

Skæve boliger i Jernbanebyen

Efteråret 2023

Introduktion

Beboerne i skæve boliger er visiteret hertil, fordi deres livsstil og adfærd gør det svært for dem at bo i et konventionelt boligområde. Størstedelen udfordres af at have andre mennesker for tæt på, at være særligt sensorisk sensitive overfor eks. nabostøj, og at leve på andre tidspunkter af døgnet end deres naboer som følge af fysisk og/eller psykisk sygdom og misbrugsproblematikker. Dette fordrer en særlig opmærksomhed, når der skal udvikles nye skæve boliger i Jernbanebyen.

Dette dokument præsenterer 10 principper til udvikling af skæve boliger. Principperne er udviklet på baggrund af en række samtaler med beboere og sociale viceværter i tre forskellige boligområder med skæve boliger i København og samler op på de erfaringer og behov, som beboere og fagpersonale har.

10 principper for udviklingen af skæve boliger:

1. **Byg individuelle og fritlæggende boliger** for at opnå flest forebyggende effekter.
2. **Vær skarp på visiteringen** - jo tættere beboerne bor, des vigtigere bliver den rette visitering af beboere.
3. **Etabler tydelige grænser mellem private- og fællesarealer** og mellem boligerne for at øge trygheden og minimere konfliktpotentialet.
4. **Skab grønne omgivelser** for at fremme beboernes mentale velvære og ro.
5. **Tilbyd fællesarealer, hvor man kan mødes over noget** for at fremme beboernes sociale relationer og fællesskab.
6. **Tilbyd alternative ankomstveje** for at understøtte beboernes oplevede tryghed.
7. **Skærm boligerne**, men undgå at boligområdet bliver helt afskåret fra den omkringliggende by.
8. **Placer fælleshuset centralt og som det første, man møder**, så det bliver et samlingspunkt og giver medarbejderne et godt overblik.
9. **Minimer risikoen for ubudne gæster** for at sikre, at boligområdet er et helle for beboerne.
10. **Arbejd med boligområdets æstetiske udtryk og identitet**, så det signalerer værdighed og minimerer stigma.

1. Byg individuelle og fritlæggende boliger for at opnå flest forebyggende effekter

"Jeg følger mig hjemme her, fordi jeg bare kan være mig selv. Jeg har kroniske smerter, PTSD og alt muligt andet, og hvis det var rækkehus, hvor man kunne høre andre, så var jeg rykket på gaden igen" (Beboer)

"Mange af os lever på forskellige tidspunkter af døgnet. Og vi kan godt lide at høre lidt musik, og nogle gange tænker man sgu ikke over, hvad klokken er, hvis man har en lille skid på eller er lidt for skæv eller whatever. Og så er det altså rigtig godt, at vi har vores eget, og at der er luft mellem. Det er noget rigtig lort, hvis der er to naboer, der er blevet trætte af hinanden" (Beboer)

Samtlige beboere og sociale viceværter udtrykker et stærkt ønske om, at skæve boliger bygges som separate enheder fremfor som række- eller etagehus og henviser til de positive sociale, terapeutiske og forebyggende egenskaber, det har for den enkelte beboer.

Både beboere og sociale viceværter vurderer, at separate boliger er med til at minimere beboernes risiko for at blive hjemløse igen, deres brug af psykiatri- og sundhedstilbud, at det minimerer antallet af konflikter og frustrationer mellem beboerne og behovet for at tilkalde politi ved konflikter, samt at det har en positiv afsmittende effekt på drift og vedligehold af boligerne, fordi flere af beboernes behov imødekommes, når de ikke bor dør om dør med andre.

Beboerne fortæller, hvordan de har en større ro og følelsen af at kunne "ånde", når de ikke bor klos op ad andre. Dels fordi separate enheder betyder, at beboerne ikke i samme omfang skal forholde sig til andre, når de er i deres bolig eller går ud af boligen. Og dels fordi separate boliger minimerer nabostøjsgener. Mange af beboerne er særligt sensorisk sensitive over for bl.a. støj, som følge af psykiske og psykiatriske problemstillinger, og bliver 'triggeret' af ukontrollerbar lyd som nabostøj, eller kan opleve søvnbesvær og et forhøjet stressniveau som følge af udefrakommende støjgener fra eks. naboer. I denne kontekst kan det at separere boligerne ses som et designgreb med 'terapeutiske' eller 'helende' egenskaber, fordi arkitekturen er med til at reducere beboernes daglige stressbelastning, optimere deres velvære og give dem en større oplevelse af kontrol over det miljø, de befinder sig i.

2. Vær skarp på visiteringen - jo tættere beboerne bor, desto vigtigere bliver den rette visitering af beboere

"Med vores baggrund er det ikke altid, at man kan enes" (Beboer)

"Vi har alle sammen forskellige issues. Og når vi er så mange forskellige mennesker med forskellige baggrunde, der vi skal leve sammen, så skal der også være plads til, at man kan trække vejret. For ellers får du jo bare nye problemer." (Beboer)

De fleste frustrationer og konflikter i områder med skæve boliger opstår som følge af, at beboerne bor tæt og tæt på personer, hvis adfærd er støjende, kan virke utryg eller er grænseoverskridende. Dette har en række negative følgevirkninger på beboernes generelle sundhed og trivsel. Skæve boliger bygget som etage- eller rækkehus kræver derfor en særlig opmærksomhed på, hvem der visiteres til boligerne, og hvordan beboergruppen sammensættes. Vælger man at bygge etage-

eller rækkehuse i Jernbanebyen, skal det overvejes, om den nuværende målgruppe til skæve boliger er den rigtige.

Ved skæve boliger bygget som rækkehuse skal der arbejdes på at sikre en ekstraordinært god lydisolering mellem boligerne og på at bygge boligerne på en måde, så den enkelte bolig skærmes så meget som muligt, og at der etableres maksimal afstand mellem naboernes døre.

3. Etabler tydelige grænser mellem private- og fællesarealer og mellem boligerne for at øge trygheden og minimerer konfliktpotential

"Forhaven er en bufferzone, hvor man kan sidde, og så kan folk stadigvæk komme ind og snakke til en. Men når jeg sidder omme bag mit hvide stakit, ikke, så kan jeg også sige: "back off"" (Beboer)

Beboere i skæve boliger oplever, at det kan være svært at sætte grænser overfor andre og passe på sig selv. En tydelig fysisk markering i form af en hæk eller et hegn omkring boligen og mellem fælles- og private områder hjælper beboerne med at sætte grænser overfor andre beboere og gæster, og gør det lettere for beboerne at trække sig fra det sociale liv og vise, at de ønsker at være alene.

Afskærmning i form af hegn eller en hæk er desuden med til at skærme boligen visuelt mod uønskede indkig og gøre det sværere for uvedkommende at gå meget tæt på boligen, hvilket er en udfordring i nogle af boligområderne og noget, mange oplever som meget utrygt.

Endelig er en tydelig afgrænsning af boligens udearealer med til at begrænse, hvor stort et areal beboere med 'klunsertendenser' kan fylde og undgå at genstande flyder ind på naboens område.



Billede 1: Hegn eller buske mellem boligerne gør det nemmere for beboerne at sætte grænser og trække sig tilbage.

4. Skab grønne omgivelser for at fremme beboernes mentale velvære og ro

"Det, at det er så grønt, betyder rigtig meget for, at her er rart at være" (Beboer)

"For mig er det et paradis, det her. Krattet, man kan gemme sig i." (Beboer)

At bo i grønne omgivelser giver ro og en pause fra byens og gadens hårde miljø og fremhæves af alle beboerne som en vigtig kvalitet i boligområdets udformning. At komme ud i grønne omgivelser kan virke afvæbnende, hvis man har en dårlig dag, hvor man er i højt alarmberedskab og har det svært.

Ved boligområder, hvor nabobyggeriet er i flere etager og højere end de skæve boliger, er det vigtigt at skærme boligerne for indkig, så oplevelsen af at føle sig overvåget minimeres, idet beboere i skæve boliger kan opleve dette som særligt grænseoverskridende som følge af udfordringer med paranoide tanker og social angst. Her kan begrønning med træer og buske, som ved Krattet, være med til at skabe en naturlig afskærmning. Ved boligområder, hvor boligerne ligger ud til en stor vej eller jernbaneskinner kan begrønning og en støjmur, som ved Hulgårdsvej, hjælpe mod støjgener.



Billede 2 og 3: Det er ikke ligegyldigt, hvilken type begrønning, der er i området. Høje træer og buske, blomster og vajende græsser kan have 'helende' og 'terapeutiske' egenskaber og give beboerne noget at kigge på. Krattet (til højre) beskrives af beboerne som "en oase" og "et paradis". Her er boligerne omkranset af forskellige træer og buske. På Hulgårdsvej (til venstre) består fællesarealerne primært af en græsplæne, der i sit monotone udtryk ikke har samme terapeutiske egenskaber, som de mange træer og buske ved Krattet. Men blomster plantet af den sociale vicevært langs en af husmurene bidrager med daglig glæde til beboerne.



Billede 4: Ved Hulgårdsvej skærmer en grøn støjmur boligområdet auditivt og visuelt fra en stor vej.

5. Tilbyd fællesarealer, hvor man kan mødes over noget for at fremme beboernes sociale relationer og fællesskab

"Det er vigtigt, at det er nemt for beboerne at være fælles. De behøver ikke at være en del af det, hvis de ikke har lyst. Men det skal være nemt, når de har lyst" (Social vicevært)

Der er i boligområderne gode erfaringer med at indrette fællesarealer, så de understøtter fællesskabet og giver beboerne mulighed for at mødes og noget at mødes over. Der eks. gode erfaringer med at have fælles højbede m.m., som beboerne kan engagere sig i og være med til at passe sammen med viceværterne. Beboerne efterspørger et fælles udendørs opholdsområde, hvor man eks. kan grille, gerne med et halvtag eller overdække, så man kan sidde sammen selv i dårligt vejr, mulighed for at have et fælles værksted, hvis man skal have reparere cykler m.m..

Det er vigtigt, at fællesfaciliteter og aktivitetsmuligheder gør det nemt for beboerne at deltage spontant og uden, at man skal planlægge og forberede noget først. Det er desuden vigtigt, at det sociale fællesskab med opholds- og aktivitetsmuligheder er placeret i forlængelse af de sociale viceværter kontor, så man så vidt muligt undgår, at ubudne gæster tager ophold.

Grundelementerne i fællesarealerne, som eks. terrasse/opholdsområde og højbede kan med fordel etableres fra start. Men det er samtidig vigtigt, at fællesarealer ikke er for programmerede og færdigt indrettede fra start, så beboerne kan være med til at præge og udvikle området, når de flytter ind.



Billede 5 og 6: På Oliefabriksvej er der etableret et udendørs opholdsområde i forlængelse af fælleshuset og viceværternes kontor. Sammen med de sociale viceværter har beboerne lavet højbede i gamle bildæk.

6. Tilbyd alternative ankomstveje for at understøtte beboernes oplevede tryghed

"Der er mange forskellige stier i området, så man ikke skal gå forbi alle husene. Det gør, at man kan gemme sig lidt, hvis man ikke gider andre mennesker en dag" (Beboer)

Det anbefales, at boligområdet indrettes med flere ruter og stisystemer, så beboerne så vidt muligt kan forlade eller ankomme til boligområdet uden at passere andre beboeres huse. Dette tilbyder både beboerne en valgfrihed i forhold til, om de ønsker at interagere med andre beboere på dage, hvor de har begrænset overskud, og mulighed for at undgå naboer, hvis der er nogen, der ikke

kommer overens med hinanden. Samtidig anbefales det, at de sociale viceværter har et godt udsyn til stier fra deres kontor, så de har et overblik over, hvem der ankommer til matriklen.

Når der anlægges stier, er det et ønske fra beboerne, at disse er belagt med fliser eller asfalt fremfor grus, da de oplever at grus sviner i deres huse og medfører skader på gulve.

7. Skærm boligerne, men undgå at boligområdet bliver helt afskåret fra den omkringliggende by

Boligområdet må ikke være helt afskåret og afsidesliggende fra den omkringliggende by. Det giver tryk at have hilst på naboer og kende dem lidt - både i forhold til at minimere de fordomme, der kan opstå om skæve boliger og de mennesker, der bor her, og i forhold til at vide, at man kan få hjælp tæt på, hvis der er brug for det. Derfor kan det være en fordel at dele en sti eller vej, med naboer.

Samtidig må området heller ikke være for åbent, og det skal undgås, at stier inviterer udefrakommende til at gå gennem området, fordi beboerne her kan føle sig udstillet og blive generet af, at fremmede folk bruger deres udearealer som en offentlig park. Det skal desuden undgås, at boligerne bygges for tæt på nabohuse, så naboer skærmes for eventuelle støjgener, og beboerne skærmes for indkig.

Eftersom mange beboere transporterer sig til fods eller på cykel, er det vigtigt, at de skæve boliger ligger relativt tæt på indkøbs- og transportmulighederne, gerne maksimalt 10 til 15 minutter væk.



Billede 7: På Hulgårdsvej løber der langs to af matriklens sider en offentlig sti, der leder over til Idrætscenteret Grøndalscenteret.

Idet der ikke er buske eller hegn mellem boligerne og den offentlige sti, er de store vinduer i boligerne meget eksponeret for indkig, ligesom udefrakommende tager ophold på og går igennem områdets fællesarealer "som om det var en park."



Billede 8: På Oliefabriksvej løber en vej langs boligerne og fælleshuset, som naboerne i de omkringliggende kolonihaver benytter. Vejen understøtter et uformelt naboskab mellem de skæve boliger og kolonihaverne, så beboerne kan hilse på hinanden, samtidig med at dens udformning og placering skaber et skæl mellem de to områder.



Billede 9: Boligerne i boligområdet Toften grænser tæt op til nabohusene, hvilket skaber udfordringer i forbindelse med støjgener forårsaget af beboerne i de skæve boliger, og gør det svært at skærme både beboere og naboer.

8. Placer fælleshuset centralt og som det første, man møder, så det bliver et samlingspunkt og giver medarbejderne et godt overblik

”En af de vigtigste ting er nok, at kontoret ligger samme sted som fælleslokalet. Her kan man altid se, om der er nogen, ikke?” (Social vicevært)

Fælleshuset skal være centralt placeret på matriklen og som noget af det første, man møder, når man ankommer. Dels for at gøre det nemt for beboerne at se, om de sociale viceværter er til stede. Dels for at give de sociale viceværter et godt overblik over matriklen og dem, der ankommer. Og dels for at gøre det lettere for naboer og gæster at finde et sted at henvende sig til, hvis de har spørgsmål.

Der er desuden gode erfaringer med at placere de sociale viceværter kontor i samme hus som fællesrum og med beboerfunktioner som vaskerum i nærheden af viceværternes kontor. Fælleshusene benyttes mere, når de er placeret i sammenhæng med de sociale viceværter kontor, og når viceværterne er til stede. Det gør det ligeledes nemmere for beboerne at komme i kontakt med de sociale viceværter, og at de sociale viceværter naturligt møder alle beboerne og ikke kun de mest sociale. Endelig skal fælleshuset være kontrolleret af personalet og aflåst, når personale ikke er til stede.

9. Minimer risikoen for ubudne gæster for at sikre, at boligområdet er et helle for beboerne

Jo mere centralt i byen et boligområde med skæve boliger er, des vigtigere er det, at overveje besøg fra gæster, når området planlægges. Gæster dækker både dem, beboerne selv inviterer, dem, der kommer uanmeldt, og dem, der er ubudne. De skæve boliger i det kommende boligområde i Jernbanebyen kommer til at være et af de mest centralt beliggende i København og i tæt nærhed til Vesterbro og med Kødbyen, Halmtorvet og Istedgade, og derved tæt på stoffer, gæld, m.m., hvorfor der er stor risiko for, at området vil opleve et stort antal af besøg fra personer, beboerne ikke ønsker besøg fra.

Det er derfor vigtigt at overveje, hvordan udearealer og udendørs opholdsmuligheder indrettes, så de mindst muligt inviterer til, at udefrakommende og ubudne gæster går gennem boligområdet eller tager ophold – eks. ved kun at placere opholdsmuligheder tæt på fælleshuset og de sociale viceværter kontor, og at disse er oplyst.

Ved placering af boliger tæt på eks. herberger og lignende hjemløseindsatser, er erfaringerne fra Krattet, der har et herberg som nabo, at det er vigtigt at sikre en fysisk og visuel afgrænsning. En tydelig fysisk barriere i form af et hegn eller en hæk minimerer, at beboerne fra herberget går gennem boligområdet og tager ophold på udearealerne. En fysisk afgrænsning er ligeledes vigtig for at understøtte beboernes mulighed for at sætte grænser overfor personer, de måske kender på herberget, der ønsker at opholde sig hos dem i deres boliger.

10. Arbejd med boligområdets æstetiske udtryk og identitet, så det signalerer værdighed og minimerer stigma

"Kald det noget andet end 'skæve boliger'. For det er ligesom at sætte os i bås. Folk de glør på os, som om vi er dyr i zoologisk have, når de kommer" (Beboer)

Det har en stor betydning for beboerne, at de skæve boliger i udseende og materialevalg ligner helt almindelige boliger, og det er positivt, hvis de i stil passer ind i det omkringliggende kvarter. Generelt skal der arbejdes på at minimere oplevelsen af kommunal indsats ift. både de enkelte boliger og fællesarealer gennem bl.a. valg af materialer – både udendørs og inde i boligerne. Endelig fremhæver beboerne, at det er positivt, at der er gjort noget ud af udearealerne med beplantning, så området fremstår pænt og indbydende udadtil.

Flere beboere problematiserer, at der i skiltningen ved boligområderne står 'skæve boliger', da terminologien skæv bolig har en negativ klang, der medfører, at nogle skammer sig over at fortælle venner, bekendte eller en date, hvor de bor. Når det er sagt, så italesætter flere samtidig, at det kan være rart, at forbipasserende kan se, at det er et boligområde for personer med særlige behov.



Billede 9 (øverst til venstre): Beboerne udtrykker et ønske om, at der ikke skiltes med, at boligerne er "skæve huse", da de oplever det som stigmatiserende.

Billede 10 (øverst til højre): Boligerne ved Krattet ligner i udtryk kolonihaver, hvilket bidrager med værdighed og virker afvæbnende i forhold til udefrakommende stigma.

Billede 11: På Ellehjørnet er en række malerier installeret, der giver området en kreativ stemning og identitet.

Metode

Principperne bygger på samtaler med beboere og sociale viceværter i tre eksisterende boligområder med skæve boliger i København. De tre caseområder er boligerne på Oliefabriksvej på Amager, Hulgårdsvej i Nordvest og Krattet i Valby.

Områderne er udvalgt, fordi de i omfang er sammenlignelige med antallet af boliger, der skal bygges i Jernbanebyen, og fordi de hver især besidder forskellige karakteristika og egenskaber. Nogle er bygget som rækkehuse, andre som separate boliger. Alle områderne har fællesarealer, som beboerne deler med hinanden, men udformningen af disse og placeringen af boligerne i forhold til fællesarealer er forskellige, ligesom boligerne ligger i forskellige typer af lokalområder og har forskellige grader af åbenhed og forbindelse til disse områder.

Samtalerne med beboere og sociale viceværter tog udgangspunkt i en fælles interviewguide, men er samtidig tilpasset den lokale kontekst og samtalsituation. Nogle samtaler er afholdt som gruppesamtaler, hvor beboerne blev inviteret til morgenmad, andre som individuelle samtaler afhængigt af beboernes behov og i samråd med de sociale viceværter.

For at sikre, at de udarbejdede principper i indhold og sprog stemmer overens med beboernes og de sociale viceværter input, blev der afholdt et valideringsmøde i et af de tre caseområder, hvor beboere og sociale viceværter fik præsenteret principperne og havde mulighed for at kommentere på indholdet.

Vi har i alt talt med 9 sociale viceværter og 11 beboere.

Om skæve boliger

I 2009, efter en tiårs forsøgsordning, blev muligheden for at etablere såkaldte 'skæve boliger' skrevet ind i almenboligloven¹. Bevæggrunden for at støtte etableringen af skæve boliger var at give hjemløse og særligt udsatte grupper, der har svært ved at passe ind eller ikke kan overskue at bo i traditionelt udlejningsbyggeri, mulighed for at bo i en fast bolig i omgivelser, der imødekommer beboernes behov, og hvor rammerne er mere frie end i andre almene boligområder. Initiativet udspringer af tilgangen Housing First, hvor borgere i hjemløshed, tilbydes en selvstændig bolig med en permanent og tidsbegrænset lejekontrakt sammen med social støtte.

Konkret er boligerne små et- eller to-rums boliger på omkring 40 m² brutto bygget som enten individuelle huse eller rækkehuse. Der er i dag 77 skæve boliger i København fordelt på syv boligområder med mellem 8 og 15 boliger pr. boligområde. Alle beboerne i et område med skæve boliger er visiteret hertil gennem kommunen.

¹ Rambøll (2017), 'Evaluering af skæve boliger og deres anvendelse', Trafik-, Bygge-, og Boligstyrelsen