

Fælledby

Velkommen til Fælledbys første ejerboliger. Her opfører vi 101 lejligheder i holdbare materialer med udsigt til Amager Fælleds smukke natur.

faelledby.dk





Tæt på naturen, tæt på metro, tæt på byen

Forestil dig at cykle hjem fra arbejde i København gennem et smukt ocean af grønne enge med græsser, der bølger i vinden. Efter en 20-minutters cykeltur ser du en ny urban kystlinje i horisonten.

Du er kommet til Fælledby.

Her opfører vi Københavns nye bydel med 2000 boliger, store fællesområder og et spirende butiksliv lige ud til Amager Fælleds smukke natur. Byområdet er fordelt på tre separate nabolag med stisystemer, åbne gårdrum og nabolagspladser omgivet af cafémiljøer og fælleshuse.

Bydelen er for dig, som ønsker at bo tæt på naturen, men samtidig tæt på byen. Den er til dig, som ønsker mere lys og frisk luft i dit nabolag, men altid kun med en kort metrotur fra storbyens mange tilbud og aktiviteter. Uanset om du bor med børn, er single, eller skal flytte fra parcelhuset og stadig bo tæt på naturen, så har Fælledby noget for dig.

Områdets særlige arkitektur er tegnet sådan, at alle boliger har udsigt til de grønne omgivelser. Den består af boligkarréer med et urbant udtryk blandet med punkthuse og mindre gårdhuse, som skaber mindelser til de idylliske, danske landsbyer.

Her skaber vi den blandede by, hvor man enten kan leje eller eje sin bolig og tage del i byens fællesskab på sine helt egne præmisser.

""Vi ved, at fælles mødesteder og et spirende butiksliv er vigtigt for beboere, når de flytter til et nyt byområde. Derfor er vi gået efter at anlægge Fælledbys første, fælles nabolagshus så tidligt som muligt, hvor vi skaber rammerne for både naboskab og cafémiljø fra starten."

Erling Thygesen,
Adm. direktør i Fælledby P/S





Ejendom C4 set fra nabolagspladsen, som er nabolagets centrale bytorv. Her finder du det fælles Nabolagshus og butikker i stueetagen

Tre små øer i et grønt ocean

Fælledby vil på sigt udgøre tre separate nabolag, som er forbundet af stier gennem centrale, grønne korridorer. Kunne du flyve op over land og by, ville du se Fælledby som tre små øer i et grønt ocean på den sydlige del af Amager Fælled.

Hvert nabolag vil bestå af syv boligerkarréer med gårdrum, som åbner sig mod de grønne korridorer eller ud til den omkringliggende fælled. På den måde vil de grønne områder med tiden flette sig sømløst ind i fælledens øvrige naturområder, som igen vil vandre ind i Fælledbys egen bynatur og gårdrum.

Hvert nabolag vil bestå af syv boligerkarréer med gårdrum, som åbner sig mod de grønne korridorer eller ud til den omkringliggende fælled. På den måde vil de grønne områder med tiden flette sig sømløst ind i fælledens øvrige naturområder, som igen vil vandre ind i Fælledbys egen bynatur og gårdrum.

eningen invitere til markedsdage eller loppemarked på torvet, og du kan nyde en middag i aftenen på en af restauranterne. På bypladsen mod syd vil der være et mere urbant liv omkring områdets største supermarked, bydelens sundhedshus og den offentlige skole, hvor foreningslivet bruger faciliteterne efter skoletid.

Området ligger kun 10 minutters cykeltur fra Islands Brygge med sit populære kulturhus og havnebad. Herfra er du hurtigt inde på Fisketorvet eller i Kødbyen med sine mange spisesteder og specialbutikker. Du kan også tage enten cyklen eller metroen mod nord til musikoplevelser i DR Koncerthuset,

eller besøge Bella Kvarter, som ligger 10 minutters gang mod syd, hvor Bella Arena og Bella Center byder på koncerter eller messer i løbet af året som fx den populære Bogmesse. Tager du et metrostop længere mod syd finder du et af Københavns største koncertsteder, Royal Arena, og tager du et stop mere, står du på kanten af Kalvebod Fælled og et stenkast fra områdets populære Naturcenter Amager. Herfra strækker Naturpark Amagers åbne vidder sig langt mod syd og indbyder til lange gåture i både eng og skov eller langs vandet.

Se kortet over området på næste side.





- Lokationer på kort**
- 1. Nabolagshuset i C4
 - 2. Fælledby Skole (estimeret 2031)
 - 3. Daginstitution (estimeret 2028)
 - 4. Netto i Bella Kvarter
 - 5. Rema 1000
 - 6. Bella Center
 - 7. Royal Golf Center
 - 8. Vagthussøen
 - 9. Grønjordssøen
 - 10. Royal Arena
 - 11. Fields
 - 12. Naturcenter Amager
 - 13. DR Koncerthuset
 - 14. Pure Gym fitness center
 - 15. Islands Brygge
 - 16. Cykelsmed
 - 17. Føtex

10 ↓ **Royal Arena:**
2,3 km, 31 min
på gåben,
2,7 km og 9 min
på cykel

11 ↓ **Fields:**
1,5km og 21min
på gåben,
1,6km og 6min
på cykel

12 ↓ **Naturcenter Amager:**
3,6km og 48min
på gåben,
3,5km, 11min
på cykel

Ca. 10 min. til fods
og cykel

Sydhavn

Amager Fælled

Artillerivej

Engpladsen

Vandpladsen

Bypladsen

Vejlands Allé

Ørestads Blvd.

Center Blvd.



Visualisering af ejendom C4 og gårdrummet, set fra oven. De tre røde gårdhuse udgør tre selvstændige boliger, som sælges separat.

Designet efter landskabet

Det har været en forudsætning i designet at bruge fælledens eksisterende og iboende kvaliteter i udviklingen af Fælledby. Helhedsplanen viser et sammenhængende grønt bælte, der væver den nuværende natur ind mellem de tre nye nabolag.

Arkitekturen i C4 er designet efter det eksisterende landskab og ikke omvendt. Med udgangspunkt i områdets eksisterende flora og fauna indretter vi bygninger og byrum, så vi skaber gode levevilkår for både mennesker og habitater for så mange planter og dyr som muligt. Her møder byen naturen på helt tæt hold.

Bygningerne har en maksimal højde på 24 meter, svarende til seks etager, omkring de centrale nabolagspladser. Herfra trapper bygningerne gradvist ned mod fælledens, så de yderste dele af karréerne kun er tre etager. På den måde får vi mest muligt lys ind i, og den bedst mulige udsigt fra, alle boliger og altaner.

Fælledbys bygninger vil have forskellige udtryk med facadematerialer af træ, tegl og stålbeklædninger – alt sammen holdt i forskellige jordfarver og naturlige nuancer. Det er gennemgående for alle bygninger, at de primært er opført i trækonstruktioner og med så mange biobaserede materialer som muligt.

Det er en del af Fælledbys klimastrategi, hvor ambitionen er at bygge med det lavest mulige klimaaftryk og samtidig i en høj, langtidsholdbar kvalitet.

Fælledbys bynatur og grønne korridorer får også et varieret udtryk, fordi vi etablerer flere forskellige habitater for planter og dyr. Det giver en blanding af enge, vådområder, buskads og træer, som vil tiltrække en variation af forskellige arter til området. Derfor får de grønne korridorer et mere vildt udtryk, mens gårdrum og lokalgader får et lidt mere tæmmet udtryk med plads til ophold og leg.

"På mange måder vender vi tilbage til vores rødder, når vi nu bygger en hel bydel i træ. Træ er et af de ældste byggematerialer, vi har. Det har været brugt i tusinder af år.

Med den ihærdige brug af træ i skandinaviske byggeprojekter, fremhæver vi materialets unikke arkitektoniske kvaliteter, og kan bruge det på samme måde, som stål og beton tidligere har været anvendt.

Træet har et markant lavere klimaaftryk på miljøet, som vi hilser varmt velkommen."

**Signe Kongebro,
Partner i Henning Larsen Architects**



Boligerne

C4 byder på en række forskellige boligtyper fra to til syv værelser, som alle er opført af kvalitetsmaterialer. Alle boliger får egne altaner – eller terasser i stueetagerne – med udsigt til både naturen og livet i de lokale gader omkring bygningen.

Her skaber vi rammen om den hjemlige hygge med lækre lysindfald og en gennemtænkt disponering af rum og inventar, der passer til både små og store familier eller til singlelivet.

I forlængelse af boligerne finder du en række spatiøse fællesarealer både inde og ude, hvor du kan deltage i havefester, hyggelige aftenstunder med naboen eller sætte dig ned og arbejde hjemmefra i det fælles Nabolagshus, som ligger ud mod torvet i stueetagen.

Kvalitet holder længere, og det er både godt for dig som boligejer og for det generelle ressourceforbrug ifm. udskiftninger. Derfor har vi nøje udvalgt materialer til boligerne, som oser af kvalitet og varme. De robuste egetræsgulve fra Haro og de massive døre giver både en tyngde og en kontrast til lysindfaldet fra vinduerne. Samtidig bidrager materialerne til en god akustik og støjdæmpning mellem rummene.

Altanerne har alle robuste værn, som giver en tryghedsfølelse, og der er indsat espalierer på flere altaner ind mod gårdrummet, hvor beplantning fra altankasser og potter med tiden vil kravle op og indhylde altanrummet i grønne nuancer.

De store altandøre kan åbnes i de varme måneder, så altanen fungerer som en integreret forlængelse af lejlighedens stue eller køkken.

Se hele materialelisten i separat brochure.

De 101 boliger fordeler sig sådan:

- 27 stk. 2-værelses boliger fra stuen til 5. sal
- 35 stk. 3-værelses boliger fra 1. til 5. sal
- 31 stk. 4-værelses boliger fra stuen til 5. sal
- 6 stk. 5-værelses boliger fra stuen til 4. sal
- 2 stk. 7-værelses boliger på 3. sal

Dertil kommer 2 stk. erhvervslejemål i stueetagen og det fælles Nabolagshus ud mod nabolagspladsen.



Visualisering af udsigt mod nordvest fra altan i lejlighed på 2. sal.



Køkken og badeværelse

Alle boliger får kvalitetskøkkener og baderumsmøbler i massiv krydsfiner fra producenten Stykka, som er en dansk virksomhed med egen fabrik og produktion lige uden for København. Stykka-køkkenet signalerer ægte kærlighed til klassisk, dansk træhåndværk blandet med den nyeste teknologi.

Køkkenerne er designet i et enkelt, tidløst design med detaljer som finger-tappede skuffer og skabe. Den robuste stålvaske er underlimet, så det er nemmere at holde overfladerne rene, og der er integrerede spotlamper i overskabene, som hænger over vasken og de hærde-induktionskogeplader.

Køkkenets farver er naturligt træ i maleret birkefiner med lys grå bordplade i robust laminat, som er nem at renholde.

Alle hvidevarer er leveret af Miele, der er kendt for sin tyske kvalitet og holdbarhed, og som med sit enkle, funktionelle design spiller sammen med køkkenets æstetik. Det gælder ovn, opvaskemaskine, køleskab, kogeplader, vaskemaskine og tørretumbler.

Vandhaner, brusesæt, toilet og cisterner er leveret af Grohe, som har designet alle armaturer med vandbesparende såkaldte flow-begrænsere, som samtidig vedligeholder et tryk, der er lige så højt som konventionelle armaturer. Det giver en vandbesparelse på op til 25 pct.

Scan og læs mere her:



Fælledbys take back-ordning

Den cirkulære økonomi er tænkt ind i køkken og bad, som kommer dig som boligejer til gode og samtidig minimerer ressourcospild. Som noget helt nyt har Fælledby udviklet en take back-ordning med både Miele, Grohe og Stykka. Her er producenten forpligtet til så vidt muligt at reparere og genbruge produkterne i Fælledby.

Det betyder, at når en vandhane går i stykker eller en opvaskemaskine skal bruge nye sliddele, så tager producenten delene tilbage igen, reparerer dem og geninstallerer dem i boligen. Kan delene ikke repareres, genanvendes de i andre produkter som en del af producentens affaldsstrøm.

Take back-ordningen er ikke inkluderet i købsprisen.

Køkkenets digitale tvilling

Alle de separate dele i Stykka's køkkener og baderumsmøbler er koblet op på en digital platform, hvor inventaret har sin egen digitale tvilling. Her kan man spore alle delene i byggefasen – fra udvinding af materialer til fabriksproduktion og til levering af færdige møbler på byggepladsen – som mindsker fejl og materialespild gevaldigt.

Ved at scanne en lille QR-kode, som sidder på selve møbeldelen, kan du som ejer se den digitale tvilling med navn, model og produktdata. Skal du udskifte fx en skabslåge eller bordplade kan du nemt bestille nye dele via platformen, som passer til lige præcis dit køkken.

Stykka tager selvfølgelig de brugte dele tilbage, så de kan genbruges i nye møbler.

Scan og læs mere her:













De mest klimabevidste valg

Vi er som by- og ejendomsudviklere meget optaget af byggeriets klimapåvirkning og af påvirkningen på biodiversitet – både lokal og globalt. Der foregår en stor omstilling af byggebranchen i disse år for at minimere denne påvirkning mest muligt. Her har vi et ansvar for at tage de mest klimabevidste valg, når vi vælger materialer til vores byggerier, og når vi anlægger nye naturområder.

Derfor har vi indarbejdet en række bæredygtighedstiltag i C4 og i Fælledby som helhed. Det er samtidig din sikkerhed for, at den bolig, som du køber, lever op til en række nationale og internationale standarder.

Det gælder bl.a. disse konkrete tiltag:

Svanemærket

Byggeriet er opført som såkaldt modulbyggeri i træ af den danske entreprenør Scandi Byg. De har som den eneste byggevirksomhed i Danmark fået licens til opføre Svanemærket modulbyggeri. Produktionen lever op til en række strenge krav til byggematerialerne, til fravær af kemikalier og miljøskadelige stoffer samt krav til genanvendelse og affaldshåndtering.

DGNB Certificering

DGNB er en omfangsrig, globalt anerkendt certificering, som stiller skrappe krav til de økonomiske, miljømæssige og sociale bæredygtighedstiltag i et byggeprojekt. Det gælder fx transparens om byggeriets klimapåvirkning og brugernes medindflydelse på projektets udvikling og drift. Ejendom C4 er certificeret til det højeste mulige niveau, DGNB Platin, og det er ambitionen, at Fælledby som bydel skal opnå samme niveau.

Klimastrategi

Fælledbys klimastrategi specificerer, hvordan vi arbejder med at mindske klimapåvirkningen fra vores byggerier. Her måler vi den totale CO₂-udledning fra vugge til grav for alle byggeriets dele, og vi udvikler materialeoversigter, der sammenligner påvirkningen fra forskellige varianter og scenarier, så vi kan vælge de mest hensigtsmæssige løsninger og opsamle erfaringer til kommende byggerier.



Biodiversitetsstrategi

Fælledbys biodiversitetsstrategi sætter mål for, hvordan den lokale bynatur skal udvikle sig over tid for at tiltrække flest mulige arter og skabe varierede habitater i Fælledbys naturområder og gårdrum. Vi måler løbende på 72 udvalgte nøglearter fra flora og fauna og sammenligner resultaterne med en baseline samt med de omkringliggende naturområder. Fælledbys landskab er anlagt med lokale plantearter og frø høstet fra Amager Fælled.

Genbrug og upcycling

Fælledby har sin egen genbrugsplads i byggefasen, hvor vi sorterer alt affald i 22 fraktioner for at kunne genbruge mest muligt i kommende byggerier og anlæg. Her vil fx overskudsstrøer blive genbrugt. Det tidligere vandrehjem, som lå på grunden, er nedtaget og sorteret her, hvor vi genbruger fx facadebrædderne til at bygge Fælledbys cykel- og affaldsskure.

Sundhed og trivsel

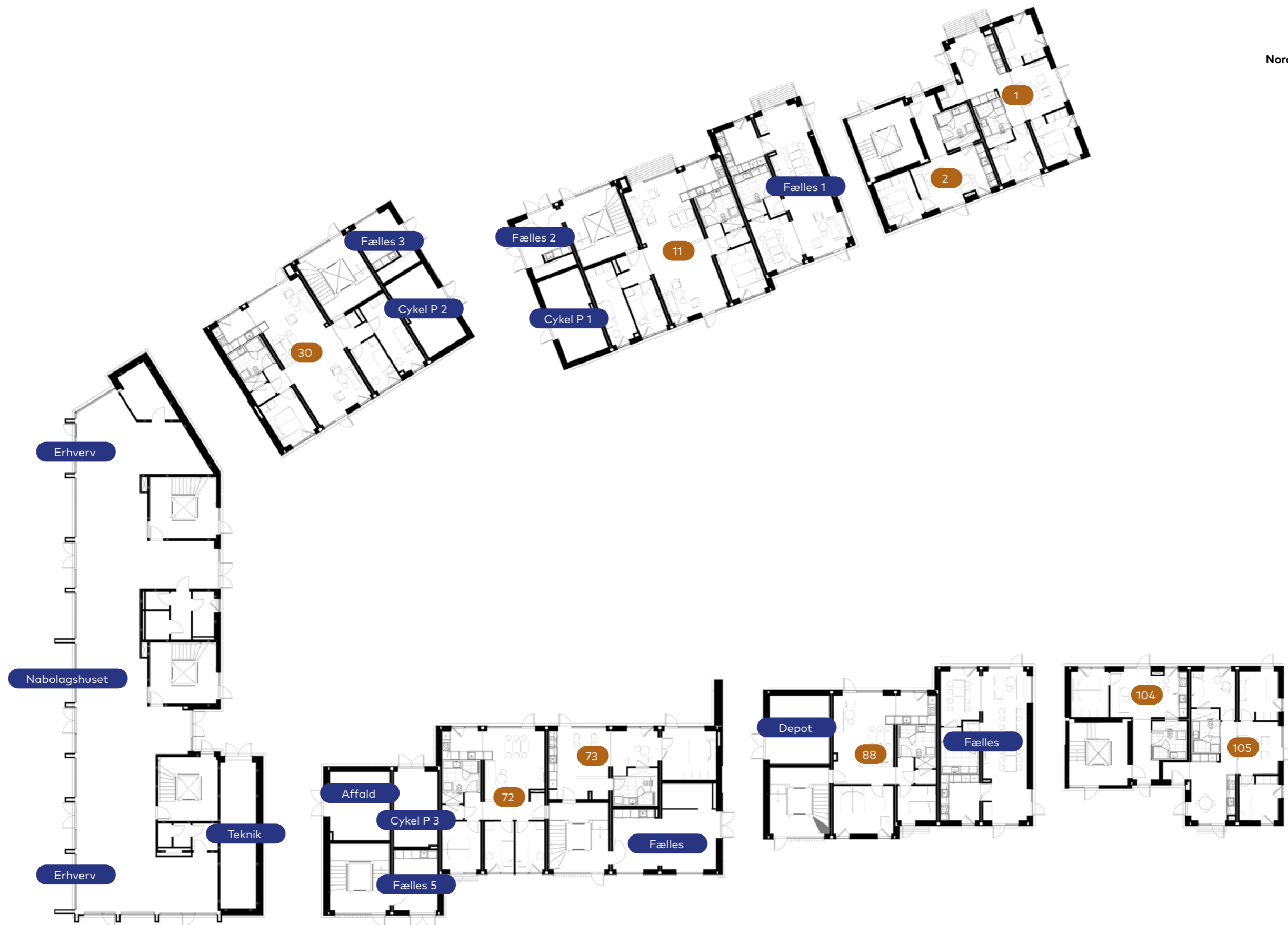
Et godt naboskab påvirker vores trivsel, ligesom bynatur og grønne områder har en positiv indflydelse på vores helbred og velvære. Derfor bygger vi i Fælledby en række fælleslokaler og mødesteder, hvor man kan indgå i det lokale foreningsliv og lave aktiviteter sammen.



Visualisering af udsigt mod nordøst
fra lejlighed på 5. sal.

Stueplan

Nord →



1. sal

Nord →



2. sal

Nord →



3. sal

Nord →



4. sal

Nord →



5. sal

Nord →

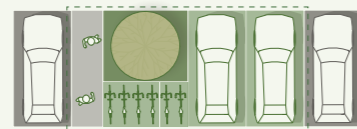


Ankomst og parkering

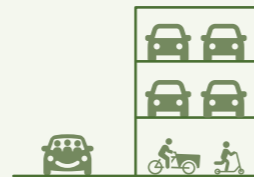
I byggefasen vil der blive anlagt midlertidige P-pladser på området, indtil de endelige P-huse står færdige i 2026 (estimeret). Bilkøring vil foregå i Fælledbys sydlige del umiddelbart efter indkørslen fra Vejlands Allé, som det fremgår af kortet til venstre. Der bliver etableret cykelparkering på og omkring ejendommen C4.

Fælledby er designet efter at minimere biltrafikken inde i selve nabolagene og samtidig gøre det nemt at cykle og gå rundt i bydelen. Derfor bliver det største P-hus placeret i Fælledbys sydlige del ud mod Vejlands Allé, og der bliver placeret to mindre P-kældre i de to nordligste nabolag. Bilkøring på terræn og langs Fælledbys interne veje er forbeholdt delebiler og handicappladser.

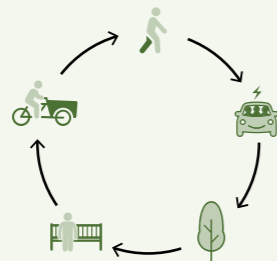
Fælledbys stisystemer bliver koblet på de eksisterende cykel- og gangstier på Amager Fælled samt til cykelstierne langs Vejlands Allé.



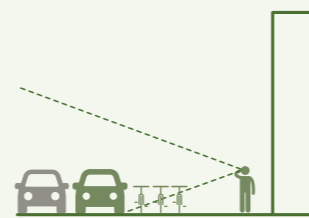
Let tilgængelighed



Kun delebiler og -cykler på gadeniveau



Nemme overgange mellem mobilitetsformer



Synlig grøn transport øger kendskab og brug



Lokationer på kort

1. Ejendom C4
2. Cykelparkering
3. Kommende P-hus (2026)
4. Micro Mobility Plaza
5. Midlertidig beboerparkering
6. C6 udlejningsboliger indflytning medio 2025.
7. Kommende P-kælder (2026)

Vejlands Allé

Kontakt

Ejendomsmægler
Sweet-Homes
Njalsgade 20, st. th.
2300 København S
Telefon 24 64 07 88
kontakt@sweet-homes.dk

Showroom

Du finder vores showroom *Fælledlab* på byggepladsen, Vejlands Allé 200, 2300 København S. Her inviterer vi løbende til åbent hus og andre arrangementer. Se mere på hjemmesiden **faelledby.dk/faelledlab**

Bygherre

Fælledby P/S, som ejes ligeligt af PensionDanmark og By & Havn

Arkitekt på C4

ONV Arkitekter

Totalentreprenør på C4

Scandi Byg

Landskabsarkitekter

Henning Larsen & 1:1 Landskab

Arkitekt på helhedsplanen

Henning Larsen

Visualiseringer

3D Vizual

Layout

AM Copenhagen

Version

1. version, juni 2024

Forbehold

Vi gør opmærksom på, at interiør- og eksteriørbilleder af Fælledby og ejendommen C4 er 3D-visualiseringer. 3D-visualiseringer tilstræber at vise bebyggelsen så nøjagtigt som muligt. Der tages forbehold for, at der på disse billeder i salgsmaterialet er gengivet genstande, overflader, materialer, udstyr og indretning, som ikke svarer nøjagtigt til det, der leveres. Dette gør sig tillige gældende for nabobygninger, gårdmiljø, gangbroer, belægninger, udendørs inventar mm., idet disse er angivet ud fra foreliggende oplysninger.

Der kan ske ændringer i det endelige udtryk, materialevalg og geometri. Belægninger, træer og beplantninger vises ikke nødvendigvis som det vil se ud ved afleveringen af boligen, da beplantning har en etableringsperiode, og derfor først vil vokse til med årene. Væsentlige afvigelser kan forekomme blandt andet på grund af myndighedskrav og byggesagsbehandling. Brochuren er udarbejdet som sælgers prospekt og skal ikke ses som en salgsopstilling. De enkelte salgsopstillinger på boliger rekvireres hos mægleren, når de foreligger. Beskrivelsen af de materialer, der følger boligen, findes i materialebeskrivelsen.

Der tages forbehold for trykfejl og ændringer.



