

SKÆVE BOLIGER

Hyrdevangen

JJW

Fase Skitsering
Dato 06.11.2025. Rev. B: 26.05.2026

01	Afsæt	Opgaven	side 3
		Boligplan	side 4
		Fælleshus	side 5
		Renovationskur	side 6
		Bæredygtighed	side 7
		Lokationer	side 8
02	Hyrdevangen 10A	Område	side 9
		Områdeanalyse	side 11
		Forudsætninger	side 12
		Situationsplan	side 13
		Forslag til disponering	side 14
		Fordele og ulemper	side 15

Definition

Skæve boliger er en boligform til borgere, som har svært ved at passe ind i et almindeligt boligmiljø.

Boligerne er små et- eller to-rums boliger. Her har beboerne mere frie rammer, end man finder i almindelige boliger. Til hver bebyggelse er tilknyttet en social vicevært, som hjælper beboerne i dagligdagen.

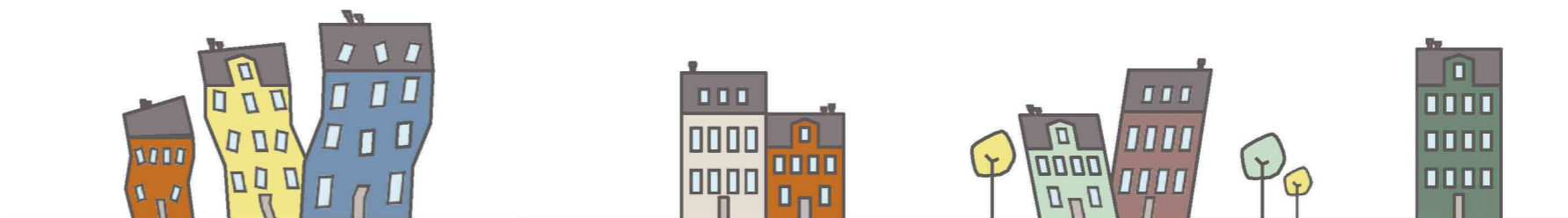
En sagsbehandler indstiller borgeren til en skæv bolig. Kommunens boliganvisningsudvalg skal godkende indstillingen, hvorefter borgeren kommer på venteliste.

Opgaven

Der undersøges placeringen af 6 boligenheder på Hyrdevangen 10a samt et fælleshus, et renovationsskur og to parkeringspladser til sociale viceværter inden for grundens rammer.

Områdets udefrakommende påvirkninger kortlægges, og boligernes placering tilpasses de eksisterende forhold på grunden.

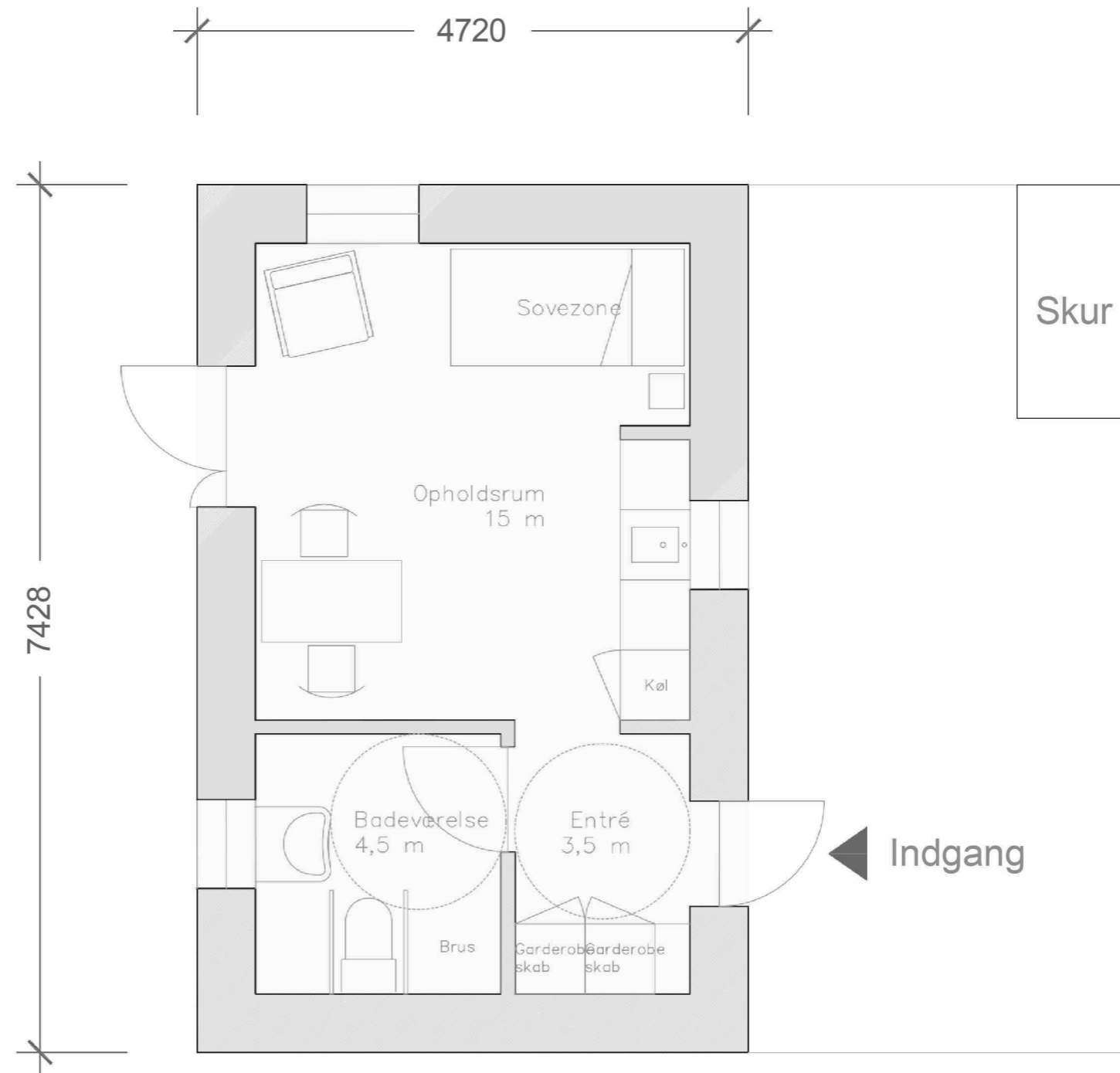
Oplægget er et indledende volumenstudie, der har til formål at sandsynliggøre, om der kan placeres skæve boliger på arealet. Boligernes konkrete indretning og udformning er derfor ikke endeligt defineret. Der er imidlertid udarbejdet et foreløbigt planoplæg for én-etages boliger, og det vurderes, at indretningen kan løses inden for de definerede volumener.



Figur fra Socialstyrelsen (2022) Housing Manual til hjemløshedsområdet

- 35 m² brutto / 23 m² netto
- Indeholder bad/toilet, køkkenfaciliteter og opholds-/soverum
- Tilgængelighedsboliger med to flugtveje
- Tilpasset lokale omgivelser med fokus på privathed for beboerne
- Placeres som udgangspunkt som solitære bygninger, men kan i enkelte tilfælde samles tættere for at frigive areal og skabe bedre disponering
- Udformet med fokus på individet snarere end fælles-skabet for at mindske risikoen for konflikter

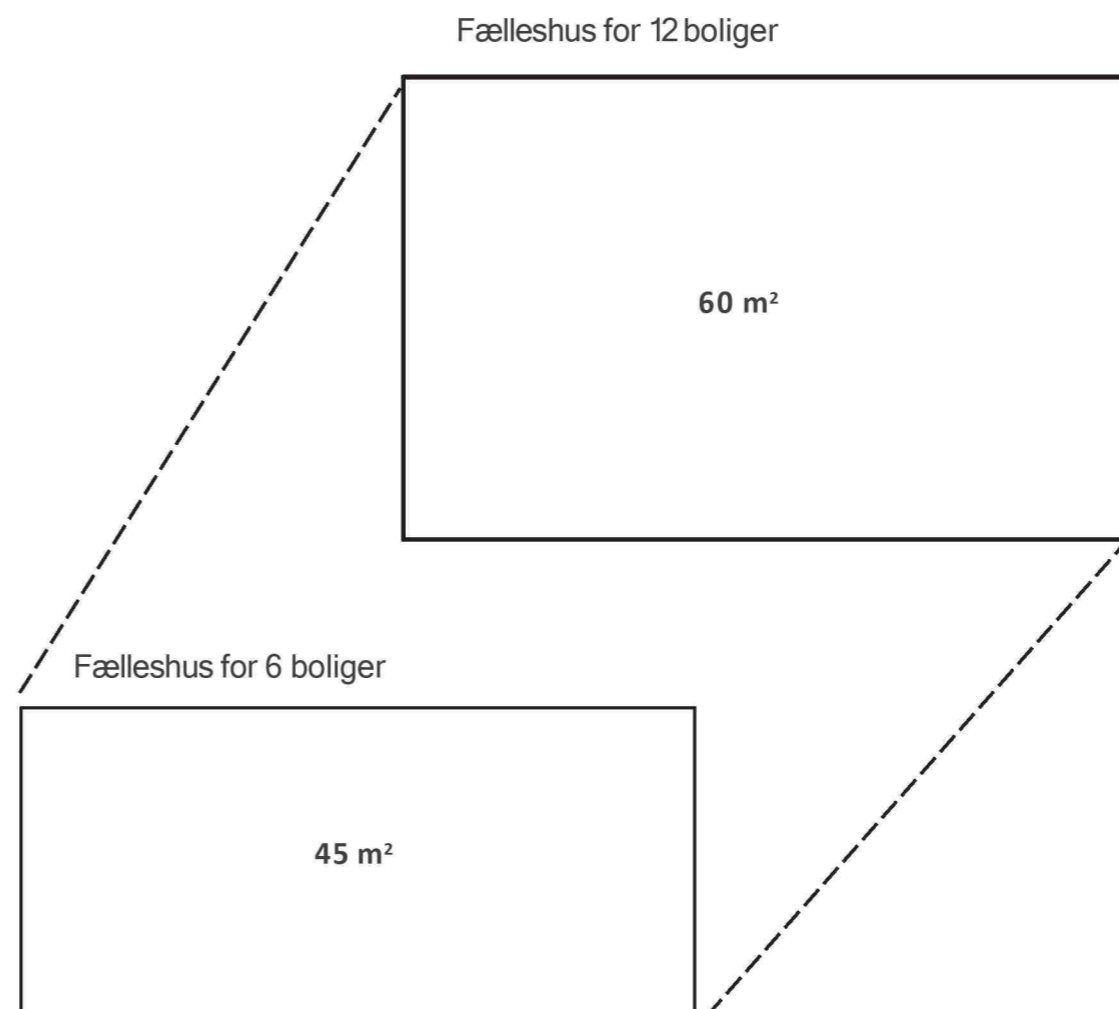
Dette er et oplæg til plandisponeringen i boliger i én etage, såfremt de har cirka de dimensioner, som er indtegnet på de følgende situationsplaner. Den konkrete disponering skal klarlægges i det videre forløb, og det skal f.eks. overvejes, hvorvidt alle boliger skal opføres som tilgængelighedsboliger.



Plan, skala 1:50

- 45-60 m² brutto (afhænger af antal boliger)
- Indeholder fælles vaskeri, kontor til sociale viceværter, handicapproilet og fællesrum med plads til beboermøder (mødebord og stole)
- Størrelse og form kan variere
- Placeres evt. centralt mellem boliger for adskillelse
- Skal ligge i stueplan og tæt på ind-/udgang
- Kan overvejes som del af støjskærm, da det ikke er støjfølsomt

Den konkrete indretning skal klarlægges i det videre forløb. Fælleshusets form kan variere.

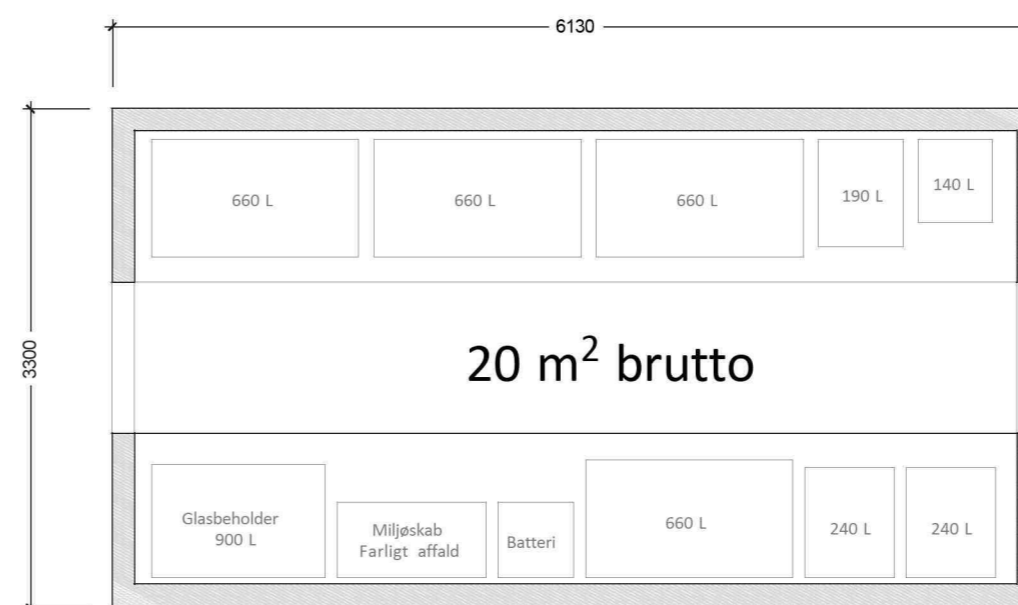


Diagram, størrelse og form kan variere

- Renovationsområde ca. 20 m², dimensioneret efter Københavns Kommunes beregninger
- Skal kunne betjenes af renovationskøretøj
- 10 affaldsfraktioner

Dette er et oplæg til plandisponeringen i renovationsskure generelt i projektet. Oplægget er lavet ud fra følgende skema fra Københavns Kommune.

Affaldsordninger	Antal	Type	Tømmefrekvens
Restaffald	2 stk.	660 liters	Tømmes 1 gang pr. uge
Madaffald	1 stk.	190 liters	Tømmes 1 gang pr. uge
Pap	1 stk.	660 liters	Tømmes 1 gang pr. uge
Papir	1 stk.	240 liters	Tømmes hver 2. uge
Plast	1 stk.	660 liters	Tømmes 1 gang pr. uge
Metal	1 stk.	240 liters	Tømmes hver 2. uge
Elektronik	1 stk.	140 liters	Tømmes hver 2. uge
Glas	1 stk.	Glasbeholder (900 liters)	Bestilling
Batterier	1 stk.	Batteristander	Efter behov
Farligt Affald	1 stk.	Miljøskab	Bestilling



Plan, skala 1:50

Materialvalg

Fokus på naturlige, holdbare og lavt CO₂-aftryks materialer - fx træ eller genbrugte materialer.

Genbrug og cirkulær økonomi

Bygningen designes, så materialer og komponenter kan adskilles og genanvendes.

Biodiversitet

Eksisterende beplantning bevares. Derudover planlægges med grønne tage, regnbede, og beplantning, der fremmer insekt- og dyreliv.

Klimatilpasning

Løsninger til håndtering af regnvand og skyggegivende beplantning for at modstå fremtidigt klima.

Energi og dagslys

Optimeret orientering og vinduesplacering for naturlig belysning og lavt energiforbrug.

Transport og mobilitet

Let adgang til cykelparkering, kollektiv trafik og gåvenlige forbindelser.

Social bæredygtighed

Fokus på fællesskab, tryghed og opholdsmuligheder i ude- og indemiljøer.



Bæredygtighed i byggeriet, diagram

INDHOLD

Område	s. 9
Områdeanalyse	s. 11
Forudsætninger	s. 12
Situationsplan	s. 13
Forslag til disponering	s. 14
Fordele og ulemper	s. 15



Adresse: Hyrdevangen 10A, 2700 København

Matr. nr.: 1490

Matr. areal: 4441 m²

Andel af matrikel som omfatter byggefelt: 2520 m²

Andel af matrikel som omfatter vej: 1921 m²

Lokalplan: Ingen vedtaget for området

Hyrdevangen ligger i Brønshøj, vest for Københavns centrum, i et område med blandet boligbyggeri og villaveje.



Ortofoto, 2023, underlag fra Skråfoto.dk

Kontekst

Grunden på Hyrdevangen 10A ligger centralt i Brønshøj. Området er karakteriseret af mellemhøjt boligbyggeri med klassiske etageejendomme i 3-4 etager på tre af grundens sider. Den fjerde side vender mod Brønshøjparken, som ligger på den anden side af vejen.

Omkringliggende grønne forbindelser

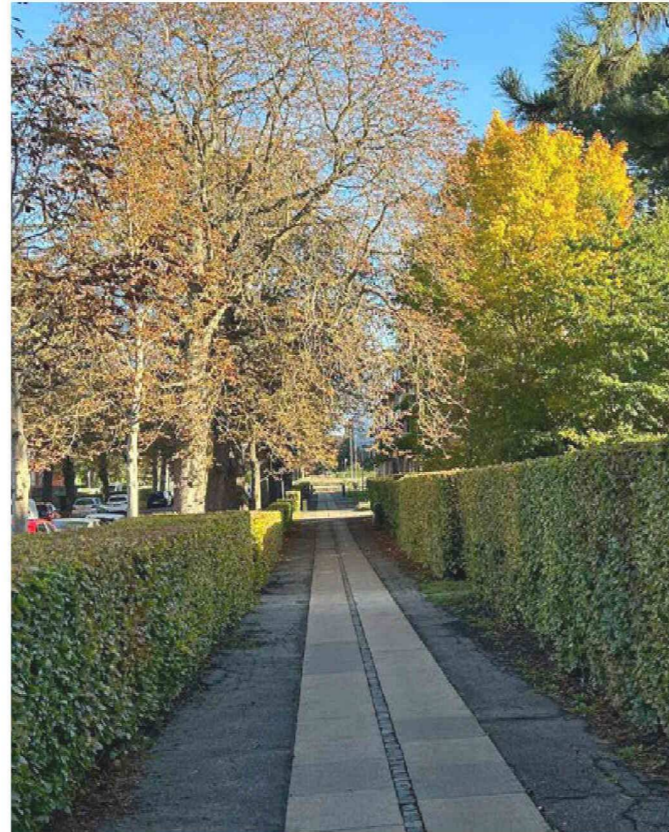
Brønshøjparken udgør et væsentligt grønt, rekreativt område i kvarteret med åbne græsarealer og stier, der forbinder parken til det omkringliggende bykvarter. Samspillet mellem parken og de omgivende boligbebyggelser giver området et grønt og åbent præg, trods den tætte bystruktur.

Grundens nuværende karakter

Selve grunden fremstår i dag som en grøn have med trægrupper, tæt beplantning og et større åbent græsareal. En tæt hækbeplantning indhegner grunden på alle sider og danner en markant grøn afgrænsning mod de omkringliggende ejendomme. Terrænet er overvejende fladt, og området opleves som et naturligt grønt åndehul mellem de tætte boligkarreer.

Adgangsforhold

Grunden har en primær adgang fra Hyrdevangen mod vest samt mindre indgange fra de tilstødende boligbebyggelser mod nord, syd og øst.



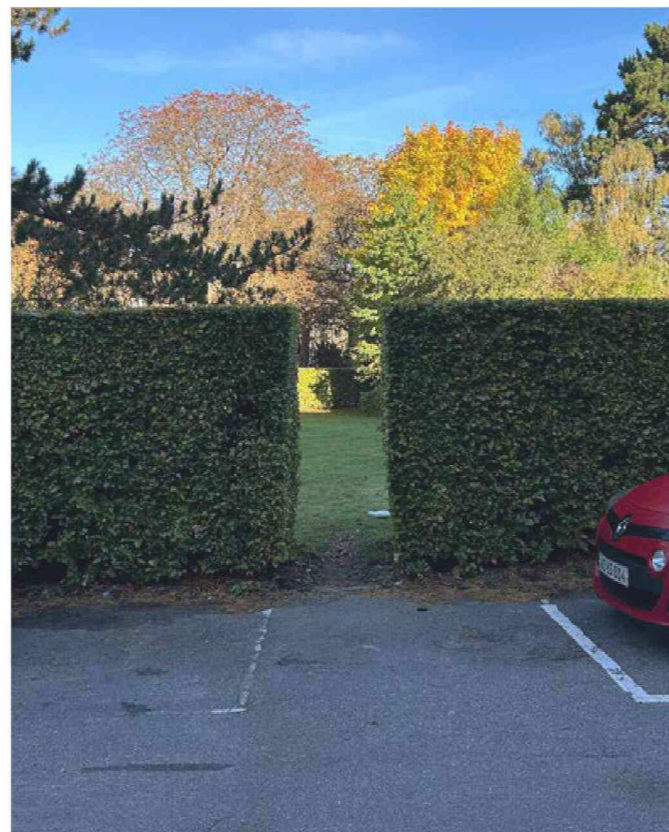
Primær indgang til grunden fra Hyrdevangen mod vest



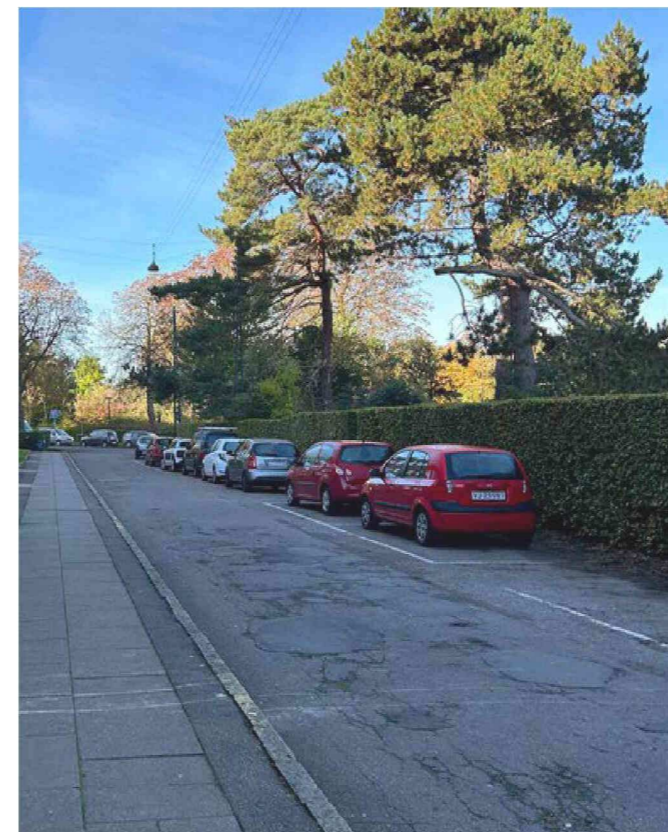
Trægruppe i sydligt hjørne af grunden



Åbent græsareal



Indgang til grund via hul i hækken mod syd



Vejsideparkering omkranser grunden på tre sider

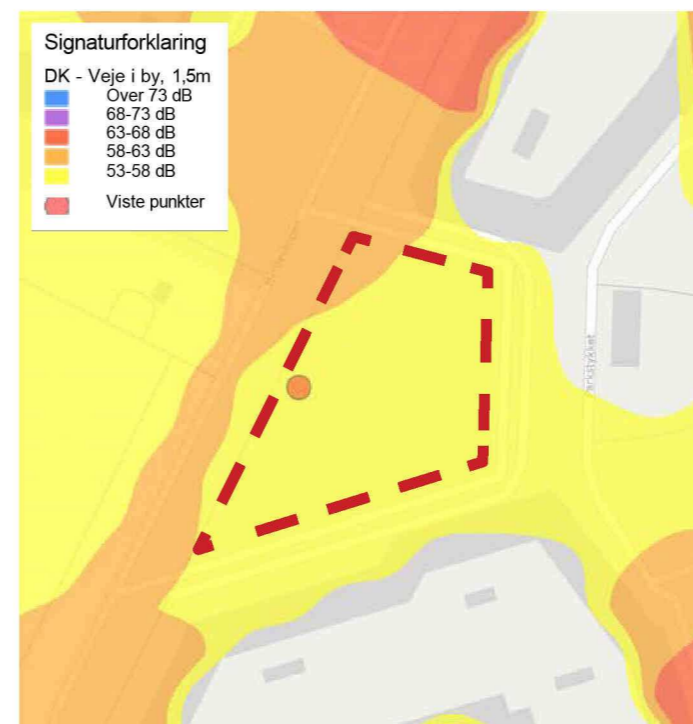


Etageejendomme på to sider har indblik til grunden

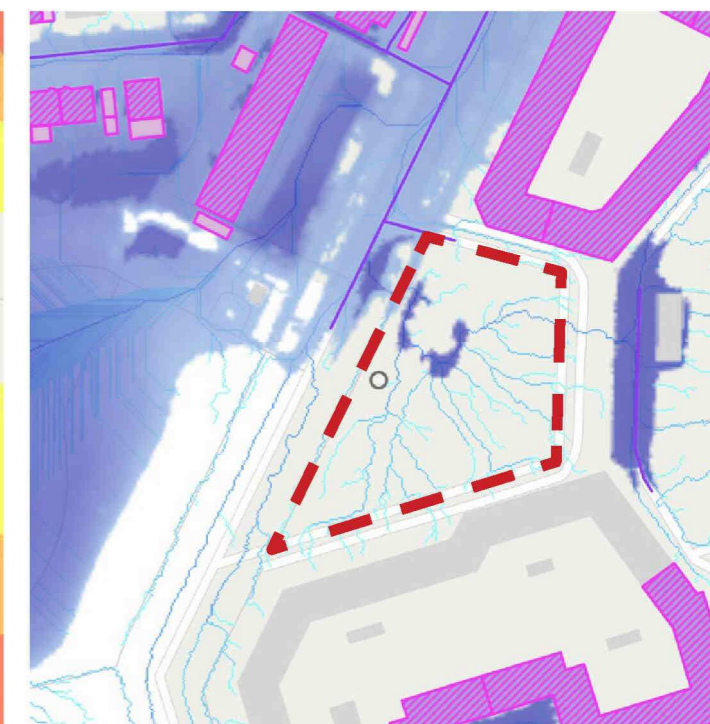
- Der er ikke behov for at indarbejde støjskærm eller anden form for støjværn på grunden.
- Træer på grunden skal bevares, og byggeri skal derfor holde sig fri af træernes drypzoner.
- I det videre forløb skal der tages højde for afledning af regnvand på grunden, da der er risiko for regnansamling i grundens nordlige hjørne ved kraftig regn.



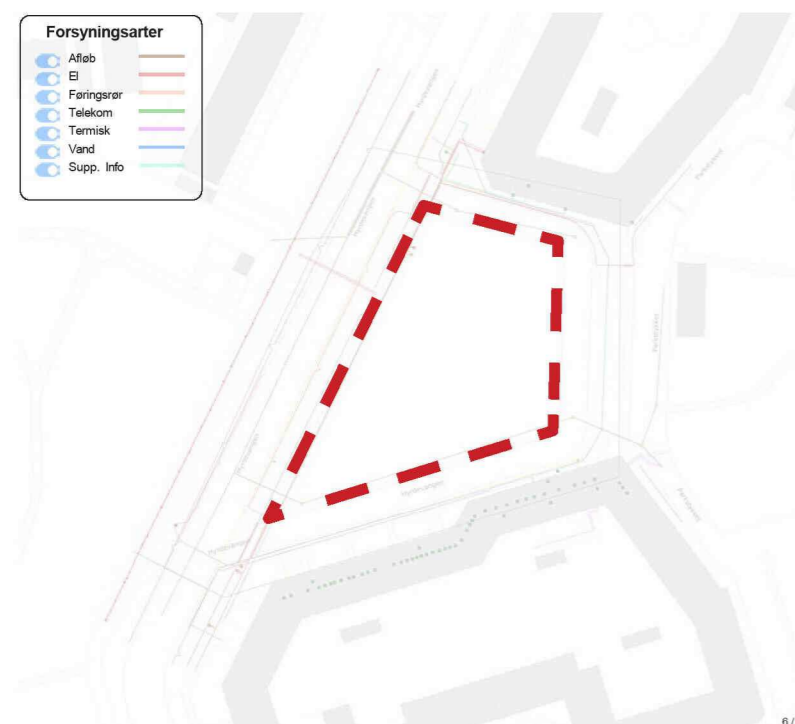
Jernbanestøj
Der er ikke registreret jernbanestøj på grunden.



Vejstøj
Der er en let til moderat støjpåvirkning, der hovedsagligt kommer fra vejen nordvest for grunden.



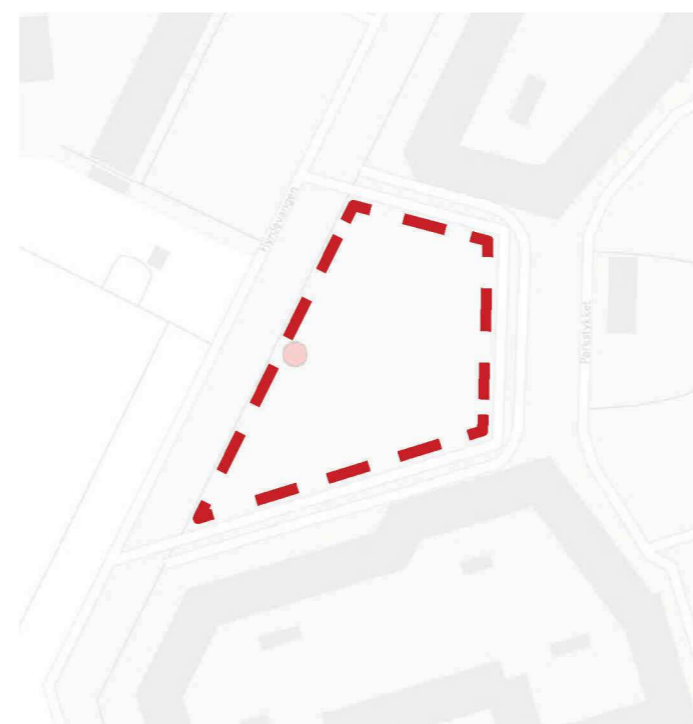
Nedbør, 150 mm og strømningsveje
Ved områdets nordvestlige hjørne er der ved større nedbørmængder risiko for en mindre vandsamling.



Ledninger i jord
Der er ikke registreret nogle ledninger i grundens byggefelt.



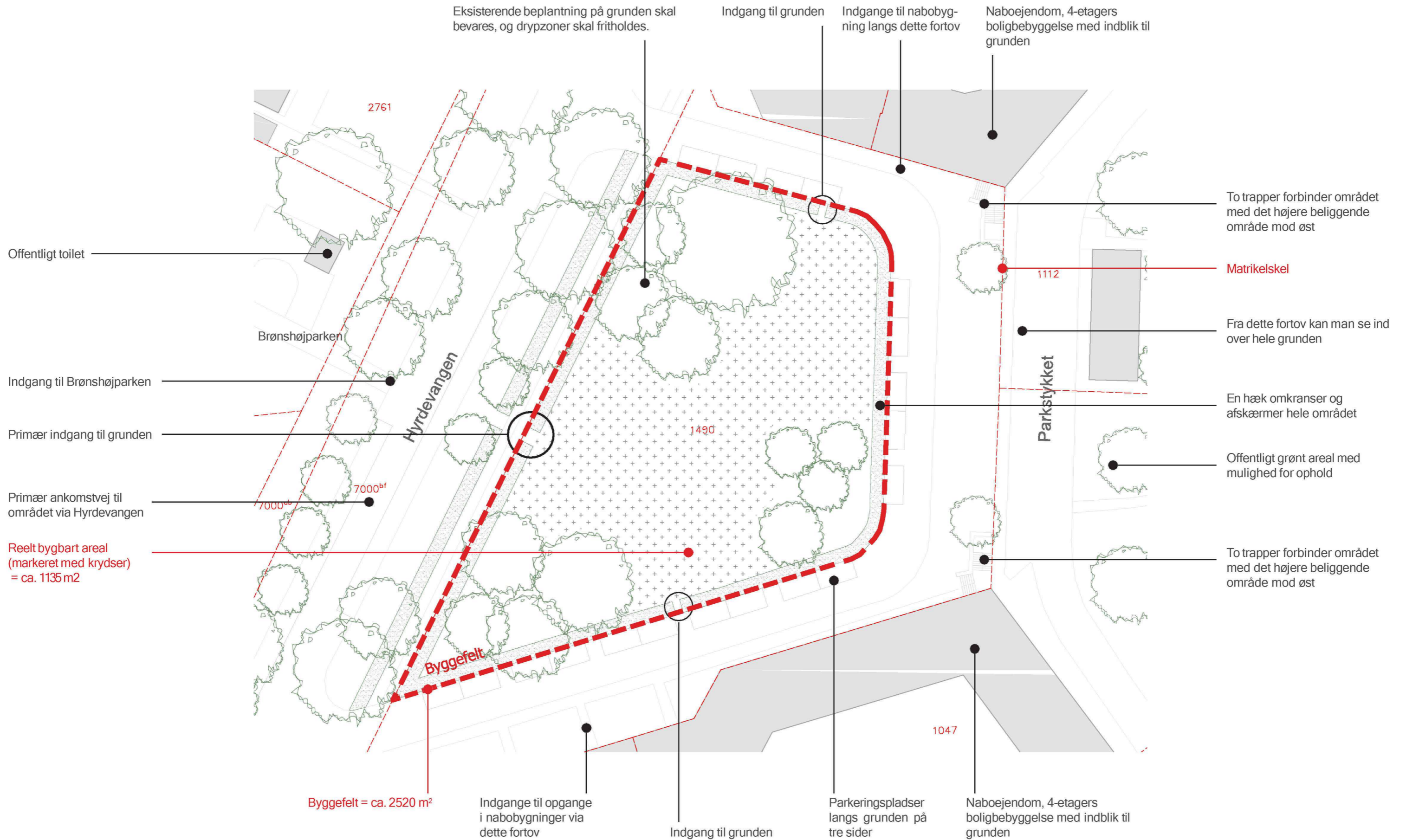
Registrering af træer
Der er ikke registreret bevaringsværdige eller særlige træer på grunden. Anslåede drypzoner er stiplede ind med grønt fyld.



Jordforurening
Der er ikke registreret jordforurening på grunden.



Højdekoter
Grunden har en stigning på ca. 1,5 meter fra det nordvestlige hjørne (laveste punkt) til det sydøstlige hjørne (højeste punkt).



Boligplacering

I forslaget placeres boligerne med mest mulig afstand imellem sig. Derudover vinkles de, så de følger grundens retninger. Hver bolig har et forareal og tilhørende skur, hvor skuret placeres, så der skabes en overgang fra det fælles til det private.

Fælleshus

Fælleshuset er placeret midt på grunden for at sikre godt overblik over området og gøre det nemt tilgængeligt.

Adgangsveje

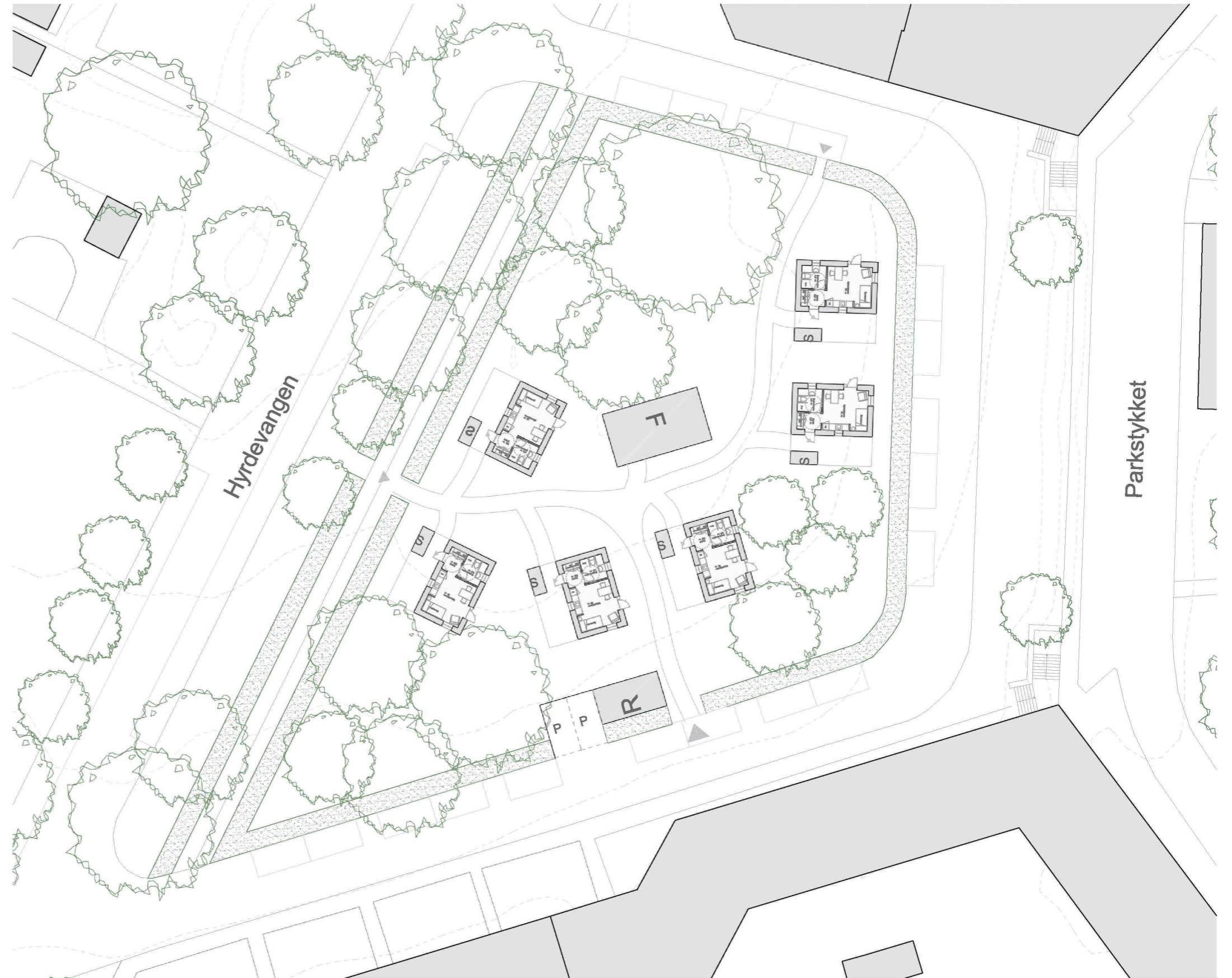
De tre nuværende indgange til grunden bevares. Mod syd er indgangen rykket lidt.

Parkering og renovation

Parkering til sociale viceværter og renovationsskur placeres mod syd, og i den forbindelse er det nødvendigt at nedlægge 1-2 eksisterende vejside-parkeringspladser. Det forudsættes, at renovationsbilen kan holde på vejen under afhentning af dagrenovation.

Beplantning og grøn karakter

Grunden indeholder flere grupperinger af træer som skal bevares, og hvis drypzoner skal fritholdes. Derudover er grunden omkranset af en ca. 2 m høj hæk, som giver området en privat karakter set udefra. I forslaget er hækken bevaret, for at afskærme både skæve boliger og de omkringliggende naboejendomme, som har direkte kig ind mod grunden. Det vurderes ikke, at området vil være attraktivt som rekreativt areal for kvarterets øvrige beboere i fremtiden, hvis det etableres skæve boliger, da grunden vil opleves privat.



Plantegning

Fordele

- Boligerne er placeret, så deres nære uderum har en privat karakter, og deres indgange vender væk fra hinanden.
- Fælleshuset er centralt placeret.
- Disponeringen giver god luft på grunden, og bevægelsen gennem grunden virker naturlig.

Ulemper

- De skæve boliger placeres på et grønt område, som i ringe grad vil kunne bruges af områdets beboere fremover.
- Nabobygninger kigger direkte ned på området.
- Det er nødvendigt at nedlægge 1-2 eksisterende vejside-parkeringspladser, for at skabe plads til sociale viceværter p-pladser.

Samlet vurdering

- Det vurderes, at der kan placeres 6 skæve boliger på grunden, og at de kan placeres med en god indbyrdes relation og orientering.
- Området vil miste et grønt, rekreativt område, hvilket især vil påvirke de nærmeste naboer.

Arealopgørelse

Et kommende projekt vil placere ca. 300 m² bebyggelse på arealet fordelt på følgende:

- | | |
|----------------------------------------------------|--------------------|
| • Boliger: 6 x 35m ² = | 210 m ² |
| • Skure tilhørende bolig: 6 *3,25 m ² = | 20 m ² |
| • Fælleshus: | 45 m ² |
| • Renovationsskur: | 20 m ² |

Byggefeltets areal er ca. 2520 m².

Fremtidig bebyggelsesprocent på byggefeltet: ca. 12%



Visualisering 3D