

SOSIOKULTURELL INNSIKT

DETALJREGULERING, KVARTAL S7 - SKI SENTRUM

Dato: 04.09.2025

Dokumentstudium utarbeidet av Agave studio



OPPSUMMERING:

Dokumentstudiet viser at Nordre Follo er en kommune i vekst. Dagens befolkning er på ca 65.000 innbyggere, med en høy andel barn og det er forventet en kraftig økning i antall eldre over 80 år frem mot 2040. Det er flere enpersonshusholdninger, noe som skaper behov for små leiligheter og nye boformer med fellesløsninger. Folkehelseoversikten peker på utfordringer som psykisk uhelse blant barn og unge, økende utenforskap, sosiale helseforskjeller og fysisk inaktivitet.

Boligstrukturen er i endring, med fortetting rundt kollektivknutepunkter og en forventet økning i andelen leiligheter fra 26 til 40 prosent innen 2042. Høye boligpriser gjør det vanskelig for unge og barnefamilier å etablere seg. Ski sentrum oppleves som funksjonelt, men grått og lite attraktivt, med få opplevelsesbaserte tilbud og manglende identitet. Torget og gågata er under oppgradering for å skape mer liv og et grønnere sentrum, men sentrum er fortsatt bilbasert til tross for bedre togtilbud etter åpningen av Follobanen. Ungdomskriminaliteten i Ski sentrum har økt betydelig, og enkelte områder oppleves som utrygge.

For å møte disse utfordringene anbefales det å utvikle levende byrom med grøntområder, kunst og møteplasser for ulike aldersgrupper. Det bør legges til rette for et variert boligtilbud med små leiligheter, omsorgsboliger og deleløsninger som fremmer fellesskap. Estetiske kvaliteter bør forbedres med vegetasjon, naturlige materialer og fasadevariasjon for å gi Ski en tydeligere identitet. Videre bør sentrum få flere publikumsrettede funksjoner på gateplan, fleksible næringslokaler og kulturtilbud som kan bidra til et mer attraktivt byliv.

Innholdsfortegnelse

OPPSUMMERING:.....	2
INTRO.....	4
METODE.....	4
NORDRE FOLLO KOMMUNEFAKTA.....	5
LEVEKÅRSDATA	7
Befolkningssammensetning	7
Folkehelse og velferdssituasjon:.....	8
Boforhold	9
STEDSBRUK OG STEDSINTERESSER	11
Byliv	11
Byrom	12
Trafikale utfordringer.....	13
Økt ungdomskriminalitet – politiet	13
Pågående prosjekter	14
STEDSBILDER OG IDENTITETSMARKØRER:	16
Stasjonsbyen Ski	17
Et grått, tungt og tomt sentrum	18
Bilbasert handelssentrum - Ski Storsenter	19
Kompakt sted med en eksponentiell utvikling	20
Den urbane behovspyramiden.....	21
BOLIGBEHOV	23
SOSIALE UTFORDRINGER OG MULIGE TILTAK	23
Eldreølgen	23
Enslige og unge.....	23
Trygge omgivelser	23
Dødt sentrum	23
Eventbasert byliv - hjertestarter for sentrumsliv.....	24
Medvirkningsprosess.....	25
Medvirkningsstrategi.....	25
Aktørbilde i kommende medvirkningsprosess	26
ANBEFALINGER – MULIGE GAVER TIL BYEN.....	27
RESYME AV DOKUMENTER BRUKT I ANALYSEN.....	28

INTRO

Kvartal S7 ligger i Ski sentrum, rett ved jernbanestasjonen. Arbeidene med detaljregulering for kvartalet er startet opp.

Visjoner for områdeplanen:

Som et ledd i å avdekke behov og forberede for medvirkning i planarbeidene er det utarbeidet en sosiokulturell innsikt, som basere seg på tilgjengelig informasjon fra kommunen og sosiokulturell stedsanalyse og medvirkningsprosesser i Ski sentrum.

METODE

En **sosiokulturell stedsanalyse** undersøker hvordan sosiale og kulturelle forhold preger et sted og menneskene som bor der. Målet er å forstå hvordan stedet formes av menneskers liv og praksiser – og hvordan stedet i sin tur påvirker aktører og lokalsamfunnet. Aktørperspektivet blir derfor veldig sentralt når en skal gjennomføre en slik analyse.

De siste årene er det utført en rekke analyser og medvirkningsprosesser med befolkningen i Ski sentrum. Prosessene har inkludert mange mennesker i kommunen, noe som gir et omfattende datagrunnlag og god innsikt i befolkningens erfaringer med, opplevelser av og ønsker for utvikling av Ski sentrum.

Kommunen har arbeidet systematisk med statistisk grunnlag for sosioøkonomiske indikatorer, som viser styrker og svakheter på et kommunalt nivå og ned til kommunens skolekretser. Dette er igjen brukt inn i kommunens egne behovsanalyser og strategier.

Denne sosiokulturelle innsikten er i all hovedsak et dokumentstudium, som legger grunnlag for videre medvirkningsprosesser i planarbeidet for kvartal S7.

Dokumenter brukt i analysen:

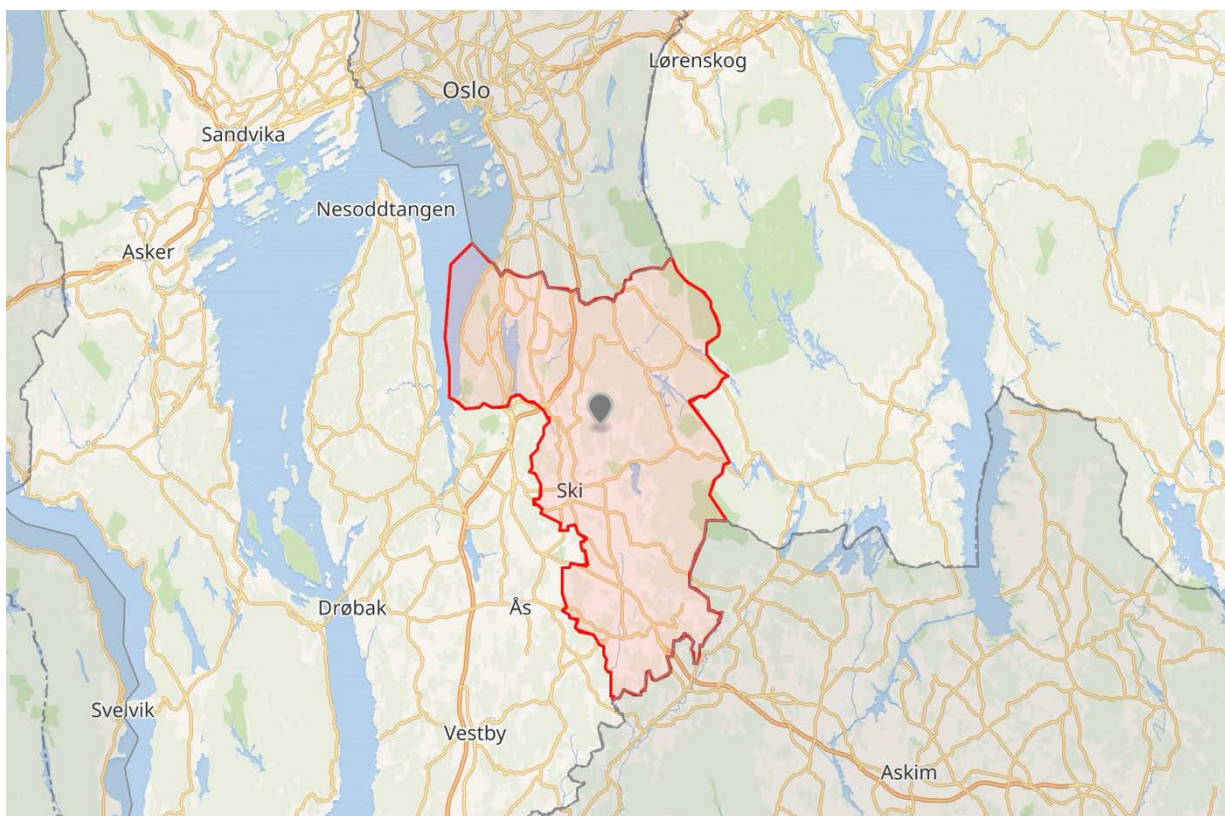
- Folkehelseoversikten, Nordre Follo kommune (mai 2024)
- Behovsanalyse helse og mestring 2024, Nordre Follo kommune
- Behovsanalyse skole 2024, Nordre Follo kommune
- Boligstrategi 2022-2026, Nordre Follo kommune (september 2022)
- Ski Syd - Sosiokulturell stedsanalyse av Ski sentrum, Leva (desember 2018)
- Ski Syd – medvirkning, Leva (april 2019)
- Stasjonsbyen Ski, digital medvirkning, Leva (januar 2022)
- Stasjonsbyen Ski, medvirkning barn og unge, Leva (juni 2022)
- Stasjonsbyen Ski, BYLAB, Leva (juni 2022)
- Magasinparken ungdomsskole – nabolagsinvolvering, byantropologene (april 2023)

NORDRE FOLLO KOMMUNEFAKTA

Nordre Follo kommune ble etablert i 2020 gjennom sammenslåingen av Oppegård og Ski, som en del av den nasjonale kommunereformen. Kommunevåpenet viser en sølv havreaks på blå bakgrunn. Kommunen grenser til Oslo i nord, Bunnefjorden og Ås i vest, Indre Østfold i sørøst og Enebakk i øst. Den tilhører Indre sør delregion i Stor-Oslo, med befolkningen hovedsakelig samlet i bybåndet langs jernbanen sørover fra Oslo.

Ski er administrasjonssenter og det største tettstedet i Folloregionen, og fungerer som et viktig knutepunkt for handel og service.

Terrenget i Nordre Follo er småkupert og preget av skog, med flate og lavtliggende jordbruksområder i sør og vest. Europaveiene E6 og E18 går sørover fra Oslo, henholdsvis øst og vest for kommunen. Østfoldbanen og Follobanen passerer også gjennom området. Mange pendler til jobb i Oslo. Folketallet har vokst jevnt i flere tiår, og veksten forventes å fortsette fram mot 2050.



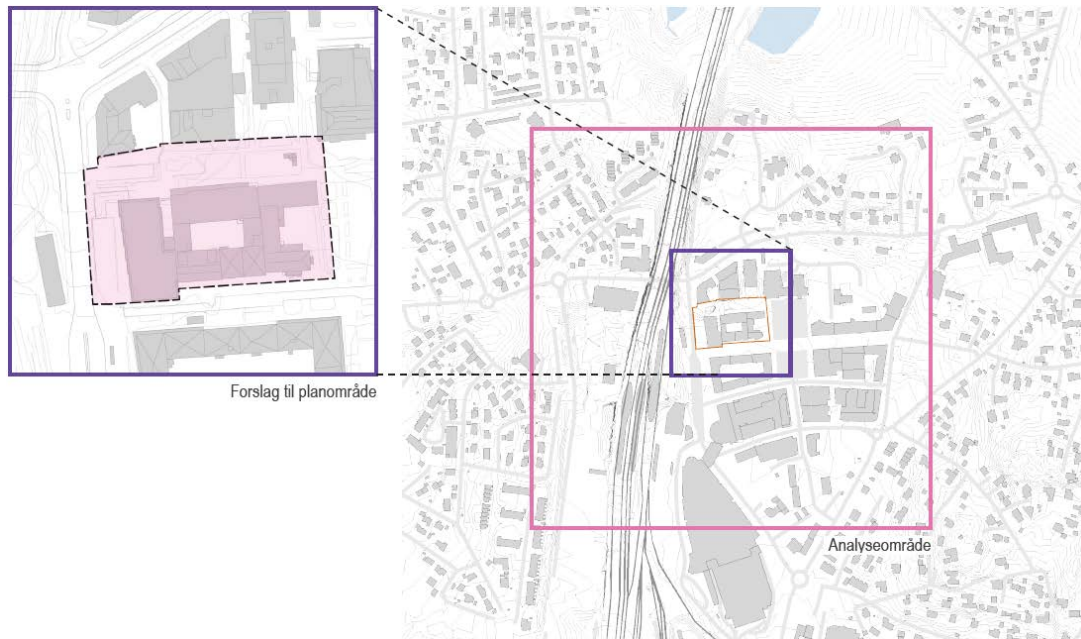
Kart over Nordre Follo kommun, kilde wikimedia-kart

Nøkkeltall (per 1. kvartal 2025) SSB:

- Befolkning: 64 829
- Landareal: 196 km²
- Totalt areal: 202,6 km²
- Kystlinje: 9,6 km
- Turskog: 125 km²
- Parkarealer: 72 600 m²
- Blåmerkede stier: 130 km

For statistikkformål er kommunen delt inn i 11 delområder og 101 grunnkretser: Kolbotn, Tårnåsen, Sofiemyr, Greverud, Svartskog, Siggerud, Langhus, Hebekk, Finstad, Ski øst og Gjedsjø/Kråkstad.

Kvartal S7 ligger sentralt i Ski sentrum og inngår i delområdet Ski øst. Kvartalet tilhører Ski skolekrets, men grenser mot Hebekk og Finnstad skolekrets.



Planområdet for kvartal S7, kilde stedsanalyse Agave studio.

LEVEKÅRSDATA

Levekårsdata for kommunen som helhet gir verdifull innsikt i dagens utfordringer. Kommunens analyser gir innsikt i prognoser og hvilke utfordringer som kan komme i fremtiden. Dette er grunnlag for kommunens strategiske grep.

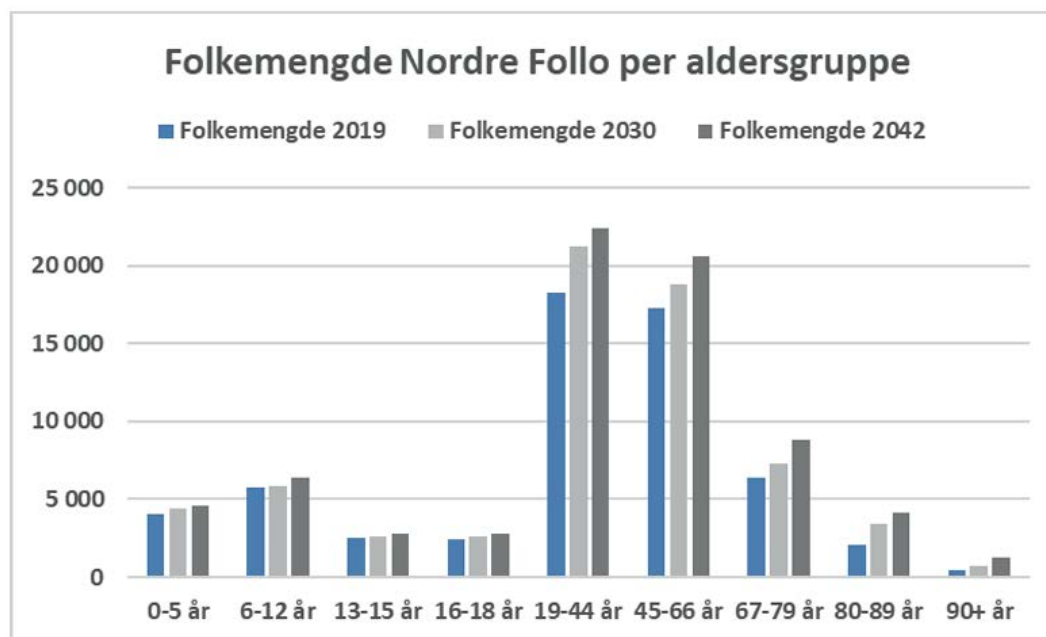
Befolkningssammensetning

I Nordre Follo sin folkehelseoversikt fra 2024 fremkommer det at Nordre Follo er den mest folkerike kommunen i Follo-regionen. Under følger informasjon om befolkningssammensetningen, sammenstilt med statistikk for Viken og hele landet.

- **Barn i alderen 0-17 år: 23,3%**
Viken (21,3 %) og hele landet (20,4 %).
Kommunen er signifikant forskjellig fra landet som helhet.
- **Innbyggere over 80 år: 4,4 %**
Viken 4,3 % og hele landet 4,4 %.
Kommunen er ikke signifikant forskjellig fra landet som helhet.
- **Aleneboere over 45 år: 21,5%.**
Viken 24,6 % og hele landet 26,3 %.
Kommunen er signifikant forskjellig fra landet som helhet.
- **Forventet levealder for menn: 81,4 år.**
Viken 80,3 år og hele landet 80,1 år.
Kommunen ligger signifikant bedre an enn landet som helhet.
- **Forventet levealder for kvinner: 84,7 år.**
Viken: 84,0 år og hele landet 83,9 år.
Kommunen ligger signifikant bedre an enn landet som helhet.
- **Forventet levealder 5,5 år lenger for de med videregående eller høyere utdanning.**
Viken 5,2 år og hele landet 5,1 år.
Kommunen er ikke signifikant forskjellig fra landet som helhet.
- **Andelen innvandrere og norskfødte med innvandrerforeldre i alderen 0-17 år: 18,7 %.**
Viken 23,7 % og hele landet 19,8 %
Kommunen er signifikant forskjellig fra landet som helhet.
- **Andelen innvandrere eller norskfødte med innvandrerbakgrunn 21,7%.**
Landsgjennomsnittet på 19,9%.

Den største andelen innvandrere i Nordre Follo kommer fra Europa (unntatt Tyrkia) og er på 10,9 prosent. Det kommer flest innvandrere fra landene Polen, Sverige og Pakistan. (Med innvandrer menes personer som bor i kommunen, som enten har innvandret selv eller er barn av to innvandrere med bakgrunn fra et annet land enn Norge.)

Befolkningsprognosen i kommunens boligstrategi viser at antall eldre vil øke. Frem til 2040 vil andelen eldre over 80 år stige fra **4,4% til 7,6%**. Dette gir utfordringer for det kommunale helsetilbudet. Utfordring er ikke spesiell for Nordre Follo, da det samme antas å skje for hele landet.



Diagrammatisk fremstilling av alderssammensetning i Ski med forventet utvikling. Kilde Boligstrategi 2022-2026 Nordre Follo kommune

Folkehelse og velferdssituasjon:

I kommunens folkehelseoversikt oppsummeres funnene. Nordre Follo er en robust kommune med høy utdanning og inntekt blant innbyggerne – faktorer som har stor betydning for både fysisk og psykisk helse. Kommunen har god infrastruktur, nærhet til arbeidsplasser og kompetansemiljøer, samt et variert og attraktivt kulturlandskap med skog, landbruk og kyst.

For å sikre sosial bærekraft på lang sikt, er det viktig å styrke disse positive trekkene. Gode oppvekstvilkår og tidlig innsats for barn og unge vil være sentrale satsingsområder framover. På tross av at Nordre Follo er en robust kommune, står kommunen overfor flere folkehelseutfordringer som gjenspeiler nasjonale og globale trender. Utfordringene er sammensatte og ofte tett knyttet til hverandre – såkalte "gjenstridige problemer" eller "floker". Disse kan være vanskelige å avgrense og krever samordnet innsats på tvers av sektorer. Basert på tilgjengelig kunnskapsgrunnlag, ser kommunen følgende utfordringer:

Sosiale helseforskjeller

- Det er systematiske forskjeller i helse og levekår mellom ulike geografiske områder og befolkningsgrupper i kommunen.
- Utdanningsnivå og inntekt har stor betydning for forventet levealder og helse.
- Barn i lavinntektshusholdninger, unge uten fullført utdanning og innvandrere er særlig utsatt.

Psykisk uhelse – særlig blant barn og unge

- Økende andel barn og unge rapporterer psykiske plager som ensomhet, lav livskvalitet og stress.
- Bruk av helsetjenester og medisiner, blant annet for ADHD, har økt betydelig.
- Det er geografiske forskjeller i ungdoms trivsel og opplevelse av trygghet.

Utenforskap og manglende tilknytning til utdanning og arbeid

- 16,5 % av befolkningen mellom 20 og 66 år står helt utenfor arbeid eller utdanning (2021).
- Mange unge som faller utenfor har psykiske helseutfordringer og manglende kvalifikasjoner.
- Overgang fra arbeidsavklaringspenger til varig uførhet er høy.

Fysisk inaktivitet, overvekt og livsstilssykdommer

- Økt stillesitting og høy skjermbruk blant barn og unge er en bekymring.
- Overvekt og fedme øker, og Norge (inkl. Nordre Follo) når ikke målene om redusert inaktivitet.
- Muskel- og skjelettplager, samt psykiske lidelser, er hyppige årsaker til kontakt med helsetjenestene.

Komplekse utfordringer og behov for tverrsektorielt samarbeid

- Mange helseutfordringer henger sammen og forsterker hverandre.
- Det er behov for bedre samhandling mellom tjenester og sektorer for å møte behovene til innbyggere med sammensatte utfordringer.

Boforhold

I 2020 besto boligene i kommunen av 26 % leiligheter, 40 % eneboliger og 21 % rekkehus. Innen 2042 forventes andelen leiligheter å øke til 40 %, mens eneboliger reduseres til 31 %. Dette gir en mer kompakt boligstruktur, spesielt i nærheten av kollektivknutepunkt som Ski og Kolbotn.

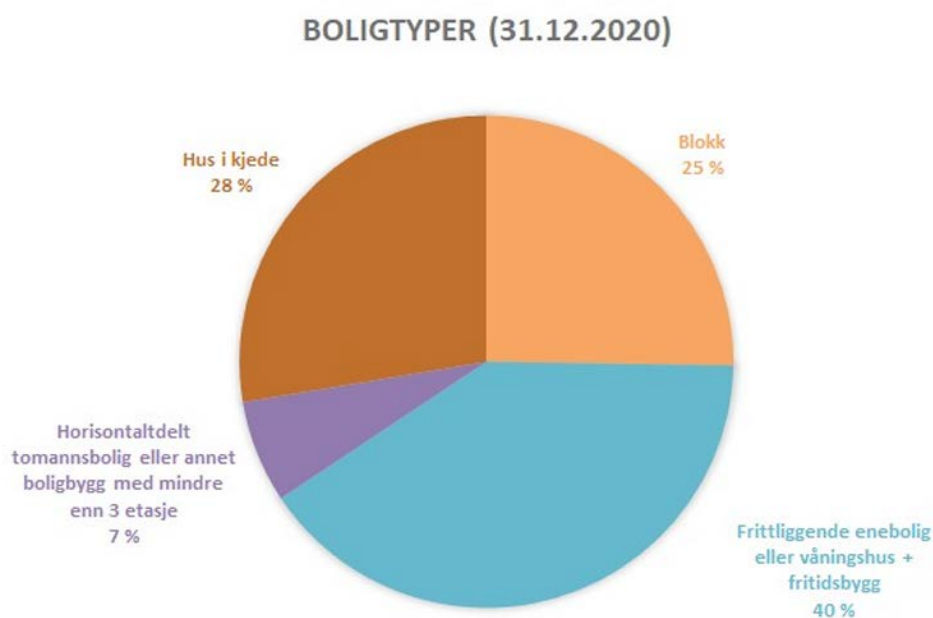


Diagram for boligtyper i Nordre Follo 31.12.2020. Kilde Boligstrategi 2022-2026, Nordre Follo kommune

Nordre Follo har stor arealreserve til boligformål som gir kapasitet til 30 års boligbygging ved en takt på 450 boliger i året. Kommunen har vedtatt en prioritering av utbyggingsområder som skal sikre en

bærekraftig utvikling og god utnyttelse av eksisterende infrastruktur. Områdene er hovedsakelig rundt kollektivknutepunktene og det forventes at utbygningen i stor grad vil bestå av leiligheter. Kvartal S7 ligger i Ski sentrum og er et prioritert utviklingsområde. Tabell under viser kommunens forventninger til endringer i boligsammensetninger frem til 2042.

	Andel 2020	Forventet i 2042
Enebolig	40 %	31 %
Tomannsbolig	11 %	
Rekkshus, kjedehus og andre småhus	21 %	18 %
Boligblokk - leiligheter	26 %	40 %
Andre bygningstyper	2 %	

Husholdningstyper og boligbehov

Ifølge kommunens boligstrategi har andelen én- og to-personshusholdninger har økt de siste årene, særlig blant eldre. Dette skaper behov for flere små leiligheter og nye boformer med gode fellesløsninger. I 2021 var det 9571 enpersonshusholdninger i kommunen.

Boligmarked og priser

Nordre Follo kommune har et attraktivt boligmarked med høye priser. Ifølge Eiendomsverdi.no, som vurderer markedets attraktivitet ut fra prisnivå og antall boligsalg, fikk kommunen en høy «kommunescore» på 19 av 20 i 2021. Dette plasserer Nordre Follo på nivå med Lørenskog og Bærum – kun Oslo scorer høyere.

Trangboddhet

Ifølge SSB bor 7,7% av innbyggerne i kommunen bor trangt. Definisjonen på trangboddhet er når antall rom i boligen er mindre enn antall personer eller én person bor på ett rom, eventuelt at antall kvadratmeter er under 25 kvm per person. I Nordre Follo var det i 2018 15,2% barn som bodde trangt. Dette er mindre enn landsgjennomsnittet som ligger på 19%.

STEDSBRUK OG STEDSINTERESSER

Ski tettsted er delt i øst og vest av jernbanen, med sentrum som knutepunkt mellom store boligområder. I nord danner raet en naturlig grense mot kulturlandskapet, som gir tettstedet en tydelig avgrensning.

Ski sentrum er kommunens og regionens viktigste arbeidssted for handel, service og kontor. Noen offentlige funksjoner som Ski sykehus, politistasjonen og Follo tingrett ligger imidlertid utenfor sentrumskjernen. Sentrum har en urban kvartalsstruktur med potensial for økt byliv, men ifølge områdeplanen for Ski sentrum er det i dag lite aktivitet på gateplan. Sentrumsplanen har til hensikt å bidra til mer liv og attraktivitet for både kunder og næringsaktører.



Foto av Ski stasjon og sentrum 2024, kilde Aftenposten

LEVA utarbeidet i 2018 en sosiokulturellstedsanalyse for Stor-Oslo Eiendom og gjennomførte et stort medvirkningsprosjekt for BaneNor i 2022. Funn fra prosessene refereres i punktene under.

Byliv

Rapportene fra LEVA sine studier i viser at sentrum har mange daglige brukere, men at bruken i høy grad er knyttet til kollektivtilbud og Ski Storsenter. Ski sentrum har et godt utvalg av nødvendige funksjoner og tilbud til hverdagsbruk. Samtidig er det avdekket at det finnes få valgfrie eller opplevelsesbaserte tilbud, noe som gjør sentrum mindre attraktivt å besøke uten et konkret ærend. Mangelen på slike tilbud svekker opplevelsen av Ski som et sted man ønsker å oppholde seg.

Registreringene gjort av LEVA viser at det utgangspunktet foreligger mange potensielle møtesteder i sentrum, men de kvalitative tilbakemeldingene viser at man savner gode møtesteder. Dette gjelder i utgangspunktet alle aldersgrupper, men spesielt ungdom. Den voksne delen av befolkningen bruker sentrum i større grad enn barn og unge.

Grønt, naturlige elementer, fellesfunksjoner og variasjon i bygningstypologien, høy kompleksitet i arkitekturen

De to store bildene under var de bildene som folk desidert likte best. Bygningene og byrommene på bildet inneholder naturlige farger og mye grønt. Det er variasjon i høyder og grønne byrom. På bildet til høyre er det også parselhager med drivhus og sitteplasser. I bildene under ser man også at variasjon i typologien av bygningene, områder for å sitte ute og naturlige materialer går igjen.



Felleshager og uterom



Fargebruk



Grønne fasader



De mest likte bildene for byrom og bygninger i LEVA sin medvirkningsundersøkelse fra 2022. «De mest likte bildene for bygninger inneholder mye grønt og naturlige materialer. Av bygningenes fasader var det spesielt tre som materiale og grønne fasader i form av beplantning som skilte seg ut. Det ble også likt bilder som hadde felleshager og takterrasse.» Kilde LEVA.

For at et byrom skal oppleves som attraktivt, er det avgjørende å se på helheten. Bevisstheten om hvordan utformingen av de fysiske rammene påvirker opplevelsen er derfor viktig.

Trafikale utfordringer

Undersøkelsene LEVA har utført har avdekket at det er utfordringer knyttet til tilgjengelighet. Selv om Ski er en stasjonsby er den dominert av bilbruk, med lav opplevd tilgjengelighet for gående og syklende. Busstilbudet oppleves også som dårlig, spesielt blant ungdom. For å få flere til å gå eller sykle til sentrum må det jobbes med en helhetlig tilrettelegging for aktiv mobilitet, både gjennom gang- og sykkelveier og ved å etablere snarveier eller lysløyper som gir trygg og praktisk adkomst til sentrum.

Jernbanestasjonen på Ski sto ferdig i desember 2022 noe som har økt tilgjengeligheten til sentrum. Det er fremdeles trafikale utfordringer, men situasjonen i dag er bedre enn i 2018 og 2022.

Økt ungdomskriminalitet – politiet

Ungdommer opplever enkelte steder i Ski sentrum som utrygge. I LEVA sin medvirkning med barn og unge i Ski fra 2022 avdekket at området utenfor Ski Storsenter er utrygt grunnet åpenlyst salg av narkotika. Utover dette er utrygghet blant folk knyttet til dårlig trafiksikkerhet.

Ungdomskriminaliteten i Ski sentrum har økt betydelig det siste året, med en økning fra rundt to til tretti registrerte hendelser. Flere alvorlige episoder har funnet sted, inkludert vold, ran og knivtrusler utført av tenåringer. Denne problematikken har fått et økt fokus og omtales derfor i liten grad i LEVA sine undersøkelser.

Politiet har etablert en egen spesialgruppe for å forebygge og følge opp ungdomskriminalitet i området. Kommunen har også tatt initiativ til å involvere foreldre gjennom samtalegrupper, samtidig som de styrker oppfølgingen av ungdom i risikozonen via et oppsøkende team. Bane Nor, VY, Ruter, Ski

Storsenter, SLT i NFK, Vinkl og Agave studio bisto politiet med en undersøkelse blant brukere av Ski togstasjon våren 2025. Resultatene fra undersøkelsen er ikke publisert, men det er utarbeidet en tiltaksplan som involverer flere aktører og inngår i politiets forebyggende arbeider.



Bilder fra gjennomføring av spørreundersøkelsen, 27. januar 2025.

Pågående prosjekter

Nordre Follo kommune er i gang med omfattende oppgraderinger av torget og gågata i Ski sentrum. Arbeidene startet høsten 2024 og innebærer blant annet utskifting og oppdimensjonering av vann-, avløps- og overvannssystemer under bakken. Prosjektet skal stå ferdig i midten av 2026.

Et viktig mål med arbeidene er å skape et mer attraktivt og bærekraftig sentrum. Det legges derfor stor vekt på estetikk, miljø og fremkommelighet. I tillegg til de tekniske oppgraderingene skal torgområdet opparbeides med nye dekker, beplantning, sitteplasser og regnbed som både forskjønnner området og ivaretar flomsikring.

Virkninger av torg og gågate prosjektet vil først være målbare etter ferdigstillelse, men tiltaket antas å ha en svært positiv effekt for området og bylivet.



Illustrasjon av torg- og gateprosjektet. Kilde: Nordre Follo kommune

STEDSBILDER OG IDENTITETSMARKØRER:

Stedsidentitet er nært knyttet til begrepet stedsbilder og omfatter forestillinger om et steds kvaliteter, svakheter, muligheter og begrensninger. Det er et sammensatt fenomen som defineres ulikt avhengig av faglig ståsted. I tradisjonelle, fysiske stedsanalyser forstås stedsidentitet primært gjennom visuelle kvaliteter i landskap, bebyggelse og andre fysiske uttrykk (Vestby og Skogheim 2010; Miljøverndepartementet 1993). I sosiokulturelle analyser utvides perspektivet til også å inkludere immaterielle dimensjoner som næringslivshistorie, lokale tradisjoner, kulturliv og tilhørighet, hvor materielle og immaterielle sider sammen danner stedets særpreg.

Stedsbilder er subjektive og kan variere mellom individer, samtidig som kollektive oppfatninger ofte dominerer. De kan være preget av både positive og negative erfaringer, fra trivsel og gode nabolag til kriminalitet eller opplevelser av utrygghet.

LEVA utførte i 2022 en digital spørreundersøkelse, et av spørsmålene var hva kjennetegner Ski. Det var 267 respondenter og resultatene viser at mange mener at Ski kjennetegnes ved togstasjonen og at byen er en destinasjon. Idretts- og fritidstilbud trekkes også frem. Få mener at Ski kjennetegnes ved kulturarv og bygningslandskap, noe som sammenfaller med at andre undersøkelser peker på at flere opplever Ski sentrum som grått, tung og tomt. I bilder under er resultatene fra undersøkelsen.

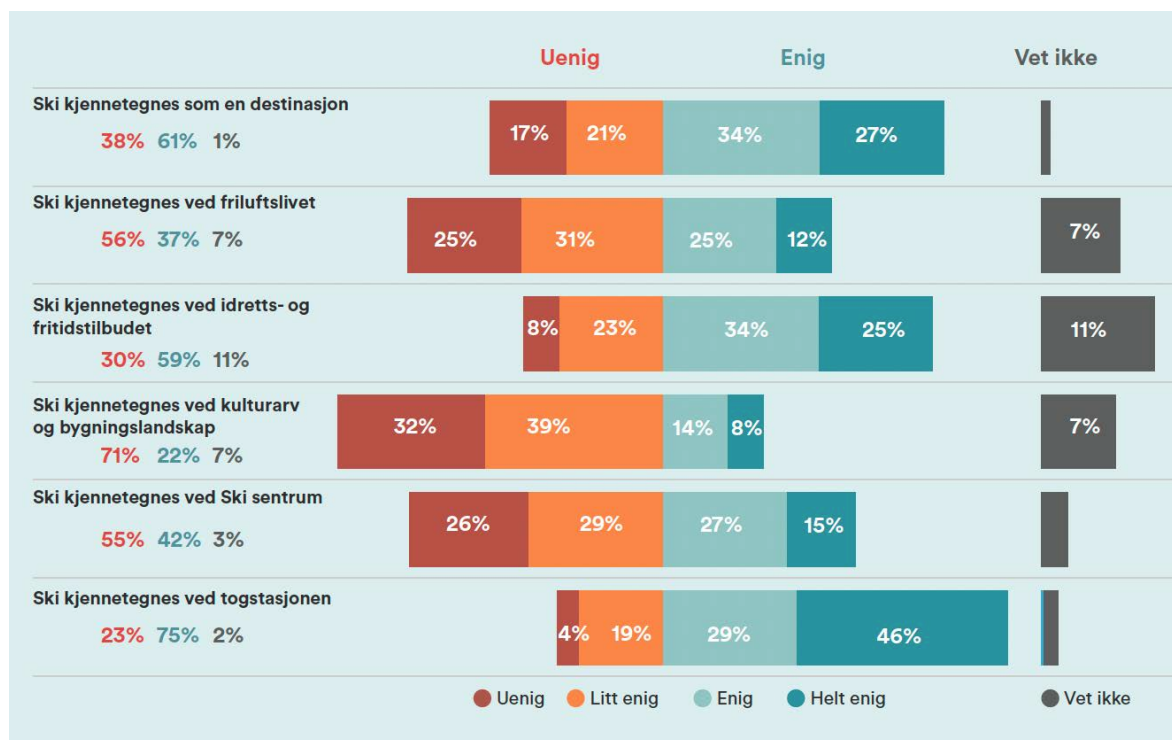


Diagram fra medvirkningen digital undersøkelse utført av LEVA 2022, Spørsmålet var hva er det typiske og unike for Ski. Undersøkelsen hadde 267 respondenter. Kilde LEVA

Stasjonsbyen Ski

En høy andel av respondentene i den digitale undersøkelsen utført av LEVA i 2022 mener Ski kjennetegnes av togstasjonen. Mange av innbyggerne pendler til arbeidsplasser i andre byer i regionen, men Ski har også en betydelig andel pendlere fra andre steder utenfor byen.

Ski var i utgangspunktet et tettsted med småhus bebyggelse som fikk togstasjon i 1879. Stasjonen ble grunnlaget for at Ski utviklet seg til en stasjonsby, spesielt ble dette tydelig fra begynnelsen av 1900-tallet da utbygging og pendlingsmuligheter sammenfalt. I 2004 fikk Ski bystatus.



Foto av den første stasjonsbygningen i Ski, kilde Wikipedia



Ski ligger 24 km fra Oslo sentralstasjon. Her grener Østfoldbanen seg i østlig og vestlig retning, og stasjonen er også endestasjon for den nye Follobanen.

Regional areal- og transportplan for Oslo og Akershus har styrket denne utviklingen og var sentral for beslutning om utvikling av Follobanen, som sto ferdig i 2024. Follobanen har halvert reisetiden til Oslo (fra 22 til 11 minutter), noe som legger grunnlaget for flere boliger, redusert bilbruk og nye arbeidsplasser.

I forbindelse med Follobanen ble det bygget en ny stasjon som sto ferdig i 2022. Den moderne stasjonen har tre plattformer, seks spor og et innbydende reisetorg. LPO Arkitekter har stått for det karakteristiske buede takdesignet.

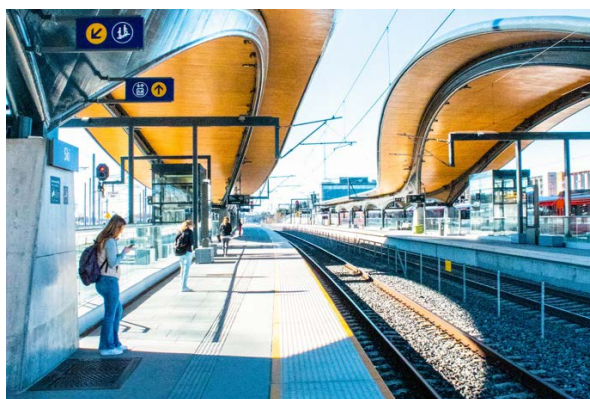
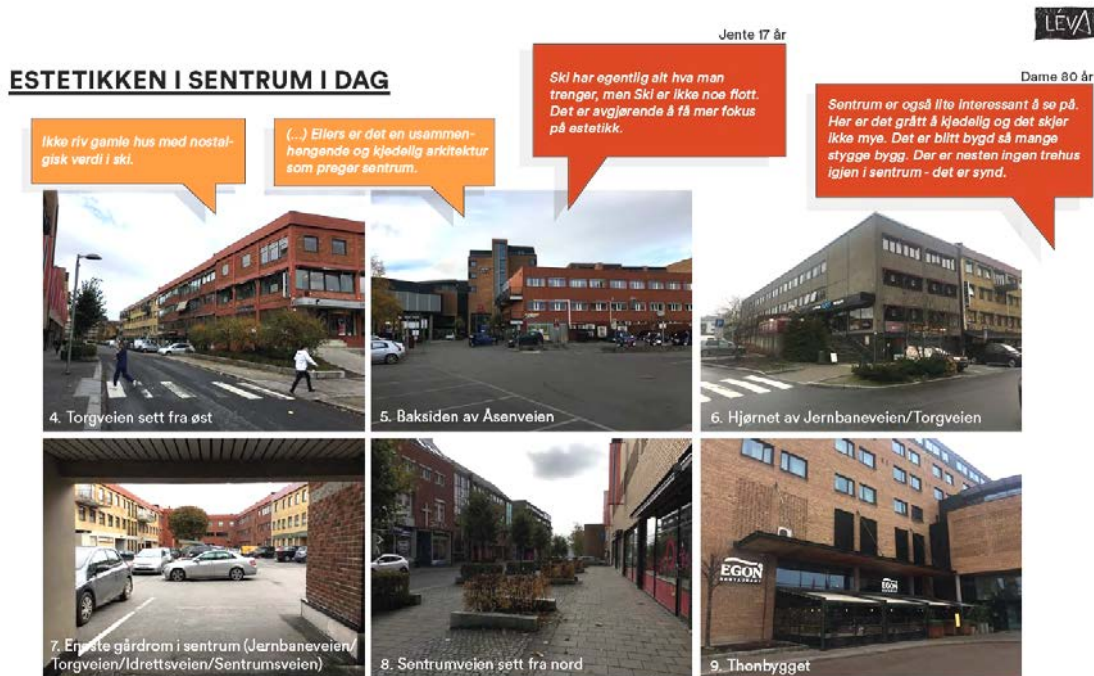


Foto av nye Ski stasjon, ferdigstilt i 2024, kilde henholdsvis wikipedia.no og Aftenposten

Et grått, tungt og tomt sentrum

LEVA sine undersøkelser viser at mange er opptatt av estetiske kvalitet i de fysiske omgivelsene. Flere opplever sentrumsbebyggelsen i Ski som grå og tung. Dette handler i stor grad om fasadematerialer og transparens. Ski har en høy andel bygg i rød tegl.



Bilder brukt i sosiokulturell stedsanalys, utført av LEVA i 2018

Innspillene til utformingen av bygningsmiljøet, dreide seg i stor grad om ønsket om å mykne opp arkitekturen. Dette kan gjøres gjennom mer vegetasjon i fasader og på tak, samt ved å ta i bruk naturlige farger og materialer. Bygninger som viste variasjon og kompleksitet i fasadene ble oppfattet som særlig positive.

Sentralt i Ski sentrum ligger torget. Få andre byer har et like store torg som dette. Store byrom kan lett oppleves tomme, da det skal mange mennesker til for å fylle rommet. Samtidig gir det et stort potensial til en variert bruk. I mange år har torget vært benyttet til parkering, som gir store harde og grå flater.



Foto fra torget med parkering, det var tillatt å parkere på torget frem til 2024, kilde Aftenposten

Gjennom kommunens torg- og gateprosjekt er parkeringen på torget avviklet og det oppgraderes nå til levende møteplasser med beplantning, fontener, skate- og lekeanlegg, tre-amfi og gatevarme. Prosjektet er delt i fire faser med mål om fullføring våren 2026. Illustrasjonene viser et frodig og urbant

torg med vegetasjonsøyer, amfi, paviljong, lekeplasser og mulige kaféer/gallerier. Torgprosjektet har høye ambisjoner og folk har høye forventninger til sluttresultatet.



Illustrasjon av torg- og gateprosjektet. Kilde Nordre Follo kommune

Et tydelig ønske som fremkommer i LEVA sine undersøkelser er mer grønt i sentrum. Torg- og gateprosjektet til kommunen vi bidra til et grønnere sentrum, men også nye bygninger kan gjerne ha grønne elementer som vertikale grønne vegger med planter eller takterrasser med beplantning.

Bilbasert handelssentrum - Ski Storsenter

Ski er et viktig handelssentrum i regionen. Mange kommer reisende til Ski for å handle. Ski storsenter er et av største i Norge, med et besøkstall på nesten 5 millioner i året og et totalareal på over 49 000 m². Omsetningen ligger på rundt 2,6 milliarder NOK. Ski Storsenter åpnet i 1995 og har omtrent 145 butikker og spisesteder fordelt på tre etasjer. I tillegg huser det kino, bibliotek, bowling, helsesenter, legesenter, tannlegesenter og et kurs- og konferansehotell.



Foto av Ski storsenter i 1997, kilde Nordre Follo bibliotek

Beliggenheten er svært sentral med direkte kobling til Ski togstasjon og bussterminal. Senteret ligger også i tilknytning til Thon Hotel Ski og har omtrent 2 000 parkeringsplasser, inkludert fasiliteter for elbil-lading.

LEVA sine undersøkelser viser at det er delte meninger om Ski storsenter. Enkelte setter pris på at mange funksjoner er samlet under ett tak, mens andre er skeptisk til de lukkede fasadene senteret har og at storsenteret utkonkurrer næringslivet i selve sentrumskjernen. Mange unge spesielt jenter rapporterte til LEVA at de bruker senteret ofte.

Kompakt sted med en eksponentiell utvikling

Ski har et kompakt sentrum med alle hverdagslige gjøremål innen ti minutters gange. Her finner man storsenteret, togstasjonen, dagligvarebutikker, kafeer, restauranter og kino – steder som mange benytter seg av regelmessig. LEVA sine undersøkelser viser at også områder utenfor sentrum er viktige for folk som bor i Ski, dette er knyttet til handel, skole, trening og dagligvarebutikker.

Når det gjelder fritid, viser LEVA sine undersøkelser at flere trekker frem steder i sentrum som viktige: Ski storsenter, kinoen, restauranter, utesteder, konserter og ulike kulturtilbud. Utenfor sentrum er det særlig treningssentre, turområder og kulturarenaer som nevnes som viktige fritidssteder. Rådhus teateret er et sted flere trekker frem. Rådhus teatret med nesten 500 seter, var opprinnelig var en kinosal. I dag brukes den til konserter, seminarer og kulturarrangementer. I tillegg til sentrum er det mange som fremhever Waldemarhøy og Idrettsparken som positive steder i Ski. Dette vitner om en god infrastruktur for fritidsaktiviteter.

Waldemarhøy er en park og et bygde- og kultursenter med samling av flere eldre bygninger. Her ligger villaen som opprinnelig var stasjonsbolig, fra 1889, samt flyttede bygninger som Ustvedthuset fra 1740-tallet og et stabbur fra sent 1800-tall. Stabburet som er rundt 200 år, er nylig under restaurering for å sikre bevaring i mange tiår fremover. Parkområdet ble etablert som kultursenter i 1982 og benyttes til møter, kulturarrangementer, samt lokalhistorisk formidling av Ski historielag.



Foto Waldemarhøy, kilde Flickr

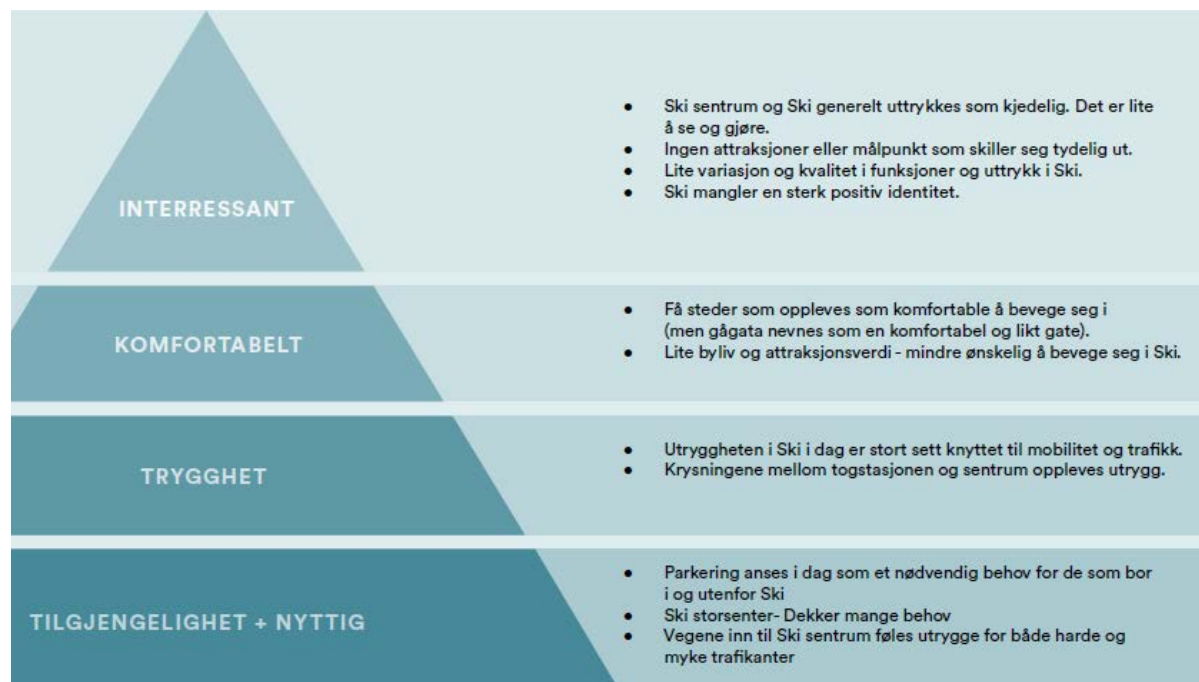
En høy andel av respondentene i LEVA sin digitale undersøkelse fra januar 2022 mener Ski kjennetegnes ved sitt brede idretts- og fritidstilbud. Ski idrettspark blir nevnt i flere av studiene som et viktig sted i hverdagen, spesielt for barn og unge. Dette er et omfattende kommunalt anlegg øst for sentrum, etablert 1956 og har fasiliteter for mange idretter. Her ligger Ski stadion med tribune til ca. 1900 besøkende, naturgress og løpebane. Anlegget inneholder også ishall, håndballhaller, tennis- og turnhall, klatrevegger, tennishall og kunstgressbaner. Anlegget er tilgjengelig for både organisert aktivitet med Ski IL og uorganisert fritid for allmennheten når ikke annet er i bruk.



Ski stadion, kilde Nordic Stadiums

Den urbane behovspyramiden

LEVA introduserer begrepet «den urbane behovspyramiden», der foten av pyramiden representerer den som er nødvendig i en urban situasjon. De neste trinnene i pyramiden er trygghet, komfortabelt og på toppen interessant.



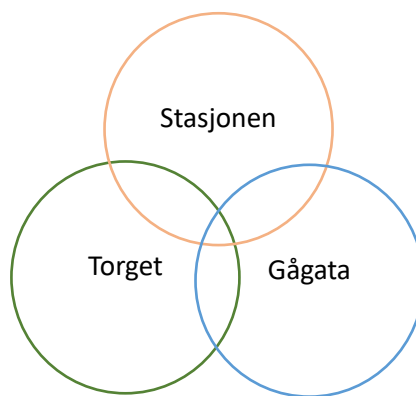
Figur 1 Urban behovspyramide, utarbeidet av LEVA for Ski sentrum 2022

Gjennom resultater fra den digitale medvirkningen de utførte for Bane NOR i 2022, oppsummerer de at Ski er godt dekket på det nederste nivået i behovspyramiden. Byen har et variert tilbud av nødvendige funksjoner og er godt tilknyttet til regionen. Samtidig oppleves adkomsten til sentrum i dag som utrygg for myke trafikanter.

De tre øvrige nivåene i pyramiden er i mindre grad oppfylt. For å styrke Ski sentrum som helhet må området løftes både visuelt og funksjonelt. Det handler om å bygge en tydelig identitet og attraksjonsverdi som gjør at både lokalbefolkning og besøkende ønsker å bruke sentrum. Dette forutsetter en innsats på alle nivåer i behovspyramiden.

LEVA presiserer at resultatene beskriver situasjon i Ski i januar 2022. Den var preget av en midlertidig fase mens togstasjonen var under ferdigstilling. Flere trafikale utfordringer er allerede utbedret gjennom stasjonsprosjektet, mens andre gjelder infrastruktur og aktiv mobilitet i Ski generelt, og kan ikke løses alene i enkelt prosjekter.

Mulig fremtidige identitetsmarkører:



BOLIGBEHOV

Kommunens boligstrategi beskriver status og utfordringer i kommunen. Blant annet fremheves det at fortetting nær jernbanestasjonene tiltrekker seg godt voksne, selv om kommunen vektlegger et variert boligtilbud i sentrumsområdene. Høye boligpriser og utbyggingskostnader gjør det vanskelig for barnefamilier og enpersonshusholdninger å kjøpe bolig.

Kommunen fremhever også at det er en økende andel av befolkningen som bor alene og at andelen eldre vil øke i fremtiden. Dette øker behovet for mindre boliger med gode fellesløsninger, både inne- og utendørs.

Den økende andelen eldre krever flere botilbud som gjør det mulig å bo hjemme lengre og leve aktive liv. Fellesskaps- og deleløsninger kan motvirke ensomhet og bidra til miljøvennlighet. For førstegangsetablerere og små husholdninger kan små private boliger med fellesarealer gi en enklere boligstart og bedre bomiljø.

SOSIALE UTFORDRINGER OG MULIGE TILTAK

Studiet av dokumentene avdekker flere sosiale utfordringer i Ski sentrum. Kommunen har selv belyst utfordringer med boligmassen i forhold til eldrebølgen, enslige og unge. Politiet har den siste tiden et økt fokus på ungdomskriminalitet i sentrum og tidligere medvirkningsprosesser viser at mange opplever Ski sentrum som dødt.

Eldrebølgen

Mange eldre flytter til Ski sentrum, noe som gir både muligheter og utfordringer for bymiljøet. Det er derfor viktig å tilrettelegge for en variert beboersammensetning som dekker ulike livsfaser og behov. Dette krever et mangfold av boligtyper, hvor eldre har tilgang til boliger med gode omsorgs- og tilgjengelighetsløsninger. Slike tilbud kan styrkes gjennom samarbeid mellom offentlige aktører og private utbyggere, for eksempel ved utvikling av omsorgsboliger som kombinerer trygghet og nærhet til sentrum.

Enslige og unge

Det bør legges til rette for mindre og kostnadseffektive boenheter for enslige og unge, gjerne med felles- og delefunksjoner som skaper sosialt fellesskap.

Trygge omgivelser

Barn og unge i Ski sentrum må også prioriteres, både gjennom aktivitetstilbud og trygge møteplasser. Byrommene bør utformes med god belysning og oversiktlige, åpne områder som reduserer skjulte kroker og øker trygghetsfølelsen, spesielt på kveldstid.

Dødt sentrum

For å skape et levende og attraktivt Ski sentrum er det viktig med en kombinasjon av bolig- og næringsarealer. Boliger i sentrum bidrar til å øke befolkningstettheten, som igjen gir et naturlig grunnlag for et pulserende byliv både dag og kveld.

Videre er det viktig å legge til rette for en mer levende sentrumskerne. Et mangfold av nærings- og servicetilbud, vil kunne bidra til at sentrum oppleves som attraktivt og inkluderende for alle

aldersgrupper og sosiale bakgrunner. Fleksibilitet i næringslokaler muliggjør tilpasninger til ulike typer virksomheter og nytenkning, inkludert kreative næringer og små bedrifter som kan skape lokal identitet og engasjement.

Eventbasert byliv - hjertestarter for sentrumsliv

Arrangementer i Ski sentrum kan skape mer liv i byen. Tidligere har det vært arrangert flere årlige eventer som Halmfestivalen og travløp, men disse er nå avviklet. Kommunen ved Ski byliv har i samarbeid med private aktører de siste årene arrangert gatefester og gatemarked som har vært godt besøkt. Det siste større arrangementet var i august 2025. Dette var en gatefest for Pablos pizza, der et lokalt band spilte i gågata. Arrangementet trakk mange folk og viser at slike tilbud er etterlenget i sentrumskjernen.



Foto fra Halmfestivalen og Travløp i Ski sentrum ble arrangert flere år på rad, kilde Østlandets Blad. Bildene er henholdsvis fra 2002 og 2022.



Foto fra gatefest for Pablos pizza med konsert og auksjon. Arrangementer var 22.08.2025, kilde Agave studio.

Medvirkningsprosess

Medvirkningsstrategi

Dokumentene som inngår i denne studien, gir god innsikt i hva vi kan forvente å finne i den videre medvirkningen for kvartal S7. Med dette utgangspunktet vil strategien rette seg mot å bekrefte eller avkrefte om funnene fremdeles er gjeldende, samt supplere med nye funn.

Medvirkningsstrategien legger rammene for hvordan innbyggere, kommunen og andre interessenter blir involvert i utviklingen av kvartal S7. Strategien sikrer åpenhet, tydelige forventninger og en felles forståelse av hvordan dialog, samarbeid og beslutningsprosesser skal gjennomføres.

Formålet med medvirkningen er å styrke eierskap, skape bedre løsninger og sørge for at ulike perspektiver blir hørt og tatt med videre. Det handler ikke bare om å bli invitert inn, men om reelt å ha mulighet til å påvirke – på riktig tidspunkt og i riktig form.

UTVIKLINGSFASE – REGULERINGSPLAN

I utviklingsfasen av planen legges de store linjene for kvartalet. Funn fra tidligere utførte medvirkningsprosesser gir tre hovedtemaer som det blir viktig å undersøke i den kommende medvirkningsprosessen.

1. Stedsidentitet – hva er det ved Ski sentrum folk setter pris og hvilken utvikling kan bygge opp om stedsidentiteten.
 - a. Romlighet – hvilke plasser trives folk flest
 - b. Estetiske kvaliteter – hvilke estetiske kvaliteter setter folk pris på
2. Byliv – hvilke tilbud benytter folk i dag og hva skal til for at folk vil bruke sentrum mer
 - a. Møteplasser
 - b. Funksjoner
3. Trygghet i sentrum – hvordan oppleves sentrum i dag blant alle aldersgrupper.
 - a. Kilder til utrygghet – på hvilke tidspunkt og steder føler folk seg utrygge
 - b. Klider til trygghet – hva kan gi en økt trygghetsfølelse

Gjennom medvirkningen vil få en god indikasjon på hvilke elementer savnes og bør suppleres, og hva som blir dekket av gågata og torget. Medvirkningen vil kunne gi gode innspill til utforming av kvartalet og byrommene tilknyttet kvartalet.

GJENNOMFØRINGSFASE – MEDVIRKNING MED BEBOERE

I gjennomføringsfasen utføres medvirkning med beboere som har kjøpt leiligheter. Målsetningen er å avdekke behov og ønsker for fellesarealer og deleløsninger. Dette gjelder for type funksjoner og utforming.

Gjennom arrangementer etableres kontaktnettverk mellom beboere.

Medvirkningen gjennomføres med støtte fra Heime. Heime tilbyr en plattform som samler beboere, styret og utbyggere med nyttige verktøy og aktiviteter. De organiserer fellesarealer, fremmer deling og skaper sosiale møteplasser

Aktørbilde i kommende medvirkningsprosess

Målgruppe: Brukere av sentrum

Målsetning: hvordan opplever folk flest Ski og hvilken utvikling ønsker de.

Bylab hvor folk inviteres inn fra gaten. Det lages et bildegalleri med kjente steder og bygninger i Ski, der folk kan beskrive om de liker eller hva de liker i bildene. Bylabben vil også presentere foreløpige ideer/skisser for kvartalet, slik at folk kan komme med innspill til utviklingen og ønsker for kvartalsutviklingen.

Målgruppe: Politikere ved NES, Ungdomsrådet, Eldrerådet, Rådet for folk med funksjonsnedsettelser

Målsetning: hvilken utvikling av Ski sentrum ønsker politikerne.

De politiske rådene inviteres til en felles Bylab. Det lages et bildegalleri med kjente steder og bygninger i Ski, der folk kan beskrive om de liker eller hva de liker i bildene. Bylabben vil også presentere foreløpige ideer/skisser for kvartalet, slik at folk kan komme med innspill til utviklingen og ønsker for kvartalsutviklingen.

Målgruppe: Beboere i sentrum

Målsetning: Undersøke behov, bruk og ønsker for deleløsninger i Ski sentrum.

Innhente data fra Heime. Heime er systemleverandør i Magasinparken og sitter på verdifull informasjon om behov og bruk av deleløsninger og fellesarealer i Ski sentrum.

Målgruppe næringslivet i Ski sentrum:

Målsetning: avdekke kommersielle behov, utfordringer og muligheter i Ski sentrum.

Speedworkshop om sentrumsliv med medlemmene i Follo Næringsforening. Medlemmene av Follo Næringsforening er bedrifter i Ski og området rundt. Medlemmene har første håndkunnskap om næringslivet og mye erfaring med hvordan bylivet kommersielt fungerer i Ski. Speedworkshopen vurderes utføres med en kahoot.

Alternativt arrangement «Nabolagskaffe» med næringsdrivere med lokaler gågata, for å innhente førstehånds kunnskap om dagens situasjon.

Lokale medier og journalister

Målsetning: informere befolkningen om planarbeidene og medvirkningsprosessen.

Koble på lokale media for å dele kunnskap om planarbeidene samt skape interesse for medvirkningsaktivitetene.

Fremtidige beboere

Målsetning: direkte medvirkning og samhandling med fremtidige beboere i kvartalet.

Møter og workshoper om fellesarealers funksjonalitet og utforming.

ANBEFALINGER – MULIGE GAVER TIL BYEN

I forkant av spørreundersøkelsen utarbeidet LÉVA en gjennomgang av eksisterende kunnskap, som viste at Ski mangler en tydelig identitet og attraksjonsverdi. Undersøkelsen bekrefter dette. Det er hovedsakelig togstasjonen og kjøpesenteret som kjennetegner Ski sentrum i dag, og disse funksjonene kunne i prinsippet ligget hvor som helst.

Kjøpesenteret er i dag det største trekkplasteret. Det har mange tilbud samlet under ett tak og er funksjonelt, men for å skape et levende og attraktivt sentrum må det satses mer på gater, byrom og unike tilbud på gateplan som gir Ski sitt eget særpreg.

For at et sted skal oppleves som attraktivt, må både grunnleggende behov og den helhetlige opplevelsen ivaretas. Utformingen av de fysiske rammene påvirker hvordan vi opplever stedet. Det er viktig med byrom som ivaretar menneskelig skala, og at det skapes variasjon og kompleksitet i fasader og materialbruk. Elementer som møblering, beplantning, kunst, materialrikdom og retningslinjer for estetikk og arkitektonisk kvalitet er avgjørende virkemidler.

- Gode og varierte boliger, som svarer på kommunens registrerte behov
- Bevaring av eksisterende bebyggelse – styrket stedsidentitet
- Varierte utendørs møteplasser
- Kompleksitet i fasader og materialbruk
- Grønne elementer i bygningsstrukturen

RESYME AV DOKUMENTER BRUKT I ANALYSEN

Folkehelseoversikten, Nordre Follo kommune (mai 2024):

Folkehelseoversikten er et kunnskapsgrunnlag for å identifisere folkehelseutfordringer, sette mål, og planlegge strategier. Den danner grunnlaget for politiske beslutninger, prioriteringer, lokal planlegging og beredskap. Oversikten gjør det mulig å iverksette målrettede tiltak, følge utviklingen over tid, sammenligne kommuner og grupper, og sikre et treffsikkert folkehelsearbeid.

Behovsanalyse helse og mestring 2024, Nordre Follo kommune:

Analysen gir et beslutningsgrunnlag for å vurdere framtidig kapasitet innen sykehjem, omsorgsboliger, boliger for personer med nedsatt funksjonsevne, rus og psykisk helse, flyktningeboliger, kommunale utleieboliger og relevante driftslokaler. Analysen tar utgangspunkt i dagens og framtidig befolkningsutvikling, og peker på mulige tiltak der økt kapasitet kan løses uten å bygge nytt.

Behovsanalyse skole 2024, Nordre Follo kommune:

Analysen gir et beslutningsgrunnlag for å sikre riktig dimensjonert skolekapasitet i kommunen. Analysen bygger på kommunens egne befolkningsprognoser, som tar hensyn til planlagt boligbygging i prioriterte utviklingsområder. Den inngår som grunnlag for Langsiktig driftsanalyse og investeringsplan (LDIP).

Boligstrategi 2022-2026, Nordre Follo kommune (september 2022):

Boligstrategien for Nordre Follo viser kommunens ambisjoner og virkemidler for å sikre at alle innbyggere har et trygt og godt sted å bo. Målet er en aktiv boligpolitikk som legger til rette for nok og varierte boliger tilpasset ulike behov. Strategien vektlegger mangfoldige bomiljøer som fremmer fellesskap, aktivitet og deltakelse. Den beskriver hvordan ulike aktører skal bidra til å møte innbyggernes boligbehov i ulike livsfaser – innenfor rammer av sosial, økonomisk og miljømessig bærekraft.

Ski Syd - Sosiokulturell stedsanalyse av Ski sentrum, Leva (desember 2018)

Den sosiokulturelle stedsanalysen er utarbeidet for Stor-Oslo eiendom i forbindelse med detaljregulering av Ski Syd. Den gir innsikt sosiale og kulturelle faktorer i Ski sentrum. Analysens hensikt er å kunne bedre forutsetningene for å kunne ivareta eksisterende kvaliteter og eksponere mulige stedbundne løsninger på noen av de utfordringer som finnes i dag. Det er brukt kvalitative og kvantitative metoder for å opparbeide en bred kunnskapsdatabase.

Ski Syd – medvirkning, Leva (april 2019)

Medvirkningsprosess for kvartalene.

Stasjonsbyen Ski, digital medvirkning, Leva (januar 2022)

Undersøkelsen ble gjennomført som del av forarbeidet til utviklingen av Ski Stasjonsby og gir en bred kartlegging av dagens situasjon i Ski, med særlig fokus på sentrum. Den ser på hvordan folk beveger seg, hvilke tilbud som brukes, og hvilke behov og ønsker innbyggerne har for fremtiden. Formålet er å gi bedre lokal stedsforståelse og innsikt i hvordan Ski Stasjonsby kan bidra til å løse utfordringer og behov i området. Siden undersøkelsen dekker hele Ski, vil flere av funnene kreve felles innsats fra kommunen og andre aktører i utviklingen av byen som helhet.

Stasjonsbyen Ski, medvirkning barn og unge, Leva (juni 2022)

Våren 2022 ble det gjennomført medvirkning på Ski skole og Ski ungdomsskole for å få innsikt i hvordan barn og unge opplever Ski i dag, og hvilke ønsker de har for å gjøre stedet mer attraktivt i framtiden.

Stasjonsbyen Ski, BYLAB, Leva (juni 2022)

Bylab ble arrangert juni 2022 for medvirkning med lokalbefolkningen, der hensikten var å informere, diskutere og delta i kreative aktiviteter for å forme nærmiljøet. Det var åpent for alle aldersgrupper, og ga mulighet for dialog med offentlige myndigheter, utbyggere og fagfolk.

På arrangementet deltok mellom 60 og 90 personer. Det kom flest godt voksne i starten, mens flere barn og unge kom senere på dagen.

Magasinparken ungdomsskole – nabolagsinvolvering, byantropologene (april 2023)

Rapporten dokumenterer medvirkning med nabolaget som ble gjennomført av Byantropologene på vegne av HENT AS og Nordre Follo kommune i perioden januar til april 2023. Dette i forbindelse med at Magasinparken ungdomsskole skal bygges og ferdigstilles til skolestart i 2025 på Finstad i Ski.