



Til Socialudvalget

Efterretningsnotat om mulighederne for at udbygge de eksisterende bebyggelser med skæve huse

På Socialudvalgets møde d. 12. november 2008, blev der i forbindelse med behandlingen af pkt. 7 – Hjemløse misbrugende kvinder og unge under 25 år – bestilt et notat om mulighederne for at udbygge de eksisterende skæve huse bebyggelser.

Dette notat er udarbejdet med inddragelse af de relevante socialcentre og boligorganisationerne 3B og KAB, som administrerer de skæve huse.

Nuværende bebyggelser med skæve huse

I Københavns Kommune er der pt. fire bebyggelser med skæve huse. Der er Krattet og Ellehjørnet, som administreres af 3B og hører under Socialcenter Valby. Derudover er der På Sporet og Spontinisvej, som administreres af KAB og hører under Socialcenter Amager (På Sporet) og Socialcenter Vesterbro/Kgs. Enghave (Spontinisvej).

Fysiske forhold

Sagsnr.
2009-19851

Dokumentnr.
2009-91865

Sagsbehandler
Casper Bülow

60107 - SOF Centralt

Bernstorffsgade 17
1592 København V

Telefon
3317 3594

Telefax
3317 3731

E-mail
SK33@sof.kk.dk

EAN nummer
5798009683052

www.kk.dk

Ellehjørnet

Bebyggelsen består af 6 huse på 30 m², 4 huse på 40 m² og et fælleshus/kontor på 40 m². Grunden er på 2.630 m².

Boligorganisationen 3B oplyser, der ikke er fysisk plads til flere huse på grunden. Husene ligger så tæt, og har en udformning, der betyder, at der ikke kan etableres flere huse.

Krattet

Bebyggelsen består af 10 huse på 40 m² og et kontor på 25 m². Grunden er på 4.600 m².

3B oplyser, at der er en mulighed for at fordoble de 10 boliger. Dette kan ske ved at etablere etageejendomme på 2 etager (stue og 1. sal). Muligheden fremkommer ved at afmontere de eksisterende huse, sætte en ny pavillon med fladt tag på plads på punktfundamentet, og derefter placere den eksisterende pavillon oven på den nye. De eksisterende pavilloner har ensidig taghældning, og derfor er de nødt til at stå øverst.

Spontinisvej

Bebyggelsen består af 8 huse på 30 m² og et kontor på 17 m². Derudover er der fremskredne planer om at få opført et fælleshus, som længe har været efterspurgt af beboerne. Grunden er på 2.373 m² og vil være fuldt bebygget, når fælleshuset er opført. Der er imidlertid en tilstødende kommunal grund, som står tom, og dermed kunne den bruges til at opføre yderligere 4 boliger.

På Sporet

Bebyggelsen består af 12 huse på 30 m², kontor på 15 m², arbejdsværelse på 15 m² og fælleshus på 47 m². Grunden er på ca. 4.600 m² og er stort set fuldt udbygget.

Grunden er lejet af DSB, og er en del af en større DSB-grund. Der kan muligvis lejes et større areal af DSB til at udvide den nuværende bebyggelse.

Sociale forhold

Det er yderst vigtigt for den sociale sammenhængskraft i bebyggelserne, at der ikke samles for mange boliger på ét sted. Dette er bl.a. anbefalet af Velfærdsministeriet i to evalueringsrapporter af de skæve huse bebyggelser i hele landet fra 2004 og 2006. Derudover har Kuben Byggeherrerådgivning på foranledning af Samarbejdsorganet vedrørende boliganvisning i Københavns Kommune, lavet en evaluering i 2006 af de skæve huse bebyggelser i København, og kommer med den samme anbefaling.

Konkret lyder anbefalingen på, at antallet af boliger skal ligge på ca.

10. Dette skal ses ud fra, at målgruppen er meget tung. Der er tale om personer, der ikke kan fungere i de traditionelle boliger og som generelt har en meget lav tolerancetærskel.

Af anbefalingen fremgår endvidere, at bebyggelsens relative lille størrelse kan være med til at give bedre muligheder for at stabilisere beboerne og holde eventuelle problemer på et rimeligt niveau. Jo færre beboere der er samlet samme sted, jo færre problemer opstår der, og jo større er chancen for, at der bliver opbygget et fællesskab.

Derudover anbefaler evalueringsrapporterne, at boligerne er fritliggende. Det skyldes, at nogle af beboerne kan have en adfærd, der virker generende på de øvrige, hvorved fysisk adskillelse mellem boligerne kan være hensigtsmæssig. Afstanden mellem boligerne bidrager ligeledes til at reducere støjgener beboerne imellem.

Fritliggende boliger giver endvidere mulighed for, at beboerne bedre kan etablere deres egen have, hvilket nogle beboere værdsætter, fordi det giver mulighed for at sætte præg på deres egen bolig, ligesom det holder andre beboere på afstand.

Tilbagemeldinger fra socialcentre og boligorganisationer

Udover at ovenstående generelle hensyn bør tages i betragtning, så viser tilbagemeldingerne fra de adspurgte socialcentre, at der i København bl.a. kan være problemer med, at beboerne lader andre flytte ind hos dem, hvilket er med til at optrappe konflikterne i området. Beboeren har måske ikke overskuddet til selv at sige nej eller smide de pågældende ud, hvis en midlertidig overnatning går hen og bliver mere permanent, hvilket trækker på den sociale viceværts ressourcer og i nogle tilfælde kræver politiets assistance.

Et andet problem og en reel bekymring fra boligorganisationernes side er, at jo større bebyggelsen er, jo større er risikoen for, at der kan opstå et miljø, hvor det fx bliver attraktivt at ”pushe/deale”.

Socialforvaltningens vurdering

På baggrund af ovenstående er det Socialforvaltningens vurdering, at bebyggelserne ikke skal rumme meget mere end ca. 10 boliger, og at boligerne skal være fritliggende, som det anbefales i evalueringsrapporterne. Forvaltningen deler bekymringen for den enkelte bebyggelses sociale sammenhængskraft.

Forvaltningen kan således ikke anbefale en udvidelse af På Sporet og Krattet. I begge tilfælde vil der være for mange boliger samlet på samme sted. Hvad angår Krattet vil der endvidere også være tale om en etageejendom, hvilket strider mod anbefalingerne.

Derimod er der en mulighed for en udvidelse på 2-4 huse på Spontinisvej, da der i forvejen kun er 8 boliger, en tom kommunal grund ved siden af, og udvidelsen har opbakning fra socialcenter Vesterbro/Kgs. Enghave. I den forbindelse skal det dog nævnes, at KAB p.t. har fokus på først at få etableret Projekt Illu, som er et byggeprojekt med skæve huse til udsatte grønlændere. Projektet har været længe undervejs. I første omgang pga. vanskeligheder med at finde en egnet byggegrund, og dernæst pga. de stigende priser på byggemarkedet. Det er imidlertid håbet, at KAB med et tilrettet projekt og en fornyet ansøgning til Velfærdsministeriet kan opnå et større tilskud, og at priserne på byggemarkedet er faldet tilstrækkeligt til, at projektet kan realiseres med en fornuftig driftsøkonomi.

Økonomiske konsekvenser ved en udbygning

Socialforvaltningen har p.t. ingen eksakte beregninger for udgifterne forbundet med eventuelle udvidelser. Det må dog forventes, at en eventuel udvidelse vil betyde, at de sociale viceværter vil skulle bruge ekstra timer ude i bebyggelserne. Derudover kan der være udgifter forbundet med klargøring af grunde m.v.