

# Botsen - fra fengsel til fellesskap

MULIGHETSSTUDIE

19.12.2024

# Innhold

## 1 - Introduksjon

Formål med mulighetsstudien  
Metode  
Mulighetsstudiens oppbygging (leserveiledning)  
Bakgrunn og rammer  
Arkitektoniske kvaliteter og kulturhistorisk verdi

### *DEL 1: OVERORDNEDE PREMISER*

## 2 - Byen og Botsen

Historikk og fredningen  
Grønland og Botsen  
Forbindelser  
Arealbruk i området  
Landskap og forbindelser  
Lokale funn  
Grøntstruktur  
Barrierer og koblinger  
Botsparken  
Oslo fengsel  
Planvurdering

## 3 - Oppsummering og anbefaling

Anbefalinger for utvikling av området, med anbefalingskart

### *DEL 2: BYGNINGS- OG ANLEGGSANALYSE*

## 4 - Bygningsvolumene og anlegget

Oversikt over eiendommen  
Arelaer  
Oversikt over eiendommen  
Innganger og sirkulasjon  
Uterom

Solstudier  
Romstørrelser og plassering  
Mulig kapasitet  
Eiendommens kvaliteter

## 5 - Muligheter og begrensninger

Utfordringer for ny bruk  
Status og omfang av fredning  
Tilbakeføring og endring  
Tilpasning til nye forskriftskrav  
Adkomster og henvendelse  
Fengselsmurens forhold til omgivelsene  
Muligheter  
Dagslys og utsyn  
Dører

### *DEL 3: MULIGHETER FOR NY BRUK*

## 6 - Mulig ny programmering

Bruk og grad av tilpasning  
Kapasitetstudier  
Evaluering  
Mulig programmering

## 7 - Programforslag

Boliger  
Kontor  
Hotell  
Blandet formål  
Lokale behov utdypes

## 8 - Midlertidig bruk

Muligheter og begrensninger for midlertidig bruk  
Anbefalte fokusområder

# 1 - INTRODUKSJON

## Formål med mulighetsstudien

Oppdraget fra Statsbygg har vært å synliggjøre mulig ny bruk av Botsen og presenter hvilke muligheter og begrensinger som finnes i eiendommen. Sentrale problemstillinger har vært:

- Hvilke rammer som gir vern for ny bruk og hva som er mulighetsrommet for ombygging
- Byggetekniske muligheter og begrensinger
- Reguleringsrisiko og usikkerhet knyttet til regulering, hvilke mulige formål
- Muligheter for økning av areal og utnyttelse
- Hvordan Botsen i større grad kan innlemmes i dagens bystruktur og fremtidig byutvikling i området
- Muligheter for midlertidig bruk av utearealer og bygg
- Hvordan utviklingen av Botsen kan bidra til en sosial bærekraftig byutvikling

Vi har også vurdert bygningsmassens egnethet for ulike formål som kontor, bolig, hotell og kultur, og kartlagt behovene til bydelen og kommunen. Visualiseringer som plan-skisser, areal-tabeller, aksonometriske visualiseringer, snitt og fasadeoppriss illustrerer forslagene.

Bygningens tekniske tilstand har blitt vurdert. Fredningen av Botsen ved forskrift 14.11.2014, som omfatter hele det opprinnelige anlegget med bygninger og utomhusanlegg. Fredningen setter ikke rammer for eller regulerer fremtidig bruk, men forbyr vesentlige endringer av bygning og anleggets utforming. Mulighetsstudiet har undersøkt hva som er mulig å få til innenfor disse rammene.

Gjennom prosessen har vi også sett på mulighetene for hensynte lokale behov for å sikre en helhetlig utvikling, med fokus på sosial bærekraft. Innsikt om lokale behov er analysert opp mot premissene for prosjektet for å utpeke muligheter som er relevante og tilpasset den lokale konteksten. Vi har jobbet tett med sentrale lokale aktører for å sikre en helhetlig tilnærming som tar hensyn til både økonomisk, miljømessig og sosial bærekraft.



Foto fra arbeidet med mulighetsstudien våren 2024.

## Byggteknisk metode

Vår byggetekniske metode for dette oppdraget har vært å undersøke eiendommens brukbarhet i dag og se på hva som skal til av endringer for å oppfylle dagens tekniske krav for ulik type bruk. I arbeidet har vi lagt til grunn egne befaringer, fredningsdokumentasjonen, landsverneplan, forvaltningsplan, eldre tegninger, dokumenter fra PBE, Statsbygg, mm.

Mulighetsstudiet gir en helhetlig oversikt over eiendommen og dens potensial, som kan legge grunnlaget for utvikling av Botsen. Vi gir ingen tydelige anbefalinger, men viser ulike muligheter. Det vil være opp til utviklere og kjøpere å finne den best mulige bruken for eiendommen.

Vi har forsøkt å gjøre realistiske vurderinger av hvilke begrensninger og muligheter som knyttes til kulturminneverdiene og i hvilken grad det påvirker ny bruk. I utviklingen av studiet har det vært flere møter med Byantikvaren for å tydeliggjøre eiendommens verneverdi og tålegrense. Det vil være behov for en enda mer detaljert dialog med vernemyndighetene om konkrete løsninger, når forslag til ny bruk foreligger.

Vi har også sett på hvilken grad alternativene dekker behov synliggjort gjennom medvirkningsprosessene.

## Metoder for innsikt i lokale behov

I forbindelse med dette mulighetsstudiet har Byantropologene sørget for relevant innsikt og analyse av lokale behov, som et kunnskapsgrunnlag for vurdering av bygningsmassens og uteområdets egnethet for ulike formål. Utforskningen av utviklingspotensialet til Botsen, muligheter, utfordringer og ekstraordinære kvaliteter sett opp mot lokale behov, vil kunne bidra med å gjøre Botsen til et sosialt bærekraftig prosjekt.

## Mulighetsstudiets oppbygning

Mulighetsstudiet for Botsen er strukturert i tre overordnede deler for å gi en grundig og systematisk vurdering av eiendommens potensial og muligheter for ny bruk.

**Del 1:** Overordnede premisser gir en innledning til Botsens kontekst og rammevilkår, med fokus på områdets historie, eksisterende arealbruk og grønnstruktur. Denne delen består av følgende kapitler:

**Kapittel 2** omhandler historikken og fredningen, og gir en detaljert gjennomgang av Botsens historiske betydning og vernestatus. Videre beskrives dagens arealbruk i området, landskapsmessige aspekter og forbindelser til omgivelsene, samt den eksisterende grønnstrukturen og potensialet for integrasjon i bymiljøet.

**Kapittel 3** oppsummerer føringene og premissene fra de innledende analysene og gir konkrete anbefalinger for utvikling av området. Disse anbefalingene illustreres med et anbefalingskart.

**Del 2:** Bygnings- og anleggsanalyse tar for seg de fysiske aspektene av Botsen, inkludert bygningens volum, tekniske tilstand og muligheter for endringer. Denne delen inneholder følgende kapitler:

**Kapittel 4** analyserer de eksisterende bygningsvolumene og anleggets struktur, og gir en oversikt over bygningens fysiske tilstand.

**Kapittel 5** vurderer muligheter og begrensninger for ny bruk av Botsen. Dette inkluderer vurderinger av hvilke deler av bygningen som kan tilbakeføres eller endres, potensialet for å øke bruksarealet, muligheter for nye adkomster med universell utforming, åpninger i den fredede muren, og dagslysforholdene.

**Del 3:** viser uligheter for ny bruk utforsker konkrete forslag til ny bruk og programmering av Botsen. Denne delen består av følgende kapitler:

**Kapittel 6** analyserer mulige bruksområder og tilpasningsbehov. Det utføres en kapasitetsstudie for ulike bruksformål.

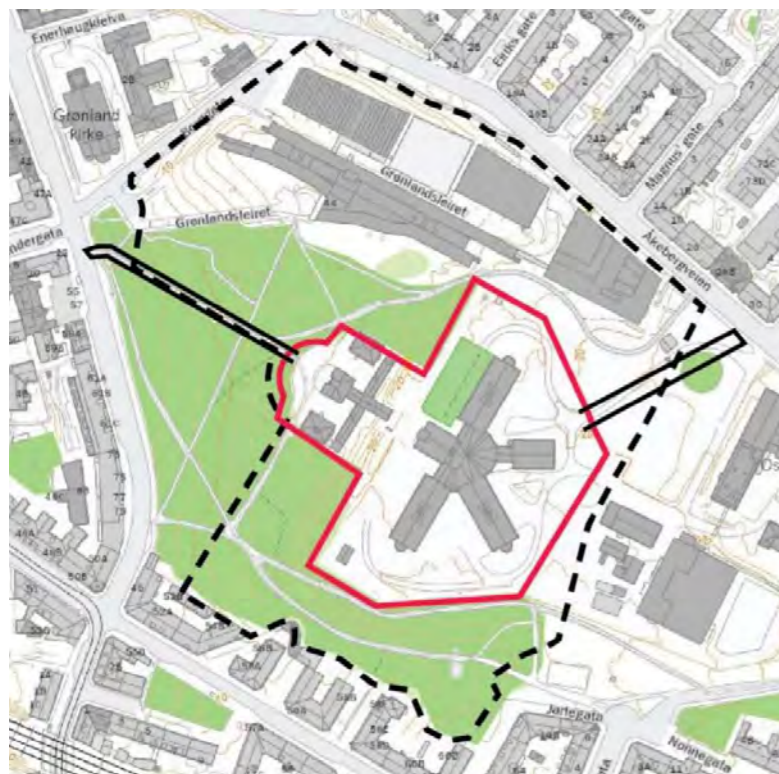
**Kapittel 7** vurderer forskjellige programalternativer og deres fordeler og ulemper, og presenterer konkrete forslag til programmering av Botsen.

**Kapittel 8** ser på muligheter og begrensninger for midlertidig bruk av Botsen. Det identifiseres nøkkelområder for midlertidig bruk, og det gis konkrete forslag til konsepter for midlertidig bruk.

## Bakgrunn og rammer

Det foreligger ikke lenger statlig behov for Botsfengselet i Oslo, og Statsbygg har derfor igangsatt forberedelser for å gjennomføre et salg av eiendommen. Som del av salgsstrategien har teamet bestående av Atelier Oslo, Byantropologene og Bollinger Grohmann utarbeidet denne mulighetsstudien våren 2024.

Eiendommen har vært avstengt siden 2017 og har et vedlikeholdsetterslep.



Svart stiplet linje markerer eiendomsgrensen til det tidligere Botsfengselset (gårdsnr 230/bruksnr 104)

Rød linje markerer eiendommen som omfattes av salget.



## Arkitektoniske kvaliteter og kulturhistorisk verdi

Botsen er ikke bare en bygning med historisk betydning, men et område fylt med kulturelle og naturlige skatter som gir stedet en unik sjarm og karakter. Botsen og de omkringliggende bygningene er bærere av en rik historie som strekker seg tilbake til 1851. Den arkitektoniske stilen og bygningens tidligere funksjon som fengsel bidrar til en spesiell atmosfære og en følelse av kontinuitet. I tillegg til å være en lovpålagt oppgave er bevaring av disse kulturminnene essensielt for å bevare områdets unike identitet og historie, samtidig som det gir en følelse av tilhørighet for både gamle og nye beboere.



## Eiendommens kvaliteter - eksteriør/landskap

Eiendommen har en sentral beliggenhet i Oslo, noe som gir enkel tilgang til byens fasiliteter og transportmuligheter. Den ligger i et vakkert parkdrag, som gir en grønn og fredelig ramme rundt eiendommen. Til tross for sin sentrale plassering, er eiendommen en skjermet oase, tilbaketrukket fra støy, og tilbyr et rolig og avslappende miljø.



## Eiendommens kvaliteter - eksteriør

Eiendommen utmerker seg med unike arkitektoniske kvaliteter, tegnet av den tyske arkitekten Heinrich Ernst Schirmer mellom 1843 og 1851. Bygningene er preget av ornamentering og klassisk detaljering, som sammen med solide konstruksjoner og materialbruk av høy kvalitet, gir dem en tidløs eleganse. Den ærverdige adkomsten understreker eiendommens historiske betydning og verdighet. I tillegg er det foreslått en ny passasje på baksiden i den nye reguleringsplanen, som vil åpne for nye muligheter for integrasjon med omgivelsene.



## Eiendommens kvaliteter - sentralhallene

Eiendommen har unike romkvaliteter over flere plan, hvor deler av den opprinnelige strukturen delvis er bevart. Det finnes muligheter for å tilbakeføre de områdene av bygningene som nå er ombygget, og dermed gjenskape de originale romhøydene. Dette vil bidra til å fremheve bygningens historiske karakter og autentisitet.



## Eiendommens kvaliteter - interiør

Eiendommen har en variert bygningsmasse med mange ulike romstørrelser og kvaliteter, som gir fleksible bruksområder og muligheter. Den gjennomgående høye kvaliteten på original materialbruk bidrar til bygningens varige verdi.



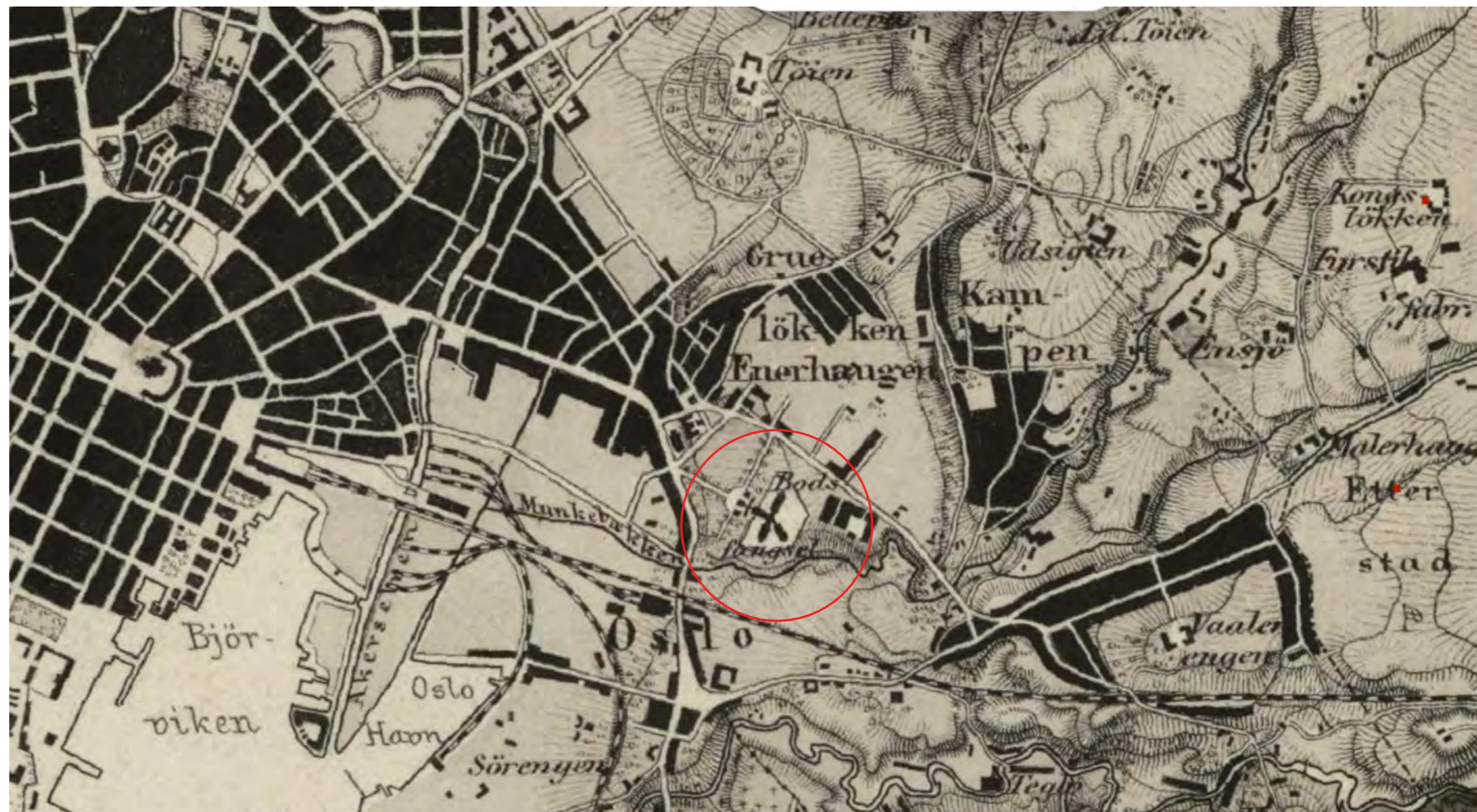
## *DEL 1: OVERORDNEDE PREMISSE*

## **2 - BYEN OG BOTSEN**

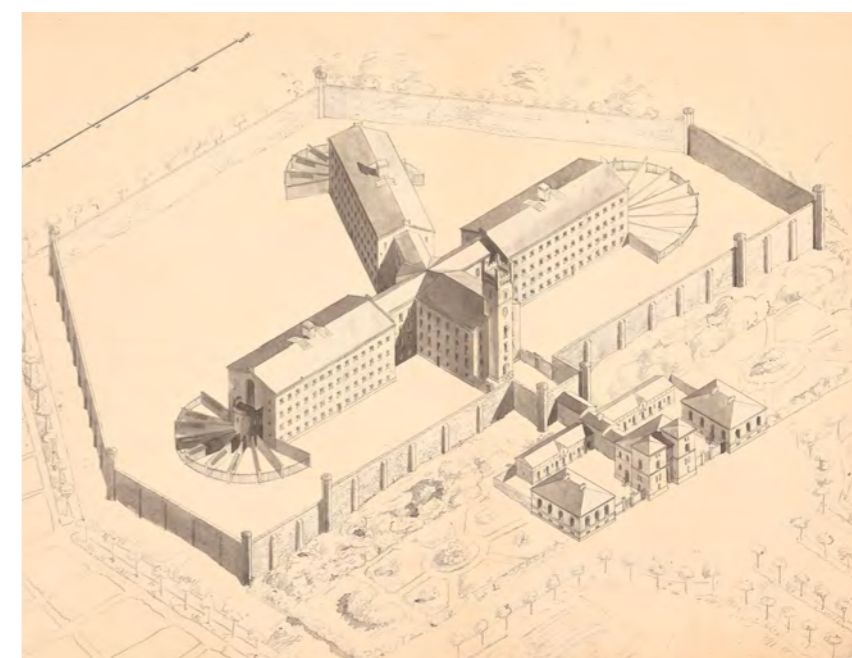
## Historikk og fredning

I planleggingen av Botsen første halvdel av 1800- tallet ble et område utenfor bysentrum valgt som egnet tomt. Området på Grønland mellom Gamlebyen og Enerhaugen lå landlig til med Munkebekken på nedsiden mot syd. Det var planlagt flere botsfengsler i Norge, men kun dette ble bygget og representerer derfor en unik del av norsk bygningshistorie. Opplevelsesverdien og lesbarheten er spesielt god og gir et godt inntrykk av et komplett anlegg, med høy arkitektonisk kvalitet. Fengselsanlegget er noe ombygd, men fremstår i dag langt på vei slik det gjorde ved oppstarten. Nettopp derfor ble eiendommen administrativt fredet allerede i 1934 og fredet ved forskrift i 2014.

Vernet vil være en spesielt viktig premissgiver for videre utvikling. Derfor har det vært flere møter med byantikvaren i utviklingen av mulighetsstudiet for å diskutere mulighetsrommet for utvikling og videre bruk. Dette har vært konstruktive diskusjoner og Byantikvaren stiller seg positiv til ny etterbruk innenfor anleggets tålegrense.



Fengselsanlegget i grønne omgivelser



Fengselsanlegget fremstår langt på vei slik det gjorde ved oppstarten

## Grønland og Botsen

Grønland er i dag kjent for sitt kulturelle mangfold og dynamiske samfunn. Botsen ligger i et unikt knutepunkt, kun få minutters gange fra Oslo S, og er dermed lett tilgjengelig for store deler av byens befolkning. Området er preget av et pulserende nabolag der ulike kulturer og etnisiteter møtes, noe som beriker det lokale miljøet og skaper en levende atmosfære.

Botsen ligger i bydel Gamle Oslo, som er blant de tettest befolkede i Norge, med et behov for tilgjengelig og kvalitetsrik sosial infrastruktur. Det er lite tilbud i bydelen, som i antall mennesker tilsvarer en stor norsk by.

Området rundt Botsen har flere viktige parker og møteplasser, som Klosterenga, som er sentrale for beboernes livskvalitet. Disse områdene fungerer som trygge og inkluderende møteplasser for alle aldre. Botsen og de omkringliggende bygningene har også stor historisk og arkitektonisk verdi, noe som gir området en unik karakter og en følelse av kontinuitet og tilhørighet. Bevaring gjennom aktiv bruk er essensielt for å sikre at disse verdiene opprettholdes.

Botsparken, en velkjent grønn lunge, tilbyr et trygt og innbydende miljø for rekreasjon og sosialt samvær. Parken, med sine store plenarealer, lekeplasser og skyggefulle trær, er et populært møtested for både barn og voksne, spesielt om sommeren. Den høye bruken av parken bidrar til en positiv atmosfære som fremmer trygghet og sosial interaksjon.



Foto tatt av fotograf Heidi Furre sommeren 2021.



Foto fra Botsparken tidlig vår 2024.

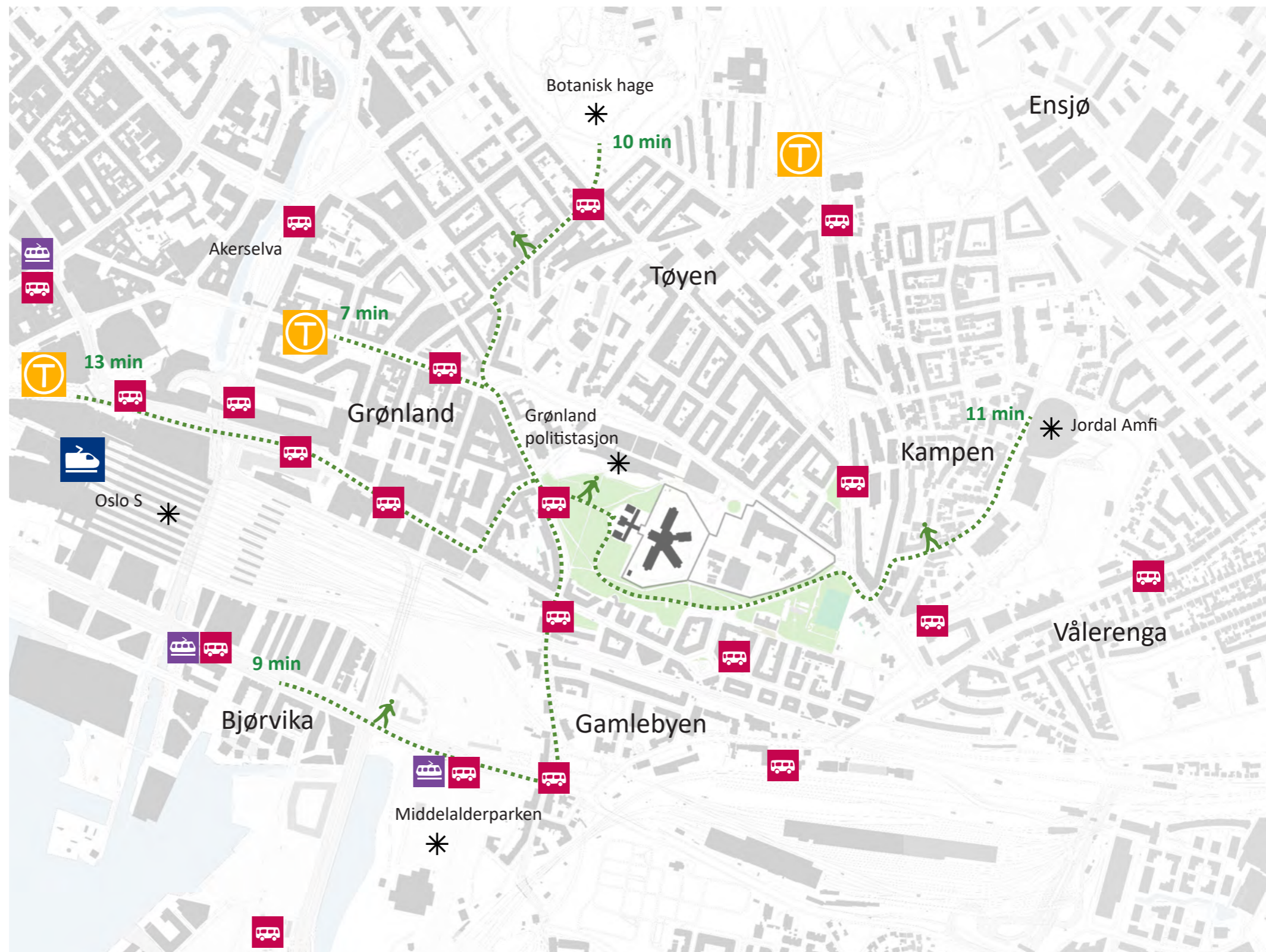
## Forbindelser

Botsen har en sentral plassering, med kort avstand til Oslo S og Bjørvika. Det er kollektivtransport for besøkende i umiddelbar nærhet.

Botsen har en unik mulighet til å fungere som et bindeledd mellom de tre distinkte lokalmiljøene Gamlebyen, Grønland og Tøyen, som hver har sine sosiale og økonomiske utfordringer. En ansatt i Bydel Gamle Oslo uttrykker dette potensialet ved å si: "Botsen kan bli et bindeledd mellom Gamlebyen, Grønland og Tøyen. Det er tre lokalmiljø som er veldig ulike, med stor sosiale og økonomiske forskjeller." Ved å knytte disse områdene tettere sammen, kan Botsen bidra til å redusere ulikheter og fremme en følelse av samhold og inkludering.

Videre er det viktig å bygge opp under det som allerede er oppnådd av lokale aktører, spesielt i Schweigaardsgate, og å skape forbindelser mellom Grønlandsleiret og Oslo gate. Som en annen ansatt i Bydel Gamle Oslo bemerker: "Bør bygge opp under det de lokale aktørene har klart å få til i Schweigaardsgate, og koble Grønlandsleiret-miljøet og Oslo gate. Bevegelse mellom gatene er bra!" Dette vil ikke bare forbedre bevegelsen mellom gatene, men også styrke det lokale næringslivet og forbedre byens infrastruktur ved å bygge videre på eksisterende suksesser.

Botsen har også potensial til å bli en mer betydningsfull kulturell og sosial møteplass.



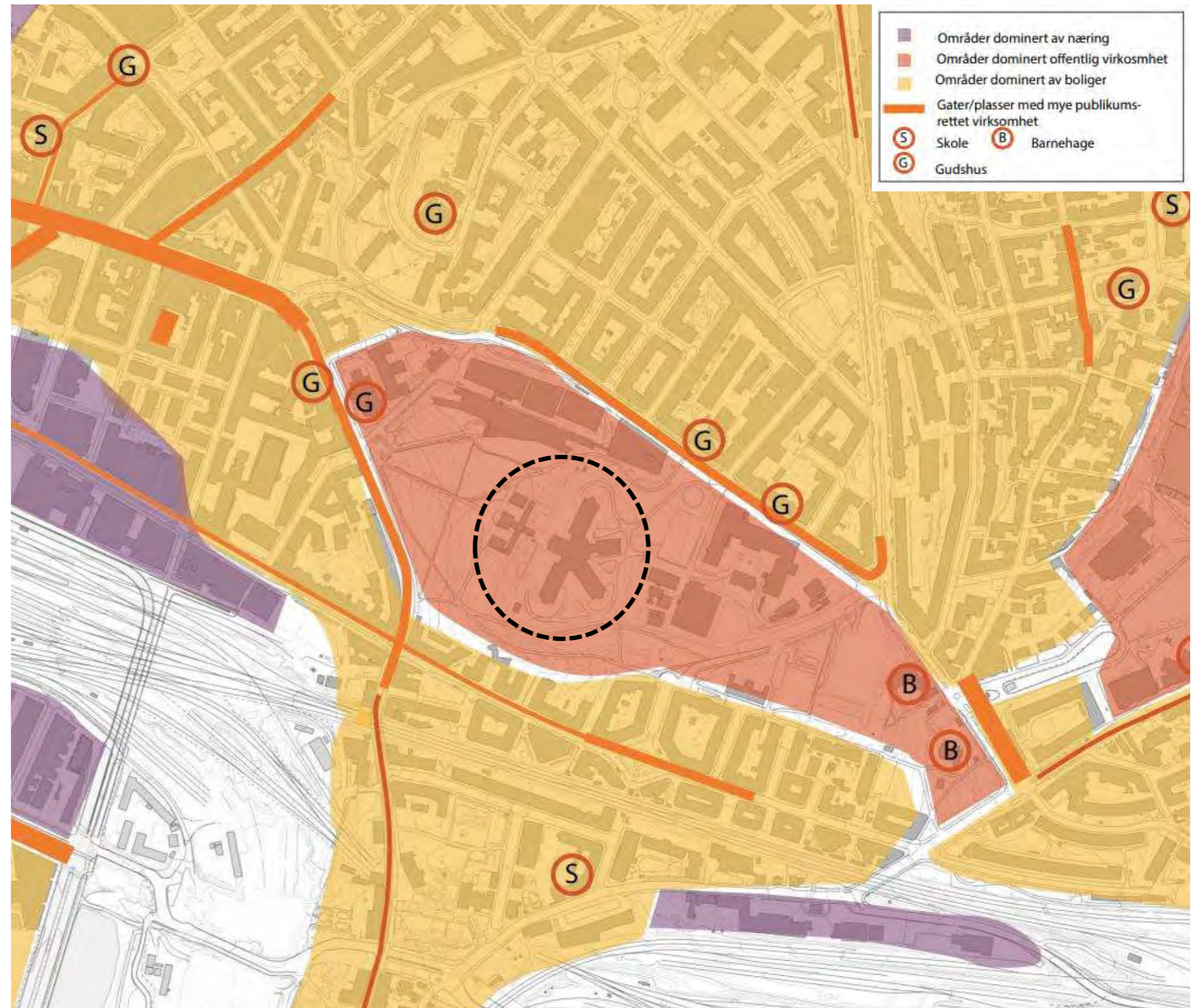


Alléen opp til bygget er oppkalt etter Egon Olsen - lederen av Olsenbanden kjent fra kinofilmene



## Arealbruk i området

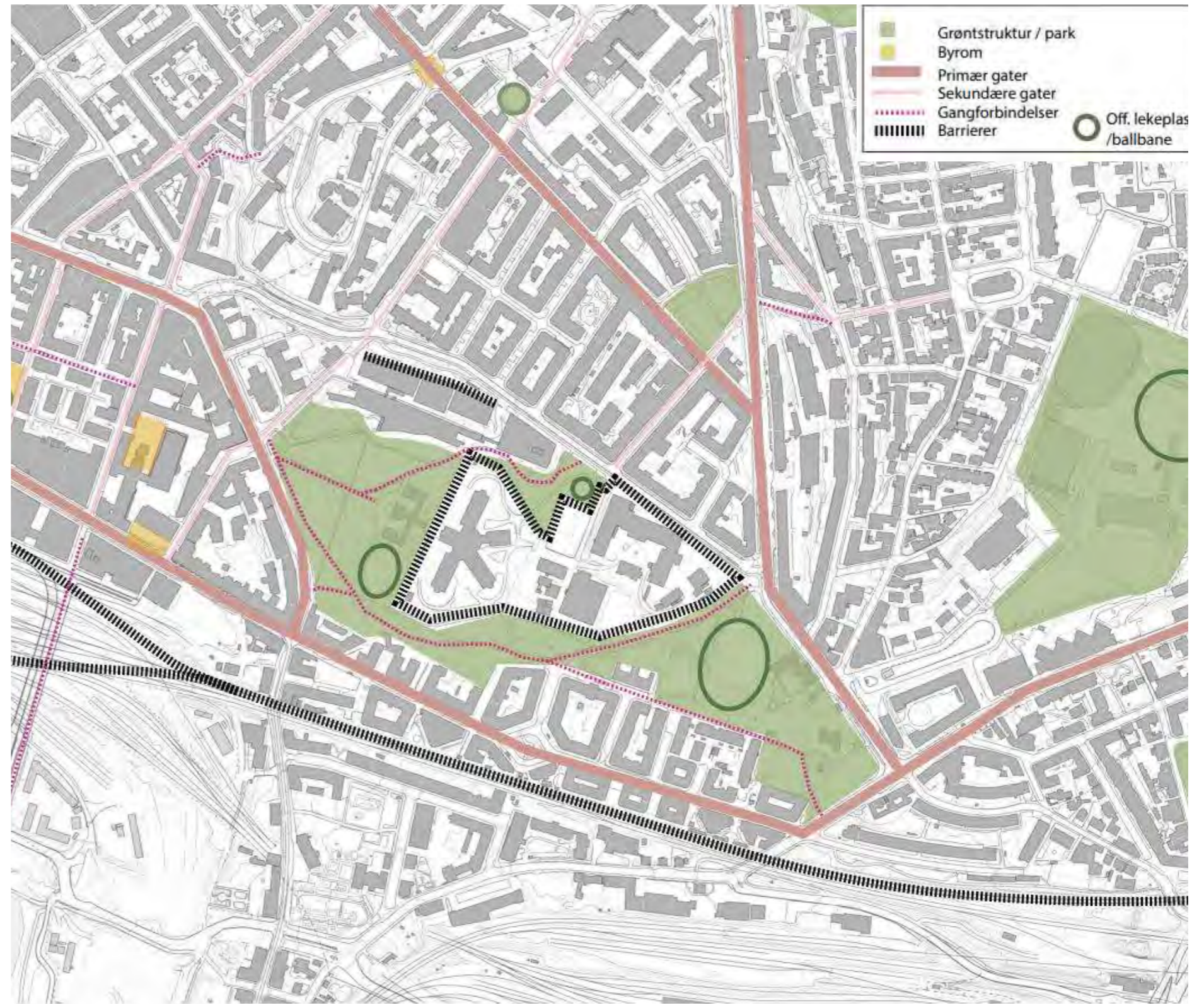
Botsen ligger i et sammenhengende område med flere offentlige bygg og grøntområder. Omkringliggende områder er dominert av boligbebyggelse. Kartet viser at Botsen ligger i et område som er preget av boligbebyggelse, men også at gatene rundt parken er byrom med mye publikumsrettet virksomhet. Dette gir eiendommen en unik posisjon med nærhet til både boligområder og offentlige fasiliteter, noe som kan være fordelaktig for fremtidig bruk og utvikling.



Illustrasjon fra PBEs temakart

## Landskap og forbindelser

Botsen og det tilstøtende Oslo fengsel ligger i en grønn park. Det er gangforbindelser i umiddelbar nærhet til eiendommen, mens trafikerte gater ligger med avstand til anlegget.



Illustrasjon fra PBEs temakart

## Grønne forbindelser

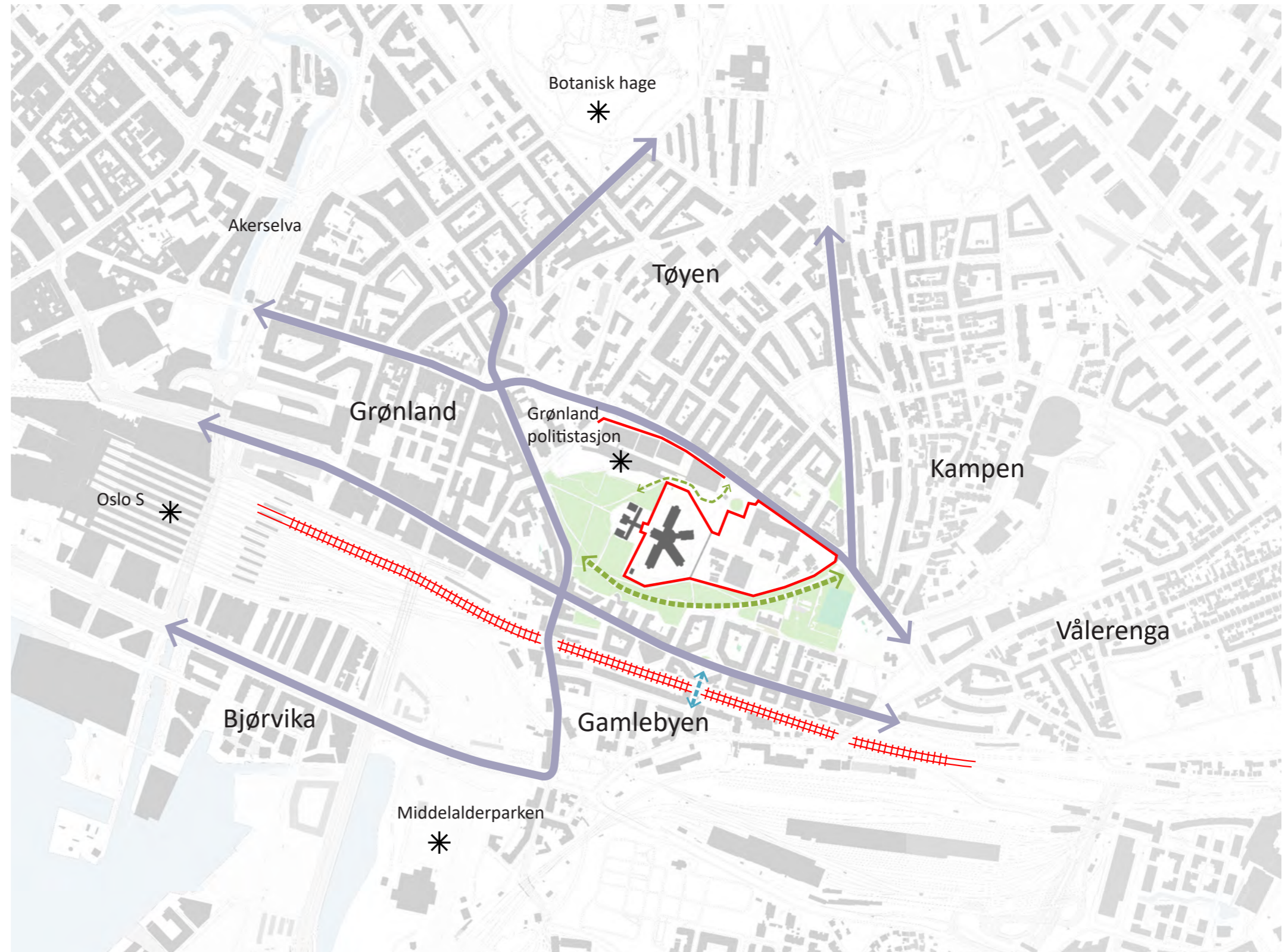
Botsen ligger i et større grøntdrag som strekker seg fra Jordal ned til Grønnlansleiret. Dette gir anlegget unike kvaliteter som finnes få andre steder i Oslo sentrum.



Kart som viser dagens sammenhengende grøntstruktur

## Dagens barrierer og koblinger

Dagens sammenkobling av Botsen og Oslo fengsel, med stor utstrekning av fengselsmurer, fører til en barriere mellom bydel Gamlebyen og bydel Tøyen.



Kart som viser dagens barrierer i nærområdet

## Botsparken og Klosterenga

På sydsiden av Botsen ligger Klosterenga, en viktig forbindelse for myke trafikanter som nylig har blitt oppgradert med kunst og aktivitetstilbud.

Botsparken, som ligger mot sydvest, brukes mye til opphold, lek og ulike aktiviteter. Parken er et populært sted for både barn og voksne som ønsker å nyte utendørsområdene. Det er også planlagt at den siste delen av parken i vest skal opparbeides, noe som vil forbedre områdets tilgjengelighet og bruksområder ytterligere.



### En vandring langs kunstbekken



#### 12. Festplassen

Bekken tar en pause der Festplassen rammes inn av historiske byggestein i rød granitt.

#### 13. Fylkessteinene

Fylkessteinene ved siden av festplassen var en gave til Oslo by fra landets fylker og Svalbard. Steinsortene er plukket ut med tanke på typiske steinsorter i hvert enkelt fylke.

#### 14. Spiralen

Spiralen nedenfor Festplassen er den første vannskulpturen som ble montert på Klosterenga.

Men økonomisk støtte fra miljøverndepartementet ble en liten del av steinsamlingen fra Citadel den såkalte Prøvemonteringen reist på rekordtid av Bård Breivik og hans team, sammen med Gamle Oslo Servicesentral (USBL) og entusiaster fra Gamlebyen beboerforening.

#### 15. Sluttluket og Vannkongle

Sluttluket blir den siste vannskulpturen som bekken passerer før den igjen forsvinner ned i bakken. Sluttluket er en lyd- og lysskulptur i diabas. Sluttluket skal monteres når bekken skal åpnes i det aller siste byggetrinnet, fra Festplassen og bak Spiralen, gjennom skogen og ned i et skulpturelt utformet sluttluk, for en liten del fortsetter under bakken og fram til vannkongle, som markerer avslutning av parken mot Grønlandsleiret. Vannkongle er en fonteneskulptur i bronse på en sokkel av steinarten Bergan syenitt.

## Lokale funn

Den lokale behovsanaløysen har foregått i tett samarbeid og parallellt med mulighetsstudiet.

Sammendragene av hovedfunnene fra behovsanalysen viser at lokal forankring, inkluderende og mangfoldige aktivitetstilbud, jobb for unge, samt steder som kan bidra til å skape verdifull interaksjon på tvers av delbydelene vil være viktige.

### 1. Lokal forankring og samfunnsengasjement

Det vil være stor verdi å forankre utviklingen av Botsen i lokalsamfunnet og ta hensyn til ulike behov og ønsker fra folk og aktører i nabolagene rundt Botsen. Lokal støtte og deltakelse vil kunne sikre et vellykket prosjekt og gjøre det bærekraftig. Ved å informere befolkningen om utviklingsprosessen og inkludere dem i en medvirkningsprosess, vil man kunne sikre lokalt engasjement og forankring.

### 2. Tilgjengelighet for alle aldersgrupper

Det er et behov for fysiske tiltak som sikrer at alle, uavhengig av alder og funksjonsnivå, kan bevege seg trygt og fra nabolagene rundt via Botsen. Universell utforming og offentlig tilgjengelighet er viktig for å skape et inkluderende og trygt nabolag. Ved å implementere universell utforming og etablere nye åpninger i muren kan uteområdet knyttes sammen med omgivelsene. Dette vil tilrettelegge for sirkulasjon og snarveier gjennom området, samt sikre at Botsen blir en integrert del av det lokale bymiljøet. Sikre og tilgjengelige hovedinnganger vil gjøre det enkelt for alle å bevege seg gjennom eiendommen, mellom Botsparken og den nye passasjen mellom Botsen og Bayern.

### 3. Inkluderende og mangfoldige aktivitetstilbud

Botsen kan tilby møteplasser og aktiviteter som kan forene delbydelene og sikre interaksjon mellom ulike befolkningsgrupper, med særlig vekt på å skape sosiale knutepunk-ter som tiltrekker seg en variert befolkning. En bredde av aktiviteter og arenaer vil kunne tiltrekke seg ulike sosiokulturelle grupper. En andel tilgjengelige og økonomisk overkommelige aktiviteter vil gjøre Botsen tilgjengelige for alle, uavhengig av deres økonomiske situasjon.

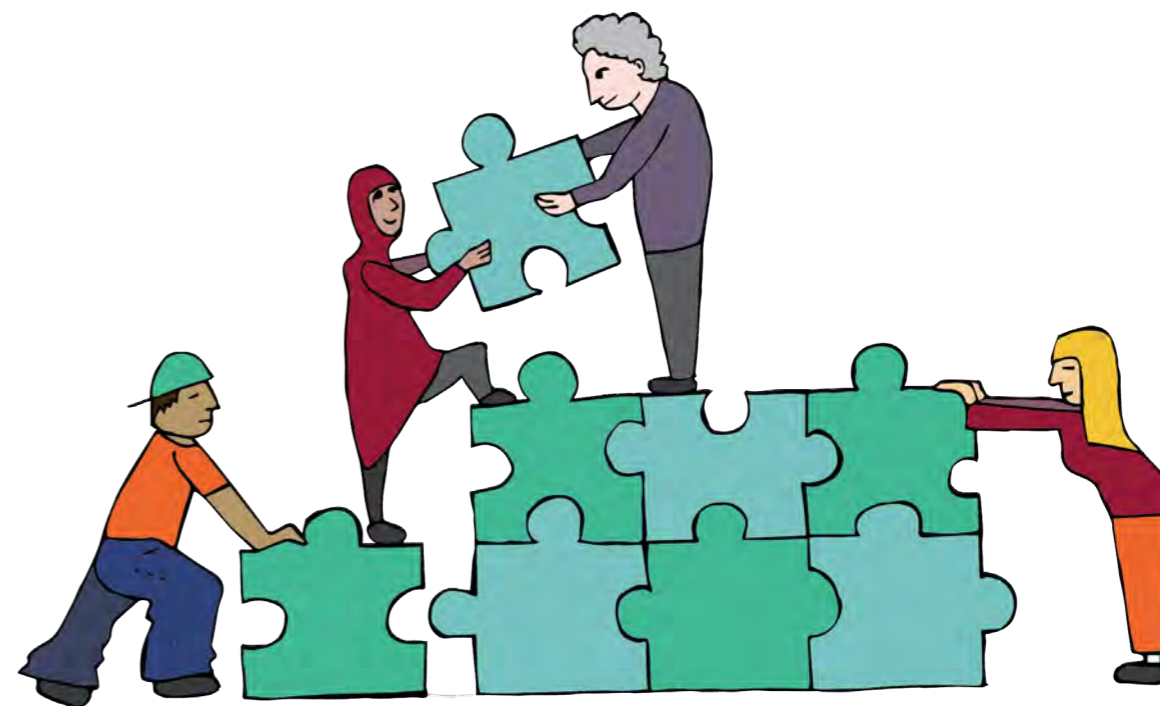
bydelen. Arbeidstrening i utviklingen av Botsen kan fremme jobbmuligheter for unge som står utenfor arbeidslivet. Et samarbeid med bydelen og kommunen vil sikre relevant støtte og ressursfordeling.

### 4. Jobb for ungdom og økonomisk deltakelse

Det er et behov for å skape arbeidsplasser, spesielt for unge, for å redusere utenforskap og øke økonomisk deltakelse i bydelen. Arbeidstrening i utviklingen av Botsen kan fremme jobbmuligheter for unge som står utenfor arbeidslivet. Et samarbeid med bydelen og kommunen vil sikre relevant støtte og ressursfordeling.

### 5. Støtte til lokalt næringsliv

Det er et behov for å støtte og opprettholde lokalt næringsliv for å sikre økonomisk vekst og bærekraft i området. Små bedrifter og entreprenører trenger spesielt støtte og samarbeid for å overleve og trives, både på kort og lang sikt. Det kan tilrettelegges for midlertidige kommersielle tilbud. Dette gir småbedrifter en plattform for å teste ulike konsepter og produkter, noe som kan bidra til økonomisk vekst i området. Organisering av regelmessige markeder og messer vil kunne gi lokale produsenter og selgere et sted å tilby sine varer. Dette vil kunne skape økonomisk aktivitet og støtter det lokale næringslivet.



## Nytt fengsel med ny passasje mellom murene

Det pågår i dag en regulering for naboeiendommen til Botsen, Oslo Fengsel, for å kunne oppretholde bruken av eiendommen videre som et moderne fengsel.

Det er foreslått en ny passasje mellom eiendommene, som vil kunne åpne opp for nye forbindelser i området og mer bruk av parken rundt Botsen.



OSLO FENGSEL GRØNLAND - Illustrasjonsplan

1:1000/A3  
08.11.2024



0 5 10 20 30 40m



Illustrasjonsplan fra pågående regulering

## Planvurdering

Statsbygg har tidligere gjort en planvurdering av eiendommen som påpeker muligheter og risikofaktorer for en planprosess. Som hovedpunkter i vurderingen kan nevnes:

- Hele anlegget, inkludert utomhusområdet innenfor ringmuren, samt alleen opp til opprinnelig hovedadkomst, er forskriftsfredet.
- Reguleringsplanen for Botsen er delvis opphevet, men formålet «offentlig bygning» har fortsatt juridisk virkning.
- Botsen er sammen med tilgrensende arealer avsatt som fremtidig utviklingsområde (U1) i gjeldende kommuneplanens arealdel.
- For utviklingsområder i indre by kan det etter bestemmelsene vurderes høyder over dominerende høyder, og etter retningslinjene vurderes tillatt inntil 30 meter gesimshøyde. Disse føringene må imidlertid ses i forhold til fredningen, som vil kunne hindre en slik utnyttelse på tomten.
- I forslag til ny arealdel er Botsen ikke lenger definert som et utviklingsområde, men lagt under «konsolideringsområde K1», hvor hovedregelen er at ny bebyggelse skal innordne seg eksisterende strukturer og høyder.
- Det må påregnes krav om ny reguleringsplan så lenge ny bruk av Botsen skal være noe annet enn offentlig.
- Undersøkelser viser at det er påvist kvikkleire i grunnen.
- Deler av Botsen ligger under aktsomhetsområde for flom, og det er kjente overvannsutfordringer i området.
- Det må etableres ny permanent atkomst fra Åkerbergveien til Botsen. Denne atkomsten reguleres som del av det pågående planarbeidet for nye Oslo fengsel.

- Botsen ligger i Bydel Gamle Oslo, hvor det for tiden pågår en områdesatsing (Oslo indre øst-satsingen 2019-2026). En områdesatsing er en ekstraordinær innsats i de mest usatte lokalområdene i Oslo, og finansieres i samarbeid mellom kommunen og Staten. Som del av delprogram Nærmiljø og Områdeløft Grønland og Tøyen jobbes det for tiden med å tilrettelegge for inkluderende aktiviteter, skape trivelige og trygge nabolag, og attraktive møteplasser. Dette med mål om å skape «trygge og inkluderende lokalsamfunn med aktive innbyggere som både vil og kan bli boende».
- Grønland og Tøyen er et av flere geografisk prioriterte områder hos Politiet, for å bidra til økt trygghet og hindre kriminalitet. De prioriterte områdene er utpekt fordi de har større omfang av utrygghetsskapende kriminalitet, høyere grad av utrygghet blant beboere og besøkende og lavere tillitt til politiet sammenlignet med andre steder. Politiet understreker behov for aktivitet og åpenhet etter kl. 18:00 rundt Botsen, for å forhindre uønsket aktivitet og sikre trygge omgivelser.



Utvalgte sider fra planvurderingen

## **3 - OPPSUMMERING OG ANBEFALING**

## Anbefalinger for utvikling av eiendommen:

For å sikre en vellykket utvikling av Botsen, har vi utarbeidet noen anbefalinger. Disse baserer seg på vurderinger av eiendommens potensial og behovene til det omkringliggende samfunnet. Anbefalingene fokuserer på å skape et egnet program, fremheve historien og de arkitektoniske kvalitetene, ta eiendommen i bruk, og sikre en trygg og levende bydel.

### Utadrettet og variert program.

Forbygningene, gårdsrommene og førsteetasjer i hovedbygget har stort potensial for et utadrettet program som annonserer den nye bruken mot byen.

### Fremheve historien og de arkitektoniske kvalitetene.

De opprinnelige romlige kvalitetene bør hentes frem og spille på lag med den nye bruken.

### Ta eiendommen i bruk.

Området oppleves i dag som avstengt og lukket. Ny aktivitet vil gi positivt liv til området.

### Variasjon gir mangfold.

En variasjon av tilbud, aktiviteter og tjenester- spesielt i førsteetasjer- vil tiltrekke seg ulike målgruppe, og gir plass til at ulike interesser og behov kan møtes.

### Aktivisering og flere øyne på Botsparken.

Flere øyne på Botsparken gir økt trygghet, og kan bidra til å styrke det lokale fellesskapet.

### Åpne opp nye forbindelser.

Ved å åpne for passasje og aktivitet kan man fremme interaksjon mellom Gamlebyen, Grønland og Tøyen. Det kan styrke fellesskapet og bidrar til en mer integrert bydel.

### Medvirkning og midlertidig bruk.

Gjennom midlertidig bruk kan man teste ulike konsepter, og får mulighet til å tilpasse utviklingen til lokalsamfunnets behov og skape engasjement hos lokale aktører.



Botsparken

## *DEL 2: BYGNINGS- OG ANLEGGSSANALYSE*

## **4 - BYGNINGSVOLUMENE OG ANLEGGET**

## Oversikt over eiendommen

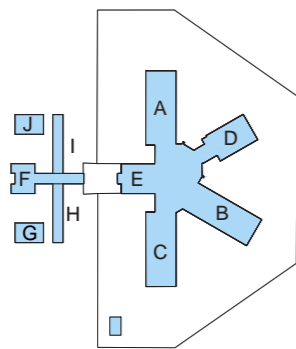
- Eiendommen består av ca. 2.000 kvm BTA bygninger utenfor murene, ca. 16.000 kvm BTA innenfor murene, et tomteareal på ca. 20.000 kvm og ca. 550 meter fengselsmur på ca. 6-7,5 meters høyde.



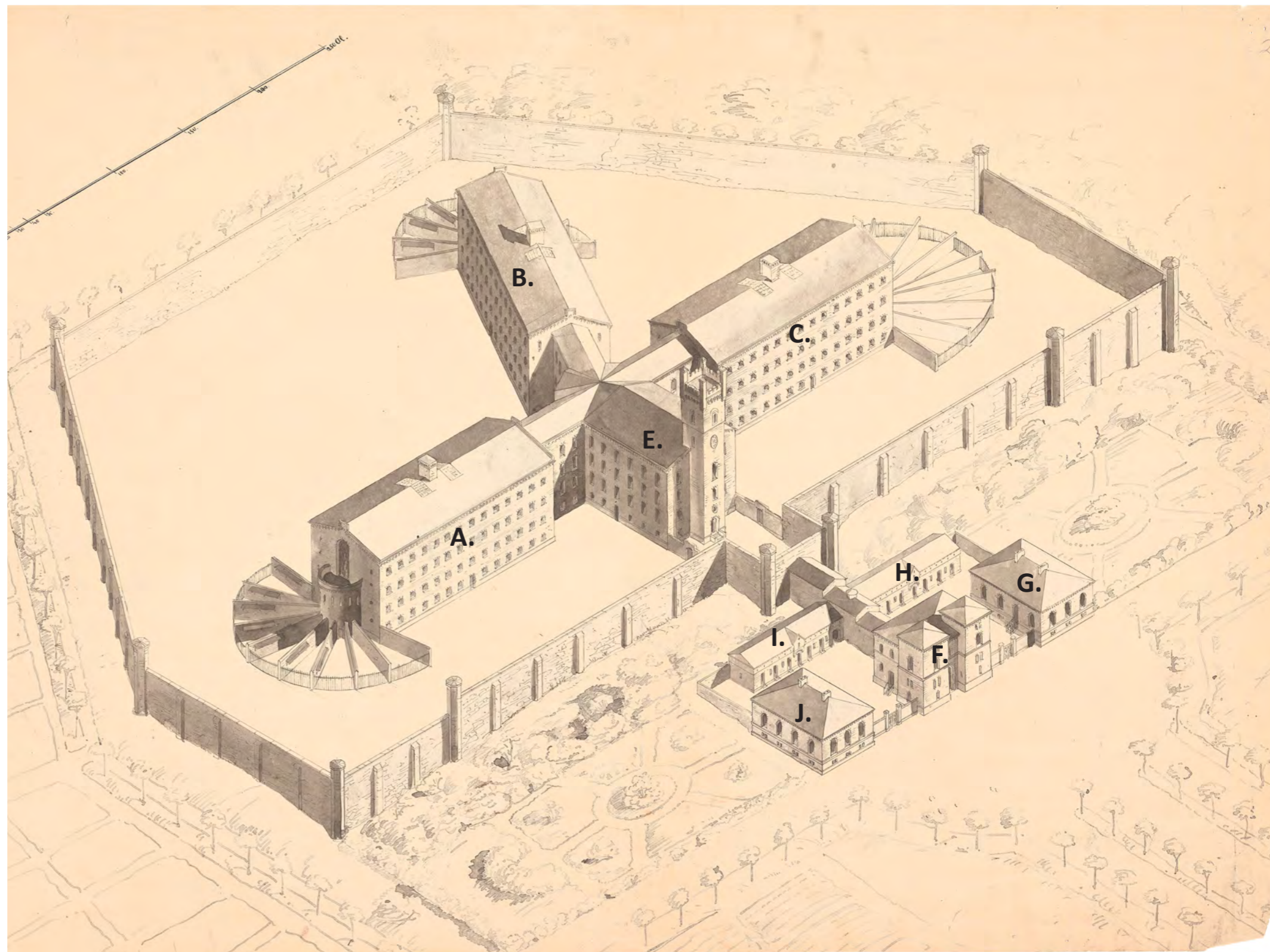
## Oversikt over eiendommen

• Opprinnelig bestod eiendommen av 3 fengselsfløyer, administrasjons- og driftsbygg samt boliger. Botsen har blitt bygget ut i flere omganger og består i dag av følgende deler:

- A: Cellefløy, nord
- B: Cellefløy, øst
- C: Cellefløy, syd
- D: Verkstedsfløyen (1934)
- E: Forvaltningsfløyen
- F: Tårnbygget
- G: Direktørboligen
- H: Stall
- I: Stall
- J: Presteboligen



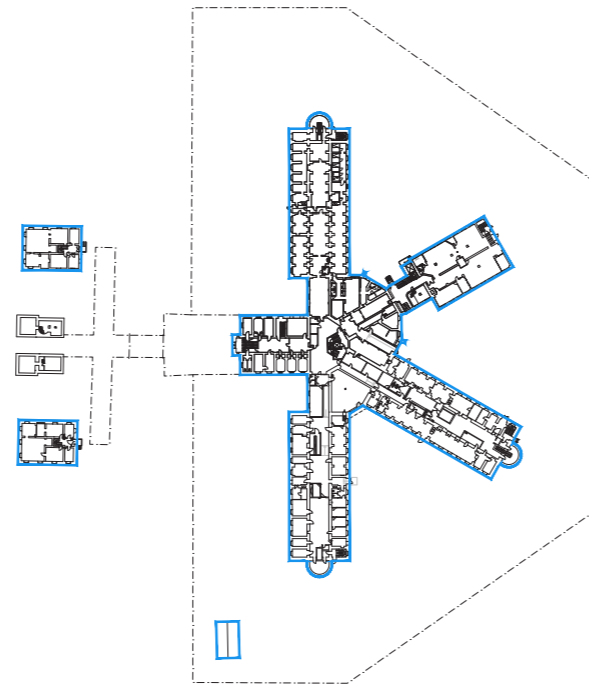
Skråfoto ca. 2013 , gulesider.no



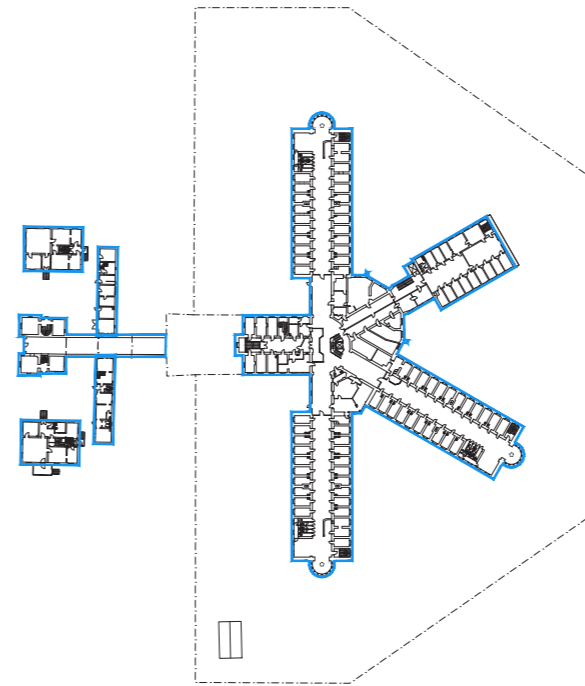
Oversiktsperspektiv 1840-tallet, Statsbygg

## Arealer eksisterende bygg

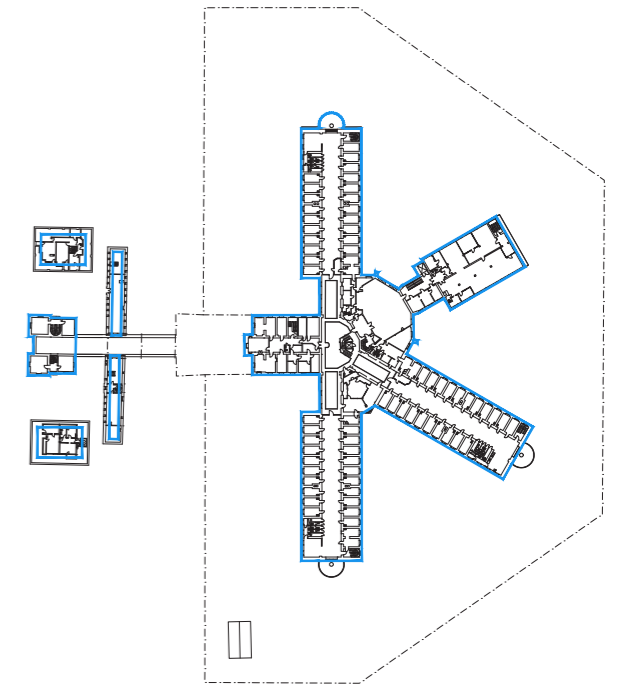
- Arealet for eiendommen i dag er ca. 18 111m2 BTA



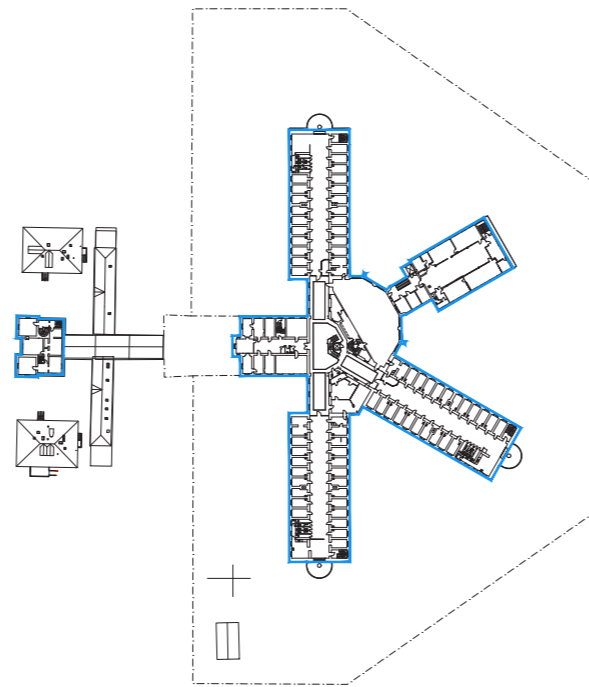
PLAN U



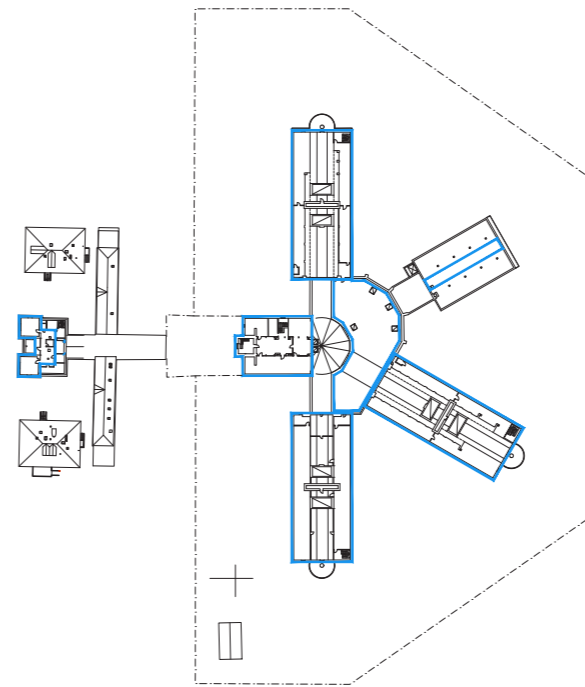
PLAN 1 ETG.



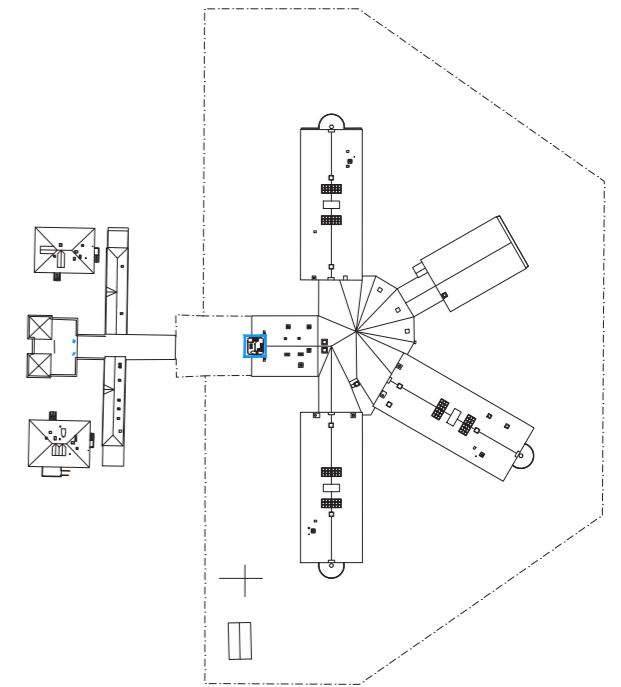
PLAN 2 ETG.



PLAN 3 ETG.

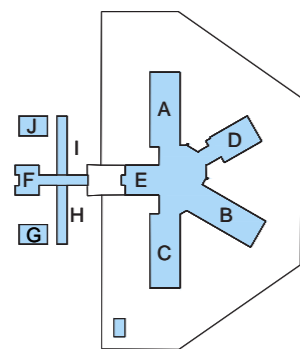


PLAN 4 ETG.



PLAN 5 ETG.

- A: Cellefløy, nord
- B: Cellefløy, øst
- C: Cellefløy, syd
- D: Verkstedsfløyen (1934)
- E: Forvaltningsfløyen
- F: Tårnbygget
- G: Direktørboligen
- H: Stall
- I: Stall
- J: Presteboligen

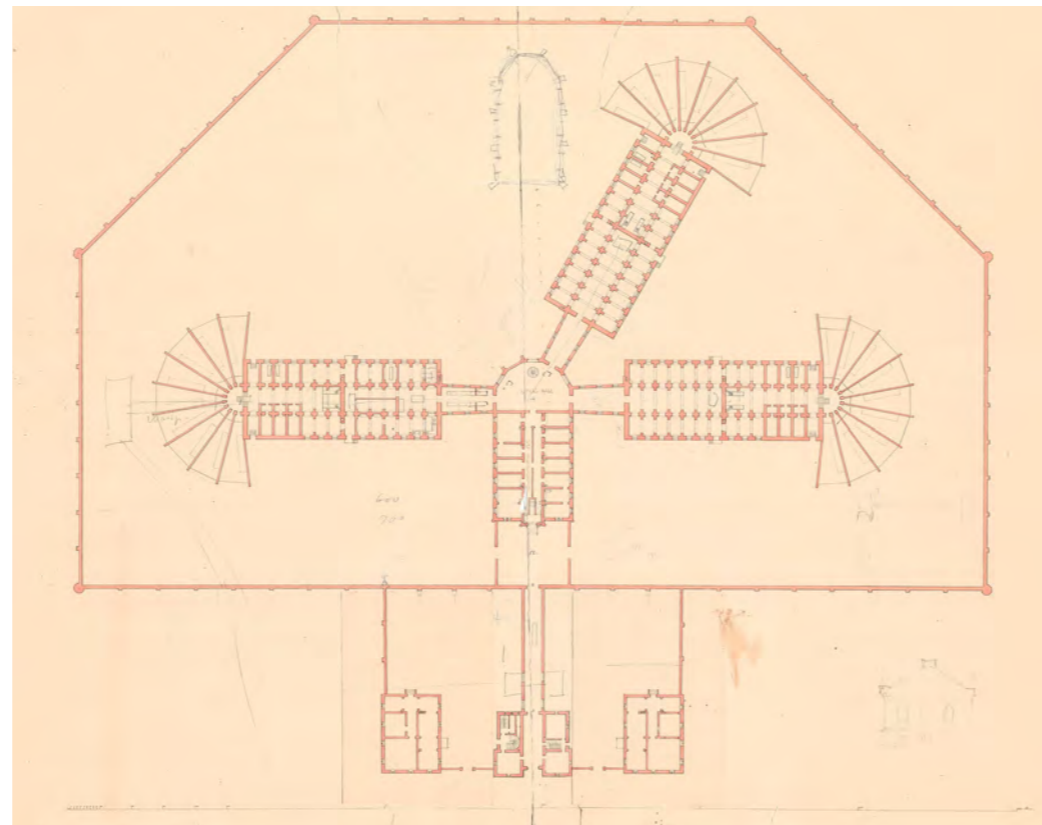


	U1	1 etg	2 etg	3 etg	4 etg	5 etg	6 etg	Totalt
AVD. A - (A, B, C, D, E, M)	3430	3432	3363	3059	2663	17	17	15981
TÅRNBYGGET (F)		339	185	185	108			817
DIREKTØRBOLIG (G)	182	182	94					458
STALL DIREKTØRBOLIG (H)		122	53					175
STALL PRESTEBOLIG (I)		122	53					175
PRESTEBOLIG (J)	182	182	94					458
POTETKJELLER	47							47
<b>TOTALT KVM BTA</b>	<b>3841</b>	<b>4379</b>	<b>3842</b>	<b>3244</b>	<b>2771</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	<b>18111</b>

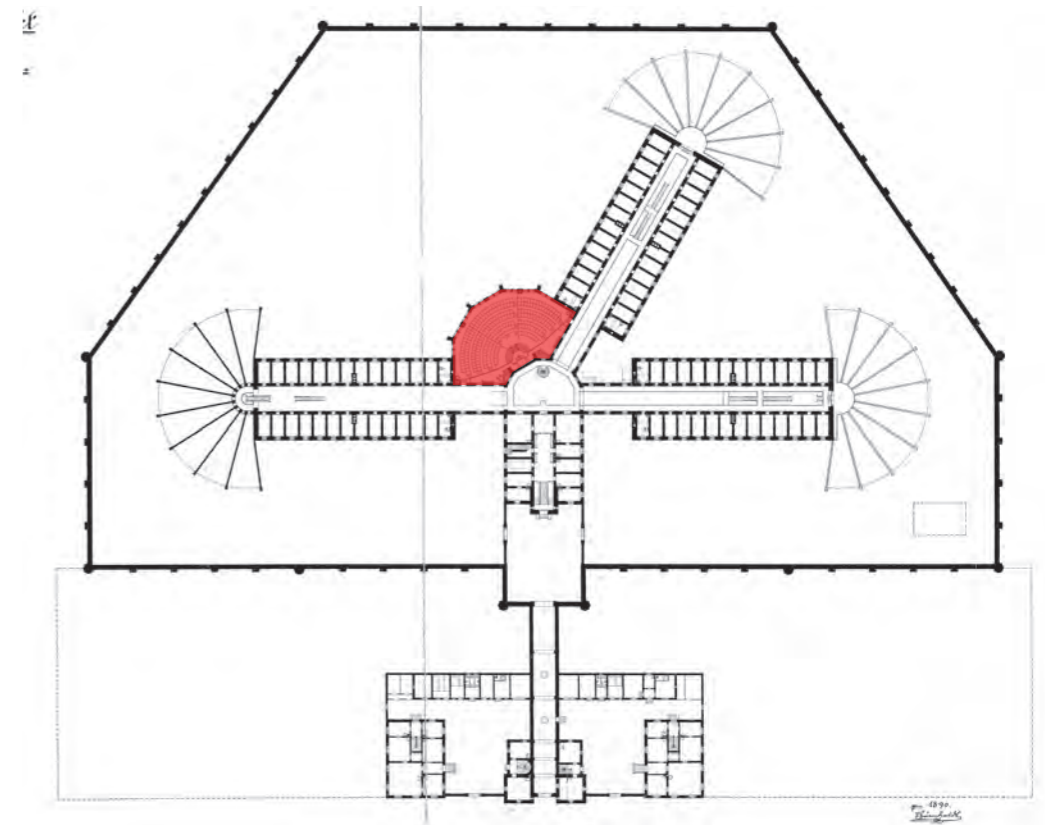
## Oversikt over eiendommen

### Historiske endringer

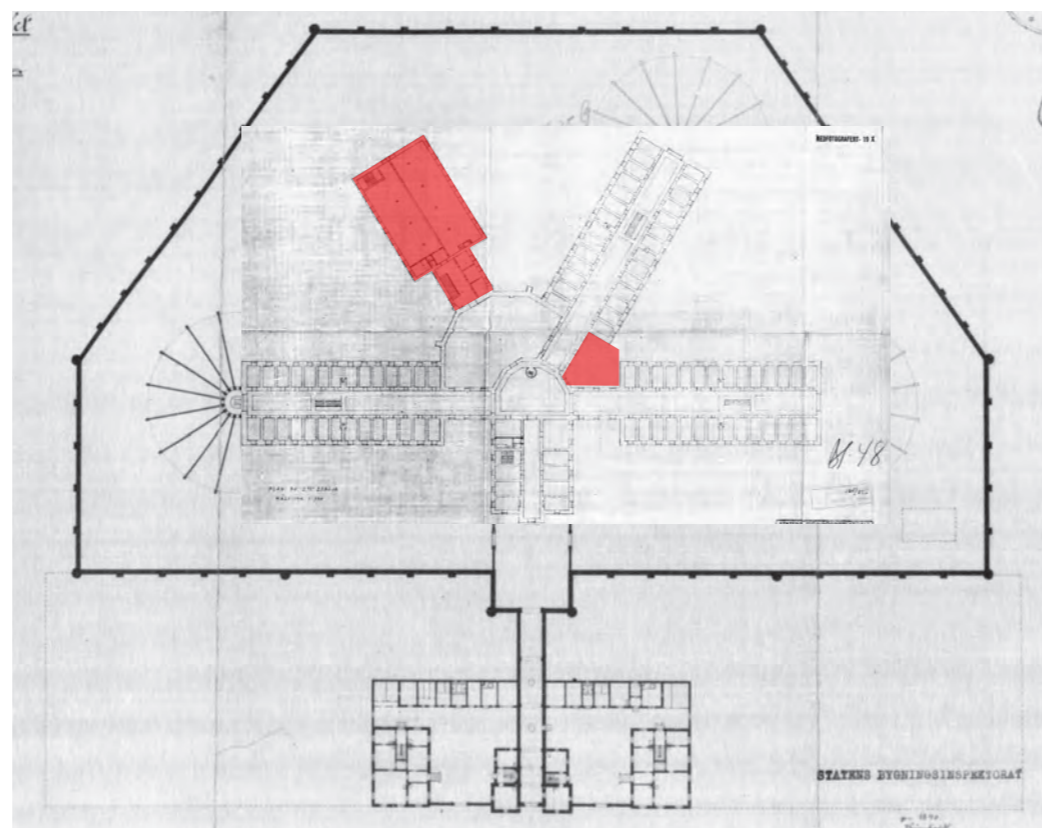
- Bygningsmassen har i årenes løp gjennomgått flere store endringer og påbygninger både på grunn av økt arealbehov, men også på grunn av sikkerhet og tekniske forskrifter.



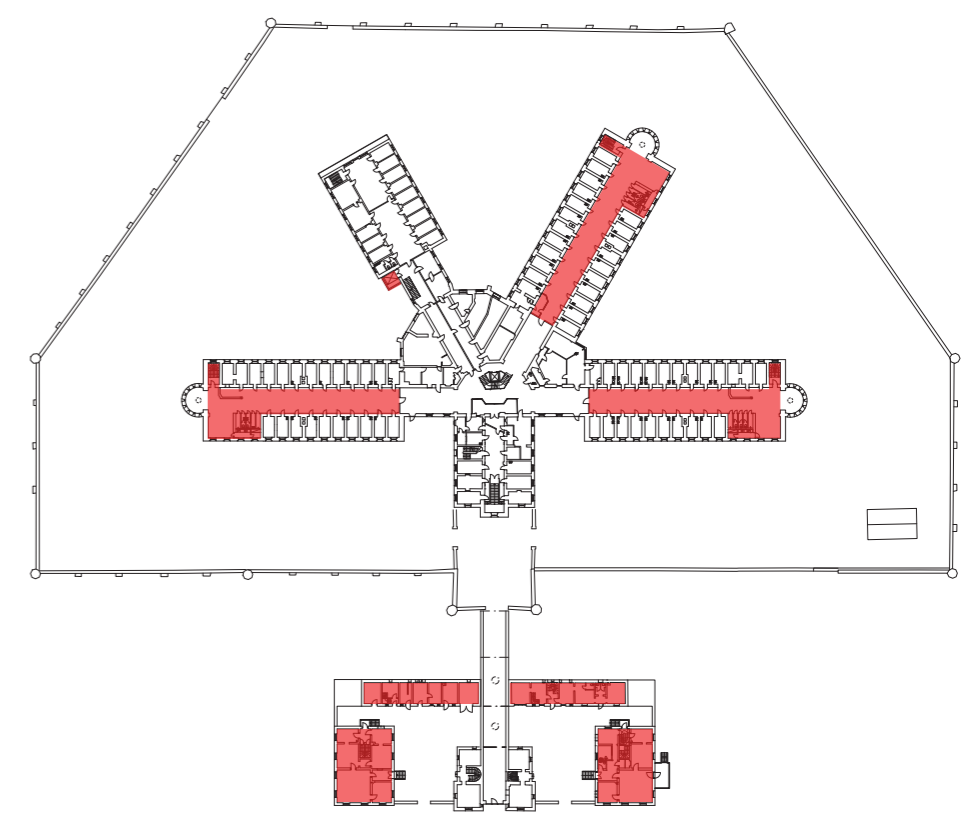
1844 - Opprinnelig utstrekning



1886 - Ny fløy for fengselskirken



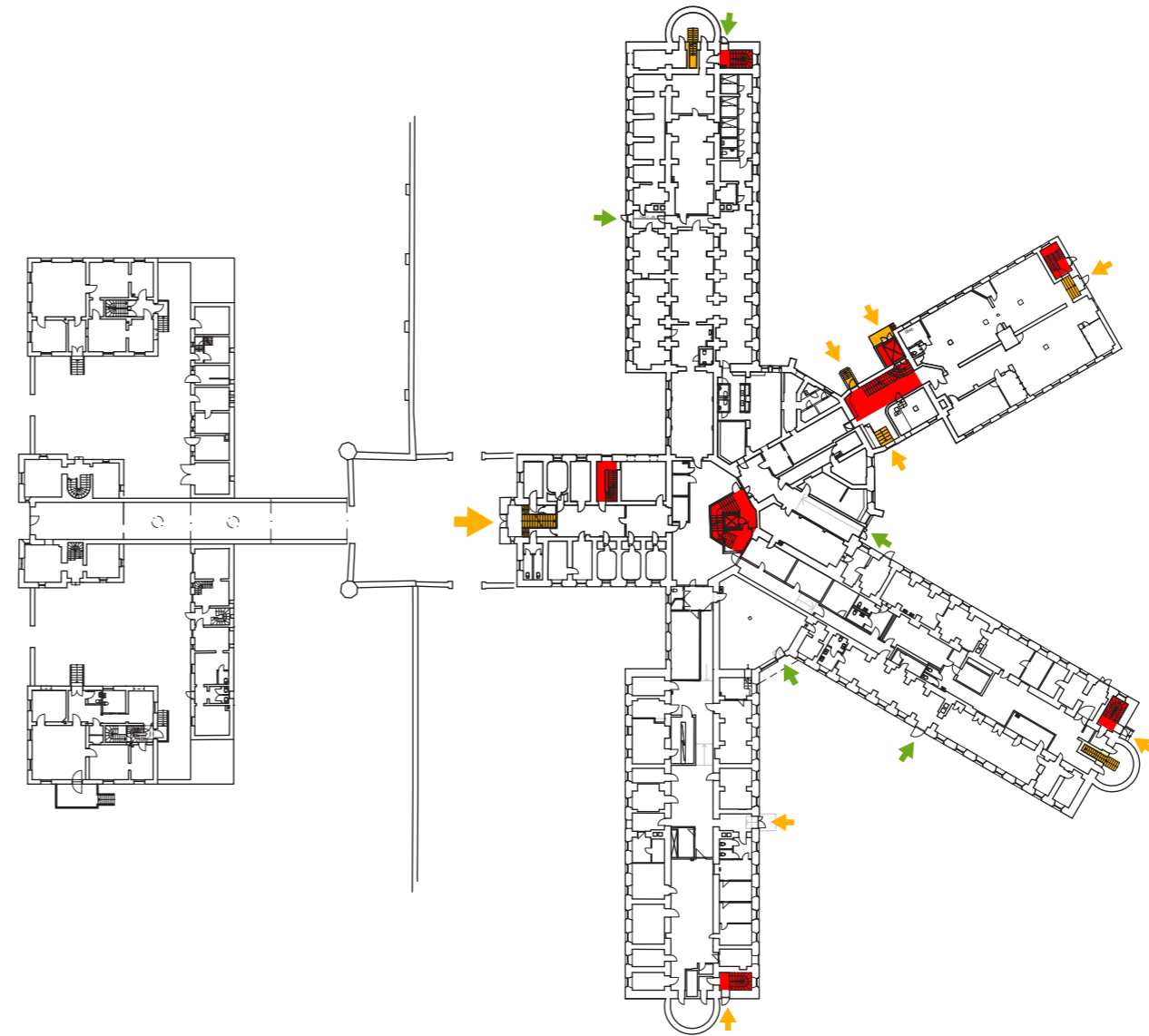
1919 - Verksted- og skolebygg mellom søndre og østre fløy 1934 - En fjerde verkstedsfløy i forlengelse av kirken






1934-2024 - Flere endringer, bla. dekker i cellefløyene fra 70-tallet

## Dagens innganger og sirkulasjon

- Dagens innganger og sirkulasjon er delvis nye og oppgradert på grunn av sikkerhet.



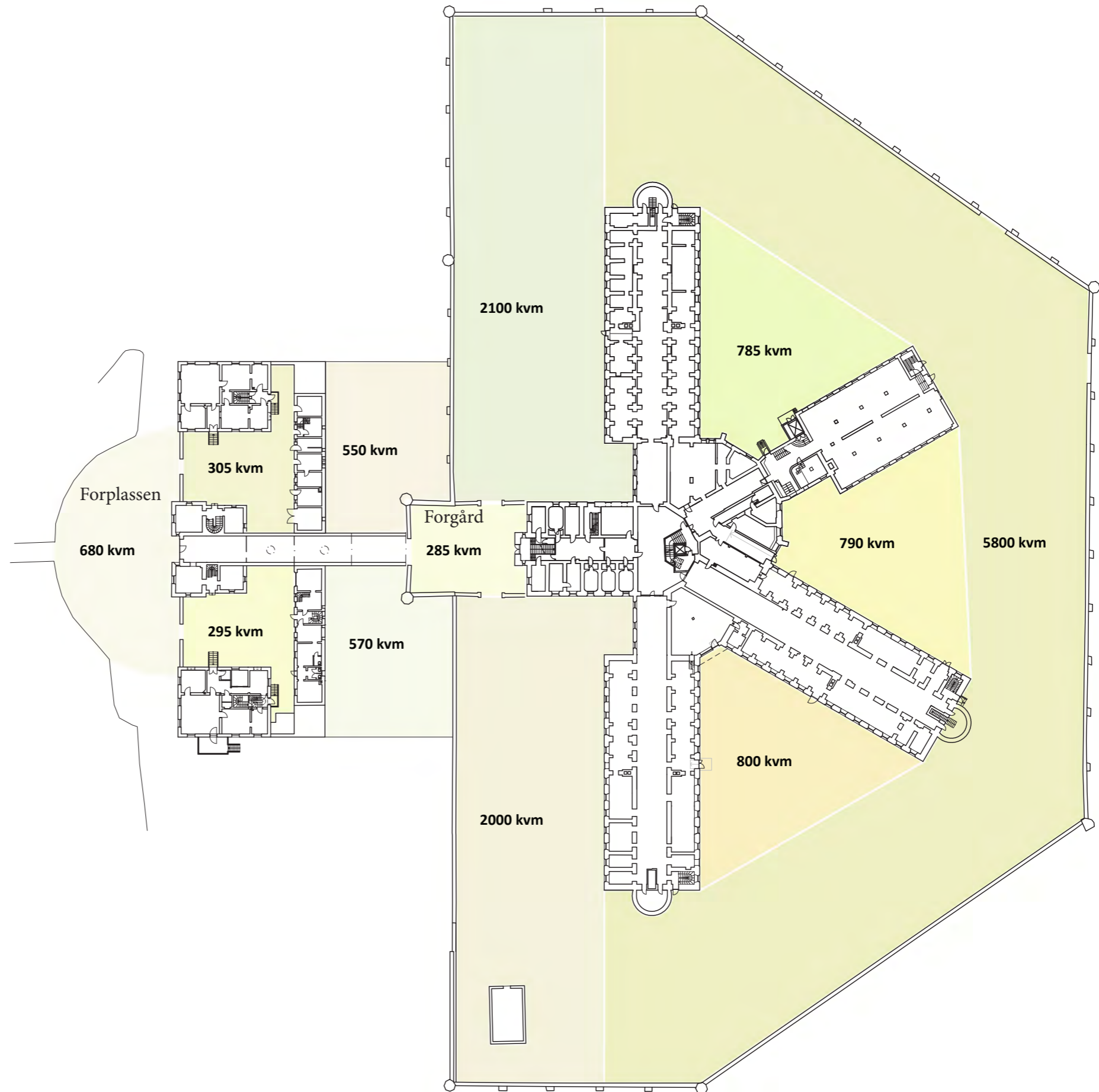
-  trinnfri inngang
-  inngang
-  vertikalsirkulasjon



## Uterom - størrelser og underdeling

Utearealene tilknyttet Botsen er i hovedsak innenfor fengselsmuren eller i de lukkede gårdsrommene ved forbygningene. Eiendommen inkluderer også åpne arealer mot Botsparken- forplassen og arealene bak stallbygningene.

Innenfor murene er det ca. 12.500 kvm uteareal. Forgården er avgrenset, mens resten er i dag et sammenhengende areal. Fløyene underdeler dette arealet, og skaper mer mindre og delvis avgrensede rom mellom seg.

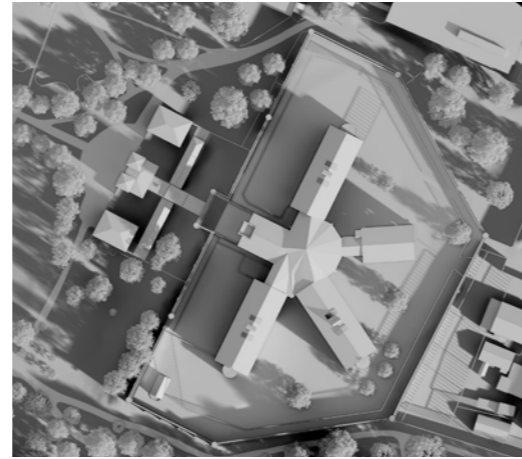


## Solstudier for uterommene

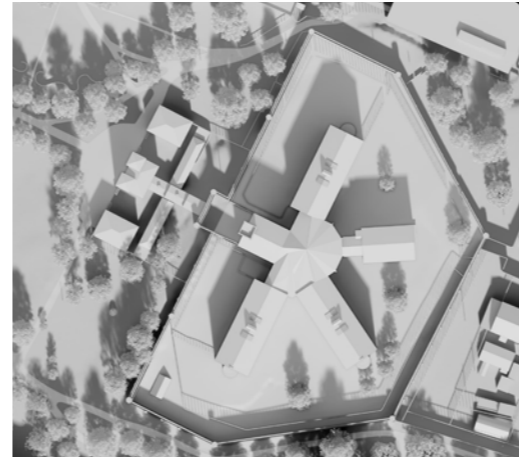
Åpenheten rundt og det at anlegget ligger på en høyde gir gode solforhold. Fløyene deler inn det store utearealet i soner med ganske ulike solforhold. Og arealene mot syd og syd-vest er de som har best solforhold. Høyden på muren og de høye trærne utenfor kaster relativt lange skygger som gjør at arealene mot vest ikke har så mye kveldssol.

Forplassen har gode solforhold på ettermiddagen, mens gårdsrommene mot Botsparken er såpass trange at det blir lite sol.

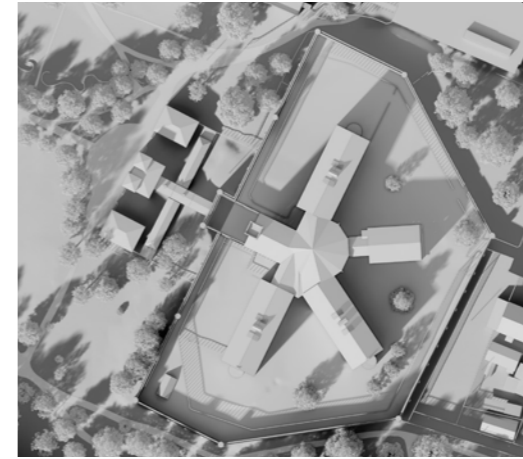
Delen av Botsparken syd for den gamle direktørboligen har bedre solforhold enn arealene innenfor muren.



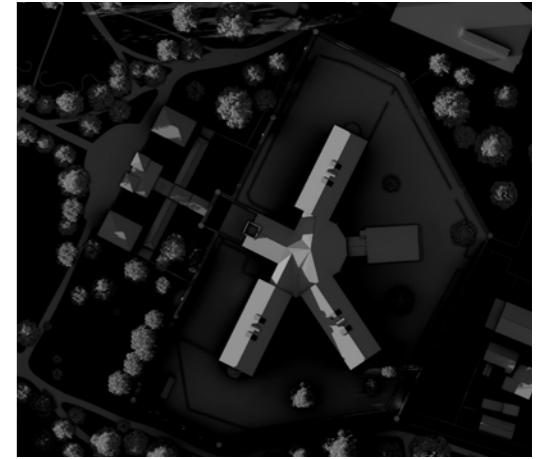
21.03. kl. 09



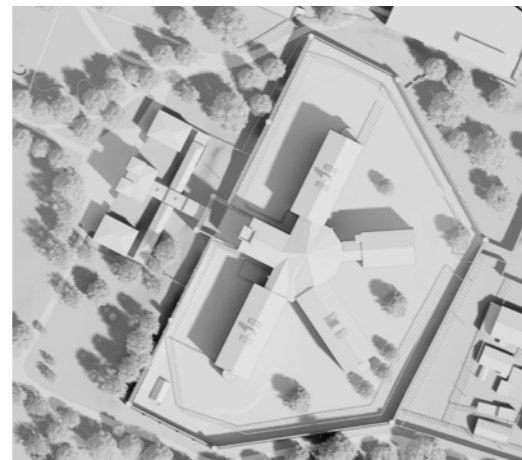
21.03. kl. 12



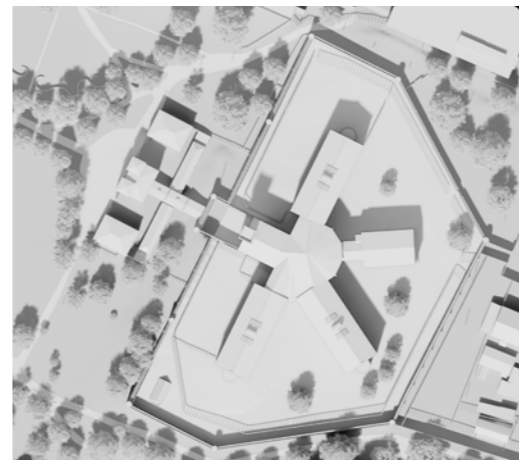
21.03. kl. 15



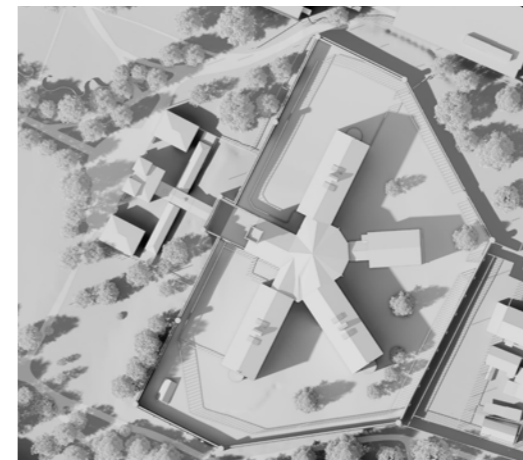
21.03. kl. 18



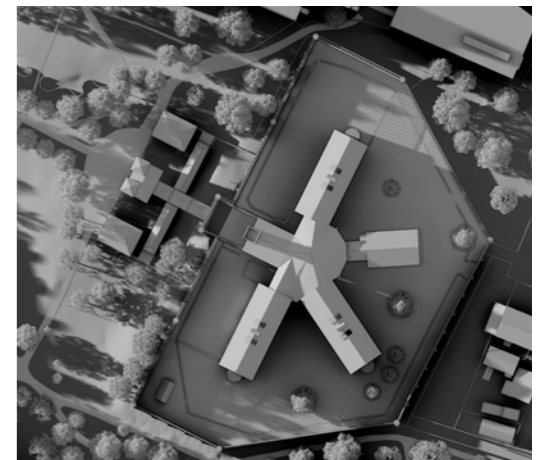
15.05. kl. 09



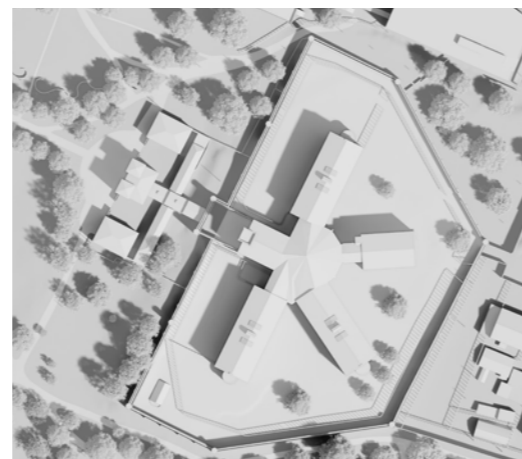
15.05. kl. 12



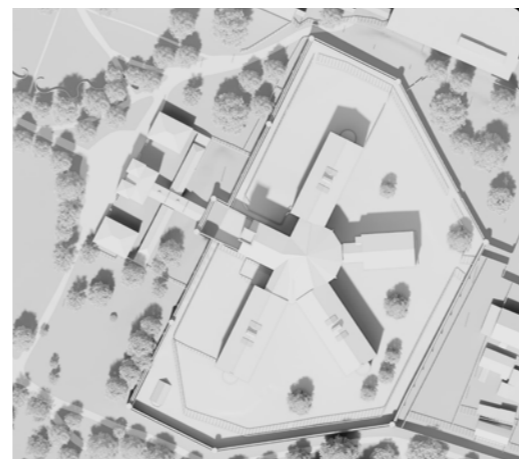
15.05. kl. 15



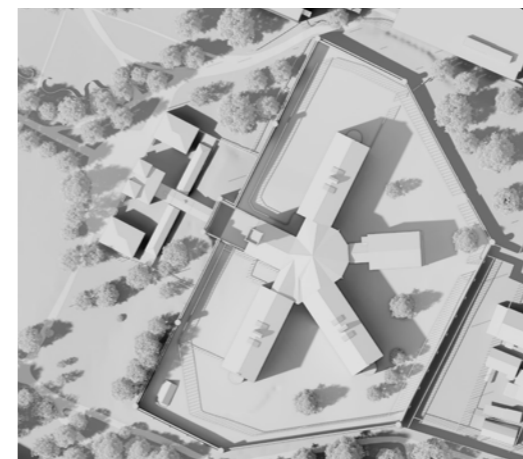
15.05. kl. 18



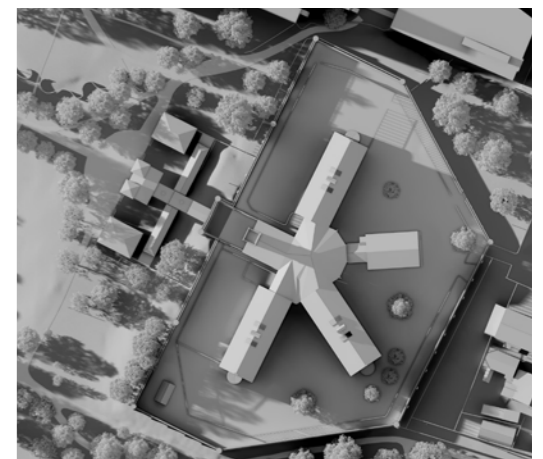
21.06. kl. 09



21.06. kl. 12



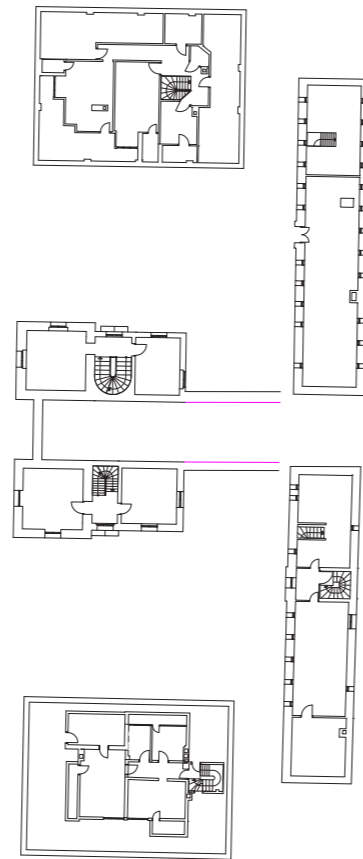
21.06. kl. 15



21.06. kl. 18

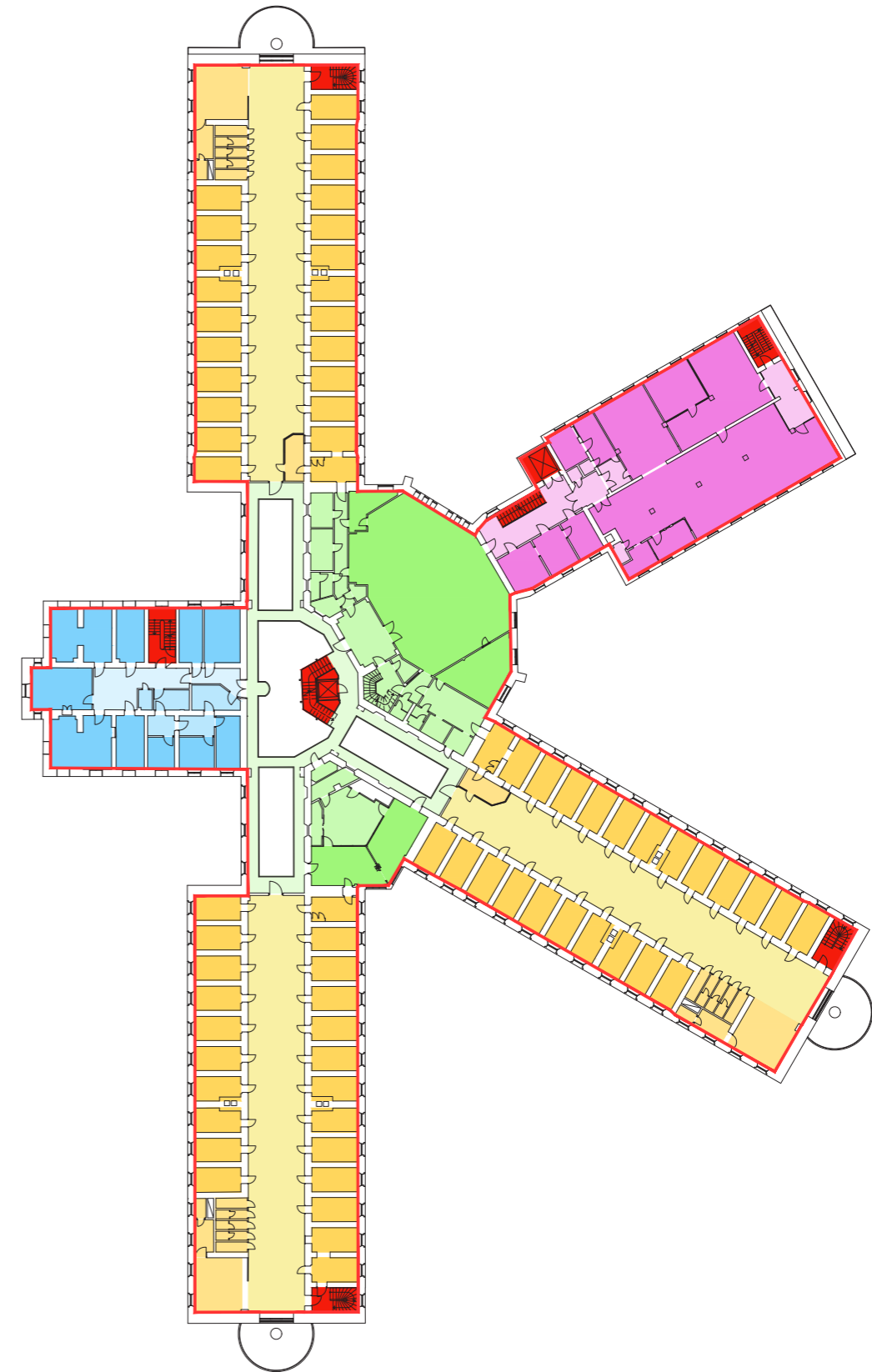
## Romstørrelser og plassering

- Romstørrelser og grad av dagslys/areal mot fasade varierer. I hovedetasjene er ca. 20 % av arealet fengselsceller, og således mange andre typer rom i anlegget.



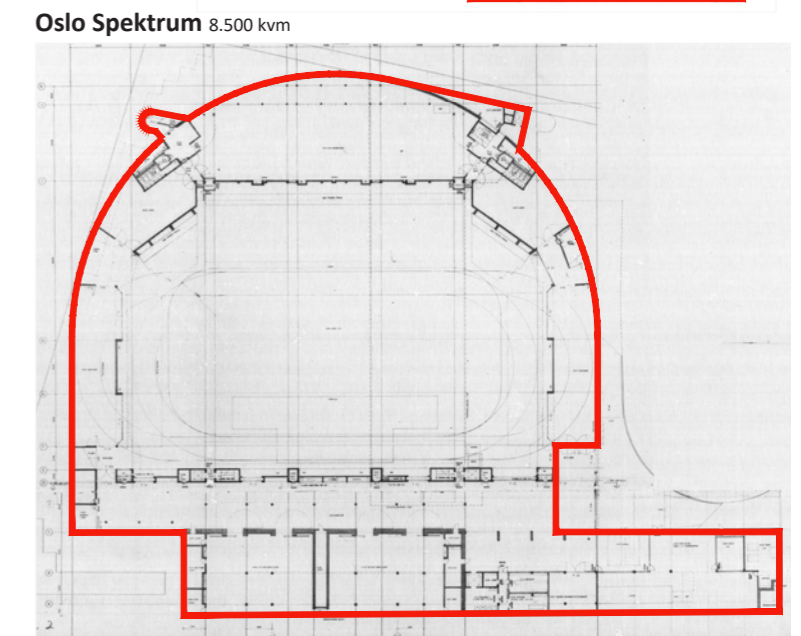
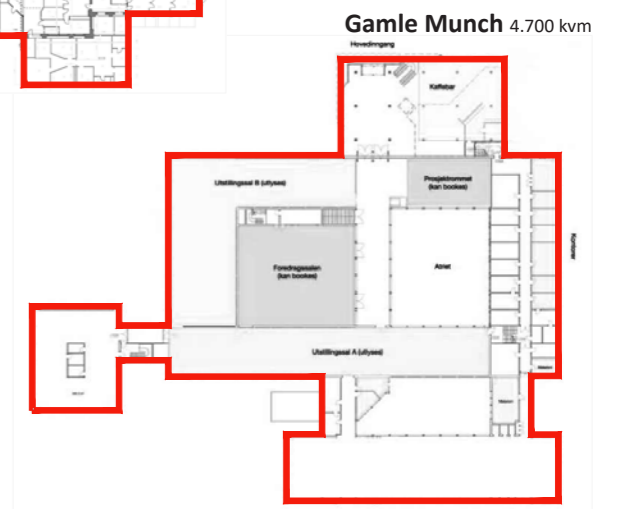
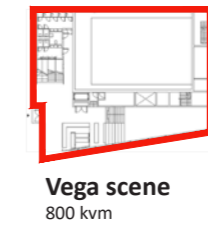
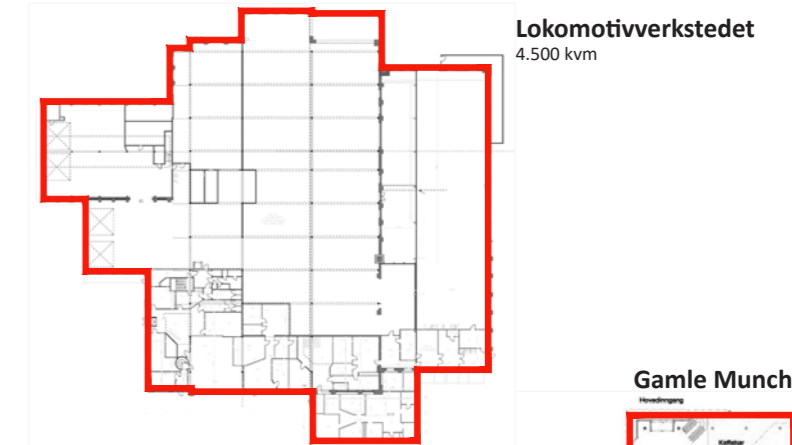
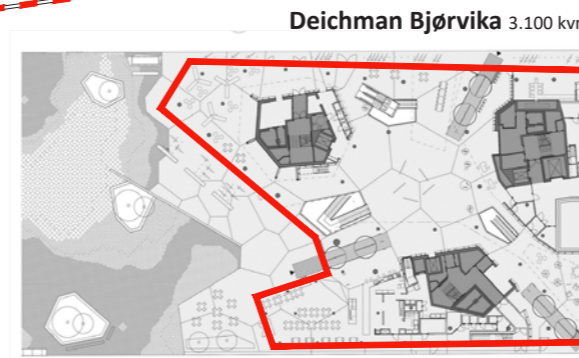
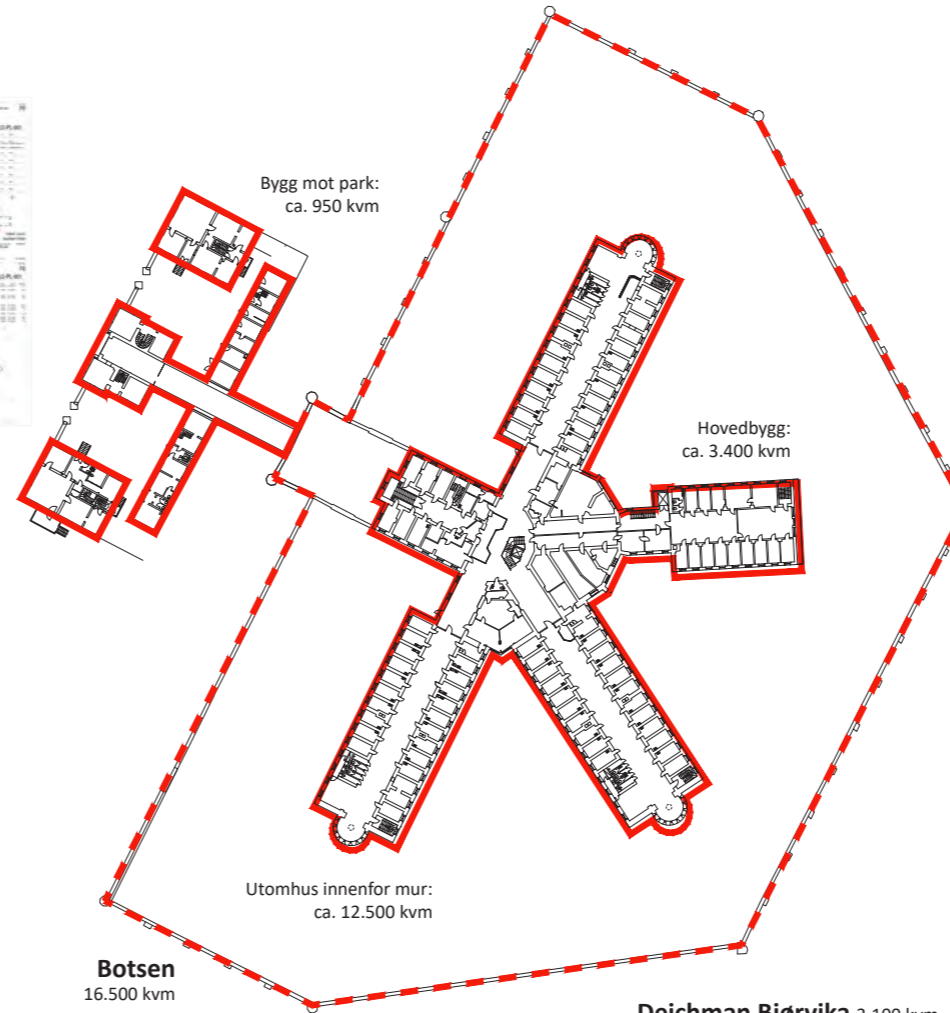
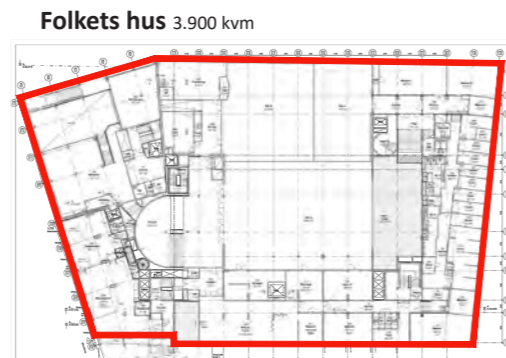
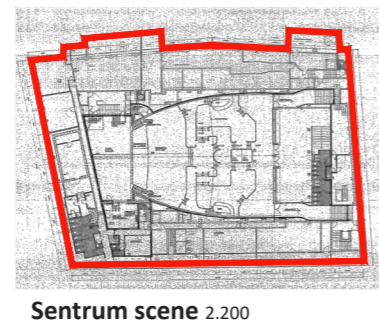
### AREALER HOVEDBYGG - 2. ETG

- 3038 kvm - TOTALT BRA
- 77 kvm - trapper/heis
- 618 kvm - celler - 69 stk - ca. 20%
- 142 kvm - annet
- 547 kvm - sirkulasjon
- 227 kvm - mot fasade
- 136 kvm - annet
- 127 kvm - sirkulasjon
- 147 kvm - mot fasade
- 26 kvm - annet
- 31 kvm - sirkulasjon
- 297 kvm - mot fasade
- 56 kvm - annet



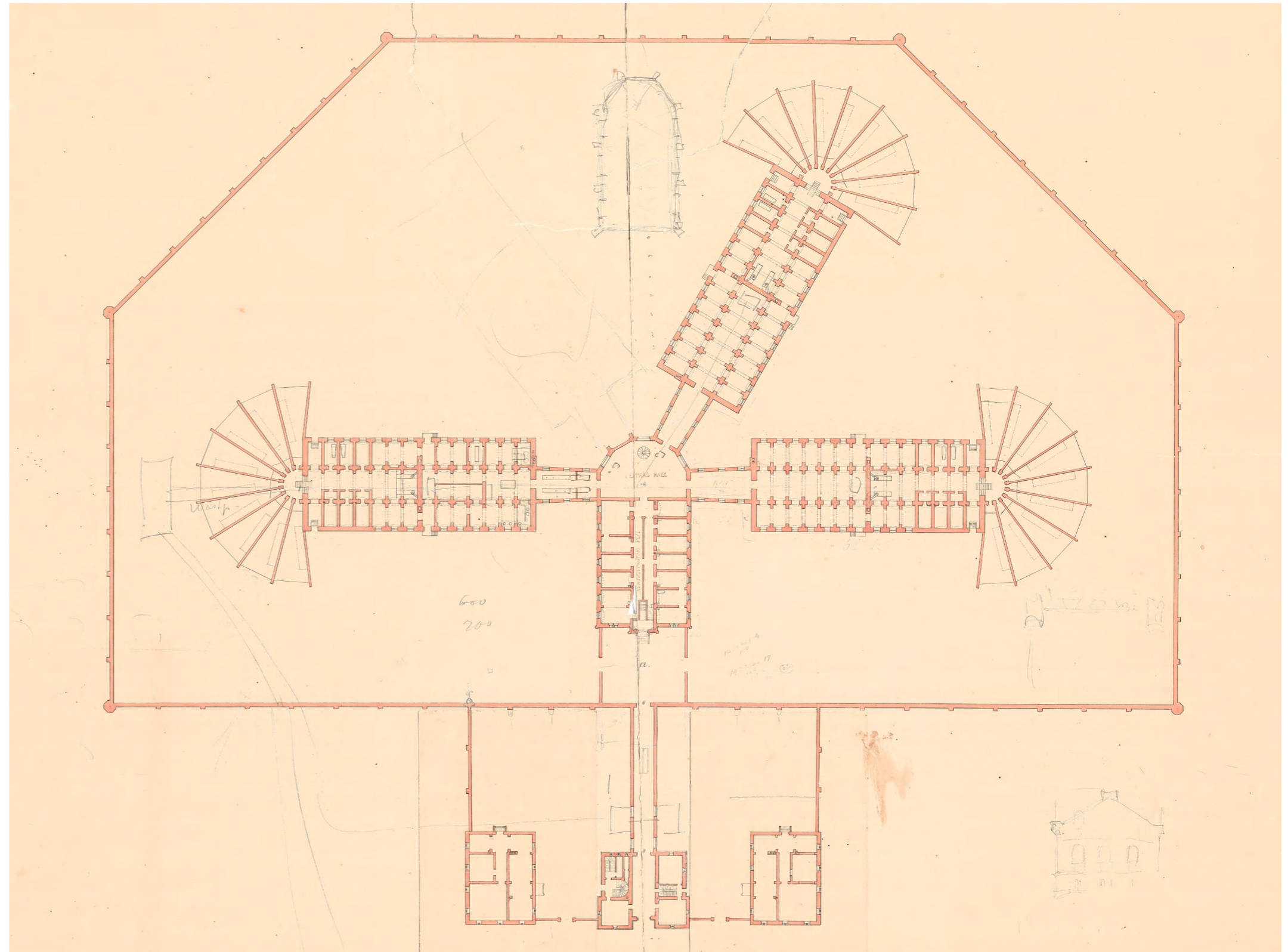
## Fotavtrykk og mulig kapasitet

- Sammenligner man størrelsen på eiendommen med andre publikumsbygg i Oslo, tilsier det en kapasitet for langt flere mennesker innenfor murene enn det det har vært fram til nå.



## Eiendommens kvaliteter - rominndeling

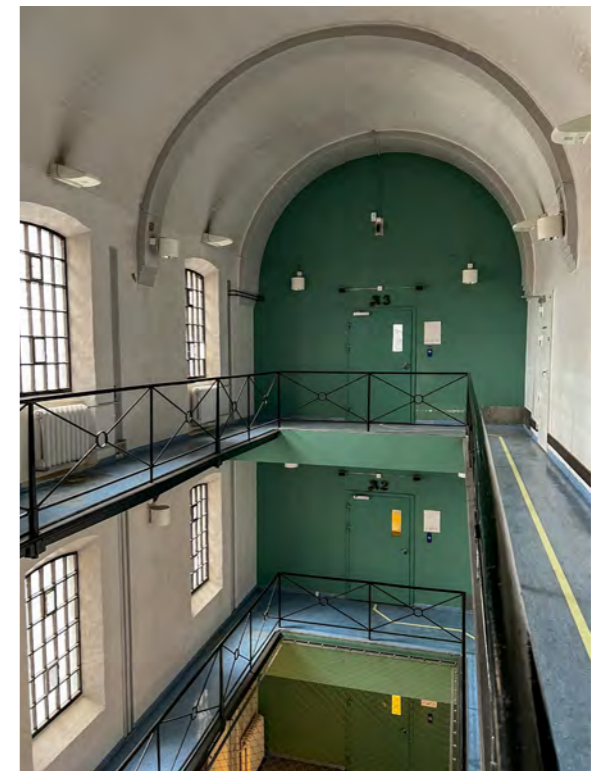
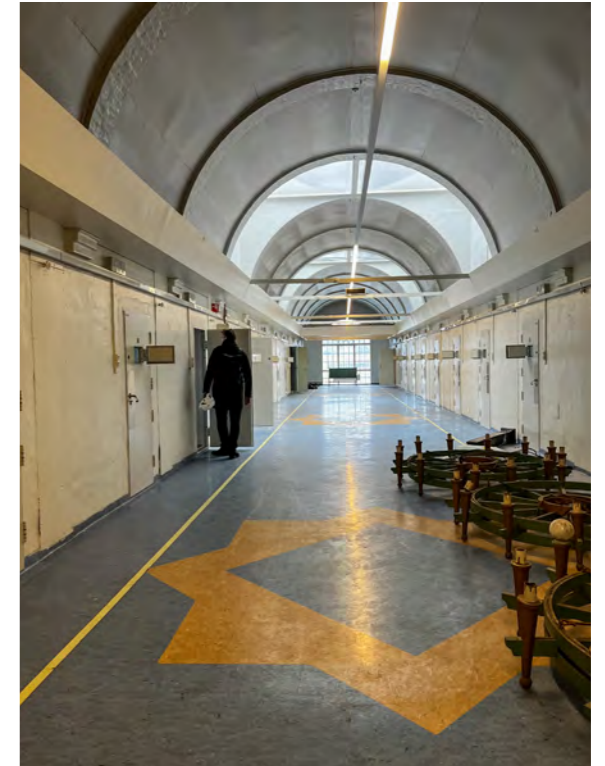
- Kun en begrenset del av bygningsmassen er fengselsceller.
- Mulighet for å tilbakeføre gamle konstruksjoner, døråpninger, vinduer etc på dokumentert grunnlag.



## Eiendommens kvaliteter - typologi

Fengselet er bygget etter en Philadelphia-stil, der det var et poeng å isolere fangene fra hverandre. Derfor var det i utgangspunktet bygget helt uten fellesarealer. Altså fangene kunne ikke se hverandre, hverken inne, ute eller i kirken.

Denne fløyen på det første bildet er original, bortsett fra nettet som ikke var der fra begynnelsen. Gulvet som ses på bildet i midten er fra 1970-tallet da fangene i Botsen fikk fellesarealer. Cellene er relativt små, og det er bærende vegger mellom hver celle. Disse konstruksjonene er fredet. Gulvet fra 1970-tallet vil man lettere kunne få lov til å fjerne fordi det ikke er en del av det opprinnelige bygget.



## **5 - MULIGHETER OG BEGRENSNINGER**

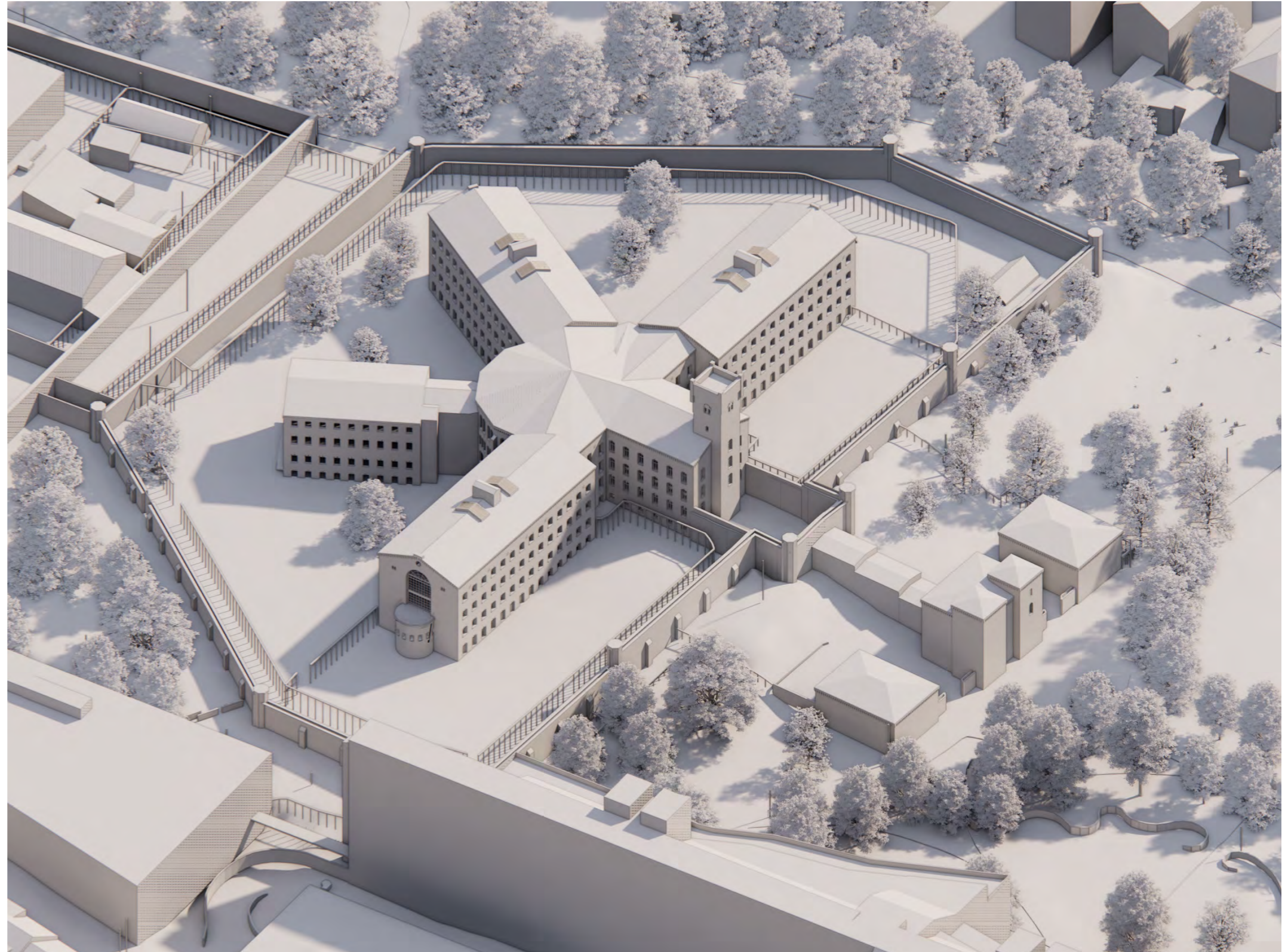
## Utfordringer for ny bruk

Eiendommen er fredet og vernehensyn vil sette begrensninger for endringer i bygningsmassen. Nytt program bør derfor tilpasse seg bygningen og ikke omvendt.

Det er begrenset med innganger/adkomst og disse er ikke tilpasset anleggets størrelse.

Bygningene må tilpasses nye tekniske krav, som feks:

- Brann/sikkerhet
- VVS
- Energioppgradering
- UU
- Dagslys / utsyn



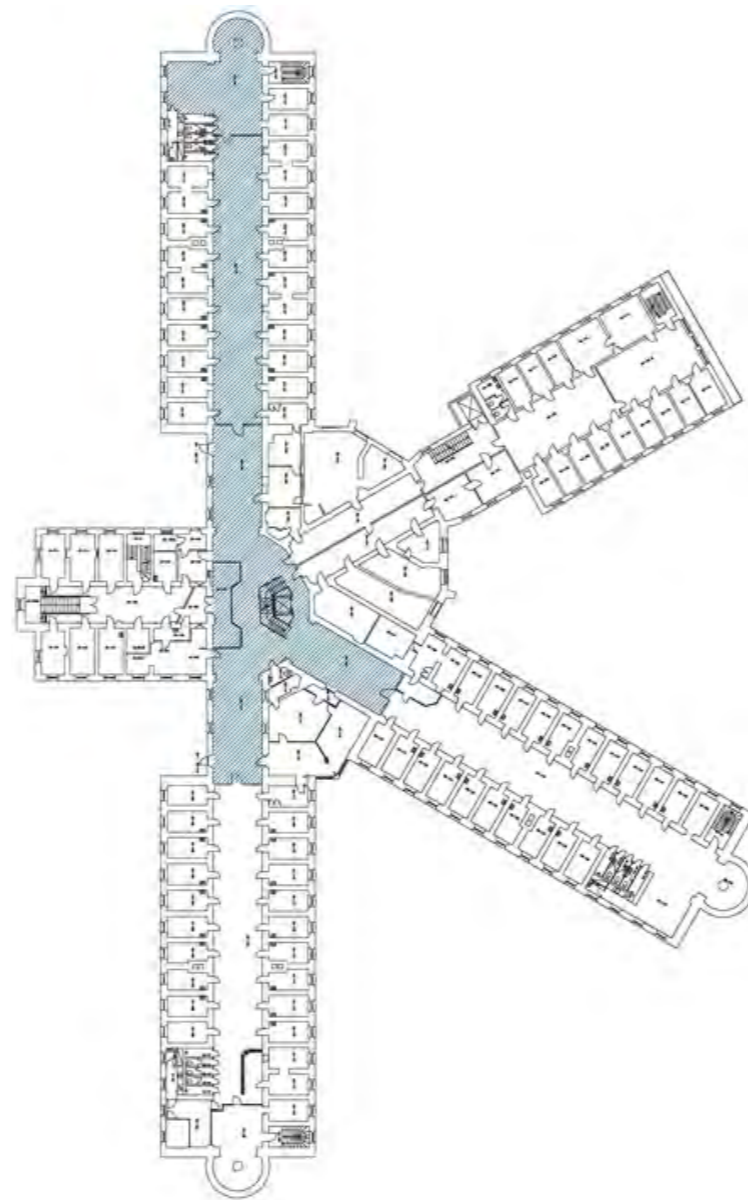
## Status og omfang av fredning

Fredningsbestemmelsene for eiendommen setter rammer for mulighetsrommet for ombygging. Byantikvaren ivaretar fredningen, og alle endringer som påvirker denne må omsøkes.

Som utgangspunkt vil alle endringer i den fredede bygningsmassen kreve dispensasjon fra kulturminneloven. Det vil være krav til særlige tekniske hensyn, som brann- og sikkerhetstiltak eller universell utforming, som kan gi grunnlag for dispensasjon fra fredningen. En utvikler bør derfor i størst mulig grad utnytte bygget på dets premisser, med minst mulige endringer av fasade eller konstruktive elementer. Tilbakeføring på dokumentert grunnlag, vil vanligvis kunne innvilges.

Byantikvaren kan åpne for å endre noen deler av bygningsmassen mot å tilbakeføre andre. Slike muligheter oppstår vanligvis først når man har et komplett prosjekt for hele bygget, der slike forhold kan vurderes og forpliktes samlet og samtidig.

Vern gjennom bruk. Selv om dette ikke er nedfelt i fredningen, finnes det vellykkede eksempler på at fredede bygninger tas i bruk til nye formål innenfor tålegrensen.



### Forskrift om fredning av Statens kulturhistoriske eiendommer

#### Kapittel 10 Fredete eiendommer i landsverneplanen for justissektoren

#### OSLO FENGSEL

**Kommune:**

301/Oslo kommune

**Gnr/bnr:**

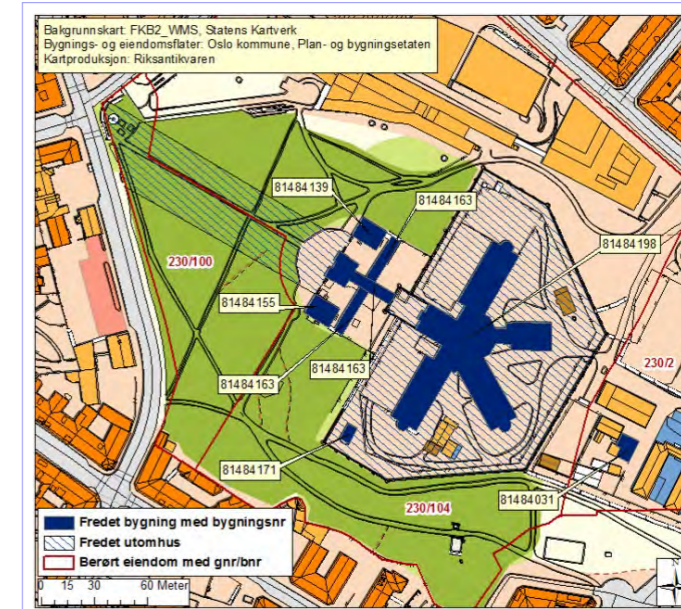
230/104, 230/100  
230/2  
230/104

**AskeladdenID:**

164085

**Referanse til landsverneplan:**

Kompleks 2571



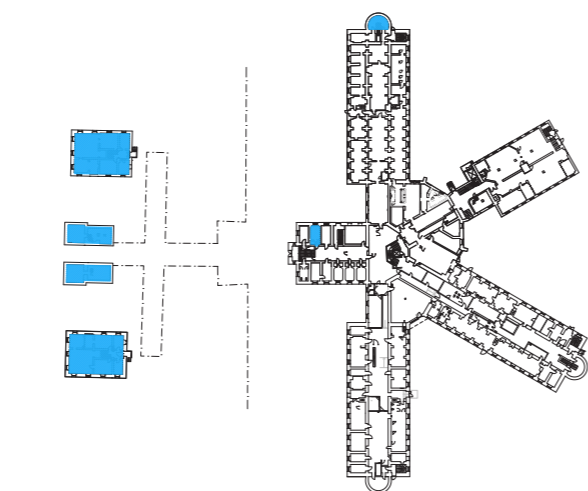
**Omfang fredning**

Bygnavn	Oppført	Bygningsnr.	Gnr/bnr	Omfang
• Avd. A/Botsfengselet (blokk A,B,C,D,E,M)	1844 - 1851	81484198	230/104	Eksteriør/Interiør
• Barnehage/Direktørbolig (bygg G)	1844 - 1851	81484155	230/104	Eksteriør/Interiør
• Barnehage/Stall bak direktørboligen (bygg H)	1844 - 1851	81484163	230/104	Eksteriør
• Kompetansesenter/Prestebolig (bygg I)	1844 - 1851	81484139	230/104	Eksteriør/Interiør
• Potetkjeller	1877	81484171	230/104	Eksteriør
• Smie (bygg H)	1870 - 1880	81484031	230/2	Eksteriør/Interiør
• Stallen bak presteboligen (bygg I)	1844 - 1851	81484163	230/2	Eksteriør
• Tårnbygget (bygg F)	1844 - 1851	81484163	230/104	Eksteriør/Interiør
• Utomhus med allé og portstolper	1844 - 1851		230/104, 230/100	Utomhus
• Utomhusområdet rundt avdeling A	1844 - 1851		230/104	Utomhus

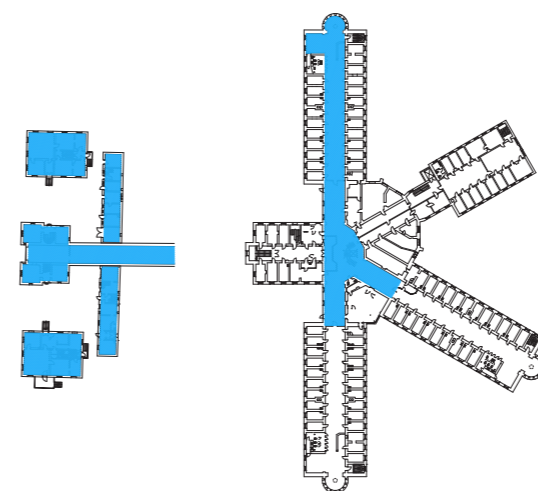


## Status og omfang av fredning

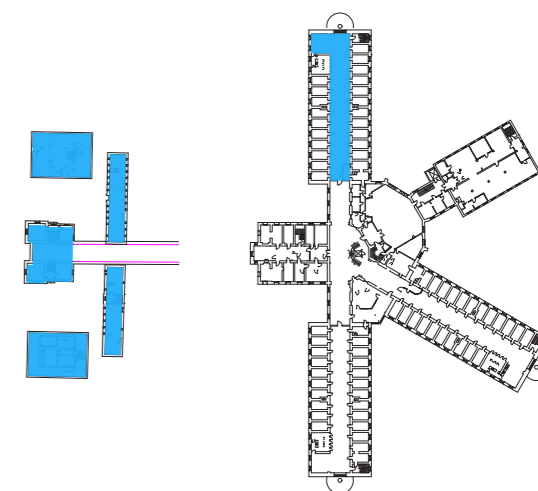
Det er verdt å merke seg at kun deler av interiøret er fredet. Omtrent 3100 kvm BRA av interiøret er fredet, noe som utgjør cirka 20% av anlegget som helhet. Hvis man ikke tar med forbygningene, er det kun snakk om cirka 11%.



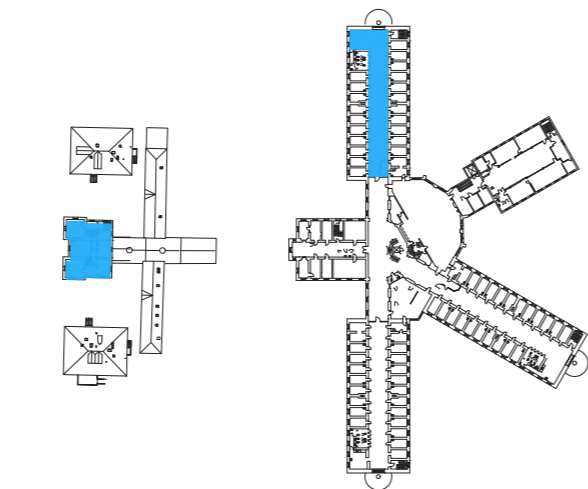
PLAN U  
ca. 310 kvm



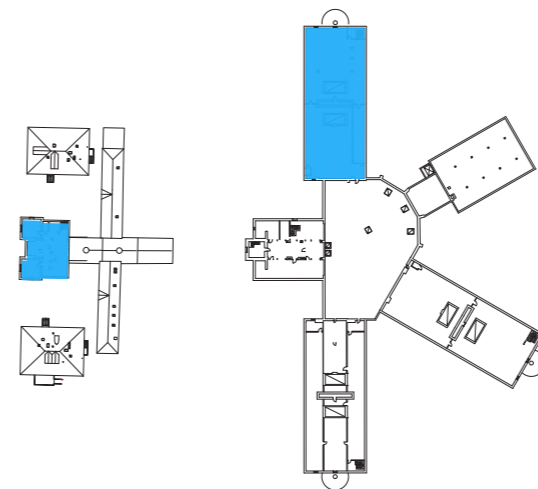
PLAN 1  
ca. 1080 kvm



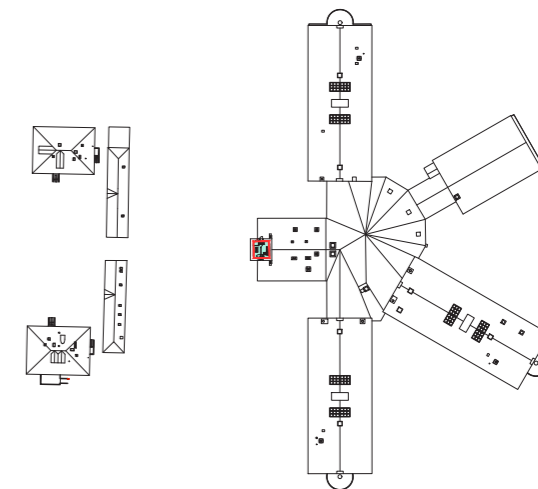
PLAN 2  
ca. 690 kvm



PLAN 3  
ca. 370 kvm

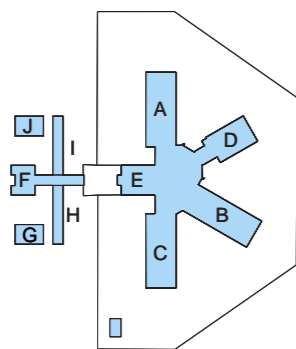


PLAN 4  
ca. 650 kvm



PLAN 5

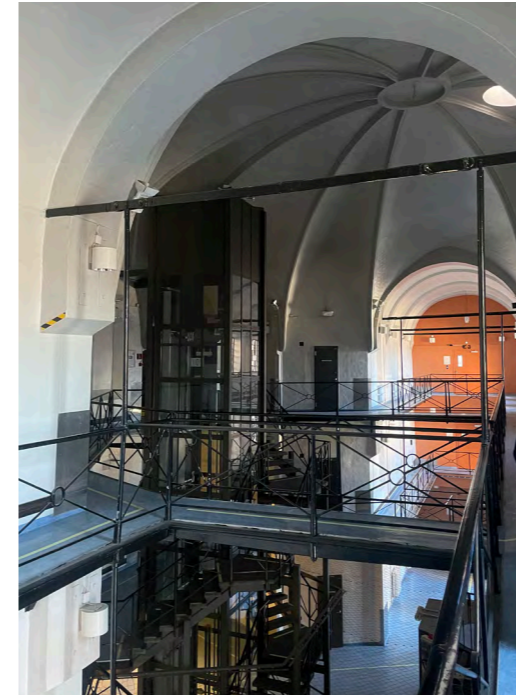
- A: Cellefløy, nord
- B: Cellefløy, øst
- C: Cellefløy, syd
- D: Verkstedsfløyen (1934)
- E: Forvaltningsfløyen
- F: Tårnbygget
- G: Direktørboligen
- H: Stall
- I: Stall
- J: Presteboligen



## Tilbakeføring og endring

Det er mulig å fjerne interiørelementer som ikke er konstruktive i de ikke-fredede delene av eiendommen. Videre kan deler som har blitt ombygd i nyere tid tilbakeføres dersom man kan fremlegge dokumentert grunnlag, som eldre tegninger eller fotografier.

For å oppfylle krav knyttet til brann- og sikkerhetsoppgraderinger, universell utforming eller andre nødvendige oppgraderinger til dagens tekniske standard, vil det kunne være behov for bygningsmessige endringer i fredede deler. Slike tiltak krever dispensasjon fra kulturminneloven. Byantikvaren kan gi dispensasjon for disse tiltakene dersom det foreligger særlige hensyn som taler til fordel for endringen.



## Tilbakeføring og endring

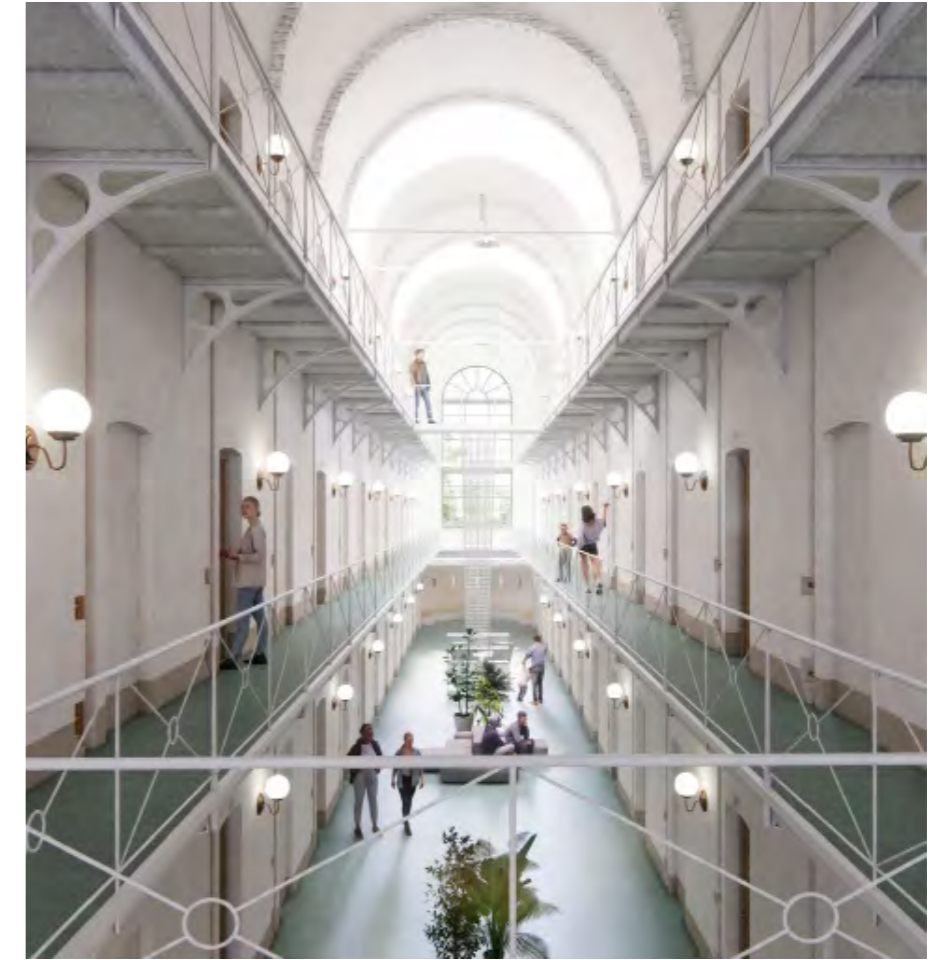
Eksempel på mulig tilbakeføring



**Opprinnelig interiør**



**Fengsel før nedleggelse (Idag)**



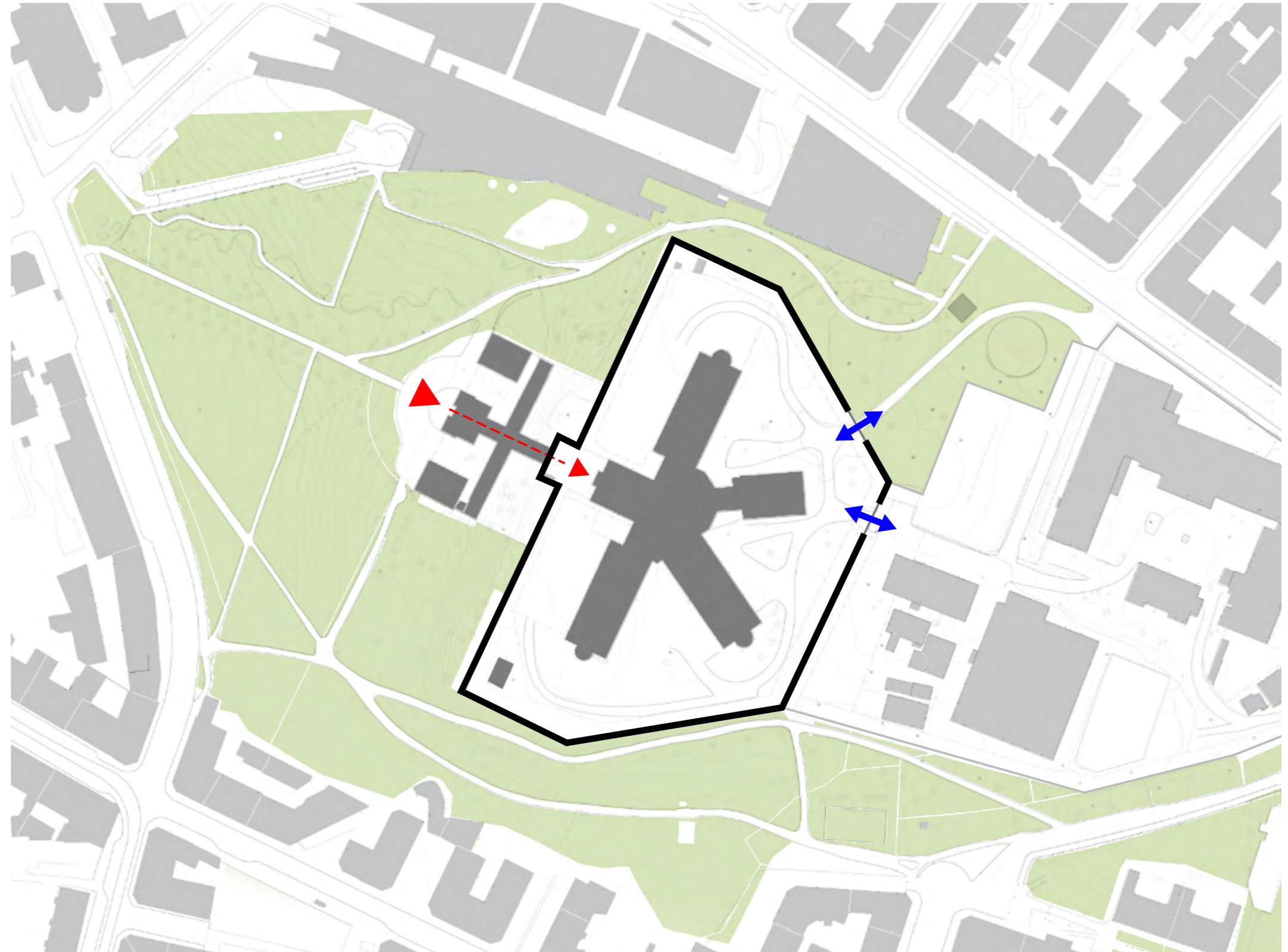
**Mulighetstudie 2023  
GRAPE ARKITEKTER**

## Tilpasning til nye forskriftskrav


## Adkomster og henvendelse

Utfordringer med adkomster og henvendelse i dag

- Innganger / adkomst/ sirkulasjon er ikke tilrettelagt for anleggets størrelse og mulige kapasitet
- Dagens hovedinngang er ikke UU-tilpasset (rampen er for bratt)
- Antall åpninger i muren gir en begrensning på personbelastning innenfor murene ( 1cm pr person i bredden)

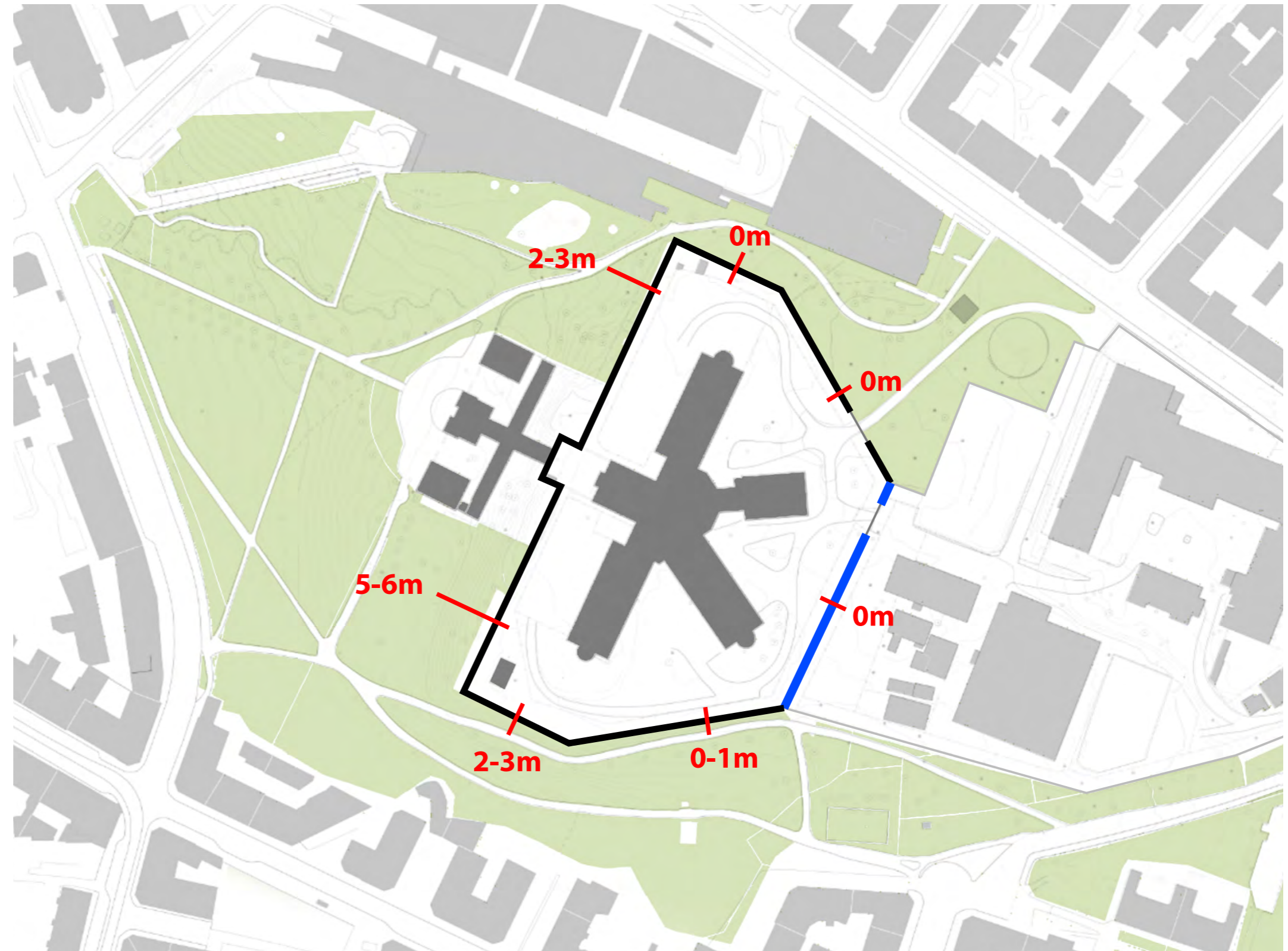


 Hovedinngang

 Varelevering / åpning i mur

## Muren og forholdet til omgivelsene

- Dagens mur består for det meste av en forblendet betongmur fra 90-tallet, mens den opprinnelige kistemuren med høyere verneverdi begrenser seg til strekket mot "Bayern" / Oslo fengsel avd. B
- Det er varierende høydeforskjell på eiendommen. Langs muren gir dette ulike muligheter for UU-tilpassede åpninger i fremtiden.

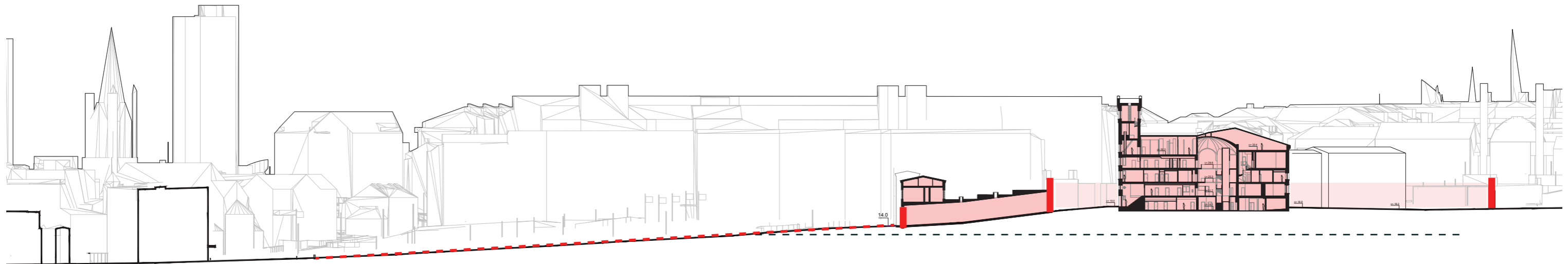
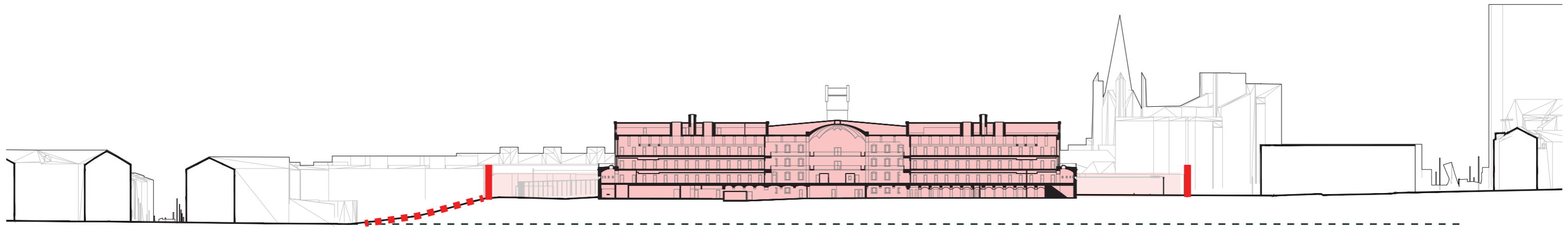


— Forblendet betongmur

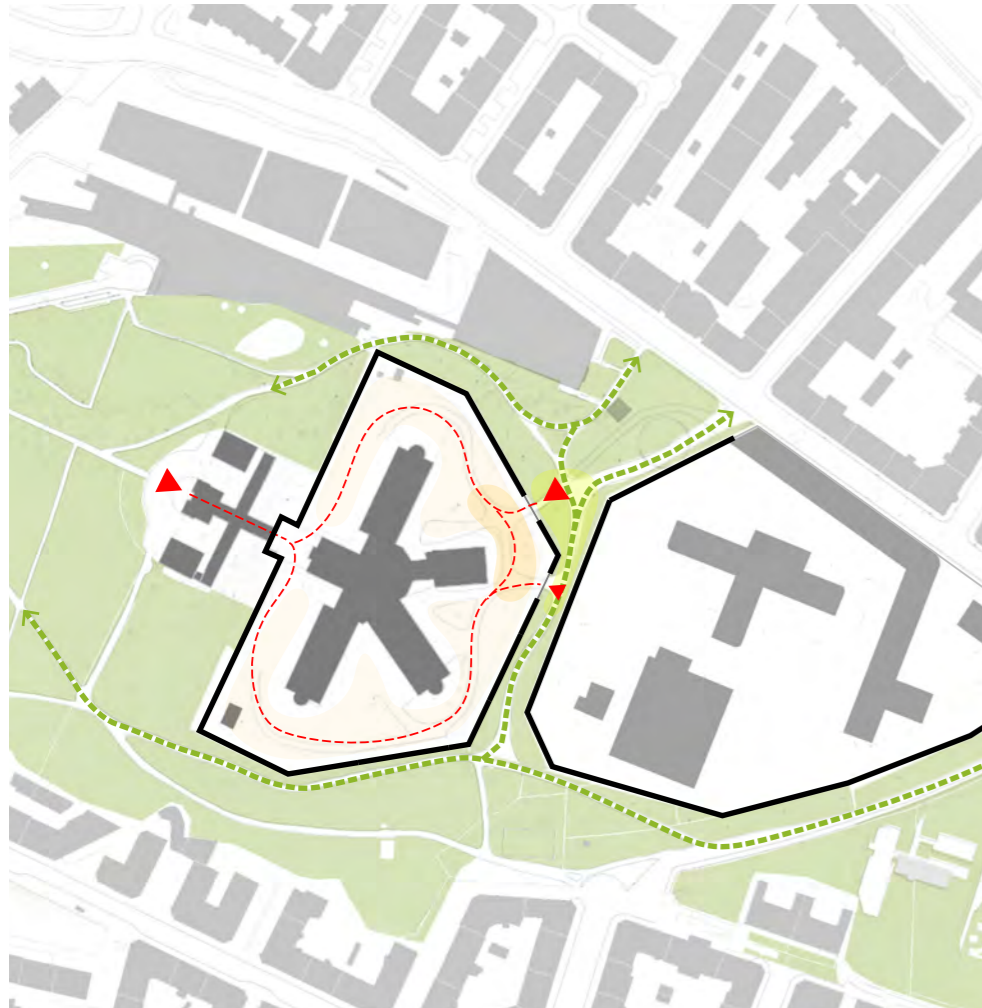
— Kistemur fra 1851

## Barrierer - høydeforskjell og mur

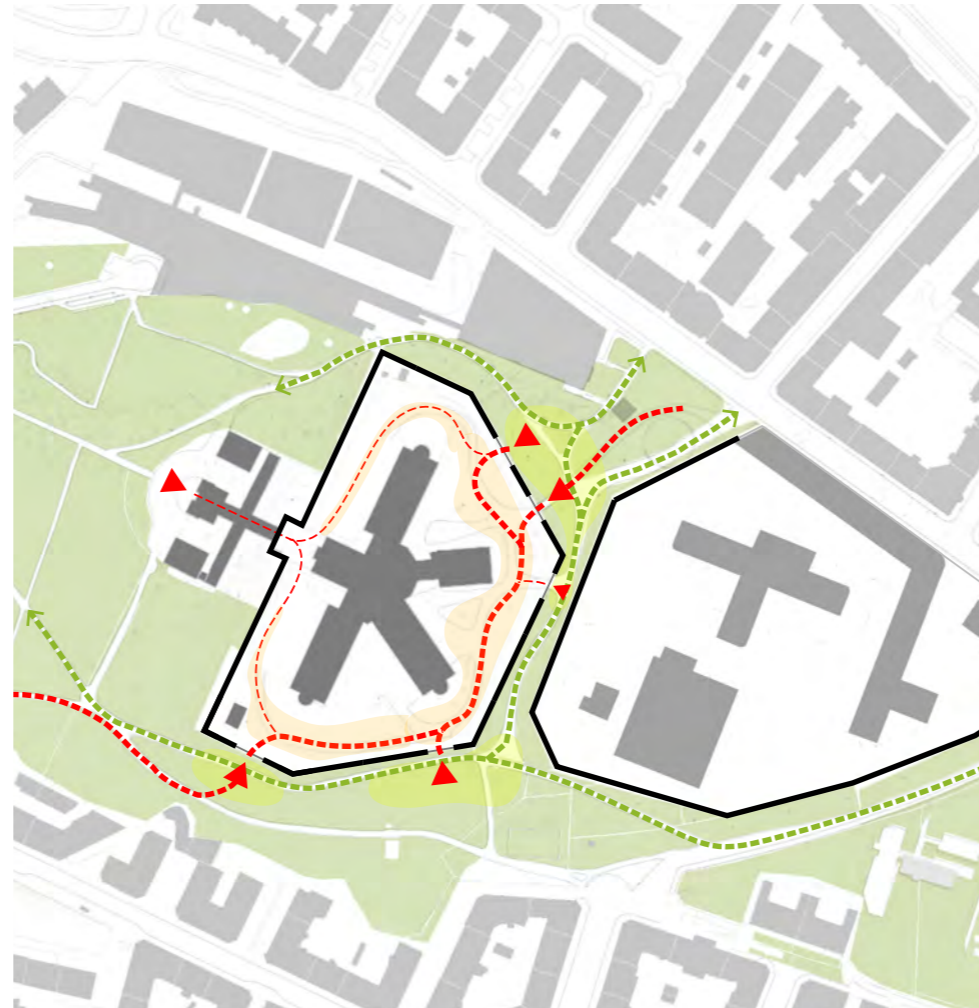
- Landskapet skaper en naturlig barriere med høydeforskjell fra sør-vest i tillegg til muren.



## Muligheter for økt personkapasitet og flyt gjennom anlegget



**Dagens åpninger:**  
Lav personkapasitet og liten naturlig flyt gjennom anlegget



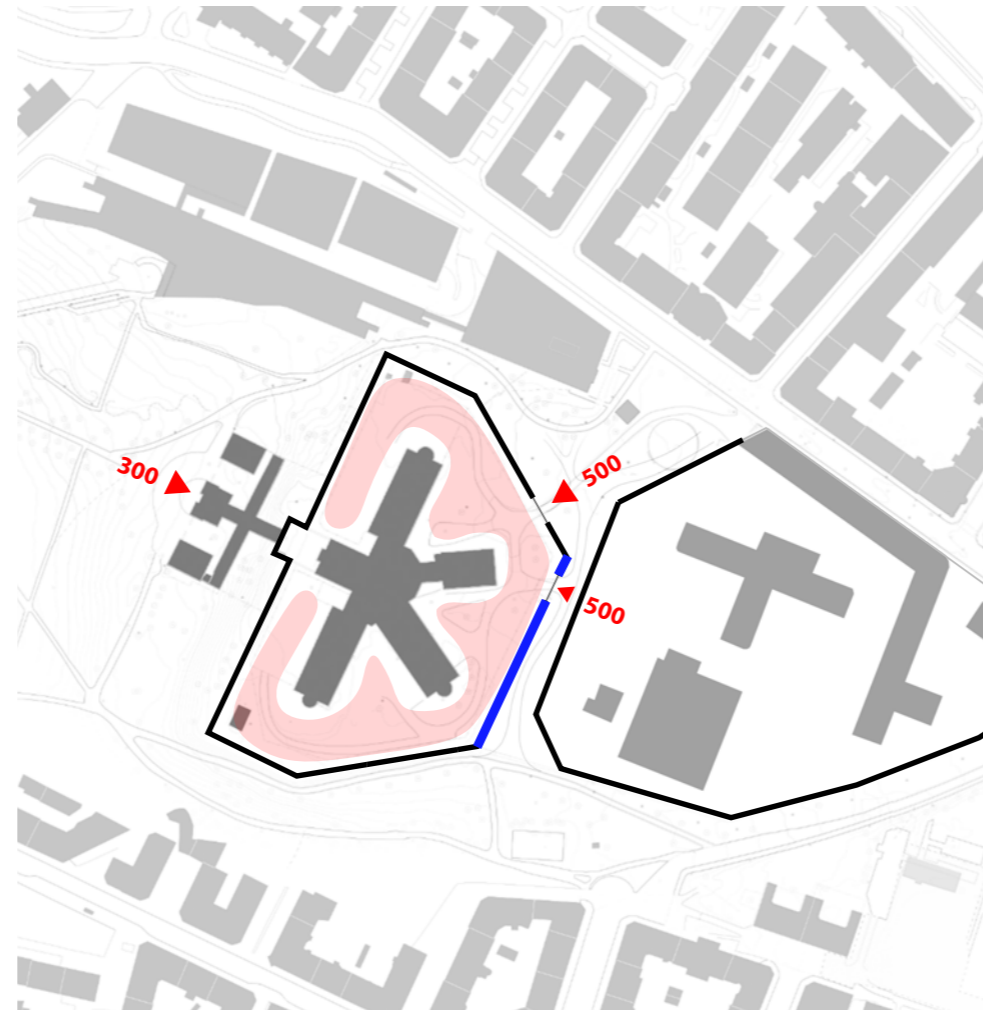
**Tre nye åpninger:**  
Bedre kapasitet og snarvei gjennom anlegget



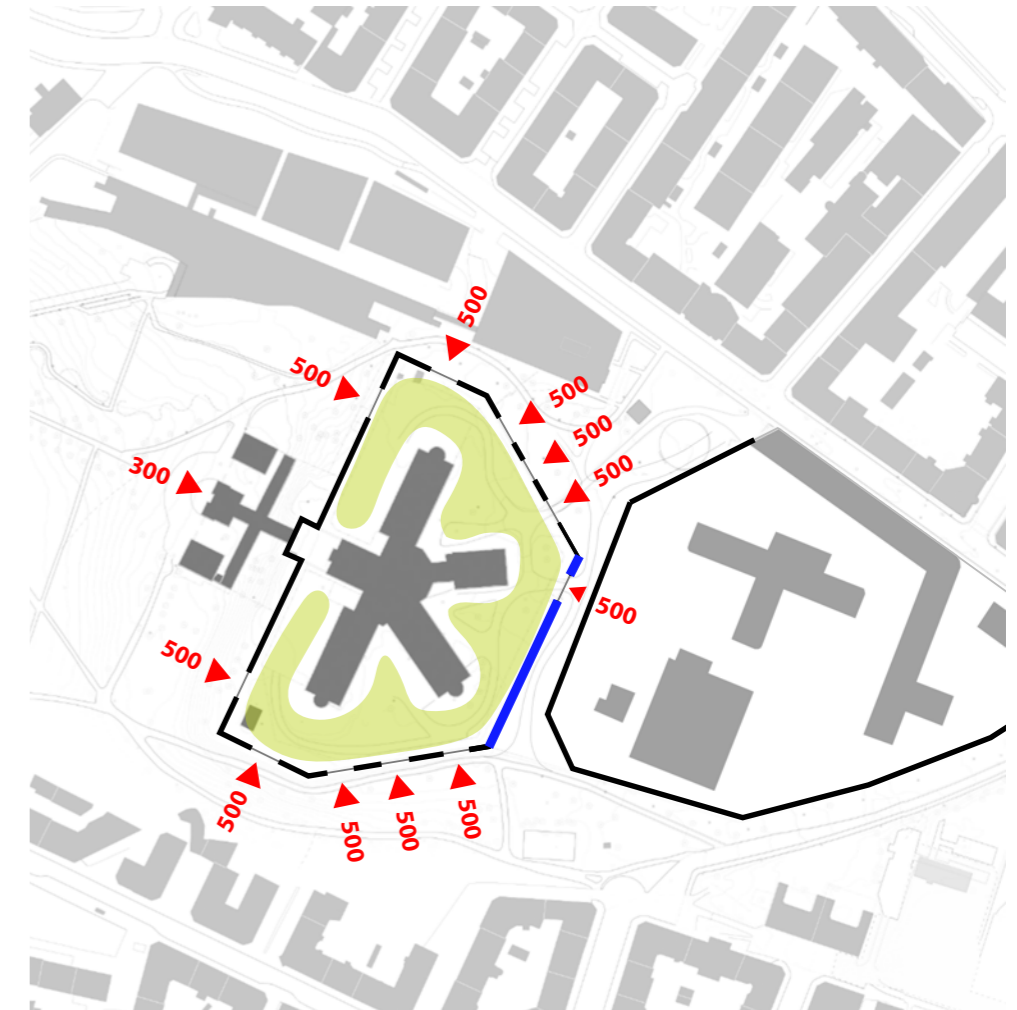
**Flere nye åpninger:**  
God kapasitet og god flyt gjennom anlegget

## Mulig økt kapasitet basert på åpninger i mur

- Ved å åpne opp i dagens mur vil man kunne oppnå en personbelastning som gir økt personkapasitet. Det er verdt å merke seg at muren er fredet, og antall åpninger og størrelser er ikke avklart med Byantikvaren.



Kapasitet i dag - ca. 1300 pers.



Mulig ny kapasitet - ca. 5800 pers

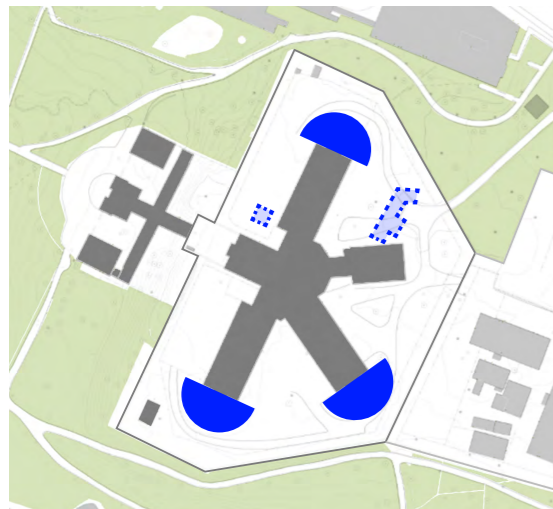


### Eksempel på åpning i mur - Det gamle Rikshospitalet

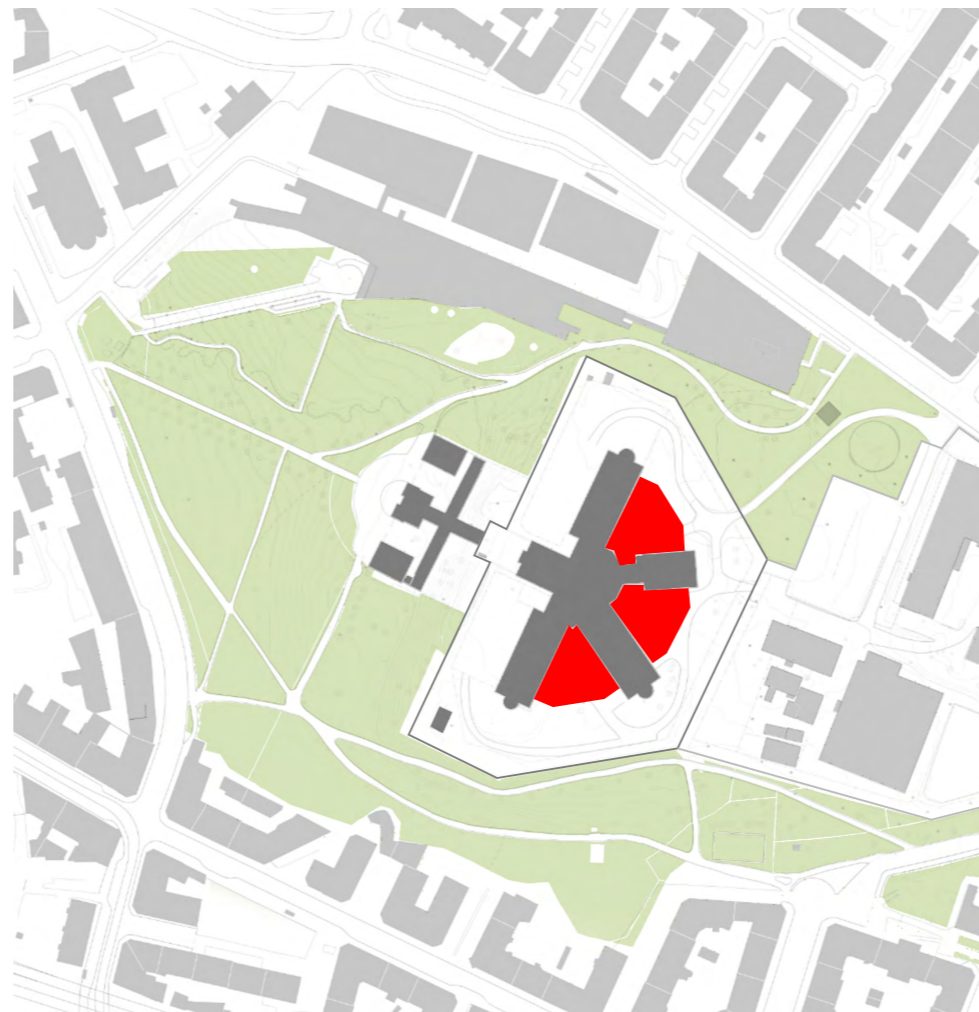
Ny åpning i stål underordner seg rytmen og konstruksjonen til den gamle muren.  
Høydeforskjell tas opp i smyg.

## Muligheter for å øke arealet ved å bygge nye bygningsvolumer over bakken

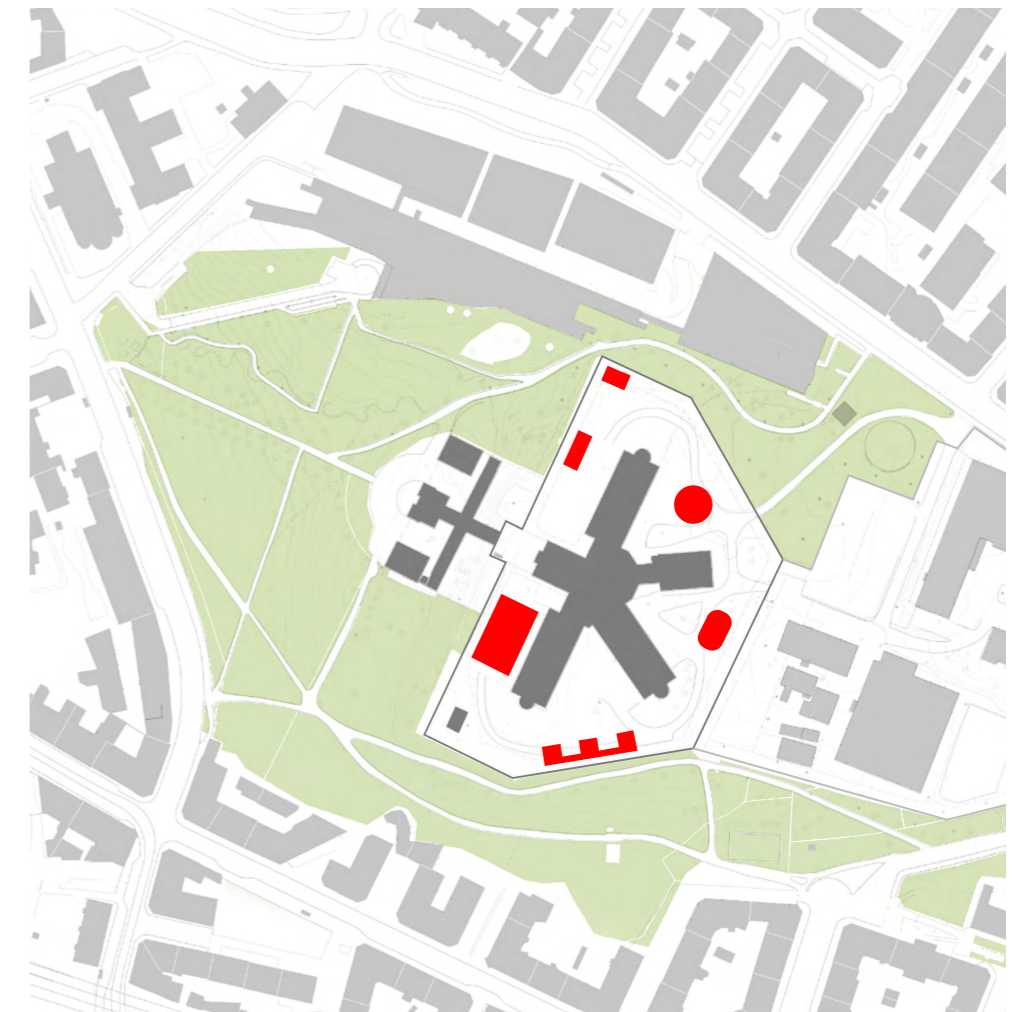
Muligheten for å øke arealet ved å bygge nye bygningsvolumer over bakken er begrenset på grunn av fredningsbestemmelsene. Byantikvaren tillater i utgangspunktet ikke nye bygg rundt de gamle bygningene. Både fordi uteområdet også er fredet, men også fordi nybygg vil kunne gripe inn i og svekke de eksisterende byggene. I den grad nybygg kan tillates, må de løse særlige tekniske hensyn som ikke kan løses på andre måter eller er nødvendige for å ta vare på de gamle bygningene. Lette, ikke-permanente konstruksjoner som telt eller overdekninger kan vurderes. Det kan spesielt være aktuelt for midlertidig bruk eller andre tiltak som har til hensikt å tilgjengeliggjøre Botsen for lokalbefolkningen.



*Tidligere luftegårder og andre bygningsvolumer synlige på eldre kart/ flyfoto.*



**Nybygg mellom fløyer som løser adkomstsituasjon eller teknikk**

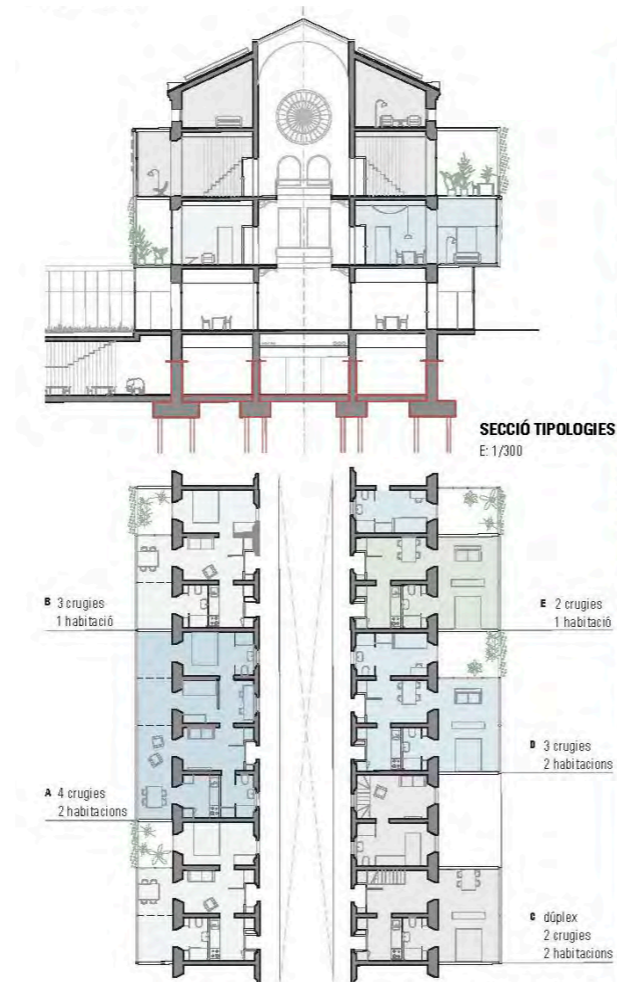


**Frittliggende ikke-permanente konstruksjoner**

## Eksempel på tilbygg

- Tiltak som endrer bygningvolumet vil være krevende å gjennomføre på grunn av vernehensyn og må i dette tilfellet måtte ha tunge og gode argumenter.

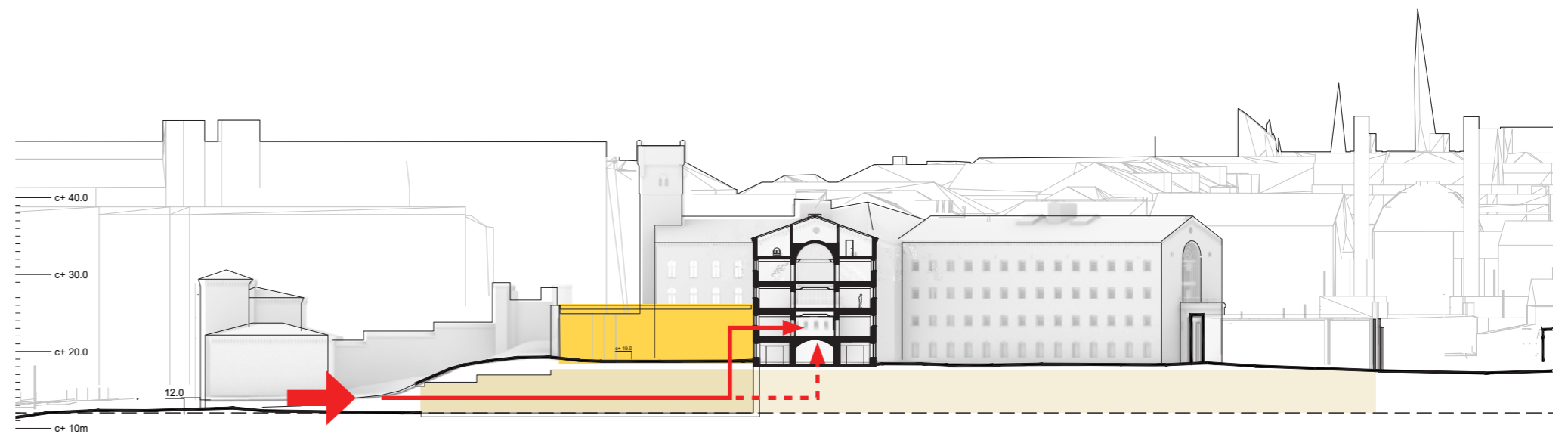
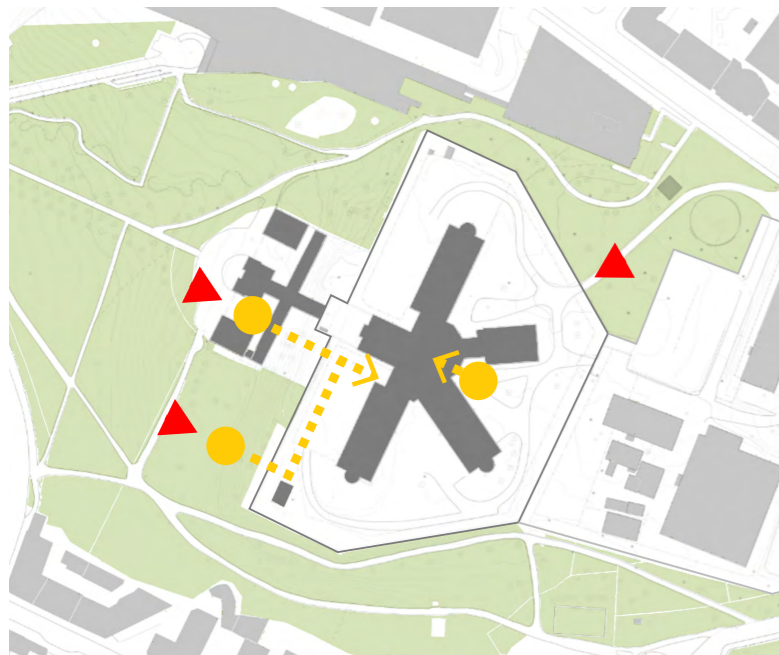
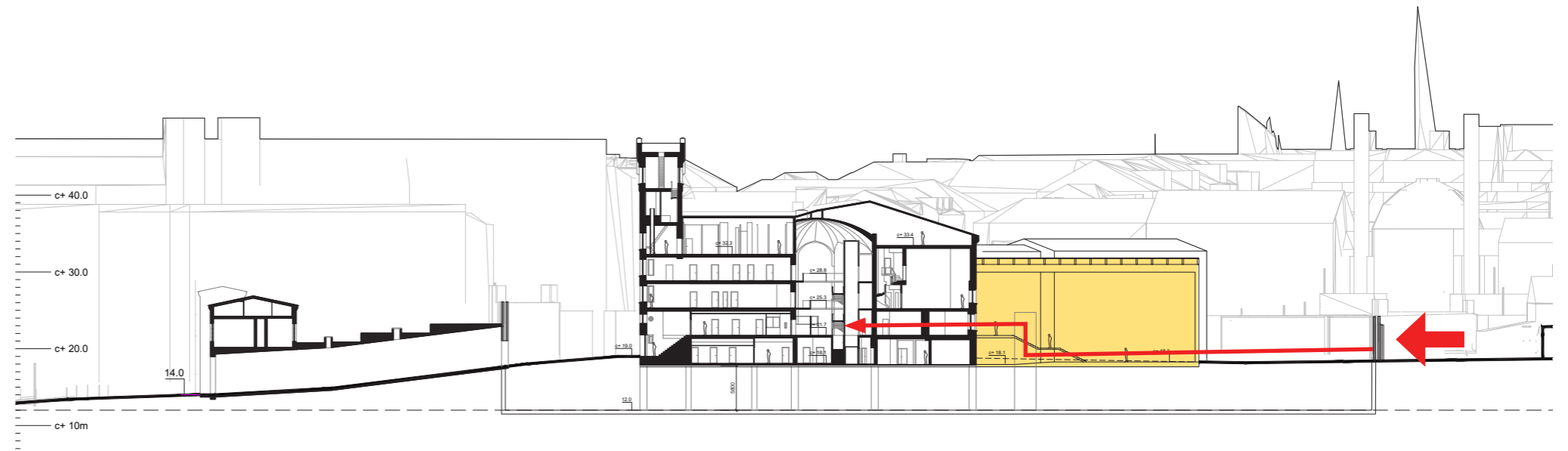
En slik utvikling er mest sannsynlig ikke forenlig med dagens fredning.

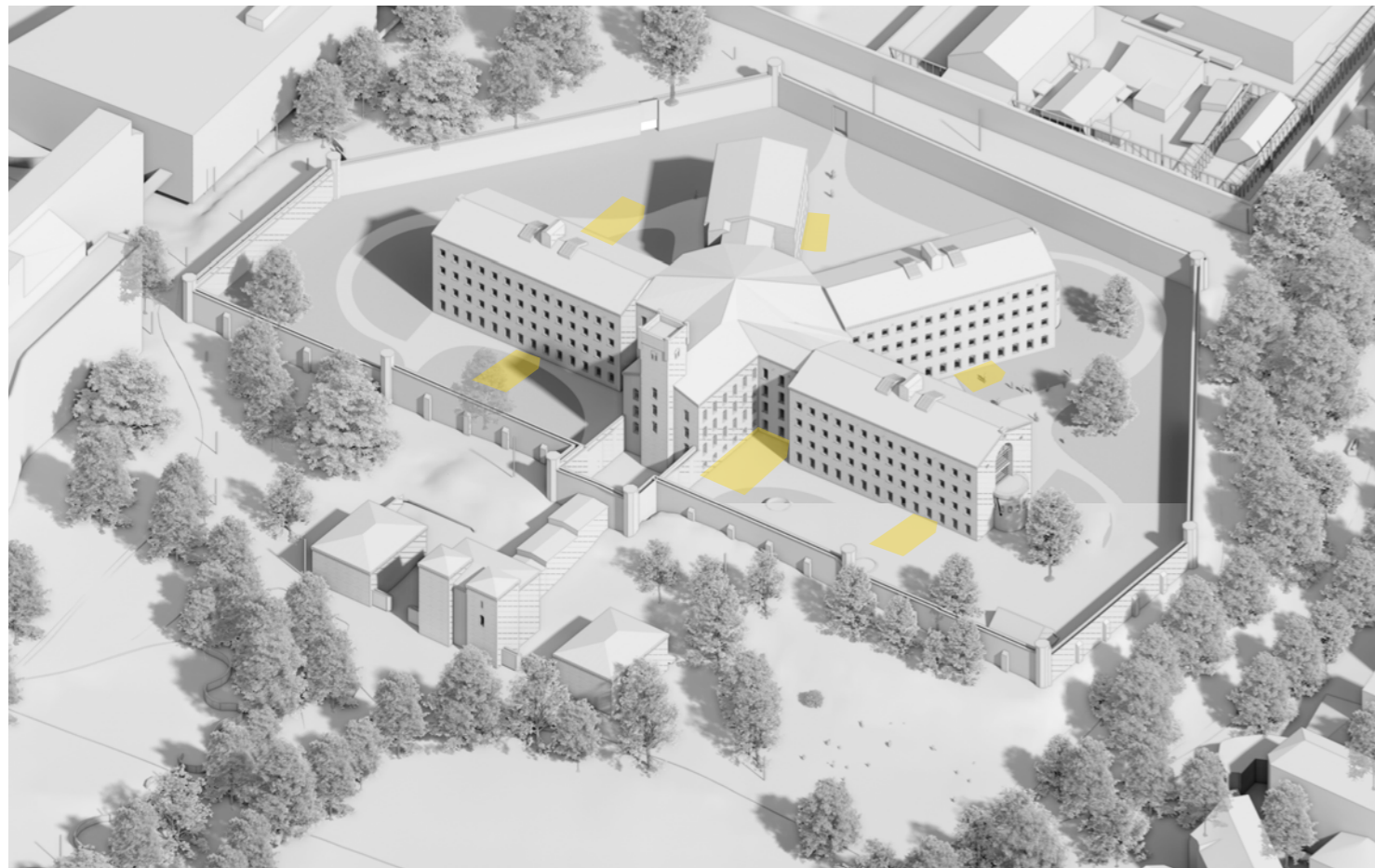


Eksempel på tilbygg - La Model, Barcelona

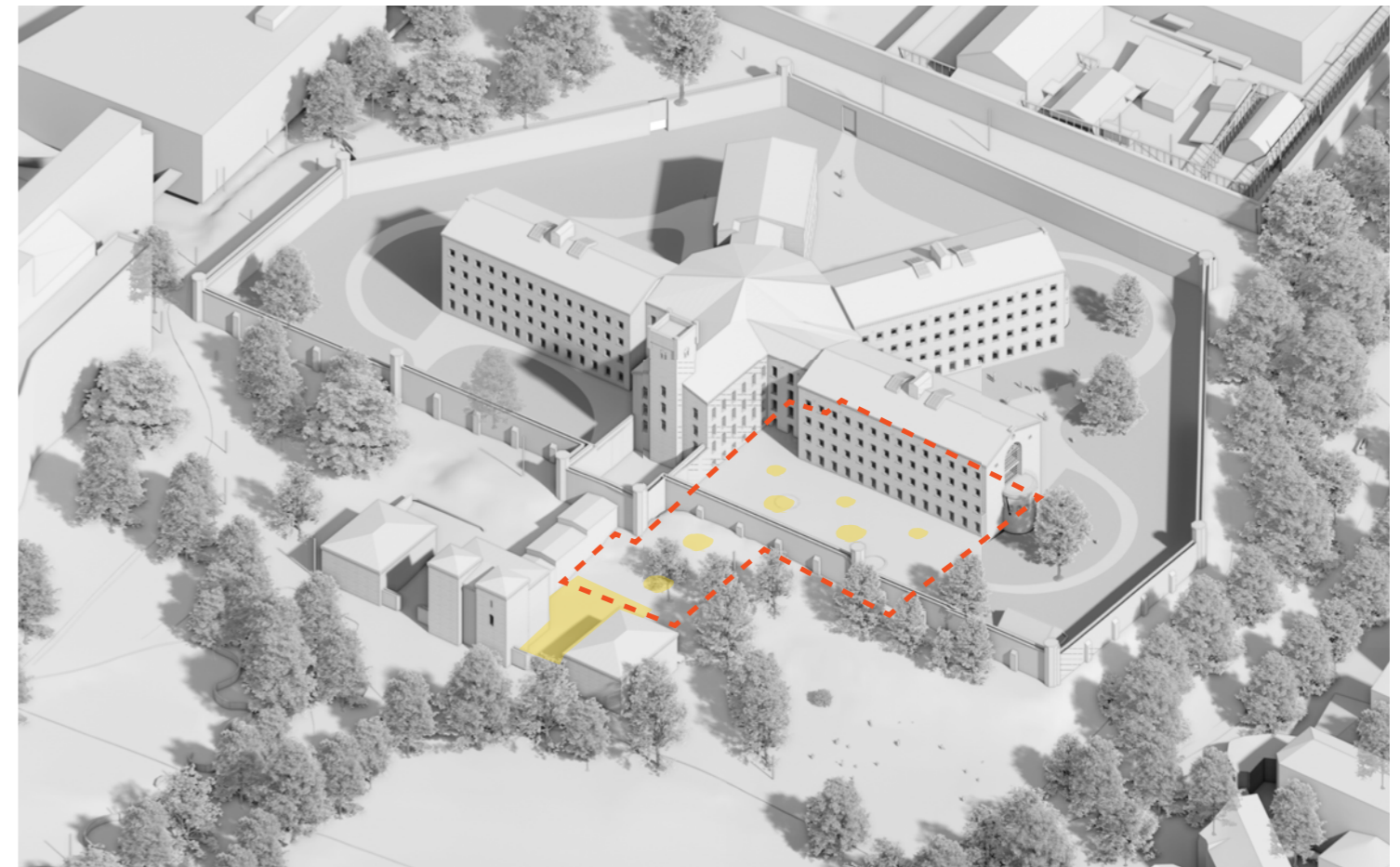
## Muligheter for tilpasning til universelt utformet adkomst

Universell utforming (UU) er et krav som må løses for å tilfredsstille dagens tekniske standarder. Dagens hovedinngang er ikke UU-tilpasset, og rampen er for bratt. En mulig løsning er å utnytte åpninger i muren, justere terrenget, og lage nye innganger til bygget innenfor murene. Alternativt kan nye innganger legges på utsiden av muren, noe som vil begrense inngrep i de fredede arealene. En ny inngang utenfor de fredede arealene kan også bidra til å aktivisere områdene utenfor murene og øke bylivet og aktiviteten i parken.

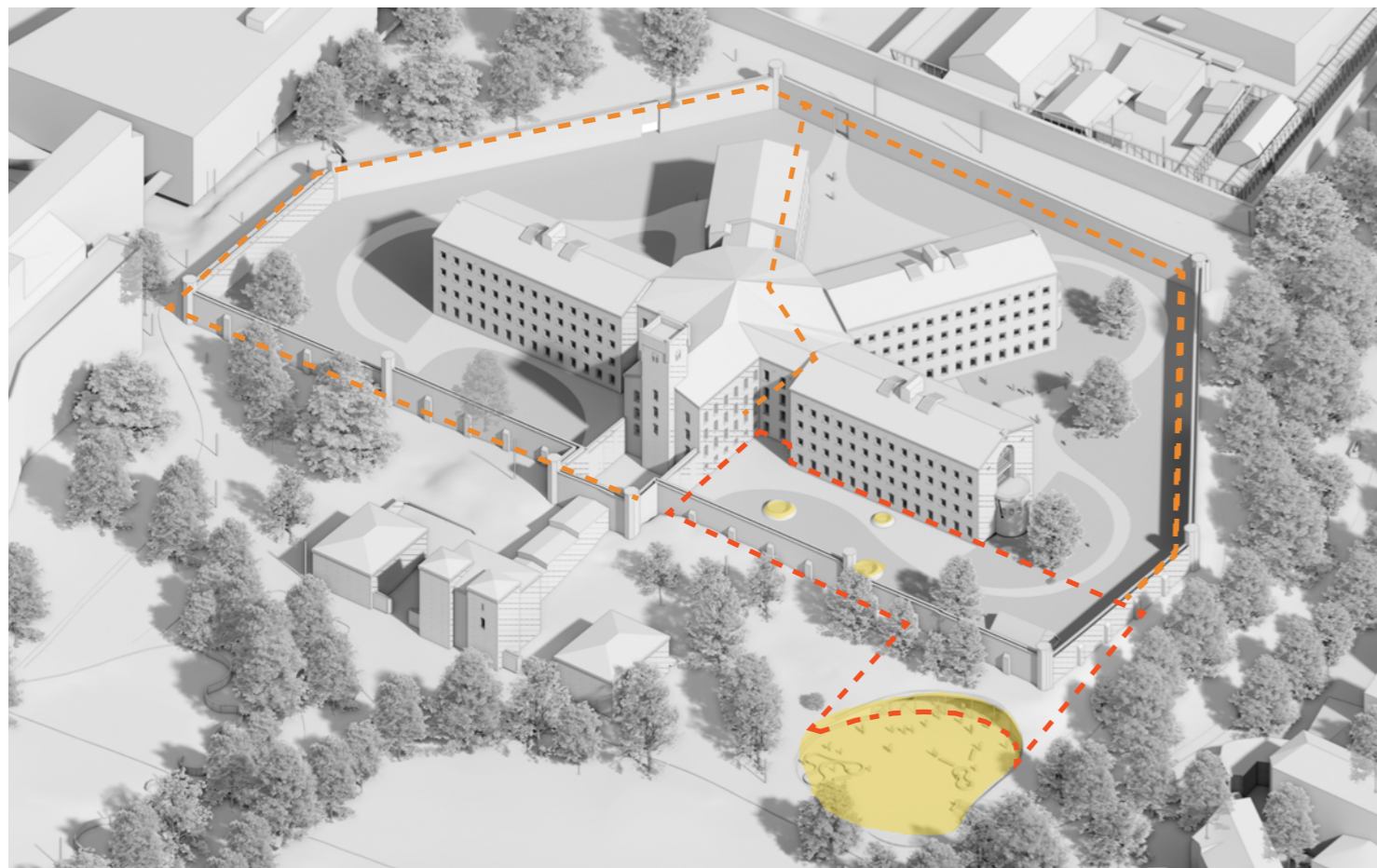




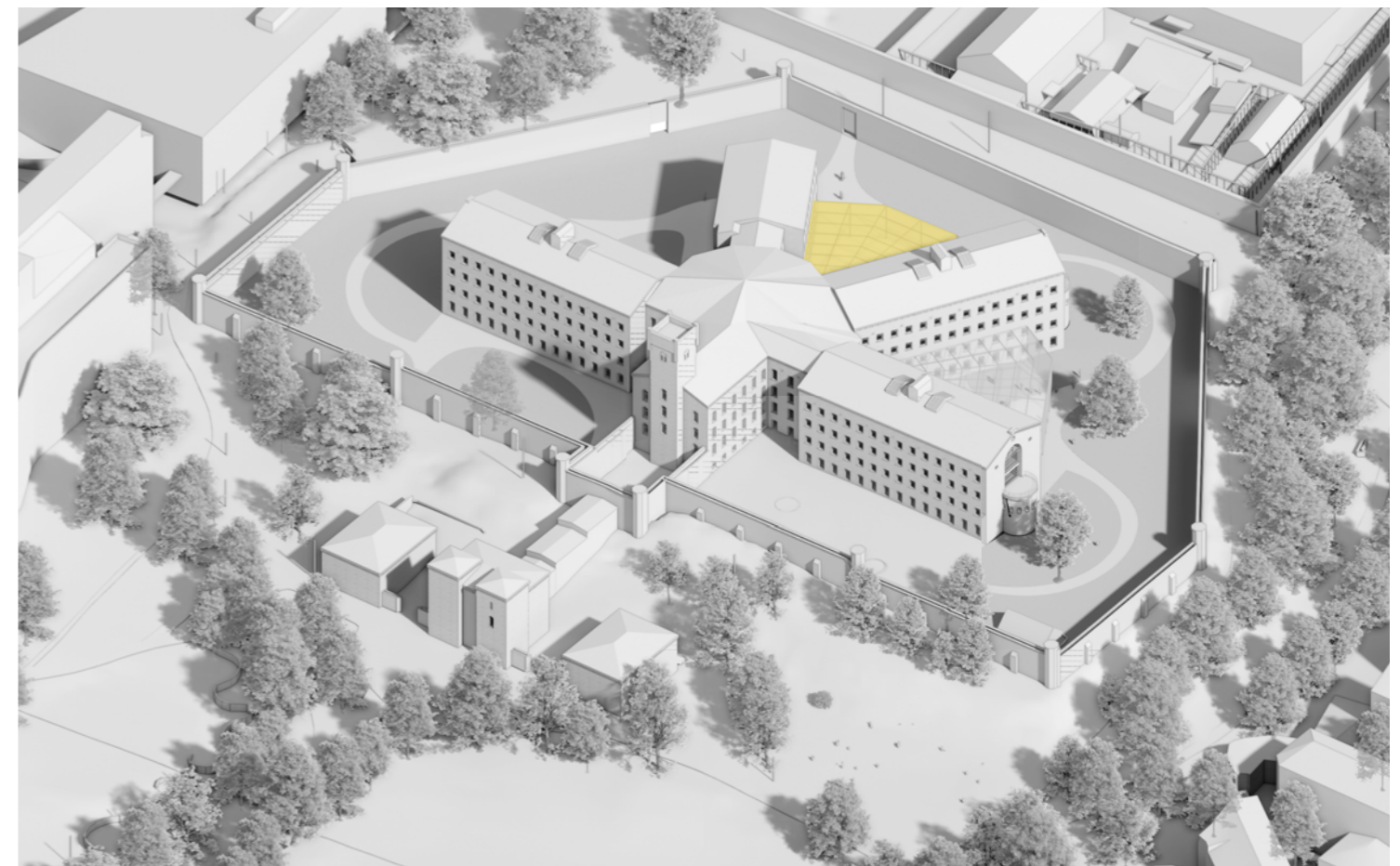
ALT. 0: Nye UU-innganger - justering av landskap



ALT. 1: Ny hovedinngang i tidligere gårdsrom



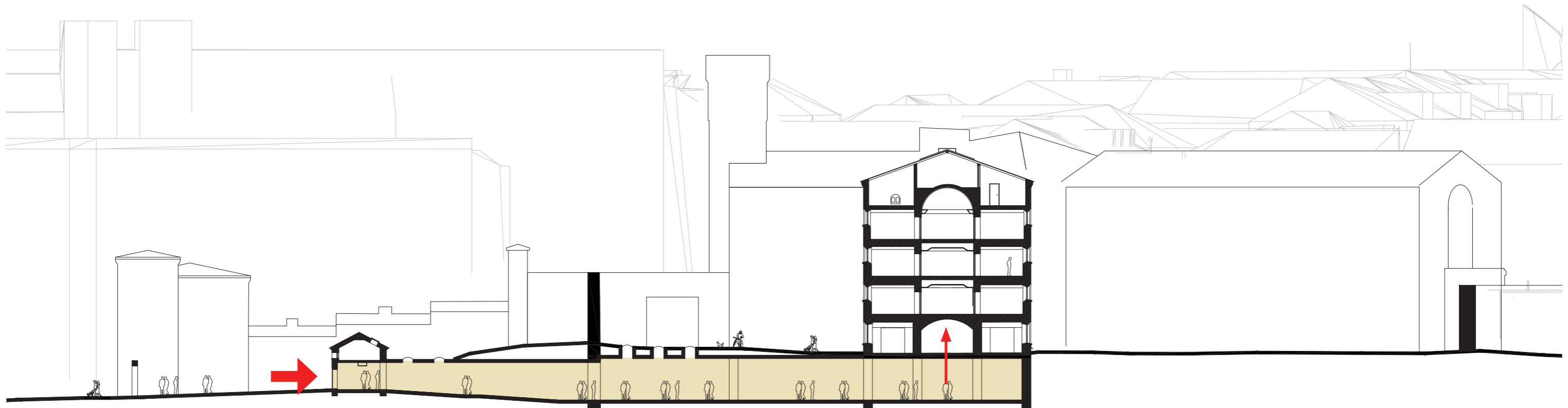
ALT. 2: Ny hovedinngang mot Botsparken + kjeller med overlys



ALT. 3: Ny hovedinngang mot mellom fløyene mot nordøst

## Snitt av ny hovedinngang gjennom gårdsrom

Ved å legge en ny inngang på utsiden av muren vil man kunne lage en ny trinnfri kjellerforbindelse og koble seg på den eksisterende bygningsmassen i en ny underetasje.



## Ny hovedinngang og aktivisering av Botsparken

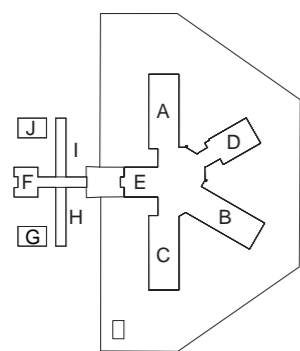
Legger man en ny inngang utenfor de fredede arealene vil denne kunne være med på å aktivisere områdene utenfor murene og bidra til økt byliv og aktivitet i parken. Løsningen krever inngrep i regulert offentlig park, som vil bidra til en økt reguleringsrisiko



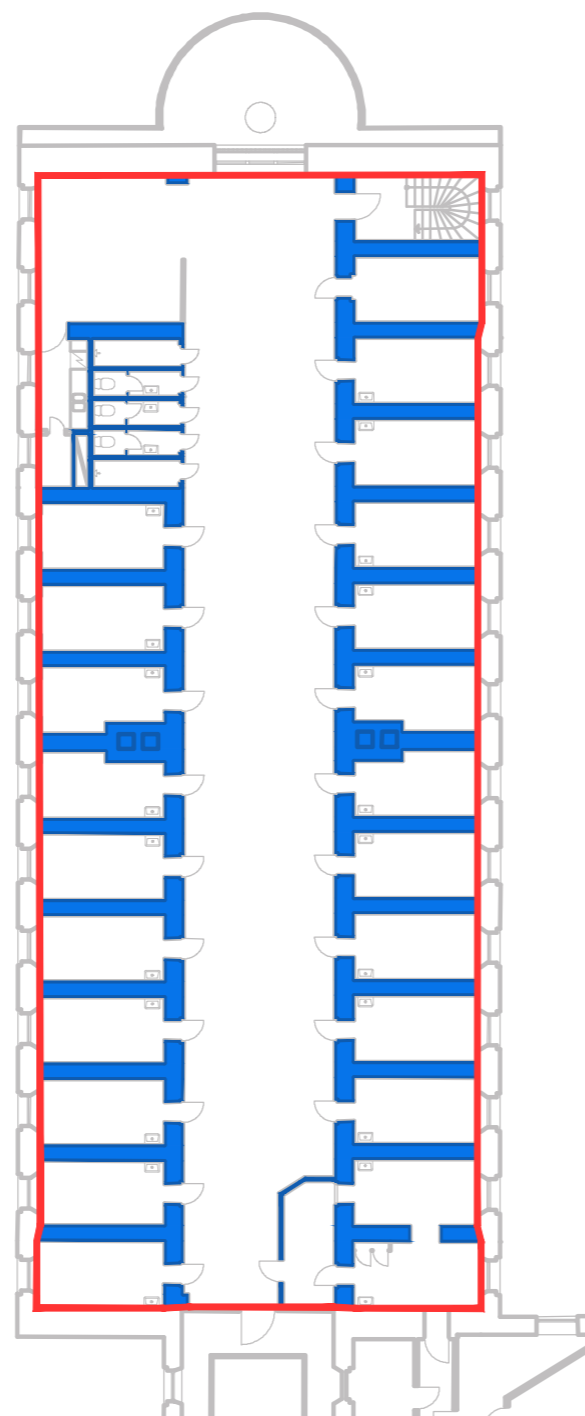
## Rominndeling og fleksibilitet

De ulike fløyene har ulik konstruksjon og kan tilpasse seg ulike rominndelinger. I fløy A, B og C er det til dels tykke konstruktive vegger med mange små rom som er vernet av fredningsbestemmelsene.

En forutsetning for ny bruk vil være å utnytte bygget på dets premisser, med minst mulige endringer av konstruktive elementer. I forbygningene (J, F, G) og de andre fløyene (D og E) er rominndelingen mer åpen og tillater derfor større fleksibilitet og muligheter.



**15,8 %**



Fløy A - **15,8 %** andel vegg

BRA: 544 kvm VEGG: 86 kvm

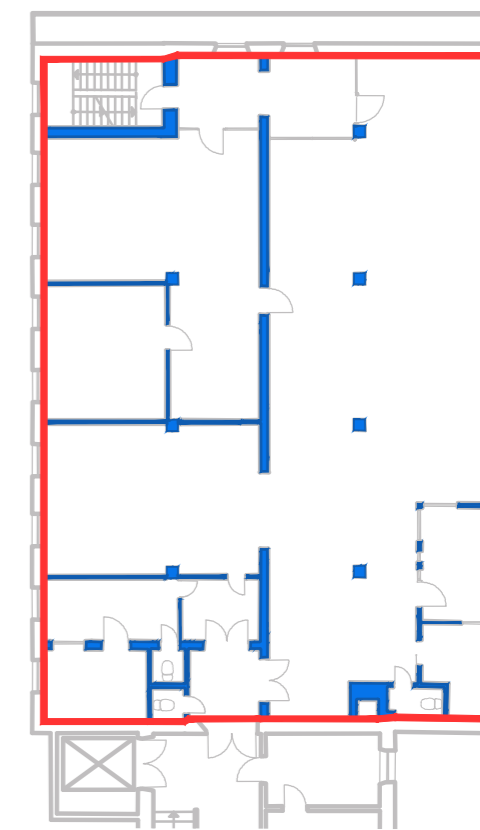
**12,3 %**



Fløy E - **12,3 %** andel vegg

BRA: 253 kvm VEGG: 31 kvm

**4,3 %**



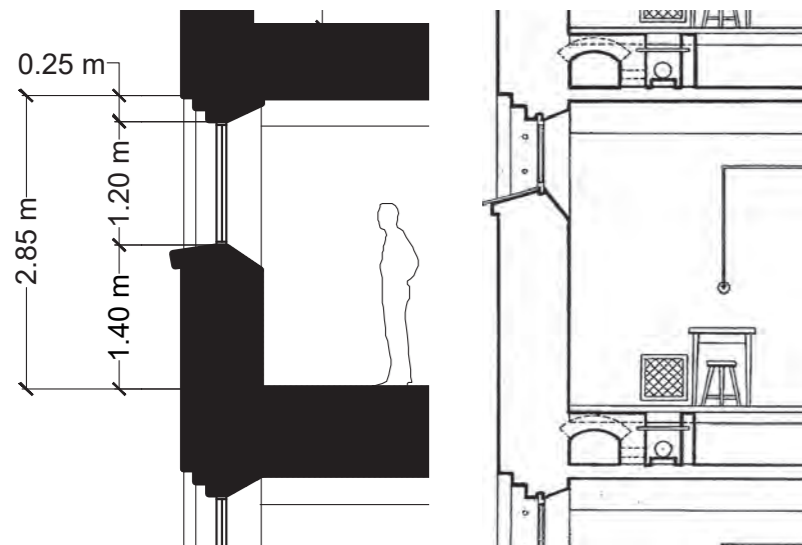
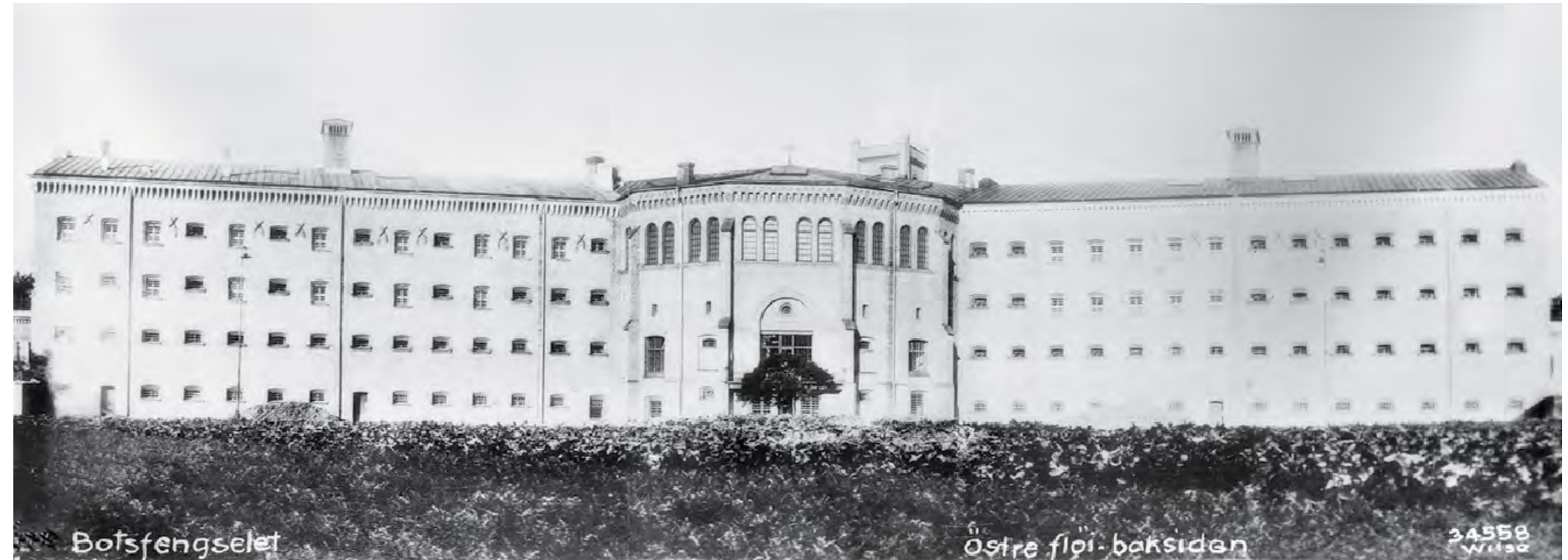
Fløy D - **4,3 %** andel vegg

BRA: 322 kvm VEGG: 14 kvm

## Tilpasning for dagslys og utsyn

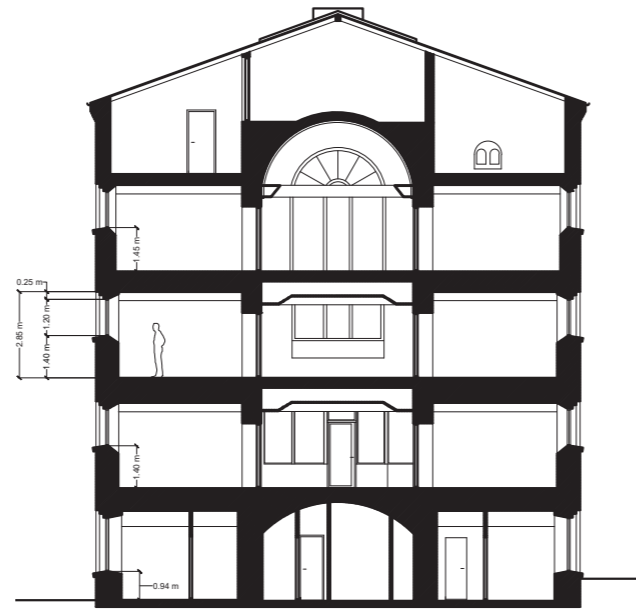
Kravet til dagslys og utsyn har blitt strengere, og for enkelte typer program som bolig og kontor vil størrelsen på vinduene måtte endres for å tilfredsstille dagens krav. Å endre fasaden strider imot vernehensynet og vil være krevende å gjennomføre, men avgjørende for å få endret bruken.

Fasaden har i anlegget allerede vært endret i flere omganger for å tilrettelegge for mer dagslys og utsyn. Det kan være en mulighet for å endre noen partier ytterligere for å tilfredsstille dagens tekniske krav, mot at man tilbakefører andre. Dette vil være en forhandling med Byantikvaren.

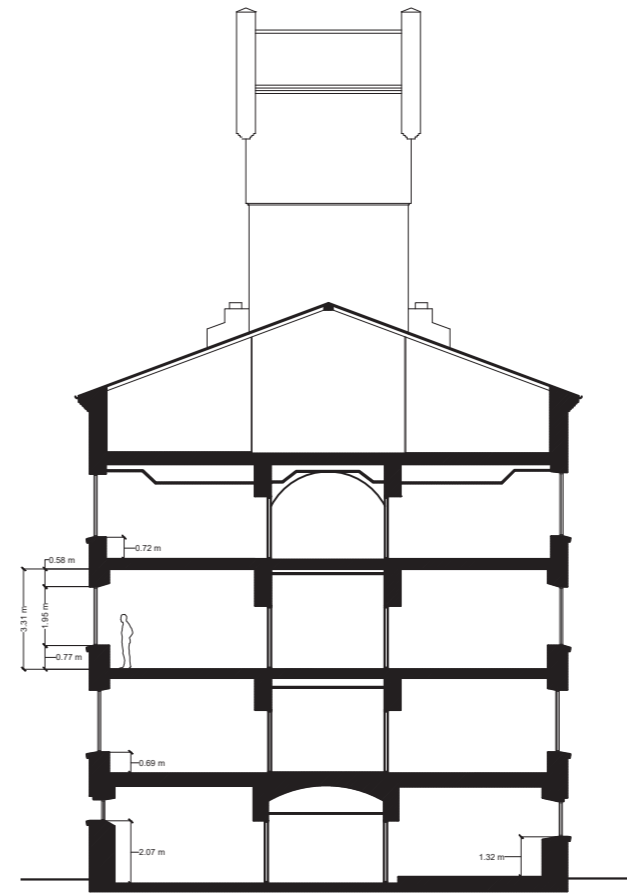


## Dagslys og utsyn

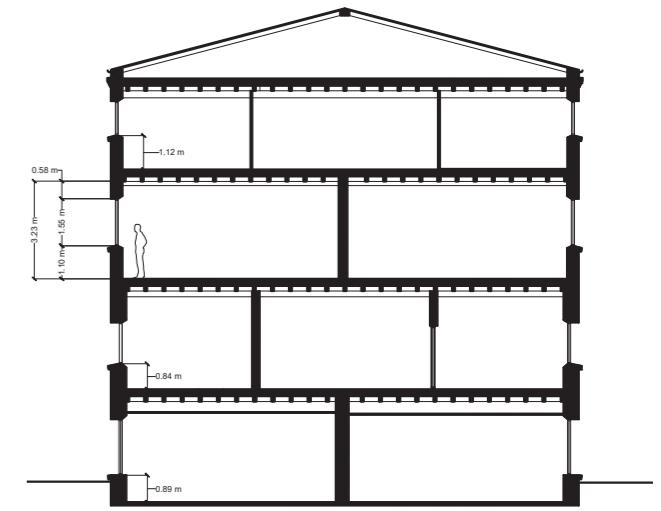
De ulike fløyene i hovedbygget har ulike størrelser på vinduene. Det vil for mange typer programmer være krav til dagslys og utsyn, noe delene med fengselsceller i A, B og C- fløyen ikke tilfredsstillende i dag.



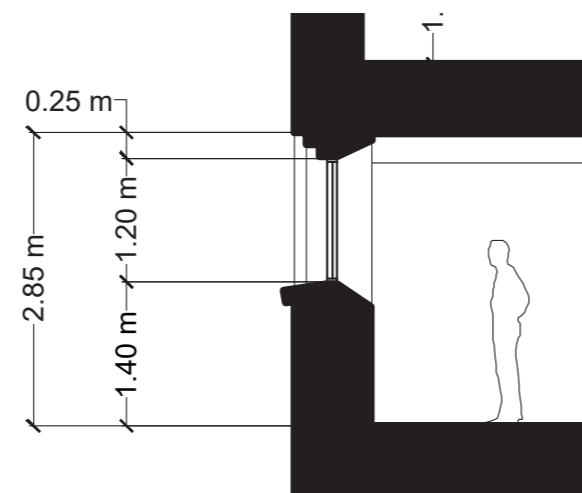
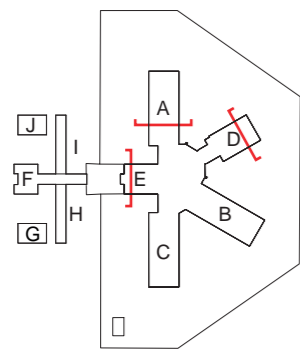
Tverrsnitt cellefløy



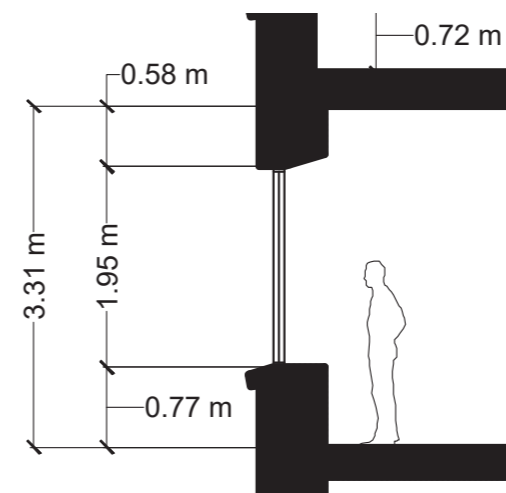
Tverrsnitt forvaltningsfløy



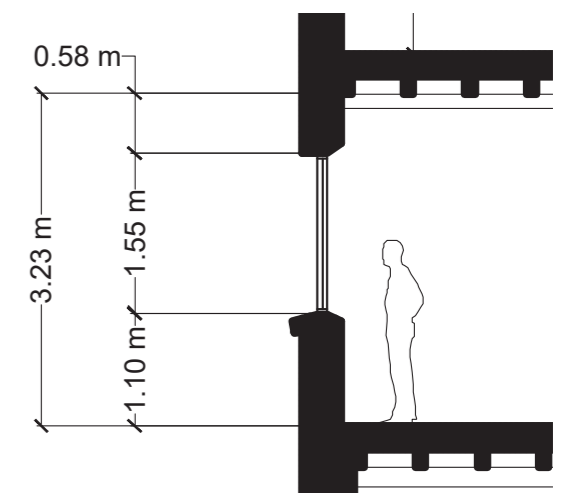
Tverrsnitt verkstedsfløy



Utsnitt celle



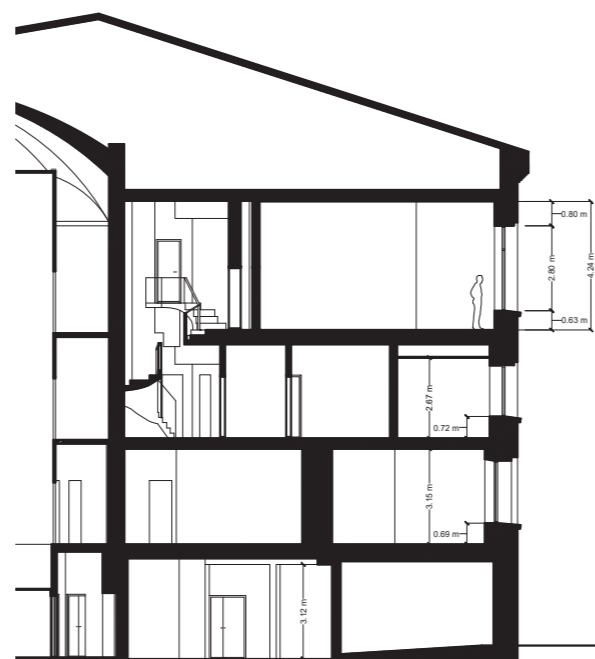
Utsnitt kontor



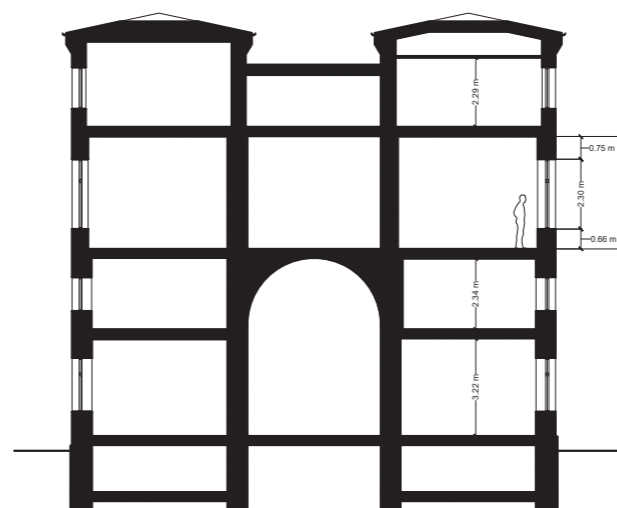
Utsnitt verksted

## Dagslys og utsyn

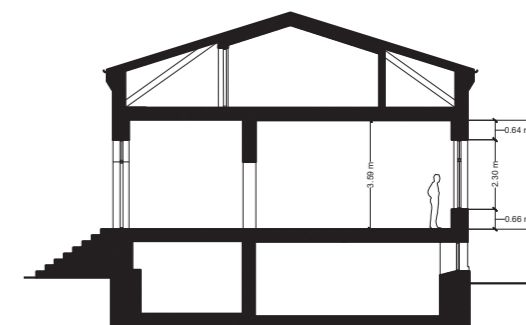
Store deler av bygningsmassen, som forbygninger utenfor muren og D-blokken, har vinduer tilpasset bruk som krever dagslys og utsyn og vil kunne brukes til mange formål uten å endre vindusstørrelser.



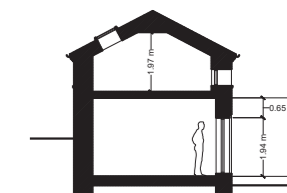
Snitt kirke



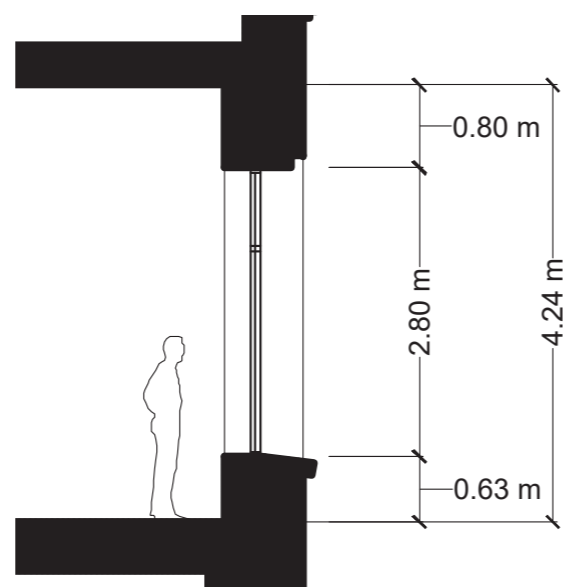
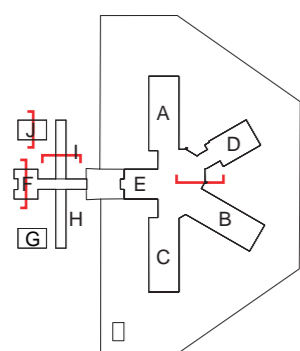
Tverrsnitt tårnbygning



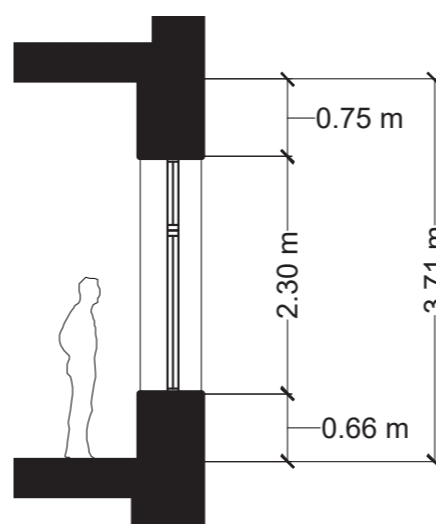
Tverrsnitt prestebolig



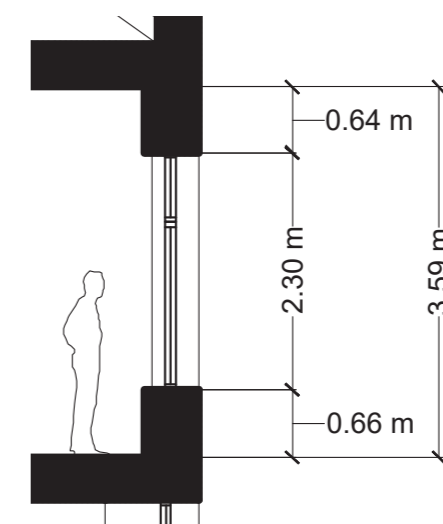
Tverrsnitt stall



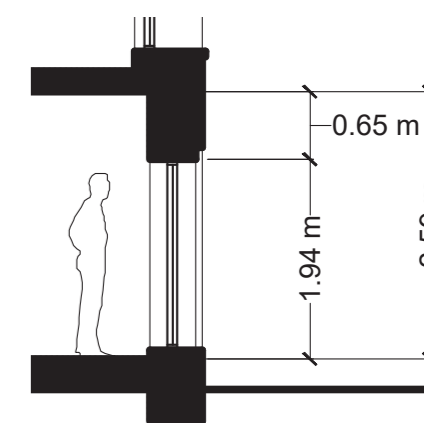
Utsnitt kirke



Utsnitt tårnbygning



Utsnitt prestebolig



Utsnitt stall

## Dagslys - Utsyn

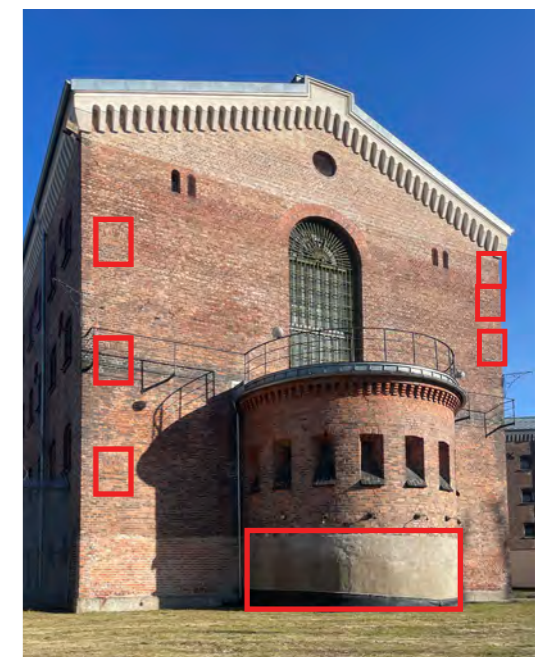
Eksempel på fengselscelle (snekkercelle) der fasaden tidligere har blitt endret for å bedre dagslysforsholdene for de innsatte.



Bilde fra Statsbygg historiske arkiv

## Dagslys - Utsyn

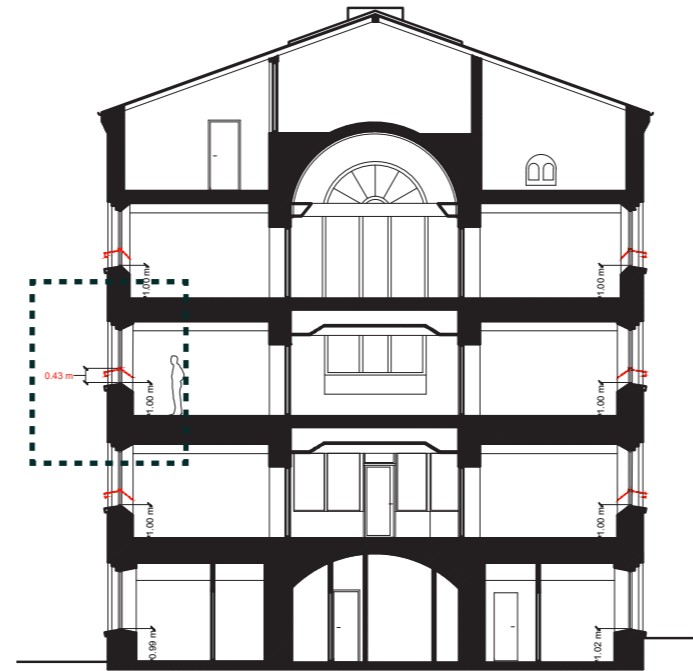
Det er kommet til nye vinduer etter at anlegget ble bygget, og man kan derfor hevde at fasaden har vært endret og vil kunne tåle nye endringer.



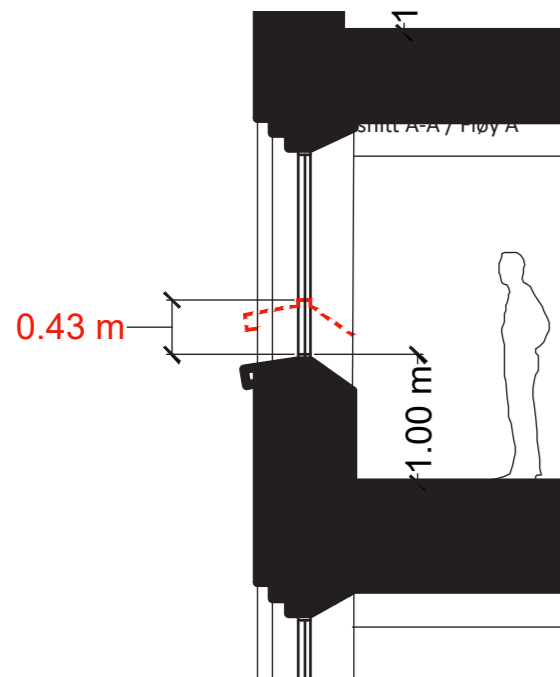
Det er tidligere åpninger i fasaden som nå er tettet igjen. Disse vil kunne åpnes opp igjen som en tilbakeføring av fasaden.

Særlige tekniske hensyn:  
**Dagslys og utsyn**

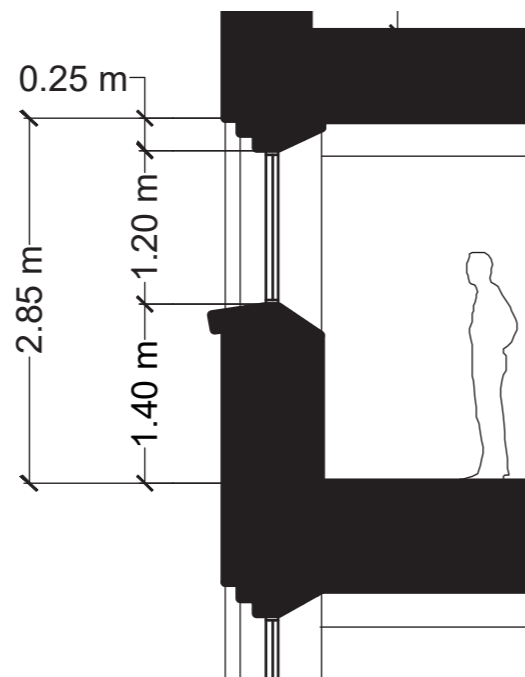
Utvidelse av vinduet ved å sende brystningshøyden: Det er vurdert at en utvidelse i underkant vil bedre utsynet fra cellen betraktelig (sitte høyde), og vil i tillegg videreføre tradisjonen fra tidligere utvidelser som også er gjort i underkant.



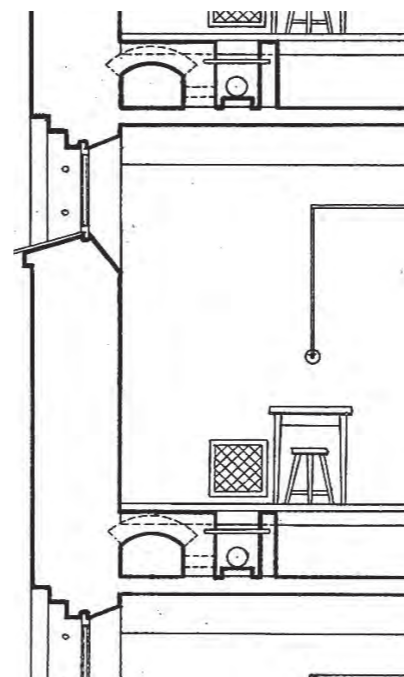
Snitt cellefløy



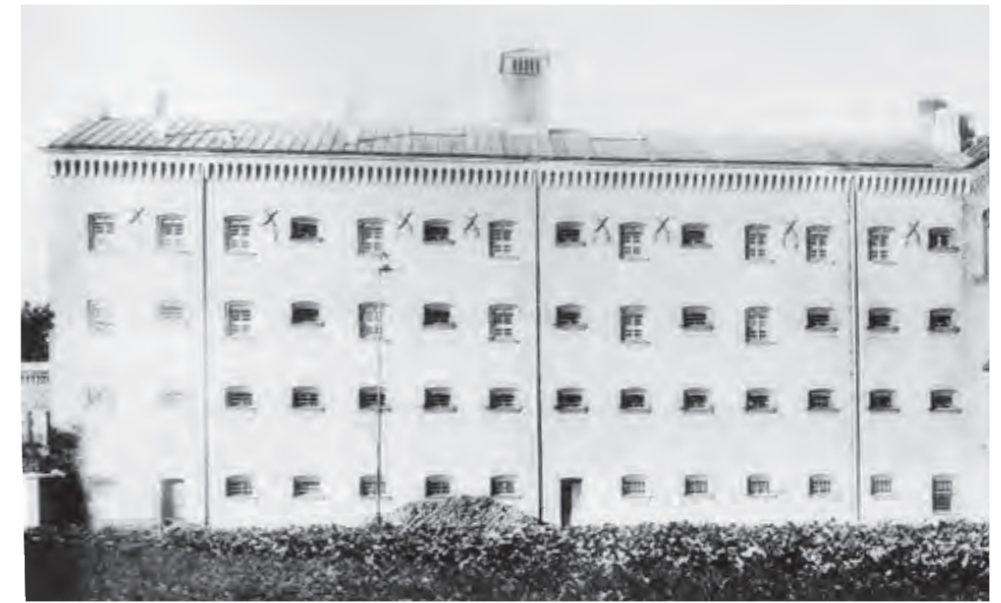
Mulig utvidelse som tilfredstiller krav om utsyn / dagslys



Utvidet vindu idag



Opprinnelig snitt



Historisk foto som viser noen utvidede vinduer



Foto våren 2024 - de fleste vinduer er utvidet

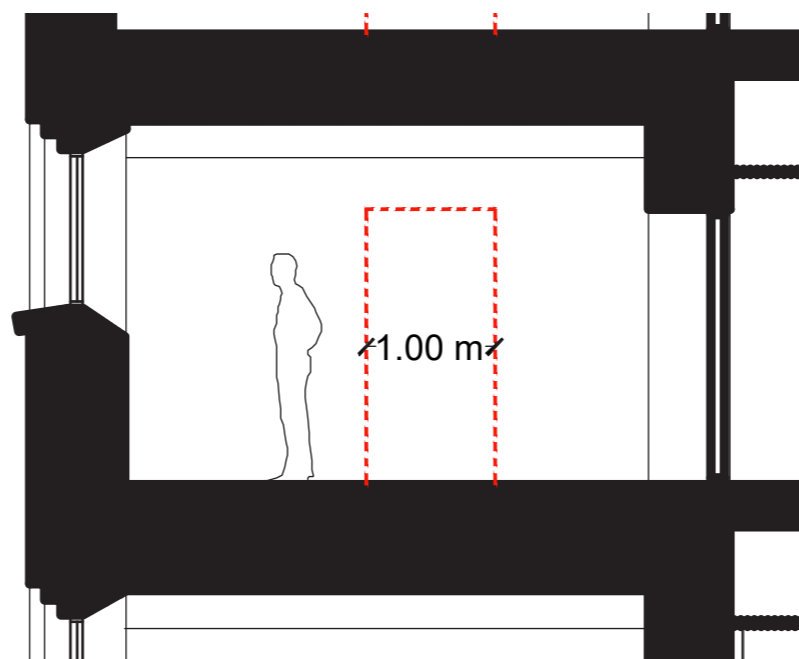
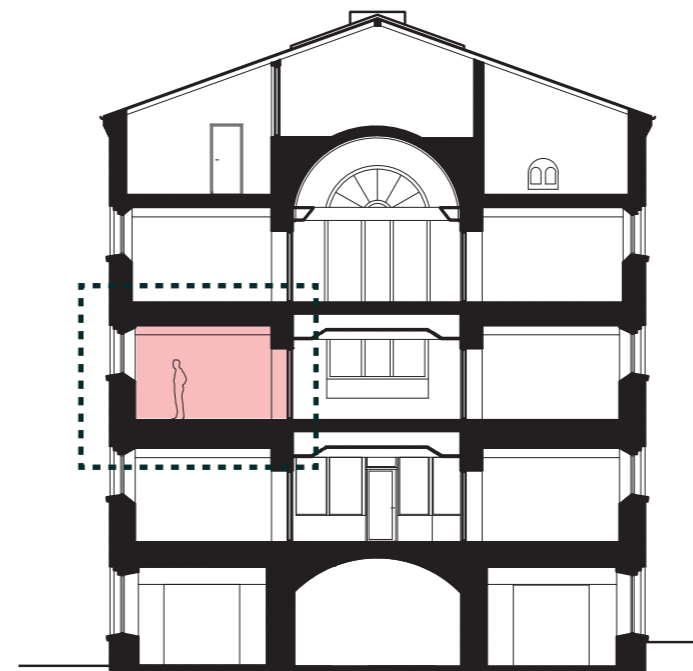


Mulig ny situasjon - en blanding av tilbakeførte og utvidede vinduer

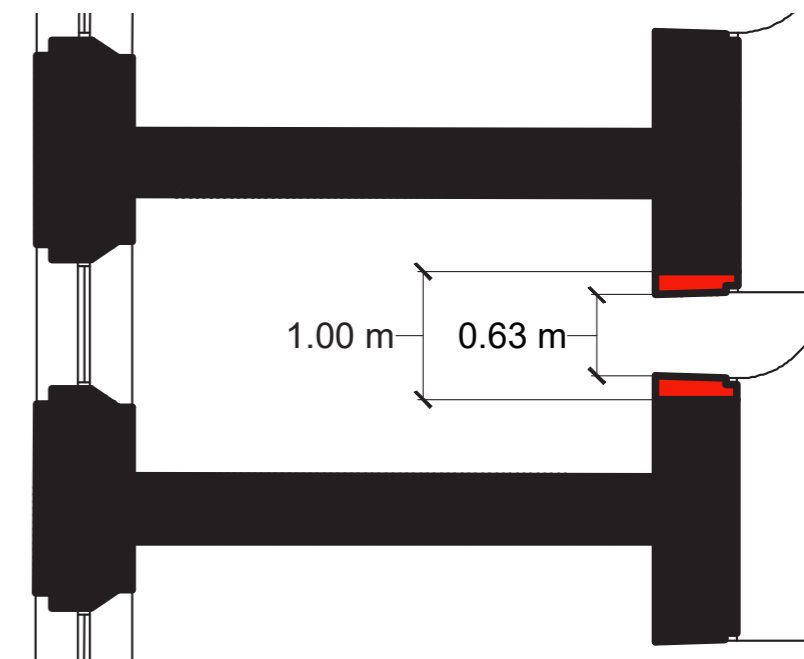
## Dører - veggutsparinger

- Et krav (universell utforming) som man vil måtte tilfredsstillere er bredde på dører. Mange av dagens dører er for smale og vil måtte utvides.

- Det vil også være ønskelig å kunne lage nye dørutsparinger for å slå sammen små rom. Dette vil gripe inn i konstruksjonen og således være i strid med fredningen. Omfang og argumentasjon vil måtte fremlegges for Byantikvaren for godkjenning.



Ny åpning for dør/forbindelse mellom celler



Utvidelse av døråpning mot korridor (UU)

## *DEL 3: MULIGHETER FOR NY BRUK*

## **6 - MULIG NY PROGRAMMERING**

## Bruk og grad av tilpasning

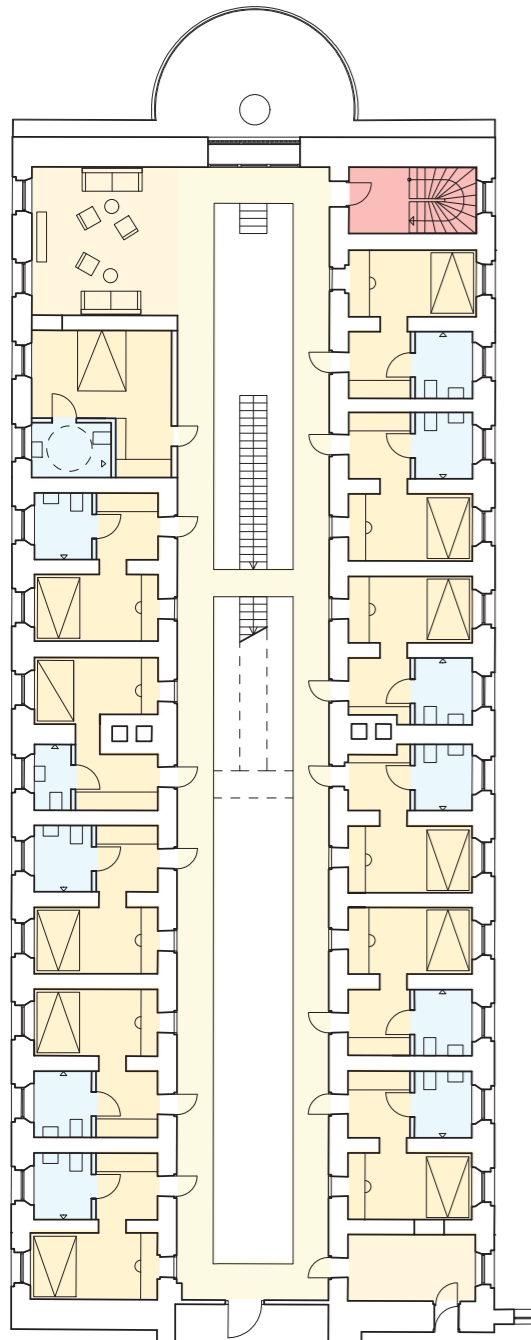
Den nye bruken av Botsen vil kunne møte ulike nye behov, og skape nye aktiviteter til møteplasser. Tekniske krav som brann/sikkerhet, VVS, energioppgradering, universell utforming og dagslys må ivaretas for å sikre funksjonalitet og tilgjengelighet. Cellefløyene kan brukes til ulike typer programmer, men vil avhengig av bruk høyst sannsynlig kreve konstruktive endringer og/eller tilbakeføringer. Det er flere eksisterende og nye innganger som kan tilrettelegge for aktiviteter på bakkeplan, både innenfor og utenfor murene. Dette gir muligheter for midlertidig bruk uten store endringer, og kan bidra til å skape aktiviteter rundt byggene på lang sikt.



Foto fra våren 2024.

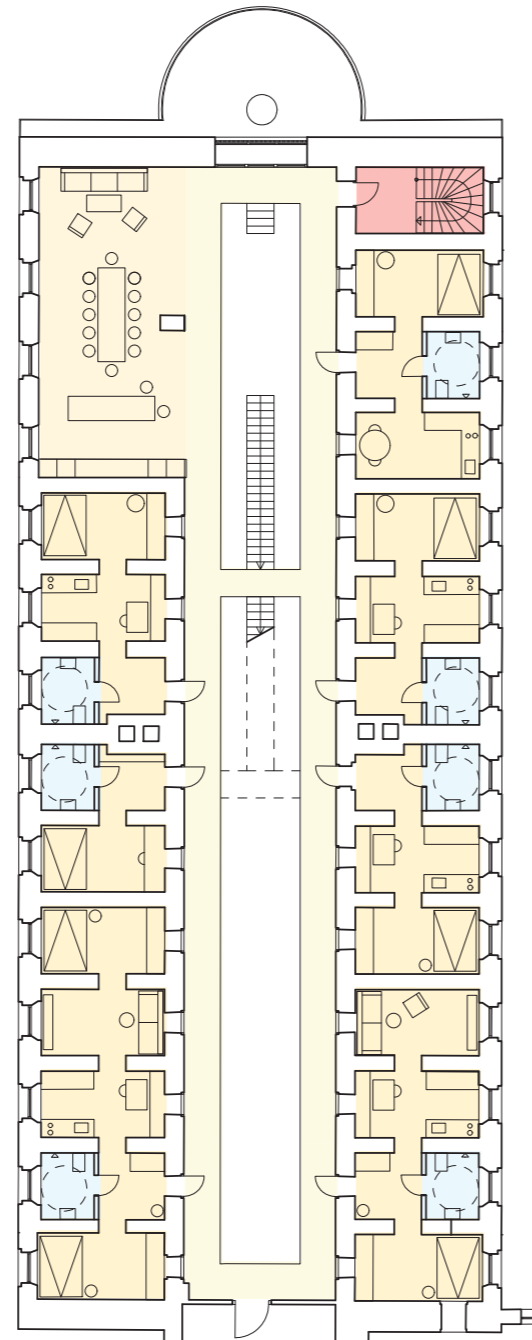
## Mulig ny bruk av cellefløyer

Undersøkelser som viser ulikt type program og hva det vil måtte kreve av konstruktive endringer og/eller tilbakeføringer i cellefløyene



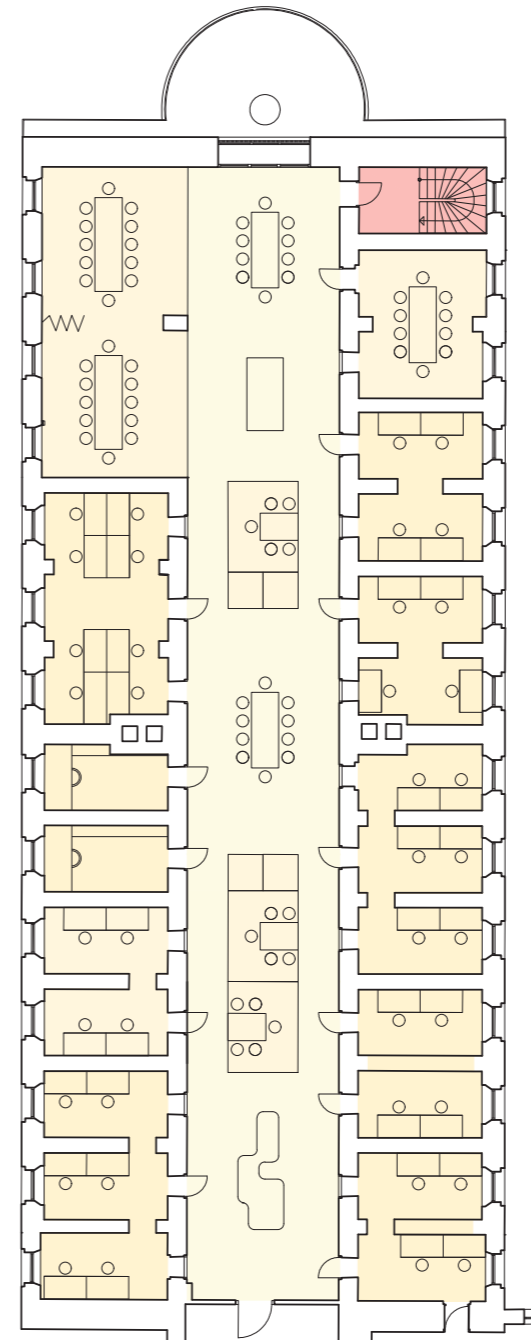
### Hotell / Studentboliger:

- 12-13 enheter per etasje per fløy
- 144-156 enheter totalt i cellefløyer



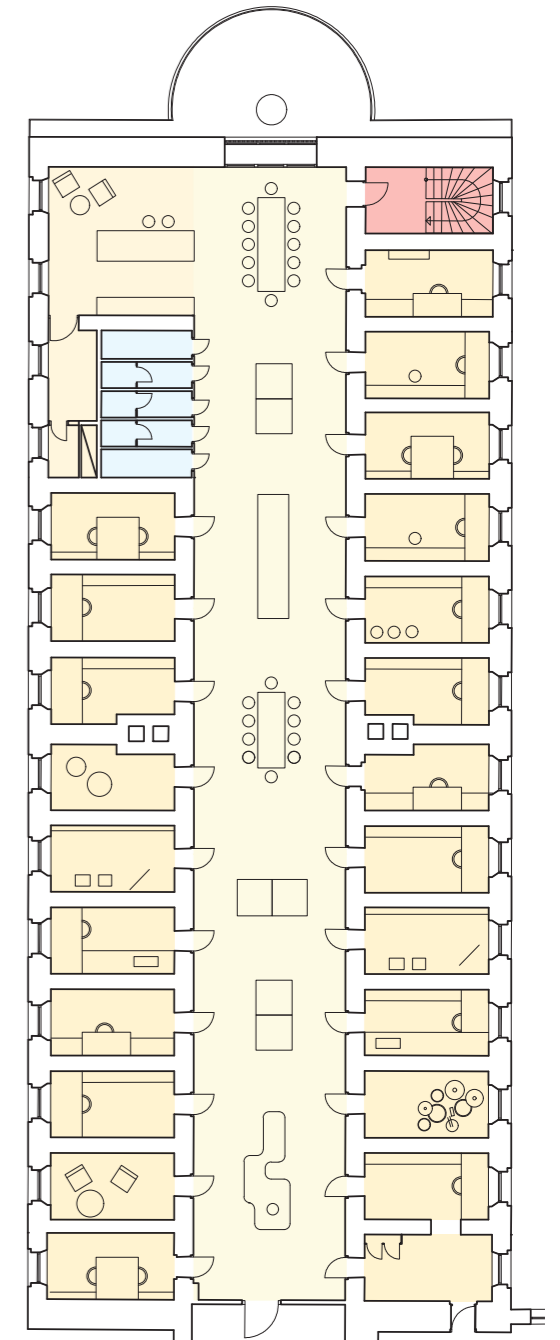
### Boliger:

- 5-7 enheter per etasje per fløy
- 60-84 enheter totalt i cellefløyer



### Kontor:

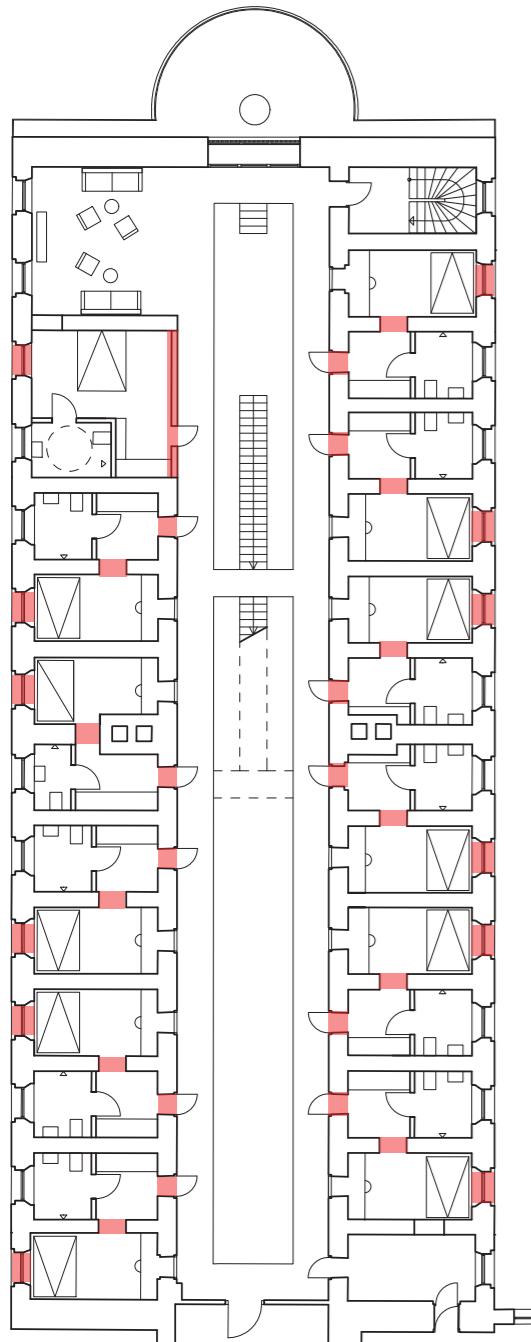
- 45-55 arb.pl. per etasje per fløy
- 405-495 arb.pl totalt i cellefløyer



### Verksteder / øvingsrom:

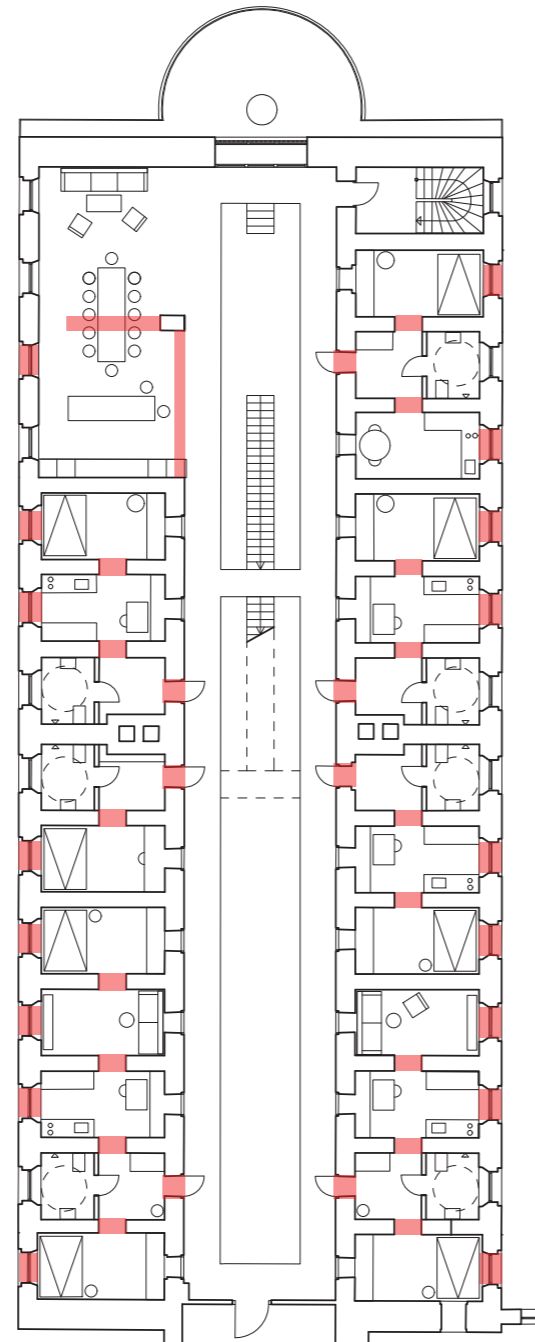
- 23-27 enheter per etasje per fløy
- 276-324 enheter totalt i cellefløyer

## Grad av riving og endringer



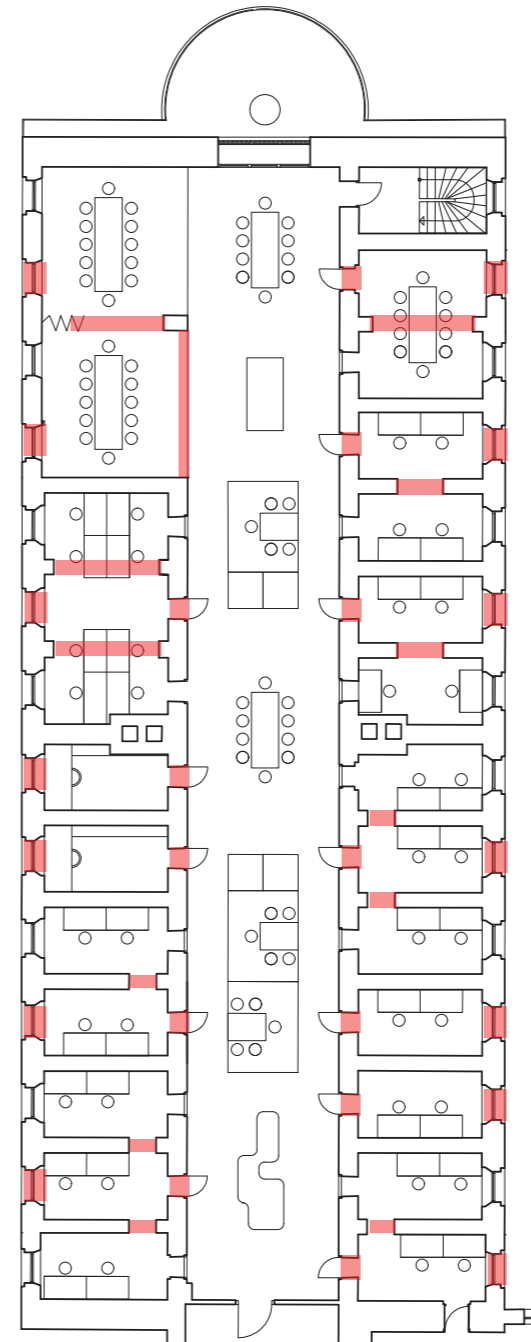
### Hotell / Studentboliger:

- Vinduer i rom for varig opphold utvides
- Smale åpninger i vegg mellom rom
- Inngangsdør til hotellrom/hybel utvides



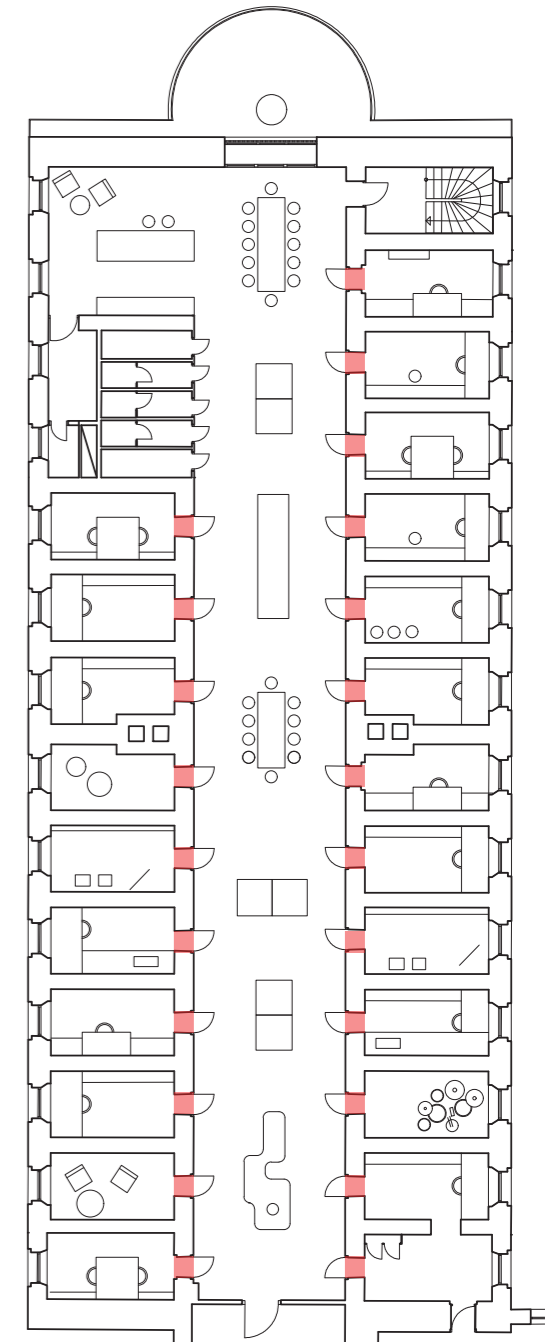
### Boliger:

- Vinduer i rom for varig opphold utvides
- Smale åpninger i vegg mellom rom i boenhet
- Inngangsdør til boenhet utvides



### Kontor:

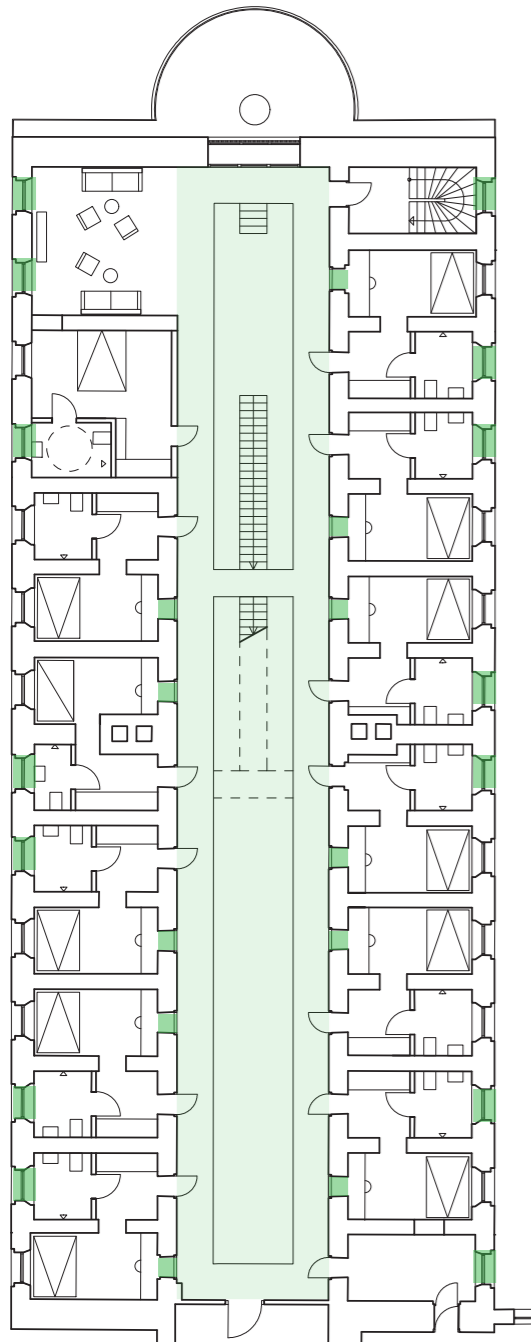
- Minimum antall vinduer utvides iht. dagslys krav
- Varierende åpninger i vegg mellom rom for ulik bruk
- Inngangsdør til rom/landskap utvides



### Verksteder / øvingsrom:

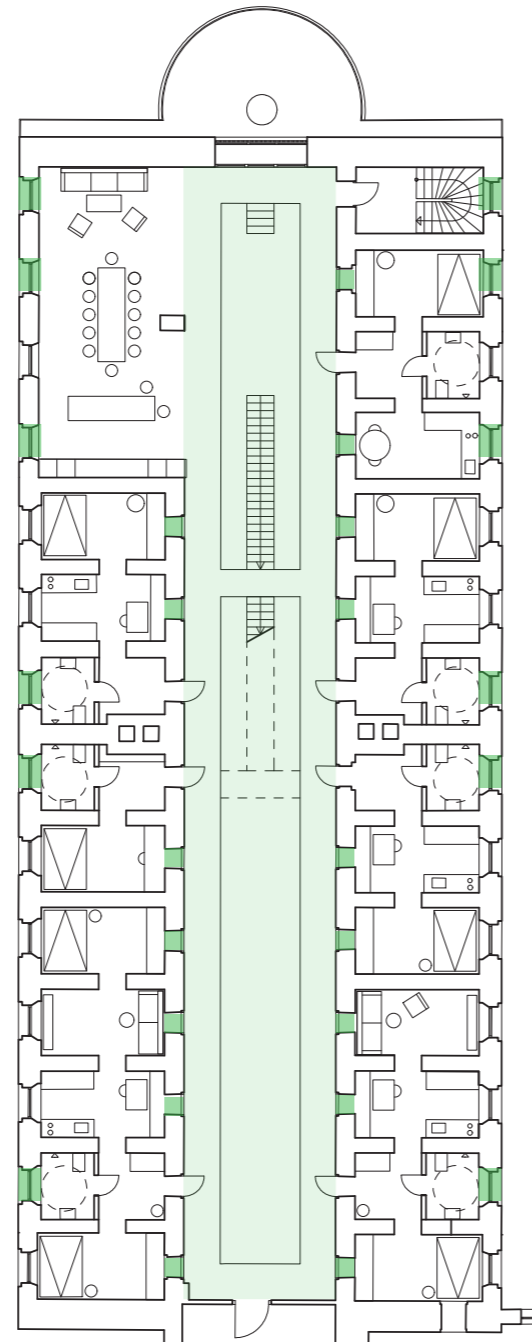
- Inngangsdør til celle utvides

## Grad av tilbakeføring



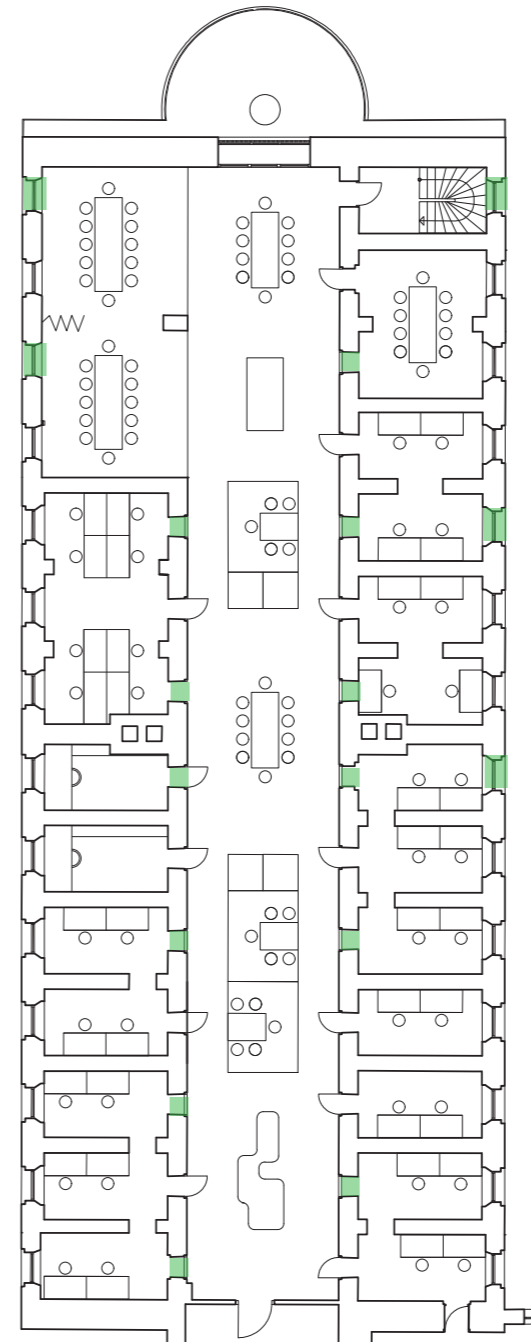
### Hotell / Studentboliger:

- Dører tilbakeføres
- Sentralrom tilbakeføres/ underdeles iht. brannkrav
- Vinduer til bad kan tilbakeføres



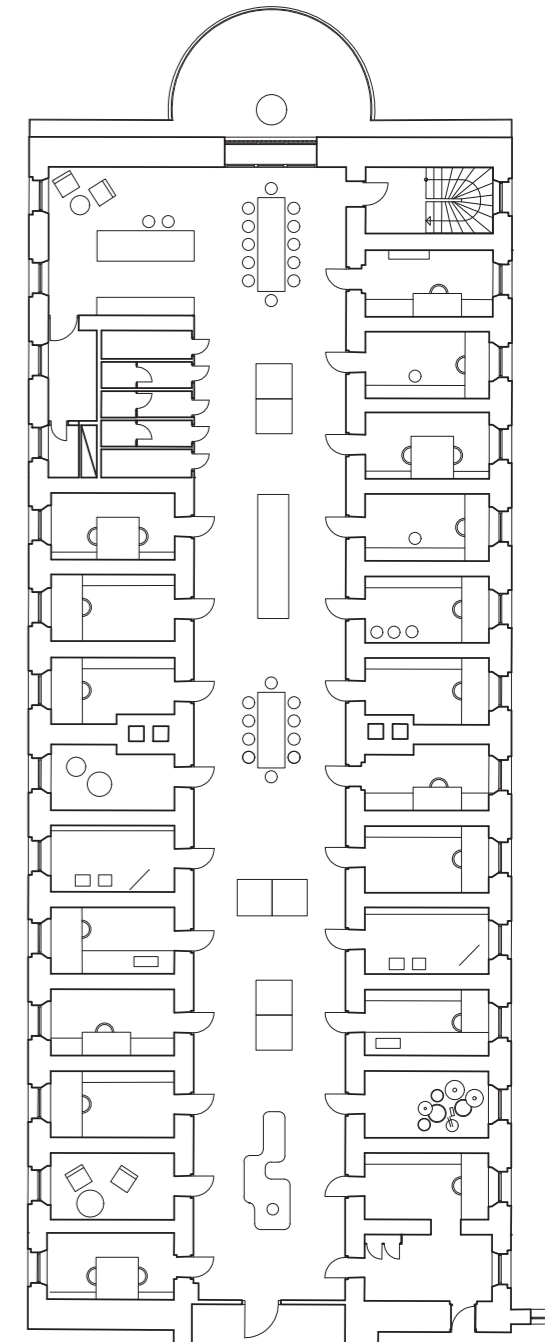
### Boliger:

- Dører tilbakeføres
- Sentralrom tilbakeføres/ underdeles iht. brannkrav
- Vinduer til bad kan tilbakeføres



### Kontor:

- Dører tilbakeføres
- Vinduer til kan tilbakeføres iht. dagslys krav



### Verksteder / øvingsrom:

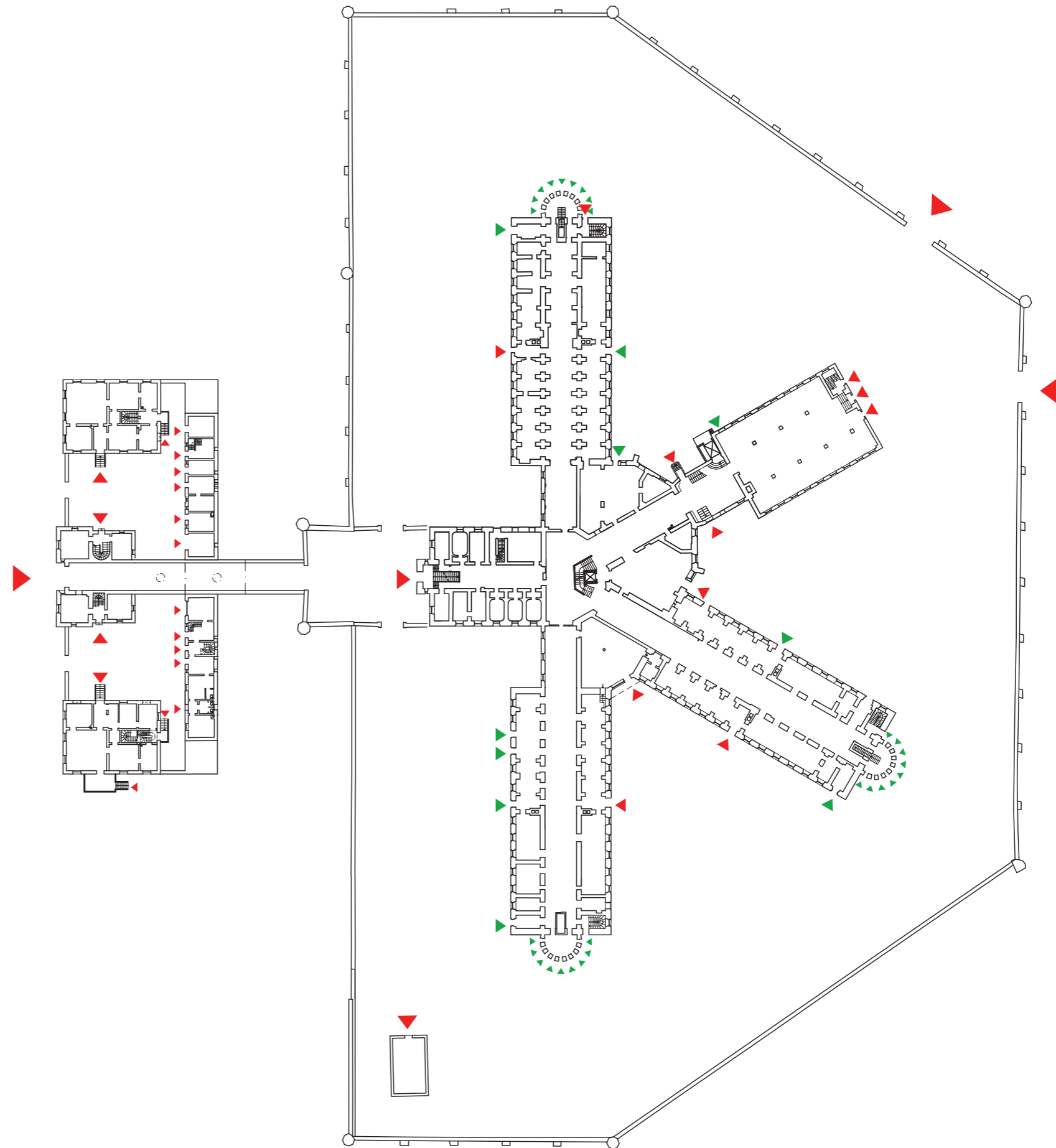
- Liten grad av tilbakeføring og endring

## Aktivering av bakkeplan

I dagens situasjon er det flere eksisterende og nye innganger som vil kunne tilrettelegge for aktiviteter på bakkeplan, både innenfor og utenfor murene. Dette vil både kunne gi muligheter for å ta byggene midlertidig i bruk uten store endringer, men også bidra til å skape aktiviteter rundt byggene på lang sikt.

### Eksisterende og nye innganger

- ▶ Eksisterende dør
- ▶ Gjenmurt dør/vindu



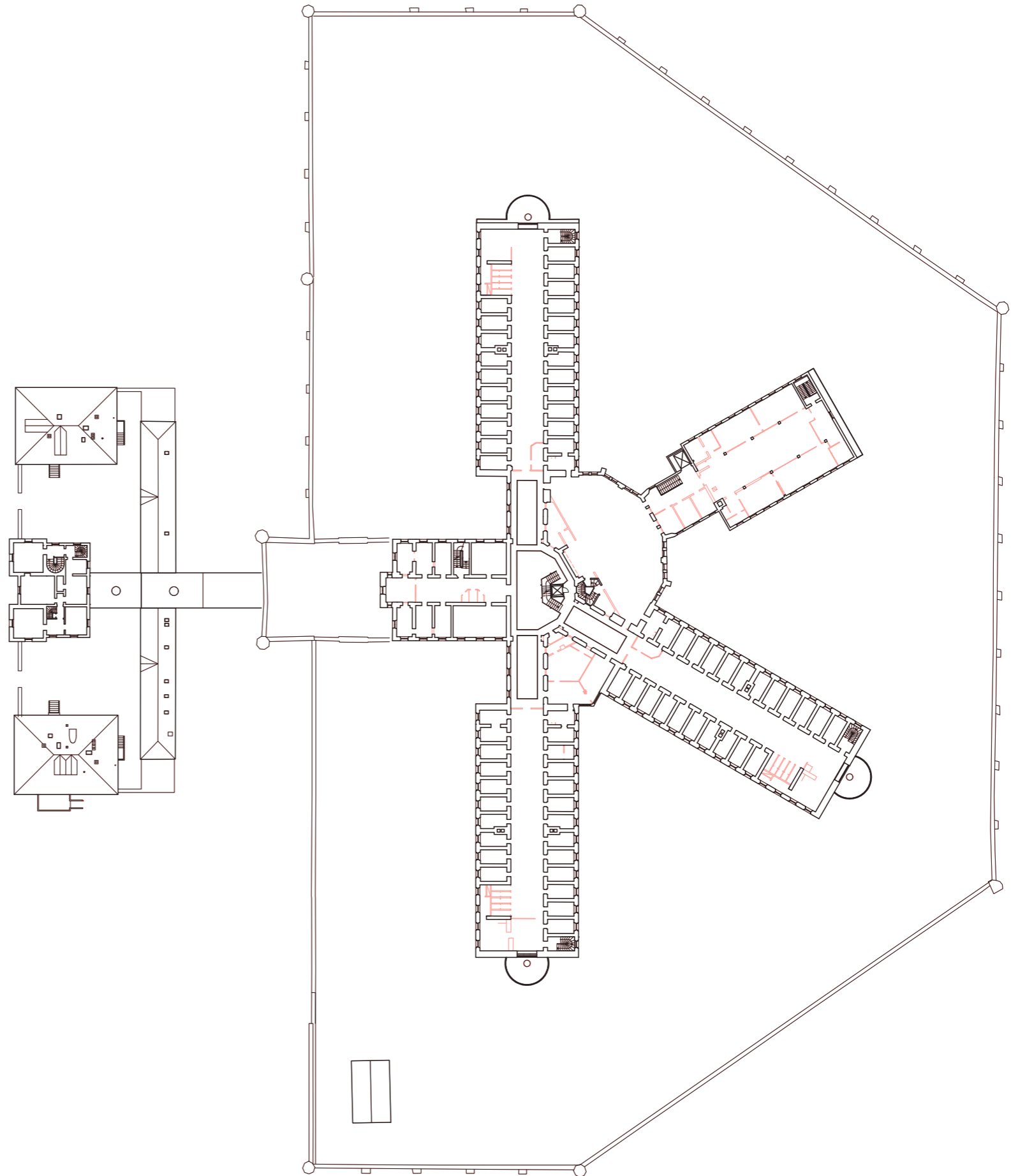
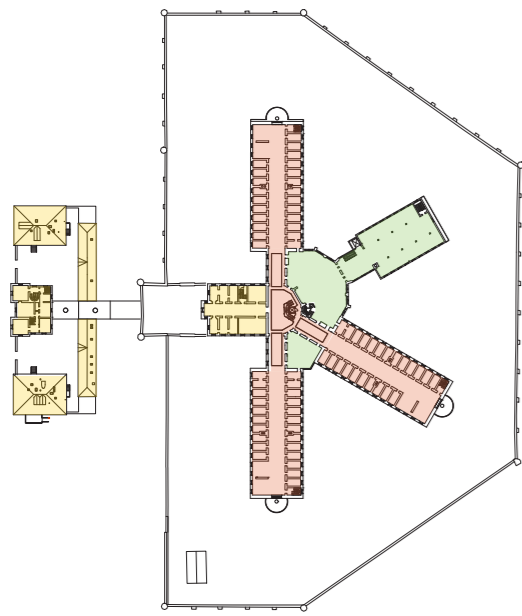
## Tilrettelegging for ny bruk innenfor eksisterende rominndeling

Dagens lette konstruksjoner (som ikke er konstruktive) utenom de fredede arealene kan fjernes uten å omsøke Byantikvaren.

### Rominndeling og grad av fleksibilitet

— Bærende vegger

— Lettvegger



## Kapasitetstudie : kontor

### AREAL FORMÅL:

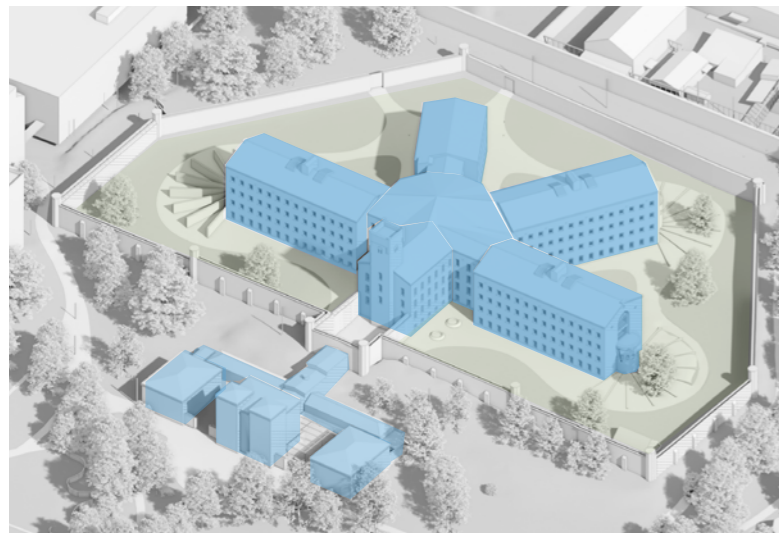
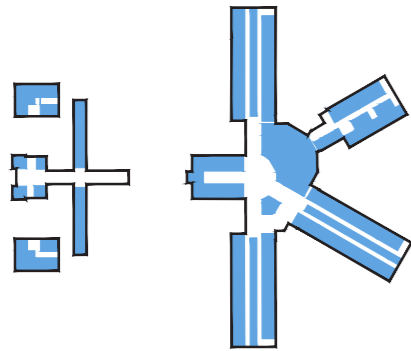
 **Kontor:** ca. 18.000 kvm BTA

### ANTALL ENHETER:

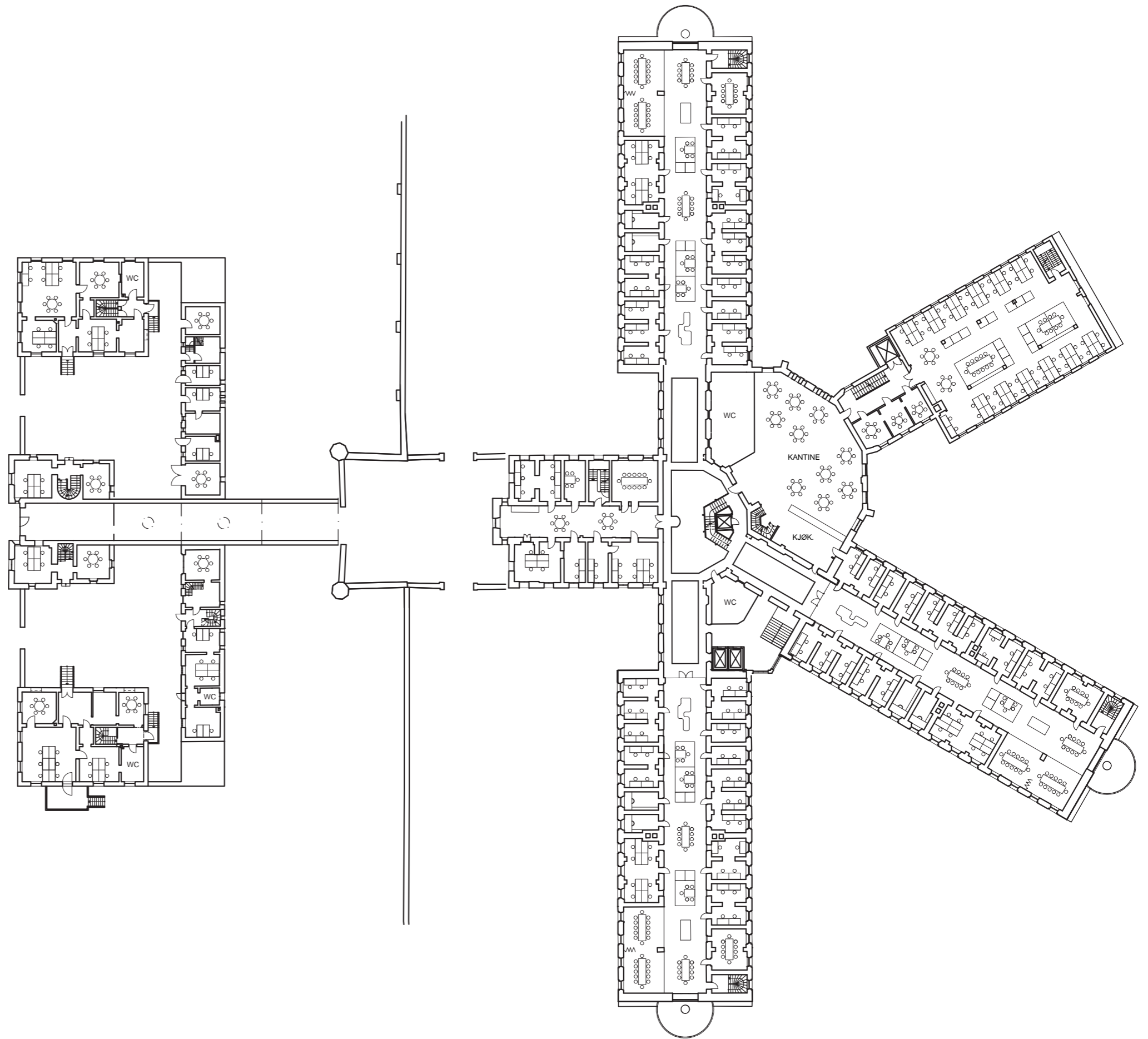
Etasje cellefløy: ca. 55 arbeidsplasser  
Etasje hovedbygg: ca. 250 arbeidsplasser  
**Hele anlegget: ca. 1150 arbeidsplasser**

### BRUTTO-NETTOFAKTOR (hovedetasje):

0,66



Oversiktperspektiv - programmering



1. etg. forbygninger / 2. etg. hovedbygg - 1 : 500

## Kapasitetstudie : bolig

### AREAL FORMÅL:

 Bolig: ca. 18.000 kvm BTA

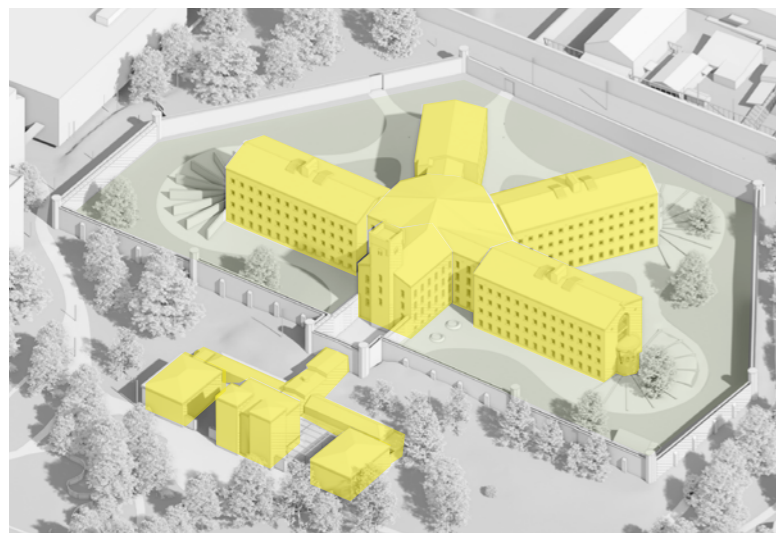
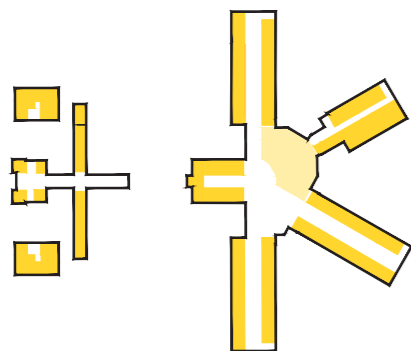
### ANTALL ENHETER:

Etasje cellefløy: ca. 5-7 boenheter\*  
Etasje hovedbygg: ca. 30-35 boenheter\*  
Hele anlegget: ca. 150 boenheter\*

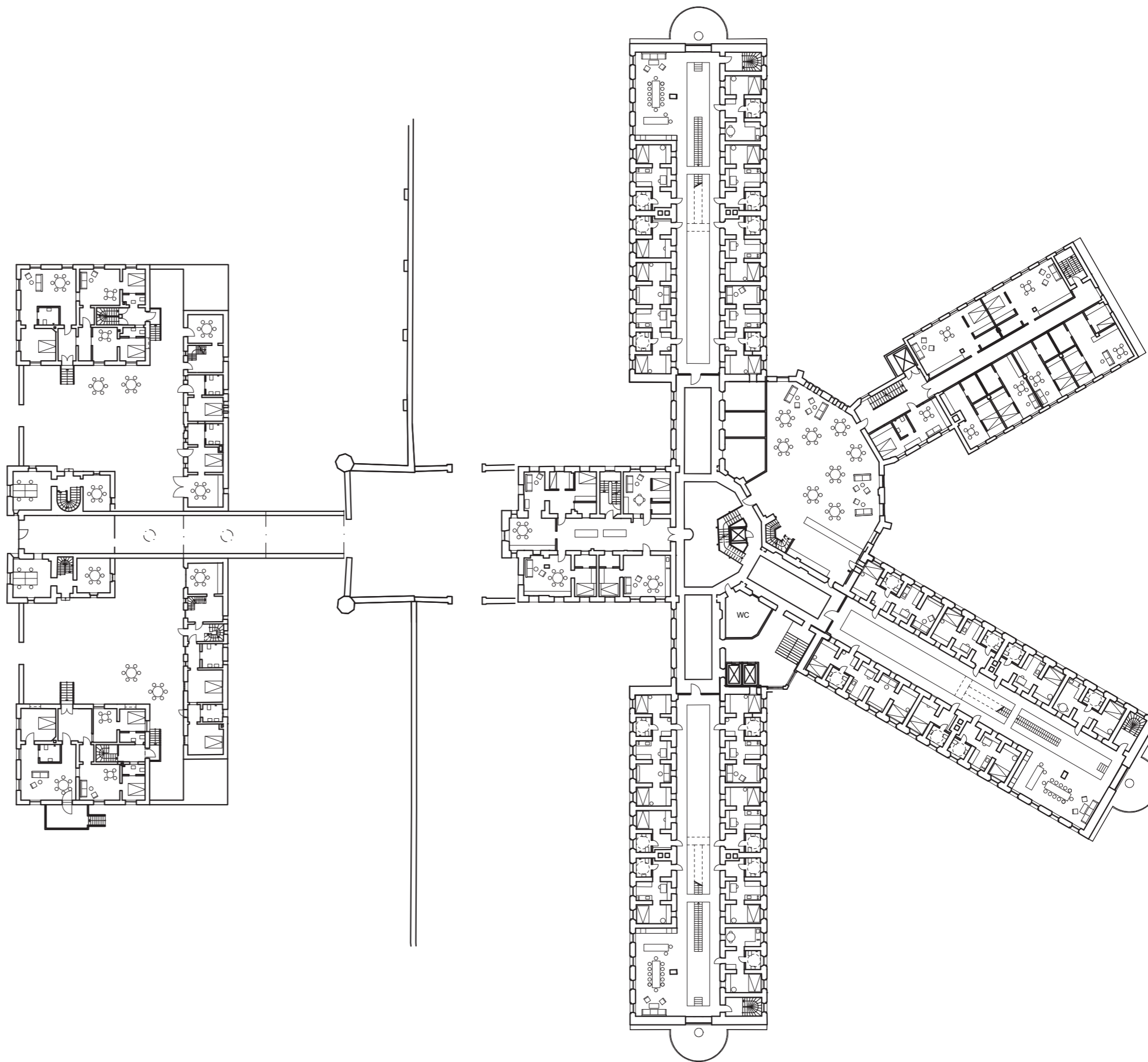
\* Snittstørrelse ca. 55 kvm BRA

### BRUTTO-NETTOFAKTOR (hovedetasje):

0,60



Oversiktsperspektiv - programmering



1. etg. forbygninger / 2. etg. hovedbygg - 1 : 500

## Kapasitetstudie : hotell

### AREAL FORMÅL:

 Hotell: ca. 18.000 kvm BTA

### ANTALL ENHETER:

Etasje cellefløy: ca. 12-13 hotellrom\*

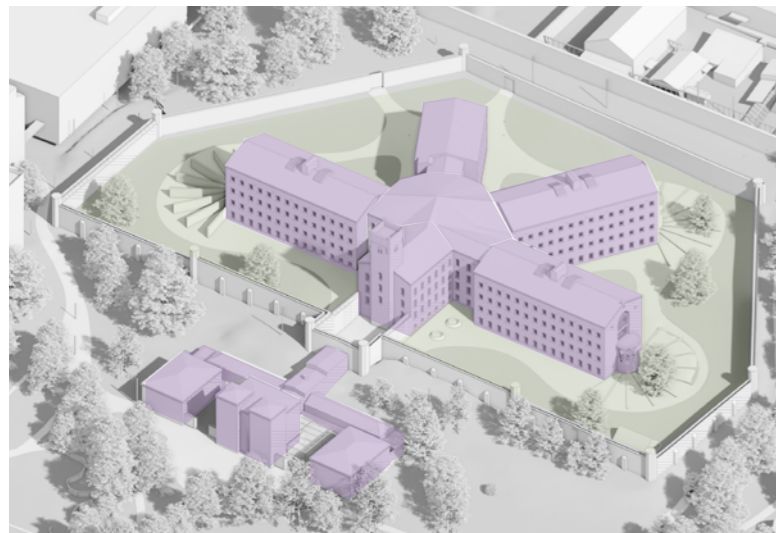
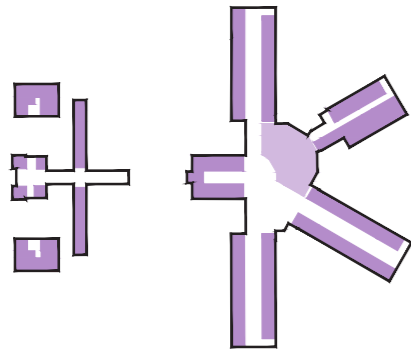
Etasje hovedbygg: ca. 60 hotellrom\*

**Hele anlegget: ca. 260 hotellrom\***

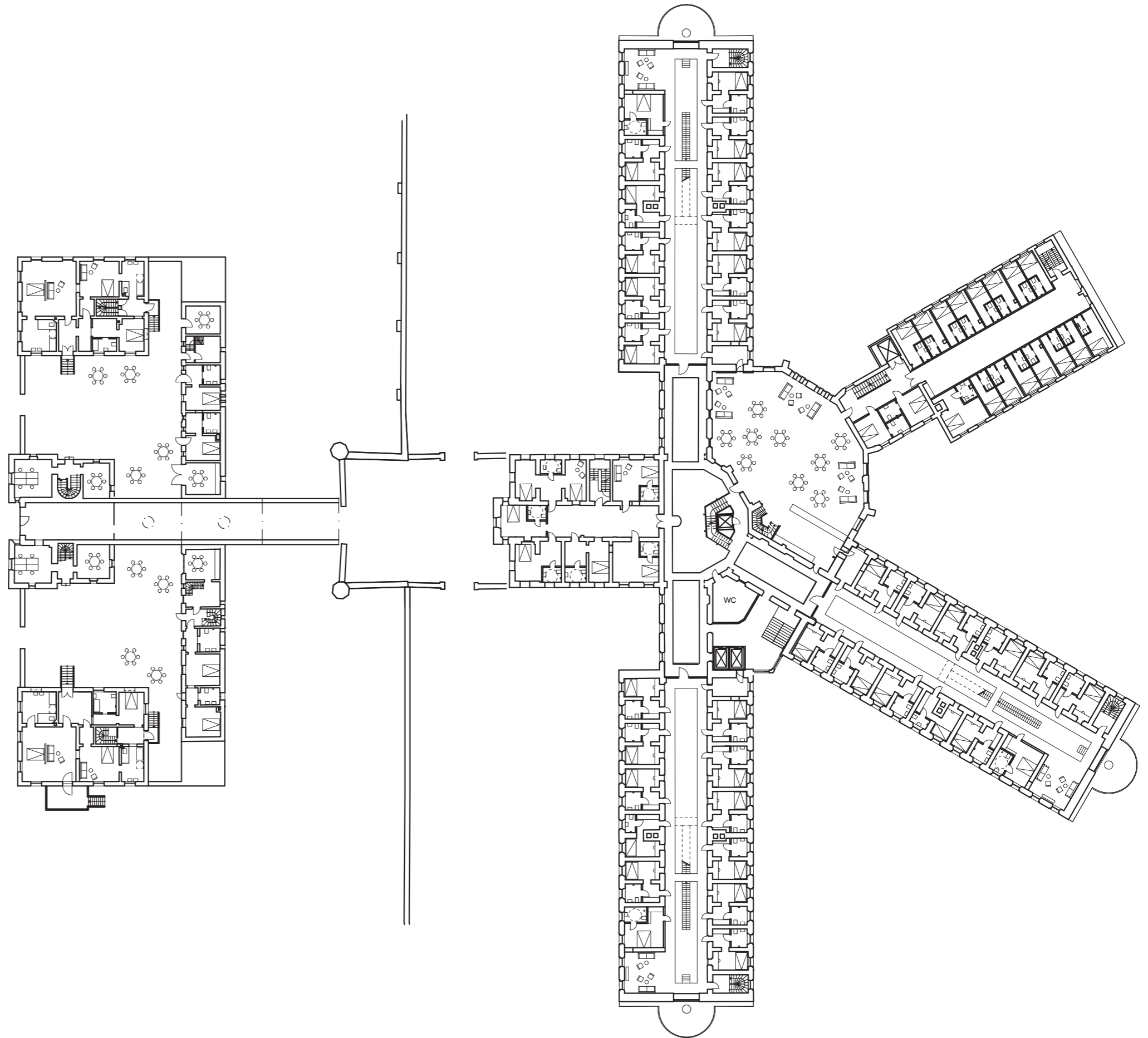
\* Snittstørrelse ca. 30 kvm BRA

### BRUTTO-NETTOFAKTOR (hovedetasje):

0,60



Oversiktsperspektiv - programmering



1. etg. forbygninger / 2. etg. hovedbygg - 1 : 500

## Evaluering kapasitetstudie

Hensikten med kapasitetsstudiene er ikke å vise en mulig utvikling av hele anlegget, men å undersøke i hvilken grad de ulike delene av bygningsmassen kan egne seg til formålene hotell, bolig og kontor. Analysene gir en indikasjon på potensialet for hver del av bygningen, basert på eksisterende strukturer og nødvendige tilpasninger.

Tabellen viser at enkelte deler av bygningsmassen er bedre egnet for hotellformål på grunn av deres romlige kvaliteter og tilgjengelighet. Andre deler er mer passende for boligformål, med mulighet for å skape attraktive boenheter. Kontorformål kan også være en løsning i visse områder, spesielt der det er behov for mindre bygningsmessige endringer. Samlet sett gir analysene en oversikt over hvordan bygningene kan utnyttes på en måte som balanserer bevaring med moderne brukskrav.

	FORBYGNINGER	HOVEDBYGG	UTEOMRÅDER
KONTOR	<p><b>EGNET</b> TIL MINDRE KONTORER</p> <p>Gode dagslysforhold gjør at hovedetasjene egner seg til arbeidsplasser. Loft og kjeller har begrenset høyde, men kan brukes til støttefunksjoner. Utenom i tårnbygget burde det være mulig å sikre universell tilgjengelighet til hovedetasjer. Inndelingjen gjør at man kan se for seg flere mindre leietakere.</p>	<p><b>EGNET</b> TIL CELLEKONTORER OG MINDRE LANDSKAP</p> <p>Byggets hovedorganisering gjør at man enkelt kan dele opp i avdelinger etter fløyer eller etasjer. I cellefløyene er det mulig å åpne opp i strukturen, men man må veie dette opp mot vernehensyn. Man er også avhengig av å gjøre en del tiltak for å få tilfredstillende dagslys og utsyn. Tilknyttet sentralhallen kan man løse fellesfunksjoner og etablere ny vertikalkommunikasjon.</p>	<p><b>GODT EGNET</b> TIL ARRANGEMENTER OG BYLIVSFUNKSJONER</p> <p>Uteområdene kan stenges av og man kan lett se for seg at midlertidige telt kan huse større arrangementer tilknyttet kontorfunksjonene.</p>
BOLIGER	<p><b>GODT EGNET</b> TIL STØRRE BOLIGER</p> <p>Gode dagslysforhold gjør at hovedetasjene og loft egner seg godt til boligformål. Stallbygningene kan deles opp til flere enheter over to plan.</p>	<p><b>EGNET</b> TIL MINDRE BOENHETER</p> <p>Hovedorganiseringen i cellefløyene legger opp til mindre boenheter, men det må gjøres tiltak for dagslys/utsyn og for å slå sammen celler. I de andre fløyene er man mer fleksible og man kan se for seg også større boenheter. Sentralhallen og kirkebygget er krevende å benytte til boenheter, men man kan lett se for seg fellesfunksjoner.</p>	<p><b>GODT EGNET</b> TIL UTEOMRÅDER FOR BOLIGER OG NABOLAG</p> <p>Uteområdene er skjermet og har gode solforhold. Gårdsrommene og arealene langs hovedbygningen kan brukes som private hager. Størrelsen på utearealene gjør at man også kan bruke dem til fellesfunksjoner for beboere og arrangementer i bydelen.</p>
HOTELL	<p><b>EGNET</b> TIL HOTELLFUNKSJONER</p> <p>Romstørrelsene gjør det mulig å etablere flere større suiter eller egne villaer - antall våtrom kan bli krevende mtp. vernehensyn. Driftsmessig kan beliggenheten i anlegget være krevende mtp. effektivitet. Man kan også se for seg funksjoner som resepsjon og restaurant her.</p>	<p><b>GODT EGNET</b> TIL HOTELLFUNKSJONER</p> <p>Cellestrukturen kan fungere godt som hotell, men man må også her gjøre inngrep i den bærende konstruksjonen. De andre fløyene er lettere å bruke uten store inngrep. Fellesfunksjoner kan legges i den gamle kirken. Det finnes mange eksempler på fungerende hotell i lignende fengsler.</p>	<p><b>GODT EGNET</b> TIL UTEOMRÅDER FOR ARRANGEMENTER OG BYLIVSFUNKSJONER</p> <p>Uteområdene er skjermet og har gode solforhold. Gårdsrommene og arealene langs hovedbygningen kan brukes som private hager som skjermer hotellrommene. Uteservering med mulighet for større arrangementer er lett å se for seg.</p>

## Mulig programmering

Å finne et program som både harmonerer med Botsens unike bygninger, er økonomisk bærekraftig og samtidig møter lokale behov, er en kompleks og utfordrende oppgave. Underveis i mulighetsstudiet har vi vurdert ulike alternativer som kan bidra til å gjøre Botsen til et levende og mangfoldig sted. Blant de forskjellige programmene har vi valgt ut fire forslag som vi mener kan være mest aktuelle- bolig, kontor, hotell og kombindert blandet formål og studert disse nærmere.

### **Bolig:**

Studentboliger i varierende størrelser.

Nye boformer som eldreboliger og bokollektiv.

Boliger i de opprinnelige bygningene mot Botsparken.

### **Hotell:**

Konsepthotell med fengseltema eller tema knyttet til utearealene.

High-end hotell.

Hostell med fellesbad, inspirert av b&b-båten til Nordic Black Theatre.

### **Kontor:**

Cellekontorer vs. åpne kontorlandskap med fokus på dagslys krav.

HUB eller konferansesenter, med midlertidige løsninger kombinert med hotell.

Andre mulige for mål kan være:

### **Kulturhus:**

Festivalfengselet med midlertidige konstruksjoner utendørs.

Øvingshotell og studioer.

Verksteder, atelier og galleri.

Museum.

### **Markedshall:**

Messer, marked, utstillinger og workshops.

Bazar og små butikker i celleformat, rekoring og småskala produksjon og salg.

Secondhand-butikker og konsepter som "Det gule huset".

### **Undervisning:**

Kunstscole med cellestudio og overlyssal.

Håndverksscole med verkstedbygg.

### **Høyrisikolager:**

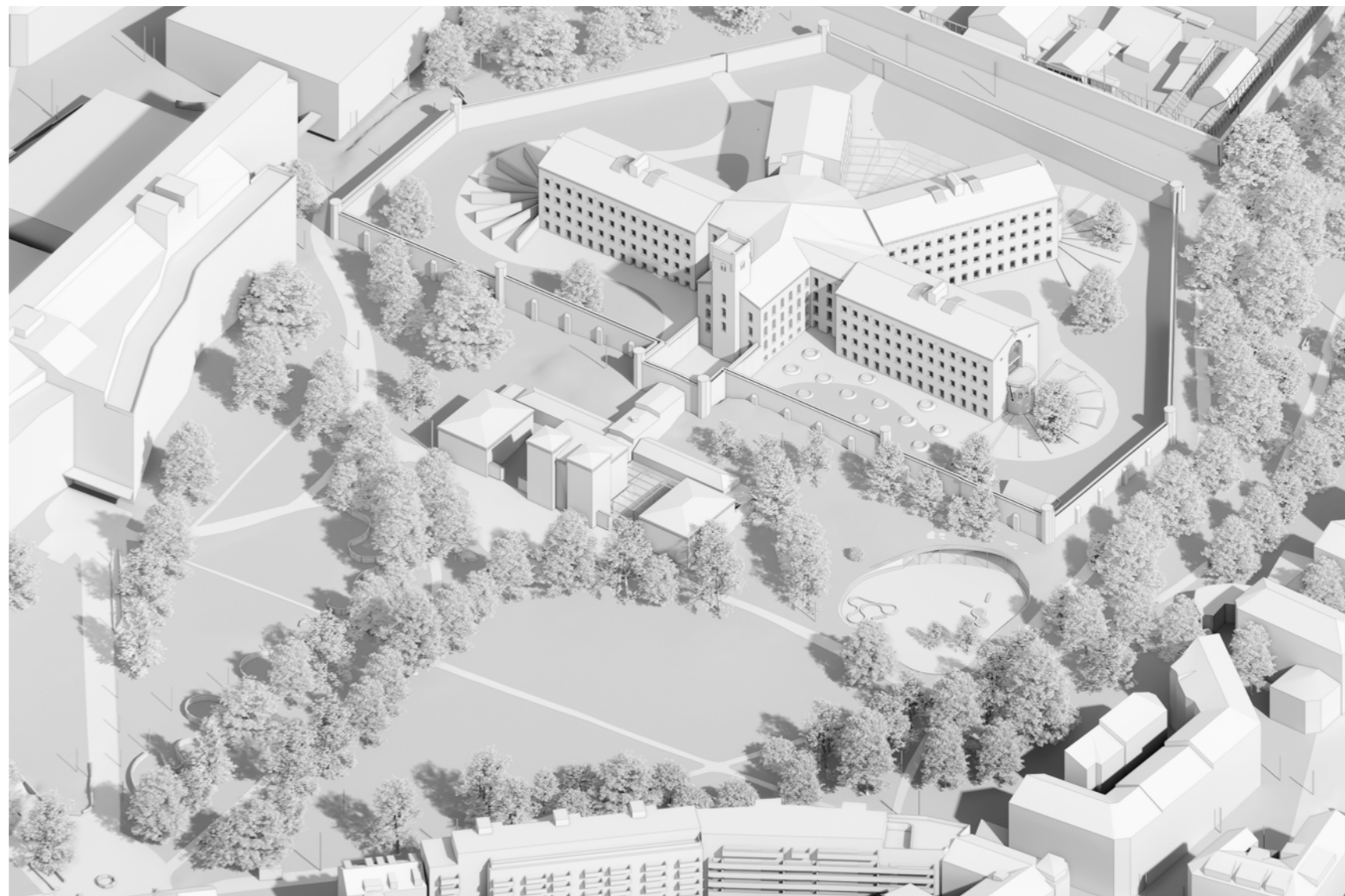
Kunstlager som Schaulager i Basel.

### **Uteområder:**

Urbant landbruk med dyrking og foredling.

Lekeplasser, idrettsanlegg og games-konsepter.

Festivaler for mat, musikk, teater, sirkus og historie.



## **7 - PROGRAMFORSLAG**

## Programforslag 1 - Boliger

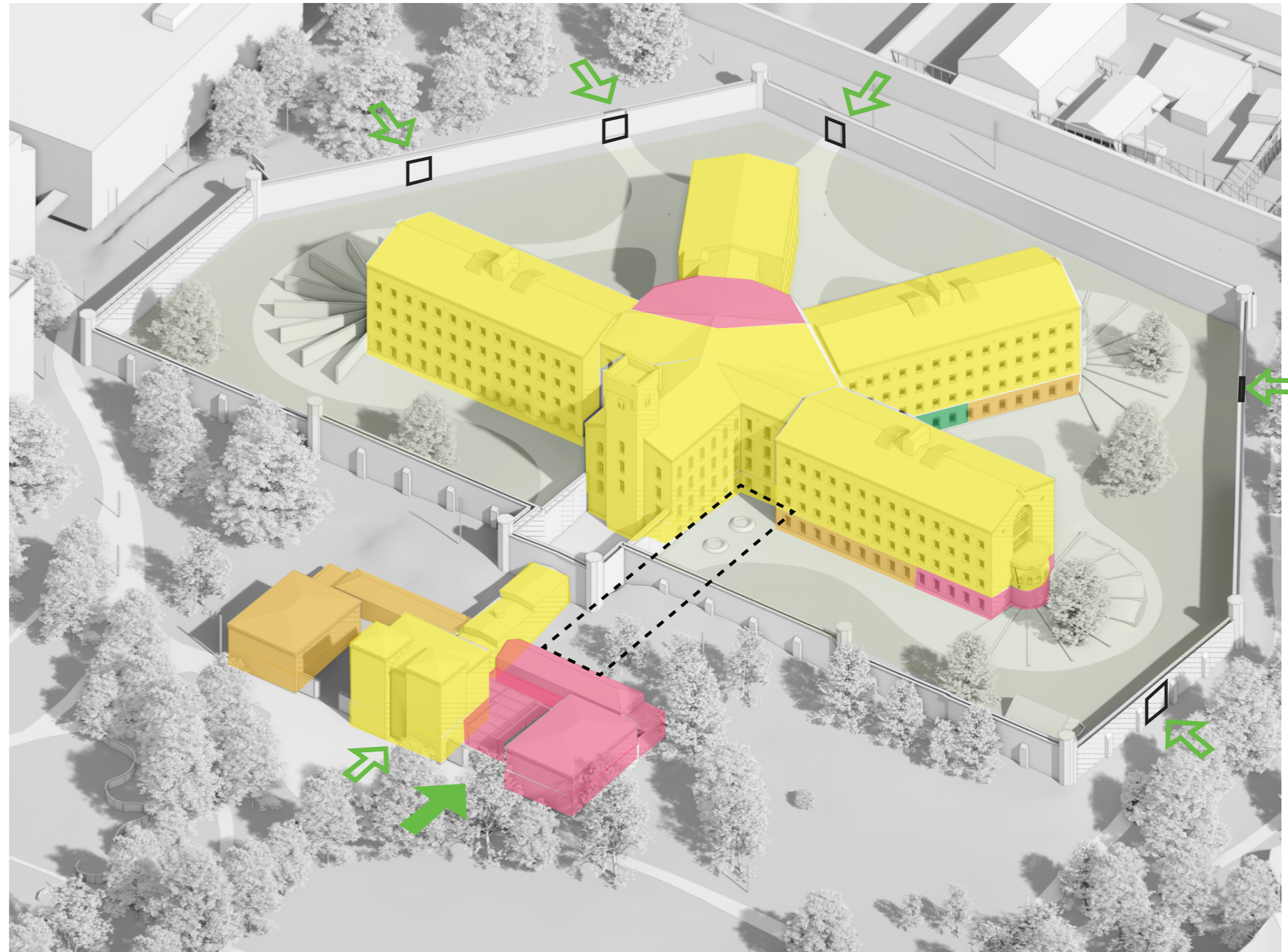
### Arealformål:

Hotell:	-
Bolig:	ca. 15.000 kvm BTA (ca. 110 boenheter)
Kontor:	-
Servering:	ca. 2.000 kvm BTA
Kultur:	ca. 3.000 kvm BTA
Handel:	-

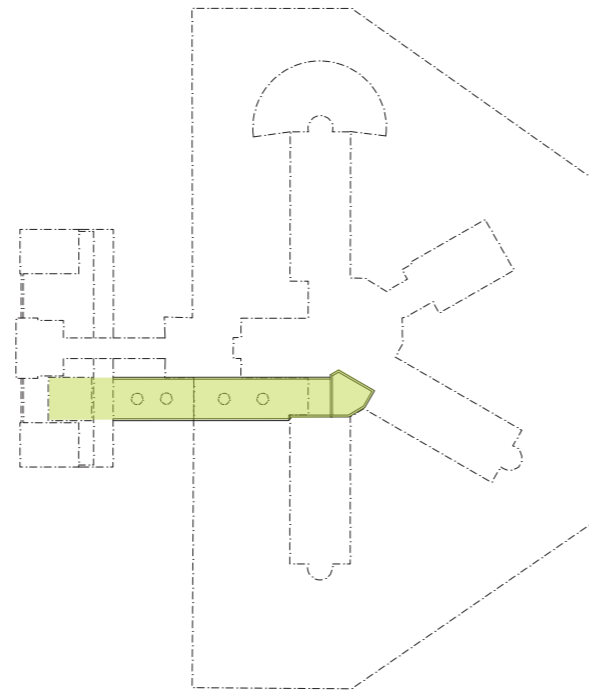
Andel nytt areal: ca. 1.900 kvm BTA

### Beskrivelse:

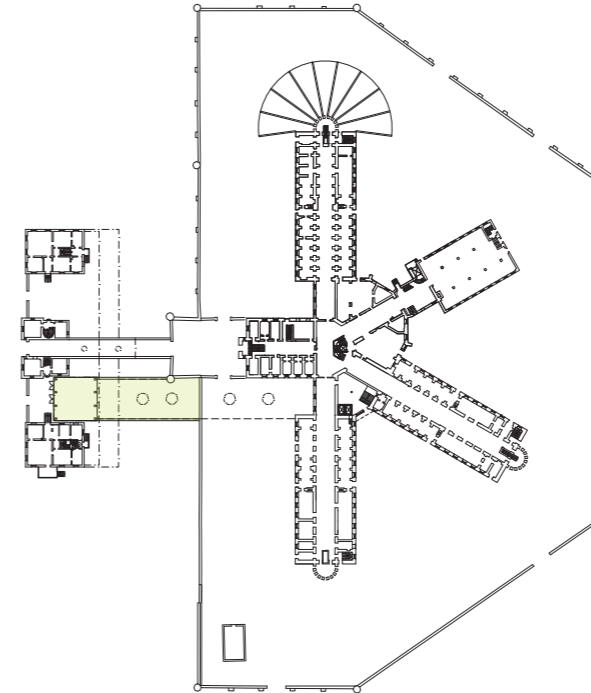
- Ny hovedinngang gjennom eksisterende gårdsrom sikrer universell tilgjengelighet til boliger og andre programmer.
- 3 nye åpninger i muren knytter uteområdet sammen med området rundt og tilrettelegger for sirkulasjon/snarveier gjennom uteområdet.
- De ulike fløyene og byggene legger opp til en variasjon av størrelser, men i hovedsak mindre boenheter (ref. kapasitetstudie).
- Boligene vil kunne ha gode utearealer på bakkeplan og fellesarealer i byggene.
- Rommene som ikke egner seg til bolig foreslås tatt i bruk til kultur og servering.



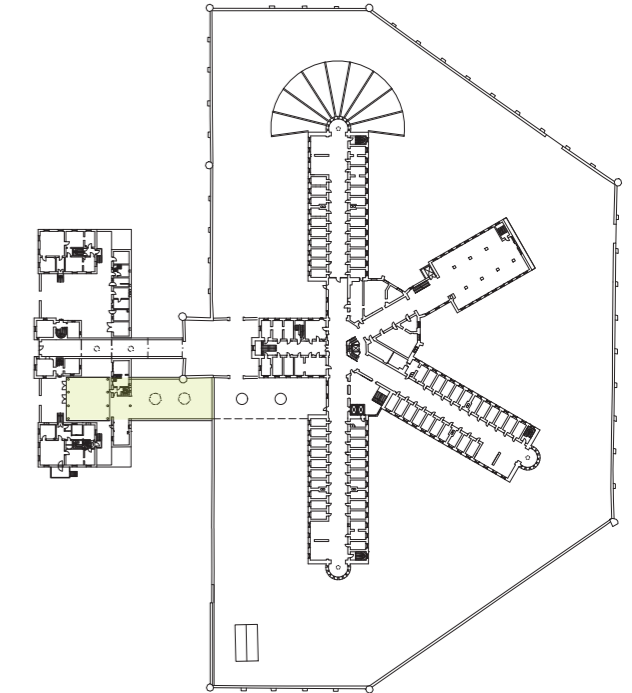
# Programforslag 1 : Arealer



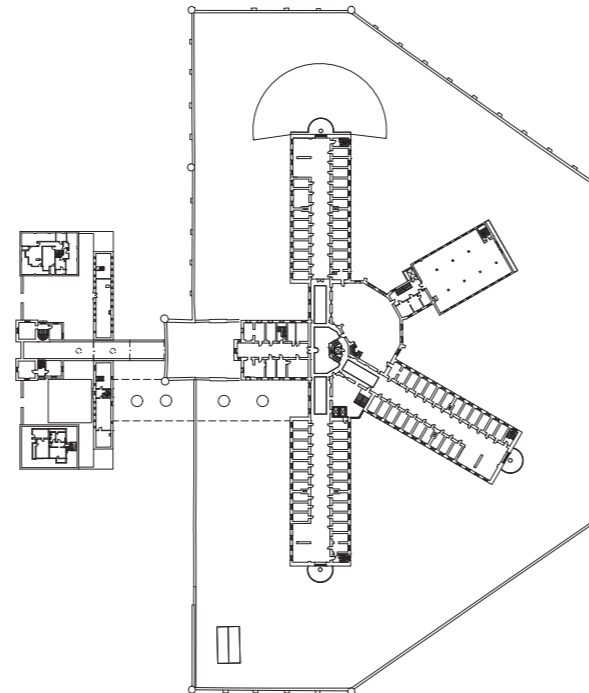
PLAN U2



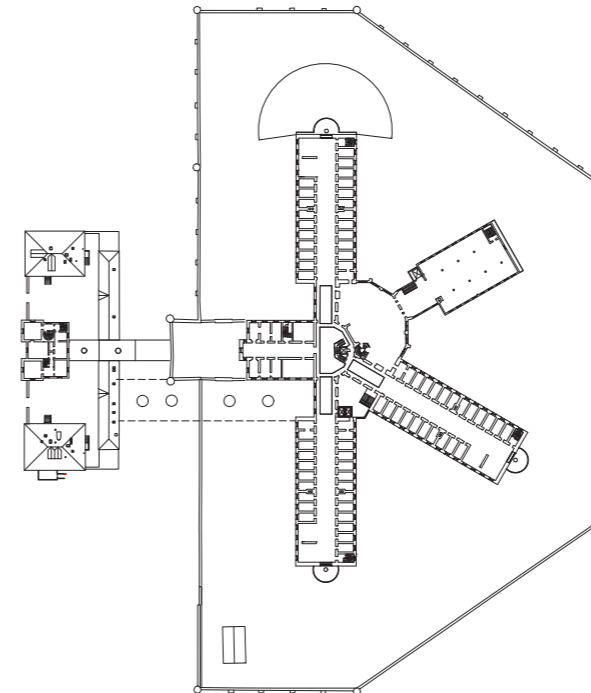
PLAN U1



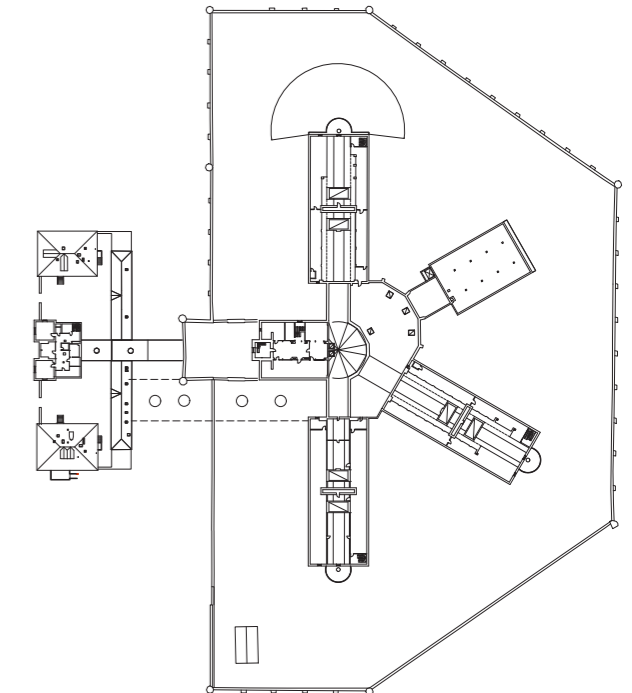
PLAN 1 ETG.



PLAN 2 ETG.



PLAN 3 ETG.



PLAN 4 ETG.

	U2	U1	1 etg	2 etg	3 etg	4 etg	5 etg	6 etg	Totalt
AVD. A - (A, B, C, D, E, M)		3430	3432	3363	3059	2663	17	17	15981
TÅRNBYGGET (F)			339	185	185	108			817
DIREKTØRBOLIG (G)		182	182	94					458
STALL DIREKTØRBOLIG (H)			122	53					175
STALL PRESTEBOLIG (I)			122	53					175
PRESTEBOLIG (J)		182	182	94					458
POTETKJELLER		47							47
<b>TOTALT EKSISTERENDE</b>		<b>3841</b>	<b>4379</b>	<b>3842</b>	<b>3244</b>	<b>2771</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	<b>18111</b>
NYBYGG	1900								1900
<b>TOTALT KVM BTA</b>	<b>1900</b>	<b>3841</b>	<b>4379</b>	<b>3842</b>	<b>3244</b>	<b>2771</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	<b>20011</b>

## Programforslag 2 - Kontor

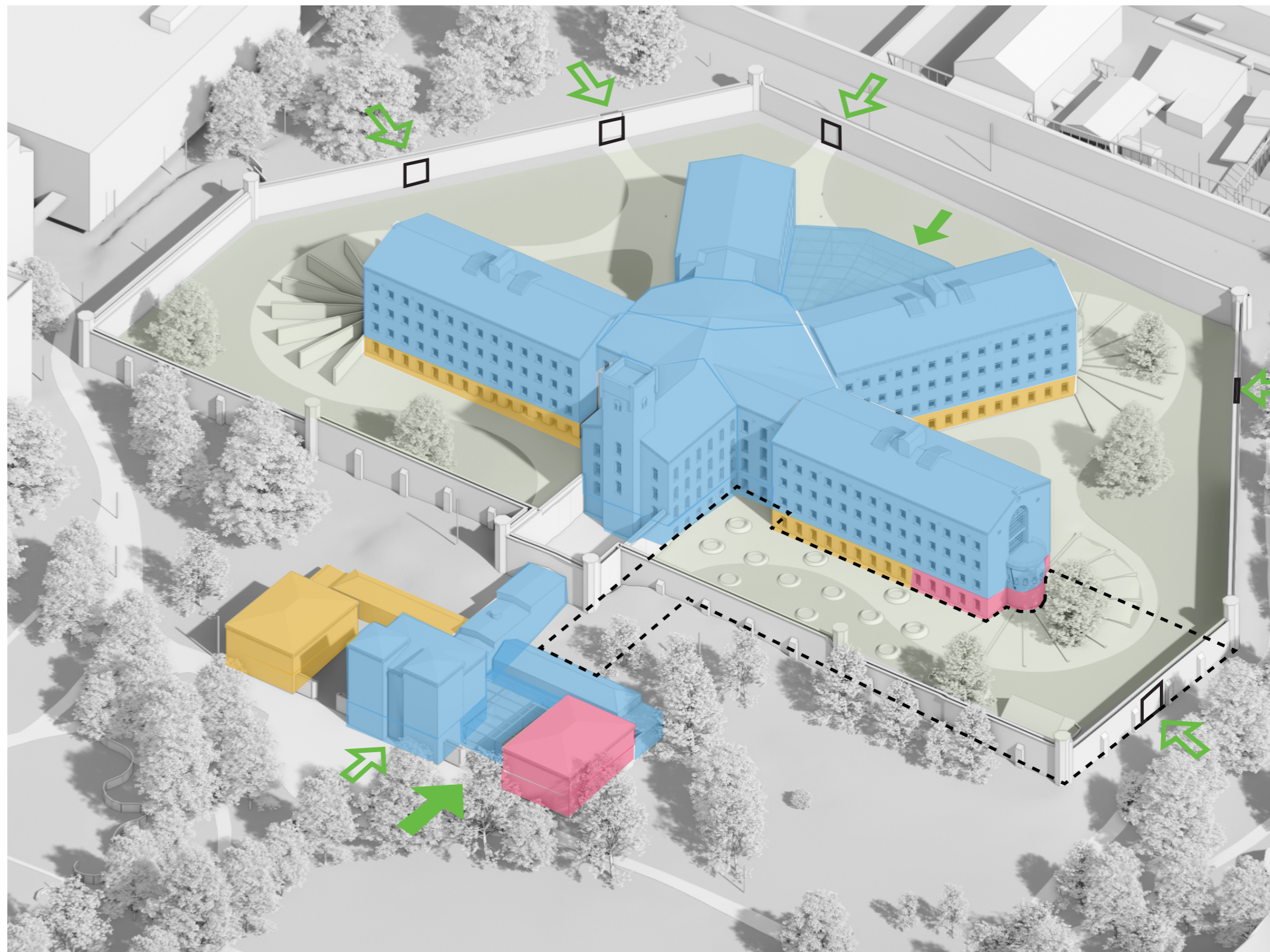
### Arealformål:

Hotell:	-
Bolig:	-
Kontor:	ca. 18.600 kvm BTA
Servering:	ca. 3.000 kvm BTA
Kultur:	ca. 2.000 kvm BTA
Handel:	-

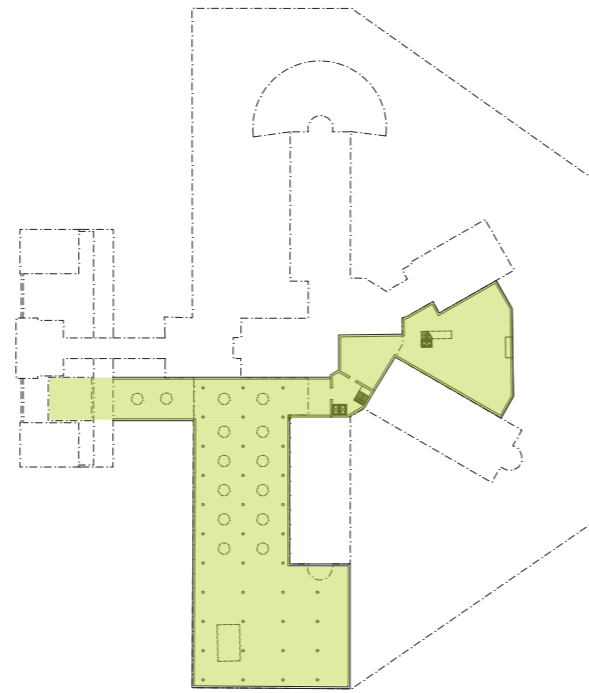
Andel nytt areal: ca. 5.600 kvm BTA

### Beskrivelse:

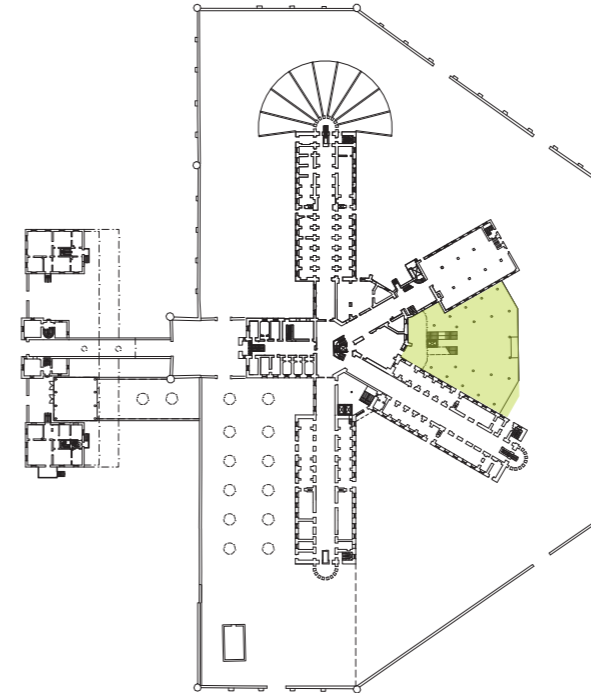
- Ny hovedinngang gjennom eksisterende gårdsrom sikrer universell tilgjengelighet anlegget fra Botsparken og direkte adkomst til ny kjeller. Ny hovedinngang mot øst skaper også en henvendelse mot den nye passasjen mot det nye fengselet.
- Nye åpninger i muren knytter uteområdet sammen med området rundt og tilrettelegger for sirkulasjon/snarveier gjennom uteområdet. Åpningene gir også mulighet for større arrangementer innenfor murene.
- En ny kjeller vil kunne brukes til større arrangementer, og på den måten utfylle romsammensetningen i anlegget for øvrig.
- De mange fløyene gir mulighet for mange ulike leietakere.
- Midlertidige arbeidsplasser og co-working vil fungere godt sammen med muligheten for større arrangementer/ konferanser.
- Underetasjen kan ha serveringstilbud og kulturtilbud som aktiviserer utearealene rundt bygget
- Midlertidige telt o.l. vil kunne brukes til festivaler og messer



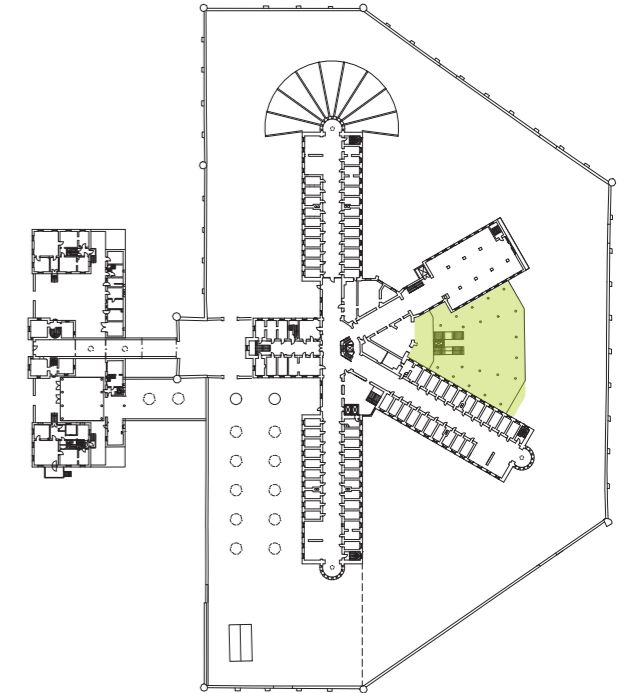
## Programforslag 2 : Arealer



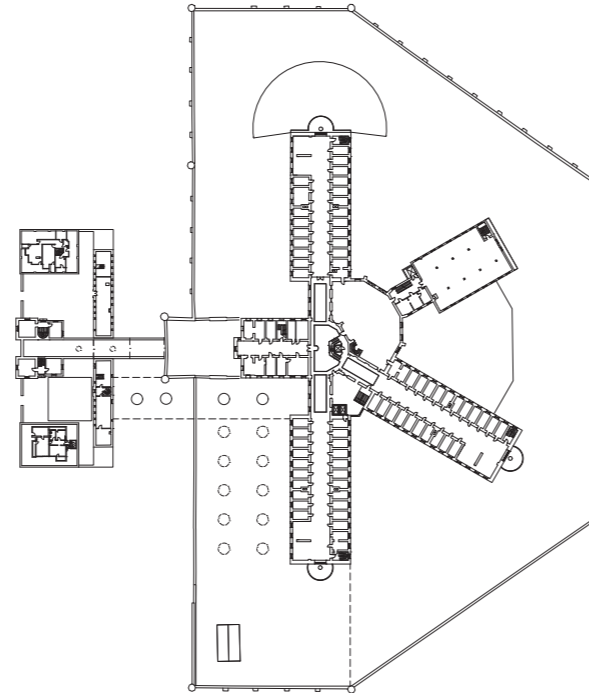
PLAN U2



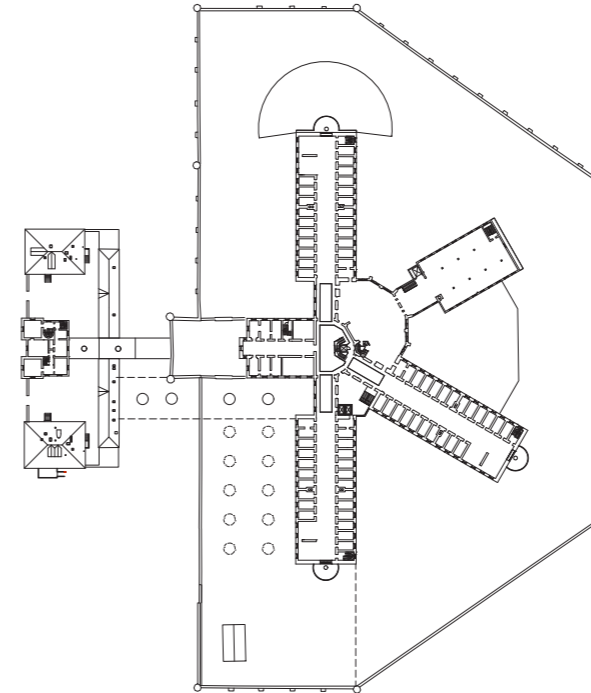
PLAN U1



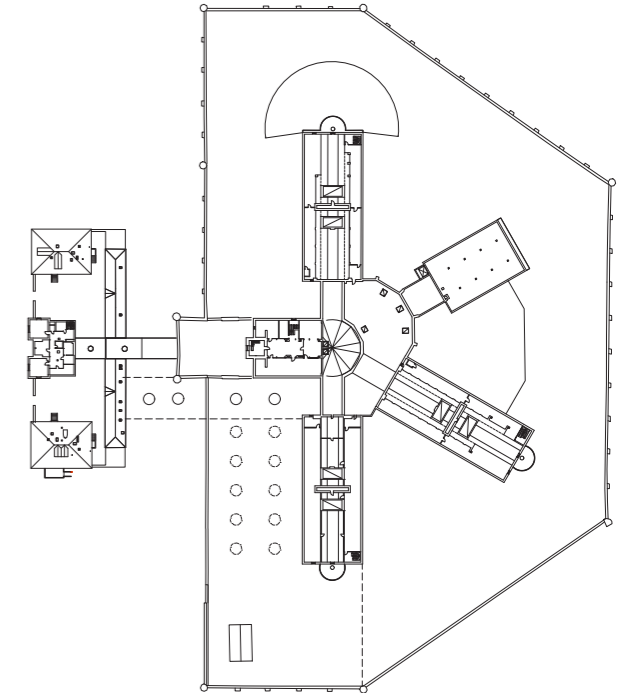
PLAN 1 ETG.



PLAN 2 ETG.



PLAN 3 ETG.









PLAN 4 ETG.

	U2	U1	1 etg	2 etg	3 etg	4 etg	5 etg	6 etg	Totalt	
AVD. A - (A, B, C, D, E, M)		3430	3432	3363	3059	2663		17	17	15981
TÅRNBYGGET (F)			339	185	185	108				817
DIREKTØRBOLIG (G)		182	182	94						458
STALL DIREKTØRBOLIG (H)			122	53						175
STALL PRESTEBOLIG (I)			122	53						175
PRESTEBOLIG (J)		182	182	94						458
POTETKJELLER		47								47
<b>TOTALT KVM BTA</b>		<b>3841</b>	<b>4379</b>	<b>3842</b>	<b>3244</b>	<b>2771</b>		<b>17</b>	<b>17</b>	<b>18111</b>
NYBYGG	4200	690	690							5580
<b>TOTALT KVM BRA</b>	<b>4200</b>	<b>4531</b>	<b>5069</b>	<b>3842</b>	<b>3244</b>	<b>2771</b>		<b>17</b>	<b>17</b>	<b>23691</b>

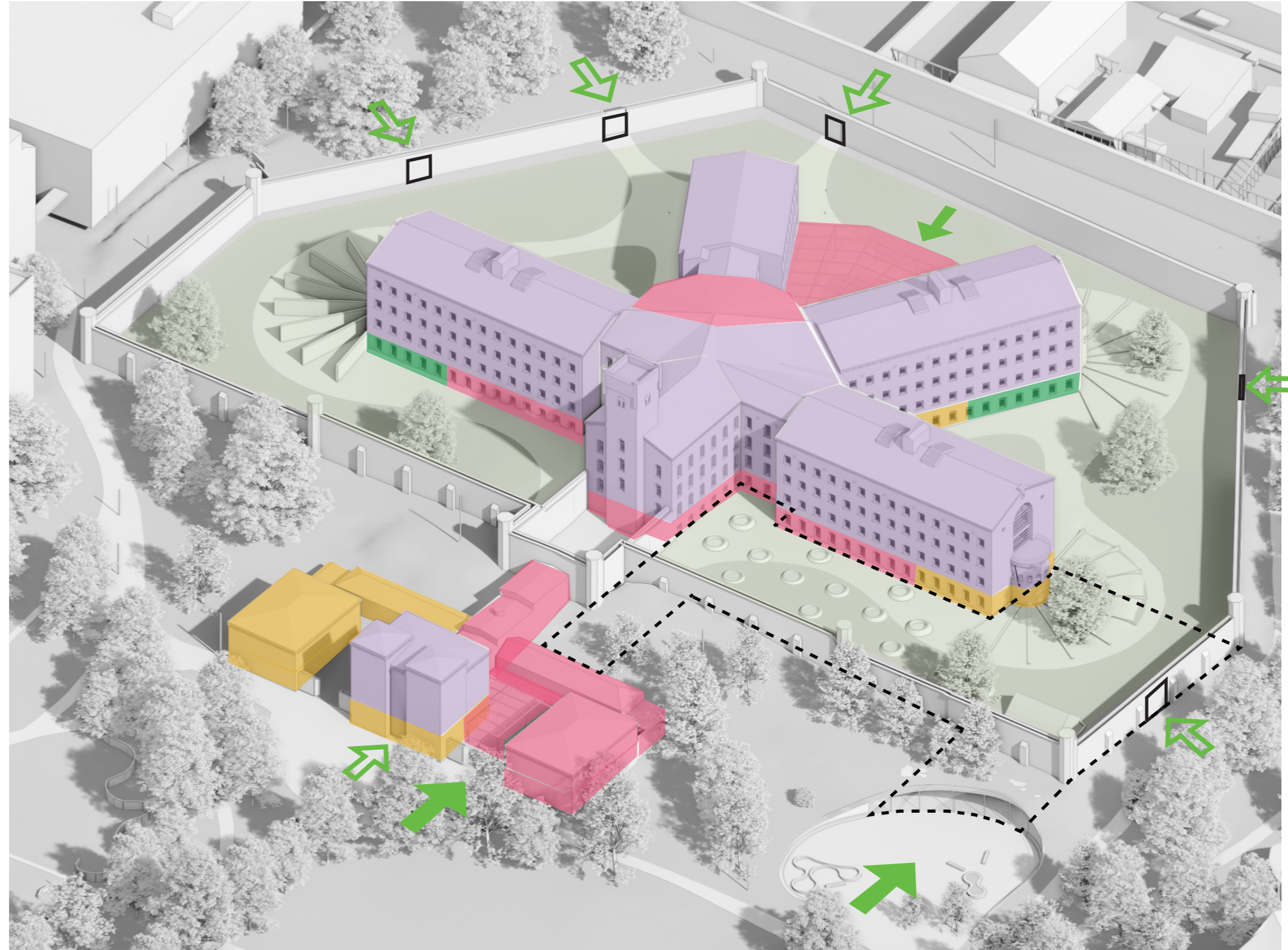
## Programforslag 3 - Hotell

### Arealformål:

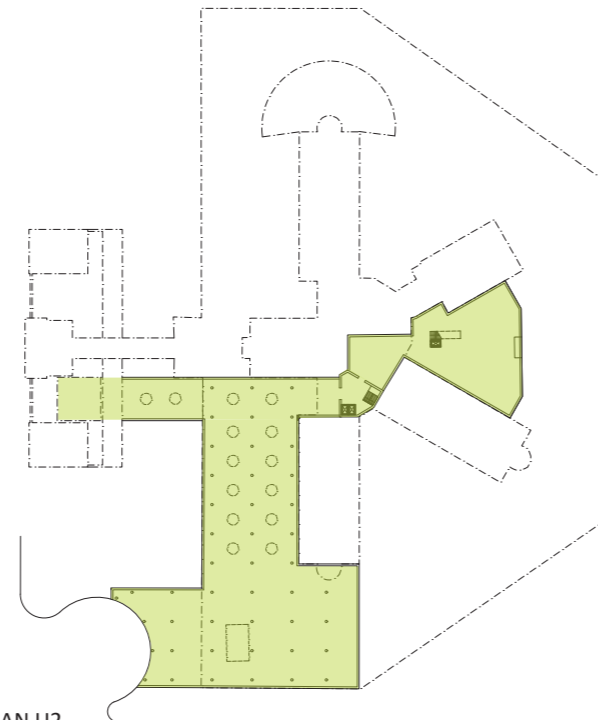
	Hotell:	ca. 14.500 kvm BTA
	Bolig:	-
	Kontor:	-
	Servering:	ca. 1.500 kvm BTA
	Kultur:	ca. 7.500 kvm BTA
	Handel:	ca. 500 kvm BTA
Andel nytt areal:		ca. 6.000 kvm BTA

### Beskrivelse:

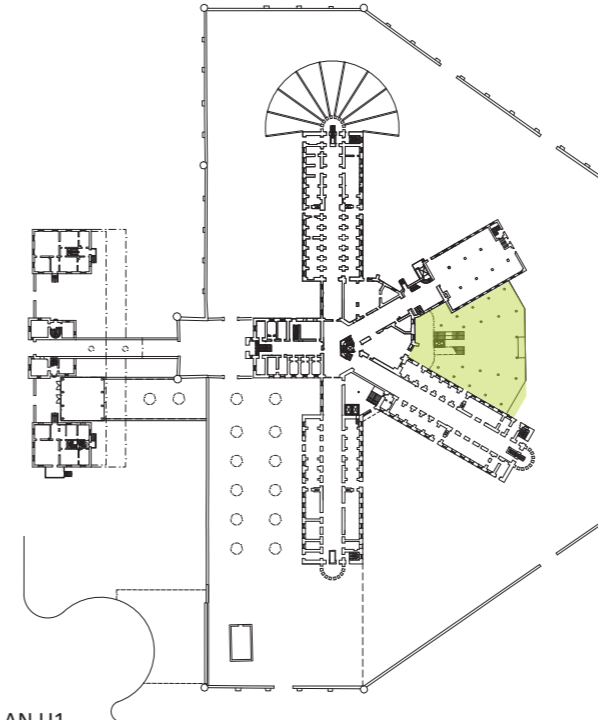
- 3 nye hovedinnganger inviterer byen inn i anlegget – og sikrer universell tilgjengelighet fra Botsparken og den nye passasjen i øst.
- Nye åpninger i muren knytter uteområdet sammen med området rundt og tilrettelegger for sirkulasjon/snarveier gjennom uteområdet. Åpningene gir også mulighet for større arrangementer innenfor murene.
- En ny kjeller vil kunne brukes til større arrangementer, og på den måten utfylle romsammensetningen i anlegget for øvrig.
- Fløyene egner seg godt til hotell og vil fungere godt med servering og kulturfunksjoner på bakkeplan.
- Midlertidige telt o.l. vil kunne brukes til festivaler og messer i uterommene innenfor murene.



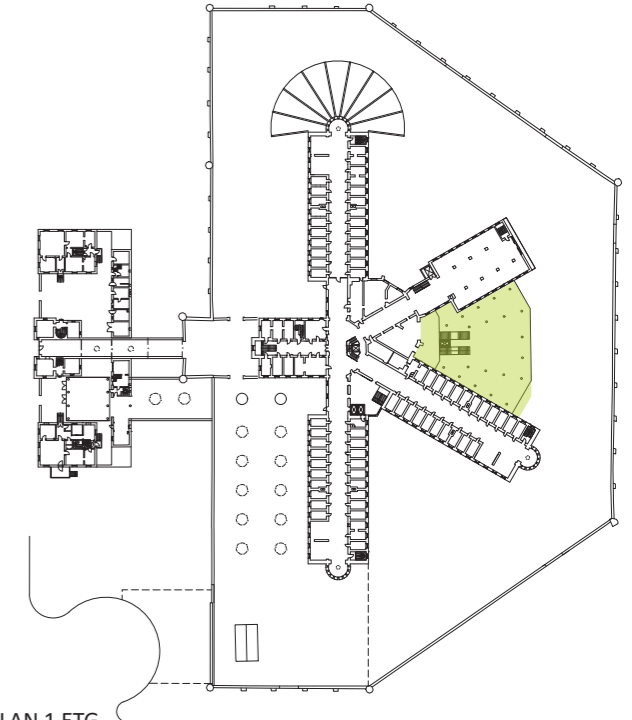
## Programforslag 3 : Arealer



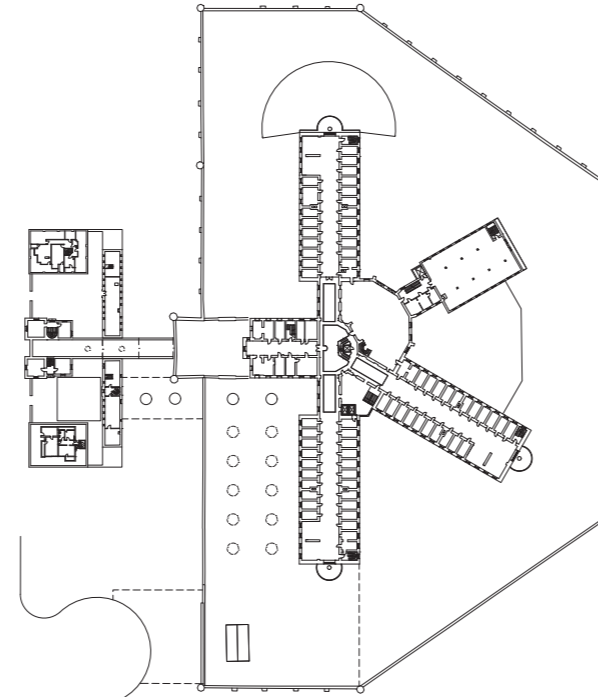
PLAN U2



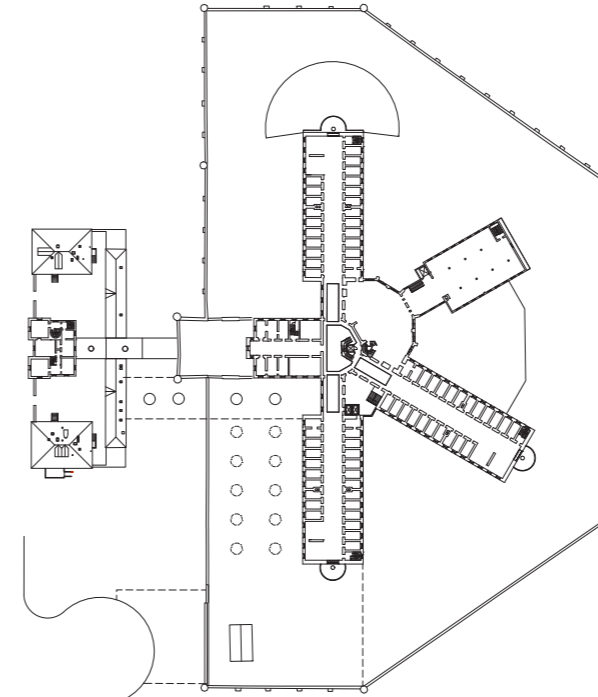
PLAN U1



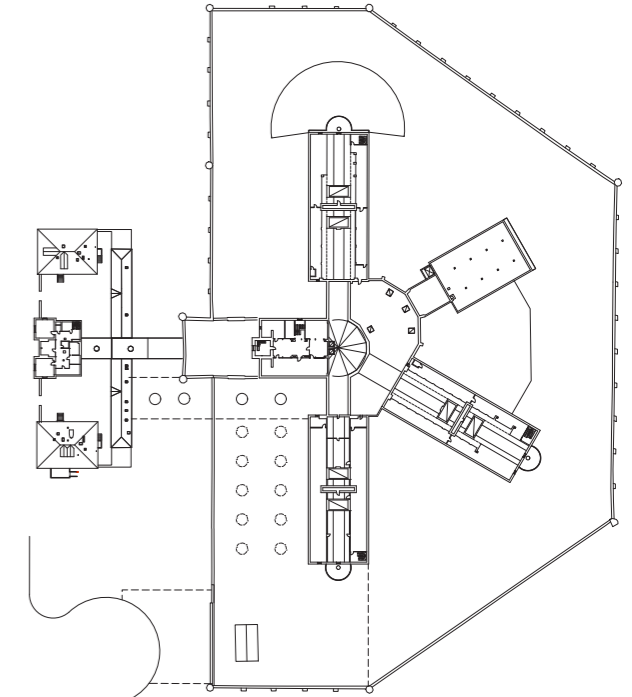
PLAN 1 ETG.



PLAN 2 ETG.



PLAN 3 ETG.









PLAN 4 ETG.

	U2	U1	1 etg	2 etg	3 etg	4 etg	5 etg	6 etg	Totalt	
AVD. A - (A, B, C, D, E, M)		3430	3432	3363	3059	2663		17	17	15981
TÅRNBYGGET (F)			339	185	185	108				817
DIREKTØRBOLIG (G)		182	182	94						458
STALL DIREKTØRBOLIG (H)			122	53						175
STALL PRESTEBOLIG (I)			122	53						175
PRESTEBOLIG (J)		182	182	94						458
POTETKJELLER		47								47
<b>TOTALT KVM BTA</b>		<b>3841</b>	<b>4379</b>	<b>3842</b>	<b>3244</b>	<b>2771</b>		<b>17</b>	<b>17</b>	<b>18111</b>
NYBYGG	4650	690	690							6030
<b>TOTALT KVM BRA</b>	<b>4650</b>	<b>4531</b>	<b>5069</b>	<b>3842</b>	<b>3244</b>	<b>2771</b>		<b>17</b>	<b>17</b>	<b>24141</b>

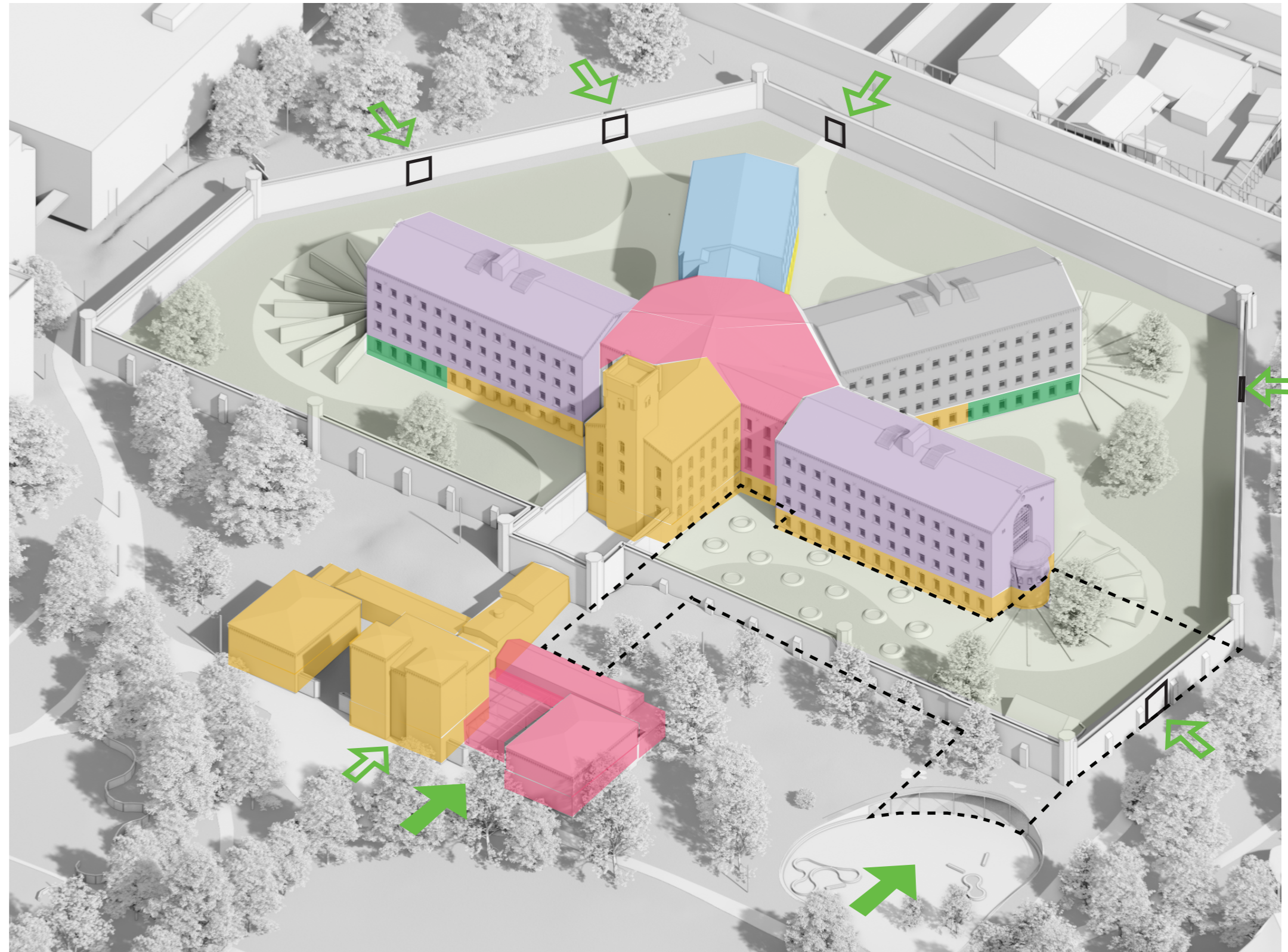
## Programforslag 4 - Blandingsformål

### Arealformål:

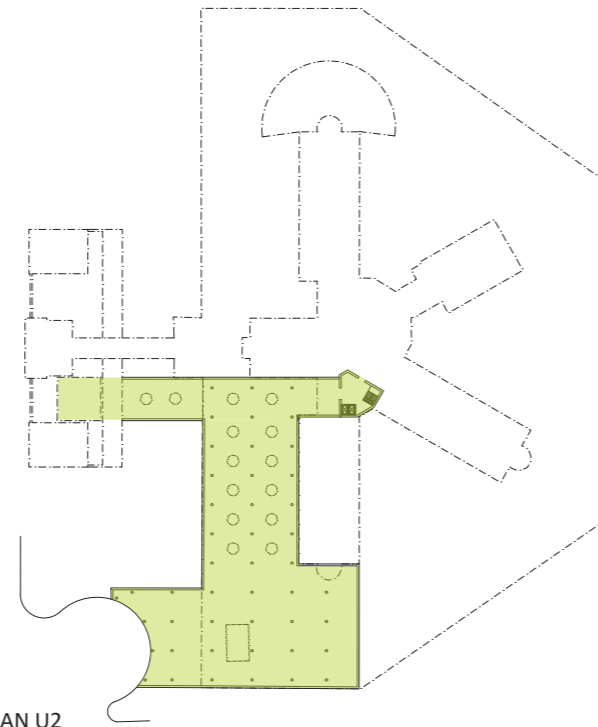
 Hotell:	ca. 3.500 kvm BTA
 Lager:	ca. 2.500kvm BTA
 Kontor:	ca. 3.500 kvm BTA
 Servering:	ca. 2.500 kvm BTA
 Kultur:	ca. 5.500 kvm BTA
 Handel:	ca. 1.000 kvm BTA
Andel nytt areal:	ca. 4.700 kvm BTA

### Beskrivelse:

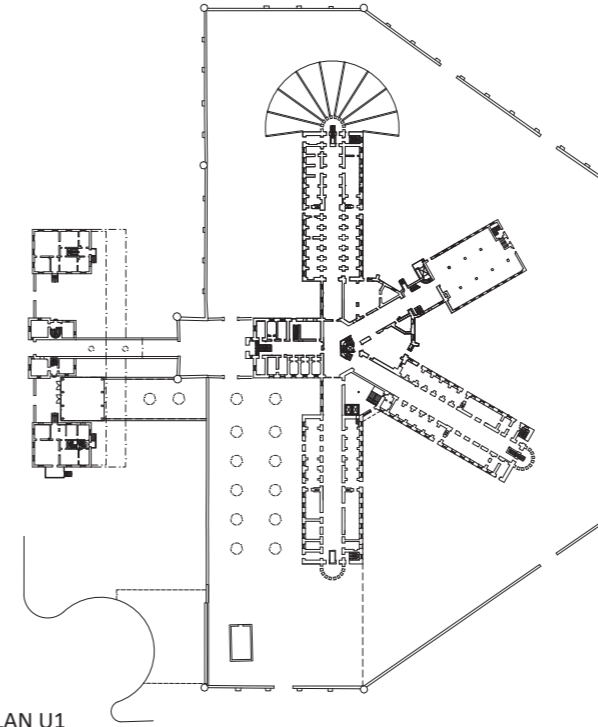
- 2 nye innganger inviterer byen inn i anlegget – og sikrer universell tilgjengelighet fra Botsparken.
- Nye åpninger i muren knytter uteområdet sammen med området rundt og tilrettelegger for sirkulasjon/snarveier gjennom uteområdet. Åpningene gir også mulighet for større arrangementer innenfor murene.
- Arkitekturen legger til rette for ulike bruk i fløyene – og både hotell, lager, kontor og ulike type kulturtilbud vil kunne fungere rundt en felles kjerne.
- En ny kjeller vil kunne brukes til større arrangementer, og på den måten utfylle romsammensetningen i anlegget for øvrig.



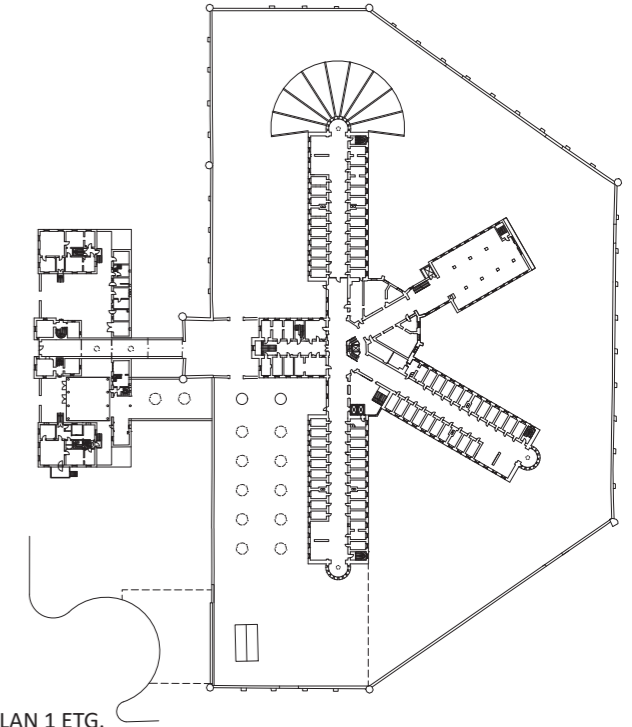
## Programforslag 4 : Arealer



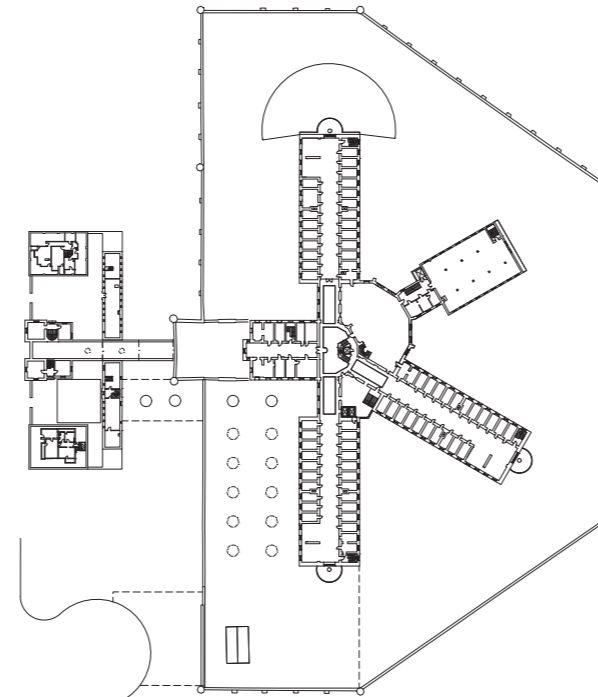
PLAN U2



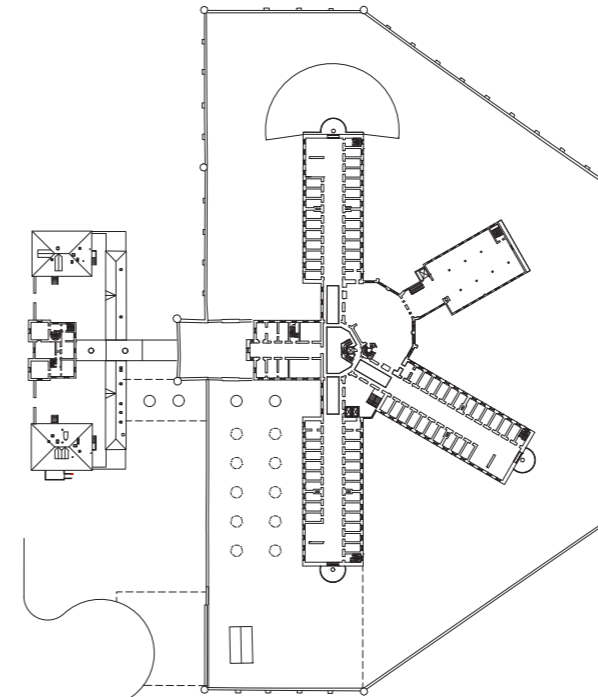
PLAN U1



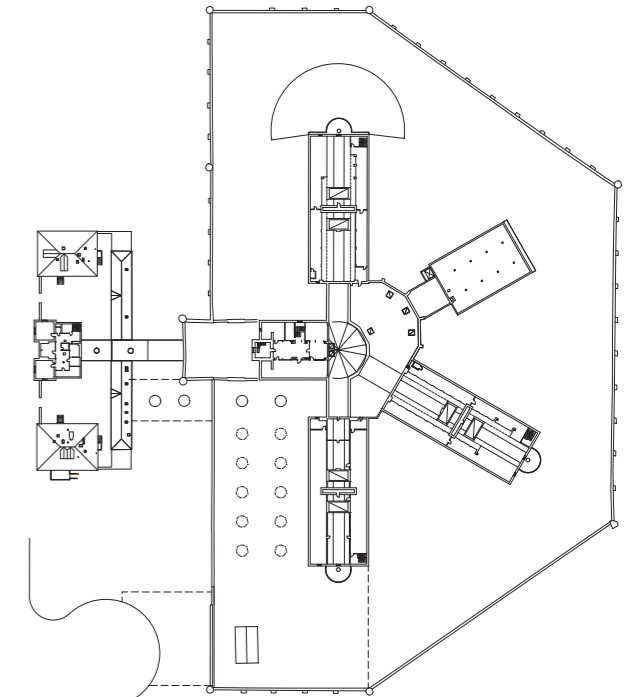
PLAN 1 ETG.



PLAN 2 ETG.



PLAN 3 ETG.



PLAN 4 ETG.

	U2	U1	1 etg	2 etg	3 etg	4 etg	5 etg	6 etg	Totalt	
AVD. A - (A, B, C, D, E, M)		3430	3432	3363	3059	2663		17	17	15981
TÅRNBYGGET (F)			339	185	185	108				817
DIREKTØRBOLIG (G)		182	182	94						458
STALL DIREKTØRBOLIG (H)			122	53						175
STALL PRESTEBOLIG (I)			122	53						175
PRESTEBOLIG (J)		182	182	94						458
POTETKJELLER		47								47
<b>TOTALT KVM BTA</b>		<b>3841</b>	<b>4379</b>	<b>3842</b>	<b>3244</b>	<b>2771</b>		<b>17</b>	<b>17</b>	<b>18111</b>
NYBYGG	4650									4650
<b>TOTALT KVM BRA</b>	<b>4650</b>	<b>3841</b>	<b>4379</b>	<b>3842</b>	<b>3244</b>	<b>2771</b>		<b>17</b>	<b>17</b>	<b>22761</b>

## Vurdering av reguleringsrisiko

Ny bruk av Botsen vil kreve en omregulering fra dagens formål. Signaler fra PBE viser at kulturminnet og fredningsvedtaket vil veie tungt i forhold til hva som kan tillates av bruk og endring for eiendommen. Jo større endringer jo større reguleringsrisiko vil en ny eier måtte påregne. Det vil likevel være et ønske om å åpne opp for offetligheteten og formål som kan bidra til en positiv byutvikling og løft for nærområdet vil kunne ha et godt utgangspunkt. Bygningsmassen er veldig variert og med ulik egnethet for ny bruk.

Det er gjennomført en planforhåndskonferanse med PBE med utgangspunkt i disse forslagene. Reguleringsrisiko er i følge PBE i all hovedsak knyttet til fredningen, som skriver at reguleringsplanen ikke bør åpne for tiltak som er i strid med denne. I tillegg vil inngrep i regulert park også øke reguleringsrisikoen.

### Bolig:

Reguleringsrisiko: Høy. Krever omfattende inngrep, noe som kan være i konflikt med fredningsvedtaket.

Lokale behov: Møter behovet for boliger. Med en variasjon av botilbud kan et slikt program bidra til å skape et variert miljø.

### Kontor:

Reguleringsrisiko: Moderat. Kan tilpasses med færre inngrep, men utfordringer knyttet til dagslys krav.

Lokale behov: Kan støtte lokale bedrifter og organisasjoner, og bidra til økonomisk vekst.

### Hotell:

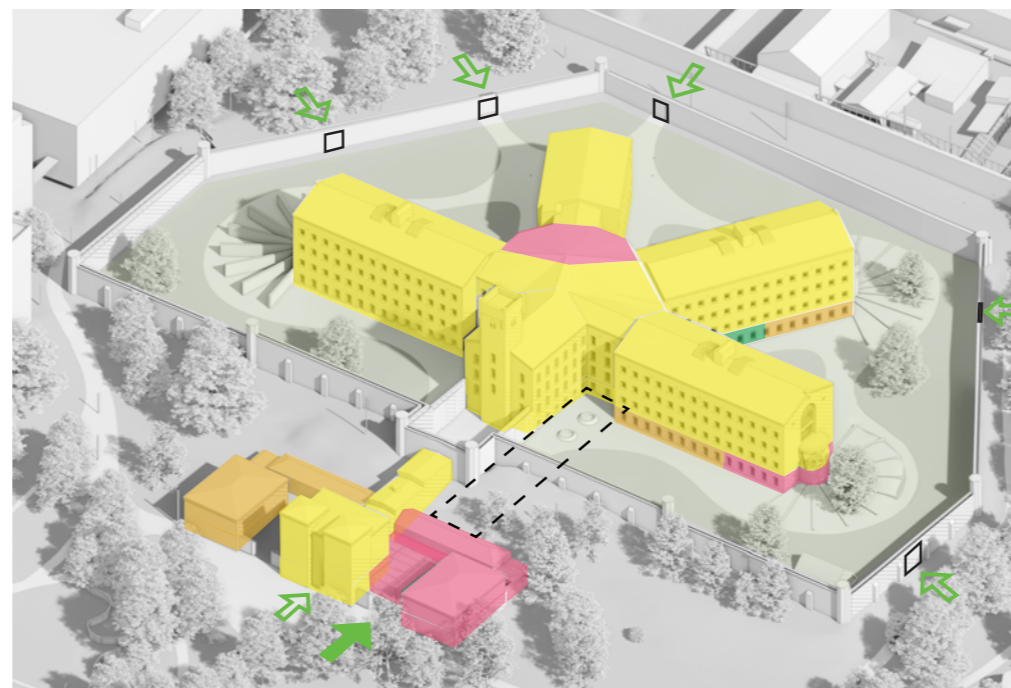
Reguleringsrisiko: Lav til moderat. Kan ofte tilpasses med få inngrep, men high-end hoteller kan kreve mer.

Lokale behov: Tiltrekker turister og besøkende, øker aktivitet og økonomisk vekst. Konsepthotell kan utnytte Botsens historie. En utvendig inngang fra Botsparken vil øke reguleringsrisikoen.

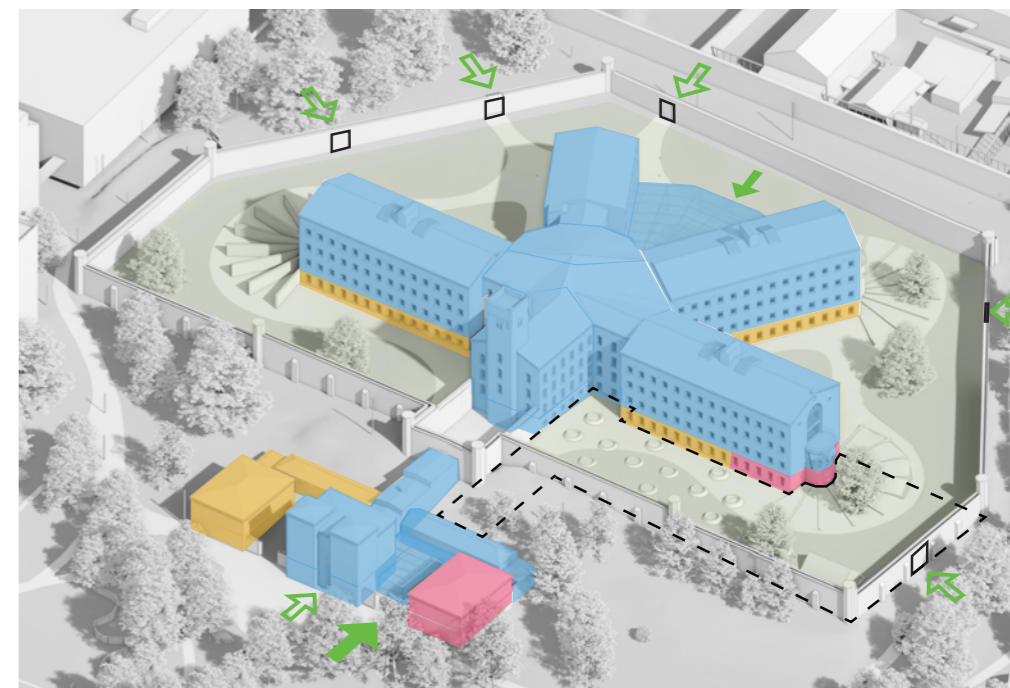
### Blandingsformål:

Reguleringsrisiko: Lav til moderat. Dette alternativet gir større fleksibilitet til å tilpasse byggets funksjon til ulike behov og hensyn, inkludert fredningsvedtaket.

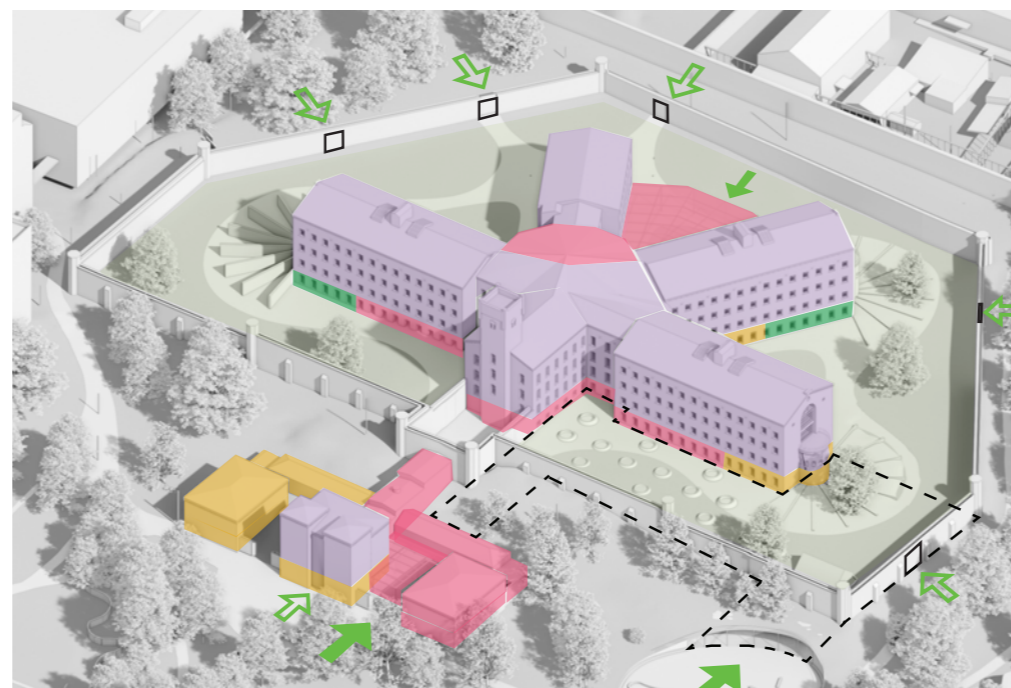
Lokale behov: Tilbyr variert bruk, kan møte boligbehov, støtte bedrifter og tiltrekke seg besøkende fra andre bydeler. Har mulighet til å skape et dynamisk miljø. En utvendig inngang fra Botsparken vil øke reguleringsrisikoen.



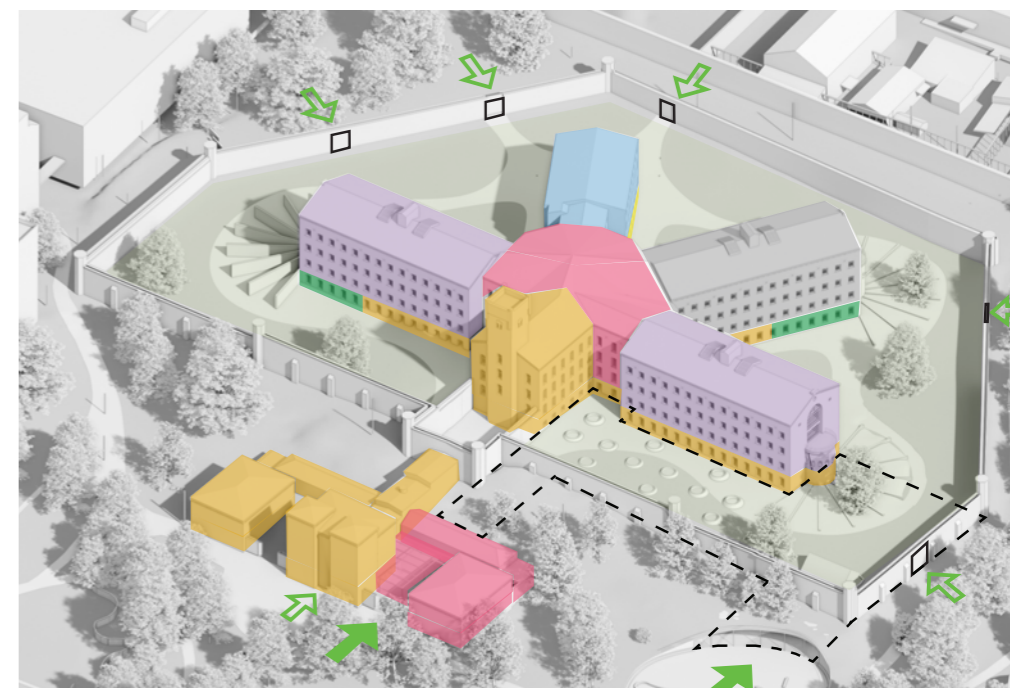
Programforslag 1 - Boliger



Programforslag 2 - Kontor



Programforslag 3 - Hotell



Programforslag 4 - "Blandingsformål"

## Lokale behov utdypes

### Lokale behov som overordnede premisser for utviklingen av Botsen

Utviklingen av Botsen bør baseres på lokale behov kartlagt i vår analyse (se Vedlegg: Kunnskapsgrunnlag for sosial bærekraft). Dette vil bidra til sosial bærekraft i nabolagene rundt Botsen.

#### Fem hovedbehov danner grunnlaget for utviklingen:

1. Lokal forankring og samfunnsengasjement: Botsen bør utvikles i tråd med ønsker og behov fra lokalsamfunnet. Medvirkningsprosesser styrker lokal støtte og deltakelse, og skaper eierskap og engasjement blant innbyggerne.
2. Tilgjengelighet for alle aldersgrupper: Botsen må være tilgjengelig for alle, uavhengig av alder og funksjonsnivå. Universell utforming og nye åpninger i muren vil sikre trygg sirkulasjon og integrasjon med bymiljøet.
3. Inkluderende og mangfoldige aktivitetstilbud: Botsen kan bli et knutepunkt for aktiviteter som samler ulike befolkningsgrupper. Variasjon i aktivitetstilbudene, inkludert økonomisk tilgjengelige alternativer, vil sikre at Botsen er attraktiv for alle.
4. Jobb for ungdom og økonomisk deltakelse: Botsen kan tilby midlertidige jobber og opplæringsplasser for ungdom, spesielt i samarbeid med bydelen og kommunen. Dette vil styrke ungdommens økonomiske deltakelse og redusere utenforskap.
5. Støtte til lokalt næringsliv: Botsen kan styrke lokalt næringsliv gjennom midlertidige pop-up butikker, markeder og messer. Dette vil gi småbedrifter muligheten til å teste konsepter og produkter, og skape økonomisk aktivitet i området.

#### Mulig programmering

Botsens unike historie og beliggenhet gir et sjeldent utgangspunkt for ny bruk. De følgende idéene bygger på bygningsmassens egnethet, lokale behov, markedsanalyse og etterspørsel:

1. Boliger: Boligprogrammet kan bidra til sosial bærekraft ved å tilføre fellesarealer og uteområder som fremmer fellesskap. For å inkludere flere målgrupper bør man vurdere studentboliger eller små boenheter.
2. Arrangementssenter: Et arrangementssenter kan møte lokale behov ved å skape møteplasser og aktiviteter som styrker tilhørighet. Universell utforming og åpninger i muren vil øke tilgjengeligheten.
3. Hotell: Et hotell kan bidra til sosial bærekraft ved å åpne området for byens befolkning gjennom tilgjengelige utearealer og kulturtilbud. Samarbeid med lokale aktører og inkludering av rimelige aktiviteter vil styrke lokal relevans.
4. Samspillsarena (blandingsformål): En samspillsarena kan møte et mangfold av behov gjennom kunst- og kulturarrangementer, ungdomsengasjement, jobbtillbud, pop-up butikker og historieformidling. Dette vil fremme fellesskap og inkludering.

#### Vurdering av egnet program

Vår vurdering basert på lokale behov våren 2024 (se Vedlegg: Kunnskapsgrunnlag for sosial bærekraft) er at et program basert på samspillsarena/blandingsformål er mest hensiktsmessig. Dette kan møte mangfoldet av behov i området og fremme økonomisk og sosial bærekraft. Kunst- og kulturarrangementer, pop-up butikker og ungdomsjobber vil bidra til identitetsskaping, fellesskap og økonomisk dynamikk. Andre programmer som boliger eller hotell kan utfylle dette, men bør tilpasses for å fremme lokal deltakelse og sikre verdi for nærområdet.

## **8 - MIDLERTIDIG BRUK**

## Midlertidig bruk

Midlertidig bruk av Botsen kan ha flere fordeler. Det bidrar til å holde området aktivt og levende mens langsiktige planer utvikles, og gir fleksibilitet til å teste ulike konsepter og aktiviteter. Dette kan også bidra til å skape engasjement og involvering fra lokalsamfunnet, noe som kan være viktig for en vellykket og bærekraftig utvikling. Midlertidige tiltak kan tilpasses og justeres basert på tilbakemeldinger og behov, noe som gjør det mulig å utvikle området på en måte som er relevant og fordelaktig for beboerne.

### Potensial for midlertidig bruk

Botsen har et potensial for midlertidig bruk, både innendørs og utendørs, som kan aktivere området mens langsiktige planer utvikles og implementeres. Midlertidige bruksområder kan tilpasses ulike behov, skape liv og aktivitet, og samtidig sikre at bygningene og uteområdene tas i bruk på en bærekraftig måte.

Aktiviteter og arrangementer for ulike aldersgrupper, inkludert eldre, kan bidra til å skape et levende og trygt miljø. Frivillige organisasjoner i bydelen kan for eksempel aktivisere, organisere og gjennomføre aktiviteter, mot at det gis muligheter for lokaler og arealer for lokale frivillige organisasjoner. Dette kan bidra til å sikre et trygt og inkluderende miljø.

Midlertidige grøntområder som byhager eller drivhus kan opprettes for å gi muligheten til å dyrke. Slike prosjekter kan også inkludere naturaktiviteter og miljøundervisning for barn og unge.

Ved å implementere midlertidige tiltak kan Botsen bli et attraktivt område, samtidig som det bevarer og verdsetter stedets historiske og arkitektoniske betydning. Midlertidige bruksområder sikrer at Botsen blir aktivt, og gir fleksibilitet til å teste ulike konsepter og aktiviteter som kan formes og tilpasses basert på lokalsamfunnets behov.

Initiativer som “Slipp Botsen fri” er et eksempel på en aktør som tilbyr kulturelle arrangementer og fremhever området som et kulturelt knutepunkt. **Pop-up butikker** og markeder, **øvingslokaler og studioer** for musikere, samt **midlertidige kontorfellesskap** som kan etableres i de ulike fløyene er muligheter de ser for seg.

Utendørsområdene rundt Botsen, inkludert Botsparken og de grønne områdene, ser de for seg at kan brukes til midlertidige aktiviteter som fremmer sosial samhandling og liv i området. Noen muligheter for utendørs bruk inkluderer:

**Festivaler og arrangementer** som kan holdes i Botsparken og de omkringliggende områdene, med midlertidige telt og scener for konserter, teaterforestillinger, markeder og festivaler. Dette vil kunne skape en dynamisk og levende atmosfære som tiltrekker seg både beboere og besøkende.

**Kultur- og aktivitetsområder** som kan inkludere midlertidige kunstinstallasjoner, lekeplasser, idrettsaktiviteter og urbane landbruksprosjekter som felles hager. Dette gir beboere muligheten til å delta i aktiviteter som fremmer helse, velvære og fellesskap og skaper et mer inkluderende miljø.

**Mat- og drikketilbud** som kan inkludere midlertidige food trucks, kafeer og matboder som settes opp i uteområdene for å tilby mat og drikke til besøkende. Dette skaper møteplasser hvor folk kan samles og nyte området.

**Åpne markedsplasser** som bazarer og secondhand-markeder som kan organiseres i uterommene, hvor også lokale bedrifter kan tilby sine varer. Dette vil kunne støtte det lokale næringslivet og skape økonomisk aktivitet, samtidig som det gir beboere og besøkende en interessant og variert handelsopplevelse.

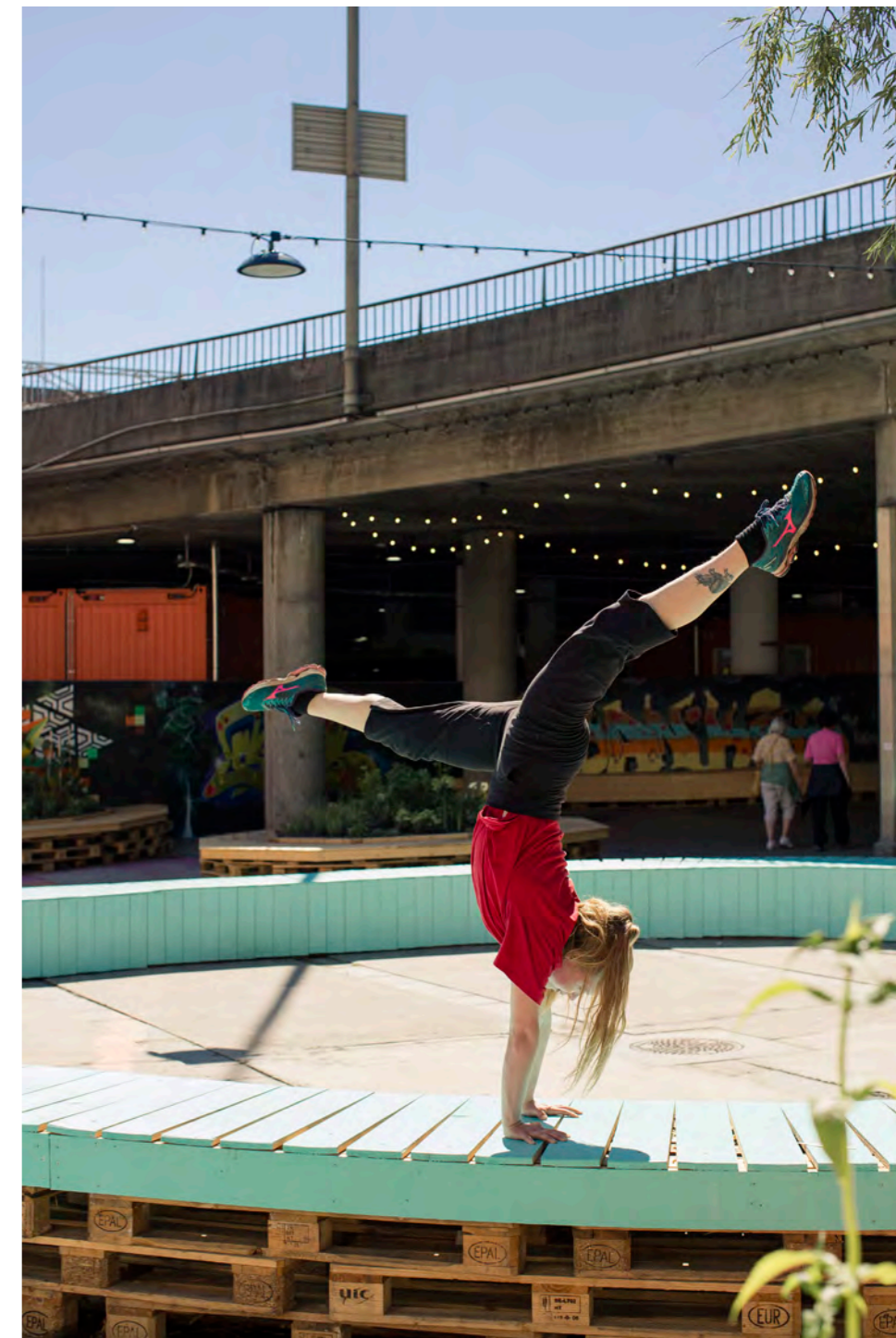


Foto tatt av fotograf Heidi Furre sommeren 2021.

Midlertidig bruk  
eksempler utvendig



Konserter



Festivaler



Aktiviteter for barn



Møter



Teater



Midlertidige strukturer



Dyrking



Servering



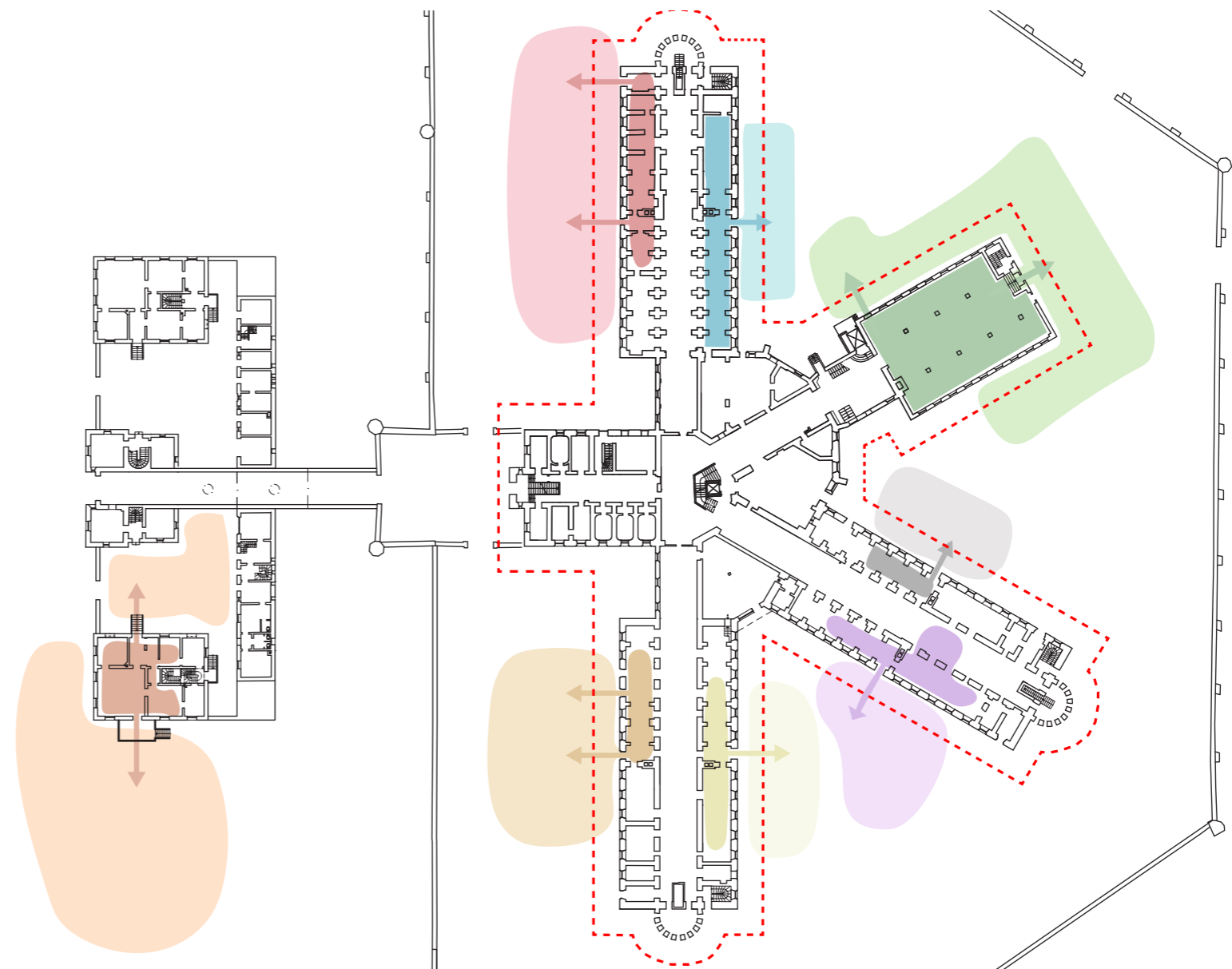
Verksteder

## Mulig sikringsprinsipp for midlertidig bruk

Tilstandsrapporten viser at fasadene må sikres før uteområdene rundt bygningene kan tas i bruk, og den tekniske tilstanden til anlegget for øvrig er varierende.

Ulike deler av anlegget kan egne seg for midlertidig bruk, men dette må kartlegges gjennom nærmere undersøkelser. Blant annet har verkstedsfløyen vært brukt som midlertidige kontorer for noen år tilbake- og burde kunne tas i bruk uten for store sikringstiltak.

Hvis deler av den tilgjengelige underetasjen kan tas i bruk, kan man se for seg et prinsipp som vist på diagrammet til høyre. Der tar man i bruk utearealene tilknyttet minimumsareal i bygget.



De ulike flyene har ulik potensial for umiddelbar bruk

— Sikringsbaldakin

