

Prestegårdskogen

Smarte småhusnabolag i nærheten av Vestby sentrum

Derfor rømmer barnefamiliene ut av Oslo

Hilde Lundgaard og Ketil Blom Haugstulen (foto)

Barnefamiliene jakter på mer enn større plass.

Historien er den samme som for nesten alle småbarnsfamilier: De ble kjærester i Oslo, flyttet sammen – og begynte å tenke på barn.

– Jeg hadde ikke så lyst til at barna skulle vokse opp på Vestre. Og vi trengte mer plass, minnes Fahar Iqbal (33).

Nesten fire år og to barn senere, sitter han sammen med kameraen, Imran Mughal (39), i en romslig leilighet i Lørenskog.

Søndag fortalte Aftenposten hvordan barnefamiliene strømmer til tidligere Akershus fylke.

Men hvaser de egentlig på jakt etter, bortsett fra større plass?

I en omfattende forskningsrapport fra NIBR (Norsk institutt for by- og regionforskning) er 2306 barnefamilier på flyttefot spurt om hvorfor de ønsket å flytte, hva som var viktig da de lette etter ny bolig – og om de er fornøyde med den nye.

For de aller fleste er selve boligen et viktig flyttemotiv. Akkurat som for Iqbal og Mughal ulmes flyttingen gjerne av barn i vente og behovet for mer plass. Å ha fått mer, eller brutt med partner, er derimot sjelden en flyttegrunn.

For fire av ti er stedet eller området de ønsker seg til, viktig. Det er slett ikke det samme hvor den større boligen ligger.

Hage foran familie

Mange barnefamilier fra indre by ønsket i utgangspunktet å bli boende – men klarte ikke finne noe større til en grei pris. Så mange som syv av ti som flyttet fra indre by og ønsket oppgang pris som en viktig grunn til å forlate sentrum. For dem som flyttet vestover var økonomi mindre viktig.

For nesten seks av ti av de mange som endte i Akershus, var ønsket om enebolig eller småhus selve drømmen. Spesielt gjelder det de som satte kursen fra indre by mot vest. For dem var ønsket om småhus og egen hageflekk viktigere enn både skole og nærhet til familie og eget oppvekststed.

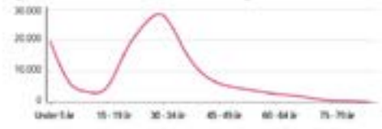
De som faktisk endte i et småhus, var da også betydelig mer fornøyde med sin nye bolig enn dem som flyttet til leilighet. Mange av dem vedtar å flytte videre.

Også Fahar og Imran så for seg en hage der barna kunne boltre seg. Men også i Lørenskog er hus blitt dyre. De endte med en leilighet på 100 kvadratmeter.

– Men vi fikk veldig mange flere kvadratmeter for pengene enn i Oslo. Og vi har stor balkong med lekeplass rett utenfor og gåavstand til alt, skryter Fahar.

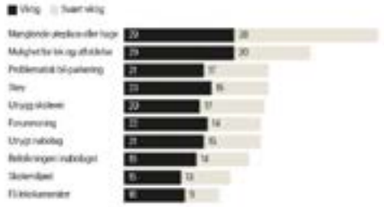
Unge voksne og små barn flytter

Mellom 2010 og 2019 flyttet over 28.000 voksne mellom 30–43 år, og 19.000 barn under fem år, fra Oslo til tidligere Akershus.



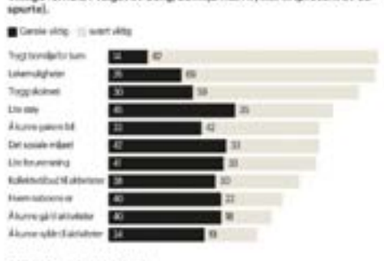
Grunner til å forlate indre by

Forhold ved bomiljøet som påvirket flytting fra indre by (prosent).



Viktig ved bomiljøet i ny bolig

Viktige forhold i valget av bolig/bomiljø man flyttet til (prosent av de spurte).



Grafikk: Aftenposten • Kilde: NIBR



Familien ønsket seg egentlig egen hageflekk. Mens de venter på å flytte videre, gleder de seg over lekeplass og stort felles gårdsrom utenfor leiligheten i Lørenskog.

Feil befolkningsmiks

Men for lite plass er bare én grunn til å forlate byen. For halvparten av utflyttere fra indre by var manglende parkering en tung flyttegrunn.

For dem som flyttet fra ytre by til sør i Akershus, var det andre ting som skapte misnøye. Dårlig skolemiljø, utrygghet, ra-boligset og befolkningssammensetning var vanlige årsaker til å dra.

Fahar kjenner seg igjen. Han var selv skeptisk til å la barna vokse opp på Vestre.

– Det var guttegjenger som hang rundt T-banen og litt utrygg stemning, sier han.

Han er også opptatt av en god miks av etnisk norske og folk med innvandrerbakgrunn.

– Det er viktig for å lære norsk. I Lørenskog er blandingen god.

Selv vokste han opp på Tøyen, der de fleste hadde innvandrerbakgrunn.

Han er ikke alene. For nesten seks av ti som flyttet var andelen elever med norsk som morsmål og å barnet i «riktig skolekrets» et stort poeng.

Trygt bomiljø, lekemuligheter og trygg skolevei var naturlig nok viktig for barnefamiliene. Gangavstand til skole og barnehage og tilgang til natur veide da også langt tyngre enn urban miste som parkeri, kafeer og kulturtilbud.

Innvandrerbefolkningen skåtte seg ut ved å være mer opptatt av å bo nær familie enn eiemer. Og, ja: Både Fahars foreldre og begge søstrene bor i Lørenskog.

Felles for svært mange var viktigheten av relativt til jobb og muligheten for å reise kollektivt.

Må ha to bad?

Både de som flyttet mot øst og vest, var opptatt av støy og forurensning, og mer enn syv av ti så det som viktig å kunne parkere ved boligen.

Når det gjelder hvem som bor i nærheten av den nye boligen, skilte innvandrere og familier med høy inntekt seg ut. Begge var spesielt opptatt av hvem de ville få som nye naboer.

Nok plass var altså avgjørende for nesten samtlige. Men også når det gjelder selve boligen, tenker majoritetsbefolkningen og de med innvandrerbakgrunn litt ulikt. Førstnevnte var svært opptatt av lite inn-

FAKTA

Rapporten

Rapporten «Bo- og flyttemotiver blant barnefamilier i Oslo» ble utgitt av NIBR i oktober 2018.

Tilsammen 2306 barnefamilier som anten hadde flyttet fra indre til ytre by i Oslo eller fra Oslo til tidligere Akershus.

Forskerne bak er Rolf Barlindhaug, Bjørg Langset, Marit Nygaard og Marit Ekne Ruud.

nyt, privat uteareal i form av balkong eller hageflekk, to bad/WC og eget soverom til hvert barn.

For innvandrerne var derimot pris, utsikt og felles uteareal med naboene vesentlig.

Men familien Iqbal/Mughal er ikke helt fornøyd med å måtte holde seg til fellesarealene og har ikke gitt opp drømmen om egen hage. De har kjøpt tomt og satser på å bygge eget hus. Riktignok måtte de helt til Nittedal.

– Det hadde vært utrolig deilig, drømmer Fara.

Øst eller vest?

Men hvem flytter mest over og hvem velger vest?

Enkelt sagt avgjør bankkonsoen. Samsynligheten for å flytte vestover er lavest for folk med lav inntekt og innvandring eller landbakgrunn fra Asia, Sør-Amerika eller Afrika. Hvis prisen avgjør, retter man blikket østover.

Dermed forblir øst øst – og vest vest – også når folk flytter.



Søndag skrev Aftenposten hvorfor Oslo vil passere 700.000 innbyggere i løpet av året.

Det er naturlig at unge som etablerer seg og får barn, ønsker større plass enn de får i en leilighet i Oslo. Hvis du selger en leilighet i hovedstaden, kan du fint kjøpe et hus i en av nabokommunene, sier Fuglesang.

https://forskning.no/demografi-samfunnsgeografi-samfunnskunnskap/nordmenn-pa-flytte-fot-her-er-kommunene-vi-flytter-fra-og-til/1577827

Jeg tror mange blir prispresset ut av hovedstaden. Da snakker vi om folk som i utgangspunktet bor i Oslo, men når de skal kjøpe sin neste bolig og kjøpe seg opp og større, så begrenser økonomien deres den muligheten og de må flytte ut. Småbarnsfamilier ønsker seg mer plass og hage. De må ut av Oslo for å få dette og flytter gjerne til de omkringliggende kommunene.

Finansavisen 09 oktober 2020 - Flere flytter nå fra enn inn til Oslo

---

De fire viktigste trekk-faktorene ved selve boligen er stort nok boligareal, trygge lekearealer rundt boligen, eget soverom til hvert barn og egen balkong/terrasse.

Det som særlig skyver familiene ut av en bolig, er for liten plass, manglende privat uteareal og ønsket om selv å eie boligen.

Aftenposten 09 februar 2021 - Derfor flytter barnefamiliene fra Oslo



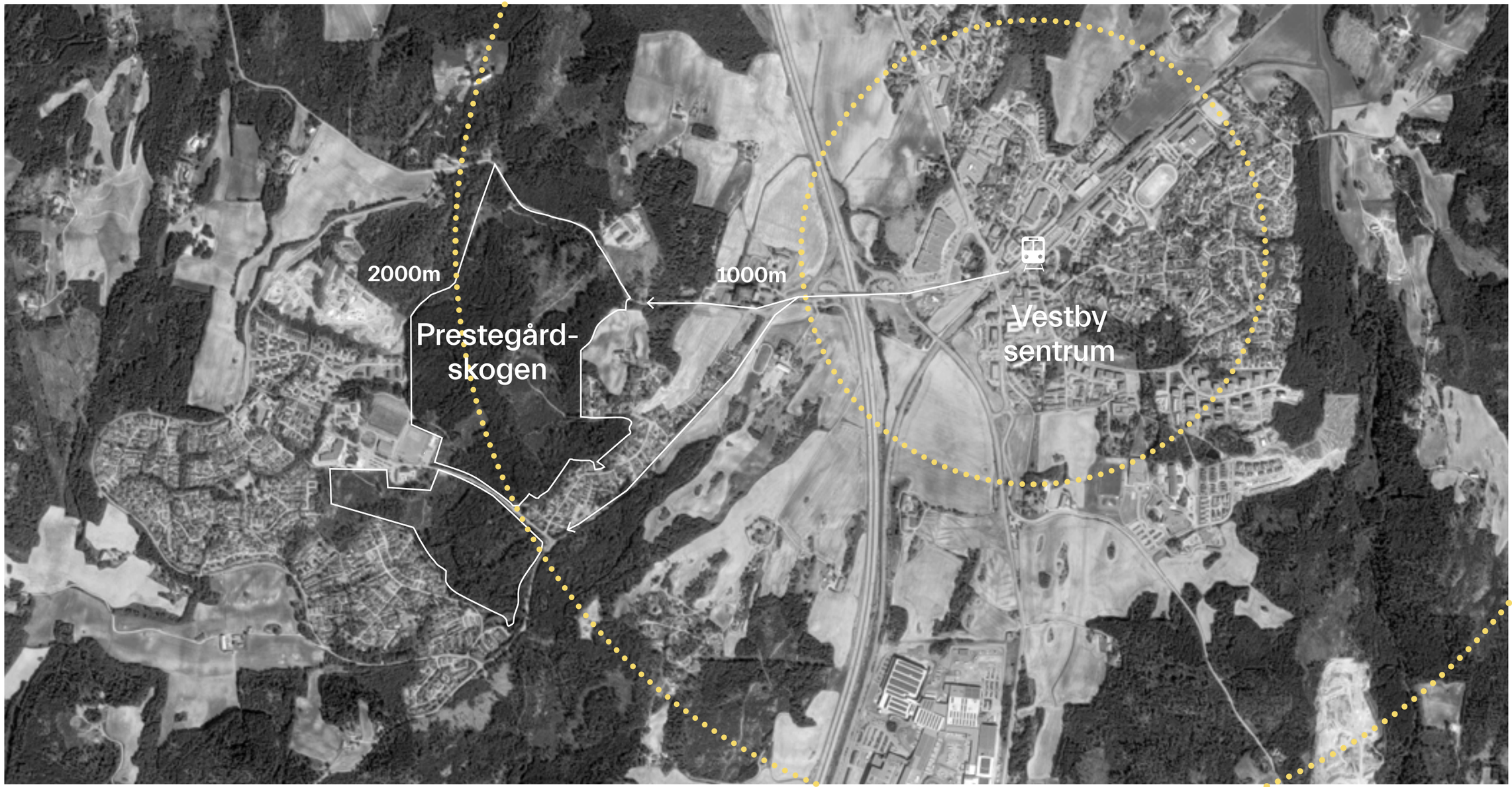


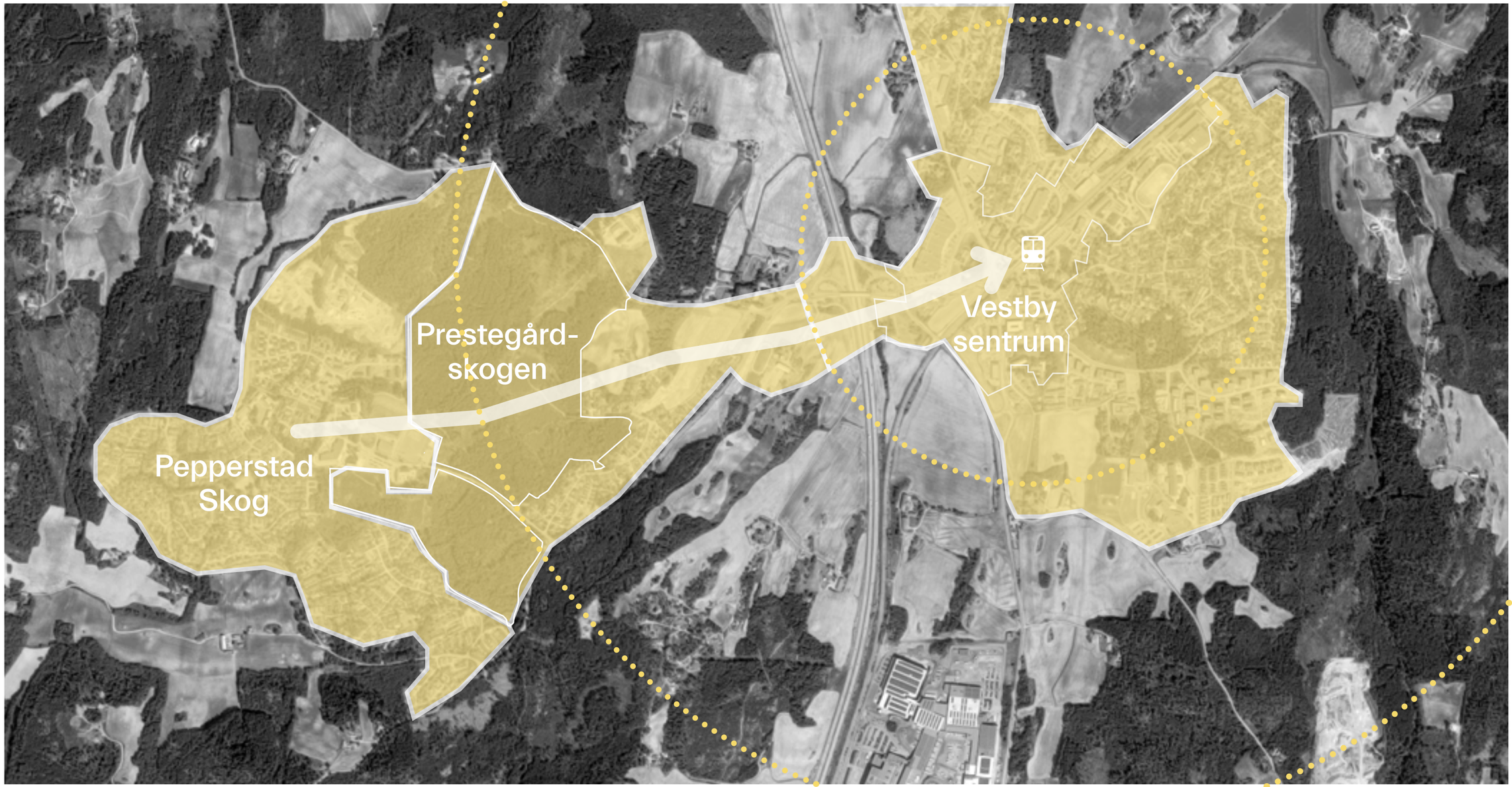


Grafikk: Aftenposten • Kilde: NIBR

https://www.aftenposten.no/oslo/i/GaBz14/derfor-roemmer-barnefamiliene-oslo

Vi bygger smarte og etterspurte småhusnabolag i gå- og sykkelavstand fra tilbudene i Vestby sentrum


2000m
1000m
Prestegård-
skogen
Vestby
sentrum



Pepperstad Skog vil smelte sammen med sentrum gjennom utbygging av Prestegårdskogen



Pollard Thomas Edwards Architects



Åhusene. WE Architects

Vi ønsker å bygge tette nabolag med både nabofellesskap og nærskog
i nærheten av Vestby sentrum

Mål	Strategi
Et godt nabolag og nærmiljø tilrettelagt for unge familier	Boliger for en målgruppe som vil trekke attraktive og bevisste nye innbyggere til Vestby og gi fart til utviklingen av sentrumsområdet
	Tilrettelegge for struktur for delingsøkonomi.
	Utvikle sosiale møteplasser og tilhørighet for nærmiljøet
Norges mest bærekraftige lokalmiljø	Være et foregangsprosjekt når det gjelder grønn infrastruktur: energi, vann, kloakk mm.
	Området har som mål å benytte utprøvde energiløsninger for å generere mer strøm enn det forbruker - et plussområde.
Variasjon av boliger	Fremme andre typer typologier enn det som tilbys og planlegges i Vestby idag. Dette vil bidra til en mangfoldig befolkningssammensetning
	Tilrettelegge for sosiale boformer
	Tilrettelegge for selvbygging i regi av selvbyggerlag eller kooperativer



Mål	Strategi
Beholde områdets karakter som nærskog.	Ta vare på sentrale naturelementer som bekker, fjellknauser, veksling mellom åpne områder og tett skog
	Skogkledde grøntkorridorer for gående og syklende istedet for veier.
Reduksjon av privatbilisme og trafikk i området.	Randparkering og parkeringsplasser med bilkollektiver istedet for privatbiler
	Støtte opp om eksisterende forbindelser for myke trafikanter, og gjøre det mest attraktivt for disse.
	Hvert byggefelt får et sykkelstativ med felles elektriske transportsykler til handel og daglige gjøremål. Lignende system som bysyklene i Oslo.







Vestby Arbeiderparti vil (...) regulere for varierte boligtyper (...)
Tilby variert boligtilbud for vanskeligstilte i boligmarkedet.

Program for Vestby Arbeiderparti i perioden 2019-2023.

Vestby MDG vil (...) Legge til rette for miljøvennlige bygg, som plusshus, nullutslipps- og aktivhus (...) minihus og mikrohus. (...) sykkelhotell og ladestasjon for el-sykler ved Vestby stasjon

Vestby MDG vil (...) Stimulere til et bredt tilbud av boliger (...) at boligområder får gode uteområder, med tilgang til kollektivtransport og hvor myke trafikanter prioriteres.

Program for Vestby MDG i perioden 2019-2023.

Vestby Senterparti vil (...) si ja til levende grender

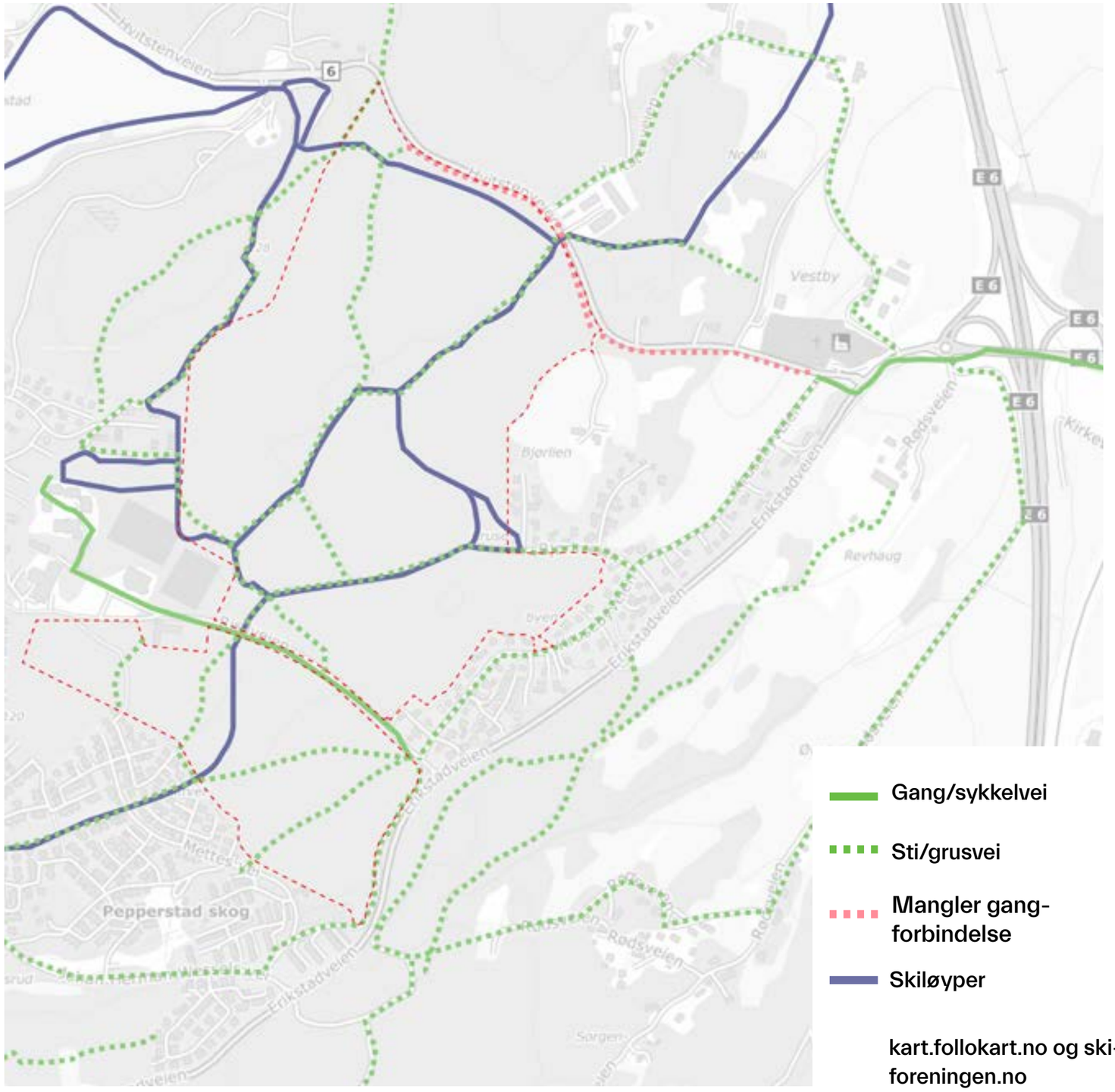
Vestby Senterparti (...) ønsker en moderat befolkningsvekst (...) ønsker å ta i bruk hele kommunen, og legge til rette for en bærekraftig utvikling av våre lokalsamfunn.

Program for Vestby Senterparti i perioden 2019-2023.

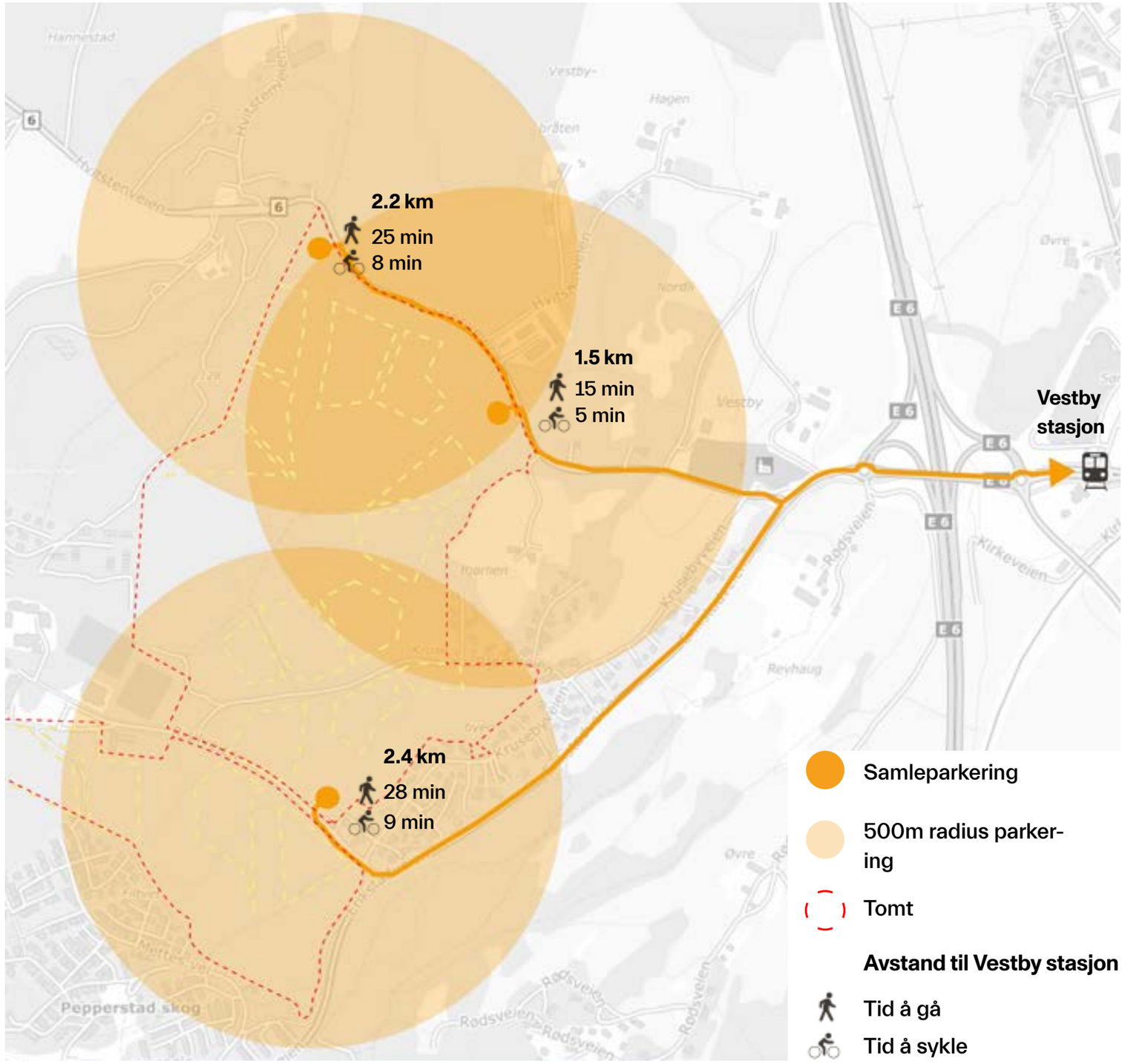
Utvikle et sentrum hvor både unge, familier og eldre ønsker å bo og oppholde seg. Vi ønsker at boligveksten i sentrum tilrettelegges med en tydelig miljø- og folkehelseprofil.

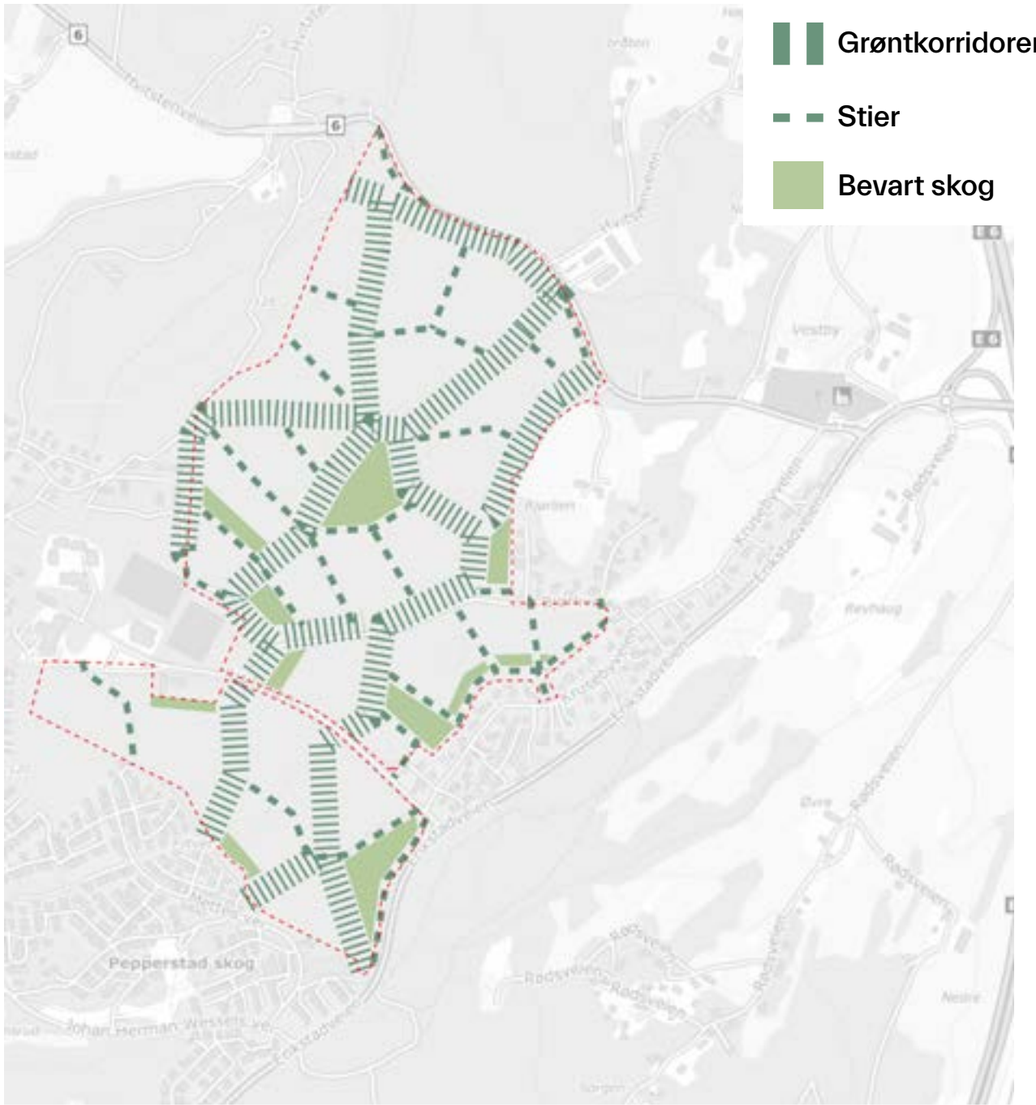
Program for Bygdelista i perioden 2019-2023.

Et nettverk av gangveier, sykkelveien og stier

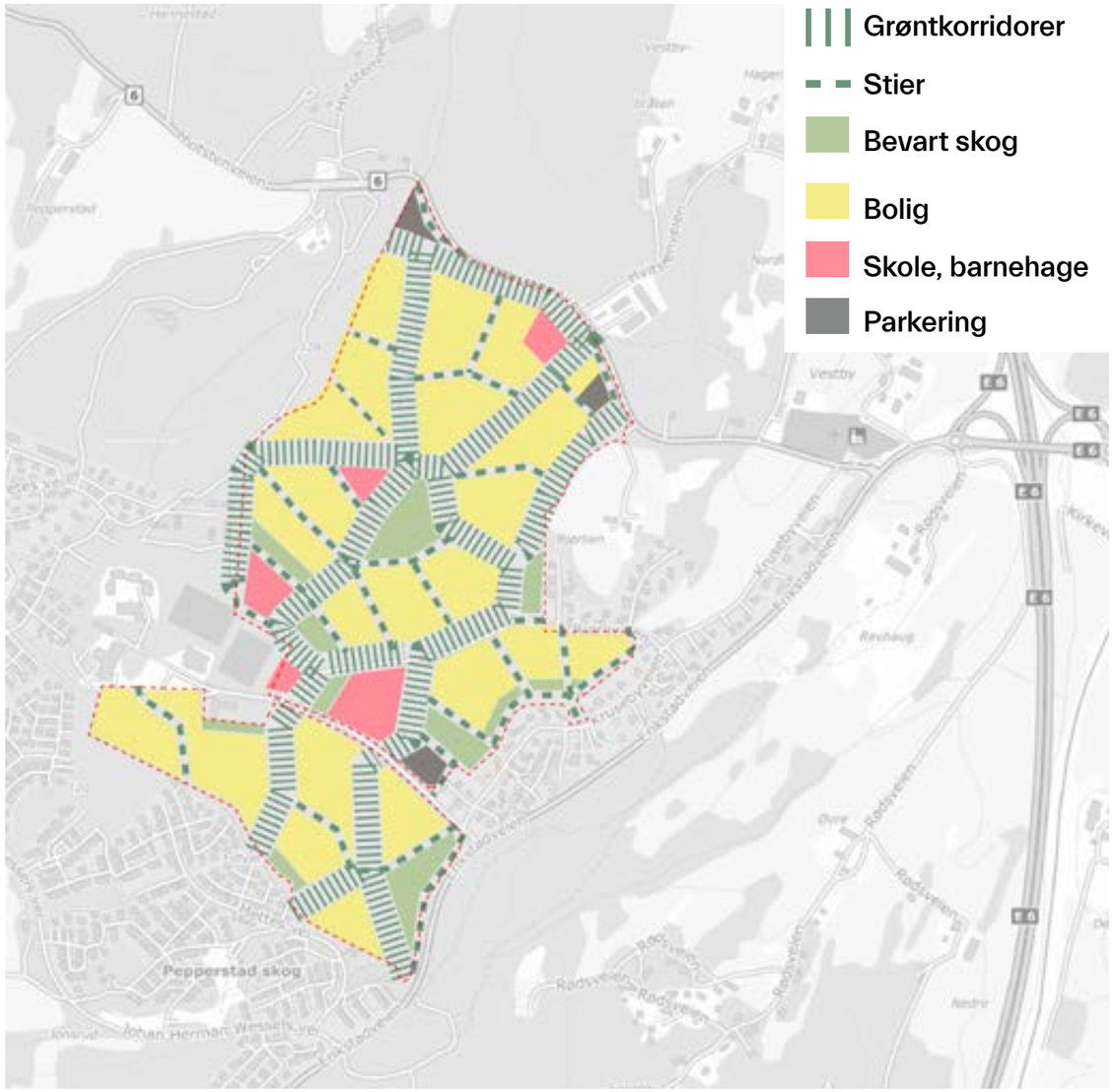


Samleparkering og gåavstander til Vestby stasjon





Et nettverk av gangveier, sykkelveier og stier igjennom brede grøntkorridorer



Nabolag i Prestegårdskogen



Regen Villages. KANT

Smarte gå- og sykkelbaserte nabolag hvor skogen gir naturopplevelser
og kjøkkenhagen byr på rekreasjon for beboerne

SMARTE NABOLAG

etablert og eid av grunneier
se også smartenabolag.no

CLEMENS EIENDOM

Arealeffektivitet

Ved å skape arealeffektive hjem og arealeffektive nabolag bygger man smart - og for fremtiden. Felles rom og arealer er smart dersom det ikke er nødvendig å ha alt i eget hjem, men man likevel ønsker å ha tilgang til mange funksjoner.

Energieffektivitet

Energieffektive løsninger sørger for at energien utnyttes godt både i dag og i fremtiden. Smart energistyring og energilagring vil bidra til lavere kostnader for hver enkelt og hele nabolaget.

Digitale løsninger

Teknologi spiller en viktig rolle i livene våre. Derfor inneholder grunnpakken grunnleggende smarthusteknologi som tilpasses det enkelte boligprosjekt. Dette bidrar til en enklere og mer komfortabel hverdag samt et tryggere hjem.

Klima og miljø

God klimatilpasning av bygninger innebærer at det tas hensyn til eksempelvis sol, vind, topografi, nedbør, temperatur og grunnforhold i byggeprosessen. Med et klima i endring må fremtidens nabolag og hjem ta høyde for dette.

Delingstjenester

Smarte nabolag skal tilby beboerne en digital kommunikasjonsplattform som tilrettelegger for deling mellom beboerne på en enkel måte. I tillegg bidrar det til å skape kontakt mellom beboerne uansett behov, årstid og livssituasjon.

Tilvalgspakken - Smarte Nabolag

Solcellepaneler på vegg eller tak

Ettersom husene i Smarte nabolag er tilrettelagt for utnyttelse av solenergi, er solcellepaneler et smart alternativ som sikrer mer egenprodusert strøm og lavere løpende kostnader. I grunnpakken får boligene en enkel startpakke med solcellepanel, og gjennom dette kan det bygges ut til å dekke en betydelig del av boligens energibehov- og tilhørende kostnader.

✓ Bærekraft ✓ Teknologi

Batteri for lagring av strøm

For å unngå de store effekttoppene i energiforbruket kan lagring av strøm gjennom batterier være en god løsning. Dette kan føre til lavere strømkostnader.

✓ Bærekraft ✓ Teknologi

Innovative energiløsninger og spesialløsninger

Vi legger til rette for å utnytte innovative energiløsninger og spesialløsninger i prosjekter som måtte behøve det. Den teknologiske utviklingen gir hele tiden nye muligheter for smarte energiløsninger og vi må ta høyde for hvordan det kan utnyttes i spesielle prosjekter. Derfor er tilretteleggingen for fremtidige løsninger like viktig som løsningene som finnes i dag.

✓ Bærekraft ✓ Teknologi

Væske-til-vann-varmepumpe

Ved vannbåren varme har du muligheten til å utnytte varme fra berggrunnen, jorden eller sjøen til å varme opp vann til radiatorer eller vannbåren gulvvarme. Dette gir mindre energibruk og lavere kostnader.

✓ Bærekraft ✓ Teknologi

Gråvannsvarmegjenvinning

Å utnytte varmen fra vann som er benyttet til dusjing, kløsvask eller matlaging er en smart måte å bidra til oppvarming av nytt vann på. Det er altså kun varmen fra vannet som benyttes, og dette tiltaket er egnet for de fleste boligtyper.

✓ Bærekraft ✓ Teknologi

Hurtiglader

Å ha elbil blir mer vanlig, selv i distriktet. Derfor vil det være et større behov for å kunne lade bilen raskt og trygt, slik at du kommer deg på jobb, får kjørt barna på trening og dratt på butikken. Ved hurtiglading tilføres strøm raskere enn ved vanlig lading.

✓ Bærekraft ✓ Fellesskap ✓ Teknologi

Bildeling

Vi ønsker å legge til rette for bildeling i et nabolag i de prosjektene dette er mulig. På den måten kan folk ha tilgang til biler, i ulike størrelser basert på ulike behov, på en enkel måte og det kan også bidra til samkjøring. På den måten kan folk enkelt få tilgang til biler i ulike størrelser basert på ulike behov, og det kan også bidra til samkjøring.

✓ Bærekraft ✓ Fellesskap

Tilvalgspakke med mer smarthusteknologi

Avhengig av prosjekt og partnersamarbeid vil en utvidet smarthuspakke kunne leveres. Eksempler på dette er integrert og smart lydstyring og smartere hvitevarer.

✓ Bærekraft ✓ Teknologi

Bio-ovn med vannkappe

Ved å benytte seg av en bio-ovn med vannkappe varmer ikke bare ovnen rommet den står i, men også vannet som finnes i en lagringstank. På den måten varmer ovnen hele huset gjennom et vannbårent system.

✓ Bærekraft ✓ Teknologi

Biokjel

En biokjel kan dekke hele hjemmets varmebehov ved å varme opp vann for radiator eller vannbåren gulvvarme. Den fyres opp med bruk av ved, pellets eller flis.

✓ Bærekraft ✓ Teknologi

Tilvalgspakke med omsorgs- og velferdsteknologi

Hjemmene kan også tilrettelegges for mennesker som avhengig av alder og livssituasjon har behov for løsninger som bidrar til å gjøre hjemmet og hverdagen tryggere, både for seg selv og for familie og pårørende.

✓ Fellesskap ✓ Teknologi

Boring etter varme

Bergvarme er en energikilde som i noen tilfeller kan være svært kostnads- og energieffektivt og passer om du eksempelvis har vannbåren varme i gulv. I prosjekter hvor dette er aktuelt vil varmen fra grunnen utnyttes gjennom et hull dypt nede i bakken.

✓ Bærekraft ✓ Teknologi

Vannbåren varmedistribusjon

Gjennom gulvvarmerør, viftekonvektor eller radiatorer varmes hjemmet jevnt opp fra en varmekilde som sirkulerer via rør i gulv eller radiatorer. Temperaturen kan du styre på ulike måter, fra rom til rom.

✓ Bærekraft ✓ Teknologi

Kjøkkenhageparsell

I enkelte prosjekter er det ikke mulig å få til at alle har sin egen hage. Da kan kjøkkenhageparseller være en god løsning som gir deg det du behøver for å blant annet dyrke dine egne urter, grønnsaker og frukter. I tillegg vil det virke sosialt og gi en større husfølelse.

✓ Bærekraft ✓ Fellesskap

Andel i sameiets veksthus

Flere ønsker å være sin egen gartner og produsere egne grønnsaker. Med et veksthus vil man etablere et fellesareal som er attraktivt for beboerne året rundt. Eksempelvis kan det benyttes som drivhus store deler av året. Dette er svært nyttig i Norge, der vekstsesongen kan være begrenset.

✓ Bærekraft ✓ Fellesskap

Akkumulatortank for lagring av varmt vann ved vannbåren varme

Som en del av den smarte energistyringen vil energilagring gjennom en akkumulatortank kunne benyttes i noen prosjekter. Akkumulatortanken vil lagre varmt vann uten store varmetap, for senere bruk når det er større behov.

✓ Bærekraft ✓ Teknologi

Varmepumpebereder

Med en varmepumpebereder får du både en varmepumpe og en effektiv oppvarming av en varmtvannsbereder, noe som bidrar til å temperere hjemmet samtidig som varmtvann varmes opp.

✓ Bærekraft ✓ Teknologi

Luft-til-vann-varmepumpe

Ved vannbåren varme har du muligheten til å utnytte varme fra luft til oppvarming av vann for radiatorer, vannbåren gulvvarme eller til å forvarme tappevannet. Dette gir mindre energibruk og lavere kostnader.

✓ Bærekraft ✓ Teknologi

Pipe og rentbrennende vedovn

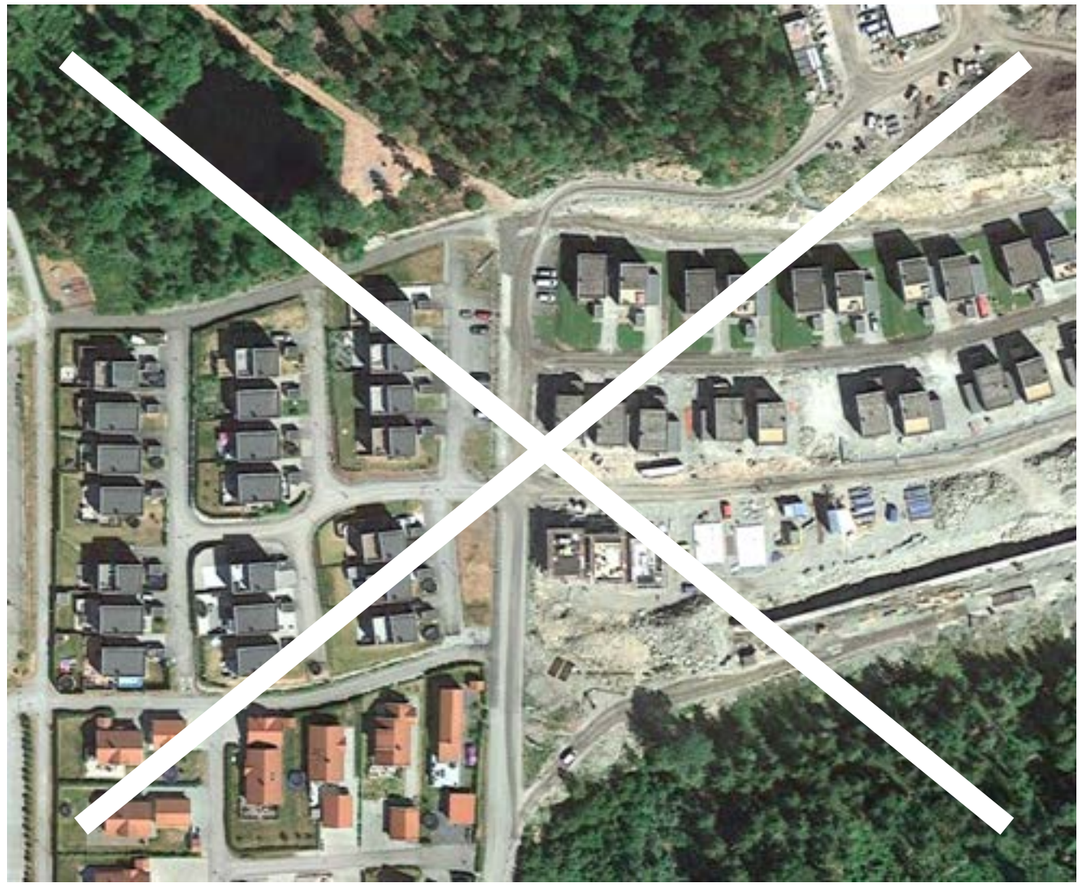
Dette kan gjerne kalles for en moderne vedovn, og sørger for at mer av energien forblir i hjemmet ditt uten å miste mye varme gjennom skorsteinen. Samtidig unngår du mye av partiklene du ikke ønsker.

✓ Bærekraft ✓ Teknologi

Elvarmekassett for varming av vann til vannbåren varme

En elvarmekassett er et godt alternativ når strøm i seg selv er den rimeligste alternative energikilden. Den kan kombineres med vannbårent varmeanlegg.

✓ Bærekraft ✓ Teknologi





Fra eneboliger i bilbaserte byggefelt
til ettertraktede småhusnabolag i skogen knyttet sammen av gangveier og sykkelstier



Gartneritaket, Vestby. 500 leiligheter. 140 leiligheter på 25 $m^{2.}$
Kvadratmeterpris på kr. 65.000 pr m^2

Boligutvikling i Vestby sentrum.



Skolebakken, Kolbotn



Linjekvartalet, Sørumsand



Skolekvartalet, Ski



Sundet, Eidsvoll

KOMMENTAR 07:50 - 15. november 2020

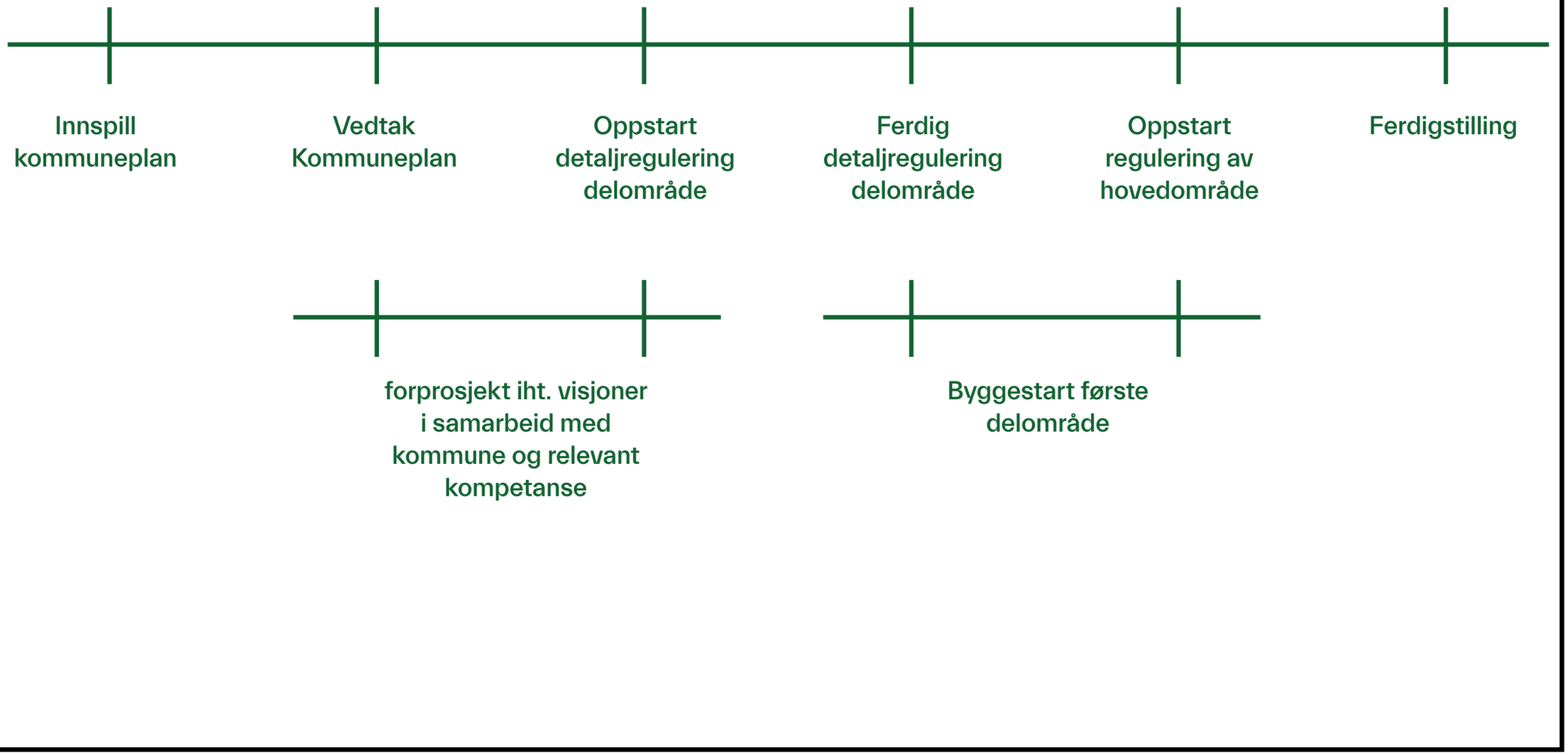
«Eldre-ghettoen» Kolbotn er en varslet krise, skriver *Gaute Brochmann*.



Innglasset veranda ved kjøpesenteret: Når man først har store, kjøpesterke befolkningsgrupper på flyttefot, burde vi ikke kanalisere disse ressursene til å bygge skikkelige fine byer og tettsteder – til det beste for de eldre og oss alle, spør Gaute Brochmann. Her: Kolbotn torg i Nordre Follo. Foto: Hundven-Clements Photography / Link Arkitektur

Les artikkelen via denne linken

Ønsket tidsplan



1. Vi skal utvikle nabolag som er sterkere tilknyttet Vestby sentrum enn andre boligfelt i området for å bidra med småbarnsfamilier og økt byliv

2. Vi skal utvikle et av norges mest bærekraftige og smarte nabolag som gjør både beboere og Vestby kommune stolt

3. Vi skal utvikle nabolag med både ettertraktede og rimelige boliger - et tilbud som snart mangler i hele Viken

CLEMENS EIENDOM

BRØDRENE THOMASSEN PROSJEKT AS

WESSEL EIENDOM

FRAGMENT