

DIVE ANALYSE SKI SENTRUM

Kulturhistorisk stedsanalyse for Ski sentrum

Kari Larsen, Anne-Cathrine Flyen, Gro Jerpåsen





Norsk institutt for kulturminneforskning (NIKU)
 Storgata 2, Postboks 736 Sentrum, 0105 Oslo
 Telefon: 23 35 50 00
www.niku.no

Tittel DIVE analyse Ski sentrum Kulturhistorisk stedsanalyse for Ski sentrum	Rapporttype/nummer NIKU Oppdragsrapport 44/2014	Publiseringsdato [Publiseringsdato]
	Prosjektnummer 1020136	Oppdragstidspunkt Januar-juni 2014
	Forsidebilde Skriv beskrivelse og fotograf.	
Forfatter(e) Kari Larsen, Anne-Cathrine Flyen, Gro Jerpåsen	Sider Skriv inn antall sider	Tilgjengelighet Åpen
	Avdeling By og landskap	

Prosjektleder Kari Larsen
Prosjektmedarbeider(e) Gro Jerpåsen, Anne-Cathrine Flyen
Kvalitetssikrer Gro Jerpåsen

Oppdragsgiver(e) Ski kommune

<p>Sammendrag</p> <p>Den kulturhistoriske historiske utviklingen i området viser en lang kontinuitet av bosetning og ferdsel langs raet, og en senere (moderne) bebyggelse fra slutten av 1800-tallet omkring jernbanestasjonen på Ski. Følgende kvaliteter er særlig viktig for Ski: Raet med fornminner og bebyggelsen i sveitserstil (sporene etter den) som ligger langs Kirkeveien inkl Waldemarhøy, «Portalen» med de to funksbygningene -Kvartalsstrukturen som fremhever det urbane - Idrettsveien og Torget med Rådhuset - Sanderveien som skillet mellom by og villa/boligområde, med variert boligbebyggelse fra ulike tidsepoker Dersom Ski skal kunne beholde inntrykket av å være en by er det viktig at områdene rundt ikke bygges igjen. Dersom dette skjer vil Ski bare bli en del av det sammenhengende beltet med «forsteder» til Oslo. Dette betyr at det er viktig å holde på de åpne jordene rundt Ski og i særdeleshet i nord mot Raet. Selve Raet er også et viktig landskapselement med sterke historiske røtter. Kirkeveien tåler ikke særlig utvidelse uten at hager og bygninger knyttet til den første tiden etter at jernbanen kom til Ski blir forringet. Dette er sammen med sveitserbebyggelsen i Holteveien, Nordbyveien og Gamleveien er det viktigste bygningsmiljøet i Ski.</p>
--

Emneord Kulturhistorisk stedsanalyse, Ski, Akershus
--

Avdelingsleder

Gro Jerpåsen

Forord

NIKU har utarbeidet en kulturhistorisk stedsanalyse for Ski sentrum med utgangspunkt i DIVE-metoden. Analysen skal være et faglig og lokalt forankret underlag for kommunal planlegging, og få frem sentrumsområdetets kulturhistoriske verdier og hvordan disse kvalitetene kan være en ressurs og inspirasjon for utvikling av Ski sentrum. Rapporten vil benyttes som et kunnskapsgrunnlag for kommunes arbeid med ny sentrumsplan for Skibyen.

NIKU har ikke hatt anledning til å foreta registreringer og analyser av objekter eller områder som faller utenfor rapportens geografiske analyseområde. Det kan derfor være elementer eller bygninger i tilgrensende områder, som bør inngå i noen av de miljøene som er trukket frem i analysen. Dette gjelder blant annet i området omkring Holteveien. En nærmere kartlegging og vurdering av disse, kan f.eks. gjøres i tilknytning til den videre detaljplanleggingen i området. Også bebyggelsen langs Sanderveien bør kartlegges og dokumenteres nærmere. En kulturhistorisk spennende utfordring ligger det også i å få kartlagt og vurdert rester av tidlig gårdsbebyggelse utenom sentrumskjernen. Dette vil kunne gi en ekstra kunnskaps- og opplevelsesdimensjon knyttet til Ski tidligere historie – før jernbanen og byen.

Arbeidet er utført av Kari Larsen (prosjektleder), Gro Jerpåsen og Anne-Cathrine Flyen. Prosjektansvarlig for Ski kommune har vært Elin Buene, kultur og fritid.

Oslo, juni 2014

Innholdsfortegnelse

1	Introduksjon	7
1.1	Formål og oppdrag	7
1.2	Avgrensing av analyseområdet	7
1.2.1	Inndeling av analysenivået i delområder	7
1.3	Mål for utvikling av Ski sentrum.....	8
1.4	Definisjoner	8
2	Metode og kunnskapsgrunnlag.....	9
2.1	DIVE-metoden	9
2.2	Datagrunnlag og kilder	9
2.2.1	Medvirkning.....	9
3	Stedsanalyse – Ski før og nå	11
3.1	Matrise	11
3.2	Folloregionen – landskap og kulturhistorisk bakgrunn	12
3.3	Ski sentrum: forhistorie – middelalder - tidlig bosetting	14
3.3.1	Lesbarhet.....	18
3.4	Ski sentrum: 1879-1916: jernbanen og militæret etablerer seg.....	19
3.4.1	Lesbarhet.....	23
3.5	Ski sentrum: 1916-1960: Ski-byen: Stasjonsby, industri- og handelssenter	24
3.5.1	Lesbarhet.....	28
3.6	Ski sentrum: 1960-1994: Handelssenter og pendlerkommune	29
3.6.1	Lesbarhet.....	30
3.7	Ski sentrum: 1994 i dag: Fra stasjonsby til regionsenter.....	31
3.7.1	Lesbarhet.....	32
4	Vurderinger – kulturhistoriske kvaliteter, sårbarhet og handlingsrom/utviklingsmuligheter	34
4.1	Om vurdering av verdi, sårbarhet og utviklingspotensial	35
5	Aktivering - Historisk vandrerute	43
6	Potensial for funn av kulturminner under bakken	44
7	Sammenfatning	45
8	Kilder	47

1 Introduksjon

1.1 Formål og oppdrag

Rammen for oppdraget er å utarbeide en kulturhistorisk stedsanalyse for Ski sentrum i Akershus. Ski kommune ønsker at analysen skal være en del av grunnlagsmaterialet for en områderegulering (sentrumsplan) for Ski, som blant annet skal tilføre kvaliteter i både ny og eksisterende bebyggelse, byrom og grøntarealer, kulturmiljøer og kulturelle tilbud. Oppdraget forholder seg til de føringer for arbeidet med den kommende sentrumsplanen for Ski sentrum, slik disse er trukket opp i Planprogrammet av juni 2013 (Ski kommune 2013).

Ski tettsted ligger omtrent 2,5 mil sørøst for Oslo, i Ski kommune og i Akershus Fylke. Ski er kommunesenteret i kommunen og omtales som regionsenter i Follo-regionen. Pr. 2012 er det om lag 25 000 bosatt i Ski tettsted (<http://www.ssb.no/a/kortnavn/befteft/tab-2012-09-06-02.html>).

Skis sentrale beliggenhet i hovedstadsregionen og tilknytning til viktige kommunikasjonsårer gir byen viktige fortrinn med tanke på kommunens ambisjoner om å styrke byen som regionsenter og kollektiv-/ transportknutepunkt. Byens plassering i landskapet og forhold til det omkringliggende kulturlandskapet, og sentrums steds karakterer som typisk for tettstedsdannelse som stasjonsby i slutten av 1800-tallet og utvikling av en tettere og mer mangfoldig by i ulike perioder på 1900-tallet medfører at noen tydelige valg må tas med tanke på hvordan fortetting og transformasjon, tilbygg, påbygg og endringer i byrommene kan gjøres på en måte som ivaretar Skis kvaliteter og samtidig åpner for å tilføre nye. Hvordan kan kulturhistoriske kvaliteter og verdier bidra til å opprettholde og styrke tettstedets særpreg og attraktivitet samt bidra til å skape gode byromskvaliteter og et levende sentrum som ramme om en attraktiv by? DIVE-analysen vil kunne være et viktig bidrag for å fremme disse målsetningene gjennom å få frem mulighetsrom og premisser for vurdering av nye tiltak og planer.

Ski kommune har i tillegg ønsket at det som et ledd i arbeidet, også vurderes hvordan en historisk vandringsrute kan konkretiseres. Dette er behandlet i et eget kapittel avslutningsvis i rapporten.

Videre har kommunen ønsket at forholdet til kulturminner under bakken (dvs kulturminner som ikke er synlige i dag, enten arkeologiske kulturminner eller kulturminner fra nyere tid) også belyses som en del av utredningen. Temaet er derfor belyst avslutningsvis i rapporten.

1.2 Avgrensning av analyseområdet

Avgrensningen av analyseområdet er gitt gjennom forslag til planprogram for områderegulering Ski sentrum (sentrumsplanen), datert juni 2013.

I den grad det er relevant er kulturminner og kulturmiljøer som ligger like utenfor grensen for områdeplanen tatt med i analysen.

1.2.1 Inndeling av analysenivået i delområder

Analyseområdet dekker alle de sentrale delene av Ski sentrum. Den kulturhistoriske gjennomgangen i analysens første del behandler analyseområdet samlet sett. I analysens andre del, der vi blant annet ser nærmere på sårbarhet og handlingsrom, har vi valgt å dele området inn i inn i mindre geografiske delområder, jf kapittel 4.



Avgrensning av planområdet (fra: Forslag til Planprogram. Områderegulering Ski sentrum (sentrumsplanen)).

Inndelingen i delområder er i hovedsak begrunnet ut fra ønsket om at vurderingene i størst mulig grad skal kunne overføres og fungere meningsfullt i forhold til kommuneplankart og reguleringsbestemmelser.

Basert på et utvalg kriterier, har vi delt inn i følgende 4 områder, jf også kapittel 4:

- 1) Raet, Kirkeveien/Holteveien
- 2) Sanderveien
- 3) Handelssentrum
- 4) Vestveien/Nordre Finstad gård

1.3 Mål for utvikling av Ski sentrum

Bymessig utvikling av Ski har hovedfokus i Ski kommuneplan 2011-2022. Kommuneplanen har følgende mål for overordnet byutvikling:

- Ski skal være en attraktiv og levende by i et vakkert kulturlandskap.
- Ski skal styrke sin rolle som regionsenter og kollektivknutepunkt, og være et utstillingsvindu for fremtidens utbyggingsmønster, næringsstruktur og transportsystem.

Når det gjelder omtale av kulturminner i kommuneplanen, er følgende punkter av interesse for det videre arbeidet med sentrumsplanen:

- Kommuneplanens strategier for ønsket byutvikling viser til at det er et ønske å: *Tilføre Ski-byen kvaliteter både i ny og eksisterende bebyggelse, byrom og grøntarealer, kulturmiljøer og kulturelle tilbud.*

- Videre er det et strategisk ønske å: *Utvikle området Waldemarhøy – Kapelldammen som bypark, innenfor de rammene som kulturminner og hensyn til biologisk mangfold setter.*

Disse strategiske målsettingene er også konkretisert i retningslinjer i planen, bla. i § 18 «Retningslinjer for områdederegulering», der det heter:

8. Gamle Ski hotell skal bevares som lokalt kulturminne. I planarbeidet skal det avklares hvilke øvrige kulturminner som skal sikres ved regulering. Blant bygninger og miljø som krever særlig utredning i planarbeidet er:

a. Eldre boligbebyggelse ved Holteveien (Bygningsmiljøet og enkeltbygg)

b. Området ved krysset Kirkeveien-Jernbaneveien-Waldemarhøyveien, (omfatter Skysstasjonen og funksbyggene Nessbygget og Rutheim)

c. Transformatorbygg ved Ski stasjon

d. Sanderveien 23 (villa, tegnet av ark. Sverre Fehn, 1960)

e. Den eldste trehusbebyggelsen

f. Lokomotivstallen

I forslaget til planprogram for sentrumsplanen for Ski, som denne utredningen forholder seg til, er følgende målsettinger og premisser presentert:

Planen skal legge til rette for byvekst med kvalitet. Fremtiden vil preges av konkurranse mellom byer. Attraktivitet er ikke bare fysiske bykvaliteter, infrastruktur og arbeidsplasser. Det er også kulturliv, åpenhet, trygghet og mangfold. Kultur beskrives som "hjertet i byplanleggingen" Målet er en attraktiv og aktiv by med et mangfold av funksjoner og kvaliteter for brukere og beboere. Det er konsentrasjonen av mange ulike funksjoner som gir byene vekstkraft, sikrer sosial og økonomisk vitalitet og gjør dem attraktive.

Sentrumsplanen skal konkretisere og utdype kommuneplanens føringer for byutviklingen:

- etablere visjoner for hvordan Ski kan bli en "fremtidsby" innen områder som klima, miljø og byutforming, der byens historiske røtter integreres

- avklare hvilken rolle Ski ønsker å spille som ett av flere viktige knutepunkter og tettsteder i hovedstadsregionen

- tilføre byen kvaliteter både i ny og eksisterende bebyggelse, byrom og grøntarealer, kulturmiljøer og kulturelle tilbud. Sikre viktige grønnstrukturer og ivareta eksisterende miljøkvaliteter.

- Utvikle et effektivt og miljøvennlig transportsystem som prioriterer kollektivtrafikk, syklende og gående.

- Tilrettelegge for varierte bymessige funksjoner og god service

- Tilrettelegge for arbeidsplassintensive virksomheter i kort gangavstand fra Ski stasjon

- Avstemme tilfanget av boliger i sentrum mot øvrige behov og funksjoner som skal dekkes i de sentrums- og stasjonsnære områdene.

- Skape grunnlag for en trygg by å bo og være i, uten «døde»/mørke områder etter kontortid.

Når det gjelder kulturarv, er dette trukket frem som et viktig hovedtema i planen, og det vises til at «Et steds historiske og kulturelle kvaliteter kan underbygge ønsket byutvikling. Godt bevarte kulturminner, kulturmiljøer og –landskap som fremhever Skis identitet er et mål i kommuneplanen. Dette kan handle om bevaring av kulturtrekk og kulturminner, i tillegg til vektlegging av bydesign og byggeskikk som deler av sentrums kultur. I arbeidet med sentrumsplanen vil det bli vurdert hvilke bygg eller anlegg som bør tas vare på, og hvordan disse kan bli en integrert del av byen....Parallelt med arbeidet med sentrumsplanen vil det bli gjennomført en kulturmiljøanalyse av byen, fortrinnsvis gjennom bruk av den såkalte DIVE-analysen. Som del av trinn 4 vil konkrete tiltak som tilrettelegging av «rute for kulturvandring gjennom Ski tettsteds historie», jfr. Kommunedelplan kulturminner (2004) bli vurdert.»

1.4 Definisjoner

Kulturminner og kulturmiljø er definert i lov om kulturminner av 1978 (kulturminneloven), § 2. Med kulturminner menes alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø herunder lokaliteter det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjon til. Med kulturmiljø menes områder hvor kulturminner inngår som en del av en større helhet eller sammenheng.

Kulturminner fra før 1537 er automatisk fredet, og betegnes automatisk fredete kulturminner (tidligere betegnet fornminner). Erklærte stående byggverk fra før 1650 er også automatisk fredet (kml § 4). Fredningen omfatter vanligvis en sikringssone på fem meter rundt kulturminnet (kml § 6). Kulturminner fra etter år 1537 kalles nyere tids kulturminner og kan fredes ved enkeltvedtak. Samiske kulturminner eldre enn 100 år er også automatisk fredet (kml § 4). Skipsfunn eldre enn 100 år er statens eiendom og behandles i praksis som automatisk fredete kulturminner (kml § 14). Slike funn kan ikke frigis gjennom planvedtak, men krever særskilt dispensasjonsvedtak.

2 Metode og kunnskapsgrunnlag

2.1 DIVE-metoden

Analysen av Ski sentrum er gjort med bruk av DIVE-verktøyet for kulturhistorisk stedsanalyse. DIVE er utviklet av Riksantikvaren i samarbeid med Riksantikvarieämbetet i Sverige og Museiverket i Finland. DIVE-metoden er utviklet med tanke på å integrere kulturhistoriske kvaliteter i planlegging og stedsanalyser og er beskrevet i veilederen *DIVE - kulturhistorisk stedsanalyse* utgitt av Riksantikvaren i 2009. Verktøyet er også justert og tilpasset gjennom bruk av metoden etter at veilederen ble utarbeidet. DIVE står for Describe (beskrive), Interpret (fortolke), Valuate (vurdere) og Enable (aktivere). Gjennom analysen klarlegges hva som har vært og er sosialt, økonomisk, kulturelt og fysisk viktig for stedets utvikling og hvilke fysiske spor som har vært og er sentrale funksjons- og betydningsbærere for stedet.

- D** - Hva forteller dagens landskap og miljø om analyseområdets opprinnelse, utvikling og karakter?
- I** - Hvorfor har enkelte elementer og karaktertrekk i analyseområdet hatt spesiell samfunnmessig betydning?
- V** - Hvilke historiske elementer og karaktertrekk har spesiell verdi, kan de utvikles og hvor går grensene for hva de tåler?
- E** - Hvordan kan stedets prioriterte, historiske karaktertrekk og ressurser forvaltes og utvikles?

Trinn 1 – beskrivelsesfasen (D):

I analysens første del utarbeides en tid/rom-matrise som vil fungere som en oversikt over kulturminneverdier i analyseområdet som er sentrale for forståelsen av Skibyens utvikling, vekst og endringer i en hensiktsmessig tidsmessig og romlig inndeling. Et sentralt verktøy i DIVE-metoden er DIVE-matrisen som organiserer analyseområdet i tidsepoker og romlig skala og på den måten skaper tidsvinduer som bidrar til å sette dagens fysiske struktur inn i en forståelig historisk ramme. Ved å undersøke strukturene som er skapt i de ulike tidsepokene identifiseres hvordan ulike drivkrefter, byggeskikk og byplanidealer har påvirket sentrumsområdets historie fram til i dag og hva som er de ulike tidsepokenes bidrag til å skape den romlige logikken i sentrum.

Erfaringsmessig er en slik matrise et viktig hjelpemiddel underveis i å skape en felles forståelse for de verdiene som berøres og for å skille mellom hva som er viktig på bygnings-, område og bynivå. Matrisens romlige nivåer gjør det i tillegg enklere å se hvilke grep som kan styrke de verdiene som er identifisert på hvert nivå og prioritere disse nivåene opp mot hverandre. Dette er sentralt med tanke på aktiveringsfasen med anbefalinger og prinsipper for utbygging/utvikling.

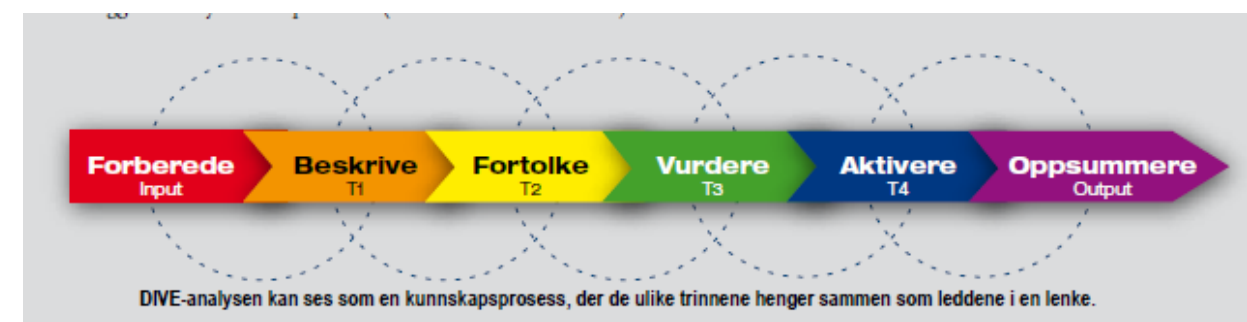
Trinn 2 – fortolkningsfasen (I):

I fortolkningsfasen vektlegges hvilke elementer som er sentrale for forståelsen og lesbarheten av Ski sentrum samt hvordan disse elementene henger sammen. Et viktig mål i denne fasen er blant annet å få klarlagt avgrensninger og analyseenheter. Fortolkningsfasen (I) viser hvordan de gjenværende elementene fra hver epoke kan representere den romlige logikken som ligger til grunn for hver av periodens plangrep og bebyggelse. Byggestil, lokalisering og sentrale hendelser i utvikling av Ski sentrum kan dermed identifiseres.

Trinn 3 og 4 - vurderings- og aktiveringsfasen (V+E):

Vurderings- og aktiveringsfasen (V+E) bidrar til å synliggjøre utviklingspotensial og hvordan Ski sentrums kulturhistoriske kvaliteter definerer handlingsrom og kan fungere som inspirasjon for videre utvikling. I verddivurderingsfasen synliggjøres muligheter og begrensninger sentrum rommer i forhold til de kulturhistoriske verdiene som oppfattes å være viktige.

Vurdering av utviklingspotensial og definisjon av handlingsrom er viktig for å synliggjøre utviklingspotensial i sentrum ut fra hvilke drivkrefter og utviklingsønsker som er til stede og hvordan de prioriterte kulturhistoriske elementene kan bidra til å styrke, vitalisere og aktivere sentrum.



Trinn (arbeidsfaser)	Målsetting	Aktuelle deloppgaver
Forberedende	Input	Opplegg og arbeidsprogram for analysen
T1 Beskrivende	Analyseområdets historiske karakter	Etablere kunnskapsoversikt, sammenstille, beskrive og bearbeide informasjon om analyseområdets opprinnelse, utvikling og karakter
T2 Fortolkende	Analyseområdets historiske betydning	Undersøke analyseområdets historiske lesbarhet, betydningsbærende og -formidlende innhold, integritet, autentisitet og tilstand
T3 Vurderende	Analyseområdets verdi og muligheter	Drøfte de kulturhistoriske ressursenes verdi, utviklingspotensial, sårbarhet, tålegrenser og endringskapasitet
T4 Aktiverende	Analyseområdets handlingsrom	Definere handlingsrommet for aktivering av kulturarven, foreslå strategier og -prinsipper, virkemidler og tiltak for forvaltning og utvikling
Oppsummerende	Output	Sammenfatning av analysens innhold, resultater og anbefalinger

Skjematisk oversikt over DIVE-metodens ulike trinn og deloppgaver (fra Riksantikvaren 2009).

2.2 Datagrunnlag og kilder

Vurderingene er basert på eksisterende kunnskap om området, det som finnes i eksisterende registre (Askeladden, Sefrak), historiske kart, samt eksisterende kommuneplaner for tema kulturminner og kulturmiljø, lokalhistorisk litteratur og opplysninger fra avholdte medvirkningsmøter i kommune (se neste avsnitt).

2.2.1 Medvirkning

DIVE-metoden vektlegger en åpen medvirkningsprosess som et ledd i analysen. I Ski er det gjennom tre møter med en medvirkningsgruppe bestående av deltakere fra Ski kommune (plan og kultur), representanter fra frivillige lag og organisasjoner (historielaget, elderrådet), eiere og fylkeskommunens kulturminneavdeling. Gruppen har først og fremst fungert som en diskusjonspartner som har gitt innspill, kommentarer og bidratt med lokal-

kunnskap underveis i arbeidet med analysen ut fra det NIKU har presentert i møtene. Følgende har deltatt på møter (ett eller flere):

Nina Grønbrekk Espeseth, kulturavdelingen, Akershus fylkeskommune

Elin Buene, kultur og fritid, Ski kommune

Ellen Flatøy, planavdelingen, Ski kommune

Erik A. Hovden, planavdelingen, Ski kommune

Grete Salvesvold, Plansjef, Ski kommune

Mette Skrikerud, Kultursjef, Ski kommune

Frank Båtbukt, Rambøll

Liv Marit Bølset, barn og unges representant i plansaker, Ski kommune

Knut Falla, Ski historielag

Bjørn Myrvold, Ski historielag

Per A. Krogstie, Ski historielag

Enid Ninni Øyjordet Christensen, Ski Eldreråd















Edgar Berger, Ski eldreråd

Representant for eier Holtekvartalet/Bee eiendom

I tillegg til medvirkningsmøtene har det blitt avholdt et arbeidsmøte/oppstartmøte med Ski kommune der arbeidsopplegget er diskutert og planlagt og et DIVE-kurs med kommunen, nabokommuner i Follo/Akershus og Riksantikvaren. Kurset ble avholdt over to dager, 2.-3. april, med Ski som case.

3 Stedsanalyse – Ski før og nå

3.1 Matrise

Tidsvinduer	Romlige nivåer i forståelsen av Ski sentrum			Sentrum			
	Akershus/Follo	Ski kommune	Ski sentrum – miljøer og bygningsstruktur	Jernbaneområdet/ Vestveien	Handelssentrum	Kirkeveien/Holteveien	Sanderveien
1990-idag Regionsenter	2008: Samordnet areal- og transportstrategi for Oslo-regionen, Samarbeidsalliansen 2003: Follorådet Samferdselstrategi for Follo 2003-2015 2001: Akershus fylkeskommune: Fylkes-delplan for handels-virksomhet, servise og senterstruktur	2004: Kommunestyret vedtar at Ski tettsted skal ha status som by 2003: Kulturminneplan	2014: Ny sentrumsplan <i>1994: Storsenteret</i> 1989: ny stasjonsbygning (stasjon komb m næring)				
1960-90 Handelssenter og pendlerkommune		Slått sammen med Kråkstad kommune igjen 1964. Ski rådhus blir felles rådhus	1968 ny ungdomsskole 1963: kommunen kjøper Waldemarhøy 1960-t: dagens sentrumsetablering øst for stasjonen, boligbygging rundt sentrum;				
1916-1960 Ski-byen: Stasjonsby, industri- og handelssenter	Velstandsvekst Vegbygging, boligbygging	1931: Ski skilt ut som egen kommune fra Kråkstad.	1955/57: Ski rådhus Skibyen vokser raskt. Boligbygging 50-tallet, Rutheim- og Næssgården Industrietableringer fra 20-tallet: mek. Verksted, møbelfabrikk, sprengstoffabrikk 1916: første reg.plan sentrum og Ski hotell bygges.				
1879-1916 Jernbane-etableringen	Jernbanen – økt leveranse av landbruksprodukter til Oslo. Møller og meieri langs jernbanen, senere bank, småindustri og handel/tjenesteyting i de nye tettstedene: Ski, Ås, Vestby mv		Waldemarhøy (1889) og Vanaheim første bygginger i stasjonsbyen Ski. Utbygging mot øst fra 1888. 1897: militærleiren vest for jernbanen. Første bebyggelse i sentrum vest for jernbanen.				
Forhistorie/middelalder - 1879 Tidlig bosetting Landbruksdrift	Tømmer, jern, sjøfart Havner utskipping for tømmer, trelasthandel Gamle ferdsselsårer øst-vest på moreneryggene. Fredrikhaldske kongeveg nord-sør, men mellom kirkesteder og gårder. Jordbruk Nøstvedt	Skogbruk, sager Fredrikhaldske kongeveg Ski og Kråkstad middelalderkirker Stunnerboplassen	Gravhauger og bosetningsspor på raet Skålgroper ved skolen Sander-gårdene, tidlig bosetting i jernalder Rullestad og Kapell-Sander Nordre Finstad gård			 	

3.2 Folloregionen – landskap og kulturhistorisk bakgrunn

Folloregionen tilhører det som er karakterisert som landskapsregion 03 Leirjordsbygdene på Østlandet/underregion 06 Flatbygdene og Follo og indre Østfold (Puschmann 2005). Underregionen er karakterisert av flate jordbruksarealer på marine avsetninger. Flere breframstøt under isens tilbaketrekning avsatte randmorener med en framtreddende plass i dagens landskap. Slettelandskapet karakteriseres av relativt store landskapsrom, delvis oppstykket av lave åser som skaper større og mindre landskapsrom. Her finnes bølgende sletter med raviner (rasgroper) og morenetrinn, med lite synlige elver. Barskoger preger skogbildet, men dette oppstykket ofte av jordbruksmark. Granskog er vanligst på tykkere løsmasser, stedvis også i barblending- eller som blandingsskog. Mellom og rundt dyrka mark er lauvtreinnslaget stort, enten som linjedrag mellom jorder, som skogkanter eller som kantvegetasjon langs bekker og elver.

Leirjordsbygdene på Østlandet er landets mest kultiverte region, og bygdene her har alltid hørt blant landets beste jordbruksområder. Vel 41 % av underregionens areal er oppdyrka (Puschmann 1998). Visuelt er de mange gårdstunene regionens mest betydningsfulle bygningsmasse. Dette fordi gårdene ligger spredt og tunene er lett synlige pga. snaue arealer rundt.

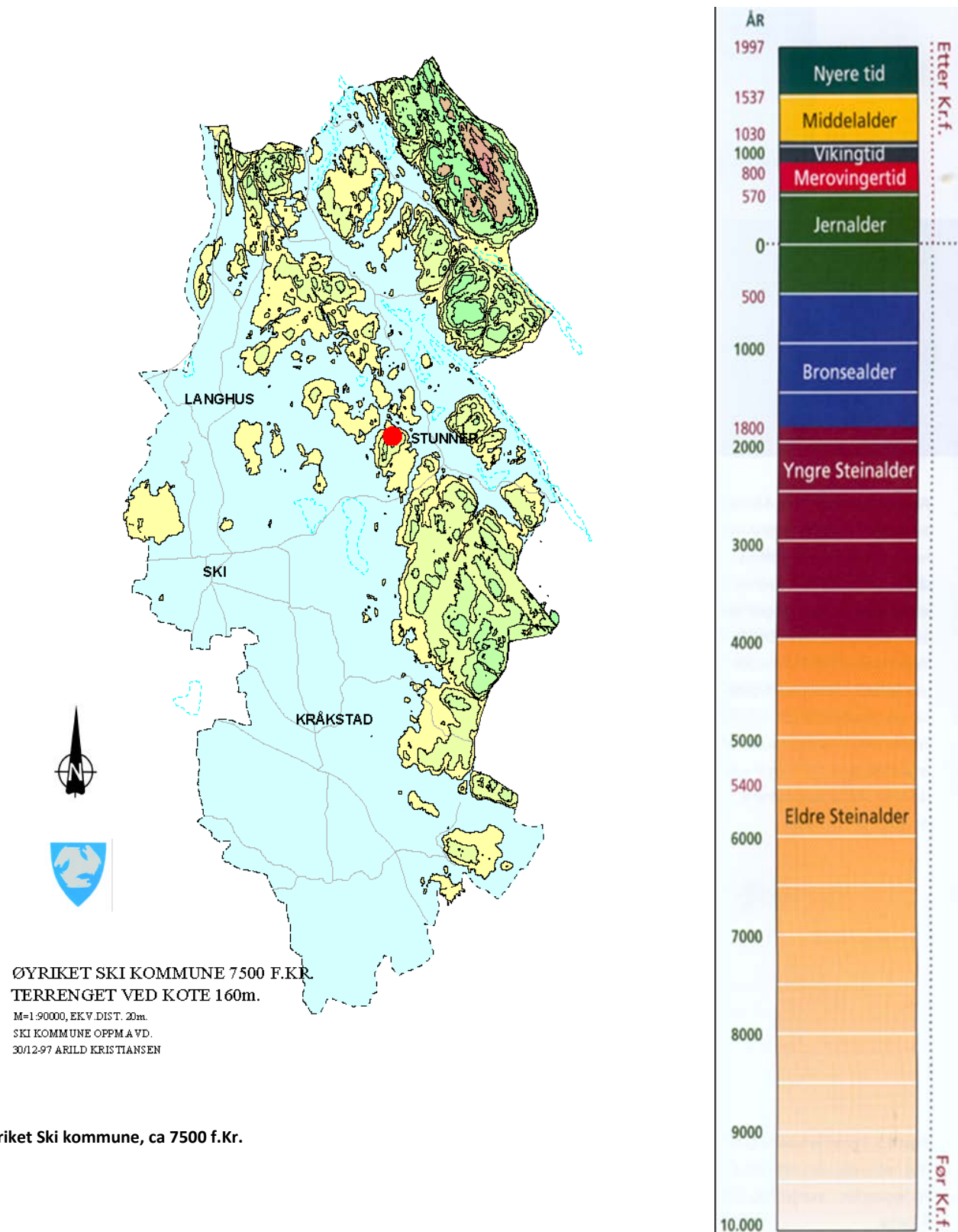
Når det gjelder Ski kommune, er jordbruket vesentlig konsentrert til de vestlige og sørlige deler av kommunen. Terrenget ligger her under den marine grense og utgjør en del av den fruktbare Follo-sletten, et tidlig kulturlandskap. Skogområdene i nord og øst henger sammen med de store skogene på vestsiden av Øyeren og terrenget er berglendt og kupert. De fleste vassdrag finnes i den nord-østlige delen av kommunen.



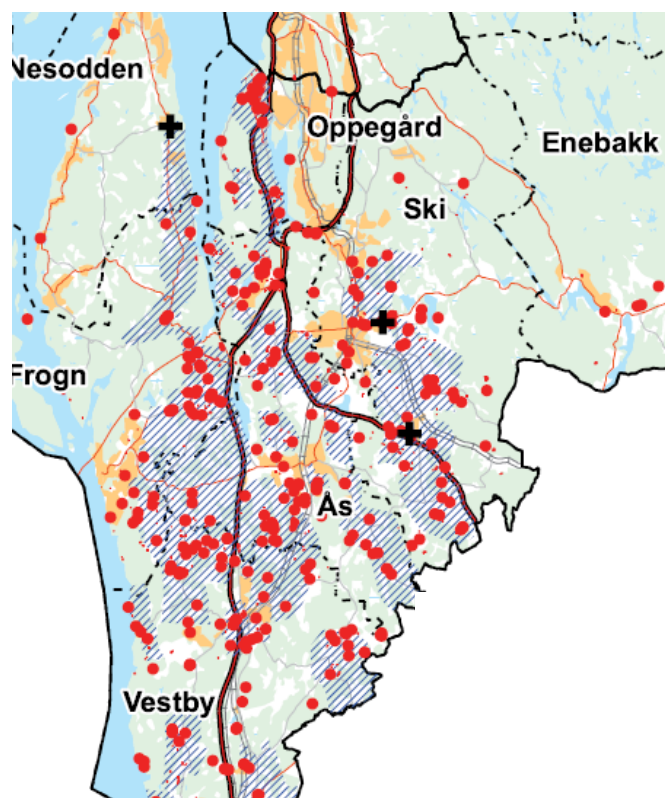
Bølgende ravinelandskap, med alleen inn til Rullestad gård i forgrunnen, Ski kirke i bakgrunnen.

Generell kulturhistorisk bakgrunn

For ca. 10 000 år siden ble hele Akershus isfritt. De første pionerbosetningene var basert på jakt og fiske og de aller eldste sporene vi har etter mennesker i Akershus er små leirsteder og boplasser i de indre delen av Follo. Disse ligger i dag i innlandet; rundt 150 til 200 meter over dagens havnivå. For 11 000 år siden var dette imidlertid små øyer i en åpen skjærgård (Kulturlandskapsplanen, side 6). Funn fra eldre steinalder er gjort flere steder i regionen. En av de første og eldste boplassene finner vi på Stunner i Ski kommune. Stedet ligger omlag 165 meter over dagens havnivå.



Follo har et geologisk mangfold med overvekt av gode dyrkningsområder. Dette har vært med på å forme forhistorien i området. Spesielt må man se bosetningsstrukturen i relasjon til moreneryggene. Gjennom Frogn, Ås og Ski går det to morenerygger som har vært retningsgivende for bosetningene i disse kommunene fra yngre steinalder og fram til i dag (Kulturlandskapsplanen, side 5). En jordbrukende befolkning med en mer fast bosetning satte etter hvert preg på landskapet i Folloregionen i løpet av yngre steinalderen (rundt ca.4000 f.Kr.) og bronsealderen (ca. 1800 f.Kr. - 500 f.Kr.). Det lettdrevne, og selvdrenerende jordsmonnet på raet, har gitt grunnlag for etablering av jordbruksbosetting, fra yngre steinalder og bronsealder. Bronsealderen i Norge regnes fra ca 1800 f.Kr. til ca 500 f.Kr. Som ellers i Norge er det relativt få gjenstandsfunn som kan knyttes til denne perioden. I den sørlige delen av Follo er det imidlertid mange gravrøyser som trolig kan føres tilbake til bronsealder, samt helleristninger og skålgroper. Såkalte skålgroper finner vi ofte på svaberg og steinblokker der det hogget inn små groper som er ca 5cm i diameter. De knyttes gjerne til hellige handlinger og ofringer og jordbrukende kulturer og kan være fra ulike tidsperioder. Det finnes flere slike på sørsiden av raet i Ski.



Kart over registrerte automatisk fredete kulturminner i Follo (Fylkesdelplan for kulturminner og kulturmiljøer).

Bosetting og jordbruksdrift knyttet til moreneryggene la også grunnlaget for bosetting i jernalder. Rundt år 500 f.kr ble jern tatt i bruk som bruksmetall og perioden fra 500 f.Kr. til 1030 e.Kr. blir kalt jernalderen. De første århundrene var bruken av jern svært moderat, men rundt år 0 ble det vanlig å lage egne jernredskap på gårdene. I jernalderen er det en nær sammenheng mellom fast gårdsbosetting og gravhaugene. De arkeologiske sporene gir indikasjon om etablering av gårdsenheter i løpet av jernalderen og middelalderen som har dannet kjerneområder for tradisjonell gårdsdrift med dyrehold og korndyrking. Ski kommune er en av kommunene i Follo som skiller seg ut som særlig funnrik. Gravfeltene ligger ved gårdstunene eller på høydedrag innover dalfører, ofte på rekke langs eldre ferdselsleder. Store gravfelt finnes i dag i områder der morenen går gjennom, blant annet ved Kråkstad. Ofte finnes disse i nær relasjon til middelalderkirker og middelalderkirkesteder, som ved Kråkstad og Ski. I området fra Ski kirke til Kråkstad kirke (et område som strekker seg ca.10 km i retning nord-sør) er det registrert ca. 250 graver fordelt på ca. 80 lokaliteter.

Fra middelalderen bredte bosetningen seg utover det som i dag er dyrka mark i bygdene. Mange av dagens gårder og stedsnavn viser tilbake til fasen i bosettings- og næringshistorien. De eldste stedsnavn er hentet fra naturen, for eksempel Sander og Hauger i Ski. Enkelte gårdsnavn kan ha sin opprinnelse i bronsealderen. Fra eldre jernalder har vi gårdsnavn som slutter på -vin, -stad, -by og -heim, for eksempel Løken(-vin), Nøkleby, Alvim(-heim) og Vevelstad. Navn som slutter på -land, -set, og -tveit hører til i yngre jernalder, for eksempel Haugland og Grønsvet. Fra slutten av yngre jernalder og inn i middelalderen er det navn på -rud som er mest brukt (Kommunedelplan for kulturminner, Ski kommune 2000, side 28).

Tradisjonell jordbruksbebyggelse er konsentrert til de beste dyrkningsområdene. Husmannsplassene lå gjerne i mer marginale områder, ofte i utmarka. Ski har hatt et stort antall husmannsplasser, og i forbindelse med utar-

beidelsen av kommunedelplan for kulturminner i Ski, ble det registrert mer enn 200 slike plasser i kommunen (Kommunedelplan for kulturminner, Ski kommune 2000). De fleste av disse husmannsstuene er nå borte, men det finnes ennå noen få, godt bevarte, representative og autentiske eksemplarer i kommunen.

I tillegg til det tradisjonelle jordbruket har ulike former for råvareforedling vært viktig i Akershus og Follo. Særlig har skogsdrift og sagvirksomhet til tømmer, uttak og produksjon av jernmalm og tjære vært viktige næringsveier. Tidlig på 1300-tallet har skogsdriften og tømmerhandelen i Follo-traktene vært fast ordnet og relativt godt organisert. Det finnes en rekke brev fra 1300-tallet fra Østlandet som nevner rettsaker om skog og skogstykker og forskjellige gårders hogstrett. Disse brevene bærer tydelig vitnesbyrd om at skogen i bygdene langs Oslofjorden hadde fått stor verdi som følge av at trelast var blitt alminnelig handelsvare. Fra slutten av 1500-tallet ble utnyttning av skogressursene en svært viktig næring for store deler av befolkningen i regionen. Trelasthandelen med utlandet ekspanderte kraftig i denne perioden. Det ble etablert sagbruksvirksomhet langs elver og bekker, tømmeret ble fløtet langs de store elvene og skipet ut i havner som Hvitsten, Son og Drøbak i tillegg til i Oslo. Skogene i Ski og Kråkstad viktig for trelasthandel. I Ski kommune kjennes sagbrukshistorie tilbake til 1500-tallet, da Siggerudsaga ble etablert. I 1655 var det registrert 12 sagbruk i Ski kommune. Ved innføringen av sagbruksprivilegiene i 1688 ble retten til å drive sagbruk for eksport av trelast svært begrenset (Kommunedelplan for kulturminner Ski kommune 2000). I Ski fikk 6 sager slike privilegier: Fjell, Krokhol, Siggerud, Boger, Vevelstad og Haugsbro.

I tillegg til tømmereksport, har produksjon av tegl og is vært viktige næringer i regionen. Ved Oslofjorden ble det alt tidlig på 1700-tallet anlagt flere teglverk. I Ski skal det ha vært teglverk på Vevelstad og Rud. I Europa, og spesielt i England, ble det på slutten av 1800-tallet stor etterspørsel etter is til nedkjøling av matvarer, og på begge sider av Oslofjorden ble det anlagt dammer for å dekke dette behovet. Drøbak ble den største utskipingshavnen for is i hele landet, og isproduksjon ble en viktig næring i Follo- og Akershusregionen.

Fra 1600-tallet opplevde regionen en sterk befolkningsvekst, men først på 1700-tallet tok folketallet seg opp til nivået før svartedauden. Den sterke økningen i folketallet fortsatte frem til midten av 1800-tallet, noe blant annet de mange husmannsplassene i regionen er vitnesbyrd om. Etter hvert som befolkningen økte ble det press på eksisterende gårder. Ødegårdene ble tatt opp igjen, nye gårder ble tatt opp og etablering av husmannsplasser gav livsgrunnlag for en stadig økende befolkning.

På grunn av sin beliggenhet omkring Oslo og Oslofjorden har det som i dag er Akershus fylke alltid vært et gjennomfartsområde med viktige ferdselsårer. De eldste veisystemene går helt tilbake til forhistorisk tid. Raene i Follo ga grunnlag for noen av Norges tidligste jordbruksbosettinger – og for kommunikasjonen mellom dem. Vegfarene som følger toppen av raet mellom de første gårdene - urgårdene - kan derfor regnes som de eldste vegene i Follo. Senere ble kirkestedene knutepunkter for ferdselen i og mellom bygdene.

Det var først på 1600-tallet med utnyttelsen av bergmalm og økende trelasthandel at det ble behov for veger som var kjørbare med hest og kjerre:

Med oppkomst av nye næringer og utviklingen av militærvesen og postvesen utover på 15- og 1600-tallet, kom behovet for bedre og mer fremkommelige veier. I 1636 kom en kongelig forordning om å utbedre hovedveinettet i Norge. Målet var at veiene skulle bli kjørbare for hest og vogn. Krig og ufredsår forsinket arbeidet, og først i siste halvdel av 1700-tallet ble et kjørbart hovedveinett realisert. De nye veiene som ble utbedret ble kalt Kongeveier, og lå under kongens (statens) forvaltning.

Veien som gikk sydover fra Christiania delte seg ved Haugbru på grensen mot Oppegård. Den vestre traseen gikk gjennom Ås og Follo, og videre ned til Halden (Fredrikshald), Sverige og København. Den østre traseen gikk sydøstover gjennom Langhus og mot Ski kirke. Ved Nordre Ski delte Kongeveien seg atter en gang i en østre og søndre trasé. Den eldste veistrekningen gikk østover mot Onstadsund og Askim, og fulgte trolig den gamle rideveien mellom Oslo/Christiania og Stockholm. Denne delen av Kongeveien ble anlagt i tidsperioden mellom 1634 og 1700. Den søndre veistrekningen gikk forbi Kråkstad middelalderkirke, videre over Frestadskogen og sørøstover til fylkesgrensen og Østfold.

Da Mosseveien og den nye Kråkstadchausseen mellom Vinterbro og Østfold sto ferdig på begynnelsen av 1860-tallet, mistet Den Fredrikshaldske Kongevei sin funksjon som hovedvei.

(<http://www.akersmus.no/?mid=259&pid=3354>)

I kunngjøring fra kong Christan IV i 1636 skulle hovedveiene oppjusteres til å bli farbare for hest og vogn. I vårt distrikt ble de først noenlunde kjørbare på 1700-tallet. Hovedveiene fikk betegnelsen kongevei. I Ski kommune hadde vi flere slike hovedveier, to med betegnelsen Fredrikshaldske kongevei:

- DFK vestre trase, fra Tussebekken til Dalsbekken i Nøstvetmarka
- DFK østre trase, fra Haugbro via Langhus, Ski og Tomter, til Onstadsundet

Dessuten var det tverrforbindelse mellom kongeveiene fra Nyborg ved Tomterveien via Kråkstad kirke og Gryte-land til Ås kirke. Tilsvarende tverrforbindelse gikk fra Sander i Ski til Nordby i Ås (Ski kommune 2004: kommune-delplan for kulturminner).

Indre Oslofjord har vært viktig som ferie- og fritidsområde siden siste halvdel av 1800-tallet. Det finnes mange verdifulle kulturminner og kulturmiljøer fra dette livet, i form av bl.a. landsteder og hytteområder, feriehjem og friluftsbad. Dampbåttrafikken fra 1850 la grunnlaget for dette langs kysten.

Den største hendelsen som fikk avgjørende betydning for utviklingen av regionen i nyere tid, er etableringen av jernbanen, med stasjoner og den fremvekst småsteder, industri og nye veier som fulgte i kjølvannet av dette. Østfoldbanen, eller Smaalensbanen som den tidligere ble kalt, hadde ved åpningen av vestre linje i 1879 på Akershus-siden fem stasjoner (Oppegård, Ski, Ås, Vestby og Såner) og en fra 1882 langs østre linje (Kråkstad). Jernbanen overtok som viktigste ferdels- og transportåre og la grunnlaget for den bosettings- og næringsstruktur Follo har i dag.

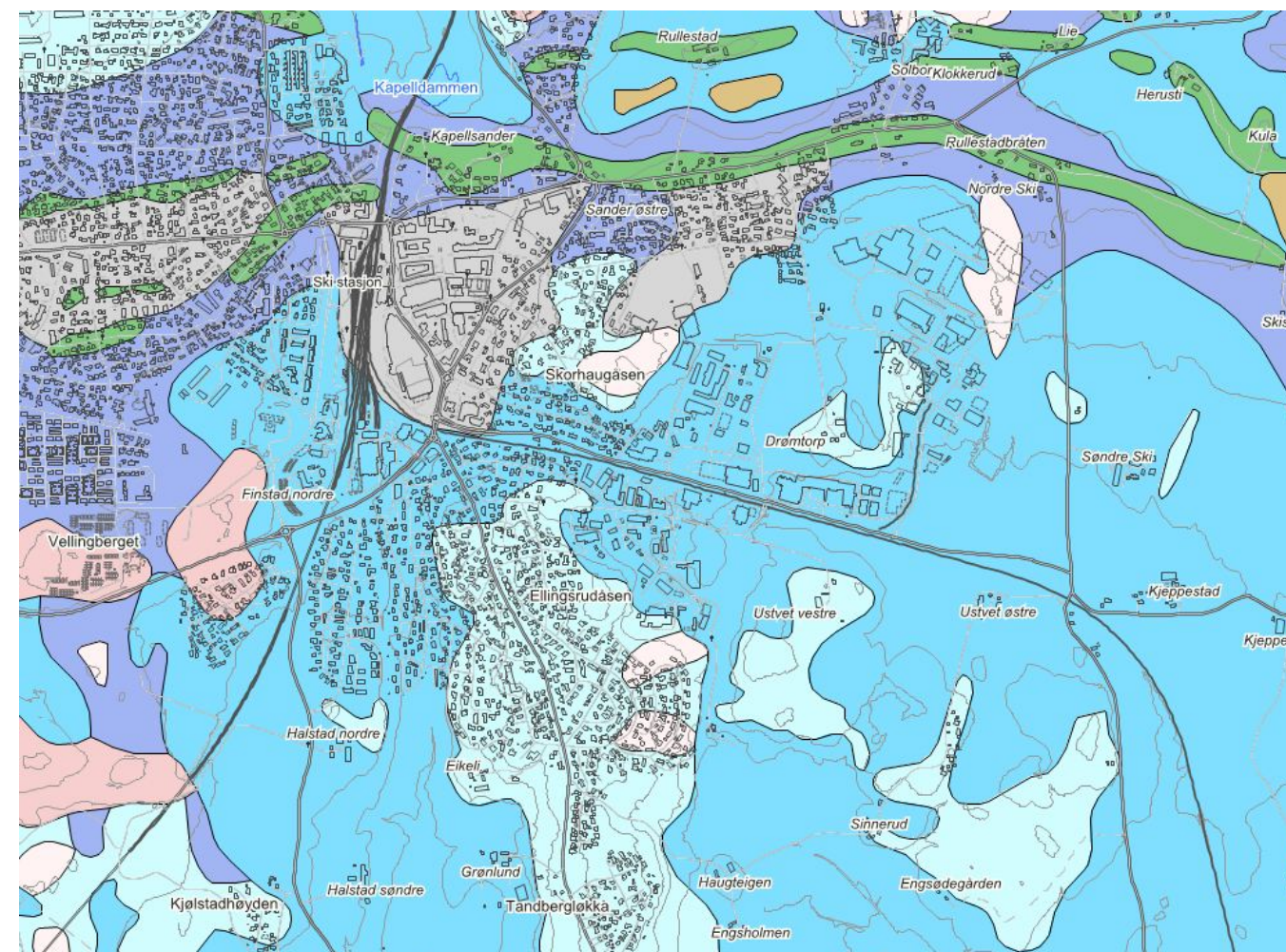
Rundt stasjonene vokste det frem tettsteder, og kommunene rundt Oslo ble etter hvert viktige pendlekommu-ner. Utbygging av veier og et bedre kollektivtilbud forsterket mindre kommuner som attraktive bokommuner for de med arbeid i større byer.

3.3 Ski sentrum: forhistorie – middelalder - tidlig bosetting

Ski utmerker seg med den karakteristiske Skimorenen som strekker seg øst, vest og nord for Ski sentrum. Gjennom Ski sentrum er Ski-morenen mektig, noe som er tydelig dokumentert i skjæringen ved jernbanesporene nord for Ski stasjon. Morenen er et resultat av ned-smeltingen etter siste istid for ca. 10 000 år siden. Før isbreen smeltet ned for godt hadde den skubbet foran seg store løsmasser i flere omganger som dannet høydyrigger i form av ra-morener i terrenget. Morenen som krysser Ski sentrum er del av det såkalte ski-trinnet. Slike istids-formasjoner har vært bestemmende for den tidligste jordbruksbosetningen på Østlandet og dette gjelder også for Ski på grunn av det lettdrevne og selvdrenerende jordsmonnet, noe gårdsnavnet Sander gjenspeiler.

Fra morenen skråner landskapet og vider seg ut sørover og nordover (Kulturlandskapsplanen, side 99). Morenen har dannet grunnlaget for bosettingen i det som i dag er Ski sentrum, og frem til etableringen av jernbanen i siste del av 1800-tallet, har Ski tradisjonelt vært en jord- og skogbrukskommune. I Follo-sammenheng er jordbruks-landskap med så stor åpenhet og skala sjeldent, mens denne type landskap er mer vanlig i andre regioner i Øst-landsområdet, for eksempel Romerike og i Østfold. Området mellom Ski og Langhus er klassifisert som "Kultur-landskap av regional og/eller nasjonal verdi". Området har også nyere gårdsbebyggelse med markante bygninger og 1700-talls tunstrukturer delvis bevart. Området er rikt på arkeologiske funn og potensialet for nye funn er stort. Området har stor tidsdybde og en mengde eldre og nyere kulturminner som strekker seg over et stort spekter. I randsone finnes tufter etter nedlagte husmannsplasser, dyrkingsspor og kullproduksjon fra nyere tid. Her er fine eksempler på godt bevarte gamle vegfar; ridedsti og to traséer av østre del av den Fredrikshaldske kongevegen, stedvis med høy grad av opprinnelighet (Kulturlandskapsplanen, sidene 28, 99).

Skimorenen har vært attraktiv for bebyggelse de siste 9000 år, og her finnes spor etter bosetting tilbake til steinalder. Innenfor planområdet finnes det ingen kjente funn fra steinalder, men det er funnet en kokegroplokalitet på Sand .Det skal også være funnet et fiskesøkke i stein i en villahage i på den tidligere grunnen til Sander Vestre, som utfra funnsted er datert til eldre steinalder. I tillegg ligger det en bergkunstlokalitet, med såkalte skålgroper, like sør for Ski ungdomsskole. Disse skålgropene er datert til bronsealder/eldre jernalder. Dette er de eldste spo-rene av bosetting i Ski sentrum.



Kvartærgeologisk kart over området omkring Ski sentrum. Lilla og grønn farge markerer moreneavsetningene.

Frem til yngre jernalder var det langs Skiraet tre sentralgårder: Hauger, Sander og Oppsand. Fra om lag 600 e.Kr. begynte man i større grad å ta i bruk utmarksarealer, og flere gårder ble etablert, blant annet Ski, som ble utskilt fra Sander.

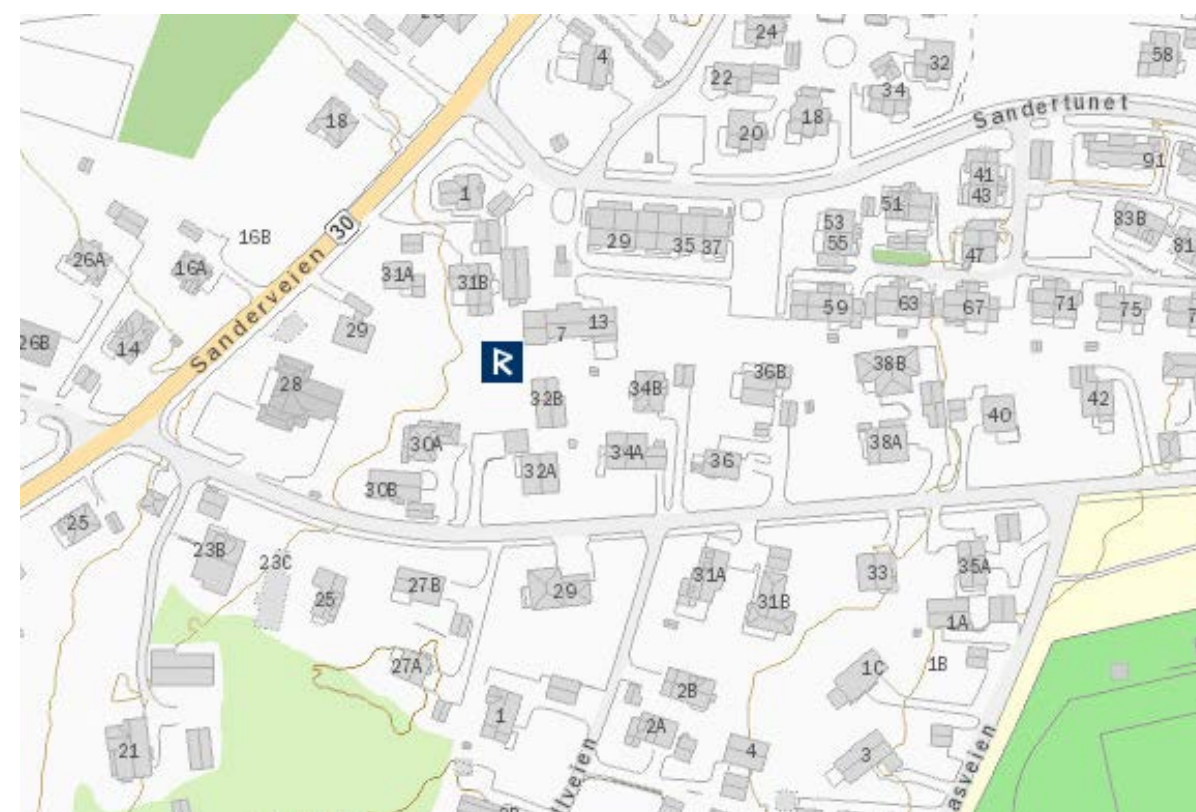
På denne moreneryggen ligger tallrike gravfelt og enkeltliggende gravhauger fra jernalder med nær relasjon til gårdene og den historiske veien som går langs ra-morenen. Ved innkjøringen til stasjonen nordfra ligger det i dag to gravhauger: på Kultursenteret på Waldemarhøy og på Holen ved den gamle hoppbakken på den andre siden av jernbaneskjæringen. Det ligger også flere gravhauger i hagene på sørsiden og tett inntil Kirkeveien. Åpenheten i landskapet nordover herfra gjør også at de er bevart og kan oppleves i en landskapsmessig sammenheng. Gravfunn fra dette området er datert til siste del av eldre jernalder (folkevandringstid). På gården Rullestad er det et større gravfelt med 20 registrerte gravhauger, mer eller mindre synlige i skogen øst for Ski kirke. Gravfeltene fra jernalderen indikerer en tidlig jordbruksbosetning i dette området.



En av gravhaugene i en hage på sørsiden av Kirkeveien

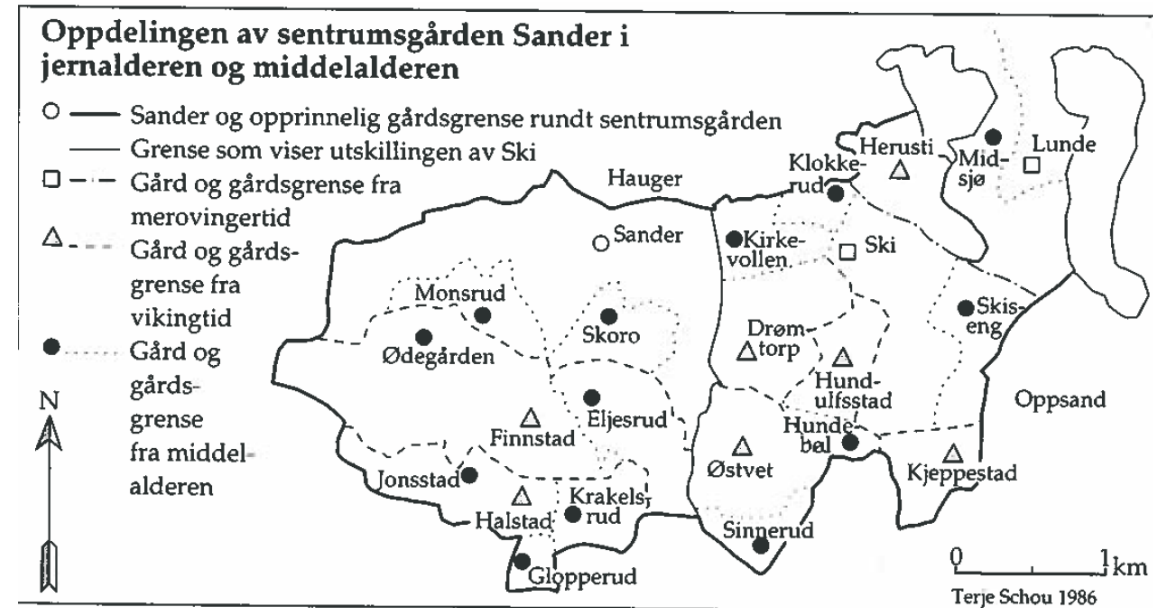


Oversikt over alle registrerte automatisk fredete (arkeologiske) kulturminner innenfor planområdet. De røde sirkene indikerer antallet enkeltminner på hver lokalitet. (Fra www.kulturminnesøk.no)



Rune-R symbolet markerer funnstedet til fiskesøkke fra eldre steinalder på grunnen til tidligere Sander Vestre. (fra www.kulturminnesøk.no)

Store deler av sentrumsområdet er utgått fra den tidligere opphavsgården Sander. Gården er nevnt i skriftlige kilder fra slutten av 1300-tallet (Røde bok). Gården var allerede da delt i Østre og Vestre Sander. Storparten av gården Hauger er slått sammen med Sander Østre i 1883. På det tidligere tunet til Sander østre, ligger i dag Ski barne- og ungdomsskole og områdene for Sander-gårdene inngår i deler av den nordre delen av Ski sentrum.



Gårder etablert i jernalder/middelalder (fra Schou 1990 Bind II:27).



Gården Kapell-Sander

Helt nord i Ski sentrum ligger også gården Kapell-Sander, med en sentral plassering både landskapsmessig og historisk. Gården har flere bygninger med opprinnelse fra 17- og 1800-tallet og bevart tunstruktur. Gården har en tomt hvor det antas å ha vært et middelalder-kapell, som har gitt gården det nåværende navnet: Kapell-Sander. Kapellet er omtalt i Biskop Jens Nilssons visitasbok fra 1594. Her finnes i dag blant annet et bryggerhus, oppført ca. 1862 (årstallet er innskrevet på et kledningsbord) som skal ha vært brukt som rådstue og arrest; driftsbygning oppført 1964 (senere ombygget og endret); våningshus oppført ca. 1760 og noen mindre uthus.

Like utenfor planområdet ligger også Rullestad gård, en av de tidligste bosettingene i området. Gården ble skilt ut fra sentralgården Hauger og ryddet i vikingtiden. Rullestad gård er en av de største gårdene i Ski. Gården ligger i skillet mellom by/land. Gården har godt ivaretatt tunstruktur og alléen langs gårdsvegen er et viktig landskaps-lement. Gården er meget sentralt beliggende i forhold til kirken på raet. Den har gjennom historien hatt flere offentlige funksjoner, og var blant annet både prestegård og sorenskrivergård en kort periode midt på 1600-tallet. Våningshuset er fra 1862, et to-etasjes hus i laftet tømmer med stående panel, oppført i sveitserstil. Noen av de mindre uthusbygningene på gården kan være eldre enn hovedhuset (Skogseth 2000:36). Det er kornproduksjon på eiendommen i dag.



Rullestad gård ligger i skillet mellom den tette bebyggelsen i Ski byen og det åpne kulturlandskapet på moreneryggen, og er en av de tidlige bosettingene i området.

Bosettingen på Rullestad og Kapell-Sander er på mange måter typisk for hvordan det området som senere ble Skibyen fremsto helt frem til slutten av 1800-tallet. Området var preget av jordbruk, med bosetting på flere av de gårdene som vi kjenner i dag: Rullestad, Sander, Kapellsander, Monsrud og Finstad. Mange av gårdene som ble ryddet i middelalderen, var innenfor sentrumsgårdens Sanders område (Schou 1990, Bind II:25), som f.eks. Monsrud, Skoro, Finstad. Frem til svartedauden omkring år 1350, vokste folketallet i Ski, og gårdsdriften, særlig åkerbruket, ble intensivert. Gårder med navn som ender på –rud ble etablert i århundrene frem mot 1300-tallet. Etter svartedauden lå flere bruk og gårder øde, og det tok lang tid før folketallet tok seg opp igjen til tidligere nivå. Fra slutten av 1700-tallet, var det like mange mennesker og bosteder i Ski som det var før den store pesten kom. Denne befolkningsveksten hadde blant annet ført til en rask vekst også i husmannsklassen, og omkring 1800 var det flere husmannsplasser enn vanlige gårdsbruk i distriktet. F.eks. hadde Finstad i 1801 5 husmannsplasser: Ødegården, Berget, Rendimellom, Sandbakken og Midtskoug.

Også bolighuset i Kirkeveien 26, som i dag ligger som en villa, har opprinnelig vært en gård, Sander nordre, og dagens bolighus var opprinnelig våningshuset på gården. Huset er et opprinnelig svalgangshus, som senere er tilbygget (1914) en del i laft. Et interessant element i bakkant av huset, mot nord, er rester av vanndam anlagt i forbindelse med jernbanen. Dammen skal være steinsatt. Vannet ble brukt til damplokomotivene. Opprinnelsen til dammen er ukjent, men i følge grunneier kan det være en gårdsdam som ble anlagt før jernbanen kom.

På høydedraget like sør for Ski stasjon, ligger i dag Nordre Finstad gård. Navnet på gården Finstad dukker først opp i skriftlige kilder fra 1578 (Skogseth 2000:18), men navnet antyder at det kan ha vært bosetting her allerede fra slutten av vikingtiden.



Tunet og driftsbygningen på Nordre Finstad gård.

Gårder med navn som ender på –stadir antar man ble ryddet i denne perioden. Fra historisk tid er det kjennskap til eiere/brukere der fra 1600-tallet. Finstad ble delt i en Nordre og Søndre Finstad i 1823. Dagens hovedhus på gården oppført ca. 1883, reist på ruinene etter en tidligere bygning som brant. Våningshuset er et to-etasjes hus i laftet tømmer med stående panel, oppført i sveitserstil. Driftsbygningen skal være eldre enn våningshuset (Skogseth 2000:18). Låven er i nyere tid delvis ombygd til kontor og lager. Det finnes også et stabbur (oppført mellom 1920 og 1940) og en uthusbygning (drenkestue, oppført 1914) med nyere tilbygg (verksted, fra ca. 1930) på tunet.

Tidlige ferdselsårer

Allerede tidlig i jernalder kan det ha vært ferdselsårer langs raet, mellom de ulike gårdene. De tidligste veiene eller farene har gått langsmed raet, øst-vest, og innenfor planområdet ser vi hvordan gravhaugenes plassering i landskapet kan indikere tidligere veifar. En vei har tidligere gått gjennom dagens Kapell-Sander og Waldemarhøy og over mot Hebekk på den andre siden av jernbanelinjen. Det er grunn til å tro at dette veifaret har kontinuitet tilbake til jernalderen ettersom de fleste gravhaugene ligger langs dette veifaret. Den gamle kongeveien mellom gjestgivergårdene Skisjordet i Nordby og gamle Kontra ved Ski kirke gikk langs steingjerdet som vi i dag finner ved sørenden av eiendommen (Skogseth 2000:72). Trond Taugbøl påpeker i sin bok om veger i Follo at navnet Ski, i tillegg til å komme av gammelnorsk «skeid», som betyr «bane til kappløp eller ridning», og ble brukt om steder som ble brukt til, eller egnet seg til, slik kappestrid; også kan ha vært brukt om steder der vegen var naturlig jevn, tørr og selvdrenert, som på raet ved Ski. Ordet skal også ha vært brukt om «veg langs åker» (Taugbøl 1995, side 31).

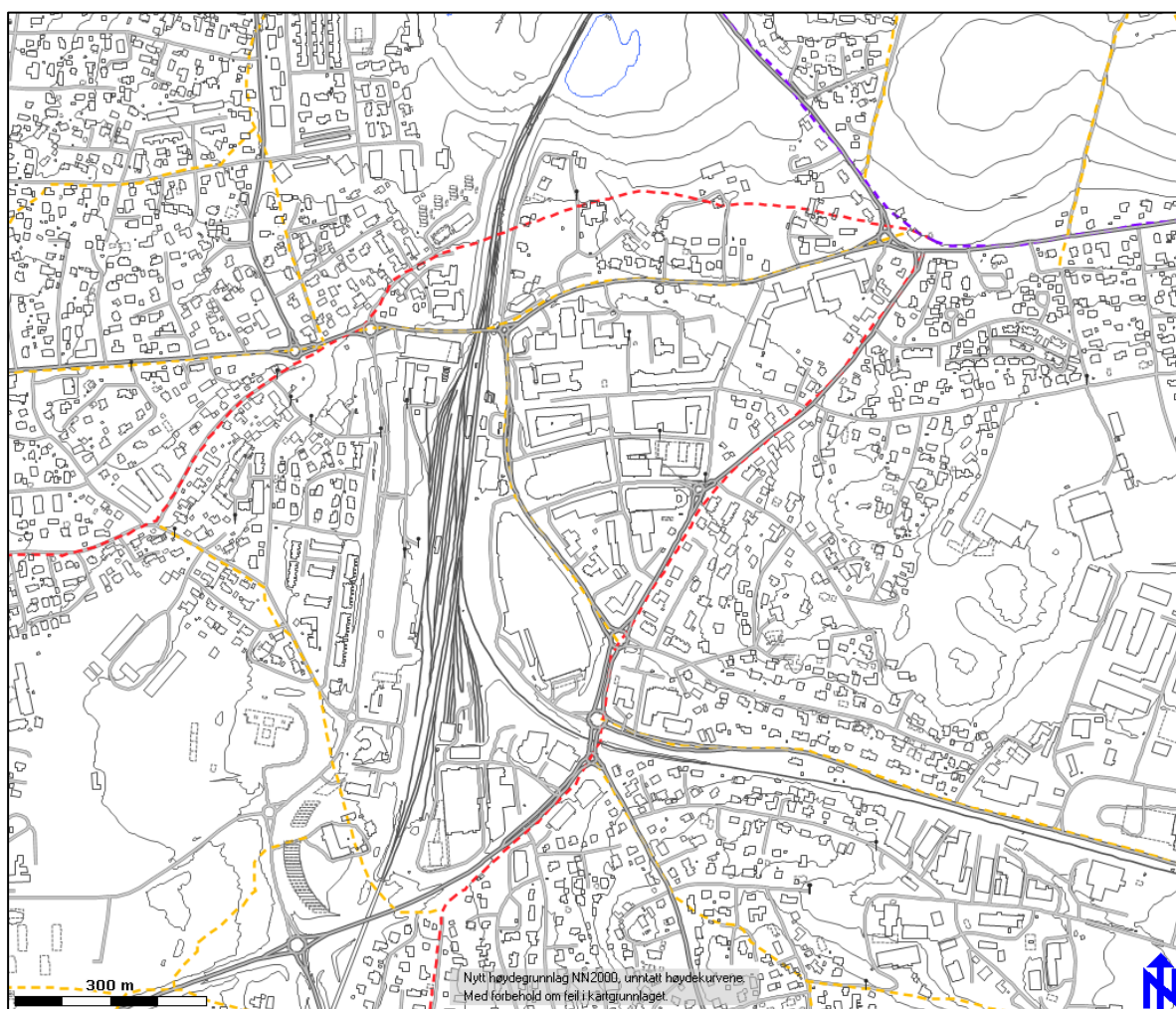


Gravhaugene ligger langs raet, der de tidligste veiene kan ha gått (kart: Follokart).

De tidligste veiene har vært enkle hulveier. Noen kan ha vært brolagt, og ved en arkeologisk undersøkelse fra 2004/2005, ble det funnet rester av en brolagt vei ved Ski kirke, på grunnen til Sander Østre, i forbindelse med plan for nye omsorgsboliger på Mork (Kulturhistorisk museum 2005). Denne er tolket å være en ridevei fra middelalderen, i 1,5 meters bredde. Veifaret kan følges et lite stykke, i retning Ski kirke.

Først fra 1700-tallet ble veiene mellom gårder og steder farbare for hest og vogn. Denne utviklingen skjedde på bakgrunn av den økte etterspørselen og transporten av tømmer, og i 1636 kom det et kongelig påbud om at veiene skulle være kjørbare.

På historiske kart fra 17- og 1800-tallet er flere av de eldre veiene avmerket. Et av de tidligste kartene som viser veier i nærheten av planområdet, er fra ca. 1715, og viser en vei på nordøst-siden for Ski kirke. På et senere milekart, fra 1799 er det avmerket en vei som går via Nordby over Sander-gårdene til Kontra. Kontra er en tidligere gjestgiveri og hvilestue ved kongevegen fra 1750, senere, fra 1855, tatt i bruk som skole. Hovedveiene fikk betegnelsen «kongevei». I Ski kommune finnes flere slike, også i nærheten av planområdet. Den Fredrikhaldske kongeveis østre trase, som går fra Langhus forbi Ski kirke. Store deler av veien er sammenfallende med rv. 152. I tillegg var det en tverrforbindelse fra Sander til Nordby i Ås.

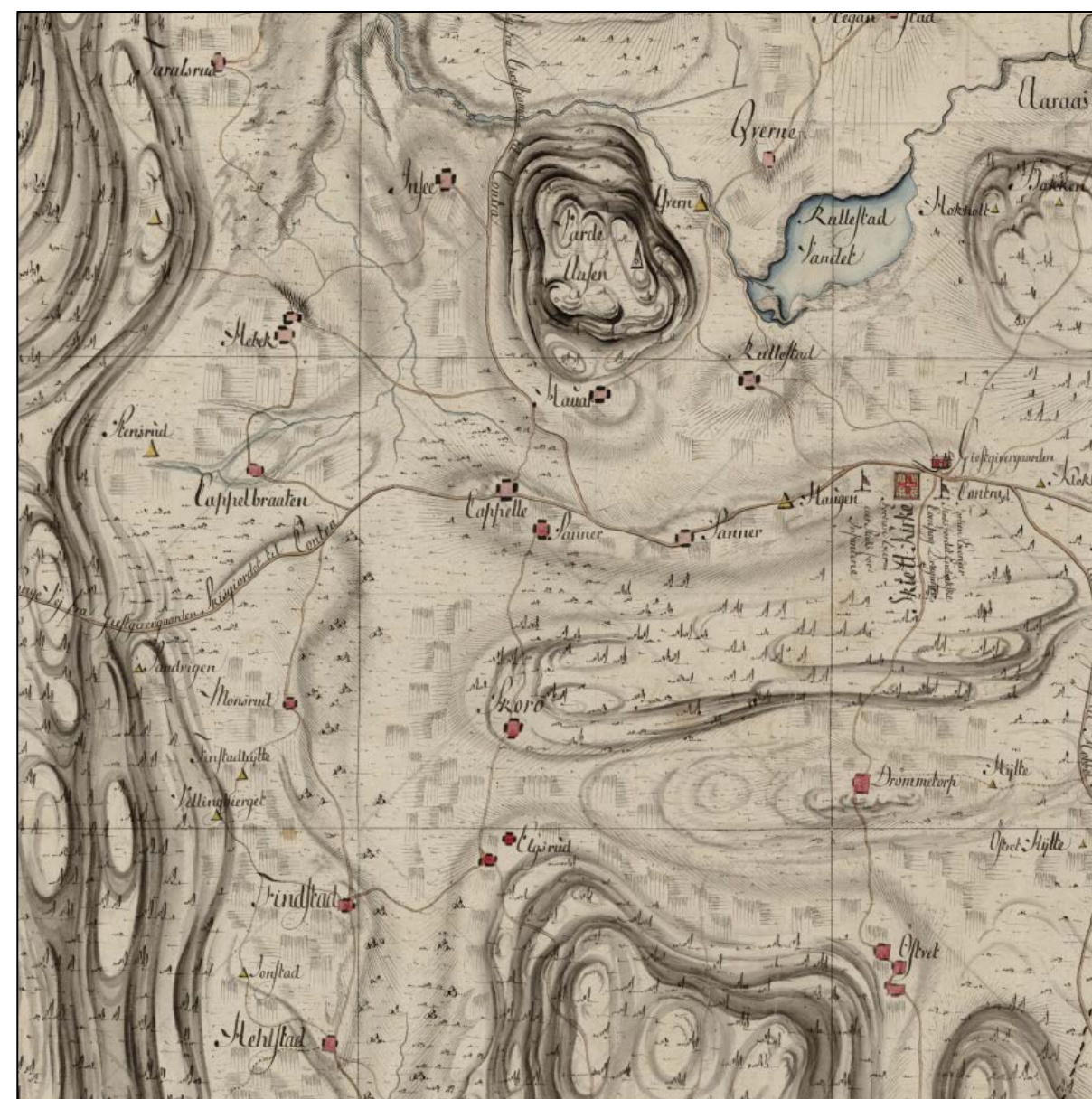


Kart over registrerte historiske veifar i planområdet. Lilla-østre Fredrikhaldske kongeveg. Rød= Gamle Nordbyveg (nord), og Kjølstadvegen. Gul=hovedvegssystemet fra 1883 (NB - Kun de innenfor planområdet) (kart: Follokart)

3.3.1 Lesbarhet

Det som er av lesbare og historiefortellende bevarte spor fra denne perioden er:

- Raet som synlig landskapstrekk
- Overgangssonen mellom byen og det åpne kulturlandskapet: landbruksområdet som viser den tidlige bosettingen i form av gårder/tun og kulturlandskap:
 - o Gårdstunene på Finstad Nordre, Sand, Skoro, Rullestad, Kapell Sander, bolighus Kirkeveien 26
- Gravhauger og skålgroper synlige kulturminner som viser tidlig bosetting



Milekart fra 1799, oppmålt og tegnet av Ramm og Juell. Her kjenner vi igjen navn som Skoro, Finstad, Ellingsrud, Kapellbråten, Sander og Rullestad. Veien til Kontra er avmerket. Kilde: Statens kartverk

3.4 Ski sentrum: 1879-1916: jernbanen og militæret etablerer seg

Det var jernbaneutbyggingen på slutten av 1800-tallet som la grunnlaget for fremveksten av Ski tettsted. I 1874 bestemte Stortinget at Smaalensbanen skulle gå gjennom Ski på vei sørover til Østfoldbyene og Sverige. Bøndene hadde kjempet fram etablering av Ski stasjon ved Smaalensbanen, slik at transport av tømmer og trelast kunne effektiviseres (Kommunedelplan for kulturminner, Ski kommune, side 12).

Ski ble et viktig knutepunkt langs denne ruta fordi jernbanelinjen her deler seg i en østre og en vestre linje (Magnus 1993). Smålensbanens vestre linje ble åpnet i 1879, østre linje i 1882. Dagens Østfoldbane deler seg fortsatt her; den ene togstrekningen går gjennom indre Østfold til Sarpsborg, mens den andre går gjennom kystbyene i Østfold og videre til Sverige.

Stasjonen ble anlagt på grunnen til Monsrud gård. Resten av grunnen på denne gården ble kjøpt av Forsvaret i 1890-årene og utbygd som depotplass for artilleriregiment nr. 1. Allerede i 1897 ble Magasinleiren/Magasinplassen etablert. Ved siden av jernbanen og jordbruket var depotet den største arbeidsplassen i Ski. Militæraktiviteten ble utvidet med areal kjøpt fra Monsrud i 1902. Magasinleiren og Monsrud leir ble bygget over en lang periode, fra 1897 til 1920. Under annen verdenskrig ble militærområdet utvidet nordover (nordre leir) av tyskerne). I likhet med jernbanen, krevde denne virksomheten sine fagfolk og håndverkere, og på depotet var det etter hvert en rekke håndverksvirksomheter som snekker, våpensmed, salmaker, vognmaker, hjulmaer mv. Dette ga arbeid både for sivilt og militært personale, og sammen med økt tilflytting i forbindelse med jernbaneetableringen, vokste etter hvert behovet for virksomheter som kolonial, apotek og lege seg.



Ski stasjon like etter anleggelsen av jernbanen. Fotograf: ukjent. Giver av bildet: Erik Bisgaard. (Kilde: Ski bibliotek/Ski historielag).

Parallelt med bygging av jernbanen ble det etablert nye veier inn mot stasjonsområdet. Den første veien fra Nordby og til Ski kirke gikk som en del av en eldre ferdselsåre i Holteveiens trase og gjennom gårdstunet på Kapell-Sander. Etter jernbanenes etablering ble veien fra Nordby flyttet sørover og lagt om til det punkt jernbaneovergangen har i dag. Videre østover til kirken ble veien flyttet fra toppen av raet mot syd og ble dagens Kirkevei.

Jernbaneetableringen ble starten på tettstedet Ski med utvikling av arbeidsplasser og forretninger. Samtidig markerer byggingen av jernbanen overgangen fra det tradisjonelle jordbrukssamfunnet til det moderne samfunn med utstrakt pengehus og arbeidsdeling. Da delingsstasjonen for Smålensbanen ble bygget på Monsrud ved Ski, ble også poståpneriet lagt til stasjonen. Det gikk flere år etter åpningen av jernbanen før det ble noe særlig bebyggelse omkring stasjonen. Den første tomtegrunn øst for jernbanelinja ble solgt til distrikts- og jernbanelege Georg Klouman i 1888. Han bygget da Waldemarhøy (1889), den første villaen i sentrum av Ski. Villaen er oppført på en tomt utskilt fra Kapell-Sander. Bygningen er oppført i dragestil. På tunet står det også en eldre bygning som er flyttet fra gården Ustvedt (Ski kommune kjøpte eiendommen i 1964 og Ustvedt huset ble flyttet hit i 1984).



Jernbanebroen, 1914. Fotograf: ukjent. Giver av bildet: Aslaug Løvstad. (Kilde: Ski bibliotek/Ski historielag).

Men det var vest for jernbanebroen den første tettbebyggelsen på Ski etablerte seg. Det var utparsellert tomter langs Gamleveien og Holteveien hvor de sentrumsnære eiendommene var utbygd før 1900. I de første årene var det bare landhandlerier på Sanderborg og Lundeby (på Lundeby ble senere fellesmeieriet oppført, i 1908). Her lå også "Lundeby", "Breadablikk", "Sanderborg" og "Wergelands Minde". I området fantes blant annet forskjellig handelsvirksomhet, utleie av husrom og privatskole. Refsums landhandel etablerte der (Sanderborg, hvor televerket er i dag) fra 1878-1898. Denne flyttet deretter til jernbaneveien, der hvor DnC senere bygget forretningsgård. Refsumgården ble revet 1974. Etter hvert etablerte det seg en rekke snekkerbedrifter og annen håndverksvirksomhet her. Sleipnæs møbelfabrikk etablerte seg med både fabrikk og boliger for ansatte i Holteveien 1. De første privatboligene ble oppført langs Nordbyveien (Østlid 1929:475). Bygningene rundt Holteveien er sannsynligvis arbeiderboliger. De er relativt små og ligger tett på små tomter. Gjenstående bygninger i dag er blant annet:

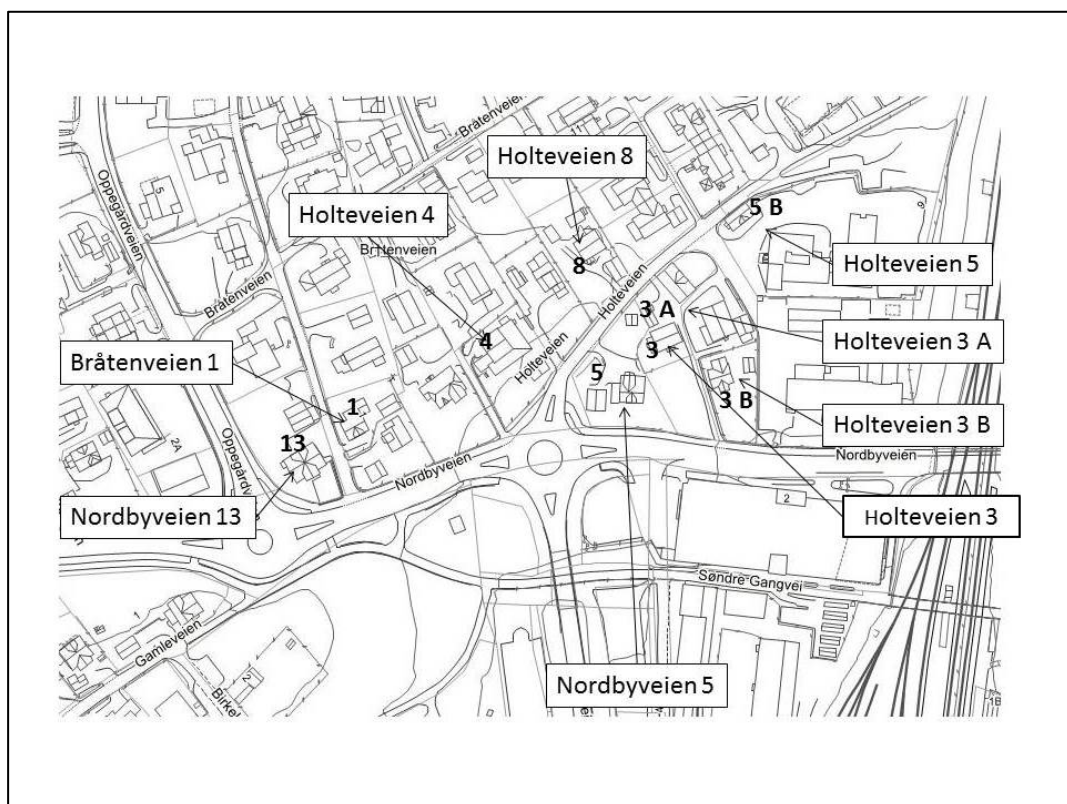
- Holteveien 3, «Sandermoen». Adressen til dette huset var tidligere Holteveien 1. Iflg SEFRAK, skal det tidligere ha vært treskofabrikk og snekkerverksted i huset. Det skal også ha fungert som bolig for ansatte ved Sleipnes møbelfabrikk. Huset har vært eiet av Ørnulf Sleipnes.
- Holteveien 3 A, bolighus og uthus (oppført på slutten av 1800-tallet)
- Holteveien 3 B
- Holteveien 4, «Skjønhaug» (opprinnelig bygget ca. 1900, senere betydelig ombygget og påbygd på 1970-tallet)
- Holteveien 5 B (Almas hus)
- Holteveien 8
- Nordbyveien 5, «Fagerholt», bolighus oppført på slutten av 1800-tallet samt uthus inntil Holteveien
- Bråtenveien 1, «Fagertun» (oppført ca. 1895, ombygget og påbygd 1974)
- Nordbyveien 13, Lund (uthus bygget ca. 1900, bolighus oppført slutten av 1800-tallet, påbygget i nyere tid, i da butikk og lager)



Nordbyveien 13



Holteveien 5 B



Gjenstående bygninger vest for jernbanen.

De fleste av disse bygningene er oppført i sveitserstil. Sveitserstilen som var den nasjonale byggeskikken i slutten av 1800-tallet, satte sammen med industrialiseringen en stopper for videreutvikling av både regional og lokal byggeskikk. Dessuten bidro utdanning og bedre kommunikasjon med omverdenen til at trender og moter kom raskere til bygdene enn tidligere. Byggeskikken på 1900-tallet ble derfor i større grad enn tidligere påvirket av tidens arkitektstil.

Sveitserstil er en stilart som var fremherskende i nordeuropeisk trearkitektur fra ca. 1840 til ca. 1920. I Europa dateres den til perioden 1830—1890, i Danmark 1840—1900. I denne stilen ble det bygget villaer, arbeiderboliger, stasjonsbygninger, turisthoteller, landbruksbygninger og mye mer. Karakteristisk for sveitserstilen er store takutstikk, fremheving av gavler og konstruktive ledd som arkitektoniske elementer, rikt utskårne ornamenter og listverk, høye grunnmurer og maling i treimiterende farger.

Sveitserstilen feide som en vind over landet og de rike snekkerdetaljer gikk rett til hjertet på norske huseiere. Aldri har en stilretning funnet seg så godt til rette og blitt så godt mottatt som sveitserstilen. Som trebygningstil representerte sveitserstilen noe helt nytt i motsetning til de stilartene som arkitektene tidligere hadde benyttet seg av. Men det var ikke bare nybygg som ble oppført i sveitserstil. Til og med gamle tømmerhus fikk ny kledning, noe som ofte fikk et mindre heldig resultat.



Holteveien 8



Holteveien 3 A

Sist på 1890-tallet skiftet strøket på denne siden av jernbanebroen karakter, og forretningene flyttet ned i området omkring stasjonen. Stasjonsområdet utviklet seg tidlig til en av de viktigste offentlige møteplassene i Skibyen, og det var vanlig å treffes der. Etter hvert vokste det fram et sentrum av forretninger på østsiden av jernbanelinjen, i det området som utgjør dagens Ski sentrum. Det vokste også opp spredt villabebyggelse i dette området (Magnus 1994). Bygningene langs Kirkeveien er store villaer i store hager og er sannsynligvis funksjonærboliger og boliger for øvrig middelklasse. Mange av disse bygningene er sterkt ombygget, men de innehar fortsatt viktige kvaliteter som symboler på det samfunnet og den bebyggelsen som reiste seg i kjølvannet av jernbanen. Før området ble bebygget skal det ha vært store furutrær her, og også i dag finnes det større furuer i dette området. Solvang (Kirkeveien 13) skal være det første huset som ble bygget langs den nye Kirkeveien (anlagt 1879) etter at jernbanen kom. Mannen i huset skal ha vært ansatt i jernbanen. Solvang er satt opp i ca. 1900. I tillegg til bygningene skal de på Solvang ha hatt både bygg- og potetåker. I dag finnes både bolighus og uthuset igjen på eienommen, og kommunen driver barnehage i bolighuset.

Like ved jernbanebroen ligger også Sand gamle skysstasjon. Sand ligger like ved den gamle ferdselsveien på Skimorenen. Anlegget består av bolighus og uthus med stall, vognskjul med høyloft og sidefløy med doer og vedskjul. Anlegget har eksteriørmessige trekk fra sveitserstilen. Hovedhuset har trolig endret eksteriørmessig utforming siden midten av 1800-tallet, men det er sannsynlig at dagens utforming skriver seg fra slutten av 1800-tallet eller begynnelsen av 1900-tallet. Bygningen har vært skysstasjon, pensjonat og bolig, og har også hatt funksjon som hotell (var på 1910-20-tallet privat hotell; Klevelands privathotell) og telefonsentral.

Både Jernbanen og magasinleiren ga arbeidsplasser og tilflyttere. Fra 1908 begynte flere og flere å bosette seg omkring Ski st. og pendle til Oslo. Etter hvert kom det også en del industri, og handelsvirksomheten vokste. Først kom Pudrettfabrikken på Drømtorp ved århundreskiftet, og også en del snekkerbedrifter og annen småindustri. Etter hvert ble det også etablert bedrifter som ga arbeidsplasser utenfor jordbruket: Jernbanen økte etterspørrelsen etter trelast/tømmer, det kom sager både ved Ski stasjon (dampsag fra 1915), Skotbu og Kråkstad. Kråkstad sparebank ble etablert i 1854, og hadde sine første lokaler i Herredshuset på Kjeppestad. I 1911 ble det bestemt at banken skulle flytte til Ski-byen, og i 1913 flyttet banken inn i egne lokaler (Østlid 1929). Rundt århundreskiftet ble det lagt et militærdepot til Ski, og mellom 1910 og 1920 vokste det også fram industribedrifter av en viss størrelse (Krogstie 2002). Magasinleiren ga grunnlag for flere arbeidsplasser, blant annet knyttet til driften av leiren og ga et bredere nærings- og befolkningsgrunnlag for en videre vekst av Skibyen.

Fra 1908 ble det tillatt å kjøre bil i kommunen. Allerede i 1909 ble det etablert veibelysning, riktignok parafinlykter, som ble byttet til elektriske i 1916. Etter hvert kom både hotell (oppført 1916) og større handelshus.



I 1914 var bebyggelsen blitt såpass omfattende at herredsstyret besluttet at bygningsloven skulle gjøres gjeldende for strøket omkring Ski stasjon (Østlig 1929:476). Det ble derfor utarbeidet en reguleringsplan, vedtatt i 1916. «Den forutsatte bymessig, men gjennomgående åpen bebyggelse med tomter på minst 2 mål, torvanlegg straks øst for stasjonen samt en rekke gater og åpne plasser (Østlid 1929:476)». Reguleringsplanen la også grunnlaget for hovedtrekkene i veistrukturen slik vi også kjenner den i dag. Jernbaneveien, Sanderveien og Kirkeveien etablerte sentrumstrekanten, og innenfor denne vokste det frem bolig- og handels/næringsbygg, mens det utenfor stort sett var boliger. Det var 9 gårder som avga grunn til det som den gang ble benevnt som Skibyen: Hebekk, Rullestad, Kapell Sander, Sander østre, Sander Vestre, Skoro, Monsrud, Finstad nordre og Eljesrud (Ellingsrud). Det regulerte området omfattet 2914 mål, og området ble utvidet i 1923, fordi det hadde etablert seg en del bebyggelse utenfor den regulerte sonen (fordi det var billigere å bygge der).

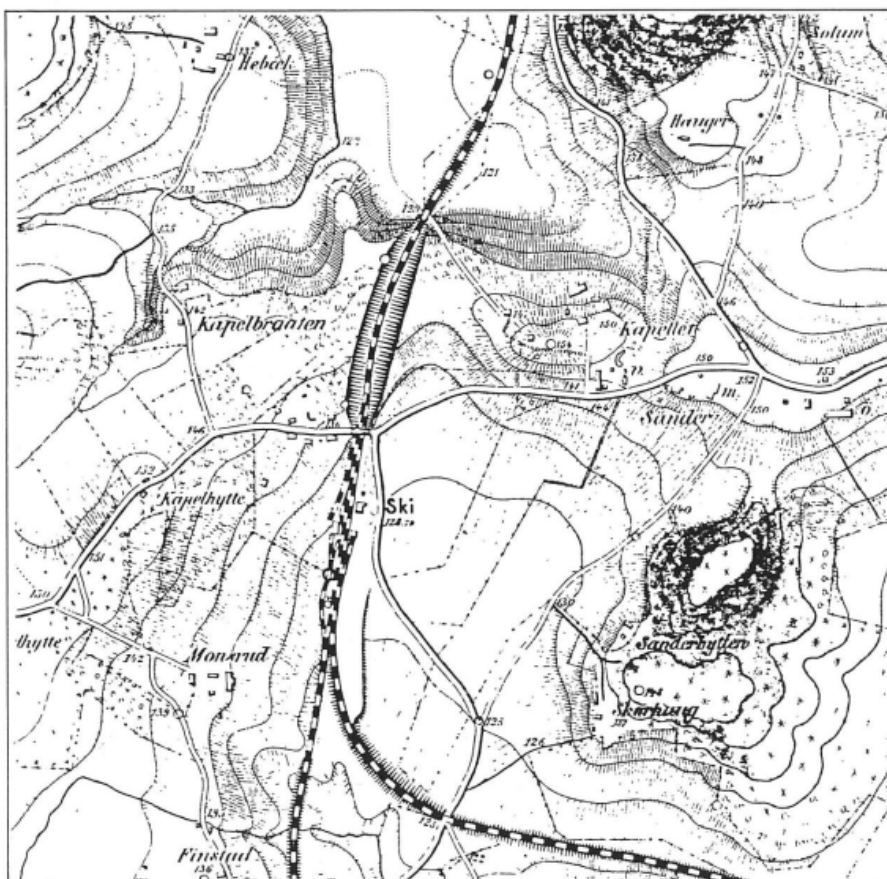


Hovedhus og uthus på Sand, tidligere skysstasjon, pensjonat og gård. I dag utleieboliger i hovedhuset.

Parallelt med utbygging av jernbanen ble veiene anlagt. Den første veien fra Nordby til Ski kirke gikk som del av en eldre ferdselsvei i Holteveiens trase og gjennom tunet på Kapell Sander. På vestsiden av broen ble det bygget en ny vei opp til Gamleveien. Øst for broen ble det bygget en ny, rett trase (Kirkeveien), opp til Sandergrinda der den møtte Kongevegen fra Haugbro og fortsatte i gammelt spor til kirken. Sanderveien fra Sandergrinda til Jernbaneveien ble anlagt. Jernbaneveien til undergangen (Skorhaugbrua) ble nyanlagt.

Idrettsveiens trase ble også etablert tidlig, først som enkel gangsti over jordene, senere med fast dekke fram til krysset mot Sanderveien fra 1928.

I denne perioden ble det også satt opp en del bygninger i forbindelse med jernbanedriften. Bygninger for rullende materiell var vanligvis bare oppført ved endestasjoner. Østfoldbanen hadde derfor lokomotivremise ved Ski. Dette var opprinnelig en trebygning. I 1913 ble denne erstattet av en større lokomotivstall i mur med 4 spor. I forbindelse med lokstaller ble det gjerne bygget svingskive. Ski stasjon har den eneste svingskiven i Follo.



Kart som viser jernbanespor, veier og bebyggelse. 1884. Kart fra NGO, etter stabssersjant Egebergs oppmålinger

3.4.1 Lesbarhet

Det som er av lesbare og historiefortellende bevarte spor fra denne perioden er:

- Jernbanen fremdeles konstituerende for Ski sentrum, tydelig struktur. Lokomotivstall og dreieskive
- Stasjonsområdet som sentral møteplass/offentlig rom
- Gatenettet slik det ble etablert tidlig er fremdeles lesbart, Idrettsveien som sentral sentrumsgate; nav i sentrum
- Det finnes fremdeles gjenværende anlegg fra den tidligste bebyggelsen i Holteveien og langs Kirkeveien.
- Waldemarhøy
- Sand gamle skyss-stasjon
- Hotellbygning til Gamle Ski hotell– viser tidlig sentrumsdannelse og betydningen av tettstedet



Hotellbygningen i dag.

3.5 Ski sentrum: 1916-1960: Ski-byen: Stasjonsby, industri- og handelssenter

Etter den første reguleringsplanen i 1916, vokser Skibyen – både innenfor den regulerte bygrensen, men også utenfor det regulerte området, hvor det etableres boliger og næringsvirksomhet. Nærings- og industrivirksomheten vokser blant annet ved følgende etableringer:

- 1916: den norske møbelfabrikk/H.A. Sleipnæs.
- Grubernes Sprengstoffabrikk AS, ble etablert under 1. verdenskrig. Senere fusjonert til DYNO Industrier as, lagt ned i Ski i 1984. I dag er Ski næringspark på tomten.
- 1919: E-verk på Ski
- 1919: Ski mek. verksted etableres på grunn fra gården Vestre Sander. Rotundebygningen blir oppført 1949. Mek.verk. nedlagt 1977. Rotunden ble revet 1994 (for Storsenteret).
- 1919: Ski bygg. Nå del av Byggmakkergruppen, på Drømtorp.

Selv med disse næringsetableringene (samt flere som ikke er nevnt), er det handelsvirksomheten som har vært Skis hovedvirksomhet. På midten av 20-tallet etableres torvet, og det oppføres en rekke større bygg som endrer stedets uttrykk fra landlig og åpent til mer og tydelig bymessig. Her dannes etter hvert regulære gatepartier med sammenhengende husrekker og store forretningsgårder.

Skis første «kommunehus», Samfundsbygningen, oppføres i 1921 Denne brenner dessverre i 1937. Første byggetrinn av dagens Ski rådhus oppføres på tomten til den gamle Samfundsbygningen, og står ferdig i 1955. De øvrige delene av rådhuset, oppføres i 1957 (Administrasjonsfløyen/kinofløyen) og 1975 (høyblokka). Rådhuset er arkitektonisk svært helhetlig og et fint eksemplar også det av 50-tallets rene linjer. Andre større gårder som oppføres i dette strøket, er blant annet Sentrumsgården (oppført 1958/59 og revet i 1994 for storsenteret) og Postgården. Like ved oppføres også Folkets Hus, bygget i 1918 på tomt skilt ut fra eiendommen Myrvang. Her var det også kino her 1930-40-tallet, frem til 1961 da kinoen flyttet inn i det nye rådhuset).



Ski sentrum, med Samfundsbygningen og hotellet, ca. 1923. Fotograf: Carl Normann. Giver av bildet: Ingar Bjørnstad. (Kilde: Ski bibliotek/Ski historielag).

Ved siden av Torvet, har stasjonsområdet vært viktige offentlige byrom. Et interessant minne fra denne tiden, forteller Haga-bua om. I dag står denne foran Waldemarhøy, men stod da den ble oppført på 1920-tallet, til høyre for innkjøringen til Waldemarhøy ved jernbanebroen. Etter at Torvang og Næssbygget var oppført, ble det opprinnelige kiosk-bygget erstattet med en ny sekskantet bygning på andre siden av Waldemarhøyveien, som stod der frem til den ble flyttet tidlig på 1990-tallet-. Kiosken var et viktig samlingspunkt på dette stedet, og hadde en stor kundekrets.



Hagabua i dag, foran Waldemarhøy.



Hagabua foran rundkjøringen ved Jernbanebroen.

I Ski ligger det flere boliger med klare jugend-trekk i området langs Sanderveien, samt ett gjenværende hus i Jernbaneveien. Også Odd Fellow-bygningen har jugend-trekk. Dette er et artig innslag i utviklingen av Ski og viser at også her fulgte man med i utviklingstrekk og stilarter innen arkitekturen. Jugendstil eller art nouveau var en internasjonal kunstbevegelse og stil innen billedkunst, arkitektur og anvendt kunst – spesielt dekorativ kunst. Kunstretningen var mest populær rundt slutten av 1800-tallet (1890–1905), og i Norge frem mot 1920. Stilepoken har flere betegnelser, men i Norge har en gjerne kalt den Jugendstil. Stilarten fikk en kort levetid i Norge. Frankrike og Belgia var toneangivende, og en sterkt medvirkende årsak til at stilen ikke overlevde lenge var at den ikke var «norsk». I tiden etter 1905 var man bevisst på å bygge nasjonen og da skulle det være norske røtter og tradisjoner også i byggestil og arkitektur.

Nordbyveien 9, som er en murbygning med tydelig jugendpreg, ble oppført på slutten av 1920-tallet, etter at den tidligere trebygningen som stod her tidligere, brant. Bygningens eier var konduktør på jernbanen. Dette er en stor og staselig bygning, som står tydelig frem i lokalmiljøet på denne siden av jernbanebroen, både med hensyn til størrelse, materialitet (mur og ikke tre) og byggestil. Boligen ble oppført med høy standard, og var lenge eneste bolig i Ski som hadde innlagt vann og bad. Bygningens størrelse, stil og standard skal skyldes en svært god asuransanse av den eldre bygningen som brant, og som derved muliggjorde den nye og større bygningen.



Konduktørens bolig, Nordbyveien 9.

Moderniseringen av Ski sentrum begynte så smått på 1930-tallet. På mange måter kan vi si at dette markerte et skille mellom den eldre trebyen og den moderne murbyen Ski. Et eksempel på dette er de store endringer som skjedde i krysset ved Jernbanebrua i 1930-tallet: oppføringen av Rutheim i 1933, Torvang/Næssgården i 1940. Næssgården og Rutheimgården ligger i henholdsvis Kirkeveien og Jernbaneveien vis á vis hverandre. Disse to funksigårdene ligger som en portal i Kirkeveien. De er de første eksemplene på murgårder i Ski sentrum som hittil var dominert av lav trehusbebyggelse. Således er de også de første eksempler på mer urban gårdsbebyggelse. De åpner for «murbyen Ski». Bygningene har klare funkistrekk og spesielt Rutheim har særpreget og elegant arkitektonisk utforming. Næssgården som er tegnet av arkitekt Karl Stensersen er oppført i 1940 som forretnings- og boligård. Rutheimgården har forretninger i 1. etasje og leiligheter over.



Eneste gjenværende trebygning i den gamle handlegata i sentrum, Jernbaneveien 14 A.

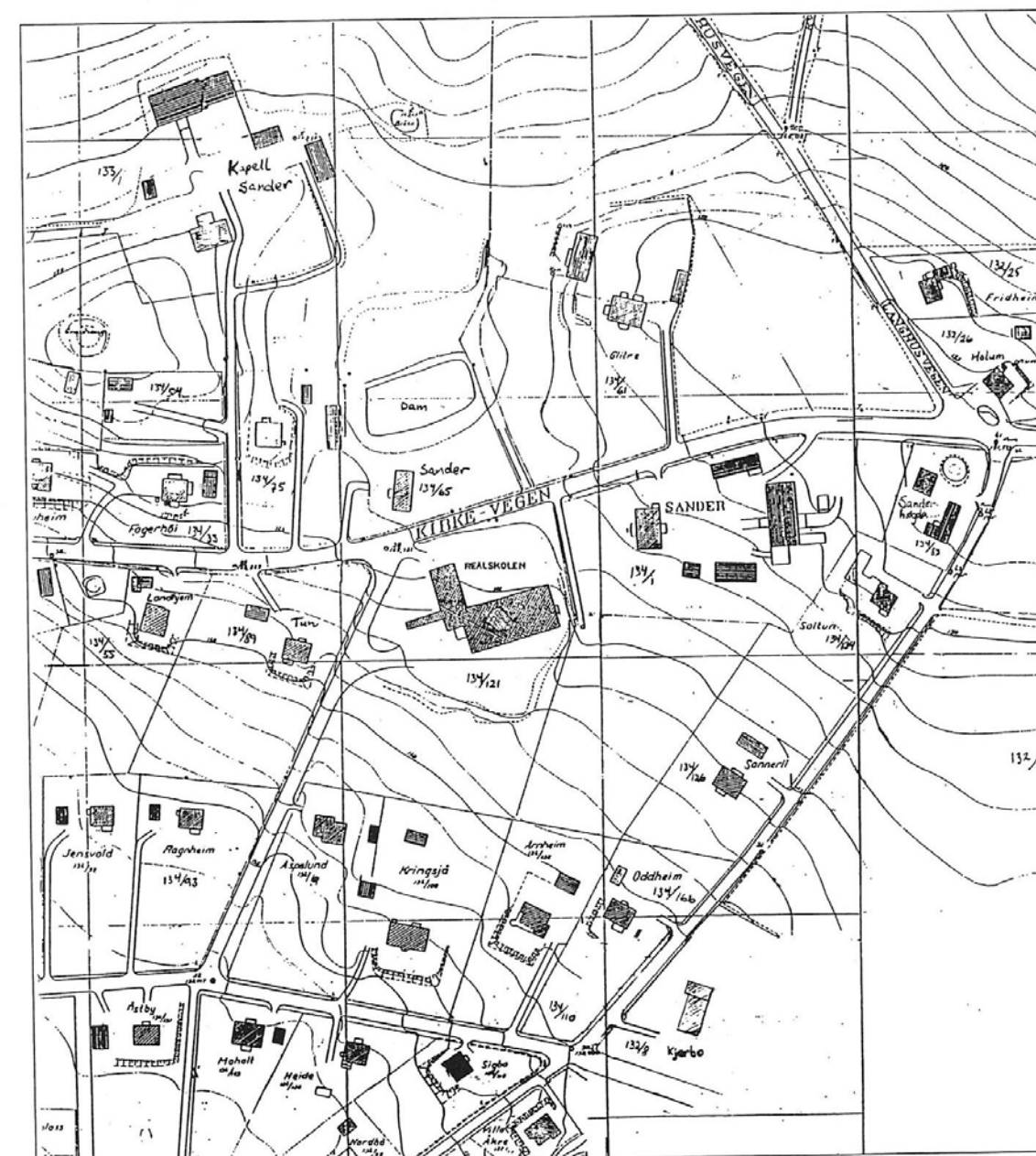
På 1940-tallet hadde Skibyens innbyggertall vokst, og det var behov for å bygge ny skole. Denne ble bygget på grunnen til gården Mellom-Sande. På 50-tallet fortsatte saneringen av det gamle sentrum øst for stasjonen, og flere av de eldre sentrumsgårdene i tre ble erstattet av sentrumsbebyggelse. I etterkrigsårene var boligbehovet stort, og det var mangel på utbyggbare tomter. Et vanlig trekk i landet var etableringen av boligbyggelag og utbygging av blokk- og boligfeltbebyggelse. Eksempler på dette har finner vi blant annet lengst syd i krysset Sanderveien/Jernbaneveien. På nordsiden av Sanderveien her, ligger en lavblokk fra sent 50-tall og sammen med lavblokken fra samme periode i Sentrumsveien og eneboligene på andre siden langs Sanderveien som også har klart 40-/50-talls preg dannes det et lite 50-talls miljø i denne delen av sentrum. Andre bolighus langs Sanderveien med klart 40-/50-talls preg, er for eksempel: Skorhaugstubben 14, 20 og 22, Idrettsveien 26A, Sanderveien 16 A og 25.



Rutheim og Næssgården.

Bebyggelsen rundt skolene

Billedtekster ved Svein B. Lie



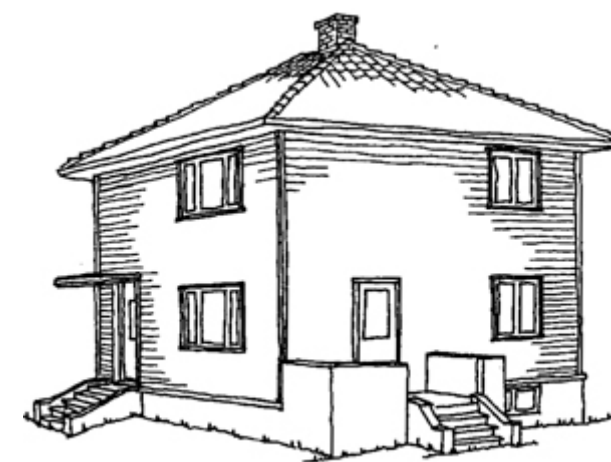
Her er et kommunalt kart fra 1948. Vi ser første byggetrinn på realskolen og tunet på mellom-Sander midt på kartet. Legg merke til navnene på eiendommene som blir nevnt senere.

Første byggetrinn, Ski realskole.



Blokkbebyggelsen fra 1950- og 1960-tallet representerer en viktig epoke i norsk historie og samfunnsutvikling. Svært mange bygninger fra denne epoken er allerede kraftig endret, og opprinnelige detaljer er forsvunnet. Det er nå man har muligheten til å ta vare på et lite utvalg av disse bygningene. Dette er velformede, men nøkterne hus som representerer fremveksten av det moderne Norge og den økte materielle levestandarden de fleste opplevde på 1950- og 1960-tallet.

Byantikvar i Oslo, Janne Wilberg, har skrevet: «Tidstypisk 50-tallsbebyggelse med originale fasadetaljer vil bli minst like ettertraktet om 30 år som velbevart funksjonalistisk arkitektur er i dag» Utviklingen etter den andre verdenskrig medførte nye utfordringer med gjenoppbygging av landet. Både på 50- og 60-tallet gjorde funksjonalismen seg gjeldende, men nå i en forenklet form påvirket av amerikanske forbilder. Denne stilperioden har fått benevnelsen strukturalismen fordi en nå i høy grad vektla den tekniske siden ved funksjonalismen. Noen bruker også betegnelsen seinmodernismen om tiden 1950-1970. Som ellers i Europa ble det nå lagt større vekt på rasjonell bygging enn på estetisk utforming. Arkitekturen fikk et mer robust, bastant uttrykk enn den "rene" funksjonalismen. Anleggene ble også både større og mer dominerende, som f.eks. de nye drabantbyene. Arkitekturen ble råere og ærligere og blir ofte også kalt "brutalisme". På 1930-tallet var modernismen med funksjonalismen en form for utopiske visjoner. Nå er uskyldens tid over. I arkitekturen er det ikke bare rasjonell bygging som får oppmerksomhet, men en er vel så mye opptatt av det tidløse og stedløse.

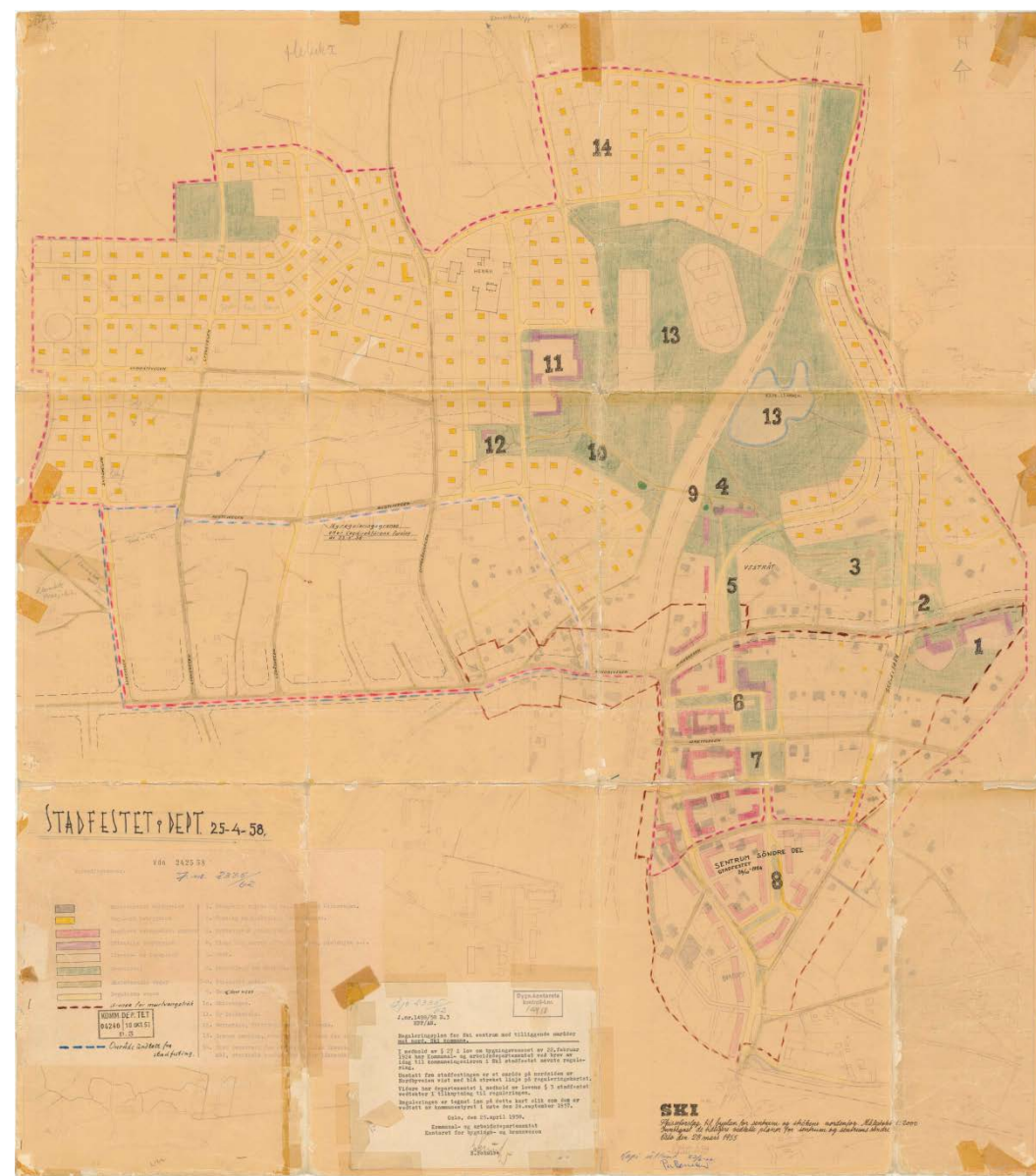


Byggmesterfunktis fra 1930/1940 tallet. Kilde: Anders Frøstrup: Rehabilitering. Konstruksjoner i tre. Universitetsforlaget 1993

Boligblokker nederst i Sanderveien.

Utforming av vår småhusbebyggelse ble i denne perioden i høy grad overlatt til byggmestere og ferdighusfirmaer. Over hele Norge finner man trehus fra 1930- 1950 i en enkel, ren arkitektur inspirert av funksjonalismen. Ofte har husene liggende panel og vinduene satt helt ut i hjørnet. Bygningene har gjerne 2 eller 4 boenheter. Denne varianten fra perioden kalles på folkemunne byggmesterfunkis. Etter 1950 var det ferdighusfirmaene og Husbanken som overtok utformingen av vår småhusbebyggelse. De skapte en ny type byggeskikk her i landet med "typehuset" eller "kataloghuset".

I 1958 vedtok kommunen en ny reguleringsplan, utarbeidet av arkitekt Preben Krag. Den la grunnlaget gatenettet som fremdeles preger bybildet, og innførte murtvang i deler av sentrum. Frem til midten på 1960-tallet var det fremdeles mange gårder i tre, men disse ble revet og erstattet av større bygg etter hvert. Av oversiktskartet og reguleringen fremgår det tydelig at sentrum er et handelssentrum, regulert med større handelsgårder på relativt store tomter, i et klart gatenett. Handelsvirksomheten har vært tydelig konsentrert i syd, mens området nord i sentrum har vært noe mer dominert av offentlige bygg/institusjoner (bl.a. rådhuset, menighetshuset, skolen), offentlige byrom (Torvet), og noen privatboliger langs Kirkeveien.



Reguleringsplan for Ski sentrum, stadfestet 1958.

3.5.1 Lesbarhet

Det som er av lesbare og historiefortellende bevarte spor fra denne perioden er:

- Kvartalsstrukturen i sentrum fremdeles lesbar, både strukturelt og funksjonelt (regulering med handelsvirksomhet i sentrum)
- Torget
- Viktige enkeltbygg fra perioden: Rådhuset, skolen, rødt trehus (Jernbaneveien), handelsgård fra 40-t. (Sentralgården), Rutheim og Næss-gårdene.
- Boligbygging omkring sentrum: Villabebyggelse langs Sanderveien, Kirkeveien.
- Boligblokker Sanderveien
- Næring- og industri rundt Holteveien (Televerket)

3.6 Ski sentrum: 1960-1994: Handelssenter og pendlerkommune

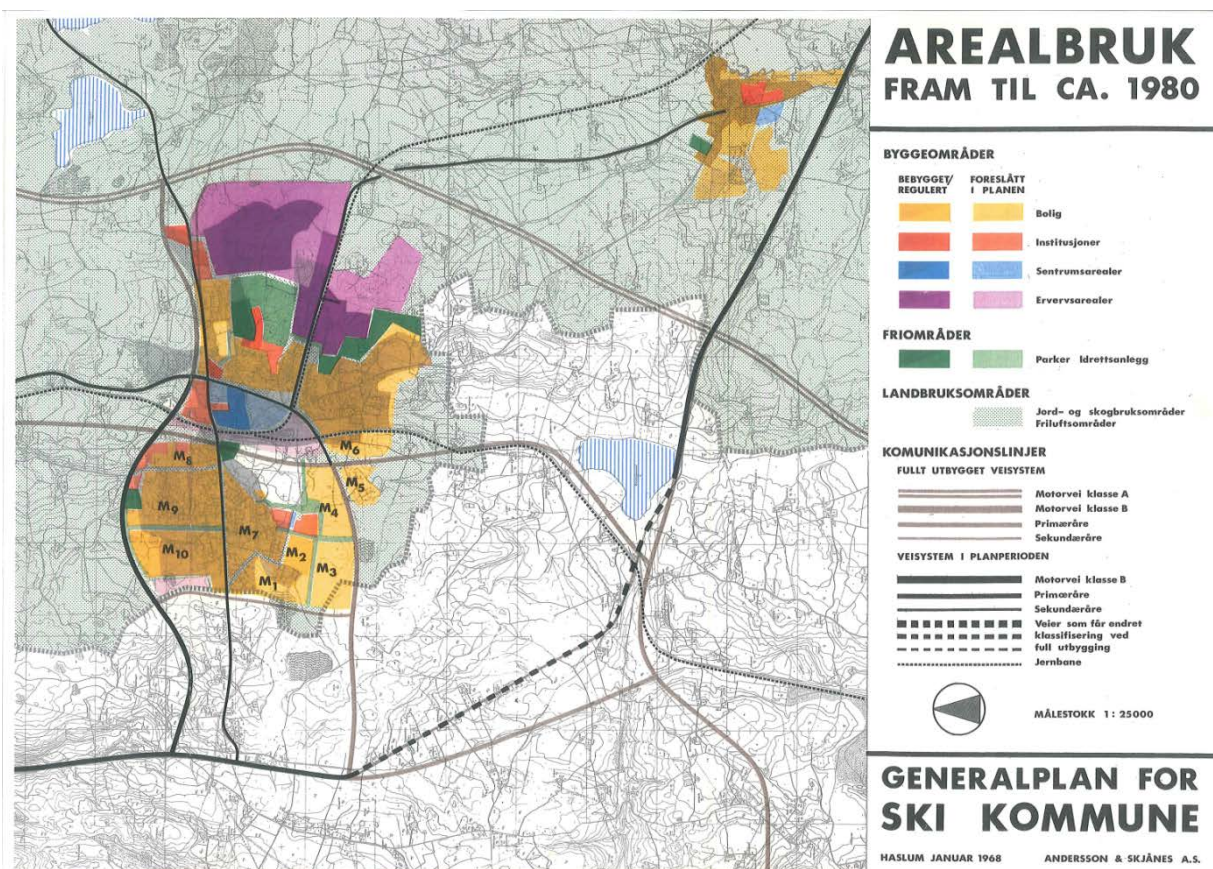
Kommunen ble i 1960 slått sammen med Kråkstad. 1960-tallet var optimismens tiår, og idéen om framskrittet, om det funksjonelle og det moderne, sto i høysetet. Ski sentrum skulle utvikles til å bli et handelssenter for hele Follo-regionen, og da måtte den gamle trehusbebyggelsen vike for moderne forretningsgårder. Denne utviklingen fortsatte på 1970-, -80 og -90-tallet. Rivingen av trehusbebyggelsen i sentrum ble intensivert og bebyggelsen i Ski sentrum har i løpet av denne perioden gått gjennom en transformasjon fra lave trehus til høyere, store teglsteinsgårder i 4 – 6 etasjer.

Regionplanen for Oslo la opp til en svært ekspansiv vekst i Ski tettsted. For å tilrettelegge for en slik vekst, arbeidet kommuneadministrasjonen lenge med en større generalplan for kommunen i årene 1966-68. I generalplanen som ble utarbeidet, ble blant annet deler av Skorhaugåsen satt av til friluft/rekreasjonsområde, og den ble lagt opp til etablering av ny firefelts motorveg mellom Langhus og Ski, parallelt med jernbanelinjen. Det var også tanken at det var den største byveksten skulle foregå i dette området, både når det gjaldt boliger og næring (Andersson og Skjånes 1968).

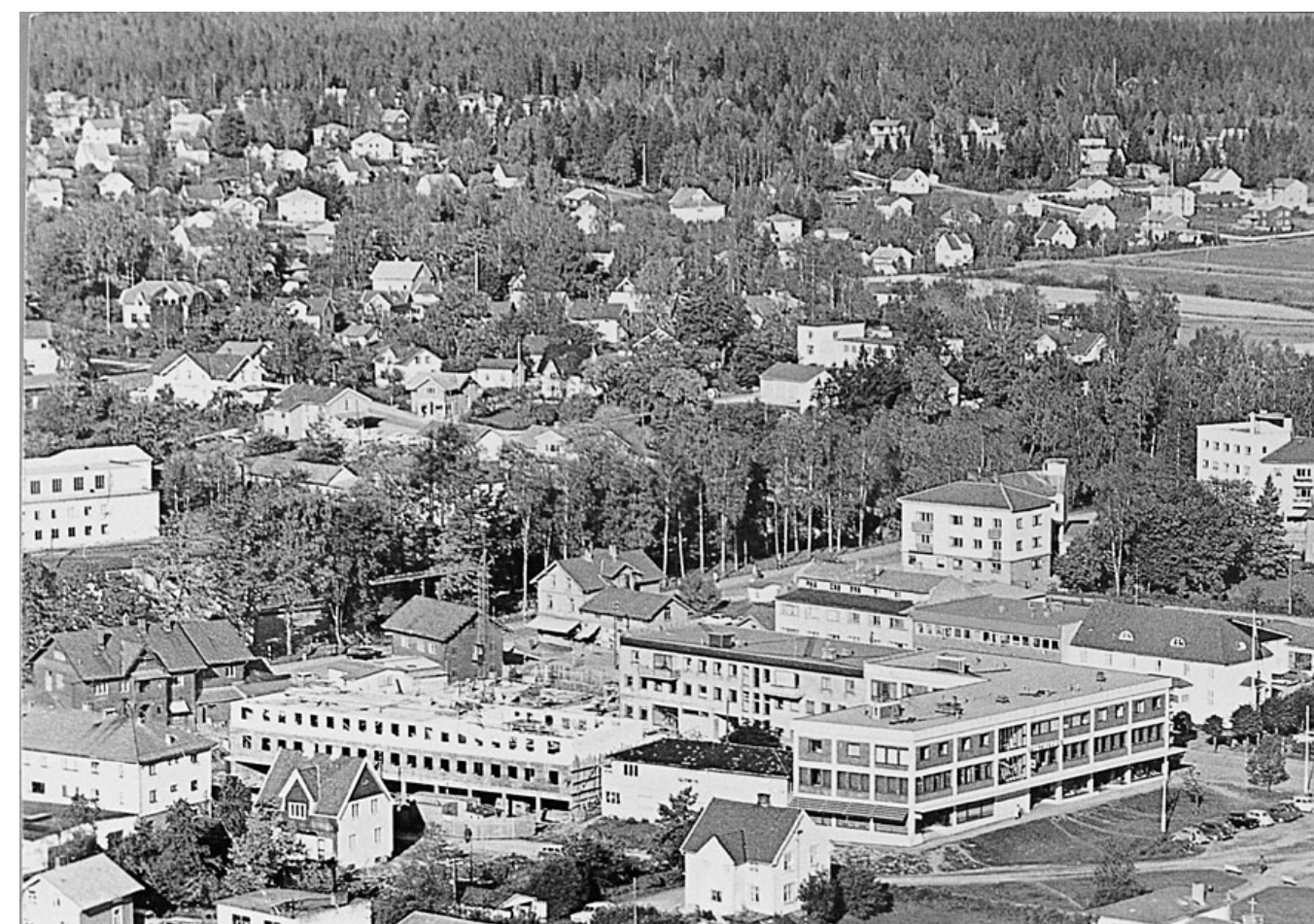
Stadig flere industribedrifter måtte i løpet av siste del av 70-tallet og første del av 1980-tallet legge ned eller flytte, for eksempel Ski Mekaniske verksted som la ned i 1977 og Dyno fabrikker, som ble lagt ned i Ski i 1984. Tapet av arbeidsplasser ble delvis kompensert med nye arbeidsplasser innen service og handelsvirksomhet, og også handelen etablerte seg sør i Jernbanegata.

På 1980-tallet ble handlegata i Ski sentrum bilfri, og den nye gågata trakk folk fra hele distriktet. Gågata ble tidlig Skis fremste kommersielle og sosiale arena, og en viktig «rygggrad» i bystrukturen. Samtidig skjedde det også en opprustning av andre offentlige byrom, som Parkasen. Sentrumsplanen som ble vedtatt i 1972 og la grunnlaget for dagens sentrum blant annet ved at planen regulerte dagens storsenter og forretningsområdet ved stasjonen til trafikk. Bilens inntogsmarsj skjer i denne perioden og store arealer avsettes til parkeringsplasser. Utbyggingen av kvartalene i tråd med planen er stort sett gjennomført (med unntak av noen kvartaler,), og utbyggingen har pågått over tid. Kvartalene har blitt regulert først når bygging har vært aktuelt. Et karakteristisk trekk ved bebyggelsen oppført i sentrum i denne perioden, er byggenes fasader, kledd i rød tegl. Dette gir et enhetlig, karakteristisk uttrykk samlet sett for de deler av sentrum oppført i etterkant av planen.

En fortsatt høy boligetterpørsel førte til utbygging av nye boligfelt og en stadig fortetting av etablerte boområder. Dette er tydelig blant annet langs Kirkeveien og Sanderveien, der det bygges nye eneboliger på ledige tomter.



Fra generalplanen fra 1968, som viser hovedtrekk i planlagt arealbruk fram til ca. 1980



Sentrum slik det så ut i 1968. (Fotograf: ukjent. Giver av bildet: Gudrun Tharaldsen- Kilde: Ski bibliotek/Ski historielag).

3.6.1 Lesbarhet

Det som er av lesbare og historiefortellende bevarte spor fra denne perioden er:

- Friområdet på Skorhaugåsen fremdeles tydelig, grønt
- Sentrumsstrukturen, med gågata (Idrettsveien) som sentral. Sentrumsplanen fra -71, stort sett alle kvartaler bygget ut i tråd med denne
- Flere av dagens gårder i sentrum oppført i denne perioden – rød murstein
- Parkaksen



Typiske sentrumsgårder i kvartalsstruktur, med fasade i rød tegl.



Sentrumsplanen fra 1972.

3.7 Ski sentrum: 1994 i dag: Fra stasjonsby til regionsenter

Gågata var lenge Skis fremste kommersielle og sosiale arena, men i 1995 møtte den konkurranse fra Ski storsenter. Storsenteret kunne skilte med 87 butikker og en strategisk beliggenhet rett ved buss- og jernbanestasjonen. For mange av de næringsdrivende i Ski sentrum ble konkurransen med Ski storsenter tøff. Flere butikker i sentrum stengte dørene for godt, og livet i Ski sentrum ble trukket inn under storsenterets vegger tak og vegger.

Et utvidet Ski storsenter, med til sammen 129 butikker og spisesteder, åpnet høsten 2003. Den nye delen av storsenteret inneholder også kulturell virksomhet i form av bibliotek, flerkinoanlegg og hotell. Inngangen til den nye delen av storsenteret vender ut mot torget. Denne løsningen har vært et bevisst trekk fra kommunens side og bunner i et ønske om at flere storsenterkunder dermed skal oppdage tilbudene i resten av sentrum. I tillegg ble det bygget til sammen 87 leiligheter i tilknytning til prosjektet. I denne perioden er det også blitt bygget flere boliger i sentrum, både for å bringe mer liv i sentrumsgatene og ut fra en fortettingsstrategi som vektlegger korte reiseavstander, f.eks. langs Skoleveien. Torvet rusters også opp, og får vanninstallasjoner og ulike annen møblering.

Ski vokser til å bli et regionsenter for handel, og i tillegg til storsenteret, skjer det store nybygginger og etableringer sør for Jernbaneveien. Her etableres det bygg for storevarehandel (biler, hvitevarer mv).

Også boliggetterspørselen øker, og det er stort ønske om å bygge flere boliger, tett på sentrum i tråd med ønsket om å bo tett på kollektivknutepunkt. Store boligutbyggingsprosjekt planlegges og startes utbygget blant annet vest for Jernbanen (Vestveien og Finstadjordet/Finstad Park). Også kulturlandskapet omkring tunet på Finstad Nordre reguleres til boliger (rekkehusbebyggelse).



Fra utbyggingen av Ski storsenter Fotograf og giver av bildet: ukjent. (Kilde: Ski bibliotek/Ski historielag).

I dette området, som representerer en tydelig utvidelse av sentrum sørover, etableres det etter hvert også flere offentlige institusjoner, både kommunale og statlige. Her bygges blant annet helse- og omsorgssenter (rus- og dagspsykiatri) og også Tinghus og politistasjon. De siste statlige etableringene er også et resultat av de nye planene for Follobanene, som innebærer at ny jernbanetunnel skal etableres mellom Ski og Oslo, som vil gi en samlet reisetid til Ski på bare 11 minutter.



Nye tinghuset, Vestveien.



Deler av Torvet i Ski i dag, med vanninstallasjoner, grønne arealer og steinsetting. (Foto: Ski kommune, planprogrammet for sentrum).



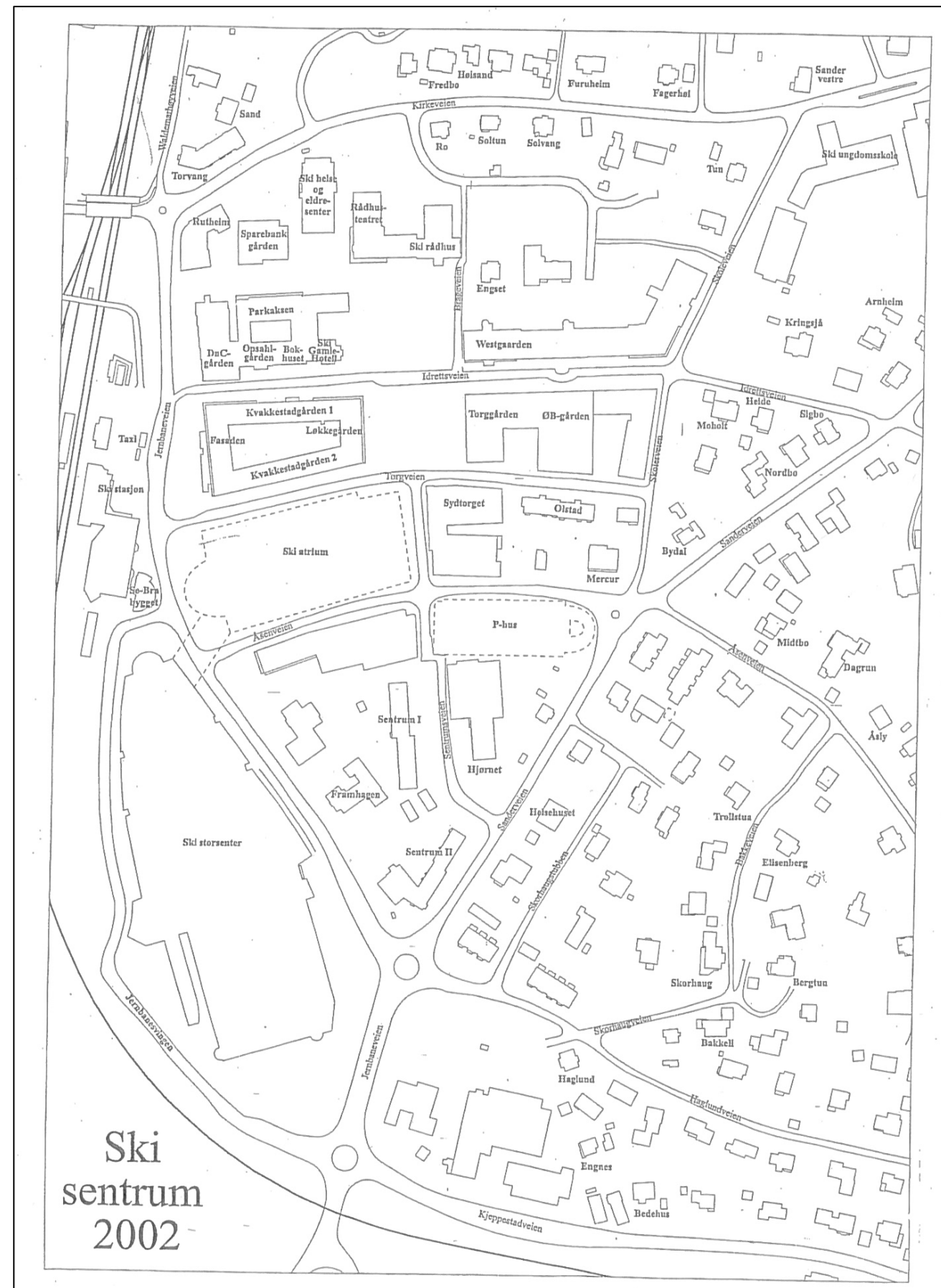
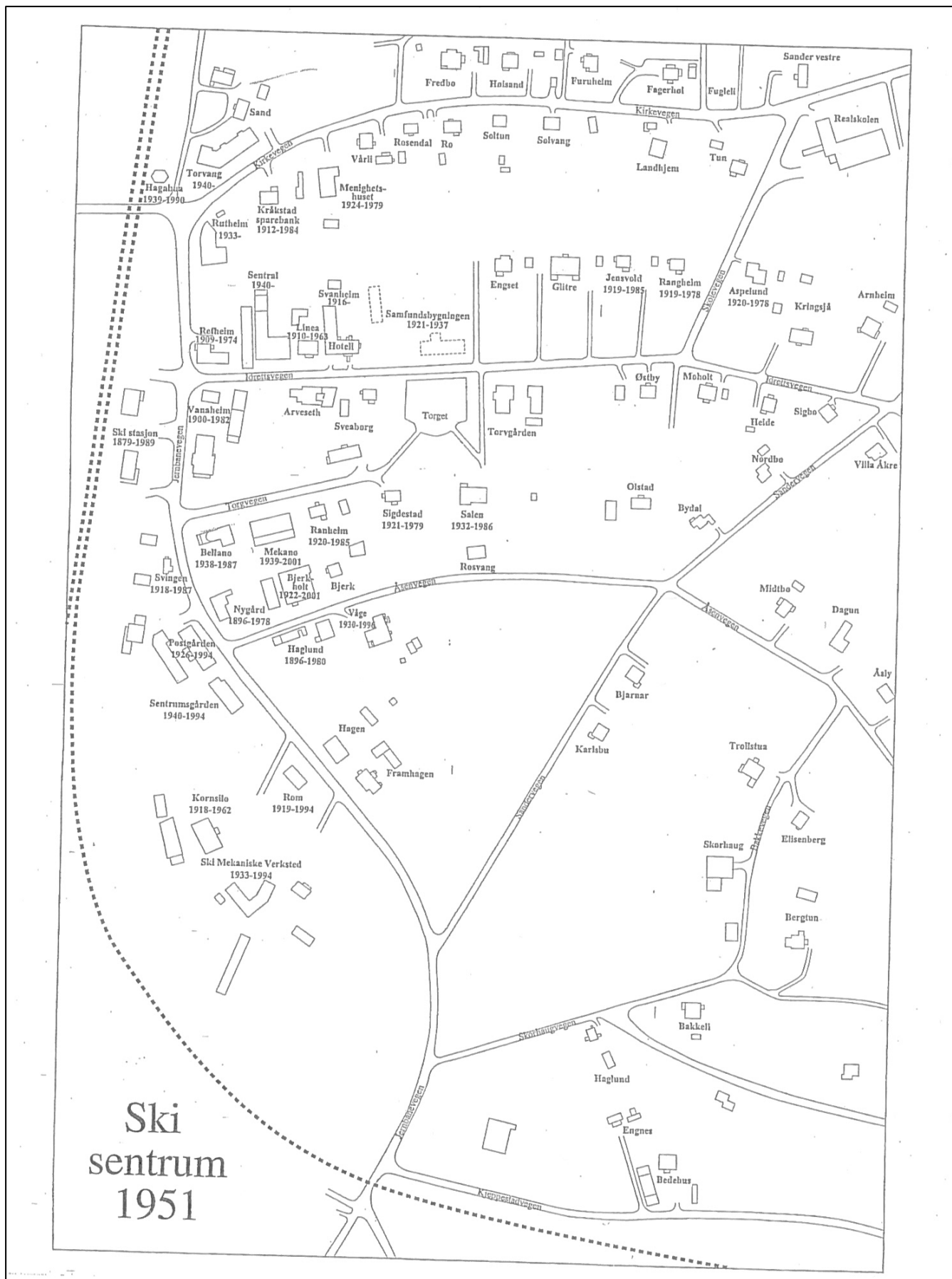
Handelsetableringer sør for Jernbaneveien

Ski historielag har laget en oversikt over oversikt som viser hvilke bygnings- og strukturmessige endringer som har vært i sentrum i perioden 1951- 2002. Av interessante trekk å merke seg er blant annet de tre hovedveiene som omgir sentrum (Kirkeveien, Sanderveien og Jernbaneveien); Idrettsveien, Torgveien og Åsenveien som langsgående akser øst-vest; Torgets beliggenhet og størrelse; samt det tydelige skillet mellom handelssentrum og boligbebyggelsen i nord og øst

3.7.1 Lesbarhet

Det som er av lesbare og historiefortellende bevarte spor fra denne perioden er:

- Større handelsbygg i syd (XXL, bilforretninger mv)
- Storsenteret med bibliotek og kino
- Opparbeidelsen av torget
- Videreføring/slutføring av sentrumsplanen – kvartalsutbyggingen, samt boliger i sentrum
- Nye Ski stasjon
- Bebyggelse langs Vestveien – boligblokker og større bygg for regionale, offentlige funksjoner (Follo tinghus, politi, ligningskontor)
- Ny bebyggelse rundt Nordre Finstad gård



4 Vurderinger – kulturhistoriske kvaliteter, sårbarhet og handlingsrom/utviklingsmuligheter

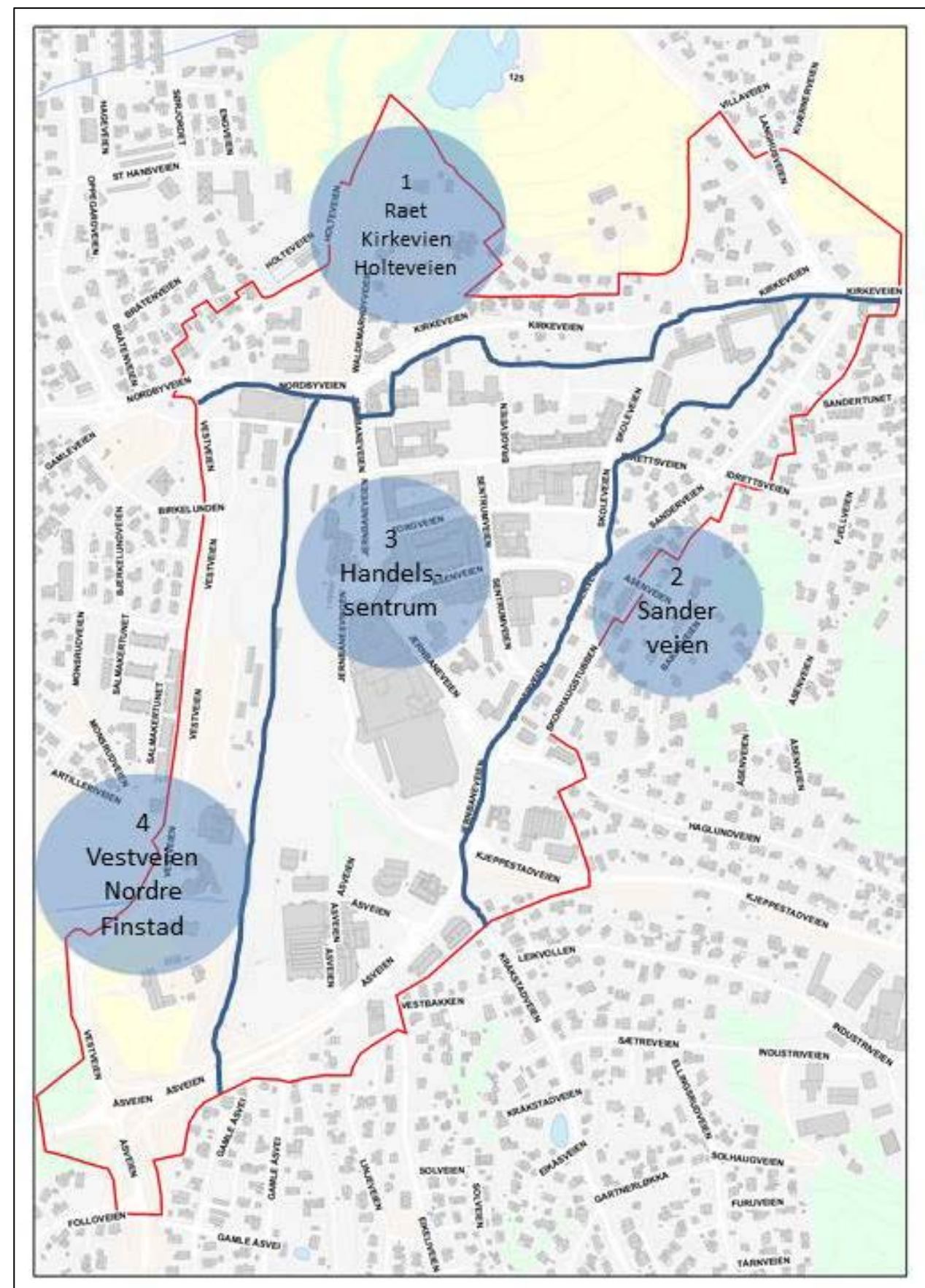
Vi har i denne delen av analysen valgt å dele planområdet inn i mindre geografiske delområder. Inndelingen i delområder er i hovedsak begrunnet ut fra ønsket om at vurderingene i størst mulig grad skal kunne overføres og fungere meningsfullt i forhold til kommuneplankart og reguleringsbestemmelser. Vi har valgt å dele området inn med utgangspunkt i følgende kriterier:

- Inndelingen skal synliggjøre variasjon, sammenhenger og ulike karaktertrekk ved landskapet
- Inndelingen skal følge de synlige (romlig-visuelle) linjer i landskapet
- Inndelingen kan også følge funksjonelle grenser: I tettbygde strøk kan ulike "bydeler" med ulike funksjoner – som villastrøk/bomiljø og industriområde - være grunn til å dra en grense, selv om topografien kan være ganske lik.

Disse 4 delområdene er i identifisert:

- 1) Raet, Kirkeveien/Holteveien
- 2) Sanderveien
- 3) Handelssentrum
- 4) Vestveien/Nordre Finstad gård

Denne geografiske inndelingen har en ulempe i og med at overordnede trekk som går på tvers av områdene, kan underkommuniseres eller bli utydelige. Vi har derfor i analysen også valgt å inkludere disse i en egen kategori, se tabellen.



De 4 delområdene, kulturhistorisk stedsanalyse

4.1 Om vurdering av verdi, sårbarhet og utviklingspotensial

I foregående kapittel er det redegjort for Ski sentrums historiske utvikling. Vi har også vist hvilke synlige spor som finnes fra de ulike periodene. Ikke alle disse sporene har verdi som kulturminner. Noen av dem har verdi, og av dem som vurderes som bærere av viktige kulturhistoriske kvaliteter, er noen viktigere enn andre. I arbeidet med den kulturhistoriske stedsanalysen for Ski sentrum, har det ikke vært mulig å foreta spesifikke og grundige vurderinger av de enkelte objektene, og verdivurderinger er derfor gjort grovt, på områdenivå. Vi har tatt utgangspunkt i Riksantikvarens veiledere om verdisetting (Riksantikvaren 2006; 2013) til dette.

I det videre er det utarbeidet både en verdi- og sårbarhetsbeskrivelse i tabellen på neste side og verdi- og sårbarhetskart (endringskapasitet) for hvert område, som viser forslag til nyanser innenfor de ulike delområdene. Vi har også valgt å inkludere vurdering av endringskapasitet og utviklingskapasitet i tabellen nedenfor, for å lette lesbarheten og anvendelsen av vurderinger og anbefalinger. Generelt er det vanlig å dele inn i tre ulike verdityper:

*I. **Kunnskapsverdier.** Hvilke kunnskaper kan kulturminnet gi oss? Kulturminnene har en særlig betydning som kilde til kunnskap om og forståelse av fortida. Dette kan gjelde ulike forhold som kulturminnenes opprinnelse, bruk og betydning for menneskers liv, tro og samfunnsforhold generelt og interaksjonen mellom menneske og natur.*

*II. **Opplevelsesverdier.** Hvilke opplevelser kan kulturminnet gi oss? Opplevelsesverdiene er knyttet til allmenhetens eller ulike gruppers opplevelser og kan slik sett sies å ha en mer personlig forankring enn kunnskapsverdiene. Mange av opplevelsesverdiene er knyttet til hvordan kulturminnene påvirker oss som mennesker og som fellesskap.*

*III. **Bruksverdier.** Hva kan vi bruke kulturminnet til? Kulturminnene kan knyttes til videreføring av dagens bruk og danne grunnlag for ny verdiskaping og endret bruk, der verdiene både kan ivaretas og økes. Verdiene kan imidlertid også reduseres gjennom manglende eller feilaktig bruk. (Kilde: Riksantikvaren 2013)*

Til hjelp i å konkretisere og vurdere disse verdiene, vurderes kulturminnenes egenskaper etter et utvalg kriterier:

- Er kulturminnet sjeldent av opprinnelse, eller er det blitt sjeldent som resultat av historiens tilfeldige eller planmessige utvelgelse?
- Er kulturminnet representativt for noe som var vanlig i fortid eller som er vanlig i nåtid?
- Kulturminnet representerer faser med særlig betydning for historien.
- Kulturminnet er knyttet til virksomheter med særlig betydning for historien.
- Kulturminnet er knyttet til hendelser eller begivenheter med særlig betydning for historien.
- Kulturminnet er knyttet til personer med særlig betydning for historien.
- Kulturminnet er av særlig betydning for en eller flere etniske grupper (den samiske urbefolkningen, nasjonale minoriteter eller andre etniske grupper).
- Kulturminnet har særlig arkitektonisk og arkitekturhistorisk verdi.
- Kulturminnet har særlig betydning som kilde til historien der det finnes få eller ingen skriftlige kilder.
- Kulturminnet har særlig betydning som ressurs for lokal utvikling og verdiskaping.
- Kulturminnets alder og type utløser juridiske virkemidler på nasjonalt plan, se kulturminneloven

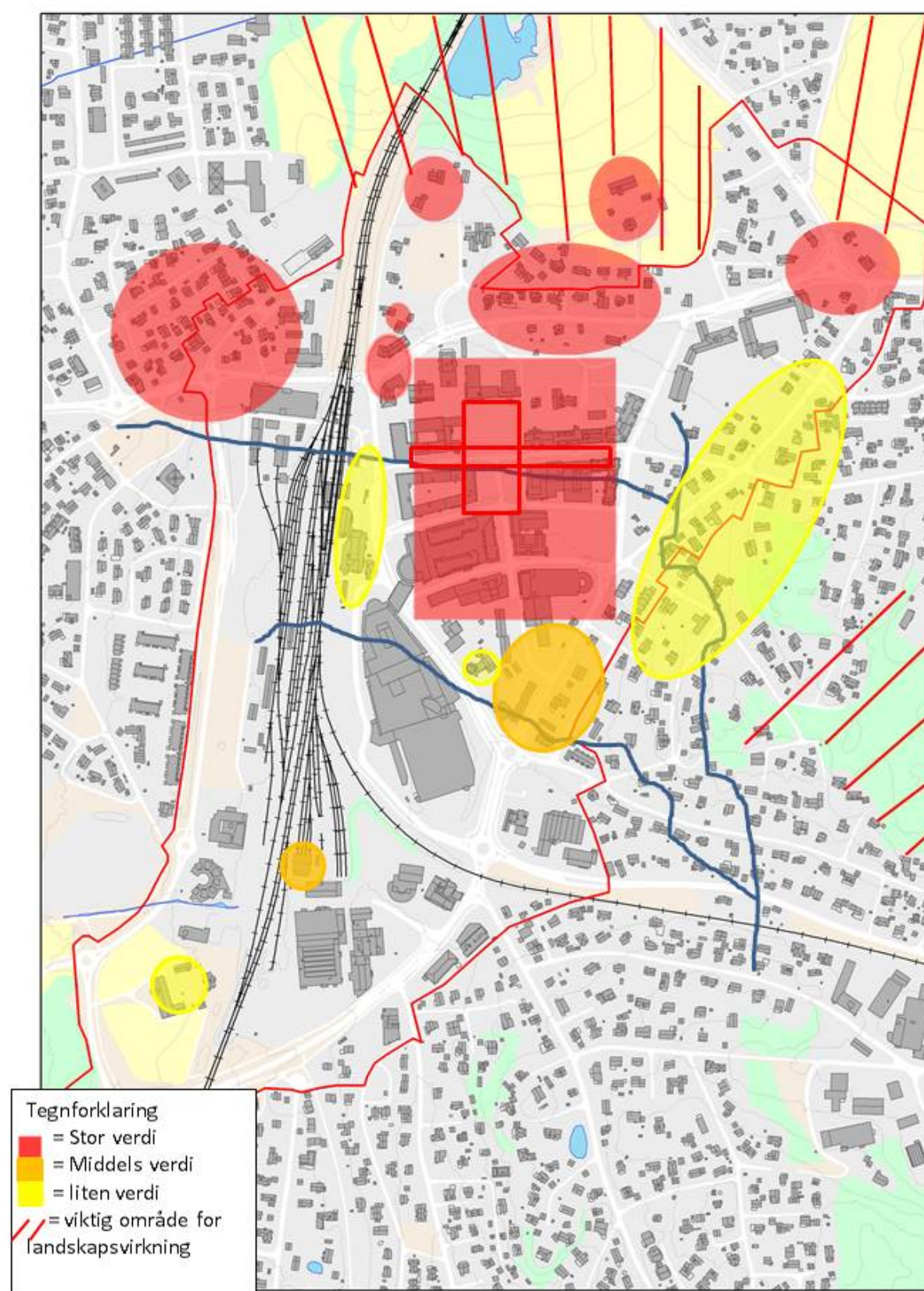
I det videre er det utarbeidet både en verdi- og sårbarhetsvurdering, sammenstilt i tabellen på side 34-35, og verdi- og sårbarhetskart for sentrum, samt kart som viser sårbarhet og handlingsrom innenfor de ulike delområ-

dene. Vi har også valgt å inkludere vurdering av endringskapasitet og utviklingskapasitet i tabellen nedenfor, for å lette lesbarheten og anvendelsen av vurderinger og anbefalinger.

Delområde	Kulturhistoriske kvaliteter	Sårbarhet	Utviklingspotensial	Endringskapasitet
Raet/Kirkeveien/ Holteveien	<p>Raet som landskapselement og høydedrag</p> <p>Tydelig markering mellom by – åpent kulturlandskap/ Landbruksområde. I Follo-sammenheng er jordbrukslandskap med så stor åpenhet og skala sjeldent, mens denne type landskap er mer vanlig i andre regioner i Østlandsområdet, for eksempel Romerike og i Østfold. Området mellom Ski og Langhus er klassifisert som "Kulturlandskap av regional og/eller nasjonal verdi". Området er rikt på arkeologiske funn og potensialet for nye funn er stort.</p> <p>Området samlet sett viser tverrsnitt av historien om Ski sentrum (Skibyen) Kirkeveien/Holteveien som historisk struktur – første vei etter jernbanen Tidlige bebyggelsen langs Kirkeveien/Holteveien, eneste gjenværende etter anlegning av jernbanen</p> <p>Fornminner langs raet</p> <p>Sand gamle skysstasjon har høy grad av bygningsautentisitet; Kirkeveien 26, Rullestad, Kapell Sander, Waldemarhøy; Birkelunden</p> <p>Boligbebyggelsen langs Kirkeveien viser historisk dynamikk og utvikling i bolig- og byggeskikk – viktig endringshistorie</p> <p>Næssgården og Rutheim: Bygningene har klare funkistrekk og spesielt Rutheim har særpreget og elegant arkitektonisk utforming. Selv om begge bygningene har gjennomgått endringer og utskiftninger i årenes løp er silhuetten og virkningen i bylandskapet intakt.</p>	<p>Raet som landskapselement tåler ikke mye gjenbygging, terrengets helning gir en viktig fjernvirkning</p> <p>Opprettholde Kirkeveien som lesbar struktur, tåler ikke for mye oppgradering før den blir en barriere mellom by/land og reduserer lesbarhet av raet som landskapsform og skillelinje</p> <p>Stort potensial for funn av arkeologiske kulturminner under bakken</p> <p>Fjerning av tidlig bebyggelse fra jernbanetiden (slutten av 1800-t/tidlig 1900-tall) – dette gjelder i særlig grad bolig- og uthusbebyggelse vest for jernbanebroen og den tidlige bebyggelsen langs Kirkeveien.</p>	<p>Aktivisering- historisk vandrerute</p> <p>Opprustning av bygninger Holteveien</p> <p>Waldemarhøy</p> <p>Markering av tidligere ferdselsårer langs raet</p> <p>Fjerning av åpne parkeringsplasser</p> <p>Sandgården – istandsetting, skilting</p> <p>Birkelunden – åpning og tilrettelegging, revitalisere som park/offentlig område</p> <p>Tåler noe nybygg, tilbygg/påbygg i eksisterende boligmasse, som ikke bryter vesentlig med byggehøyde, volumer, skala og opprettholder villapreget (hus + hage). Tåler noe endringer i uttrykk og materialbruk.</p>	Liten
Sanderveien	<p>Skorhaugåsen som landskapselement – grønn kolle</p> <p>Sanderveien som en av de tidlig anlagte veiene – rammer inn sentrum</p> <p>Bygningene langs Sanderveien som går like sydøst for sentrum, fra sydvest mot nordøst, har nærmest havnet i en randsone mellom det tydelig definerte urbane sentrum med kompakte kvartaler og den åpne villabebyggelsen i øst. På denne måten markerer Sanderveien skille mellom den urbane sentrumsbebyggelsen i nord og småhusbebyggelsen i øst.</p> <p>Nordsiden av Sanderveiens nedre del domineres av sentrumsbebyggelsen, men for øvrig er veien kranset med en stripe av småhus i hager i forskjellige stilarter fra tidsepoker og gir et grønt og frodig inntrykk.</p> <p>Det er bygninger/boliger fra flere epoker i Sanderveien og på mange måter viser dette er tverrsnitt av bolighistorien i Ski. Men det er også noen bygningstilgjør/ bygningstyper som skiller seg ut og som er såpass mange av langs veien at de gir et særpreg til området: 40-/-50 talls arkitekturen og jugendarkitekturen Selv om mange av bygningene fra 40- og 50-tallet er bygget på og endret utvendig – gir de likevel et sterkt preg på dette området. Grunnet mange endringer (bærende konstruksjoner i mur og betong; en del endret: Pusset og malt fasade samt fasadeplater på gavlvegger, nye balkonger og vinduer) har ikke nødvendigvis hver enkelt bygning så høy verneverdi, men til sammen danner de et viktig bygningsmiljø. Bygningsmiljøet gir en klar pekepinn på et viktig utviklingstrekk i Ski – og peker på en periode av Skis historie/utviklingstrekk som ikke bare gjenspeiles inne i selve sentrum (1930 – 50-tallet Rutheim og Nærgården, Rådhuset), men også i form av boligbygging rundt/umiddelbart utenfor sentrumsområdet).</p> <p>Også tydelige innslag av jugendarkitektur, særlig i nordre deler av Sanderveien.</p> <p>Enkeltbygg som er gode representanter for sin tids arkitektur/viktig arkitekturhistorisk (Villa Underland, Sanderveien 23/Fehn) (boligblokkene ved rund-</p>	<p>Sanderveien – opprettholde som grense mellom sentrum – villabebyggelse</p> <p>Skorhaugåsen som grønn kolle, sentralt, viktig landskapselement –</p> <p>Relativt lav bygningsstruktur. Ny, dominerende bebyggelse som ikke tar hensyn til «bakteppet» vil bidra til å endre fjernvirkning og silhuett</p> <p>Opprettholde variert uttrykk i bygningsstil</p> <p>Ulik størrelse på tomter/eiendommer, veier som ikke er rett frem/for planlagte – typisk trekk fra 50-60talls utbygging (og tidligere)</p> <p>Noen sårbare enkeltbygg som ikke tåler for mye innbygging eller endringer i form av tilbygg/påbygg som bryter volum, skala, utforming, plassering på tomt: Odd Fellow, Villa Underland, Sanderveien 23</p>	<p>Fortetting, nybygging og ombygging/tilbygg på bygninger, stort rom for ulikt formuttrykk, fasader, materialer</p>	middels

Delområde	Kulturhistoriske kvaliteter	Sårbarhet	Utviklingspotensial	Endringskapasitet
	kjøringen og villaene på andre siden av veien) og/eller hatt viktig funksjon (Odd Fellow). Skoro – tun/gård fra før jernbaneperioden. I øvre del av Sanderveien domineres området av skolebyggene, og her skiller også Odd Fellow-bygningen seg noe ut.			
Handelssentrum	Kvartalsstrukturen Jernbanen som struktur – tett regulert bebyggelse øst for denne, Lokomotivstallen som del av jernbanen. Sammen med selve togtraseen og skjæringa er lokomotivstallen og svingskiven viktige kulturminner som definerer Ski som jernbanebyen. Selv om jernbanetraseen er bygget inn i det området der lokstallen og svingskiven ligger – står disse fortsatt på opprinnelig plass. De er heller ikke ombygget i særlig grad, og innehar høy autentisitet. Enkeltbygg: Hotellet, Rådhuset Byrom/plasser: Torget, Idrettsveien og Stasjonsområdet	Endringer som bryter eller bygger igjen kvartalsstrukturen; Idrettsveien og Torget som offentlige rom Byggehøyder, volumer, Bygningsstørrelse som er tilpasset strukturen Rådhuset som sentralt og viktig bygg – ikke bygge noe som konkurrerer	Fortetting, særlig øst for Rådhuset og lengst sør Nybygg/påbygg/endringer i eksisterende bebyggelse Torget som sentralplass, Forbedre kvalitet i offentlige rom (eks Parkaksen), Fjerning dagparkering/parkeringsarealene Ny bruk av lokomotivstallen – trekke inn i byen	middels
Vestveien/Nordre Finstad	Tunet på Finstad nordre – tunstrukturen som fremdeles er lesbar, klart avgrenset, tydelig form, bygningenes ulike funksjon tydelig lesbar i form, uttrykk, plassering	Større endringer i tunstrukturen som endrer lesbarhet av tunstruktur og ikke forholder seg til den opprinnelige strukturen, enkeltbyggs form, volum, lesbar funksjon.	Store muligheter for transformasjon og fortetting vest for jernbanen. Fjerne parkeringsplasser - Binde området tettere på sentrum ved gangforbindelser. Bruksendringer Finstad Nordre.	stort
Overordnete tema	Veiene – sentrumstrekanten – gjør at sentrum fremstår ganske definert og med tydelig plan, klart urbant preg			

Oversikt over kulturhistoriske kvaliteter, sårbarhet og utviklingspotensial



Kartet viser en overordnet verdivurdering av de viktigste kulturhistoriske kvalitetene i Ski. For en nærmere vurdering av enkeltobjekter, strukturer og miljøer, henvises til rapporten for øvrig. Kulturminnene og kulturmiljøene er vurdert etter en skala i kategoriene liten-middels-stor. Begrepet «liten» verdi betyr at miljøet/objektet har *noe* verdi. Objekter/miljøer som er vurdert til å ha ingen verdi (iht kriteriene gjengitt ovenfor, og i Riksantikvarens veiledere), er ikke tatt med.

Viktige områder er markert på et overordnet nivå, og kartet angir ikke i detalj avgrensning og omfang av viktige objekter eller miljøer. Kartet bør derfor leses sammen med de verbale vurderinger i rapporten for øvrig.

Delområde 1: Raet/Kirkeveien/Holteveien

Sårbarhet:

Raet som landskapselement tåler ikke mye gjenbygging, terrengets helning gir en viktig fjernvirkning

Viktig å opprettholde Kirkeveien som lesbar struktur, tåler ikke for mye oppgradering før den blir en barriere mellom by/land og redusert lesbarhet av raet som landskapsform og skillelinje

Stort potensial for funn av arkeologiske kulturminner under bakken

Fjerning av tidlig bebyggelse fra jernbanetiden (slutten av 1800-t/ tidlig 1900-tall) vil svekke den kulturhistoriske betydningen og ødelegge tidsdybden i dette området. Dette gjelder i særlig grad fjerning/ødeleggelse av bolig- og uthusbebyggelse vest for jernbanebroen og den tidlige bebyggelsen langs Kirkeveien.

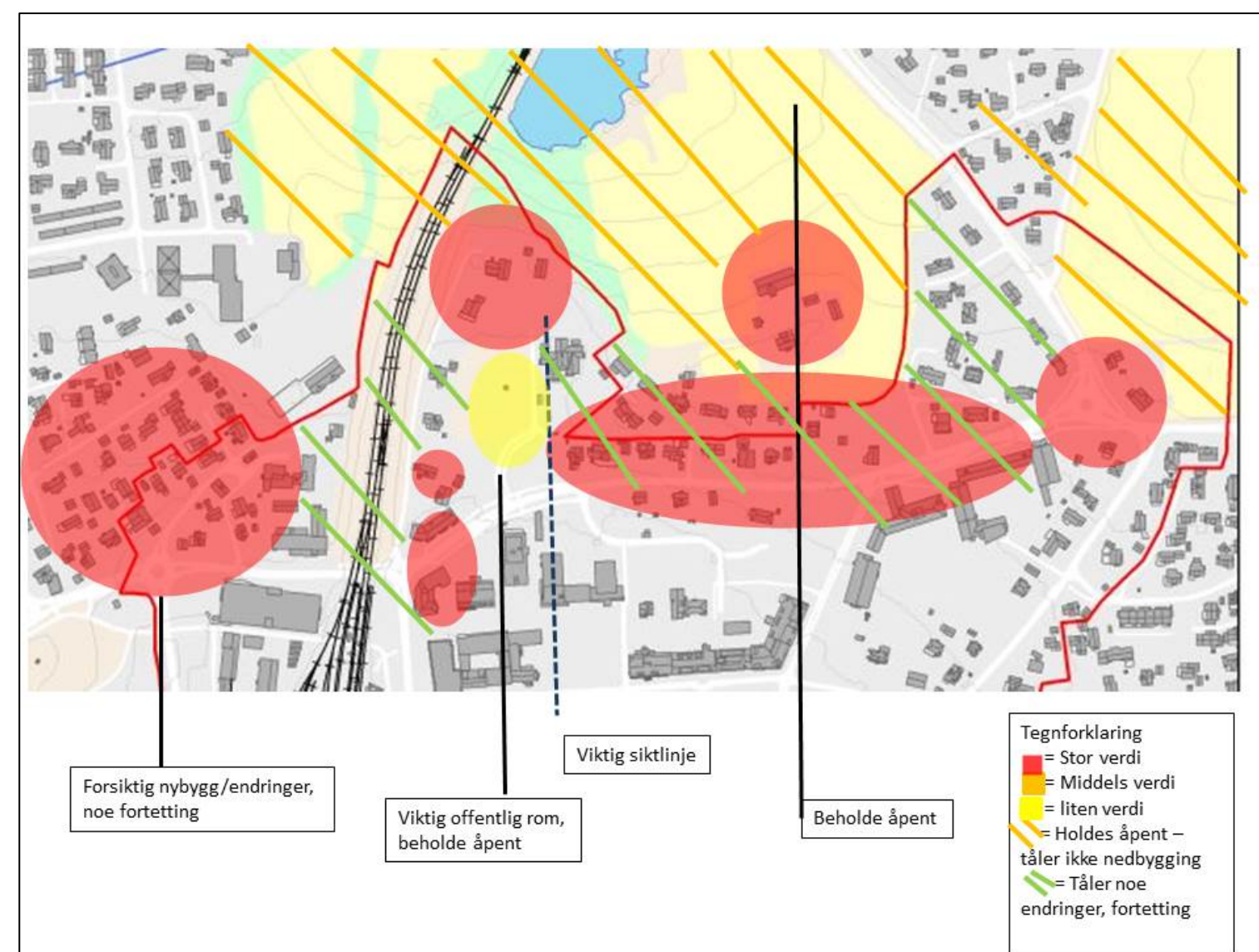
Handlingsrom:

Aktivisering- historisk vandrerute, markering av tidligere ferdselsårer langs raet; Sandgården – istandsetting, skilting, opprustning av bygninger Holteveien; Waldemarhøy

Fjerning av åpne parkeringsplasser

Birkelunden – åpning og tilrettelegging, revitalisere som park/offentlig område

Området tåler noe nybygg, tilbygg/påbygg i eksisterende boligmasse, som ikke bryter vesentlig med byggehøyde, volumer, skala og opprettholder villapreget (hus + hage). Tåler noe endringer i uttrykk og materialbruk.



Utviklingspotensial delområde 1

Delområde 2: Sanderveien

Sårbarhet:

Sanderveien – opprettholde som grense mellom sentrum – villabebyggelse/boliger som hovedpreg i området

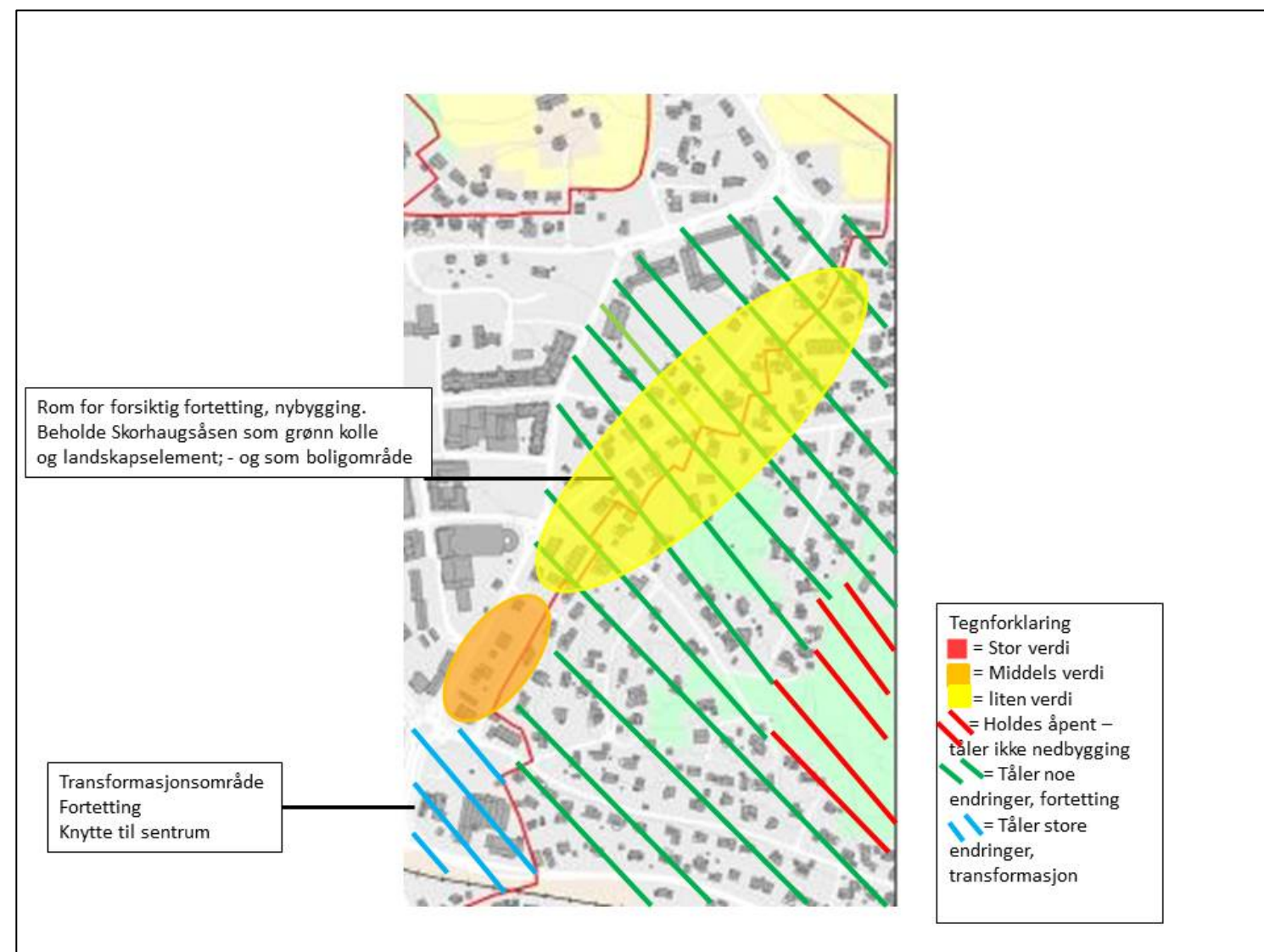
Skorhaugåsen som grønn kolle, sentralt, viktig landskapselement –

Relativt lav bygningsstruktur. Ny, dominerende bebyggelse som ikke tar hensyn til «bakteppet» vil bidra til å endre fjernvirkning og silhuett

Opprettholde variert uttrykk i bygningsstil

Handlingsrom:

Fortetting, nybygging, ombygging/tilbygg på bygninger, stort rom for ulikt formuttrykk, fasader, materialbruk



Utviklingspotensial delområde 2

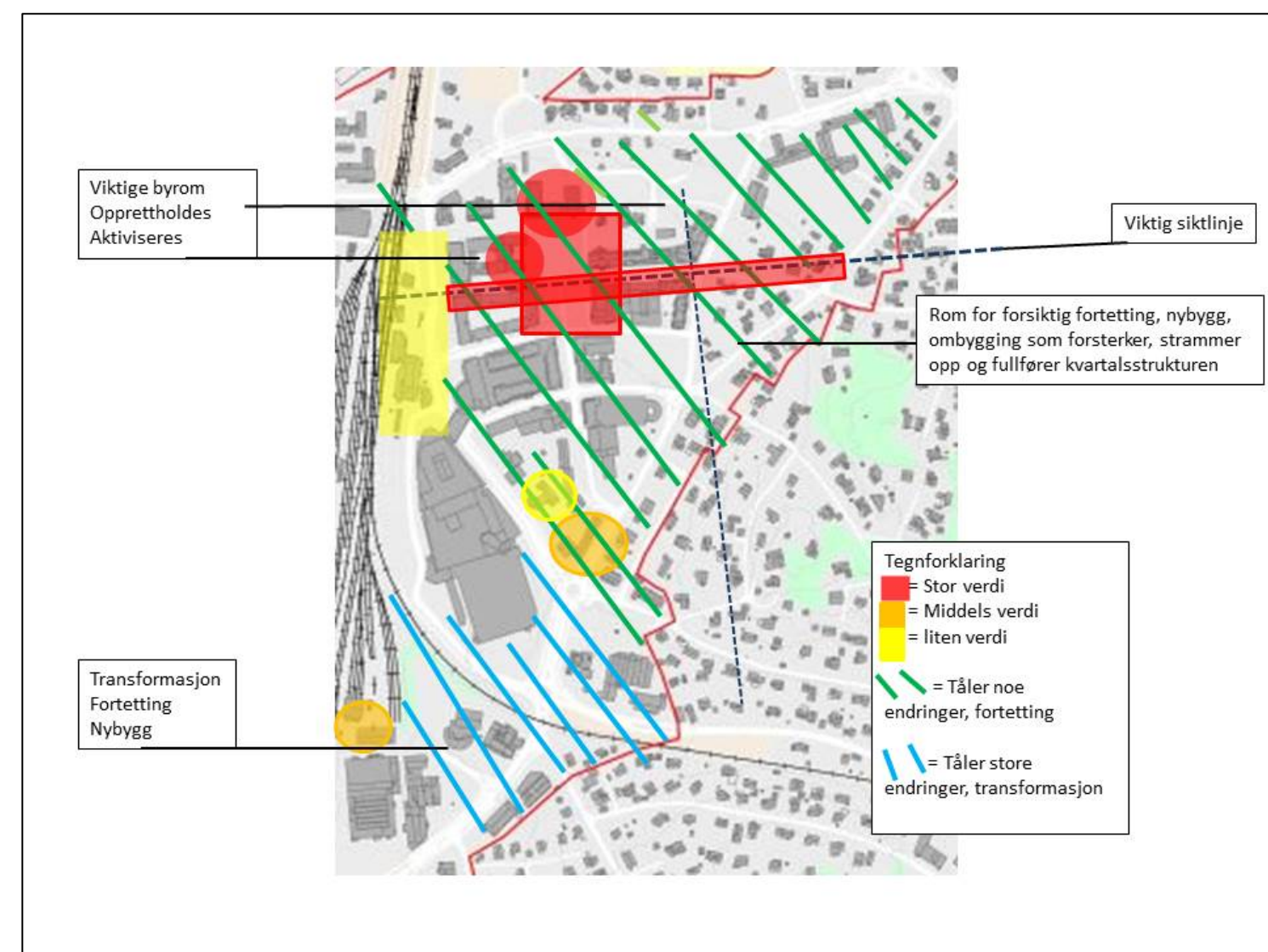
Delområde 3: Handelssentrum

Sårbarhet:

Endringer som bryter eller bygger igjen kvartalsstrukturen, Idrettsveien og Torget som offentlige rom
Byggehøyder, volumer, Bygningsstørrelse som er tilpasset strukturen

Handlingsrom:

Fortetting, særlig øst for Rådhuset og lengst sør
Nybygg/påbygg/endringer i eksisterende bebyggelse
Torget som sentralplass, Forbedre kvalitet i offentlige rom (eks Parkaksen),
Fjerning dagparkering/parkeringsarealene
NY bruk av lokomotivstallen – trekke inn i byen



Utviklingspotensial delområde 3

Delområde 4: Vestveien/Nordre Finstad

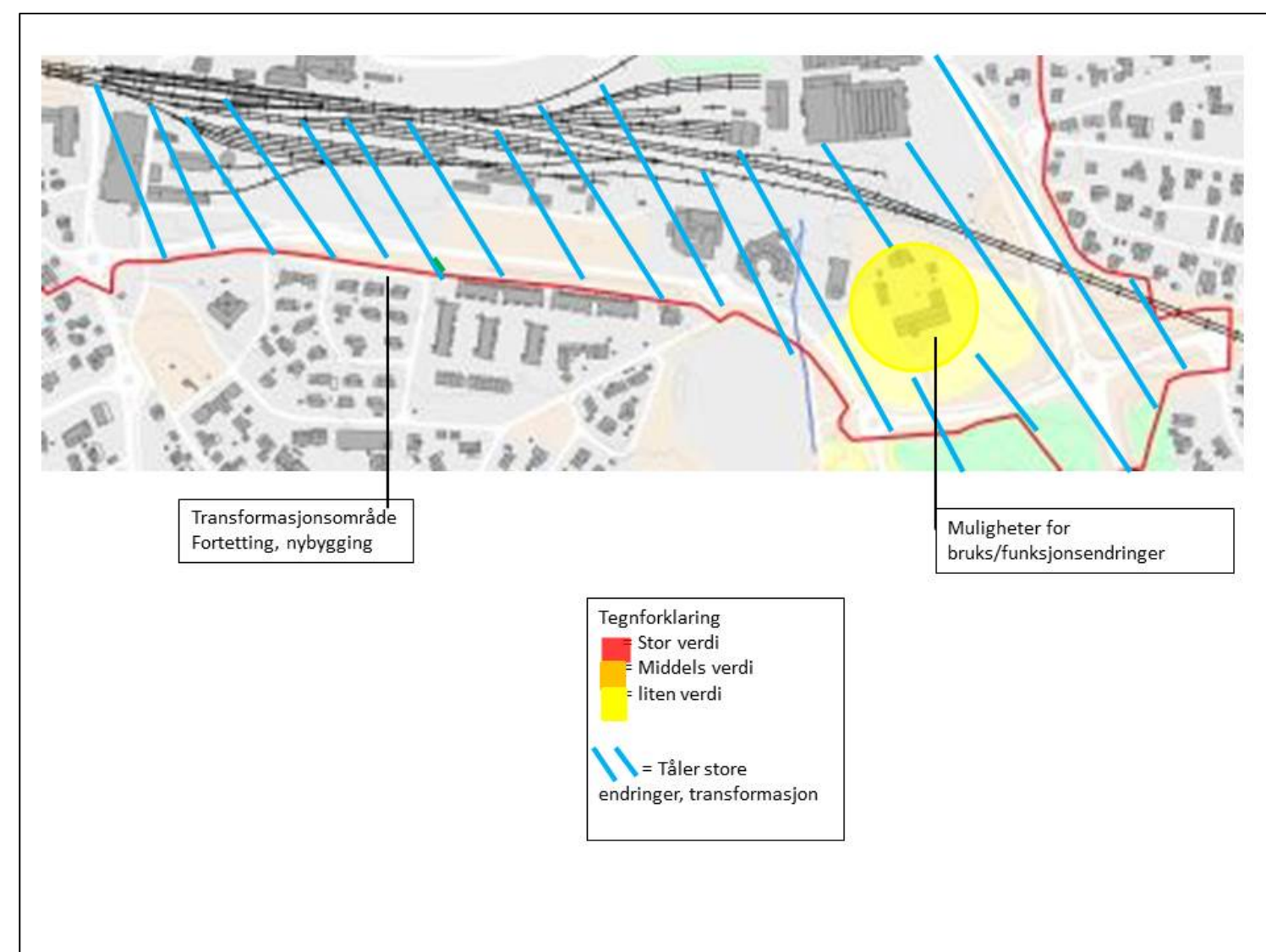
Sårbarhet:

Større endringer i tunstrukturen på Nordre Finstad som endrer lesbarhet av tunstruktur og ikke forholder seg til den opprinnelige strukturen, enkeltbyggs form, volum, lesbar funksjon.

Handlingsrom:

Store muligheter for transformasjon og fortetting vest for jernbanen.

Fjerne parkeringsplasser, bruke arealene til å binde området tettere på sentrum ved gangforbindelser. Bruksendringer Finstad Nordre.



Utviklingspotensial delområde 4

5 Aktivering - Historisk vandrerute

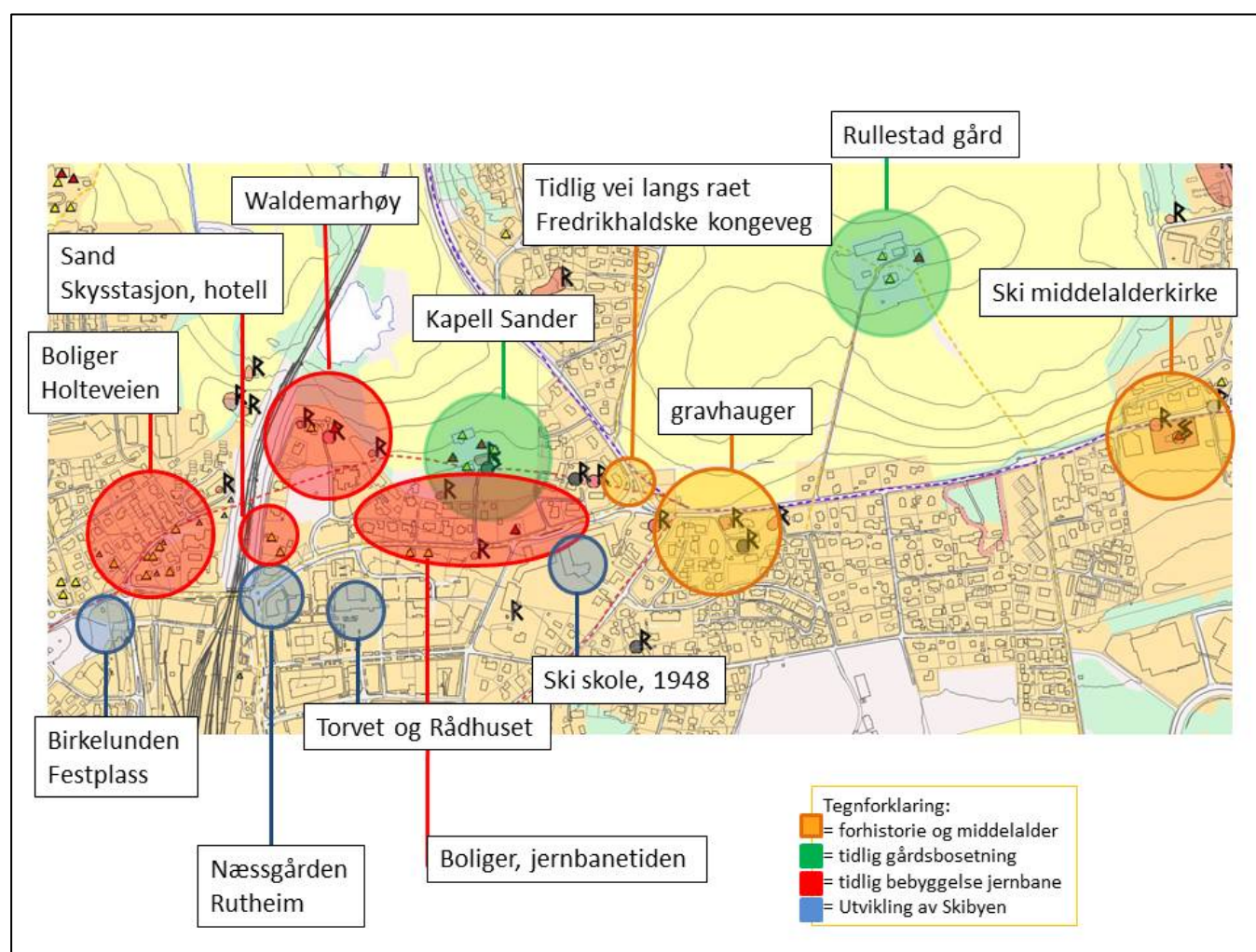
Deler av Ski sentrum har fremdeles kulturminner som viser en stor spennvidde både tidsmessig og funksjonelt. Særlig gjelder dette området fra Ski kirke til krysset Holteveien/Vestveien/Nordbyveien. En historisk vandrerute fra øst mot vest her vil kunne illustrere Skis historie fra steinalder til i dag.

Tilrettelegging og bruk av kulturminner er et viktig premiss for å oppleve tilhørighet og eierskap til kulturminner. Når kulturminnene oppleves og formidles kan vi snakke om kulturminner som identitetskapende og historiefortellende element. En tilrettelegging for opplevelse av historien i Ski gjennom å etablere en Historisk vandrerute, krever god formidling og bør ha som mål å nå flest mulig – og inkludere alle. Den kan med fordel gjøres praktisk, muntlig og skriftlig tilgjengelig gjennom ulike kanaler, hvorav noen kan være:

- Skriftlig formidling: f.eks. gjennom kart og bilder, temahefter, brosjyrer mv.
- Internett: Skriftlig og muntlig formidling på nettet. Digitale registre og databaser; Nettbasert kart med GPS-koordinater, kulturminneapps (eks Askeladden, Digital fortalt mv)
- Muntlig formidling: Forestillinger, spel, omvisninger, vandringer, foredrag, kåserier mv.

- Fysisk tilrettelegging: Skilting, tilrettelegging med benker og parkering. Utstillinger av permanent eller midlertidig karakter. Tiltak for å gjøre kulturminner tilgjengelig for funksjonshemmede. Universell utforming. Det må være et mål å legge til rette for at flere kulturminner og kulturmiljøer er tilgjengelig for alle samtidig som man holder en høy vernefaglig etisk standard.
- Formidling av kulturminner til eldre: Den kulturelle Spaserstokken. Demensprosjekt med utgangspunkt i kulturminner
- Formidling av kulturminner til barn og unge. Den Kulturelle Skolesekken. Rydd et kulturminne Lage arkitekturprosjekt med utgangspunkt i bygningene i bygda. Tilrettelegge for skoleprosjekter.

Vi tror at uansett hvilke kanaler og formidlingsarenaer som velges, vil en opparbeidelse av en sti eller annen gangmulighet øst-vest i dette området være en forutsetning for å tilrettelegge en historisk vandrerute. Denne kunne f.eks. følge den gamle veien som gikk i området for jernbanen kom (se tidligere i rapporten), gjerne med en bro over jernbanesporene fra Waldemarhøy til Holteveien hvis mulig. En slik sti eller gangvei vil gjøre kulturminnene tilgjengelig for opplevelse og kunnskap. Ofte er det møtet med de konkrete kulturminnene som gir grunnlag for de gode historiene og opplevelsene, gjerne i kombinasjon med ulike andre formidlingstiltak som nevnt ovenfor.



6 Potensial for funn av kulturminner under bakken

Kommunen har ønsket at forholdet til kulturminner under bakken (dvs kulturminner som ikke er synlige i dag, enten arkeologiske kulturminner eller kulturminner fra nyere tid) skal belyses som en del av utredningen.

Langs raet er et stort potensial for funn av kulturminner under bakken – fra alle forhistoriske perioder. Det er også mulighet for funn av kulturminner fra middelalder og nyere tid (etter reformasjonen 1537) særlig i tilknytning eldre gårdsbebyggelse. Undersøkelser foretatt av fylkeskommunen nord for sentrum, i forbindelse med den nye Follobanen, har påvist en rekke automatisk fredete kulturminner (Jernbaneverket 2011) . Også i nærheten av Ski kirke ble det for ikke mange år siden foretatt en utgravning av restene av en steinsatt vei ; en ridevei fra middelalderen (Kulturhistorisk museum 2005)

Når det gjelder selve bysentrum, er det grunn til å tro at det her i stor grad er mye omvelta bygrunn, dessuten uten påviselig middelalderbosetning. Her vil potensialet for funn av kulturminner under bakken, enten fra forhistorisk eller historisk tid generelt være lavt. Imidlertid kan det finnes luker innimellom der det kan være bevarte rester eller fremkomme enkeltfunn.

7 Sammenfatning

Den kulturhistoriske historiske utviklingen i området viser en lang kontinuitet av bosetning og ferdsel langs raet, og en senere (moderne) gradvis tiltakende bebyggelse fra slutten av 1800-tallet omkring jernbanestasjonen på Ski. Utviklingen i nyere tid er slik sett representativt for lignende stedsutvikling i Norge der samferdselshistorien, derav jernbanen, har satt premissene for boligbyggingen og tettstedsutviklingen. Steder der det ble bestemt å etablere togstasjoner ble med ett synlig på kartet og tiltrakk seg nye muligheter for vekst. I etterkant av jernbaneetableringen, har Magsinleiren med tilhørende virksomhet og handelsvirksomhet vært viktig for utviklingen av Ski slik vi kjenner byen i dag.

De bærende historiske strukturene er knyttet til følgende:

- Raet og bosetting/samferdsel langs dette i forhistorisk/tidlig historisk tid
- Den nyere samferdselshistorien i området. Eldre veifar og jernbanespolet danner det strukturelle nettverket som boliger, handel og næring er innordnet over tid.
- Sentrumsbebyggelsen øst for stasjonen – kvartalsstruktur og større handelsgårder

Et i øvrighet karakteristisk trekk for området historie er endringer og fortetting over tid. Endringshistorien er således også en viktig del av området steds karakter, og landskap (eks jordbrukslandskapet langs raet med gårdsbruk og fornminner), veier og kvartalsstruktur (eks Holteveien, Kirkeveien, Sanderveien og Sentrumsveien) og enkeltbygg (Waldemarhøy, Sand-gården, 50-tallsbebyggelse, nyere handelsbygg mv) er eksempler på elementer som tydelig formidler dette.

1. Umistelige verdier:

- Det klare preget (fortsett) av at Ski ligger i et åkerlandskap/landbrukslandskap.
- Høydene rundt byen som ringer den inn
- Raet med fornminner
- Bebyggelsen fra den tidligste tiden etter at jernbanen kom, i sveitserstil (sporene etter den) som ligger langs Holteveien og Kirkeveien inkl Waldemarhøy
- «Portalen» med de to funkisbygningene
- Togtraseen og skjæringa
- Kvartalsstrukturen som fremhever det urbane
- Idrettsveien og Torget med Rådhuset
- Sanderveien som skillet mellom by og villa/boligområde, med variert boligbebyggelse fra ulike tidsepoker

2. Interessant bebyggelse:

Interessant hvordan de forskjellige tidstypiske stilartene fremtrer og viser utbyggingsmønsteret, eller i hvert fall rester etter utbyggingsmønsteret i Ski:

- 1700: Noen få 1700-talls hus, Ustvedthuset (flyttet dit)

- 1800: Sveitserhus, rester etter typisk bebyggelse inkl. Waldemarhøy
- 1900 – 1920-tallet: Jugendtrekk i flere hus (rester av det) inkl. Odd Fellow og hotellet (?)
- 1900-tallet, jernbanen: Lokstall og svingskive
- 1930-40-tallet: Funkis-bygninger, «portal»
- 1950-talls gårder og 50-talls hus, 50-tallsbebyggelsen langs Sanderveien og i nedre del av Sentrumsveien

3. Hva tåler de «umistelige» områdene

Dersom Ski skal kunne beholde inntrykket av å være en by er det viktig at områdene rundt ikke bygges igjen. Dersom dette skjer vil Ski bare bli en del av det sammenhengende beltet med «forsteder» til Oslo. Dette betyr at det er viktig å holde på de åpne jordene rundt Ski og i særdeleshet i nord mot Raet. Selve Raet er også et viktig landskapselement med sterke historiske røtter langt tilbake i tid. Dette er også et viktig trekk i Skis omgivelser. Høydene rundt Ski er med på å forsterke inntrykket av en sluttet enhetlig bykjerne, og bør ikke bebygges. Det bør heller ikke bygges så høyt inne i Ski at inntrykket av åpenhet og gløttet ut til omgivelsene forstyrres.

Gårdene som fortsatt ligger som «øyer» omgitt av åkre like utenfor selve Ski sentrum er også svært viktige for å understreke opprinnelsen til Ski og preget av jordbrukslandskap like utenfor selve det urbane sentrum. Dette gjelder først og fremst Kapell-Sander og Rullestad.

Kirkeveien tåler ikke særlig utvidelse uten at hager og bygninger knyttet til den første tiden etter at jernbanen kom til Ski blir forringet. Dette er sammen med sveitserbebyggelsen i Holteveien, Nordbyveien og Gamleveien er det viktigste bygningsmiljøet i Ski. Uten dette mister Ski siste rest av den historiske tilknytningen til jernbaneutbyggingen. Da står bare selve traseen, skjæringen, lokstallen og dreieskiva igjen. Disse er imidlertid knyttet til selve jernbaneledningen og ikke like direkte til utviklingen av Ski som stasjonsby slik sveitserbebyggelsen gjør.

Torget i Ski er helt sentralt og både dette og selve kvartalsstrukturen er tydelige urbane trekk. Dette bør det bygges videre på..

Rådhuset er et flott arkitektonisk element i byen og understreker det urbane ved Ski. Dette bør fortsatt være det høyeste bygget og bør få beholde sin silhuettvirkning for å understreke viktigheten av bygningen og den sentrale plasseringen.

Sanderveien som en av de tidlig anlagte veiene – rammer inn sentrum, og det er viktig å opprettholde denne grensen mellom den tette byen og de omkringliggende villaområdene. I tillegg har bebyggelsen langs Sanderveien viktige historiefortellende kvaliteter. Bygningene langs Sanderveien som går like sydøst for sentrum, fra sydvest mot nordøst, utgjør en randsone mellom det tydelig definerte urbane sentrum med kompakte kvartaler og den åpne villabebyggelsen i øst. På denne måten markerer Sanderveien skille mellom den urbane sentrumsbebyggelsen i nord og småhusbebyggelsen i øst. Nordsiden av Sanderveiens nedre del domineres av sentrumsbebyggelsen, men for øvrig er veien kranset med en stripe av småhus i hager i forskjellige stilarter fra tidsepoker og gir et grønt og frodig inntrykk. Det er bygninger/boliger fra flere epoker i Sanderveien og på mange måter viser dette et tverrsnitt av bolighistorien i Ski. Men det er også noen bygningsmiljøer/ bygningstyper som skiller seg ut og som er såpass mange av langs veien at de gir et særpreg til området: 40-/-50 talls arkitekturen og jugendarkitekturen

8 Kilder

Akershus fylkeskommune: *Fylkesdelplan for kulturminner og kulturmiljøer i Akershus 2007-2018*. Akershus fylkeskommune 2007.

Akershus fylkeskommune: *Kulturlandskap i Follo. Registrering og verdivurdering*. Rapport utarbeidet av Utmarksavdelingen for Akershus og Østfold og Akershus fylkeskommune 2004 – 2008.

Andersson og Skjånes AS. *Generalplan for Ski kommune*. Haslum: 1968

Artilleriregiment nr. 1. Magasinplassen i Ski. Ski historielag: 2006

Folkets Hus i Ski 75 år. Beretning fra 18.oktober 1918 til 18. oktober 1993

Gustafson, Alfred. *Turbok for Ski*. Ski historielag 1992

Jernbaneverket: *Konsekvensutredning for Follobanen. Nytt dobbeltspor Oslo-Ski*. Tema kulturminner og kulturmiljøer. 2011

Johansen, Jannie Schnedler og Margrete Figenschou Simonsen 2005: *Rapport. Arkeologisk utgravning. Brolegning/veifar. Sander østre, 132/9, Ski kommune. Akershus*. Kulturhistorisk museum, Universitetet i Oslo

Kongsrud, Trond: *Kort gjennomgang av oversiktsplanleggingens historie i Ski. Kommuneplanrevisjon 1990*. Ski kommune

Krogstie, Per A.: *Utviklingen av næringslivet i Ski – fire sentrale bedrifter. Follominne, Årbok 2002*, Follo historielag

Nyere tids kulturminner. Rapport. Ski Akershus. Sefrak registrering av faste kulturminner. Ski 1992.

Markussen, Jon Trygve. *Ski Bygg. Fra sagbruk og isenkram til moderne byggvarehus*. Ski, 2009

Puschmann, Oskar. *Nasjonalt referansesystem for landskap. Beskrivelse av Norges 45 landskapsregioner*. NIJOS rapport 10/2005

Puschmann, Oskar. *Nasjonalt informasjonssystem for landskap. Beskrivelse av underregioner for de sentrale jordbruksbygdene på Østlandet*. NIJOS Rapport 4/98

http://www.riksantikvaren.no/filestore/Feltveileder_lokal_registrering.pdf

Riksantikvarens: *Alle tiders kulturminner*.

Schou, Terje. *Ski og Kråkstad inntil om lag 1500. Bind 1. Forhistorisk tid. Fra øyrike til jordbruksbygder*. Ski kommune 1990.

Ski kommune. *Kommundelplan Kulturminner*. Ski, 2000.

Ski kommune. *Områderegulering Ski sentrum (sentrumspanen). Forslag til planprogram. Behandlet i Kommuneplanutvalget og kommunestyret i Ski kommune 19.06.13*

Ski i gamle Dager. Bygninger i Ski sentrum. Temahefte 1. Ski Skolestyrekontor – veiledningstjenesten, des. 1984

Ski ungdomsskole 20 år 1968-1988. Ski ungdomsskole 1988.

Skogseth, Olav. *Gamle hus i Follo. Tradisjonsrike bygninger i Ski, Ås, Vestby, Oppegård og Enebakk. Bind 2*. Østlandets Blad, 2000

Taugbøl, Trond. *Kulturminneatlas Follo. Ferdseil og vegfar*. Follo museum, Akershus fylkeskommune og Follorådet, 1995.

Norsk institutt for kulturminneforskning er et uavhengig forsknings- og kompetansemiljø med kunnskap om norske og internasjonale kulturminner.

Instituttet driver forskning og oppdragsvirksomhet for offentlig forvaltning og private aktører på felter som by- og landskapsplanlegging, arkeologi, konservering og bygningsvern.

Våre ansatte er konservatorer, arkeologer, arkitekter, ingeniører, geografer, etnologer, samfunnsvitere, kunsthistorikere, forskere og rådgivere med spesiell kompetanse på kulturarv og kulturminner.

www.niku.no

NIKU Oppdragsrapport 44/2014

NIKU hovedkontor
Storgata 2
Postboks 736 Sentrum
0105 OSLO
Telefon: 23 35 50 00

NIKU Tønsberg
Farmannsveien 30
3111 TØNSBERG
Telefon: 934 66 230

NIKU Bergen
Dreggsallmenningen 3
Postboks 4112 Sandviken
5835 BERGEN
Telefon: 922 89 252

NIKU Trondheim
Kjøpmannsgata 25
7013 TRONDHEIM
Telefon: 922 66 779 /
405 50 126

NIKU Tromsø
Framsenteret
Hjalmar Johansens gt. 14
9296 TROMSØ
Telefon: 77 75 04 00