

EN IDÉBOK

Å LAGE GODE MØTEPLASSER MED ROM FOR KULTUR



Lala.

Innledning

Formålet med denne rapporten er å dele erfaringer og kunnskap om hvordan man kan utvikle, og etablere kulturarenaer, med utgangspunkt i utviklingen av tre Lalaprojekter: Romsås Kulturhus, Vollebekk Samfunnsarena og Bruket på Fjellhamar.

Rapporten beskriver utviklingen fra vårt perspektiv som arkitekter og medvirkningsfasilitatorer, og søker å belyse hvilke vurderinger som er gjort underveis for å tilrettelegge for en gode kulturorienterte møteplasser på hver sitt unike sted. De tre prosjektene har ulik skala, ulike bestillinger og er i ulike faser av etablering, men felles for de alle er at de tilrettelegger for kulturdeltakelse og kulturopplevelser på nærmiljøets premisser.

Rapporten er utarbeidet av oss i Lala Tøyen på bestilling fra Kulturrom.

Innhold

Vi er Lala Tøyen	side 6
Romsås Kulturhus	side. 8
Vollebekk Samfunnsarena	side 22
Bruket på Fjellhamar	side 40
Noen erfaringer	side 56



Gatefest i Sofienberggata. Foto: Studio Abrakadabra

Vi er Lala Tøyen

Vi i Lala Tøyen – eller Lala som vi oftere kaller oss selv, arbeider med medvirkning og involvering som designverktøy. Det innebærer at vi ikke spør hva brukerne vil ha, men vi prøver å forstå brukernes behov gjennom observasjon, samtaler, eller felles oppdagelser på stedet vi arbeider med. Vi er opptatt av hvilke kvaliteter som er viktig for brukeren, hva som gjør at de opplever steder som gode. Denne metoden har vist seg vellykket da det kan lede frem til en form og blanding av funksjoner man ikke kjenner på forhånd, og at stedene vi er med på å formgi svarer til de faktiske brukernes behov og ønsker, i tillegg til byggherrens. For det er jo nemlig slik at de som bestiller prosjekter (byggherren), ikke nødvendigvis er de som vil tilbringe mest tid i det ferdig bygde. Det være seg et torg, en lekeplass eller et nærmiljøhus.

Vi er landskapsarkitekter, arkitekter og landskapsingeniører. Så i tillegg til å fasilitere for medvirkning, gjør vi funnene fra medvirkning om til form. For å utarbeide disse formsvarene benytter vi også oss av mer tradisjonelle metoder innenfor arkitekturutvikling. Vi gjør analyser av områder, tomter og bygninger. Vi vurderer egnethet og bruk, og kartlegger kvaliteter, potensialer og utfordringer. Vi ser på hvilke tekniske føringer og lover som må hensyntas, og fungerer ofte som koordinatore og bindeledd mellom byggherre, brukere, håndverkere, kommunen og andre myndigheter. Og det ferdig tegnede prosjektet forsøker å svare ut alle disse hensynene. Sammensetning og vektning av hensyn er ulikt fra prosjekt til prosjekt, og som et resultat av dette blir hvert prosjekt unikt.

Lala ble etablert i 2009. I løpet av disse

årene var vi vokst til en mellomstor bedrift, og tilegnet oss mye kunnskap om hva vi mennesker ønsker oss fra våre omgivelser, og hvordan vi kan skape gode møteplasser. Denne kunnskapen tar vi med oss inn i nye prosjekter, men på tross av denne kunnskapen møter vi nye prosjekter med stor nysgjerrighet. Vi tester gjerne ulike idéer på både brukere og bestiller – og oss selv. Når man som vi tror på en demokratisk byutvikling må man også være åpen for hvilke svar man får, og dermed hva resultatet blir. Funnene fra medvirkningen bruker vi til å fastsette målsetninger, som videre fungerer som rettesnorer gjennom alle prosjektets faser etter hvert som kompleksiteten øker.

De ulike kulturhusene vi forteller om i dette heftet er utvalgt på bakgrunn av deres fellestrekk, både med tanke på viktigheten av medvirkningen, prosessen og program (hva prosjektet skal være og gjøre). Samtidig viser prosjektene en bredde med tanke på blant annet bygningsmassens tilstand og hvilke muligheter og begrensninger den gir, størrelse, hvilken fase prosjektene er i, hvilken rolle vi har hatt og om det er en offentlig, eller privat byggherre.

Felles for prosjektene er at vi har tatt utgangspunkt i brukeren, og vi sammen med nabolag, kommune og byggherre har skapt gode møteplasser med rom for kultur.



Lala Tøyen. Foto: Studio Abrakadabra



Romsås nærmiljøhus før

Romsås Kulturhus

Fra nabolagsinitiativ til et revitalisert nabolagshus

Adresse:	Romsås senter 2-4 0970 Oslo
Eier:	Bydel Grorud og Bolig- bygg Oslo KF
Oppdragsgiver:	Boligbygg Oslo KF
Areal:	432 m2
Etasje:	1
Status ved oppstart:	Forsamlingslokale
Byggeår (bygningssmasse):	1972
Prosjektperiode:	2020-2024
Vernestatus:	Bevaringskategori B
I samarbeid med:	Snøhetta

Bakgrunn

Initiativet om å oppgradere nærmiljøhuset på Romsås kom fra områdesatsningen i bydel Grorud som er et statlig og kommunalt samarbeid. De hadde en klar bestilling om skape et redesignet og reprogrammert nærmiljøhus på Romsås, med rom- og fasadetegninger basert på innspill fra bydel, brukere og medvirkning. Lala sin rolle ble å fasilitere for en videre medvirkningsprosess, lede prosjektarbeidet og lage et designkonsept som svarte ut funnene fra medvirkningen. I 2020 startet Lala Tøyen, sammen med Snøhetta arbeidet med å oppgradere nærmiljøhuset på Romsås. Det var en oppgave med et komplekst nett av aktører - dette skulle være et samarbeid mellom Bydel Grorud som var bestiller, Oslobygg som var byggherre, et sameie som eide deler av tomten, flere etater i kommunen og frivilligheten.

Naboskap, samhold og frivillighet

Romsås har i mange år hatt en del utfordringer, mye er knyttet til rus og kriminalitet, som igjen har ført til å en følelse av utrygghet. Og i tillegg er det en utfordring med de mange kommunale boligene som er plassert på samme sted.

Romsås er bydelen som scorer lavest på levekårsindikatorer i hele Groruddalen. Men Romsås er også kjent for sitt unike naboskap, samhold og den sterke tilknytningen folka som bor der har til hjemstedet sitt. Folk som kommer fra Romsås er stolte av det, det kan man tydelige høre i sangen til Don Martin «En gang en Romsåsgutt (alltid en Romsåsgutt)».

Det er mye initiativ og vilje blant menneskene som bor her, og det er opprettet mange store og små frivillige grupper. Alle har samme mål: bli kjent med naboene sine, hjelpe hverandre og skape minner sammen. Romsås har en lang tradisjon med dugnad og frivillig arbeid.

Nærmiljøhuset i Romsås senter 2 var i mange år et rom for de frivillige og for større arrangementer for nabolaget. Men huset var svært dårlig egnet det formålet. Interiøret var slitt, og både møblering og romfordelingen var uhensiktsmessig.

Samtidig opplevdes huset som lukket og kun for inviterte på tross av de frivilliges åpne arrangementer. Hovedrommet var skjult bak en fasade med små vinduer. Opplevelsen av utilgjengelighet ble også forsterket av at inngangen ble delt med beboerne i etasjene over.

Prosjektets mål

Oppgraderingen av Nærmiljøhuset på Romsås skulle dekke eksisterende og kommende behov for ulike aktiviteter i lokalet. Det var et ønske om å få til en samskapende møteplass for frivillighet, kommunale og kommersielle tjenester. Utfordringene sånn bygget var, lå i at det ikke var mulig å bruke lokalet til flere parallelle aktiviteter, da det kun var et stort hovedrom.

Med rom for arbeidsfellesskap, aktiviteter gjennom frivillige organisasjoner og delprogram for sysselsetting var visjonen at Nærmiljøhuset skulle bli en positiv, kreativ og kompetanseutviklende arena. Brukerne skulle økes i antall og nærmiljøhuset skulle fremstå som en «frisk», åpen, inkluderende og «inviterende» arena. Nærmiljøhuset skulle appellere til folk i alle aldre, kjønn og med ulik bakgrunn.

Oppgraderingen omfattet både programmering av innhold og fysiske installasjoner, eksteriør, interiør og innredning. Et annet viktig mål med prosjektet er å øke tryggheten i området rundt Romsås senter, det skulle både oppleves og bli reelt tryggere.

Med dette som visjon måtte budsjett og planlagt omfang tilpasses, og bydel og byggherre omstilte seg for å kunne oppnå dette målet.

Medvirkning og prosess

Bydelen har god kontakt med den store frivilligheten på Romsås og hadde gjort en del medvirkning i forkant av bestillingen av prosjektet. Vår strategi var å spisse den videre medvirkningsprosessen mot nøkkelaktører, for å unngå dobbeltarbeid og medvirkningstretthet i befolkningen. Arbeidet startet samtidig som pandemien og medvirkningen måtte tilpasses den nye hverdagen, med få grupper og andre kreative møtepunkt – som å gå tur med Prateklubben. Prateklubben er en klubb for kvinner med minoritetsbakgrunn, hvor de møtes for å ta opp ulike tema som gir innblikk og forståelse i det norske samfunnet. Romsåsreiret var en annen viktig frivillig organisasjon på Romsås. Romsåsreiret har i mange år hatt faste arrangementer i lokalet, som lunsj- og middagsservering i hverdagen og juletreffester og lignende i høytider.

Medvirkningen som var blitt gjort tidligere hadde avdekket at det er et stort behov for et sted som kan romme mange og varierte aktiviteter. Det var mange, både grupper som har eksistert i flere år og nye initiativtakere som hadde et behov for et sted å kunne skape aktivitet.

I dette prosjektet hadde bydelen som nevnt allerede god oversikt over frivillighetslivet og viktige aktører - og de hadde allerede gjennomført endel medvirkning. I Oslo finnes det kontaktpersoner på bydelsnivå som jobber med frivillighet. - Og vår erfaring er at dette (kommune/bydel) kan være et godt sted å starte ved en aktørkartlegging.

Sammen om et felles mål

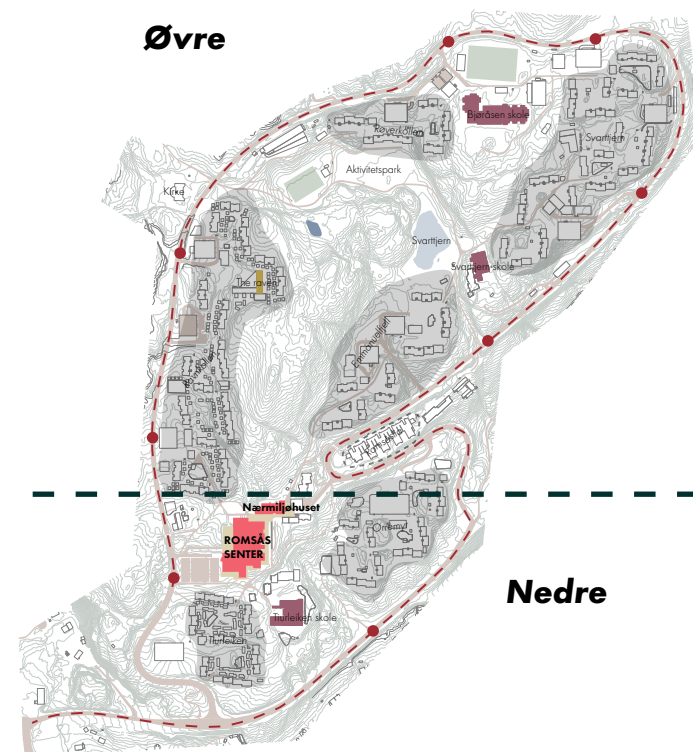
Etter mange runder med både formelle og uformelle aktører kom det frem fem tydelige behov som alle målgruppene var enige om var viktige å få til med et nytt hus for nabolaget:

- Møter mellom alle
- Trygghet
- Variert og mye aktivitet
- Scene
- Rom for start-ups

Disse ble klare mål som ble forankret hos alle viktige aktører, både formelle i bydelen, kommunen og byggherre, men også de uformelle aktørene i nabolaget og frivilligheten.

Samtidig hadde analysearbeidet sett en stor utfordring i et større perspektiv, nemlig at

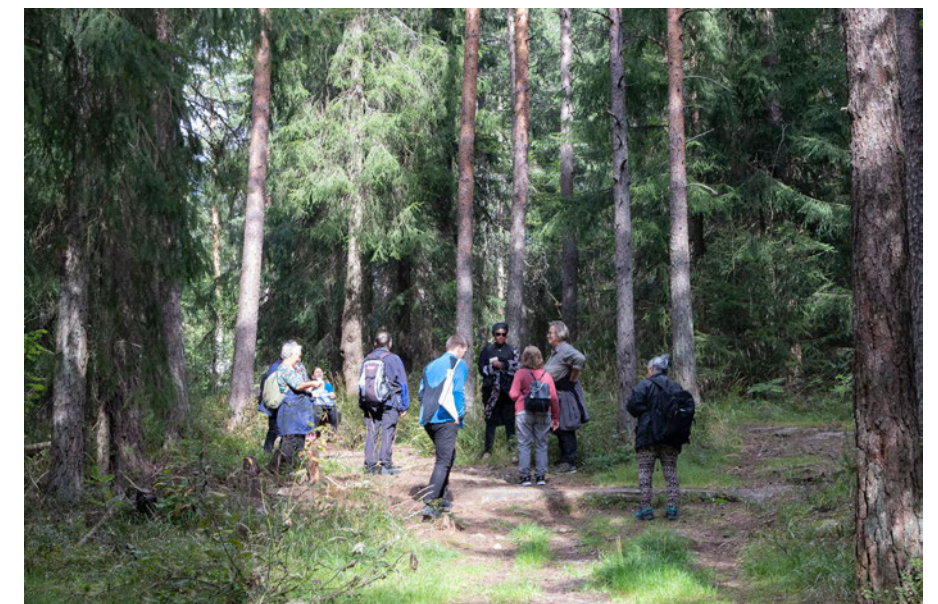
lokalbefolkningen hadde et mentalt skille mellom den "øvre" og "nedre" delen av Romsås. I den nedre delen ligger Romsås senteret, sammen med t-banen, svømmehallen, biblioteket og butikker. Det er en stor andel av sosialboliger her, som bidrar til skillet. Området på "nedre Romsås" føles utrygt og mange som bor på "øvre" Romsås bruker ikke senteret eller noen av fasilitetene rundt. De tar enten buss eller bil inn til sentrum for jobb og er ellers hjemme eller i området rundt sitt eget borettslag. Så nærmiljøhuset ble også en viktig brikke inn i å viske ut dette skillet og være med på å bygge opp et trygt og robust nabolag som man ønsker å besøke.



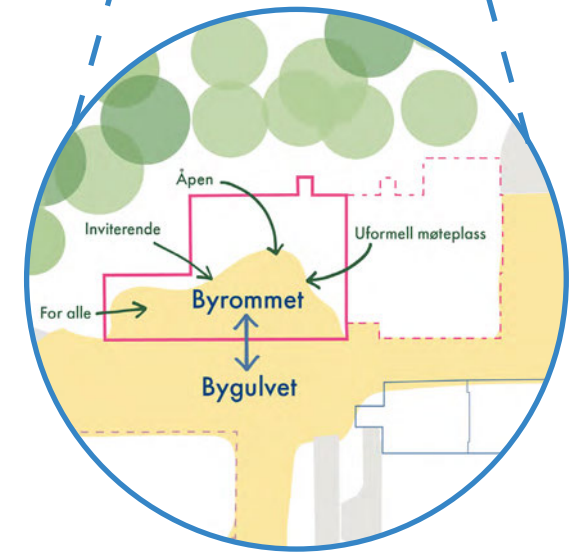
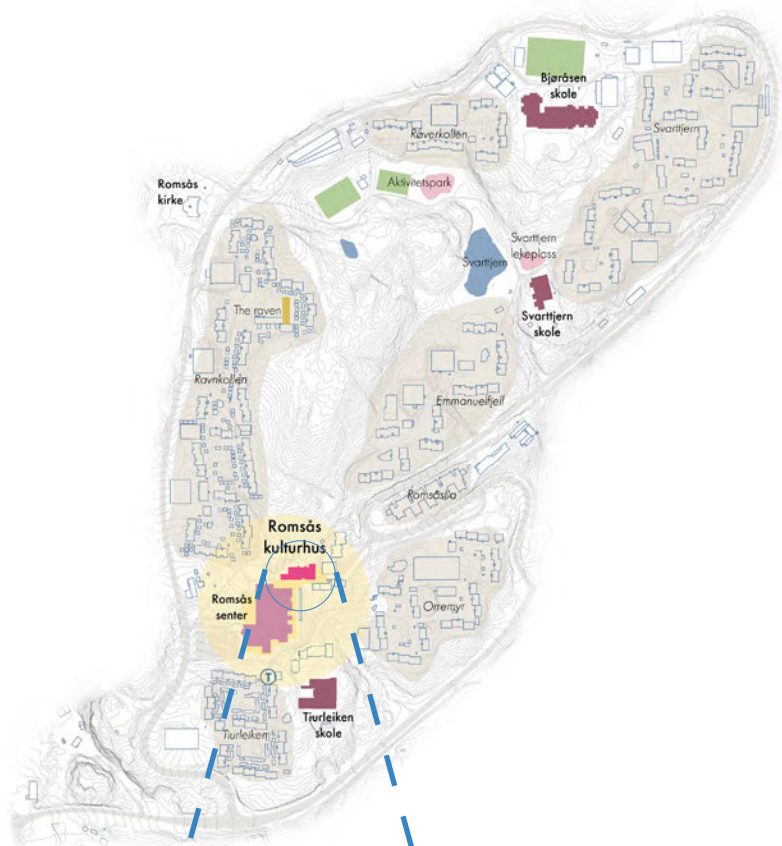
"Øvre" og "nedre" Romsås

salsakurs, yoga, seminarer, kunstterapi, søndagskafé, torsdagskafé av ungdommer, arbeidstrening, tilfeldige møter, frivillighet, scene, møter, matlag-ing, kontorfellesskap, arrangementer, familieforestilling, barnedisco, Bollywood dans, sjakk, kunstverksted for barn, utstilling, 17.maifeiring, seniortreff, skrivekurs, strikkegruppe, strikkekurs, sygruppe, julefeiring, skrivekurs, prate-gruppe, id-feiring

Et utvalg av aktiviteter på nye Romsås Kulturhus



Medvirkning med de frivillige i Prateklubben



Romsås Kulturhus som byutviklingsgrep

Inne og ute

Huset ligger også i tilknytning til Ragnhild Trosterudsplass ("Bygulvet" i diagrammet på venstre side) hvor det var mye uønsket aktivitet, et mål for prosjektet var derfor å knytte aktiviteten inne i huset til aktiviteten på torget og motsatt. På den måten skaper vi et levende aktivt sted som gir god sosial kontroll. Et viktig premiss for aktivitet og trygghet ble å etablere en ny hovedinngang direkte fra torget, lage en belyningsplan og «åpne opp» fasaden – sette inn store vindusfelter og foldedører.

Utviklingen av konsept og romprogram

Det ble utarbeidet tre ulike alternative skisser for et nytt nærmiljøhus, disse ble presentert for ulike grupper av brukere og bydelen. Der fikk alle komme med innspill på skissene, som gjorde at vi fikk et klart bilde av hva man tenkte ville fungere og ikke fungere, som igjen førte frem til et nytt konsept som rommet alle de gode tingene i de tre ulike alternativene.

Konsept

Konseptet ble et romprogram med fleksibilitet i rominndelingen for varierte aktiviteter og et «supermøbel» som knyttet hele huset sammen. Supermøbelet rommer oppbevaring for de ulike gruppene som blir og er faste brukere på huset, og diverse teknisk utstyr. Det var viktig å få til en god flyt og soneinndeling. Et av de viktigste rommene er det første rommet du kommer inn i fra torget. Vi har valgt å kalle dette for byrommet - utvidelsen av bygulvet utenfor og inn. Et velkomment rom der du kan komme å bare sette deg ned, eller møte venner.

Ellers skulle nærmiljøhuset innholde:

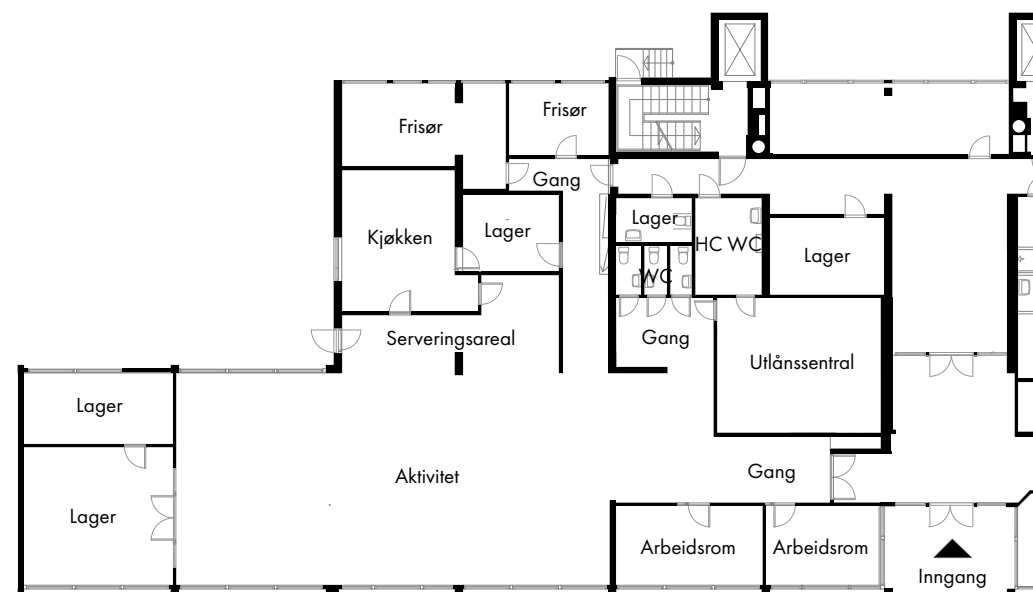
- Fleksible aktivitetsrom
- Storsal
- Storkjøkken
- Kjøkken
- Co-work og møterom

For at synergien mellom det som skjer inne og det som skjer ute skulle kunne fungere optimalt, var fasaden nødt til å åpnes, slik at man kunne se inn på aktivitetene som skjer i huset og få en nær og inviterende kontakt. På baksiden (nordsiden) av huset måtte det også åpnes, slik at naturen bak Nærmiljøhuset fikk kontakt mot torget, og man fikk lys og øyne på snarveien som går på baksiden. Vi jobbet mye hvordan arkitektur, design og innhold kunne løse premissene vi hadde satt oss i medvirkningsprosessen.

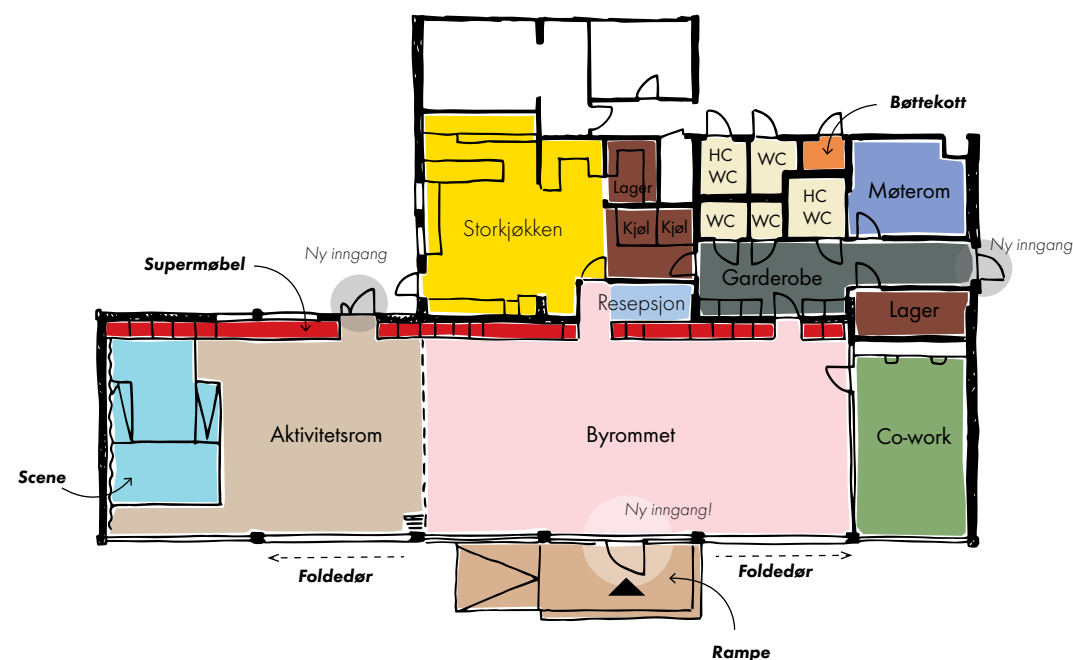
Hvordan skulle huset bidra til økt trygghet? Jo, nettopp gjennom å åpne fasaden, ha store vinduer ut mot torget – som kan åpnes helt, god belysning, variert aktivitet gjennom hele døgnet og bilfritt torg.

Hvordan skape en inkluderende møteplass for alle? - Etablere «byrommet» som er et åpent og inviterende, uformelt rom, skape gode forbindelser til eksisterende tilbud, flytte inngangspartiet, sørge for møtepunkt mellom frivillighet, naboer og arbeidsplasser – som f.eks et tekjøkken.

På denne måten var medvirkningen både førende og essensiell for hvilket konsept og arkitektoniske valg som ble tatt i designfasen.



Planløsningen slik den var før ombyggingen



Ny planløsning

Universell utforming

En høy andel av befolkningen på Romås har funksjonsvariasjoner, og universell utforming utover lovpålagte krav ble derfor et viktig tema i prosjekteringen. Storkjøkkenet og scenen er universelt utformet. Den permanente scenen i aktivitetsrommet er tilrettelagt med rampe tilrettelagt for rullestolbrukere, og storkjøkkenet har hev-senkfunksjon på arbeidsbenker.



Storkjøkkenet. Foto: Studio Abrakadabra



Den permanente scenen i aktivitetsrommet. Foto: Studio Abrakadabra



Foto: Studio Abrakadabra

Akustikk

Gode akustikk-løsninger var nødvendig både for å oppnå et godt akustisk miljø i internt i kulturhuset, men også for naboene oppover i etasjene. Ved ombygging av et eksisterende bygg, finnes det mange fysiske og bygningsmessige begrensninger man må ta hensyn til. I tillegg til lydkravene var det blant annet også krav om tilfredsstillende innemiljø i forhold til takhøyde og dagslys som her måtte vurderes opp mot hverandre. I dette prosjektet ble det vurdert at det beste kompromisset var å bruke lydabsorberende baffler, som øker opplevd takhøyde. Med vertikale absorberende baffler oppnås ikke samme romakustikk, som ved bruk av en konvensjonell systemhimling. For å kompensere for dette ble det brukt en sprøytbar absorbent med 5 cm tykkelse på dekket (i taket) over de nedhengte bafflene.

De lyseblå bafflene i taket var en innovasjon, og ble produsert til dette prosjektet for å løse problematikken. I tillegg til at bafflene har akustiske egenskaper, fungerer de som hovedbelysning i aktivitetsrommene ut mot Ragnhild Trosterudsplass, da det er felt inn ledstriper i underkant.

Tillatelser

Romsås Kulturhus var allerede godkjent som samlingslokale, og det var dermed fasadeendringen og ombyggingen som utløste søknadsplikt til kommunen (plan- og bygningsetaten). Eiendommen befinner seg i et område med verneverdi i ytre by kategori 1 i kommuneplanen, og grunnet kulturminneverdiene, som hele senterområdet representerer, var det også behov for å innhente godkjenning fra Byantikvaren.

En ombygging handler om langt mer enn man ofte tror. Og ved søknadspliktige arbeider utløses det tekniske krav som gjør at det ofte må kobles på flere fag/anvarlige foretak enn kun arkitekt og håndverkere. I dette tilfellet ble også følgende prosjektert (i tillegg til arkitektur) for å få godkjenning fra kommunen, og for å oppnå et godt resultat: brannkonsept, miljøsanering,

brannalarmanlegg, nødlys og ledelysanlegg, ventilasjon og klimainstallasjoner, varme og kuldeinstallasjoner, sanitæranlegg, slukkeanlegg, akustikk, konstruksjonssikkerhet og bygningsfysikk.

Søknadsplikten til kommunen utløste igjen krav om samtykke fra Arbeidstilsynet. I motsetning til søknad om tillatelse fra kommunen hvor det er et ansvarlig foretak (ofte arkitekt) som gjennomfører søknadsarbeidet, er det tiltakshaver som er ansvarlig for søknad til Arbeidstilsynet. Dette settes likevel ofte bort til arkitektene, da det er flere paralleller mellom søknad om samtykke fra kommunen, og søknad om samtykke fra Arbeidstilsynet. I dette tilfellet var det MAP arkitekter som var ansvarlig søker, og Boligbygg Oslo KF som selv stod for søknaden til Arbeidstilsynet.



Det ble gitt igangsettingstillatelse fra kommunen i juli 2022, og i november 2024 ble det utsendt ferdigattest, og kulturhuset var dermed klart til bruk. Bildet er tatt av den lokale fotoklubben. Foto: Steinbruddet Fotoklubb



Byrommet. Foto: Studio Abrakadabra

Drift

Romsås Kulturhus er som planlagt en møteplass og et kulturhus for beboerdrevne aktiviteter. Dette innebærer at lokalbefolkningen selv initierer og gjennomfører arrangementer. Lokale ildsjeler, organisasjoner, lag, foreninger, prosjekter og nabolagsinitiativer som arrangerer åpne og inkluderende aktiviteter for nabolaget blir prioritert. Og det er åpent for å ha faste aktiviteter, eller å låne rom til enkeltstående aktiviteter. Private, eller kommersielle aktører kan også benytte arealene, med da mot markedspris.

Rommene som kan lånes/leies er aktivitetsrommet, byrommet (kun hvis man booker hele lokalet), co-workrommet, møterommet og storkjøkkenet.

Kulturhuset er bemannet av bydelen noen faste tider og dager i uken, men utover disse tidspunktene er lokalene åpne for lokalbefolkningen gjennom den digitale nøkkelen "Oslo-nøkkelen".



Foto: Studio Abrakadabra



Åpningsfesten fyllte både Kulturhuset (til venstre i bildet) og Ragnhild Trosterudsplass med besøkende.



Foto: Studio Abrakadabra

Nøkkeltall • Romsås Kulturhus

Prosjektering arkitekt	2 400 000 NOK
Prosjektering eks. arkitekt	4 600 000 NOK
Entrepriekostnad alle entrepriser*:	24 600 000 NOK
Prosjektadministrasjon:	1 900 000 NOK
Total kostnad:	33 100 000 NOK
Pris per m²:	76 620 NOK/m²
Entrepriekostnaden er fordelt slik:	
Rigg og drift inkl. LPS:	2 900 000 NOK
Bygningsmessig:	15 400 000 NOK
VVS	1 800 000 NOK
Elektro	4 500 000 NOK



Lokalet ved oppstart

Vollebekk Samfunnsarena

Et nabolagshus i nyoppført råbygg

Adresse:	Midtveien 48, 0598 Oslo
Eier:	OBOS Samfunnsarena
Oppdragsgiver:	OBOS Samfunnsarena
Areal:	270 m2
Status ved oppstart:	Rålokale, nybygget
Byggeår (bygningssmasse):	2022-2024
Prosjektperiode:	2025
Vernestatus:	Ingen

Bakgrunn

OBOS Samfunnsarena AS (OSA) eier et 270 m2 stort næringslokale i Midtveien 48 på Vollebekk i Oslo. Vollebekk er et relativt nytt boligområde som ligger mellom de etablerte boligområdene Risløkka og Linderud i bydel Bjerke. De første boligene stod ferdige i 2019, og siden da har det flyttet inn flere hundre nye beboere, og nye ventes innen de kommende årene. Som i mange nyetablerte nabolag er det få etablerte møteplasser, og den sosiale infrastrukturen er enda ikke etablert.

Midlertidighet og langsiktige planer

Området er i vekst, med OBOS som en viktig kraft i utviklingen. Rundt torget hvor Samfunnsarenaen skal etableres har det skjedd en storstilt utbygging, men det gjenstår fortsatt flere byggetrinn, som i Stasjonskvartalet - rett i nærheten av Vollebekk Samfunnsarena. Her jobber OBOS med å utvikle et nytt boligkvarter med en høy andel fellesrom. Dette innebærer at det i løpet av en 10-årsperiode kan åpne seg muligheter for å utvide eller videreutvikle samfunnsarenafunksjonen, dersom behovet i nabolaget vokser. Samfunnsarenaen er med andre ord tenkt som et første steg, med potensiale for å skalere møteplassstilbudet. Dette bidro til at oppdragsgiver ønsket om en komprimert prosess og en kostnadseffektiv tilnærming til utviklingsprosessen.

Om oppdraget, mål og ambisjoner

OBOS Samfunnsarena tok kontakt med oss i Lala Tøyen med forespørsel om vi kunne utarbeide et skisseprosjekt for Vollebekk Samfunnsarena.

Et skisseprosjekt har som formål å utrede overordnede prinsipielle valgmuligheter for prosjektet basert på målsetningen. Ofte jobbes det med flere scenarier for hva sluttresultatet kan være. Det testes derfor ofte ulike idéer, slik at man kan se mulighetene og konsekvensene av disse. På denne måten belyses ulike temaer, for å gi oppdragsgiver/byggherre grunnlag for å ta beslutninger om retningen videre.

Hensikten med å gjennomføre et skisseprosjekt for Vollebekk Samfunnsarena var å undersøke mulighetene for å skape en møteplass med multifunksjonelt rom for kultur som gjennom et variert aktivitetstilbud møter nærmiljøets behov.

Kunne lokalet utformes på en slik måte at det fungerer som både øvingslokale og scene for det lokale ungdomsteateret, samtidig som

det huser festlokale for nabolaget, arrangement av lekseklubb, sosial stue for enslige eldre, samlingssted for beboermøter, yoga-kurs, og aktivitetshus for barn?

Analyse av lokalet

Noe av det første vi gjorde var å gjennomføre en kartlegging av lokalet, for å gjøre en analyse av lokalets egnethet. Dette innebar å gå igjennom det som fantes av tegningsmateriale (plantegninger, snitt osv.), dra på befaring, og gjøre enkle studier på solforhold, adkomst, romhøyder, dimensjoner, rømningsmuligheter, bærende konstruksjoner, føringer for EL og vann- og avløp.

Lokalet i Midtveien var ved prosjektstart et nyoppført råbygg — et skall uten innervegger, og med store vinduer ut mot Vollebekk Torg.

En viktig kvalitet ved lokalet var nettopp den sentrale plasseringen ved Vollebekk torg, hvor det er kort avstand til næring, boligområder, skole, barnehage og T-bane. Dette ble vurdert å gi gode forutsetninger for å etablere en synlig og lett tilgjengelig møteplass for nabolaget.

I bakkant av det 270 m2 store rommet fantes det allerede ferdigbygde garderober, lager, pauserom og teknisk rom. Dette betød at det ikke var behov for å tilrettelegge for lovpålagte ansattfasiliteter i selve lokalet, og lokalet kunne dermed i sin helhet avsettes til de utadrettede funksjonene til samfunnsarenaen.

Ressursgruppe

Det ble tidlig etablert en ressursgruppe for skisseprosjektet. Ressursgruppen ble satt sammen av OBOS og bestod av 10 representanter fra ulike avdelinger i OBOS, Kulturrøm, Musikkrådet, nabolaget og bydel Bjerke, i tillegg til oss i Lala.

Hensikten med å etablere og involvere ressursgruppen var å raskt bringe frem kunnskap som deltakerne satt på slik at alt fra akustikk, driftsmuligheter, lokal frivillighet, gjennomføring m.m. kunne bli temaer allerede fra start.

Ressursgruppen deltok på to møter i løpet av skisseprosjektet, og det ble avholdt enkelte særmøter underveis. Under første fellesmøte med ressursgruppen var hovedmålene å bli kjent med hverandre og hverandres kompetanse. Det var også viktig at OBOS presenterte sine rammer og ønsker for prosjektet for hele ressursgruppen. Videre avholdt vi en miniworkshop hvor vi sammen med OBOS og ressursgruppen jobbet med å foreslå og vurdere program basert på deres innsikt og ulike erfaringer. Hvilke tilbud og rom er det behov for, og hva passer lokalet til?

Allerede under første møtet ble det tydelig at lokalet ikke egner seg til forsterkerbasert lyd grunnet akustikk og lydsmitte videre opp i etasjene. I den videre prosessen ble det besluttet å etablere et rom-i-rom-konsept, for å sikre tilfredsstillende lydisolasjon mot tilstøtende etasjer og god innvendig akustikk. Dette illustrerer at et rålokale ikke nødvendigvis er en nøytral ramme – også nybygg kan ha føringer i konstruksjon og materialvalg som krever gjennomtenkt planlegging og målrettede investeringer for å egne seg til kulturbruk.

Lokalet i etasjen over samfunnsarenaen stod på dette tidspunktet tomt, og det var ikke kjent hvilken leietaker som skulle inn. I etasjene over (3.-4. etasje) var det leiligheter, som heller ikke er forenlig med støy.

Det kom også frem at det var stor etterspørsel etter øvingslokaler for dans, produksjonslokaler for teater og café/ servering. For å unngå å potensielt utkonkurrere serveringskonsepter som var planlagt i nærheten ble de tidlig besluttet at det ikke var ønskelig å legge til rette for tradisjonell cafédrift. Dette ville beslaglagt store deler av arealet og det ble også vurdert som mer hensiktsmessig å tilrettelegge for samarbeid med serveringstilbud rundt Vollebekk Torg.

På den måten kan samfunnsarenaen bidra til å styrke næringslivet i nabolaget, samtidig som de besøkende har tilgang til mat og drikke i nærheten. Ved å tilrettelegge for et mindre serveringsområde og et enkelt kjøkken, vil nødvendig fleksibilitet og funksjonalitet for arrangementer og aktiviteter dekkes – uten å konkurrere med de omkringliggende tilbudene.

Tidligere gjennomført medvirkning

Ved oppstart av prosjekter som dette undersøker vi alltid om det har blitt gjennomført noe medvirkning, og om det finnes noe dokumentasjon på dette som vi kan gå igjennom slik at funnene kan implementeres i prosjektet. Noen ganger kan det ha blitt gjennomført medvirkning i forbindelse med det aktuelle prosjektet, andre ganger kan medvirkningen ha blitt gjennomført i forbindelse med noe annet – som i dette prosjektet. Den ideelle foreningen Pådriv hadde tidligere avholdt en workshop om «Fremtidens førsteetasjer på Vollebekk», landskapsarkitektene i SOLA hadde gjennomført medvirkning i forbindelse med skisseprosjektet for Vollebekk Torg, og OBOS hadde selv gjennomført en nullpunktsanalyse (en trivselsundersøkelse for å kartlegge beboernes tilfredshet).

Å gå igjennom dokumentasjonen fra disse aktivitetene allerede før første møte med ressursgruppen ga oss viktig informasjon, som blant annet

- Vi fikk kunnskap om hva nabolaget ønsket seg, som café, spisesteder, lekeplasser, barne- og ungdomsklubb, bakeri, bibliotek og treningssenter ble nevnt i flere rapporter.
- Kunnskap beboernes forhold til nærområdet sitt, og relasjonene dere imellom. - Få kjente mange naboer, men mange ønsket å gjøre det.
- Beboerne savnet møteplasser.

Medvirkning

Medvirkningen som gjøres bør alltid speile hvor prosjektet er i sin utvikling slik at svarene man får faktisk kan implementeres i prosjektet, og gi en merverdi. Dette betyr at i en tidlig fase kan de være naturlig å legge opp til åpne spørsmål og få innspill på programmering. – Hva skal huset kunne gjøre, eller hva skal man kunne gjøre i huset? Senere i prosessen kan det være naturlig at de som deltar

FORESLÅTTE PROGRAMMER

+	HVA	-
• SCENEROM (PINNE STU)	• MATHAU (F.ØK.)	
• FELLESKOM	• PROJEKTROM	
• MINNVEI AKTIVITETER	• BIBLIOTEK	
• MATEKOM/BACKSTAGE/ROM SERVERING		
• GARDEROBE		
• ISOLASJONSKOK (ENCLOS.)		
• "PUTREIN NØDUT"		
• MINNVEI KUN FOR SAMMUN		
• 2 ROM (M. FELLESKOM I MIDTEN)		
• ET STED HVOR MAN KAN PRØVE		
• BOTTEKOTT?		
• OBS- NØDUT / NØDUT		
• SCENE (I EN AV ETASJENE)		
• GARDEROBE		
• BOTTEKOTT? TILBUD FOR ALLE		
• FELLESKONTOR / FELLESKOMMET		
• STADTILBUD?		
• BEVILNING: UTVIDET X	• PROJEKTROM	
	• HANDBOK	

PROGRAMMERING - ØNSKER

FRA NABOLAGET	FRA KLODEN
Uformell møteplass	Prosjektrum
Barne- og ungdomsaktiviteter	Spisesteder
Yoga / dans x POP-UP CAFE	Spise - #
Teater / konsert	SCENERUM
Kino	LAGE/ OPPBEVING
Festlokal	

SO-LA MEDVIRKNING: KARTLEGGING AV ØNSKER		
BARN	UNGDOM	BEBOERE
Kino	Møtesteder	Lån av utstyr
Mat	Ungdomsklubb	Redusere matsvinn
	Fritidsklubb	Byttemarked
	Mat	Felles verksteder
	Kulturtilbud	Demokratiske/ukommersielle steder
		Nabolagshus

* ØVINGSLOKALET NEI
* KULTUR- PRODUKSJONSLOKALET
* STAND-UP - MIMISKE
* FORSTERKET HUSLYD - IKKE
* TALEBACERTE TING
* KOR - PINTAKHØYDE
* BIBLIOTEK
* KONTORPÅSS - SKOLELEVER, FAU
* TRÆNINGSSENTER
* GLAD LOKALET
* KULTUR Huset stede

Innspill fra miniworkshop med ressursgruppa



Innspillsarrangement under Open House Oslo. Foto: Nadia Frantsen

i medvirkningen blir presentert relevante deler av prosjektet i slik at man kan innhente reaksjoner, og få innspill som gjør at man kan justere kursen.

Mot slutten av skisseprosjektet (27. april 2025) skulle OBOS Living Lab være del av programmet til Open House Oslo. Living Lab ligger også ved Vollebekk Torg, og er OBOS sin testarena for boliger. Det ble derfor besluttet å invitere til et innspillsarrangement i forbindelse med dette allerede planlagte arrangementet.

Dette medførte at vi fikk drahjelp i forbindelse med informasjonsarbeidet, og kunne bruke noe mindre tid på kommunikasjonsarbeid i forkant, samt at vi kunne benytte oss av ressurser og fasiliteter som OBOS allerede hadde avsatt i forbindelse med arrangementet. Open House Oslo er derimot et arrangement som forsøker å nå en mye bredere målgruppe enn vi ønsket. Vi ønsket å komme i kontakt med nabolaget og potensielle fremtidige leietakere, eller engasjerte naboer som ville bidra med aktiviteter eller innhold

i fremtiden. Arrangementet ble derfor delt i ulike lokale interessegrupper for å forsikre oss om at de viktigste kom – nemlig naboene.

Siden selve skisseprosjektet nærmet seg slutten ble hovedmålsetningen for arrangementet å spre engasjement og informere om at det ville komme et nabolagshus. Samtidig ønsket vi å få innspill på programmet slik at vi kunne gjøre eventuelle justeringer for å tilrettelegge for disse ønskene. – Og vi ønsket å komme i kontakt med aktører som kunne tenke seg å drive aktiviteter her. På den måten håpte vi å kunne tegne et prosjekt som ikke bare svarte ut beboernes ønsker om tilbud, men også faktiske fremtidige tilbud.

Sirkusshow og matservering på torget var med på å trekke folk til området og spre begeistring blant store og små. Inne i rålokalet ble det holdt omvisninger, og utenfor var det satt opp tegnebord og plansjer hvor de besøkende kunne skrive ned sine ønsker og idéer. Her var det også linket til et digitalt spørreskjema.



Plutselig Sirkus på Vollebekk Torg i forbindelse med innspillsverksted. Foto: Nadia Frantsen



Foreslått planløsning ble tapet opp på betonggulvet slik at de besøkende kunne oppleve dimensjonene på de planlagte rommene, og dermed også fikk et innblikk i hvilke prioriteringer som var gjort til da.

Driftskonsept

Målet for samfunnsarenaen er å fylle det med et variert aktivitetsprogram, men at det også kunne være et sted man kan stikke innom for å henge uten å måtte delta på noe. OBOS sitt økonomiske mål var at inntektene skulle dekke utgiftene, og at driften skal gå i 0. Det er ikke planlagt at de selv skal ha en hussjef eller koordinator som er til stede, men at tilbudet i stor grad skal kunne bære seg selv. For å få dekket noen utgifter, og for å kunne tilrettelegge for tilstedeværelse var det ønskelig å gjøre en avtale med en leietaker som kunne være til stede, og som gjennom tilstedeværelse kan sørge for en viss sosial kontroll, og som gjennom sitt virke kunne bidra med kulturinnhold. Det ble også diskutert om det skulle være mulig å leie kontorarbeidsplasser her for lokale som ønsket å komme seg ut av hjemmekontoret, og som jobbet innenfor kultursektoren, men etterspørselen etter sistnevnte var usikker.

I tillegg bestod tentativ driftsmodell av:

- Utleie av stort arrangementslokale
- Utleie av mindre arrangementslokale
- Leie av skap for privatpersoner
- Mulig abonnements-/støtteordning for borettslag eller velforening

Under skisseprosjektet var OBOS i kontakt flere mulige aktører, og det var flere som meldte at de ønsker å drive aktiviteter, som ukentlig barne-/ungdomstreff i regi av FAU, Rakettklubben (foreldredrevet møteplass for barn som begynner på skolen), sjakk-klubb for barn og voksne, yoga, seniortreff og kodekurs for barn, men det ble ikke inngått noen formelle avtaler med en hovedaktør før etter skisseprosjektets slutt.

Fleksibilitet

Samfunnsarenaens profil og behovet for å kunne tilpasse seg ulike driftsmodeller og fremtidige leietakere understreket viktigheten av å kunne prosjektere ett fleksibelt lokale. Mål om en multifunksjonell planløsning som tilrettelegger for ulik type sambruk, flerbruk og samtidig bruk ledet til en planløsning som kunne romme dette.

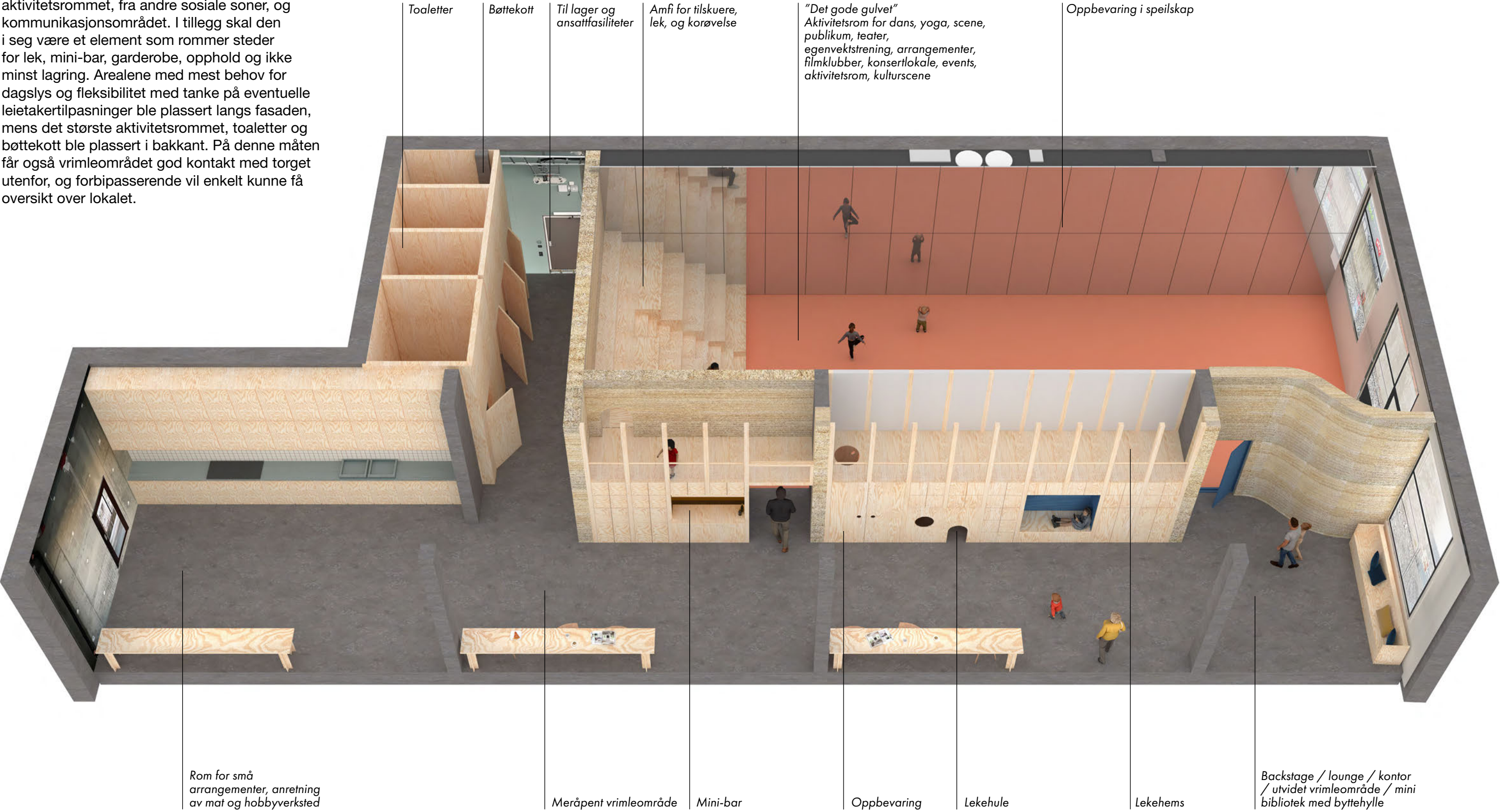
Korøving, teaterforestilling, stand-up, forestillinger, dansetrening, yoga, pilates, kurs, konfirmasjon, barneselskap, jubileum, sjakktrening, filmvisning, utenfor-hjemmet-kontor, teaterproduksjon, sirkusøving, barseltreff, seniortrim, scene, danseproduksjon, kontaktlek, forelesninger, hobbyverksted, kodeklubb for barn, mini-bibliotek, seniortreff

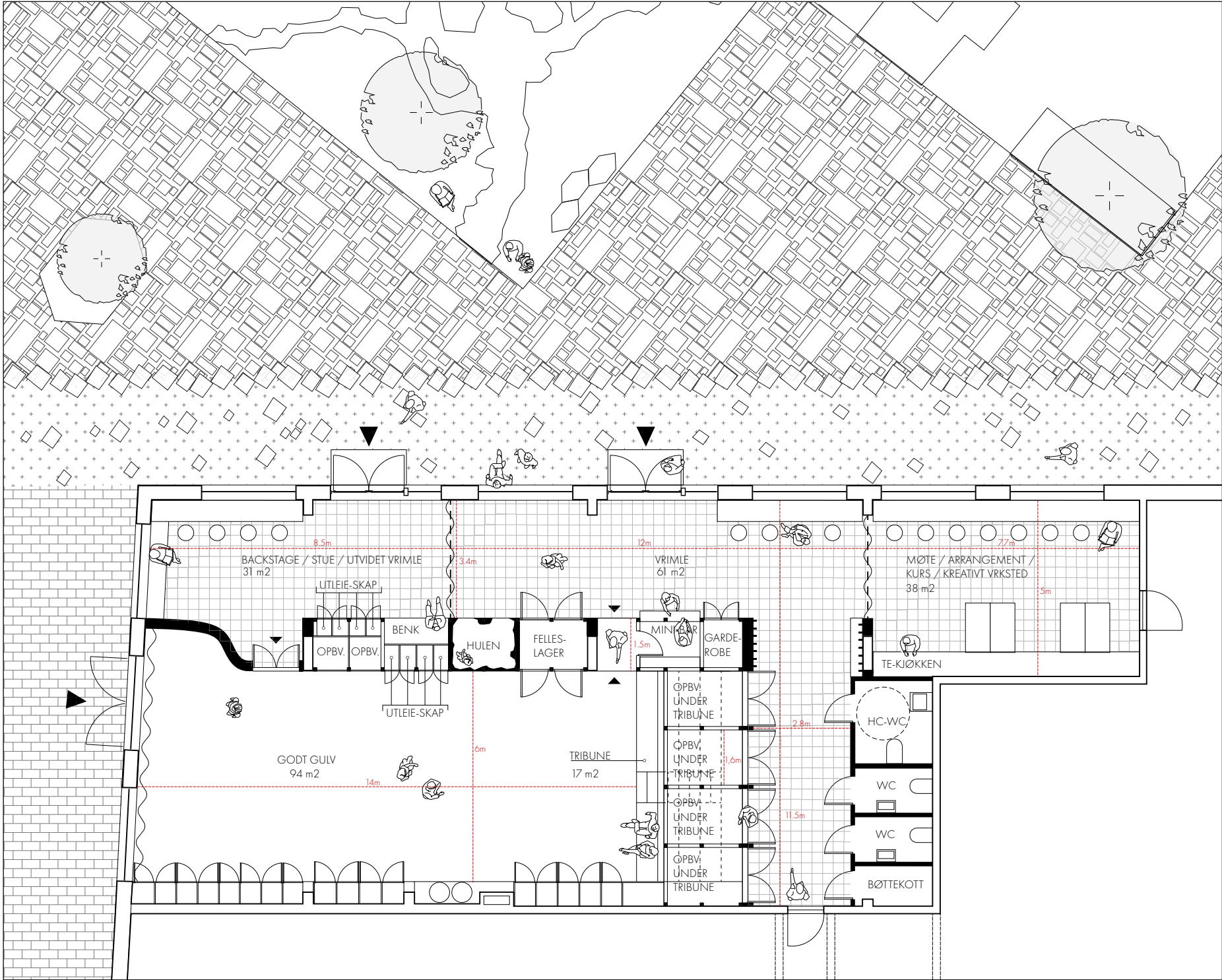
Mulige fremtidige aktiviteter på Vollebekk Samfunnsarena



Organisering

«Giga-veggen» skal fungere som et sentralt organiserende element, som skiller det største aktivitetsrommet, fra andre sosiale soner, og kommunikasjonsområdet. I tillegg skal den i seg være et element som rommer steder for lek, mini-bar, garderobe, opphold og ikke minst lagring. Arealene med mest behov for dagslys og fleksibilitet med tanke på eventuelle leietakertilpasninger ble plassert langs fasaden, mens det største aktivitetsrommet, toaletter og bøttekott ble plassert i bakkant. På denne måten får også vrimleområdet god kontakt med torget utenfor, og forbipasserende vil enkelt kunne få oversikt over lokalet.





- Arealfordeling:
- BRA: 285 m²
 - Offentlig tilgjengelig: 73 m²
 - Utleieareale: 180 m²
 - Godt gulv / Scenerom: 111 m²
 - Oppbevaringsplass: 32 m²
 - Antall utleieskap: 32 stk
 - Antall WC: 3 stk

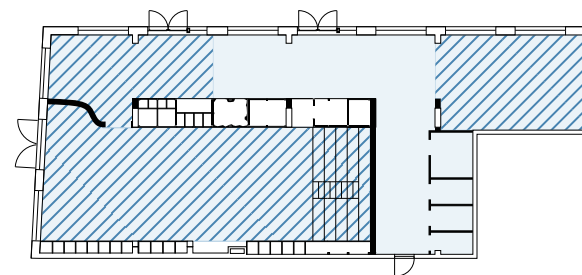


SKISSEPROSJEKT		23.05.2025		VHA	LNB	
Revisjon gitter		Chao		Tege	Ki	Rev.
COORDINAT SYSTEM		TEGN	VHA	Ki	LNB	TSO
FASE/STATUS		SKISSEPROSJEKT				
PROSJEKTNAMN		VOLLEBEKK SAMFUNNSARENA				
TEGNINGSNAMN		PLAN				
FAK		OPPFØRINGSOVERTILT, TILSHYNERBYGGHVERRE				
ARK		OBOS				
PROSJEKTNR		2505				
DRIBER		ARKTEKT				
MÅLSTOKK A3		Lala Tegen AS				
1:100		Tegningsnummer 37				
		000				

Vrimleområdet
Vrimleområdet knytter rommene og funksjonene sammen. Her har man tilgang til nødvendigheter som enkel garderobe og toaletter, men også steder for opphold for både voksne og barn. Dette muliggjør at vrimleområdet kan være ”meråpent”, mens de andre sonene (enkelte, eller alle) kan låses, noe som kan være særlig nyttig i en testperiode, da man ikke vet hvordan en slik ordning vil fungere her. Samtidig bygger det oppunder vrimleområdet som en viktig sone for uformelt opphold og uformelle møter i nabolaget.

Plantegning med tittelfelt

1. FILMKLUBB, KREATIV VERKSTED + FELLESMIDDAG

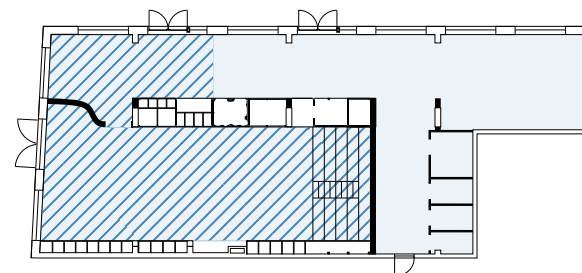


Max utleie



Offentlig tilgjengelig: 71 m2
Utleie: 180 m2

2. EN FORESTILLING

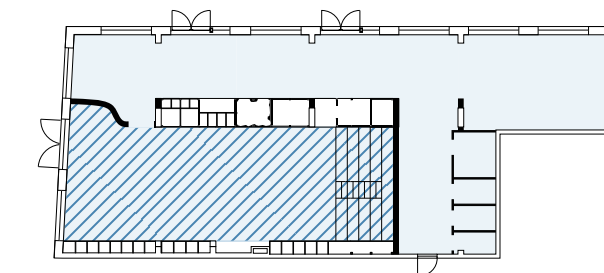


Utleie: godt gulv + backstage/stue/utvidet vrimle



Offentlig tilgjengelig: 110 m2
Utleie: 149 m2

3. EN DANSETIME

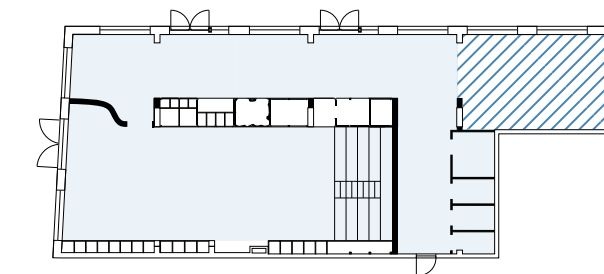


Utleie: godt gulv



Offentlig tilgjengelig: 141 m2
Utleie: 111 m2

4. EN LITEN BARNEBURSDAG



Utleie: møte/arrangement/kurs/kreativt verksted



Offentlig tilgjengelig: 246 m2
Utleie: 38 m2

Offentlig tilgjengelig
Mulighet for å lukke av og leie ut

Eksempler på mulig sambruk og flerbruk

Det gode gulvet

«Det gode gulvet» ble i skisseprosjektet et begrep som beskrev en kvalitet, men ble også delvis benyttet som romnavn på det største aktivitetsrommet. Idéen bygget på ønsket om flerbruk, inntjeningsmulighet og kvalitet. «Det gode gulvet» skulle være tilpasset mange ulike bruksområder, og tåle ulik belastning. – Alt fra barnebursdager og konfirmasjoner med pensko, mat- og drikkesøl og midlertidig møbler, til danseøving for profesjonelle kompanier, og trening og konserter/fremvisninger.

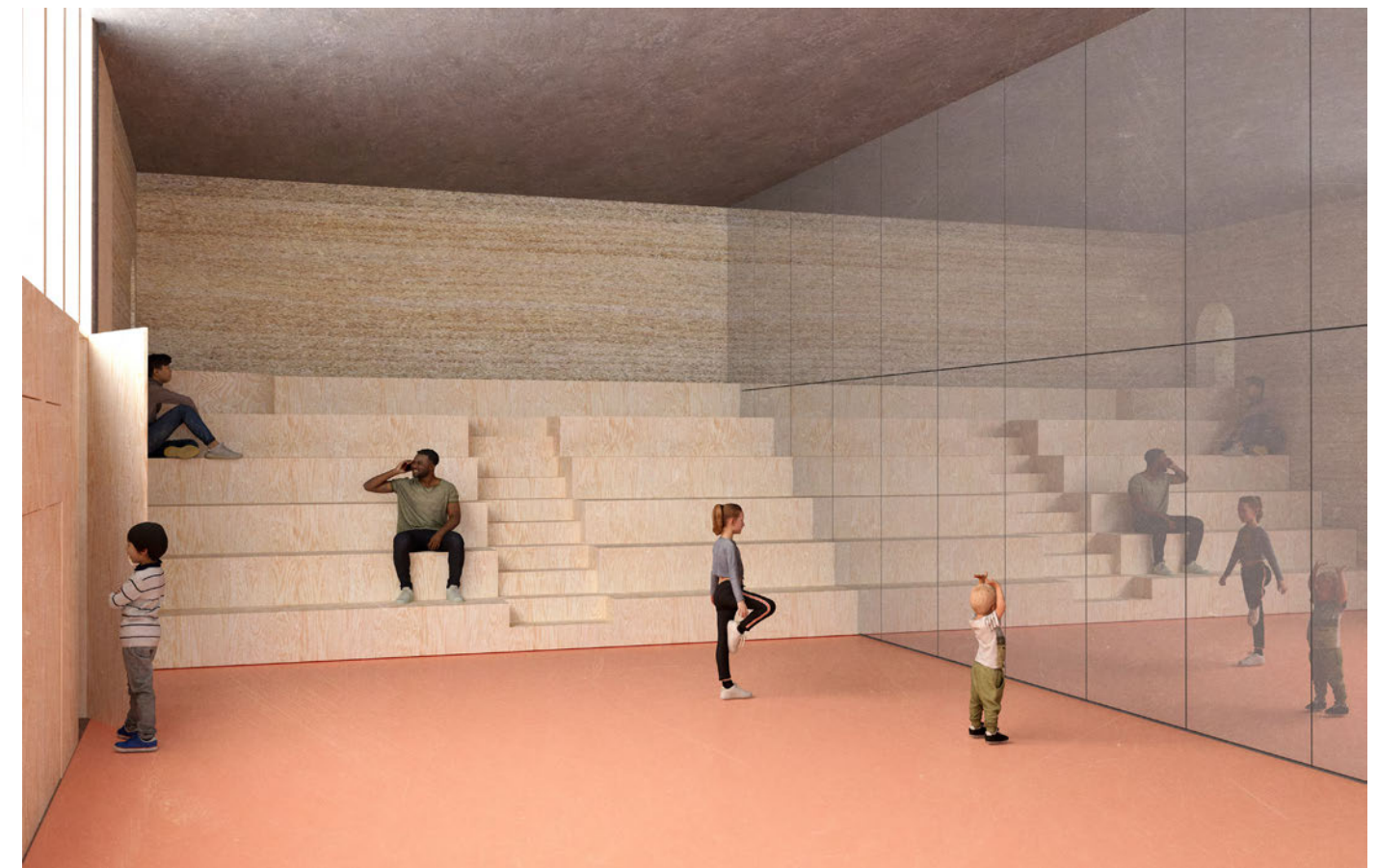
Ulik bruk og belastning stiller naturlig nok ulike krav til gulvoppbygging og gulvbelegg. Og et profesjonelt dansegulv er kostbart og teknisk tilpasset, men kan på den andre siden bidra med leieinntekter og kan i tillegg til dans tilrettelegge for annen etterlengtet aktivitet som gruppetrening (for eksempel pilates, yoga, seniortrim) og lek.

Å snakke om «Det gode gulvet» i skisseprosjektet var like mye en bevisstgjøring på hva man ønsker kvalitetsmessig, som en forberedelse i å kanskje måtte gjøre vanskelige

prioriteringer senere i prosessen, da man på daværende tidspunkt ikke hadde en leietaker med bestemte funksjonskrav.

Noen muligheter ble likevel skissert opp:

1. Å bygge et fjærende gulv med vinyl – og ha spesialiserte dansematter (ofte kalt Marley-gulv) som kan legges ut midlertidig for å beskytte underlaget og gi riktig friksjon for dans.
2. Å bygge et komplett (permanent) dansegulv. Eller:
3. Å bygge et mer generelt sportsgulv, som ikke ville tilfredsstillte krav til profesjonelle dansere, men kunne tilrettelegge for variert bruk i et nabolagshus.



Illustrasjon fra aktivitetsrommet med "det gode gulvet"

Kjøkken og servering

Det ble tidlig bestemt at det ikke var ønskelig med servering her for å unngå å konkurrere med serveringskonsepter som skulle komme til nærområdet, og for å slippe å avsette store deler av lokalet til dette. Isteden skulle det tilrettelegges for et tekjøkken, og være mulig å anrette mat til selskaper og arrangementer her, og ha tilgang på servise, og oppvaskmuligheter. Gjennom ambulerende skjenkebevilling vil lokale serveringssteder ha mulighet til å kunne stå for servering, som igjen vil kunne bidra positivt til deres drift.

Toaletter

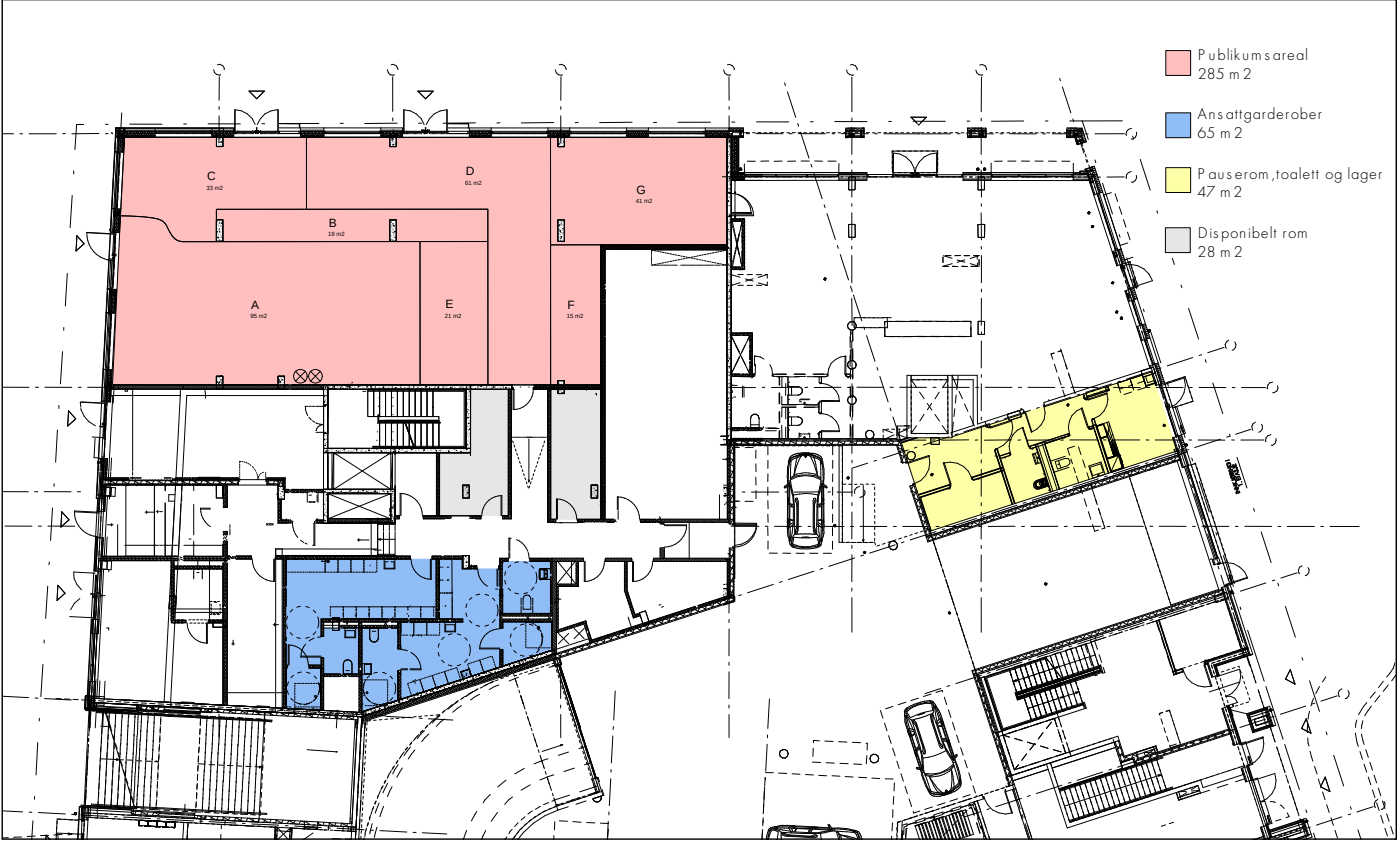
Antall toaletter ble også et tema i løpet av skisseprosjektet. Det er ingen spesifikke krav for antall toaletter for besøkende i små kulturhus og nabolagshus som dette. Verken byggeteknisk forskrift (TEK17), eller andre forskrifter stiller konkrete krav til antall toalettrom, men de krevet at antallet skal være «tilstrekkelig». Videre stilles det krav om hvor mange av disse som skal være universelt utforformet. I lokaler som dette er det ikke bare rommenes kapasitet (personbelastning) som må hensyntas, men også hva slags arrangementer og hvor hyppig.

En dag uten arrangementer hvor de besøkende kommer og går i en relativt jevn strøm vil det være behov for færre toaletter enn ved for eksempel forestillinger, og arrangementer. Byggforskserien (utarbeidet av SINTEF) omtaler kapitler i TEK17, og gir anbefalinger med utgangspunkt lovverket. For Vollebekk Samfunnsarena anbefalte vi som et minimum 3 toalettrom, hvorav ett var universelt utformet (HCWC).

Arbeidstilsynet

Som kjent er det mange tekniske krav til bygninger, som reguleres gjennom Teknisk forskrift (TEK17). Denne forskriften er man nødt til å forholde seg til om man skal endre bruken av et rom, lokale, eller bygning, eller om man skal gjøre andre søknadspliktige tiltak som utvendig eller innvendig ombygging. For de kulturhusene og nabolagshusene hvor det vil være ansatte, eller hvor det er sannsynlig at det vil være ansatte i fremtiden, påløper det i tillegg krav fra Arbeidstilsynet. Arbeidstilsynet stiller krav til for eksempel ventilasjon, inneklima og dagslys, men også til egne ansattfasiliteter som garderober, kontor, pauserom, toaletter, rom for renholdsutstyr m.m. Disse fasilitetene skal som hovedregel ikke deles med besøkende, hvilket medfører at det må etableres i tillegg, og at det må avsettes egnet areal til dette.

For Vollebekk Samfunnsarena var driftsmodellen ubestemt, og det var ikke inngått noen avtale med leietakere. Det var derfor usikkert hvilke krav eventuelle leietakere ville ha, og hvor mange som ville ha Vollebekk Samfunnsarena som sin arbeidsplass. Heldigvis var det allerede etablert to separate garderober og ansatt toaletter i bakkant av lokalet som kunne benyttes av eventuelle arbeidstakere. Etter ferdigstilling av skisseprosjektet har OBOS inngått en leieavtale med siftelsen Opprop som har behov for ansattfasiliteter. De vil kunne benytte de nevnte rommene i bakkant, og den fleksible planen muliggjør et kontor i deler av arealet som var avsatt til backstage/lounge.



Arealfordeling

Veien videre

Etter endt skisseprosjekt kontaktet OBOS en entreprenør som allerede jobbet med et annet lokale i bygningen for innhenting av priser. Et prosjekt som dette kan ikke bygges basert på et skisseprosjekt, da et skisseprosjekt kun skisserer opp muligheter, og har til hensikt å gi byggherre et beslutningsgrunnlag for å velge en retning videre. I neste fasen (forprosjekt) etterprøves og videreutvikles valgte retning basert på byggherres/oppdragsgivers tilbakemeldinger, og andre fag kobles på prosjektet for å sammen videreutvikle flere av prosjektets aspekter. - Før prosjektet detaljeres i et detaljprosjekt. Entreprenøren har dermed stått for videre prosjektering av prosjektet, med utgangspunkt i konseptet fra skisseprosjektet. I forbindelse med denne prosessen har det også flere fagfelt blitt involvert, som f.eks. akustiker for å spesifisere løsninger for å forhindre lydsmitte og oppnå god

akustikk. Dette har også ført til at "Gigaveggen" er videreutviklet. - I bakkant av "Gigaveggen" vil det bygges en selvstendig vegg for å unngå lydsmitte og gi bedre fleksibilitet. Siden skisseprosjektet ble ferdigstilt har også OSA også inngått samarbeid med en kulturaktør som del-leietaker. Romdisponeringen er derfor tilpasset de faktiske leietakerenes behov gjennom at f.eks. backstage-området nå vil bli til kontor for kulturaktøren, og speilene i det største aktivitetsrommet utgår, dels av akustiske hensyn og dels for å støtte leietakerens ønske om en blackbox-funksjon. For å sikre en bred forankring i nabolaget er det også etablert en arbeidsgruppe bestående av representanter fra alle borettslag på Vollebekk. Arbeidsgruppen ser sammen med OSA og del-leietakeren på mulig driftsmodell, organisering og innhold frem mot planlagt ferdigstilling høsten 2026.



Illustrasjon av Vollebekk Samfunnsarena, med Vollebek Torg i fremgrunnen

Nøkkeltall • Vollebekk Samfunnsarena

Prosjekteringskostnader:	
Arkitektur:	225 000 NOK
Akustikk:	63 000 NOK
Entreprenør:	260 000 NOK
Estimerte byggekostnader inkl. møblering, søknadsarbeid etc.:	
	5 932 000 NOK
Estimert totalsum:	6 480 000 NOK
Pris per m²:	24 000 NOK

Alle tall eks. mva



Maskinhallen

Bruket

Fra industriproduksjon til kulturfabrikk

Adresse:	Fjellhamarveien 52 1472 Fjellhamar
Eier:	Solon Eiendom
Oppdragsgiver:	Solon Eiendom
Areal:	13 000 m² BRA
Antall etasjer:	4
Status ved oppstart:	Delvis i bruk
Byggeår (bygningssmasse):	1895 (flere senere ombygginger, og endringer)
Prosjektperiode:	2022 - dd
I samarbeid med:	Built

Bakgrunn

Bruket Fjellhamar er et gammelt industriområde med fabrikklokaler fra 1894. Bygningsstrukturen består av bygninger fra ulike epoker, med ulik karakter. Fabrikken har gjennomgått flere endringer, med stadig utvidelse og påbygg. Bruket ligger landlig og vakkert til, langs Fjellhamarelva. Mye av industrihistorien er bevart i de gamle byggene og selv om store deler av bygget ble ominnredet til kontorlokaler på åttitallet er det mye igjen av de gamle produksjonslokalene.

Opprinnelig het fabrikken og det tilhørende området Fjeldhammer Brug, men i nyere tid er den mer kjent som hovedkontoret til Icopal.

Lørenskog kommune vedtok i 2013 at det skulle lages en områderegulering for Fjellhamar sentrum, med bakgrunn i Icopals beslutning om salg av sine eiendommer. En områderegulering er en plan som kommunen vedtar som styrer hvordan man skal utvikle et område. Områdereguleringen på Fjellhamar er det Solon eiendom som lager i samarbeid med kommunen, der de kommer med et forslag om hva som skal bygges og hvordan området skal brukes. Det er til slutt kommunen og politikerne som godkjenner områdereguleringen.

Solon eiendom er de som i dag utvikler området og de gamle industrilokalene.

I strategiene for Lørenskog kommune beskrives Fjellhamar som et historisk industribygdepunkt med kulturhistorisk verdi. Det tidligere industrianlegget Fjellhamar Bruk utvikles nå til et sted for kultur og aktiviteter.

Nye muligheter

I 2022 startet arbeidet med å utforske muligheter og potensialet for det gamle industribygget og kontorlokalene fra 1990-tallet. Arkitektkontorene Lala Tøyen og Built (tidligere Rebuilding) gjorde en mulighetsstudie med særlig fokus på medvirkning, stedsmodning og egnethetsvurderinger av bygget. Lala Tøyen ledet arbeidet med stedsmodning, involvering og medvirkning og Built ledet arbeidet med arkitektur og designløsninger i bygningsstrukturen.

Arbeidet handlet om å finne hvilke muligheter og potensiale som lå i det gamle, historiske bygget som lå i unike omgivelser – med det utdaterte, ufunksjonelle indre. Det ble utarbeidet en visjon som var i tråd med områdereguleringens mål, der Bruket og området rundt skulle bli et kulturelt tyngdepunkt på Fjellhamar.

Visjonen for Bruket:

En identitetsskapende møteplass i et utvidet nabolag. Et sted der fortid møter fremtid.



Hovedinngang til det tidligere administrasjonsbygget med klutelageret. Foto: Rebuilding

Strategi og prosess for involvering og stedsskaping

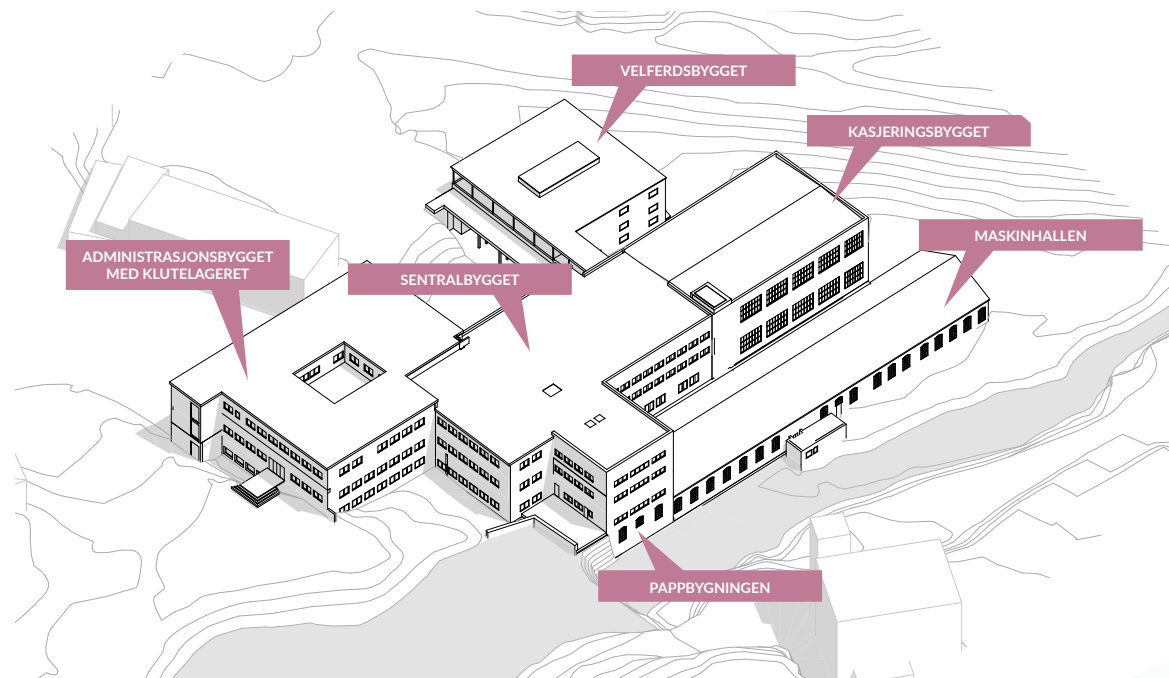
For å skape en møteplass med en tydelig identitet, er det viktig å ta utgangspunkt i stedet, der menneskene på stedet, er like viktig som historien. Prosessen vår startet med en klar involveringsstrategi for å nå målene i visjonen:

1. Bli kjent med alle aktører og nabolag, skape relasjoner med folk og identiteten til stedet
2. Kartlegge og sammen med nabolag teste ut piloter for innhold og bruk
3. Nærmiljø og naboskap, skape lokal for ankring og gi informasjon
4. Kommunikasjon: sørge for en toveis-kommunikasjonskanal

Det ble viktig å tidlig kartlegge de ulike målgruppene, der vi jobbet hovedsakelig med tre hovedmålgrupper:

- Nabolaget
- Leietakere på Bruket
- Kommunen

Det ble brukt ulike metoder for å komme i kontakt og oppretteholde dialogen med de ulike målgruppene, der metoden gjenspeilte målet for involveringen.



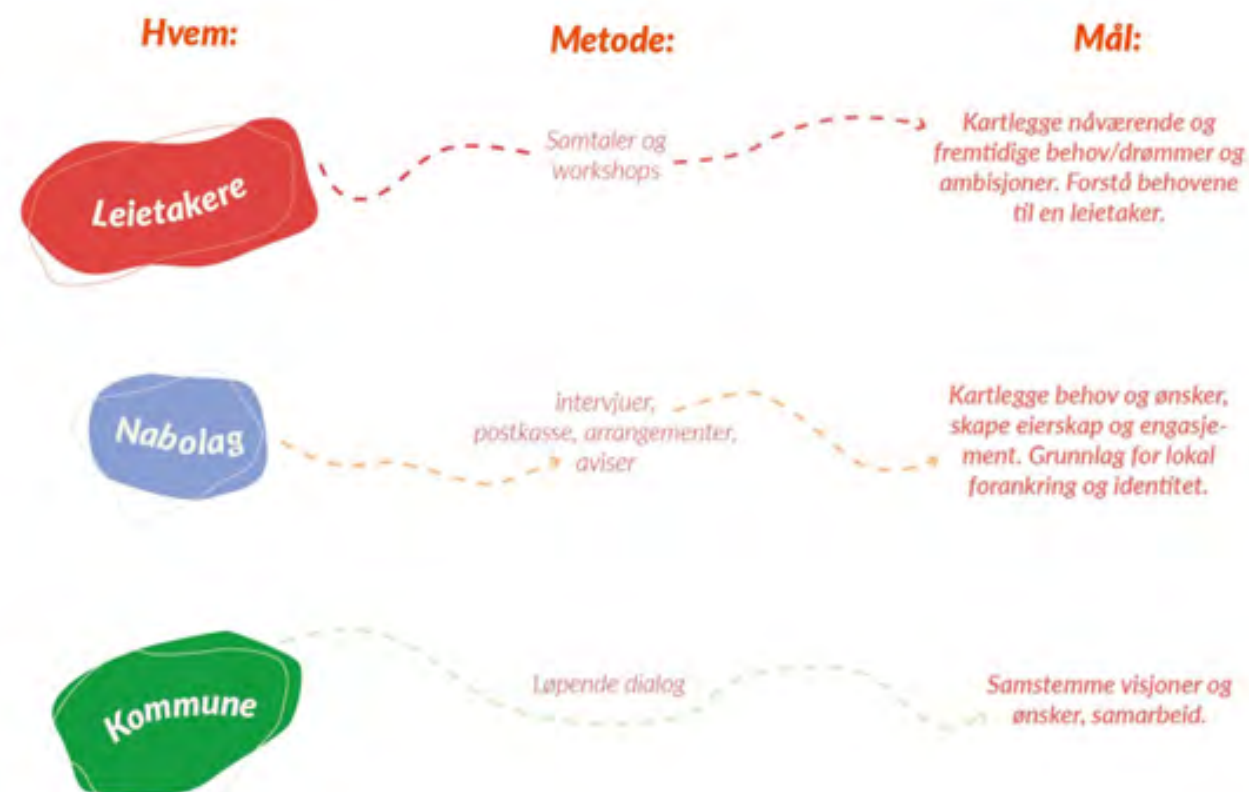
Oversikt over bygningsmassen som hører til Bruket

konserter, bryllupsfeiring, atelieer, kontorarbeidsplasser, konferanse, quiz, kafé, julemarked, bruktmarked, vintagemarked, historiefortelling, undervisning, treningshall, lesestund, podcastinnspilling, musikkinnspilling, keramikkverksted, skriveverksted, musikkproduksjon, standup

Et utvalg aktiviteter på Bruket



DumDum Boys konsert i Maskinhallen. Fotograf: Kristoffer Engen



Testing som strategi

En stor del av stedsmodningen på Fjellhamar handler om å komme i kontakt med både nabolaget og de som jobber på Fjellhamar, det vi er ute etter er å finne identiteten til stedet og hva folk er opptatt av og bryr seg om. For å komme i kontakt med nabolaget valgte vi å lage en serie med arrangementer på Bruket, på den måten kunne vi både starte i det små med å etablere en ny bruk av området, teste ut hva folk synes var attraktive arrangementer og ikke minst skape en arena for en samtale om transformasjonen av Bruket.

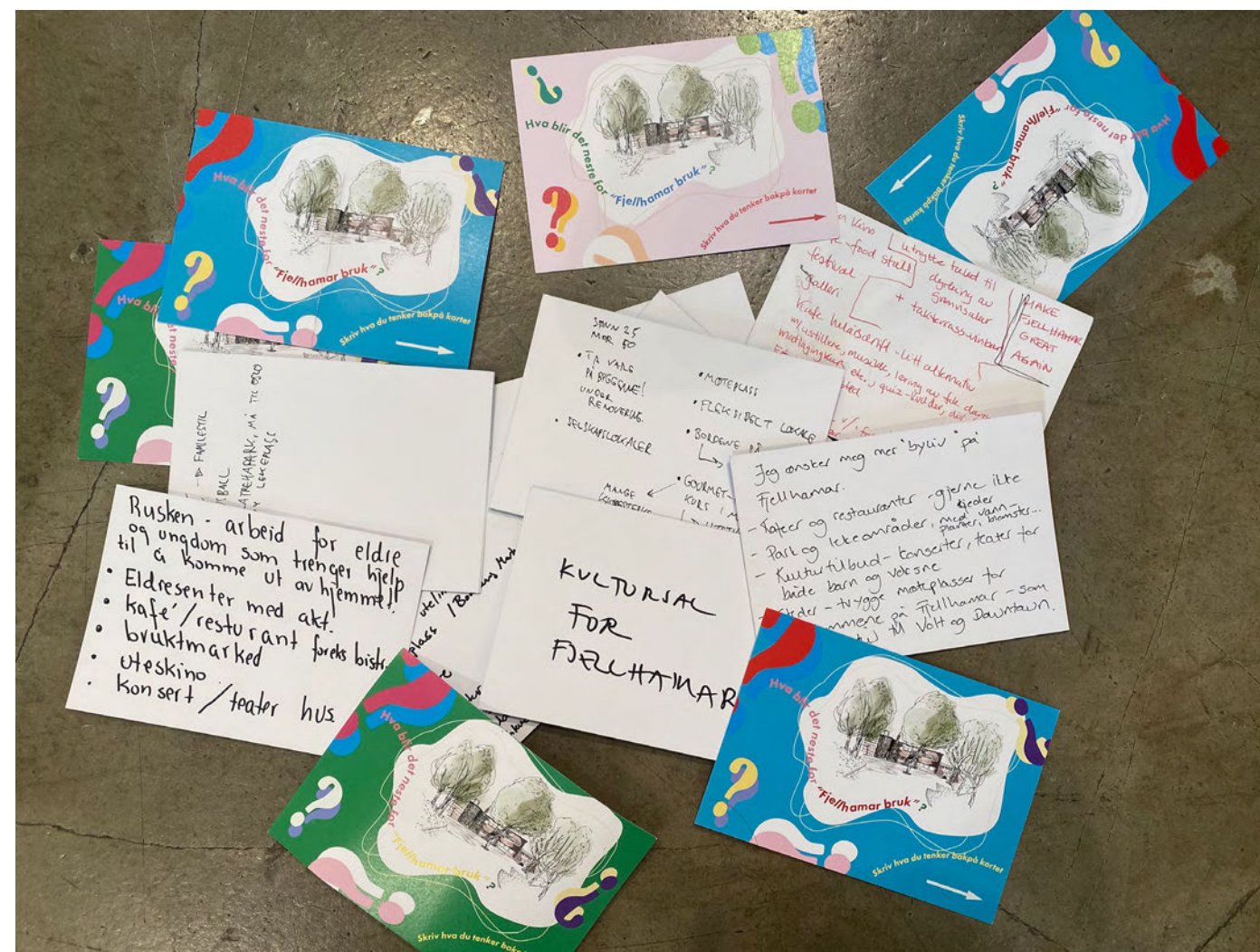
Arrangementene ble planlagt og holdt sammen med en ildsjel som leide kontorlokaler på huset, og en lokal dame med erfaring fra kulturbransjen. Lala Tøyen var alltid til stede på arrangementene for å bli kjent med nabolaget, gi informasjon og få tilbakemelding. Gjennom uformelle samtaler med deltagerne og en informasjonsspot med postkasse for tilbakemeldinger fikk vi et tydelig bilde av hva som engasjerte naboer og hva som ville bli en suksessfaktor. Tilbakemeldingen var klar på at man ønsket seg mer liv, mer kultur og konserter, kunst og håndverk og ikke minst at man skulle ta vare på

det industrielle uttrykket og historien. Et annet savn på Fjellhamar var den uformelle møteplassen for tilfeldige møter.

Leietakerne på huset var en variasjon av små selskap, enkeltmannsforetak som leide cellekontorer og litt større aktører som rengjøringsfirmaet Østlandske og Strømmen vgs som leide lokaler til sin elektrolinje. I tillegg var det noen kreative leietakere som leide et av de mer unike rommene til produksjon av keramikk og møbler. Målet med oppgraderingen av lokalene var å kunne øke bruken av de unike rommene, gjøre kontorplassene mer attraktive å leie, og gjøre større tilpasninger til de noe større leietakerne. Vi hadde flere workshops med leietakerne på huset om hva som kunne gitt de en bedre arbeidshverdag, og vi snakket med mange potensielle leietakere. Det ble et viktig premiss for transformasjonen at Bruket skulle være en god miks av aktivitet, kultur og næring – der alle disse kunne bidra positivt inn til hverandre. Medvirkningen både med leietakere (potensielle og eksisterende), og nabolaget avdekket et stort ønske om at Bruket skulle bli en levende plass med både næring, kunsthåndverk, produksjon – en destinasjon med liv og røre!



Julemarked



Innspillskort fra medvirkningsarrangement



- 1. Arbeidsstedet** → Resepsjon, fysisk miljø, felles kantine, sambruk, kantine
- 2. Destinasjonen** → Historien, småhandel/nisje, være en del av noe større, service og tjenester
- 3. Møteplassen** → Cafe, bar, restaurant, sosiale eventer, uterommet som oppholdsrom, menneskelig kontakt

- 1. Møteplassen** → Verksteder, håndverkscafe, matservering, foodtrucks, markeder, bar, restaurant
- 2. Destinasjonen** → Historien, småhandel/nisje, produksjon, kunst, galleri, landskapet
- 3. Kulturen** → Konserter, dans, teater, markeder, gallerier, mat

- 1. Kulturen** → Utvidelse av Lørenskog hus, mangfold av tilbud, ungdom, flerkulturelt miljø
- 2. Destinasjonen** → Historien, det unike ved Fjellhamar, regionen, knutepunktet
- 3. Møteplassen** → Nabolaget, mangfoldet,

Funn fra medvirkningen

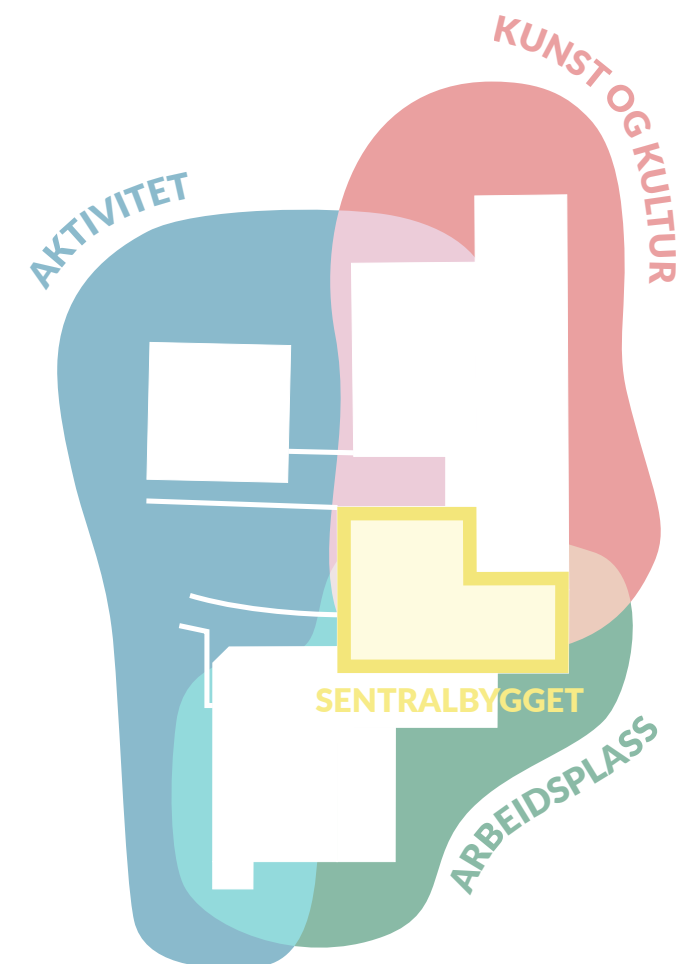
Rehabilitering og endring av bygget kom som følge av kunnskapen vi opparbeidet oss gjennom medvirkningsprosessen og transformasjonen fortsetter å bygge på informasjonen som kommer, steg for steg.

Aktivitetene som ble gjennomført omfattet blant annet utendørs vintagemarked, julegrantenning, utekino, workshoper med leietakere, sykkeldager, baklukemarkeder – på alle arrangementer kom vi i prat med nabolaget om Fjellhamar som sted, identitet og savn. Etter hvert tegnet det seg opp et tydelig bilde av hva de ulike målgruppene hadde av forventninger og behov.

- Nabolaget var og er fortsatt veldig opptatt av hvordan nærmiljøet kan bli en møteplass, der man ikke trenger å ta toget til Oslo for de store og små begivenhetene. Det handler om konserter og matopplevelser, men også de mindre møtene som håndverkscafé, markeder, en liten bar og foodtrucks. De er opptatt av å bevare historien til stedet, og fortsette tradisjonen med produksjon på Bruket gjennom håndverk og kunst. Og de ønsker å vise frem identiteten til Fjellhamar, og være en motvekt mot kjøpesenterkulturen som er etablert i regionen.
- Leietakerne, både de som er der i dag og potensielle nye leietakere ønsker et levende sted med møter mellom mennesker. De ønsker å være en del av noe større - en destinasjon med service og tjenester som folk oppsøker. Et sted der det kan skje ting etter arbeidstid, der man kan gå ut å spise eller se en konsert.
- Kommunen har et mål om å vise mangfoldet i Lørenskog kommune, både kultur, historie, stedene og folk. De hadde også tidlig en visjon om å få til en utvidelse av Lørenskog hus, med en egen scene i Maskinhallen. Dette ble drivende for å undersøke mulighetene for konsertarena i de gamle lokalene.

Etter mulighetsstudien ble ferdig i i 2022, engasjerte Solon eiendom også Natural State i 2023 for å operasjonalisere og sette mulighetsstudien ut i live, dette er ikke en kompetanse som ligger hos arkitekter, men er et eget fag med en annen type tilnærming og nettverk.

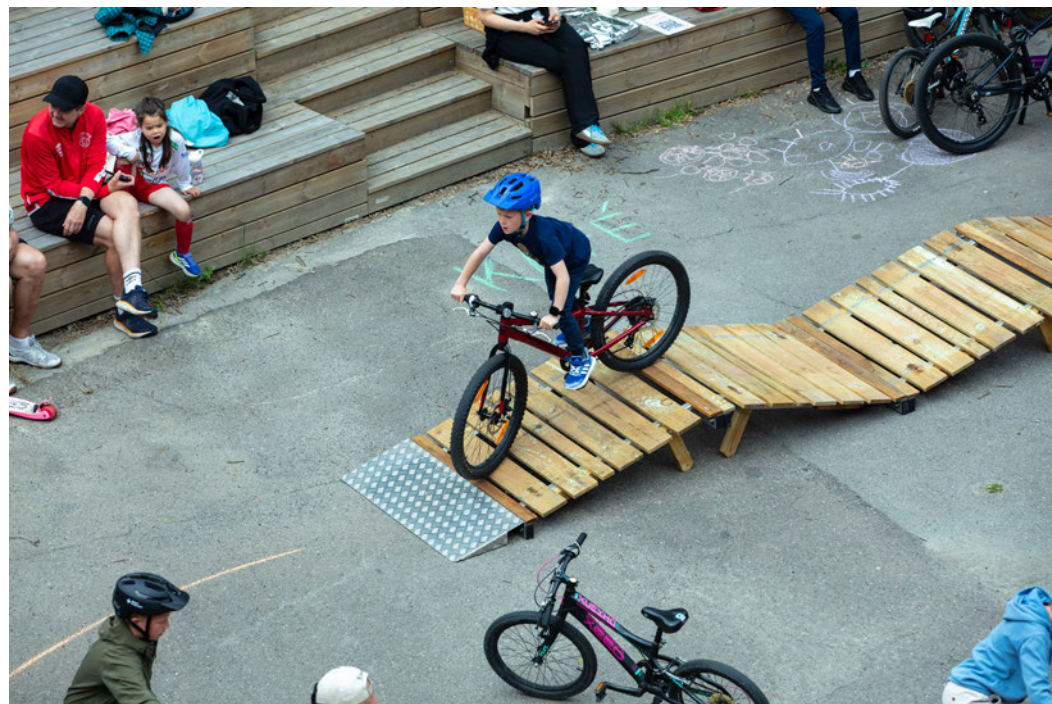
Sammen har Built arkitekter fortsatt med å prosjektere, Natural State jobbet med innhold og stedsmodning innenfor sitt fag og Lala Tøyen fortsatt med medvirkning og stedsmodning innenfor arkitekturfaget.



Kunst og kultur, næring og aktivitet på Bruket



Vintage klesmarked



Sykkeldag



Julemarked i Maskinhallen

Et nytt konsept for Bruket

Fra medvirkningen kom det tydelig frem at man samlet ønsket seg en tredeling mellom kunst og kultur, næring og aktivitet, der møteplassen blir det bindende leddet. Arbeidet med å kartlegge og analysere bygningsdelene ga også svar på hva som kunne være hvor i den komplekse bygningsstrukturen. Bygget skulle transformeres fra et kontorbygg med cellekontorer fra 1990-tallet og unike rom fra produksjonstiden på 1800-tallet. Transformasjonsarbeidet av bygget handlet om å fremheve den eksisterende karakteren, øke opplevelseskvaliteten og skape solide sammenhenger. Kontorlokalene skulle i første omgang fortsatt brukes til samme formål med nye leietakere og de unike rommene på bygget skulle brukes til ulike kunstneriske eller kulturelle formål.

Maskinhallen

Maskinhallen er en 128 år gammel hall på 930 m². Da mulighetsstudien ble satt i gang ble den brukt som lager. Hallen hadde et stort potensial for arrangementer med sin store størrelse og sitt unike industrielle uttrykk. Den ligger langs elven, med store vinduer ut mot landskapet og har en stor port på kortsiden av fasaden. I involveringsprosessen kom det frem at Lørenskog hus ønsket en konsertscene her, og Solon eiendom satte i gang arbeidet med å undersøke mulighetene for dette. Bygget var i dårlig stand og det var flere ting som talte imot at det skulle bli en konserthall her, blant annet akustikk og rommets dimensjoner. Men fordi det var et stort potensial i å skape et kulturelt knutepunkt her, og det samtidig svarte til brukermidvirkningen, ble det gjort en massiv rehabiliteringsjobb for å skape en konsertarena i Maskinhallen.

Det var et viktig premiss for oppgraderingen av Maskinhallen var å bevare den industrihistorien, så det ble viktig å gjøre minst mulig inngrep, men nok til å få best mulig resultater. Så utfordringen var – hvordan skal vi klare å etablere en ny bruk, uten å endre bygningens karakter?

Den lange formen på rommet i Maskinhallen gjorde etterklangen i rommet altfor lang for konserter. Den første beskjeden fra akustiker var at dette ble en umulig oppgave, om man ikke kledde inn alle overflater med lyddempende elementer. I samarbeid med en ny akustiker prøvde man å finne løsninger for at akustikken kunne bli god nok, selv om den ikke nødvendigvis svarte til standarden til et klassisk konserthus.

Det ble jobbet frem to løsninger på problemet. Den første var å korte ned lengden på rommet ved å bygge inn en «back of house» for artister, med en selvstendig absorberende vegg som lå bak scenen. Den andre handlet om å frigjøre plass til lyddempende elementer i takstolene – de måtte nemlig dele plassen med ventilasjonsrør. I et nytt teknisk rom valgte man derfor å gå for en løsning der man hadde ett stort hovedtrekk bak scenen, på den måten unngikk man avtrekksrør og man trengte kun tilluftskanaler, og man fikk masse plass til å ha lyddempende elementer i taket. Det store avtrekket fungerte faktisk litt for godt, da den under den første konserten trakk ut all røyken fra røykmaskinen! Etter litt finjustering fungerer denne løsningen veldig godt.

Et annet problem med Maskinhallen

var hvordan man skulle få til nok rømning uten å ødelegge uttrykket og historien i den gamle fasaden. Løsningen lå i å gå tilbake i historien og finne tegninger av de originale vinduene som var i fasaden, bak et pumpehus som var bygget i senere tid. Bak pumpehuset fant man nemlig vinduer som gikk ned til bakkenivå, murt igjen med tegl. Ved å rive pumpehuset og reetablere de gamle vindusåpningene fikk man nå store rømningsveier med kapasitet på 900 mennesker.

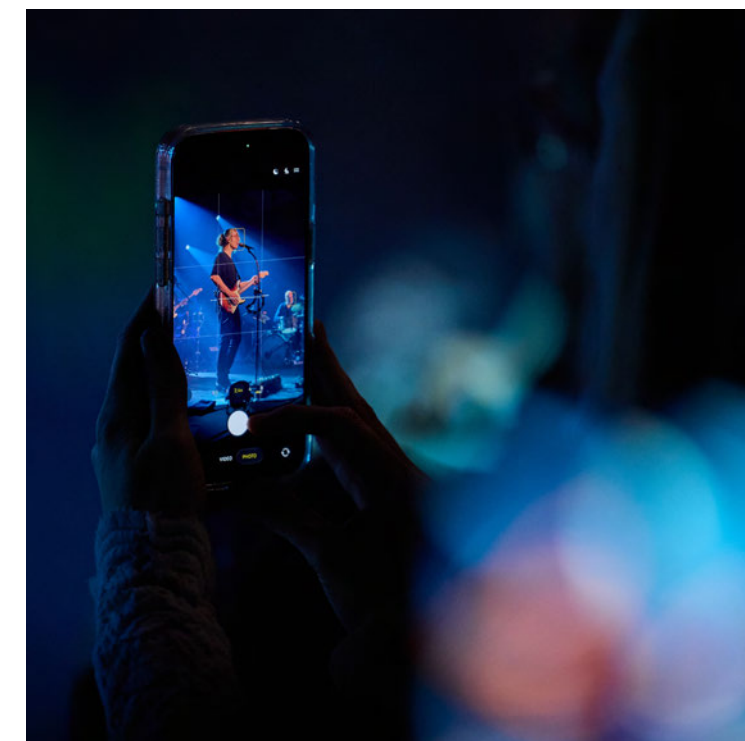
Hele hallen er i dag blitt en fullt fungerende konsertarena med toaletter, garderobe, plass til scene og barområde. Det har vært viktig å ikke overmøblere Maskinhallen, holde den åpen og fleksibel for flere ulike typer arrangement, ikke bare ulike former for musikk - og scenekunst. Frem til nå har Lørenskog hus leid inn scene og lydanlegg til hver konsert, men i fremtiden ønsker man å få på plass permanent lyd og lys, og anskaffe en fleksibel scene som enkelt kan fjernes ved behov.

Siden høsten 2023 har Lørenskog hus fylt rommet med konserter, store opplevelser og kjente artister – og publikum har allerede gjort Maskinhallen til et pulserende samlingspunkt i kommunen. I tillegg har det blitt arrangert julemarked og andre eventer i hallen. Den nye konsertarenaen har og tiltrukket seg et helt musikkmiljø som nå sitter som leietakere på Bruket.

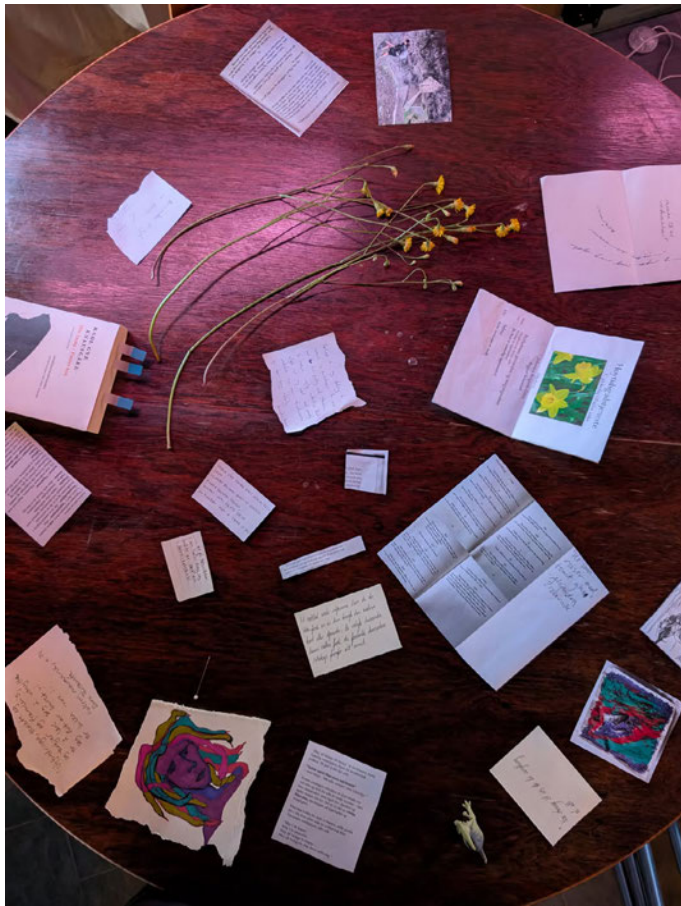
I 2025 flyttet Kanon event og catering inn i Maskinhallen, med kokkene Erling Sundal og Ole Vesteng, som også driver Gamlebyen Mat og Drikke. Kanon event og Catering skal stå for bevertningen i Maskinhallen og utviklingen av stedets nye serveringstilbud. Med et profesjonelt mat- og drikketilbud på plass, er målet å styrke både publikumsopplevelsen og stedets rolle som møteplass for hele Lørenskog og regionen.



Kristian Kristensen i Maskinhallen. Fotograf: Kristoffer Engen



Fra Jarle Bernhoft konsert. Fotograf: Kristoffer Engen



Skrivekurs på Sideporet



Søndagskafé på Sidesporet



Velferdsbygget. Foto: Built

Sidesporet

Sidesporet er et annet unikt rom på Bruket, og en del av Velferdsbygget, som har blitt oppgradert. Sidesporet er den gamle kantinen til de ansatte i Icopal. Brukermedvirkningen ga innspill om at man ønsket seg en nabolagskafé i området der alle kunne møtes. Det var også et ønske om mindre arrangementer som bokbad, kurs og håndarbeidskafé. Den gamle kantinen fikk en enkel oppussing av overflater for å midlertidig bli transformert til en nabolagskafé og eventspace for mindre samlinger og arrangementer. Solon eiendom har selv arrangert ukentlige søndagskaféer, i tillegg til at det har blitt arrangert foredrag, bokbad og små konserter. Lokalet blir også utleid til private arrangementer som konfirmasjoner og julebord. Målet er å skape en tilgjengelig og hyggelig møteplass også i hverdagen, for nabolaget.

Kunst- og håndverksproduskjon

I dag leies det ut kontorplasser på Bruket, med en blanding av store aktører som Ahus og Strømmen videregående skole, som også har undervisning her. Men det er også et eget kunstnermiljø som har flyttet inn i lokalene. Det er både keramikkstudio her og et stort musikkmiljø bestående av utøvere og produsenter. Det jobbes med å bygge om flere unike rom om til kreative fellesskapsplasser for å utvide det kreative miljøet på Bruket. Synergien mellom et mangfold av type leietakere og bedrifter, samt de ulike arenaene for å møtes er med på å bygge opp en unik identitet for Bruket.

Møteplassen Bruket Fjellhamar

Møteplassene er blitt mange og mangfoldige på Bruket. Maskinhallen trekker til seg publikum fra hele regionen, og arbeidsplassen gjør det samme. Sidesporet sammen med uteområder, både i oppgradert og urørt tilstand trekker til seg nabolaget for både uformelle og formelle møter. Området og nabolaget har ikke hatt en sånn type møteplass i nærområdet som kombinerer flere aktører og bruk.

Proessen frem til nå

Proessen har vært styrt av åpenhet for det ukjente. En av suksessfaktorene for Bruket er tidlig dialog med viktige aktører i nabolag og næring og ikke minst det gode samarbeide med Lørenskog kommune. Det har vært viktig å ha en åpen prosess der man finner svarene underveis, sammen med befolkning og kommune. Solon eiendom har gitt seg selv god tid til å undersøke hvilket potensial som ligger i dette unike stedet, og latt svarene fra medvirkningen være styrende for valg og veien videre. Metoden har også vært basert på prøving og feiling, brukere har gitt signaler om hva de ønsker og Solon eiendom har svart med å teste ut arrangementer som svarer til disse ønskene. Noen ting har fungert, andre ikke. Dialog med nøkkelaktører har vært avgjørende for å komme i mål med de store satsningene og dialogen med grasroten har vært viktig for å ivareta Fjellhamar sin identitet. Arbeidet med å utvikle Bruket Fjellhamar til en destinasjon og en identitetsskapene møteplass i et utvidet nabolag fortsetter videre.

Veien videre for bruket

I veien videre for å utvikle Bruket Fjellhamar til et sentrum for kultur, næring og nabolag har det i 2026 blitt ansatt en egen fellesskaps- og arrangementsansvarlig på Bruket. Kulturbruket AS har også blitt etablert, et ideelt AS som skal fungere som en motor og tilrettelegger for aktivitet. Kulturbruket AS skal koble historien til Fjellhamar Bruk med moderne kreative næringer, kulturtilbud og lokale møteplasser. Siden selskapet er organisert som et ideelt aksjeselskap med vedtektsfestet utbytteforbud, vil alle genererte inntekter i sin helhet reallokeres til drift, formidling og tilgjengeliggjøring av kulturmiljøet for allmennheten.



DumDum Boys. Fotograf: Kristoffer Engen

Arealer • Maskinhallen

<u>Innearealer:</u>	
Ny kulturarena	
Hall, backstage, gard.,wc	1207 m²
Teknisk rom til kulturarena	210 m²
Sidehall	
Tilrettelegging	
rømningsvei. Ikke del av hovedarealet	367 m²
Total innearelaer	1784 m²
<u>Utearealer</u>	
Elvebredden	
Sikring av terreng mot elva og grus	214 m²
"Terrasse"	
Riving av det gamle pumpehuset med reetablering av pumper i kulvert, nytt betongdekke bygget over fundamentering	35 m²
Total utearealer	249 m²

Nøkkeltall • Maskinhallen

Prosjekteringskostnader:	ca 5 000 000 NOK
Byggekostnader:	ca 25 000 000 NOK
Totalsum:	ca 30 000 000 NOK
Pris per m²:	ca 15 000 NOK

Alle tall eks. mva



3. Forankring og en omforent visjon sparer tid senere

Erfaring: Prosjektene som lyktes best hadde en felles visjon og noen få, tydelige mål som alle aktører kunne samle seg om (f.eks. trygghet, aktivitet, møte mellom ulike grupper).

Tips:

- Definer en felles visjon og noen felles mål som styrer valg videre.
- Forankre disse både hos formelle og uformelle aktører.
- Bruk det som et kompass. Når budsjett, vern, tekniske krav eller drift presser prosjektet, er det enklere å ble enige om tøffe prioriteringer når alle er enige om visjonen og målsetningene.



4. Medvirkning må tilpasses fase og kontekst

Erfaring: Medvirkning fungerer best når den er målrettet, realistisk og tilpasset hvor prosjektet er i prosessen.

Tips:

- Unngå «medvirkningstretthet» – bruk eksisterende kunnskap der det finnes, og bygg videre på dette.
- Eabler tydelige rammer fra start så alle vet hva man kan være med å påvirke og ikke.
- Tidlig fase: åpne spørsmål om bruk, behov og ambisjoner.
- Senere fase: test konkrete løsninger og konsepter.
- Det viktigste er å komme i prat.

5. Fleksibilitet og endringsdyktighet er en forutsetning – ikke et tillegg

Erfaring: Behov, aktører og driftsformer endrer seg over tid, og aktivitet endrer seg også gjennom døgnet og uka.

Tips:

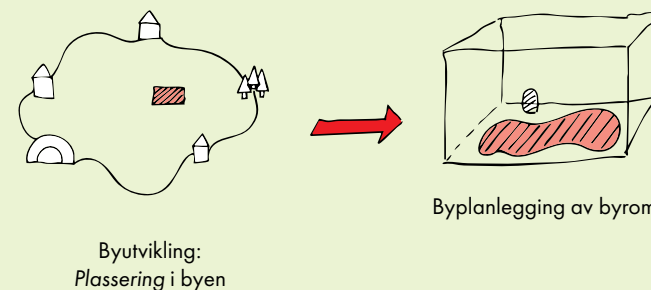
- Prioriter flerbruk og samtidighet fremfor mange små spesialrom.
- Husk alle brukerne og deres behov gjennom døgnet, uka, måneden og året.
- Tilrettelegg for mange ulike grupper.
- Tenk på gulv, lagring, teknikk og akustikk som kritisk infrastruktur.
- Legg til rette for både organiserte aktiviteter og uformelt opphold.

6. Inne og ute må ses i sammenheng

Erfaring: Åpne fasader, tydelige innganger og visuell kontakt mellom inne og ute bidrar både til aktivitet og opplevd trygghet. Små arkitektoniske grep kan ha stor byutviklingseffekt.

Tips:

- Plasser inngangen der folk faktisk beveger seg.
- La aktivitet være synlig – lys, vinduer og åpenhet gir sosial kontroll.
- Bruk uterommet som en forlengelse av huset, ikke bare en forplass.



7. Drift bør påvirke design – fra dag én

Erfaring: Prosjekter som tidlig tok stilling til drift, bemanning og økonomi fikk løsninger som faktisk lot seg bruke og drifte. Et godt kulturhus er like mye et driftsprosjekt som et byggeprosjekt.

Tips:

- Avklar tidlig: bemannet vs. meråpent, frivillig vs. profesjonelt.
- Tenk inn utleie, sambruk og inntektsmuligheter i planløsningen.
- Sørg for robuste løsninger som tåler ulik bruk og slitasje.

8. Regelverk tar mer plass enn man tror

Erfaring: Ombygging og bruksendring utløser ofte flere krav enn forventet – særlig knyttet til brann, akustikk, universell utforming og arbeidsplasser.

Tips:

- Sett av tid og areal til tekniske krav tidlig
- Avklar forholdet til Arbeidstilsynet så snart ansatte er aktuelt
- Ikke undervurder akustikk – både for brukere og naboer
- Tidlig oversikt reduserer kostnader og konflikter senere.

