

OKIDOKI

DATUM  
2024.06.17

# KV JÄGMÄSTAREN

## GESTALTNINGSPROGRAM

## INNEHÅLL

01. INLEDNING	s. 2
PLATSEN	s. 3
IDÉ	s. 4
02. KONCEPT	s. 6
03. BYGGNADEN	s. 8
BYGGNADSVOLYM	s. 9
SOCKELVÅNING	s. 10
ENTRÉER	s. 10
FASAD	s. 11
BALKONGER & RÄCKEN	s. 12
TAK	s. 12
FRONTESPISER	s. 12
LOKALER	s. 12
TAKTERRASSER	s. 13
FRISTÅENDE BYGGNAD	s. 14
MATERIAL & KULÖR	s. 15-16
04. KVARTERSMARK	s. 17
BOSTADSGÅRD	s. 18-19
FÖRGÅRDSMARK	s. 20-21

# 01. INLEDNING

## PLATSEN

---

Kv. Jägmästaren ligger i Östertälje, Södertälje kommun. Östertälje är beläget i en sluttning som sträcker sig från Fornhöjden i nordöst ned mot Södertälje kanal i sydväst. Genom området löper Grödingevägen samt järnvägsspår för pendeltåg varvid man även finner Östertälje station. Stationsområdet föreslås utvecklas till stadsdelscentrum i planprogrammet för Östertälje, där Grödingevägen omvandlas till centrumstråk och området utvecklas med nya bostäder, kvarter och lokaler.

Stadsdelen består idag till största delen av villabebyggelse enligt en stadsplan från 1920-talet. Området karaktäriseras av småskalig bebyggelse med trädgårdar och smala intima gaturum av grönskande karaktär. Bebyggelse

består främst av villor från sekelskiftet och senare delen av 1900-talet, i områdets ytterkanter förekommer även kvarter med flerbostadshus från sent 1900-tal till tidigt 2000-tal med avvikande skala, volym och placering mot gatustrukturen. I Igelstavik, söder om Grödingevägen och den parallella järnvägen finns ett område med kvarter bestående av nya flerbostadshus.

Idag inrymmer fastigheten en sentida enplansbyggnad med kommersiella lokaler, två trädgårdstomter med villor samt en parkeringsyta mot Grödingevägen i sydväst. Mot nordväst gränsar ett kvarter med flerbostadshus i 3-5 våningar från 90-talet, mot nordöst Centralparken och mot sydöst återfinns villabebyggelse.



## IDÉ

---

Det nya bebyggelseförslaget innefattar ett bostads-kvarter i 2-6 våningar med lokaler i bottenplan samt en mindre fristående byggnad. Idén med kvarteret är att förstärka kopplingen Grödingevägen/Centralvägen/Almviksvägen.

Byggnaden bildar ett slutet kvarter som bearbetas i volym och skala för att möta omgivningen på ett respektfullt sätt. Den slutna kvartersstrukturen ger de boende tydlig rådighet över gårdsytan och begränsar samtidigt buller från järnvägen och Grödingevägen på ett effektivt sätt.

Kvarteret bildar en tydlig front mot Grödingevägen och den framtida stadsgatan och tillför en större skala

anpassad efter flerbostadshusen intill, vilket leder till en ökad stadsmässighet i området. Volymen trappas ned från det västra till det östra hörnet för att möta villaområdet vid Almviksvägen i skala. En lokal i hörnet Grödingevägen/Centralvägen öppnar upp för verksamheter och bidrar till ökad rörelse och liv i området.

Kvarterets placering möjliggör en grön yta mot Grödingevägen med uteplatser, växtplanteringar, dagvattenfördröjning, sittplatser och cykelparkering vilket kan bidra till känslan av liv och rörelse i området. Här finns även en uteplats kopplad till lokalytan som möjliggör för eventuell utåtriktad verksamhet eller t. ex. café med uteservering sommartid.



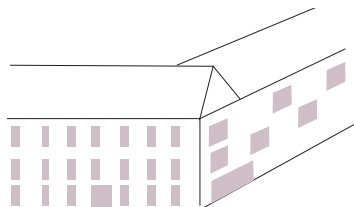
Vy från Grödingevägen



Vy från Centralvägen

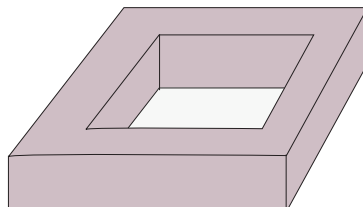
# 02. KONCEPT

## KONCEPT



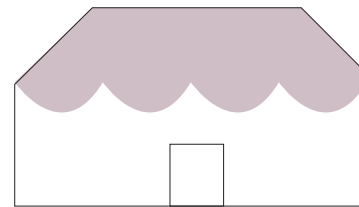
## SMÅSKALIGHET

Kvarteret gestaltas och bryts ned i delar för att bidra till och möta den varierade skalan på platsen idag.



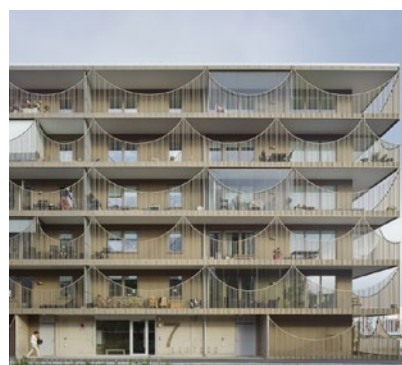
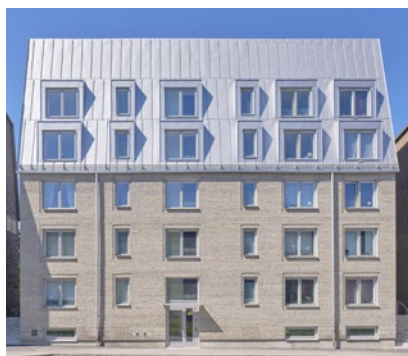
## IDENTITET

En tydligt definierad material- och kulörpalett och välplacerad detaljering håller samman kvarterets varierande volym och ger det en enhetlig identitet i stadsbilden.



## LEKFULLHET

Ett lekfullt lager adderas för att komplettera och kontrastera en del av den kulturhistoriska miljön i området. Det lekfulla lagret bidrar även till att särpräglade kvarterets identitet.



Referenser småskalighet:  
Posten, Brunnsberg Forshed,  
Ektorp, Utopia

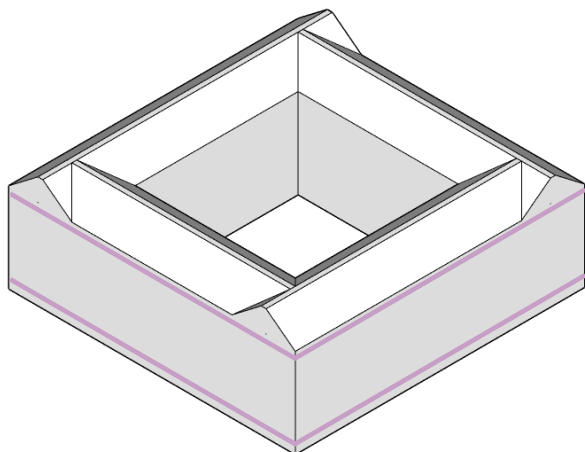
Referenser identitet:  
Dalens Park, Kjellander Sjöberg,  
Ramselyckan, Okidoki Arkitekter

Referenser lekfullt:  
Lynghusen i Harplinge, Okidoki Arkitekter,  
Västra kajen, Tham & Videgård



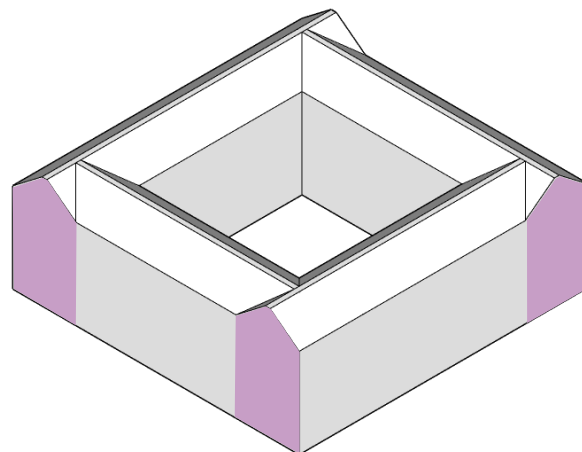
## 03. BYGGNADEN

## BYGGNADSVOLYM



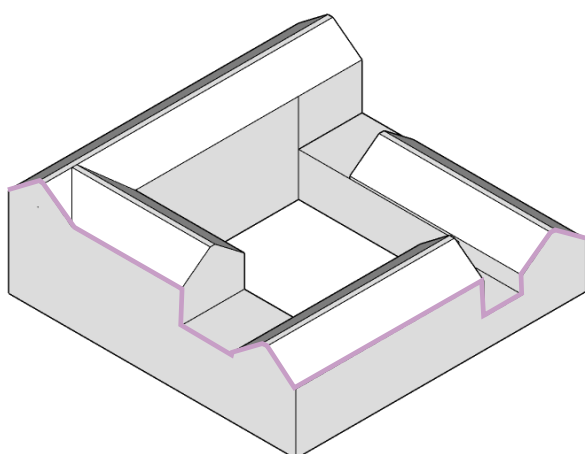
## HORIZONTELL INDELNING

En klassisk indelning i sockel, mittdel och takfot karakteriserar och håller samman fasaderna.



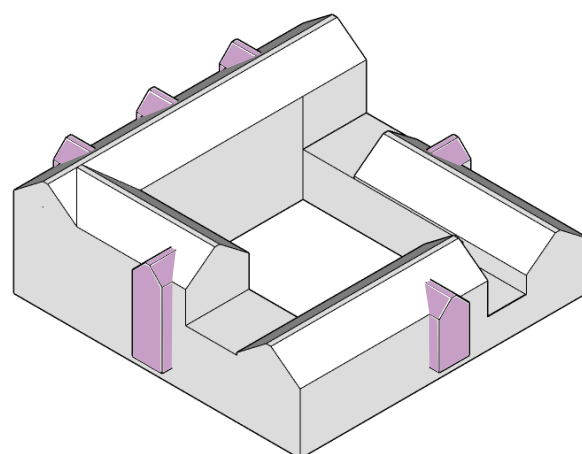
## GAVELMOTIV

Majoriteten av kvarterets sidor har minst ett gavelmotiv. Gavarna har ofta entrépartier eller glaspartier och markeras med stuprör eller annan tydlig indelning.



## TRAPPNING

Volymen trappas ned för att möta parken och villabebyggelsen samtidigt som den högre delen av volymen knyter an till grannfastigheten och bidrar till Grödingevägens stadsmässighet.



## BURSPRÅK

Burspråk på varje fasad är identitetsskapande och bidrar till småskalighet och variation för att möta villabebyggelsen på ett fint sätt.

## SOCKELVÅNING

Sockelvåningen markeras genom avvikande mönstersättning eller materialbehandling eller en kombination av dessa, med tydlig fokus på materialkvalitet och detaljering. Eventuell mönstring trappas gradvis ned mot mark och följer marklinjen. Lokaler i sockelvåningen glasas upp för att bjuda in, bidra till en levande sockelvåning och stärka kopplingen till gatan. Fasta planteringskärl och växtbäddar för dagvattenhantering byggs invid sockeln, bänkar integreras och förstärker möjligheten för en levande förgårdsmark. Klättrväxter anpassas för respektive väderstreck för att säkerställa grönska på fasaderna.



Illustration sockel

## ENTRÉER

Entréer mot gata markeras och ramas in genom mönster eller reliefverkan och en ökad detaljering i förhållande till sockelvåningen. Livskillnad i fasad skapar en skuggverkan som förstärker inramningen. Övergång mellan entréer och fasta planteringskärl eller växtbäddar samt sockelfasad utförs på ett omsorgsfullt sätt. Skärmtak utförs i samma kulör som övriga plåtdetaljer och skapar ytterligare skuggverkan på fasad.

Entrépartier markeras i kompletterande färg och utformas med välplanerad belysning. Samtliga bostadsentréer är genomgående till bostadsgård.



Illustration entré

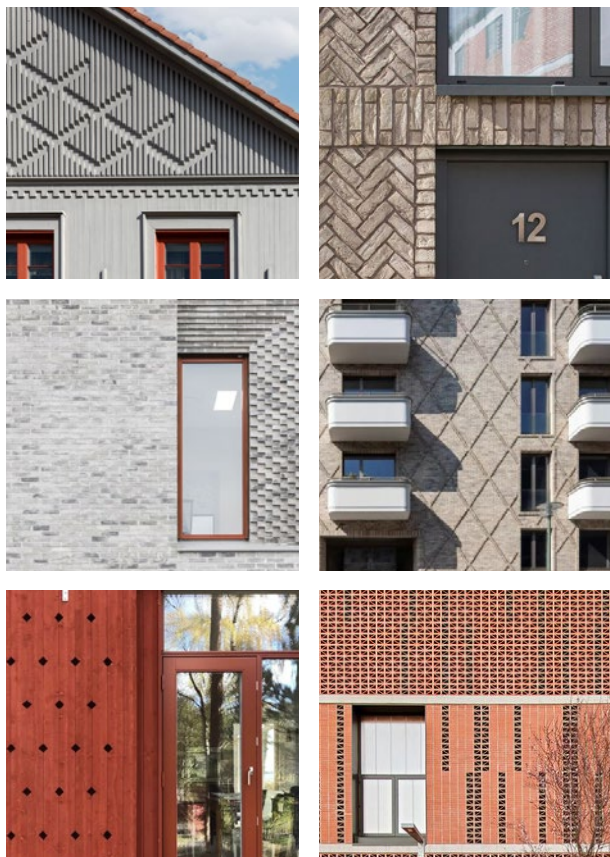
## FASAD

Fasader utförs i tegel, tegelningjuten betong eller putsad fasad med tegel. Gårdsfasaderna utförs i regel med ljusare kulörer för att skapa bättre förutsättningar för dagsljus på gården. Detaljering i form av mönstring och reliefverkan kan täcka större delar av fasaderna men koncentreras främst kring sockelvåningar (inklusive entréer) samt takfot och gavelmotiv. Även burspråk och frontespiser detaljeras med fördel.

Fönster och fönsterdörrar färgsätts ton-i-ton till fasaderna med kompletterande kulör på entréparti, alternativt med kompletterande kulör mot fasad men synkroniserad kulörsättning mellan fönster, fönsterdörrar och entréparti. För material och kulör se sid 13.



Illustration fasad mot gata



Referenser: Relief i fasad skapas genom ett ytterligare lager av material. Tegel i mönster som markerar indelning, skapar mönster och skuggverkan i fasad.

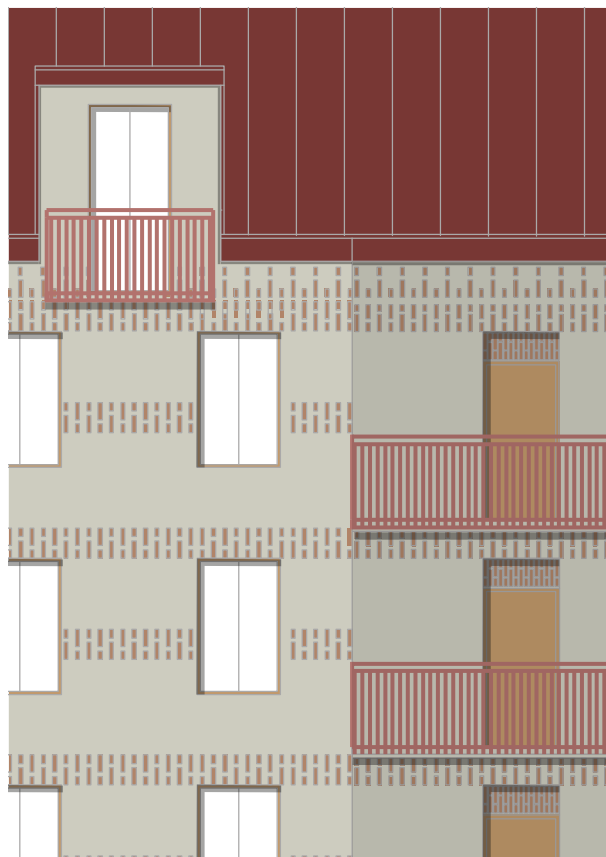


Illustration gårdsfasad

## BALKONGER & RÄCKEN

Balkonger i aluminium eller smide enligt samma kulörprincip som fönster och fönsterdörrar, dvs ton-i-ton till fasaderna med kompletterande kulör för entréparti, alternativt med kompletterande kulör mot fasad men synkroniserad kulörsättning mellan fönster, fönsterdörrar, balkonger och entréparti. Balkongerna kan med fördel förstärka det lekfulla uttrycket i fasad.

## TAK

Tak i plåt eller likvärdigt material i kulör lika plåt detaljer. Vid solceller kan underlaget utgöras av papp. Solceller utformas för att samspela med byggnadens utformning och kan om möjligt kulörsättas lika tak och övriga plåt detaljer.

## TAKKUPOR

Takkupor mot gård utförs i samma material som angränsande fasad och tak och sidor bekläs med samma material och kulör som övrigt tak.

## FRONTESPISER

Frontespiser mot gata utförs i samma material som angränsande fasad och tak bekläs med samma material och kulör som övrigt tak.

## LOKAL

Lokaler markeras i fasad med större glaspartier för att bjuda in och aktivera förgårdsmarken mot Grödingevägen. Entrédörrar och glaspartier i kompletterande kulör ramas in genom mönster eller reliefverkan. Livskillnad i fasad skapar en skuggverkan som förstärker inramningen.



Illustration balkonger

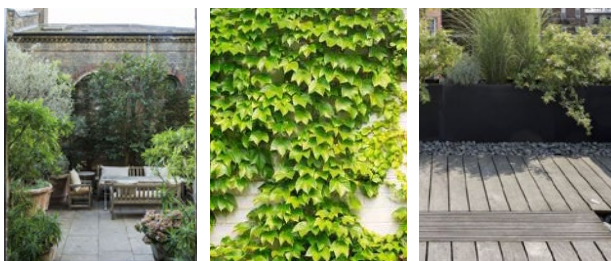
Illustration frontespis



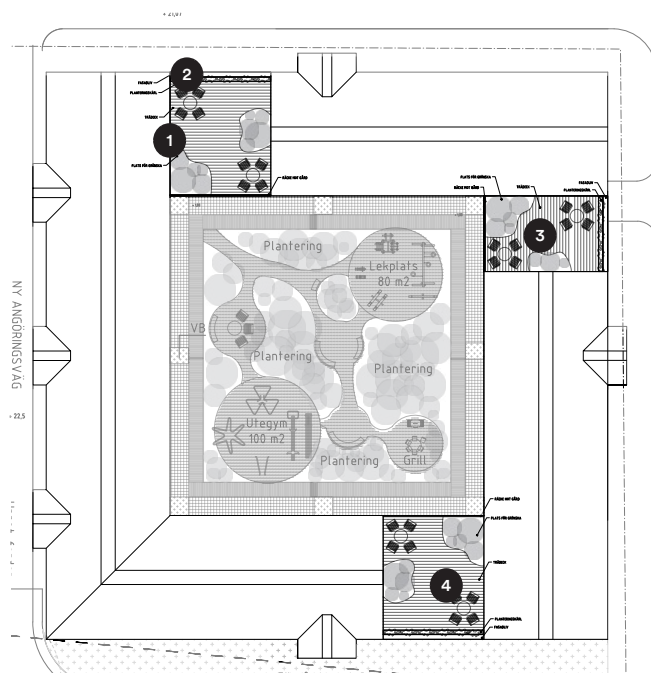
Illustration lokal

## TAKTERRASSER

Takterrasser fungerar som en del av den gemensamma gården och nås via trapphusen. Takterrasserna ska utformas med hög kvalitet, ge möjlighet till plats för odling, olika typer av grönska och samvaro. Fasta planteringar utförs med plåtkant i kulör ton-i-ton mot ytterfasad, alternativt med kant i material lika ytterfasad. Längs räcken placeras med fördel planteringar antingen innanför eller utanför dessa för att minska intrycket av långa räcken från gata och gård.



1. Takterrass med varierad grönska 2. Vildvin 3. Trädäck



- ① Plantering
- ② Fasta planteringskärl längs fasad
- ③ Trädäck
- ④ Sittplatser



Takterrass, vy

# FRISTÅENDE BYGGNAD

## FASAD

Fasad utförs i tegel, tegeljingjuten betong eller putsad fasad med tegeljingjutning. Fasaddetaljering och mönstring utförs i lika hög grad som sockelväningar på huvudbyggnad. Entrépartier, glaspartier och fönster kulörsätts enligt samma princip som huvudbyggnad. För material och kulör se sid 13.

## TAK

Taket utformas med sedum, plåt, eller likvärdigt material i kulör lika övriga plåtdetaljer och kompletteras med solceller enligt samma princip som tak på huvudbyggnad. Sedumtaket hjälper till att fördröja regnvatten, stuprännor leder ned takvattnet till växtbäddar.



Utsnitt fasad fristående lokal



Fasad fristående lokal

## MATERIAL &amp; KULÖR

## TAK - Materialpalett



TAK - Falsat plåttak

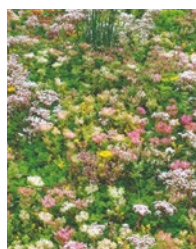
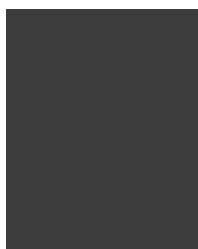


TAK - Papptak med solceller



TAK - Sedumtak

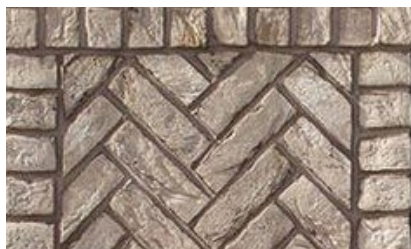
## TAK - Kulörpalett



## FASAD - Materialpalett

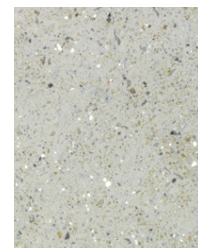
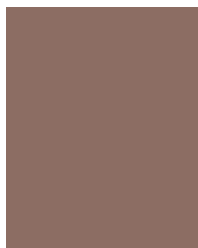


FASAD - Tegelingjuten betong



FASAD - Tegel i mönster- och reliefverkan

## FASAD - Kulörpalett

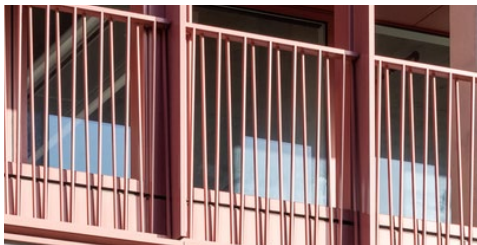


BETONG - Mörkare fasad mot gata

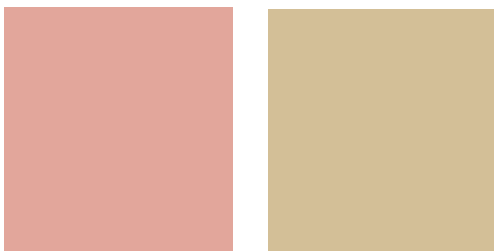
TEGEL

BETONG - Ljusare fasad mot gård



**BALKONGER & RÄCKEN - Material**

BALKONG - Aluminium eller smide

**BALKONGER & RÄCKEN - Kulörpalett**

Fasad mot Grödingevägen

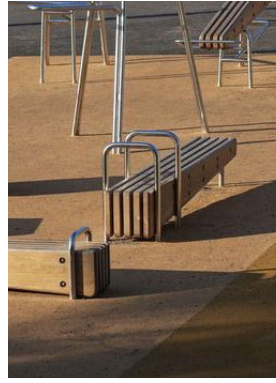
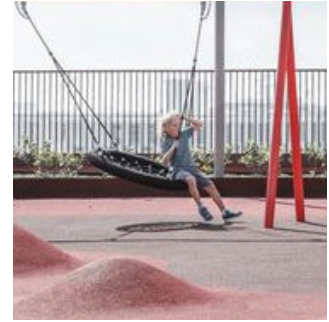
# 04. KVARTERSMARK

## BOSTADSGÅRD

Bostadsgården fungerar som ett extra vardagsrum för de boende. Gården nås från alla trapphus. Markbostäderna har direkt tillgång till den gemensamma bostadsgården från lägenheterna. Bostadsgården inrymmer, lekplats, träningsmöjligheter, grönska och plats för samvaro.




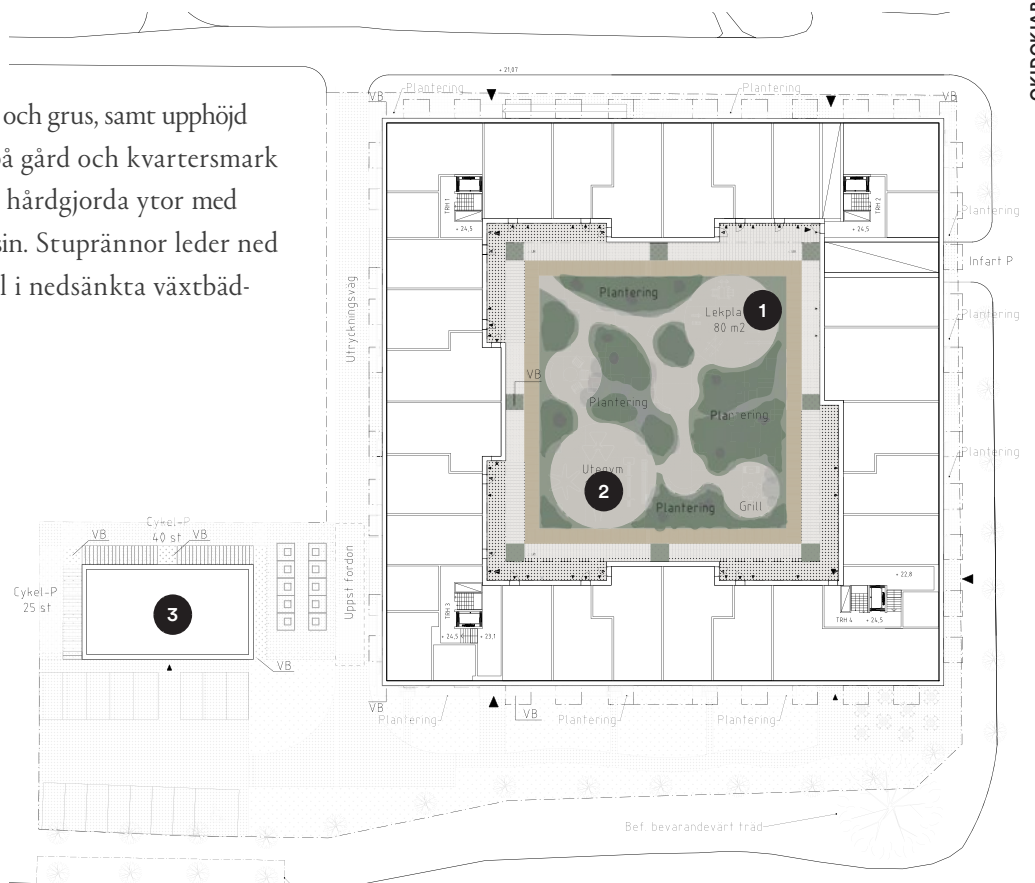
1. Plantering 2. Sittplatser

1. Utegym  
2. Växtbäddar1. Lekplats  
2. Utegym

På gården finns gångstigar i trä och grus, samt upphöjd plantering i tegel. Dagvatten på gård och kvartersmark fördröjs med semi-permeabla hårdgjorda ytor med lutning mot uppsamlingsmagasin. Stuprännor leder ned takvatten från sadeltaken till i nedsänkta växtbäddar.

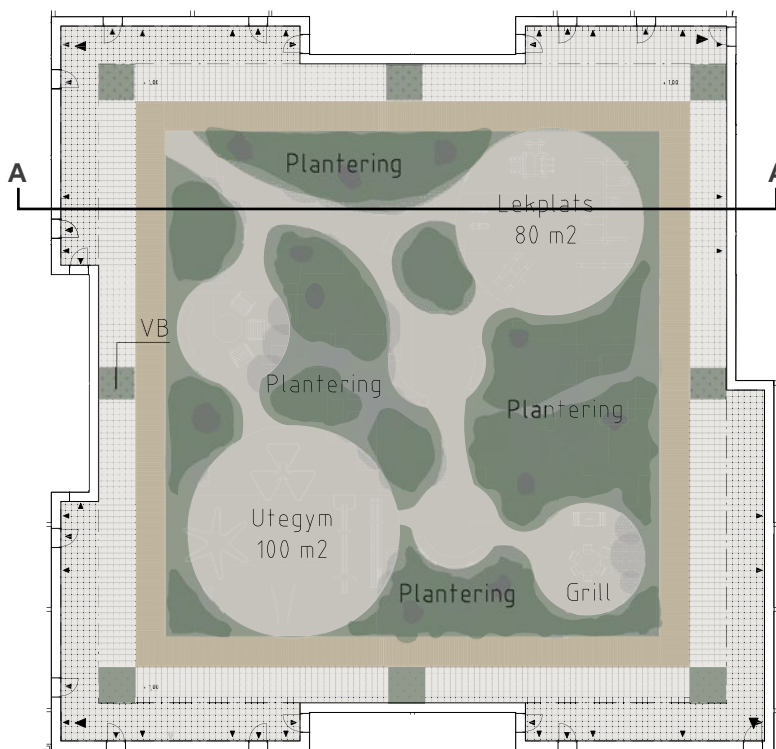
- ① Lekplats
- ② Utegym
- ③ Fristående byggnad

 VB = Växtbäddar med magasin för dagvatten.

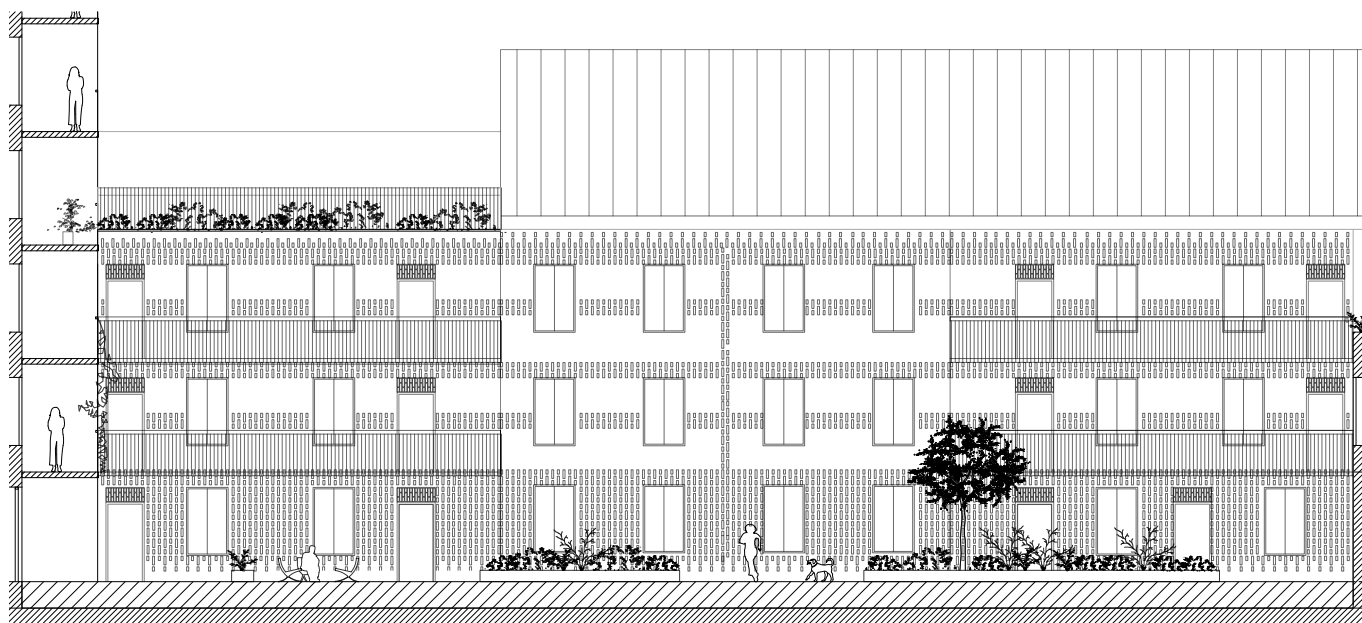




1. Referens plantering & gångstigar



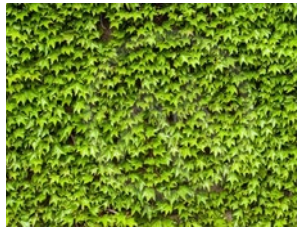
Bostadsgård, utsnitt plan



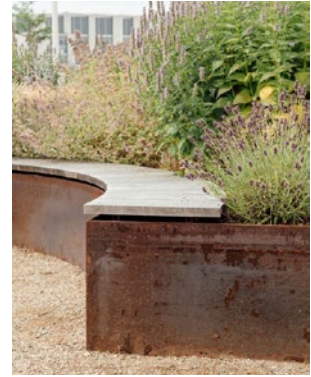
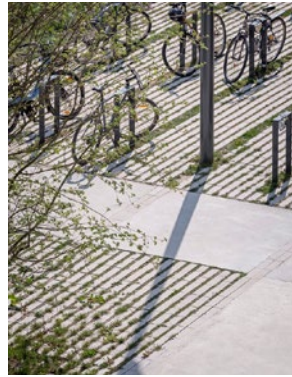
Bostadsgård, sektion A-A

## FÖRGÅRDSMARK

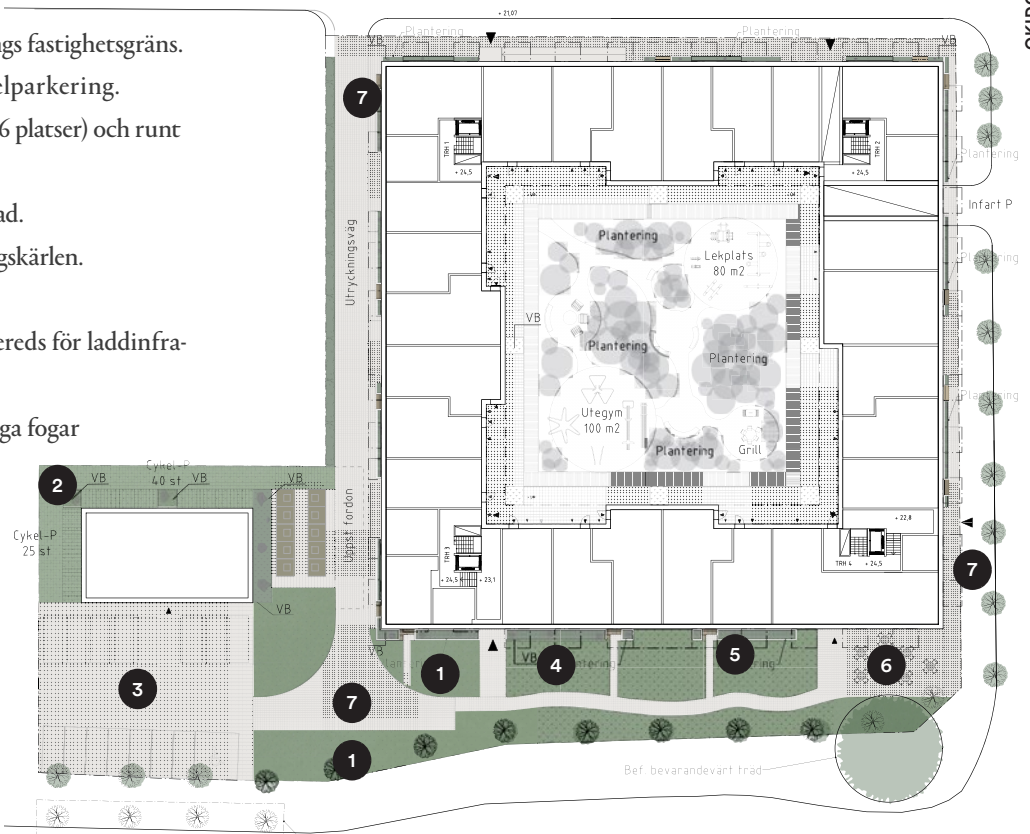
Förgårdsmarken mot Grödingevägen skapar ett extra gårdsrum till de boende i sydvästläge, dessa ska upplevas gröna genom planteringar och träd. Markbeläggning framför lokalen mot Centralvägen hårdgörs för att möjliggöra uteplats. Förgårdsmark mot gata markeras i annat material samt innehåller planteringar och sittplatser. Fasta växtbäddar placeras vid stuprör för att ta hand om dagvatten.

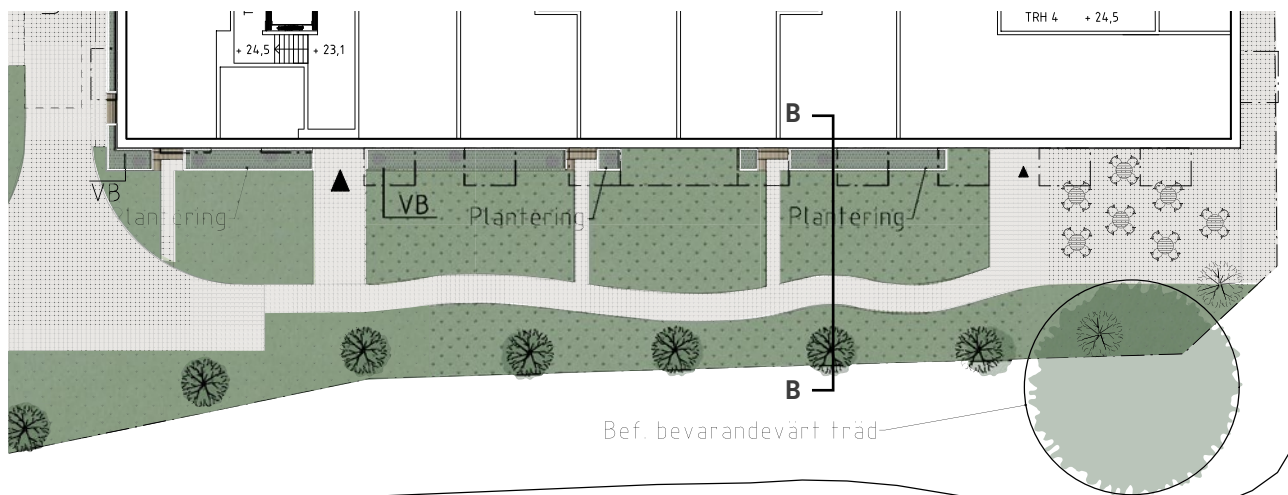


Växtlighet

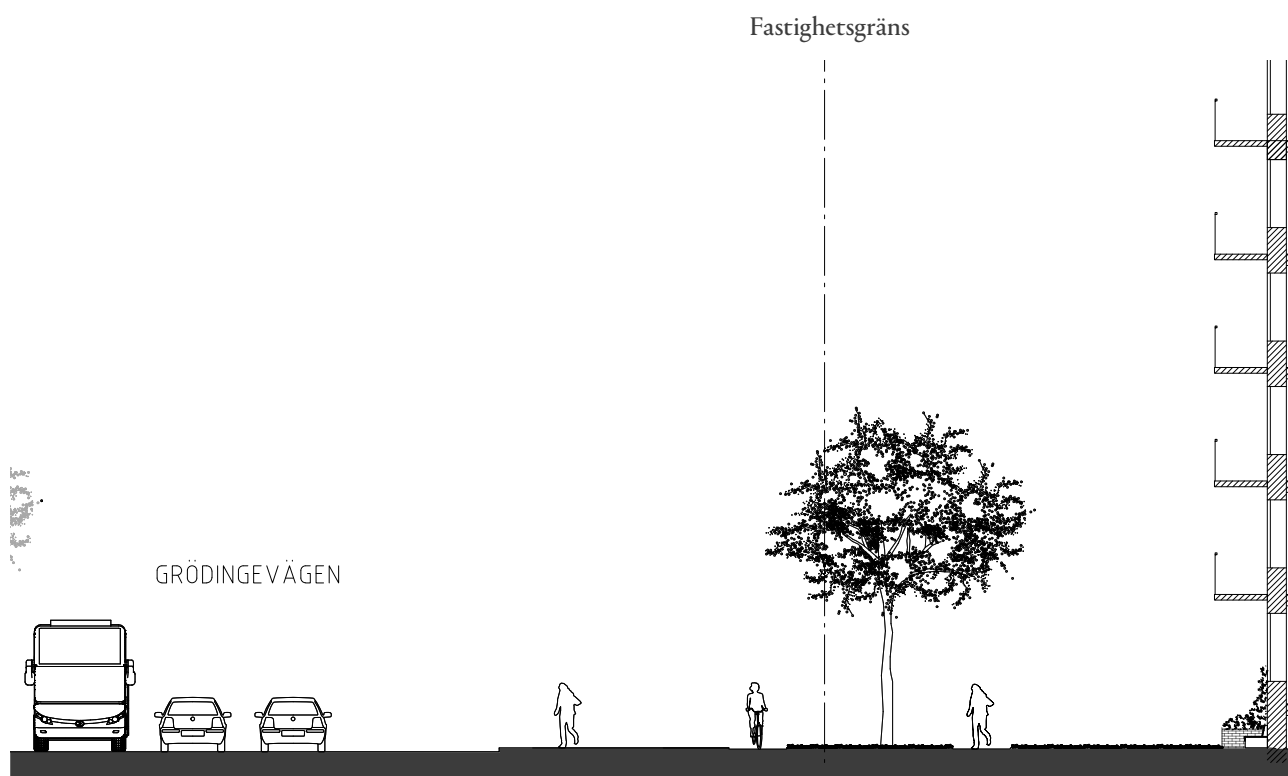
1. Cykelparkering  
gräs/markbeläggning2. Växtbäddar  
3. Sittplatser/planteringskär

- ① Gräsmatta. Trädplantering längs fastighetsgräns.
- ② Gräsbetong runt lokal. Cykelparkering.
- ③ Hårdgjord yta för parkering (16 platser) och runt bottenämmande sopkär.
- ④ Fasta planteringskär längs fasad.
- ⑤ Fasta bänkar mellan planteringskärnen.
- ⑥ Uteplats till lokal  
(Samtliga parkeringsplatser förbereds för laddinfrastruktur för laddfordon).
- ⑦ Beläggning med genomsläppliga fogar





Förgårdsmark, utsnitt plan



Förgårdsmark, sektion B-B