

LOK-VERKSTEDET

Status og videre utvikling



Dokka, 11. november 2016 – Svein Ladehaug, kultursjef

Historikk


Som et ledd i prosessen med å kjøpe og planlegge utviklingen av stasjonsområdet med påstående bygninger, ble det i 2009 utarbeidet en forstudie som konkluderte med at Lok-verkstedet hadde potensial til å bli et moderne kulturbygg. Full rehabilitering ble i 2009 kostnadsberegnet av SBG Byggprosjekt AS m.fl. til ca. 19 millioner, og forutsatte i tillegg eget driftsbudsjett inkl. lønnsutgifter til både administrativt og teknisk personell.

Daværende bygningsvernrådsgiver ved Randsfjordmuseene AS, Dag Lindbråten, bidro til forstudien gjennom en omfattende kulturhistorisk registrering av bygningsmassen på stasjonsområdet. I tillegg har Lindbråten skrevet en meget interessant vurdering av stasjonsområdet som helhet, der han fokuserer på Valdresbanens betydning for Dokkas historiske identitet og det faktum at mye av den kulturhistorisk betydningsfulle bygningsmassen faktisk er bevart. Lindbråten konkluderte bl.a. med at Lok-verkstedet, og flere andre bygninger på stasjonsområdet, burde ivaretas på en slik måte at de utseendemessig framstår slik de opprinnelig gjorde.

Full ombygging av Lok-verkstedet til et moderne kulturbygg var så kostnadskrevende at kommunen valgte en annen, enklere og billigere rehabilitering, der hovedmålet var å sikre bygget mot ytterligere forfall, samt å gjøre det i stand til å huse ulike kulturarrangementer. I juni 2013 fikk bygget «tillatelse til tiltak for midlertidig bruksendring». Den midlertidige bruksretten gjorde det mulig å etablere Lok-verkstedet som kulturarena, og gjennomføre enkeltstående, sporadiske kulturarrangementer i bygget.

Vinteren 2013 vedtok kommunestyret at kommunen skulle gjennomføre et kulturarrangement i Lok-verkstedet 14. september samme år. Med meget god hjelp fra bl.a. Teknisk drift og eiendom og utviklingsavdelingen arrangerte kulturkontoret derfor en konsert med Jonas Fjeld. Da alt teknisk utsyr, samt akustikkdempende tepper og stoler måtte leies inn, ble totalkostnaden for arrangementet relativt høy - til tross for full sal. Arrangementet bekreftet byggets antatte potensial, og kommunen bevilget midler til ytterligere tiltak.

Etter arrangementet i 2013 ble arbeidet med bygningen videreført gjennom forprosjektet; «Dokka kulturstasjon – Trinnvis utvikling av Lokverkstedet».



Forprosjektet anbefalte at følgende tiltak burde iverksettes før det ble planlagt/ gjennomført flere arrangementer:

1. Avretting/støping av gulv, inkl. legging av membran. Dersom lokalet skal klargjøres for vinterbruk bør det samtidig legges vannbåren varme i gulvet.
2. Kjøp og installasjon av akustikkdempende tepper, inkl. motortrekk på bakvegg.
3. Nedlekting og isolering av tak, samt montering av akustikkdempende plater og skinner til akustikkdempende/avgrensende tepper.
4. Innkjøp av 400 stoler og evt. noen bord for «café-bruk».
5. Innkjøp av sceneelementer for bygging av scene på opptil ca. 50 kvm.
6. Behovet for lyd og scenelys varierer så mye fra arrangement til arrangement at prosjektgruppa ikke anbefalte at det kjøpes inn slikt utstyr. Det bør isteden inngås avtaler med leverandører av aktuelt lys- og lydutstyr om faste priser på leie, slik at det blir enkelt å kostnadsberegne dette for hvert enkelt arrangement.
7. Det må installeres nytt elektrisk anlegg i hele bygget med tilstrekkelig kapasitet, inkl. grunnbelysning med soneinndeling.
8. Det må installeres ventilasjonsanlegg tilpasset bruken av bygget.
9. Generell oppussing av overflater – f.eks. maling av vegger, valg av overflate gulv (belegg/tregulv).
10. Dersom lok-verkstedet skal brukes i vinterhalvåret må lokalet klargjøres for dette, bl.a. med tetting rundt dører, isolering av vegger og tak, og gulvvarme (j.fr. første punkt). Finne fram til og montere løsning for å minimere varmetapet gjennom vinduene.
11. Avklare om lokalet skal tilrettelegges for servering, og eventuelt kjøpe og installere nødvendig utstyr for dette.

Det ble videre konkludert med at mer helhetlige løsninger ville måtte komme på sikt og som en del av utviklingen av området, og at en i arbeidet videre måtte ta hensyn til den miljøtekniske undersøkelsen som ble gjennomført av Sweco i desember 2013 (påviste bl.a. forurensninger i grunnen).

Status

De fleste av anbefalingene ovenfor er fulgt og de foreslåtte tiltakene 1. – 7. er i hovedsak gjennomført. Det elektriske anlegget er skiftet. Stoler, scene og akustikkdempende tepper er kjøpt. Veggene i hovedrommet er malt med hvit strukturmaling og taket er bekledd med svarte akustikkdempende plater. Overflatene er også pusset opp i artistgarderoben. Det er lagt rør for vannbåren varme i gulvet, men lokalet er ikke klargjort for vinterbruk. Ventilasjon er ikke installert og tilrettelegging for servering er ikke gjennomført.

Hovedrommet og garderobene er nå i god stand og framstår på en fordelaktig måte. Det er imidlertid fortsatt mye utstyr, f.eks. lyd og scenelys, som må leies inn til hvert enkelt arrangement (noe som også ble anbefalt i forprosjektet).

Parallelt med gjennomføringen av de bygningstekniske tiltakene er det gjennomført flere ulike arrangementer i Lok-verkstedet. Erfaringene fra disse viser at bygget er velegnet til mange typer arrangementer, men at dette fortsatt er relativt ressurskrevende. Sommeren 2016 ble det vedtatt retningslinjer for utleie. Lokale lag og foreninger kan leie lokalet gratis, mens andre må betale kr. 5.000,- Da bygget kun har to toaletter i tilknytning til artistgarderoben, vil i tillegg de fleste arrangører måtte leie «Landsbydassen» for i overkant av kr. 4.000,-



Selv med «Landsbydassen» på plass mangler lokalet HC-toaletter.

I tillegg til tiltakene som er gjennomført på og i Lok-verkstedet er det utførte en god del arbeid på stasjonsområdet. Bl.a. er det store lagerskuret revet og store deler av området ryddet.

Av totale bevilgninger på til sammen kr. 4.500.000,- gjenstår nå kr. 90.000,- som er tenkt brukt til rehabilitering av kjøkken i tilknytning til artistgarderoben.

Det er innhentet flere forslag til utforming og utnyttelse av stasjonsområdet. Kommunen selv har også på et tidspunkt konkludert, men foreløpig uten å iverksette store endringer. Hva som faktisk skjer ellers på stasjonsområdet, vil påvirke bruken av Lok-verkstedet, og motsatt; det som skjer (eller ikke skjer) i og rundt Lok-verkstedet vil trolig påvirke aktiviteten på resten av området.

Videre utvikling

Muligheter og tiltak:

Tiltakene nedenfor er IKKE kostnadsberegnet. Antatt kostnad er basert på mer eller mindre kvalifisert gjetting, og er kun oppgitt for å antyde hvor kostnadsnivået kan komme til å ligge.


Forutsatt at Lok-verkstedet får utvidet midlertidig bruksrett, eller oppnår permanent bruksendring til kulturformål, kan bygget sporadisk benyttes til ulike kulturarrangementer. Enten ved at lokalene leies ut, eller at kommunen selv står som arrangør. Kostnadene pr. arrangement er relativt høye og publikumskapasiteten begrenset til ca 300 sittende. Dette fører til at det er vanskelig å arrangere uten økonomisk underskudd. Dersom kommunen skal kunne planlegge flere arrangementer gjennom et år, må det avsettes midler til dette – bygget må mao. ha et driftsbudsjett. Lok-verkstedet er et fint, men krevende lokale å arrangere i. På et tidspunkt vil det derfor også være nødvendig å øke bemanningen, f.eks. på kulturkontoret, dersom en ønsker et kontinuerlig tilfang av kommunalt initierte arrangementer. For eksempel vil en med dagens bemanning trolig kunne gjennomføre 4 arrangementer i løpet av sommerhalvåret 2017. Med et budsjettet underskudd på gjennomsnittlig kr 40.000,- pr. arrangement, vil en ha behov for et netto arrangementsbudsjett på kr. 160.000,-

Behovet for ventilasjon kan enkelt oppfylles ved at det installeres avtrekksvifte.
Antatt kostnad: kr. 20.000,-

Generell oppussing av overflater – f.eks. maling av vegger, valg av overflate gulv og tak i lagerrom og ubenyttede rom i 2. etg. i «leilighetsdelen» av bygget. Disse rommene har et potensiale som møterom og øvingslokaler, men behovet for slike lokaler er uavklart. Antatt kostnad: kr. 100.000,-

Dersom Lok-verkstedet skal brukes i vinterhalvåret må lokalet klargjøres for dette, bl.a. med tetting rundt dører, isolering av vegger og tak, og gulvvarme. Finne fram til og montere løsning for å minimere varmetapet gjennom vinduer og porter. Installere el-kjele for vannbåren varme. Antatt kostnad: kr. 300.000,- – 500.000,-

Avklare om lokalet skal tilrettelegges for servering, og eventuelt kjøpe og installere nødvendig utstyr for dette. Antatt kostnad for enkel, grov tilrettelegging: kr. 250.000,-



Lok-verkstedet har i dag kun to toaletter. Disse ligger i tilknytning til artistgarderoben og er i de fleste sammenhenger uaktuelle som publikumstoaletter. Selv når «Landsbydassen» leies inn er bygget uten HC-toaletter. For å gjøre Lok-verkstedet til et hensiktsmessig lokale for større kulturarrangementer, bør det derfor bygges nye toaletter. Smia og verkstedet bør kunne benyttes til «foaje» og servering. Ledige rom ellers i bygget ligger i «artistenden». Det er dessuten en ikke uvesentlig høydeforskjell mellom hovedrom og tilstøtende rom, som gjør det utfordrende å finne hensiktsmessige HC-løsninger. Det er derfor lansert en ide om et tilbygg med ny permanent toalettløsning for publikum inkl. HC-toalett. Både plassering på langsiden med inngang fra verkstedet og som en forlengelse av smia mot sørøst, er foreslått. Uansett må bygningsvernrådgiiver ved Randsfjordmuseene vurdere plassering og utforming før tiltaket gjennomføres. Antatt kostnad for et tilbygg på ca. 25 kvm: kr. 1.250.000,-

Lok-verkstedet mangler sceneteknisk infrastruktur. Dette gjør det kostnadskrevende og tungvint å arrangere større arrangementer i bygget. I en tidligere fase ble det konkludert med at f.eks. lyd- og lysutstyr ikke burde kjøpes inn, fordi kravene varierer og teknologien utvikler seg. Dersom Lok-verkstedet etter hvert kommer i permanent drift, bør det gjøres en ny vurdering på om det likevel er hensiktsmessig med en teknisk grunnutrustning. Antatt kostnad: fra kr. 200.000,- og oppover.

For å oppnå ønsket helhet er det viktig å se på hva som faktisk er vedtatt for hele stasjonsområdet, og handle i trå med dette – evt. justere planen hvis det viser seg aktuelt.

Begrensninger:

De største begrensningene for videre utvikling av Lok-verkstedet som kulturarena, er det faktum at Valdresbanen formelt ikke er nedlagt, og de økonomiske utfordringene som er knyttet til investering og drift.

Jernbaneverket satte i gang et prosjekt for å avklare Valdresbanens status, men pga. omorganisering var det en stund uklart hvor arbeidet står. Når kommunen nå kontakter Jernbaneverket, viser det seg at Valdresbanen (sammen med flere andre banestrekninger), i grunnlaget for Nasjonal Transportplan (NTP), er foreslått nedlagt og tatt ut av det nasjonale jernbanenettet. Dette gir grunn til optimisme, og Plan og næring avklarer nå med Jernbaneverket hva dette betyr i praksis i forhold til framdrift. Nedleggelse må avklares i Stortinget og vil derfor uansett ta tid.

Slik situasjonen er i dag, kan kommunen planlegge ut fra en sannsynlighet om at Valdresbanen blir nedlagt, men i forhold til alle juridiske forhold, plankart osv. er banen og tilliggende areal på 30 meter fra midten av ytre spor, regulert til jernbaneformål. Uten nedleggelse av Valdresbanen kan ikke dette området reguleres til noe annet formål.

Uten omregulering fra jernbaneformål til kulturformål, kan det ikke gis annet enn midlertidig bruksrett. Uten permanent godkjenning til kulturformål kan det ikke gis tillatelse til tiltak som ikke kan reverseres. Dette utelukker mange av tiltakene som er nevnt ovenfor, bl.a. tilbygg med toaletter og klargjøring for vinterbruk.

I en tenkt situasjon med tilnærmet fri tilgang på økonomiske og personalmessige ressurser, ville det være relativt enkelt å skape stor aktivitet i Lok-verkstedet. Slik er som kjent ikke virkeligheten. Uten klargjøring for vinterbruk begrenser sesongen for arrangementer i Lok-verkstedet seg i beste fall til perioden april – oktober.

Mangelen på permanente publikumstoletter øker kostnadene og bidrar til å utelukke en del arrangementer med begrenset inntekspotensial.

Konklusjon

Med de begrensningene som er nevnt ovenfor, er det på kort sikt urealistisk å forvente stor og mangfoldig aktivitet i Lok-verkstedet. Dersom den midlertidige bruksretten opprettholdes/forlenges, vil likevel bygget sporadisk kunne fungere som arena for private arrangementer og kulturarrangementer i sommerhalvåret. Uten eget driftsbudsjett vil en være avhengig av at lag/foreninger, private interesser og kommunale arrangører leier/låner bygget til sine arrangementer.

Det viktigste kommunen kan gjøre nå, er å følge opp saken om nedleggelse av Valdresbanen ovenfor Jernbanelinjen, slik at saken ikke blir liggende uten at noe skjer. Kommunen bør benytte muligheten til å påvirke utfallet og få fortløpende i saken. Muligheten for samordning med andre kommuner i samme situasjon bør undersøkes.



November 2016.

Lok-verkstedet tar seg godt ut etter oppussingen, og er et "LandeMerke" i LandsByen.