

KULTURMINNESTRATEGI FJELLHAMMAR BRUK

Retningslinjer for videre utvikling



November 2023

built

INNHOOLD

INNLEDNING	4
OVERORDNEDE FØRINGER	7
Verdivurdering NIKU	7
Lørenskog kommunes verdivurdering	8
BYGNINGENE PÅ BRUKET	10
Pappbygningen og maskinhallen	14
Kasjeringsanlegget	16
Fra tørkeloft til velferdsbygg	18
Admminstrasjonsbygget	20
Sentralbygget og broforbindelsene	22
STRATEGI FOR VIDEREUTVIKLING	24
Fasade Vest	26
Fasade Øst	32
Fasade Sør	38
Fasade Nord	44
Velferdsbygget	50
UNDERLAGSMATERIALE	52
Historiske tegninger	



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

built

Built Arkitekter
Youngstorget 2a, 0181 Oslo
www.rebuilding.no

Innledning

Dette dokumentet er utarbeidet for Solon Eiendom i samarbeid med kulturminneavdelingen i Lørenskog kommune.

Bakgrunnen for arbeidet er planen om å utvikle de tidligere industrilokalene på Bruket Fjellhamar 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.

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.

Dokumentet inneholder en sammenstilling av historisk dokumentasjon vi har hentet inn gjennom prosessen, samt en detaljert kartlegging over hvordan anlegget har endret seg over tid for å tilpasses til ny bruk og teknologiske fremskritt.

Sist men ikke minst inneholder dokumentet retningslinjer for videre utvikling av bygningene, nå som anlegget er i bebyggelsen av nytt kapittel i historien om Fjellhamar Bruk

Built arkitekter, nov 2023



Bruket får en sentral beliggenhet i et nytt nabolag på Fjellhamar

OVERORDNEDE FØRINGER

Verdivurdering - NIKU

Særpreg/egenart

Fjellhamar bruk er et teknisk-industrielt kulturminne som er tilkjent lokal og regional verneverdi. Bruket kan ses som en forlengelse av sagbruksvirksomheten ved elva med røtter tilbake til middelalderen.

Industrianlegget består av flere utviklingstrinn. Første fase har et signifikant forhold til elva og demningen. I Lørenskog kommunes kulturminneplan fremheves damanlegget og bygning på vestre side av damanlegget som særlig viktig for brukets tidlige historie og dermed for bruket som kontinuitetslinje i Lørenskogs historie.

For neste trinn i utviklingen av Fjellhamar Bruk står forholdet til jernbanen sentralt, og øvre fabrikkområde med jernbanesporene lagt dels på bruer inn til fabrikkbygninger er et særtrekk. Uterommene som vi har kalt øvre plass og atrium (se kart i kap. 4.5) og fasadene som avgrenser disse rommene, er viktige å trekke fram.

Mye av bygningsmassen på Fjellhamar bruk ble oppført på 1950-tallet, og denne perioden preger fortsatt anlegget. Kontorbygningen, portbygningen, verkstedbygningen og icotolanlegget som ble oppført på denne tiden, er karakteristiske bygninger, og forplassen mellom disse bygningene er et sentralt rom i anlegget. Dette uterommet har også visuell kontakt mot Fjellhamarveien og Fjellhamar skole.

I siste fase av industrianleggets utvikling, på 1980-tallet, ble en ny biladkomst etablert langs Fjellhamarelva. Den nye veien svekket Fjellhamar gårds kontakt med elva, som omtalt i kap. 3.1, og har vært uheldig for kulturmiljøet på Fjellhamar totalt sett.

Estetiske kvaliteter

Bebyggelsen på Fjellhamar bruk er industriarkitektur fra 1800-/tidlig 1900-tall, 1950-60-tall og fram til vår tid. De fleste bygningene er oppført i tegl. Bygningene har ulike stiluttrykk, men det røde teglet skaper et ensartet preg. Flere av bygningene, som maskinhallen ved elva (1895), kontorbygningen og kasjeringsanlegget (begge 1957), har arkitektoniske kvaliteter. Rommene som skapes mellom bygningene, som forplassen, øvre plass med jernbanespor, og det nedre atriet med gjennomganger under jernbanesporene/bruene er uterom med opplevelseskvaliteter.

Utviklingsmuligheter for styrking av kulturhistoriske kvaliteter

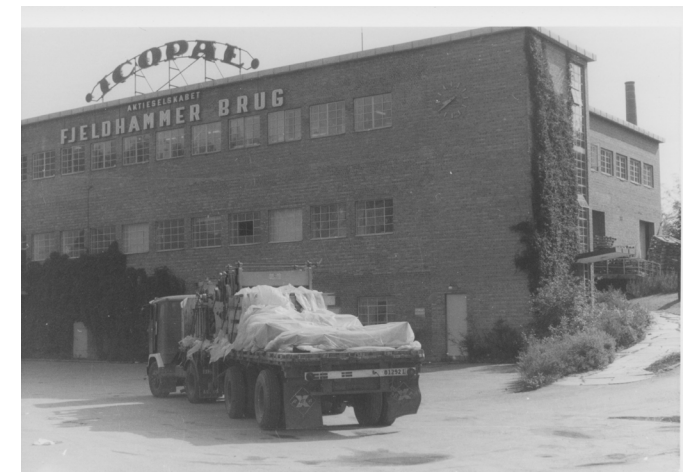
Ved bevaring av – i alle fall deler av – eksisterende industribebyggelse og anlegg på eiendommen til Fjellhamar bruk, vil man opprettholde stedets karakter og identitet, og beholde opplevelseskvaliteter som man ikke vil kunne få i et nytt boligprosjekt. Akershus fylkeskommune har uttalt: «Dersom man gjennom bruk klarer å bevare den eldre industribebyggelsen (her er det også viktig å vise en utvikling og ikke kun den aller eldste bebyggelsen), damanlegget og dens sammenheng med elva, vil dette gi noe unikt til Fjellhamar som skaper trivsel og særpreg til stedet i tillegg til at det bidrar til stedsidentitet og vitner om stedets historie og framvekst. Den eldre industribebyggelsen bør derfor reguleres med hensynssone og det bør utarbeides bestemmelser som gir føringer for hvordan området skal utvikles. Her er det ikke kun bygningene som er viktig for å fortelle historien, men også sammenhengen mellom dem, damanlegget og elva.»



1



2



3

Lørenskog kommunes verdivurdering

Utdrag fra NIKU OPPDRAGSRAPPORT 120/2018

Lørenskog kommune har plassert Fjellhamar bruk i bevaringskategori B. Nedenfor er et utdrag fra kommunens vurdering:

A/S Fjeldhammer Brug, senere ICOPAL, må sees som et helhetlig miljø med både bygninger, demning og damanlegg. Det er bevart få industrianlegg i Lørenskog. Fjeldhammer Brug representerer kontinuitet fra det gamle sagbruksmiljøet som har vært i Lørenskog fra 1500–1600-tallet og frem til moderne industri. Fjeldhammer Brug var i mange år Lørenskogs største bedrift, og ved å etablere papirindustri ble Fjeldhammer Brug en del av en utvikling med røtter tilbake til den gamle sagbrukskulturen. Bruket representerer en ny tid i Lørenskog med industrien som forankringspunkt.

Bygningskarakteristikk

Anlegget har bygninger fra flere tidsepoker som viser til en utvikling innen brukets historie.

Langs elva finner vi maskinsalen. Den har saltak og vinduer som fremhever vertikale linjer i den ellers så horisontale bygningen. Bygningen ble sannsynligvis bygget i forbindelse med utvidelsen i 1918/1919. Den ble senere utvidet.

Pappbygningens karakteristiske gavler ble fjernet under en modernisering på 1960-tallet.

Kasjeringsanlegget/pappfabrikklageret ble reist inntil maskinhallen i 1957. Den fikk en ekstra etasje i 1962. Bygningen ble koblet til jernbanesporet. Langs jernbanesporet ble det øvre fabrikanlegget reist.

I 1957 ble det påbygget en kontoradministrasjon med et vertikalt vindusmotiv, karakteristisk for denne tidsepoken. Portvaktbygningen er også fra

1957.

Flere av bygningene, som maskinsalen, kontorbygningen og kasjeringsanlegget har arkitektoniske kvaliteter.

På 1980-tallet ble det laget ny hovedinngang knyttet til ny adkomstvei. Veien g jorde at Fjellhamar gård mistet kontakten med elva. I den første byggefasen hadde anlegget et nært forhold til elva og demningen. Neste fase er knyttet til jernbanen med jernbanespor lagt på bruer/ramper. Siste fase er knyttet til ny biladkomst.

Forvaltning

- Fjeldhammer Brug består både av bygninger og damanlegg som knytter anlegget til dets tidlige historie. Videre har bruket utviklet nye industrier på området, en utvikling som har krevet etablering av nye bygninger. Dette viser en kontinuitet i utviklingen. Forvaltning av anlegget må innebære å opprettholde en bygningsmasse som viser denne kontinuiteten og utviklingen. Her er også damanlegget viktig.
- **Ved endringer i drift av anlegget bør det tas hensyn til de faktorene som kan koble anlegget til dets tidlige historie, men hvor det også gis rom for ny bruk som trekker kontinuitetslinjene videre.**

- Det foreslås at deler av anlegget reguleres til hensynssone bevaring etter plan- og bygningsloven §§ 12-5 og 12-7.



FJELLHAMAR BRUK 1952

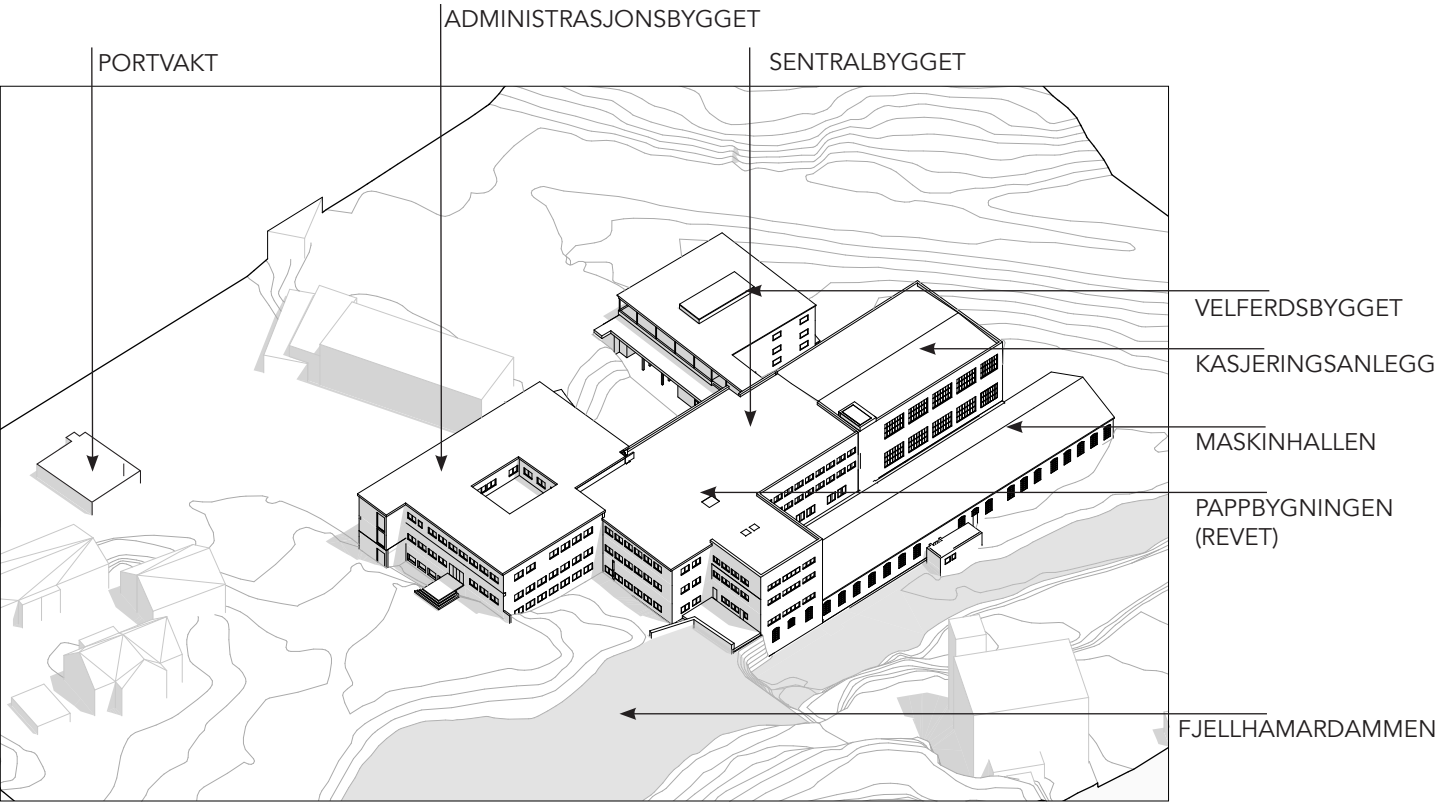


FJELLHAMAR BRUK 1956

BYGNINGENE PÅ BRUKET

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 karmen. 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



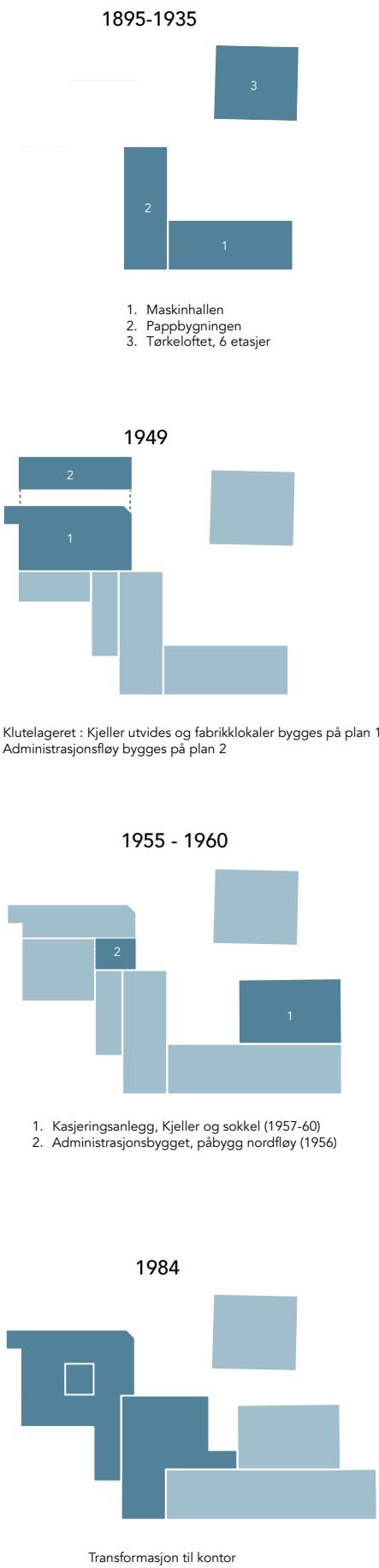
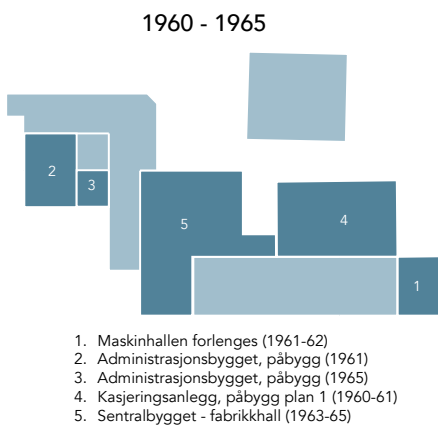
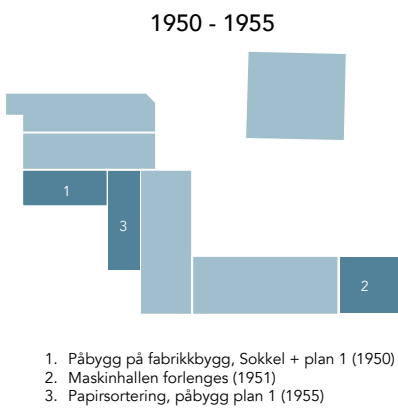
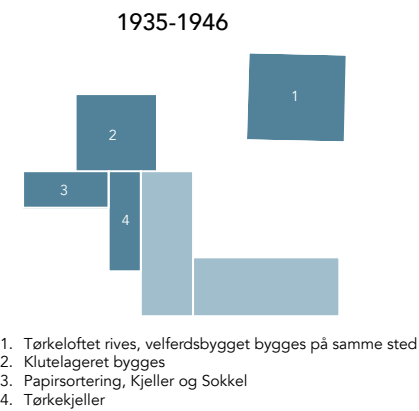
1997



2022

Et anlegg i 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



MASKINHALLEN, TIDLIGERE FASADE MED BUEDE VINDUER



DET TIDLIGERE PAPPHUSET



DET TIDLIGERE PAPPHUSET OG ELVEROMMET



MASKINHALLEN DAGENS FASADE

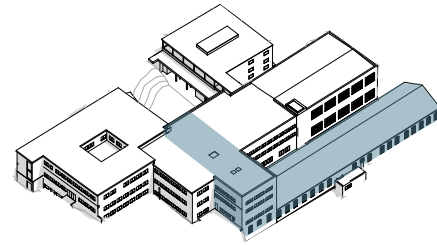


OMBYGGET FASADE PÅ ORIGINAL SOKKEL



DAGENS SENTRALBYGG OG ELVEROMMET

Pappbygningen og maskinhallen



Pappbygningen og maskinhallen ligger i nær tilknytning til elva og er sentrale bygninger med historie tilbake til den tidlige utviklingen av anlegget.

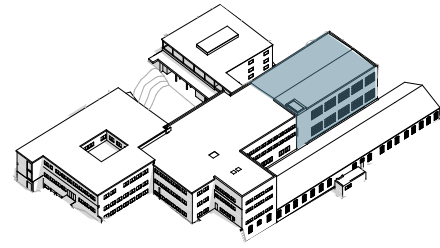
Maskinhallen og sokkelen til den tidligere pappbygningen står i sin originale form og bør bevares i den videre utviklingen av anlegget. Utbedringer bør gjøres innenfor eksisterende fasadeuttrykk.

Den originale pappbygningen er revet og bygningen som står der i dag er endret i flere omganger. Dette gjør denne egnet for en ny fortolkning og ombygging i videre utvikling av anlegget. I dette området, der anlegget historisk har hatt en helt annen silhuett, kunne også et påbygg tillates.

Å re-etablere den historiske koblingen mellom disse anlegget og elverommet gjennom opparbeiding av uterom, samt bearbeiding av fasade for utgang og visuell kontakt er et relevant tiltak i fremtidig plan.



Kasjeringsanlegget



Kasjeringsanlegget er bevart i sin opprinnelige form, med kjeller og 2 etasjer. Fasadene har opprinnelig uttrykk og vinduene er originale. Sammenhengen mellom Kasjeringsanlegget og broforbindelsen med jernbanespor er et viktig element i historiefortelleingen om anlegget. Denne koblingen representerer også en mulighet til å knytte bruket sammen med utviklingen på øvre nivå øst for anlegget.

Innvendig består anlegget av store haller med robust dimensjonert bærekonstruksjon i betong som gir rommene en sterk industriell karakter. Store vinduer gir gode lysforhold. Disse hallene gir gode vilkår for ny bruk av anlegget til formål knyttet til skole, kulturproduksjon eller livstilsfunksjoner.

Bygningen representerer en viktig del av anleggets industrielle historie som bør bevares og videreføres i videre utvikling. De originale vinduene bør også bevares. Porter og adkomst bør endres innenfor eksisterende logikk for å gjøre anlegget mer tilgjengelig.

Kasjeringshallen haren tilkobling til resten av anlegget som gir begrensede rømningsmuligheter til hinder for ny bruk. Utenpåliggende rømningstrapp kan tillates, dersom utformingen underordner seg fasadens helhetlige uttrykk



Fra tørkeloft til velferdsbygg

På samme sted som det som i dag refereres til som Velferdsbygget, stod opprinnelig et Tørkeloft. Tørkeloftet var i bruk sammen med anleggets tømmervirksomhet, og var koblet til broa og jernbanen.

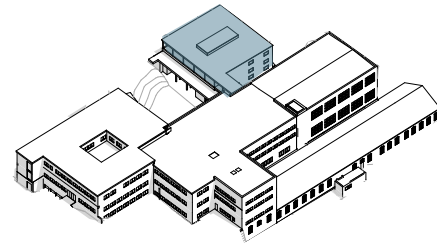
Tørkeloftet ble antagelig revet i forbindelse med overgangen til Icopal og at produksjonen gikk over til asfalt. Da ble et lagerbygg etablert på samme sted. Lageret var i bruk frem til 80-tallet, da anlegget ble utvidet med flere kontorarbeidsplasser som gav behov for kantine og garderober til ansatte, i et velferdsbygg.

Velferdsbygget har opprinnelige fasader i pusset betong, med små vinduer som gir lite kontakt med uterom og begrenset med dagslys. I de nedre etajsene må ombygging påregnes for å oppgradere til ny bruk.

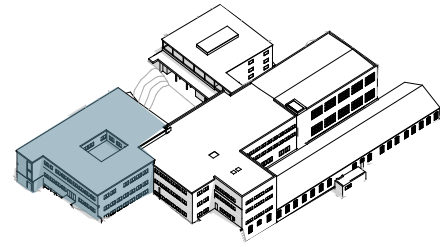
Fasadene tåler endringer, spesielt for å åpne bygget mot tiliggende uterom, og for å øke lysinlipp til innvendige lokaler.

Koblingen mot broa er en viktig historisk forbindelse som bør videreutvikles.

Det kan vurderes et påbygg på velferdsbygget som re-etablerer silhuetten til tidligere tørkeloft.



Administrasjonsbygget



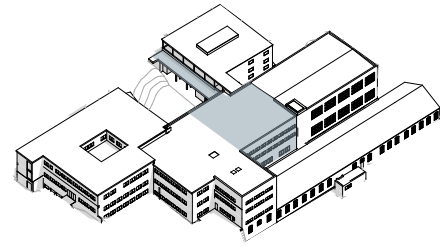
Administrasjonsbygget ble etlabert som anleggets representative forside på 1950-tallet.

Med unntak av kjellerlokalet - Klutelageret - som har bevart sin opprinnelige industrielle utforming, er bygningen bygget som et kontorbygg. Til tross for at bygget har blitt utvidet gradvis med tilbygg og påbygg, fremstår uttrykket helhetlig og tidstypisk. Fasadene er preget av horisontale vindusbånd, der utforming og plassering for det meste er original, men hvor selve vinduene har blitt erstattet på 80-tallet. På samme tid har det blitt lagt til solskjerming med et dominerende uttrykk.

Kontorfasadene bør videreutvikles innenfor eksisterende uttrykk, med frihet til å åpne opp og gi bedre dagslysforholde ved å skifte vinduer og solskjerming. Sokkel-etasje har hatt mer industrielle vindusåpninger og flere typer porter, og er mer robuste for endring. Det er også her potensialet for å åpne bygningen og skape aktive fasader mot utsiden er størst.



Sentralbygget og broforbindelsene



Broforbindelsene som representerer anleggets historiske forbindelse til jernbanen, rammer inn et plassrom i forkant av sentralbygget. Broene bør fremheves i en videreutvikling av anlegget, og adkomsten i enden av hver bro bør re-etableres. Tilbygget under broen langs klutelageret bør vurderes revet, for å fremheve denne broen tydeligere og å eksponere broens stålkonstruksjon. Dette vil også gi mulighet til å gi adkomst til fremtidig aktivitet i klutelageret fra denne siden.

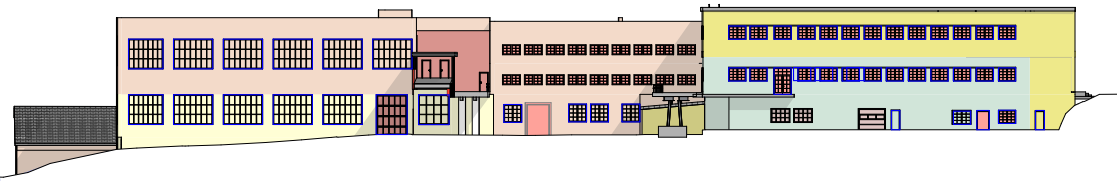
Sentralbygget er den del av anlegget som har gjennomgått størst endring, fra pappbygget til industrihaller til kontorbygg. Denne fasaden tåler derfor større endringer og bør åpnes mer mot det som kan bli et viktig uterom i en fremtidig utvikling av anlegget.



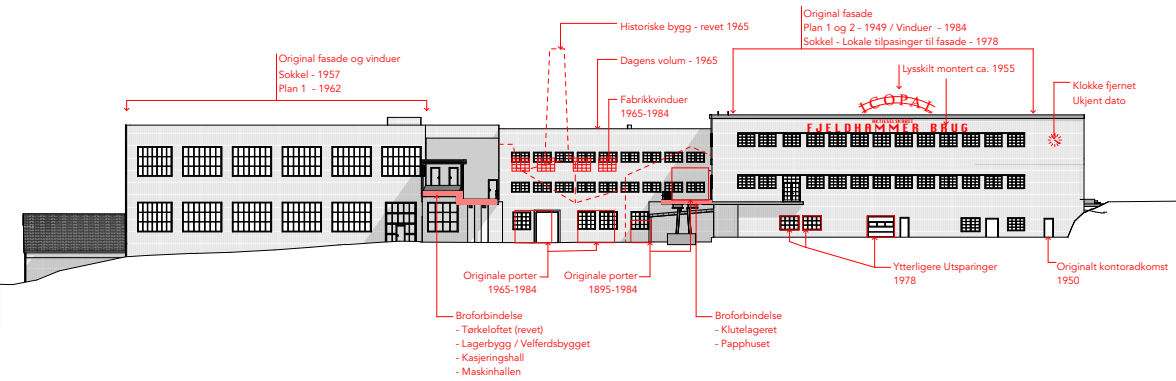
STRATEGI FOR VIDEREUTVIKLING

Kartlegging og verdivurdering

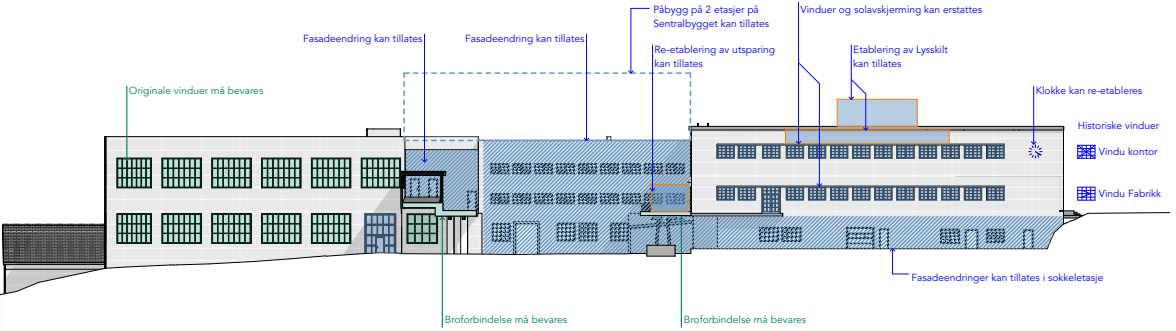
Denne sekvensen er en grafisk oppsummering av kartleggingen og verdivurderingen som er gjort, sammenstilt med en strategi for videreutvikling. Diagrammene er satt opp som følger:



1. Kartlegging av anleggets mange ulike byggeår, samt plassering og klassifisering av vinduer



2. Kartlegging av tidligere fasaduttrykk og hvilke endringer som er gjort

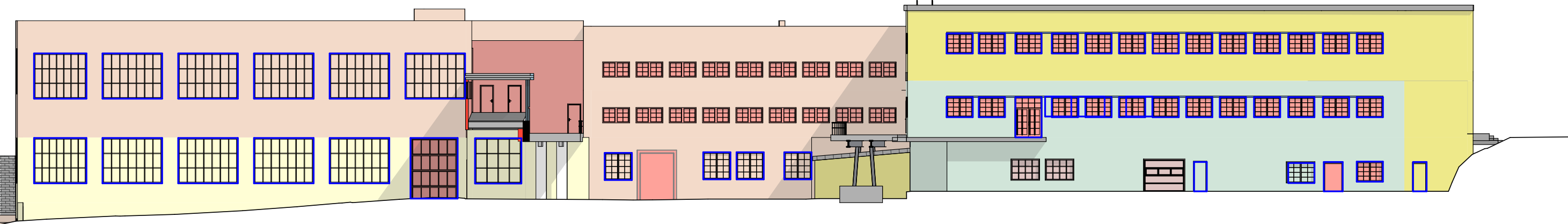


3. Verdivurdering og strategi for videreutvikling.



Fasade Vest

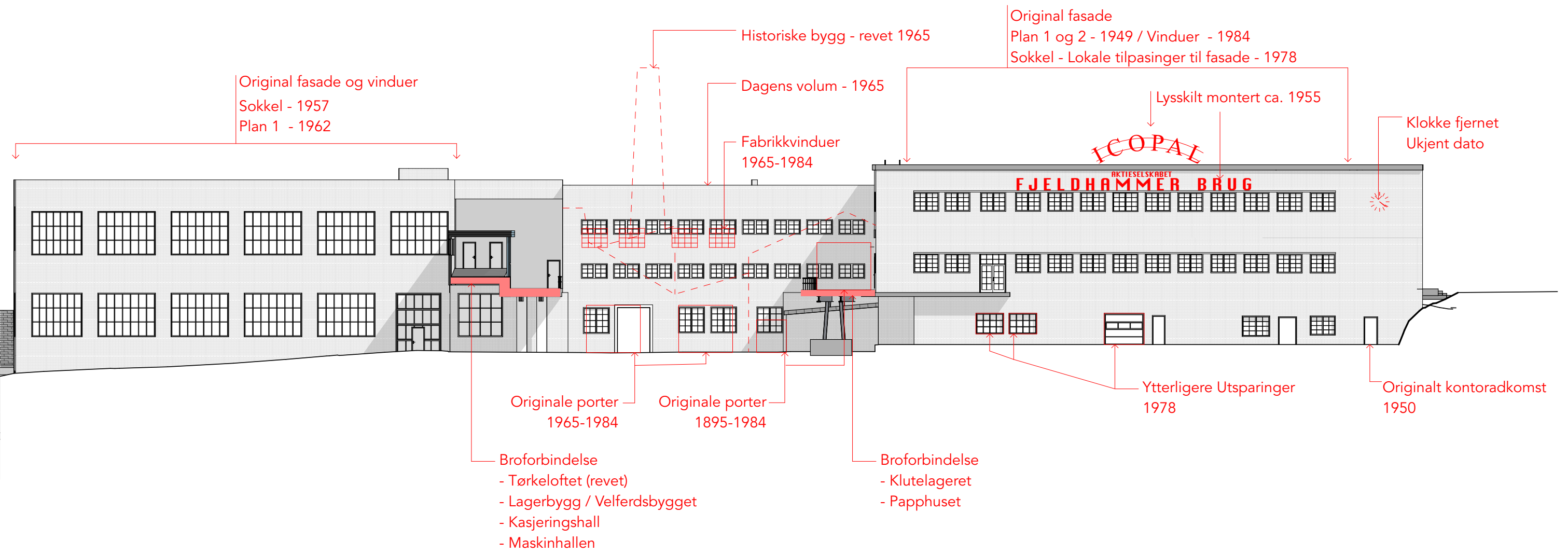
Kartlegging av byggeår og klassifisering av vinduer



- | | |
|-------------|--------------------|
| 1895-1934 | 1960 - 1969 |
| 1935 - 1949 | 1970 - 1984 |
| 1950 - 1954 | 1985 - 1995 |
| 1955 - 1959 | Original utsparing |

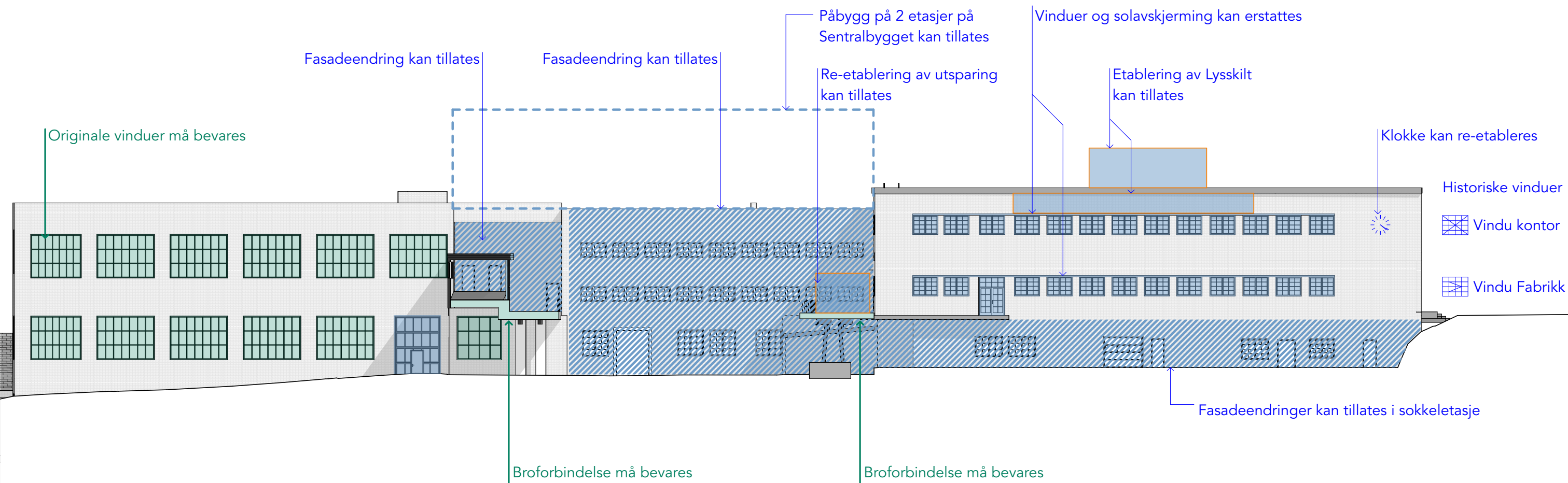
Fasade Vest

Kartlegging av tidligere fasadeendringer



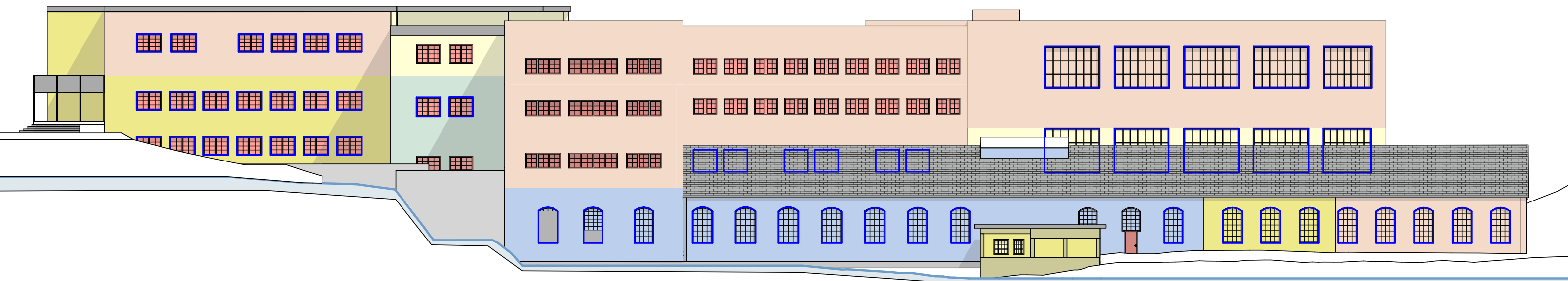
Fasade Vest

Strategi for fremtidige fasadeendringer



Fasade Øst

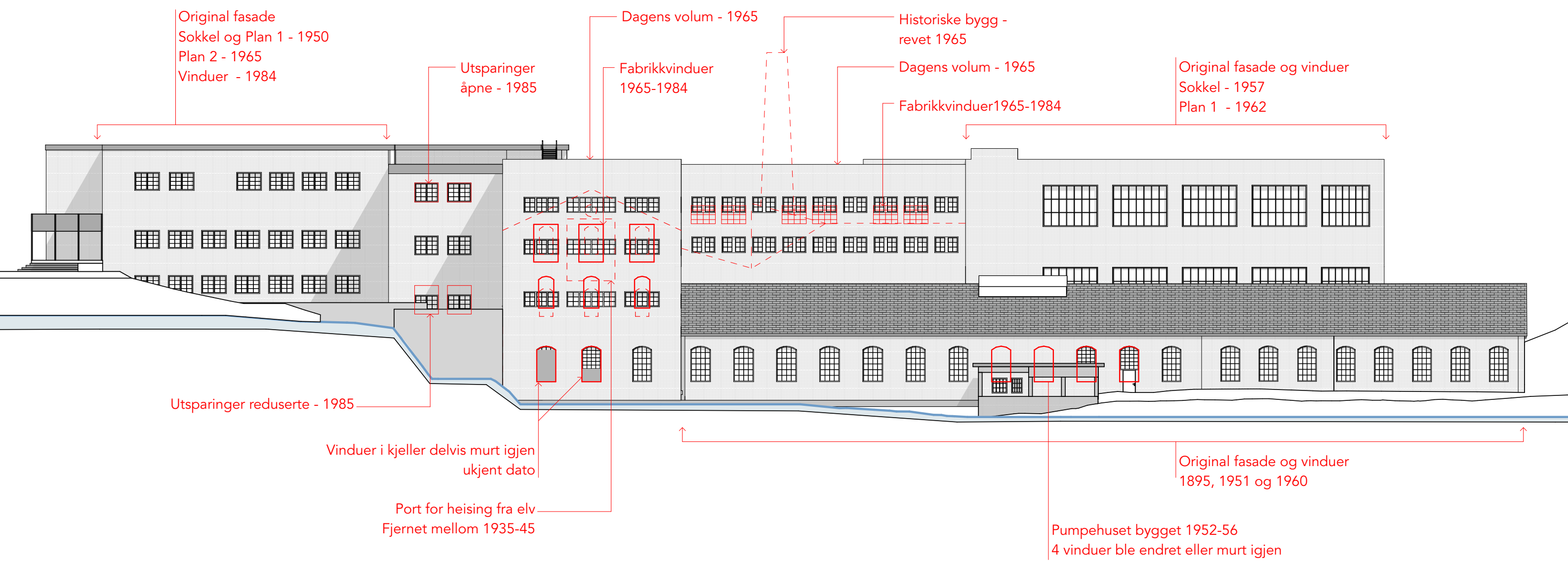
Kartlegging av byggeår og klassifisering av vinduer



- | | |
|-------------|--------------------|
| 1895-1934 | 1960 - 1969 |
| 1935 - 1949 | 1970 - 1984 |
| 1950 - 1954 | 1985 - 1995 |
| 1955 - 1959 | Original utsparing |

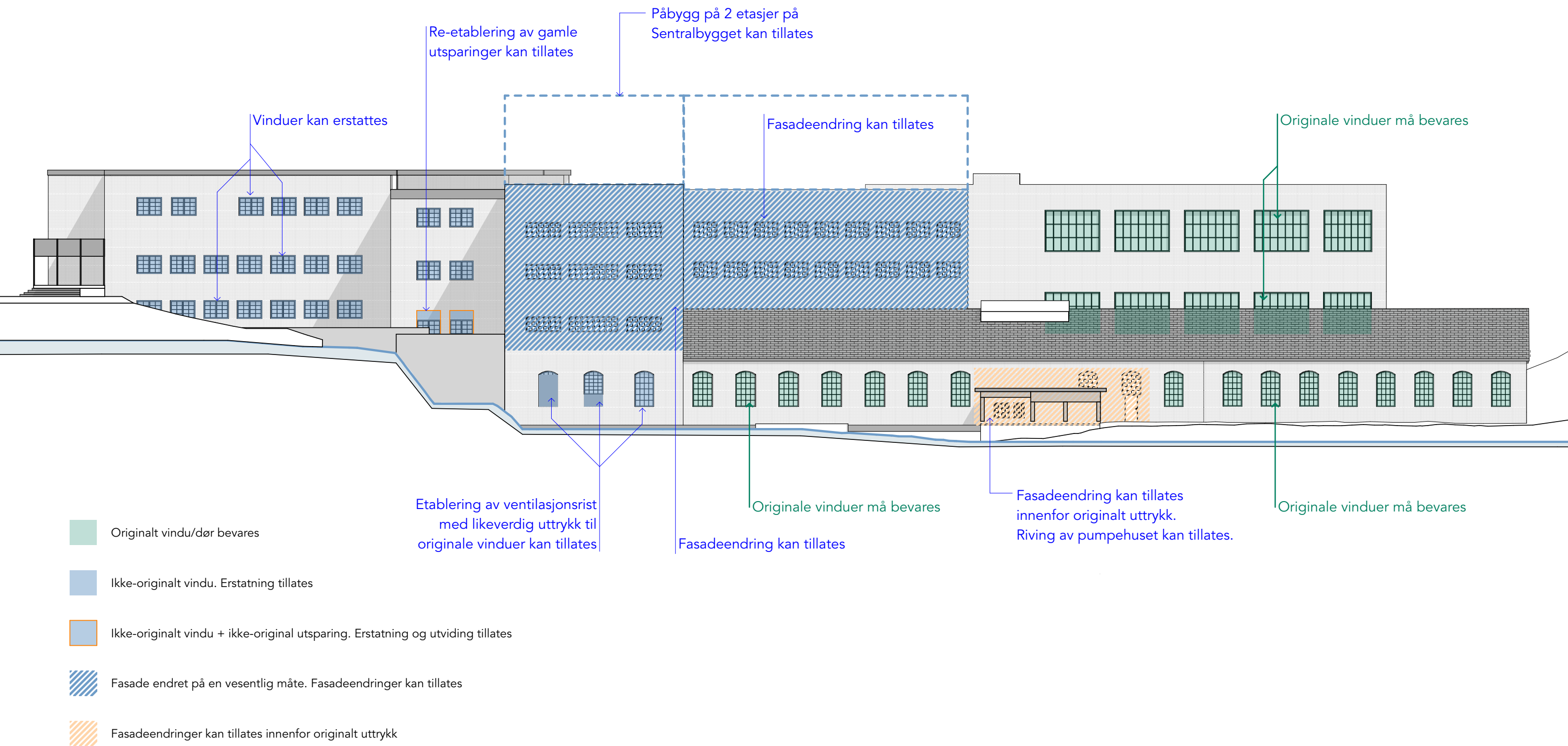
Fasade Øst

Kartlegging av tidligere fasadeendringer



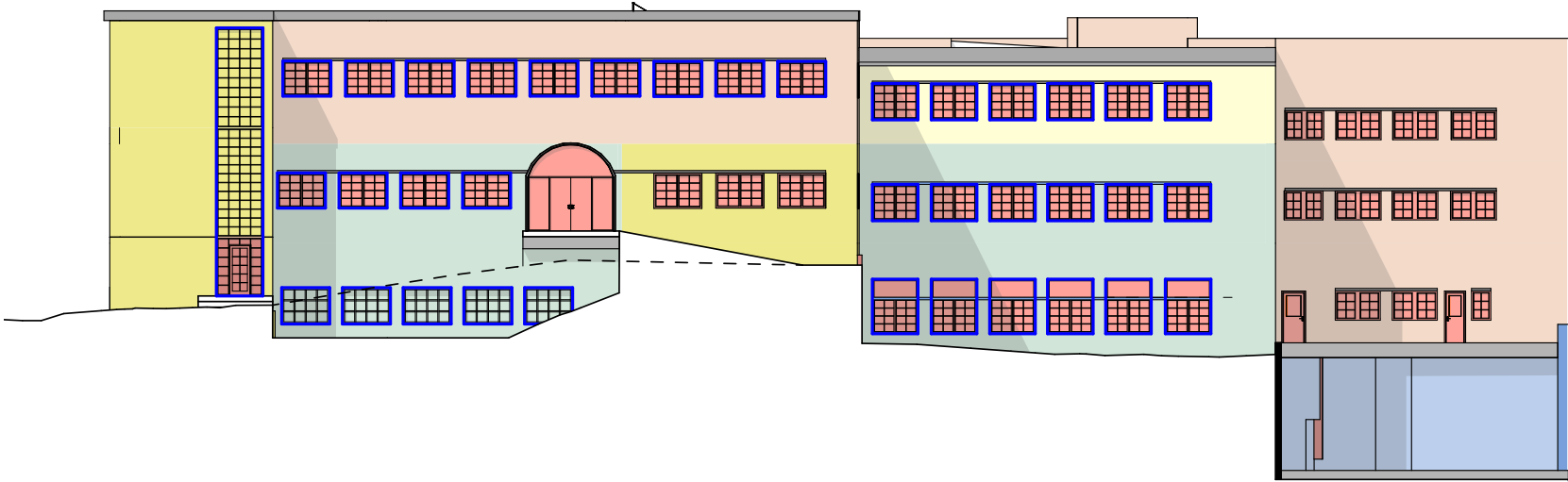
Fasade Øst

Strategi for fremtidige fasadeendringer



Fasade Sør

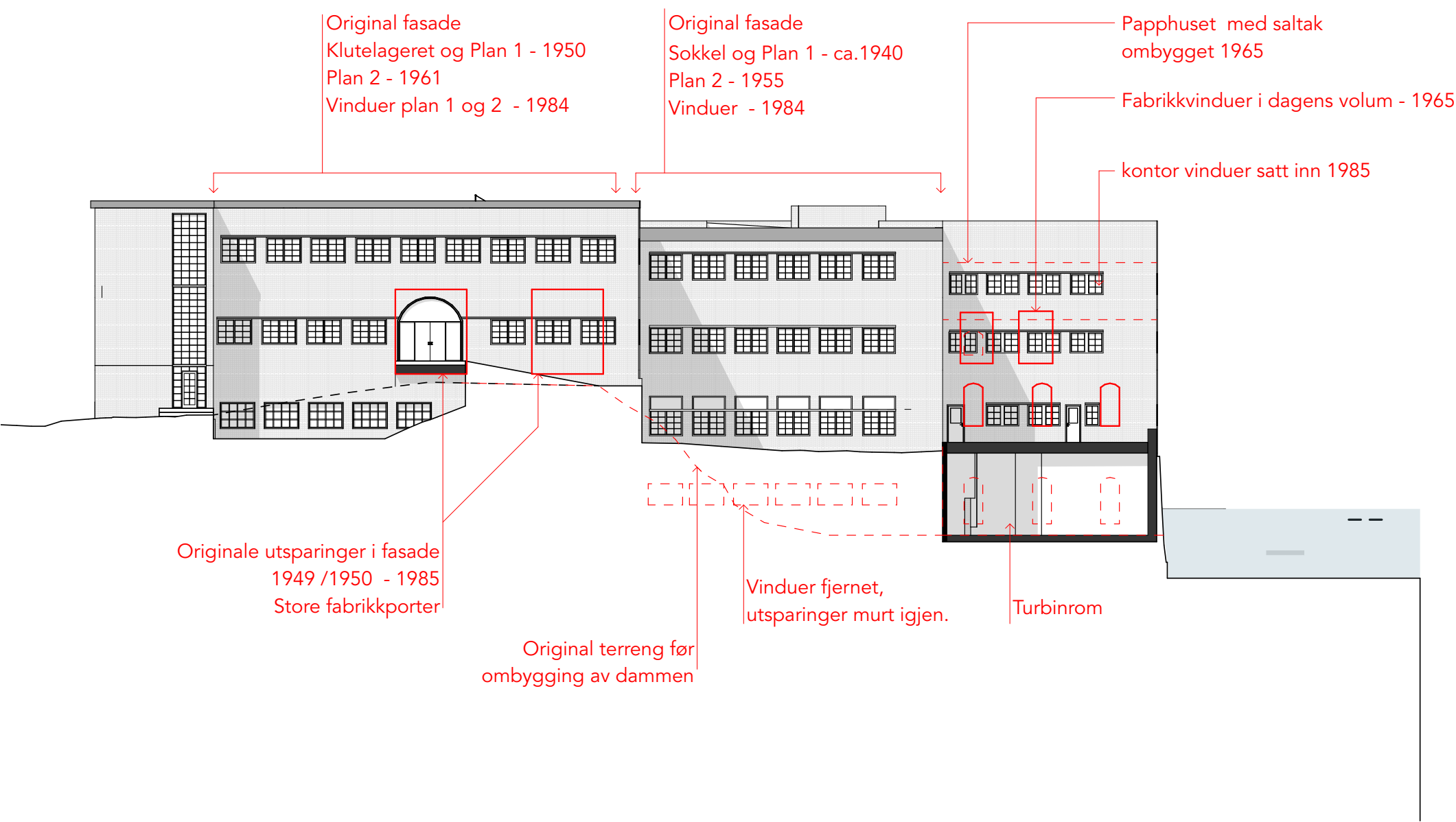
Kartlegging av byggeår og klassifisering av vinduer



- | | |
|-------------|--------------------|
| 1895-1934 | 1960 - 1969 |
| 1935 - 1949 | 1970 - 1984 |
| 1950 - 1954 | 1985 - 1995 |
| 1955 - 1959 | Original utsparing |

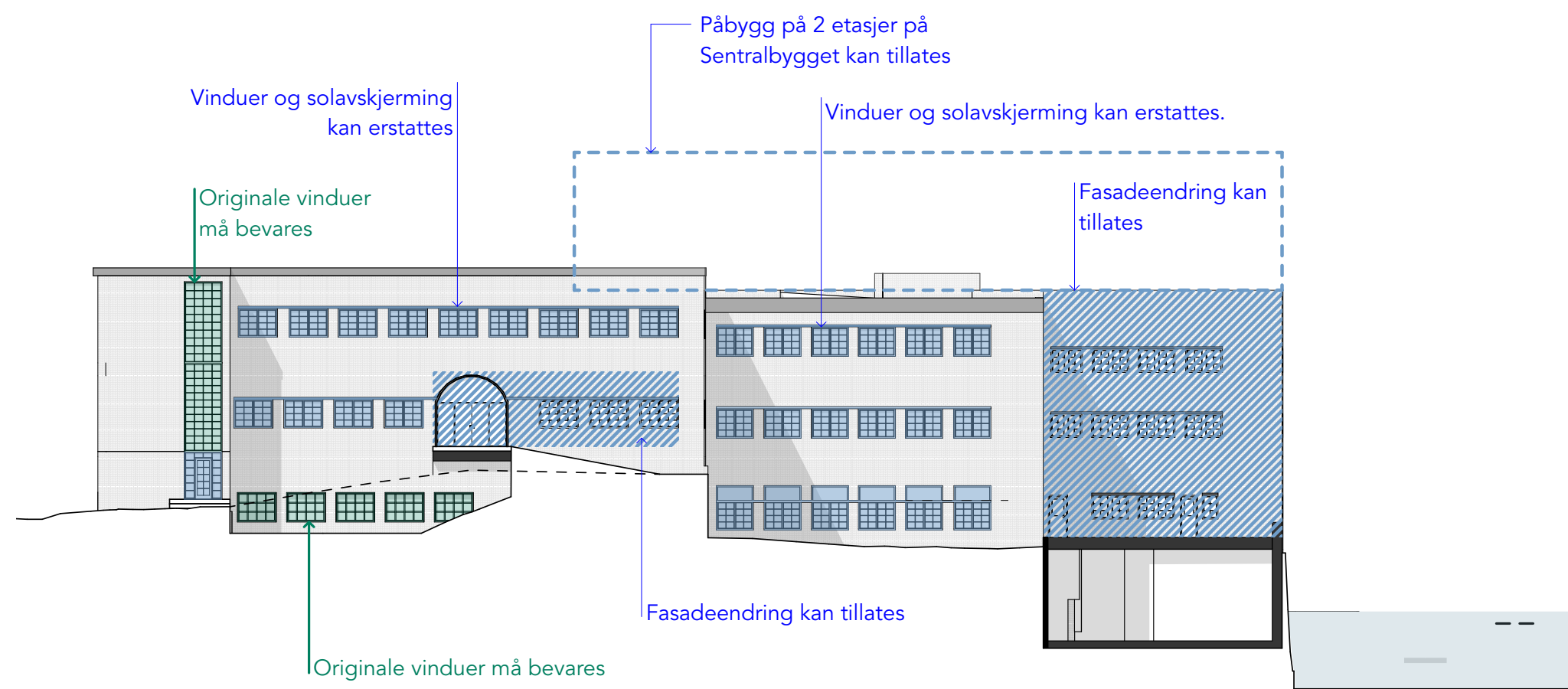
Fasade Sør

Kartlegging av tidligere fasadeendringer



Fasade Sør

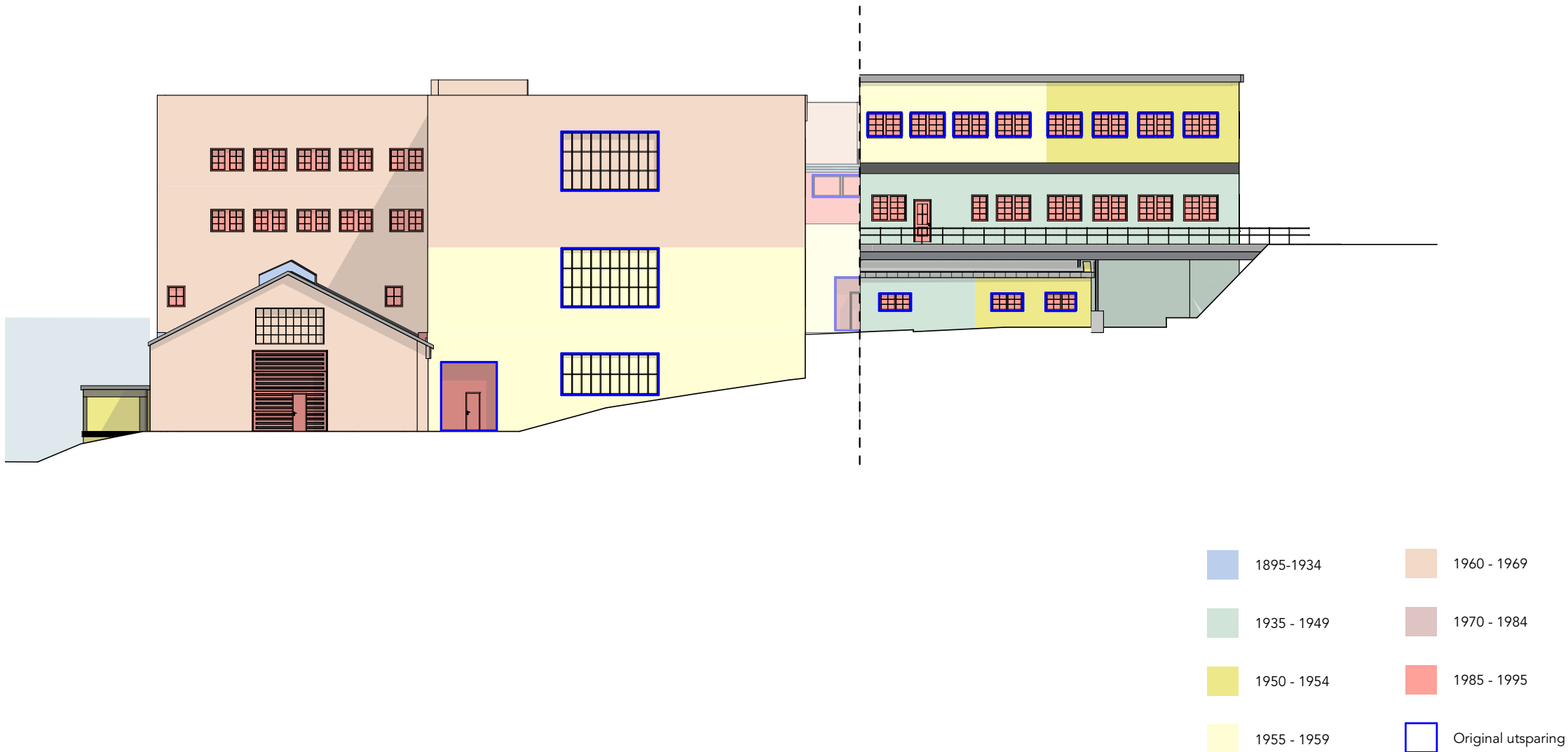
Strategi for fremtidige fasadeendringer



- 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

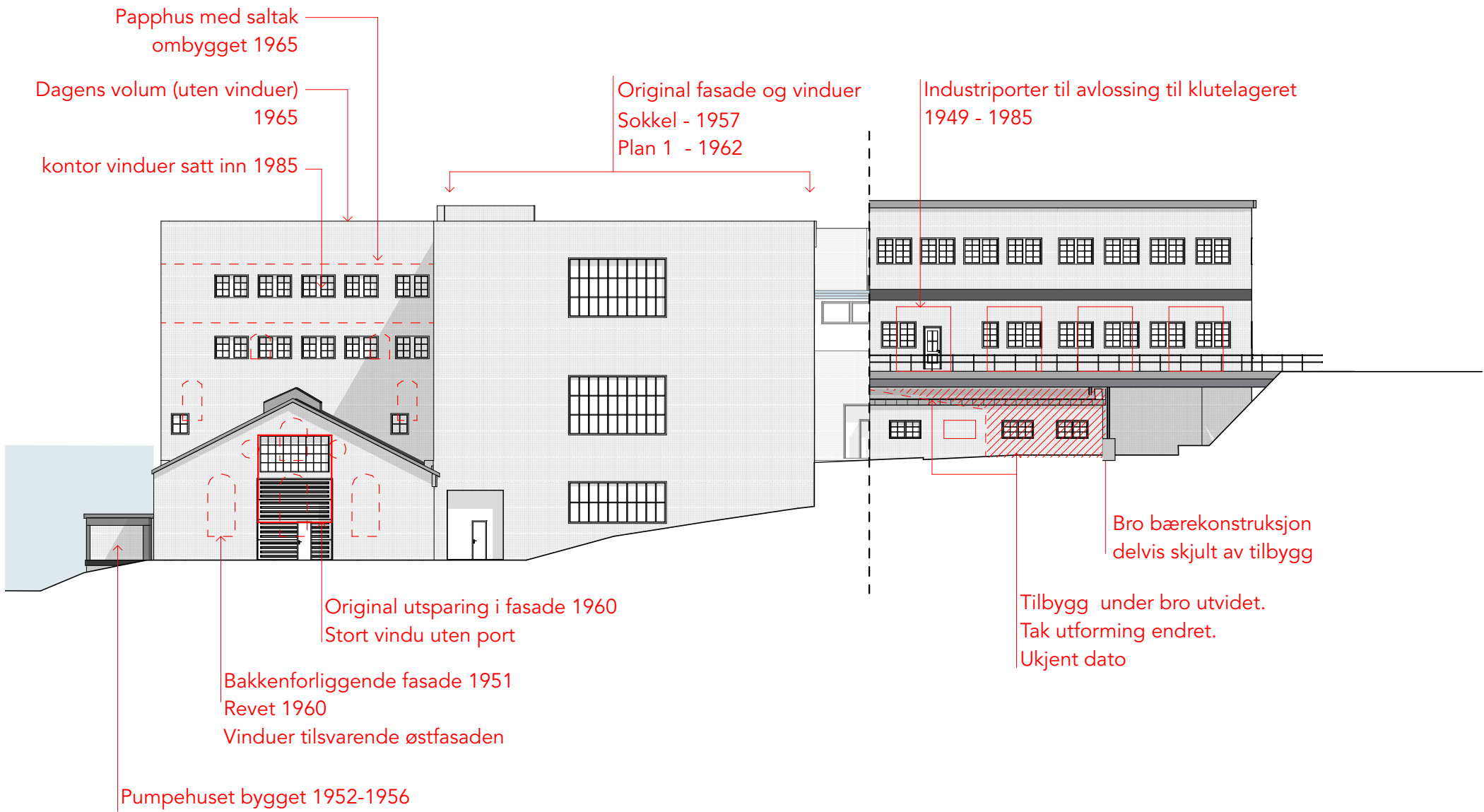
Fasade Nord

Kartlegging av byggeår og klassifisering av vinduer



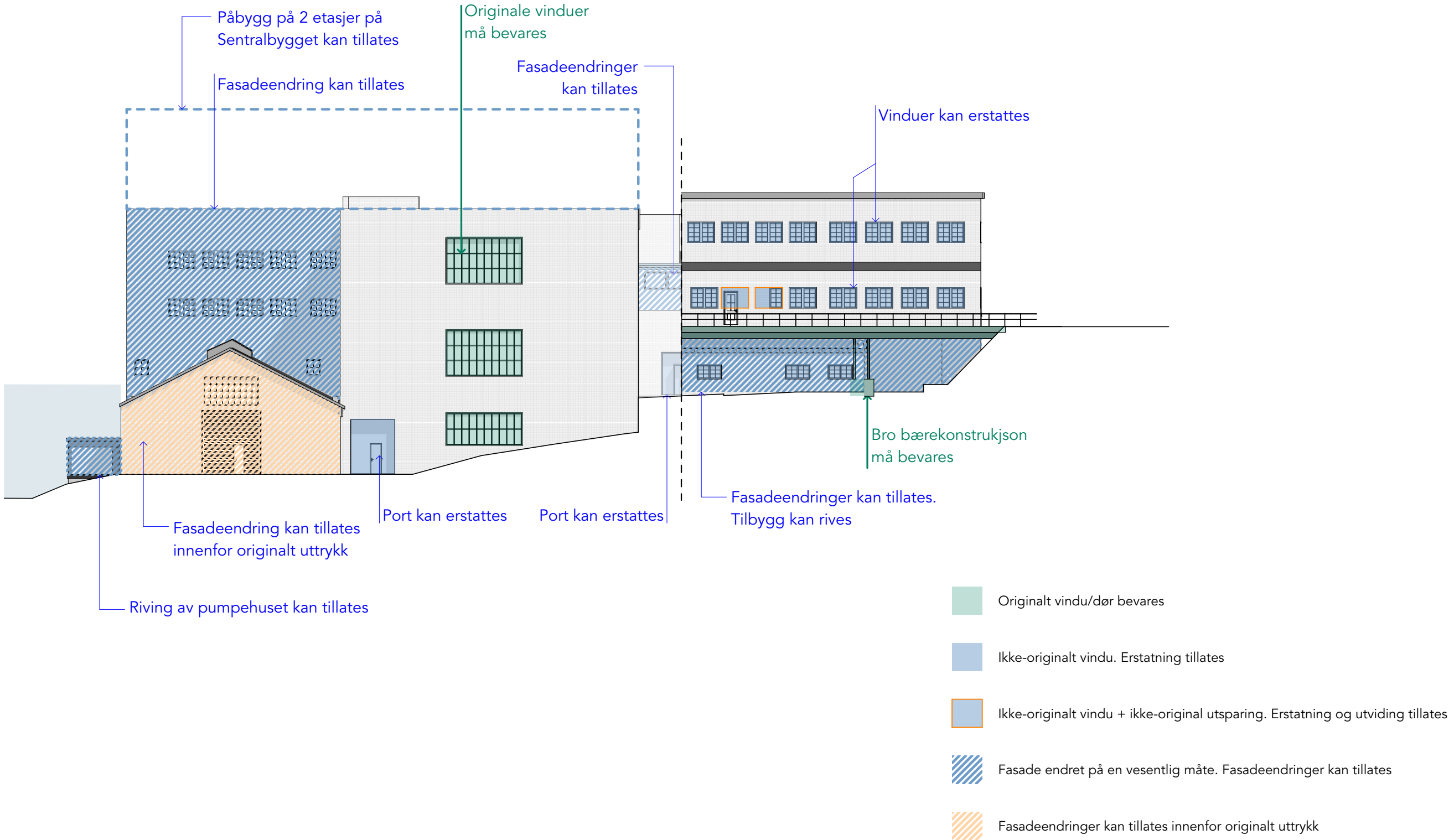
Fasade Nord

Kartlegging av tidligere fasadeendringer



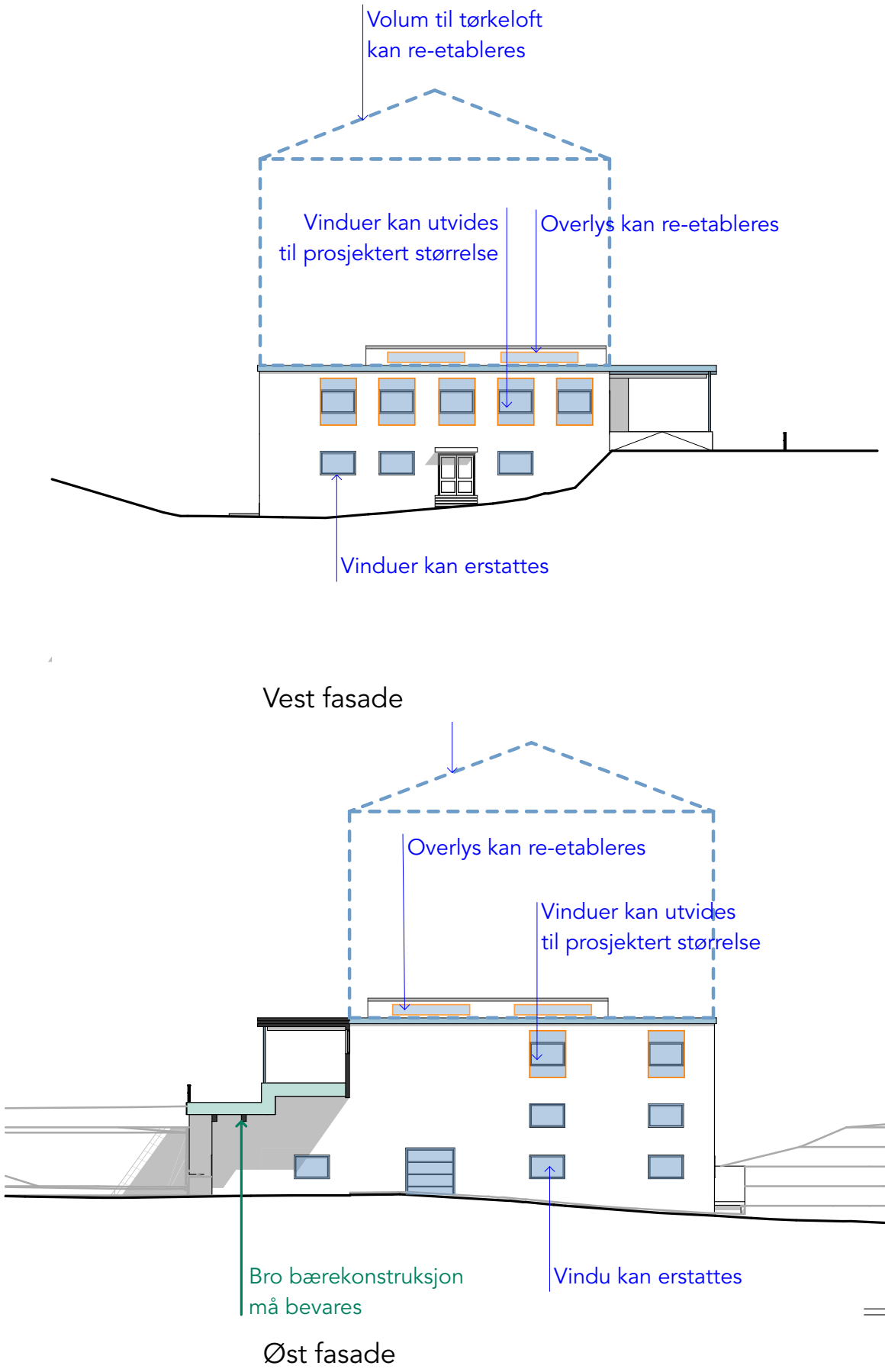
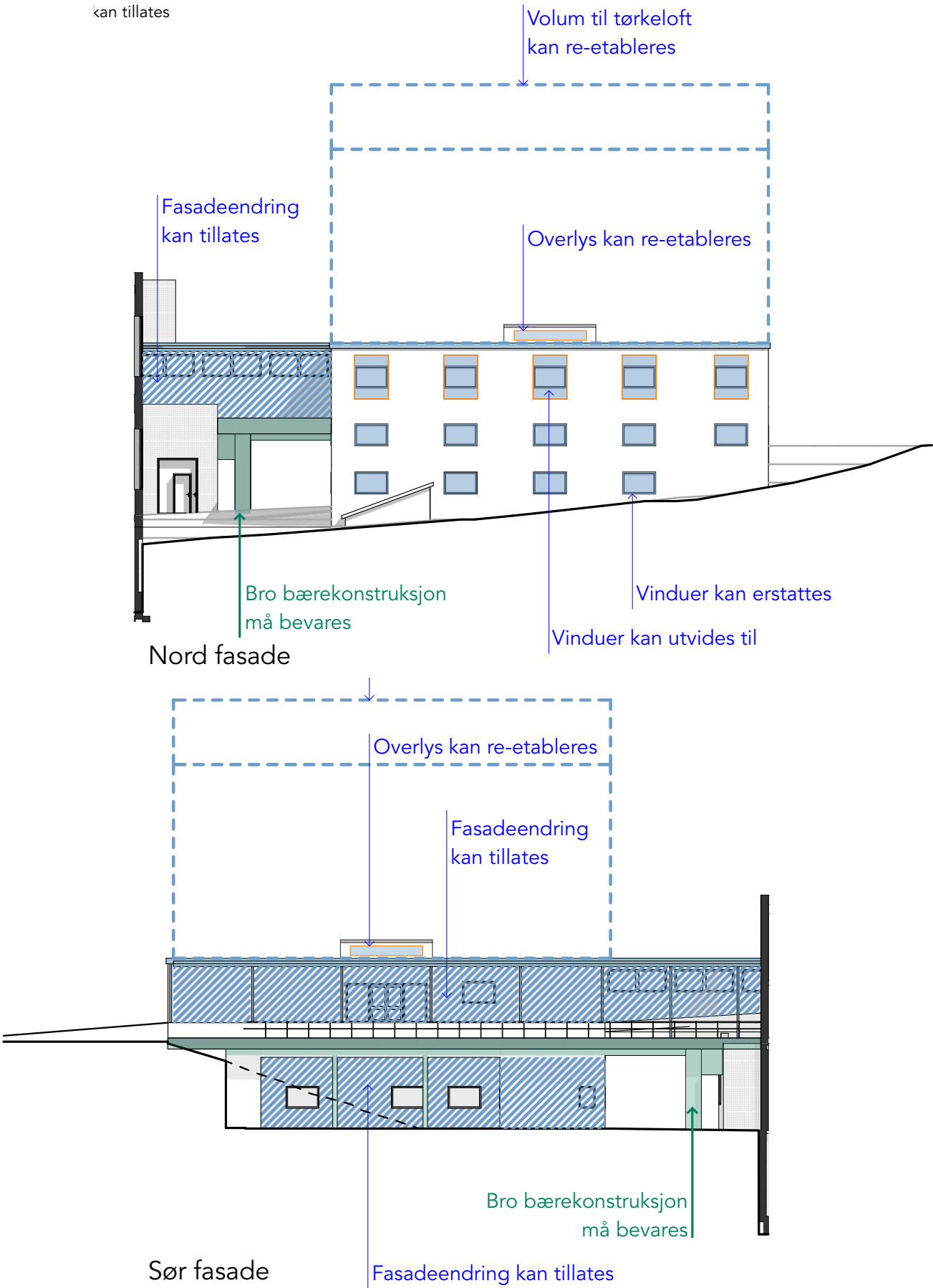
Fasade Nord

Strategi for fremtidige fasadeendringer



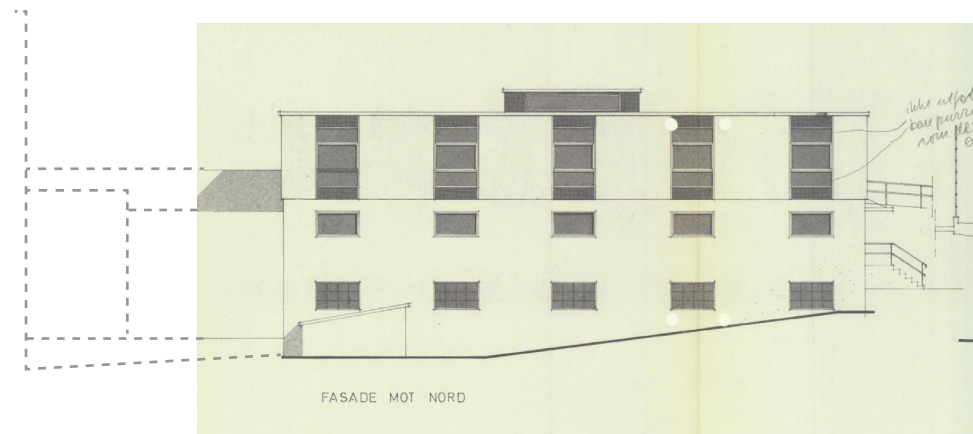
Velferdsbygget

Strategi for fremtidige fasadeendringer

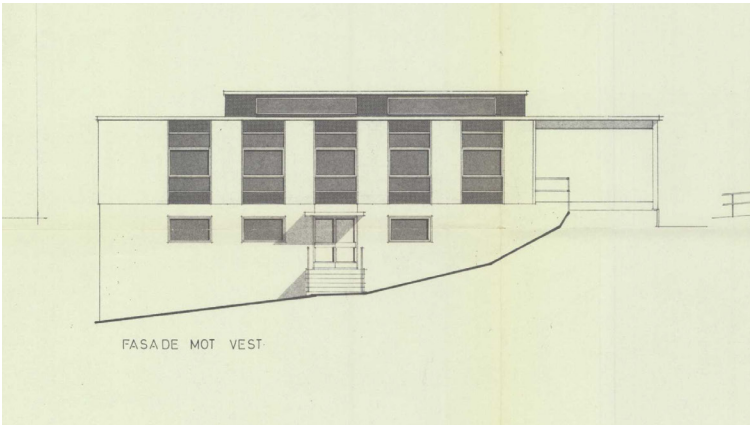


BAKGRUNNSMATERIALE

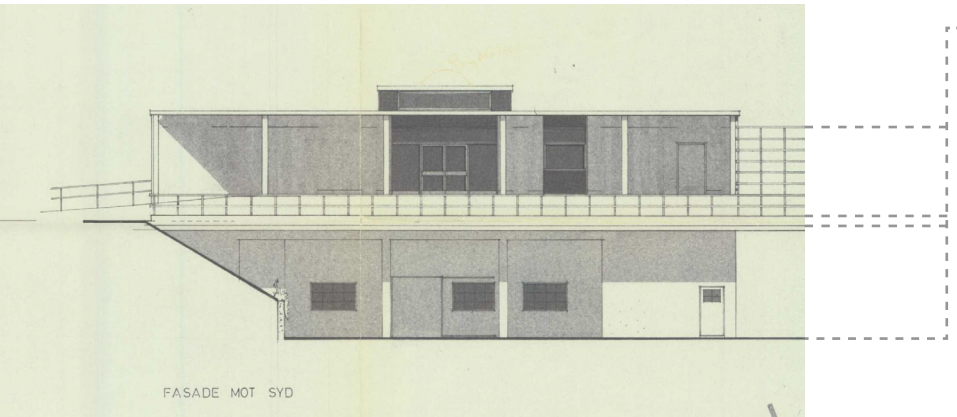
Historiske tegninger



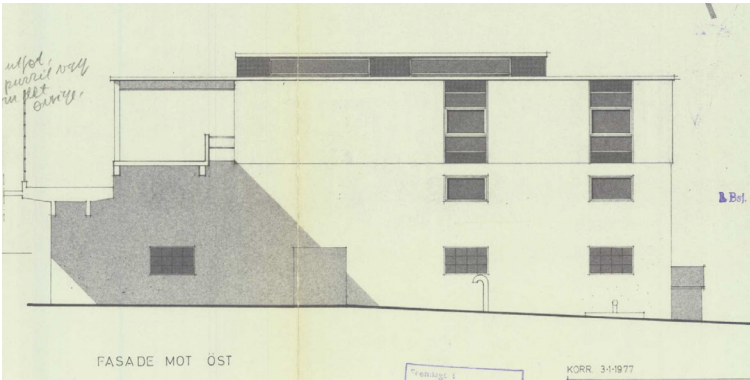
Nord Fasade



Vest Fasade

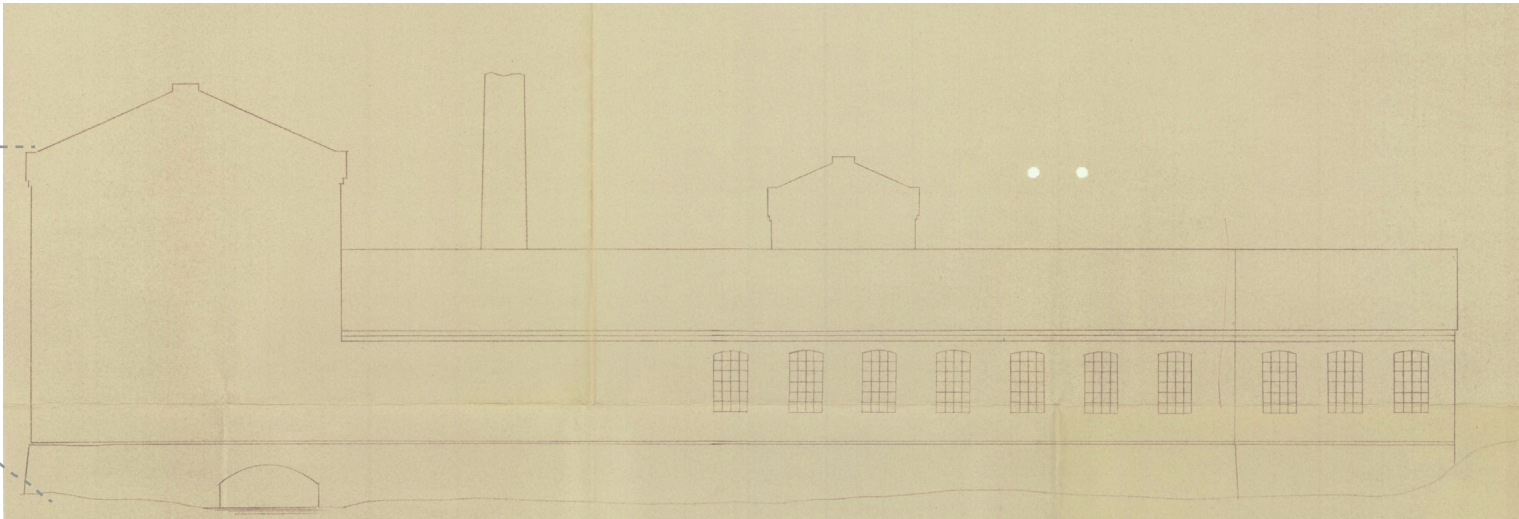


Sør fasade

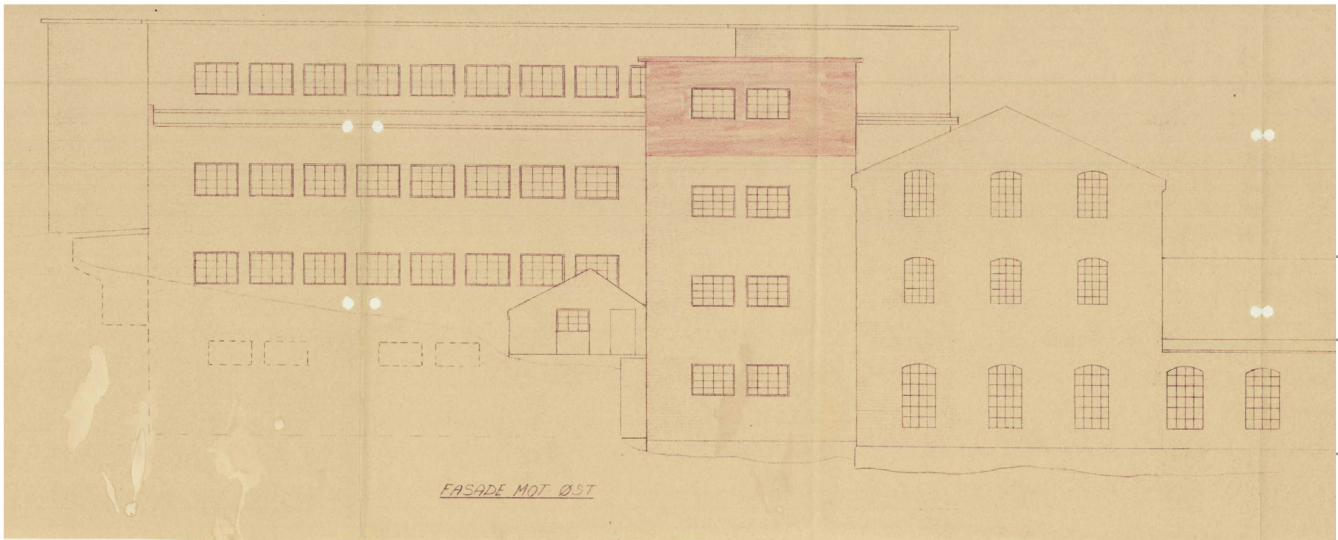


Øst fasade

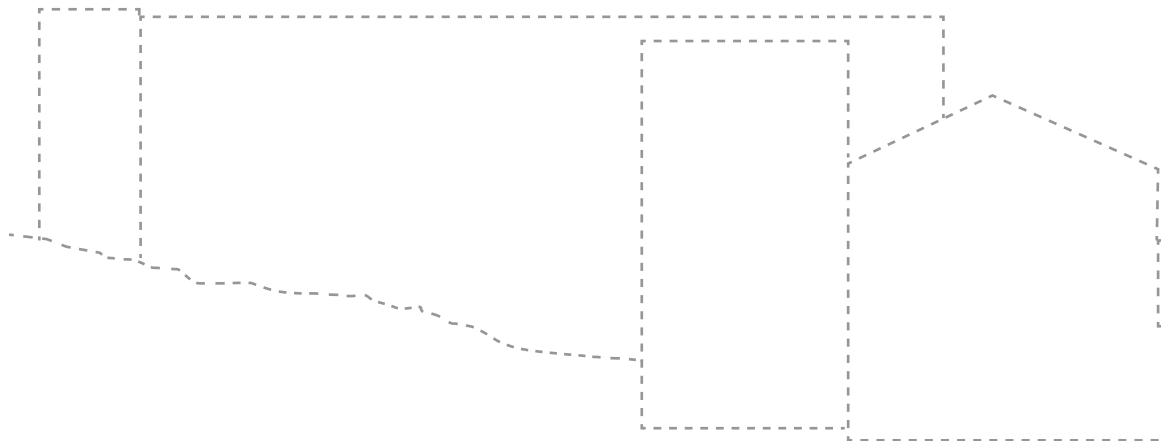
Fasade Øst



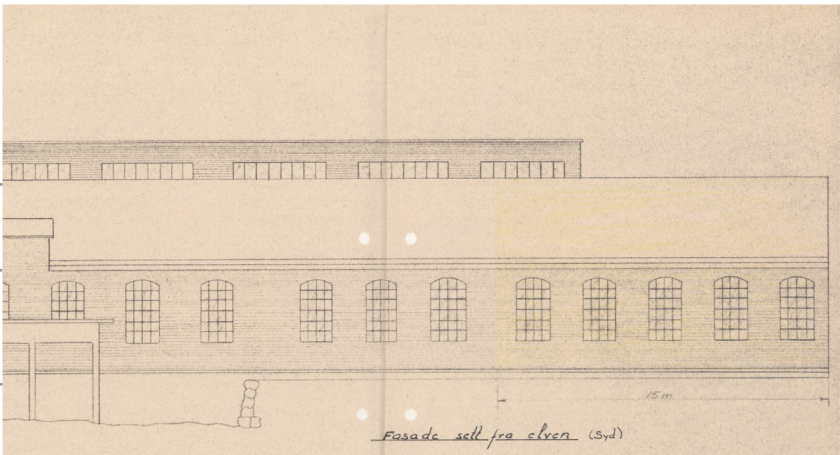
1951 - Utvidelse maskinhallen



1955 - Nytt påbygg - andre etasje



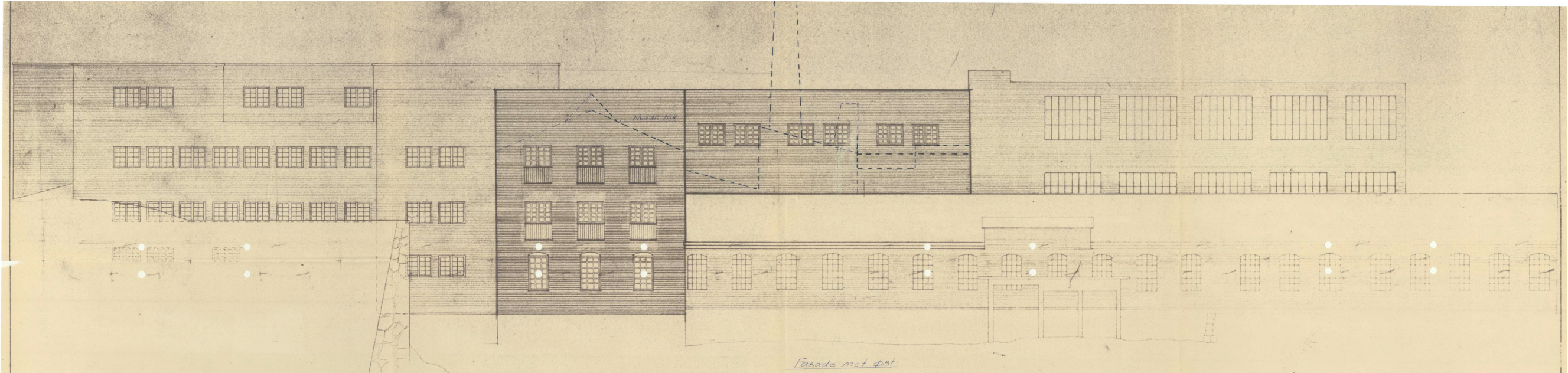
1960 - Utvidelse maskinhallen



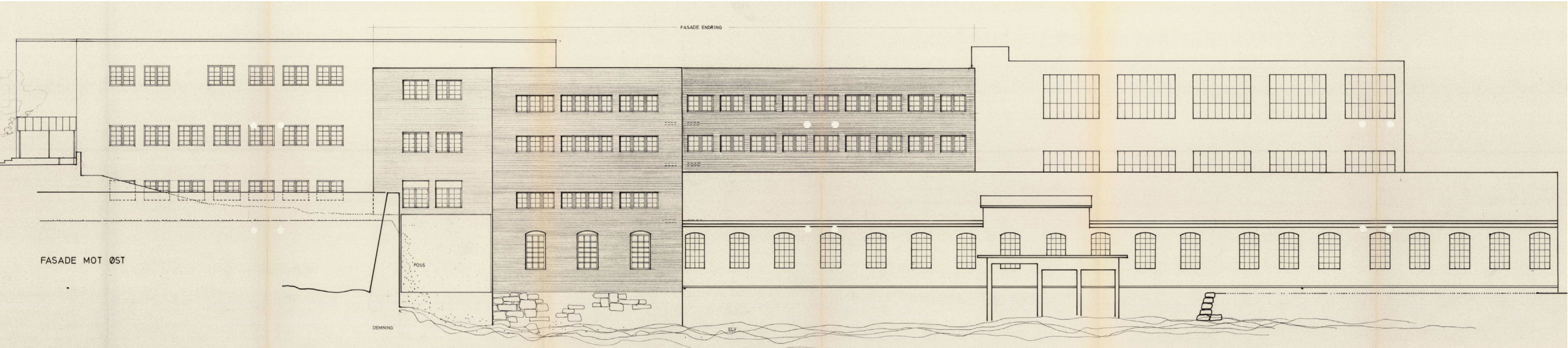
built

built

Fasade Øst



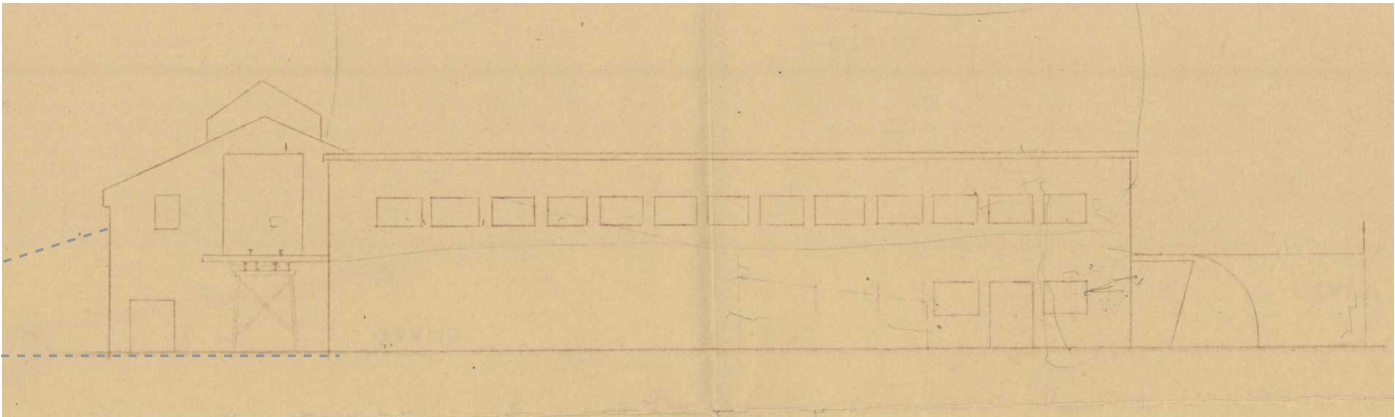
1965 - Ombygging av papphuset og sentralbygget



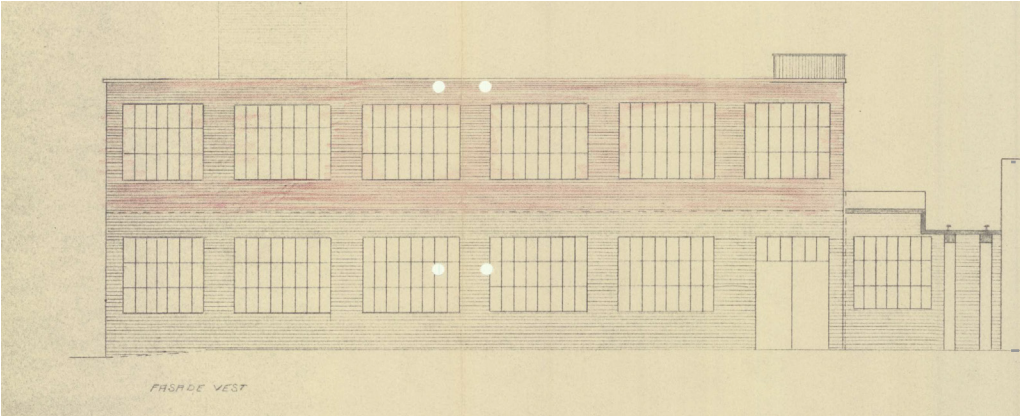
1985 - Ombygging til kontor

Fasade Vest

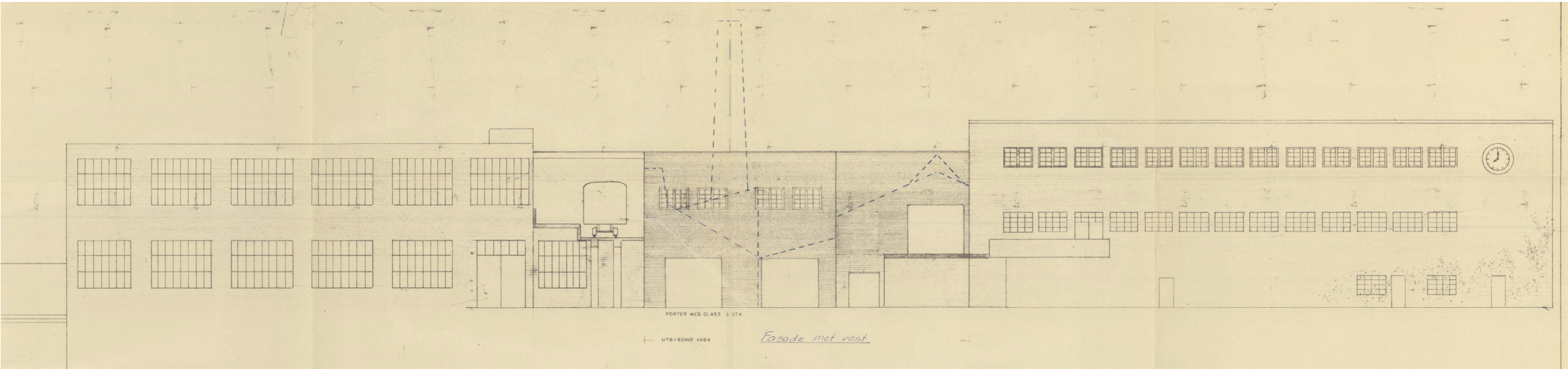
1949 - Klutelageret bygges om med fabrikketasje over som kobles til eksisterende fabrikk og papphuset



1962 - Øvre etasje Kasjeringshallen



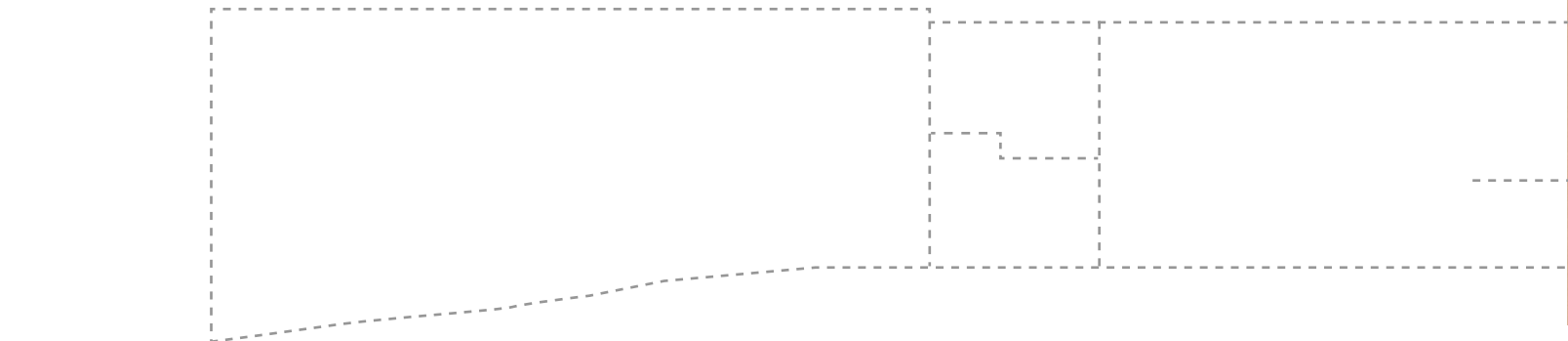
1965 - Ombygging av papphuset og sentralbygget



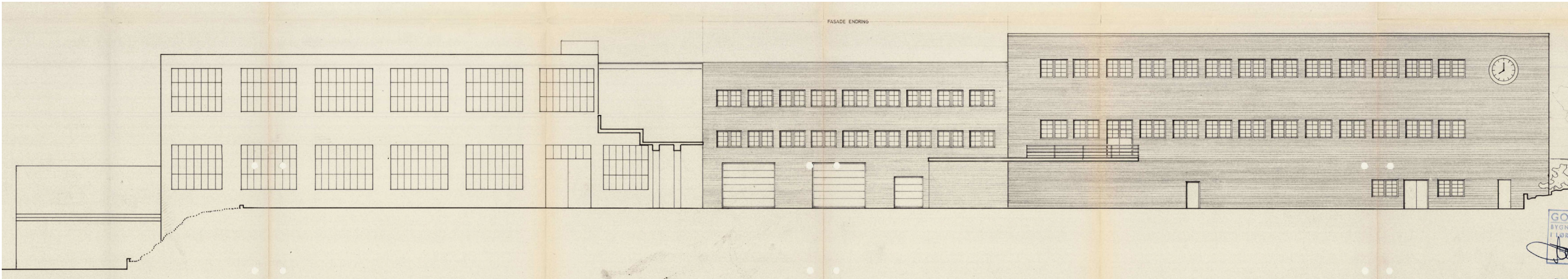
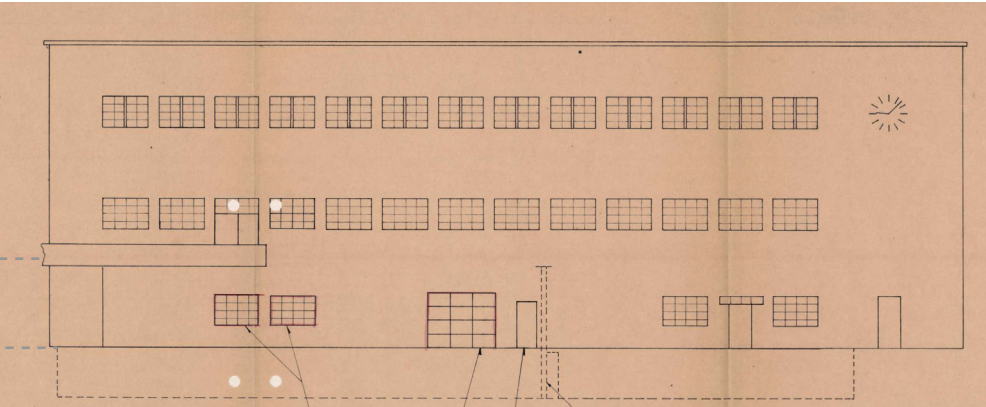
built

built

Fasade Vest

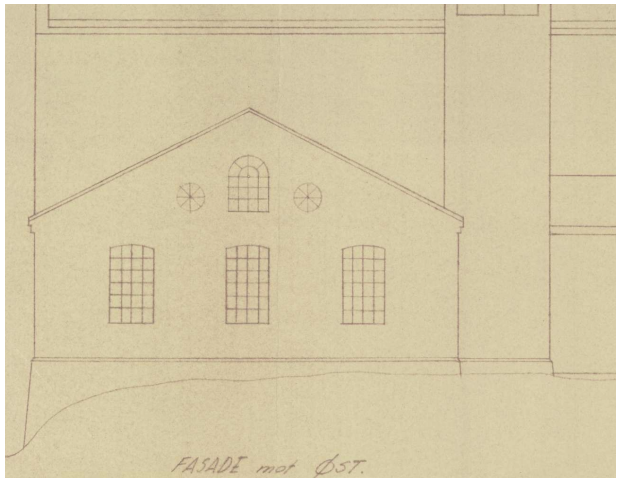


1978 - Fasadendring i Klutelageret

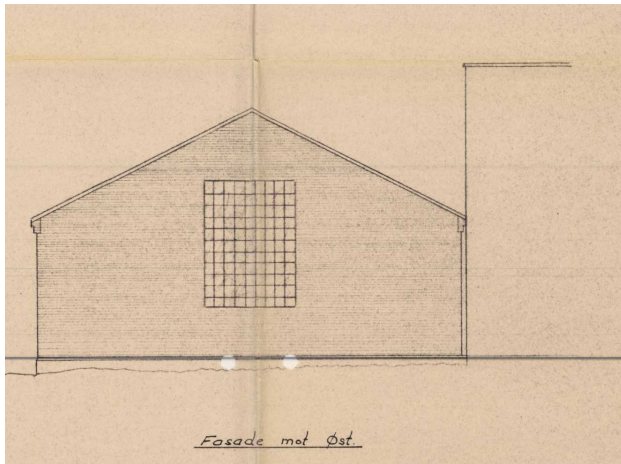


1985 - Ombygging til kontor

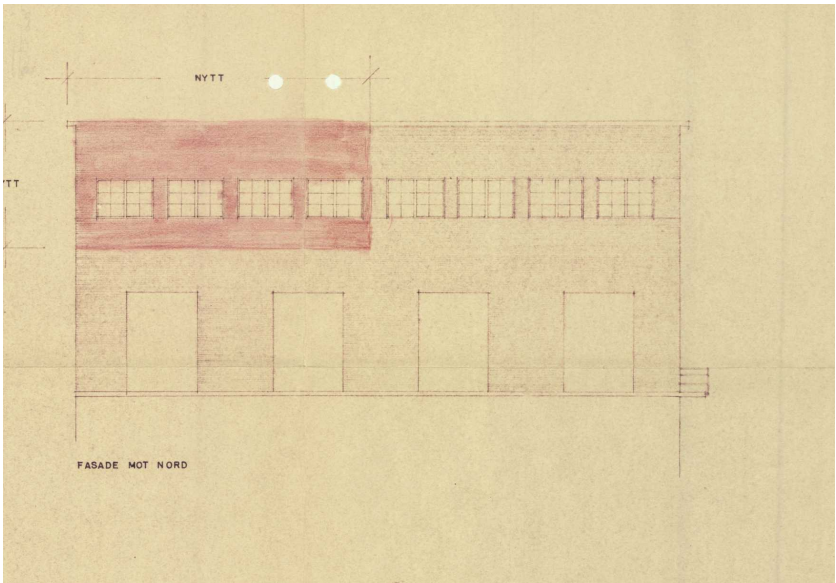
Fasade Nord



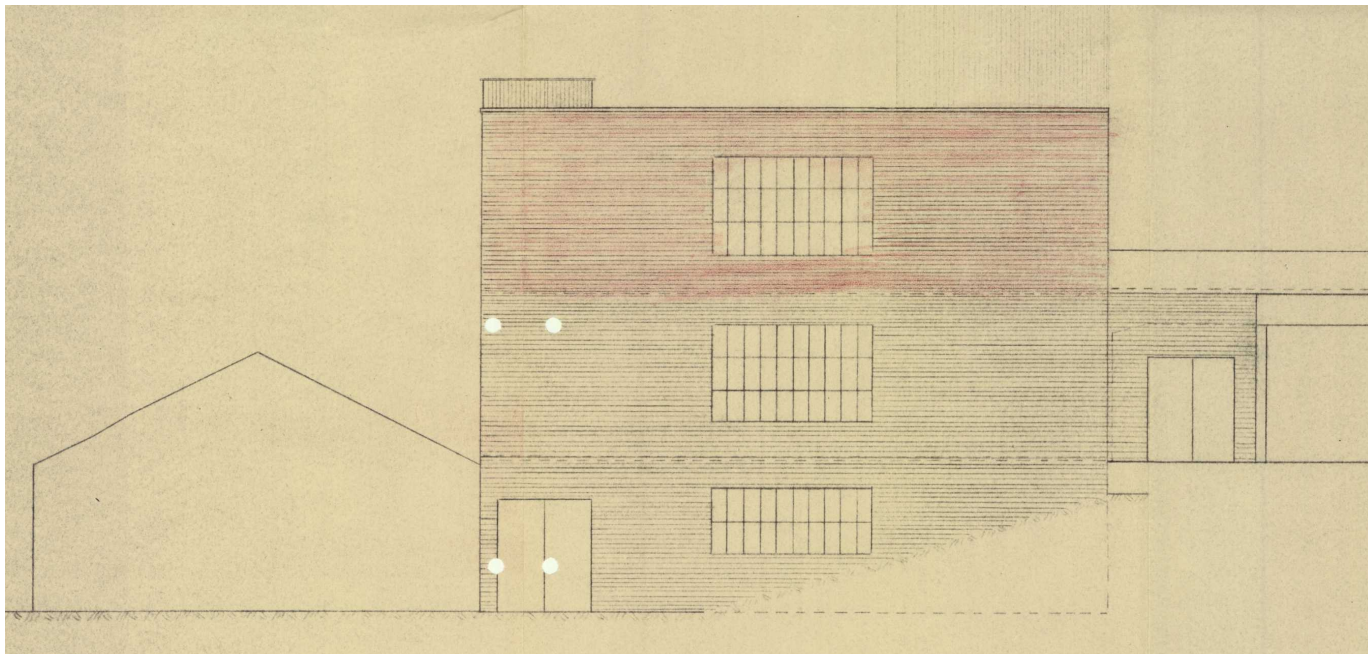
1951 - Bakkenforliggende fasade - Revet 1960



1960 - Dagens fasade - original utsparing

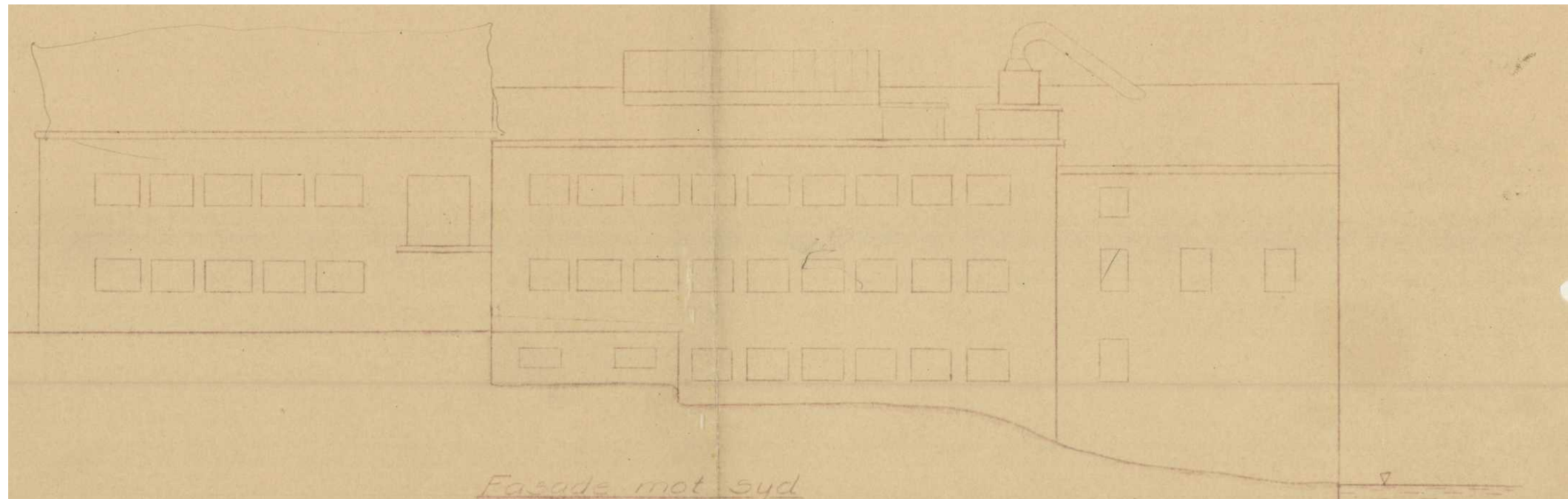


1956 - Andre etasje Admin - Nord fløy

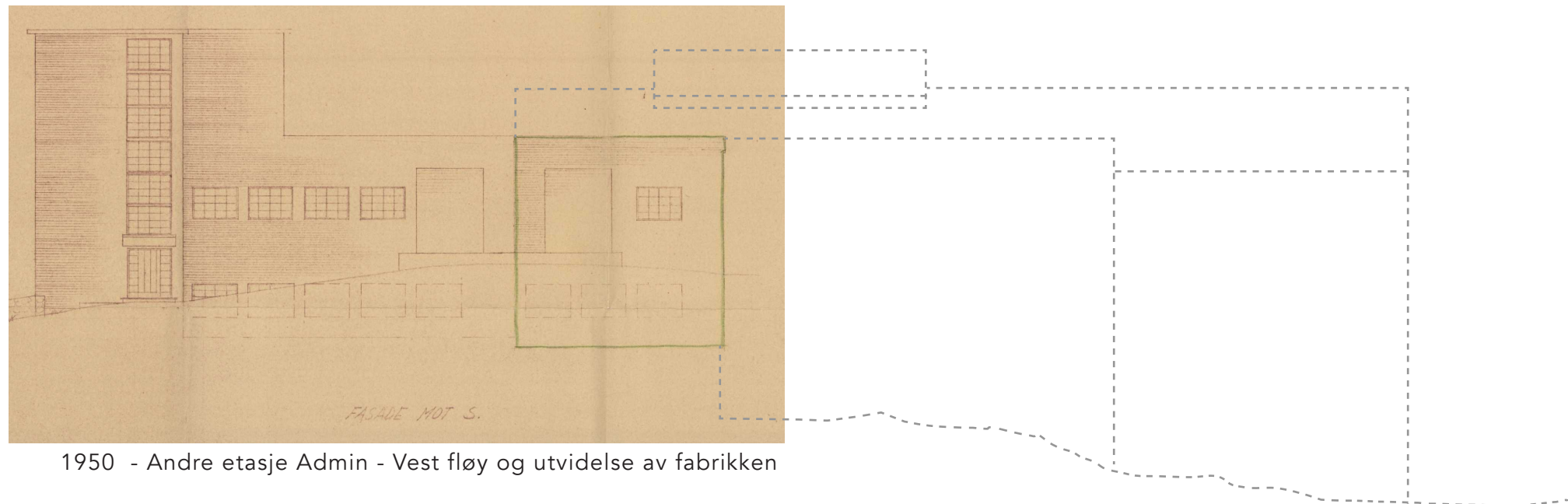


1962 - Øvre etasje Kasjeringshallen

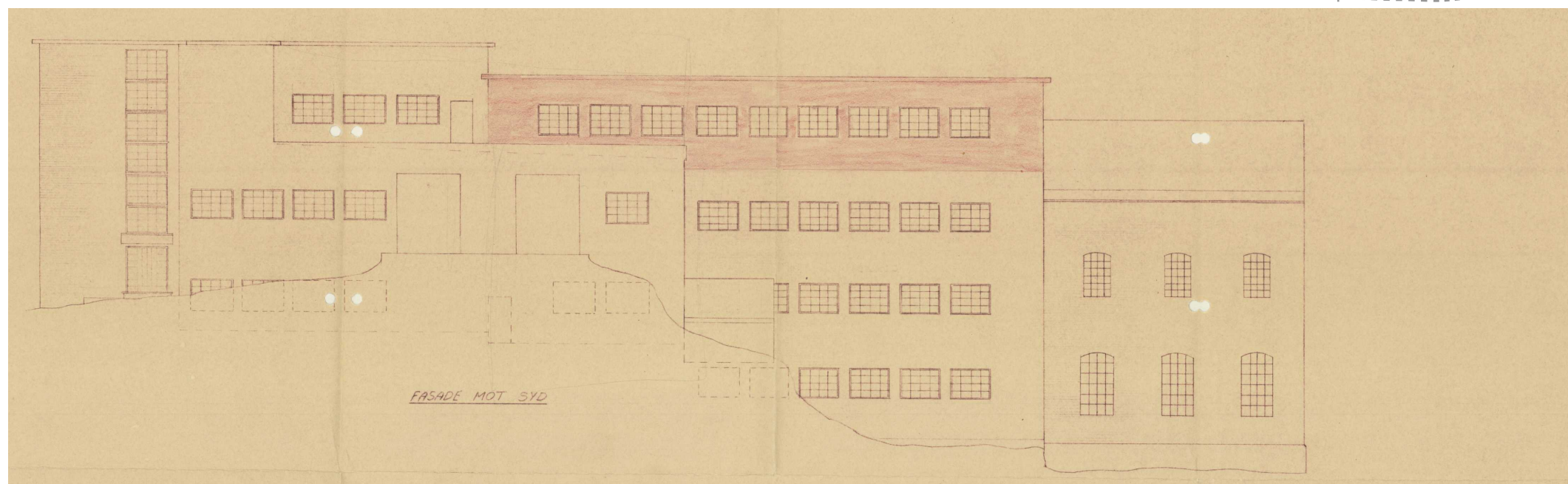
Fasade Sør



1949 - Klutelageret bygges om med fabrikketasje over som kobles til eksisterende fabrikk og papphuset

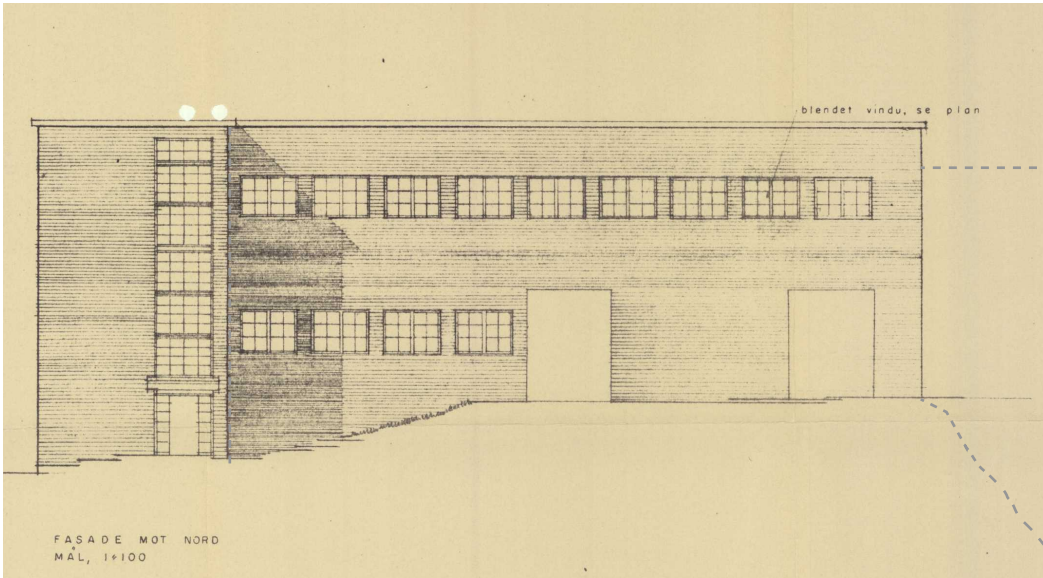


1950 - Andre etasje Admin - Vest fløy og utvidelse av fabrikk

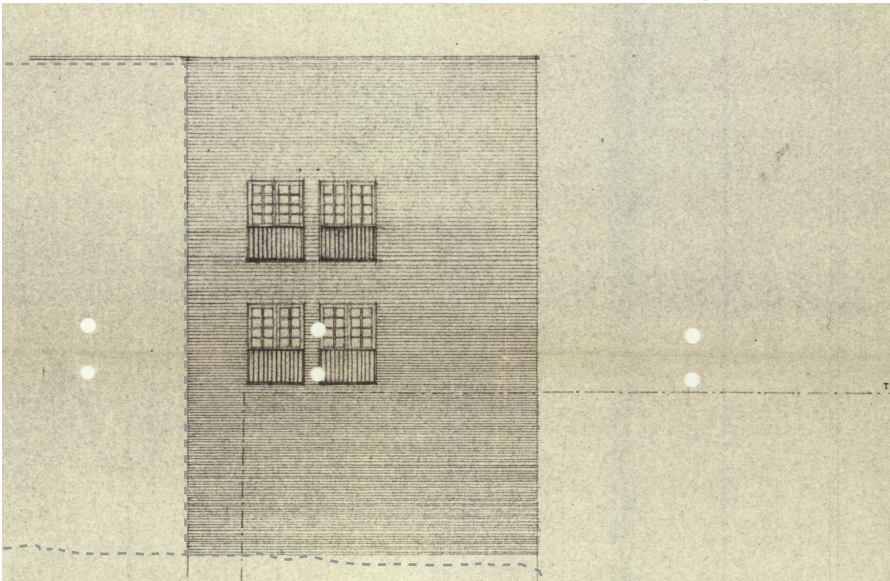
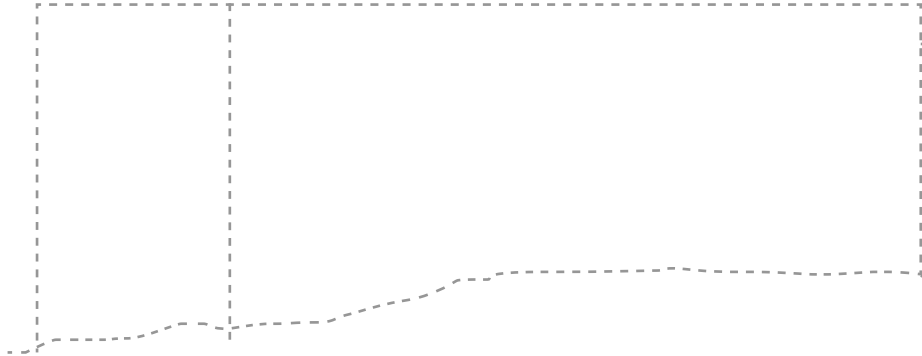


1955 - Nytt påbygg - andre etasje

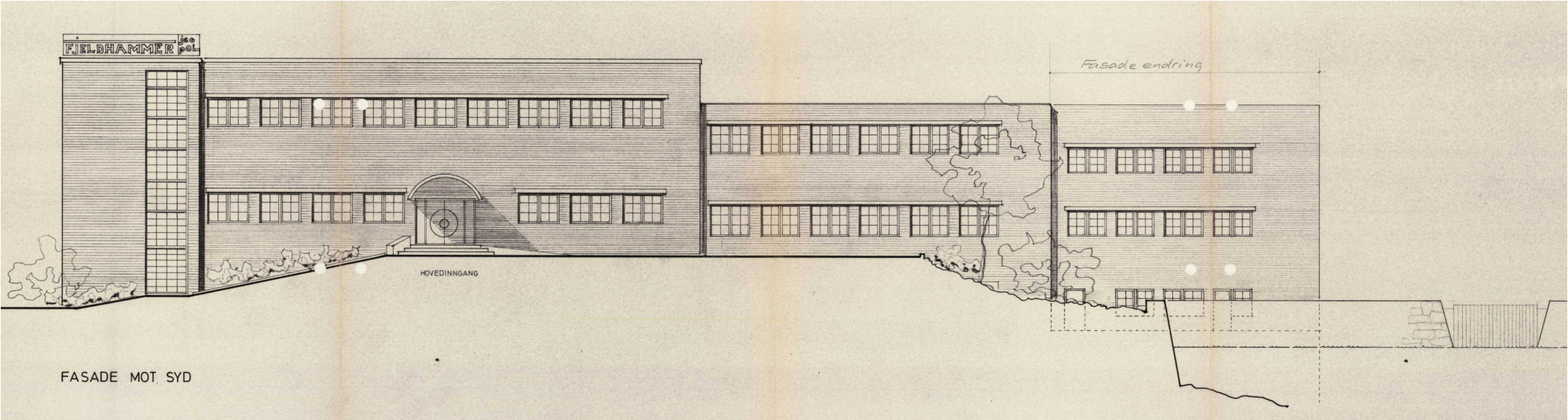
Fasade Sør



1961 - Andre etasje Admin - Sør fløy



1965 - Ombygging av papphuset og sentralbygget



1985 - Ombygging til kontor
built

built