



Bilag 1: Ordregivers projektbeskrivelse på analyse af udviklings- og fortætningsmuligheder i kommunens eksisterende villa- og parcelhusområder

Indhold:

1. Indledning
2. Analysens formål, indhold og metoder
3. Hvem skal bruge analysens indsigter?
4. Krav til leverancer og samarbejde
5. Projektets organisering og bemanning
6. Projektets hovedmilepæle og tidsplan
7. Økonomi

1. Indledning

Som en del af Københavns Kommunes samlede fokus på at tilføre flere boliger og udvikle den eksisterende boligmasse, igangsætter Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen en analyse af udviklings- og fortætningsmuligheder i kommunens eksisterende villa- og parcelhusområder.

Analysen skal styrke kommunens faglige grundlag for at træffe politiske beslutninger om, hvordan udviklingen af villa- og parcelhusområderne tilrettelægges i kommune- og lokalplanlægningen og den efterfølgende byggesagsbehandling. Målet er at understøtte de politiske målsætninger om en mangfoldig og blandet by med boliger til alle befolkningsgrupper.

2. Analysens formål, indhold og metoder

Med udgangspunkt i belysning af de eksisterende forhold i et antal repræsentativt udvalgte københavnske villa- og parcelhuskvarterer samt via anvendelse af tilgængelige data og erfaringer fra andre kommuner skal analysen på følgende fire områder udpege de væsentligste fortætnings- og udviklingsmuligheder samlet set for kommunens eksisterende villa- og parcelhusområder:

14-08-2026

Sagsnummer I F2
2026 - 16968

Dokumentnummer i F2
274437

Sagsnummer eDoc
2026-0264895

Rådhussekretariatet
Rådhuspladsen 1
1550 København V

EAN-nummer
5798009809452

1. Etablering af etageboliger, rækkehuse mv. ved sammenlægning af eksisterende matrikler, herunder som fortætning langs indfaldsveje, større veje eller ved stationer.
2. Opdeling af eksisterende villaer/parcelhuse til flere boliger.
3. Udbygning af eksisterende villaer/parcelhuse til flere boliger pr. matrikel, fx rækkehuse, flerfamiliehuse, dobbelthuse eller lignende.
4. Grundudstyknin g fra eksisterende matrikler til nye boliger.

Analysen skal som del heraf for hvert af disse fire områder belyse:

- Væsentlige eksisterende kendetegn og vilkår for villa- og parcelhusområdernes boliger og matrikler, som vurderes at have betydning for udviklings- og fortætningsmuligheder. Herunder servitutter, boligerne og matriklernes særlige kendetegn i form af størrelse, udformning, anvendelse, beboer- og familiesammensætning, egenart, bevaringsværdighed mm.
- Hvordan væsentlige udfordringer og potentialer ved de identificerede muligheder for fortætning og udvikling kan håndteres i kommunens lokalplanlægning og byggesagsbehandling, samt hvordan de hidtil er blevet håndteret i Københavns Kommune og udvalgte relevante kommuner. Herunder potentielle eksterne udfordringer som støjgrænser og boligerne og matriklernes adgang til relevant forsynings- og trafikinfrastruktur som veje, stier og byrum.
- Hvordan Københavns Kommune og udvalgte relevante kommuner har håndteret villa- og parcelhusområdernes ubebyggede arealers betydning for opfyldelsen af andre væsentlige kommunale formål om bl.a. begrønningsgrad og biodiversitet, som de er defineret i kommunale strategier og handleplaner.
- Efterspørgslen efter udviklings- og fortætningsmuligheder hos relevante interessenter (ejere, ejerforeninger, boligsøgende, lokaludvalg, udviklere m.fl.) samt hvilke faktorer, der kan påvirke denne efterspørgsel, herunder grund- og boligværdier og beskatning.
- Det samlede potentiale for tilførsel af flere boliger og mere boligareal. Analysen skal komme med bud på, hvordan resultaterne fra de analyserede cases kan opskales til vurderinger på samlet kommuneniveau.
- Hvordan de belyste udviklings- og fortætningsmuligheder vil indvirke på kommunens planlægningsbehov, byggesagsbehandling (herunder administration og aflysning af servitutter), udgifter og indtægter. Der kan her peges på, hvilke yderligere analyser dette vil kræve for bl.a. at kunne indgå i udarbejdelsen af kommende kommuneplan.
- Hvilke planfaglige, økonomiske og juridiske krav, incitament, hensyn og opmærksomhedspunkter, kommunen som følge

heraf skal forholde sig til i kommune- og lokalplanlægningen, og hvordan dette er kommet til udtryk i Københavns Kommune og udvalgte relevante kommuner, i forhold til bl.a.:

- Boligerne og kvarterernes bevaringsværdier
- Klimaaftryk
- Bevaring og forbedring af biodiversitet og begrønning
- Ændringer i grundlaget for ejendomsbeskatning

Leverandøren skal inkludere forslag til, hvordan man identificerer og foretager en repræsentativ udvælgelse af københavnske villa- og parcelhuskvarterer, der sikrer både forskellighed og generaliserbarhed på de efterfølgende resultater. Forslaget indgår i den efterfølgende dialog med forvaltningen, hvor der tages endeligt stilling til, hvilke cases der udvælges.

Leverandøren skal som minimum inddrage følgende metoder:

- Analyser af et antal udvalgte københavnske villa- og parcelhusområder dokumenteret og belyst med tekst, tal, volumenstudier og illustrationer.
- Orientering/desk research i gældende lovgrundlag, herunder planloven, byggelovgivningen og den regulering, der sker gennem servitutter.
- Undersøgelse af, hvordan fortætning i villa- og parcelhusområder påvirkes af gældende servitutter samt hvilke løsninger, der kan anvendes for at håndtere dette.
- Orientering/desk research i relevante dokumenter, der beskriver Københavns Kommunes og udvalgte relevante kommuners politikker og administrative praksis for byudvikling og fortætning samt de bolig- og byudviklingspolitiske målsætninger, der fremgår af regeringsprogrammet.
- Desk research af et nærmere bestemt udvalg af Københavns Kommunes gældende lokalplaner for villa- og parcelhusområder med henblik på belysning af de hidtil anvendte krav og rammer i kommunens lokalplanlægning.
- Interviews eller anden tilsvarende form for vidensindhentning fra relevante interessenter i form af ejere, ejerforeninger, boligsøgende, lokaludvalg, udviklere m.fl.
- Interviews og workshops med fagpersoner fra forvaltningen.
- Komparativ analyse ift. andre kommuners håndtering af udviklings- og fortætningsønsker i villa- og parcelhusområder med fokus på at fremdrage eksempler på god praksis og positive resultater fra henholdsvis Københavns Kommune og andre kommuner, der har lokalplanlagt for deres villa- og parcelhusområder.

3. Hvem skal bruge analysens indsigter?

Analysens indsigter og anbefalinger vil i første omgang blive anvendt af Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen som grundlag for at udarbejde en indstilling til behandling i Klima-, Miljø- og Teknikudvalget.

I indstillingen vil analysens resultater og anbefalinger indgå i grundlaget for forvaltningens udarbejdelse af forslag til politiske anbefalinger om, hvordan Københavns Kommune i fremtidige kommune- og lokalplaner og i byggesagsbehandlingen kan fremme de udviklings- og fortætningsønsker i villa- og parcelhuskvartererne, der måtte være politisk opbakning til.

4. Krav til leverancer og samarbejde

4.1 Formidling

Analysens resultater skal formidles på en måde, der er let forståelig og anvendelig for forvaltningen samt politikerne i Klima-, Miljø- og Teknikudvalget.

Resultaterne ønskes formidlet i en lettilgængelig overskuelig og layoutet hovedrapport.

Derudover ønskes flere lightprodukter, som fx PowerPoint-præsentation, pixirapport og en one-pager med hovedkonklusioner og anbefalinger.

Der ønskes desuden præsentationer af analysens endelige resultater og perspektiver målrettet henholdsvis forvaltningens involverede (styregruppe, faglig følgegruppe og projektgruppe) og forvaltningens medarbejdere i lokalplanlægning og byggesagsbehandling, samt materiale, der kan anvendes til den politiske forelæggelse for Klima-, Miljø- og Teknikudvalget.

4.2 Leverancer

Analysen skal munde ud i følgende konkrete leverancer:

- Månedlige milepælspræsentationer til forvaltningens projektleder i forbindelse med rapportens udarbejdelse.
- Hovedrapport: En overskuelig præsentation af analysens metode, resultater og konklusioner.
- Lightprodukter, som fx PowerPoint-præsentation, pixirapport og en one-pager med hovedkonklusioner og anbefalinger.
- Præsentation af analysens resultater og konklusioner for hhv. forvaltningens projekt-involverede og medarbejderne i lokalplanlægning og byggesagsbehandling.

5. Projektets organisering og bemanding

Projektejer er enheden Byudvikling og Koordinering i Klima og Byudvikling, Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen (KTF).

Projektets styregruppe, som består af to enhedschefer udpeget af Klima og Byudvikling samt forvaltningens Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed, giver retningslinjer og træffer beslutninger.

Projektets faglige følgegruppe består af en række fagpersoner fra forvaltningens forskellige afdelinger, som bidrager med deres faglige perspektiver til styregruppens udvælgelse af leverandør, dialogen med leverandør om den endelige opgavetilrettelæggelse samt den efterfølgende interne evaluering og opsamling på analysen med henblik på forelæggelsen for Klima-, Miljø- og Teknikudvalget.

Forvaltningens løbende opgaveløsning i forbindelse med analysen er forankret i projektgruppen med deltagelse fra Klima og Byudvikling og Bygge-, Parkerings- og Miljømyndigheden.

Den primære indgang til forvaltningen er projektleder Astrid Frischknecht Ansbjerg, Enheden for Byudvikling og Koordinering.

5.1 Samarbejdsmodel

Analysen skal bero på en høj grad af samarbejde mellem leverandør og Byudvikling og Koordinering baseret på dialog med fokus på at udvikle viden og anbefalinger, der er anvendelige og effektive.

Det forventes, at samarbejdet er præget af åbenhed, fleksibilitet og en fælles forståelse af opgavens formål. Leverandøren skal bidrage med ekspertise og nytænkning, mens enheden Byudvikling og Koordinering efter nærmere aftale hjælper med adgang til forvaltningens relevante dokumenter, systemer og nøglemedarbejdere.

Samarbejdet skal inkludere et antal møder, workshops og milepælspræsentationer, hvor resultater, metoder og fremgangsmåder diskuteres med forvaltningen og justeres efter behov.

Tilbudsgiver skal som del af sit forslag til tidsplan komme med forslag til, hvor mange møder, workshops og præsentationer, der vurderes at være brug for hvornår i forløbet.

6. Projektets hovedmilepæle og tidsplan

Tidsramme for udarbejdelsen af analysen er september-december 2026.

Tilbudsgiver leverer som del af tilbuddet et forslag til tidsplan.

Der skal i tilbuddets tidsplan prioriteres tid til et opstartsmøde i perioden 10.-16. september, hvor Københavns Kommune kan komme med input og ændringer til den foreslåede løsningsmodel på analysen.

Tilbudsgivere bedes også komme med forslag til placering af milepæle, der kan præsenteres på løbende styregruppemøder, som der skal afsættes tid til. Afholdelsen af styregruppemøder skal have funktion af "stop and go", hvor styregrupperne bekræfter analysens rammesætning og foreløbige retning og har mulighed for at give input til leverandøren.

Ligeledes skal der afsættes tid til afholdelse af løbende arbejdsmøder samt interviews og workshops med relevante fagpersoner i forvaltningen.

Efter aflevering i december skal leverandøren i januar 2027 kunne indgå i dialog om tilretning af den endelige afrapportering med henblik på eventuelle tilretninger inden forelæggelsen for Klima-, Miljø- og Teknikudvalget.

6.1. Forventet tidsplan:

- 2. september: Frist for indsendelse af tilbud på løsning af opgaven
- 9. september: Styregruppen vælger leverandør
- 10.-16. september: Dialog med leverandør om tilpasning af opgaveløsningen
- 18. september: Forventet underskrivelse af kontrakt
- 21. september–11. december: Udarbejdelse af analyse
- 14. december: Aflevering af rapport til kvalitetssikring
- 15. december–15. januar: Gennemførelse af kvalitetssikring af rapport, herunder gennemgang med mulighed for tilretninger
- 1. februar: Seneste dato for aflevering af endelig rapport

7. Økonomi

Opgavens budgetramme er 800.000 kr. eks. moms. alt inkl.

Krav til tilbudsmaterialet og evaluering fremgår af bilag 2: Ordregivers krav til tilbuddet og evaluering