
UTVECKLING AV BJÖRKNÄS CENTRUM

NACKA KOMMUN

Underlag till ansökan om planbesked

2025-10-24

Vardag



VISION

Centrala Björknäs utvecklas till en sammanvägd helhet med varsamhet om befintliga natur-, kultur- och bebyggelsevärden till en trivsamt och trygg livsmiljö för ett större antal boende i olika åldrar och ett bärkraftigt centrum.

VAD VI GÖR

- 1.** Vi tar ett **helhetsgrepp** om utvecklingen av Björknäs Centrum.
- 2.** Vi föreslår en konvertering av befintlig kontorsbyggnad inom Björknäs 1:846, genom ombyggnad och tillbyggnad, till ett eftertraktat **vård- och omsorgsboende**.
- 3.** Vi föreslår uppförande av ett **nytt bostadshus** inom Björknäs 1:928 med utblickar mot Skurusundet och löser parkeringsbehoven under gården.
- 4.** Vi föreslår uppförande av ett **nytt bostadshus** inom Björknäs 1:481, mellan torg och skogskulle, som ersätter den befintliga uttjänta centrumbyggnaden i två våningar.
- 5.** Vi ser över **parkeringen** inom Lennart Ericssons fastigheter i området, **samordnar och effektiviserar**, för att frigöra yta och skapa större gemensamma värden.
- 6.** Vi föreslår en omstrukturering av Björknäs centrums torg- och parkeringsytor för att skapa **mer plats för vistelse, aktivitet, småstadskänsla och grönska**.

INNEHÅLL

**OMRÅDET & DESS
FÖRUTSÄTTNINGAR**

UTVECKLINGSFÖRSLAG
Västra Björknäs centrum
Björknäs torg

SUMMERING

OMRÅDET

ÖVERSIKTLIGT ORTOFOTO



OMRÅDET

FLYGVY ÖVER OMRÅDET FRÅN SÖDER



OMRÅDET

FLYGVY ÖVER OMRÅDET FRÅN NORR



OMRÅDET

BEBYGGSEKARAKTÄRER OCH ARKITEKTUR

Bebyggelsen inom Lennart Ericssons fastighetsbestånd i Björknäs centrum varierar i ålder, utformning, användning och typologi. Byggnadernas arkitektoniska uttryck och kvaliteter varierar också.

Bebyggelsen är generellt uppförd under två utvecklingsfaser - den första sent 1930-tal till tidigt 1940-tal och den andra sent 1980-tal till tidigt 1990-tal.



Centrum/bostadshus 1940



Centrum/bostadshus 1940



Centrum med kommersiella fastigheter med inslag av bostäder från 1980-tal



Bostadshus från 1984 + garage i förgrund



Garagelängor tillhörande bostadsområdet åt nordväst



Centrum/bostadshus (1:481) från 1938



ICA + bostäder från 1980-tal och centrum/bostadshus (1:481) från 1938 sett från Värmdövägen



Kontorshus från 1985



Kontorshus från 1985

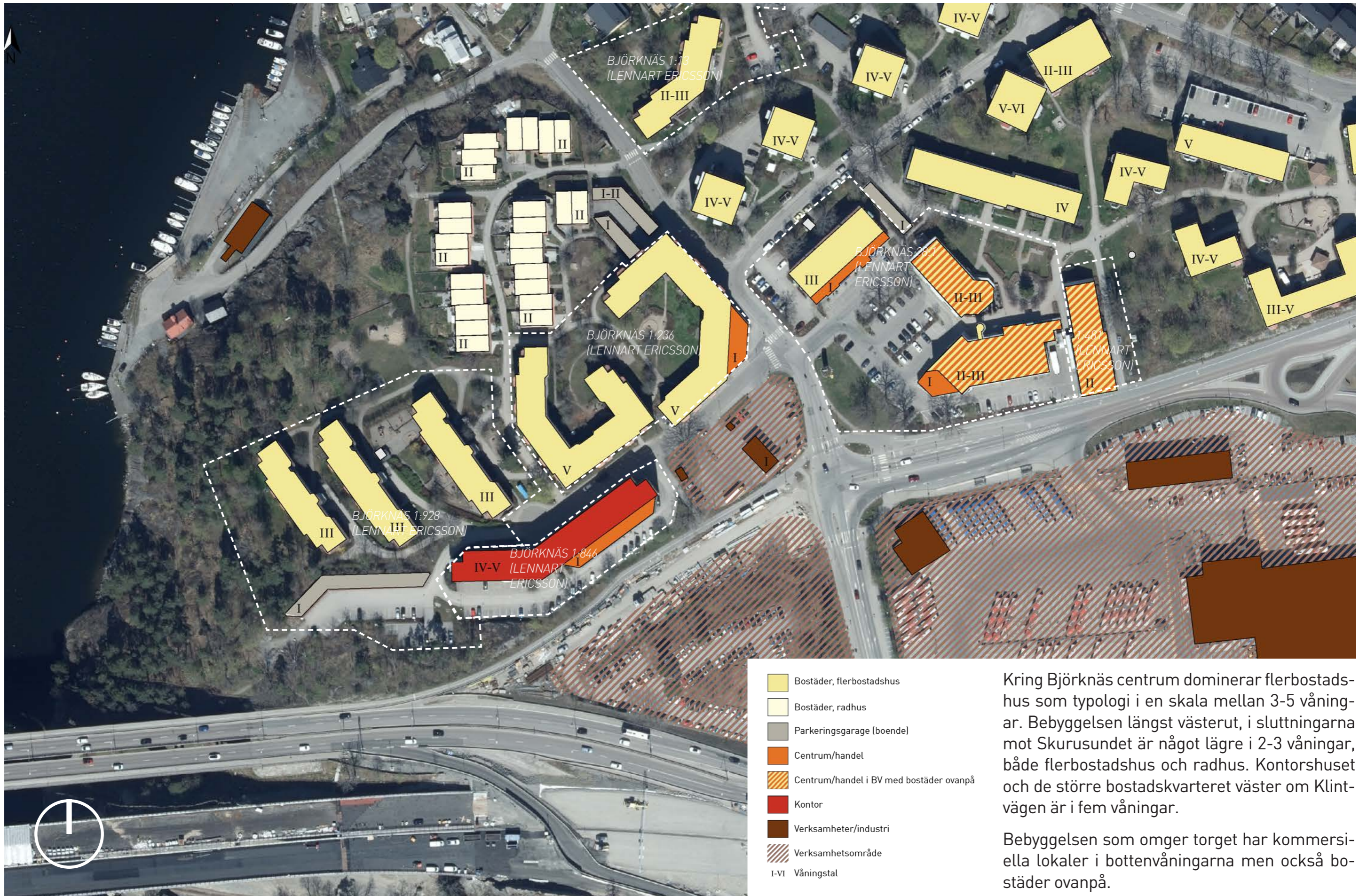


Bostadshus från 1984 med lokal mot Klintvägen



ICA + bostäder från 1980-tal

OMRÅDET
BEBYGGELSETYOLOGIER OCH -SKALA



Kring Björknäs centrum dominerar flerbostadshus som typologi i en skala mellan 3-5 våningar. Bebyggelsen längst västerut, i sluttningarna mot Skurusundet är något lägre i 2-3 våningar, både flerbostadshus och radhus. Kontorshuset och de större bostadskvarteret väster om Klintvägen är i fem våningar.

Bebyggelsen som omger torget har kommersiella lokaler i bottenvåningarna men också bostäder ovanpå.

OMRÅDET

MÅLPUNKTER OCH RISKKÄLLOR



Runt Björknäs centrum finns några viktiga målpunkter. Framförallt utgör centrum med dess butiksutbud och service områdets huvudsakliga målpunkt, men även busshållplatsen vid Värmdövägen som försörjer centrum med kollektivtrafik. Strandpromenaden, i väster nere vid Skurusundet, är en rekreativ målpunkt och därför är också stråket mellan centrum och strandpromenaden längs Klintvägen/Gamla Brovägen viktigt.

Bensinstationen och Värmdöleden utgör riskkällor som behöver utredas och beaktas. Även trafikbuller från Värmdövägen, Värmdöleden och Skurubroarna behöver utredas och beaktas.

OMRÅDET

UTGÅNGSPUNKTER FÖR UTVECKLING - NACKA KOMMUN

VAD SÄGER OMRÅDESPLANEN OM UTVECKLING AV BJÖRKNÄS?

Inriktningen för utveckling sammanfattas i Områdesplanen i idén om "Björknäs och Eknäs som en plats med småskalig bebyggelse i samspel med natur och hav vid brofästet till storstaden".

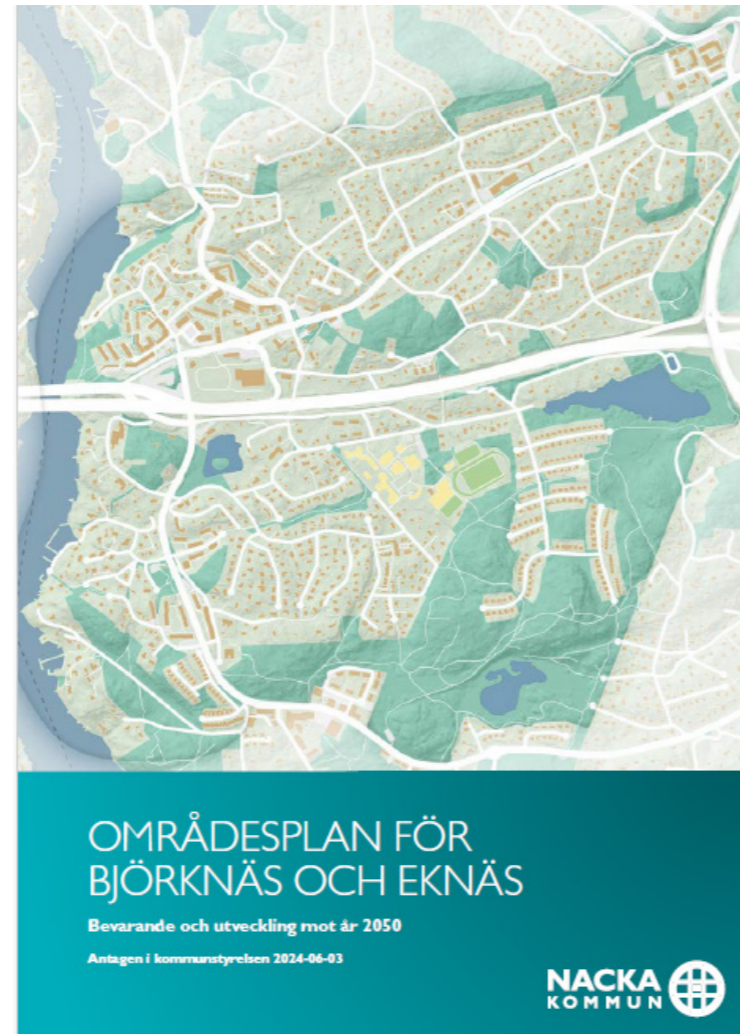
Ett helhetsgrepp önskas vid utvecklingen av Björknäs centrum. Vistelsezoner, offentliga och privata, grönska och stråk ska stärkas.

Invånare uppskattar servicen och lugnet kring Björknäs centrum men önskar utökat utbud av service och kultur, mötesplatser och platser för barn att leka och vistas. Lugn och trygghet önskas fortsatt.

Grönstrukturen ska bevaras och stärkas.

Barnperspektivet ska beaktas i utvecklingen och vistelsemiljöer och platser för lek utökas.

Förändringar ska ta hänsyn till befintliga kulturhistoriska värden och tillkommande bebyggelse hålla hög arkitektonisk kvalitet.



Framsida till Områdesplan för Björknäs och Eknäs. Bevarande och utveckling mot år 2050 (juni 2024)



Utpekad utvecklingsområde kring Björknäs centrum i Områdesplanen

OMRÅDET

UTGÅNGSPUNKTER FÖR UTVECKLING - FASTIGHETSÄGARPERSPEKTIVET

HUR FUNGERAR BJÖRKNÄS CENTRUM IDAG?

Centrumverksamheterna & torget

Centrum är livskraftigt och går runt idag. De största dragarna är ICA, godisbutiken, apoteket och restaurangen. Småbutiker brukar ha det svårt i småcentrum, men här i Björknäs funkar det ganska bra.

Parkeringen runt torget är fullt utnyttjad, men det brukar inte vara ett problem att få en plats när man kommer dit.

Bostäder kring torget

Bostäderna kring torget är uthyrda. I dag finns många treor i området och bl.a. några väldigt stora ettor.

Kontorshuset

Uthyrning av kontorshuset har varit svårt länge. I nuläget står cirka 75 % tomt.

Boendeparkering

Gällande boendeparkering och garageplatser är det i princip fullt uthyrt.

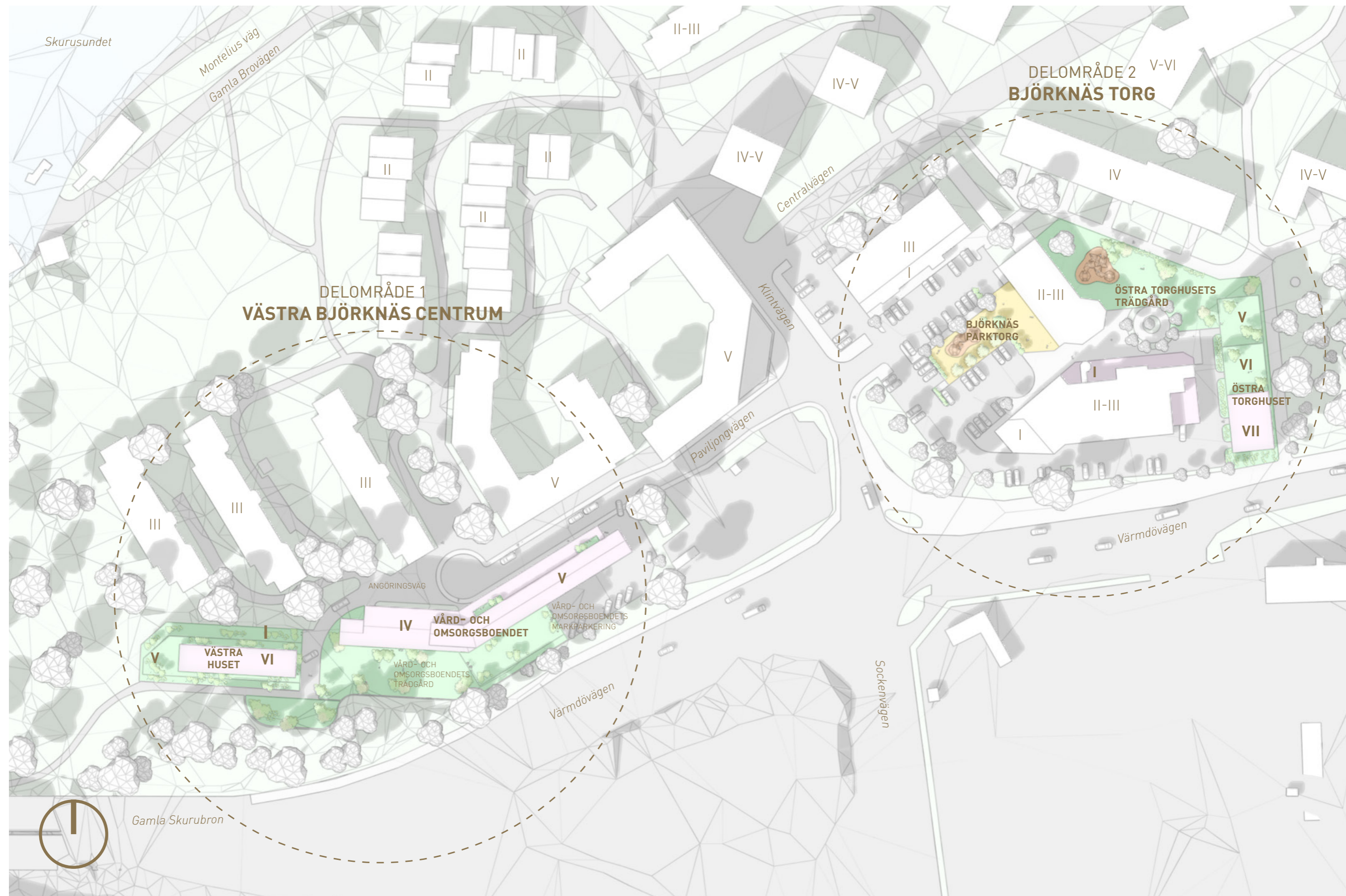




UTVECKLINGSFÖRSLAG
En sammanvägd helhet

UTVECKLINGSFÖRSLAG

STRUKTURPLAN



UTVECKLINGSFÖRSLAG

AXONOMETRI FRÅN 3D-MODELL, VY FRÅN SÖDER



UTVECKLINGSFÖRSLAG

AXONOMETRI FRÅN 3D-MODELL, VY FRÅN NORR





DELOMRÅDE 1
VÄSTRA BJÖRKNÄS CENTRUM



➤ *Bevara småstadskänslan och värna Skurusundets stads- och landskapsbild.*

KONTORSFASTIGHETEN / BJÖRKNÄS 1:846

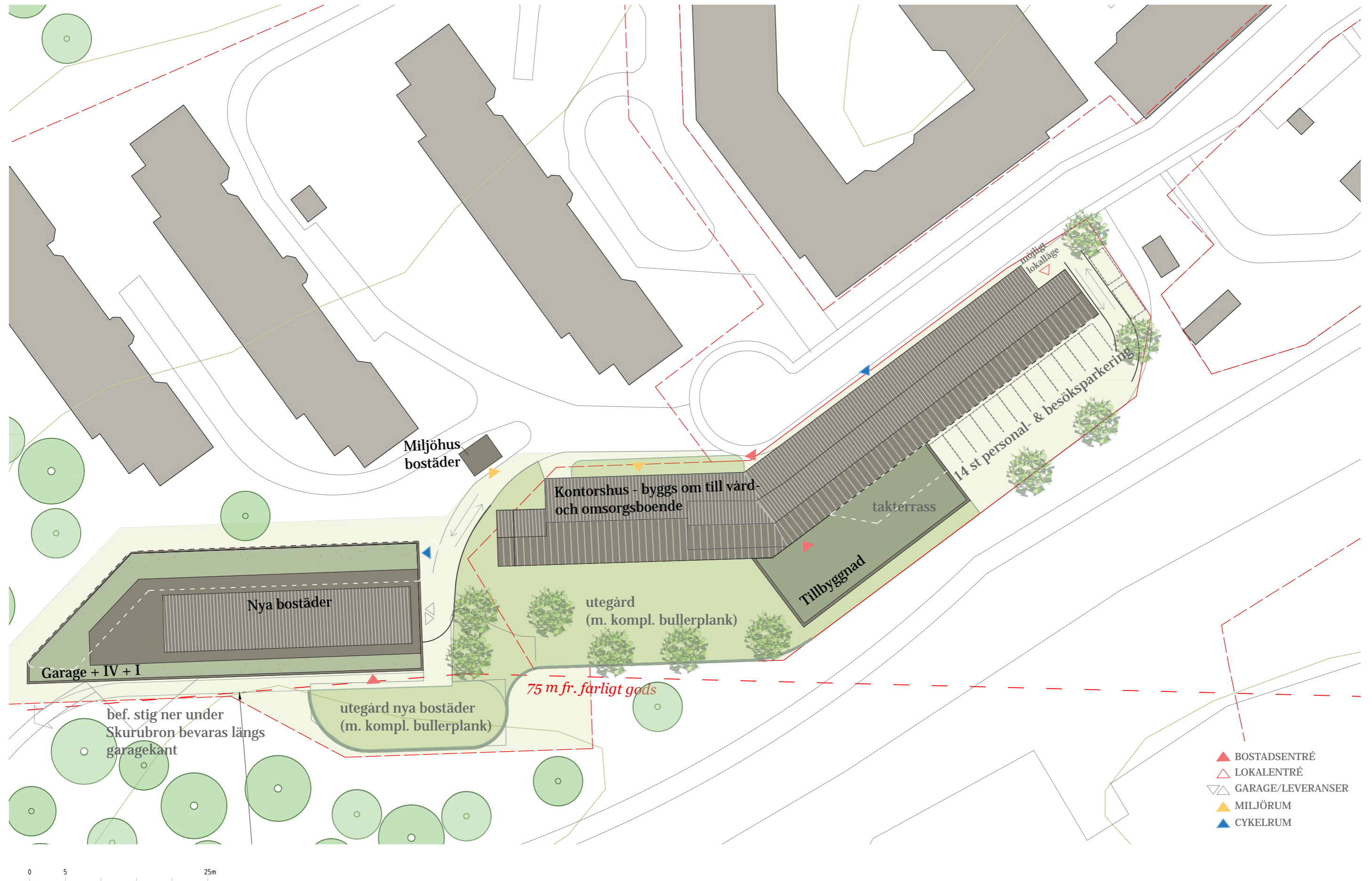
- Ombyggnad av befintligt kontorshus inom fastigheten Björknäs 1:846 till vård- och omsorgsboende.
- Rivning av befintlig lågdel mot söder för att göra plats åt tillbyggnad åt söder för sociala ytor inom varje vårdavdelning samt för angöring och entré från söder under tak.
- Omorganisering av utomhusytor för att möjliggöra en ny trädgård till vård- och omsorgsboendet.
- Dagens ca 45 bilplatser blir ca 18 st för boende, besökare och personal.
- Undersök möjligheten att öppna upp delar av bottenvåningen i befintligt kontorshus mot allmän plats.
- Komplettera med fler träd och planteringar.

GARAGELÄNGAN / BJÖRKNÄS 1:928

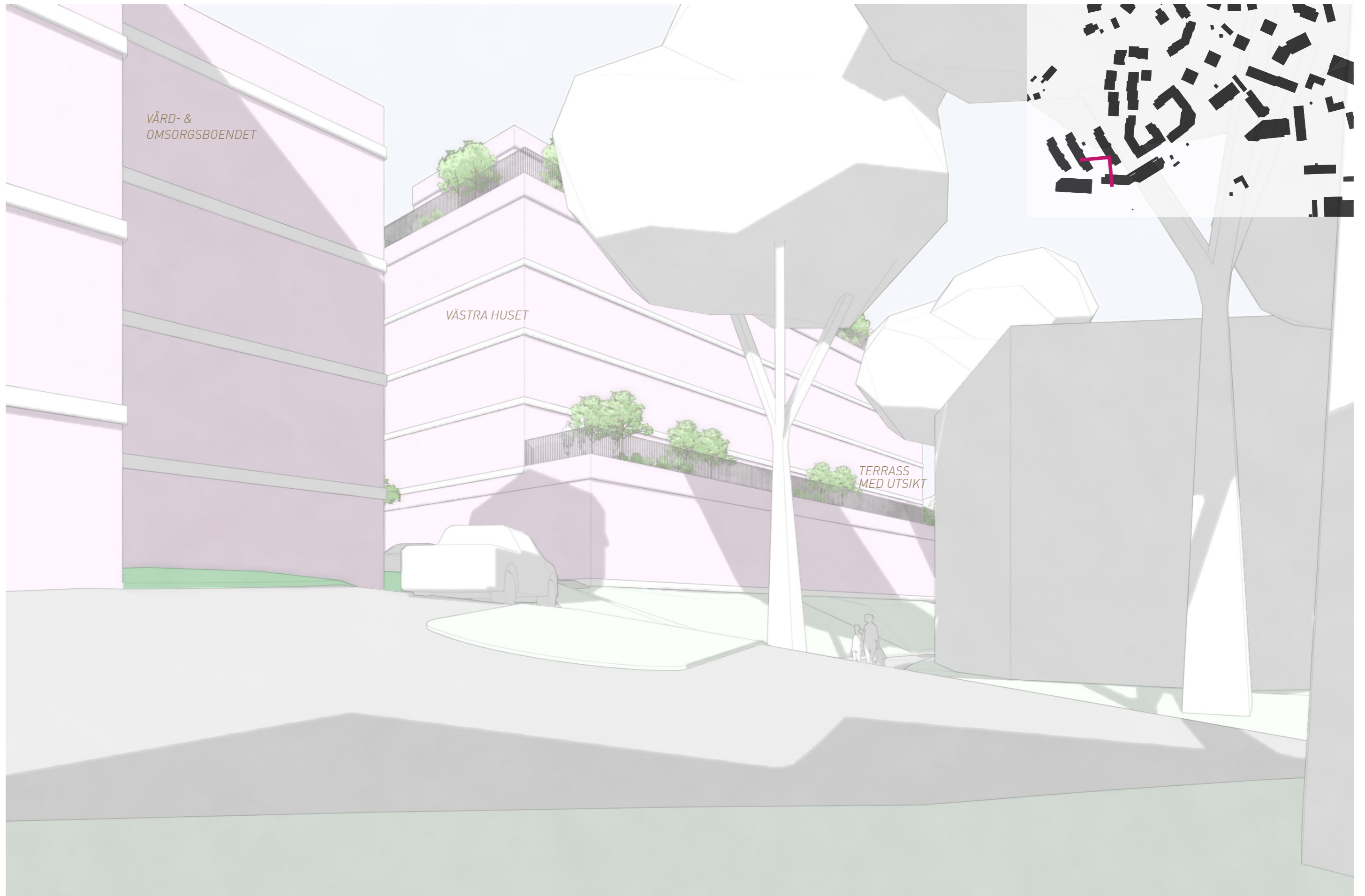
- Undersök nyttjandegraden av befintligt parkeringsbestånd för bostäder i västra centrum för möjlig effektivisering och omstrukturering av ytor.
- Nybyggnad av flerbostadshus ovanpå garage med bostadsgård på terrassbjälklag. Förutsättning för nybyggnad är att befintlig garagelänga rivs.
- Bevara och stärk koppling till stig ner mot/under Skurubroarna.
- Bevara uppvuxna äldre träd och befintlig vegetation där så är möjligt (exakta lägen behöver inventeras)

VÄSTRA BJÖRKNÄS CENTRUM

SITUATIONSPLAN



VÄSTRA BJÖRKNÄS CENTRUM
MODELLVY - FRÅN PAVILJONGVÄGEN VÄSTERUT



VÄSTRA BJÖRKNÄS CENTRUM

MODELLVY - FRÅN GÅRDSMILJÖ TILL VÅRD- & OMSORGSBOENDET MOT VÄSTRA HUSET



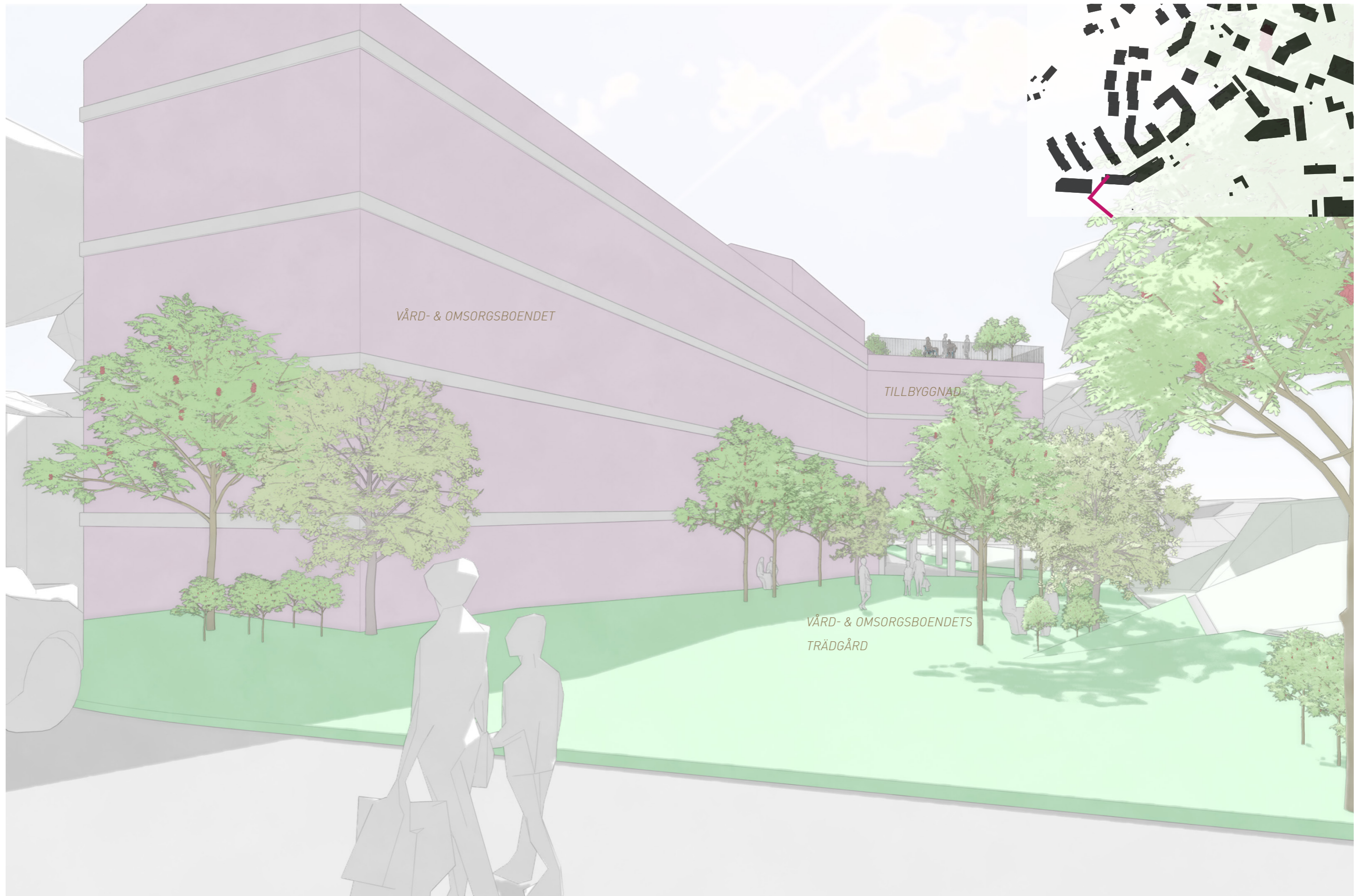
VÄSTRA BJÖRKNÄS CENTRUM

MODELLVY - LÄNGS PAVILJONGVÄGEN MOT VÄSTER



VÄSTRA BJÖRKNÄS CENTRUM

MODELLVY - FRÅN VÄSTRA HUSET MOT VÅRD- & OMSORGSBOENDET ÖSTERUT



VÄSTRA BJÖRKNÄS CENTRUM

MODELLVY - FRÅN PARKERINGSYTOR TILL VÅRD- & OMSORGSBOENDET MOT TILLBYGGNAD MOT SÖDER



VÄSTRA BJÖRKNÄS CENTRUM

MODELLVY - FRÅN SKURUSUNDET UPP MOT PAVILJONGVÄGEN





DELOMRÅDE 2
BJÖRKNÄS TORG



➤ **Bevara småstadskänslan, aktivera torgytan och tillför vistelsevärden och grönska**

TORGET / BJÖRKNÄS 28:1

- Uppdatera torget till en bilfri yta där delar kan innehålla lek och delar kan vara flexibla för tex evenemang och uteservering.
- Omstrukturera torgets parkerings- och cirkulationsytor för yteffektivisering som ger mer plats för trivsel och vistelse samt bättre förutsättningar för gående och cyklister. Minskning av antalet parkeringsplatser med ca 10 st.
- Restaurangens befintliga uteservering flyttas till torgsidan, för att freda plats för bostadsgård och för att aktivera torget.
- ICA-byggnaden ges en ny samlad fasadvolym mot norr som samordnar ny butiksentré, entré till bostäder, personalentré, miljö-/soprum, cykelförråd osv.
- Fasad till befintlig lokal i korsningen Klintvägen/Paviljongvägen - öppnas upp och kopplas tydligare till rörelsestråken.
- Bearbeta och förändra gräsytor intill torget, mot Klintvägen/Värmdövägen, för klimat-anpassning, vistelse och mer grönska.

BJÖRKNÄS 1:481

- Nytt bostadshus i ett något mer östligt läge jämfört med dagens byggnad.
- Möjlig angöring för boende från parkeringsytor bakom ICA och in på gård.
- Omvandla delar av friytan inom Björknäs 28:1 till bostadsgård för befintliga och tillkommande boende.
- Förtydliga gränser mellan privat och offentligt för att skapa större tydlighet kring tillhörighet och för att ge fler kvaliteter till både boende och centrummiljöerna.
- Bevara uppvuxna äldre träd och befintlig vegetation där så är möjligt (exakta lägen behöver inventeras). Komplettera med fler träd och ny vegetation.

BJÖRKNÄS TORG

SITUATIONSPLAN



BJÖRKNÄS TORG

MODELLVY - FRÅN BOSTADSGÅRD MOT ÖSTRA TORGHUSET



BJÖRKNÄS TORG

MODELLVY - FRÅN TORGETS VÄSTRA DEL, MELLAN VERKSAMHETSBYGGNADERNA MOT ÖSTRA TORGHUSET



BJÖRKNÄS TORG

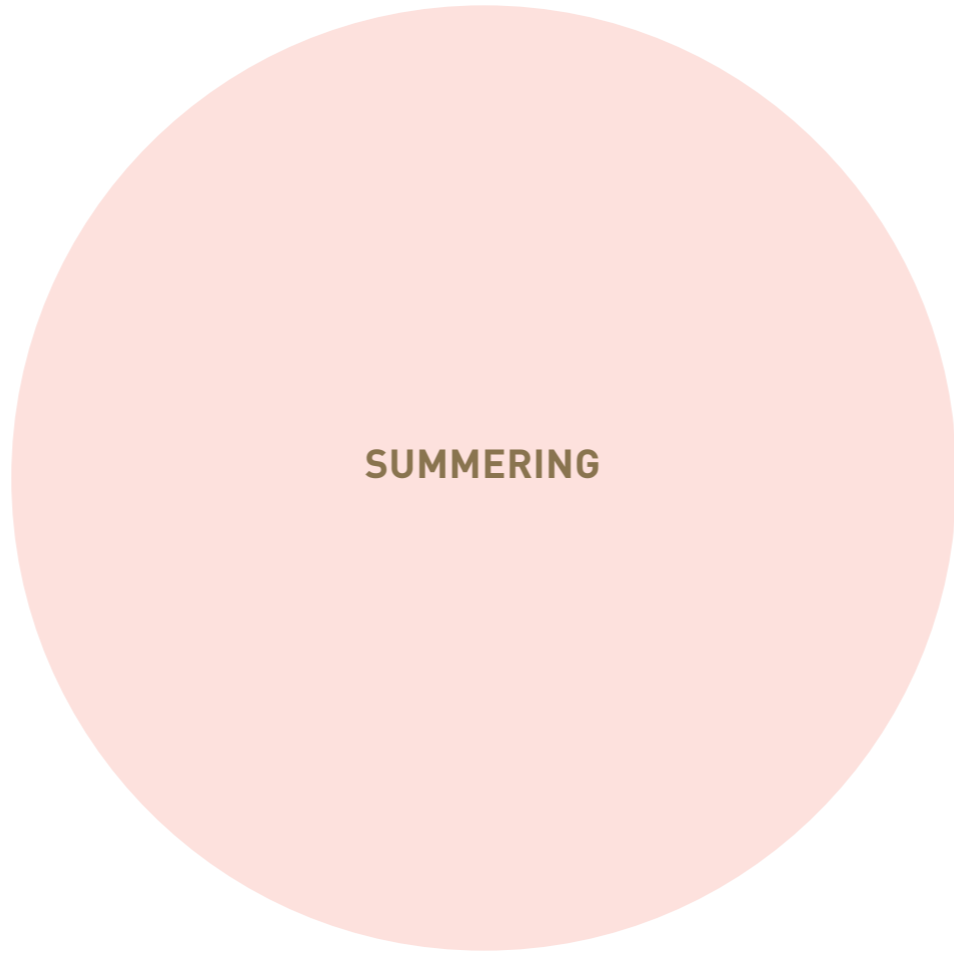
MODELLVY - LÄNGS VÄRMDÖVÄGEN VÄSTERUT



BJÖRKNÄS TORG

MODELLVY - LÄNGS VÄRMDÖVÄGEN ÖSTERUT MOT ÖSTRA TORGHUSET





SUMMERING



SAMMANTAGET SKAPAS

~130 nya bostäder

(varav 60st vård- och omsorgslägenheter och 70st bostadslägenheter)

~190 nya boende

3800 kvm trädgårds- och terrassyta vilket ger ~20 kvm gårdsyta per person

530 kvm torg

BJÖRKNÄS 1:928

BOSTÄDER, 4-5 våningar ovanpå garageplan under gård
BTA ca 2.600 kvm bostäder
ca 25-30 lgh / ca 50-60 boende

Nybyggnad förutsätter rivning av befintliga garagebyggnader.

BJÖRKNÄS 1:846

VÅRD- OCH OMSORGSBOENDE, 4-5 vån. **BTA ca 4.500 kvm**
6 avdelningar, 60 lgh / 60 boende
 Ombyggnad av bef kontorshus.

BJÖRKNÄS 23:1

TORG, bilfri yta med blomsterprakt och sittplatser i solläge - **ca 530 kvm**
 Förutsätter effektivisering och omstrukturering av parkeringsytor.
Omstrukturerad bostadsgård och tillkommande bostadskomplement, ca 290 kvm BTA

BJÖRKNÄS 1:481

BOSTÄDER, 5-7 våningar
BTA ca 3.750 kvm, ca 35-40 lgh / ca 70-80 boende
 Nybyggnad av bostadshus förutsätter rivning av befintlig verksamhetsbyggnad.

Vardag

vardag arkitekter [va'rdag arkitek'ter] alt. [-çi-]

ORDLED: var-dag arki-tekt-er

- arkitektkontor som ansvarar för samspelet mellan tekniska och konstnärliga faktorer vid utformningen av vardagens rum - i hus, stadsdelar, offentliga miljöer, interiörer o.d. ; äv. bildl.

HIST.: sedan 2018