EJBY MOSEVEJ 30

SAMMENLIGNING AF SCENARIER

22. JUNI 2026

danielsenarchitecture

DE TO SCENARIER



01 Fra Nabomødet

Status ved Nabomødet i
Ejbyhallen d. 18. marts

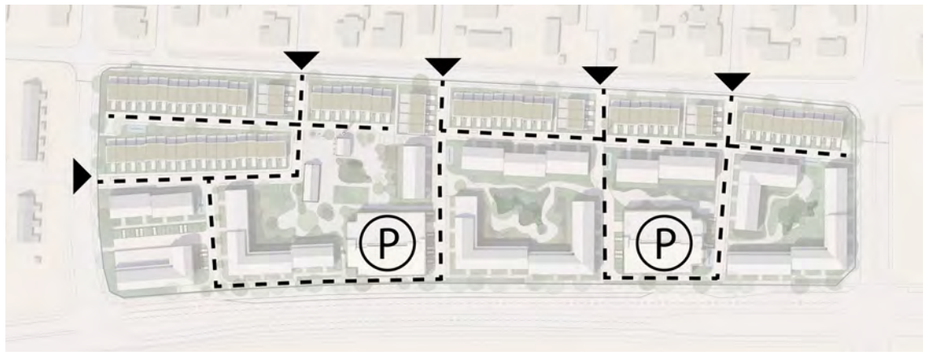


02 Reduceret plan

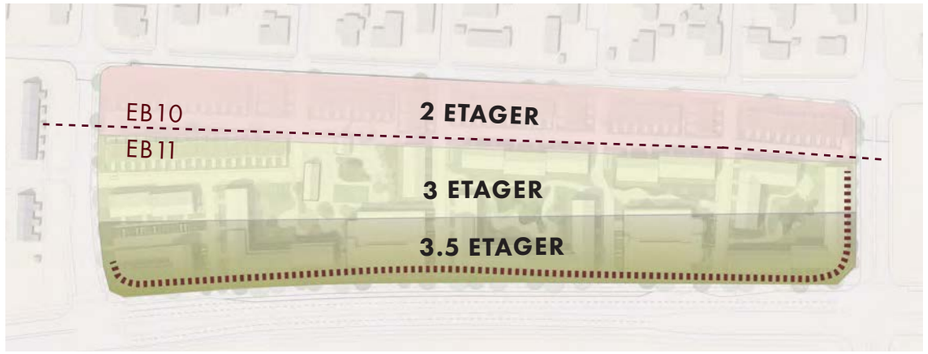
Masterplan redesignet, - med et reduceret antal boliger og
med større vægt på rækkehuse fremfor på etageboliger

KONCEPTER

01 Fra Nabomødet



PARKERING
OG VEJE

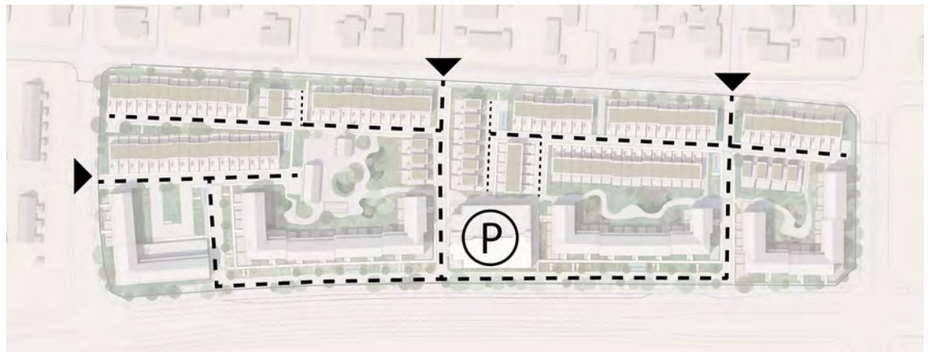


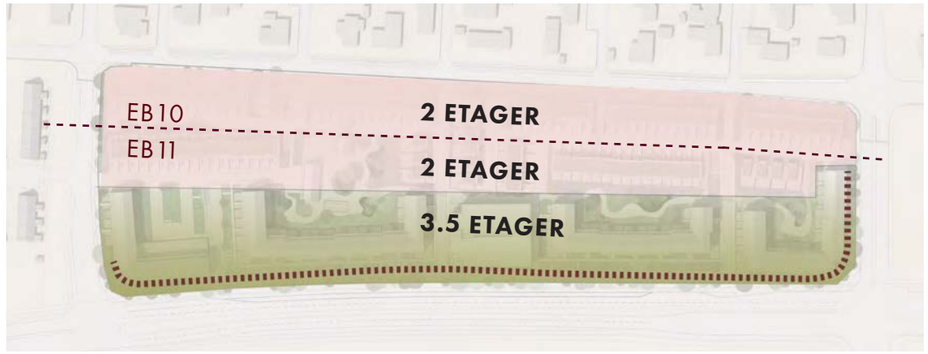
STØJ OG SKALA



FORBINDELSER
OG
FÆLLESSKABER

02 Reduceret Plan







01 Fra Nabomødet



02 Reduceret Plan

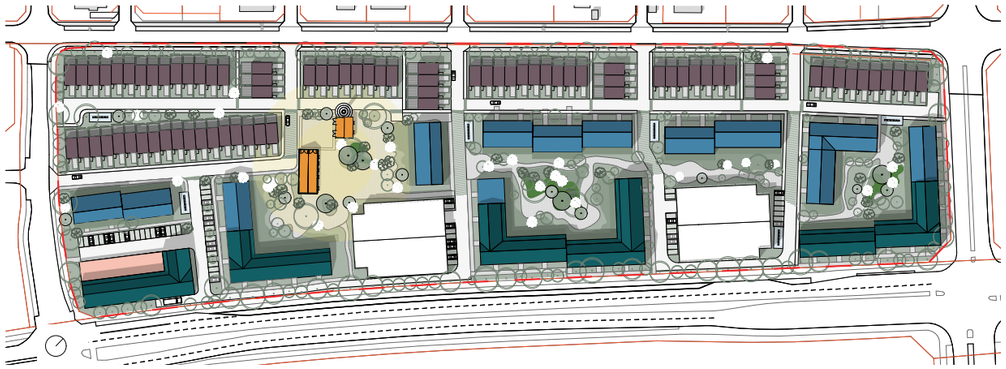


AREALER

01 Fra Nabomødet

Type	Areal		Antal boliger
Fælleshus	271	m2	
Butik	1.000	m2	
Rækkehus	9.120	m2	80
3 etager	12.763	m2	168
3.5 etager	16.247	m2	214
I alt	39.401	m2	462

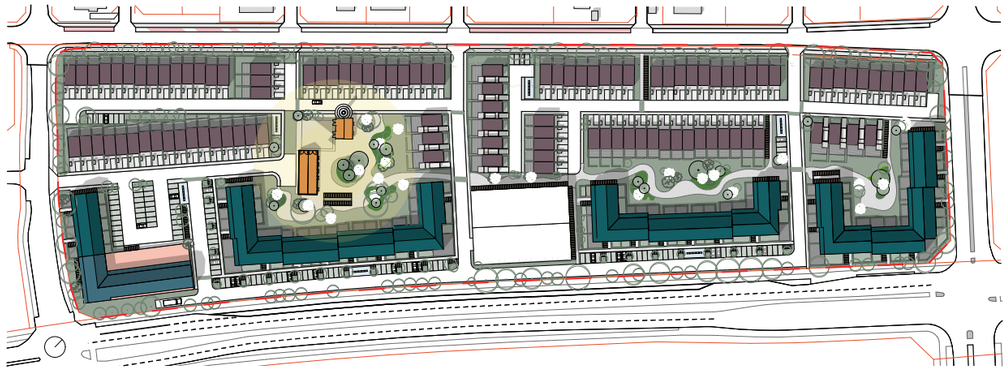
Parkering på terræn	(tegnet)	138	stk
Parkering i konstruktion	(tegnet)	410	stk
i alt	(tegnet)	548	stk
P hus areal (2 stk)		8.000	m2
Matrikel		49.251	m2
Bebyggelsesprocent	80	80	%



02 Reduceret Plan

Type	Areal		Antal boliger
Fælleshus	271	m2	
Butik	1.200	m2	
Rækkehus	12.312	m2	108
3.5 etager	23.090	m2	289
I alt	36.873	m2	397

Parkering på terræn	(tegnet)	248	stk
Parkering i konstruktion (9 dæk)	(tegnet)	254	stk
i alt	(tegnet)	502	stk
P hus areal (1 stk)		5.000	m2
Matrikel		49.251	m2
Bebyggelsesprocent	80	75	%



02 Reduceret plan- LUFTPERSPEKTIV





FÆLLESSKABET

I CENTRUM

02 Reduceret plan - KVARTERPLADSEN



AKF'S TILGANG TIL FÆLLESSKABER I BYUDVIKLING

Hos AKF tror vi på, at fællesskaber er fundamentet for levende og attraktive by- og boligområder. Derfor arbejder vi målrettet på at skabe rammer, hvor mennesker kan mødes, engagere sig og trives – både i vores ejendomme og i de byudviklingsprojekter, vi sætter i verden.

I det aktuelle projekt vil vi tage udgangspunkt i to af grundens eksisterende bygninger. De skal istandsættes og renoveres, så de kan danne rammen om to nye byrum på "Kvarterpladsen". Ved at bevare bygningernes unikke særpræg skaber vi en naturlig forbindelse mellem fortid og fremtid – og giver fællesskabet et naturligt samlingspunkt.

Samtidig ønsker vi at åbne projektet for lokalområdet og skabe et sted, hvor både beboere og borgere kan mødes på tværs af interesser og behov. Det kan f.eks. være:

1. Fælleslokaler til foreningsliv og aktiviteter
2. Mulighed for fællesspisning og arrangementer
3. Åbne områder, der inviterer til ophold og samvær

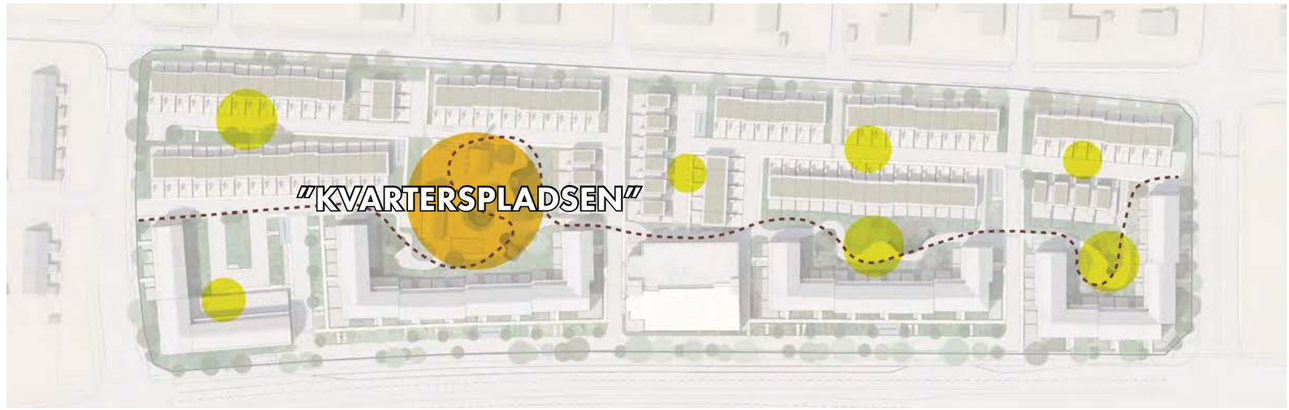
Vi ønsker ikke at fastlåse en ramme for, hvad der skal ske på forhånd – i stedet inviterer vi lokalsamfundet med i processen.

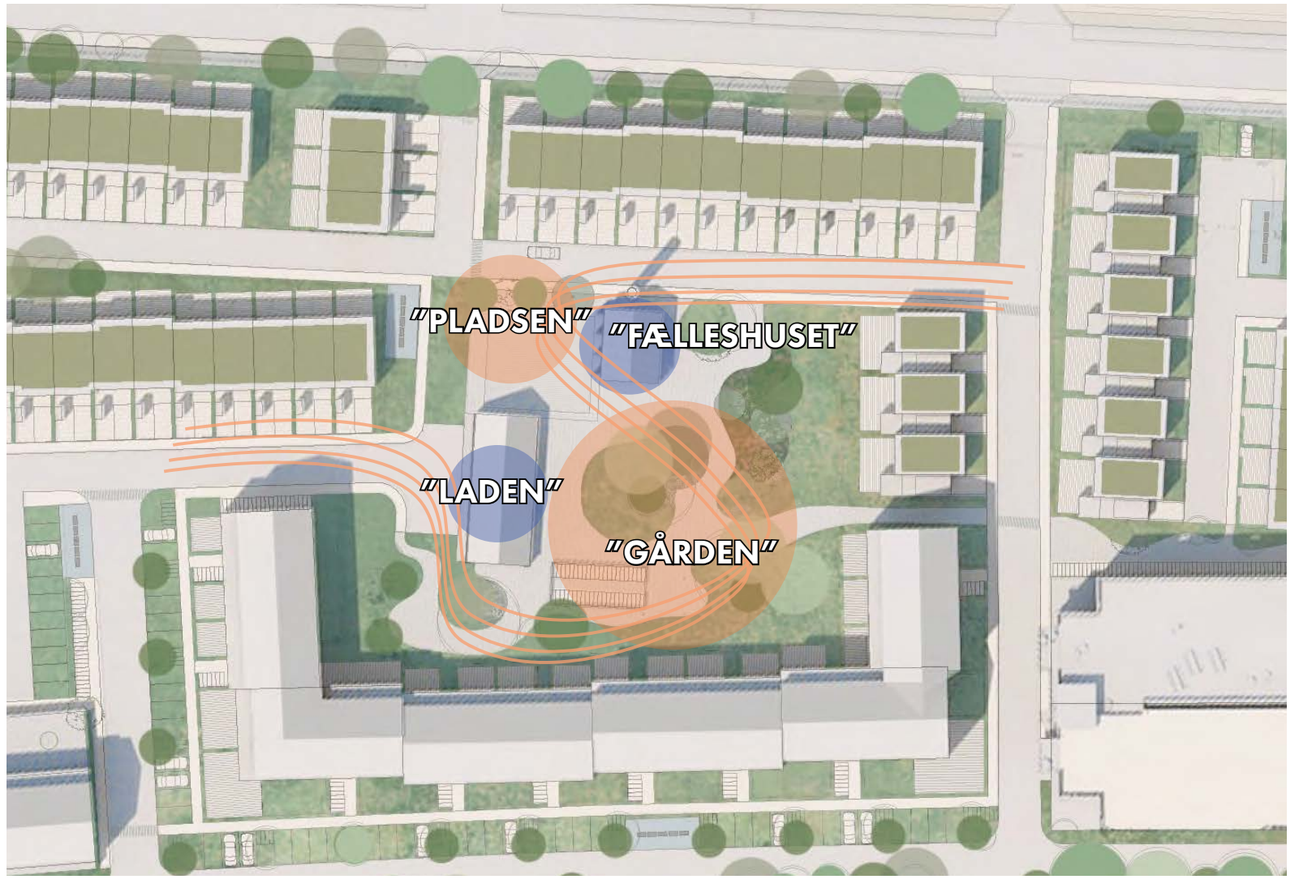
Målet er at skabe et projekt, der ikke bare passer ind i lokalområdet, men som reelt bliver en del af det. Når vi udvikler med fællesskabet i fokus, skaber vi nemlig by- og boligområder, der er relevante, levedygtige og værdiskabende på lang sigt – til gavn for både beboere og lokalsamfund.

KONCEPT
"Kvarterpladsen" er den samlede betegnelse for det byrum, der danner ramme om det nye kvarters fælles opholds- og aktivitetsområde.

Kvartérspladsen er den centrale plads i området og i det grønne strøg, der løber igennem kvarteret. Dette strøg sikrer færdslen for bløde trafikanter, det binder bebyggelsen sammen på tværs af skala, trafik og den lokale bebyggelse. Der er lokale gårdrum, men de er alle koblet sammen af det grønne strøg, så der opstår sammenhæng i hele området.

Ideen er at bevare to af de eksisterende bygninger og lade dem, i samspil med den nye bebyggelse, definere to byrum med hver deres karakter: "Pladsen" og "Gården". Pladsen er der hvor man fx kan samles om langbords-middage og tøndeslagning til fastelavn. Gården er større og kan f.eks. rumme aktiviteter som petanque, legeplads og udendørstrening.





02 Reduceret plan - FÆLLESHUSET OG ORANGERI



02 Reduceret plan - PLADSEN



02 Reduceret plan - LADEN



STORE OG SMÅ FÆLLESSKABER

Transformation af eksisterende bygninger.

1. Den eksisterende bygning bevares og transformeres til **fælleshus** hvor beboere kan samles om fælles aktiviteter. Der etableres faciliteter til aktiviteter såsom repair café, håndarbejde, værksted etc.

2. Den eksisterende bygning bevares og beholder sin funktion som **lade**. Her er der mulighed for at samles indendøre, til fællesspisning, fester, foreningsmøder, lokale arrangementer og lignende.

3. Det mindre af de to byrum får identitet som en plads hvor man f.eks samles om langbords-middage, fodboldkampe på storskærm og tønde-slagning til fastelavn.

4. Det store byrum mellem de eksisterende bygninger, og de nye bygninger får karakter af en gård og rummer aktiviteter som legeplads, nyttehaver og udendørs træning.



KVARTÉRSPLADSEN

Ekspempler på sociale aktiviter - referencefotos


1


2


3


4


5



5

1. Laden kan danne ramme om fællesspisning, møder, arrangementer, yoga, dans og aktiviteter for både beboere, naboer og lokale foreninger.

2. Fælleshuset kan indrettes med værksted, krea-aktiviteter, cykelreparation og mulighed for repair café eller andre praktiske fællesskaber.

3. Omkring de fælles drivhus og udendørs plantekasser, kan der dyrkers krydderurter og grøntsager i fællesskab. Endvidere kan enkelte drivhuse bruges til ophold og på denne måde forlænge sommerhalvåret.

4. Kvarterspladsen kan indrettes med uformelle opholdsmuligheder, hvor man kan mødes i hverdagen.

5. Udendørsarealerne kan rumme aktivitetszoner for unge, ældre og børnefamilier, eksempelvis petanque, legeplads eller udendørs træning.

6. Befæstede arealer kan give mulighed for lokale arrangementer som sommerfester, loppemarkeder, fastelavn og udendørs fællesspisning.

02 Reduceret plan - LEGEPLADS





LANDSKAB

INTRODUKTION TIL LANDSKAB

LANDSKABSBEARBEJDNING
Landskabsbearbejdningen tager afsæt i bygningens arkitektoniske linjer og integrerer regnvandshåndtering tæt med en frodig beplantningsstruktur, varierede grønne rum og materialer af høj kvalitet. Projektets indre rum udstråler frodighed og varme gennem formgivning og plantevalg. De indre gårdrum fungerer dels som et modspil til det urbane miljø udenfor, dels som en kilde til skiftende oplevelser for brugerne i takt med årets og tidens gang.

MØDET MED LOKALOMRÅDET
Landskabets opgave er at forstærke det oplevelsesrige offentlige rum, skabe en velfungerende overgang til lokalområdet og sikre ankomsten til bebyggelsen. Ankomstområdet mod nord og vest har en urban karakter, mens kantzonerne er designet med fokus på den menneskelige skala og en harmonisk overgang mellem bygningen og omgivelserne. Her etableres grønne og frodige rum, der forbinder beboernes private terrasser med eksisterende træer, regnvandshåndtering og lokalområdets boligstruktur.

DET GRØNNE HJERTE
Flerstammede træer med markante grenstrukturer og iøjnefaldende løv tilfører farve og årstidsvariation til gårdrummene. Under træerne skabes et tæt, frodigt og kuperet minilandskab af bregner, skovgræsser og løgplanter. Den grønne bunds overlappende sæsoner sikrer, at der altid er noget grønt og frodigt at betragte. Stierne forbinder gårdrummene og giver adgang fra de private terrasser via trædesten, så beboerne frit kan bevæge sig ud i det grønne hjerte.

NU OG I FREMTIDEN
For både det fysiske og sociale miljø er det afgørende, hvordan de forskellige områder disponeres, samt hvilke materialer og planter der indgår i den samlede løsning. Alle planter er naturligt forekommende og dyrket i Danmark, hvilket sikrer, at de trives i det danske klima. Samtidig betyder det, at de ikke skal fragtes langvejs fra, hvilket reducerer klimaaftrykket.

Ved at vælge naturligt forekommende og nationalt dyrkede planter samt tage højde for vækstvilkår, størrelser og sammensætninger, optimeres den fremtidige drift. Jo mere planterne kan klare sig selv uden behov for gødning, vanding og beskæring, desto mindre pleje kræver de.

Gode belægningsfliser til stier er typisk robuste betonfliser med en jævn, skridsikker overflade. De giver et moderne og ensartet udtryk med stor designfleksibilitet og høj slidstyrke. Samtidig er de vejrbestandige, kræver begrænset vedligeholdelse og sikrer stabile, komfortable gangforløb i boligområder.
Alt træ, der bruges til siddemøbler, terrassedæk m.m., er FSC-mærket.


Landskabelig stiforløb

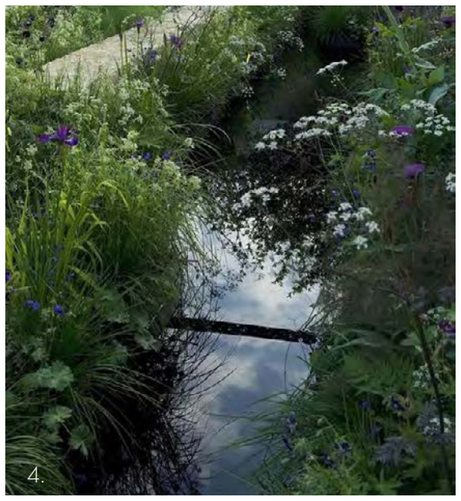
KANTZONER BOLIGER

Et frodigt opholdsareal.


1.


2.


3.


4.

1. Reference på en frodig kantzone og adgangssforhold til boliger. Bede med et tæt og frodigt bunddække, spredte buske og mindre træer, skaber en grøn og frodig overgang mellem bebyggelsen og de fælles friarealer.

2. De private terrasser i stueetagen afskærmes delvist med hæk og delvist af frodig blomstrende beplantning der skaber overgangen mellem bygning og det offentlige rum.

3. Reference på indgangszone for rækkehusbebyggelse med integreret parkeringsplads.

4. Frodigt lar bed med synligt vandspejl

02 Reduceret plan - Rækkehuse set fra Kvarterspladsen



02 Reduceret plan - Bebyggelsen set fra vest

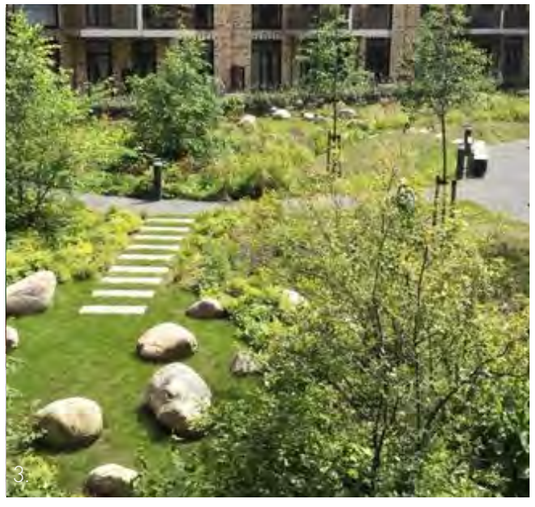


GÅRDRUM

Referencefotos


1.


2.


3.


4.

1. Plantesammensætningen har til formål at sikre en variation gennem årstiderne, så der altid er noget kønt at kigge på; en smuk blomstring, en bemærkelsesværdig frugtsætning og et farverigt løvfald, skaber stemning og bringer naturen helt tæt på.

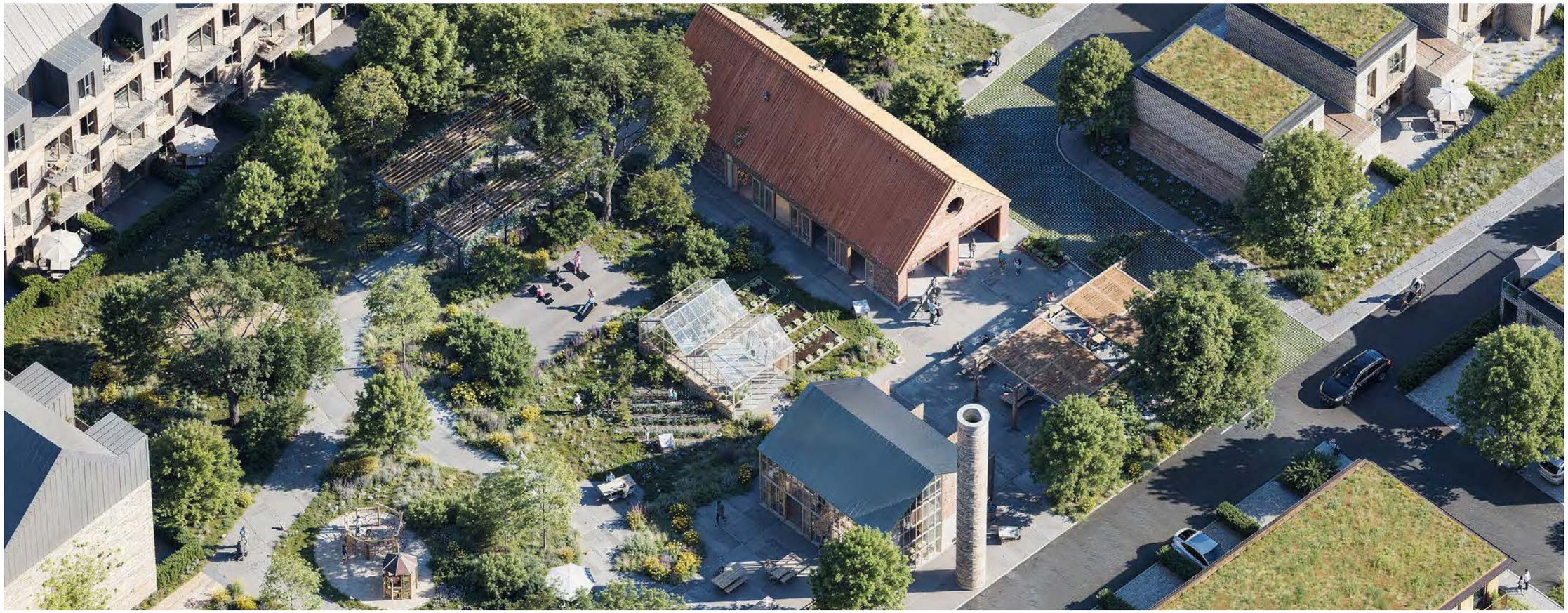
2. Trædesten i gennem en frodig beplantning fra de private terrasser ind mod det centrale gårdrum.

3. Beplantningen i det centrale gårdrum består af forskellige robuste prydgræsser der giver varierende bundbeplantning. Flerstammede træer markerer årstiderne, balancerer skalaen i gårdrummet og inddeler rummet i flere mindre rum.

4. Ophold på en solrig plads. Materialerne skal have fokus på, at trække natur ind i det urbane rum.

02 Reduceret plan - FÆLLES HAVE





BÆREDYGTIGHED

BÆREDYGTIGHED FOR ALLE

Bæredygtigt koncept for bebyggelsen

Vi ønsker at skabe rammer for det gode hjemmeliv – rammer, der er synligt bæredygtige og gør en reel forskel både i forhold til ressourcemæssig bæredygtighed, social bæredygtighed og langsigtet strategisk planlægning. Tiltagene skal ikke blot give mening nu, men også på sigt. Nytænkningen i denne proces opstår gennem et særligt fokus på kvalitetsparametre, der har været en central del af projektet fra de første streger blev tegnet.

Bæredygtighed skal ikke være forbeholdt de få – den skal komme alle til gode. Vi tror på, at bæredygtighed giver mest mening, når den integreres naturligt i vores hverdag og den måde, vi lever på. Derfor lægger vi stor vægt på valg af materialer og arbejder primært med lokale produkter. Disponeringsstrategien for bygninger og landskab har afgørende betydning – både for sociale relationer og for den fremtidige drift og vedligeholdelse.

Den økonomiske faktor prioriteres højt, ikke blot i anlægsbudgettet, men også i forhold til den fremtidige anvendelse. Derfor inddrager vi driften som et væsentligt parameter allerede i den tidlige skitseringsfase.

Da byggebranchen tegner sig for mere end en tredjedel af samfundets ressourceforbrug, er projektet udformet med et stærkt fokus på ressourceeffektive løsninger – uden at gå på kompromis med funktionalitet eller arkitektonisk kvalitet. Byggeriet er designet med høj tæthed, velisolerede konstruktioner, højeffektiv ventilation, energieffektiv belysning samt vinduer med neutral eller positiv energibalance. Disse tiltag, kombineret med bygningernes udformning, sikrer et højt niveau af bæredygtighed. Dette kommer blandt andet til udtryk gennem beregninger af byggernes miljømæssige belastning (LCA) samt totaløkonomiske forhold (LCC), som vægtes højt i DGNB-certificeringen.

DET BIOLOGISKE KREDSLØB.
Bebyggelsen er udformet med fokus på oplevelsesrigdom og etablering af forskellige naturtyper, som beboere og brugere kan tage del i og vedligeholde. Det biologiske kredsløb i bede, de fælles grønne gårdrum og kantzoner tilfører værdi til området og giver både beboere og besøgende mulighed for at høste frugt og grønt fra egne nyttehaver.

URBAN GARDENING FOR FÆLLESSKABET.
Urban gardening er en voksende samfundstendens, hvor det handler om at dyrke haven og naturen lokalt og bæredygtigt på byens præmisser. I projektet integreres dette blandt andet på de fælles grønne tagterrasser, hvor beboerne bliver den drivende kraft, og hvor fællesskaber kan opstå.
Sammensætningen og valget af afgrøder er fleksibelt, men det er en grundtanke, at der anvendes bæredygtige dyrkningssystemer, som belaster miljøet mindst muligt.

REGNVANDSHÅNDTERING.
I de grønne fællesarealer og på de grønne tage håndteres lokal afledning af regnvand (LAR), hvor jordbundsforholdene tillader det. En tæt beplantning, der trives under skiftende vandmængder, bidrager til frodighed og variation.
Natursten og robuste stauder danner fundamentet i de mere vandholdige zoner, mens en varieret plantesammensætning skaber optimale forhold for biodiversitet.



BÆREDYGTIGHED FOR ALLE

Bæredygtigt koncept for bebyggelsen

MATERIALEVALG
Boligernes facader opføres primært i genbrugstegl med en stærk livscyklusanalyse (LCA), eller andre teglsten med et lavt CO_2 aftryk, samt FSC-certificeret træ, der fremskaffes så lokalt som muligt for at minimere transportens klimaaftryk. Teglstenens robusthed sikrer en lang levetid, mens dens naturlige patinering tilføjer æstetisk værdi over tid. Alt anvendt træ, herunder forskalling, er FSC-certificeret, hvilket garanterer bæredygtig skovdrift, beskyttelse af biodiversitet og ordentlige arbejdsforhold gennem hele værdikæden.

MATERIALEPYRAMIDEN
Byggeriets Materialepyramide anvendes som et aktivt værktøj til at sammenligne materialernes CO2-aftryk og samlede miljøbelastning. Der er foretaget en konsekvent prioritering af materialer med lav klimabelastning, hvilket blandt andet betyder, at brugen af aluminium er minimeret, da det repræsenterer en af de væsentligste kilder til CO2-udledning i byggeprocessen.

SUNDE OG KOMFORTABLE HJEM
Indeklimaet er fundamentalt for beboernes sundhed og trivsel, og projektet integrerer derfor høj termisk komfort, optimalt dagslys, høj luftkvalitet og gode akustiske forhold. Gennemlyste boligenheder sikrer et naturligt lysindfald dagen igennem, mens muligheden for tværventilation via vinduesåbninger i begge facader skaber et sundt luftskifte.
Alle hjem har direkte udsyn til grønne arealer og himmel, hvilket giver en tæt kontakt til vejr og sæsoner, og de private udendørsarealer fungerer som en naturlig forlængelse af boligens opholdsrum.
Den sunde luftkvalitet sikres yderligere ved konsekvent brug af materialer med lav afgasning af flygtige organiske forbindelser kombineret med effektiv ventilation.

SOCIAL BÆREDYGTIGHED
De åbne gårdrum, kantzonerne og bygningerne ved Kvarterspladsen danner rammen om et levende og inkluderende boligmiljø, der inviterer til interaktion mellem områdets nye beboere og det eksisterende lokalmiljø. Projektet er tilrettelagt således, at der opstår naturlige fællesskaber i de små sidegader og gårdrum, mens fællesfaciliteterne fungerer som samlingspunkter på tværs af hele lokalsamfundet. Det sociale liv forankres desuden gennem den nære kontakt til naturen; i mellemrummene mellem bygningerne etableres opholdsrum og aktivitetszoner, hvor leg, udendørs fitness og dyrkning i plantebede kan udfolde sig året rundt.

GRØNT ER GODT FOR ØJET
Veludformede grønne byrum har en dokumenteret stressreducerende effekt og tilbyder sanselige oplevelser i takt med årstidernes skiften. Beplantningen i gårdrum, kantzoner og på rækkehusenes tage bidrager aktivt til CO2-optag, forbedret luftkvalitet, øget biodiversitet og effektiv regnvandshåndtering. Den varierede flora tilføjer visuel dynamik og giver både beboere og forbipasserende en stærk fornemmelse af naturens cyklus i hverdagen.

TILGÆNGELIGE OG TRYGGE BYRUM
Bebyggelsen er disponeret med fokus på fuld tilgængelighed og niveaufri adgang i alle områder. Det er en central ambition, at alle stier og kantzoner belyses, så de opleves trygge på alle tider af døgnet. Denne gennemtænkte belysning øger ikke blot sikkerhedsfølelsen, men fremhæver også de grønne områders æstetik efter mørkets frembrud, hvilket skaber en atmosfærefyldt oplevelse af uderummet.

ØKONOMISK BÆREDYGTIGHED
Ved vurdering af den økonomiske kvalitet vægtes bygningens levetidsomkostninger højt. Projektet opføres med fokus på en sund driftsøkonomi gennem anvendelse af gennemprøvede tekniske løsninger, vedligeholdelsesfri konstruktioner og robuste overflader. Da bygningens levetid er den mest afgørende parameter for reel bæredygtighed, prioriteres materialer med lang holdbarhed og lave vedligeholdelseskrav.

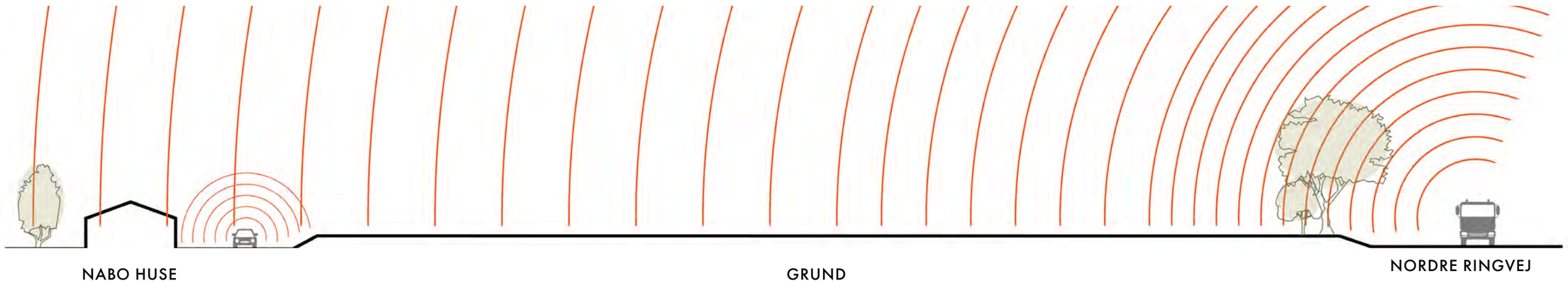




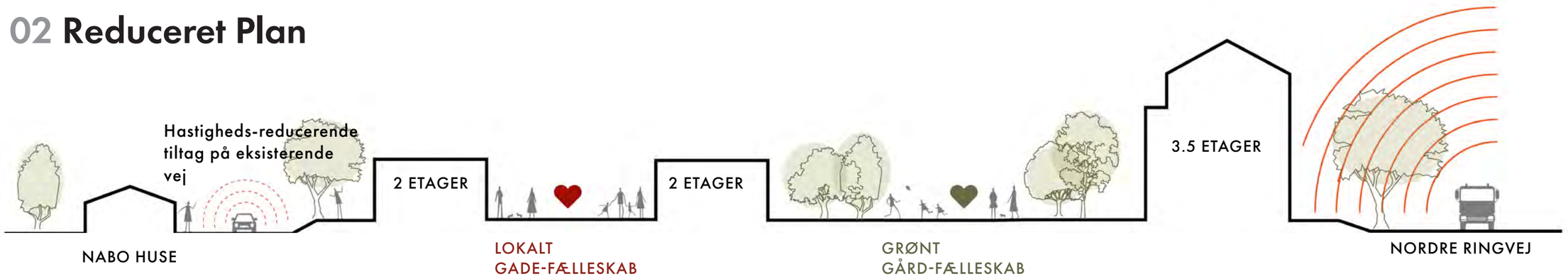


BYGNINGSHØJDER OG STØJ

00 Eksisterende forhold



02 Reduceret Plan





KONTAKTOPLYSNINGER

BYGHERRE

AKF Holding A/S
Bispevej 2
2400 København NV
www.akf.as
+45 38 10 21 07

ARKITEKT

Danielsen Architecture
Wildersgade 7
1407 København K
www.danielsenarch.com
+45 33 32 32 37

LANDSKAB

Danielsen Urban Landscape
Wildersgade 7
1407 København K
www.danielsenland.com
+45 33 32 32 37