

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 tusenvis av småbarnsfamilier: De ble kjennet i Oslo, flyttet sørover - og begynte å tenke på barn.

- Jeg hadde ikke så lyst til at barna skulle vokse opp på Veivret. Og vi ønsket mer plass, minnes Fabus kjol (33).

Nesten fire år og to barn senere, sitter hun sammen med mannen, Ingar Mughal (39), i en roslig leilighet i Lørenskog.

Søndag fortalte Aftenposten hvordan barnefamiliene strømmer til tidligere Akershus fylke.

Men hvor 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 flyttetur spurt om hvorfor de ønsker å flytte, hva som var viktig da de lette etter ny bolig - og om de er fornøyd med den nye.

For de aller fleste er selve boligen et viktig flyttemotiv. Akkurat som for kjol og Mughal vil ønsket om å flytte gjenspeile barn i vente og behovet for mer plass. Å ha færre, eller brukt med parken, er derimot sjelden en flyttr grunn.

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

Hvordan familien

Mange barnefamilier fra indre by ønsker i utgangspunktet å bli boende - men klarer ikke finne noe større til en god pris. Så mange som syv av ti som flyttet fra indre by og utover oppga 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 hagefelt viktigere enn både skole og nærhet til familie og eget oppvekststed.

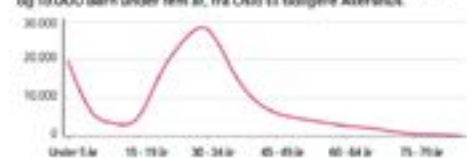
De som faktisk endte i et småhus, var da også betydelig mer fornøyd med sin nye bolig enn dem som flyttet til leilighet. Mange av dem tenkte å flytte videre.

Også Fabus og Ingar så for seg en hage der barna kunne boile seg. Men også i Lørenskog er hus blitt dyre. De endte med en leilighet på 100 kvadrater.

- Men vi fikk veldig mange flere leiligheter for pengene enn i Oslo. Og vi har stor bakke med lekeplass rett utenfor og gåavstand til skole, skryter Fabus.

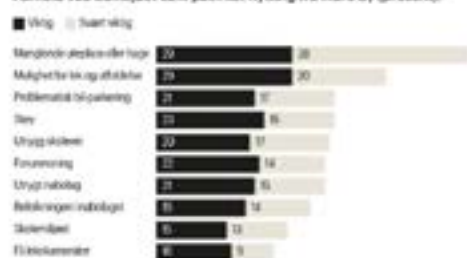
Unge voksne og små barn flytter

Mellom 2010 og 2019 flyttet over 28.000 voksne mellom 20-42 år, og 19.000 barn under fem år, fra Oslo til tidligere Akershus.



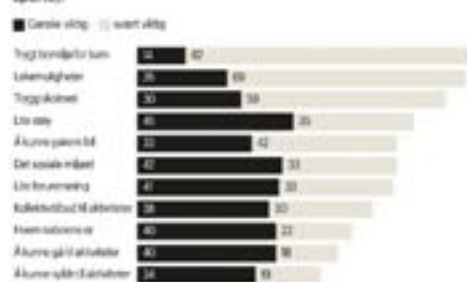
Grunner til å forlate indre by

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).



Kilde: Aftenposten - Kilde: NIBR



Familien ønsket seg egentlig egen hagefelt. Men de valgte på å flytte videre, gjelder de seg over leiligheten og stort felles gårdens utenfor leiligheten i Lørenskog.

Få befolkningsvekst

Men for lite plass er barn i grunnskole til å forlate byen. For halvparten av utflytterne fra indre by var manglende parkering en tung flyttr grunn.

For dem som flyttet fra ytre by til øst i Akershus, var det andre ting som skapte misnøye. Dårlig skolemiljø, utrygghet, nabobølger og befolkningskonsentrasjon var vanlig årsaker til å dra.

Fabus kjennet seg igjen. Hun var selv skolelærer til å la barna vokse opp på Veivret.

- Det var guttegjengere som hang rundt i busen og litt utrygghet, sier hun. Hun er også oppvokst av en god mikse av etniker og folk med innvandrerbakgrunn.

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

Selv voksne hun opp på Tøyen, der de fleste hadde innvandrerbakgrunn.

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

Trygt bomiljø, lekemuligheter og trygg skolevei var naturlig nok viktig for barne-

familiene. Gangavstand til skole og barnehage og tilgang til natur var da også langt viktigere enn utvannet som parker, leker og kulturtilbud.

Innvandrerbefolkningen skilte seg ut ved å være mer opptatt av å bo nær familie enn østere. Og, ja, Hilde Fabus foreldre og begge søstrene bor i Lørenskog.

Felles for svært mange var viktigheten av reiser 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 nær en ny avviser 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 alle. Men også når det gjelder selve boligen, tenker majoriteten befolkningen og de med innvandrerbakgrunn litt ulikt. Førstnevnte var mest opptatt av fire inn-

FAKTA

Rapporten

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

Til sammen 2306 barnefamilier som enten hadde flyttet fra indre til ytre by i Oslo eller fra Oslo til tidligere Akershus.

Forskerne bak er Rolf Barndhaug, Bjørn Langset, Marit Nygaard og Mari Elise Ruud.

ryn, privat uteareal i form av balkong eller hagefelt, to bad/VC og eget soverom til hvert barn.

For innvandrere var derimot pris, utleie og felles uteareal med naboer vesentlig.

Men familien kjol/Mughal er ikke helt fornøyd med å måtte holde seg til felles uteareal og har ikke gitt opp drømmen om egen hage. De har kjøpt tomt og satser på å bygge egen hus. Kjekt nok måtte de belt til Nittedal.

- Det hadde vært utrolig deilig, drømmer Fabus.

Øst eller vest?

Men hvem flytter østover og hvem velger vest?

Enkelte sagt angir bankkontoen. Sammenligningen for å flytte vestover er lavest for folk med lav inntekt og utdanning eller landbakgrunn fra Asia, Sør-Amerika eller Afrika. Hvis prisen angir, etter man liket østover.

Dermed forblir det 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

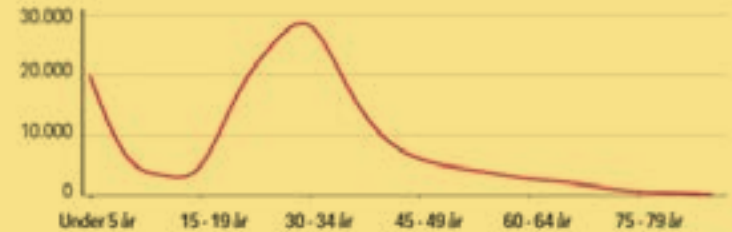
De fire viktigste trekk-faktorene ved selve boligen er stort nok boligareal, trygge lekearealer rundt boligen, eget soverom til hvert barn og egen balkong/terrasse.

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

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

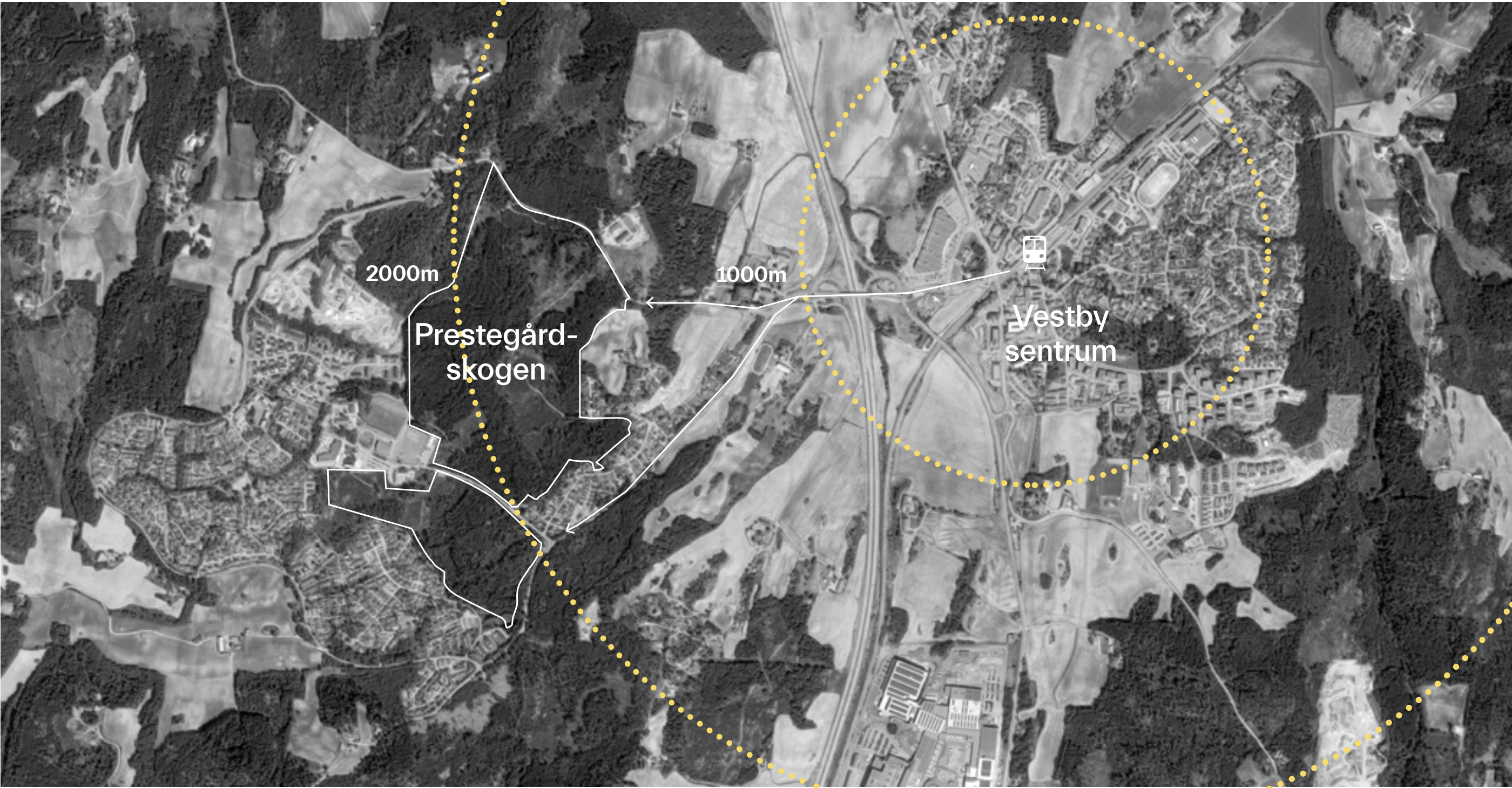
Viktige forhold i valget av bolig/bomiljø man flyttet til (prosent av de spurte).

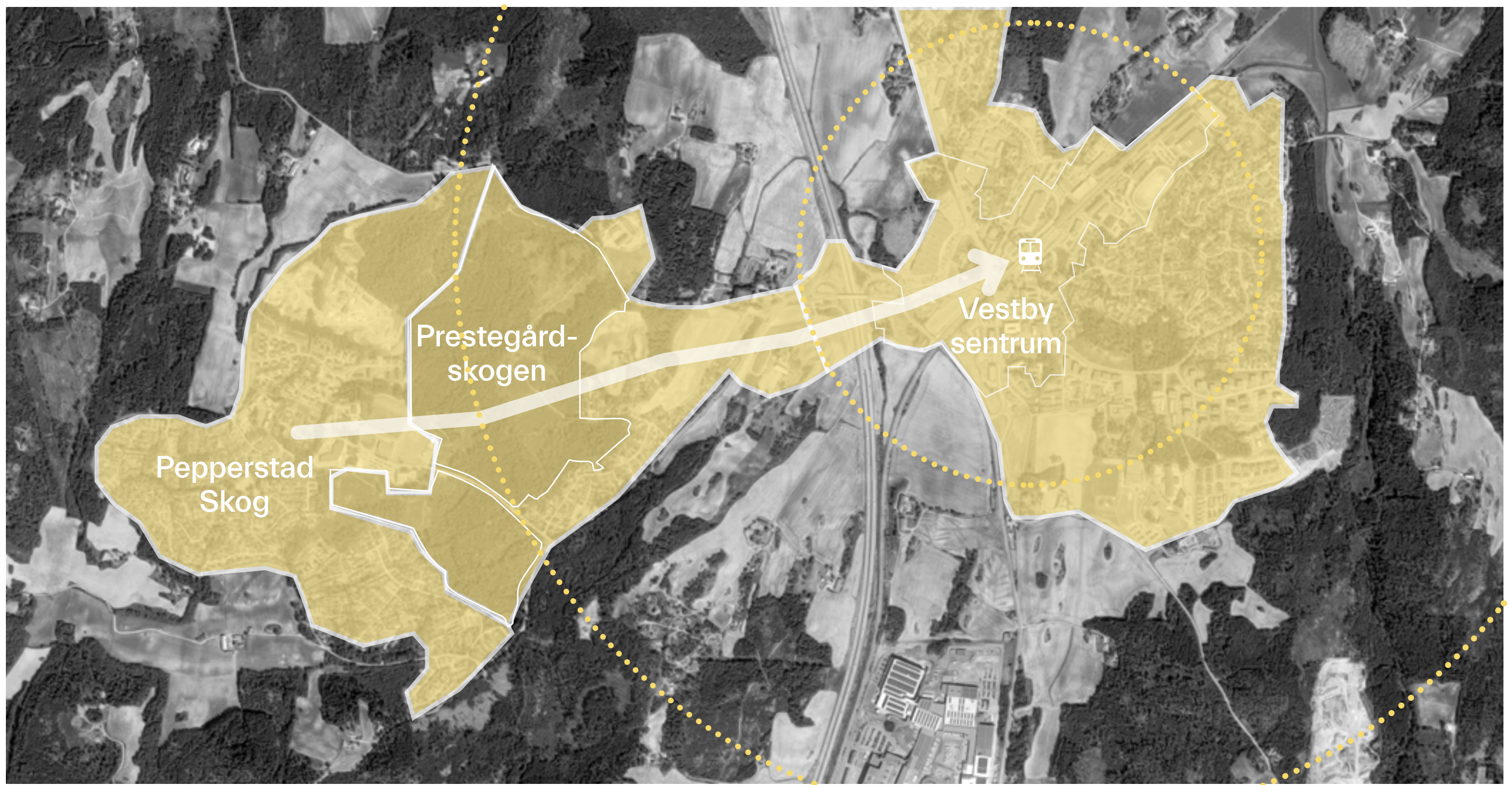


Grafikk: Aftenposten • Kilde: NIBR

<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**





Pepperstad Skog vil smelte sammen med sentrum gjennom utbygging av Prestegårdskogen

Prestegårdskogen



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 pluss hus, 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

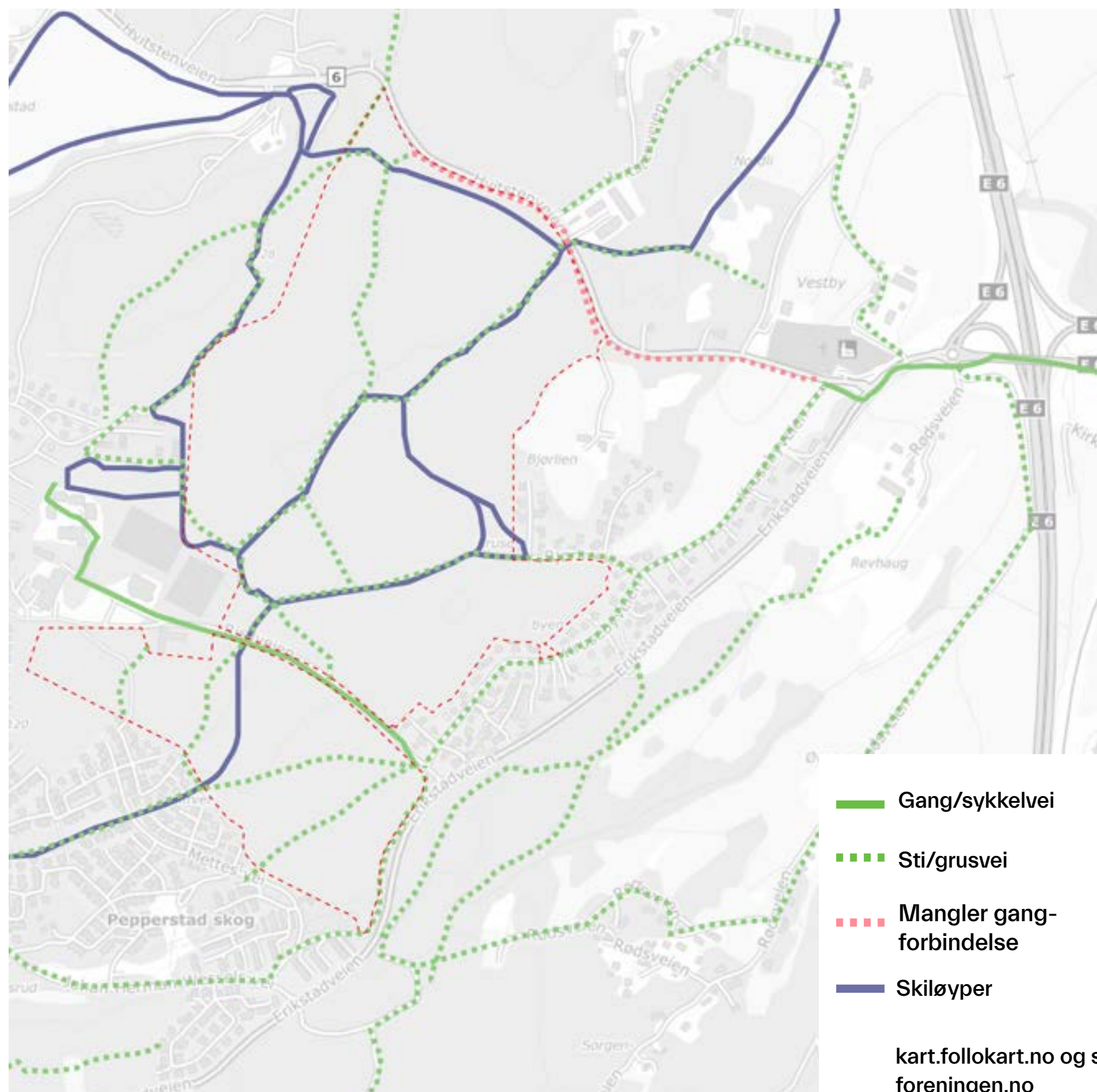
**Vestby Senterparti (...) ønsker en moderat
befolkningsvekst (...) ønsker å ta i bruk hele
kommunen, og legge til rette for en bærekraftig
utvikling av våre lokalsamfunn.**

Program for Vestby Senterparti i perioden 2019-2023.

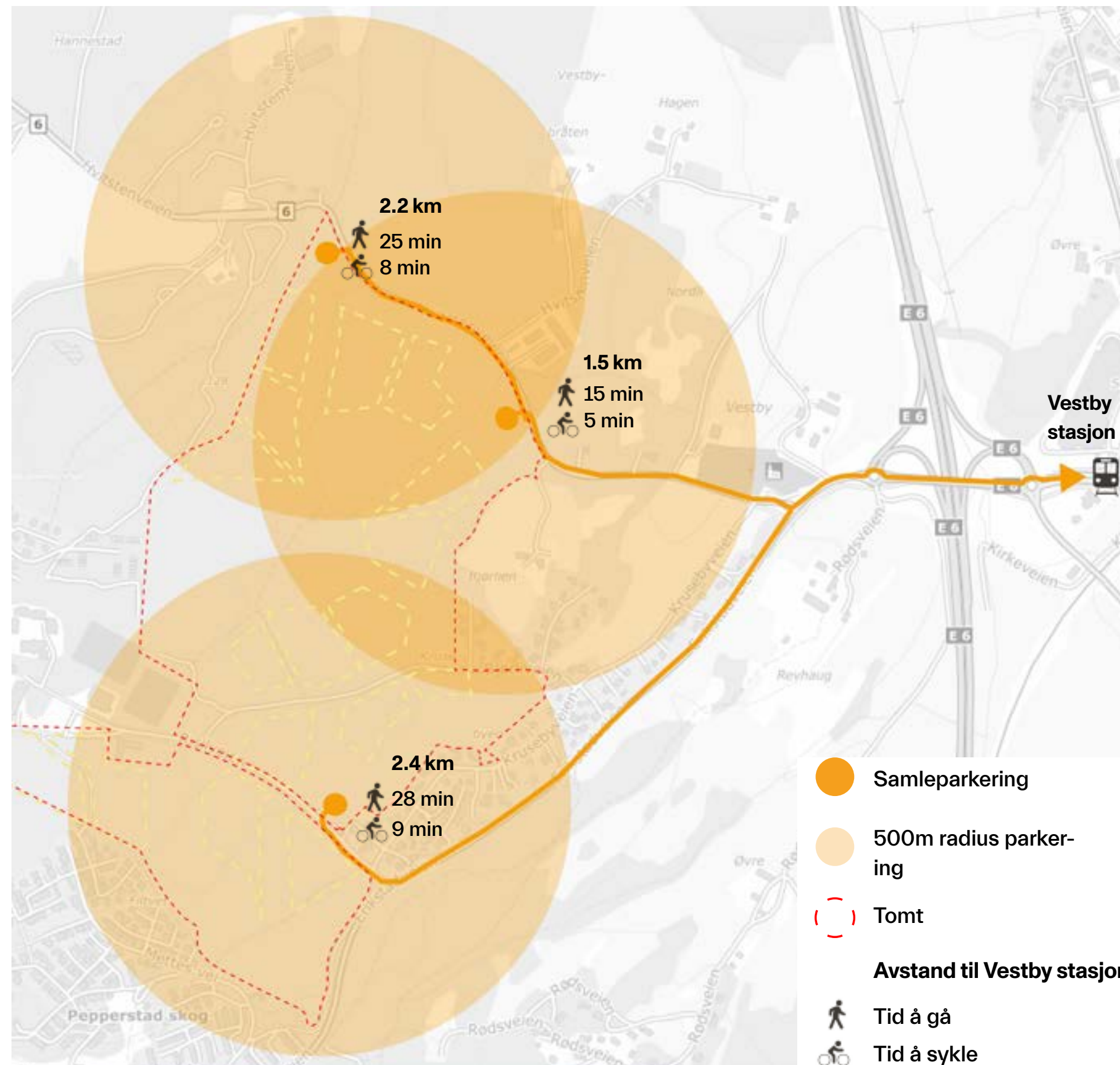
**Utvikle et sentrum hvor både unge, familier og eldre ønsker
å bo og oppholde seg. Vi ønsker at boligveksten i sentrum
tilrettelegges med en tydelig miljø- og folkehelseprofil.**

Program for Bygdelista i perioden 2019-2023.

Et nettverk av gangveier, sykkelveien og stier

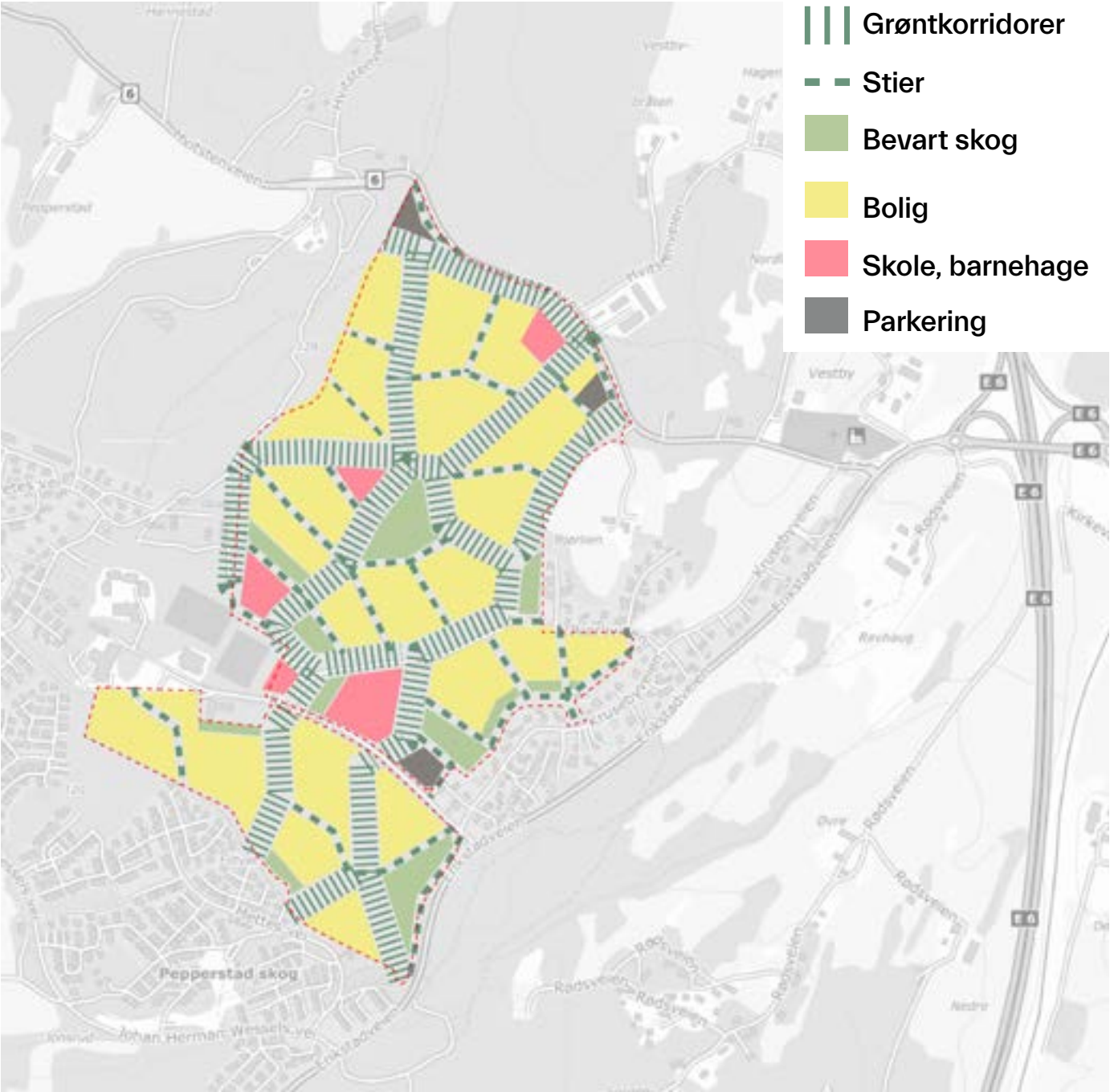


Samleparkering og gåavstander til Vestby stasjon





Et nettverk av gangveier, sykkelveier og stier igjennom brede grøntkorridorer



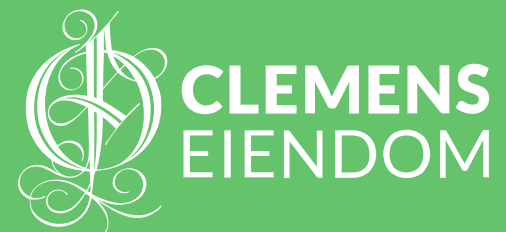
Nabolag i Prestegårdskogen



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



etablert og eid av grunneier
se også smartenabolag.no





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

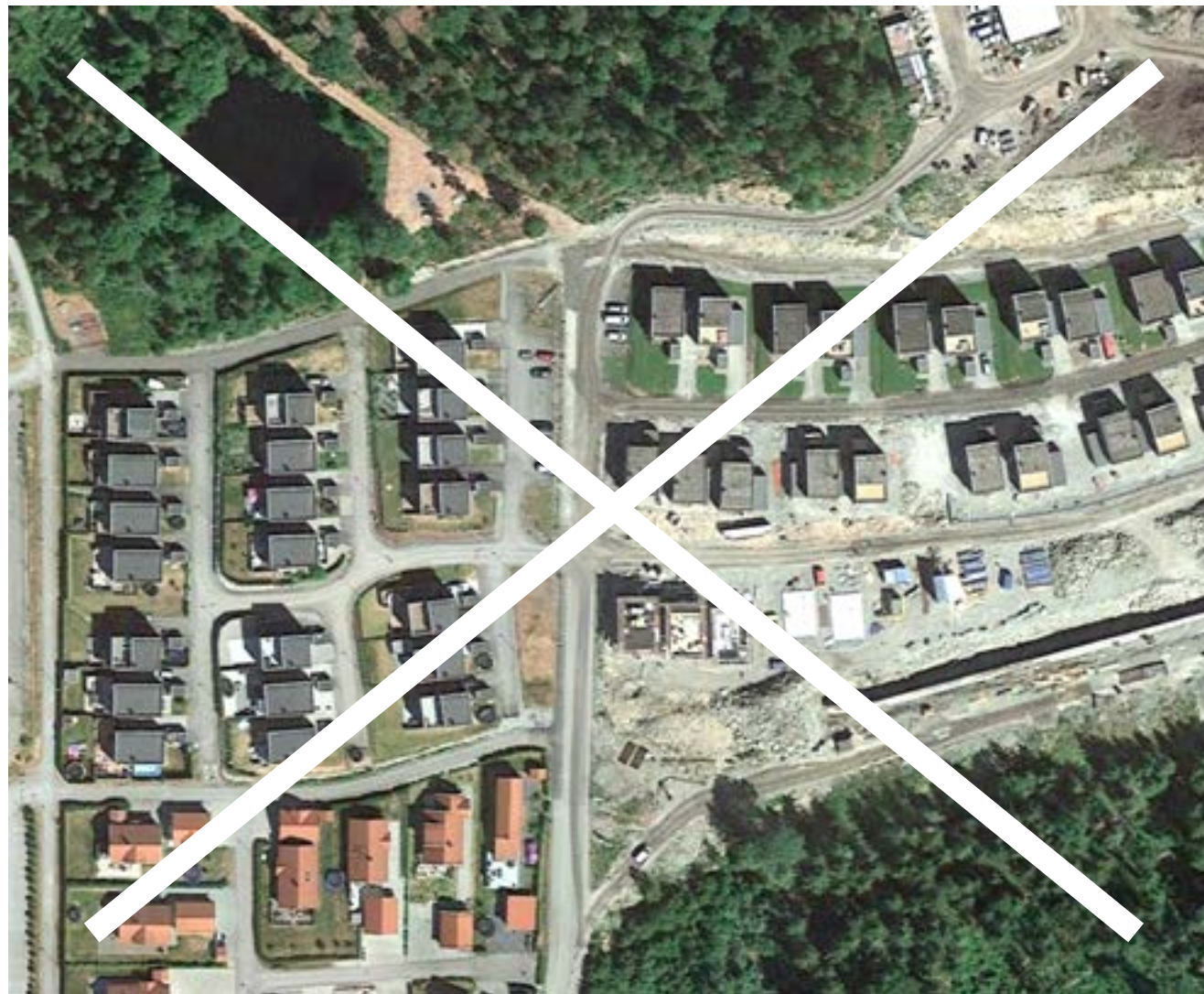
God klimatilpasning av bygninger innebærer at det tas hensyn til eksempelvis sol, vind, topografi, nedbør, temperatur og grunnforhold i byggeprosessen. Med et klima i endring må fremtidens nabolag og hjem ta høyde for dette.



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.

 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 utnyttas 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, klesvask 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 lysstyring 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	 Bløkkjet En bløkkjet 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 varmvannsbereider, noe som bidrar til å temperere hjemmet samtidig som varmvann 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

Hva bygges i Vestby sentrum?



Gartneritaket, Vestby. 500 leiligheter. 140 leiligheter på 25 m².
Kvadratmeterpris på kr. 65.000 pr m²

Boligutvikling i Vestby sentrum.

Planlagte og nybygde boligprosjekter i tettsteder rundt Oslo



Skolebakken, Kolbotn



Linjekvartalet, Sørumsand



Skolekvartalet, Ski



Sundet, Eidsvoll

KOMMENTAR 07:50 - 15. november 2020

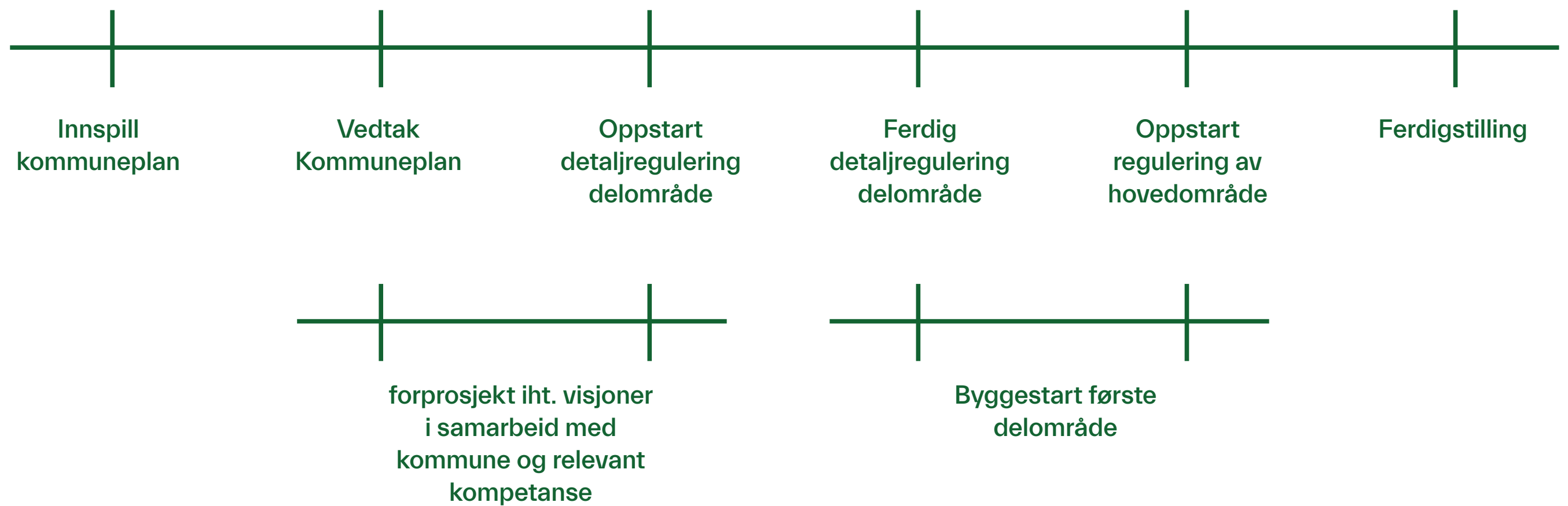
«Eldre-ghettoen» Kolbotn er en varslet krise, skriver Gaute Brochmann.



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**

