

AFDELING 33 – NYVEJ

Nyvej 15-25 og 29-39 og Smedegårds Allé 109-123, 8340 Malling
Bygherre DOMI Bolig
KAARK - Kenneth Arboe Arkitektur
24.10.2025



SKITSEPROJEKT

Foreløbigtryk 24/10-25

AFDELING 33 – NYVEJ // INDHOLDSFORTEGNELSE

HOVEDGREB	3 - 4
AREALPLAN	5 - 6
ILLUSTRATIONSPLAN	9
AKSENOMETRI	10
AKSONOMETRI UDSNIT	11
MATERIALER	13
OPSTALTER	14
SNIT	15
VISUALISERINGER	16-17

Foreløbigtryk 24/10-25

AFDELING 33 – NYVEJ // HOVEDGREB

2.1 Arkitektonisk hovedgreb

Overordnet arkitektonisk idé

Bebyggelsen tager afsæt i områdets oprindelige 1960'er-arkitektur og nyfortolker den i et nutidigt formsprog, hvor enkelhed, rytme og materialemæssig kvalitet er bærende. Visionen er at skabe en helhedsorienteret og tidssvarende boligbebyggelse, der viderefører afdelingens oprindelige karakter og skala, men med et moderne udtryk og højere funktionalitet.

Projektet består af en nyfortolkning af de klassiske 2-plans rækkehuse og villa-lejligheder. Arkitekturen genfortolker 1960'ernes enkle kompositioner og materialevalg: de karakteristiske gule tegl kombineres med skarpe, vertikale detaljer i sortmalet træ. Hver bolig afgrænses af to teglgavle, som definerer rytmen i facaden, mens felterne imellem udfyldes af træ og glas, hvilket giver et let og varieret udtryk. Taget udføres med teglsten, der refererer direkte til områdets historiske byggetradition.

Bebyggelsens struktur og disponering

Med afsæt i landsbyggefondens renoverings tilsagn genopføres de tre eksisterende bygningskroppe på de oprindelige sokler, således at bebyggelsens placering, orientering og terræntilpasning videreføres. Den oprindelige fordeling af boligtyper fastholdes, men de to sydlige rækker fortættes med én etage, hvilket giver mulighed for større variation i boligstørrelser og boligtyper. Dertil fortættes bebyggelsen yderligere med fire stænger af rækkehuse med lodret lejlighedsskel som tilføjer endnu en beboergruppe til bebyggelsen.

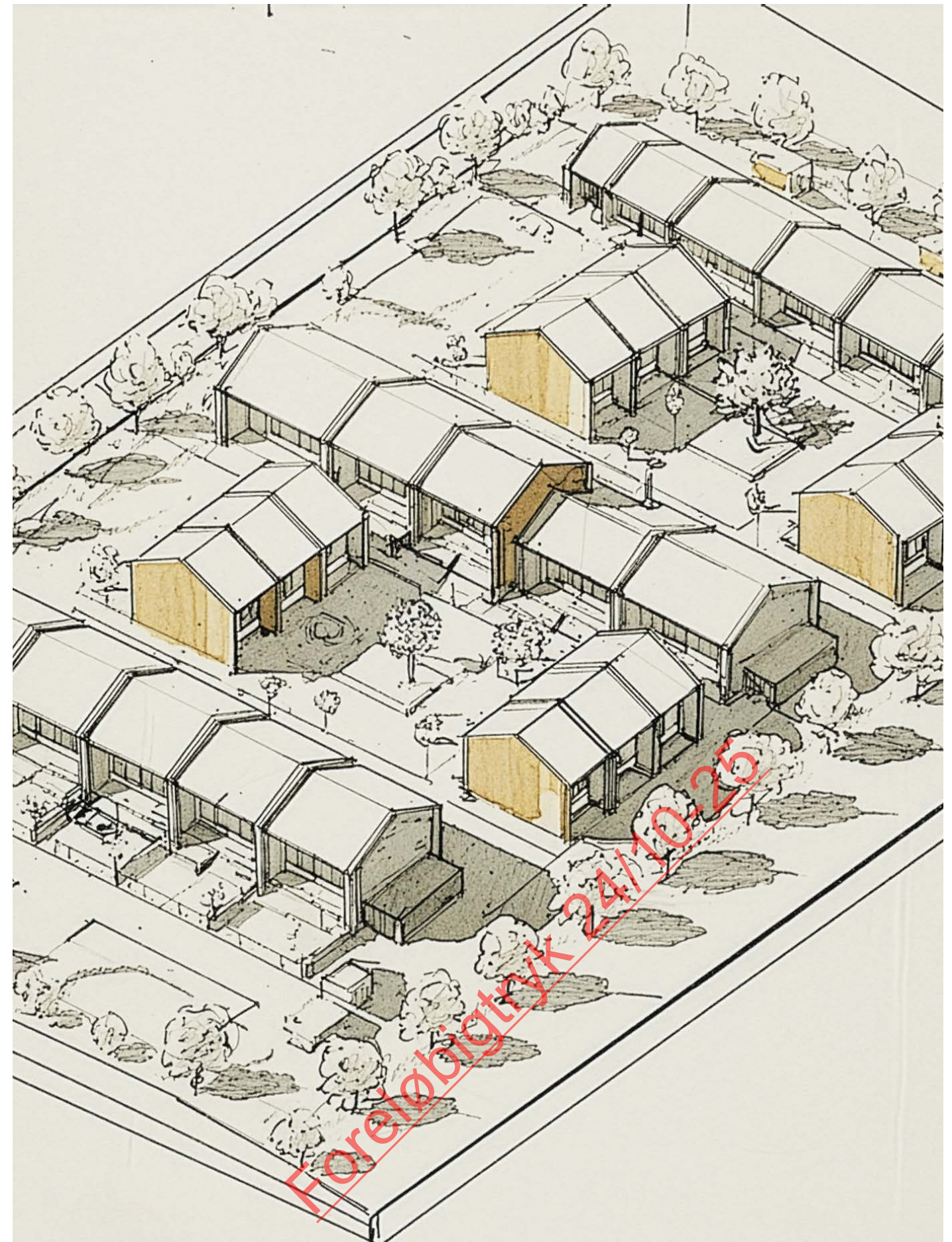
Bebyggelsen er organiseret som en åben karréstruktur, hvor bygningerne danner en beskyttet, grøn gård i midten. Den åbne struktur skaber et trygt og intimt gårdmiljø for beboerne, mens biltrafik, affaldshåndtering og adgang sker på bebyggelsens yderside. Herved understøttes et grønt, bilfrit og socialt fællesskab i hjertet af området.

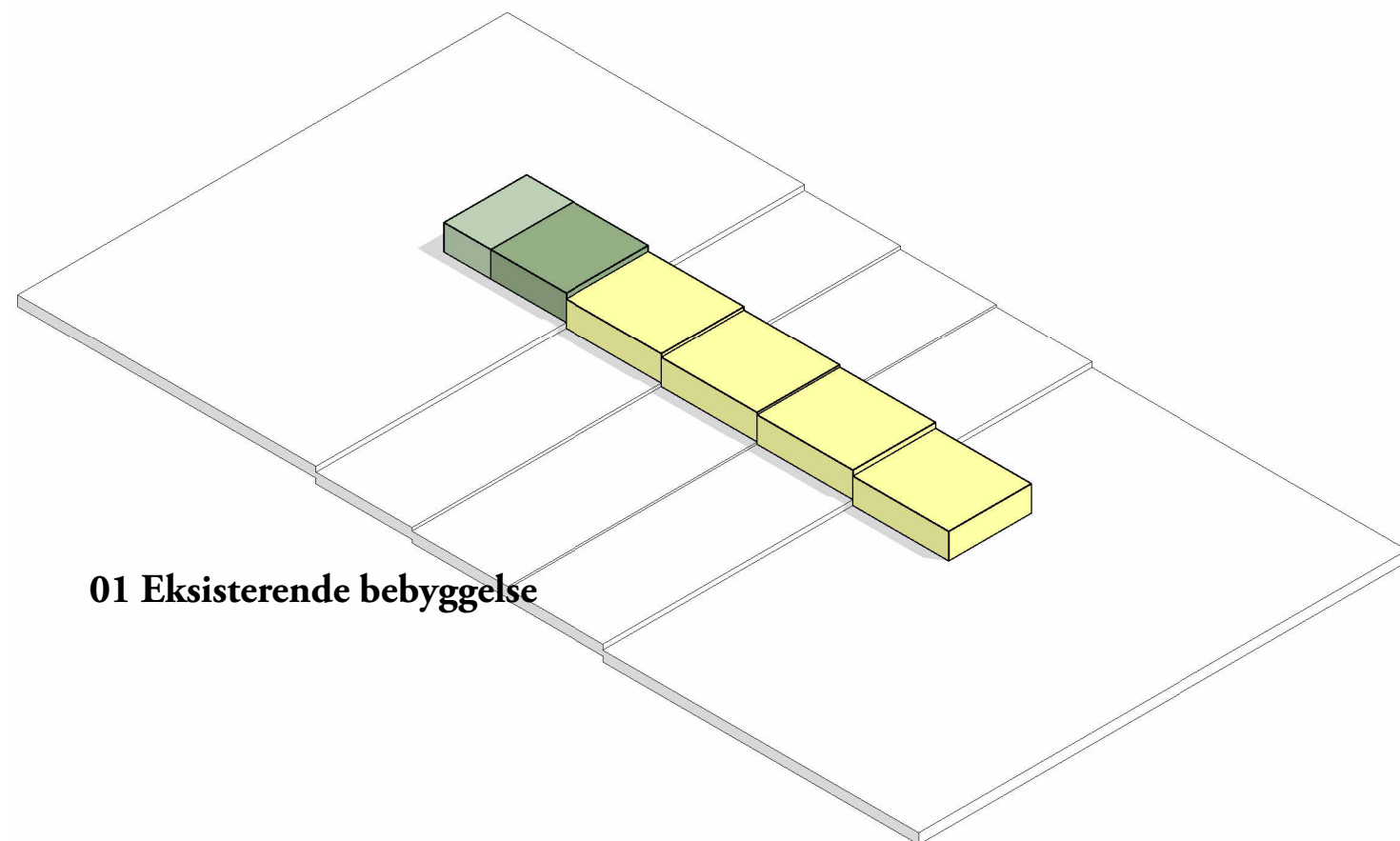
Terræn og skala

Boligernes vertikale opdeling er valgt for at fastholde en rækkehuskarakter størstedelen udføres som lejligheder. Den vertikale struktur giver bebyggelsen en mere menneskelig skala og skaber variation i facaden. Samtidig muliggør opdelingen, at bebyggelsen naturligt kan følge terrænet, der falder fem meter fra nordvest mod sydøst. Resultatet er en harmonisk tilpasning til landskabet og et varieret gadebillede.

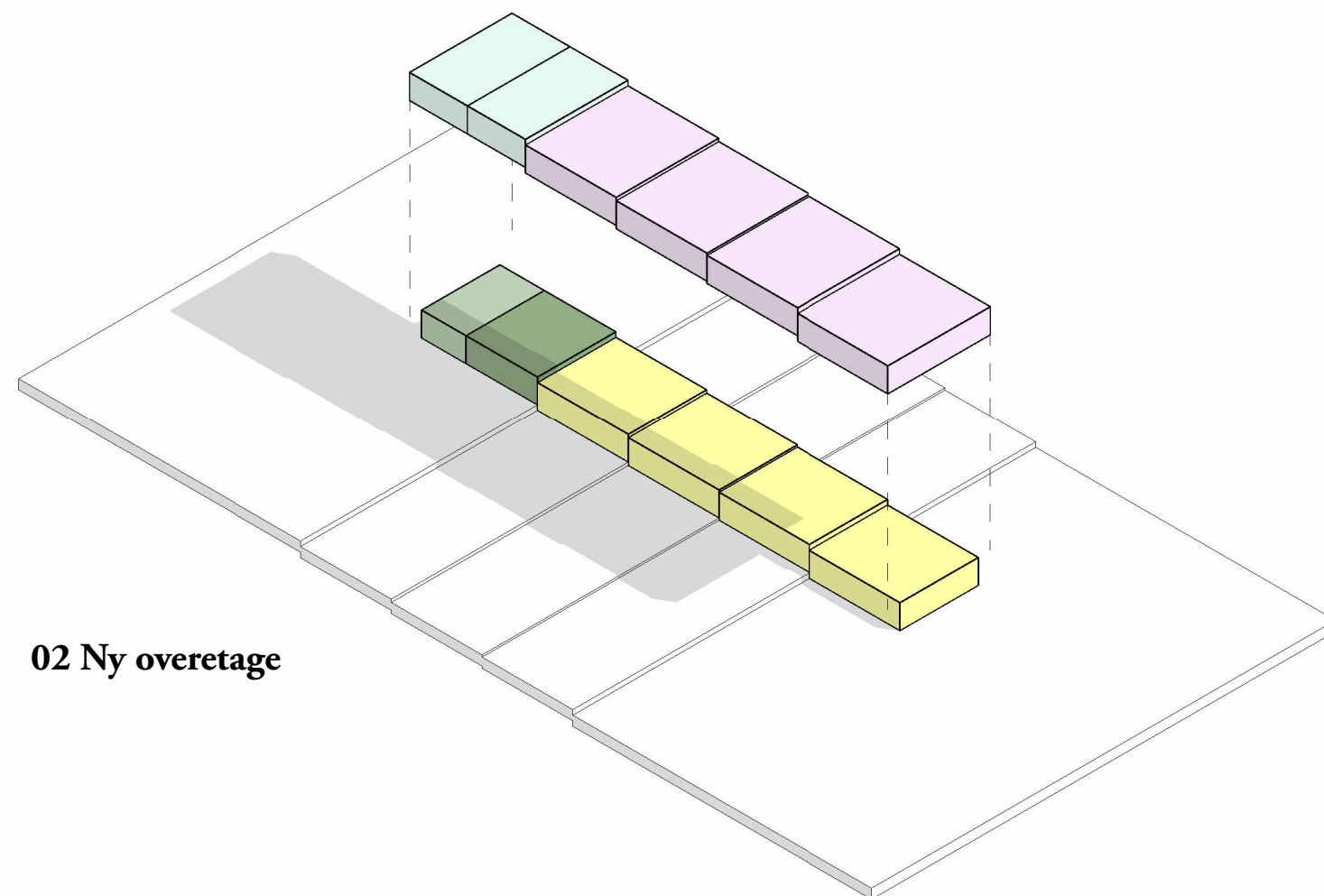
Fællesfaciliteter

I bebyggelsens midte etableres et fælleshus, der fungerer som et samlingspunkt for afdelingen. Huset rummer vaskeri, bad, selskabslokale og gæsteværelse og bidrager til at styrke det sociale liv og beboernes fællesskab.

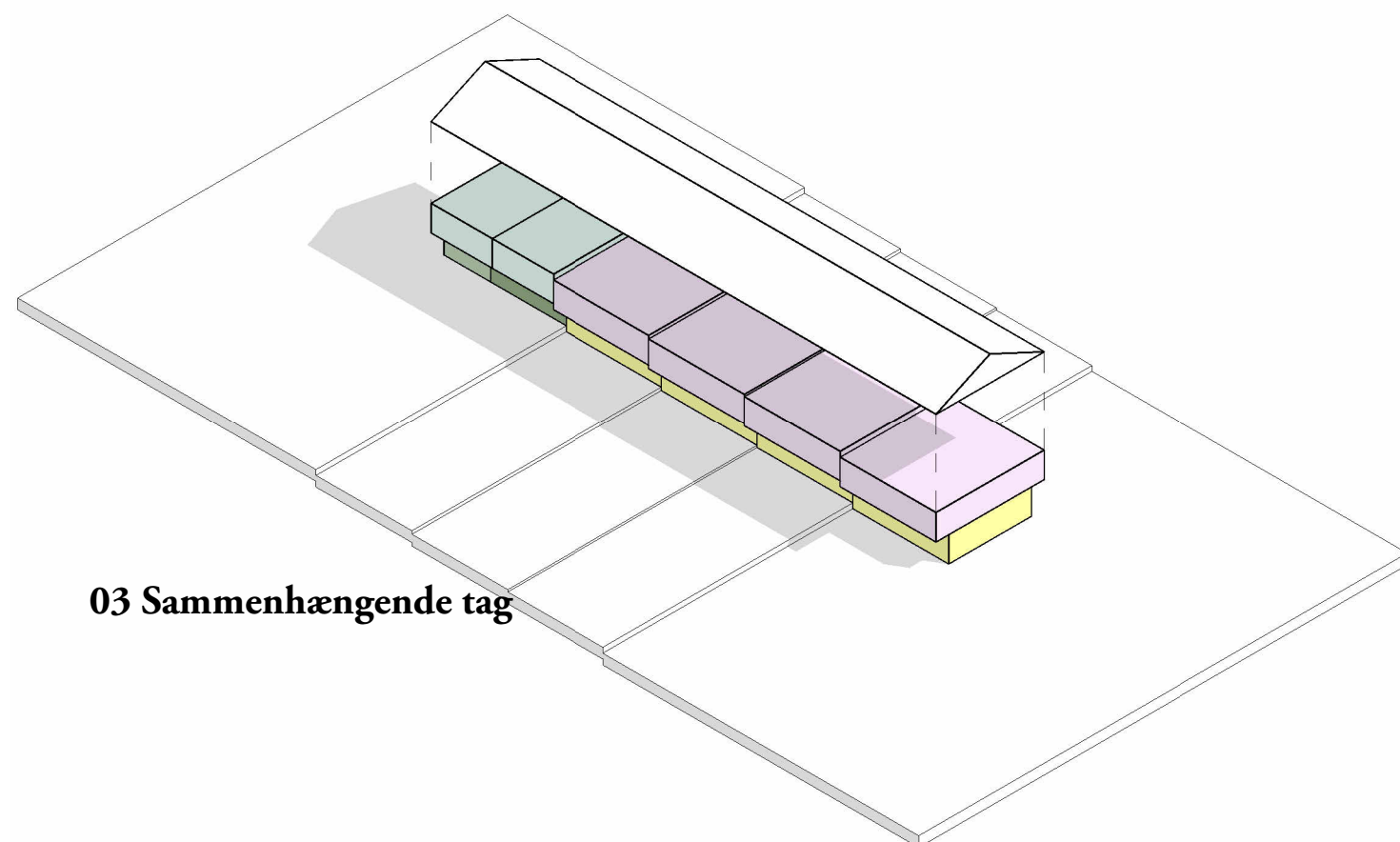




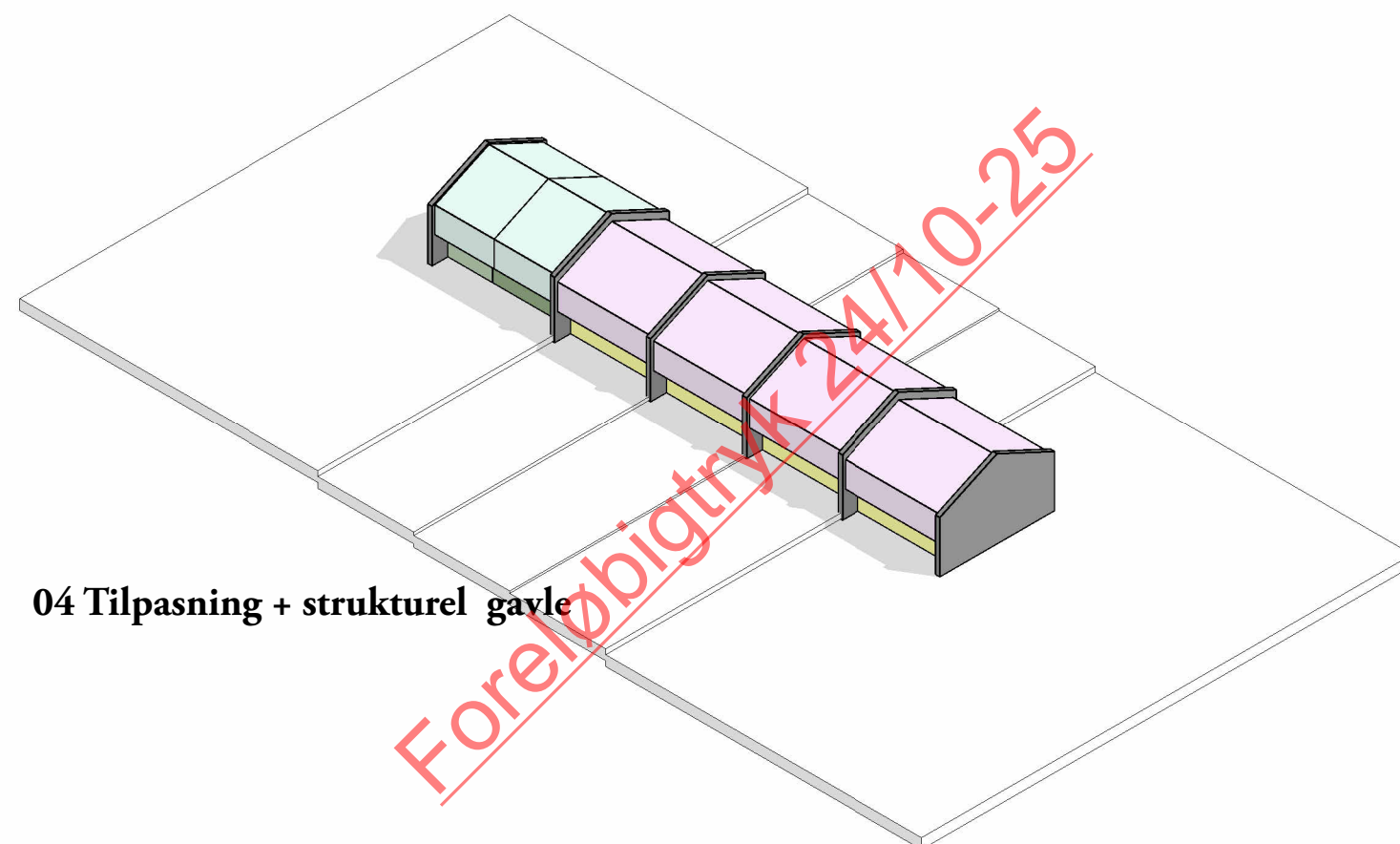
01 Eksisterende bebyggelse



02 Ny overetage



03 Sammenhængende tag



04 Tilpasning + strukturel gavle

Foreløbigtryk 24/10-25

AFDELING 33 – NYVEJ // AREALPLAN STUEETAGE 1:500 A3

SMEDEGÅRDS ALLÉ

Arealoversigt - Matrikeler

Matrikelnr.: 5ci + 5bk, Malling by, Malling

Facader: træ & tegl

Tag: tagsten

Tagrender: metal

Vinduer: træ/alu

Arealer

Grundens areal (2.966+5.950)

Række A

1 x Type A 1-værelses Lejlighed på 38m²

1 x Type B 2-værelses Lejlighed på 60m²

4 x Type C 3-værelses Lejlighed på 76m²

4 x Type E 4-værelses Lejlighed på 99m²

2 x Type F 2-værelses Lejlighed på 64m²

Samlet

Række B

2 x Type A 1-værelses Lejlighed på 38m²

2 x Type B 2-værelses Lejlighed på 60m²

2 x Type C 3-værelses Lejlighed på 76m²

2 x Type E 4-værelses Lejlighed på 99m²

4 x Type F 2-værelses Lejlighed på 64m²

Samlet

Række C

2 x Type A 1-værelses Lejlighed på 38m²

2 x Type B 2-værelses Lejlighed på 60m²

4 x Type C 3-værelses Lejlighed på 76m²

Samlet

Blok 1

3 x 4-Værelses rækkehus på 100m²

Samlet

Blok 2

1 x 5-Værelses rækkehus på 115m²

2 x 4-Værelses rækkehus på 100m²

Samlet

Blok 3

1 x 5-Værelses rækkehus på 115m²

2 x 4-Værelses rækkehus på 100m²

Samlet

Blok 4

1 x 5-Værelses rækkehus på 115m²

2 x 4-Værelses rækkehus på 100m²

Samlet

Skur

5m² pr. lejlighed under 100 m² = 40 stk

8m² pr. lejlighed over 100 m² = 4 stk

Fradrag (max 20kvm pr enhed - 44x20=880)

Etageareal

Fælleshus

Bebyggelsesprocent

Altaner

Opholdsarealer

Opholdsarealer min 30% af Matriklen (4.916/8.916) x 100

heraf min. 15% fælles = (4.916/100) x 15 = 737m²

Cykelparkering

Cykelparkering i skur - ekstra parkering på terræn

Parkering (2,6x5m) - Letbane Norm (under 600m til letbane stop)

0,125 plads pr. etagebolig under 40m²

0,25 plads pr. etagebolig under 60m²

0,5 p-plads pr. etagebolig over 60m²

1 plads pr. tæt-lav bolig

Samlet 27 + pladser heraf 1 HC

Arealoversigt - Boligtyper

20 x Eksisterende boliger

24 x Nye boliger

1-værelses lejligheder (Type A)

5 x Type A 1-værelses Lejlighed på 38m²

2-værelses lejligheder (Type B+F)

5 x Type B 2-værelses Lejlighed på 60m²

6 x Type F 2-værelses Lejlighed på 64m²

3-værelses lejligheder (Type C)

10 x Type C 3-værelses Lejlighed på 76m²

4-værelses lejligheder (Type E)

6 x Type E 4-værelses Lejlighed på 99m²

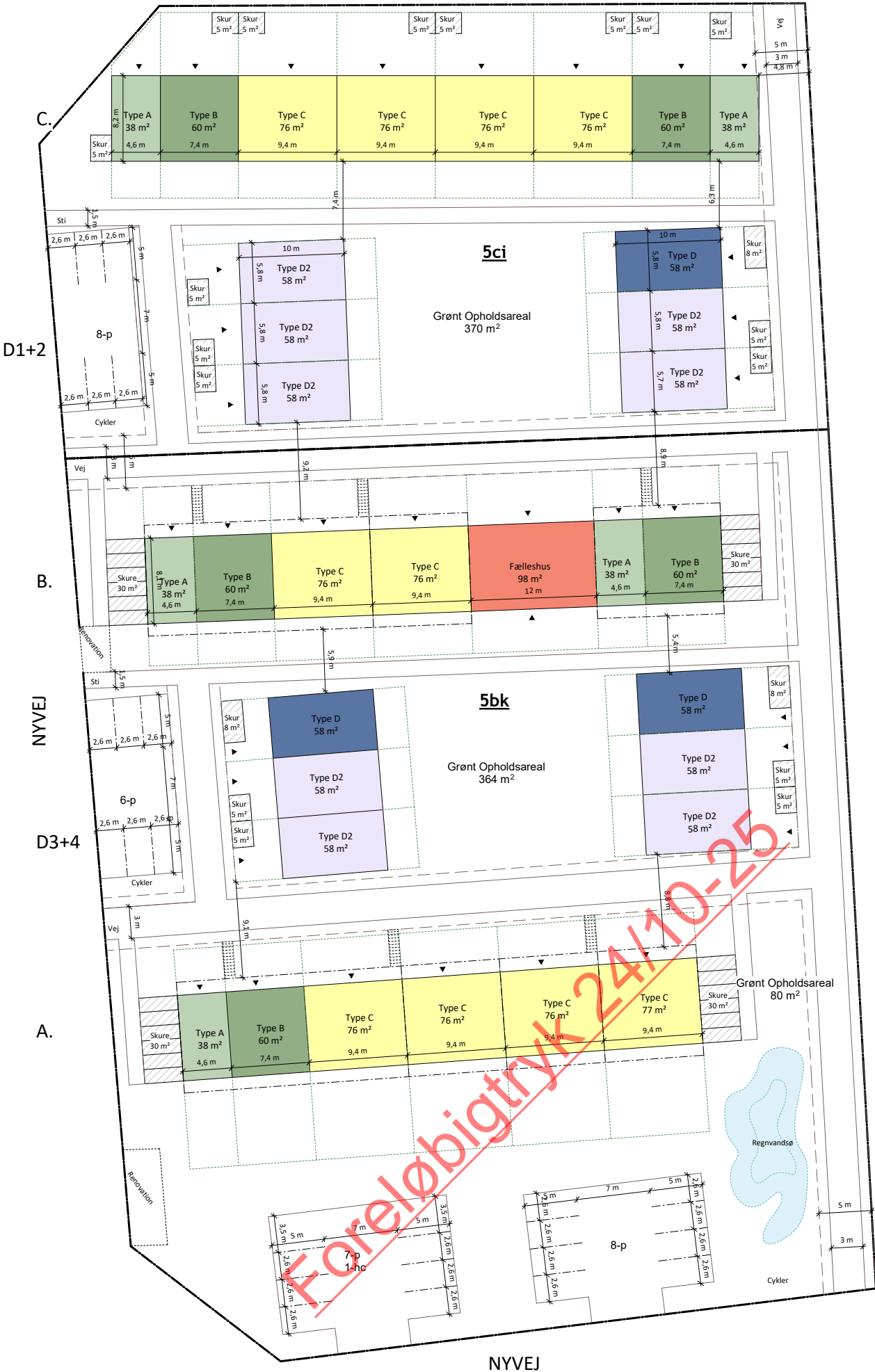
4-værelses Rækkehus (Type D2)

9 x Type D2 4-værelses Lejlighed på 99m²

5-værelses Rækkehus (Type D)

3 x Type D 5-værelses Lejlighed på 115m²

Samlet



AFDELING 33 – NYVEJ // AREALPLAN FØRSTESAL 1:500 A3

SMEDEGÅRDS ALLÉ

Arealoversigt - Matrikeler
Matrikelnr.: 5ci + 5bk, Malling by, Malling

Facader: træ & tegl
Tag: tagsten
Tagrender: metal
Vinduer: træ/alu

Arealer
Grundens areal (2.966+5.950) 8.916 m²

Række A
1 x Type A 1-værelses Lejlighed på 38m² 38 m²
1 x Type B 2-værelses Lejlighed på 60m² 60 m²
4 x Type C 3-værelses Lejlighed på 76m² 304 m²
4 x Type E 4-værelses Lejlighed på 99m² 396 m²
2 x Type F 2-værelses Lejlighed på 64m² 128 m²

Samlet 926 m²

Række B
2 x Type A 1-værelses Lejlighed på 38m² 76 m²
2 x Type B 2-værelses Lejlighed på 60m² 120 m²
2 x Type C 3-værelses Lejlighed på 76m² 152 m²
2 x Type E 4-værelses Lejlighed på 99m² 198 m²
4 x Type F 2-værelses Lejlighed på 64m² 256 m²

Samlet 802 m²

Række C
2 x Type A 1-værelses Lejlighed på 38m² 76 m²
2 x Type B 2-værelses Lejlighed på 60m² 120 m²
4 x Type C 3-værelses Lejlighed på 76m² 304 m²

Samlet 500 m²

Blok 1
3 x 4-Værelses rækkehus på 100m² 300 m²

Samlet 300 m²

Blok 2
1 x 5-Værelses rækkehus på 115m² 115 m²
2 x 4-Værelses rækkehus på 100m² 200 m²

Samlet 315 m²

Blok 3
1 x 5-Værelses rækkehus på 115m² 115 m²
2 x 4-Værelses rækkehus på 100m² 200 m²

Samlet 315 m²

Blok 4
1 x 5-Værelses rækkehus på 115m² 115 m²
2 x 4-Værelses rækkehus på 100m² 200 m²

Samlet 315 m²

Skur
5m² pr. lejlighed under 100 m² = 40 stk 200 m²
8m² pr. lejlighed over 100 m² = 4 stk 32 m²

Fradrag (max 20kvm pr enhed - 44x20=880) -232 m²

Etageareal 3.473 m²
Fælleshus 98 m²

Bebyggelsesprocent 40,0 %

Altaner 120 m²
Opholdsarealer 4.916 m²

Opholdsarealer min 30% af Matriklen (4.916/8.916) x 100 55,1 %
heraf min. 15% fælles = (4.916/100) x 15 = 737m² 740 m²

Cykelparkering

Cykelparkering i skur - ekstra parkering på terræn

Parkering (2,6x5m) - Letbane Norm (under 600m til letbane stop)

0,125 plads pr. etagebolig under 40m²

0,25 plads pr. etagebolig under 60m²

0,5 p-plads pr. etagebolig over 60m²

1 plads pr. tæt-lav bolig

Samlet 27 + pladser heraf 1 HC

Arealoversigt - Boligtyper

20 x Eksisterende boliger
24 x Nye boliger

1-værelses lejligheder (Type A)
5 x Type A 1-værelses Lejlighed på 38m²

2-værelses lejligheder (Type B+F)
5 x Type B 2-værelses Lejlighed på 60m²
6 x Type F 2-værelses Lejlighed på 64m²

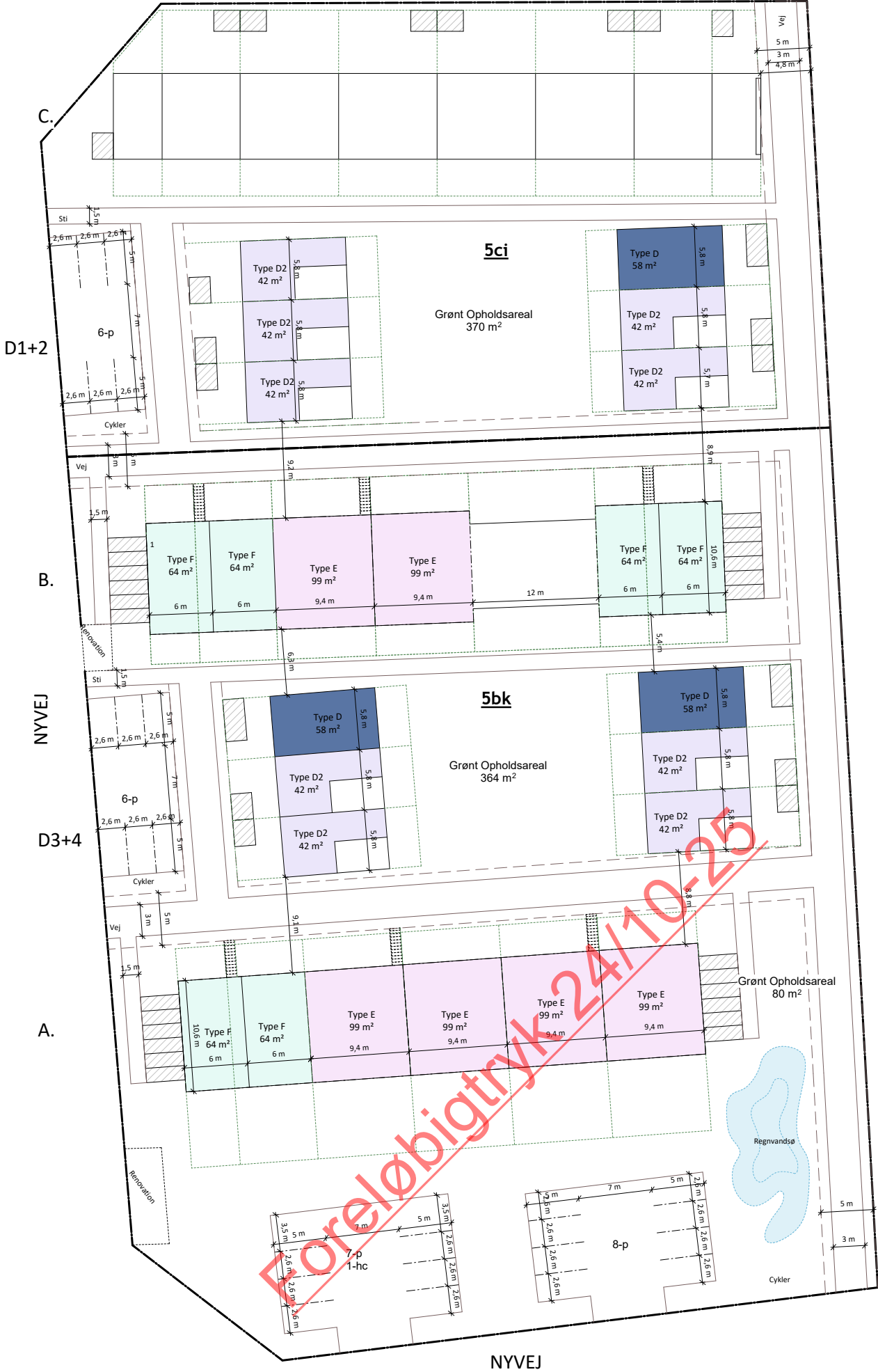
3-værelses lejligheder (Type C)
10 x Type C 3-værelses Lejlighed på 76m²

4-værelses lejligheder (Type E)
6 x Type E 4-værelses Lejlighed på 99m²

4-værelses Rækkehus (Type D2)
9 x Type D2 4-værelses Lejlighed på 99m²

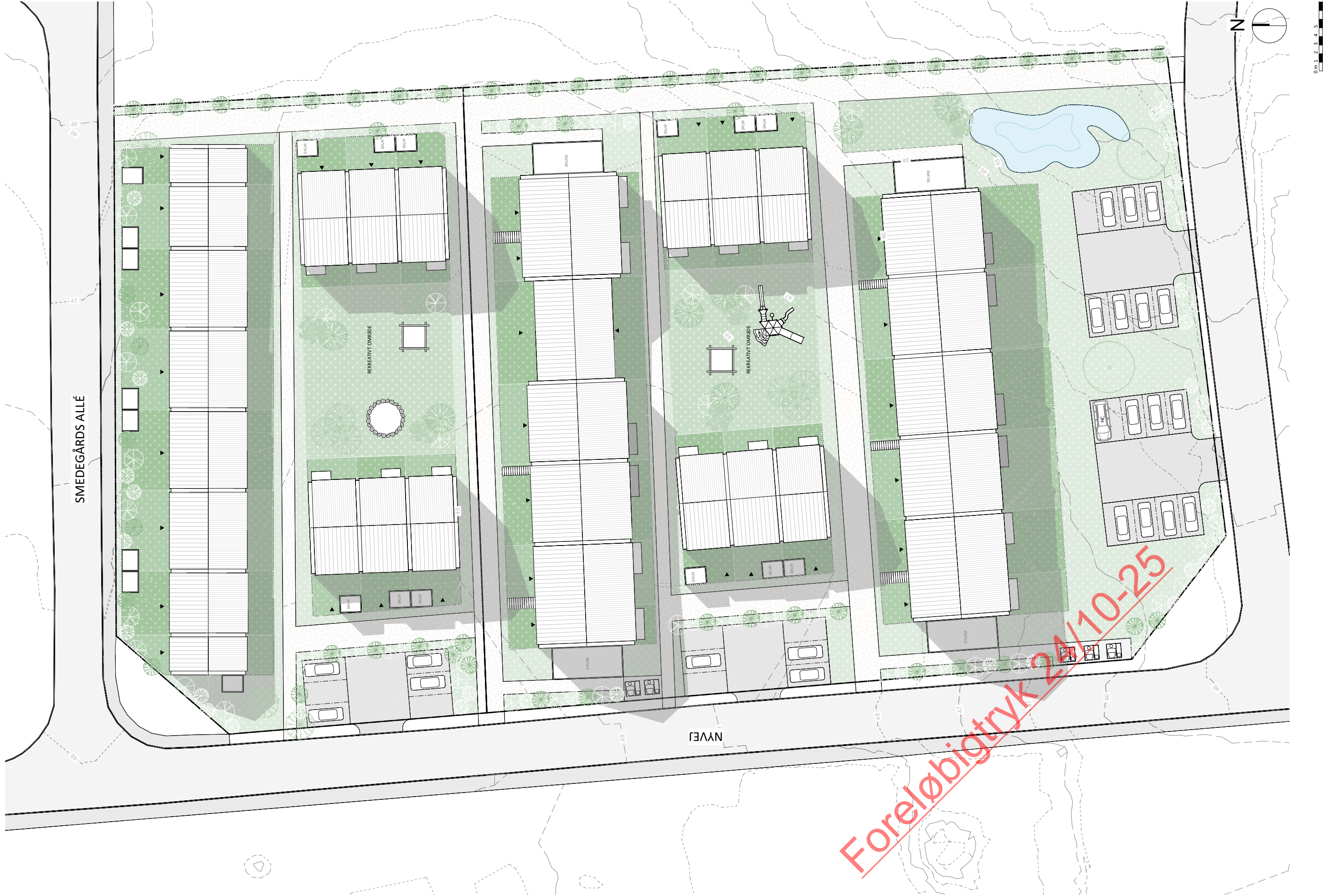
5-værelses Rækkehus (Type D)
3 x Type D 5-værelses Lejlighed på 115m²

Samlet



Foreløbigtryk 24/10-25

AFDELING 33 – NYVEJ // ILLUSTRATIONSPLAN 1:400 A3



AFDELING 33 – NYVEJ // AKSONOMETRI



Foreløbigtryk 24/10-25

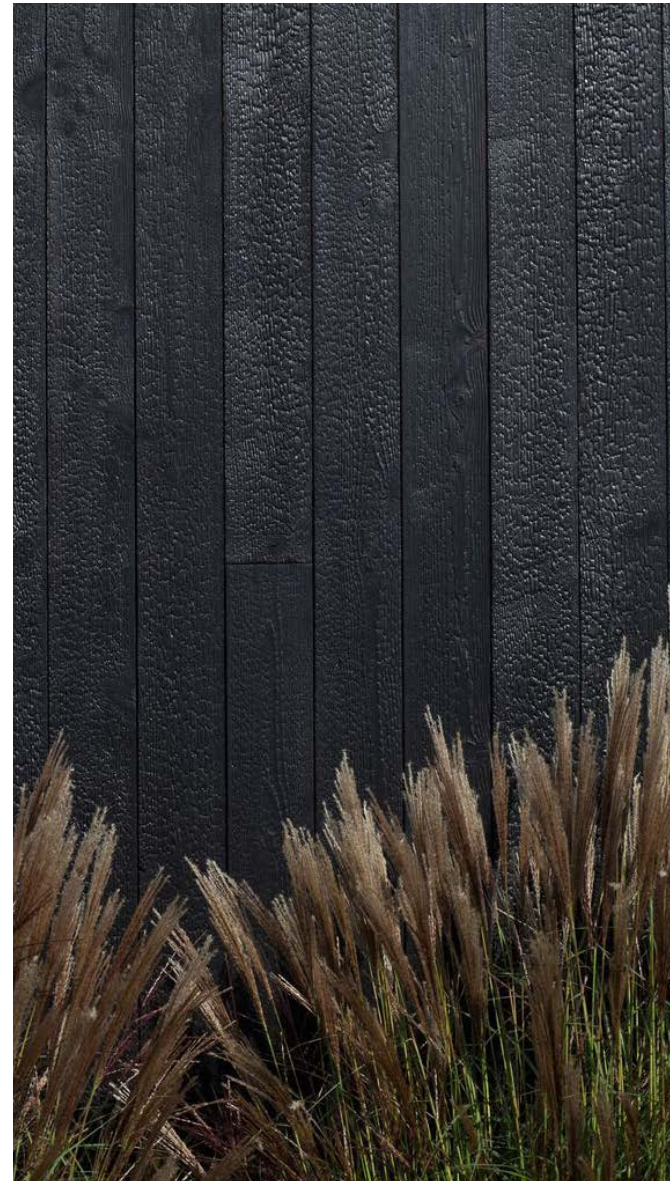
AFDELING 33 – NYVEJ // AKSONOMETRI UDSNIT



Foreløbigtryk 24/10-25

Foreløbigtryk 24/10-25

AFDELING 33 – NYVEJ // MATERIALER



Facadebeklædning

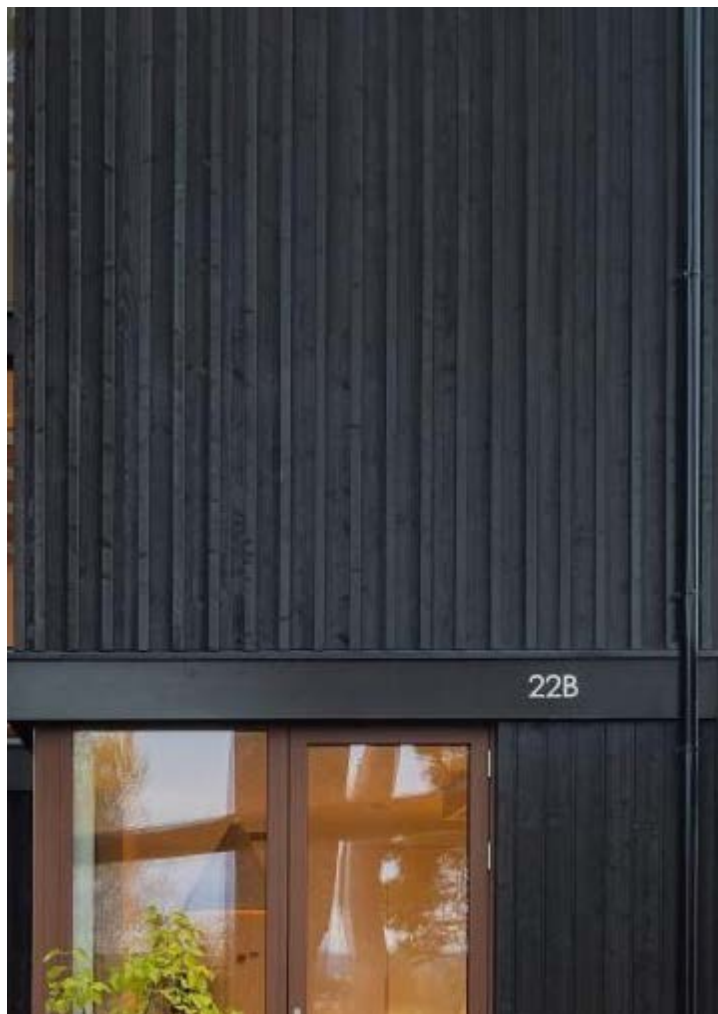
Sort træbeklædning i variende bredde for at nedbryde skala.

Gavlægge

Gul teglvægge som galvvægge

Tag

Rød, gul eller brun vinge tagsten i lille format.



Foreløbigtryk 24/10-25

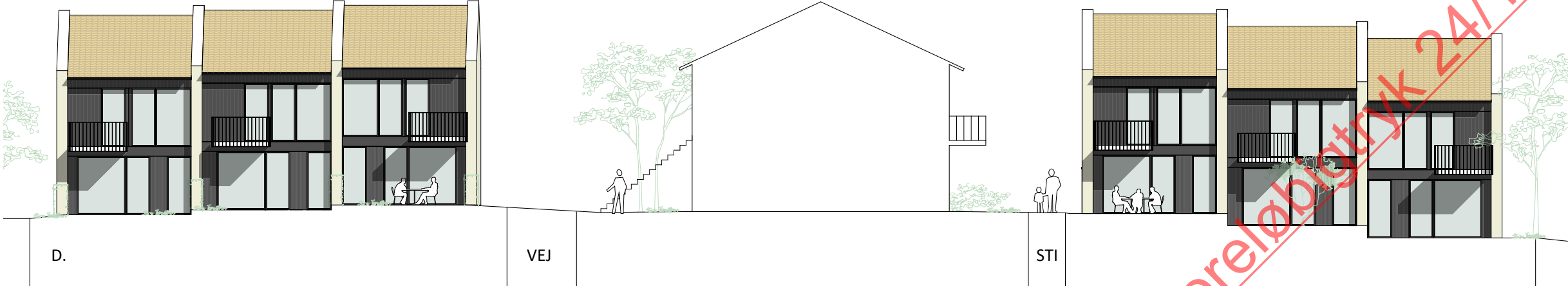
AFDELING 33 – NYVEJ // OPSTALTER 1:200 A3



Facade NORD
1 : 200



Facade Syd
1 : 200



Facade Øst
1 : 200

AFDELING 33 – NYVEJ // SNIT 1:400 A3



Foreløbigtryk 24/10-25

AFDELING 33 – NYVEJ // VIZ GÅRDRUM SYD



AFDELING 33 – NYVEJ // VIZ GÅRDRUM NORD

