

Nybyggeri og arealforbrug til byformål i hovedstadsområdet frem til 1. januar 2016.

Samlet eller spredt byudvikling? – omfang og beliggenhed af nybyggeri til boliger, byerhverv og institutioner i hovedstadsområdet.

Nybyggeriets omfang og beliggenhed opgøres i den tilgængelige statistik fra Danmarks Statistik geografisk på kommuner. I dette nummer af NYT opgøres nybyggeriet i hovedstadsområdet på alternative geografiske delområder, som på hver sin måde belyser, hvor spredt eller samlet de seneste års byudvikling i hovedstadsområdet er sket. Det er således et hovedmål i såvel planloven som Fingerplanen at undgå spredt byudvikling i hovedstadsområdet.

NYT nr. 2 belyser i hvilket omfang nybyggeriet til boliger, byerhverv og institutioner opføres 1) centrumnært eller perifert, idet nybyggeriet opgøres fordelt på afstandsbælter fra storbyområdets overordnede centrum (udgangspunkt Københavns Rådhusplads), 2) inden for eller uden for Fingerbyen og stationsnært eller stationsfjernt, idet nybyggeriet opgøres fordelt på Fingerbystrukturens geografiske delområder (håndfladen, byfingrene, uden for Fingerbyen mv.) og afstande til nærmeste station, samt 3) i den eksisterende by eller på 'bar mark', idet nybyggeriet opgøres fordelt på arealtyper, hhv. 'ubebyggede arealer' ('bar mark') og 'allerede bebyggede arealer' (byomdannelse og fortætning). På grundlag af sidstnævnte opgørelse belyses det samlede arealforbrug til byformål i hovedstadsområdet siden 1. januar 2007. Der gøres endvidere status over omfang og beliggenhed af ubebyggede arealer planlagt til byformål pr. 1. januar 2016.

Opsamling – hovedresultater

Boligbyggeri i hovedstadsområdet

- Boligbyggeriet i hovedstadsområdet har de seneste år ligget på knapt 4.000 boliger årligt. Det er lavt i forhold til niveauet i midten af 00'erne, men matcher ganske godt niveauet i 1990'erne. Det historisk ret lave niveau er således ikke unormalt lavt, når vi ser på de seneste 25 års boligbyggeri i hovedstadsområdet.
- De nyopførte boliger er i 10'erne rykket markant tættere på hovedstadsområdets overordnede regionale centrum end tilfældet var især i begyndelsen af 00'erne. Gennemsnitsafstanden til Københavns Rådhusplads har i de seneste år været omkring 15 km, mod 20 til 25 km fra 1960'erne frem til og med 00'erne.
- 25% af det nybyggede boligetageareal i 10'erne er opført inden for 5 km fra Københavns Rådhusplads og næsten halvdelen inden for 10 km. I perioden fra 2007 til 2015 er 45% af det nybyggede boligetageareal opført i det indre storbyområde (håndfladen, dvs. området afgrænset af Motorringvej 3, Øresundsmotorvejen og Øresund) mod 29% i de forudgående 12 år fra 1994 til 2006.
- En stigende andel af boligbyggeriet sker inden for Fingerbyen (håndfladen og byfingrene). Boligbyggeriet i og uden for byområderne i det øvrige hovedstadsområde, dvs. uden for Fingerbyen, er aftaget i overensstemmelse med intentionerne i planloven og Fingerplanerne 2007 og 2013. I perioden fra 2007 til 2015 er 15% af de nyopførte boliger beliggende i min-

dre byområder uden for Fingerbyen, i landzonelandsbyer eller i det åbne land, mod 25% i perioden fra 1994 til 2006.

- 60% af boligbyggeriet har i det seneste årti været etageboliger, mens parcelhuse og rækkehuse/tæt lav hver tegner sig for ca. 20% af de nybyggede boliger. I de store byvækstårtier - 1960'erne og 1970'erne - udgjorde parcelhusene godt 35% af nybyggeriet i hovedstadsområdet.
- De i perioden fra 2007 til 2015 nyopførte boliger ligger generelt i betydelig luftlinjeafstand fra en station. Kun hver tredje nyopførte bolig ligger inden for luftlinjeafstand på 600 m fra en eksisterende station. Sammenlignet med perioden fra 1994 til 2006 er nybyggeriet dog rykket en del tættere på stationerne. Og andelen øges til 41%, når de nye planlagte stationer åbner.
- 79% af de i perioden fra 2007 til 2015 nyopførte boliger er opført på allerede bebyggede arealer, primært som led i byomdannelse. Blot 1/5 af nybyggeriet er dermed sket på ubebyggede arealer ('bar mark'). Tendensen gør sig gældende overalt i hovedstadsområdet, herunder i de mindre byområder uden for Fingerbyen, hvor mindre end halvdelen af boligbyggeriet er sket på ubebyggede arealer.
- Arealforbruget til boligformål i hovedstadsområdet ('bar mark') har dermed været historisk lavt, blot 30 ha. pr. år i perioden efter 1. januar 2007.
- Det aktuelle boligbyggeri bidrager således på alle parametre (boligtype, centrumnærhed, fingerbystruktur og stationsnærhed, bymæssighed, genbrug af byareal) til en mere samlet by end boligbyggeriet i de nærmest forudgående årtier, som i højere grad var præget af byspredning. I forhold til Fingerplanens mål har udviklingen imidlertid fortsat elementer af byspredning.

Byerhvervs- og institutionsbyggeri i hovedstadsområdet

- Det årlige nybyggeri til byerhverv og institutioner har i 10'erne ligget på 440.000 etagemeter i hovedstadsområdet, hvoraf 160.000 etagemeter er til kontorformål (jf. NYT nr. 1) og de resterende 280.000 etagemeter dækker over lokaler til vidt forskellige formål som produktion, lager, transport, detailhandel, institutioner mv.
- Nybyggeriet til erhvervs- og institutionsformål har dermed været beskedent sammenlignet med tidligere årtier bortset fra 1990'erne. I 00'erne var det årlige nybyggeri således 600.000 etagemeter og i 1970'erne 900.000 etagemeter i hovedstadsområdet.
- Nybyggeriet er ikke på samme måde som boligbyggeriet rykket markant tættere ind mod de centrale dele af hovedstadsområdet, idet gennemsnittet igennem en længere periode har ligget svingende omkring 15 km, svarende til boligbyggeriet de seneste år. Halvdelen af etagearealet er opført inden for 10 km fra Københavns Rådhus. I såvel 00'erne som 10'erne er knapt 30% af nybyggeriet sket inden for 5 km fra Københavns rådhus, mod blot 9% i 1980'erne.
- Byerhvervs- og institutionsbyggeriet er gennem årtier i gennemsnit generelt blevet opført lidt tættere på Københavns Rådhus end boligbyggeriet. De seneste år har gennemsnitsafstanden stor set været den samme, ca. 15 km.
- Som det var tilfældet med boligbyggeriet, er langt hovedparten af byerhvervs- og institutionsbyggeriet i perioden fra 2007 til 2015 opført på allerede bebyggede arealer, enten som fortætning i erhvervsområderne (bl.a. udvidelser af eksisterende virksomheder) eller som led i byomdannelse. Godt en femtedel af alt nybyggeriet til byerhvervs- og institutionsformål er i perioden opført på 'bar mark'.

- Arealforbruget til byerhverv- og institutioner har dermed været historisk lavt, blot 38 ha. pr. år i perioden fra 1. januar 2007 til 31. december 2015.

Arealforbruget til byformål i hovedstadsområdet

- Arealforbruget til byformål i hovedstadsområdet har i perioden fra 1. januar 2007 til 31. december 2015 været historisk lavt i overensstemmelse med at 4/5 af alt nybyggeri i hovedstadsområdet er sket på allerede bebyggede arealer som led i byomdannelse eller fortætning.
- Samlet er der i de ni år forbrugt i alt 607 ha. Det indebærer et gennemsnitligt årlig forbrug af ubebyggede arealer planlagt til byformål på 67 ha. i hovedstadsområdet som helhed. Andre kilder har for den umiddelbart forudgående 10-årsperiode opgjort det gennemsnitlige årlige arealforbrug til byformål i hovedstadsområdet til 160 ha, og for perioder i de store byvækst årtier – 1960'erne og 1970'erne - op til 1.200 ha pr. år. Arealforbruget er også lavt i forhold til byggeaktiviteten – 158 m² pr. nyopført bolig i perioden fra 2007 til 2015, mod 267 m² pr. nyopført bolig i den nærmest forudgående 10 års-periode.
- Med nye arealudlæg i perioden fra 2007 til 2015 er det samlede ubebyggede areal planlagt til byformål i hovedstadsområdet i 2016 stort set uændret i forhold til 2007. Samlet er der i hovedstadsområdet 4.633 ha. ubebyggede arealer planlagt til byformål. I byfingrene er arealet vokset, mens det siden 2007 er reduceret i byområderne uden for Fingerbyen. Reduktionen i de mindre bysamfund svarer stort set til arealforbruget, således at der ikke er tilført yderligere byggemuligheder. Der er imidlertid i nogen omfang 'rykket rundt' på byggemulighederne på 'bar mark' uden for Fingerbyen, således at de i højere grad findes i og ved kommunecentrene og de største bysamfund.
- Med et arealforbrug som i de seneste 9 år rækker de ubebyggede arealer, som allerede er planlagt til byformål i hovedstadsområdet frem til 2085, eller væsentlig længere end den 12 årige planperiode.

Samlet eller spredt byudvikling?

NYT nr. 1 belyser omfang og beliggenhed af nyt kontorbyggeri i hovedstadsområdet. Det havde særlig fokus på nybyggeriets beliggenhed i eller uden for centralkommunerne, og beliggenhed i forhold til eksisterende og kommende stationer på det overordnede banenet.

Dette nummer af NYT belyser omfang og beliggenhed af nyt byggeri til bolig-, byerhvervs- og institutionsformål. Det har fokus på, om nybyggeriet sker, så det bidrager til en samlet eller spredt byudvikling i hovedstadsområdet. I forlængelse heraf belyser NYT nr. 2 forbruget af areal ('bar mark') til byformål i perioden efter Fingerplan 2007. Endelig gør NYT nr. 2 status over omfang og beliggenhed af ubebyggede arealer, som er planlagt til byformål i hovedstadsområdet.

Om byggeriet til boliger, byerhverv og institutioner sker samlet eller spredt belyses ved 3 forskellige opgørelser på geografiske delområder.

Den første opgørelse på afstandsbælter belyser, hvor spredt eller samlet byudviklingen sker i forhold til hovedstadsområdets overordnede centrum. Denne opgørelse er suppleret med en beregning af hhv. boligmassens og erhvervsbygningsmassens gennemsnitlige afstand fra hovedstadsområdets overordnede centrum, som i perioden før århundredeskiftet er opgjort årti for årti og fra år 2000 er

opgjort år for år. Især boligernes afstand til det overordnede centrum har betydning for beboernes transportadfærd. Undersøgelser fra begyndelsen af 00'erne viser, at voksne beboeres samlede daglige transport vokser nærmest lineært med boligområdets afstand fra byregionens overordnede centrum. For hver kilometer en bolig ligger længere væk fra byregionens centrum, vokser den samlede daglige transport i gennemsnit med ca. 1 km pr. voksen beboer.¹ Specielt omfanget af kørsel i bil vokser med afstanden.

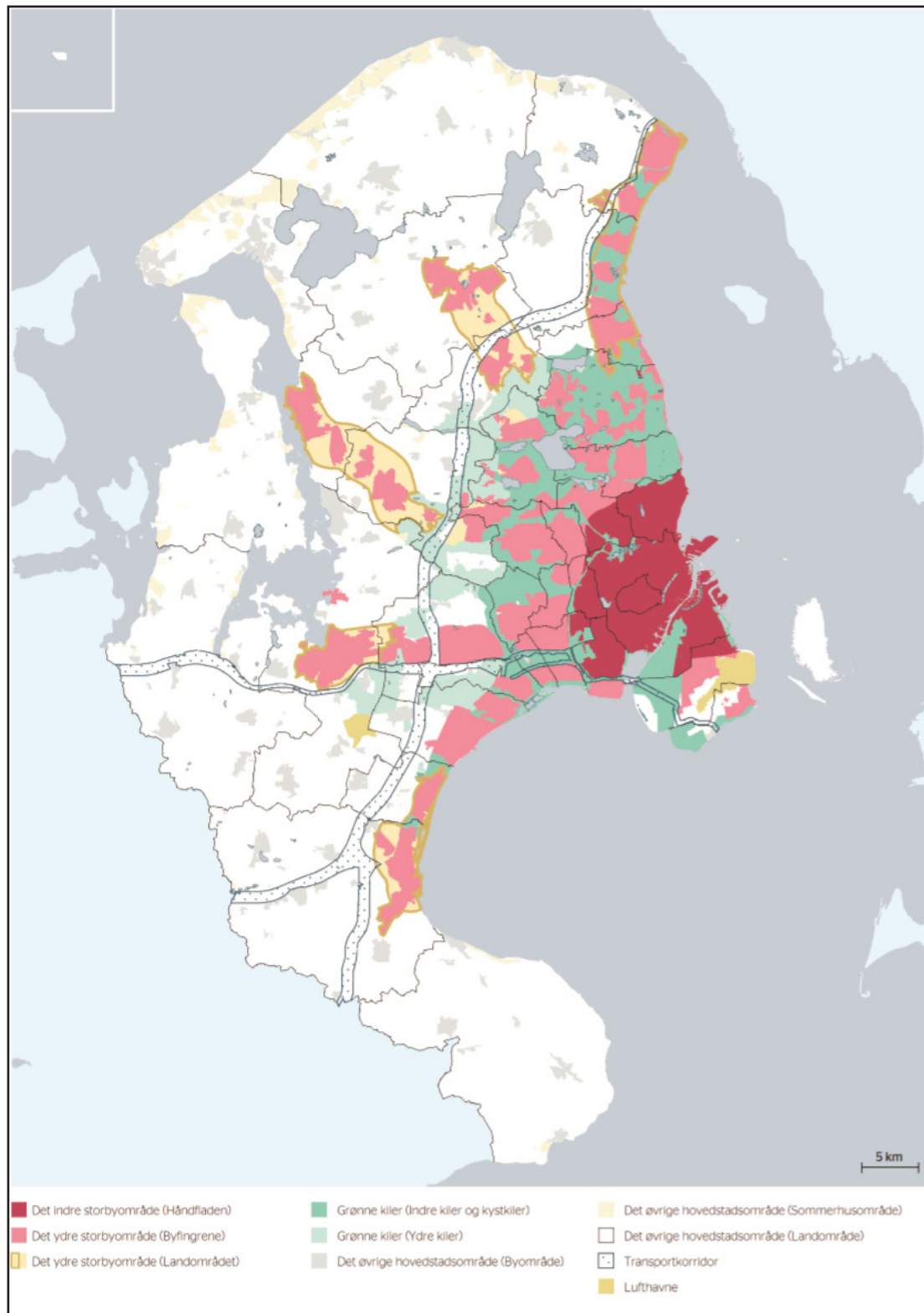
Den anden opgørelse på Fingerbystrukturens geografiske delområder viser ligeledes, hvor spredt eller samlet byudviklingen i de seneste år er sket. Fingerplanen (2007 og 2013) har som mål, at samle byudvikling og byfunktioner af regional betydning inden for Fingerbyen, dvs. i indre storbyområde (håndfladen = centralkommunerne og det sammenhængende byområde ud til motorringvej 3, Øresundsmotorvejen og Øresund) og det ydre storbyområde (byfingrene omkring banelinjerne fra håndfladen ud til Helsingør, Hillerød, Farum, Frederikssund, Roskilde og Køge), mens byudviklingen uden for Fingerbyen (i Fingerplanen benævnt 'det øvrige hovedstadsområde') alene må have lokal karakter og fortrinsvis ske i kommuncentrenene. Planlovens og Fingerplanens regler om byudviklingens karakter i de forskellige geografiske delområder indebærer, at nybyggeriet uden for Fingerbyen skal søges dæmpet i forhold til årene før Fingerplan 2007, således at en større andel af nybyggeriet sker inden for Fingerbyen. Som yderligere et mål for samlet versus spredt byudvikling inden for hhv. håndfladen og byfingrene belyses de nybyggede boligens beliggenhed i forhold til luftlinjeafstande til hhv. eksisterende og eksisterende og planlagte stationer på det overordnede banenet (stationerne er vist på kort i NYT nr. 1, februar 2017, side 9).

Den tredje opgørelse viser nybyggeriets fordeling på to arealtyper: 1) byggeri på allerede bebyggede arealer, som led i byomdannelse eller fortætning af arealudnyttelsen, og 2) byggeri på ubebyggede arealer, dvs. byggeri på 'bar mark' som ikke tidligere har været udnyttet til byformål. Fingerplanen sigter mod at begrænse arealforbruget til byformål og at fremme genbrug af arealer, som allerede udnyttes til byformål. I forlængelse heraf opgøres arealforbruget til byformål i perioden fra 1. januar 2007 til 31. december 2015, og der gøres status over omfang og beliggenhed af ubebyggede arealer planlagt til byformål i hovedstadsområdet.

De tre opgørelser foretages for hhv. boligbyggeri og byggeri til byerhverv og institutioner. NYT nr. 1, februar 2017 omhandlede kontorbyggeri, som er en delmængde af byggeriet til byerhverv og institutioner. Den særlige fokus på kontorbyggeriet skyldes Fingerplanens regler for om stationsnær lokalisering af større kontorbygninger med mindst 1.500 etagemeter, og at kontorbyggeri ikke findes som en selvstændig kategori i BBR-registeret. Analyser af omfang og beliggenhed af kontorbyggeri forudsætter derfor en selvstændig indsamling af data, som 'By og Bane'-projektet har gennemført med bistand fra de 34 hovedstadskommuner.

¹ Peter Hartoft-Nielsen (2001): 'Boliglokalisering og transportadfærd', By- og Landsplanserien nr. 15, Skov & Landskab, Hørsholm. Petter Næss og Ole B. Jensen (2005): 'Bilringene og cykelnavet', Aalborg Universitetsforlag, finder en lignende sammenhæng mellem samlet daglig transport og boligens afstand fra det overordnede regionale center. 'By og Bane' projektet tilvejebringer en opdateret analyse af beboernes transportadfærd i 52 udvalgte boligområder i hovedstadsområdet med særlig fokus på betydningen af stationsnær lokalisering. Dataindsamlingen faciliteres af KANTAR Gallup og sker i marts og april 2017.

Figur 1. Fingerbystrukturen med de 4 geografiske delområder i Fingerplan 2013 (Kortbilag A).



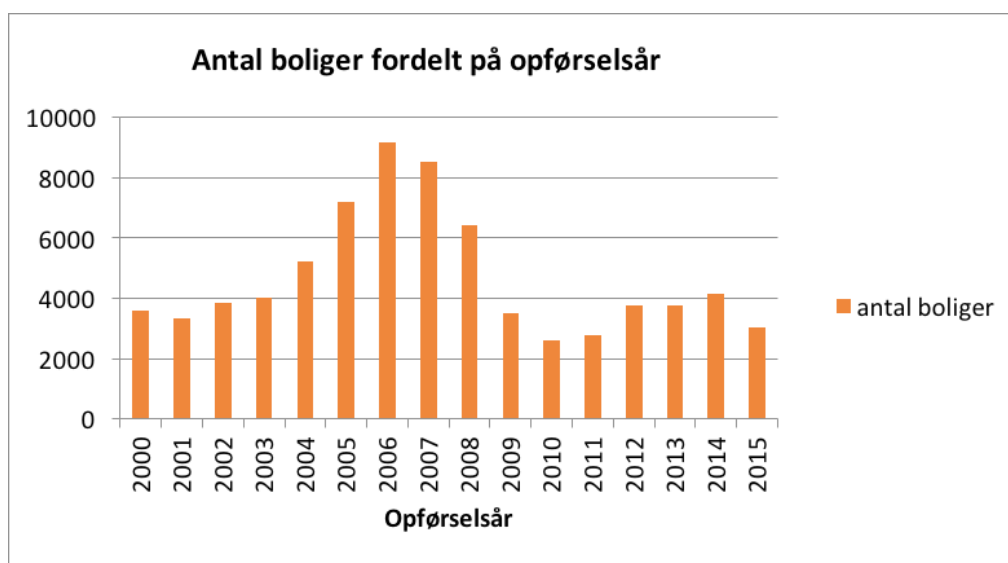
Kilde: Fingerplan 2013 – Landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning, Miljøministeriet 2013.

1. Boligbyggeriets omfang og lokalisering.

Omfang

Nybyggeriet har i de seneste år ligget på i gennemsnit knapt 4.000 boliger årligt i hovedstadsområdet som helhed. Enkelte år er der bygget blot 2.500 – 3.000 boliger, jf. figur 2. I midten af 00'erne lå niveauet på 7.-8.000 boliger, men før da i starten af 00'erne og 1990'erne lå niveauet ligeledes på ca. 4.000 boliger om året i hovedstadsområdet som helhed. I 1960'erne og 1970'erne var det årlige boligbyggeri op mod 14.000 boliger årligt.

Figur 2. Antal nyopførte boliger i hovedstadsområdet i perioden fra 2000 til 2015.



Kilde: 'By og Bane', Institut for Planlægning, AALBORG UNIVERSITET, CAMPUS KØBENHAVN, baseret på BBR-registeret 2016.

Boligbyggeriet i hovedstadsområdet har således hidtil i dette årti ligget på et beskedent, men ikke usædvanligt lavt niveau. Der er i perioden fra 2010 til 2015 bygget i alt 20.500 boliger i hovedstadsområdet som helhed med et samlet boligareal på godt 2 mio. etagemeter. Det årlige nybyggeri er dermed på niveau med byggeriet i 1990'erne, men markant lavere end i både 1980'erne og 00'erne, hvor der blev opført 6 mio. etagemeter boligareal. Byggeriet toppede i 1960'erne og 1970'erne med hhv. 14 og 15 mio. etagemeter nyt boligareal i hovedstadsområdet.

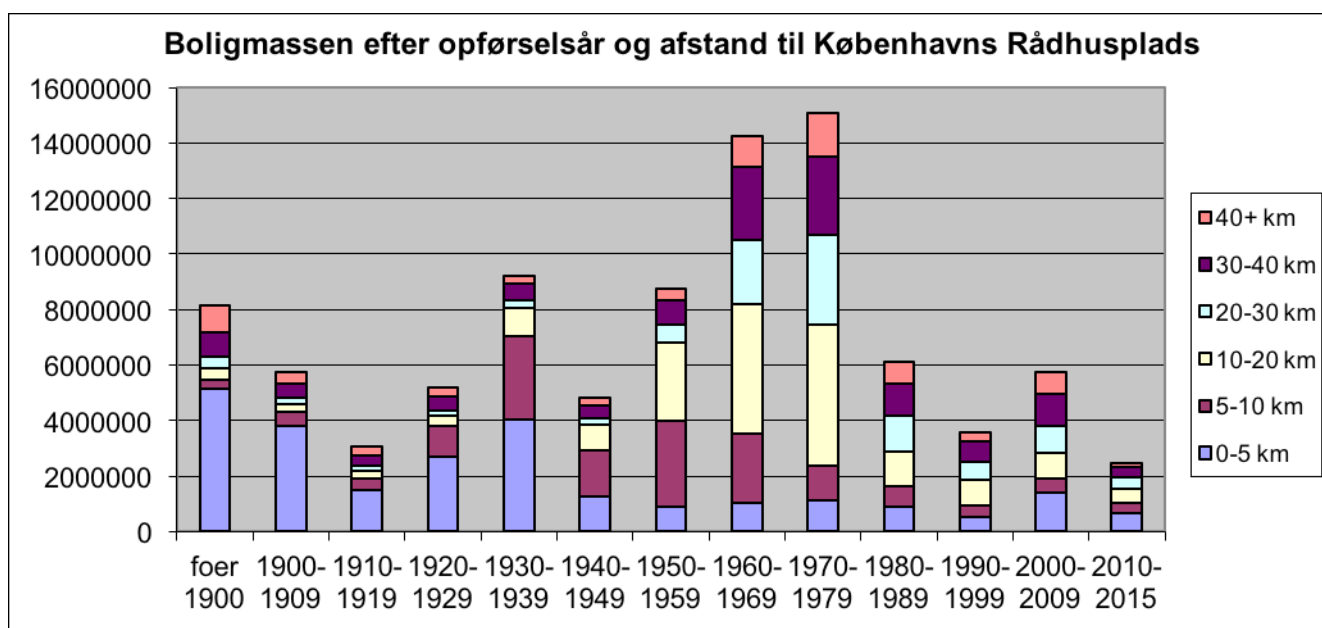
Boligtyper

De store byggeårtier 1960'erne og 1970'erne var præget af et omfattende parcelhusbyggeri i hovedstadsområdet (såvel som i landet som helhed). Der blev i gennemsnit årligt bygget hhv. 5.340 og 4.770 parcelhuse om året i hovedstadsområdet, eller hvert år flere parcelhuse end det samlede parcelhusbyggeri i de første 6 år af dette årti fra 2010 til 2015 (4.670 parcelhuse). Parcelhusene udgjorde hhv. 38% og 35% af det samlede boligbyggeri i hovedstadsområdet i 1960'erne og 1970'erne, mens parcelhusbyggeriet i dette årti hidtil har tegnet sig for 23% af det samlede nybyggeri. Det er medvirkende til, at forbruget af ubebyggede grunde og dermed arealforbruget til boligformål er faldet markant i hovedstadsområdet de seneste år. Den anden faktor er, at en større del af nybyggeriet sker på allerede bebyggede grunde, primært som led i byomdannelse.

Rækkehuse og tæt lav boligbyggeri har i perioden fra 2010 til 2015 været af omtrent samme omfang som parcelhusbyggeriet og udgjort ca. 20% af det samlede nybyggeri i hovedstadsområdet. I 1980'erne udgjorde rækkehuse og tæt lav ca. 40% af det samlede nybyggeri, i 1990'ere og begyndelsen af 00'erne 30%, hvorefter andelen er faldet. I 2015 blev der imidlertid bygget flere rækkehuse og tæt lav boliger end parcelhuse.

De seneste godt 10 år har etageboliger tegnet sig for hovedparten af nybyggeriet i hovedstadsområdet. I perioden fra 2005 til 2015 har ca. 60% af nybyggeriet været etagebyggeri. Det hænger sammen med at en betydelig del af nybyggeri aktuelt sker i de indre dele af hovedstadsområdet i centralkommunerne.

Figur 3. Boligareal i hovedstadsområdet opgjort efter opførelsesår og afstandsbælter fra Københavns Rådhusplads. Den sidste søjle - perioden fra 2010 til 2016 - omfatter 6 år, de øvrige søjler 10 år.



Kilde: 'By og Bane', Institut for Planlægning, AALBORG UNIVERSITET, CAMPUS KØBENHAVN, baseret på BBR-registeret 2016.

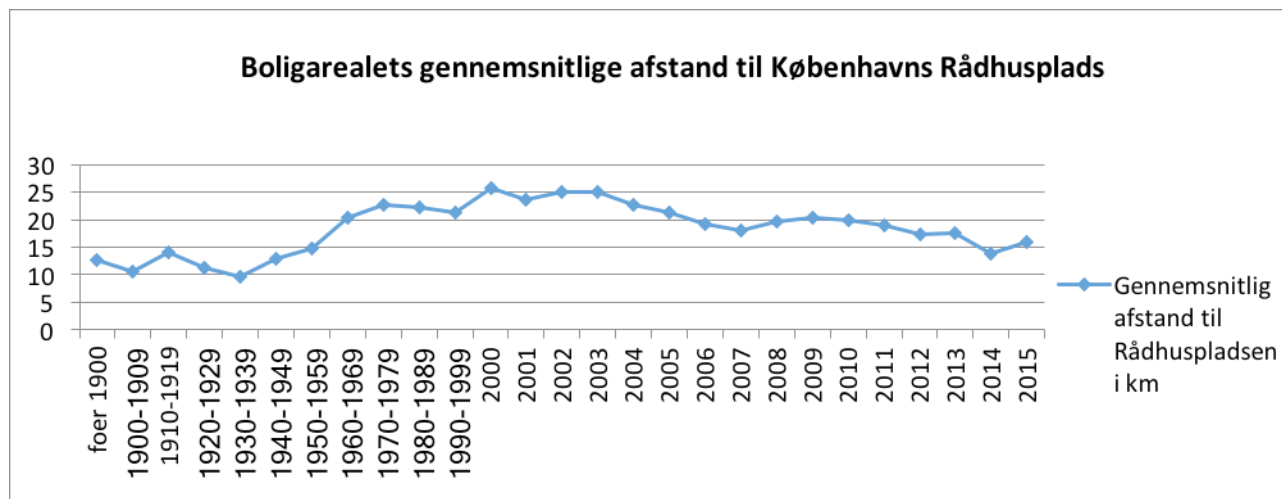
Centrumnærhed

Fordelingen af nybyggeriets etageareal på afstandsbælter fra byregionens overordnede centrum i København (Rådhuspladsen) viser, at 1960'erne og 1970'erne også var byspredningens årtier. I 1970'erne blev godt halvdelen af det nye boligareal opført i en større afstand end 20 km fra Københavns Rådhusplads og blot 8% inden for 5 km, hvilken nogenlunde svarer til afgrænsningen af de to centralkommuner. I 00'erne var det stadig godt halvdelen af det nye boligareal, som blev opført i en større afstand end 20 km fra Københavns Rådhusplads, men samtidig blev 25% opført inden for 5 km. I 10'erne er nybyggeriet i gennemsnit rykket betydelig tættere på Rådhuspladsen, idet andelen på ca. 25% er opretholdt i afstandsbæltet inden for 5 km, mens der har været en betydelig stigning i byggeriets andel i afstandsbæltet fra 5 – 10 km svarende til den ydre håndflade eller området mellem de to centralkommuner og Motorringvej 3.

I figur 4 er vist boligarealets gennemsnitlige afstand til Københavns Rådhusplads i hvert årti frem til århundredeskiftet, hvorefter den gennemsnitlige afstand er vist år for år. I 1970'erne lå den gennemsnitlige afstand på 24 km, hvorefter den faldt svagt i 1980'erne og 1990'erne til 20 km. I første

halvdel af 00'erne lå den gennemsnitlige afstand imidlertid højere, og først efter 2010 ses for alvor på ny en faldende tendens, hvor boligarealets gennemsnitlige afstand til Københavns Rådhusplads har ligget omkring 15 km.

Figur 4. Boligarealets gennemsnitlige afstand til Københavns Rådhusplads fordelt på opførelsesår fra 1900 og hvert år i perioden fra 2000 til 2015. Hovedstadsområdet som helhed.



Kilde: 'By og Bane', Institut for Planlægning, AALBORG UNIVERSITET, CAMPUS KØBENHAVN, baseret på BBR-registeret 2016.

Fingerbystrukturens geografiske delområder

Som det er fremgået ovenfor, er boligbyggeriet i de seneste år rykket nærmere hovedstadsområdets overordnede regionale centrum. Nybyggeriets gennemsnitsafstand til Københavns Rådhusplads er således faldet markant. Det afspejler sig også i byggeriets fordeling på geografiske delområder i Fingerbystrukturen. Tabel 1 viser boligbyggeriet opført i perioderne fra 1994 til 2006 og fra 2007 til 2015. Den andel af boligbyggeriet, som er opført i Håndfladen er vokset markant fra 29% i perioden fra 1994 til 2006 til 45% i perioden fra 2007 til 2015. Samtidig er den andel af nybyggeriet, der er opført uden for Fingerbyen faldet lige så markant fra 25% til 15%. Dæmpning af nybyggeriet uden for Fingerbyen er en af de væsentligste målsætninger både i planlovens hovedstadskapitel og i Fingerplanerne 2007 og 2013. Der er formentlig tale om et positivt samspil mellem marked og planlægning. 653 boliger er opført i landområdet, dvs. uden sammenhæng med bymæssig bebyggelse. Det forekommer at være temmelig mange spredte boligejendomme i det åbne land eller landzonelandsbyer uden tilknytning til egentlige bymæssige sammenhænge. De udgør 1,7% af de i perioden nyopførte boliger. Det er imidlertid en betydelig afdæmpning i forhold til perioden før 2007, hvor der fra 1994 til 2006 blev opført 1.732 boliger i landområderne uden for bymæssig sammenhæng. Det svarede til 3,7% af nybyggeriet.

Tabel 1. Boligbyggeri i hovedstadsområdet opført i perioderne fra 1994 til 2006 og fra 2007 til 2015 fordelt på geografiske delområder i Fingerbystrukturen.

	Boliger opført i perioden 1994 til 2006		Boliger opført i perioden 2007 til 2015	
	Antal boliger	Andel	Antal boliger	Andel
Håndfladen ²	13.665	29%	17.341	45%
Indre byfingre ³	10.040	21%	8.534	22%
Ydre byfingre ⁴	11.687	25%	7.132	19%
Byområder uden for Fingerbyen	9.752	21%	4.851	13%
Landområdet	1.732	4%	653	2%
Hovedstadsområdet	46.876	100%	38.511	100%

Kilde: 'By og Bane', Institut for Planlægning, AALBORG UNIVERSITET, CAMPUS KØBENHAVN, baseret på BBR-registeret 2016 (boligareal). For perioden fra 1994 til 2006: By- og Landskabsstyrelsen: 'Regionale udviklingstræk i hovedstadsområdet 2007'. Fingerplan 2013 (bystruktur – geografiske delområder).

Stationsnærhed.

2/3 af de boliger, der er opført i hovedstadsområdet i perioden fra 2007 til 2015, ligger i større luftlinjeafstand fra nærmeste eksisterende station, end hvad der normalt opleves som en rimelig gangafstand på 600 m, her tilmed opgjort som en luftlinjeafstand. 42% ligger længere fra nærmeste station end en luftlinjeafstand på 1.200 meter, jf. tabel 2. I håndfladen ligger godt halvdelen af de nybyggede boliger inden for 600 m luftlinjeafstand fra en eksisterende station, mens det i byfingrene kun er hver femte bolig.

Tabel 2. Boligbyggeri i hovedstadsområdet opført i perioden fra 2007 til 2015 fordelt på geografiske delområder i Fingerbystrukturen og afstande til nærmeste eksisterende station på det overordnede banenet.

	Antal boliger opført i afstandsbeløbet				Andel boliger opført i afstandsbeløbet			
	0 – 599 m	600 – 1200 m	> 1200 m	I alt	0 – 599 m	600 – 1200 m	> 1200 m	I alt
Eksisterende stationer 2017								
Håndfladen	9.113	4.778	3.450	17.341	53%	28%	20%	100%
Indre byfingre	1.777	3.106	3.651	8.534	21%	36%	43%	100%
Ydre byfingre	1.458	2.154	3.520	7.132	20%	30%	49%	100%
Byområder uden for Fingerbyen	0	0	4.851	4.851	0%	0%	100%	100%
Landområdet	21	80	552	653	3%	12%	85%	100%
Hovedstadsområdet	12.369	10.118	16.024	38.511	32%	26%	42%	100%

Kilde: 'By og Bane', Institut for Planlægning, AALBORG UNIVERSITET, CAMPUS KØBENHAVN, baseret på BBR-registeret 2016

² Håndfladen er området afgrænset af Motorringvej 3, Øresundsmotorvejen og Øresund.

³ Indre byfingre er den del af byfingrene, som ligger inden for den 4. grønne ring, jf. kortet figur 1.

⁴ Ydre byfingre er den del af byfingrene, som ligger uden for den 4. grønne ring, jf. kortet figur 1.

Trods boligbyggeriets generelt store afstande til nærmeste station, er nybyggeriet imidlertid rykket tættere på stationerne, end nybyggeriet i perioden fra 1994 til 2006 ⁵. I denne periode blev kun 27% af alle boliger opført inden for luftlinjeafstand på 600 meter fra nærmeste station - 5 procentpoint færre end i perioden fra 2007 til 2015 - og 52% af alle boliger blev opført i en luftlinjeafstand på over 1.200 meter fra nærmeste station, hvilket er 10 procentpoint flere end i perioden fra 2007 til 2015, jf. tabel 3. Den primære årsag til at nybyggeriet er rykket tættere på stationerne, er imidlertid, at nybyggeriet uden for Fingerbyen er aftaget markant. Ser vi alene på nybyggeriet inden for Fingerbyen, afviger fordelingen i perioden fra 2007 til 2015 på afstandsbælter fra nærmeste station ikke væsentligt fra fordelingen i perioden fra 1994 til 2006, jf. tabel 3.

Tabel 3. Andel boliger opført i hovedstadsområdet i perioderne fra 1994 til 2006 og fra 2007 til 2015 fordelt på geografiske delområder i Fingerbystrukturen og afstande til nærmeste eksisterende station på det overordnede banenet.

	Perioden fra 1994 til 2006				Perioden fra 2007 til 2015			
	Andel boliger opført i afstandsbæltet				Andel boliger opført i afstandsbæltet			
Eksisterende stationer 2017	0 – 599 m	600 – 1200 m	> 1200 m	I alt	0 – 599 m	600 – 1200 m	> 1200 m	I alt
Håndfladen	59%	29%	13%	100%	53%	28%	20%	100%
Indre byfingre	20%	30%	50%	100%	21%	36%	43%	100%
Ydre byfingre	24%	24%	52%	100%	20%	30%	49%	100%
<i>Fingerbyen i alt</i>	36%	27%	36%	100%	37%	30%	32%	100%
Byområder uden for Fingerbyen	0%	0%	100%	100%	0%	0%	100%	100%
Landområdet	0%	0%	100%	100%	3%	12%	85%	100%
Hovedstadsområdet	27%	21%	52%	100%	32%	26%	42%	100%

Kilde: 'By og Bane', Institut for Planlægning, AALBORG UNIVERSITET, CAMPUS KØBENHAVN, baseret på BBR-registeret 2016 og By- og Landskabsstyrelsen: 'Regionale udviklingstræk i hovedstadsområdet 2007'.

Med åbningen af Cityringen, Letbanen på Ring 3 og de 4 planlagte stationer på S-banenettet vil andelen af stationsnært boligbyggeri i perioden fra 2007 til 2015 stige, jf. tabel 4. Til den tid vil imidlertid hele 59% af de i perioden nyopførte boliger ligge længere end en luftlinjeafstand på 600 m fra nærmeste station. Antallet af stationsnære boliger inden for en luftlinjeafstand på 600 m fra nærmeste station vil øges med 9 procentpoint – fra 32% i forhold til eksisterende stationer til 41% i forhold til eksisterende og planlagte stationer. Det er alene i håndfladen og de indre byfingre, at flere boliger bliver banebetjent inden for en luftlinjeafstand på 600 m.

⁵ By- og Landskabsstyrelsen: 'Regionale udviklingstræk i hovedstadsområdet 2007'

Tabel 4. Boligbyggeri i hovedstadsområdet opført i perioden fra 2007 til 2015 fordelt på geografiske delområder i Fingerbystrukturen og afstande til nærmeste eksisterende og planlagte station på det overordnede banenet.

	Antal boliger opført i afstandsbæltet				Andel boliger opført i afstandsbæltet			
	0 – 599 m	600 – 1200 m	> 1200 m	I alt	0 – 599 m	600 – 1200 m	> 1200 m	I alt
Eksisterende og planlagte stationer								
Håndfladen	11.508	3.959	1.874	17.341	66%	23%	11%	100%
Indre byfingre	2.659	2.593	3.282	8.534	31%	30%	38%	100%
Ydre byfingre	1.484	2.171	3.477	7.132	21%	30%	49%	100%
Byområder uden for Fingerbyen	0	0	4.851	4.851	0%	0%	100%	100%
Landområdet	96	7	550	653	15%	1%	84%	100%
Hovedstadsområdet	15.747	8.730	14.034	38.511	41%	23%	36%	100%

Kilde: 'By og Bane', Institut for Planlægning, AALBORG UNIVERSITET, CAMPUS KØBENHAVN, baseret på BBR-registeret 2016.

Arealtyper.

Den daværende By- og Landskabsstyrelse i Miljøministeriet opgjorde i forbindelse med arbejdet med Fingerplan 2007 omfanget af ubebyggede arealer planlagt til byformål pr. 1. januar 2007 og fastlagde konkret beliggenheden af de ubebyggede arealer, som blev koordinatsat. Registreringen var baseret på en omfattende og detaljeret metode, der både indebar samkøring af geografisk stedfæstede data og 'håndholdt kamera', dvs. aflæsninger på ortofotos samt borteliminering af ubebyggelige arealer⁶.

Siden da er der sket justeringer af de ubebyggede arealer planlagt til byformål i forbindelse med Kommuneplanerne 2009 og i forbindelse med Fingerplan 2013. Disse justeringer er indarbejdet i Fingerplan 2013. Efterfølgende er der ligeledes sket justeringer i forbindelse med Kommuneplanerne 2013.

Justeringerne i Fingerplan 2013 inden for Fingerbyen (håndfladen og byfingrene) fremgår af ændringskort, kortbilag A.9 i Fingerplan 2013. De nytilkomne arealer er ubebyggede. Justeringer i byområderne uden for Fingerbyen er langt mere omfattende og er identificeret ved at sammenholde byområderne uden for Fingerbyen i Fingerplan 2013 med byområderne uden for Fingerbyen i Fingerplan 2007. De nytilkomne arealer er alle ubebyggede arealer.

Der er imidlertid også byområder, som er udtaget af Fingerplan 2013 i forhold til Fingerplan 2007. Enten fordi de helt er udtaget af den kommunale planlægning, eller fordi de efter forhandling med staten er udskudt til tidligst efter den 12 årige planperiode. Status for ubebyggede arealer planlagt til byformål fremgår af det afsluttende afsnit og tabel 11.

Den geografiske fastlæggelse af de ubebyggede arealer planlagt til byformål i 2007 med efterfølgende justeringer giver mulighed for at fordele nybyggeriet på hhv. ubebyggede arealer planlagte til byformål ('bar mark') og allerede bebyggede byarealer (byomdannelse og fortætning). Det giver dermed også mulighed for at opgøre arealforbruget ('bar mark') til byformål i hovedstadsområdet.

⁶ 'Regionale udviklingstræk i hovedstadsområdet 2007', By- og Landskabsstyrelsen, Miljøministeriet, side 162 – 219.

Tabel 5. Antal nybyggede boliger i hovedstadsområdet i perioden fra 2007 til 2015 fordelt på geografiske delområder i fingerbystrukturen og på hhv. ubebyggede arealer og allerede bebyggede arealer.

	Boligbyggeri fra 1.1.2007 til 31.12.2015					
	Opført på allerede bebyggede arealer (byomdannelse)		Opført på ubebyggede arealer pr. 1.1.2007 ('bar mark')		Samlet boligbyggeri i perioden fra 2007 til 2015	
	Antal	Andel	Antal	Andel	Antal	Andel
Håndfladen*	15.781	91%	1.560	9%	17.341	100%
Indre byfingre	7.304	86%	1.230	14%	8.534	100%
Ydre byfingre	4.753	67%	2.379	33%	7.132	100%
Byområder uden for Fingerbyen	2.735	56%	2.116 ⁷	44%	4.851	100%
Samlet i byområder i og udenfor Fingerbyen	30.573	81%	7.285	19%	37.858	100%
Landområder	0	0%	653	100%	653	100%
Hovedstadsområdet	30.573	79%	7.938	21%	38.511	100%

Kilde: 'By og Bane', Institut for Planlægning, AALBORG UNIVERSITET, CAMPUS KØBENHAVN, baseret på BBR-registeret 2016 (antal boliger), Fingerplan 2013 (bystruktur – geografiske delområder) og By- og Landskabsstyrelsen 2007 (arealkategorier).

Fokus er i det følgende rettet mod nybyggeriet i perioden fra 2007 til 2015. Som det fremgår af tabel 5 er 79% af alt nyt boligbyggeri hovedstadsområdet i denne 9-års periode opført på allerede bebyggede arealer, formentlig primært som led i byomdannelse. Det vil sige, at kun hver femte nybygget bolig i de ni år er opført på 'bar mark'. Det hænger delvis sammen med forskydningen af nybyggeriet til centralkommunerne (hvor der imidlertid også sker nybyggeri på 'bar mark' i Ørestad). Men som det fremgår af tabel 5 er andelen af nybyggeri på allerede bebyggede arealer også høj i de indre byfingre og relativt høj i de ydre byfingre (herunder købstæderne). I byområderne uden for Fingerbyen sker mindre end halvdelen af nybyggeriet på ubebyggede arealer. Både plan og marked har således i disse år fokus på byomdannelse og byudvikling i relation til eksisterende byområder og infrastruktur.

Tabel 6 viser tilsvarende fordelinger for det nyopførte boligareal. Som det fremgår af tabellen er den gennemsnitlige bolig væsentlig større i by- og landområderne uden for Fingerbyen end i Fingerbyen og håndfladen i særdeleshed.

⁷ I alt 1.922 boliger er opført i eller ved byområder uden for Fingerbyen på ubebyggede arealer planlagte til byformål, som indgår i opgørelsen fra 2007. 194 boliger er opført på ubebyggede arealer, som er udlagt efter Fingerplan 2007.

Tabel 6. Boligareal opført i hovedstadsområdet i perioden fra 2007 til 2015 fordelt på geografiske delområder i fingerbystrukturen og på hhv. ubebyggede arealer og allerede bebyggede arealer.

	Opført på allerede bebyggede arealer (byomdannelse) m ²	Opført på ubebyggede arealer ('bar mark') pr. 1.1.2007 m ²	Nyopført boligareal i alt m ²	Fordeling af nyopført boligareal pct.	Gennemsnitlig boligstørrelse m ² /bolig
Håndfladen	1.624.040	158.618	1.782.658	40%	103
Indre byfingre	929.043	146.829	1.075.872	24%	126
Ydre byfingre	541.046	321.061	862.107	19%	121
Byområder uden for Fingerbyen	351.580	292.416	643.996	14%	133
Landområder	0	108.043	108.043	2%	165
Hovedstadsområdet i alt	3.445.709	1.026.967	4.472.676	100%	116

Kilde: 'By og Bane', Institut for Planlægning, AALBORG UNIVERSITET, CAMPUS KØBENHAVN, baseret på BBR-registeret 2016 (boligareal), Fingerplan 2013 (bystruktur – geografiske delområder) og By- og Landskabsstyrelsen 2007 (arealkategorier).

Arealforbrug til boligformål

De 7.285 boliger, som i perioden fra 2007 til 2015 er opført på ubebyggede arealer planlagt til byformål inden for Fingerbyen (håndfladen og byfingrene) og i eller i tilknytning til byområder uden for Fingerbyen, er opført på i alt 3.663 matrikler, som tilsammen har et areal på 268 ha. Det indebærer et årligt arealforbrug til boligformål på i gennemsnit 30 ha.

Forbruget af de ubebyggede arealer, som var planlagt til byformål i 2007, har været i alt 253 ha., mens forbruget af ubebyggede arealer udlagt siden 2007 har været 15 ha.

Parcelhuse tegner sig for mere end halvdelen af arealforbruget til boligformål, i alt 144 ha., mens rækkehuse og anden tæt lav bebyggelse tegner sig for 1/3, i alt 88 ha. Etagebebyggelse tegner sig for blot 1/10 af arealforbruget, i alt 29 ha. Kollegier, døgninstitutioner og anden helårsbeboelse tegner sig for tilsammen 17 ha. Der er enkelte overlap, idet der på relativt få matrikler er blandet byggeri.

Tabel 11 viser en samlet opgørelse over arealforbrug til byformål i perioden og status for omfang og beliggenhed af ubebyggede arealer planlagte til byformål.

2. Byerhvervs- og institutionsbyggeriets omfang og lokalisering.

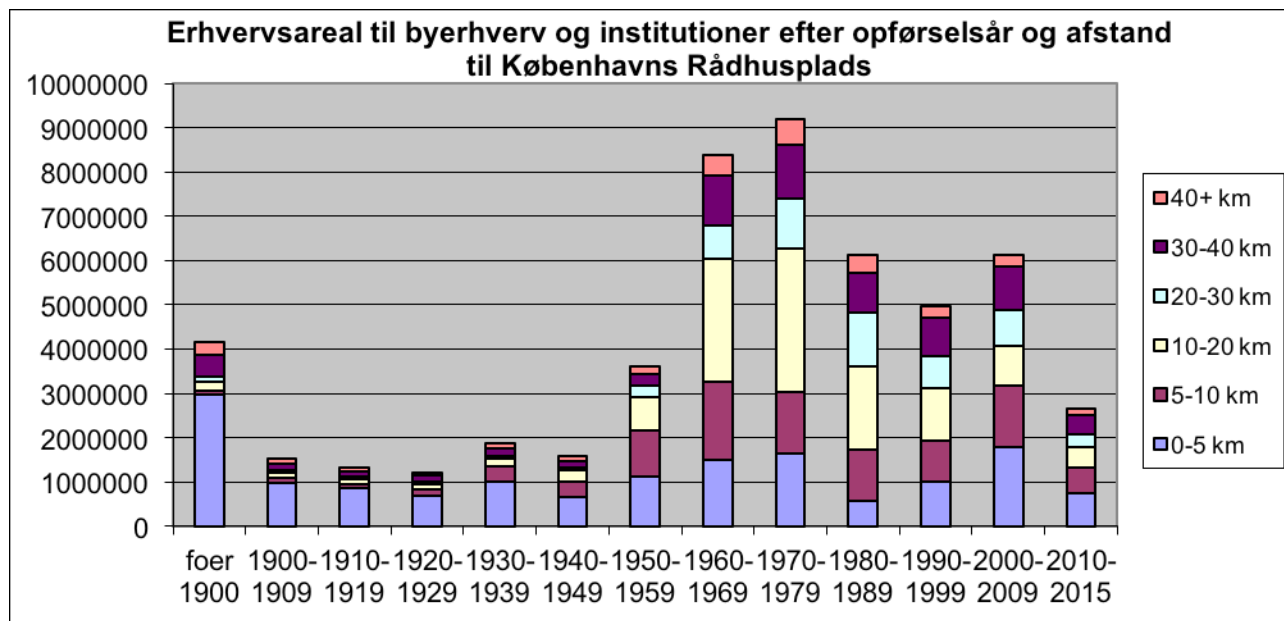
NYT nr. 1 indeholder analyser af kontorbyggeriets omfang og lokalisering i hovedstadsområdet baseret på en opdatering af KONBYG-databasen.

I dette nummer NYT nr. 2 analyseres omfang og beliggenhed af det samlede byggeri til byerhverv og institutioner i hovedstadsområdet. Byerhverv og institutioner dækker over så forskellige lokaletyper som produktion, håndværk, kontor, lager, butikker, transport, børnehaver, kulturhuse, hospitaler mv.

Omfang

Det fremgår af figur 5, at omfanget af byerhvervs- og institutionsbyggeriet kulminerede med hhv. 8,5 og godt 9 mio. etagemeter i 1960'erne og 1970'erne. I de efterfølgende årtier var niveauet 5 – 6 mio. etagemeter. I dette årti er der foreløbig på de i alt seks år opført 2,6 mio. etagemeter, eller 440.000 etagemeter pr. år. Det er beskedent i forhold til forudgående årtier. Udtræk fra KONBYG databasen viser, at ud af det gennemsnitlige årlige erhvervs- og institutionsbyggeri på 440.000 etagemeter udgør kontorbygninger i alt 160.000 etagemeter.⁸ Kontorbyggeri udgør dermed godt 1/3 af det samlede etageareal til byerhverv og institutioner.

Figur 5. Etageareal til byerhvervs- og institutionsformål i hovedstadsområdet opgjort efter opførelsesår og afstandsbælter fra Københavns Rådhusplads. Den sidste søjle - perioden fra 2010 til 2016 - omfatter 6 år, de øvrige søjler 10 år.



Kilde: 'By og Bane', Institut for Planlægning, AALBORG UNIVERSITET, CAMPUS KØBENHAVN, baseret på BBR-registeret 2016.

⁸ NYT nr. 1, februar 2017. Planlægning af 'By og Bane' i hovedstadsområdet, Aalborg Universitet, Institut for Planlægning, Campus København.

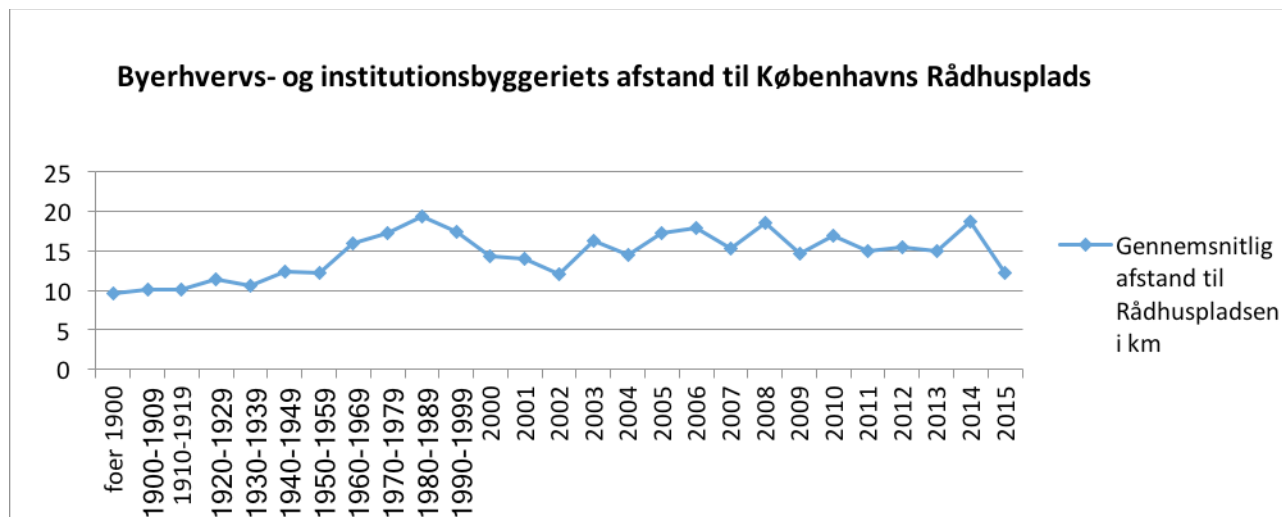
Centrumnærhed

Halvdelen af etagearealet i det nyopførte byerhvervs- og institutionsbyggeri i hovedstadsområdet i 00'erne og 10'erne er opført inden for 10 kilometers afstand fra Københavns Rådhusplads. Det afspejler en forskydning af nybyggeriet til de indre bydele, idet andelen af nyopført byerhvervs- og institutionsbyggeri opført inden for 10 kilometers afstand var hhv. knapt 30% og knapt 40% i 1980'erne og 1990'erne. Det er især afstandsbæltet fra 10 til 20 km, der har lavere andele af nybyggeriet. Omfanget af nybyggeri har i både 00'erne og 10'erne været størst i afstandsbæltet op til 5 km fra Københavns Rådhusplads med 29% af det samlede nybyggeri i hovedstadsområdet i både 00'erne og 10'erne, mod blot 9% i 1980'erne.

Byerhvervs- og institutionsbyggeriet er samlet set ikke på samme måde som boligbyggeriet rykket tættere på hovedstadsområdets overordnede regionale centrum. Nybyggeriets gennemsnitsafstand til Københavns Rådhusplads er beregnet for hvert år fra år 2000, og for hvert årti før århundredeskiftet. Resultatet er vist i figur 6. Den gennemsnitlige afstand har i de seneste år ligge omkring 15 km fra Københavns Rådhusplads, men enkelte år når gennemsnittet op på 20 km, svarende til gennemsnitsafstanden i 1970'erne.

Byerhvervs- og institutionsbyggeriet ligger generelt tættere på centrum end boligbyggeriet. I de seneste år har gennemsnitsafstanden imidlertid for begge ligge omkring de 15 km.

Figur 6. Etagearealet til byerhvervs- og institutionsformåls gennemsnitlige afstand til Københavns Rådhusplads fordelt på opførelsesår fra 1900 og hvert år i perioden fra 2000 til 2015. Hovedstadsområdet som helhed.



Kilde: 'By og Bane', Institut for Planlægning, AALBORG UNIVERSITET, CAMPUS KØBENHAVN, baseret på BBR-registeret 2016.

Fingerbystrukturen.

Nybyggeriet til byerhverv- og institutionsformål i perioden fra 2007 til 2015 er i tabel 7 fordelt på geografiske delområder i Fingerbystrukturen.

Inden for Fingerbyen er nybyggeriet ret lige fordelt mellem håndfladen og byfingrene. Det er stort set også lige fordelt mellem de indre byfingre og de ydre byfingre. 13% af nybyggeriet til byerhverv og institutioner er opført uden for Fingerbyen. Fordelingen af nybyggeriet til erhvervs- og institutionsformål på de geografiske delområder i Fingerbystrukturen svarer stort set til fordelingen af boligbyggeriet. Den største forskel er fordelingen uden for Fingerbyen, hvor en større andel af byerhvervs- og institutionsbyggeriet er opført i landområdet, end tilfældet var med boligbyggeriet.

Tabel 7. Byerhvervs- og institutionsbyggeri i hovedstadsområdet opført i perioden fra 2007 til 2015 fordelt på geografiske delområder i Fingerbystrukturen og opdelt på hhv. kontorbygninger og øvrige bygninger til byerhverv og institutioner.

Etageareal opført i perioden 2007 til 2015	Byerhverv og institutioner		- heraf kontorbygninger med mindst 500 etm.		Øvrige bygninger til byerhverv og institutioner	
	Etagemeter	Andel	Etagemeter	Andel	Etagemeter	Andel
Håndfladen	1.831.349	43%	910.801	68%	920.548	32%
Indre byfingre	884.860	21%	278.495	21%	606.365	21%
Ydre byfingre	997.772	23%	125.857	9%	871.915	30%
Byområder uden for Fingerbyen	325.770	8%	29.241	2%	296.529	10%
Landområdet	219.499	5%	2.427	0%	217.072	7%
Hovedstadsområdet	4.259.250	100%	1.346.821	100%	2.912.429	100%

Kilde: 'By og Bane', Institut for Planlægning, AALBORG UNIVERSITET, CAMPUS KØBENHAVN, baseret på BBR-registeret 2016 og KONBYG.

Tabel 7 viser også, at det er de mellemstore og store kontorbygninger med mindst 500 etagemeter, som er forskudt mod de indre dele af storbyområdet, og blandt dem især de store kontorbygninger med mindst 1.500 etagemeter, jf. NYT nr. 1. Det øvrige nybyggeri til byerhverv og institutioner er væsentligt mere lige fordelt på alle geografiske delområder. Mens kontorbyggeriet f.eks. er 8 gange større i håndfladen end i de ydre byfingre, har det øvrige byggeri til byerhverv og institutioner stort set samme omfang i håndfladen og de ydre byfingre. I håndfladen har nybyggeriet til kontorformål stort set samme omfang som det øvrige byggeri til byerhverv og institutionerne, mens sidstnævnte er 7 gange større end kontorbyggeriet i de ydre byfingre.

Arealtyper.

Som det er tilfældet med boligbyggeriet, er langt hovedparten af nybyggeriet i perioden fra 2007 til 2015 til byerhvervs- og institutionsformål opført på allerede bebyggede arealer, dels som led i byomdannelse og dels som fortætning. Inden for byområderne er godt 80% af det nyopførte erhvervs- og institutionsbyggeri i perioden opført på allerede bebyggede arealer, kun knapt 20% på 'bar mark'. Medregnes byggeri opført i landområderne er fordelingen 77% på allerede bebyggede arealer, 23% på 'bar mark'. Mens de høje andele af nybyggeri på allerede bebyggede arealer i høj grad skyldes byomdannelse i håndfladen og de indre byfingre, skyldes de høje andele i de ydre byfingre formentlig i højere grad udvidelser af eksisterende erhvervsvirksomheder, og dermed en fortætning på de allerede bebyggede arealer.

Tabel 8. Etageareal i byerhvervs- og institutionsbyggeri i hovedstadsområdet opført i perioden fra 2007 til 2015 fordelt på geografiske delområder i fingerbystrukturen og på hhv. ubebyggede arealer og allerede bebyggede arealer.

	Etageareal i byerhvervs- og institutionsbyggeri fra 1.1.2007 til 31.12.2015					
	Opført på allerede bebyggede arealer (byomdannelse og fortætning)		Opført på ubebyggede arealer pr. 1.1.2007 ('bar mark')		Samlet etageareal i byerhvervs- og institutionsbyggeri	
	Etageareal	Andel	Etageareal	Andel	Etageareal	Andel
Håndfladen	1.660.823	91%	170.526	9%	1.831.349	100%
Indre byfingre	798.395	90%	86.465	10%	884.860	100%
Ydre byfingre	636.961	64%	360.811	36%	997.772	100%
Byområder uden for Fingerbyen	192.759	58%	136.749	42%	329.508	100%
Samlet byområder i og uden for Fingerbyen	3.288.938	81%	754.551	19%	4.043.489	100%
Landområder	0	0%	215.761	100%	215.761	100%
Hovedstadsområdet	3.288.938	77%	970.312	23%	4.259.250	100%

Kilde: 'By og Bane', Institut for Planlægning, AALBORG UNIVERSITET, CAMPUS KØBENHAVN, baseret på BBR-registeret 2016 (etageareal), Fingerplan 2013 (bystruktur – geografiske delområder) og By- og Landskabsstyrelsen 2007 (arealkategorier).

Arealforbrug til byerhvervs- og institutionsformål

I alt 744.000 etagemeter til byerhvervs- og institutionsformål, er i perioden fra 2007 til 2015 opført på arealer, som i 2007 var ubebyggede arealer planlagt til byformål inden for Fingerbyen (håndfladen og byfingrene) og i eller i tilknytning til byområder uden for Fingerbyen. De ligger på 235 matrikler, som tilsammen har et areal på 272 ha. Hertil kommer, at der er opført yderligere 10.500 etagemeter på arealer, som er planlagt til byformål efter 2007. De ligger på 16 matrikler, som tilsammen har et areal på 68 ha.

Det indebærer et samlet arealforbrug til byerhverv og institutioner på 340 ha. i den ni-årige periode fra 2007 til og med 2015, og dermed et gennemsnitligt årligt arealforbrug til byerhverv og institutioner på 38 ha.

3. Samlet arealforbrug til byformål i hovedstadsområdet i perioden fra 2007 til 2015.

Der er i et tidligere afsnit om boligbyggeriets fordeling på hhv. ubebyggede og allerede bebyggede arealer redegjort for grundlaget for opgørelsen af nybyggeri på hhv. ubebyggede arealer og allerede bebyggede arealer. Som grundlag for beregningen af arealforbruget tages udgangspunkt i det byggeri, som er opført på ubebyggede arealer planlagt til byformål. Arealet beregnes som summen af de matrikler, hvorpå der er opført nybyggeri.

Tabel 9. Arealforbrug til bymæssige formål i hovedstadsområdet, dvs. samlet areal af tidligere ubebyggede matrikler, som er blevet bebygget i perioden fra 1. januar 2007 til 31. december 2015.

	Boliger (ha)	Byerhverv og institutioner (ha)	Samlet arealforbrug (ha)
Håndfladen	10,8	37,5	48,3
Indre byfingre	30,1	47,8	77,9
Ydre byfingre	93,6	134,8	228,4
I alt Fingerbyen	134,5	220,1	354,6
Øvrige hovedstadsområde	132,5	119,6	252,1
Hovedstadsområdet	267	339,7	606,7

Kilde: 'By og Bane', Institut for Planlægning, AALBORG UNIVERSITET, CAMPUS KØBENHAVN.

I perioden fra 1. januar 2007 til 31. december 2015 er arealer på i alt 607 ha, som hidtil har været ubebyggede, blevet bebygget med boliger eller bygninger til byerhverv og institutioner i hovedstadsområdet som helhed. Det samlede arealforbrug til byformål har dermed i gennemsnit været 67 ha. pr. år i hovedstadsområdet.

Erhvervs- og institutionsbyggeriet beslaglægger samlet 340 ha, mens boligerne beslaglægger 267 ha. 58% af det nybyggede areal ligger inden for Fingerbyen, og 42% uden for Fingerbyen. Inden for Fingerbyen optager byerhverv og institutioner det største hidtidigt ubebyggede areal, uden for Fingerbyen er det boligbyggeriet, der tegner sig for det største arealforbrug.

Arealforbrug til byformål er historisk lavt – også i forhold til byggeriets omfang. Det gælder f.eks., hvis man ser arealforbruget i forhold til forskellige perioders nybyggeri af boliger. I tabel 10 er angivet en række forskellige kilders angivelser af arealforbruget til byformål i hovedstadsområdet i forskellige perioder. For at sætte det lave arealforbrug i hovedstadsområdet i relief er i tabel 10 også angivet forskellige kilders opgørelser af forskellige perioders arealforbrug til byformål i landet som helhed.

Der er ikke publiceret konsistente data, som over tid kan belyse udviklingen i det faktiske arealforbrug til byformål, hverken i hovedstadsområdet eller i de danske byer som helhed. De i tabel 10 angivne kilder fra 2002 til 2017 tilsigter opgørelser af det reelle arealforbrug til byformål, men med forskelle metoder som kan være mere eller mindre fintmaskede. Ældre kilder – fra før 2002 - er ofte uklare på, om der er tale om reelt forbrug, eller om det er udviklingen i byzonen, der er opgjørt – i en række tilfælde angives, at det reelle forbrug er skønnet på baggrund af udviklingen i byzonen. Oftest er der formentlig tale om udvikling i byzonen, som næppe er retvisende for det reelle arealforbrug. Der er derfor væsentlige kvalitetsmæssige forskelle mellem opgørelserne fra før 2002 og efter 2002.

Tabel 10. Arealforbrug til byformål (boliger, byerhverv, institutioner), diverse perioder. Hele landet og hovedstadsområdet.

Periode	Hele landet		Hovedstadsområdet		Kilde til arealforbrug
	I alt pr. år	Pr. ny bolig	I alt pr. år	Pr. ny bolig	
2007 – 2015			67 ha.	158 m ²	Reiter og Hartoft-Nielsen, 2017 ⁹
2004 – 2011	1.170 ha	600 m ²			Landsplanredegørelse 2013
2007 – 2010			100 ha	200 m ²	Fingerplan 2013
1999 – 2008			160 ha	267 m ²	Næss & Clemens, 2010 ¹⁰
2000 – 2006	1.582 ha	675 m ²			EEA, 2012 (CORINE) ¹¹
1990 – 2000	1.379 ha	980 m ²			EEA, 2012 (CORINE)
1977 – 1997	1.875 ha	890 m ²	230 ha	420 m ²	Skov-Petersen, 2002 ¹²
1960 – 1999			1.000 ha	1.200 m ²	Moltke, 1999 ¹³
1974 – 1999	2.400 ha				Skov-& Naturstyrelsen 1999 ¹⁴
1982 - 1998	3.100 ha				EBU Betænkning 1397,2001 ¹⁵
1967 – 1974	3.800 ha		1.200 ha	1.100 m ²	LPS: Arealplanlægning, 1974 ¹⁶
1965 - 1974	6.000 ha	1.750 m ²			BUR og Planstyrelsen, 1982 ¹⁷

Kilde: 'By og Bane', Institut for Planlægning, AALBORG UNIVERSITET, CAMPUS KØBENHAVN og Peter Hartoft-Nielsen: '5 byudviklingsstrategier til grøn omstilling af mobilitet', Byplan nr. 4, 2015. De forskellige kilder er angivet i højre kolonne for så vidt angår arealforbrug. Egne beregninger af arealforbrug pr. år og årligt arealforbrug pr. nyopført bolig i de respektive perioder. Omfanget af nyopførte boliger i de respektive perioder stammer enten fra de angivne kilder eller fra Danmarks Statistiks Statistikbanken.

Trods uensartet datagrundlag indikerer tabel 10, at det samlede årlige arealforbrug til byformål er aftaget markant i hovedstadsområdet. Det gør sig også gældende i landet som helhed, om end langt fra så markant som i hovedstadsområdet. Arealforbruget er aftagende i hovedstadsområdet, uanset om man ser på det samlede forbrug eller sætter forbruget i forhold til omfanget af nybyggeri, f.eks. nyopførte boliger. Det mindre arealforbrug til byformål skyldes, at byomdannelse, fortætning og genbrug af byareal spiller en langt større rolle i byudviklingen end tidligere.

EU-Kommissionen, OECD m.fl. har gennem flere årtier og med fornyet styrke i de seneste år i adskillige dokumenter peget på nødvendigheden af at udvikle mere kompakte byer ud fra såvel økonomiske, miljømæssige som klimavenlige målsætninger. Eksempler er EF's Grønbog om Bymiljø¹⁸ fra 1990 og OECD's 'Compact Cities Policies' fra 2012¹⁹.

⁹ 'By og Bane', Institut for Planlægning, AALBORG UNIVERSITET, CAMPUS KØBENHAVN

¹⁰ Næss (2010): 'Hartoft-Nielsen har rett....', PLAN, 2010 nr. 1. Universitetsforlaget, Oslo.

¹¹ EEA(2012): 'Land Take in Europe', Ronan Uhel, European Environmental Agency, 9. Maj 2012, København

¹² Skov-Petersen, Hans (1998): 'Beregning af det bebyggede areal fra 1977 til 1997', Notat, FSL, Hørsholm.

¹³ Moltke, Gert (1999): 'De store projekter og planer med perspektiv 2000 og deres skæbne' i Byplanhistoriske noter 40. Dansk Byplanlaboratorium.

¹⁴ Skov- og Naturstyrelsen (1999): Miljøindikatorrapport.

¹⁵ Erhvervs- og Bypolitisk Udvalg (2001): Betænkning 1397, 2001.

¹⁶ Landsplanudvalgets Sekretariat (1974): Arealplanlægning.

¹⁷ BUR (1982): 'Fremtidens byudvikling og arealforbrug'. Bilag. Byggeriets Udviklingsråd, København

¹⁸ Kommissionen for de Europæiske Fællesskaber: Grønbog om Bymiljø, EUR 12902 DA, 1990

¹⁹ OECD (2012): Compact City Policies: A Comparative Assessment, OECD Green Growth Studies, OECD Publishing. <http://dx.doi.org/10.1787/9789264167865-en>.

I 'Køreplan for et ressourceeffektivt Europa' peger EU-Kommissionen (2011)²⁰ på areal som en begrænset ressource og foreslår en milepæl for arealanvendelsen, hvor medlemsstaterne i tiden frem til 2020 skal begrænse inddragelse af nyt areal til bl.a. byudvikling og infrastruktur. Fra 2050 må nyt areal ifølge køreplanen ikke inddrages til byudvikling mv. Den territoriale dagsorden 2020 peger på nødvendige strategier for arealrecirkulering (byfornyelse, sanering eller genbrug af forladte, forfaldne eller ubenyttede områder i byerne).

Ubebyggede arealer planlagt til byformål – arealregnskab og status i perioden fra 2007 til 2015.

Fingerplanen har som overordnet sigte, at byudvikling primært skal ske i Fingerbyen (håndfladen og byfingrene), og at omdannelse af byområder, som er velintegreret i byen, skal fremmes, fremfor byudvikling på 'bar mark'. Særligt udbygning i de stationsnære områder skal prioriteres. Byspredning skal undgås og udlæg af ny byzone begrænses.

Analyserne i dette nummer af NYT viser, at byudviklingen i perioden fra 2007 til 2015 i overensstemmelse med Fingerplanens mål primært er sket som led i byomdannelse. Byudviklingen sker i højre grad end i de forudgående årtier samlet, den geografiske spredning af byområdet har tabt fart. Forbruget af ny jord til byformål er historisk meget lavt, og der er også sket en afdæmpning af byvæksten uden for Fingerbyen, således at udviklingen af bysamfundene uden for Fingerbyen i højere grad har karakter af lokal byvækst. Mens udviklingen generelt går i retning af Fingerplanens mål, viste analyserne i NYT nr. 1 imidlertid, at en meget væsentlig del af kontorbyggeriet uden for centralkommunerne fortsat sker fjernt fra stationerne. I forhold til Fingerplanens målsætninger går byudviklingen på dette punkt fortsat i den forkerte retning.

Det er en forudsætning for implementering af Fingerplanens overordnede mål, at der er et rigeligt udbud af byggemuligheder på omdannelsesmodne byarealer, herunder nær stationerne. Analyser i forbindelse med udarbejdelsen af Fingerplan 2013 viste, at den kommunale planlægning og markedet i høj grad har fokus rettet mod byomdannelse. Noget tyder imidlertid på, at den kommunale planlægning uden for centralkommunerne i mindre grad har fokus på at sikre bymæssig kvalitet i udvalgte stationsnære områder, således at de stationsnære områder bliver attraktive for investorer og virksomheder.

Fingerplanen skal samtidig sikre et alsidigt udbud af byggemuligheder til boliger og erhverv. Ubebyggede arealer udgør således et supplement til udbygningsmulighederne i byomdannelsesområderne.

By- og Landskabsstyrelsen opgjorde i 2007 omfanget og beliggenheden af ubebyggede arealer planlagt til byformål pr. 1. januar 2007. Opgørelsen viste, at der i alt var ubebyggede arealer planlagt til byformål i hovedstadsområdet som helhed på 4.614,6 ha., jf. tabel 11. Ud af de 4.614,6 ha. var 2.717,9 ha. inden for Fingerbyen, og 1.896,7 ha. i byområderne uden for Fingerbyen (i Fingerplanen benævnt 'det øvrige hovedstadsområde'), jf. tabel 11.

²⁰ Kommissionens meddelelse om Flagskibsinitiativet et Ressourceeffektivt Europa under Europa 2020-strategien (KOM(2011) 21 endelig). http://ec.europa.eu/environment/resource_efficiency/index_en.htm.

Tabel 11 viser et 'arealregnskab' siden 1. januar 2007 frem til 31. december 2015. Hvor meget areal er udlagt til byformål siden da, hvor meget er blevet forbrugt i form af nybyggeri, og hvor meget areal er evt. taget ud af planlægningen? Ændringer er sket i forbindelse med kommuneplanerne 2009 og Fingerplan 2013, som alle er indarbejdet i Fingerplan 2013²¹. Endvidere er der sket ændringer i forbindelse med efterfølgende kommuneplaner 2013, således som det fremgår af tabel 11.



Genbrug af byareal

²¹ Justeringerne i Fingerplan 2013 inden for Fingerbyen (håndfladen og byfingrene) fremgår af ændringskort, kortbilag A.9 i Fingerplan 2013. De nyttilkomne arealer er ubebyggede. Justeringer i byområderne uden for Fingerbyen er langt mere omfattende og er identificeret ved at sammenholde byområderne uden for Fingerbyen i Fingerplan 2013 med byområderne uden for Fingerbyen i Fingerplan 2007. I forbindelse med Fingerplan 2013 skete imidlertid ligeledes adskillige tekniske justering af byområdernes afgrænsning med henblik på en harmonisering i forhold til kommuneplanrammerne. Der er således adskillige eksempler på veje og jernbanestrækninger, som er overført til byområderne. For at identificere bebyggelige ubebyggede arealer er der først foretaget en mekanisk sammenstilling af de to planer, hvor alle arealer i byområderne, som ikke indgår i både Fingerplan 2007 og Fingerplan 2013 identificeres. Disse arealer er herefter reduceret til kun at omfatte arealer af en størrelse på mindst 1 ha, som samtidig – af hensyn til deres bebyggelighed – har et areal / perimeter-forhold på mindst 5. Herved er identificeret i alt 113 områder, som indgår i Fingerplan 2013, men ikke i Fingerplan 2007, og 100 områder, som indgår i Fingerplan 2007, men ikke i Fingerplan 2013. En manuel gennemgang reducerer den første gruppe af områder med 39 områder, mens afgrænsningerne af yderligere 9 områder ændres væsentligt. Gennemgangen reducerer den anden gruppe med 26 områder, mens afgrænsningerne ændres væsentligt i yderligere 6 områder. Det sikres herved at opgørelserne alene omfatter bebyggelige ubebyggede arealer planlagte til byformål.

Tabel 11. Arealregnskab fra 1. januar 2007 til 31. december 2015. Ubebyggede arealer planlagte til byformål i hovedstadsområdet pr. 1. januar 2016

	Håndfladen	Byfingrene	I alt Fingerbyen	Byområde uden for Fingerbyen	Hovedstads- området
Ubebygget pr. 1.1.2007	240,5 ha.	2.477,4 ha.	2.717,9 ha.	1.896,7 ha.	4.614,6 ha.
- heraf forbrugt til byggeri	- 48,2 ha	- 306,4 ha	- 354,7 ha	- 169,4 ha	- 524,0 ha
- udtaget / udskudt 2007-13	0 ha	-23 ha ²²	- 23 ha	- 352 ha	-375 ha
- Risø Park øst – statusskift	-	+ 46 ha ²³	+ 46 ha	- 46 ha	0 ha
Rest ubebygget pr. 1.1.07	192,2 ha	2.194 ha	2.386,2 ha	1.329,3 ha	3.715,6 ha
Nye udlæg 2007 - Fpl. 2013	100 ha ²⁴	0 ha ²⁵	100 ha	361 ha	461 ha
- heraf forbrugt	0 ha	0 ha	0 ha	82,7 ha	82,7 ha
Rest nye udlæg 2007 - 13	100 ha	0 ha	100 ha	278,3 ha	378,3 ha
Kommuneplaner 2013 +	0 ha	509,4 ha ²⁶	509,4 ha	66,9 ha	576,3 ha
- heraf forbrugt	-	-	-	-	-
- udtaget / udskudt	0 ha	33,2 ha.	33,2 ha	18 ha	51,2 ha
Rest nye udlæg 2013 +	0 ha	476,2 ha	476,2 ha	48,9 ha	525,1 ha
Status ubebygget pr. 1.1.16	292,2 ha	2.670,2 ha	2.962,4 ha	1.656,5 ha	4.619 ha
Forbrug fra 1.1.2007 til 31.12.2015 (9 år)	48,2 ha	306,4 ha	354,7 ha	252,1 ha	606,7 ha
Restrummelighed forudsat uændret forbrug rækker til	2071	2094	2091	2075	2085

Kilde: 'By og Bane', Institut for Planlægning, AALBORG UNIVERSITET, CAMPUS KØBENHAVN.

²² Fingerplan 2013 ændrede i enkelte tilfælde (Helsingør, Fredensborg, Ishøj og Vallensbæk) afgrænsningerne mellem 'de grønne kiler', 'det ydre storbyområde' og 'det ydre storbyområdes landområde', jf. kortbilagene A.9 og A.10 i Fingerplan 2013. I alt 23 ha. blev udtaget af 'det ydre storbyområde' og overført til de 'grønne kiler' (Yderligere arealer blev overført til de grønne kiler fra 'det øvrige hovedstadsområde', dvs. det åbne land. De indgår således ikke i arealregnskabet over de ubebyggede arealer planlagte til byformål). Samtidig blev der fra 'de grønne kiler' udtages 42 ha, som blev overført til 'det ydre storbyområdes landområde', hvor kommunerne har kompetence til at planlægge for byudvikling af regional karakter efter forhandling med staten. Endvidere blev der overført 18 ha. fra det øvrige hovedstadsområde til 'det ydre storbyområdes landområde' (Hillerød). De arealer, som blev overført til 'det ydre storbyområdes landområde' er efterfølgende blevet kommuneplanlagte. Såvel de udtagne som de nyudlagte områder til byformål var ubebyggede.

²³ Erhvervsområdet ved Risø blev med Fingerplan 2013 overflyttet fra 'det øvrige hovedstadsområde' til 'det ydre storbyområde' (byfinger), jf. kortbilag A, A.9c og H i Fingerplan 2013. Kun området øst for bebyggelsen ved Frederikssundsvej medregnes som ubebygget.

²⁴ Nyopfyldning til containerterminal i ydre Nordhavn, jf. kortbilag A og E i Fingerplan 2013. Fingerplan 2013 overførte yderligere 16 ha. ubebyggede arealer i Københavns Kommune fra landzone til byområdet, jf. kortbilag F i Fingerplan 2013. De vurderes imidlertid at være ubebyggelige og indgår derfor ikke i arealregnskabet over ubebyggede arealer planlagte til byformål.

²⁵ Se fodnote 22.

²⁶ Se fodnote 22. De største nyudlæg er Hillerød Syd (185 ha.), Køge Nord (130 ha.) og Ny Bløvsstrød, Allerød (64,6 ha.). Desuden større nyudlæg i Egedal (48 ha.), Greve (26,2 ha.), Frederikssund (20 ha.) Hillerød (18 ha.), Ishøj (15 ha.).

Opgørelsen viser, at det samlede ubebyggede areal planlagt til byformål stort set er status quo i forhold til 1. januar 2007, idet det samlede ubebyggede areal planlagt til byformål i hovedstadsområdet som helhed er 4.6319 ha. pr. 1. januar 2016, eller 4 ha. større end pr. 1. januar 2007. Tabellen viser også, at med et forbrug af 'bar mark' areal af samme størrelsesorden som i de seneste 9 år, er der areal nok til byggeri til boliger, byerhverv og institutioner frem til 2085 (69 år). Byggemulighederne (rummeligheden) rækker således væsentlig ud over den lovfæstede 12 årige planperiode.

Der er især sket en forøgelse af det ubebyggede areal planlagt til byformål i byfingrene ('det ydre storbyområde'). Det hænger bl.a. sammen med arealudlæg i forbindelse med planlægning for ny byudvikling ved to nye stationer på det overordnede banenet: Hillerød syd og Køge Nord. Fingerplanen afgrænser et stort 'reserveareal' til den meget langsigtede udbygning af byfingrene, benævnt 'det ydre storbyområdes landområde'. Det ydre storbyområdes landområde udgjorde i 2007 samlet 7.700 ha., hvoraf skønsomt godt 2.000 ha. er omfattet i prohibitiv beskyttelse i form af fredninger, internationale beskyttelsesområder o. lign. Tabel 11 viser, at der i perioden fra 2007 til 2015 er overført i alt 509 ha. af dette areal til byfingrene ('det ydre storbyområde'). Den meget langsigtede reserve til udbygning af byfingrene er derfor fortsat meget stor, omtrent dobbelt så stor, som de ubebyggede arealer i byfingrene, som allerede er planlagt til byformål, og som med en udbygningstakt som i de seneste 9 år rækker frem til 2094 eller til 78 års arealforbrug til byformål.

Det ubebyggede areal planlagt til byformål i byområderne uden for Fingerbyen er reduceret svagt. Reduktionen svarer stort set til arealforbruget de seneste 9 år. Byggemulighederne i byområderne uden for Fingerbyen er således fastholdt siden 2007. En afdæmpning af byggemulighederne uden for Fingerbyen er i overensstemmelse med intentionerne i både den gældende planlovs hovedstadskapitel og den gældende Fingerplan 2013.

Medarbejdere på delprojektet om 'Byudvikling i hovedstadsområdet – omfang og beliggenhed af nyt byggeri til byformål og forbrug af areal til byformål'.

Forskningsassistent, cand. tech. Ida Reiter, Institut for Planlægning, Aalborg Universitet, Campus København har stået for udtræk fra relevante registre, geokodning, areal- og geodataanalyser, figurer og kort. Adjungeret professor civ.ing., lic. techn. Peter Hartoft-Nielsen, Institut for Planlægning, Aalborg Universitet, Campus København har stået for ledelsen og tilrettelæggelsen af projektet samt analyser og tolkning. Studentermedhjælper, stud. polyt. Sofie Fihl Fisker har stået for opsætningen af NYT nr. 2.

Kontaktoplysninger til BY og BANE-projekterne:

Adjungeret professor Peter Hartoft-Nielsen: hartoft@plan.aau.dk.

Lektor Morten Elle: elle@plan.aau.dk;

Forskningsassistent Ida Reiter: idarei@plan.aau.dk, tlf.: 2119 4784

Studentermedhjælp Sofie Fihl Fisker: sfiske15@student.aau.dk

OBS: Send venligst mail til Sofie, hvis du/I ikke i forvejen er tilmeldt vores mailliste og modtager NYT fra BY og BANE-projekterne eller hvis du/I gerne vil slettes fra maillisten.



Byudvikling påbegyndt på 'bar mark' i Vinge.