

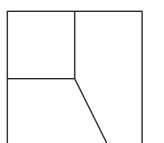


## Björknäs 1:481, Nacka Förslag till nya bostäder och lokaler i Björknäs centrum

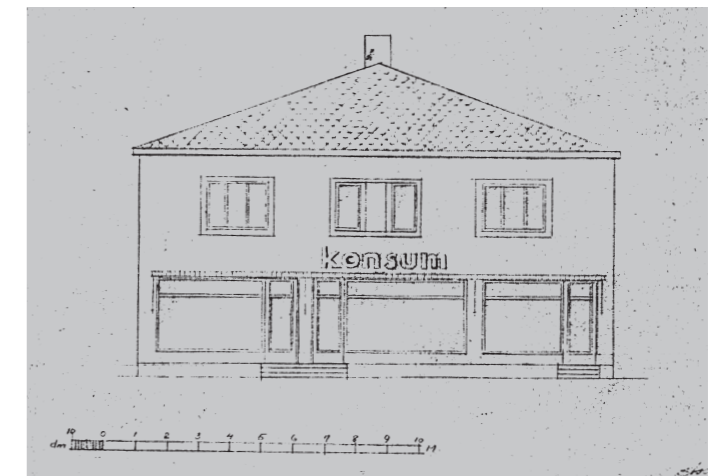
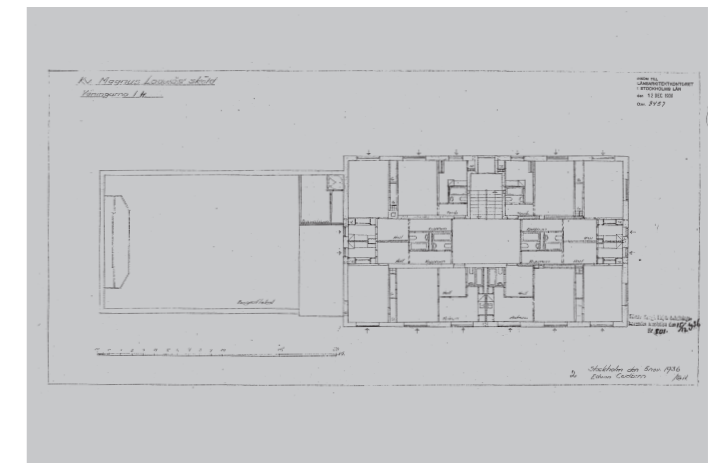
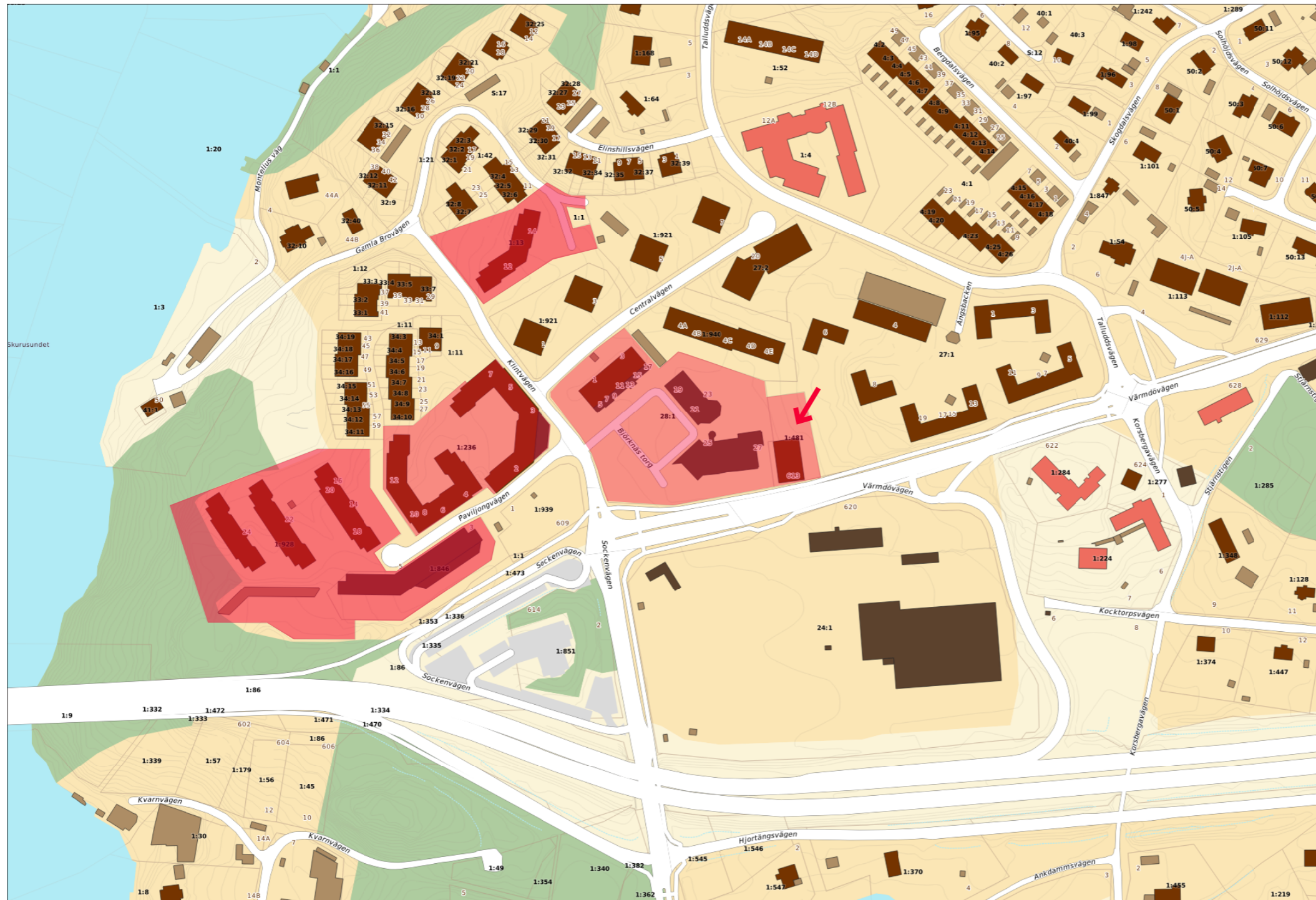
4 maj 2021



Andersson Arfwedson arkitekter AB  
[www.andersson-arfwedson.se](http://www.andersson-arfwedson.se)  
Sibyllegatan 52B, 114 43 Stockholm  
08-54 52 60 30







Till höger: karta över Björknäs centrum med Lennart Ericssons fastigheter markerade i rött. Pilen visar fastigheten Björknäs 1:481.  
Ovan: ursprungliga ritningar för huset på fastigheten.

Lennart Ericsson fastigheter är ägare till största delen av fastigheterna i Björknäs centrum, bland dem Björknäs 1:481. På fastigheten ligger en äldre byggnad, uppförd 1937. Den innehöll ursprungligen butiker och bostäder mot gatan och en biograf i den bakre delen.

Byggnaden är ombyggd många gånger sedan dess och biografen har sedan länge byggts om till kontorslokaler. Såvitt vi kan bedöma har byggnaden ringa kulturhistoriskt värde.

### **Björknäs 1:481, Nacka**

Förslag till flerbostadshus

**Innehåll** Björknäs centrum idag

**Status** Förslag

**Beställare** Lennart Ericsson Fastigheter AB

**Datum** 4 maj 2021

**Reviderad** -

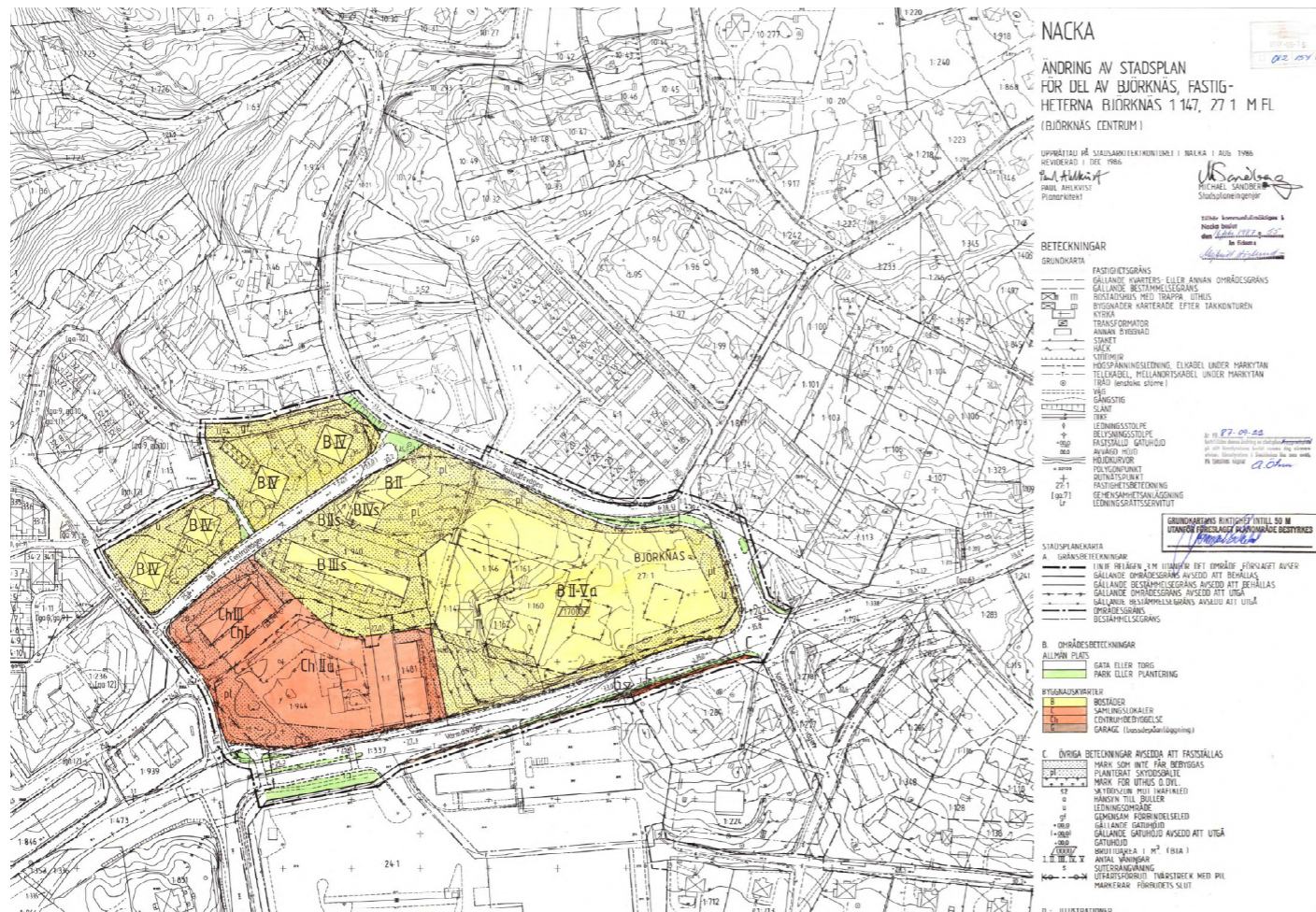
Andersson Arfwedson arkitekter AB

www.andersson-arfwedson.se

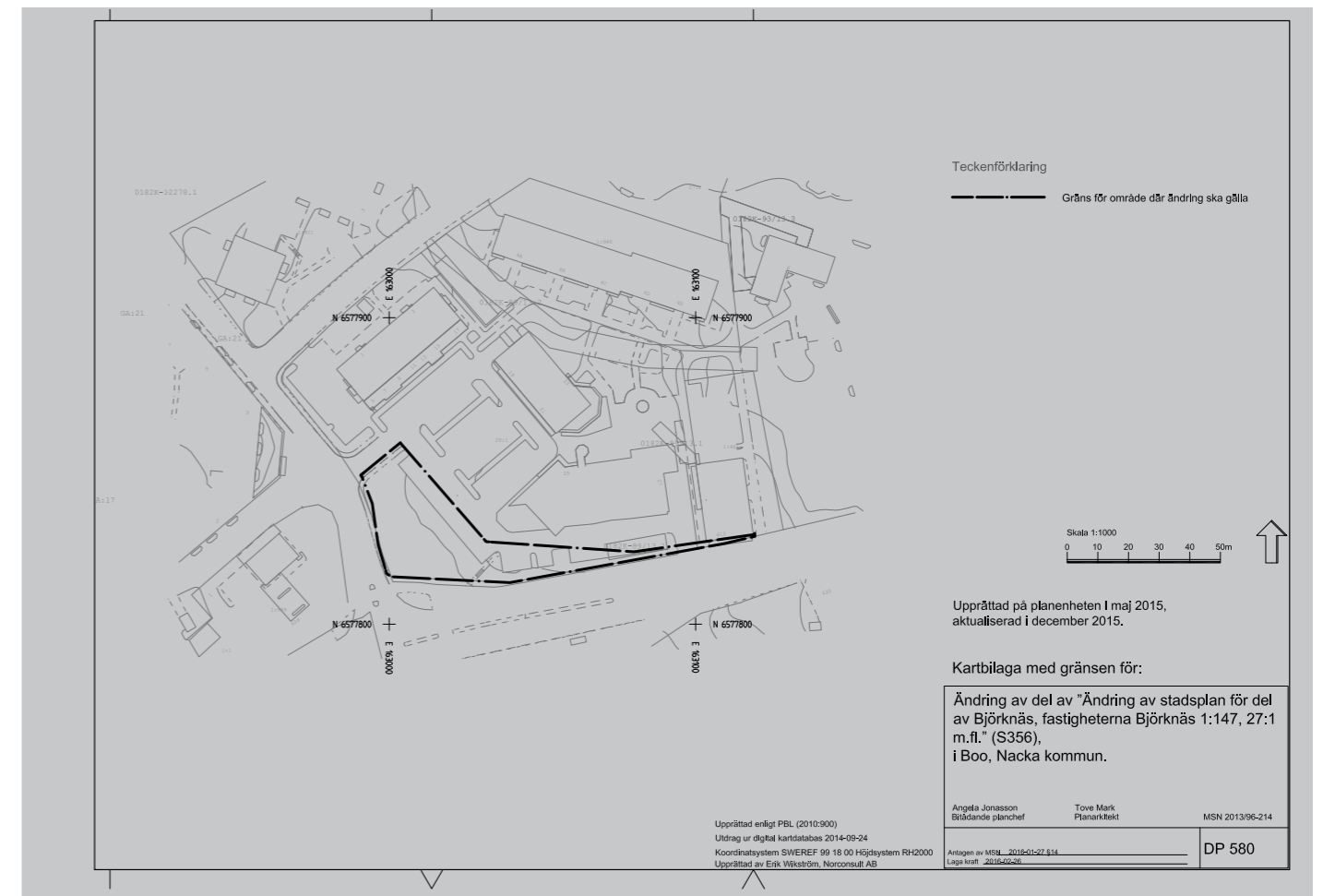
Sibyllegatan 52B, 114 43 Stockholm

08-54 52 60 30





Gällande detaljplan för Björknäs centrum vann laga kraft 22 september 1987.



2016 gjordes en planändring som berör en smal remsa av fastigheten närmast gatan. Syftet var att möjliggöra fler parkeringsplatser.

## Planläge

I Nackas gällande översiktsplan står att det "I Nacka finns ett antal lokala centrum. En utveckling av dessa och deras omgivning är särskilt viktig för att uppnå målet om 'ett starkt näringsliv, bra handelsutbud och gott om mötesplatser i hela Nacka"(s. 48). Vidare sägs det att "en förtätning kan bidra till ett hållbart stadsbyggande ur flera aspekter." (s. 49)

Angående Björknäs centrum säger översiktsplanen: "Förtätning är lämplig utefter Värmdövägen, i centrala Björknäs och vissa delar av Eknäs. Cirka 500–1 000

bostäder och cirka 100–200 arbetsplatser bör kunna tillkomma i området till år 2030. (s. 67)

Detaljplanen för fastigheten är från 1987, och planbestämmelsen för fastigheten ger byggrätt för två våningar med centrumbebyggelse. För en mindre del av tomten närmast gatan gjordes en planändring 2016 för att möjliggöra ytterligare parkering.

Lennart Ericsson fastigheter vill nu undersöka möjligheterna att i enlighet med gällande översiktsplan ersätta byggnaden med en ny,

innehållande bostäder samt mer ändamålsenliga lokaler mot Värmdövägen, och har därför gett oss i uppdrag att ta fram detta förslag.

### Björknäs 1:481, Nacka

Förslag till flerbostadshus

**Innehåll** Gällande planer

**Status** Förslag

**Beställare** Lennart Ericsson Fastigheter AB

**Datum** 4 maj 2021

**Reviderad** -

Andersson Arfwedson arkitekter AB

www.andersson-arfwedson.se

Sibyllegatan 52B, 114 43 Stockholm

08-54 52 60 30

Situationsplan  
skala 1:1 000



Förslaget innehåller 36 nya bostäder i fyra plan, lokaler mot Värmdövägen i gatuplan och garage med infart från den befintliga parkeringen i centrum.

Mot grannfastigheten närmast västerut bibehålls den befintliga gångvägen och den ek som står här.

**Björknäs 1:481, Nacka**

Förslag till flerbostadshus

**Innehåll** Situationsplan

**Status** Förslag

**Beställare** Lennart Ericsson Fastigheter AB

**Datum** 4 maj 2021

**Reviderad** -

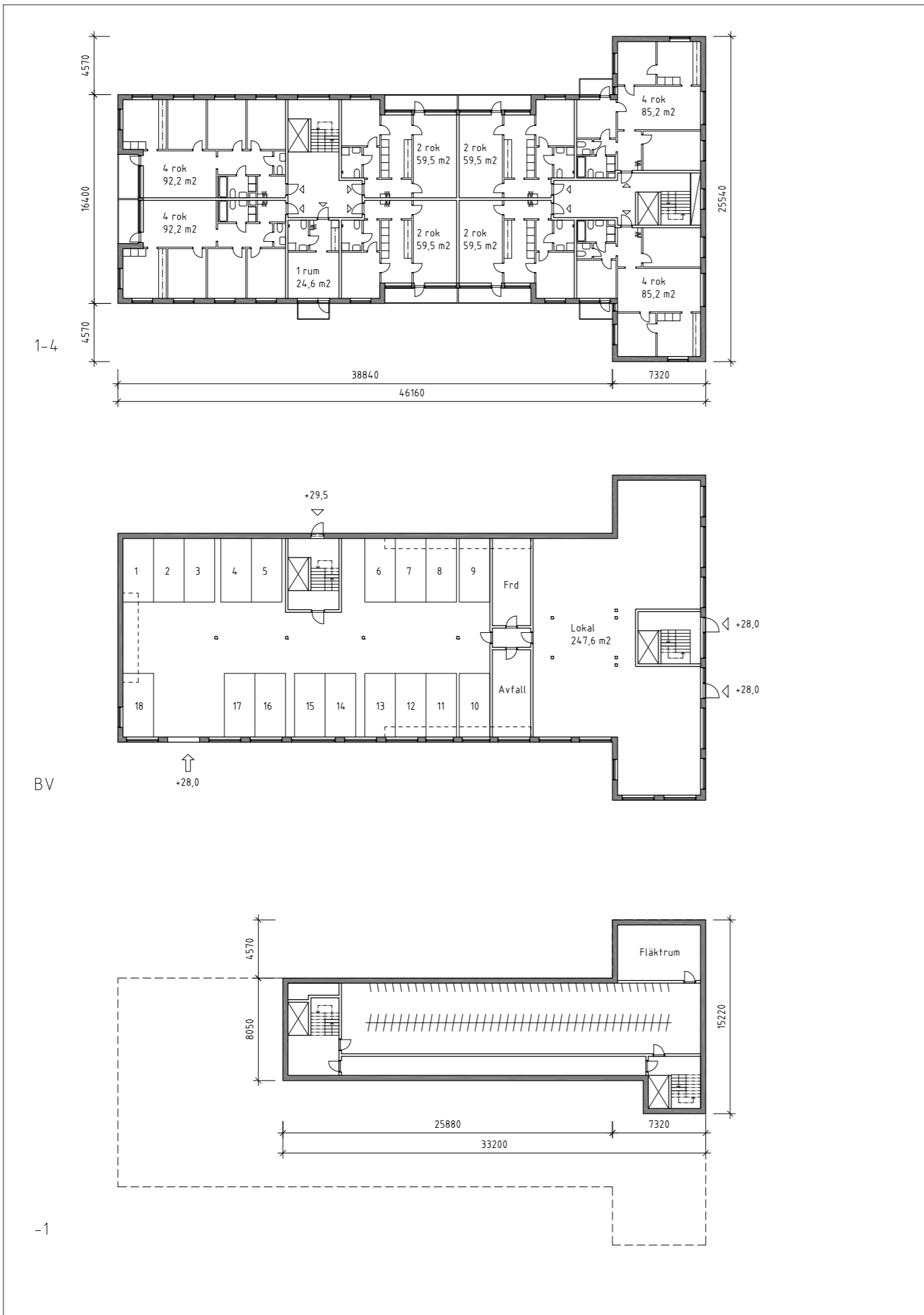
Andersson Arfwedson arkitekter AB

[www.andersson-arfwedson.se](http://www.andersson-arfwedson.se)

Sibyllegatan 52B, 114 43 Stockholm

08-54 52 60 30





Totalt 36 lägenheter fördelade på två trapphus.

1 rum: 4 st (11%)  
 2 rum: 16 st (44%)  
 4 rum: 16 st (44%)

P-tal: 0,5  
 Cykeltal: 3,3  
 (En cykelparkeringsplats per lägenhet plus en per sovrum enl. Nacka kommun.)

BTA: 4 277 m<sup>2</sup>  
 Ljus BTA: 3 140 m<sup>2</sup>  
 Total BOA: 2 469 m<sup>2</sup>  
 LOA: 248 m<sup>2</sup>

Bostäderna nås från trapphus mot gångvägen, Värmdövägen och via garaget. Mot Värmdövägen är bygnadskroppen utformad så att den skärmar av trafikljuden från Värmdövägen. Samtliga bostäder har minst hälften av boningsrummen åt tyst sida.

Parkering för cyklar finns i källaren, som också förbinder de bägge trapphusen så att garaget kan nås från dem bägge.

**Björknäs 1:481, Nacka**

Förslag till flerbostadshus

**Innehåll** Planer 1:400

**Status** Förslag

**Beställare** Lennart Ericsson Fastigheter AB

**Datum** 4 maj 2021

**Reviderad** -

Andersson Arfwedson arkitekter AB

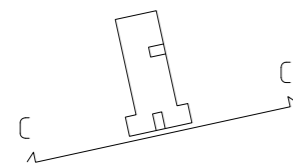
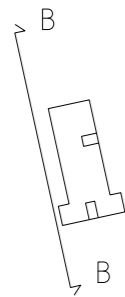
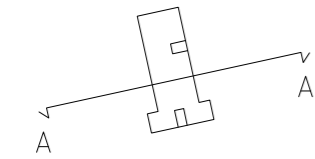
www.andersson-arfwedson.se

Sibyllegatan 52B, 114 43 Stockholm

08-54 52 60 30



Huset har fyra bostadsvåningar. Markens lutning fångas upp av ett garageplanet och ger direkt infart från den sida som är vänd mot centrum.



**Björknäs 1:481, Nacka**

Förslag till flerbostadshus

**Innehåll** Sektioner och fasader.

**Status** Förslag

**Beställare** Lennart Ericsson Fastigheter AB

**Datum** 4 maj 2021

**Reviderad** -

Andersson Arfwedson arkitekter AB

[www.andersson-arfwedson.se](http://www.andersson-arfwedson.se)

Sibyllegatan 52B, 114 43 Stockholm

08-54 52 60 30





Baksidan av ICA kan bli garageinfart till nya bostadshuset.



Mot berget står en stor ek som bevaras vid det nya husets entré.

**Björknäs 1:481, Nacka**

Förslag till flerbostadshus

**Innehåll** Fotografier av befintlig byggnad

**Status** Förslag

**Beställare** Lennart Ericsson Fastigheter AB

**Datum** 4 maj 2021

**Reviderad** -

Andersson Arfwedson arkitekter AB

[www.andersson-arfwedson.se](http://www.andersson-arfwedson.se)

Sibyllegatan 52B, 114 43 Stockholm

08-54 52 60 30