

Evaluering af

Skæve boliger



Socialforvaltningen, Københavns Kommune

Layout: Kommunikation og Presse, Socialforvaltningen

Fotos: Socialforvaltningen og Carlberg

2026



Indhold

Introduktion	4
Læsevejledning	6
Resumé af anbefalinger	8
Fysisk planlægning og lokalisering	10
Social organisering	12
Kendskab og lokal dialog	13
Lokalitetsprofiler	14
Ellehjørnet	14
Hulgårdsvej	18
Kongelundsvej	22
Oliefabriksvej	26
Toften	30
Tendenser – i naborelationen til skæve boliger	35
Faktorer der påvirker naborelationen	38
Metode	67
Referencer	74
Bilag	75

Introduktion

Som led i indsatsen for at tilvejebringe permanente boligtilbud til de allermest udsatte borgere i henhold til hjemløse reformen og Housing First, har Socialforvaltningen i Københavns Kommune vurderet, at der er behov for at opføre yderligere 112 skæve boliger i København, i tillæg til de 77 boliger, der er opført og de skæve boliger, der er truffet politisk beslutning om. De 112 boliger skal fordeles over et antal lokationer med mellem 5-12 skæve boliger på hver, over de kommende år.

Det er forvaltningens oplevelse, at det bliver stadig mere vanskeligt at forene målgruppens særlige boligbehov med de muligheder, der er for etablering af skæve boliger i København. Kommunen oplever samtidig en udbredt bekymring blandt naboerne til eventuelt kommende skæve boliger. Bekymringer som blandt andet omhandler tryghed – ikke mindst for områdets børn – samt frygt for øget uro, støj, misbrugsadfærd og kriminalitet.

Som led i kommunens arbejde med at træffe så kvalificerede og oplyste valg som muligt, ønsker forvaltningen at få kortlagt og analyseret erfaringerne fra de eksisterende skæve boliger i kommunen.

I denne rapport ser vi derfor nærmere på, hvordan det er gået med naborelationerne i fem af de eksisterende skæve boliger samt kortlægger, hvilke faktorer, som har indflydelse på naborelationerne.

Analysen består af en overvejende kvalitativ evaluering. Med afsæt i primært interview af 17 naboer, 14 lokale aktører og 6 sociale viceværter, og sekundært etnografiske feltregistreringer og underbyggende registerdata, undersøger vi hvilke faktorer, der er på spil i naborelationer til de skæve boliger, og opsummerer analysen i en række faktorer og anbefalinger målrettet alle aktører, som udvikler skæve boliger til hjemløse.

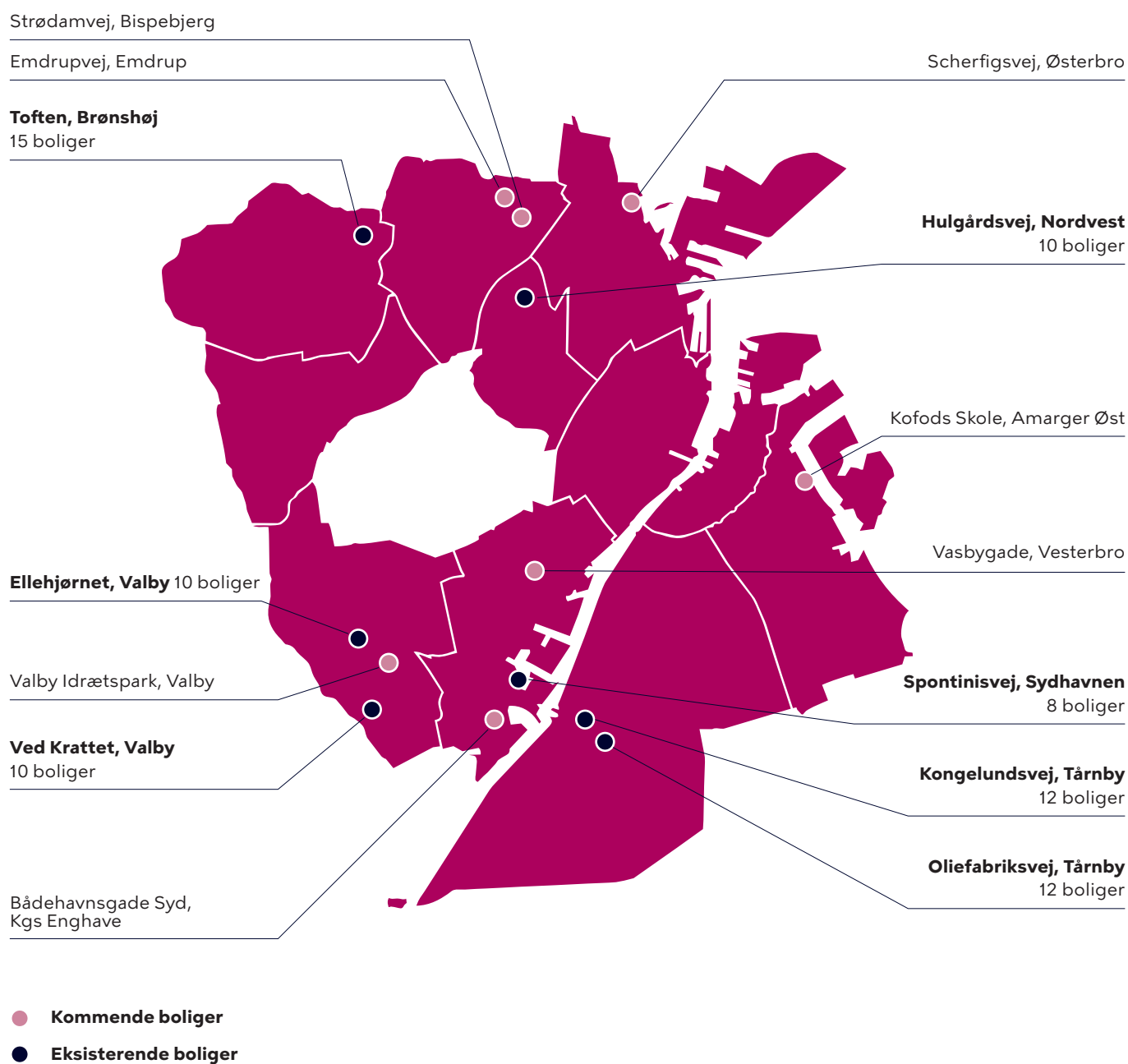
Evalueringen er rekvireret og finansieret af Socialforvaltningens Byggeriteam i Københavns Kommune og udarbejdet af Carlberg ApS.

Carlberg har solid erfaring med evaluering af fysiske rammer målrettet borgere i eller i risiko for hjemløshed og evalueringen bygger blandt andet videre på analysen Perspektiver på skæve boliger i Jernbanebyen (2023, for Københavns Kommune), som præsenterer 10 principper til udvikling af skæve boliger, udviklet på baggrund af interview med beboere og sociale viceværter samt observationer i tre forskellige boligområder med skæve boliger i København.

Vi håber, at evalueringen vil bringe viden og inspiration til arbejdet med at etablere skæve boliger i København, og at den mere generelt kan bidrage til en øget opmærksomhed på de fysiske rammers betydning for en Housing First-baseret hjemløseindsats.

Rapporten henvender sig til alle, der arbejder med at udvikle, bygge og drive boliger og bolignære fællesskaber til hjemløse – herunder kommuner og boligselskaber.

Kort over placering af skæve boliger



Læsevejledning

Rapporten er inddelt i fire hoveddele

Del 1

er en kort opsummering af de faktorer, som analysen har vist kan påvirke naboskabet, samt en række anbefalinger til, hvordan skæve boliger integreres bedst muligt i lokalmiljøet og med mindst mulig bekymring blandt naboerne.

Del 2

introducerer kort til skæve boliger som boligtilbud, målgruppen og de sociale viceværter, samt undersøgelsens fem udvalgte cases (Lokalitetsprofiler).

Del 3

præsenterer selve analysen, med udledning af generelle tendenser og centrale faktorer, der kan have betydning for naborelationen til skæve boliger. Her er det muligt at gå i dybden og få et nuanceret indblik i naboer og lokale aktørers oplevelser og erfaringer med de skæve boliger. Analysedelen er underinddelt i to overordnede afsnit; 1. Tendenser i naborelationen til skæve boliger, 2. Faktorer der påvirker naborelationen til skæve boliger. Afsnittene kan læses uafhængigt af hinanden.

Del 4

afslutningsvist følger del 4, som uddyber analysens metodiske baggrund, og giver indblik i indsamlingen, behandlingen og analysen af data.

En særskilt analyse af de indsamlede registerdata er vedlagt som bilag.

Bemærk, at der i rapporten skelnes mellem beboere og naboer. "Beboere" henviser til de borgere, som bor i de skæve boliger, og "naboer" bruges om de borgere, som bor i nærområdet omkring de skæve boliger.

Carlberg har stået for selve dataindsamlingen, analysen og rapportskrivningen i tæt samarbejde med projektets følgegruppe, bestående af repræsentanter fra Socialforvaltningens Byggeriteam i Københavns Kommune, Tilbudsleder for de Skæve Boliger i København, samt Ph.d. og forsker i "Hverdagsliv i skæve boliger", Jon Dag Rasmussen, fra Danmarks institut for Pædagogik og Uddannelse - Pædagogisk Antropologi, Aarhus Universitet, som løbende har bidraget til en kvalificering af analysens konklusioner og anbefalinger.



Resumé og anbefalinger

Undersøgelsen er afgrænset til at omhandle naborelationerne mellem de skæve boligbebyggelser og den omkringliggende by. Hvad karakteriserer disse relationer, og hvilke faktorer har indflydelse på disse relationer? Evalueringen har dermed ikke fokus på selve designet og indretningen af den enkelte skæve bolig og kun i begrænset omfang på disponeringen af bebyggelserne. Her henvises i stedet til Perspektiver på skæve boliger i Jernbanebyen (Carlberg, 2023).

Den indsamlede data peger på 3 hovedtendenser:

- Der er generelt få nabokonflikter og stor velvilje og rummelighed blandt både naboerne og beboerne i de skæve boliger. Man vil som udgangspunkt hinanden det bedste.
- Når der indimellem opstår utryghed eller konflikter, så skyldes det ikke direkte konfrontationer eller konflikter mellem beboere og naboer, men først og fremmest, at interne konflikter eller bare alternativ adfærd i de skæve boliger flyder ud og påvirker de omkringboende naboer. Oftest i form af støjgener.
- Generelt er det kun de allernærmeste naboer, som bor i første række, for hvem naborelationen har betydning – både positivt og negativt.

De overordnede positive tendenser understøttes desuden af en analyse af registerdata over udviklingen af kriminalitetsrater og ople-

vet tryghed i nærområderne omkring de skæve boligbebyggelser. Analysen af data fra Københavns Kommunes årlige tryghedsundersøgelse, samt datasæt udtrukket af Københavns Politi fra sagsstyrings-systemet POLS-AS, viser, at både kriminalitetsraten og beboeres oplevelser af tryghed har været stabile siden opførelsen af skæve boliger, for de tre til fire afdelinger, hvor data har været tilgængelig. Ifølge analysen af tilgængelige registerdata, har de skæve boliger således hverken medført øget kriminalitet eller øget oplevet utryghed i nærområderne. Denne analyse kan nærlæses i rapportens bilag.

Selvom det har vist sig, at naboskabet for de fleste - og det meste af tiden - opleves uproblematisk, så er der nogle nærmeste naboer - og i nogle bebyggelser mere end andre, for hvem relationen fylder både positivt og negativt. For at kommune og boligselskaber kan arbejde forebyggende med at sikre bedst mulige naborelationer går evalueringen i dybden med at kortlægge de faktorer, som ifølge de berørte naboer, sociale viceværter og lokale aktører opleves at have indflydelse på naboskabet. Nedenfor opsummerer vi i alt tretten faktorer fordelt på tre overordnede indsatsområder. De er alle rettet mod at sikre bedst mulig trivsel og dermed lavest mulige konfliktniveau internt i de skæve boliger (så mindst muligt flyder ud), samt mod etablering af et beredskab til at forebygge og håndtere, hvis der så alligevel indimellem opstår kilder til konflikt eller utryghed blandt naboerne.



Fysisk planlægning og lokalisering

Faktor 1: Antallet af skæve boliger pr. bebyggelse

Trods den begrænsede empiri tyder evalueringen på, at antallet af boliger pr. bebyggelse kan have betydning for naboskabet. Flere beboere medfører helt enkelt mere liv og aktivitet på og omkring matriklen, og også flere både inviterede og ubudne gæster til området.

- Byg mellem 6-12 skæve boliger på samme matrikel for at opnå et roligt og socialt overskueligt område for både beboere og naboer. Antallet bør afhænge af, hvor meget plads der er på grunden til at skabe den nødvendige afstand mellem boligerne.

Faktor 2: Afstanden mellem boligenhederne i den enkelte bebyggelse

Alternative døgnrytmer, psykiske lidelser og en særlig følsomhed over for sansepåvirkninger gør, at de fleste beboere, som visiteres til skæve boliger, har brug for plads og ro omkring sig for at trives. Stressreaktioner kan, hvis de leder til konflikter eller uhensigtsmæssig adfærd, påvirke naborelationerne.

- Byg individuelle og fritliggende skæve boliger i én etage for at give beboerne den nødvendige ro. Bygges rækkehuse bør der være særlig opmærksomhed på at minimere risiko for nabostøj og indkigsgener mellem boligenhederne.

Faktor 3: Fællesfaciliteter

Fælleshusene og de sociale viceværter kontor er i alle de evaluerede bebyggelser både tryghedsskabende samlingspunkter, ramme om fælles aktiviteter og med til at fremme en normal døgnrytme. Jo mere livet i de skæve boliger er i sync med det omgivende lokalområde, jo mindre er risikoen for støj på uhenigtsmæssige tidspunkter.

- Understøt en normal døgnrytme ved at tilbyde faste rutiner, kontortider og aktiviteter i områdets fællesfaciliteter.
- Placer fælleshus og kontor centralt og som det første, man møder. Det skaber et naturligt samlingspunkt og giver medarbejderne et godt overblik.

Faktor 4: Adgangsveje

Mange af beboerne i de skæve boliger er enten en del af eller tæt på byens misbrugs miljøer. Det betyder skiftende venner og fjender, og potentielle uoverensstemmelser over tjenester, småkriminalitet og gæld. Det er derfor vigtigt, at boligerne opleves som et trygt helle og uden for mange uønskede gæster.

- Tilbyd flere alternative adgangsveje for at understøtte beboernes oplevelse af tryghed og mulighed for til- og fravalg af social kontakt internt på matriklen.
- Luk eventuelle skjulte smut-/bagveje, for at mindske forekomst af ubudne gæster.

Faktor 5: Grænser og overgange

Viceværterne beretter, at hvis der indimellem er en intern konflikt i bebyggelsen, er den ofte mellem beboere, der bor ved siden af hinanden. Og, som i de fleste andre boligformer, ofte grundet uoverensstemmelser om rod, støj og dit og mit.

- Etabler tydelige grænser mellem private arealer og fællesarealer internt i de skæve bebyggelser for at mindske risikoen for interne konflikter.
- Giv plads til at beboerne kan personliggøre deres bolig, men sørg for at der til hver bolig er en dedikeret og visuel skærmet plads til opbevaring af byggematerialer og lignende.
- Tænk hunde med i indretningen af udearealerne i skæve boligbebyggelser, og gør det dermed let at være hundeejer og hund, uden at være til gene for naboerne.

Faktor 6: Bufferzone til naboer

Evalueringen viser tydeligt, at selve afstanden, men også karakteren af rummet mellem de skæve boliger og nærmeste naboer, har afgørende betydning for naboernes oplevelse af særligt støjgener.

- Skæve boliger bør lokaliseres med en vis buffer til nærmeste boligbebyggelse, men uden at blive isolerede. Er afstanden meget kort eller grænser bebyggelsen direkte op til etageboliger, bør der tages ekstraordinære skridt for at mindske støj- og indbliksgener.

Faktor 7: Nærområdets sociodemografi

Den samlede data indikerer, at ikke kun nærområdets fysiske kontekst, men også den sociale og demografiske kontekst kan have effekt på naborelationerne. Selvom velviljen er stor alle steder, så giver visse naboer i nærområder med i forvejen flest sociale og økonomiske udfordringer udtryk for, at de "har mindre at stå imod med" i forhold til f.eks. et øget stofsalg i lokalområdet. Sociale viceværter beretter, at beboerne i højere grad risikerer at blive fastholdt i negative vaner og fællesskaber, hvis lokalområdet i forvejen er udsat.

- Undgå at placere skæve boliger i områder, som i forvejen er præget af social udsathed. Placer så vidt muligt skæve boliger i områder, som i forvejen rummer en vis sociodemografisk diversitet og ressourcer.

Social organisering

Faktor 8: Beboersammensætning

Skæve boliger er små boligfællesskaber, og det står klart, at dynamikken internt mellem beboerne er altafgørende for, hvor harmonisk eller konfliktfyldt livet udfolder sig. Ud over forskelle i personlighed, vidner evalueringen om, at både typen af misbrug, alder, psykisk sygdom og køn kan påvirke dynamikken.

- Fortsæt med at udnytte de (om end begrænsede) muligheder visiteringen giver, for at arbejde strategisk med sammensætningen af beboere. Jo flere og jo tættere beboerne bor sammen, des vigtigere bliver den rette sammensætning for at sikre harmoni, ro og et lavt konfliktniveau.

Faktor 9: Støtte og brobygning

Selvom beboerne i skæve boliger er selvhjulpne og bor i egen bolig, som de fleste andre borgere i byen, så giver alle parter udtryk for, at de sociale viceværter har stor betydning for beboernes generelle tryghed og trivsel, og dermed også for at dæmpe eventuel uønsket adfærd og bygge bro til andre faglige aktører og naboer.

- De sociale viceværter er i dag til stede på hverdage i almindelig kontortid. Det bør undersøges, om der er behov og mulighed for at udvide den sociale støtte (med en tilkalde-/besøgsfunktion) i ydretimer og weekender.

Faktor 10: Samarbejdende beredskab

Beboerne i skæve boliger har komplekse udfordringer og derfor også kontakt til mange forskellige fagpersoner – ud over de sociale viceværter. Det gælder socialrådgivere, nærpolti, gadeplansmedarbejdere, hjemmeplejere med flere. Jo bedre instanserne koordinerer og samarbejder, jo bedre trives beboerne og jo mere harmonisk er relationen til naboerne.

Styrk mulighederne for en tværgående faglig indsats – herunder de rette fysiske rammer, så viden, værktøjer og forståelse for beboerne – deres liv, jargon og behov for støtte – så vidt muligt deles og koordineres.

Kendskab og lokal dialog

Faktor 11: Generel information

Flere naboer giver udtryk for, at de mangler og savner generel viden om skæve boliger og beboerne. Viden og kendskab må forventes at kunne bidrage til at modvirke fordomme og mindske unødvendige bekymringer.

- Gør øget information om skæve boliger som tilbud, hvem beboerne er, de sociale viceværter og deres rolle tilgængelig for både eksisterende og kommende naboer.

Faktor 12: Kontaktmuligheder

Naboerne til skæve boliger udtrykker generelt stor velvilje over for naboskabet. Men nogle naboer oplever, at de ikke ved, hvor de skal henvende sig, at det kan være vanskeligt at komme igennem til rette instanser, eller at ingen instanser har mulighed for at handle. Det skaber frustration og magtesløshed.

- Afklar hvem som har ansvaret for at hjælpe naboerne, og kommuniker kontaktmuligheden ud til naboerne. Ideelt set gives naboerne ét nummer til alle situationer, så vurderingen af behovet for hjælp træffes af myndigheder eller boligselskab.

Faktor 13: Lokal dialog

Alle involverede parter giver udtryk for, at lokal dialog er et vigtigt redskab til at skabe en harmonisk sameksistens og løse eventuelle konflikter. Repræsentanter for beboerne udtrykker et ønske om, at mødet bliver værdigt og ikke udstiller beboerne. Dialogen bør så vidt muligt foregå på beboernes præmisser.

- Etabler en fast model for tilbagevendende dialog lokalt – mellem boligselskab, afdelingen og naboer. Det kan eksempelvis være en form for åbent hus i forbindelse med en årlig event og/eller tilbud om deltagelse af en social vicevært på møder i grundejerforeningen i nabolaget.

De udledte faktorer og anbefalinger peger overordnet på, at hvis man yderligere vil understøtte de generelt positive tendenser i naborelationerne mellem de skæve boligbebyggelser og den omkringliggende by, som allerede eksisterer, kan man med fordel arbejde målrettet mod at forebygge konflikt- og stress blandt beboerne i de skæve boliger, samt understøtte muligheder for bedre kendskab og lokal dialog med de nærmeste naboer. Dette kan gøres med forskellige tiltag, som omfatter den fysiske planlægning, den sociale organisering og kommunikationsindsatsen.

Ellehjørnet

Bebyggelsen

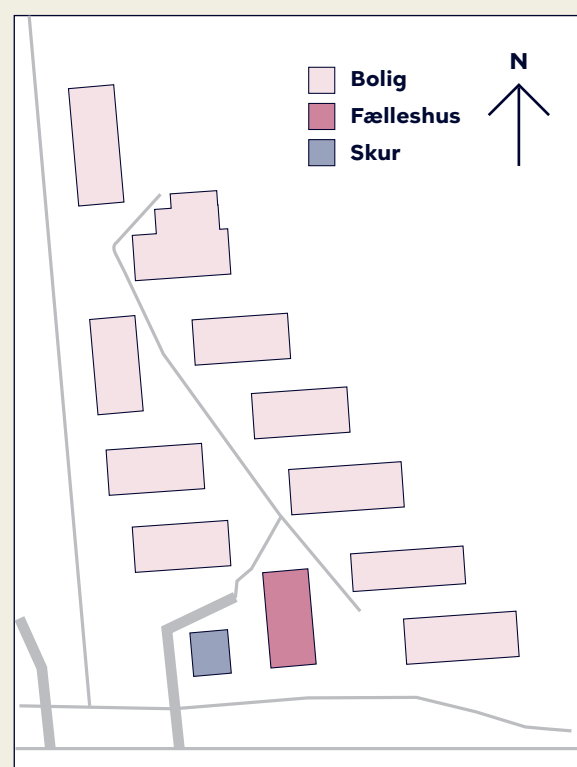
De skæve boliger på Ellehjørnet ligger som navnet antyder på en hjørnegrund. Mod nordøst afgrænses området af S-togs-sporene, og mod vest afgrænses det af en sti. Langs stien er matriklen afskærmet med hegn i 1,8 meters højde.

På området står ti enkeltstående, præfabrikerede og blåmalede træhuse. Husene er placeret med fire meters afstand mellem sig, og der findes grønne arealer og beplantning mellem boligenhederne.

På matriklen er der desuden opsat bænke forskellige steder samt et drivhus og plantekasser. Derudover ligger et fælleshus, som rummer vaskerum, køkken og opholdsrum samt kontorfaciliteter til de sociale viceværter.

Fakta om Ellehjørnet

#	Antal boliger	10
2	Ibrugtagning	1. juli 2002
	Boligtyper	Fritliggende huse i én etage
+	Andre faciliteter	1 fælleshus, 1 skur
	Aldersspænd	39-80
	Kønsfordeling	3 kvinder, 7 mænd
	Dyr på matriklen	3 hund, 1 kat, 1 krage





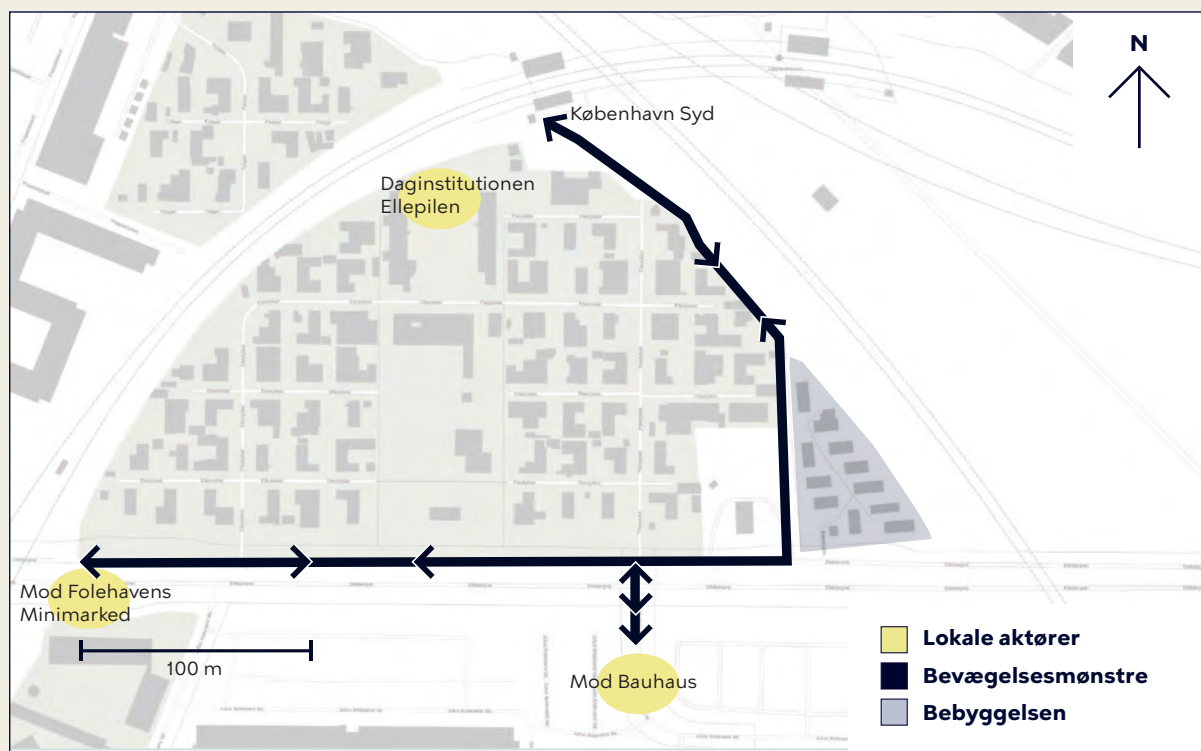
Fælleshus med åben dør, blomster og bænkområde



Fællesarealer med drivhus og plantekasser



Fælles sti og fritstående huse med mellemliggende haver



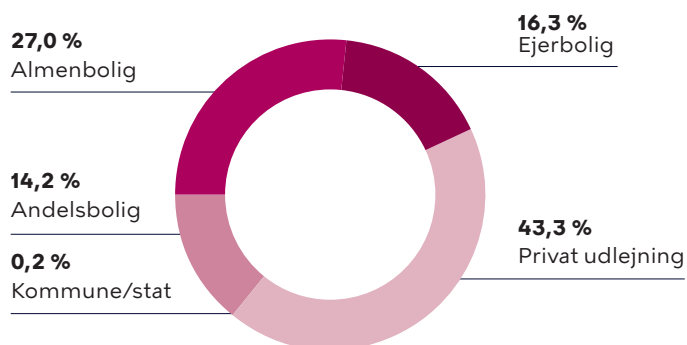
Placering

Ellehjørnets ti skæve boliger er beliggende i det sydlige Valby. Nærmeste naboer er en tankstation og nogle enkeltstående andelsboliger. Nærområdet omfatter bl.a. stationsområdet omkring København Syd samt de grønne og trafikale arealer, der knytter sig til indfaldsvejen og S-banen i den del af Valby.

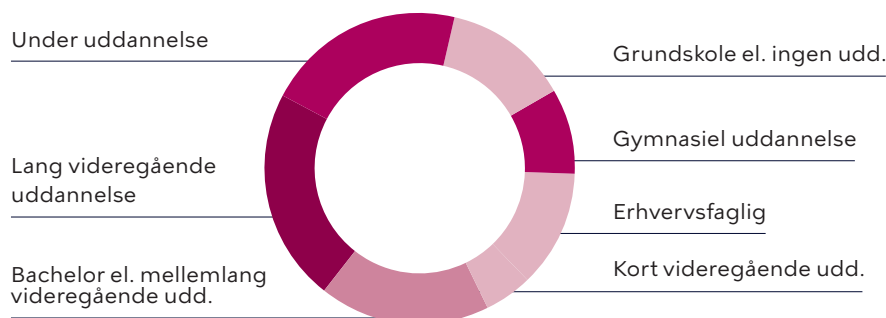
Matriklen grænser direkte op til de omkringliggende sporarealer samt en sti, som adskiller bebyggelsen fra en tankstation og leder op til S-toget. Afstanden til nærmeste bolig i andelsboligforeningen er 18 meter.

Ejerforhold

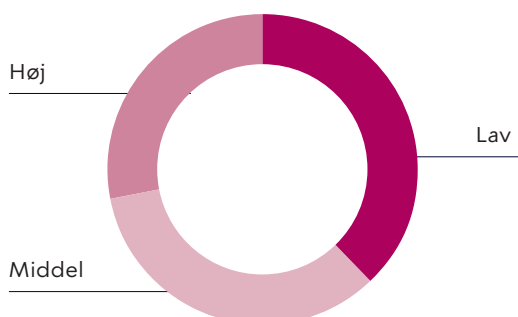
Ejerforholdene viser samlet, at området hovedsageligt er et lejeboligområde med en blanding af privat og alment udlejning, mens de mere permanente ejerformer fylder relativt lidt sammenlignet med Københavns Kommune som helhed. Ejerforholdene i nærområdet er tydeligt præget af en større andel af privat udlejning samt en mindre andel af ejer- og andelsboliger sammenlignet med kommunen i øvrigt.



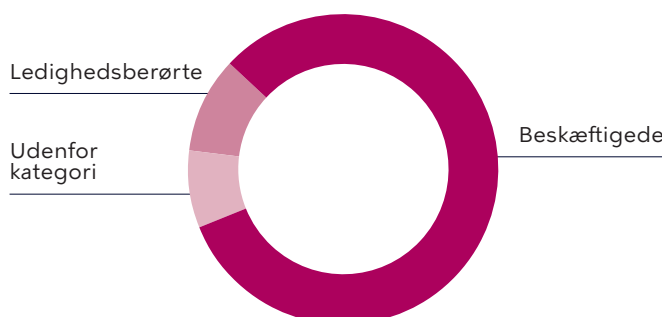
Uddannelse



Indkomst



Arbejdsmarkedstilknytning



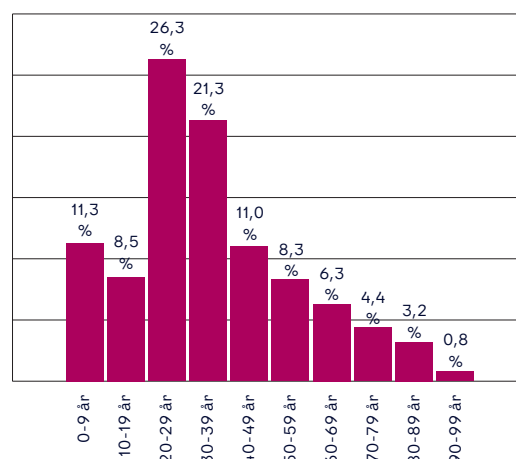
Socioøkonomisk profil

Den socioøkonomiske profil i nærområdet viser en bred fordeling af indkomstniveauer, men med en mindre overvægt i de lave og mellemste indkomstkategorier. Det peger på et område, hvor majoriteten befinder sig inden for almindelige eller mere beskedne indkomstniveauer. Uddannelsesprofilen i området omkring Ellehjørnet peger samlet set på et område med en betydelig uddannelsesvariation, men hvor de længere uddannelsesveje fylder mest, dog repræsenteret med en

lidt mindre andel end i Københavns Kommune som helhed. Samlet set peger fordelingen af arbejdsmarkedstilknytning på et område med relativt stabil tilknytning set i forhold til Københavns Kommune som helhed. Beboere i beskæftigelse udgør herunder den klart største gruppe inden for arbejdsmarkedstilknytning i nærområdet omkring Ellehjørnet i til-læg til en mindre andel beboere, der står uden for både uddannelse og arbejdsmarked.

Aldersfordeling

Sammenlignet med Københavns Kommune som helhed fremstår området omkring Ellehjørnet betydeligt yngre. Hvor kommunen er præget af en mere jævn fordeling på tværs af aldersgrupper, har området omkring Ellehjørnet en markant koncentration af unge voksne særligt i aldersgruppen 20-29 og 30-39 år. Denne forskydning mod yngre voksne giver området en tydelige profil af mobilitet og tiltrækning af beboere i etableringsfasen.



Hulgårdsvej

Bebyggelsen

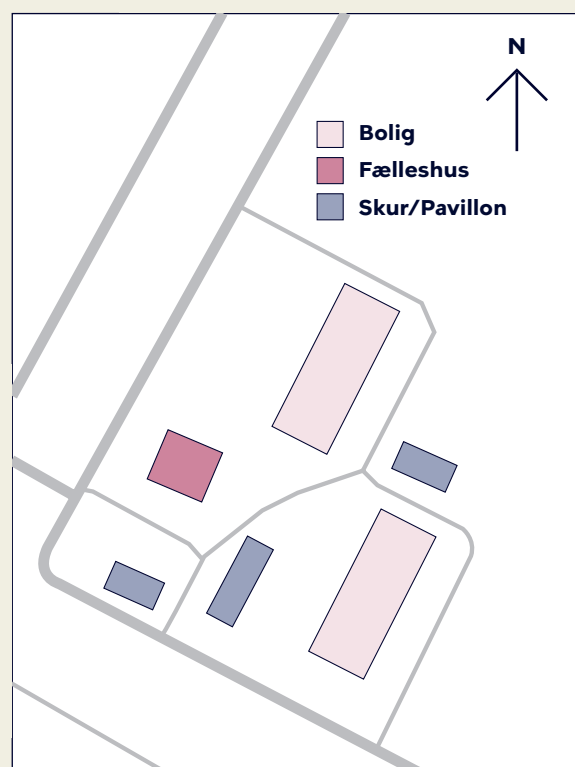
De skæve boliger på Hulgårdsvej er en bebyggelse beliggende i København NV. Området ligger bag en støjvold med beplantning og afgrænses mod Hulgårdsvej og Borups Allé, som begge har tung trafik. Langs matriklen løber en grøn sti. Ud over støjvolden er der ingen yderligere afdækning eller afskærmning til matriklen.

Boligerne består af ti rækkehuse fordelt på to rækker med fem boliger i hver.

Udover de ti boliger findes der et fælleshus med køkkenfaciliteter, et skraldeskur samt en pavillon-bygning, der fungerer som red-skabsskur. Der er desuden en separat pavillonbygning på området, der huser en nødbolig, som Københavns Kommune har råderet over.

Fakta om Hulgårdsvej

#	Antal boliger	10
2	Ibrugtagning	4. sept. 2020
	Boligtyper	Rækkehuse i én etage
+	Andre faciliteter	1 fælleshuse, 1 skur og 1 pavillonbygning
	Aldersspænd	41-68 år
	Kønsfordeling	2 kvinder, 8 mænd
	Dyr på matriklen	Ingen på nuværende tidspunkt





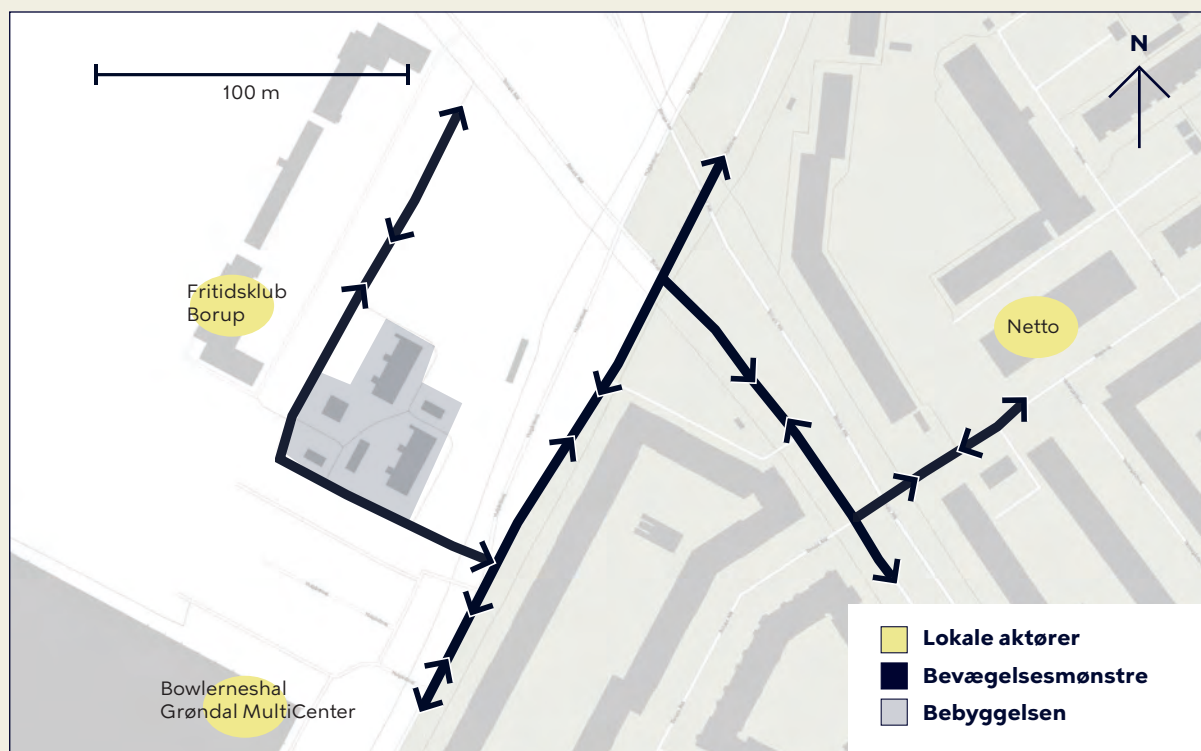
Rækkehuse med egen forhave og hegn



Fælles ankomstområde med fælles-
hus, blomster og bænkområde



Fælles skur til byggematerialer og
fællesareal med bænke



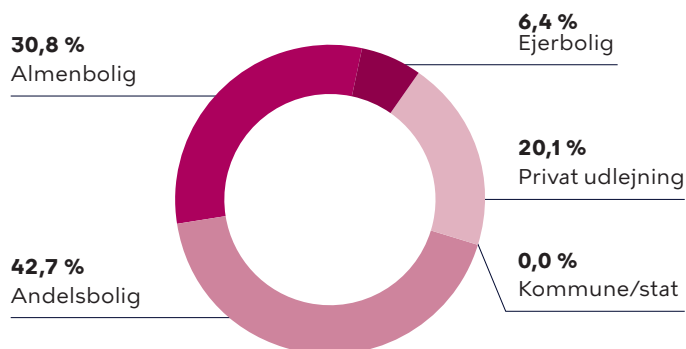
Placering

Nærområdet omkring Hulgårdsvej omfatter de nærmeste boligområder, fritidsinstitutioner, sportsfaciliteter og trafikale forbindelser i København NV. Bebyggelsen ligger mellem større veje og lokale funktioner, som multi-center, fritidsinstitution og boligkvarterer. Fritidsinstitutionen er nærmeste lokale aktør,

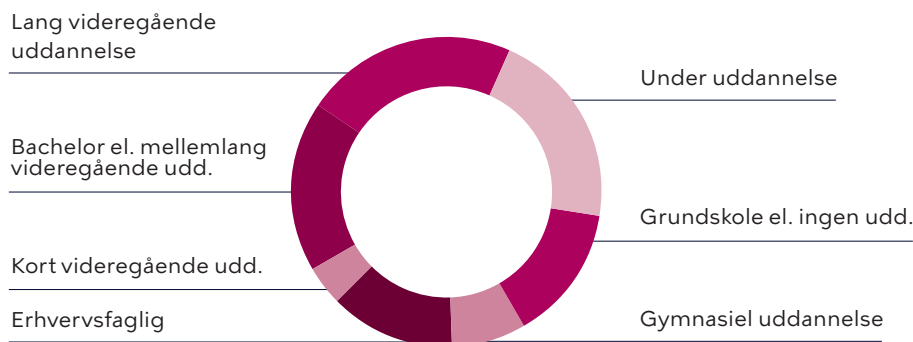
beliggende i en afstand på 20 meter. Nærmeste naboer er beboere i etagebyggeriet af lejeboliger på modsatte side af Hulgårdsvej mod øst. Afstanden til disse boliger er 47 meter.

Ejerforhold

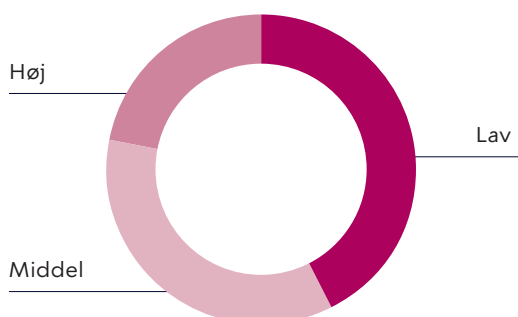
Nærområdet omkring Hulgårdsvej er domineret af fælleseje og lejeboliger. Selveje spiller en mindre rolle i forhold til Københavns Kommune i øvrigt. Ejerforholdene er domineret af andelsboliger, som udgør den største del af boligmassen og giver området en stærk kollektiv og beboerdrevet boligprofil. Den høje andel af almene boliger bidrager til en boligstruktur, hvor tilgængelige og regulerede lejeboliger er centralt placeret.



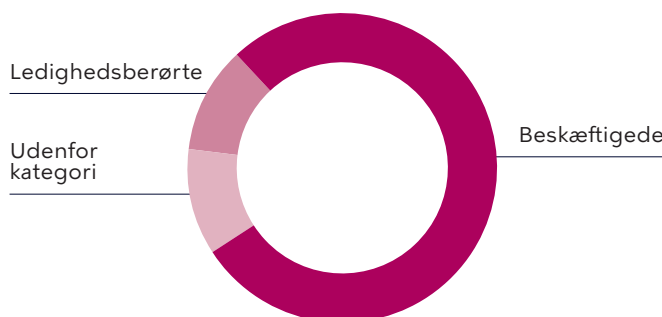
Uddannelse



Indkomst



Arbejdsmarkedstilknytning



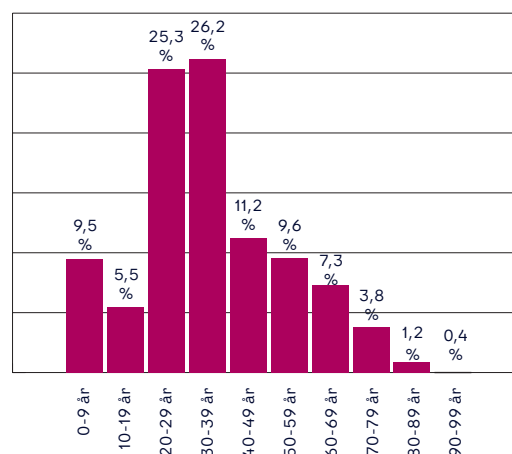
Socioøkonomisk profil

Den socioøkonomiske profil viser, at indkomsten i nærområdet overvejende ligger i kategorierne lav og middel, hvilket indikerer et område med relativt begrænsede økonomiske ressourcer blandt størstedelen af beboerne. Uddannelsesprofilen i området har en stærk repræsentation af både personer under uddannelse og beboere med lange videregående uddannelser. Området fremstår derfor som et af de mere højtuddannede blandt undersøgelsens lokationer dog repræsenteret

med en lidt mindre andel end i Københavns Kommune som helhed. Arbejdsmarkedstilknytningen er præget af, at størstedelen af beboerne er i beskæftigelse, mens en mindre gruppe er ledighedsberørte. Samlet set peger profilen på et område med en stabil arbejdsstyrke med en økonomisk sammensætning, der ligger i den lave til midterste del af spektret.

Aldersfordeling

Aldersfordelingen i området omkring Hulgårdsvej adskiller sig fra Københavns Kommune ved både at have en større andel helt små børn og en markant højere andel unge voksne. Særligt aldersgrupperne 20-29 og 30-39 år fylder væsentligt mere end i kommunen generelt og giver området en tydelig profil af beboere i etableringsfasen.



Kongelundsvej

Bebyggelsen

De skæve boliger på Kongelundsvej er en bebyggelse beliggende i København S. Bebyggelsen består af tre rækker rækkehuse med fire boliger i hver række. På den ene side grænser matriklen op til en motorvej, og på den anden side støder matriklen op til en nyttehaveforening.

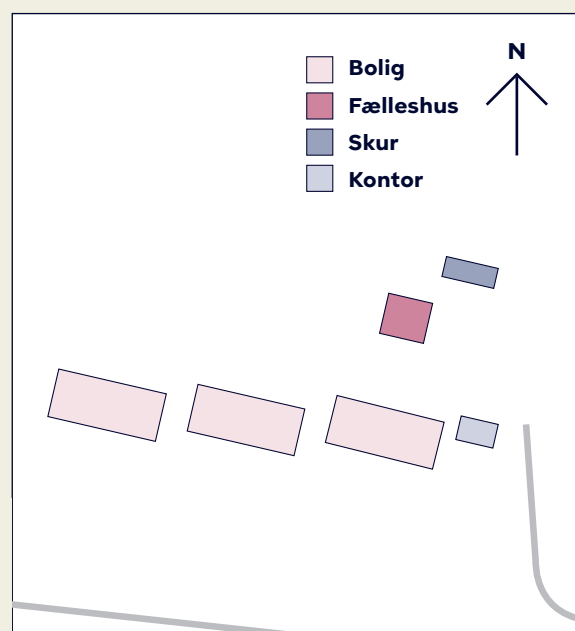
Derudover grænser området op til Kongelundsvej, hvor der er middel trafik. Matriklen er afskærmet af beplantning og trådhegn mod haveforeningen. Ud mod motorvejen og ud mod Kongelundsvej ligger en grøn støjvold.

Den eneste indgang til bebyggelsen er gennem en sluse på Kongelundsvej.

På matriklen findes der en del beplantning herunder et område med træer, hvor der er etableret et bålsted. Derudover rummer området en skurvogn, som anvendes af de sociale viceværter til kontor, et fælleshus med køkken og opholds-faciliteter for beboerne, et skur til redskaber samt parkeringsområde.

Fakta om Kongelundsvej

#	Antal boliger	12
2	Ibrugtagning	10. jan. 2022
	Boligtyper	Rækkehuse i én etage
+	Andre faciliteter	1 fælleshus, 1 skur, 1 skurvogn og 1 bålsted
	Aldersspænd	30-60 år
	Kønsfordeling	4 kvinder, 8 mænd
	Dyr på matriklen	1 hund og 2 katte





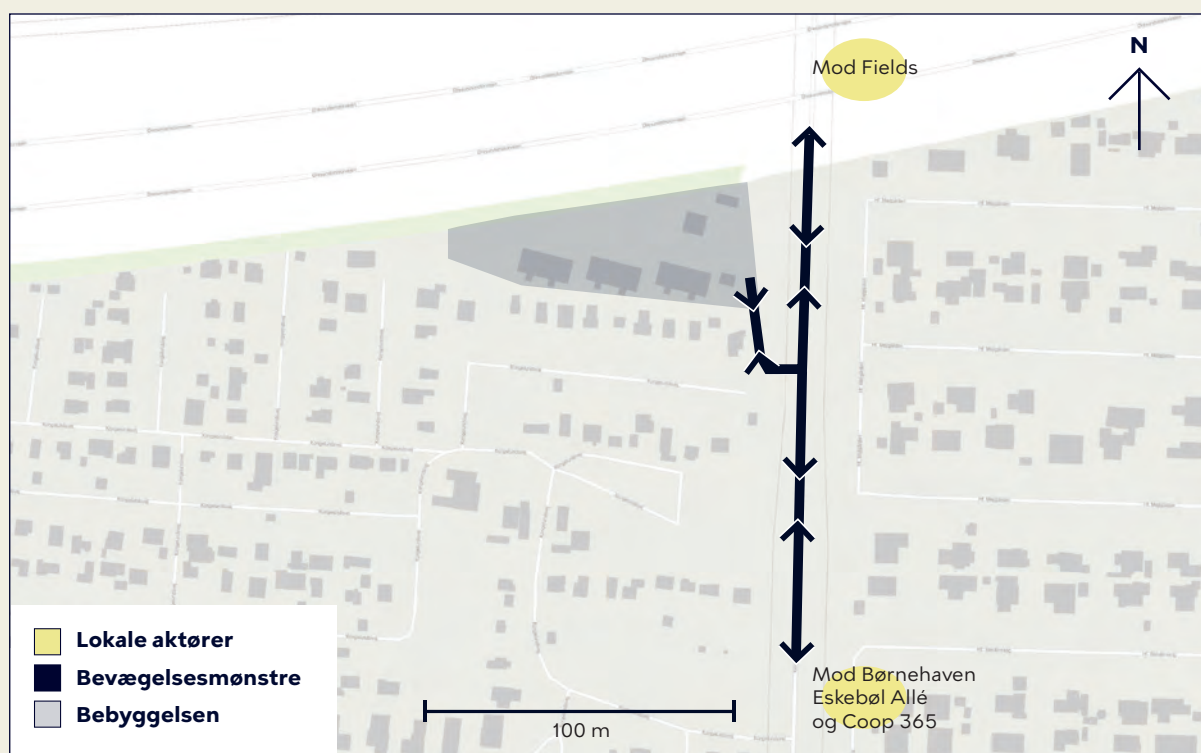
Fælles sti og rækkehuse med egen
forhave og hegn.



Fælleshus med fællesareal med bænke
og grill



Fælles ankomstområde med
plantekasser og kontor



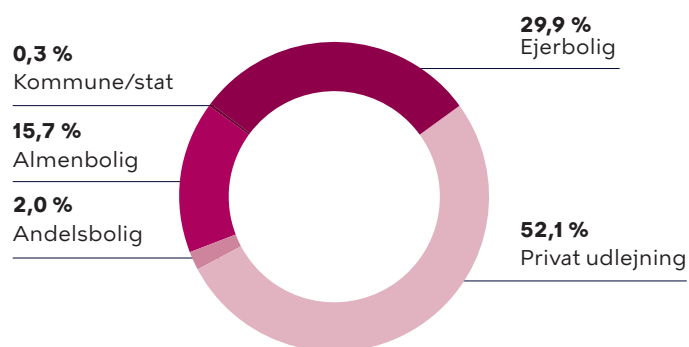
Placering

Nærområdet omkring Kongelundsvej omfatter de nærmeste boligområder, kolonihaver og trafikale forbindelser i den sydlige del af København S. Bebyggelsen ligger mellem en motorvej, Kongelundsvej og nærliggende haveforeninger. Området udgøres primært af de omkringliggende grønne områder, koloni-

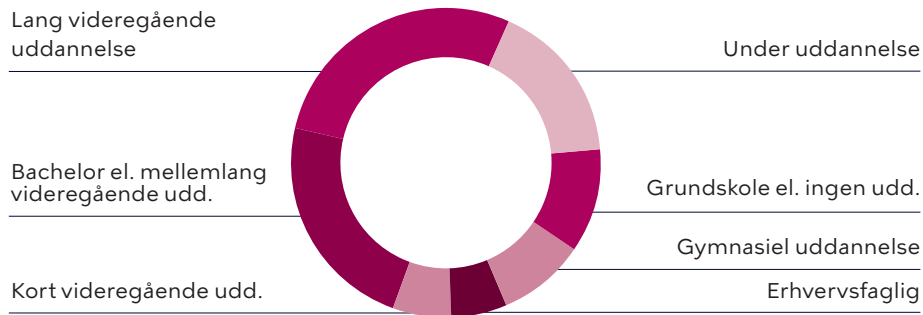
haver og lokale vejforløb. Afstand til nærmeste nabo i en haveforening er ti meter, og afstanden til nærmeste nabo i villa er 134 meter.

Ejerforhold

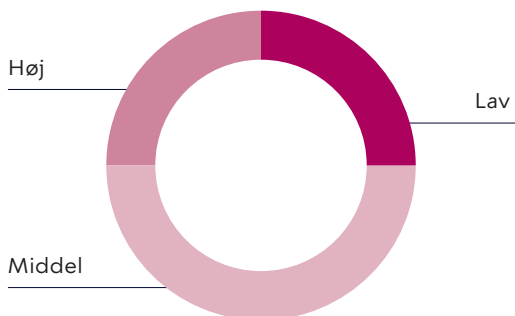
Ejerforholdene i nærområdet er kendetegnet ved en overvægt af privat udlejning, som udgør over halvdelen af boligmassen og giver området en tydelig lejerprofil. Andelen af privatudlejning er næsten dobbelt så stor som andelen i Københavns Kommune som helhed. Herudover fylder ejerboliger også en stor del af boligmarkedet, hvilket både skaber en høj udlejningsaktivitet og relativt mange boliger i selveje.



Uddannelse



Indkomst



Arbejdsmarkedstilknytning



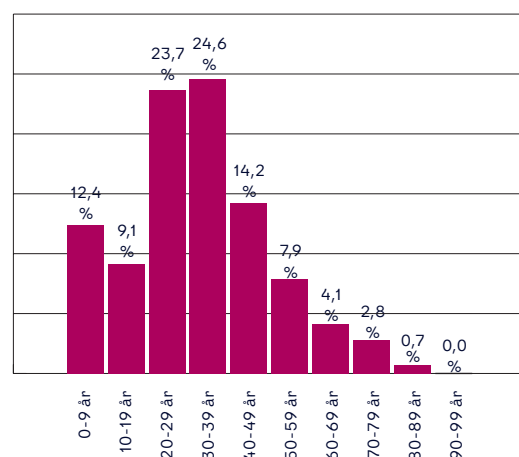
Socioøkonomisk profil

Indkomstfordelingen i nærområdet er jævnt fordelt mellem lav, middel og høj indkomst. Det betyder, at området ikke er domineret af én bestemt økonomisk gruppe, men i stedet rummer en bred økonomisk variation blandt beboerne. Uddannelsesniveauerne i området omkring Kongelundsvej er præget af en markant overvægt af beboere med lange og mellemlange videregående uddannelser.

Arbejdsmarkedstilknytningen viser, at størstedelen af de registrerede beboere i Kongelundsvejens nærområde er i beskæftigelse, mens relativt få er ledighedsberørte. Gruppen "uden for kategori" indikerer hertil, at området også rummer borgere, der står uden for både job og registreret ledighed. Disse tal viser sig overordnet tilsvarende fordelingen af beboere i Københavns Kommune som helhed.

Aldersfordeling

Aldersfordelingen i området omkring Kongelundsvej viser både ligheder og tydelige afvigelser fra Københavns Kommune som helhed. Ligesom kommunen har området en markant tyngde blandt unge voksne i alderen 20-29 og 30-39 år. Til gengæld udgør ældre beboere over 60 år en betydeligt mindre del af befolkningen end i Københavns Kommune generelt, hvilket bidrager til en samlet yngre profil.



Oliefabriksvej

Bebyggelsen

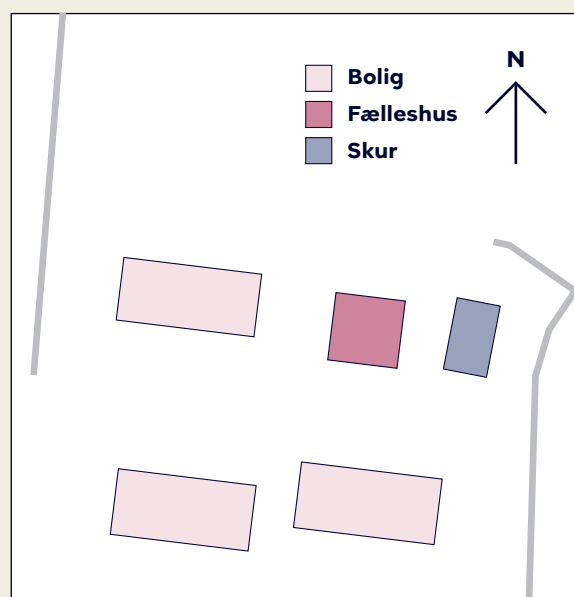
De skæve boliger på Oliefabriksvej grænser på den ene side op til en vej med middel trafik, og matriklen er afskærmet af hegn hele vejen rundt.

Området har desuden adgang til to omkringliggende haveforeninger - den ene via en bred port, som giver mulighed for indkørsel. Begge porte er aflåste og kan kun benyttes af haveforeningernes beboere.

Boligerne er organiseret i tre adskilte grupper af rækkehuse med fire boliger i hver, placeret omkring et centralt fællesareal. På dette fællesareal ligger også et fælleshus, som fungerer som omdrejningspunkt for sociale aktiviteter samt et mindre skur.

Fakta om Oliefabriksvej

#	Antal boliger	12
2	Ibrugtagning	4. sept. 2020
	Boligtyper	Rækkehuse i én etage
+	Andre faciliteter	1 fælleshuse og 1 skur
	Aldersspænd	41-68 år
	Kønsfordeling	4 kvinder, 8 mænd
	Dyr på matriklen	1 hund og 4 katte





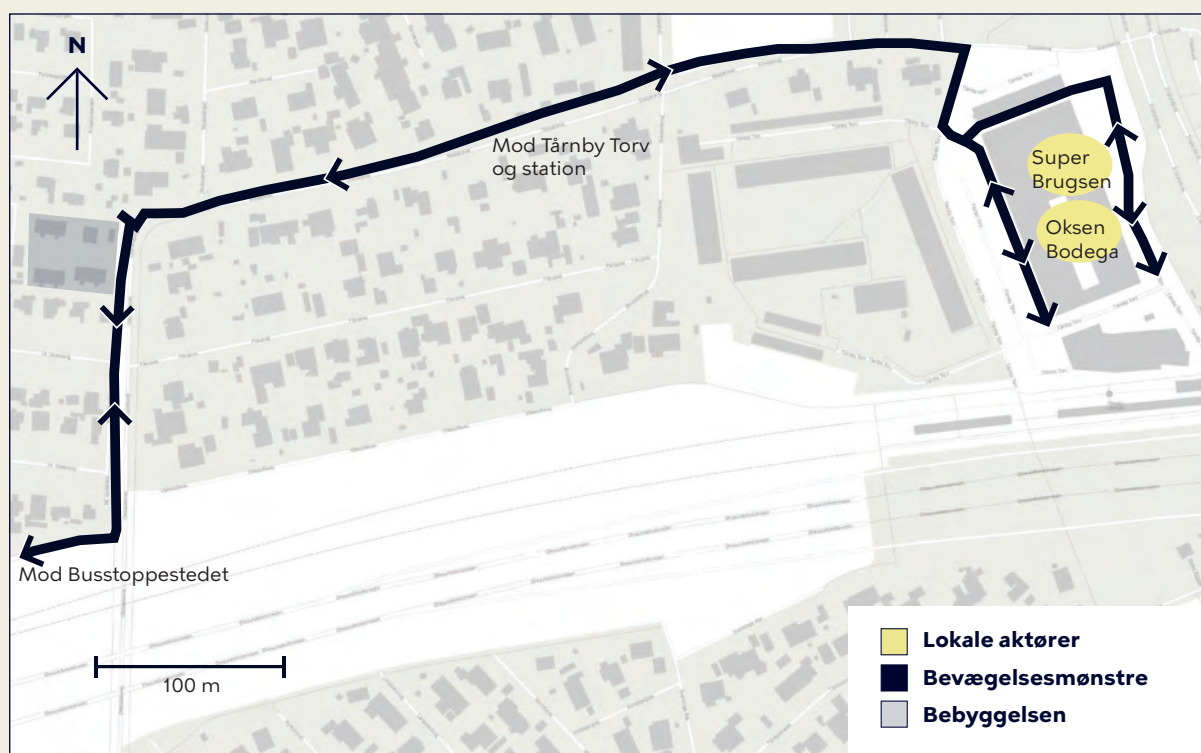
Rækkehuse med egen forhave og hegn



Fælleshus med fællesareal med blomster og bænke



Gavludsmykning og fælles opholdsområde



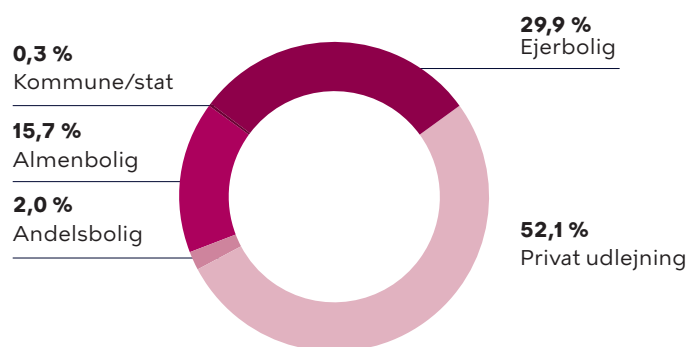
Placering

Nærområdet omkring Oliefabriksvej omfatter primært villaområder og kolonihaveforeninger samt de lokale vejforløb i København S. Bebyggelsen er placeret mellem villaveje og flere kolonihaveforeninger, som grænser

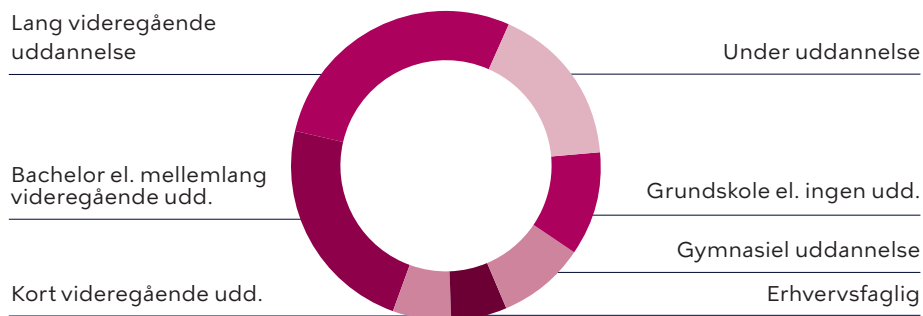
direkte op til matriklen. Afstand til nærmeste nabo i en haveforening er ti meter og nærmeste nabo i villa er 34 meter.

Ejerforhold

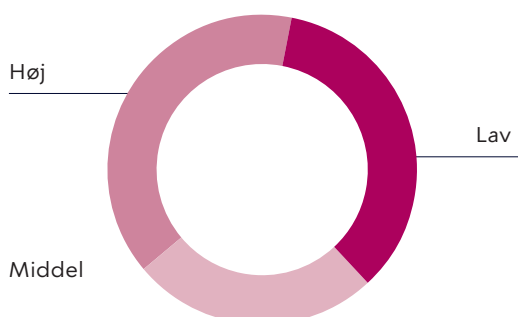
Ejerforholdene i nærområdet er kendetegnet ved en overvægt af privat udlejning, som udgør over halvdelen af boligmassen og giver området en tydelig lejerprofil. Andelen af privatudlejning er omkring dobbelt så stor som andelen i Københavns Kommune som helhed. Ejerboliger fylder også en stor del af bolig-markedet, hvilket skaber en kombination af både høj udlejningsaktivitet og relativt mange boliger i selveje.



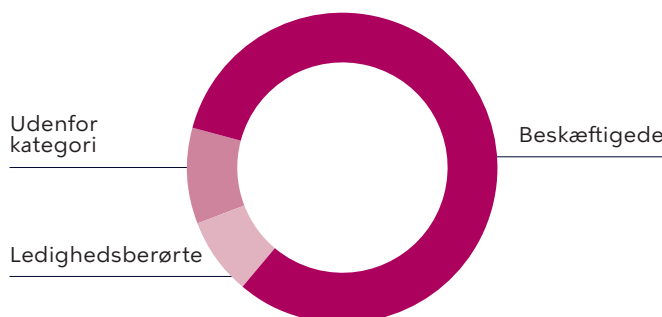
Uddannelse



Indkomst



Arbejdsmarkedstilknytning



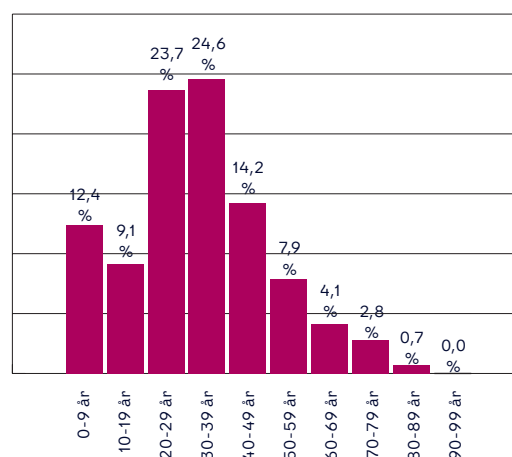
Socioøkonomisk profil

Indkomstfordelingen i nærområdet er jævnt fordelt mellem lav, middel og høj indkomst. Det betyder, at området ikke er domineret af én bestemt økonomisk gruppe, men i stedet rummer en bred økonomisk variation blandt beboerne. Uddannelsesniveauerne i området omkring Oliefabriksvej er præget af en markant overvægt af beboere med lange og mellemlange videregående uddannelser.

Arbejdsmarkedstilknytningen viser, at størstedelen af de registrerede beboere i Oliefabriksvejs nærområde er i beskæftigelse, mens relativt få er ledighedsberørte. Gruppen "uden for kategori" indikerer hertil, at området også rummer borgere, der står uden for både job og registreret ledighed. Disse tal viser sig overordnet tilsvarende fordelingen af beboere i Københavns Kommune som helhed.

Aldersfordeling

Aldersfordelingen i området omkring Oliefabriksvej viser både ligheder og tydelige afvigelser fra Københavns Kommune som helhed. Ligesom kommunen har området en markant tyngde blandt unge voksne i alderen 20-29 og 30-39 år. Til gengæld udgør ældre beboere over 60 år en betydeligt mindre del af befolkningen end i Københavns Kommune generelt, hvilket bidrager til en samlet yngre profil.



Toften

Bebyggelsen

De skæve boliger på Toften er en bebyggelse beliggende i Husum-Brønshøj-området. Bebyggelsen grænser direkte op til en vej med let trafik. Der har tidligere været en udgang fra matriklen direkte ind i Bystævneparken, men den er på nuværende tidspunkt lukket som følge af de igangværende udviklingsprojekter i området.

På matriklen er der opført tre rækker med rækkehuse. De består af henholdsvis fire, fem og seks boliger. De sidste fem kom til i 2015. Med sine 15 boliger er bebyggelsen den stør-

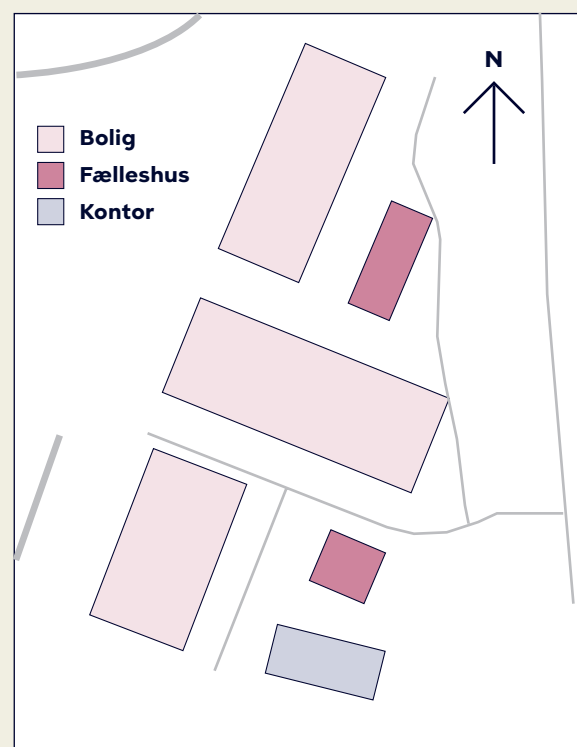
ste af de syv eksisterende skæve boligbebyggelser i København

Ud over boligerne findes der to fælleshuse og et skur på området. Det ene fælleshus indeholder et fælleskøkken, der kan anvendes i forbindelse med sociale arrangementer. Det andet fælleshus rummer kontorfaciliteter til de sociale viceværter samt vaskerum.

Skuret fungerer som et fællesområde til brug for beboerne indrettet med bl.a. sofa, dart og bordfodboldebord.

Fakta om Toften

#	Antal boliger	15
2	Ibrugtagning	Afsnit 1: 15. juli 2013 Afsnit 2: 25. nov 2015
	Boligtyper	Rækkehuse i én etage
+	Andre faciliteter	2 fælleshuse og 1 skur
	Aldersspænd	30-64 år (flest mellem 40-50 år)
	Kønsfordeling	2 kvinder, 13 mænd
	Dyr på matriklen	2 hunde og 2 katte





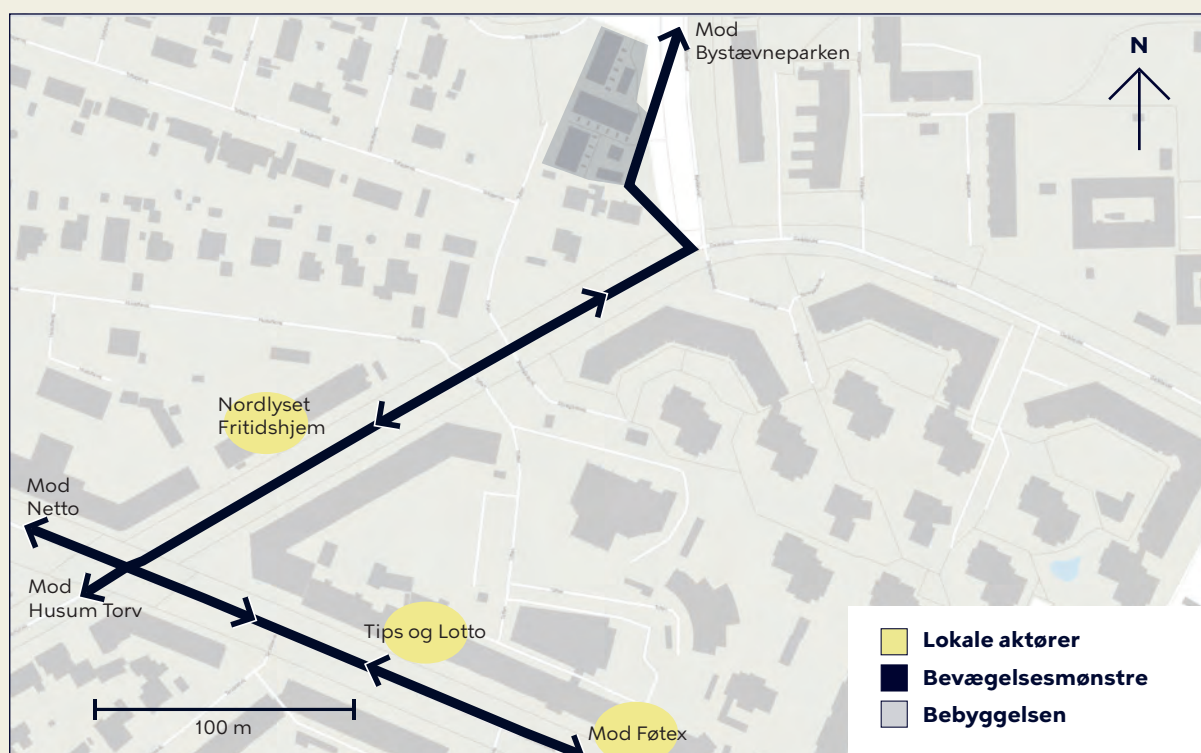
Rækkehustypologi med grønne fællesarealer, befæstede adgangsstier og plantekasser



Fælles ankomstråde med fælleshus, blomster og bænkområde



Rækkehuse med eget skur og forhave



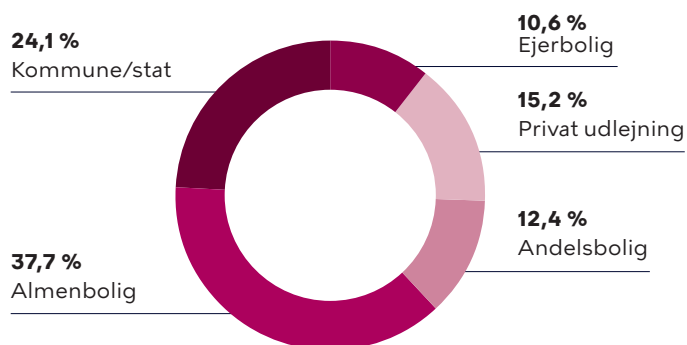
Placering

Nærområdet omkring Toften omfatter gader med både villaer og etageboliger samt grønne områder og institutioner i den nærmeste del af Brønshøj og Husum. Matrikelgrænsen ligger direkte op til et villakvarter mod syd og

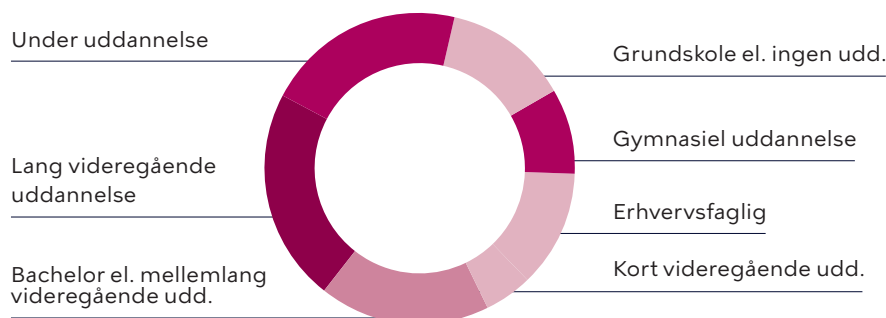
vest med afstand til nærmeste bolig på fem meter. Mod nord grænser matriklen op til Bystævneparken og mod øst et alment etagebyggeri beliggende i 37 meters afstand.

Ejerforhold

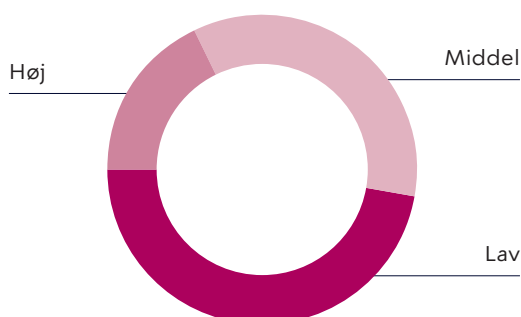
Ejerforholdene i nærområdet er kendetegnet ved en markant overvægt af lejeboliger. De almene lejeboliger udgør her den største del af boligmassen og er relativt større i forhold til Københavns Kommune i øvrigt. Hertil kommer en relativt høj andel kommunale-/statslige boliger, hvilket samlet set giver området en tydelig offentlig og social boligprofil. De private udlejningsboliger fylder mindre end i kommunen som helhed.



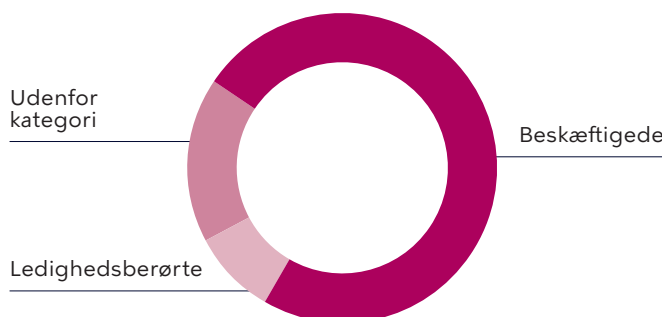
Uddannelse



Indkomst



Arbejdsmarkedstilknytning



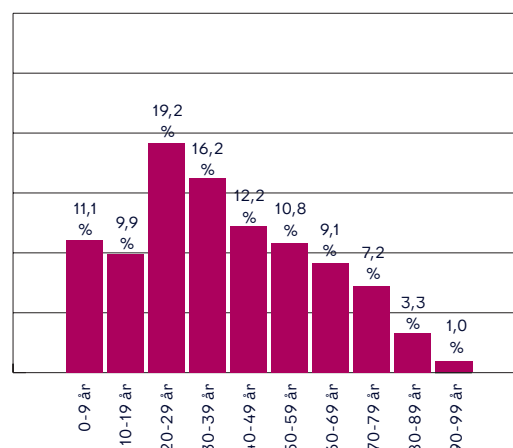
Socioøkonomisk profil

Den socioøkonomiske profil i nærområdet er kendetegnet ved en overvægt af beboere i de lave og mellemste indkomstkategorier, hvilket peger på et område, hvor økonomiske ressourcer generelt er mere begrænsede end i Københavns Kommune som helhed. Uddannelsesfordelingen i området omkring Toften viser en tydelig tyngde blandt beboere med grundskoleuddannelse eller ingen formel uddannelse, sammenlignet med resten af kommunen. I forhold til Københavns Kommu-

ne i øvrigt består nærområdet samlet set af beboere med en mere praktisk orienteret og mindre akademisk uddannelsesprofil. Arbejdsmarkedstilknytningen er præget af, at langt størstedelen af de registrerede beboere er i beskæftigelse, mens en mindre gruppe er ledighedsberørte. Generelt rummer nærområdet beboere med løsere eller mere uregelmæssig tilknytning til arbejdsmarkedet end i Københavns Kommune som helhed.

Aldersfordeling

Aldersfordelingen i området omkring Toften er bredt sammensat og mindre ungdomstung end Københavns Kommune som helhed. Hvor kommunen generelt har en markant overvægt af 20-29 og 30-39 årige, er denne gruppe mindre dominerende i området omkring Toften, som i stedet fremstår mere jævnt fordelt på tværs af aldersgrupper. Området rummer desuden en lidt større andel ældre beboere og en mere stabil tilstedeværelse af børn og unge end kommunen samlet set.





Man får en diversitet i ens hverdag. Hvis alternativet var et højt hegn og en Tesla, hvor man aldrig kommer hinanden ved, så er der her en mulighed for at komme hinanden ved. Det sætter kulør på hverdagen.

Nabo, Oliefabriksvej

Jeg synes, det er vildt godt, at de boliger er lavet, og at de tilsyneladende også fungerer rimeligt for beboerne, hvoraf jeg har mødt og talt med et par stykker. Ligesom med Sociolancen, synes jeg, det er rigtig rart at bo i en by, hvor der er et sikkerhedsnet for de borgere, der måtte falde af hamsterhjulene, der jo ellers kører meget hurtigt for de fleste. For hurtigt nok også i en del tilfælde.

Nabo, Hulgårdsvej

Vi bliver set an, og så bliver man accepteret som "en af dem" – jeg føler mig mere beskyttet af, at de er her. Noget andet positivt er, at de ikke rejser børster over for noget. Der er plads til forskelligheder.

Nabo, Oliefabriksvej

Tendenser - i naborelationen til skæve boliger

Man vil hinanden det bedste

Sociale viceværter, naboer og lokale aktører udtrykker alle en generel oplevelse af sameksistens med og medmenneskelighed over for beboerne i skæve boliger. Hertil påpeger naboer på tværs af undersøgelsens fem boligområder især, hvordan den generelle diversitet og mangfoldighed i deres lokalmiljø er med til at understøtte en grundlæggende rummelighed for forskellighed (jf. Lokalitetsprofiler).

Oplevelsen af problemfri sameksistens kommer især til udtryk blandt de lokale aktører, som på tværs af undersøgelsens fem cases generelt udtrykker et meget begrænset kendskab til beboerne i de skæve boliger. De fleste lokale aktører oplever med andre ord generelt ikke en udfordring specifikt med beboerne fra de skæve boliger, og flere kender end ikke til deres eller boligernes eksistens. Samme tendens gør sig generelt også gældende blandt naboer, som bor med et øvrigt byggeri mellem sig selv og de skæve boliger, og/eller som bor i nærheden af bebyggelser, som er afgrænset af større veje.

Naboer til de skæve boliger udtrykker desuden en grundlæggende åbenhed og medmenneskelighed over for beboerne i skæve boliger, som når de for eksempel udtrykker

generel glæde over "pladsen de skæve boliger skaber for udsatte borgere", når de udtrykker bekymringer for beboernes ve og vel, og når de glædes over lys i bebyggelsernes fælleshuse, fordi, "det er hyggeligt at vide, når der sker noget godt derovre."

På tværs af de fem cases nævner både naboer, lokale aktører og sociale viceværter herudover flere eksempler på omsorgshandlinger, f.eks. i form af naboer, som er kommet med aflagt tøj, overskydende mad, kage og byggematerialer til beboerne i de skæve boliger. Nogle naboer stiller desuden fast pant ud til beboerne og andre igen har anonymt doneret penge til beboerne, ved at lægge konvolutter med kontanter i deres postkasser.

I enkelte tilfælde findes også eksempler på, at naboer og beboere i skæve boliger har opbygget personlige relationer til hinanden, for eksempel ved at føre samtaler hen over hækken, ved at udveksle blomster og søde sager, og dele strøm, samt ved at tage på fælles cykelture ud i naturen eller hjælpe hinanden med at hænge lamper op. Endelig har én nabo inviteret en beboer hjem til familiefødselsdag.

Når livet flyder over

Vi har screenet efter historiske episoder med større konflikter i henholdsvis pressen, blandt de sociale viceværter, embedsfolk i kommunen og blandt naboer. Det generelle billede er, at der er meget få konfliktsager, som har affødt egentlige klager, indberetninger eller presseomtale i de i alt 7 eksisterende bebyggelser i de seneste årtier. Men vores interviewdata viser, at det at være nærmeste nabo til skæve boliger indimellem godt kan være en udfordring for nogle.

Naboer og lokale aktører på tværs af de 5 cases udtrykker, hvordan det at være nabo til skæve boliger både kan opleves roligt og trygt, men for nogen også uroligt og utrygt i perioder. Således har nogle naboer til de skæve boliger oplevet en uforudsigelighed knyttet til det at være nabo til skæve boliger.

Den oftest forekommende kilde til oplevelser af utryghed blandt naboerne, er ikke direkte konflikter med beboerne. Det er i højere grad de sociale dynamikker mellem beboere og mellem beboere og deres gæster – ubudne som inviterede – inde i bebyggelsen, som til tider kan flyde over og påvirke omgivelserne.

Støjgener af forskellig art er her den faktor, som flest af de interviewede naboer nævner som mest betydelig i forhold til at skabe oplevet utryghed, uro og bekymring. Det er mere specifikt især immaterielle faktorer som interne skænderier, groft sprogbrug og musik, der potentielt kan flyde over til naboerne som urovækkende støj.

Hertil kommer naboers oplevelser af liv af mere materiel art, som kan flyde over fra skæve boliger. Det som visse beboere måske opfatter som sit genbrugsguld, kan af visse naboer ikke skelnes fra rod og skrald. Den hund, som nok er beboerens bedste ven, kan af naboerne opleves som en trussel eller til gene, hvis den løber frit omkring i kvarteret. Hertil har enkelte naboer til 4 ud af 5 undersøgte bebyggelser oplevet uro omkring ildspåsættelser inde på de skæve boligers matrikler samt salg af stoffer i og omkring boligerne.

I det følgende afsnit udfolder rapporten 3 overordnede indsatsområder og 13 faktorer med tilhørende anbefalinger, som på forskellig vis kan påvirke naborelationerne mellem de skæve boligbebyggelser og den omkringliggende by. De 13 faktorer og tilhørende anbefalinger er her rettet mod at sikre bedst mulig trivsel og dermed lavest mulige konfliktniveau internt i de skæve boliger (så mindst muligt flyder ud) samt mod etablering af et beredskab til at forebygge og håndtere, hvis der så alligevel indimellem opstår kilder til konflikt eller utryghed.

Anbefalingerne er tænkt som værktøjer til kommuner og boligforeninger i deres arbejde med at integrere skæve boliger bedst muligt i lokalmiljøet, med mindst mulig bekymring og mest mulig tryghed blandt naboerne. Anbefalingerne fordeler sig på 3 overordnede indsatsområder: 1) Fysisk planlægning og lokalisering af skæve boligbebyggelser, 2) gennem social organisering og understøttelse af forholdene for beboere samt 3) arbejde med at fremme kendskab og lokal dialog omkring skæve boliger.

Figur 2

Typen af liv der potentielt kan flyde over fra skæve boliger

Immaterielt	Materielt
Skænderier	Visuelt rod
Sprogbrug	Skrald
Slagsmål	Hunde
Musik	Stofsalg
Trusler	Bål

”

Når de har det godt, er de jo gode og søde mennesker, men når det ikke er godt for dem, så er det meget mere udfordrende for alle omkring.

Lokal aktør, Oliefabriksvej

Jeg tænker nogle gange – kan vi sidde derude (på altanen) i dag... Man bliver dårligt tilpas, når man hører dem

Nabo, Toften

Beboerne går ikke rundt på gaden og råber... de har ikke en misbrugsadfærd... men de kan være højtråbende, vrede, fulde og kede af det herinde på matriklen.

Social vicevært, Oliefabriksvej

Det kunne være rart at have et nummer til nogen. Hvis bare jeg vidste, at der var en, der tog sig af det.

Nabo, Toften

Faktorer der påvirker naborelationen

Fysisk planlægning og lokalisering

Af den tværgående analyse af interviewdata, registerdata og feltregistreringer fremkommer i alt 7 faktorer i den fysiske planlægning og lokalisering af skæve boliger med betydning for naborelationen til skæve boliger.

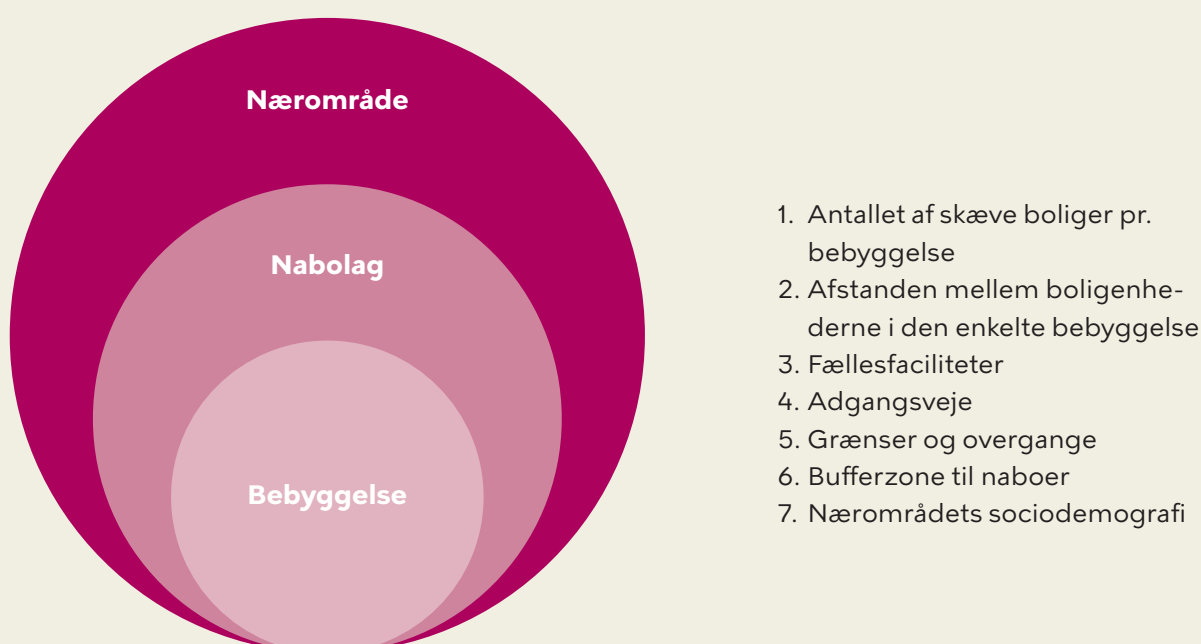
De 7 faktorer knytter sig til den fysiske planlægning og lokalisering i relation til selve den skæve boligbebyggelse (faktor 1-5), nabolaget (faktor 6) og nærområdet (faktor 7) (jf. Figur 3).

Bebyggelsen

Selve udformningen af bebyggelser med skæve boliger er en generel faktor af betydning for naborelationer. I den forbindelse er særligt antallet af skæve boliger pr. bebyggelse samt deres interne afstand til hinanden af betydning.

Interview og feltregistreringer viser her, at naboer til bebyggelser, hvor skæve boliger er bygget som fritstående huse med afstand imellem sig, oplever en højere tryghed og mindre påvirkning fra omgivelserne end naboer, der bor i nærheden af bebyggelser

Figur 3
Faktorer for naborelationer i den fysiske planlægning og lokalisering af skæve boliger



med skæve boliger, der er bygget i forlængelse af hinanden som rækkehuse i ét plan. Den oplevede tryghed er ligeledes højere blandt naboer til de 4 bebyggelser, som rummer 10-12 skæve boliger frem for den med 15. Desuden udtrykker 3 ud af 4 interviewede naboer til bebyggelsen med 15 skæve boliger at have oplevet en stigning af støjgener og øget utryghed, siden udvidelsen fra de 10 til 15 boliger i bebyggelsen.

Fællesfaciliteter

Fællesarealer og fællesrum nævnes af både sociale viceværter og naboer, som en betydelig faktor i forhold til at styrke fællesskabet i bebyggelsen – både ved at tilbyde et mulighedsrum for fælles uformelt samvær og som en generator for fælles aktiviteter. Fælles aktiviteter fremhæves hertil af viceværter som noget, der kan være med til at mindske interne konflikter mellem beboerne samt give en døgnrytme, som ligner naboernes og dermed mindske risikoen for oplevelser af støj.

De sociale viceværter understøtter fællesskabet mellem beboerne gennem flere aktiviteter og tiltag bl.a. gennem fælles morgenmad, afholdelse af fælles fødselsdage for beboerne,

koordinerede samarbejder med WeShelter om en madklub med fælles madlavning og fællesspisning, fælles bowling- og biografture for beboerne.

Fællesarealer med plads til bænke, plantekasser og byggematerialer nævnes af alle sociale viceværter som betydningsfulde og centrale i forhold til at understøtte og fremme socialisering mellem dem selv og beboerne, som beboerne imellem. De fælles aktiviteter, som fællesarealerne og fællesrummene kan understøtte og generere, kan i sidste ende være med til at fremme et bedre fællesskab og mindske interne konflikter – i tillæg til at give beboerne mulighed for at bebo og tage ejerskab over bebyggelserne.

Samtlige sociale viceværter udtrykker samtidig en bevidsthed om at gøre deres tilstedevær og tilgængelighed synlig for beboerne. I den forbindelse starter de gerne arbejdsdagen med at åbne døren til fælleshuset, hvor deres kontorer som oftest ligger i forlængelse af, for "så ved de, at vi er her".

”

Der er klart kommet en stigning i konflikter, efter der kom flere beboere. Man burde overveje at tage nogle af dem fra. Sløjfe en række. Fejlen er måske også, at man har bygget dem alt for tæt op ad hinanden. Jeg ville da også få fnidder i hovedet, hvis jeg skulle bo så tæt op ad andre.

Nabo, Tofte



Billede 1-4: Fællesarealer med plads til bænke, plantekasser og byggematerialer understøtter fælles aktiviteter og fællesskab.

Denne synlighed understøtter betydningen af at placere fælleshuset centralt på matriklerne, som noget af det første man møder, når man ankommer. Fælleshusene benyttes aktivt til at styrke de sociale relationer og fællesskabet mellem beboerne – og ifølge interview med de sociale viceværter, sker dette i højere grad, når fælleshuset er placeret i sammenhæng med viceværternes kontor, over måltider, og når de selv er til stede. Hertil udtrykker enkelte naboer også en afledt medmenneskelig omsorg og glæde ved at opleve, når der afholdes fællesaktiviteter i bebyggelserne med de skæve boliger, hvilket i sidste ende kan være med til at styrke den sociale bevidsthed og rummelighed blandt naboer.

Bebyggelsernes øvrige opbygning med adgangsveje og grænsedragninger spiller hertil en betydelig rolle for naboers potentielle oplevelser af uro og utryghed.

Visse naboer til skæve boligbebyggelser med flere adgangsveje og utydelige matrikelgrænser oplever hertil en højere grad af periodisk utryghed end de naboer, der bor i nærheden af bebyggelser med én fælles adgangsvej og tydelige matrikelgrænser. De sociale viceværter på Hulgårdsvej har i den forbindelse selv plantet læhegn for at skabe en mere tydelig afgrænsning af matriklen som middel til at mindske potentielle sammenstød mellem beboere, naboer og forbipasserende. Og ifølge en social vicevært, udtrykker visse beboere



Billede 5-6: Åbne døre til fælleshuset signalerer de sociale viceværter tilstedevær og tilgængelighed for beboerne i skæve boliger.

”

Det er hyggeligt at vide, hvis der sker noget godt derovre – for eksempel når jeg kan se lys ovre i køkkenet

Nabo, Toften

også selv et ønske om mere afskærmning af de skæve boliger – f.eks. på Ellehjørnet, hvor beboerne oplever trafikstøj fra indfaldsveje inde i bebyggelsen, samt at skrald fra forbigående smides ind over hegnet til deres haver.

Samtlige sociale viceværter nævner hertil også vigtigheden af at etablere tydelige grænser mellem private arealer og fællesarea-

ler internt i bebyggelsen, for at mindske konflikter blandt beboerne. Dette gælder både i forhold til at give beboere mulighed for selv at til- og fravælge social kontakt og i forhold til at mindske uoverensstemmelser over f.eks. efterladenskaber fra andres hunde i ens private have og/eller over, hvem der har lånt ens byggematerialer uden at spørge.



Billede 7-8: Byggematerialer og skrald kan især ophobe sig i lukkede ender af bebyggelserne.

Feltregistreringer viser en tendens til højere forekomster af skrald og ophobede materialer hos beboere, som bor i lukkede ender af bebyggelserne. For at undgå materialeophobning i bebyggelserne og derigennem mindske forekomst af visuelt rod for naboer og potentielle konflikter mellem beboere, bør man derfor gøre individuel plads til beboeres byggematerialer f.eks. i et skur ved hver skæv bolig.

Nabolag

Flere af de allernærmeste naboer oplever til tider, at grænserne opløses og livet i de skæve boliger flyder over til dem. De nævner særligt skænderier og opråb affødt af misbrugsadfærd og svingende psykiske tilstande hos beboerne, som de største udfordringer. Hertil nævner et par af naboerne en udfordring med enkelte løsgående og gøende hunde, som færdes både inden- og udenfor de skæve boligens bebyggelse (Toften og Oliefabriksvej) samt udfordringer med skrald, som indimellem flyder ud på vejene omkring de skæve boliger (Oliefabriksvej).

Når de fysiske og auditive grænser mellem de allernærmeste naboer og de skæve boliger til tider opløses, forsøger visse naboer nogle gange selv at danne former for distance, gennem det man kunne kalde "grænseskabende

adfærd". Denne adfærd kommer f.eks. til udtryk blandt naboer, der bevidst holder deres vinduer på 1. sal lukket om sommeren til soveværelset samt bevidst undlader at bruge deres altaner og (nytte)haver af bekymring for de støjgener, de indimellem føler sig udsat for. Det gælder voldsomt sprogbrug og skænderier (Toften og Kongelundsvej). Hertil har én nabo bevidst indkøbt en stor hund til beskyttelse, når hun går ude om aftenen blandt det, hun selv betegner som "suspekter typer" (Toften). Og visse naboer i haveforeninger har aflåst deres låger til offentlige stier (Oliefabriksvej), mens en enkelt nabo selv har bygget et hegn i skellet til de skæve boliger (Kongelundsvej). I det samlede interviewmateriale omtales tre eksempler på tidligere naboer, som har boet i forreste række til skæve boliger, og som har fraflyttet deres nytehaves (to personer på Kongelundsvej) og deres private lejebolig (én person på Toften) på grund af støjgener fra de skæve boliger.

De allernærmeste naboer med ovenstående oplevelser efterlyser klarere afgrænsninger af de skæve boliger – det gælder i forhold til at holde hunde og skrald inde på matriklen, men særligt i forhold til at reducere støjgener f.eks. med støjhegn.

”

Det er et problem med løse hunde i ydretimerne. Det er jo ikke ligefrem puddelhunde, der bor derovre, og jeg kan være bange for, hvad der kan ske. Både med min hund og med deres.

Nabo, Oliefabriksvej

Vi kan som naboer opleve, at der står ting ude på vejen – det kan være en kegle, en indkøbsvogn og andet. Og det kan være farligt, særligt lige her, hvor man kommer i fart i svinget.

Nabo, Oliefabriksvej

Det er overvejende naboer, som har beboelse, der grænser direkte op til de skæve boliger, som oplever uro og utryghed. Naboer, der bor længere væk med en bufferzone til de skæve boliger eller som her blot i anden række, oplever en væsentlig mindre grad af forstyrrelser.

Lignende tendens gør sig gældende på Kongelundsvej, hvor naboer i nyttet haver, der støder direkte op til de skæve boliger, oplever flere støjgener end naboer, der ejer en nyttet have i anden række eller med større afstand til de skæve boliger. Selvom eksemplerne er få, så er der også tegn på, at særligt de naboer, der bor i etagebyggeri, oplever, at lydene fra de skæve boliger rejser opad og kan være til gene, trods de skæve boliger er afgrænset med hegn. Karakteren af nabobebyggelsen til skæve boliger har derfor også en betydning for naboernes oplevelse af eventuelle støjgener.

Den tværgående analyse viser således, at man med fordel kan arbejde med at skabe en form for bufferzone mellem de skæve boliger og de nærmeste naboer, som understøtter både fysiske grænsedragninger og mindsker støjgener. Bufferzonen kan f.eks. udformes ved at arbejde med tilstrækkelig afstand mellem de skæve boliger og nærmeste boligbebyggelse, men også karakteren af rummet (hegn, støjvold, beplantning etc.) mellem de skæve boliger og nærmeste naboer kan have effekt. Behovet for aktivt at mindske indkigs- og støjgener stiger, jo tættere de skæve boliger ligger på nærmeste nabo, samt hvis nabobebyggelsen er etageboligbyggeri.



Billede 9-10: Bufferzoner mellem skæve boliger og nærmeste naboer understøttet af læhegn og plankeværk.

”

Min klareste anbefaling er, at man ikke bygger det (skæve boliger red.) i et tæt villakvarter. Det er for svært at få til at hænge sammen, når man har familie og skal op og gå på arbejde.

Nabo, Tofte

Jeg tænker nogle gange – kan vi sidde derude (på altanen) i dag... Man bliver dårligt tilpas, når man hører dem.

Nabo, Oliefabriksvej

Jeg kan overhoved ikke genkende noget af det, de andre siger. Måske er det fordi, jeg ikke har hæk lige op ad. Jeg er mere afskærmet. Jeg har selvfølgelig hørt noget midt om natten, hvis det er meget slemt. Men det er overraskende at høre, at der er så meget. Jeg har overhoved ikke samme oplevelse.

Nabo, Tofte

Nærområde

Naboer og lokale aktører udtrykker i alle 5 bebyggelser forståelse for behovet for skæve boliger, og der er en tendens til, at de mest positive oplevelser af sameksistens og relationer, er i de nærområder, som i forvejen er karakteriseret ved en høj grad af forskellighed målt på indkomstniveau, ejerformer, beskæftigelse, alder, samt uddannelse (jf. Lokalitetsprofiler).

Ved etablering af nye skæve boliger kan nærområdets sociale og demografiske profil altså være en faktor i forhold til naboernes erfaringer med og dermed også indstilling til social forskellighed og mennesker i social udsathed. Det må derfor forventes, at der i lokalområder, som enten er socialt meget homogene og/eller har få erfaringer med social udsathed, vil være et særligt behov for at skabe den nødvendige tryghed og velvilje gennem dialog og information.

Naboer til de eksisterende skæve boliger på Toften påpeger i denne forbindelse også vigtigheden i at udvælge placeringer til kommende skæve boliger, hvor nærområderne i forvejen rummer et vist niveau af ressourcer for at mindske tiltrækning og akkumulation af sociale udfordringer udefra til området.

Opsummering

Vi har i ovenstående afsnit fremhævet 7 faktorer med indvirkning på naboskabet, som alle har med den fysiske planlægning og placering af skæve boliger at gøre. Det står klart, at de boligkvaliteter, som målgruppen for skæve boliger vurderes at have brug for, kan være vanskelige at tilvejebringe inden for rammerne af beboernes begrænsede betalingsevne på et boligmarked som det Københavnske. Det gælder ikke mindst kvaliteter som fritstående boligheder i ét plan, grønt friareal mellem bolighederne og generelt overskuelige og rolige omgivelser. Analysen tyder på, at hvis man vælger at gå på kompromis med disse for målgruppen afgørende boligkvalite-

ter, jo større vil risikoen være for, at beboerne oplever stressbelastninger og interne konflikter, som kan flyde over og påvirke naboerne. Det kan god afstand og skærmende bufferzoner afhjælpe, men kun de rette boligkvaliteter vil virke forebyggende og sikre både beboernes trivsel og gode naborelationer.

I et overordnet perspektiv er ikke én faktor vedrørende den fysiske planlægning og lokalisering af skæve boliger afgørende for at generere det gode naboskab til skæve boliger. Det gode naboskab mellem skæve boliger og naboer beror derimod på et sammenspil mellem alle ovennævnte faktorer angående: Antallet og afstande mellem skæve boliger, planlægningen af adgangsveje, fællesfaciliteter og interne grænser i bebyggelserne samt udformningen af bufferzoner til naboerne og nærområdets sociodemografiske sammensætning - i tillæg til de øvrige 6 faktorer beskrevet under de følgende 2 indsatsområder Social organisering og Kontakt og lokal dialog.

”

Det er mest det som boligerne trækker med sig, der er et problem.

Nabo, Tofte

Inden de skæve boliger kom til, var der nogle af naboerne som sagde ”fedt, det kan vi godt rumme herude”. Det er nogle naboer, som bor cirka 150 meter væk. Men der må jeg bare sige, vi kan ikke rumme så mange på så lidt plads. Der er simpelthen for mange mennesker og hunde, som bor på for lidt plads, og som ikke har lært at bo. Der er ikke nogen til at løfte hinanden herude.

Nabo, Tofte

Af ovenstående tværgående analyser udledes 7 faktorer med tilhørende anbefalinger vedrørende den fysiske planlægning og lokalisering af skæve boliger.

Faktor 1: Antallet af skæve boliger pr. bebyggelse

Trods den begrænsede empiri tyder evalueringen på, at antallet af boliger pr. bebyggelse kan have betydning for naboskabet. Flere beboere medfører helt enkelt mere liv og aktivitet på og omkring matriklen og også flere både inviterede og ubudne gæster til området.

- Byg mellem 6-12 skæve boliger på samme matrikel for at opnå et roligt og socialt overskueligt område for både beboere og naboer. Antallet bør afhænge af, hvor meget plads der er på grunden til at skabe den nødvendige afstand mellem boligerne.

Faktor 2: Afstanden mellem boligenhederne i den enkelte bebyggelse

Alternative døgnrytmer, psykiske lidelser og en særlig følsomhed over for sansepåvirkninger gør, at de fleste beboere, som visiteres til skæve boliger, har brug for plads og ro omkring sig for at trives. Stressreaktioner kan, hvis de leder til konflikter eller uhensigtsmæssig adfærd, påvirke naborelationerne.

- Byg individuelle og fritliggende skæve boliger i én etage for at give beboerne den nødvendige ro. Bygges rækkehuse, bør der være særlig opmærksomhed på at minimere risiko for nabostøj og indkigsgener mellem boligenhederne.

Faktor 3: Fællesfaciliteter

Fælleshusene og de sociale viceværter kontor er i alle de evaluerede bebyggelser både tryghedsskabende samlingspunkter, ramme om fælles aktiviteter og med til at fremme en normal døgnrytme. Jo mere livet i de skæve boliger er i sync med det omgivende lokalområde, jo mindre er risikoen for støj på uensigtsmæssige tidspunkter.

- Understøt en normal døgnrytme ved at tilbyde faste rutiner, kontortider og aktiviteter i områdets fællesfaciliteter.
- Placer fælleshus og kontor centralt og som det første, man møder. Det skaber et naturligt samlingspunkt, og giver medarbejderne et godt overblik.

Faktor 4: Adgangsveje

Mange af beboerne i de skæve boliger er enten en del af eller tæt på byens misbrugs miljøer. Det betyder skiftende venner og fjender, potentielle uoverensstemmelser over tjenester, småkriminalitet og gæld. Det er derfor vigtigt, at boligerne opleves som et trygt helle og uden for mange uønskede gæster.

- Tilbyd flere alternative adgangsveje for at understøtte beboernes oplevelse af tryk og mulighed for til- og fravalg af social kontakt internt på matriklen.
- Luk eventuelle skjulte smut-/bagveje for at mindske forekomst af ubudne gæster.

Faktor 5: Grænser og overgange

Viceværterne beretter, at hvis der indimellem er en intern konflikt i bebyggelsen, er den ofte mellem beboere, der bor ved siden af hinanden. Og, som i de fleste andre boligformer, ofte grundet uoverensstemmelser om rod, støj og dit og mit.

- Etabler tydelige grænser mellem private arealer og fællesarealer internt i de skæve bebyggelser for at mindske risikoen for interne konflikter.
- Giv plads til, at beboerne kan personliggøre deres bolig, men sørg for, at der til hver bolig er en dedikeret og visuel skærmet plads til opbevaring af byggematerialer og lignende.
- Tænk hunde med i indretningen af udearealerne i skæve boligbebyggelser og gør det dermed let at være hundeejer og hund, uden at være til gene for naboerne.

Faktor 6: Bufferzone til naboer

Evalueringen viser tydeligt, at selve afstanden – men også karakteren af rummet mellem de skæve boliger og nærmeste naboer – har afgørende betydning for naboernes oplevelse af særligt støjgener.

- Skæve boliger bør lokaliseres med en vis buffer til nærmeste boligbebyggelse, men uden at blive isolerede. Er afstanden meget kort, eller grænser bebyggelsen direkte op til etageboliger, bør der tages ekstraordinære skridt for at mindske støj- og indbliksgener.

Faktor 7: Nærområdets sociodemografi

Den samlede data indikerer, at ikke kun nærområdets fysiske kontekst, men også den sociale og demografiske kontekst kan have effekt på naborelationerne. Selvom velviljen er stor alle steder, så giver visse naboer i nærområder med i forvejen flest sociale og økonomiske udfordringer udtryk for, at de "har mindre at stå imod med" i forhold til f.eks. et øget stofsalg i lokalområdet. Sociale viceværter beretter, at beboerne i højere grad risikerer at blive fastholdt i negative vaner og fællesskaber, hvis lokalområdet i forvejen er udsat.

- Undgå at placere skæve boliger i områder, som i forvejen er præget af social udsathed. Placer så vidt muligt skæve boliger i områder, som i forvejen rummer en vis sociodemografisk diversitet og ressourcer.

Social organisering

I tværgående analyser af interview med særligt naboer og sociale viceværter fremkommer i alt 3 overordnede faktorer, som indvirker på naborelationerne, og som har med den sociale organisering af skæve boliger at gøre.

De 3 faktorer er beboersammensætningen (faktor 8), støtte og brobygning (faktor 9) samt det øvrige faglige beredskab, som understøtter de skæve boliger (faktor 10), (jf. Figur 4).

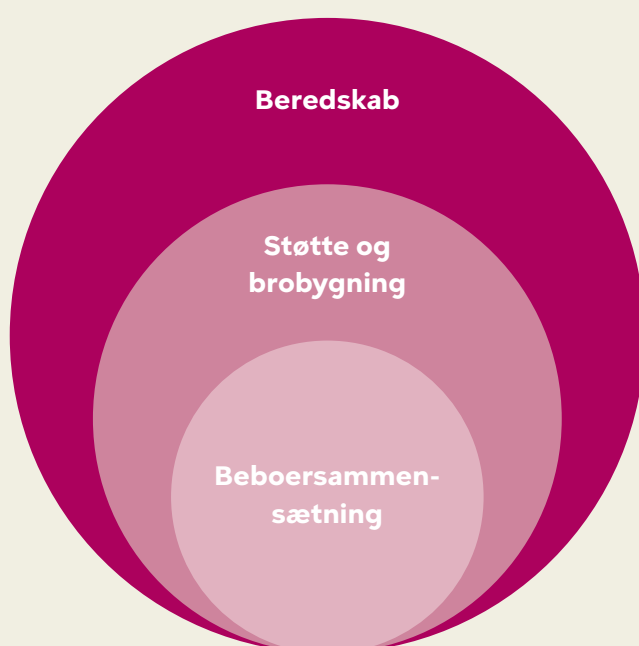
Beboersammensætning

Flere naboer og sociale viceværter fremhæver beboersammensætningen internt i de skæve boliger som en central faktor for, hvordan og hvorvidt både harmoniske fællesskaber og interne konflikter kan opstå og udspille sig i hverdagen – med afledt betydning for de nærmeste naboers oplevelse af sameksistens.

Ifølge de sociale viceværter er sammensætningen af beboerne afgørende for den sociale dynamik i bebyggelsen. En dynamik, som på den ene side kan være præget af venskaber, fællesskab, omsorg, sammenhold og fælles rytmer, og som på den anden side kan være præget af sociale disharmonier i form af interne konflikter, skænderier, og magtkampe. Som oftest findes begge typer dynamikker internt i bebyggelserne, og i perioder kan de skifte over måneden, ugen, dagen og nogle gange timerne.

Uforudsigeligheden i hvor på skalaen dynamikkerne blandt beboerne bevæger sig hvornår, er til tider noget som både sociale viceværter og visse af de nærmeste naboer oplever. Dette kommer bl.a. til udtryk, når en nabo fortæller, at hun har undladt at invitere gæster hjem i haven om sommeren, af bekymring for at lyde fra interne konflikter beboerne imellem kan overhøres. Blandt de

Figur 4
Faktorer for naborelationer i den sociale organisering af skæve boliger



- 8. Beboersammensætning
- 9. Støtte og brobygning
- 10. Samarbejdende beredskab

sociale viceværter kommer uforudsigeligheden til udtryk, når nogle af dem f.eks. tjekker arbejdstelefonen hjemmefra, for at få indblik i, hvad der kan møde dem, når de møder ind om morgenen, eller når de kontakter nærpolitiet og beder dem om "lige at køre en runde og fornemme stemningen i bebyggelsen senere", når de går hjem for dagen.

Både naboer og sociale viceværter nævner, at der som oftest ikke skal mere end én eller to beboere til at tippe dynamikkerne i den ene eller den anden retning af skalaen – udfordringen er blot, at det er svært at vide hvilke beboere, da dynamikkerne er både relationelle og situationelle. Hertil nævner de sociale viceværter særligt forandringer i psykisk velbefindende blandt beboere som en gennemgående faktor med betydning for potentielle interne konflikter blandt beboere – og naboers potentielle oplevelser af støj. Enkelte naboer (Toften og Kongelundsvej) nævner i

den forbindelse, at de har oplevet at føle sig utrygge og bekymrede over enkelte beboere, som har udvist støjende adfærd i længere tid.

Ifølge viceværterne kan dynamikken også påvirkes af forskelle i alder. Enkelte "yngre" beboere (dog typisk over 40 år), "som ikke helt har løbet hornene af sig," kan have tendens til at afholde lidt flere fester (Hulgårdsvej, Kongelundsvej, Ellehjørnet) end de øvrige beboere. Ligesom forskelle i adfærd betinget af forskellige former for misbrug også indimellem kan være en kilde til konflikt.

Afslutningsvist giver et par naboer og en enkelt social vicevært udtryk for, at også kønsfordelingen opleves at have indvirkning på dynamikken mellem beboerne. Men det er ikke konsistent. En bebyggelse har oplevet, at tilkomsten af flere kvindelige beboere skabte



Fællesskabet er beboerafhængigt. Der har tidligere været en beboer, der har været ødelæggende for det sociale fællesskab. Men han bor her ikke længere, og generelt står beboerne sammen for eksempel, hvis der er konflikt om stofsalg, eller som dengang en beboer forsøgte at brænde sin bolig ned. De har ikke meget overskud. Alligevel passer de hinandens hund ved indlæggelse, eller hvis de er i fængsel.

Social vicevært

mere uro (Toften), mens man i en anden oplevede, at flere kvindelige beboere gav ro og en tilførsel af sociale kompetencer (Ellehjørnet).

Samlet set vidner erfaringerne altså om en grundlæggende kompleksitet, sensitivitet og foranderlighed i dynamikkerne mellem beboerne - og dermed også, at i det omfang, det er muligt at påvirke beboersammensætningen gennem visiteringen, kan dette have stor betydning for det sociale liv i den enkelte bebyggelse.

Den indsamlede data gør det ikke muligt at konkludere noget entydigt om, hvad der udgør den bedst mulige beboersammensætning i forhold til faktorer som alder, køn og misbrug. Og visitering er som redskab til at styre beboersammensætningen relativt

begrænset. Dels fordi beboerne, når først de er flyttet ind, har almindelige rettigheder som lejere og derfor ikke bare kan flyttes rundt.

Dels fordi beboeren, alene i den tid som går fra afklaring til indflytning, kan nå at ændre livsstil/adfærd - det kan være i forhold til misbrug eller psykiske velbefindende.

Da beboerne i skæve boliger grundlæggende er lige så forskellige som alle andre borgere og tilmed kan være ekstra påvirkelige på grund af traumer og psykiske udfordringer, så viser både denne og tidligere analyser, at jo flere og jo tættere beboerne bor, des vigtigere bliver sammensætningen og dermed også den rette visitering af beboerne (se evt. også Carlberg, 2023).



På dårlige dage er det vrede mænds ghetto. På en god dag er området byens billigste rækkehuse, hvor man kan have en have, husdyr, naboer og deles om et fælleshus.

Social vicevært

De fleste beboere har et misbrug af enten alkohol eller stoffer. Alkoholmisbrugerne er tidligere oppe og i gang - stofmisbrugerne er oppe senere. Dem, der drikker, vil gerne holde fest, og dem der anvender stoffer, vil gerne "stene" og sidde i fred. Så det kan godt give nogle sammenstød ind imellem.

Social vicevært



Der er gode og stille dage sidst på måneden, men omkring den første er den hel gal. Vi kan tydeligt mærke, når pensionen går ind. Det er dér festen holdes, og taxaen tages op til Netto for at handle.

Nabo, Oliefabriksvej

Støtte og brobygning

Visse af de sociale viceværter og nærmeste naboer pointerer, at deres oplevelser af uro inde fra de skæve boliger varierer hen over året, måneden og døgnet. De nærmeste naboer, som oplever, at lyde fra urolig adfærd indimellem flyder ud fra de skæve boliger, fortæller at støjgener særligt peaker om sommeren, hvor beboerne opholder sig og socialiserer mere ude og/eller hører musik for åben dør samt først på måneden, når pengene er gået ind.

I tillæg til rytmerne over året og måneden oplever visse sociale viceværter og nærmeste naboer dog især, at interne konflikter i de skæve boliger opstår hyppigere og i mere intens grad uden for personalets arbejdstid.

Som beskrevet i rapportens indledende afsnit "Kort om skæve boliger", er der til hver bebyggelse med skæve boliger knyttet to sociale viceværter, som støtter beboerne i dagtimerne i hverdagen. Deres hovedopgave er overordnet at støtte de enkelte beboere i deres ønske om selvstændighed samt skabe tryk og trivsel i det lille boligmiljø, som bebyggelserne er. De sociale viceværter har i den forbindelse både en praktisk og en socialpædagogisk funktion.

Praktiske kerneopgaver for en social vicevært er her alt fra at hjælpe beboerne med rådgivning, sagsbehandling og praktiske ting i hver-

dagen f.eks. i form af hjælp til kontakt til kommunen, hjemmesygeplejersken, sundhedsvæsenet, rusmiddelcenteret og andre sociale instanser og faglige aktører, hjælp til at forstå regler i boligen samt påmindelser om lægebesøg, medicinindtag og indkøb. Hertil kommer de socialpædagogiske kerneopgaver, som omhandler at understøtte fællesskabet i bebyggelsen gennem fællesaktiviteter såsom fælles morgenmad og havearbejde samt at forebygge og mægle i eventuelle konflikter mellem beboere ved f.eks. at lytte og agere ventil og ved at anvende deres faglige kompetencer til at håndtere beboernes potentielle humørudsving.

I tillæg hertil kommer de mere subtile handlinger såsom hver morgen at åbne døren til fælleshuset, tænde radioen og sætte kaffen over samt at gå en "morgenrunde" og sige godmorgen til de beboere, der har udtrykt et ønske om det – alt sammen for at vise deres tilstedevær og tilgængelighed. Hertil er en af de sociale viceværter subtile kerneopgaver også løbende at veje og fornemme stemningen hos såvel beboere som beboere imellem.



Vi er et tilbud, og vi render ikke folk på dørene. På den måde hjælper vi til – men de skal kunne klare sig selv. På den måde er vi til stede og nærværende – og så har vi fingeren på pulsen i forhold til at veje stemningen og fornemme, hvordan beboerne har det. For de fleste er vi det tætteste, de har på familie.

Social vicevært

Beredskab

I kraft af deres centrale rolle for beboernes selvstændighed, livskvalitet og trivsel og de mangfoldige praktiske og socialpædagogiske opgaver, de udfører, fungerer de sociale viceværter som vigtige brobyggere i beboernes liv. Vel beboere som beboere imellem.

Der er en bred vifte af mennesker og sociale instanser, som de sociale viceværter møder og orkestrerer ud fra deres grundlæggende personlige og faglige kendskab til beboerne. Det gælder socialrådgivere, boligforeningen, nærpolti, gadeplansmedarbejdere, hjemmehjælpere, hjemmesygeplejerske, ACT-sygeplejersker, sundhedsvæsen, rusmiddelcenter, udkørende misbrugscenter, sociolancen og reddere m.fl. Gennem daglig kontakt og samarbejde over tid fungerer viceværterne og de sociale instanser og faglige aktører som et samarbejdende beredskab omkring beboerne i skæve boliger.

I den forbindelse nævner samtlige sociale viceværter vigtigheden af et godt samarbejde med de forskellige sociale instanser og faglige aktører – og vigtigheden i, at også disse kender til gruppen af mennesker, som bor i de skæve boliger. Det gælder f.eks., hvis en beboer skal have forhandlet lidt længere behandlingstid i forbindelse med en advarsel

fra boligselskabet (Kongelundsvej og Ellehjørnet). Og det gælder også, hvis en beboer har besøg af en ny hjemmesygeplejerske, som lige skal have oversat en beboers til tider voldsomme sprogbrug, så beboeren kan undgå en klagesag (Kongelundsvej). De sociale viceværter nævner særligt nærpolitiet som en vigtig samarbejdspartner i forhold til politiets erfaringer og kendskab til beboerne samt deres faglige kompetencer til f.eks. at nedtrappe eventuelle konflikter beboerne imellem – både i og uden for de sociale viceværters arbejdstid. Samtidig tager beboere i visse tilfælde også selv kontakt til nærpolitiet f.eks. i forbindelse med synligt stofsalg og/eller i et tilfælde med en ildspåsættelse inde i bebyggelsen.

De sociale viceværter nævner også betydningen af den daglige online "morgen tjek-in" med de øvrige sociale viceværter, hvor de sammen vender stemningerne og eventuelle opmærksomhedspunkter for dagen ude i de enkelte bebyggelser. Dette samarbejde styrker de sociale viceværter på tværs af matriklerne og fremmer deres personlige robusthed og professionelle faglighed og værktøjer, som de herefter kan møde beboerne med.

Samarbejdet på tværs mellem de sociale viceværter og øvrige sociale instanser og faglige

aktører er således en vigtig faktor for den samlede støtte, som beboerne i skæve boliger modtager. Hertil er fælles viden, værktøjer og forståelse for beboerne – deres liv, jargon og behov – af stor betydning for samarbejdet mellem instanser og hverdagens rytmer og

flow i bebyggelsen. Erfaringerne fra nærværende evaluering er her, at jo bedre kendskab, kompetencer og forståelse blandt aktører i det samarbejdende beredskab, des færre interne konflikter og flere fælles kompetencer til at fremme trivsel blandt beboerne.

”

Vi samarbejder med alle mulige kommunale og offentlige instanser. Hjemmepleje, hjemmesygeplejerske, socialrådgiver, ACT-sygeplejerske, udkørende misbrugscenter, egen læge, hospital, flexklinikken – you name it. Og så er det også os, der står klar, hvis en beboer har mistet et mimrekort eller skal have hjælp til en lusekur.

Social vicevært

Opsummering

Vi har i ovenstående afsnit fremhævet 3 faktorer med indvirkning på naboskabet, som alle har med den sociale organisering af skæve boliger at gøre. Det står klart, at alle 3 faktorer – hver for sig og i samspil – har stor betydning for den interne trivsel i den skæve boligbebyggelse og dermed for at holde potentielle konflikter og støj på et minimum til gavn for sameksistensen med de nærmeste naboer.

I denne forbindelse viser sammensætningen af beboere i de skæve boliger sig at være det grundlæggende udgangspunkt for de sociale dynamikker. Men mulighederne for at regulere beboersammensætningen (bl.a. gennem visitationen) er relativt begrænset. Pladserne er få, efterspørgslen høj, og beboerne tildeles almindelige lejerettigheder og kan derfor ikke bare flyttes rundt. Selv når visitationen forsøger at tage særlige hensyn, oplever de, at der ofte når at ske forandringer med borgeren (i forhold til misbrugsmønstre eller psykisk sygdom) i tiden fra afklaringen, til boligen står klar. Til gengæld spiller de sociale viceværter og de øvrige faglige aktører omkring beboerne i skæve boliger en afgørende rolle for

beboernes daglige trivsel, selvstændighed og balance. Viceværterne og det øvrige faglige beredskab anvender hver især deres faglige, pædagogiske og sociale erfaringer, værktøjer og kompetencer til at støtte beboerne på forskellig vis og derigennem holde potentielle konflikter og støj på et minimum til gavn for naborelationerne. Omfanget af støtte skal balanceres med, at beboerne er selvhjulpne og bor i egen bolig. Men det er tydeligt, at det behov, viceværterne opfylder, ikke forsvinder uden for viceværternes kontortid, og at der også kan være behov for støtte og brobygning i døgnets ydretimer og i weekenden.

Det gode naboskab mellem skæve boliger og de nærmeste naboer beror således på et samspil mellem alle ovennævnte 3 faktorer – beboersammensætning, støtte og brobygning og et samarbejdende beredskab om beboerne i skæve boliger – i tillæg til de øvrige 10 faktorer beskrevet under indsatsområderne Fysisk planlægning og lokalisering og Kontakt og lokal dialog.

Af ovenstående tværgående analyser udledes 3 faktorer med tilhørende anbefalinger vedrørende den sociale organisering af skæve boliger.

Faktor 8: Beboersammensætning

Skæve boliger er små boligfællesskaber, og det står klart, at dynamikken internt mellem beboerne er altafgørende for, hvor harmonisk eller konfliktfyldt livet udfolder sig. Ud over forskelle i personlighed, vidner evalueringen om, at både typen af misbrug, alder, psykisk sygdom og køn kan påvirke dynamikken. .

- Fortsæt med at udnytte de (om end begrænsede) muligheder visiteringen giver for at arbejde strategisk med sammensætningen af beboere. Jo flere og jo tættere beboerne bor sammen, des vigtigere bliver den rette sammensætning for at sikre harmoni, ro og et lavt konfliktniveau.

Faktor 9: Støtte og brobygning

Selvom beboerne i skæve boliger er selvhjulpne og bor i egen bolig som de fleste andre borgere i byen, så giver alle parter udtryk for, at de sociale viceværter har stor betydning for beboernes generelle tryghed og trivsel og dermed også for at dæmpe eventuel uønsket adfærd og bygge bro til andre faglige aktører og naboer.

- De sociale viceværter er i dag til stede på hverdage i almindelig kontortid. Det bør undersøges, om der er behov og mulighed for at udvide den sociale støtte (med en tilkalde-/besøgsfunktion) i ydretimer og weekender.

Faktor 10: Samarbejdende beredskab

Beboerne i skæve boliger har komplekse udfordringer og derfor også kontakt til mange forskellige fagpersoner – ud over de sociale viceværter. Det gælder socialrådgivere, nærpolti, gadeplansmedarbejdere, hjemmeplejere med flere. Jo bedre instanserne koordinerer og samarbejder, jo bedre trives beboerne, og jo mere harmonisk er relationen til naboerne.

- Styrk mulighederne for en tværgående faglig indsats, herunder de rette fysiske rammer, så viden, værktøjer og forståelse for beboerne, deres liv, jargon og behov for støtte, så vidt muligt deles og koordineres.

Kendskab og lokal dialog

I tværgående analyser af interviews med naboer, lokale aktører og sociale viceværter fremkommer i alt 3 overordnede faktorer, som indvirker på naborelationerne, og som har med kendskabet og den lokale dialog omkring skæve boliger at gøre.

De 3 faktorer omfatter den generelle information og kendskab til boligformen og målgruppen (faktor 11), naboernes muligheder for at tage kontakt (faktor 12) og den lokale dialog mellem naboer og de skæve boliger (faktor 13), (jf. Figur 5).

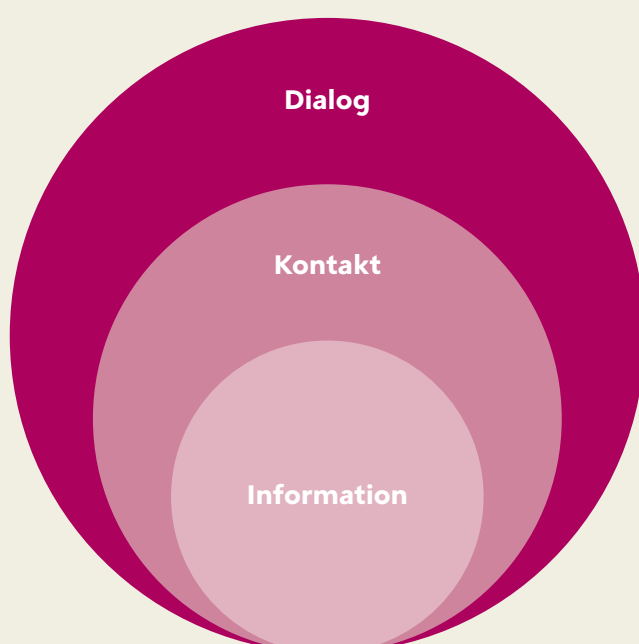
Information

Flere af de interviewede naboer og enkelte lokale aktører efterlyser mere information og viden om de skæve boliger og deres beboere - herunder også information om de sociale

viceværters rolle og arbejdstider samt generel viden om hvilke faglige aktører, der i øvrigt støtter beboernes trivsel og selvstændighed.

På tværs af interview med naboer tegner sig et mønster af, at naboer, som på et tidspunkt har opnået et vist kendskab til beboerne og deres livsverden f.eks. gennem direkte kontakt med de sociale viceværter omkring oprydning af skrald uden for de skæve boliger (Oliefabriksvej) eller gennem direkte aftaler med beboere om hundeluftning (Ellehjørnet), oplever en højere grad af sameksistens og tryghed omkring de skæve boliger. Modsat virker manglende information og kendskab til skæve boliger til at styrke en oplevelse af "dem og os" og forstærke utrygheden.

Figur 5
Faktorer for naborelationer vedrørende kendskab og lokal dialog omkring skæve boliger



- 11.Information
- 12.Kontaktmuligheder
- 13.Dialog

”

Da vi flyttede hertil, var jeg nysgerrig på, om vi fik noget information om stedet. For eksempel bare et kontaktnummer på viceværten eller en invitation til åbent hus. Det ville være fedt.

Nabo, Oliefabriksvej

Der er noget omkring de sociale viceværters rolle, der er uklart. Det føles som om, at meget af ansvaret bliver sat over på naboerne, og det er jo ikke naboerne, der skal samle den op.

Nabo, Kongelundsvej

På grund af stor utryghed hos nogle af dem, som bor tættest på bebyggelsen, har det været noget med at undgå kontakt så meget som muligt og et klart ønske om, at de ikke skal komme ind i foreningen. Når det er så udsatte mennesker, er det bare utrygheden, der får lov til at dominere

Nabo, Kongelundsvej

For at understøtte gode naborelationer lokalt mellem beboerne og de nærmeste naboer, kan kommuner og boligselskaber derfor med fordel udbrede og tilgængeliggøre viden om de skæve boliger. Et øget kendskab kan sandsynligvis fremme forståelse og modvirke ubegrundet frygt og fordomme. Informationerne bør her inkludere viden om de skæve boliger som boligtilbud, hvem der bor i skæve boliger, de sociale viceværter og deres rolle samt det samarbejdende beredskab, som støtter op omkring beboerne i skæve boliger (jf. faktor 10).

I et større kommunalt perspektiv vil flere skæve boliger være en del af fremtidens blandede by, og her kan viden om socialt udsatte medborgere og selve boligformen sandsynligvis være med til at mindske eventuel utryghed blandt potentielle naboer og styrke sameksistensen. En informationsindsats kunne her inkludere samarbejde med skoler, lokaludvalg, organisationer som Gadens Stemmer, Hjem til Alle Alliancen, SAND (de hjemløses landsorganisation) og lokalaviser mfl. En sådan langsigtet og forebyggende indsats kan være med til at gøde jorden for den politiske beslutning i Københavns Kommune om, at alle Socialforvaltningens tilbud skal fordeles jævnt udover kommunens bydele. Velviljen er blandt de interviewede borgere grundlæggende til stede.

Kontakt

Flere af de nærmeste naboer, som tidligere har oplevet urolig adfærd flyde over fra de skæve boliger, efterlyser konkrete kontaktoplysninger på nogen, de kan kontakte efter behov.

Nogle naboer giver udtryk for, at de jo gerne vil hjælpe og handle, men at de føler sig magtesløse, hvis ikke de ved, hvor og hvem de kan række ud til efter hjælp. Det gælder både, når de oplever uro og bekymring over interne uroligheder i de skæve boligbebyggelser, og når de ønsker at tage hånd om og støtte

beboere med behov for hjælp, f.eks. hvis de møder en beboer på vejen, som kunne have brug for en hånd hjem (Oliefabriksvej), og/eller hvis de hører skænderier optrappes i bebyggelserne (Toften). Således binder naboenes potentielle oplevelser af magtesløshed både i egne behov og i et ønske om at tage vare på beboerne.

Flere af de nærmeste naboer (Toften, Oliefabriksvej, Kongelundsvej, Hulgårdsvej) udtrykker et ønske om større tydelighed omkring, hvem der har ansvaret for de skæve boliger og beboerne. Det kan synes som om, de skæve boliger på dette punkt falder lidt mellem stolene. Principielt er beboerne som borgere, der bor i egen bolig på almindelige lejevilkår, selv ansvarlige. Men omvendt er beboerne visiteret til en særlig boligform i anerkendelse af, at de har behov, som ikke kan imødekommes i en almindelig bolig. Enkelte naboer er frustrerede over, at de indimellem føler det som deres ansvar at handle, hvis der opstår situationer. I den forbindelse spores et ønske blandt de nærmeste naboer for mere viden om den sociale viceværts ansvarsområder og det samarbejdende beredskab omkring beboerne i de skæve boliger.

Flere af naboerne udtrykker således et behov for oplysninger på en kontaktperson, som kan tage over, når bølgerne går højt og påvirker naboerne til de skæve boliger. Det forekommer sandsynligt, at mere entydig og tydelig information om, hvordan og hvem naboerne kan kontakte, når de oplever situationer, som kræver handling, vil fremme både tryghed og tålmodighed/overbærenhed blandt de nærmeste naboer – fordi de da får vished om, at nogen tager ansvar og vare på beboerne og handler.

”

Én dag var der en kvinde, som havde det psykisk dårligt i mange timer. Jeg ringede til politiet, men fik besked om, at de var presset og ”ikke lige var i nærheden”. De sagde, jeg kunne ringe til sociolancen, men da jeg gjorde det, var jeg nr. 50 i køen og endte med at lægge på.

Nabo, Toften

Vi er ikke støttepædagoger for nærområdet – er der husspektakler, skal man ringe til politiet for konflikthåndtering. Beboerne er ”bare en nabo”, så man må klage til boligforeningen. –

Social vicevært

Jeg forsøgte én gang at skrive til boligselskabet, hvor jeg modtog en ”tak for din henvendelse e-mail”, og så har jeg aldrig hørt nærmere tilbage.

Nabo, Kongelundsvej

”

Det med ikke at kunne komme i kontakt med nogen, det er utrygt. Der bliver nødt til at være en handlingsplan.

Nabo, Kongelundsvej

Jeg efterlyser simpelthen et telefonnummer til en person ovre i bebyggelsen. En der er der fysisk, og som kender beboerne, og som kan tjekke op og tage hånd om situationen, hvis en beboer har behov.

Nabo, Toften

Det kunne være rart at have et nummer til nogen. Hvis bare jeg vidste, at der var en, der tog sig af det.

Nabo, Toften

Dialog

Visse lokale aktører og naboer efterlyser mere dialog med de skæve boliger – det være sig både inden skæve boliger opføres og løbende efter opførelse. Ligesom mere dialog forventes både at kunne have en præventiv effekt og være en måde at håndtere eventuelle episoder eller andet, som parterne ønsker taget hånd om.

Et par af de nærmeste naboer påpeger vigtigheden af, at kommune og boligselskabet inviterer og ”åbner dialogen”. De ønsker at føle sig hørt og opleve, at der bliver fulgt op på den indledende kontakt.

I situationer, hvor der allerede er opstået en episode, som har skabt utryghed hos naboer

og/eller lokale aktører, udtrykkes et ønske om, at der gribes hurtigt ind, så problemerne ikke vokser sig større – i tillæg til en løbende dialog om udredning af episoden. Et led i dette er på forhånd at have fastlagt en konkret ramme for kontakt, så man som nabo eller lokal aktør ved, hvem man skal række ud til (jf. faktor 12). Et andet led er at fastlægge en procedure for dialogen, hvor naboer og repræsentanter fra skæve boliger er sammen om at udrede og løse episoden samt forebygge fremtidige episoder af lignende art.

En lokal aktør (Hulgårdsvej) har f.eks. oplevet, hvordan en episode med uønsket adfærd fra en beboer blev håndteret med dialog mellem parterne og nærpolitiet. Det skabte et positivt udgangspunkt for samarbejde samt indblik

og forståelse fra alle parter. Ved en efterfølgende episode tog den lokale aktør direkte kontakt til de sociale viceværter, som hjalp med at håndtere sagen.

Udsagnene fra særligt de nærmeste lokale aktører og naboer tegner et billede af, at den lokale dialog mellem naboer og den skæve bebyggelse med fordel kan understøttes og gøres mere systematisk – både inden etablering af skæve boliger og i skæve boliger i drift. Det anbefales derfor, at boligselskabet, den

specifikke skæve boligafdeling og kommunen i samråd med naboerne (grundejerforening eller lign.) etablerer en konkret ramme for dialog med det formål at fremme gensidigt kendskab og forståelse. Et egnet format bør udvikles af de lokale parter i fællesskab, men nogle naboer peger f.eks. på en form for åbent hus i forbindelse med en tilbagevendende årlig event og/eller tilbud om, at den sociale vicevært kan deltage på møder i grundejerforeningen eller lign. i nabolaget.



Vi manglede helt klart information fra kommunens side. Det skulle være kommet fra starten. Nu er det lige meget, for vi har kontakt til viceværterne, og de kommer over og spiller bowling hos os en gang imellem. Men i begyndelsen kunne mere information have fjernet nogle udfordringer.

Lokal aktør, Hulgårdsvej

Inden boligerne åbnede, var der flere naboer, som sendte indsigelser ind til kommunen, og det var så her min ikke så positive vinkel kom frem. Jeg husker, at vi fik ét samlet svar på alle vores indsigelser – og at alt blev afvist. Det oplevede vi som meget useriøst og besynderligt. Vi følte os ikke hørt i forhold til det.

Nabo, Oliefabriksvej

”

Der blev afholdt et informationsmøde inden åbning, og hertil må jeg bare sige, at ham der kommer ud skal "have mandat", og så skal man sikre sig, at der følges op på mødet. Man skal simpelthen ud igen efter noget tid og spørge til, om det spiller for alle? Går det godt? Bekymringer skal kunne adresseres.

Nabo, Oliefabriksvej

Vi har oplevet samarbejdet med de sociale viceværter som rigtig godt. Jeg kontaktede dem, da medarbejderen følte sig utryg. De tog hånd om sagen, talte med beboeren og deltog også i et personalemøde hos os for at præsentere sig og forklare, hvad de kan hjælpe med. Det har givet tryghed – både for medarbejdere og børn.

Lokal aktør, Hulgårdsvej

Opsummering

Vi har i ovenstående afsnit fremhævet 3 faktorer med indvirkning på naboskabet, som alle har med kendskabet og den lokale dialog om de skæve boliger at gøre.

Den indsamlede data afspejler her grundlæggende sociale og psykologiske dynamikker. Dels at begrænset viden og kendskab til skæve boliger kan skabe ubegrundede bekymringer og tillade fordomme at vokse. Dels at en oplevelse af manglende muligheder for at handle kan bidrage til en følelse af magtesløshed og frustration.

Vi ser således både et behov for mere generel information gjort tilgængelig for den interesserede borger for styrket lokal dialog mellem den enkelte skæve boligbebyggelse og de nærmeste naboer samt for en entydig indgang for kontakt, hvis der opstår episoder, som, naboerne oplever, kræver handling.

Som en nabo pointerer: "Tidlig indsats er billig indsats". Forebyggende dialog, hurtig ind-

griben og fælles indsats, hvis der skulle opstå en episode, forekommer at være vigtige værktøjer til at holde konflikter på et minimum og sikre det gode naboskab og fredelig sameksistens på den lange bane.

Således er ikke én faktor vedrørende kendskabet og den lokale dialog omkring skæve boliger afgørende for at generere det gode naboskab til skæve boliger. Det gode naboskab mellem skæve boliger og de nærmeste naboer beror derimod på et sammenspil mellem alle ovennævnte 3 faktorer – information, kontakt og dialog – i tillæg til de øvrige 10 faktorer beskrevet under indsatsområderne Social Organisering og Fysisk planlægning og lokalisering.

Af ovenstående tværgående analyser udledes 3 faktorer med tilhørende anbefalinger vedrørende kendskabet og den lokale dialog omkring skæve boliger.

Faktor 11: Generel information

Flere naboer giver udtryk for, at de mangler og savner generel viden om skæve boliger og beboerne. Viden og kendskab må forventes at kunne bidrage til at modvirke fordomme og mindske unødvendige bekymringer.

- Gør øget information om skæve boliger som tilbud, hvem beboerne er, de sociale viceværter og deres rolle tilgængelig for både eksisterende og kommende naboer.

Faktor 12: Kontaktmuligheder

Naboerne til skæve boliger udtrykker generelt stor velvilje over for naboskabet. Men nogle naboer oplever, at de ikke ved, hvor de skal henvende sig, at det kan være vanskeligt at komme igennem til rette instanser, eller at ingen instanser har mulighed for at handle. Det skaber frustration og magtesløshed.

- Afklar hvem, som har ansvaret for at hjælpe naboerne og kommuniker kontaktmuligheden ud til naboerne. Ideelt set gives naboerne ét nummer til alle situationer, så vurderingen af behovet for hjælp træffes af myndigheder eller boligselskab.

Faktor 13: Lokal dialog

Alle involverede parter giver udtryk for, at lokal dialog er et vigtigt redskab til at skabe en harmonisk sameksistens og løse eventuelle konflikter. Repræsentanter for beboerne udtrykker et ønske om, at mødet bliver værdigt og ikke udstiller beboerne. Dialogen bør så vidt muligt foregå på beboernes præmisser.

- Etabler en fast model for tilbagevendende dialog lokalt – mellem boligselskab, afdelingen og naboer. Det kan f.eks. være en form for åbent hus i forbindelse med en årlig event og/eller tilbud om deltagelse af en social vicevært på møder i grundejerforeningen i nabolaget.

Metode

For at opnå den nødvendige indsigt i de tendenser og faktorer, som påvirker naborelationerne mellem de skæve boligbebyggelser og den omkringliggende by, er undersøgelsen baseret på indsamling af data fra 5 af de i alt 7 eksisterende skæve boligbebyggelser i Københavns Kommune, henholdsvis Toften, Ellehjørnet, Hulgårdsvej, Kongelundsvej og Oliefabriksvej. Bebyggelserne er udvalgt i samarbejde med undersøgelsens kommunale projektteam på baggrund af parametre for geografisk spredning samt variation i bebyggelsestyper.

At evaluere og dokumentere sociale effekter af fysiske rammer er en relativ kompleks disciplin med metodiske udfordringer. For at sikre en så nuanceret og valid analyse som muligt bygger undersøgelsen på indsamling og triangulering af både kvantitative og kvalitative data, herunder feltregistreringer og interviews (kvalitative) og registerdata (kvantitative). Hver type af data bidrager med forskellige indsigter og styrker analysens samlede konklusioner ved at spore mulige årsagssammenhænge på tværs.

Kvalitative data

Feltregistreringer

Der er gennemført en besigtigelse og kortlægning af de skæve boligers relation til nærområdet:

- Bydelen og nærområdet
- Bebyggelserne og deres udformning
- De centrale bevægelseslinjer

Disse registreringer er udført med brug af kort og diagrammer med det formål at give en konkret og visuel forståelse af de fysiske rammer og deres potentielle indflydelse på beboernes trivsel, særligt i forhold til bebyggelserne og deres udformning samt deres

fysiske forbindelser til det omkringliggende nærområde og naboer.

Viden om beboernes centrale bevægelseslinjer er informeret af interviews med de sociale viceværter fra de respektive skæve boligbebyggelser og ses visualiseret i rapportens lokalitetsprofiler. Formålet med denne viden er at opnå indsigt i, hvor beboerne færdes i deres nærområde i relation til f.eks. indkøb og transport i hverdagen, og dermed hvor de potentielt møder deres naboer.

Interviews

Analysen bygger primært på kvalitative interviews med relevante informanter herunder naboer, lokale aktører og sociale viceværter. Interviewene er udført med henblik på at indsamle dybdegående viden om informanternes oplevelser og perspektiver på naborelationen.

Som Figur 6 viser, har vi udført interviews med i alt 17 naboer fordelt på undersøgelsens 5 udvalgte bebyggelser. Interviewene er foretaget som fokusgruppeinterviews med deltagelse af 3-4 naboer pr. bebyggelse. Fokusgruppen er valgt som metode med viden om, at naborelationer kan være meget følsomme og subjektive (Bolijs, 2024). En fokusgruppe kan med sit afsæt i dialog understøtte et så balanceret syn på naborelationer som muligt og bidrage til at indfange sociale dynamikker og interaktioner, som ikke nødvendigvis ville komme frem i individuelle interviews (Hastrup, 2010).

Hertil har vi udført interviews med i alt 14 lokale aktører. Interviewene er foretaget som semistrukturerede individuelle interview med 2-3 lokale aktører pr. bebyggelse (jf. Figur 6). Vi har udvalgt aktører på baggrund af interviews med de sociale viceværter og vicevær-

Figur 6

Oversigt over interviews med naboer, lokale aktører og sociale viceværter fordelt på undersøgelsens 5 udvalgte skæve boligbebyggelser.

År	Ellehjørnet	Hulgårdsvej	Kongelundsvej	Oliefabriksvej	Toften
	3 naboer	3 naboer	4 naboer	3 naboer	4 naboer
	3 lokale aktører	3 lokale aktører	3 lokale aktører	2 lokale aktører	3 lokale aktører
	2 sociale viceværter	1 social vicevært	1 social vicevært	1 social vicevært	1 social vicevært

ternes viden om beboernes hverdag og bevægelsesmønstre i nærområdet. På den måde har vi udvalgt lokale aktører, som, vi ved, er i kontakt med beboerne fra de skæve boliger, og/eller som ligger i et område, hvor beboerne færdes.

Endelig har vi udført interviews med i alt 6 sociale viceværter. Disse interviews er udført med henblik på at opnå indsigt i den sociale og faglige organisering af de skæve boliger, i de sociale viceværters arbejde og ansvarsområder samt i beboernes hverdag, behov og sociale dynamikker. Disse interviews var en blanding af et semistruktureret interview samt en rundvisning/besigtigelse af bebyggelsen.

Behandling af interviewdata

Databehandlingen af interviews er sket gennem en induktiv tematisk analyse i 6 trin (Braun og Clarke, 2021). Denne analysemeto-

de giver mulighed for at identificere og fortolke mønstre (tematikker) i interviewdataene med henblik på at afdække nuancer og finesser i de lokale erfaringer med skæve boliger, som naboer, lokale aktører og sociale viceværter har udtrykt, og som ellers kunne blive overset i en analyse, hvor tematikkerne for datakodning var forudbestemt.

Til at kvalificere undersøgelsens analyser, konklusioner og anbefalinger har arbejdsgruppen løbende drøftet analyserne med en ekstern ekspert, postdoc og Ph.d. Jon Dag Rasmussen fra DPU. Drøftelserne er sket i 3 nedslag undervejs i projektet med henblik på at kvalificere evalueringsdesignet, drøfte analysens konklusioner og afslutningsvist give input på de fremadrettede perspektiver. Anbefalingerne er derudover blevet informeret gennem et 2-timers møde med 5 med-

lemmer fra SAND (De hjemløses landsorganisation) samt af projektgruppen bestående af repræsentanter for Socialforvaltningen i Københavns Kommune, en social vicevært samt tilbudslederen af de skæve boliger i Københavns Kommune.

Kvantitative data

Datagrundlag

Som supplement til den primære, kvalitative data har vi indhentet forskellige registerdata. I projektet arbejder vi med to overordnede kvantitative datatyper:

- Profildata
- Bekymringsdata

Profildata har til formål at give et billede af de lokalområder, hvori de skæve bebyggelser er lokaliseret, baseret på sociodemografiske data om befolkningen. Det gælder data om alder, ejerforhold, arbejdsmarkedstilknytning, uddannelse og indkomst. Aldersdata, ejerforhold og arbejdsmarkedstilknytning er indhentet fra Københavns Kommunes statistikbank, og kommunens tværgående analyseteam har suppleret med de nyest tilgængelige data om uddannelse og indkomst.

Bekymringsdata har til formål at belyse eventuelle ændringer i lokalområdernes kriminalitetsrater og oplevet tryghed blandt naboerne som følge af etableringen af skæve boliger. Data om oplevet tryghed er hentet fra kommunens tryghedsundersøgelser fra 2020 til 2024. Kriminalitetsdataene stammer fra Københavns Politi, som har foretaget et særskilt datatræk på baggrund af den geografiske afgrænsning, der er anvendt i projektet. Politiet gør opmærksom på, at deres tal bygger på POLSAS, og dermed kan være påvirket af generelle udviklinger, lokale forhold og ændringer i registreringspraksis.

Geografisk afgrænsning

I forbindelse med den geografiske afgrænsning af nærområder omkring de skæve boliger er data indsamlet på baggrund af en inddeling af kommunen i roder, en historisk inddeling af skatteopkrævningsområder, der nu bruges statistisk for at få så lokale informationer som muligt.

Dette betyder, at der for Oliefabriksvej og Kongelundsvej optræder overlap i tryghedsdataene, da de to matrikler ligger inden for samme roder. Tryghedsdataene er desuden hentet fra et større område end kriminalitetsdataene, fordi antallet af respondenter ellers ville være for lavt. Disse forhold påvirker datasættets pålidelighed og kan give udsving, særligt i spørgsmål med få besvarelser. Kun kriminalitetsdataene arbejder med to adskilte afgrænsninger for Oliefabriksvej og Kongelundsvej, hvilket gør det muligt at analysere dem uafhængigt af hinanden i dette datasæt.

Figur 7

Oversigt over geografiske afgrænsning af nærområder.



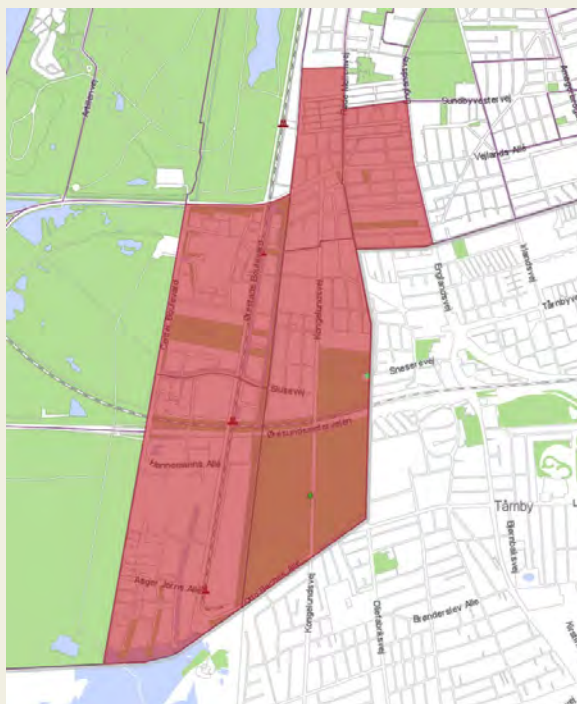
Ellehjørnet

Roderne: 207, 209, 201, 200, 222



Toften

Roderne: 262, 264



Kongelundsvej / Oliefabriksvej

Roderne: 342, 341, 390, 391, 352



Hulgårdsvej

Roderne: 286, 282, 287, 289, 288, 305, 292

Tidsmæssig afgrænsning

Tidsmæssigt anvendes forskellige afgrænsninger afhængigt af datatypen. For profildataene anvendes den senest tilgængelige årgang: Alder (2025), ejerforhold (2025), arbejdsmarkedstilknytning (2023), indkomst (2023) og uddannelse (2024). For Tryghedsundersøgelsen tages udgangspunkt i opførelsesåret for de enkelte matrikler og 2 år frem, mens kriminalitetsdata analyseres i et vindue fra 2 år før til 2 år efter opførelsen. Det har ikke været muligt at inkludere kriminalitetsdata for Ellehjørnet, da der ikke foreligger en afgrænsning på matrikelniveau svarende til de øvrige områder. Ellehjørnet og Toften indgår heller ikke i analyserne af tryghedsdata, da disse matrikler er opført, før kommunen begyndte at foretage tryghedsundersøgelsen.

Begrænsninger

I arbejdet med datamaterialet er der enkelte begrænsninger, som har metodisk betydning. Indkomstkategorierne er relative og følger kommunens kvartilopdeling i det enkelte år, hvor kategorierne lav, middel og høj henviser til den interne indkomstfordeling i Københavns Kommune. Dette betyder, at spændet varierer fra år til år.

Behandling af profildata

Profildataene er behandlet som et centralt element i udarbejdelsen af nærområdeprofilerne for de 5 lokationer. Dataene omfatter alder, ejerforhold og en samlet gruppe af socioøkonomiske indikatorer, herunder arbejdsmarkedstilknytning, uddannelse og indkomst.

Disse data er bearbejdet, systematiseret og visualiseret gennem diagrammer for at skabe et overskueligt grundlag for at beskrive de demografiske og socioøkonomiske forhold i de enkelte nærområder. Diagrammerne indgår direkte i nærområdeprofilerne, hvor de gør det muligt hurtigt at identificere karakteristiske træk i beboersammensætningen og dermed sætte de skæve boliger ind i en lokal

kontekst. Der er desuden udarbejdet tilsvarende diagrammer for hele Københavns Kommune som et afsæt for at karakterisere de lokale nærområdeprofiler med overordnede kommunale tendenser.

At netop disse indikatorer indgår i analysen skyldes, at de kan sige noget om de beboersammensætninger og hverdagsmønstre, som præger områderne. Profildataene giver ikke et fuldstændigt billede af nærområderne, men de bidrager med en målbar ramme for at forstå hvilke sociale og økonomiske vilkår, der omgiver de skæve boliger. Disse forhold er relevante at have for øje, når interviewdata og feltobservationer analyseres i sammenhæng.

I analysen er profildataene brugt til at identificere træk, der kan have betydning for naborelationer og hverdagsinteraktioner i form af rutiner og rytmer. De har bl.a. bidraget til at belyse, om områderne er præget af stabile beboergrupper eller mere mobile boligformer, og om nærområderne har særlige socioøkonomiske karakteristika, der kan spille ind på lokale dynamikker. Profildataene fungerer dermed som en rammesættende del af trianguleringen, hvor de kvantitative mønstre suppleres af de kvalitative indsigter fra interviews og feltarbejde. Formålet er ikke at etablere stærke kausale sammenhænge, men at skabe et nuanceret udgangspunkt for at forstå de forskellige kontekster, som de skæve boliger indgår i.

Behandling af bekymringsdata

Bekymringsdataene, som består af kriminalitetsdata og data fra tryghedsundersøgelsen, er behandlet med det formål at belyse, hvordan nærområderne reelt har udviklet sig i forhold til de 2 parametre – kriminalitet og oplevet tryghed. De 2 parametre er valgt, fordi de afspejler to væsentlige bekymringer blandt potentielle naboer til skæve boliger. Tryghedsdataene peger på, hvordan borgerne i nærområdet oplever lokalmiljøet i hverdagen, herunder graden af tryghed og vurderinger af

nærområdets funktioner og fysiske rammer. Kriminalitetsdataene afspejler hvilke typer hændelser, der faktisk registreres i områderne, og hvordan disse udvikler sig over tid. Sammen giver de 2 datatyper mulighed for at identificere mønstre, der kan sige noget om, hvordan etableringen af skæve boliger eventuelt har påvirket lokale forhold og hverdagsliv, samt hvorvidt der er forhold, som har betydning for beboernes oplevelse af deres område.

I behandlingen af tryghedsdataene er der arbejdet med de spørgsmål, der bedst belyser forhold af relevans for naboundersøgelsen såsom generel tryghed, tryghed i aften- og nattetimerne og vurderinger af nærområdet som ramme for hverdagsliv. Dataene er opgjort i årlige fordelinger, så udviklingen kan tolkes på tværs af år med afsæt i etableringsåret for de skæve boliger. Tryghedsdata kan pege på forhold, der har betydning for trivsel og færdsel i nærområdet.

Kriminalitetsdataene er behandlet gennem en opgørelse af udviklingen i centrale sagsområder i et afgrænset tidsvindue omkring opførelsesårene. Formålet er at undersøge, om der optræder ændringer i kriminalitetsbilledet, der kan have relevans i forhold til etableringen af boligerne. Dataene er brugt til at give indblik i lokale mønstre i kriminalitet, men også i bredere tendenser, der påvirker

områderne på forskellig vis. Samtidig rummer dataene metodiske begrænsninger, bl.a. fordi registreringspraksis og politiindsats kan påvirke udviklingen, hvilket betyder, at ikke alle ændringer nødvendigvis afspejler lokale forhold.

Bekymringsdataene indgår samlet som en del af trianguleringen med de kvalitative analyser. De kan ikke stå alene som forklaring på lokale forhold, men de bidrager med en målbar ramme, der understøtter en bredere forståelse af, hvordan nærområderne omkring de skæve boliger fungerer, og hvordan oplevet og registreret tryghed udvikler sig i perioderne omkring opførelsen.



Referencer

- Carlberg (2023) Perspektiver på skæve boliger i Jernbanebyen.
- Clarke, V., Brown, V. (2021). Thematic analysis: A practical guide. SAGE Publications.
- Hastrup, Kirsten (2010) Ind i verden: en grundbog i antropologisk metode. Hans Reitzels Forlag.
- Rambøll (2017) Evaluering af skæve boliger og deres anvendelse. Trafik-, Bygge-, og Boligstyrelsen.
- Rasmussen, Jon Dag (2025) At bo skrøbeligt – ældre menneskers hverdagsliv i skæve boliger. Viden om Aldring. Dansk Gerontologisk Tidsskrift. Nr. 2 – Årgang 41, november 2025. Temanummer: Skrøbelighed.
- Videnscenteret Bolius (2004) 10 gode råd: Sådan undgår du en nabokonflikt. Bolius.dk

Bilag

Tryghedsanalyse – udvikling i oplevet tryghed før/efter skæve boliger

Tryghedsanalysen i dette afsnit baserer sig på data fra Københavns Kommunes årlige tryghedsundersøgelse for perioden 2020 til 2024. Dataene er indsamlet på rodeniveau, hvilket giver mulighed for at belyse borgernes oplevede tryghed og vurderinger af lokalområdernes fysiske og sociale rammer i de umiddelbare nærområder omkring afdelingerne. Undersøgelsen rummer dog visse begrænsninger, bl.a. et lavt antal respondenter inden for de afgrænsede områder og fraværet af baggrundsoplysninger om deltagerne, hvilket betyder, at udsving mellem årene skal fortolkes med forbehold. Da tryghedsdata kun foreligger fra og med 2020, arbejdes der ud fra et analytisk udgangspunkt, hvor udviklingen vurderes i opførelsesåret og to år frem. Denne afgrænsning betyder, at Ellehjørnet og Toften ikke kan indgå i tryghedsanalysen, da disse blev opført før 2020. Analysen omfatter derfor de tre matrikler, hvor der foreligger et tidsmæssigt sammenligneligt datasæt: Hulgårdsvej, Kongelundsvej og Oliefabriksvej. For Oliefabriksvej og Kongelundsvej gælder, at dataene udspringer af den samme geografiske afgrænsning i tryghedsundersøgelsen, da de to områder overlapper i rodestrukturen. Udviklingen for disse områder behandles som to analytiske entiteter inden for hvert sit tidsvindue, henholdsvis 2020 til 2022 for Oliefabriksvej og 2022 til 2024 for Kongelundsvej. Denne opdeling gør det muligt at belyse udviklingstendenser i tilknytning til begge opførelsesår, selvom de empiriske målepunkter understøttes af den samme underliggende datakilde.

Hulgårdsvej

Tryghedsdataene for Hulgårdsvej viser, at en stor andel af respondenterne på tværs af åre-

ne 2020 til 2022 tilkendegiver, at de oplever deres nærområde som et trygt sted at bo. Den overordnede tryghed stiger i perioden, og i 2022 angiver et betydeligt flertal, at de føler sig trygge i deres nabolag. Dette indikerer en stabil og forholdsvis robust oplevelse af tryghed i dagligdagen.

Vurderingen af nærområdets funktioner og rammer ligger også gennemgående højt. Et flertal vurderer, at området anvendes til fritidsaktiviteter, og at det er et godt sted for børn at vokse op. Disse vurderinger ændrer sig kun i mindre grad mellem årene og afspejler, at nabolaget opleves som et område, der understøtter hverdagslivets aktiviteter. De fysiske forhold vurderes mere forskelligt. Gadebelysning ligger stabilt i et mellemløje og ændrer sig kun lidt i perioden, mens vurderingerne af vedligeholdelse af udearealer og bygninger varierer mere og falder i 2022. Oplevelser af skrald og graffiti viser tilsvarende spredning. Det relativt lave datagrundlag på spørgsmålsniveau betyder dog, at udsvingene skal tolkes med en vis forsigtighed.

En mere markant ændring ses i vurderingen af tryghed i aften- og nattetimerne. Her ligger trygheden højt i 2020 og 2021, men falder markant i 2022, hvor flere respondenter angiver utryghed. Da antallet af besvarelser er få og væsentligt lavere i dette spørgsmål end i de øvrige, er det vanskeligt at konkludere entydigt, men ændringen peger på, at nærområdet kan opleves forskelligt i dag- og nattetimerne. Samlet peger tryghedsundersøgelsen for Hulgårdsvej på en stabil oplevelse af tryghed i nabolaget i perioden, med høje vurderinger af den generelle tryghed og af nærområdets funktioner.

Oliefabriksvej

Tryghedsdataene for Oliefabriksvej viser, at en meget stor andel af respondenterne i perioden 2020 til 2022 vurderer deres nærområde som trygt. Den generelle tryghed ligger stabilt højt og stiger svagt frem mod 2022, hvor stort set alle respondenter angiver, at de føler sig trygge i nabolaget. Dette peger på en vedvarende oplevelse af tryghed i hverdagen i området.

I vurderingerne af nærområdets rammer og funktioner ligger svarene også gennemgående højt. Særligt vurderes nærområdet i alle tre år som et sted, hvor der er gode muligheder for, at børn kan vokse op, og andelen af respondenter, der er enige i dette, ligger helt i den øverste del af skalaen i 2022. Også vurderingen af bygningers og udearealers vedligeholdelse ligger højt og stabilt, hvilket tyder på, at de fysiske omgivelser opleves som velfungerende. Vurderingerne af byrummets brug til fritidsaktiviteter samt oplevelsen af gadebelysning ligger mere varieret, men fortsat med høje andele af enighed på tværs af årene. Spørgsmålet om skrald og graffiti viser mindre variation mellem årene, men uden markante skift. Det samlede niveau ligger højt, hvilket indikerer, at sådanne forhold kun i begrænset omfang opleves som et problem i området. Da datagrundlaget for 2022 er mindre end i de foregående år, bør mindre udsving tolkes med forsigtighed. Trygheden i nattetimerne ligger på et højt niveau og stiger i perioden, så et tydeligt flertal af respondenter i 2022 angiver, at de føler sig trygge, når de færdes i området om aftenen og natten. Nattetryghed er ofte en indikator, hvor flere lokationer oplever større udsving, men her fremstår vurderingerne stabile og ensartede.

Samlet set giver tryghedsdataene for Oliefabriksvej et billede af et nærområde, der vurderes meget stabilt og gennemgående højt på centrale dimensioner som generel tryghed, oplevelsen af fysiske rammer og områdets egnethed for børn. De mindre udsving,

der ses i vurderingerne af byrummets anvendelse og belysning, ændrer ikke på det overordnede indtryk af et område med stabile og gennemgående positive vurderinger af tryghed og funktionalitet i nærområdet.

Kongelundsvej

Tryghedsdataene for Kongelundsvej dækker perioden 2022 til 2024 og viser, at et meget højt flertal af respondenterne angiver, at de føler sig trygge i deres nærområde. Den generelle tryghed ligger stabilt på et højt niveau i hele perioden, og andelen af respondenter, der angiver utryghed, er gennemgående lav. Trygheden i nærområdet fremstår dermed som konsistent i de tre år, hvor der foreligger data.

Vurderingerne af nærområdets rammer og funktioner ligger ligeledes højt. Et stort flertal vurderer i alle år, at området er et godt sted for børn at vokse op, og andelen ligger stabilt i den øvre del af skalaen. Også vurderingerne af vedligeholdelse af bygninger og udearealer ligger relativt højt, med et mindre fald i 2023, dog uden større udsving. Oplevelsen af skrald og graffiti følger samme mønster og viser små variationer, men vurderingerne ligger samlet set højt. Brugen af byrummet til fritidsaktiviteter varierer lidt mere mellem årene. Andelen, der vurderer, at byrummet anvendes til aktiviteter, ligger højt i 2022 og 2024, mens 2023 viser en lavere andel. Da niveauet igen stiger året efter, peger udviklingen ikke på en længerevarende ændring. Vurderingen af gadebelysning ligger stabilt i et mellemlige og ændrer sig kun lidt mellem årene. Når det gælder trygheden i aften- og nattetimerne, ligger vurderingerne højt og varierer kun i mindre grad gennem perioden. Et stort flertal angiver, at de føler sig trygge, når de færdes i området efter mørkets frembrud, og ændringerne mellem årene er begrænsede.

Samlet viser tryghedsdataene for Kongelundsvej et nærområde, hvor beboerne gennemgående oplever stabile og høje niveauer

af tryghed og tilfredshed med de fysiske rammer. De mindre udsving, der forekommer i enkelte indikatorer, ligger inden for et snævert spænd og ændrer ikke det overordnede billede af et nærområde, der fremstår ensartet vurderet på tværs af de tre år, hvor der foreligger data.

Opsummering af tryghedsdata

På tværs af de tre analyserede områder viser tryghedsdataene et gennemgående billede af stabile vurderinger af nærområdet i de år, hvor opførelsen af de skæve boliger finder sted. I både Hulgårdsvej, Oliefabriksvej og Kongelundsvej ligger den generelle tryghed højt og uden markante udsving i tilknytning til etableringsårene. Der ses heller ikke systematiske ændringer i vurderingerne af nærområdets rammer og funktioner, som fx vurderingen af området som et sted for børn, brugen af byrummet eller oplevelsen af vedligeholdelse. De variationer, der forekommer, bl.a. i nattetrygheden på Hulgårdsvej i 2022 og enkelte udsving i vurderingerne af byrummet og de fysiske forhold i de øvrige områder, ligger inden for et niveau, hvor datagrundlagets størrelse gør det vanskeligt at tolke ændringerne som udtryk for strukturelle forskydninger. På Oliefabriksvej og Kongelundsvej fremstår vurderingerne særligt stabile, selv når der ses på flere år efter opførelsen.

Samlet set peger tryghedsdataene derfor ikke på, at etableringen af de skæve boliger har medført tydelige ændringer i den oplevede tryghed i nærområderne. Vurderingerne af tryghed og nærmiljøets funktioner fremstår stabile gennem hele de perioder, der kan undersøges, og eventuelle udsving kan ikke klart relateres til opførelsen af boligerne.

Tryghedsdata

Hulgårdsvej

1. Opfattelser

År	Rode	Spørgsmål	Enig	Hverken/eller	Uenig	Ved ikke	n
2020	Hulgårdsvej roderne	Jeg synes generelt, at der er en behagelig atmosfære i mit nabolag	70%	13%	14%	3%	44
2020	Hulgårdsvej roderne	I mit nabolag bliver byrummet brugt af beboerne til forskellige fritidsaktiviteter	63%	19%	11%	7%	44
2020	Hulgårdsvej roderne	I mit nabolag er der tilstrækkeligt med gadebelysning om aftenen	47%	19%	31%	3%	44
2020	Hulgårdsvej roderne	Facaderne på bygningerne og udearealerne i mit nabolag er pæne og godt vedligeholdte	54%	30%	13%	3%	44
2020	Hulgårdsvej roderne	I mit nabolag er der ikke problemer med skrald og graffiti i gadebilledet	37%	15%	43%	4%	44
2020	Hulgårdsvej roderne	Mit nabolag er et godt sted for børn at vokse op	45%	19%	24%	11%	44
2021	Hulgårdsvej roderne	Jeg synes generelt, at der er en behagelig atmosfære i mit nabolag	79%	15%	6%	0%	45
2021	Hulgårdsvej roderne	I mit nabolag bliver byrummet brugt af beboerne til forskellige fritidsaktiviteter	83%	15%	1%	0%	45
2021	Hulgårdsvej roderne	I mit nabolag er der tilstrækkeligt med gadebelysning om aftenen	60%	19%	17%	4%	45
2021	Hulgårdsvej roderne	Facaderne på bygningerne og udearealerne i mit nabolag er pæne og godt vedligeholdte	64%	14%	23%	0%	45
2021	Hulgårdsvej roderne	I mit nabolag er der ikke problemer med skrald og graffiti i gadebilledet	45%	18%	37%	0%	45
2021	Hulgårdsvej roderne	Mit nabolag er et godt sted for børn at vokse op	60%	16%	17%	7%	45
2022	Hulgårdsvej roderne	Jeg synes generelt, at der er en behagelig atmosfære i mit nabolag	73%	17%	11%	0%	25
2022	Hulgårdsvej roderne	I mit nabolag bliver byrummet brugt af beboerne til forskellige fritidsaktiviteter	77%	14%	9%	0%	25
2022	Hulgårdsvej roderne	I mit nabolag er der tilstrækkeligt med gadebelysning om aftenen	50%	28%	18%	4%	25
2022	Hulgårdsvej roderne	Facaderne på bygningerne og udearealerne i mit nabolag er pæne og godt vedligeholdte	52%	12%	36%	0%	25
2022	Hulgårdsvej roderne	I mit nabolag er der ikke problemer med skrald og graffiti i gadebilledet	41%	19%	36%	4%	25
2022	Hulgårdsvej roderne	Mit nabolag er et godt sted for børn at vokse op	47%	26%	22%	4%	25

2. Tryghed i nabolaget

År	Rode	Spørgsmål	Tryg	Ved ikke/ hverken eller	Utryg	n
2020	Hulgårdsvej roderne	Hvor tryg eller utryg er du i dit nabolag?	73%	7%	20%	44
2021	Hulgårdsvej roderne	Hvor tryg eller utryg er du i dit nabolag?	82%	11%	6%	45
2022	Hulgårdsvej roderne	Hvor tryg eller utryg er du i dit nabolag?	84%	13%	3%	25

3. Tryghed, nattetimer

År	Rode	Spørgsmål	Tryg	Ved ikke/ hverken eller	Utryg	n
2020	Hulgårdsvej roderne	Når du færdes i udendørsarealerne i dit nabolag i aften- og nattetimerne, føler du dig så?	65%	11%	24%	41
2021	Hulgårdsvej roderne	Når du færdes i udendørsarealerne i dit nabolag i aften- og nattetimerne, føler du dig så?	77%	4%	19%	44
2022	Hulgårdsvej roderne	Når du færdes i udendørsarealerne i dit nabolag i aften- og nattetimerne, føler du dig så?	43%	17%	40%	23

Tryghedsdata

Oliefabriksvej

1. Opfattelser

År	Rode	Spørgsmål	Enig	Hverken/ eller	Uenig	Ved ikke	n
2020	Oliefabriksvej roderne	Jeg synes generelt, at der er en behagelig atmosfære i mit nabolag	85%	9%	4%	1%	111
2020	Oliefabriksvej roderne	I mit nabolag bliver byrummet brugt af beboerne til forskellige fritidsaktiviteter	73%	13%	11%	3%	111
2020	Oliefabriksvej roderne	I mit nabolag er der tilstrækkeligt med gadebelysning om aftenen	57%	16%	24%	2%	111
2020	Oliefabriksvej roderne	Facaderne på bygningerne og udearealerne i mit nabolag er pæne og godt vedligeholdte	85%	8%	7%	0%	111
2020	Oliefabriksvej roderne	I mit nabolag er der ikke problemer med skrald og graffiti i gadebilledet	71%	15%	13%	1%	111
2020	Oliefabriksvej roderne	Mit nabolag er et godt sted for børn at vokse op	80%	9%	7%	3%	111
2021	Oliefabriksvej roderne	Jeg synes generelt, at der er en behagelig atmosfære i mit nabolag	83%	9%	5%	2%	106
2021	Oliefabriksvej roderne	I mit nabolag bliver byrummet brugt af beboerne til forskellige fritidsaktiviteter	70%	15%	8%	8%	106
2021	Oliefabriksvej roderne	I mit nabolag er der tilstrækkeligt med gadebelysning om aftenen	56%	19%	21%	4%	106
2021	Oliefabriksvej roderne	Facaderne på bygningerne og udearealerne i mit nabolag er pæne og godt vedligeholdte	85%	9%	4%	2%	106
2021	Oliefabriksvej roderne	I mit nabolag er der ikke problemer med skrald og graffiti i gadebilledet	65%	16%	15%	4%	106
2021	Oliefabriksvej roderne	Mit nabolag er et godt sted for børn at vokse op	76%	12%	4%	8%	106
2022	Oliefabriksvej roderne	Jeg synes generelt, at der er en behagelig atmosfære i mit nabolag	96%	1%	1%	1%	66
2022	Oliefabriksvej roderne	I mit nabolag bliver byrummet brugt af beboerne til forskellige fritidsaktiviteter	72%	8%	8%	12%	66
2022	Oliefabriksvej roderne	I mit nabolag er der tilstrækkeligt med gadebelysning om aftenen	56%	20%	17%	7%	66
2022	Oliefabriksvej roderne	Facaderne på bygningerne og udearealerne i mit nabolag er pæne og godt vedligeholdte	88%	9%	2%	1%	66
2022	Oliefabriksvej roderne	I mit nabolag er der ikke problemer med skrald og graffiti i gadebilledet	71%	18%	10%	1%	66
2022	Oliefabriksvej roderne	Mit nabolag er et godt sted for børn at vokse op	91%	6%	1%	2%	66

2. Tryghed i nabolaget

År	Rode	Spørgsmål	Tryg	Ved ikke/ hverken eller	Utryg	n
2020	Oliefabriksvej roderne	Hvor tryg eller utryg er du i dit nabolag?	84%	4%	12%	111
2021	Oliefabriksvej roderne	Hvor tryg eller utryg er du i dit nabolag?	81%	9%	10%	106
2022	Oliefabriksvej roderne	Hvor tryg eller utryg er du i dit nabolag?	90%	6%	4%	66

3. Tryghed, nattetimer

År	Rode	Spørgsmål	Tryg	Ved ikke/ hverken eller	Utryg	n
2020	Oliefabriksvej roderne	Når du færdes i udendørsarealerne i dit nabolag i aften- og nattetimerne, føler du dig så?	76%	9%	15%	109
2021	Oliefabriksvej roderne	Når du færdes i udendørsarealerne i dit nabolag i aften- og nattetimerne, føler du dig så?	80%	4%	16%	99
2022	Oliefabriksvej roderne	Når du færdes i udendørsarealerne i dit nabolag i aften- og nattetimerne, føler du dig så?	89%	4%	8%	66

Tryghedsdata

Kongelundsvej

1. Opfattelser

År	Rode	Spørgsmål	Enig	Hverken/eller	Uenig	Ved ikke	n
2022	Kongelundsvej roderne	Jeg synes generelt, at der er en behagelig atmosfære i mit nabolag	96%	1%	1%	1%	66
2022	Kongelundsvej roderne	I mit nabolag bliver byrummet brugt af beboerne til forskellige fritidsaktiviteter	72%	8%	8%	12%	66
2022	Kongelundsvej roderne	I mit nabolag er der tilstrækkeligt med gadebelysning om aftenen	56%	20%	17%	7%	66
2022	Kongelundsvej roderne	Facaderne på bygningerne og udearealerne i mit nabolag er pæne og godt vedligeholdte	88%	9%	2%	1%	66
2022	Kongelundsvej roderne	I mit nabolag er der ikke problemer med skrald og graffiti i gadebilledet	71%	18%	10%	1%	66
2022	Kongelundsvej roderne	Mit nabolag er et godt sted for børn at vokse op	91%	6%	1%	2%	66
2023	Kongelundsvej roderne	Jeg synes generelt, at der er en behagelig atmosfære i mit nabolag	89%	10%	2%	0%	87
2023	Kongelundsvej roderne	I mit nabolag bliver byrummet brugt af beboerne til forskellige fritidsaktiviteter	62%	18%	10%	9%	87
2023	Kongelundsvej roderne	I mit nabolag er der tilstrækkeligt med gadebelysning om aftenen	61%	20%	17%	2%	87
2023	Kongelundsvej roderne	Facaderne på bygningerne og udearealerne i mit nabolag er pæne og godt vedligeholdte	76%	17%	2%	5%	87
2023	Kongelundsvej roderne	I mit nabolag er der ikke problemer med skrald og graffiti i gadebilledet	67%	16%	11%	6%	87
2023	Kongelundsvej roderne	Mit nabolag er et godt sted for børn at vokse op	76%	12%	4%	8%	106
2024	Kongelundsvej roderne	Jeg synes generelt, at der er en behagelig atmosfære i mit nabolag	96%	1%	1%	1%	66
2024	Kongelundsvej roderne	I mit nabolag bliver byrummet brugt af beboerne til forskellige fritidsaktiviteter	72%	8%	8%	12%	66
2024	Kongelundsvej roderne	I mit nabolag er der tilstrækkeligt med gadebelysning om aftenen	56%	20%	17%	7%	66
2024	Kongelundsvej roderne	Facaderne på bygningerne og udearealerne i mit nabolag er pæne og godt vedligeholdte	88%	9%	2%	1%	66
2024	Kongelundsvej roderne	I mit nabolag er der ikke problemer med skrald og graffiti i gadebilledet	71%	18%	10%	1%	66
2024	Kongelundsvej roderne	Mit nabolag er et godt sted for børn at vokse op	91%	6%	1%	2%	66

2. Tryghed i nabolaget

År	Rode	Spørgsmål	Tryg	Ved ikke/ hverken eller	Utryg	n
2022	Kongelundsvej roderne	Hvor tryg eller utryg er du i dit nabolag?	90%	6%	4%	66
2023	Kongelundsvej roderne	Hvor tryg eller utryg er du i dit nabolag?	92%	4%	4%	87
2024	Kongelundsvej roderne	Hvor tryg eller utryg er du i dit nabolag?	93%	3%	4%	86

3. Tryghed, nattetimer

År	Rode	Spørgsmål	Tryg	Ved ikke/ hverken eller	Utryg	n
2022	Kongelundsvej roderne	Når du færdes i udendørsarealerne i dit nabolag i aften- og nattetimerne, føler du dig så?	89%	4%	8%	66
2023	Kongelundsvej roderne	Når du færdes i udendørsarealerne i dit nabolag i aften- og nattetimerne, føler du dig så?	87%	6%	7%	86
2024	Kongelundsvej roderne	Når du færdes i udendørsarealerne i dit nabolag i aften- og nattetimerne, føler du dig så?	82%	12%	6%	86

Kriminalitetsanalyse –
udvikling i kriminalitet før/
efter skæve boliger

Kriminalitetsanalysen i dette afsnit baserer sig på et datasæt udtrukket af Københavns Politi fra sagsstyringssystemet POLSAS, hvor antallet af politianmeldelser med registreret gerningssted inden for de afgrænsede områder er opgjort for perioden 2009 til 2024. Dataene er kategoriseret efter overordnede sagsområder og gør det muligt at følge udviklingen i forskellige typer af kriminalitet over tid. Politiet understreger, at tallene kan være påvirket af ændringer i både registreringspraksis, patruljeindsats, lokale forhold og bredere kriminalitetstendenser, og at datasættet derfor rummer en vis usikkerhed, som må indgå som forbehold i fortolkningen.

Afsnittet omfatter kriminalitetsdata for fire af de fem skæve boligafdelinger: Toften, Hulgårdsvej, Kongelundsvej og Oliefabriksvej. Ellehjørnet indgår ikke, da politiets kriminalitetsdata kun foreligger for de områder, der tidligere er blevet geografisk afgrænset til brug for kommunale analyser. Der findes derfor ikke et tilstrækkeligt datagrundlag for Ellehjørnet. I analysen arbejdes der med udgangspunkt i opførelsesåret for de enkelte matrikler og et afgrænset tidsvindue, der dækker to år før og to år efter etableringen, for at belyse eventuelle udsving i kriminalitetsudviklingen omkring etableringsperioden. For Toften indgår der som den eneste afdeling desuden et særskilt blik på udviklingen omkring udvidelsesåret, da denne matrikel har gennemgået en senere udvidelse, der giver anledning til en yderligere analyseperiode.

Datagrundlag - sagsområde Toften

År	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Drab, brand mv.	1	2	13	2	-	1	1
Færdselslov	171	140	143	121	131	109	150
Indbrud	48	28	9	18	5	14	3
Narkotika og smugling	9	6	9	9	17	26	17
Røveri	4	10	6	1	18	1	1
Sædelighed	1	-	-	-	1	2	2
Tyveri	206	196	243	303	179	122	139
Vold	13	7	5	3	12	11	12
Økonimisk kriminalitet	6	25	11	27	50	40	22

I analysen af kriminalitetsudviklingen omkring Toften er det relevant at undersøge udviklingen i to særskilte tidsperioder. Første periode dækker 2011-2015, da de skæve boliger i området blev etableret i 2013. Den anden periode omfatter 2013-2017, da bebyggelsen blev udvidet i 2015 og antallet af boliger gik fra 10 til 15 på matriklen. Selvom perioderne overlapper, repræsenterer de to forskellige faser i områdets udvikling, og en særskilt analyse gør det muligt at identificere, om der optræder forskellige tendenser i kriminalitets-

mønstrene henholdsvis før og efter, at bebyggelsen var fuldt etableret. Opdelingen muliggør således en mere nuanceret vurdering af, hvordan kriminaliteten udvikler sig i takt med både etablering og efterfølgende udvidelse af antal boliger på matriklen.

Opførelsesår – kriminalitetsudvikling
fra 2011-2015

Kriminalitetsudviklingen i perioden omkring opførelsen viser fald i de centrale formuekriminalitetsområder. Indbrud og tyveri falder

markant og ligger ved periodens afslutning på et væsentligt lavere niveau end ved begyndelsen. Denne udvikling afspejler en bred lokal stabilisering, som ikke kan knyttes til opførelsen af de skæve boliger. Narkotikarelaterede forhold og økonomisk kriminalitet stiger i perioden, men tallene er små og udsvingene vurderes at være påvirket af registreringsmæssige eller enkeltstående forhold. De tryghedsrelevante kriminalitetstyper, herunder vold og røveri, forbliver på lave og stabile niveauer gennem hele perioden.

Udvidelsesår – kriminalitetsudvikling fra 2013-2017

I perioden omkring udvidelsen fortsætter faldet i formuekriminalitet. Tyveri falder yderligere, og indbrud forbliver på et lavt niveau, hvilket understøtter indtrykket af en fortsat stabilisering af området. Narkotikarelaterede forhold stiger som i den foregående periode, men udviklingen må tolkes med forsigtighed på grund af de små tal og muligheden for indsats- eller registreringsrelaterede forklaringer. Økonomisk kriminalitet falder igen efter et kortvarigt udsving i 2015. Volds- og røverianmeldelser ligger fortsat lavt og stabilt, hvilket indikerer fravær af større tryghedsmæssige

udfordringer i forbindelse med udvidelsen.

Samlet vurdering af udviklingen

På tværs af de to perioder fremstår kriminalitetsudviklingen omkring Toften stabil. Formuekriminaliteten falder gennemgående, og de tryghedsrelaterede kriminalitetstyper ligger kontinuerligt lavt. Udviklingen peger på, at hverken opførelsen eller udvidelsen af de skæve boliger fører til øget kriminalitet i området. Den eneste kategori med en længe-revarende stigende tendens er narkotikarelaterede forhold, men tallene er små, og udviklingen kan ikke uden videre tilskrives lokaladfærd. Samlet viser dataene, at kriminalitetsniveauet omkring Toften ikke påvirkes negativt af hverken etableringen eller udvidelsen, men i stedet præges af fald i flere af de mest udbredte kriminalitetsformer.

Datagrundlag - sagsområde Hulgårdsvej

År	2018	2019	2020	2021	2022
Drab, brand mv.	-	3	1	2	1
Færdselslov	474	643	2127	1739	2485
Indbrud	33	40	23	8	19
Narkotika og smugling	122	123	105	128	125
Røveri	4	1	5	3	3
Sædelighed	10	3	3	6	4
Tyveri	132	121	67	83	97
Vold	60	26	44	37	41
Økonomisk kriminalitet	27	36	86	77	52
Øvrig straffelov, herunder butikstyveri	62	60	57	72	67
Øvrige områder	927	1327	1452	1294	1243
Øvrige særlove	97	124	122	173	191

For Hulgårdsvej analyseres kriminalitetsudviklingen i perioden 2018-2022, hvilket svarer til to år før og to år efter etableringen af de skæve boliger i 2020. Kriminalitetsudviklingen omkring Hulgårdsvej i perioden fremstår samlet set stabil. Den mest markante ændring ligger i antallet af færdselslovsovertrædelser, som stiger kraftigt i perioden. Denne udvikling vurderes dog at være et resultat af registrerings- eller indsatsmæssige forhold og kan derfor ikke tolkes som et udtryk for ændret kriminalitetsniveau i nærområdet.

De kriminalitetstyper, der ofte tillægges betydning i vurderingen af lokal tryghed, ligger på et lavt og stabilt niveau gennem hele perioden. Det gælder bl.a. vold, røveri og ind-

brud, som ikke viser tegn på stigning omkring opførelsesåret. Tyveri falder i perioden, hvilket er i tråd med bredere udviklinger i kommunen. Narkotika og økonomisk kriminalitet varierer i mindre omfang, men uden et mønster, der peger på strukturelle ændringer. Set i relation til opførelsen af de skæve boliger er der dermed ikke indikationer på, at etableringen har påvirket kriminaliteten i området. Udviklingen følger generelle tendenser og forhold, der ikke kan kobles til boligerne, og området fremstår stabilt i perioden omkring opførelsen.

Datagrundlag - sagsområde Oliefabriksvej

År	2018	2019	2020	2021	2022
Drab, brand mv.	-	-	1	-	-
Færdselslov	92	158	128	87	90
Indbrud	41	18	14	7	43
Narkotika og smugling	5	17	22	9	13
Røveri	1	-	3	5	5
Sædelighed	3	5	4	2	9
Tyveri	143	109	113	88	73
Vold	8	8	16	16	29
Økonimisk kriminalitet	21	34	49	32	53
Øvrig straffelov, herunder butikstyveri	31	45	43	50	32
Øvrige områder	170	226	290	249	344
Øvrige særlove	21	40	26	44	26

Kriminalitetsudviklingen omkring Oliefabriksvej i perioden to år før og to år efter opførelsen af de skæve boliger i 2020 viser et samlet billede af et område med relativt stabile niveauer på de kriminalitetstyper, der typisk forbindes med lokal tryghed. Vold og røveri forekommer på et lavt og nogenlunde konstant niveau gennem hele perioden, og der ses ikke ændringer omkring opførelsesåret, som kan tolkes som udsving i nærområdet. For formuekriminalitet ligger både tyveri og indbrud på et lavt eller moderat niveau og varierer uden et mønster, der peger på strukturelle ændringer. Udviklingen ligger i tråd med bredere tendenser i kommunen og afspejler ikke en tydelig lokal forskydning i forbindelse med etableringen af boligerne.

Narkotikarelaterede forhold og økonomisk kriminalitet svinger noget fra år til år, men tallene er små, og udsvingene kan ikke uden videre ses som udtryk for ændret aktivitet i nærområdet. I slutningen af perioden ses en stigning i kategorien øvrig straffelov, men da udviklingen optræder efter den tidsmæssige ramme, der er relevant for vurderingen af opførelsesåret, kan den ikke knyttes til etableringen. Kategorien er bredt sammensat og kan påvirkes af forhold, der ligger uden for lokal kontekst. Samlet set viser kriminalitetsdataene for Oliefabriksvej ikke tegn på, at opførelsen af de skæve boliger i 2020 har haft en kriminalitetsmæssig påvirkning af området.

Datagrundlag - sagsområde Kongelundsvej

År	2020	2021	2022	2023	2024
Drab, brand mv.	-	2	-	-	-
Færdselslov	604	214	505	947	401
Indbrud	21	10	27	20	8
Narkotika og smugling	6	5	14	11	7
Røveri	2	1	-	-	-
Sædelighed	70	44	49	87	57
Tyveri	5	7	8	6	2
Vold	51	15	52	17	22
Økonomisk kriminalitet	29	33	247	292	116

Kriminalitetsdataene for Kongelundsvej i perioden to år før og to år efter opførelsen af boligerne i 2022 viser, at niveauerne for de kriminalitetstyper, der typisk tillægges betydning for den lokale tryghed, ligger lavt og uden markante ændringer gennem perioden. Vold og røveri forekommer sjældent og uden et tydeligt mønster omkring opførelsesåret. Formuekriminalitet, herunder tyveri og indbrud, varierer i et begrænset omfang, men befinder sig gennemgående på et moderat eller lavt niveau uden indikationer på strukturelle forskydninger. Narkotikarelaterede anmeldelser og økonomisk kriminalitet svinger fra år til år, men udviklingen fremstår ujævn og uden sammenhængende tendenser i tilknytning til opførelsen. En stigning i kategorien øvrig straffelov i 2022 og 2023 bryder med niveau-

erne i de øvrige år, men vurderes som et resultat af enkeltstående forhold eller registreringsmæssige forskydninger snarere end en lokal ændring i kriminalitetsbilledet.

Set i den samlede udvikling er der ikke tegn på, at opførelsen af de skæve boliger har påvirket kriminaliteten i området. De kriminalitetstyper, der er mest centrale for den lokale tryghedsoplevelse, ligger stabilt, og udsving i enkelte kategorier kan ikke entydigt relateres til boligerne. Udviklingen følger i stedet bevægelser, der må ses som uafhængige af etableringen.

Samlet opsummering af kriminalitetsdata

Når kriminalitetsdataene for Toften, Hulgårdsvej, Oliefabriksvej og Kongelundsvej ses samlet, tegner der sig et billede af nærområder, hvor kriminalitetsniveauet i perioderne omkring opførelsen af de skæve boliger ligger stabilt. De kriminalitetstyper, der typisk har størst betydning for den lokale tryghedsoplevelse, herunder vold, røveri og indbrud, forekommer på lave niveauer i alle områder og viser ingen markante ændringer i tilknytning til etableringsårene. Formuekriminaliteten varierer i mindre omfang, men uden mønstre der peger på strukturelle forskydninger. Der ses udsving i enkelte kategorier, bl.a. i færdselslovsovertrædelser på Hulgårdsvej og i øvrig straffelov på Oliefabriksvej og Kongelundsvej, men disse udviklinger fremstår ikke

som indikatorer på lokale ændringer i kriminalitetsbilledet og vurderes at være påvirket af forhold, der ligger uden for opførelsen af boligerne.

På tværs af de fire lokationer er der dermed ikke grundlag for at konkludere, at etableringen af de skæve boliger har medført øget kriminalitet i nærområderne. Udviklingen følger overvejende mønstre, der må forstås som uafhængige af boligerne, og kriminalitetsniveauet fremstår stabilt i årene omkring opførelsen.

