil med en naturnära färgskala - en bas som är enkel att trivas i. Den varma färgsättningen skapar en ombonad känsla samtidigt som den ger karaktär åt varje lägenhet.





## Standard

### Standardval

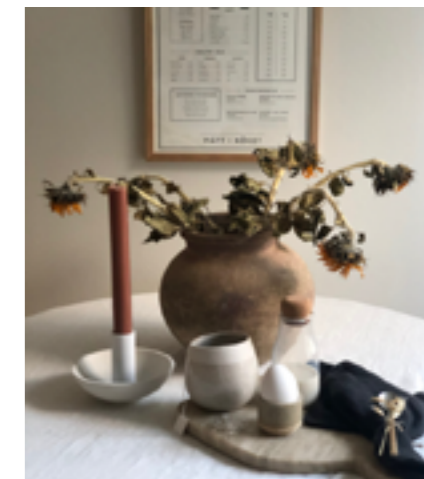
I standardutförandet av NärBo skapas hem med en enkel och avskalad design som är hållbara över tid. Det gäller både utformning och kvalitet. Långsiktighet har varit ledordet i alla materialval som genomgående består av svenska varumärken. Med en bas av vita toner skapas ljusa hem som de boende kan inreda efter egen stil.



## Tidlös

### Tillval

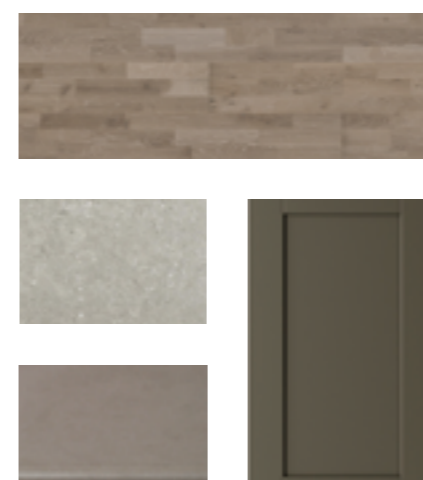
Inredningskonceptet Tidlös bygger på ett ljust, luftigt och just tidlöst hem. Med ljusa väggar som går ton-i-ton med det beige köket skapas en stilren och sofistikerad grund. Färgskalan gör lägenheten ombonad och mer dressad än de ofta standardvita väggarna. Ett grundutförande som gör det enkelt för de boende att själva sedan skapa ett trivsamt hem med små medel.



## Hygge

### Tillval

Inredningskonceptet Hygge är det lugna, varma hemmet personifierat. Naturnära toner som ljust varmgrå väggar och ett kök med mörkt varmgrå luckor med ram, skapar en både hemtrevlig och snudd på lantlig karaktär. Ett koncept som gör sig bra för såväl stadsmiljö som det naturnära läget strax utanför city.



## Närbo-Lamell: Exempel på inredning



# Närbo-Punkt: Exempel på inredning



En effektivt  
planerad 3:a

En rymlig  
2:a



## Slutligen

Dags att summera. Vi hoppas du fått en bra inblick i vad NärBo som bostadslösning har att erbjuda. För att sammanfatta allt så följer här en kort resumé.

Tveka inte att höra av dig om du har frågor, funderingar eller vill börja planera för framtiden tillsammans med oss på Peab.

**När** producerad bostadslösning klart för Svanenmärkning där vägen fram till dörrtröskeln är både effektiv, trygg och hållbar. Projektering och förarbetet fram till byggstart är förberett och byggprocessen som följer väl beprövad och noggrant utstakad.

**Bo** ende utvecklat för att möta såväl nutidens marknad som framtidens utveckling, detta utifrån ett både miljömässigt, levnadsmässigt och arkitektoniskt perspektiv. Med alternativa koncept för fastighetens utformning skapas valmöjligheter för att sätta en egen prägel på huset.

**Hus** med en hög nyttjandegrad av bruttoarean. Ett yt- och kostnadseffektivt hus som bjuder in till variation i ett tidlöst grundutförande där skandinavisk varm interiör möter klassisk arkitektur i nutida tolkning. Ett hus som står sig både länge och väl och som ger förutsättningar för en hållbar drift och en hälsosam boendemiljö i generationer.

NärBo

NärBo

NärBo

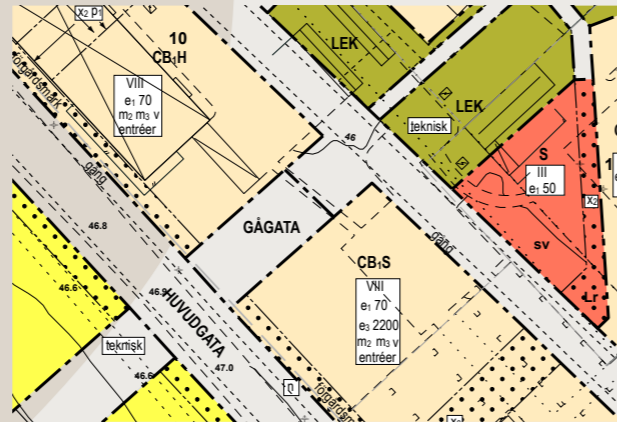
# NärBo - så funkar det

Från möjlig mark till färdigt hus

# Processen i 6 steg

## 1

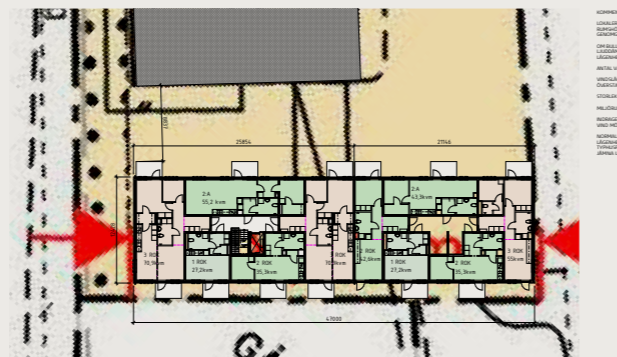
### Möjlig mark identifieras



## 2

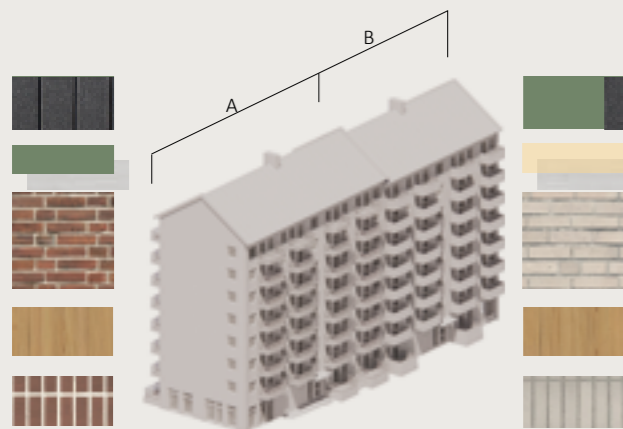
### Inplacering

Arkitekt testar att lägga in hus/huskroppar på platsen enligt detaljplan. Översiktlig parkeringsanalys görs. Möjliga nyckeltal för projektet redovisas. Det här är en matematisk övning för att snabbt utreda projektets övergripande förutsättningar, inte en programhandling. Resultatet redovisas som pdf med möjligheter och risker för NärBo enligt detaljplanen listas.



## 3

### Programhandling



Har projektet gynnsamma förutsättningar studeras platsen vidare i ett programhandlingskedje. Här handlar det om att göra en stadsbyggnadsanalys för att se hur bebyggelse bör möta omgivningen, vilka anpassningar eller tillägg till NärBo som behöver studeras för att få en helhet som svarar mot kommunens förväntningar. Husen anpassas i sin utformning till detaljplanens krav, till exempel våningsantal, taklandskap, förhöjda entréplan, utrymning. Dags- och solljusinstrålning stäms av. Eventuella miljöklassningar går igenom. Gårdsmiljöer gestaltas av LA-kompetens. Parkering- och mobilitetslösningar studeras vidare. Eventuella önskemål från tagare arbetas in. Gestaltningens arbete för att möta omgivningen och ge husen personlighet och omsorg. Varje NärBo-projekt ska leva upp till valspråket Nordens Samhällsbyggare.

## 4

### Systemanpassning och bygglov

NärBo - Lamell i originalutförande är projekterat till bygg handlingsnivå för upp till sex våningar. I det här skedet ses projektet över utifrån dess lokala förutsättningar. Eventuella ändringar eller tillägg samordnas installationstekniskt med NärBos plattform.

För en fortsatt trygg resa söks bygglov först när systemanpassningar är gjorda.



## 5

### Bygghandling

Projektet som helhet projekteras till bygghandlingsnivå.



## 6

### Produktion

Nu tar Peabs gedigna byggerfarenhet på plats vid. Projektet uppförs med en effektiv tidplan och ambitiösa miljökrav. Här finns alla möjligheter för tagare att både besöka bygget och involvera sociala engagemang i Peabs anda såsom lärlingsprogram eller Peab Life.

Ett uppföljande och utvärderande program är under framtagande. Här hoppas vi att tagare vill dela med sig av sina erfarenheter av resan med NärBokonceptet för att säkerställa en ständig kvalitetsförbättring i våra konceptuella samarbeten.



# Bygglådan

## En gemensam start

Det är svårt att säga var gränsen går mellan typhus och projektanpassning. När slutar det vara NärBo och blir något annat? Vi ser det här som en styrka.

Vi har en bygglåda som tagit form genom utvecklingen av NärBo. Med den i ena handen kan vi skissa fram nya lösningar med den andra, med ett vakande kvalitetsöga på processen.

Hittills har vi projekt i portföljen som består till 100 % av NärBo - Lamell - och detaljplaner där NärBo kanske är en av fem volymer i ett kvarter. Likväl blir den en trygg start på projektets utveckling och kan utgöra teknisk plattform för övriga volymer.

Har du en idé eller ett behov som inte finns i bygglådan ännu vill vi gärna höra den, och se om vi kan förverkliga den inom NärBo-konceptet!



# Möjligheterna



Referens tävlingsförslag Umeå, Tomtebo gård



Referens tävlingsförslag Nässjö, kvarteret Ärlan

## Stabil spelare i stadsbyggnad

Med NärBo som utgångspunkt för stadsutvecklingsprojekt får vi en trygg resa som möjliggör en kvalitativ och varierad stadsbild. NärBo är både en produkt men också ett system. Hittills har originalhuset fått flera syskon som håller på att utvecklas.

Till detta kan huset också användas som stabil spelare i en varierad miljö med flera andra ingredienser. Här, i Nässjö, består ett kvarter av två NärBo original, en NärBo hörna och en för projektet utvecklad tvåvåningsvolym som ger kvarteret variation i höjd och uttryck.



Referens Karlstad, Kanoten

## NärBo får ett (högre) småsyskon

I Karlstad påbjuder detaljplanen åtta våningar höga hus och två fastigheter där den ena rymmer 1 NärBo plus en lite nättare variant.



Referens Karlstad, Viken

## NärBo får en hörna

Intill Kanoten i Karlstad ligger Viken, där NärBo original kompletterats med en vinkelvolym för att skapa en hörnvolym som omsluter ett gårdsrum.



Referens Västerås, Öster Mälarstrand

## NärBo får vindslägenheter

Öster Mälarstrand i Västerås har en ambitiös detaljplan med särskilt fokus på taklandskapet. Här har vi utvecklat karaktärsfulla vindslägenheter med balkong mot gården.



Referens Nyköping, Å-promenaden

## Variation i kulör och material

Tre NärBo - Lamell och en NärBo - Lilla lamellen sammansatta i en parkmiljö intill järnvägen. Genom att koppla samman husen skapas en bullerskyddad gårdsmiljö på baksidan. Gestaltningen hämtar inspiration från industriella miljöer i området och den vackra järnvägsbron. Små variationer i putskulörer tillsammans med sockelvåningar i tegel och olika färgscheman för respektive hus ger en fin komposition. Detaljplanen ställer krav på entréers utformning och till detta lägger vi en rustik armatur för en personlig prägel.

## Drivet yttre och tryggt inre

I Luleå fick NärBo en ny, ambitiös kostym med både vindslägenheter och kungsvåningar. Här tillsammans med ett tiövåningshus i KL-trä som spände bågen ytterligare också i hållbarhetsfrågan.

[Peab.se/narbo](https://peab.se/narbo)