

**Ett kvarter för människor**  
Öljetten är ett kvarter med olika aktiviteter på alla sidor, i alla dimensioner. Golv, tak och väggar tas i anspråk.

## Välkommen till vår hemliga trädgård

Välkommen till kvarteret Öljetten! Året är 2025, boende har flyttat in, verksamheter har öppnat och du har precis upptäckt att här finns ett kvarter med en hemlig smitväg som bjuder in till en fantastisk hemlig värld på en plats som annars inte är tillgänglig. Ett kvarter med publika verksamheter, sociala funktioner för de boende och en pocket park på innergården där grönskan klättrar i alla dimensioner och överraskningar väntar runt hörnen.

Kvarteret är hållbart och tryggt och inbjuder till boende för hela livet för många olika målgrupper. Vi bidrar till mångfalden i staden genom att erbjuda olika typologier av bostäder som är anpassningsbara efter livssituationen,

och stödjer på så sätt en hållbar stadsutveckling som gör det enkelt för många att flytta hit! Särskilt fokus har lagts på att möta ungas behov av eget boende, trygghet och sociala möten.

### En målpunkt i staden för lekfull aktivitet

Vi tar ett nyskapande grepp genom att låta alla få ta del av kvarterets insida, och bjuder in såväl boende som allmänheten. Det tänjer på gränserna kring vad som är publikt och privat och ger gården en välkomnande social atmosfär. Hela bottenvåningen har olika sociala funktioner, något som skapar trygghet för omgivande gator. Gemensamma mötesplatser och aktiviteter finns överallt: entréerna, taklandskapet, gården, passagen, tvättlounge, uteserveringen på gården, pingisbordet på gården, padelbanan på taket. Olika karaktärer och innehåll bidrar till stadslivet mot omgivande gator. Det sociala spiller ut på gatan och bjuder in till en insida med en unik, grön,

social och härlig känsla. Kvarterets inre myllrande liv väcker nyfikenhet ut i gaturummet, du lockas in genom porten i öster och upptäcker kvarterets gröna insida. Du kan använda passagen som en smitväg genom stadsdelen men du kan också stanna till i fickparken och upptäcka bersåerna och den gröna hyllan.

### Kvarterets funktioner till för alla!

Kvarteret erbjuder många funktioner som kan nyttjas av stadens invånare: man kan ladda sin bil i kvarterets laddstolpar medan man väntar på att tvätten ska bli klar i tvättlounge, träna tillsammans med kompisen på gården eller ta en kaffe på uteserveringen. Lokalerna i bottenvåningen kommer också att kunna hyras av tex idrottsföreningar och andra. Alla kan hyra en arbetsplats i kvarterets Plugg-o-Jobb-lokal, för en dag eller månad. De gemensamma funktionerna kan nyttjas av de boende men övriga kan också vara med. Kvarteret är en unik

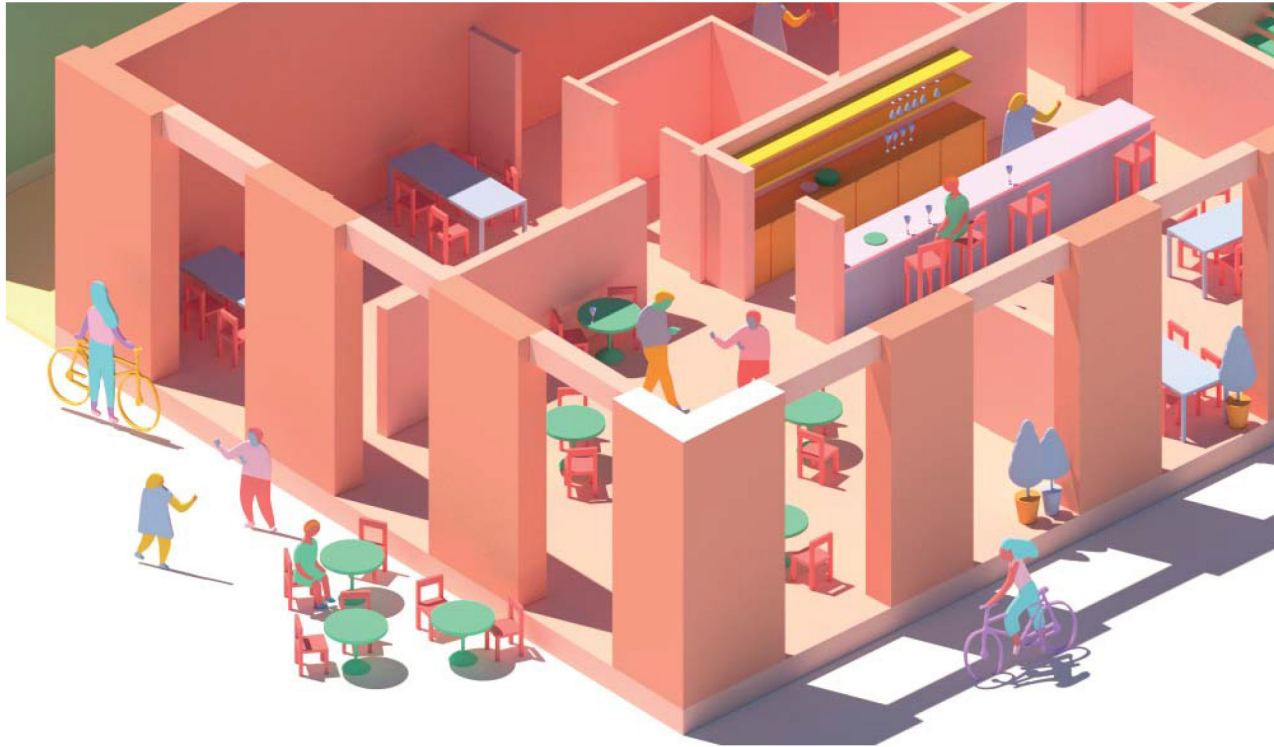
målpunkt för lekfull aktivitet. För alla. Tillsammans.

### Fokus på ungas möjligheter i projektet!

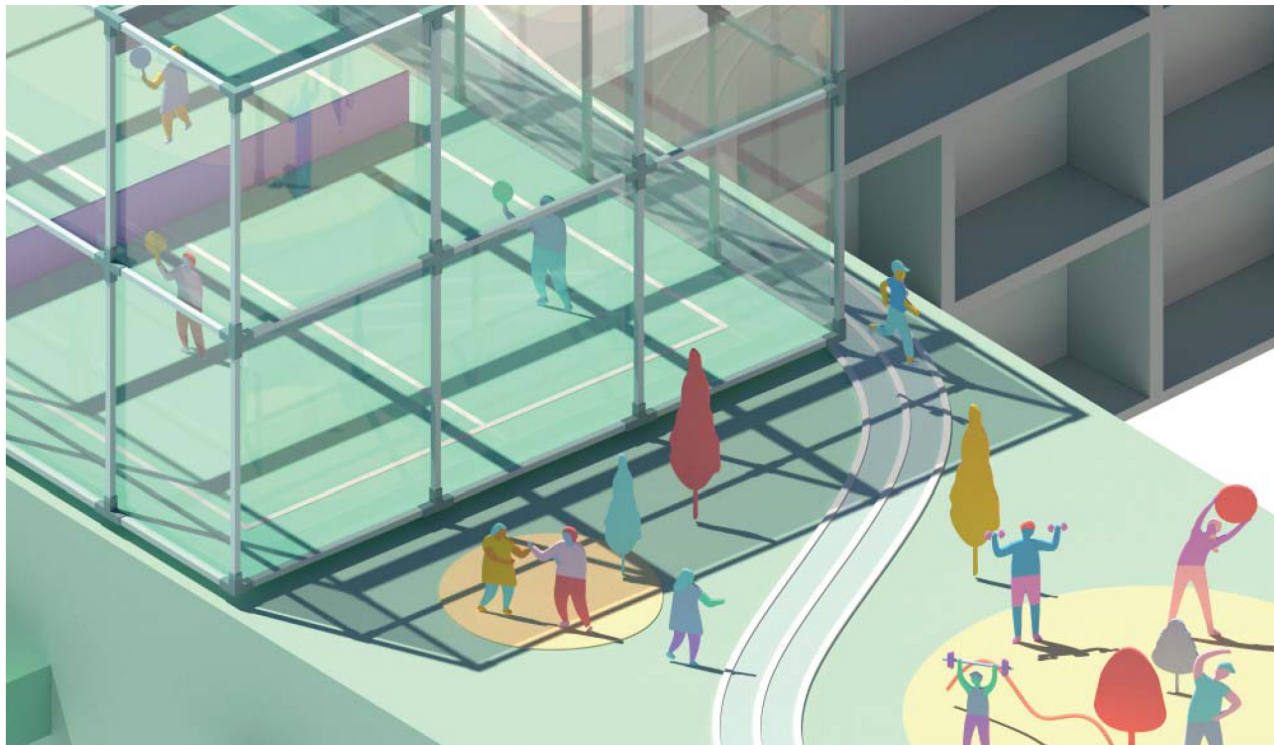
Ambitionen är att engagera stadens unga tidigt i processen på olika sätt. En nyckel till framgång för unga är att få möjlighet att få sitt första jobb. Vi kommer därför att erbjuda unga praktikplats under tiden som projektet växer fram och förhoppningsvis underlätta för denna målgrupp att komma ut i arbetslivet.

### Alla får tycka till!

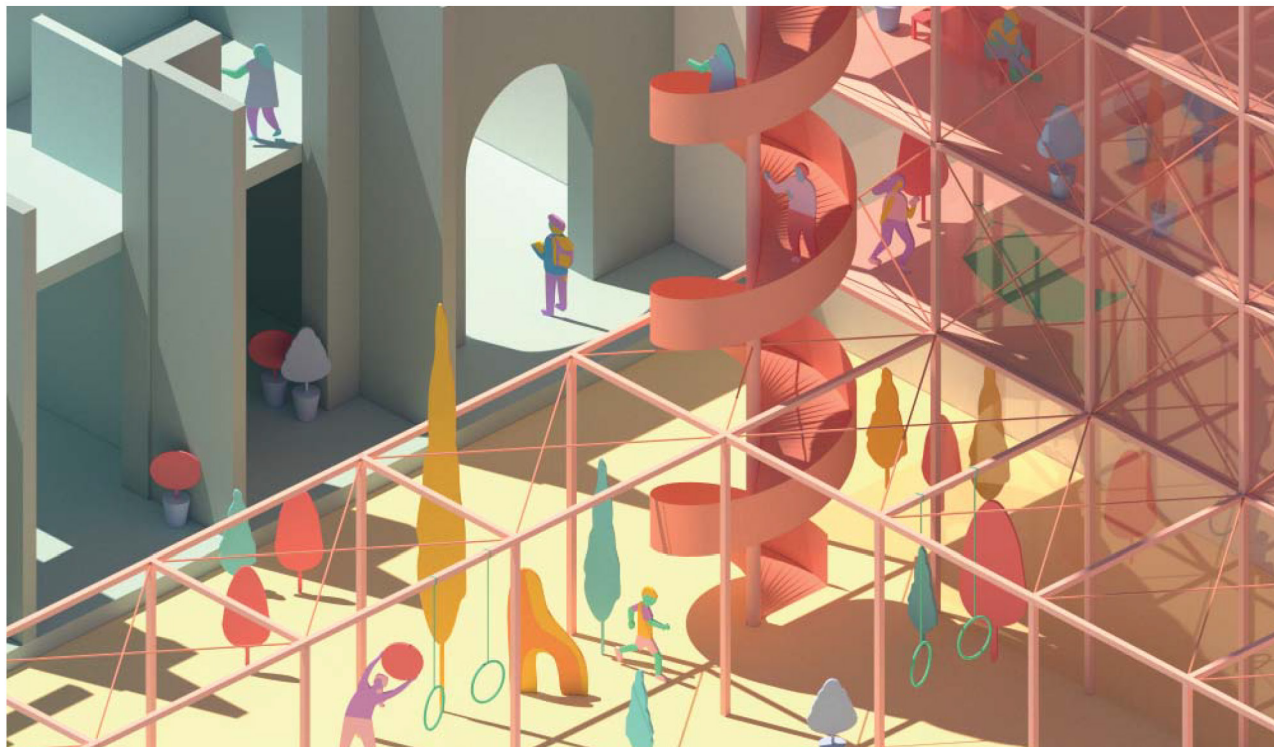
Redan tidigt i processen vill vi engagera Jönköpingsborna! Vi hämtar tankar och idéer från Jönköpings medborgare, barn och unga. Hur ser du på framtidens boende och vad skulle du önska för funktioner i vårt kvarter? Detta blir viktig input för det kommande arbetet med att forma kvarteret Öljetten.



**1. Restaurang Nomi**  
Kocken Nomi tycker att hennes restaurang har bästa läget på Skeppsbron! Lunchtid kan gästerna sitta på uteserveringen och ta del av stadens liv i gaturummen, kvällstid lockas de in på gården och kan njuta av trädgården och den mysiga inramningen.



**3. Padelalen och rörelsestudion på taket**  
Mamma Gloria utmanar grannarna i veckans padel medans hennes åttaårige son Pedro testar springslingan på taket med inneboende Kelly. I Rörelsestudion har Majken samlat vänninnorna och kör ett pass aktiv rörelselek.



**5. Den hemliga trädgården**  
Mormor Britten sitter gärna på Gröna hyllan och spanar ut över kvarterets inre liv. Hon tycker det är så kul att se att både unga och gamla hittar in i kvarteret och tar del av aktiviteterna i trädgårdens bersåer.



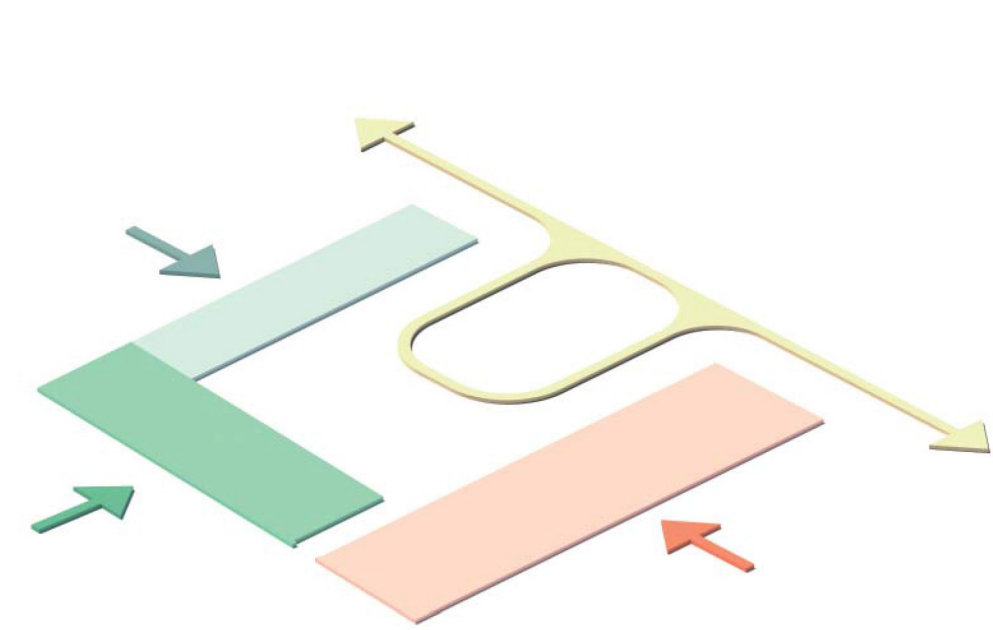
**2. Bokalen**  
Morris och Majken bor i en Bokal vid Oskarshallsgatan. Morris fixar Skeppsbrons alla cyklar i sin bokal och när det är lugnt i där drar han sig tillbaka med Majken på balkongen. I morgon ska de låna gårdskajakerna och dra ut på sjön med barnbarnen.



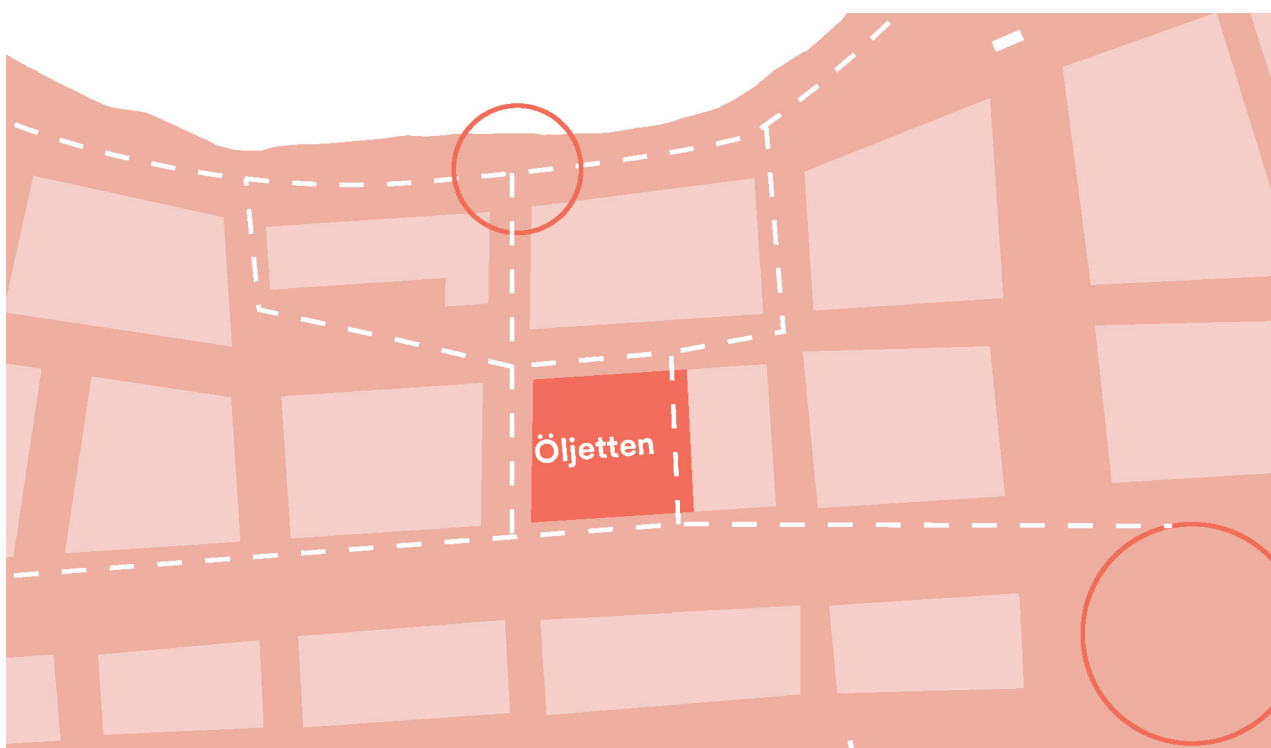
**4. Passagen**  
Charlie tar en promenad på Skeppsbron i paus mellan tågbyten, han lockas in genom passagen och upptäcker kvarterets gröna insida och myllrande liv. Han måste slå sig ner och känna in atmosfären...*har jag hamnat i Berlin? Undrar om det finns lediga lägenheter här?*



**6. Plugg-och Jobb och Tvättlounge**  
Studenten Lola hyr in sig i kvarterets Plugg- och-Jobb med jämna mellanrum. Här träffar hon bl.a. Gloria som sparar pendlingstid genom att jobba hemifrån ett par dagar i veckan. I bakgrunden hörs småprat från Tvättlounge som ligger vägg-i-vägg.



**Kvarterets olika sidor**  
Kvarteret svarar upp mot de olika gaturummen med olika program i bottenvåningarna. Gatorna påverkar också byggnadsvolymen, från stadsmässigt mot Kämpevägen till småskaligt mot Oskarshallsgatan. Smitvägen genom kvarteret skapar ytterligare en framsida.



**Sammanhanget**  
Kvarteret är placerat mellan tågstationens nod och promenadstråket runt sjön. Smitvägen genom kvarteret blir ett tacksamt komplement till gångvägarna däremellan.





Vy från Kämpevägen



Fasadutsnitt från Oskarshallsgatan

# Klassisk stadsstruktur med en twist

## Ett stadskvarter

Kvarteret är ett klassiskt stadskvarter som bygger på enkla volymer i en robust stomme. Detta ger också en hög grad av byggbarhet och en hållbar struktur med variation inom en stark ram. Kvarteret är 8 våningar mot söder och i övrigt hålls en lägre skala på 5 våningar mot väster och norr. Kvarteret har generösa bottenvåningar med höga takhöjder och en detaljerad bearbetning med natursten, tegel och trä. Du bjuds in och kan enkelt nå alla kvarterets

funktioner från gatan, både bostäderna och verksamheterna.

## Ett kvarter med olika karaktärer

Kvarteret innehåller olika typologier anpassade till gaturummens karaktärer, stadsmässigt mot söder, lugnt mot väster och småskaligt mot norr. Bebyggelsens olika karaktärer ger förutsättningar för bottenvåningar som spiller ut på gatan och olika sociala funktioner som tillförs stadslivet.

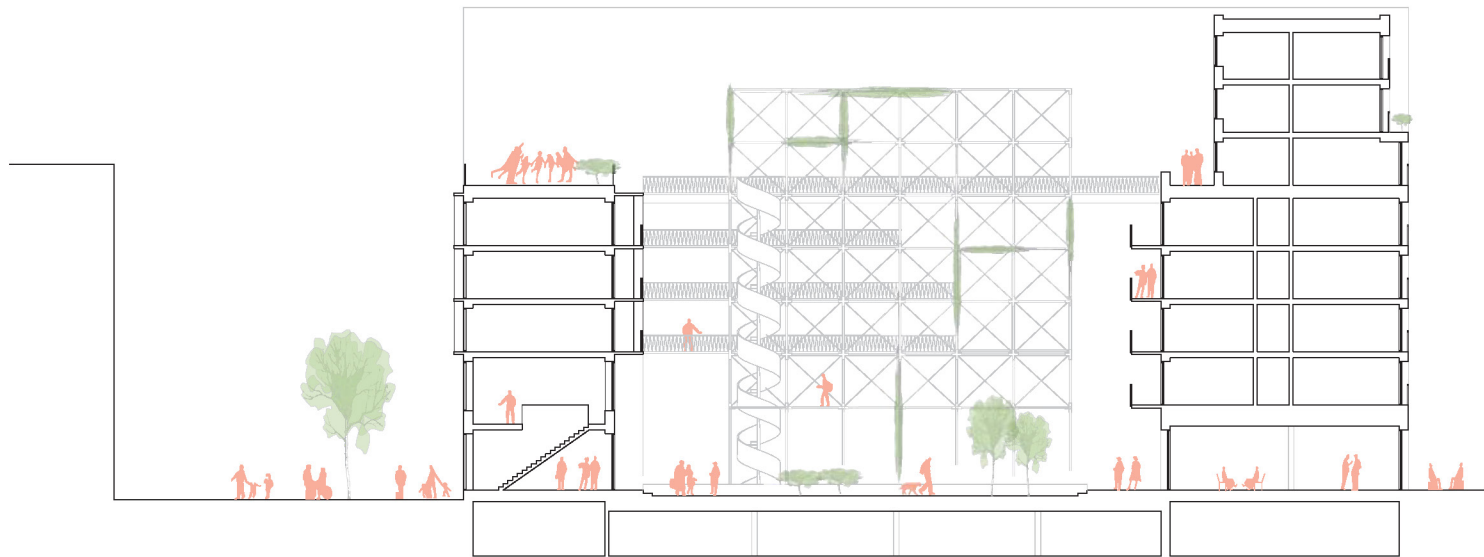
Mot Kämpegatan i söder signalerar byggnaden ett stadsmässigt möte med staden, pampiga entréer, och bottenvåningar med publika funktioner som ölcafé och restaurang. Fasaden mot Kämpevägen delas in i två hus som skiljer sig genom olika material/färgsättning. Volymens enkla indelning ger förutsättningar för en fönstersättning som ger ett symmetriskt och harmoniskt

intryck. Kvarteret öppnas och en inbjudande nord-sydlig passage skapas med en tydlig portik mot Kämpegatan.

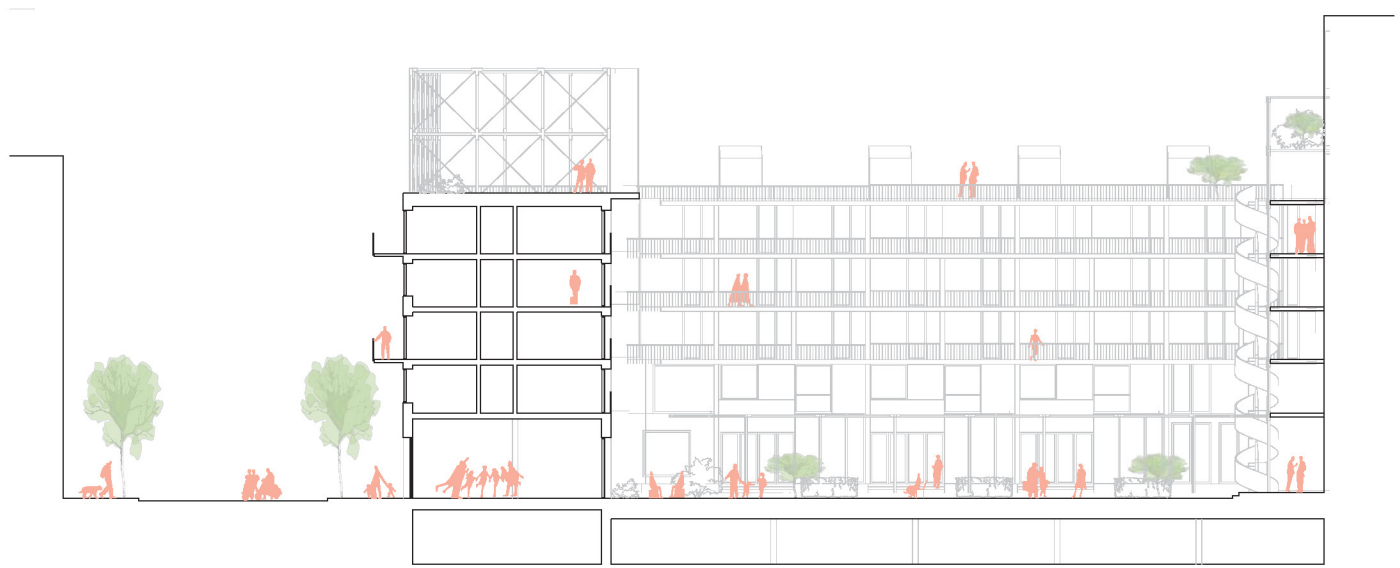
Volymen mot väster är utformad i ljust tegel med en generös bottenvåning med lokaler. I det nordvästra hörnets bottenvåning ligger kvarterets café med utsikt över parken och sjön. Entréerna är genomgående, välkomnande och markerade med indrag.

Mot Oskarshallsgatan i norr är bebyggelsen småskalig och variationsrik i mötet med gröna Oskarshallsgatan. Här ligger bokalernas entréer uppradade mot gatan och bjuder in till långsam promenad och fönsterkik. Här ges alla bokaler en liten förgård som spiller ut i stadslivet.

Under gården finns parkering för såväl cyklar som bilar. Garaget nås via en ramp från Skeppbrogatan



Längdsektion, från Oskarshallsgatan till Kämpevägen  
Skala 1:400



Tvärsektion, från Skeppbrogatan till parkeringshuset  
Skala 1:400





**Vy från gården**  
Quizgänget Vist är från en annan del av stan och har en stående bokning på ölbaren en gång i månaden. De älskar stämningen på gården och uteserveringen med sina fina lyktor. Barnen leker kurragömma och inte nudda marken i bersåerna och de vuxna kan inte låta bli att haka på.

## Inbjudande grön insida

Välkommen till vår lummiga, gröna och härlig insida – här kan du bo och leva i en social och grön miljö! Du som jönköpingsbo bjuds in till att besöka den hemliga trädgården. Det privata gårdslivet lyfter vi upp på taket och till den gröna hyllan, där det är socialisering kring utsikt, odling, fysisk aktivitet och vardagsrörelse. De varierade boendeformerna i kvarteret förlängs ut med varierade sätt att mötas utomhus. Boende i kvarteret tar del av gårdens lummighet och har direkt access till fickparken.

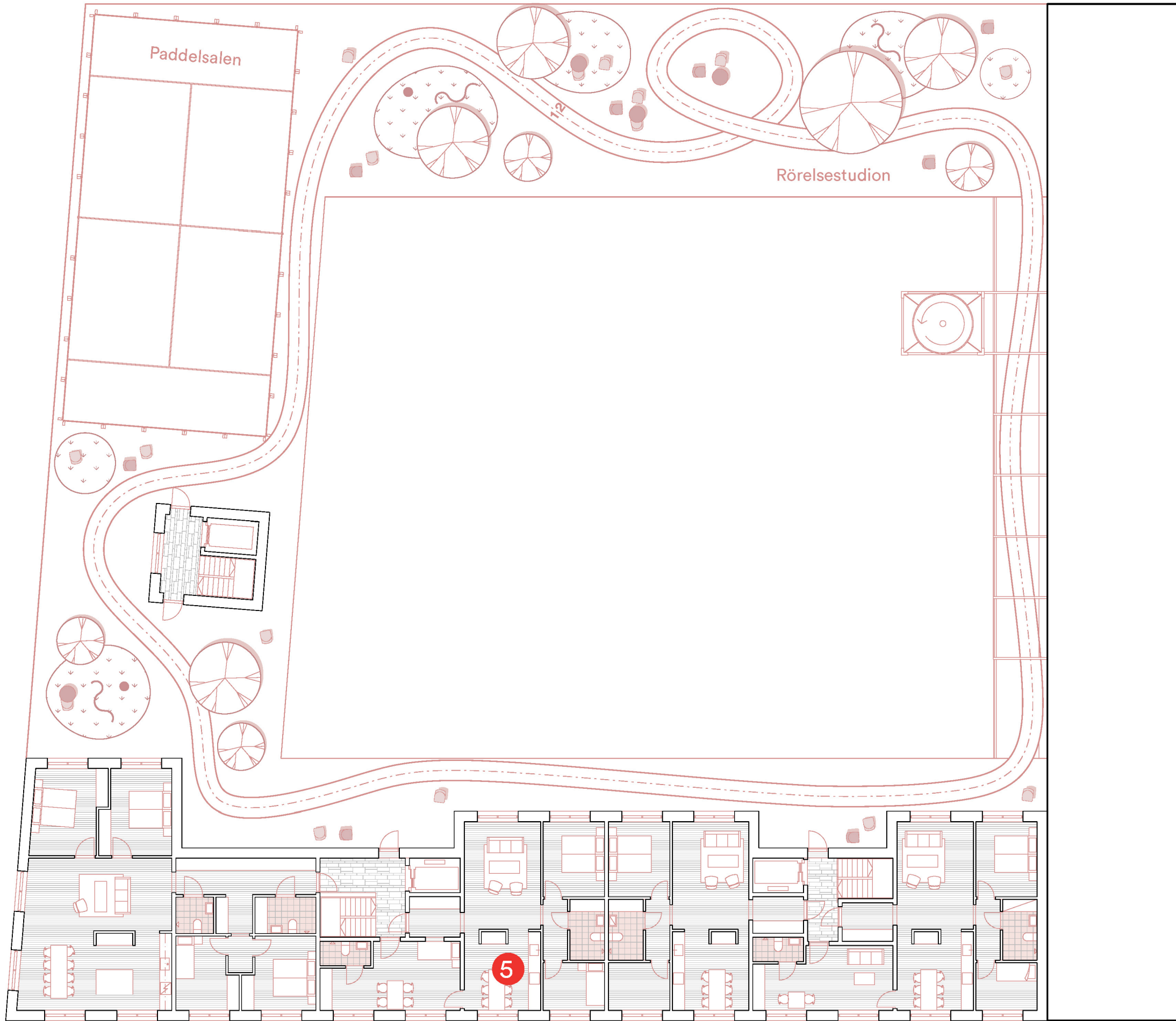
**Den gröna hyllan**  
Gårdens östra vägg blir en förlängning av de sociala funk-

tionerna i kvarteret. Ett fristående ramverk tar plats längs parkeringshusets fasad, klättrande växter slingrar sig i strukturen och bildar kvarterets hängande trädgård. Väggen tillhör de boende och blir ett slags dockhus där du kan ana livet som försiggår i kvarteret. Mormor Britten drar upp tomatplantor på en hylla, Sven och Ali odlar humle och ska testa att brygga egen öljet-öl till hösten och Majken har bokat den lite större hyllan och ska ha bokklubb i kvällssolen på fredag.

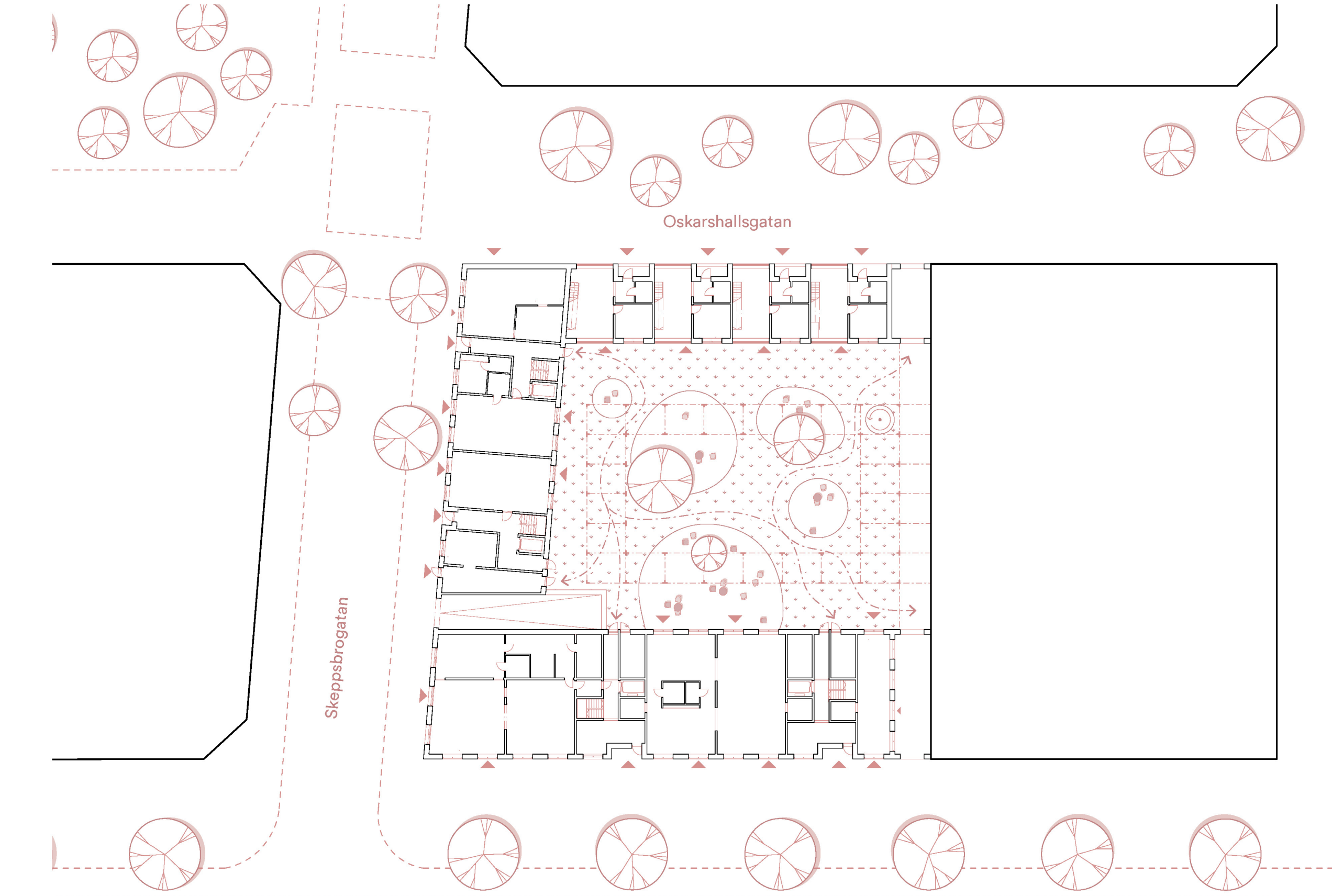
**Den publika gården**  
Gårdsrummet har en frodig grönska som bas där olika rum sparats ut i bersåer, det blir en känsla av hemliga rum som du kan upptäcka när du förlänger promenaden genom kvarteret. Rummen har olika program och händelser, en uteservering med kulörta lyktor, ett vattenspel med klang, en rosenträdgård med pingisbord eller spaljerade fruktträd och en hammock att pusta i. Den gröna väggens

struktur speglas ner på gården som också får en samlande pergola där växter, belysning och aktiviteter kan integras. Grönskan på gården och på väggen lockar insekter och fjärilar, dagvattnet samlas och används på gården för odling och lek och artrikedomen bidrar till mångfald och ekosystemtjänster som pollinering, rekreation och förbättring av stadsklimatet. Några av fickparkens rum har objekt som kan placeras ut och bytas ut efterhand. Detta blir stadens inkluderande studios för lek och rörelse med redskap som inbjuder till vardagsaktivitet och möten kring lek. Tröskeln för att testa är låg, du provar dig fram i din egen takt och redskapen har inga givna regler utan lockar användarna att gemensamt skapa sina ramar. Det kan vara lekfulla sittmöbler, klätterstenar, gungor, rep som hänger ner från gridet och kolonner som växer upp från marken. Fin belysning och ögon från balkongerna ger trygghet för lekfull träning även när det är blåsigt och mörkt.

**De boendes takterrass**  
På taket umgås de boende på takterrasserna, här kan man röra sig runt hela kvarteret på en övre nivå, genom den hängande trädgården och över terrasserna. Alla har samma tillgänglighet och rummen på taket blir kvarterets sammanhållande kitt. Här lockar utsikten, här kan man odla, här finns lekfulla redskap för vardagsmotion och i hörnlyktan kan man boka padelbanan och utmana grannen. Från gården kan de boende nå taket via trappan i den gröna hyllan.

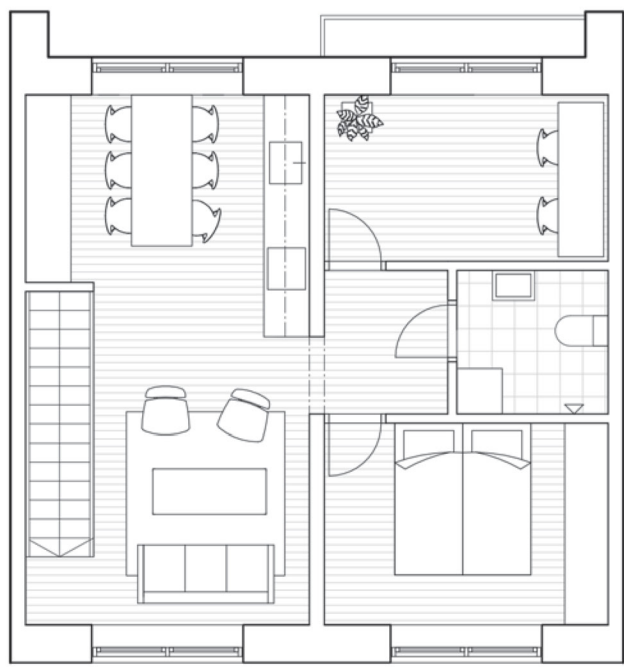


**Takplan**  
Skala 1:200

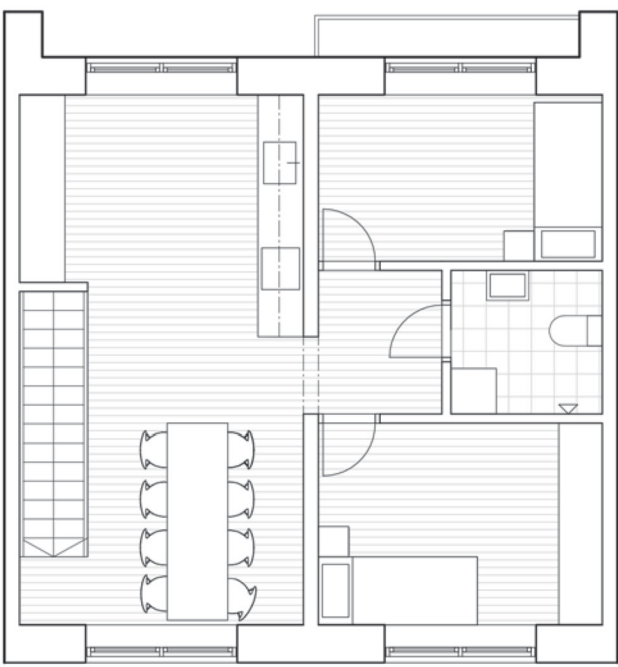


**Markplan**  
Skala 1:400

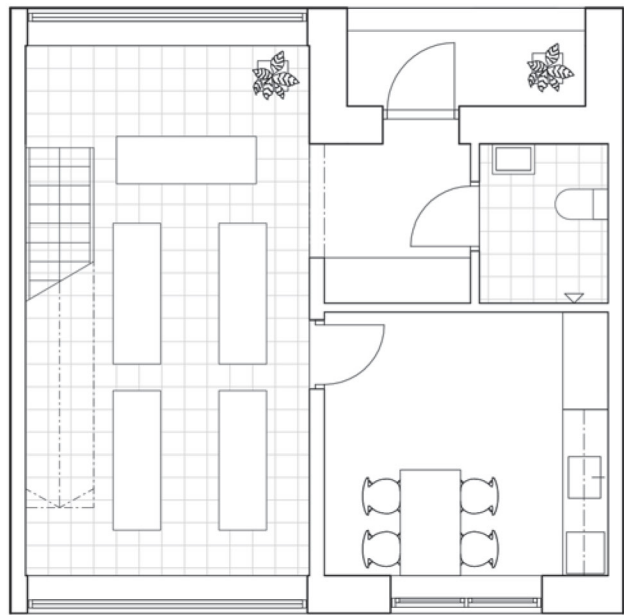




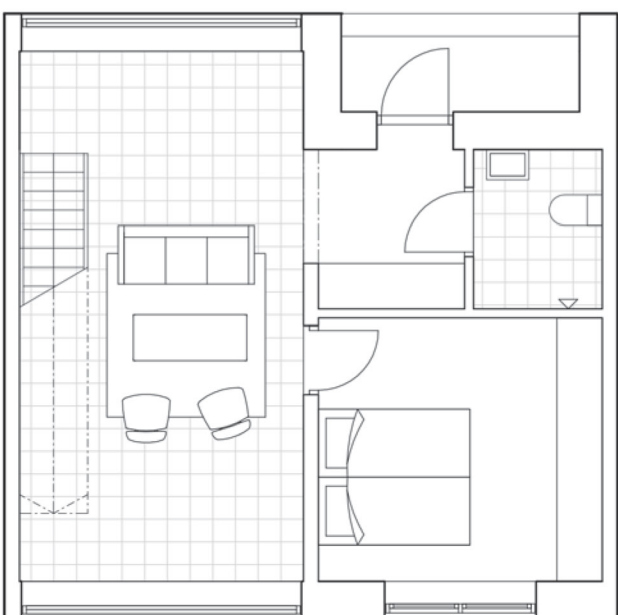
Plan 2



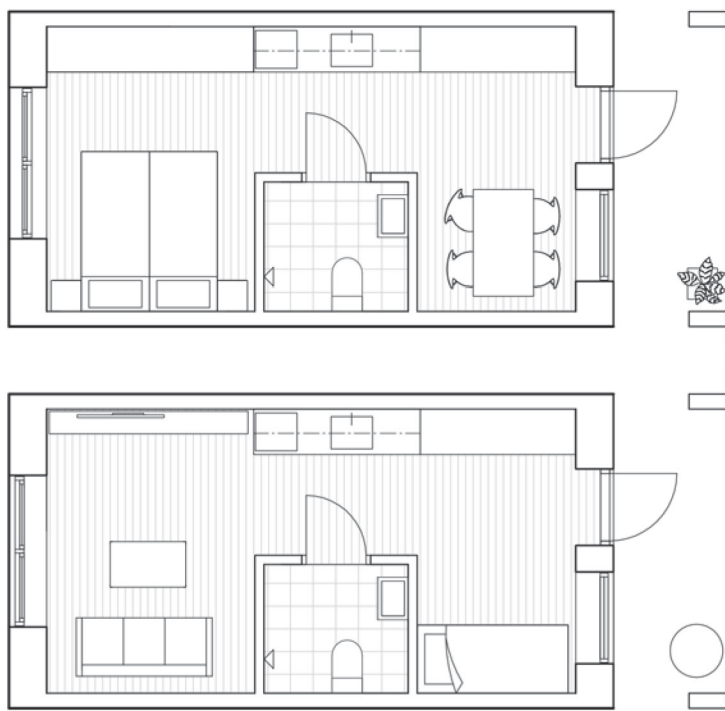
Plan 2



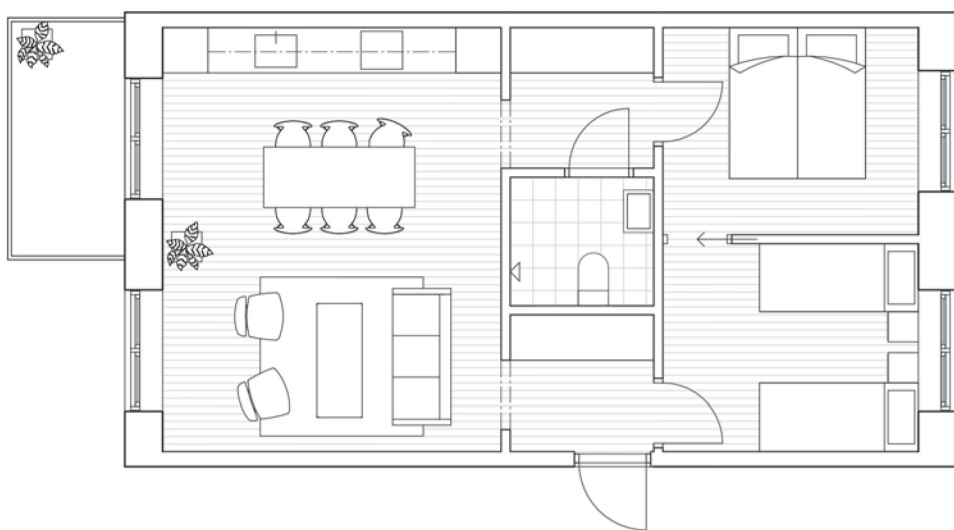
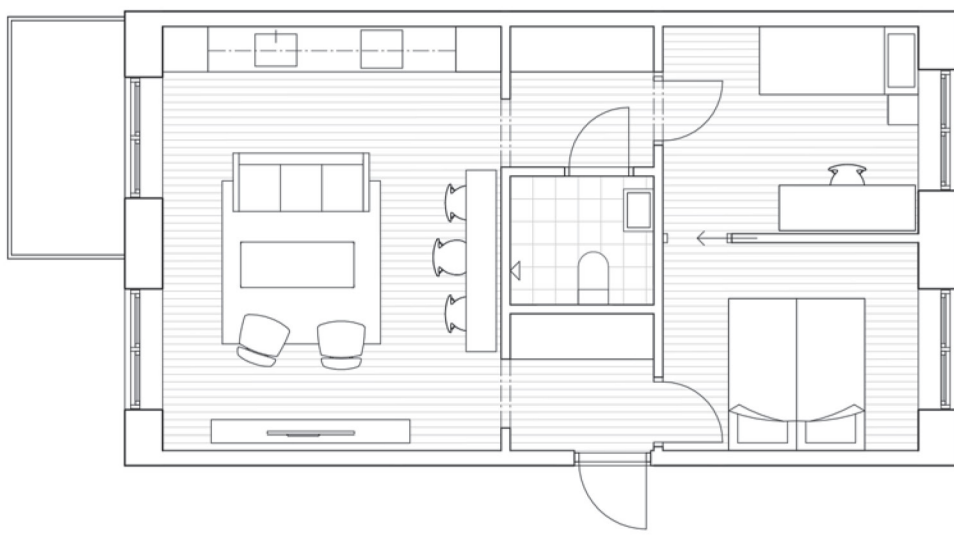
Bokalen, 100 kvm  
Plan 1



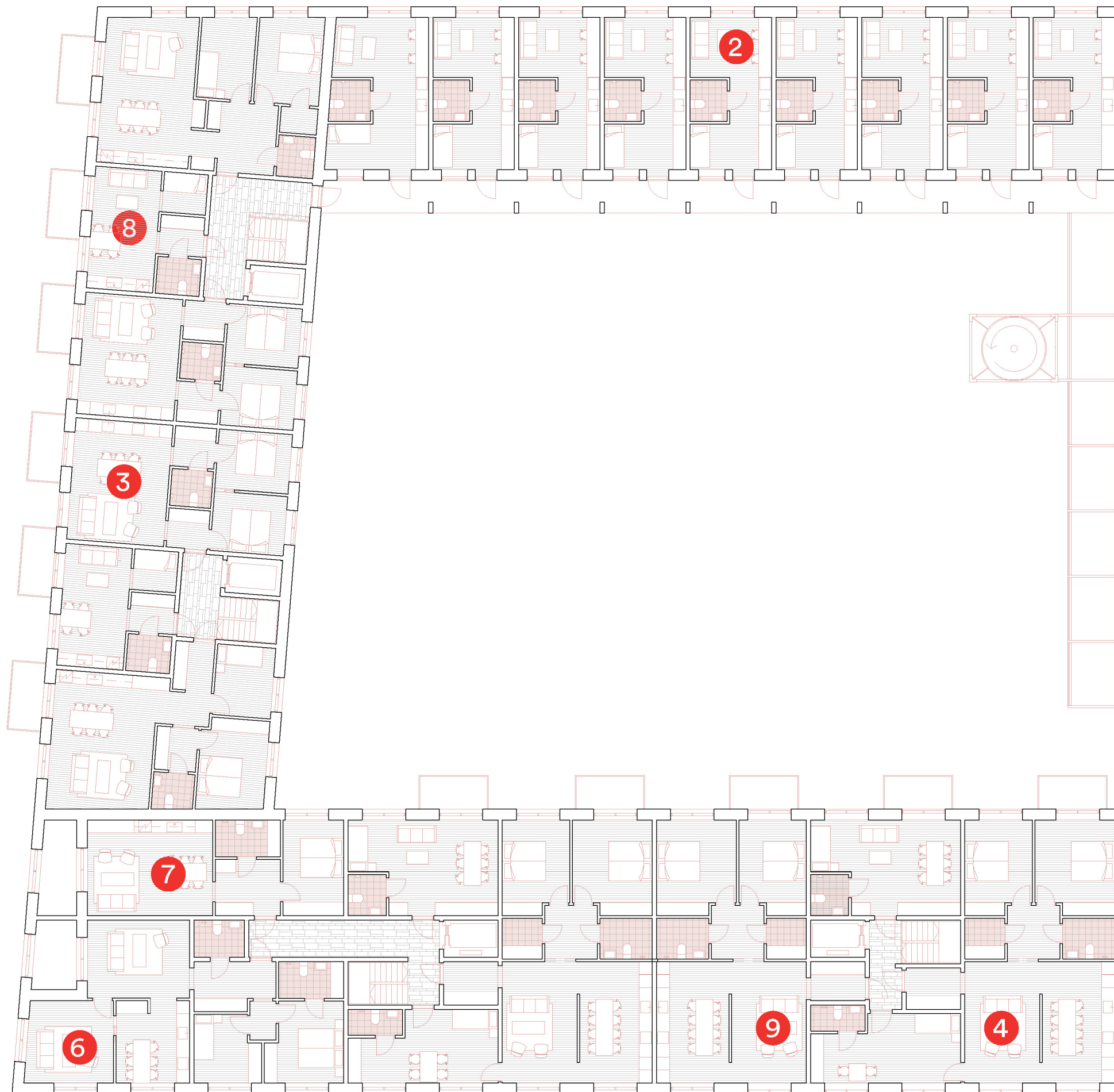
Plan 1



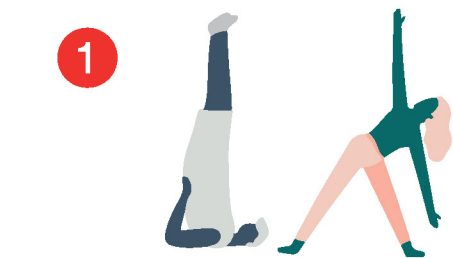
Studion, 25 kvm



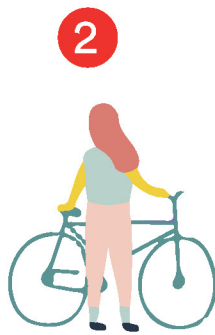
Minikollektivet, 54 kvm



Plan 3-5  
Skala 1:200



I en av bokalerna bor Brian och Yen. Brian driver yogastudio på bottenvåningen och tycker det är suveränt att ha direkt access från studion till gården - sommartid använder han ena bersån till sina klasser. Brian och Yens grannar använder hela bokalen som bostad, när äldsta barnet flyttar ut kommer de inreda keramikverkstad på bottenvåningen istället.



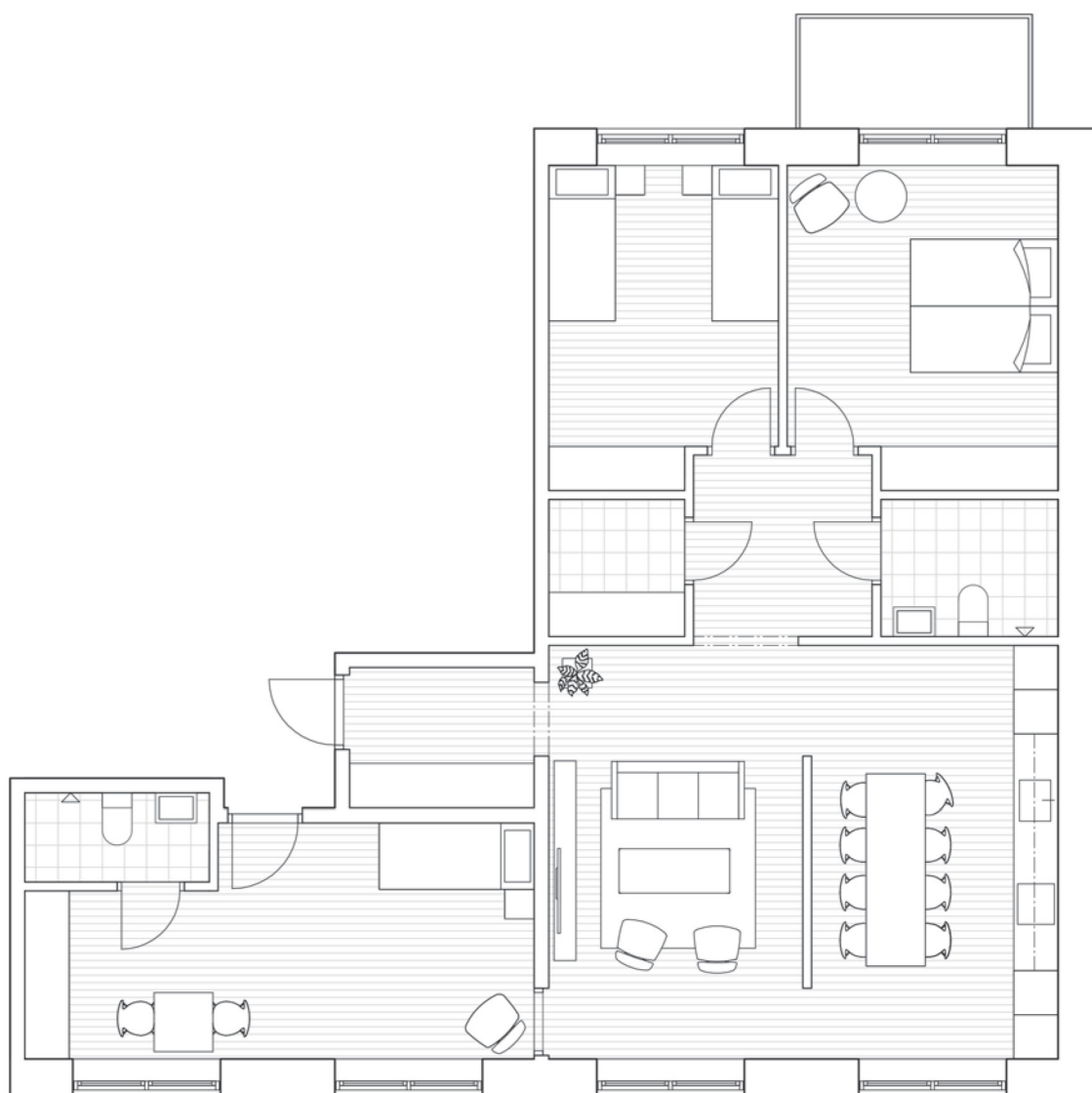
I en studio bor Lola, hon är student men extraknacker genom att sköta grönytor-na. Lola brukar ha dörren till loftgången öppen för att inte missa att snacka med grannarna och höra vad på gården som uppskattas mest. Lolas granne heter Brit-ten och är pensionär, hon använder den gröna hyllan för att odla tomater.



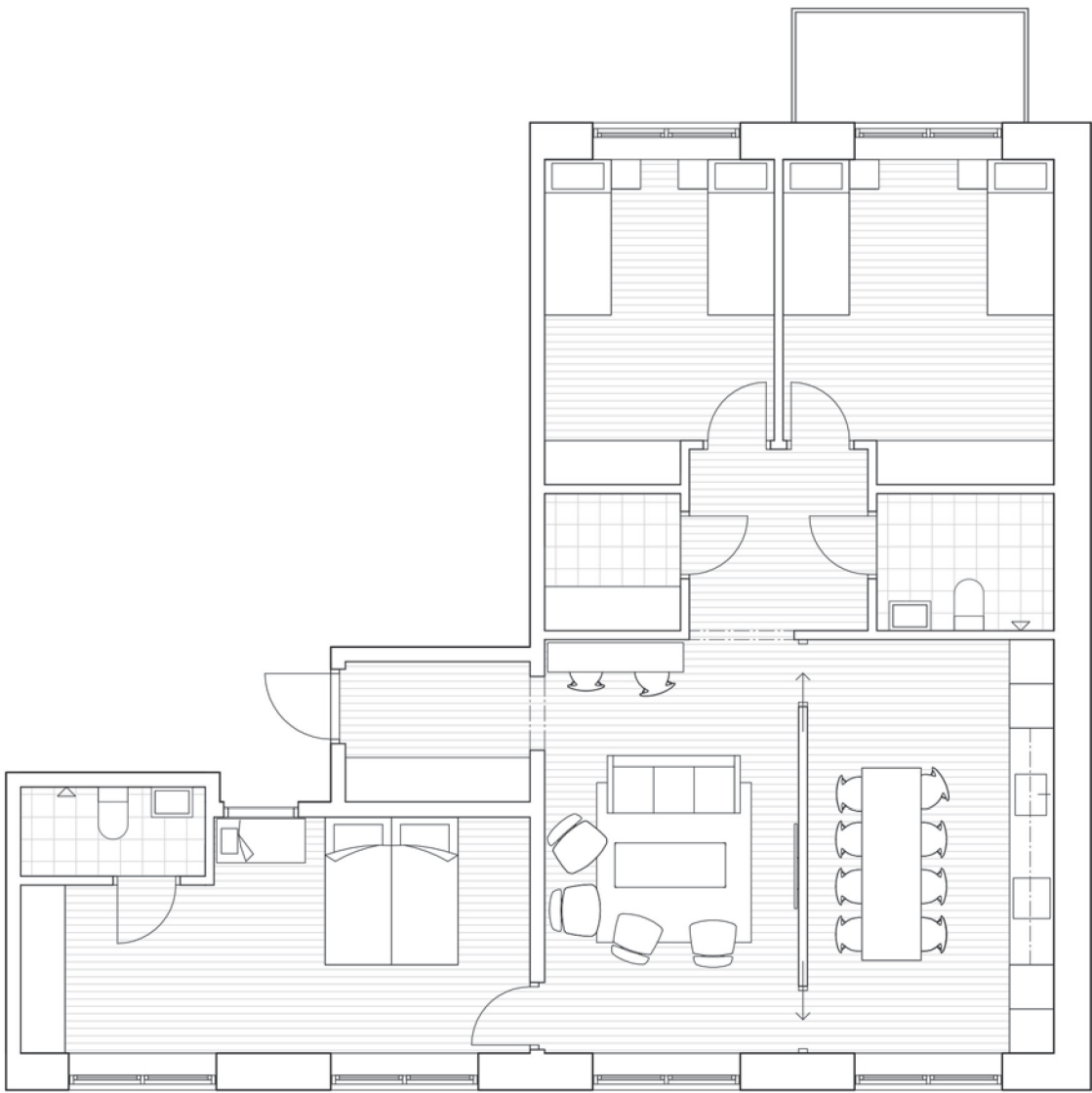
I ett minikollektiv bor Ali och Sven. De är arbetskamrater, gillar att laga mat ihop och gör egen öl av humlen som klättrar på den gröna hyllan. Ali och Svens granne är en ensamstående mamma med två små barn, de brukar leka vid pingisbordet i tvättlounge när mamman tvättar.



I en två-i-ett-lägenhet bor Pedro med sin mamma och syskon. Han har blivit kompis med utbytesstudenten Kelly som hyr familjens extrarum, när hon springer på takterrassen försöker han hinna ikapp henne. Pedro och Kellys grannar har fem barn, minstingen fyllde nyss ett.



Två-i-Ett-lägenheten, ca 114 kvm



## Bo hela livet!

Ambitionen i projektet har varit att skapa ett kvarter som inbjuder till boende för hela livet. Här kan man bo som unga, familj, bebis och gammal. Bostäderna är anpassningsbara efter alla livssituationer och familjetyper. Något som stödjer en hållbar stadsutveckling och gör det enkelt för många att flytta hit! Förslaget innehåller en högre andel små lägenheter än ett konventionellt bostadsprojekt, ca 45% av bostäderna är 1 rok. Många små lägenheter möter ungas behov att få en bostad och ger fler unga möjligheten att få eget boende till en rimlig kostnad. Stort fokus har lagts på att ge alla bostäder fina boende-kvaliteter: alla sociala vistelserum som kök och vardags-

rum ligger placerade mot omgivande gator vilket ger ljus och ögon på gatan. Alla privata funktioner som sovrum, tvätt och badrum ligger placerade mot gården. Det ger en tyst och skyddad miljö där man kan dra sig undan. I flera av lägenheterna kan möblering varieras utifrån olika livs-situationer.

Kvarteret innehåller utöver en stor variation av bostäder även en stor variation av gemensamma, sociala rum: bostadsnära komplementsytor som tvättlounge, gäst-lägenhet, coworking och cykelverkstad. Utöver detta finns de utvändiga ytorna som delas av de boende: takterrassen med motionsslinga och lugna bersåer, padelbana och den gröna hyllan med kompletterande uteplatser och odlings-möjligheter.

1

**Bokalen, 100 kvm**  
Med koppling till både gatan och gården kan bottenvåningen fungera som antingen verksamhetslokal eller vardagsrum.

2

**Studion, 25 kvm**  
Ett stort rum mot gatan och ett litet mot loft-gången, kök och wc/dusch i mitten.

3

**Minikollektivet, 55 kvm**  
Med ett socialt rum mot gatan och två lika stora sovrum mot gården fungerar lägenheten för två vänner eller en liten familj.

4

**Två-i-ett-lägenheten, 114 kvm**  
I grunden en 3 rok med separat tvätt, till detta kopplas ett rum med egen wc/dusch och pentry som kan fungera som en egen bostad i bostaden.

5

**Penthouse, 70-150 kvm**  
3-5 rum och kök, vissa med utyrningsdel, och utsikt över kvarterets alla trädgårdar, och sjön.

6

**Stora familjelägenheten, ca 90 kvm**  
4 rum och kök med dubbla badrum.

7

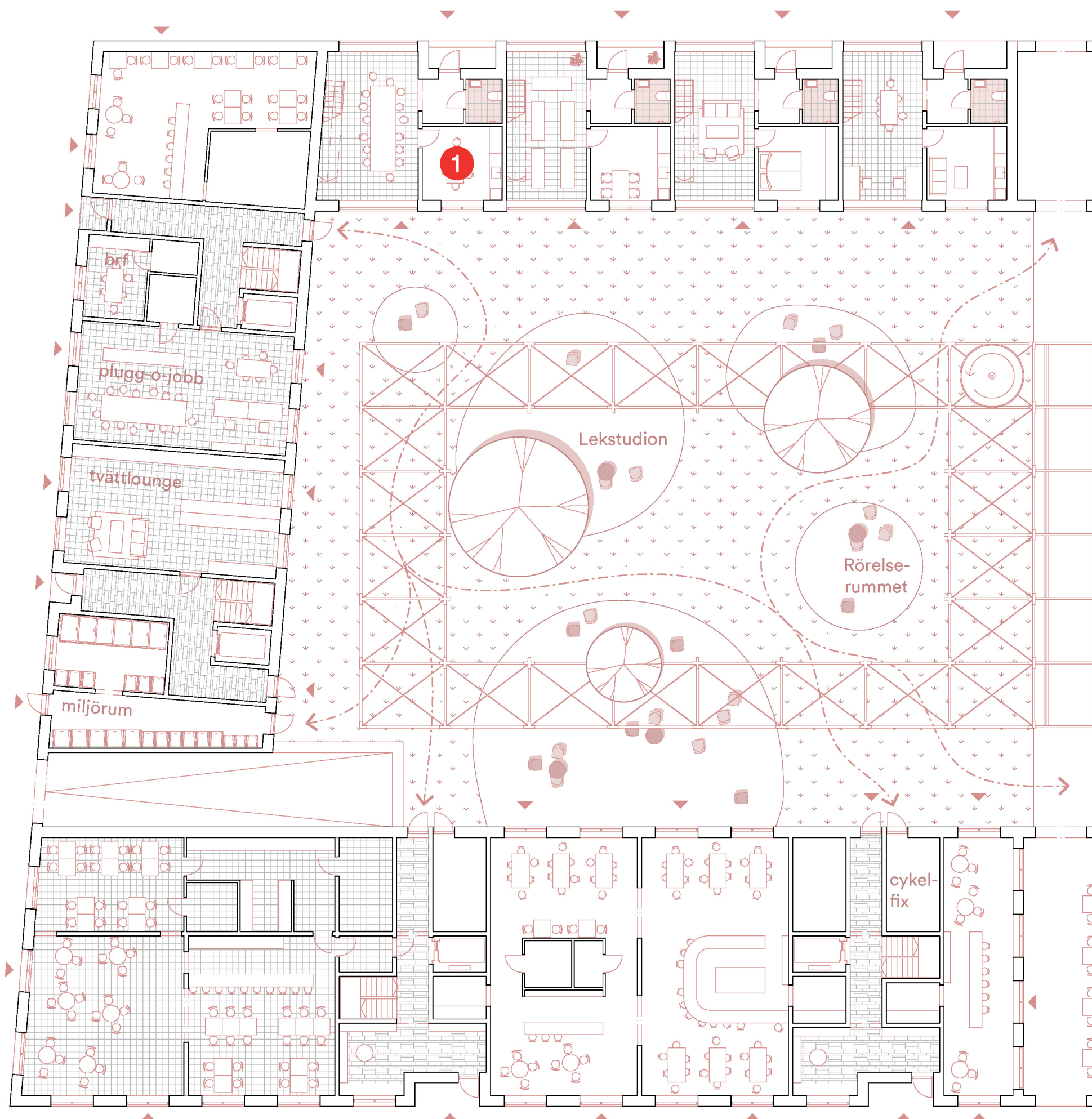
**2 rum och kök, ca 55 kvm**  
Sovrum med plats för parsäng, kök och var-dagsrum med balkong

8

**1 rum och kök med sovalkov, ca 30 kvm**  
Generöst kök och plats för soffa.

9

**Vanliga 3:an, 70-80 kvm**  
Två sovrum och stort socialt kök/vardagsrum med plats för den lilla familjen.



Entréplan  
Skala 1:200