



11.APRIL 2025

BRUKET

14 FJELLHAMAR 72

INNHOOLD

INNLEDNING	4
ETT ANLEGG I UTVIKLING	6
Et helhetlig anlegg med individuelle særtrekk	8
Historisk utvikling	10
Strategi for fremtidige endringer	12
Industrianlegget ved elven	16
Industrihaller og produksjon	18
VISJON	20
Et levende sentrum i et nytt nabolag	22
En destinasjon og en arbeidsplass	24
Uterom og innerom i sammenheng	26
En utadrettet kjeller	28
En utadrettet sokkeletasje	30
En utadrettet første etasje	32
En stille andre etasjen	34
Et mangefasettert anlegg	36
ILLUSTRASJONSPROSJEKTET	38
Fasader vest og øst	40
Fasader nord og sør	42
Fasader Velferdsbygget	44
Tverrsnitt	46
Lengdesnitt	48
Plantegninger kjeller og sokkel	50
Plantegninger plan 1 og plan 2	52
Arealer	54

Innledning

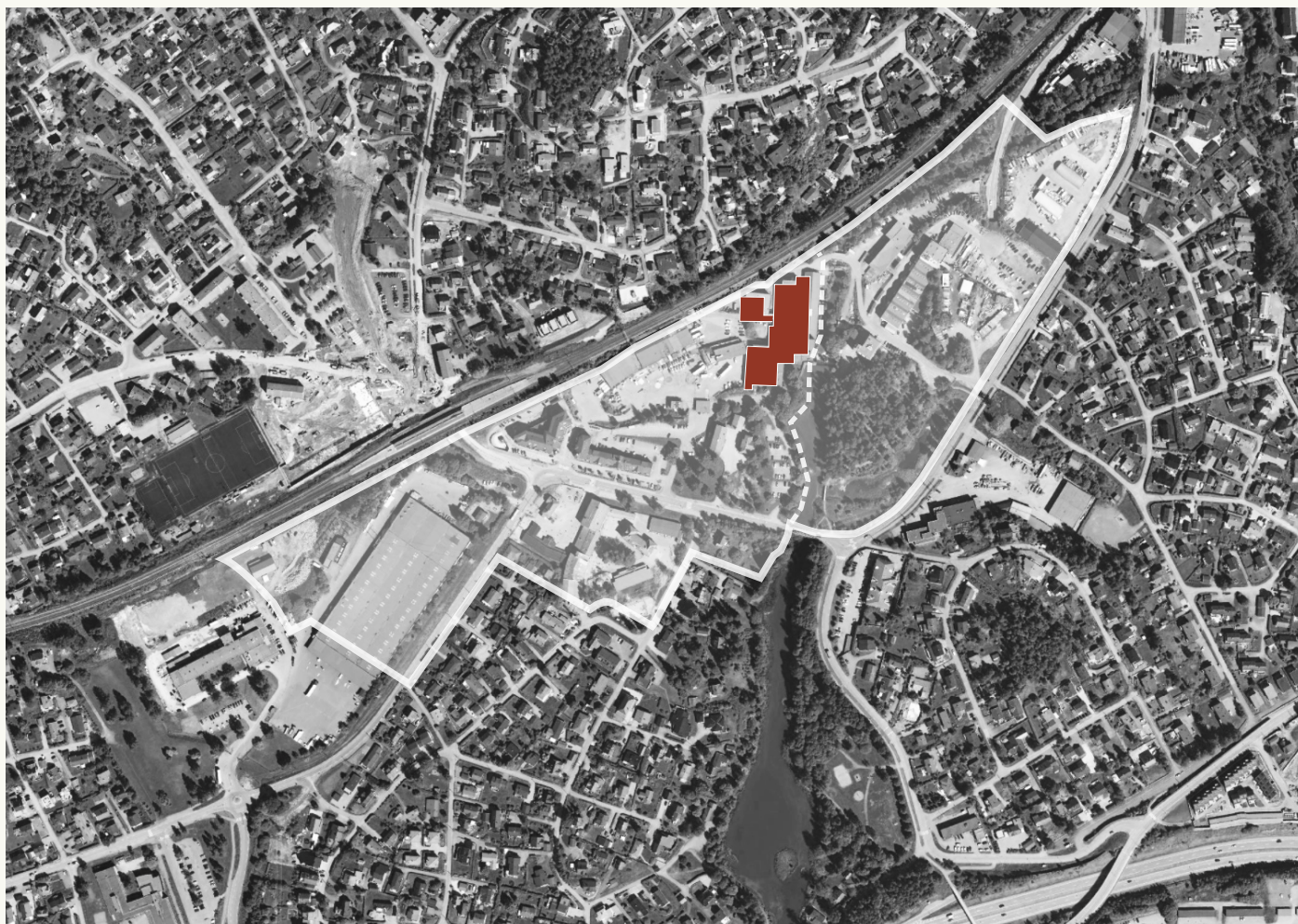
Dette dokumentet er utarbeidet av Built arkitekter for Solon Eiendom.

Bakgrunnen for arbeidet er planen om å utvikle det tidligere industrianlegget Fjellhamar Bruk til et sted for kulturproduksjon, ulike livsstilsaktiviteter og et nabolagssenter i en fremvoksende bydel på Fjellhamar. Basert på analyser og kartlegging, samt en omfattende medvirkningprosess med nabolag og kommune, har vi utviklet strategier for både midlertidig og langsiktig bruk.

Prosjektet er en del av reguleringsprosessen for hele industriområdet hvor Fjellhamar Bruk skal ta en sentral posisjon som ny sosial, kulturell og mangfoldig hub for det nye nabolaget og regionen. Målet er at Bruket fra tidlig av skal bidra til å løfte området og bidra med et bredt tilbud av alt fra kunst-, kultur- og musikkproduksjon til servering og vanlige arbeidsplasser.

Flere av de beskrevne tiltakene har tatt form som midlertidige delprosjekter som del av en områdemodning og er inne i en prøveperiode. Ny bruk testes i sitt helhetighet for å sikre en økonomi og sosiale bærekraftige formål i den kommende områderegulering.

Built arkitekter, april 2025



Bruket får en sentral beliggenhet i et nytt nabolag på Fjellhamar



ET ANLEGG I UTVIKLING



BRUG



HYDRANT

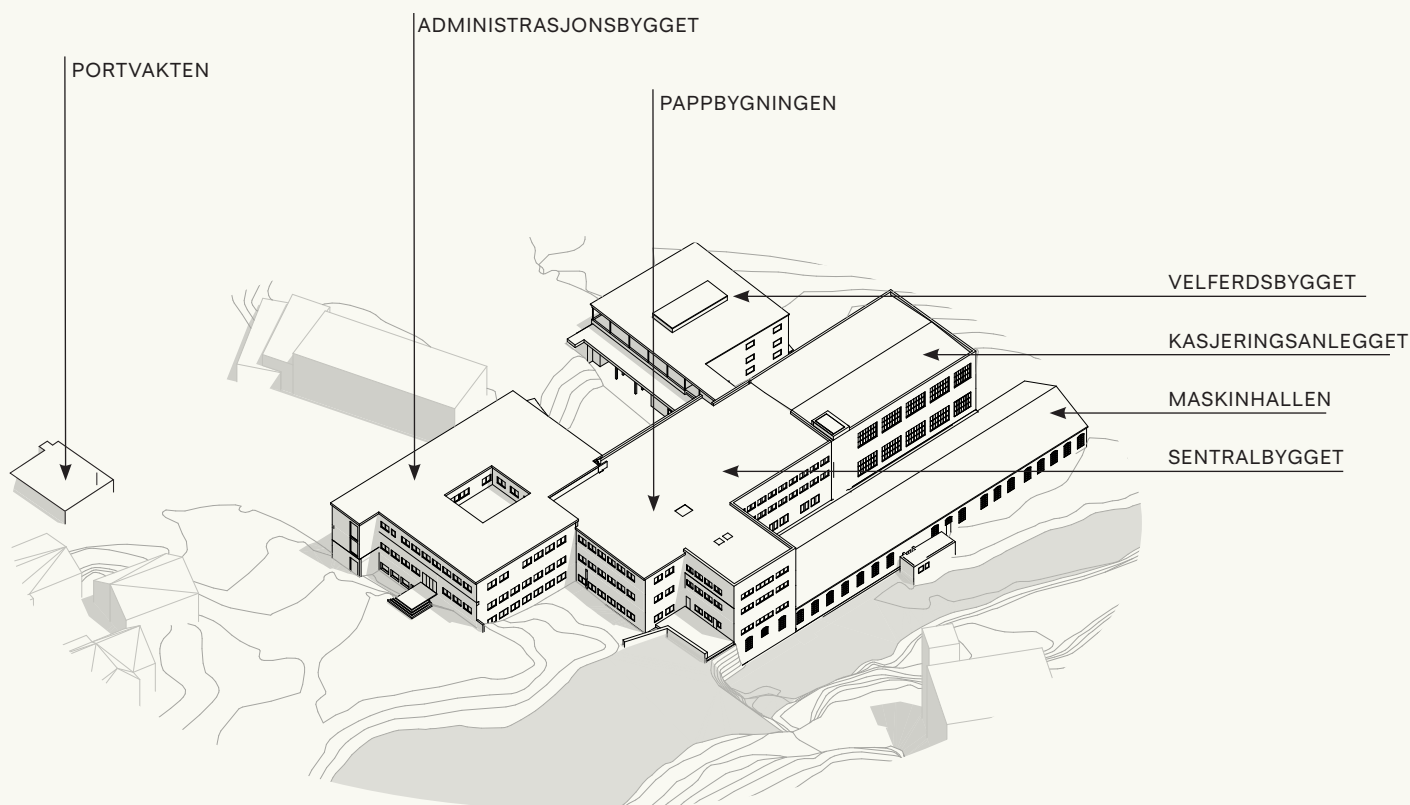
E4588

Et anlegg i utvikling

Et helhetlig anlegg med individuelle særtrekk

Bruket Fjellhamar fremstår som et helhetlig anlegg. Alle bygningene, med unntak av Velferdsbygget, er oppført i tegl, med en kombinasjon av horisontale vindusbånd og gamle fabrikkvinduer - de fleste med lyse karmmer. Noen av fasadene er originale, andre har gjennomgått store endringer.

Samtidig har bygningene hver for seg unike karaktertrekk. Der Maskinhallen og Kasjeringsanlegget har original, industriell utforming og fasadeuttrykk, fremstår Administrasjonsbygget tydelig som et kontorbygg. Sentralbygget overlapper og forbinder disse to delene i midten. Denne kombinasjonen av helhet og særtrekk bør videreføres i den videre utviklingen av anlegget, der en kombinasjon av bevaring/tilbakeføring og endring/utvikling legges til grunn.





1946



1950



1956



1962



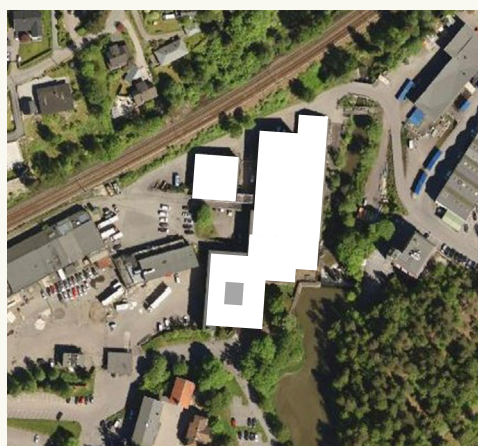
1975



1987



1997



2022

HISTORISK UTVIKLING PÅ TOMTEN

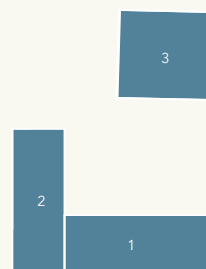
built

Et anlegg i utvikling

Historisk utvikling

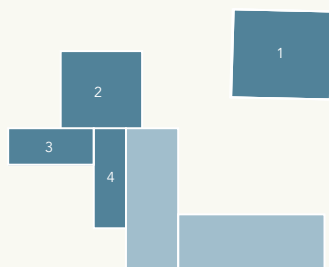
Utvikling, forandring og tilpasning til teknologiske framskritt og ny bruk har vært en sentral del av historien på Fjellhamar bruk. Å fortsette denne utviklingen samtidig som man respekterer og bevarer historien, vil gi et godt utgangspunkt for at anlegget kan bevare sin relevans i en fremtidig kontekst.

1895-1935



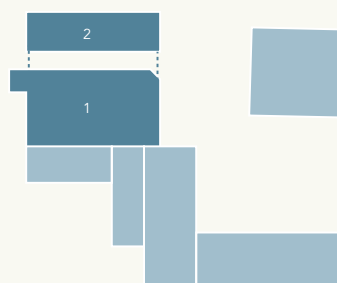
1. Maskinhallen
2. Pappbygningen
3. Tørkeloftet, 6 etasjer

1935-1946



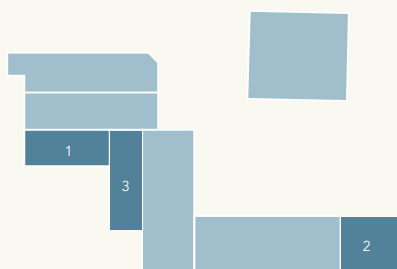
1. Tørkeloftet rives, velferdsbygget bygges på samme sted
2. Klutelageret bygges
3. Papirsortering, Kjeller og Sokkel
4. Tørkekjeller

1949



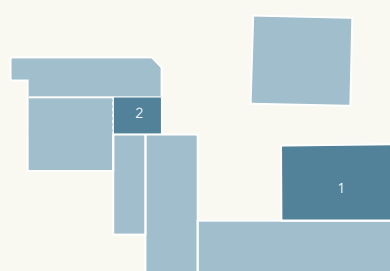
1. Klutelageret : Kjeller utvides og fabrikklokaler bygges på plan 1
2. Administrasjonsfløy bygges på plan 2

1950 - 1955



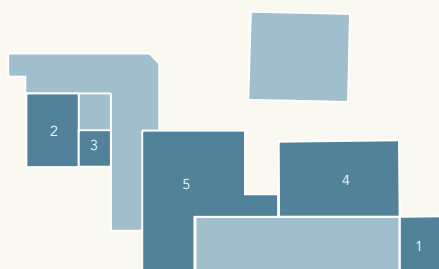
1. Påbygg på fabrikkbygg, Sokkel + plan 1 (1950)
2. Maskinhallen forlenges (1951)
3. Papirsortering, påbygg plan 1 (1955)

1955 - 1960



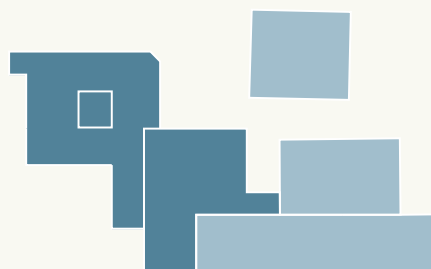
1. Kasjeringsanlegg, Kjeller og sokkel (1957-60)
2. Administrasjonsbygget, påbygg nordfløy (1956)

1960 - 1965



1. Maskinhallen forlenges (1961-62)
2. Administrasjonsbygget, påbygg (1961)
3. Administrasjonsbygget, påbygg (1965)
4. Kasjeringsanlegg, påbygg plan 1 (1960-61)
5. Sentralbygget - fabrikkhall (1963-65)

1984



Transformasjon til kontor



MASKINHALLEN, TIDLIGERE FASADE MED BUEDE VINDUER



MASKINHALLEN DAGENS FASADE



DET TIDLIGERE PAPPHUSET



OMBYGGET FASADE PÅ ORIGINAL SOKKEL



DET TIDLIGERE PAPPHUSET OG ELVEROMMET



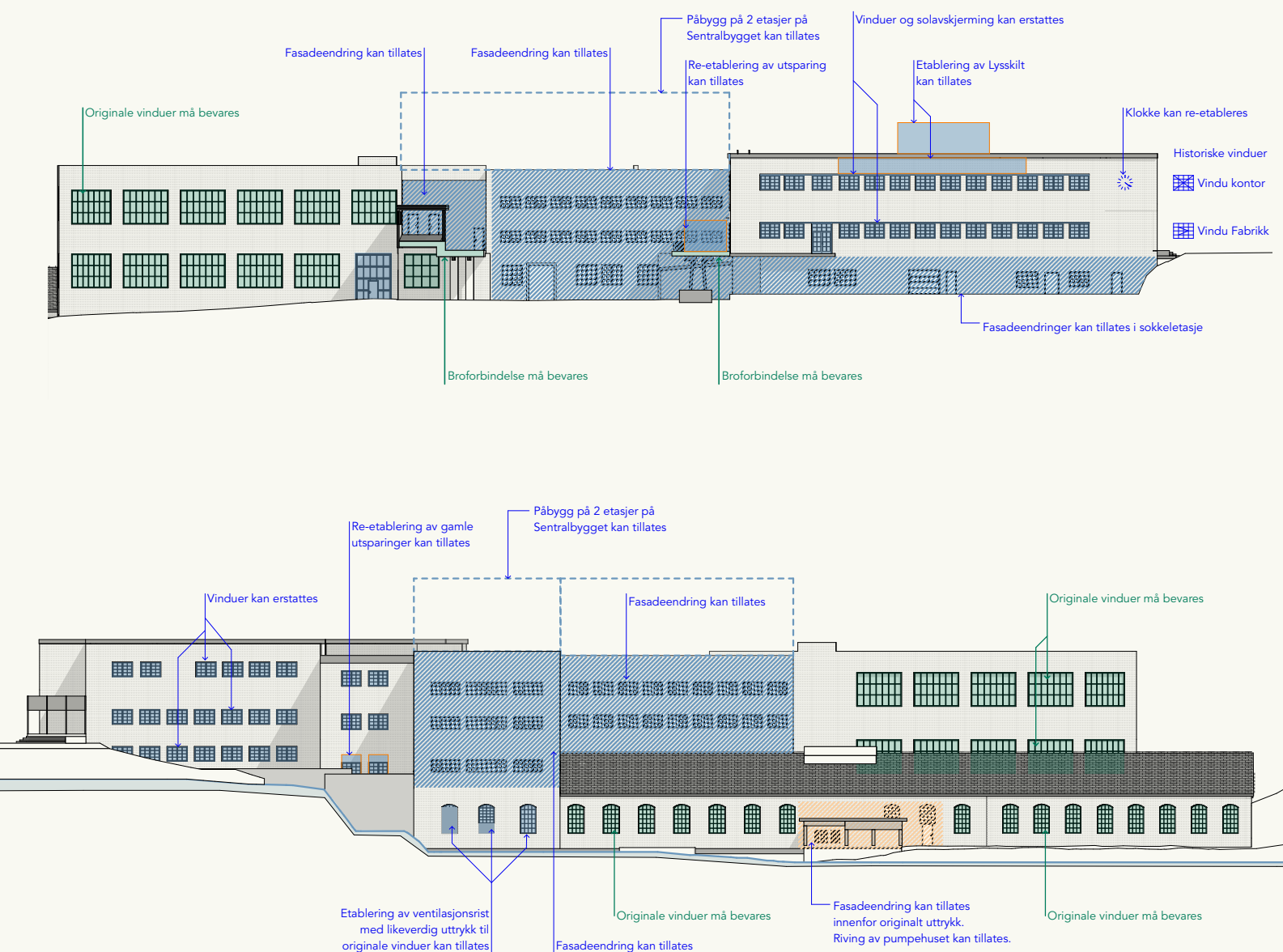
DAGENS SENTRALBYGG OG ELVEROMMET

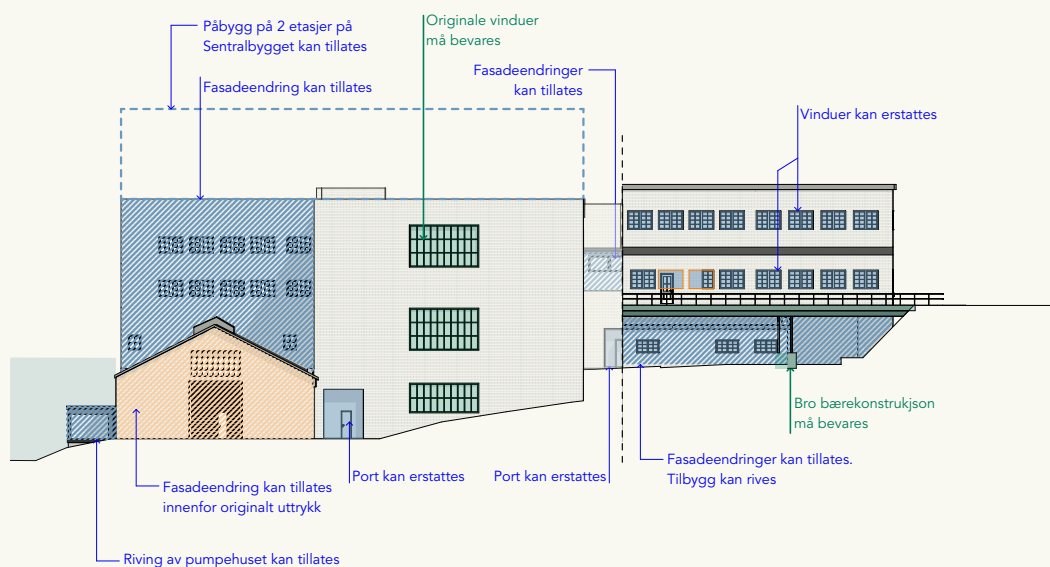
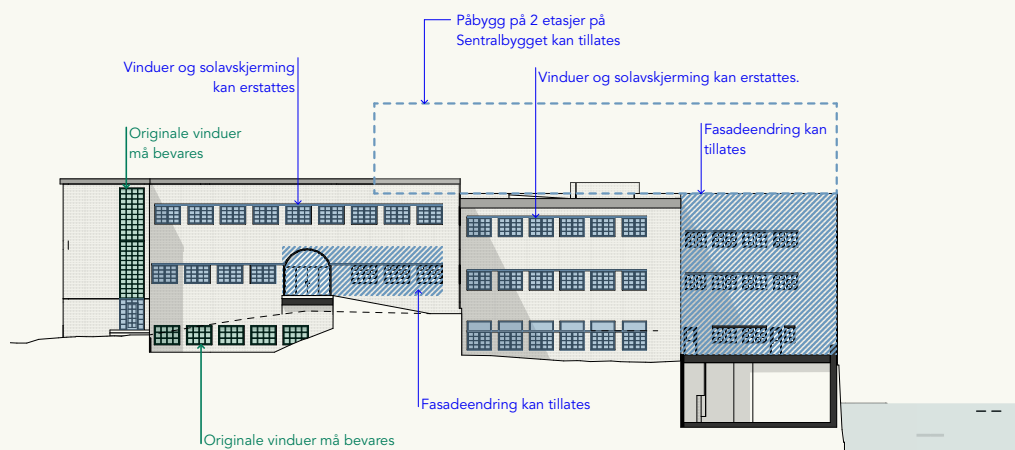
Et anlegg i utvikling

Strategi for fremtidige endringer

Tegningene under er hentet fra Kulturminneevaluering Bruket Fjellhamar, datert mars 2023 og viser en grafisk oppsummering av kartleggingen og verdivurderingen som er gjort, sammenstilt som en strategi for videreutvikling. Strategien er utarbeidet i samarbeid med kulturminneavdelingen i Lørenskog kommune.

- Originalt vindu/dør bevares
- Ikke-originalt vindu. Erstatning tillates
- Ikke-originalt vindu + ikke-original utsparing. Erstatning og utviding tillates
- Fasade endret på en vesentlig måte. Fasadeendringer kan tillates
- Fasadeendringer kan tillates innenfor originalt uttrykk





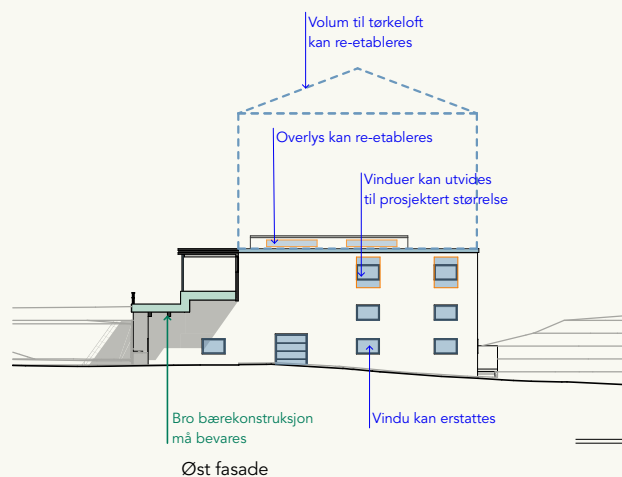
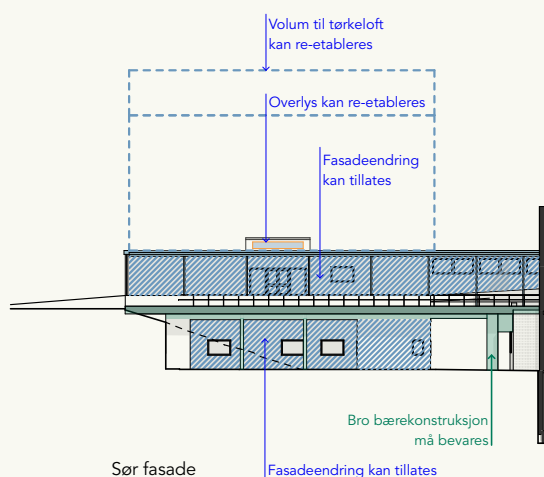
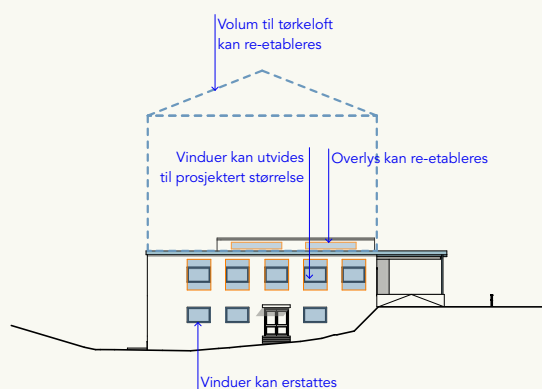
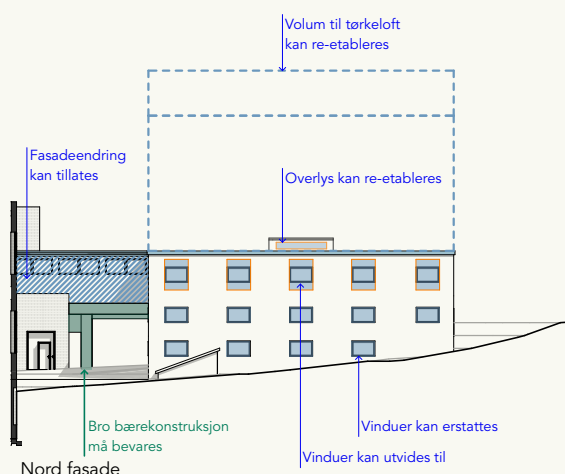
Et anlegg i utvikling

Strategi for fremtidige endringer

På samme sted som det som i dag refereres til som Velferdsbygget, stod opprinnelig et Tørkeloft på 8.etg.

Koblingen mot broa er en viktig historisk forbindelse som bør videreutvikles og det kan vurderes et påbygg på som re-etablerer silhuetten til tidligere Tørkeloft.

- Originalt vindu/dør bevares
- Ikke-originalt vindu. Erstatning tillates
- Ikke-originalt vindu + ikke-original utsparing. Erstatning og utviding tillates
- Fasade endret på en vesentlig måte. Fasadeendringer kan tillates
- Fasadeendringer kan tillates innenfor originalt uttrykk





Forslag til ny fasade Velferdsbygget

Et anlegg i utvikling

Industrianlegget ved elven



Papphuset ved fossen tidlig 1900-tall



Papphuset med ombygget fasade på original sokkel 2022

Et anlegg i utvikling

Industrihaller og produksjon



Tidligere papirproduksjon i Maskinhallen



Rigging for konserter i Maskinhallen

VISJON

Fra industriproduksjon til kunst- og kulturfabrikk

En destinasjon, arbeidsplass og et levende sentrum i et nytt nabolag



Visjon

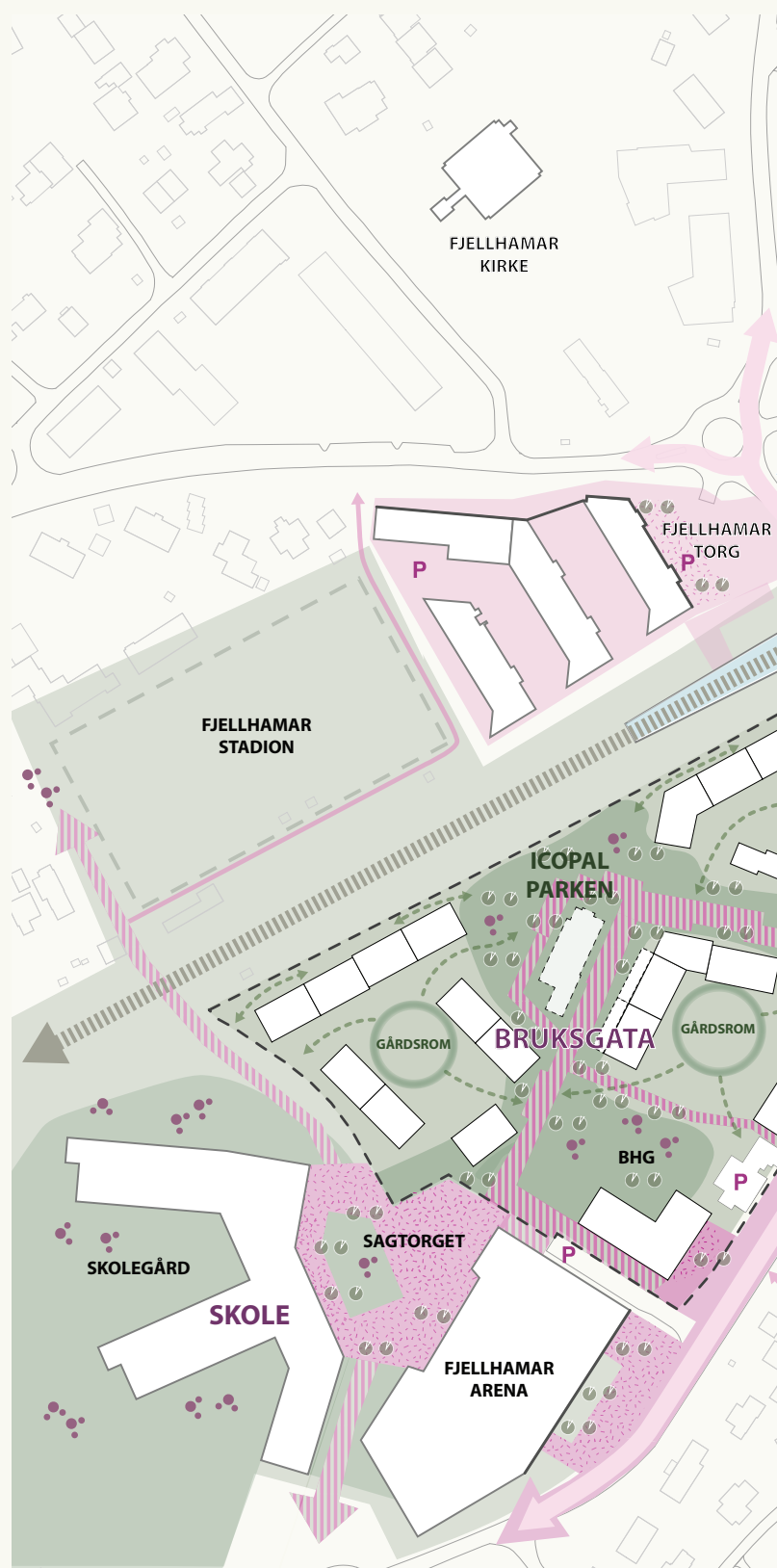
Et levende sentrum i et nytt nabolag

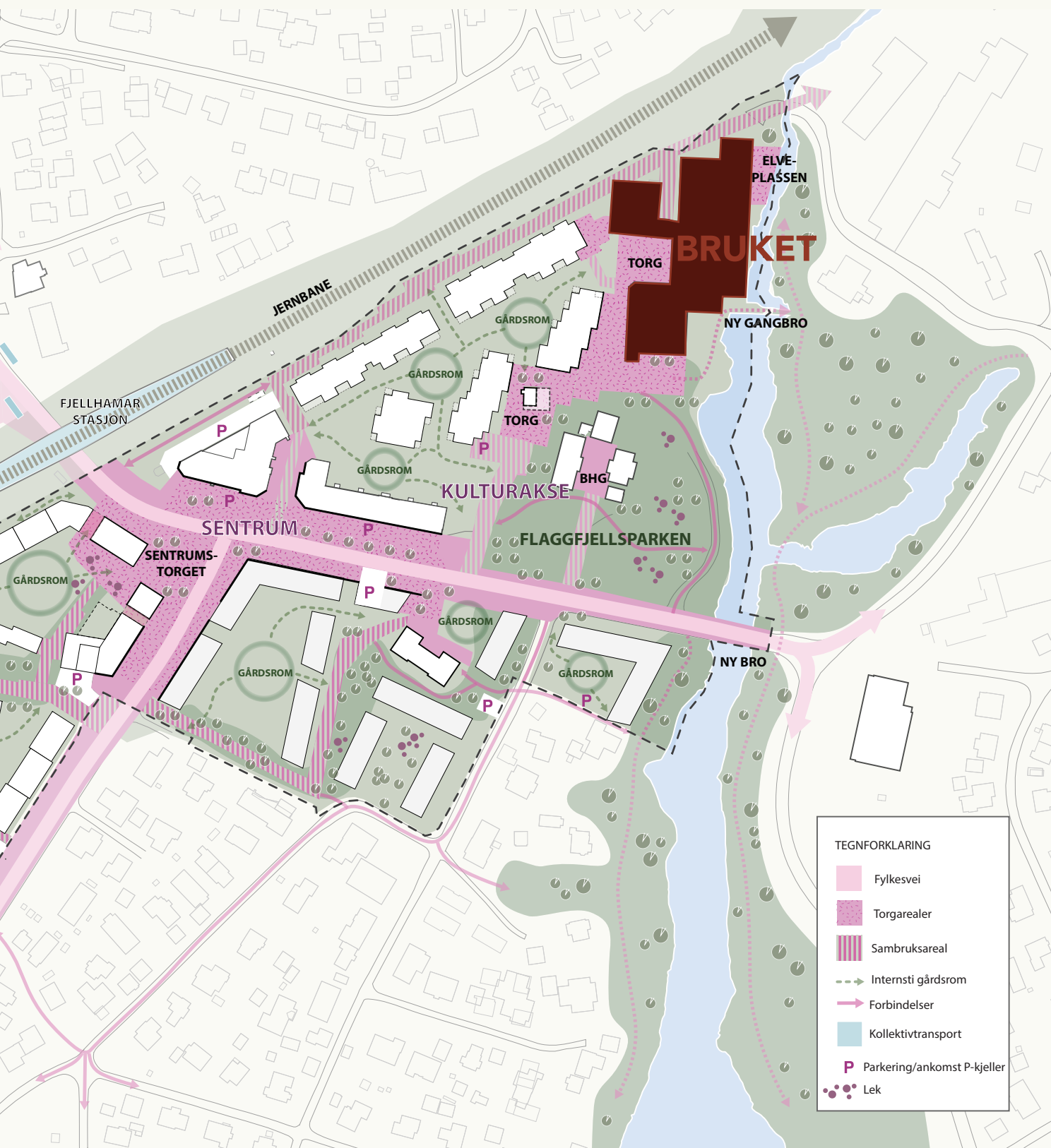
Bruket på Fjellhamar er etablert som en ny møteplass og et nabolagshus på Fjellhamar. Anlegget er utviklet til å inneha en rekke ulike publikumsrettede funksjoner, som et viktig bidrag til å ivareta og videreutvikle stedets identitet.

Høsten 2023 åpnet den midlertidige kulturarenaen Maskinhallen, i samarbeid med kulturavdelingen i Lørenskog kommune. Planen er at dette skal videreutvikles til å bli et permanent senter for kultur i Lørenskog.

Gjennom de siste tre årene har det blitt utarbeidet en plan for å re-aktivere anlegget og starte et nytt kapittel i Brukets historie og det er godkjent en midlertidig dispensasjon fra reguleringsformål for en periode på 5 år, der det i vedtaket står:

“Det er en fordel at verneverdige bygninger tas i bruk, i påvente av ferdigstilling av områderegulering. Å utvikle Fjellhamar Bruk til en attraktiv kulturarena vil tjene Lørenskogs befolkning og kultur på en god måte.”





Visjon

En destinasjon og en arbeidsplass

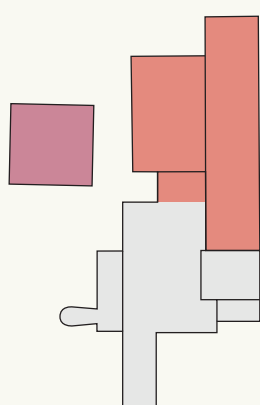
Ny bruk er resultat av egnethetsanalyse av eksisterende lokaler og dialog med gårdeier og interesserte aktører.

Det har vært viktig å få til en blanding av identitetsbyggende og utadrettede funksjoner som kunst, kultur og servering, og mer hverdags- og nyttefunksjoner som trening og arbeidsplasser, verksted og lager. På denne måten sikres en robust og allsidig bruk og muliggjør et aktiv anlegg store tider av døgnet.

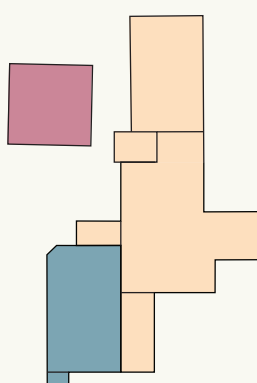


Kontor	4 000 kvm
Trening / forsamling	650 kvm
Kultur	1 600 kvm
Servering	2 000 kvm
Undervisning / skole	2 100 kvm
Verksted / småindustri	850 kvm
Lager / teknisk	1 800 kvm
TOTALT	13 000 kvm

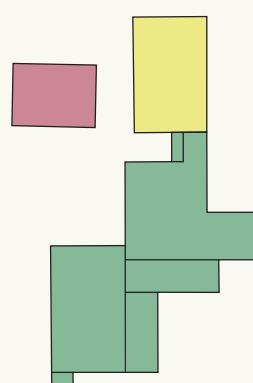
Underetasje



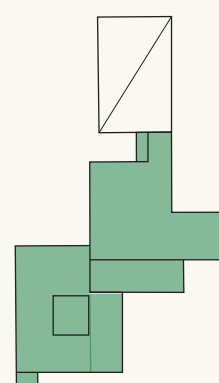
Sokkeletasje



1.etasje



2.etasje



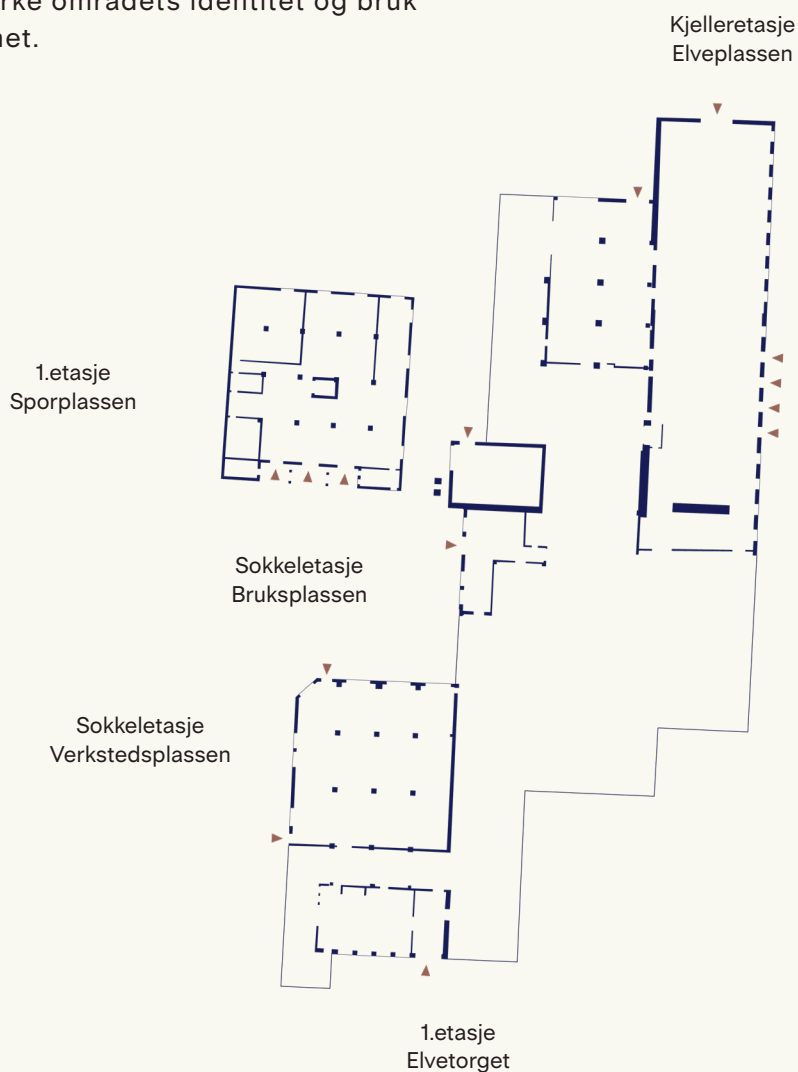


Visjon

Uterom og innerom i sammenheng

Anlegget har historisk sett vært lukket og utilgjengelig for allmennheten. En viktig del av det pågående arbeidet har vært å åpne opp anlegget for nabolaget og omverdenen, og styrke forholdet mellom de unike inne- og uterommene ved å programmere de arealene på en strategisk måte, samt åpne opp med nye dører og porter der det er behov.

På denne måten gjøres anlegget tilgjengelig og bidrar til å styrke områdets identitet og bruk gjennom døgnet.



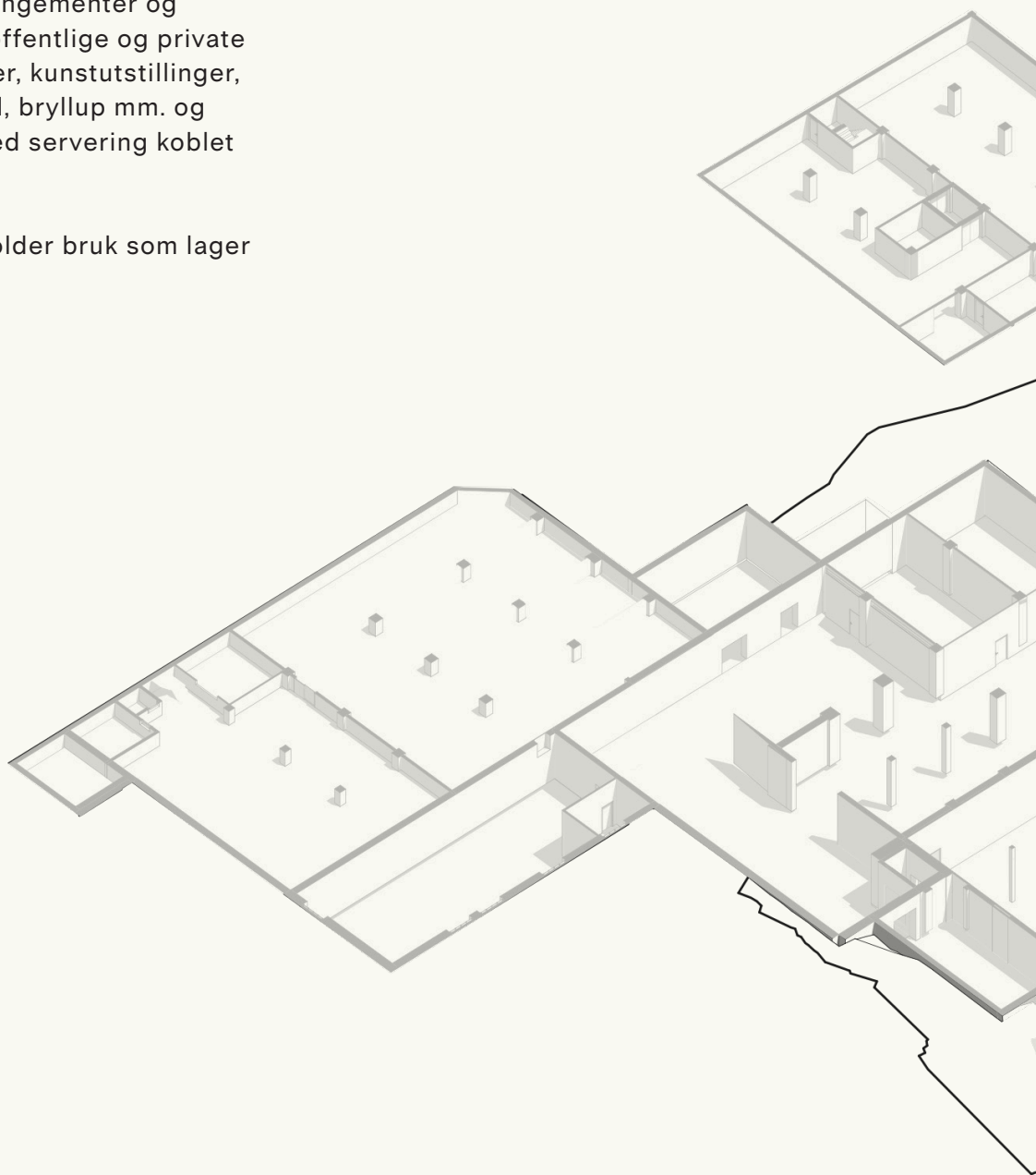
Visjon

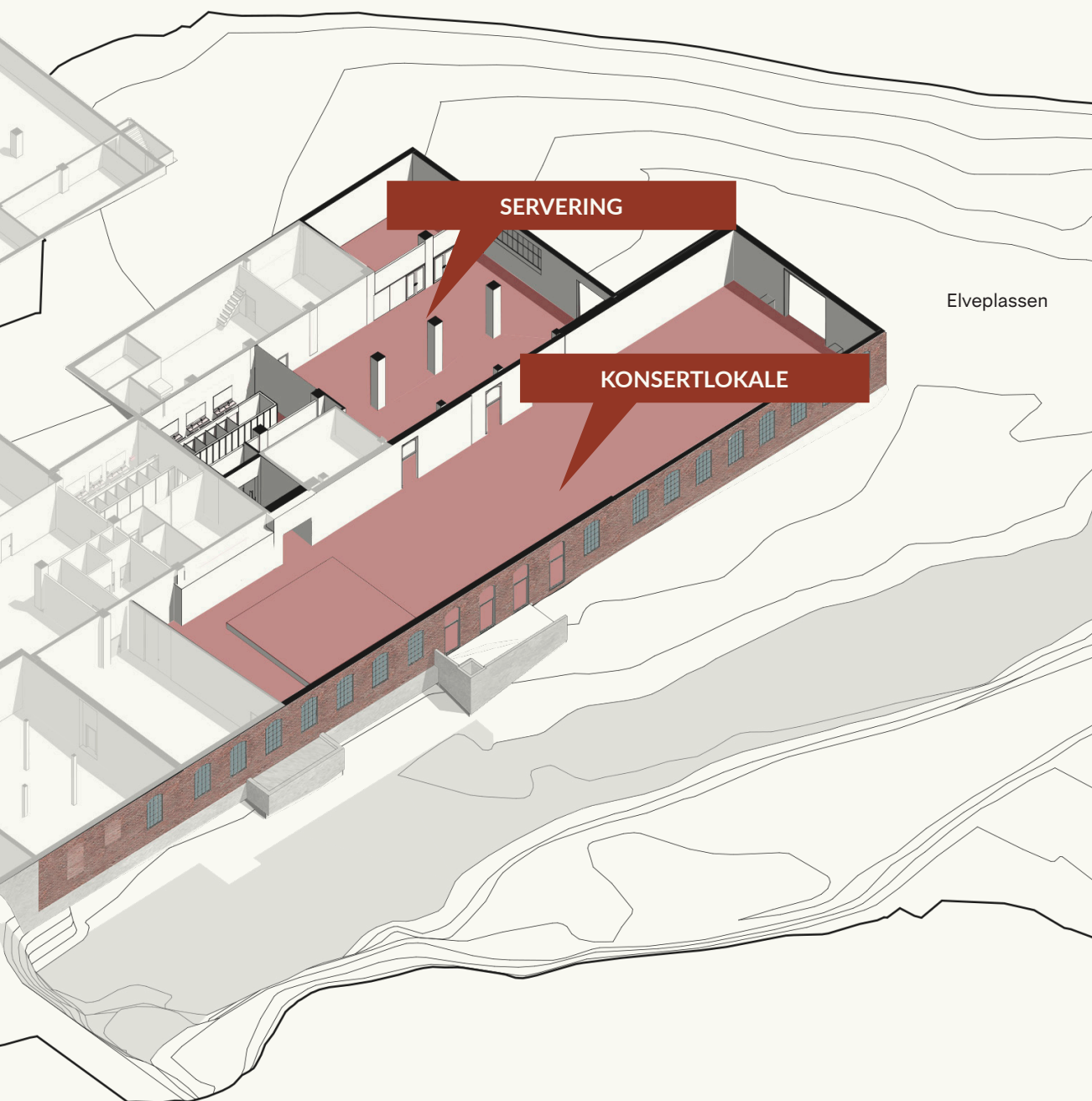
En utadrettet kjeller

Kjelleretasjen med Maskinhallen brukes som kulturarena og forsamlingslokale.

Lokalene skal leies ut til arrangementer og mulig bruk inkluderer både offentlige og private arrangementer som konserter, kunstutstillinger, konferanser, messer, marked, bryllup mm. og det etableres nå et tilbud med servering koblet til disse arrangementene.

Resterende kjellerareal beholder bruk som lager og teknisk rom til anlegget.





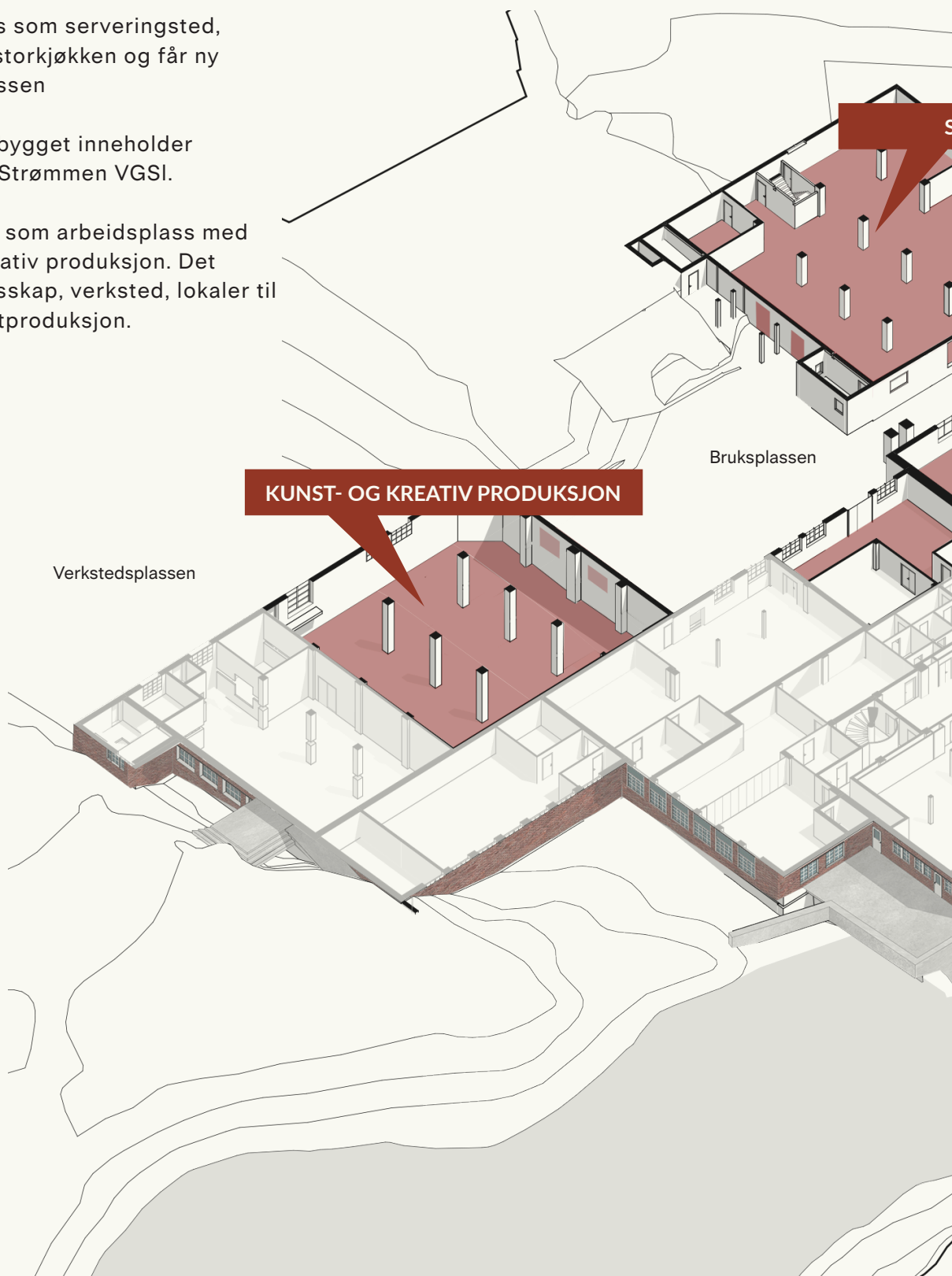
Visjon

En utadrettet sokkeletasje

Velferdsbygget brukes som serveringsted, forsamlingslokale og storkjøkken og får ny inngang mot Bruksplassen

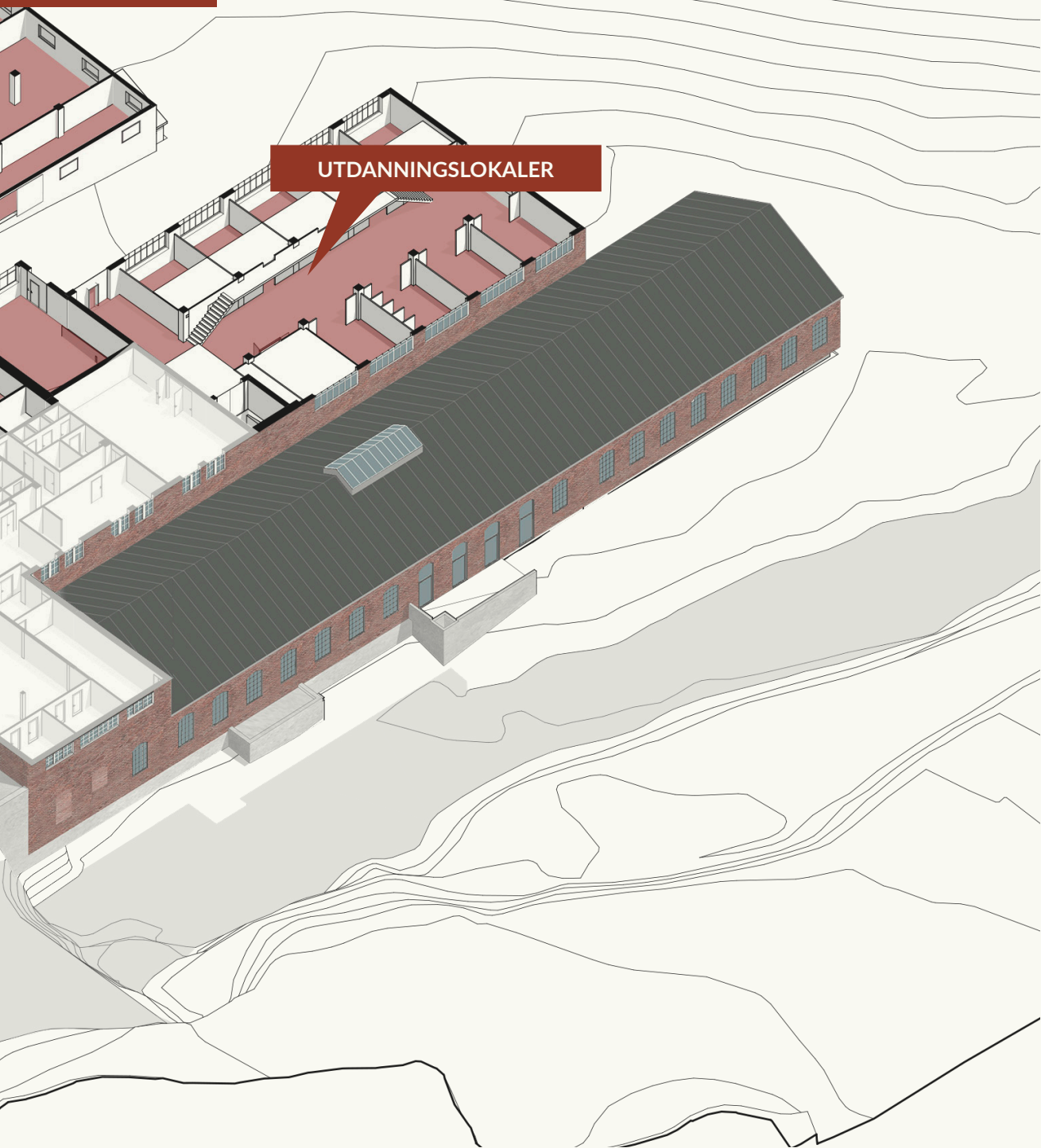
Sokkeletasjen i hovedbygget inneholder utdanningslokaler for Strømmen VGSI.

Klutelageret blir brukt som arbeidsplass med fokus på kunst- og kreativ produksjon. Det innebærer kontorfellesskap, verksted, lokaler til lett industri eller kunstproduksjon.



SERVERING

UTDANNINGSLOKALER



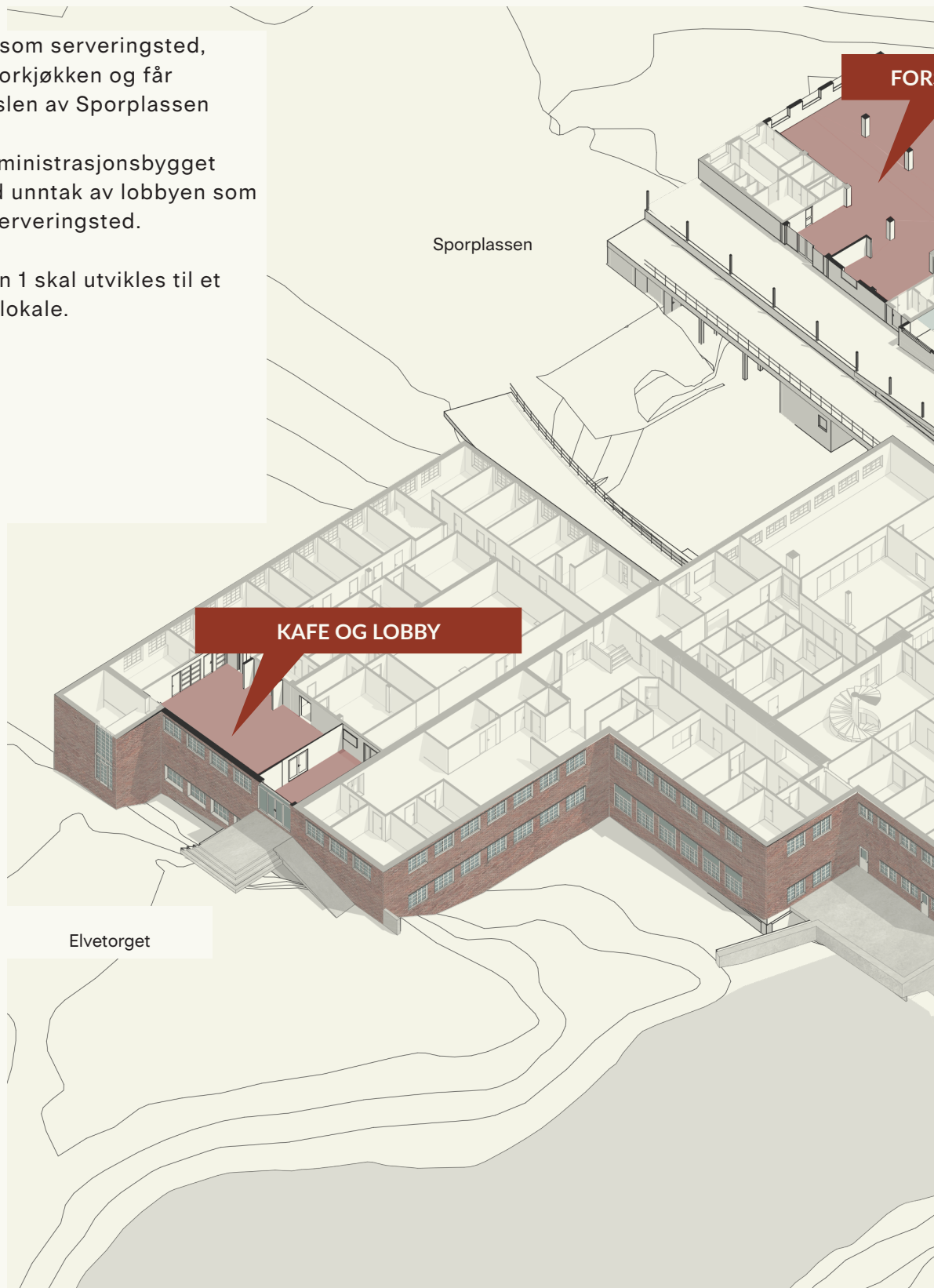
Visjon

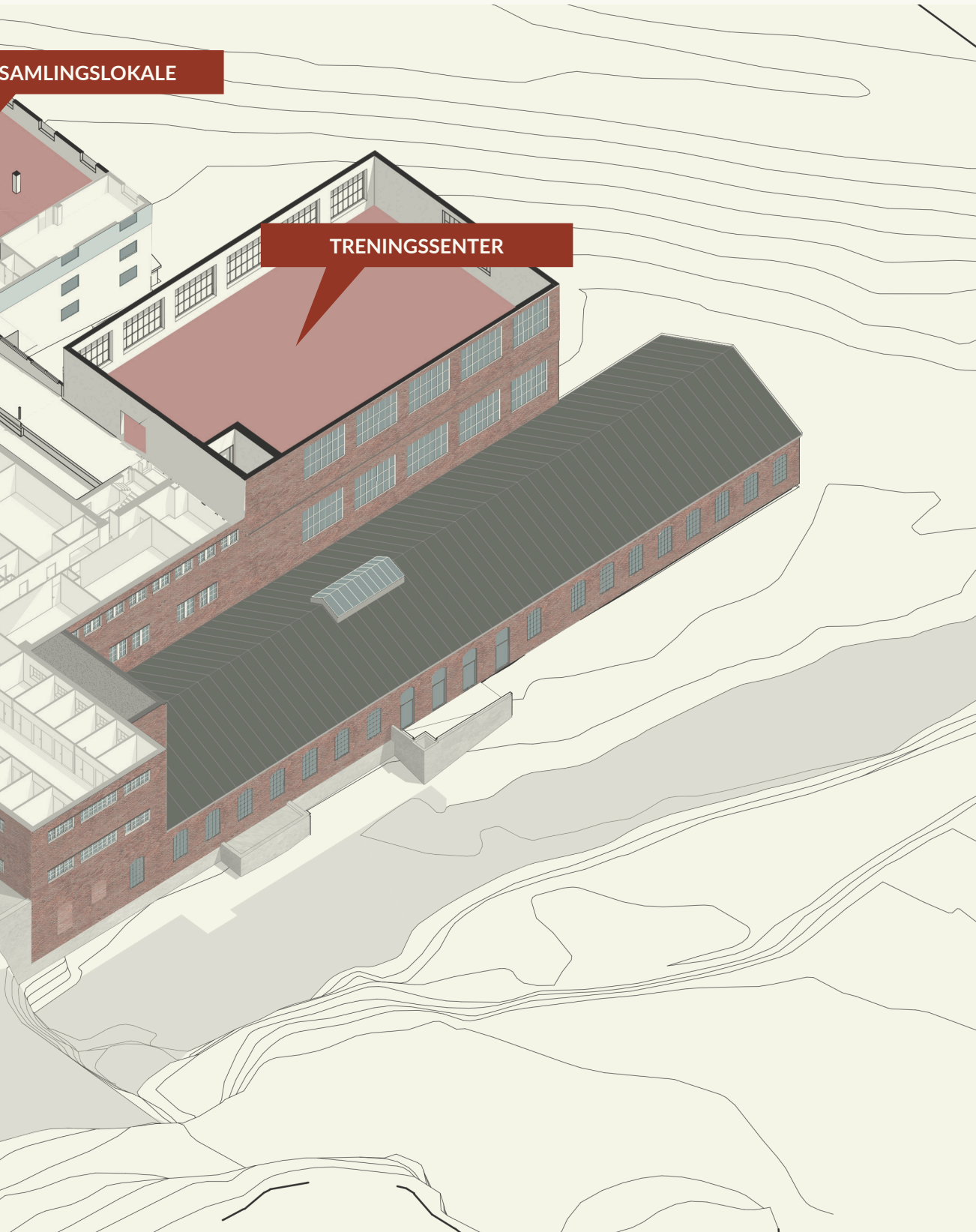
En utadrettet første etasje

Velferdsbygget brukes som serveringsted, forsamlingslokale og storkjøkken og får uteservering i forlengeslen av Sporplassen

Plan 1 i det tidligere Administrasjonsbygget brukes som kontor, med unntak av lobbyen som skal tilrettelegges for serveringsted.

Kasjeringshallen på plan 1 skal utvikles til et trening- og forsamlingslokale.





Visjon

En stille andre etasje

Plan 2 i det tidligere Administrasjonsbygget brukes som kontor og studiofelleskap.

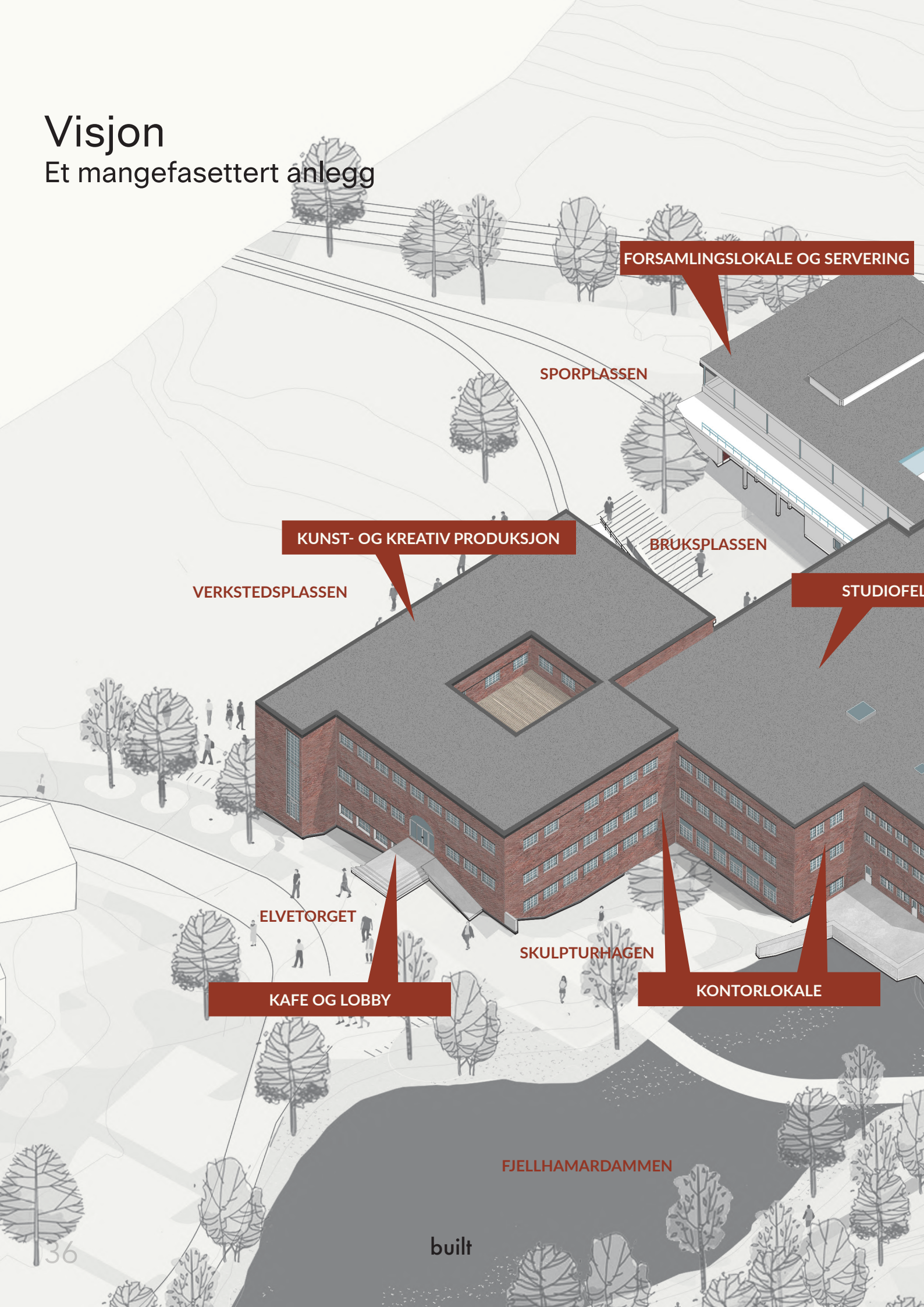




built

Visjon

Et mangefasettert anlegg



FORSAMLINGSLOKALE OG SERVERING

SPORPLASSEN

KUNST- OG KREATIV PRODUKSJON

BRUKSPLASSEN

VERKSTEDSPLASSEN

STUDIOFEL

ELVETORGET

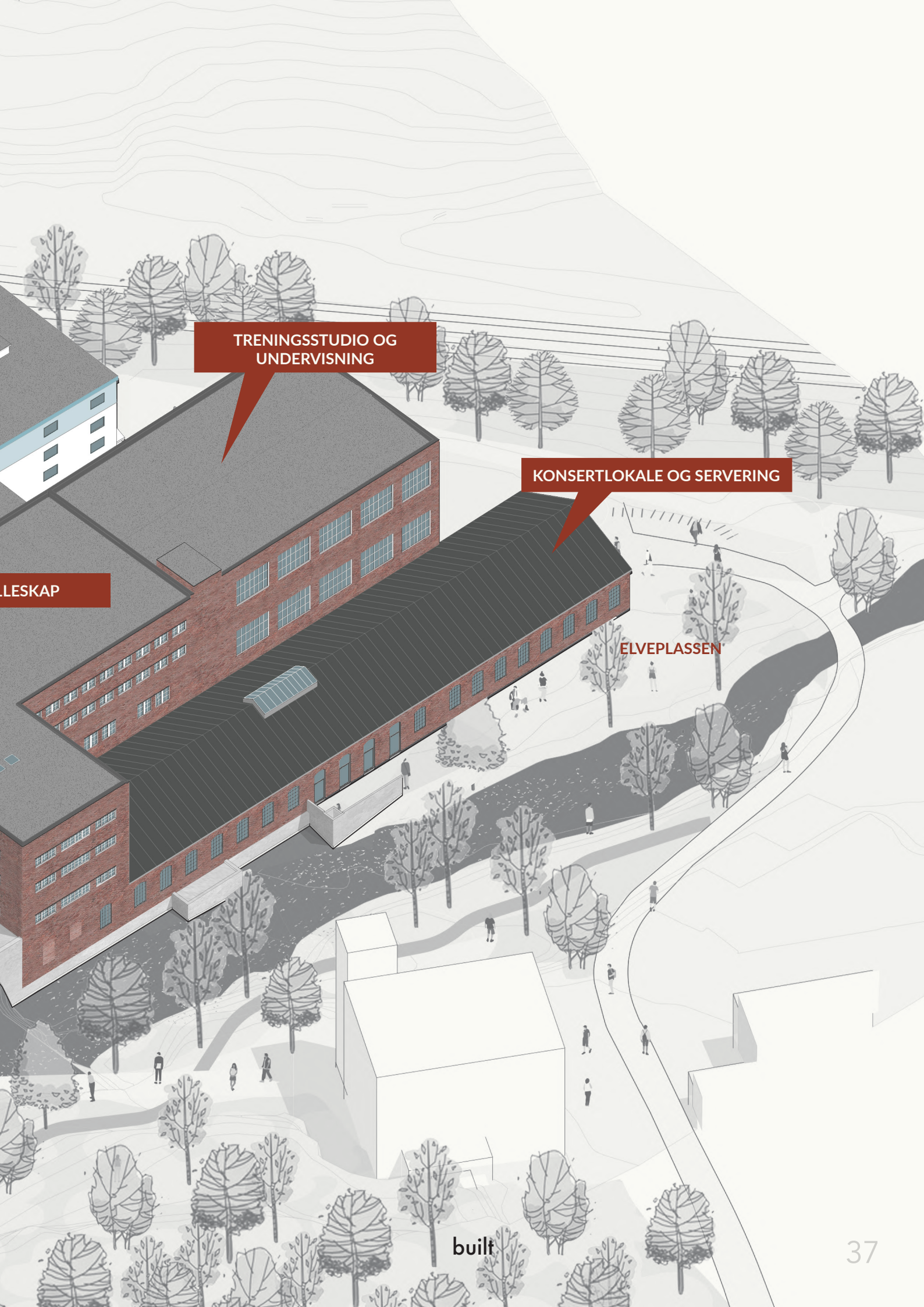
KAFE OG LOBBY

SKULPTURHAGEN

KONTORLOKALE

FJELLHAMARDAMMEN

built



TRENINGSTUDIO OG
UNDERVISNING

KONSERTLOKALE OG SERVERING

LÆSEKAP

ELVEPLASSEN

built

ILLUSTRASJONSPROSJEKTET

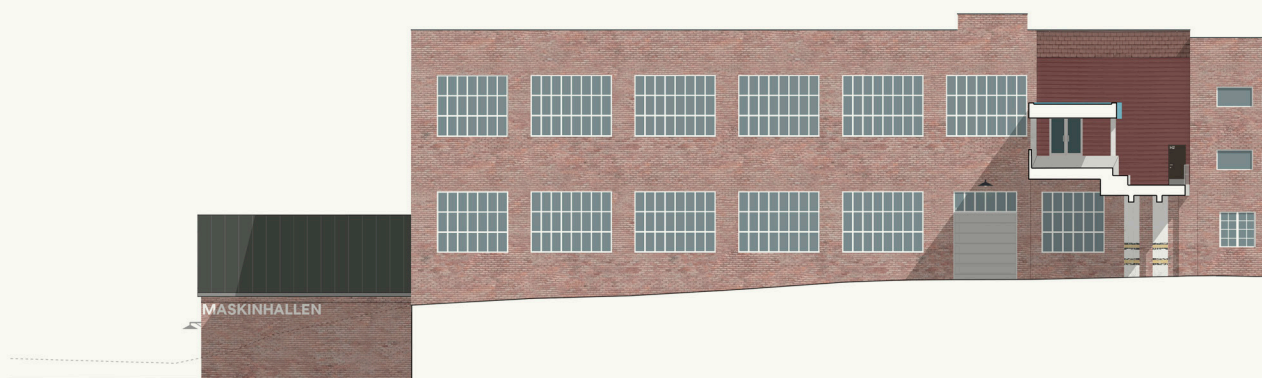




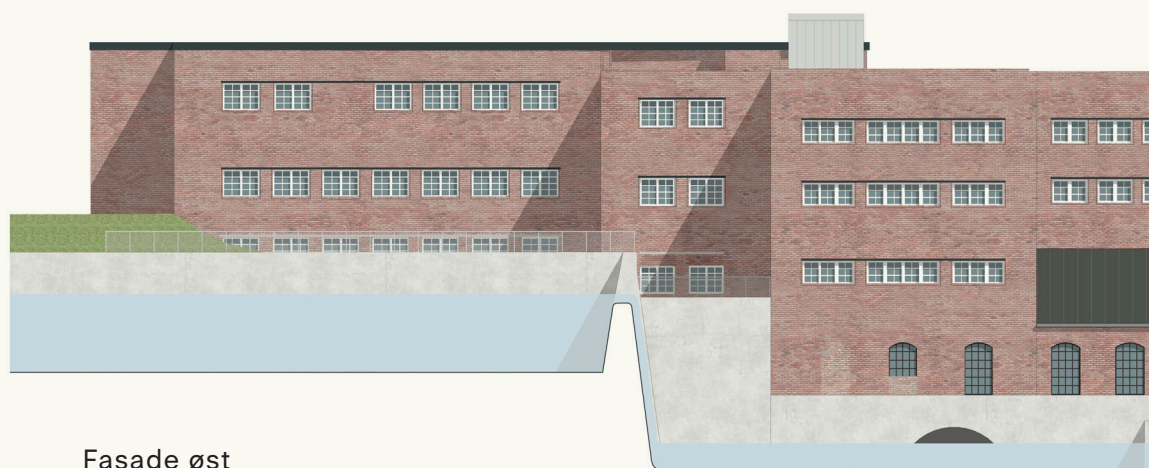
built

Illustrasjonsprosjektet

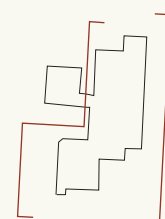
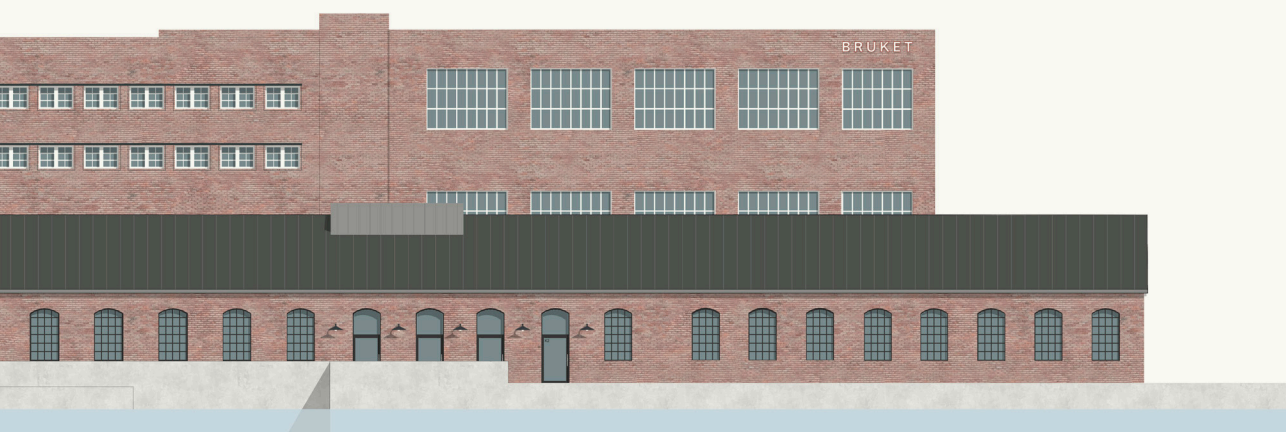
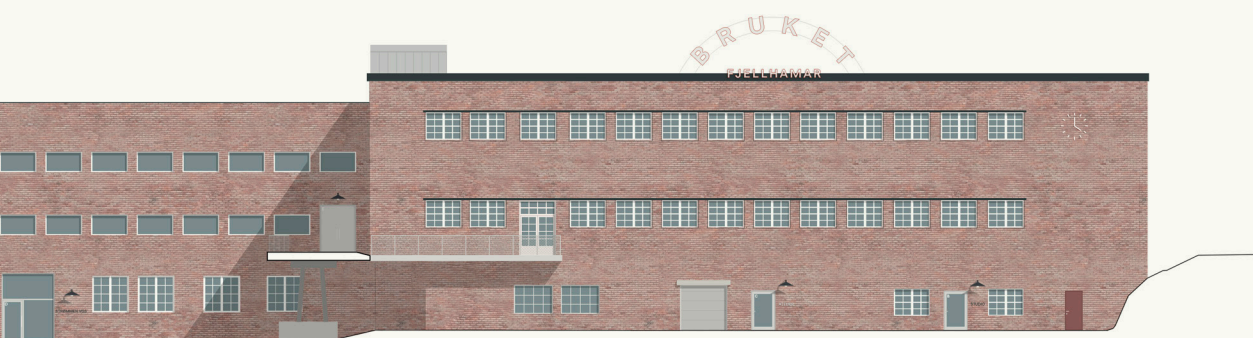
Fasader vest og øst



Fasade vest



Fasade øst

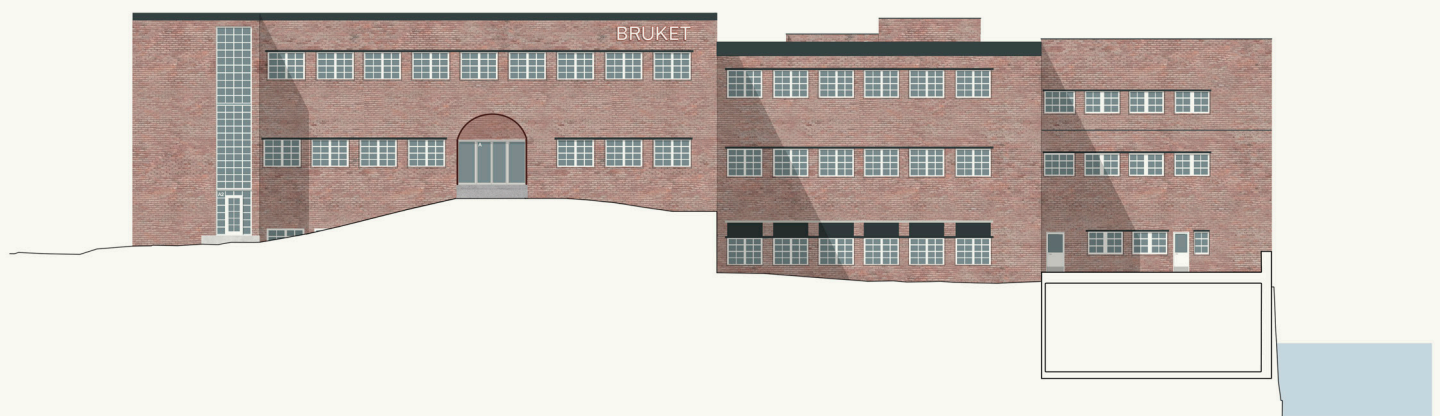


Illustrasjonsprosjektet

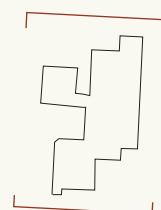
Fasader nord og sør



Fasade nord

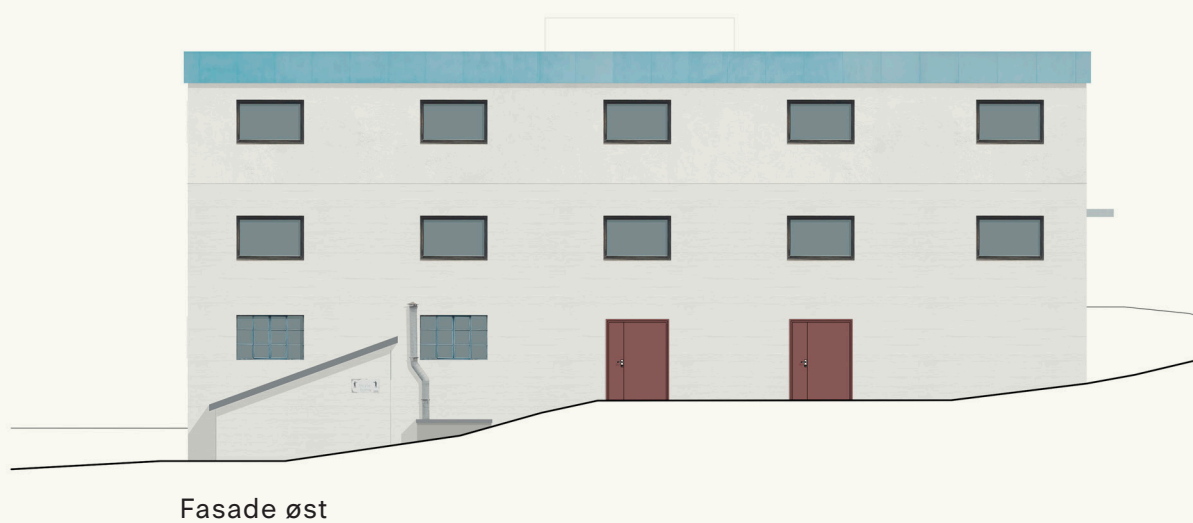
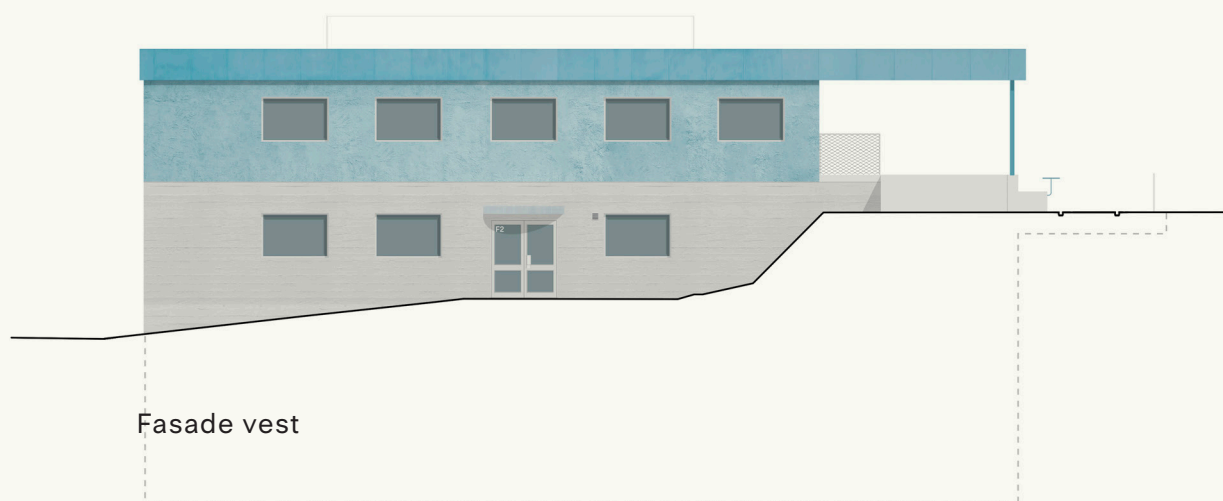


Fasade sør



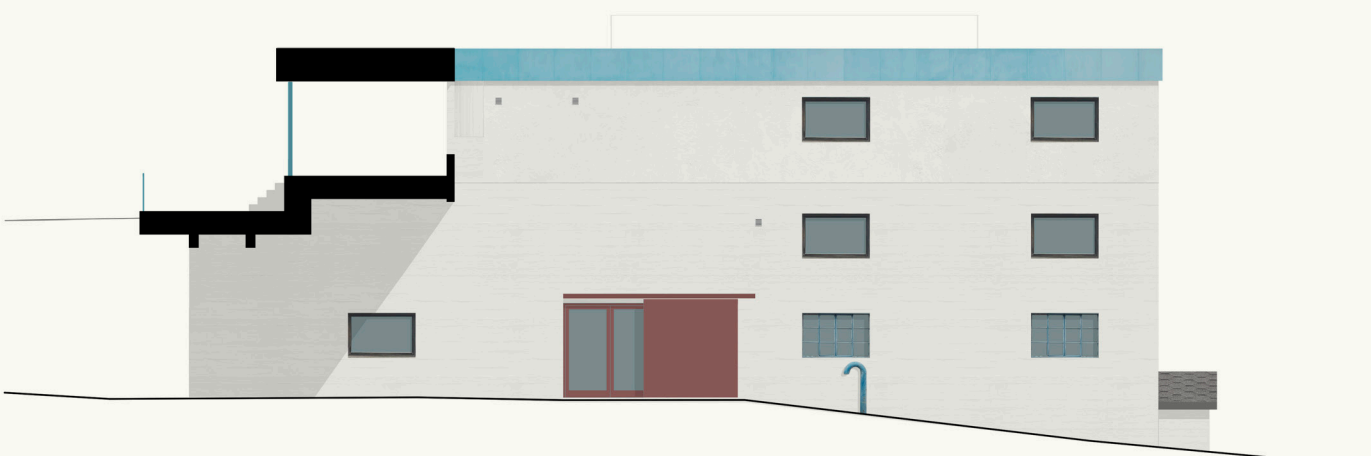
Illustrasjonsprosjektet

Fasader Velferdsbygget





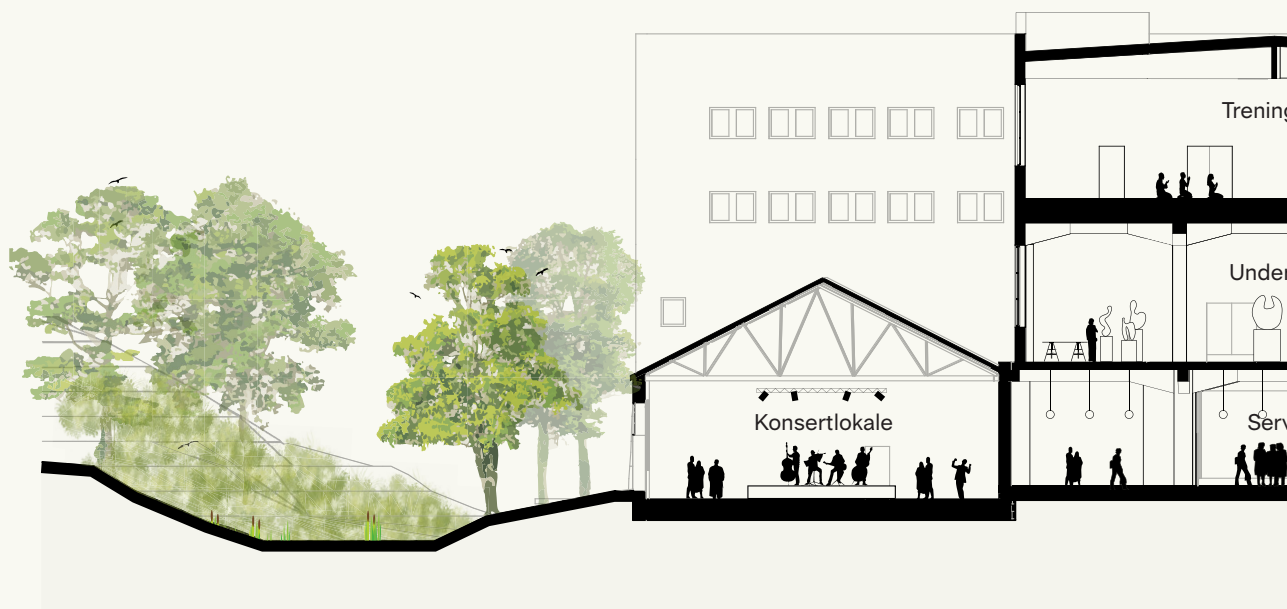
Fasade sør

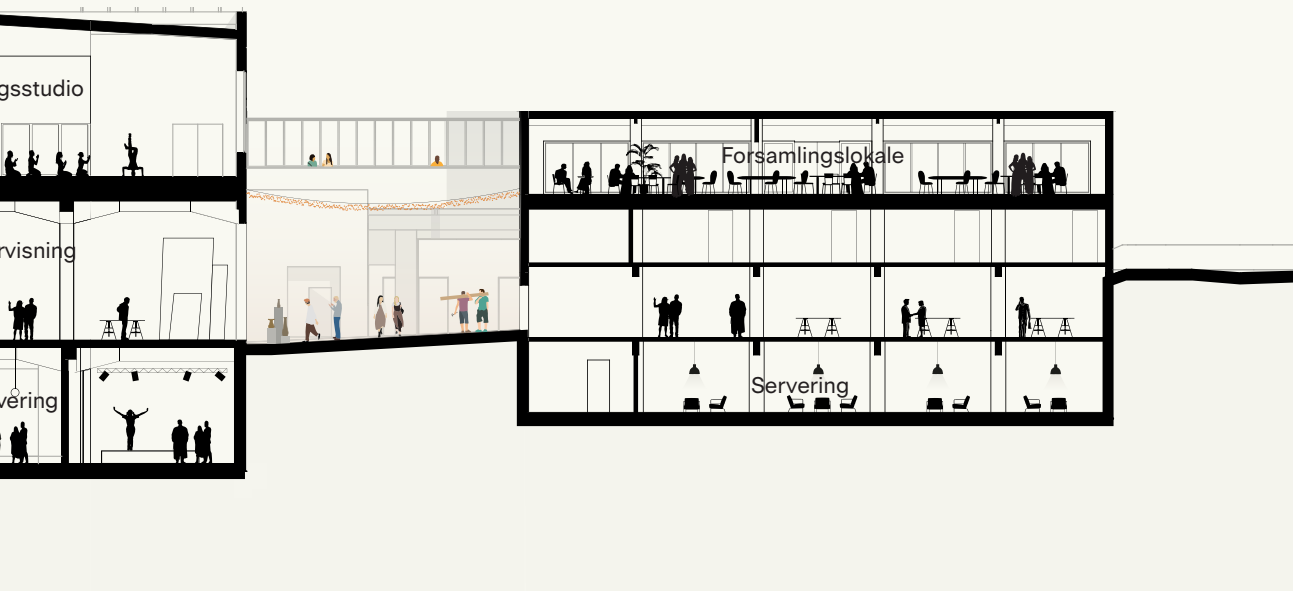


Fasade nord

Illustrasjonsprosjektet

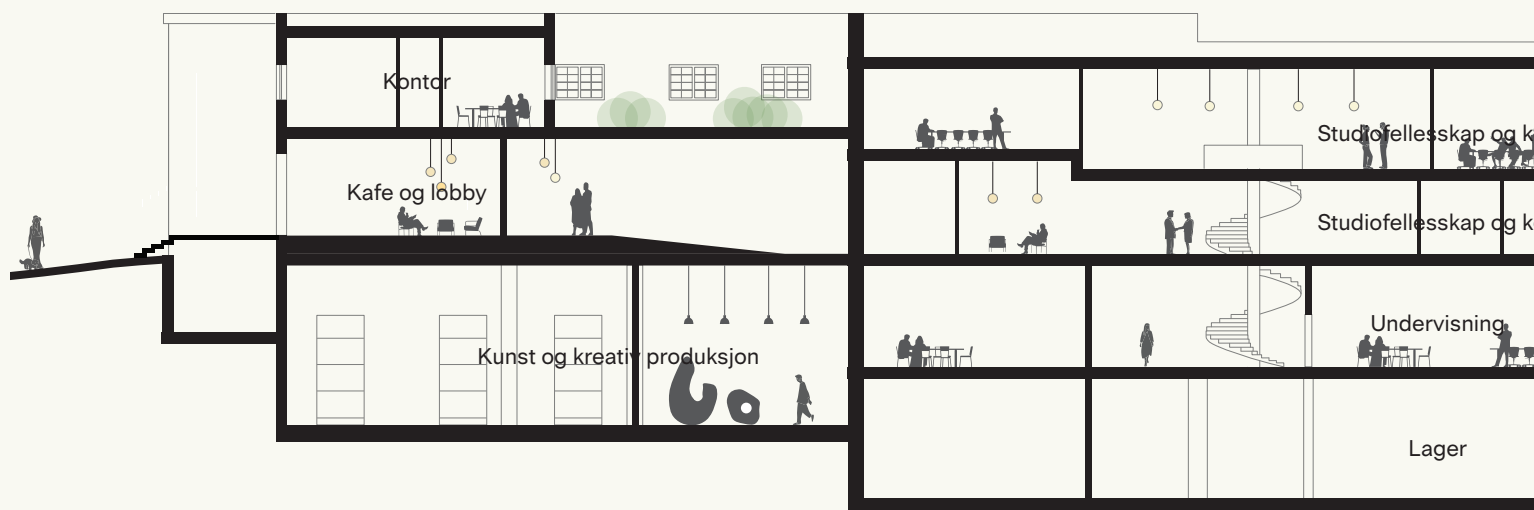
Tverrsnitt

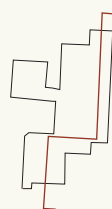
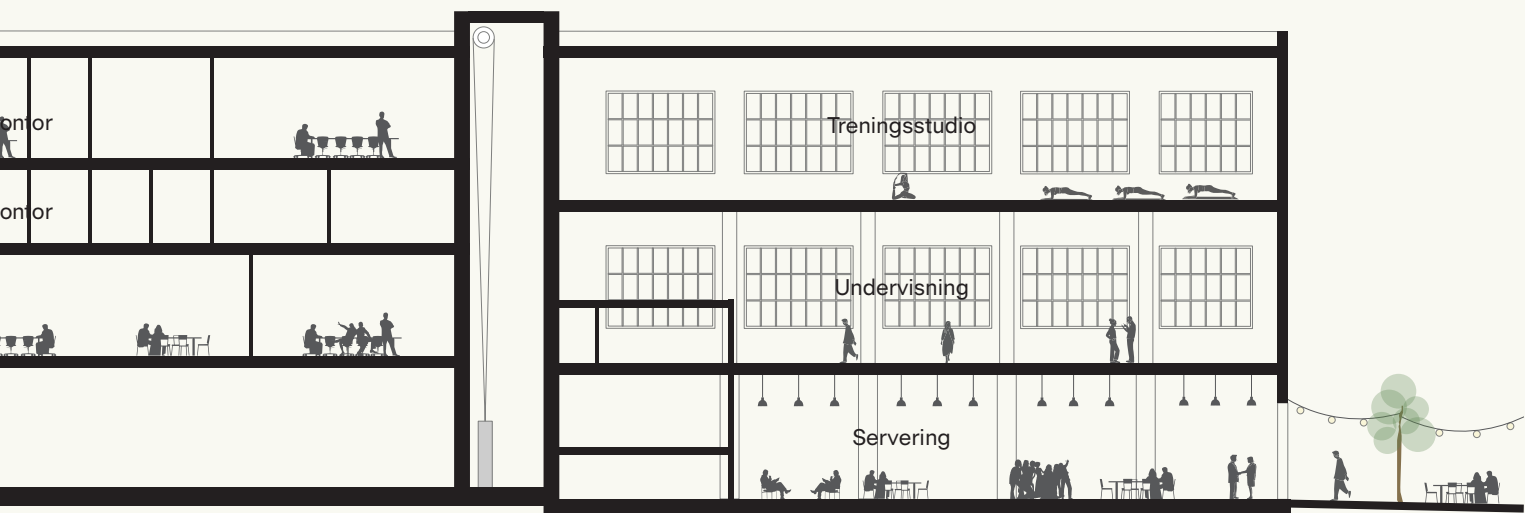




Illustrasjonsprosjektet

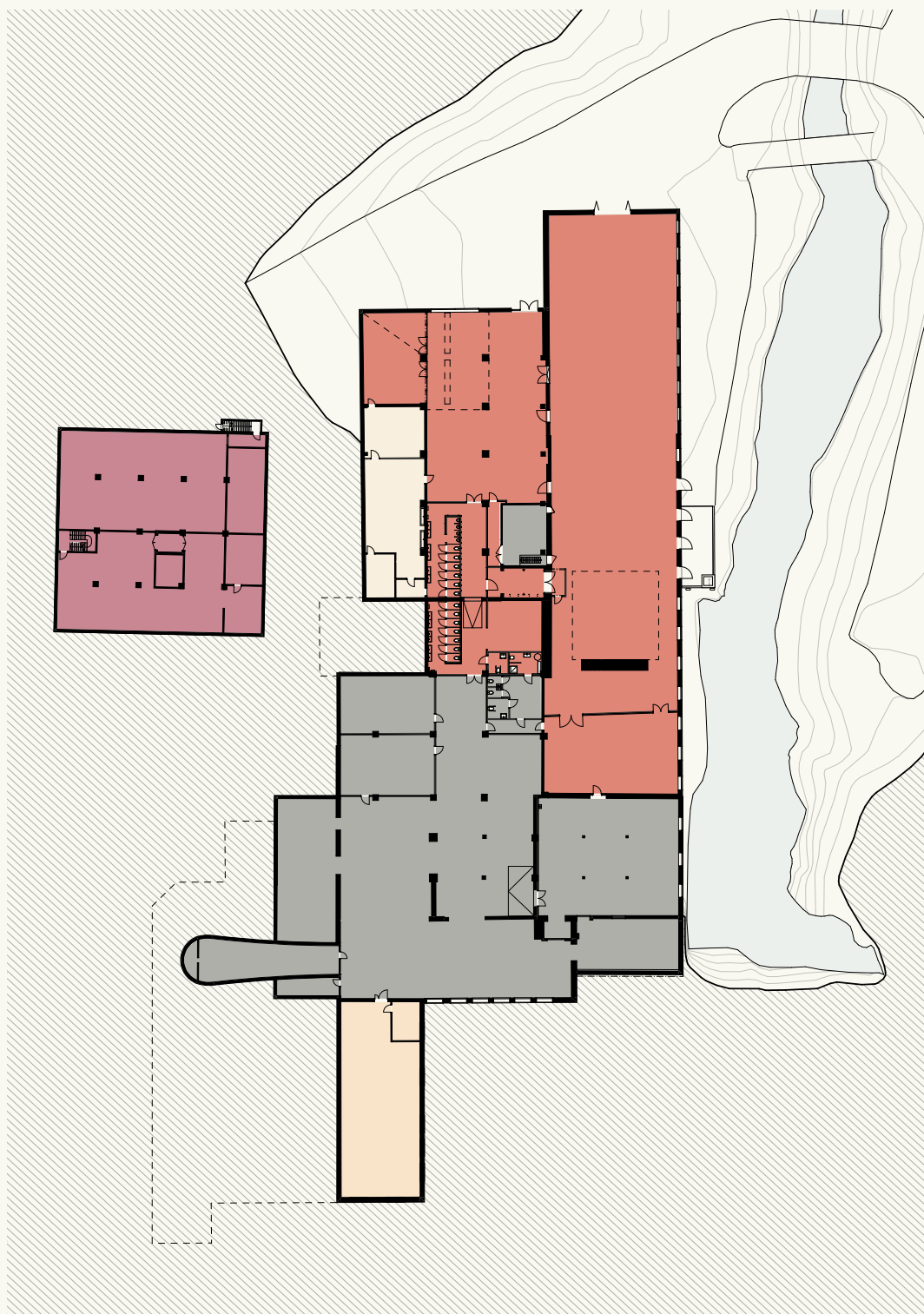
Lengdesnitt





Illustrasjonsprosjektet

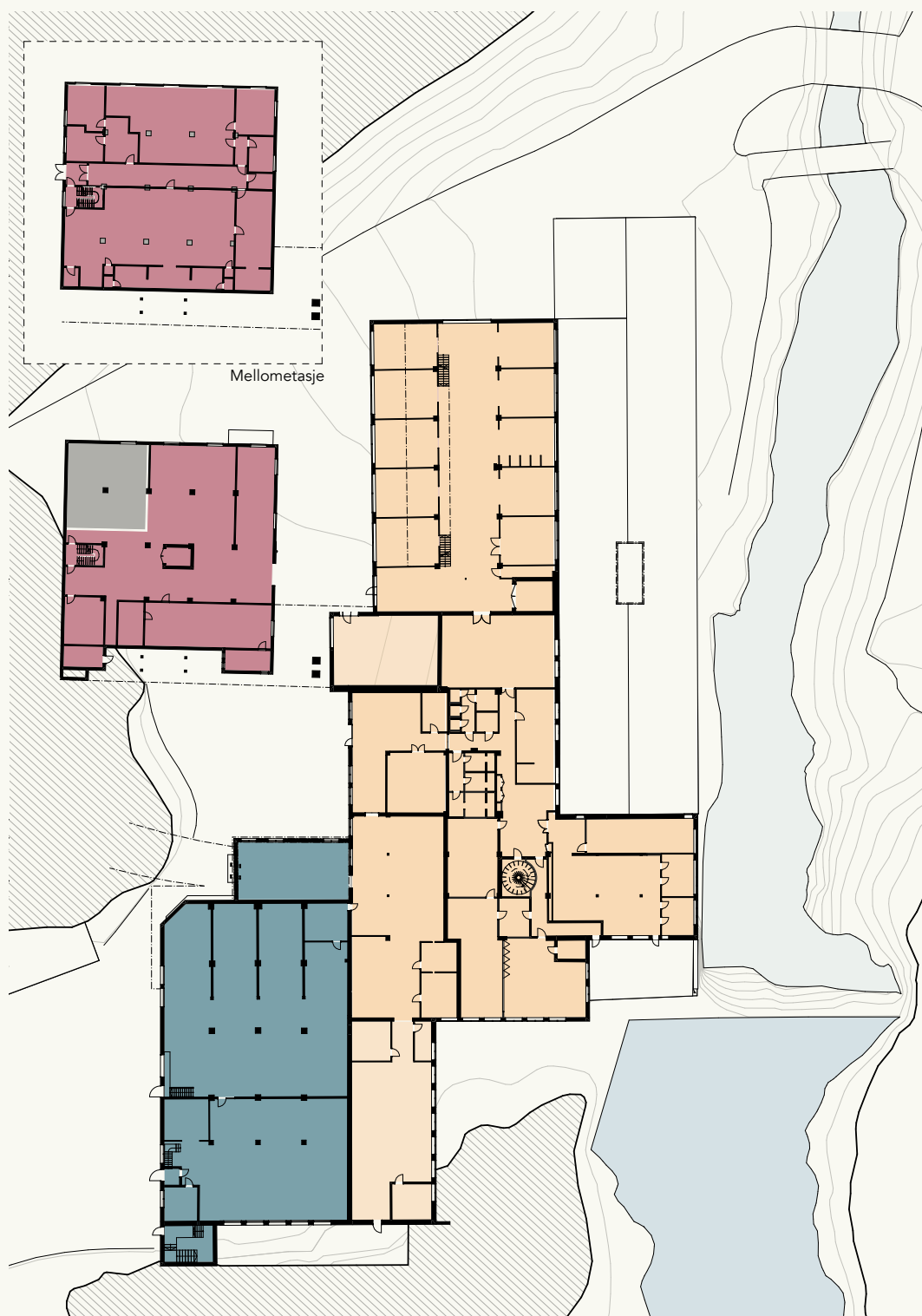
Plategninger kjeller og sokkel



Kjeller

built

- | | |
|--|--|
| ■ Kontor | ■ Servering |
| ■ Trening / forsamling | ■ Undervisning / skole |
| ■ Kultur | ■ Verksted / småindustri |
| | ■ Lager / teknisk |

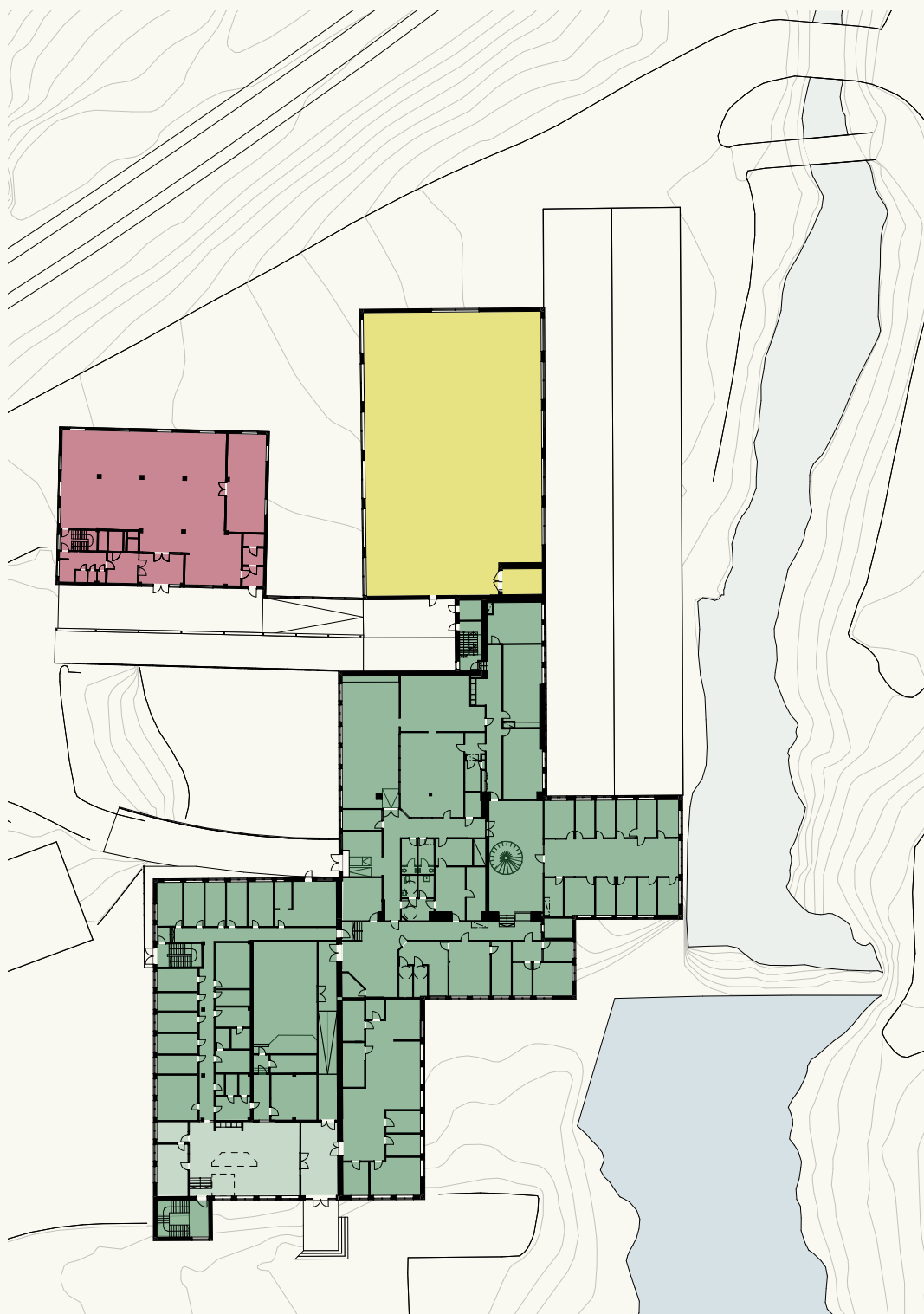


Sokkeletasje

built

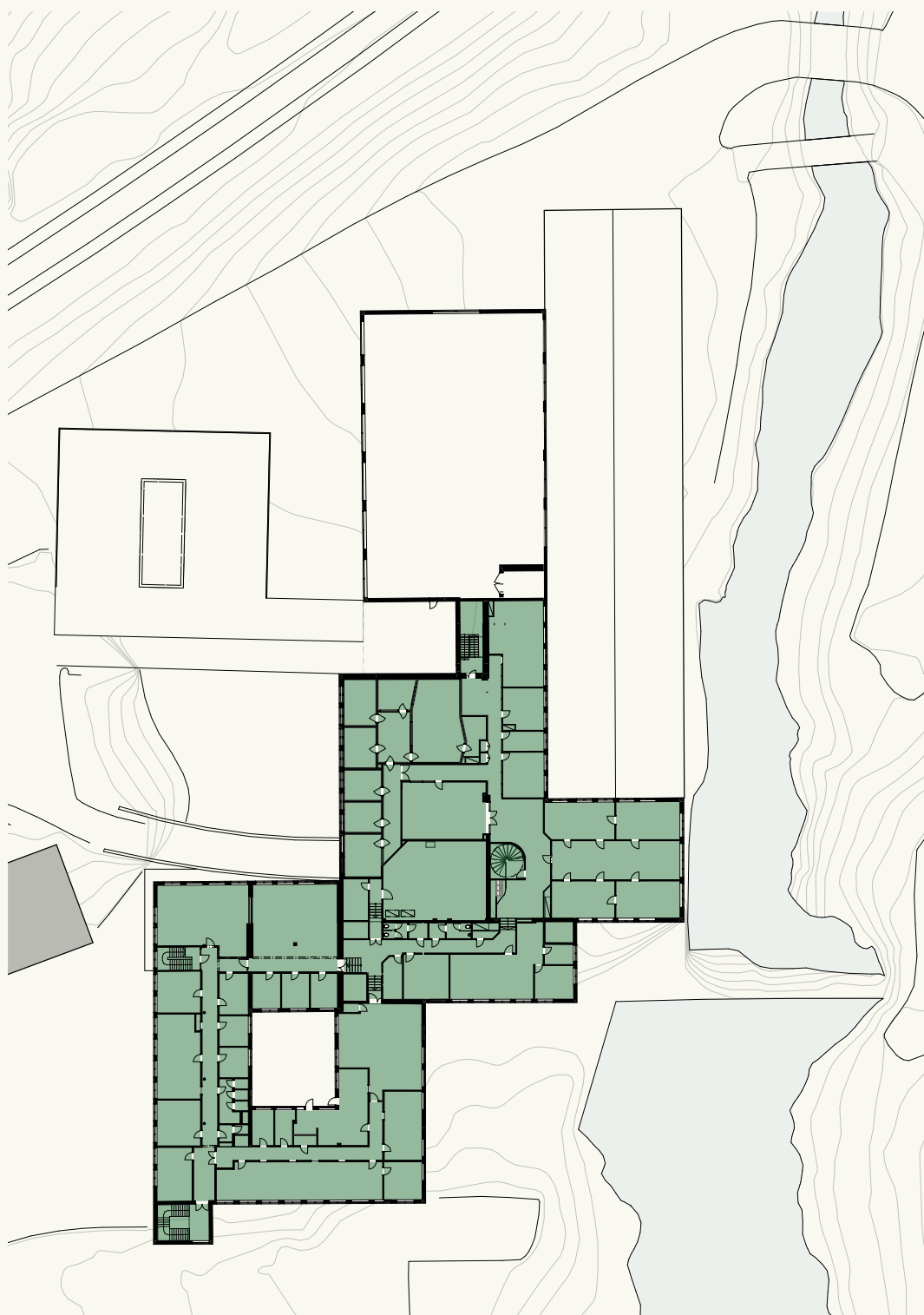
Illustrasjonsprosjektet

Plategninger plan 1 og plan 2



Plan 1

- | | |
|--|--|
| ■ Kontor | ■ Servering |
| ■ Trening / forsamling | ■ Undervisning / skole |
| ■ Kultur | ■ Verksted / småindustri |
| | ■ Lager / teknisk |



Plan 2

Illustrasjonsprosjektet

Arealer

Tegninger og areloversikt viser omsøkt ny bruk.
Endrede formål medfører ingen endringer i BTA
eller BRA,

Søknad om mildertidig dispensasjon ble
enstemmig vedtatt 30.01.2025 i Miljø,
samferdsel og teknisk utvalg, sak 010/25.
Dispensasjon ble gitt for en periode på 5 år.

NYE FORMÅL - BRA					
	Etasje	Areal	Maks. Krav Kommuneplan	P-Plasser	Merknad
1, Kontor					
	Plan 1	2 015			
	Plan 2	2 005	0,7 P-plasser / 100m2	29 P-plasser	
4 020 m²					
2, Bevertning					
	Kjeller	521			
	Sokkel	560			
	Mellometasje	521			
	Plan 1	399	0,1 P-plasser / 100m2	2 P-plasser	
2 001 m²					
3, Bevertning / Kontor					
	Plan 1	172	0,7 P-plasser / 100m2	1 P-plasser	
172 m²					
4, Bevertning / Forsamlingslokale / Kultur					
	Kjeller	1 571	0,7 P-plasser / 100m2	2 P-plasser	
1 571 m²					
5, Forsamlingslokale / Trening					
	Plan 1	644	0,2 P-plasser / 100m2	2 P-plasser	
644 m²					
6, Undervisning					
	Sokkel	1 820	0,6 P-plasser / årsverk	6 P-plasser	Estimert 10 årsverk
1 820 m²					
7, Undervisning / verksted					
	Kjeller	197			
	Sokkel	289	0,6 P-plasser / årsverk	2 P-plasser	Estimert 2 årsverk
486 m²					
8, Undervisning / Tilfluktsrom					
	Kjeller	145	0,6 P-plasser / årsverk	1 P-plasser	Estimert 1 årsverk
145 m²					
9, Verksted / Kontor					
	Sokkel	845	0,7 P-plasser / 100m2	6 P-plasser	
845 m²					
99, Teknisk					
	Kjeller	1 383			
	Sokkel	85	1 P-plasser / 100m2	15 P-plasser	
1 468 m²					
13 170 m²					
66 P-plasser					
Tegning: Nye Formål - Arealtabell Fjellhamar bruk Fjellhamarveien 52 1472 Lørenskog			Prosjektnr. 22.002	Dato 27.08.24	Gnr./Bnr. 107/11
			Fase. BRUKSENDRING	Sign.	Kontroll:
				Godkjent	Tegningsnr. A272-5
					Rev. ID 01



Solon Eiendom
Olav Vs gate 5, 0161 Oslo
www.soloneiendom.no

built

Built arkitekter AS
Østre Elvebakke 7, 0182 Oslo
www.built.no

KONTAKTINFO

Ida Winge Andersen
ida@built.no

+47 99 54 27 80



BRUKET

14 FJELLHAMAR 72