

## Kontorbyggeri i hovedstadsområdet frem til og med 2015 - omfang og beliggenhed

### Baggrund

Aalborg Universitet, Institut for Planlægning, Campus København, har med bistand fra de 34 hovedstadskommuner opdateret det daværende Miljøministeriums database over kontorbyggeri i hovedstadsområdet (KONBYG), således at databasen nu indeholder oplysninger om kontorbyggeri med mindst 500 etagemeter fuldført i perioden fra 1980 til 2015. KONBYG-databasen omfatter i dag 1.294 kontorbygninger med i alt 5,1 mio. etagemeter til kontorformål.

Opdateringen for perioden 2010 til 2015 er sket efter opdrag fra Erhvervsstyrelsen. Erhvervsstyrelsen bidrager således til finansiering af delprojekter under Aalborg Universitet, Institut for Planlægning, Campus Københavns forskningsprojekt 'Planlægning af by og bane i hovedstadsområdet – hvordan hænger det sammen og med hvilke effekter for trafik, ejendomsmarked og bykvalitet'. Et af delprojekterne omhandler nybyggeriets omfang og beliggenhed samt arealforbrug til byformål i hovedstadsområdet.

Dette NYT nr. 1 fra 'BY og BANE' projekterne indeholder de første opgørelser af omfang og beliggenhed af kontorbyggeri i hovedstadsområdet ud fra den ajourførte database.

### **Opsamling - hovedresultater**

- Nybyggeriet til kontorformål har efter en kulmination i 2010 i de seneste år ligget på et meget beskedent niveau i hovedstadsområdet som helhed.
- I begyndelsen af 00'erne rykkede kontorbyggeriet til centralkommunerne (Københavns og Frederiksberg Kommuner) efter årtiers decentral udbygning i omegnskommunerne (de 32 resterende kommuner i hovedstadsområdet). I de seneste 10 år er nybyggeriet i nogen grad blevet forskudt tilbage mod omegnskommunerne, således at nybyggeriet har været nogenlunde lige fordelt mellem central- og omegnskommunerne.
- I omegnskommunerne tegner tre kommuner: Gentofte, Gladsaxe og Ballerup Kommune sig for godt halvdelen af det samlede kontorbyggeri efter århundredeskiftet. I de seneste 5 år har Lyngby-Taarbæk Kommune imidlertid også haft omfattende nybyggeri, mens der ikke er bygget nye kontorer i Gentofte Kommune.
- Mange store kontorbygninger lokaliseres fortsat langt fra stationerne på det overordnede banenet (S-tog, metro, regional- og Øresundstog). Det gælder i særlig grad i omegnskommunerne, hvor kun 30% af det samlede nybyggede etageareal i perioden fra 2000 til 2015 er opført inden for en luftlinjeafstand på 600 m fra nærmeste station, som i denne første opgørelse - i lighed med tidligere opgørelser - er anvendt som afgrænsning af stationsnærhed. Medregnes kommende stationer på den planlagte letbane på Ring 3 og de planlagte nye stationer i de ydre byfingre (Køge Nord, Ølsemagle, Vinge og Hillerød syd) øges andelen til 47%, hvilket imidlertid betyder, at det selv efter etableringen af letbanen på Ring 3 og de

- fire nye stationer vil være godt halvdelen af de nybyggede kontoretagemeter i omegnskommunerne, som ligger længere end en luftlinjeafstand på 600 m fra en station.
- Fingerplan 2007 strammede op om reglerne for stationsnær lokalisering, som blev videreført i Fingerplan 2013. Opdeles perioden fra 2000 til 2015 i to delperioder hhv. fra 2000 til 2007 og fra 2008 til 2015 ses en klar stigning i andelen af nybyggede kontoretagemeter, som ligger inden for luftlinjeafstand på 600 m fra en station. I omegnskommunerne øges andelen fra 25% i forhold til eksisterende stationer i den første delperiode før Fingerplan 2007, til 34% i perioden efter Fingerplan 2007. I forhold til både eksisterende og planlagte stationer øges andelen fra 35% i delperioden før Fingerplan 2007 til 57% i delperioden efter Fingerplan 2007. Trods den markante forøgelse, er der i omegnskommunerne i perioden fra 2008 til 2015 nyopført 48 store kontorbygninger med et samlet etageareal på 240.000 etagemeter, som ligger længere end en luftlinjeafstand på 600 m fra en eksisterende eller planlagt station på det overordnede banenet (S-tog, metro, letbane, regional- og Øresundstog). 'By og Bane'-projektet vil nærmere analysere plangrundlaget for de 48 større kontorbygninger.
  - I centralkommunerne er en væsentlig større andel af de nybyggede kontoretagemeter i perioden fra 2000 til 2015 opført inden for luftlinjeafstand på 600 m til nærmeste station. Også her er andelen højere i perioden efter Fingerplan 2007, end i perioden før. Og andelen stiger yderligere, når de nye stationer på Cityringen og dens afgreninger til Nordhavn og Sydhavnen åbner. Da vil 90% af de nybyggede kontoretagemeter i perioden fra 2008 til 2015 ligge inden for luftlinjeafstand på 600 m fra en station, mod 73% i forhold til de eksisterende stationer.
  - I perioden fra 2008 til 2015 er der i gennemsnit årligt fuldført 7-8 større kontorbygninger med mere end 1500 etagemeter i centralkommunerne og 10 i omegnskommunerne. Antallet og markedskræfterne tilsiger, at alle kommuner ikke kan få del i den udvikling.
  - I perioden fra 2008 til 2015 er der i gennemsnit årligt fuldført knapt 150.000 etagemeter i kontorbygninger med mere end 1500 etagemeter i hovedstadsområdet som helhed. Hertil kommer et årligt gennemsnit på ca. 10.000 etagemeter i mellemstore kontorbygninger med fra 500 til 1500 etagemeter.

### Metode og proces

Aalborg Universitet, Institut for Planlægning, Campus København, anmodede i august 2016 de 34 hovedstadskommuner om at være behjælpelige med at opgøre kontorbyggeri i de seneste år, dvs. perioden fra 2010 til 2015.

Udgangspunktet for kommunerne var et udtræk fra BBR-registeret med bygninger med mindst 500 etagemeter inden for bygningsanvendelseskategori 320 fuldført i perioden fra 2010 til 2015. BBR-registerets anvendelseskategori 320 omfatter således udover kontor også lager og handel. Kommunerne blev derfor anmodet om for hver bygning at angive omfanget af kontoretagemeter, alternativt at angive kontorarealets andel af det samlede etageareal. Ultimo oktober forelå svar fra samtlige 34 kommuner.

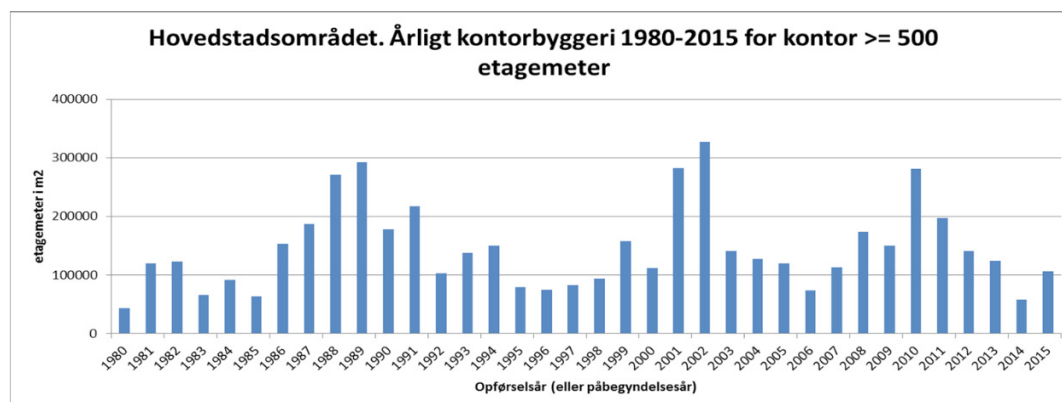
Opdateringen har herudover bestået i en kvalitetssikring af den eksisterende KONBYG-database, herunder fjernelse af evt. dubletter og en opdatering af geokodningerne, hvor der gennem tiderne er sket en forbedring af redskaberne.

## Hovedresultater

### Store cykliske udsving i det årlige kontorbyggeri i hovedstadsområdet – markant fald efter 2010

Den opdaterede Konbyg-database omfatter kontorbygninger med mindst 500 etagemeter opført i hovedstadsområdet i perioden fra 1980 til 2015. Figur 1 viser år for år omfanget af fuldført byggeri i etagemeter. Figuren viser bl.a., at nybyggeriet nogle få år har været oppe omkring 300.000 fuldførte etagemeter. Det var tilfældet i slutningen af 80'erne, begyndelsen af 00'erne og i 2010. Efter 2010 er omfanget af fuldført kontorbyggeri atter faldet drastisk, således at der i 2014 og 2015 blot blev fuldført hhv. 58.000 etagemeter og 106.000 etagemeter til kontorformål. Det er betydeligt under gennemsnittet for hele perioden fra 1980 til 2015 og perioden efter århundredeskiftet på 160.000 etagemeter, men matcher niveauet i de mange år mellem peak-årene for fuldført kontorbyggeri.

Figur 1. Årligt kontorbyggeri med mindst 500 etagemeter fuldført i perioden fra 1980 til 2015 i hovedstadsområdet som helhed.



Kilde: KONBYG-databasen. Aalborg Universitet, Institut for Planlægning, Campus København. BY og BANE-projektet.

Kontorbyggeriets seneste kulmination i 2010 falder sammen med, at tomgangen på kontormarkedet i hovedstadsområdet ifølge Oline / Ejendomstorvet nåede 10 % eller godt 1 mio. etagemeter. Tomgangen har siden ligget omkring dette niveau. (Sadolin & Albæk 2016<sup>1</sup>)

Antallet af nyopførte kontorbygninger er ligeledes faldet markant i de seneste år. I perioden fra 2000 til 2015 blev der i gennemsnit årligt fuldført godt 30 kontorbygninger med mindst 500 etagemeter i hovedstadsområdet som helhed. I de to seneste år, 2014 og 2015, lå niveauet på det halve. Det årlige antal nyopførte kontorbygninger fremgår af tabel 2 og tabel 3, som samtidig angiver en størrelsesfordeling.

<sup>1</sup> Sadolin & Albæk: NewsLetter 4. kvartal 2016, side 8.

Nybyggeriet til kontorformål forskydes atter tilbage mod omegnskommunerne – det seneste 10 år fifty-fifty fordeling mellem central- og omegnskommunerne.

Der er i perioden fra 1980 til 2015 sket markante forskydninger i nybyggeriets fordeling inden for hovedstadsområdet. I 1980'erne og 1990'erne tegnede de 32 omegnskommuner sig tilsammen for 70% af de i hovedstadsområdet nyopførte 2,6 mio. etagemeter til kontorformål. Efter århundredeskiftet er der nyopført 2,5 mio. etagemeter kontor, men nu med en mere jævn fordeling, hvor centralkommunerne (Københavns og Frederiksberg Kommuner) i hele perioden fra 2000 til 2015 har tegnet sig for 54% af nybyggeriet, mens omegnskommunerne har tegnet sig for 46%. I starten af 00'erne – perioden fra 2001 til 2005 – tegnede centralkommunerne sig for hele 62% af de nyopførte kontoretagemeter, jf. tabel 1. Men herefter er der sket en forskydning tilbage mod omegnskommunerne. I perioden fra 2006 til 2010 tegnede centralkommunerne sig for 49% af nybyggeriet og i perioden fra 2011 til 2015 for 48% af nybyggeriet. De seneste 10 år har der således stort set været en fifty-fifty-balance i nybyggeriets fordeling mellem central- og omegnskommunerne jf. tabel 1.

*Tabel 1. Kontorbyggeri med mindst 500 etagemeter – fordelt på central- og omegnskommunerne og fuldført periode.*

Fuldført periode	1980 - 1999	2000 - 2015	1980 - 2015	1980 - 1999	2000 - 2015		2001- 2005	2006 - 2010	2011- 2015
	Etagemeter			Andel i procent			Andel i procent		
Centralkommunerne	0,7 mio.	1,4 mio.	2,1 mio.	30%	54%		62%	49%	48%
Omegnskommunerne	1,9 mio.	1,2 mio.	3,1 mio.	70%	46%		38%	51%	52%
Hovedstadsområdet	2,6 mio.	2,5 mio.	5,1 mio.	100%	100%		100% 999.000	100% 793.000	100% 627.000

*Kilde: KONBYG-databasen. Aalborg Universitet, Institut for Planlægning, Campus København. BY og BANE-projektet.*

Tabel 2. Årligt fuldførte antal bygninger og etagemeter i kontorbygninger med mindst 500 etagemeter i perioden fra 2000 til 2015 i centralkommunerne, omegnskommunerne og hovedstadsområdet som helhed.

År	Hovedstadsområdet		Centralkommunerne		Omegnskommunerne	
	Bygninger	Etagemeter	Bygninger	Etagemeter	Bygninger	Etagemeter
2000	50	112.326	20	57.224	30	55.102
2001	68	282.801	33	180.524	35	102.277
2002	56	327.136	29	196.597	27	130.539
2003	30	141.184	9	74.225	21	66.959
2004	36	127.734	13	72.294	23	55.440
2005	15	119.907	6	94.391	9	25.516
2006	20	73.644	4	32.630	16	41.014
2007	20	113.177	6	30.685	14	82.492
2008	36	174.230	10	108.289	26	65.941
2009	27	150.496	8	78.748	19	71.748
2010	36	281.691	10	136.527	26	145.164
2011	40	196.787	11	129.673	29	67.114
2012	18	141.031	9	89.454	9	51.577
2013	21	124.923	4	11.929	17	112.994
2014	16	58.464	7	25.622	9	3.2842
2015	14	106.022	3	43.517	11	62.505
2000 - 2015	503	2.531.553	182	1.362.329	321	1.169.224
2000 - 2007	295	1.297.909	120	738.570	175	559.339
2008 - 2015	208	1.233.644	62	623.759	146	609.885
2001 - 2005	205	998.762	90	618.031	115	380.731
2006 - 2010	139	793.238	38	386.879	101	406.359
2011 - 2015	109	627.227	34	300.195	75	327.032

Kilde: KONBYG-databasen. Aalborg Universitet, Institut for Planlægning, Campus København. BY og BANE-projektet.

Tabel 2 viser det årlige kontorbyggeri (antal bygninger og etagemeter) med mindst 500 etagemeter fuldført i perioden fra 2000 til 2015 i hovedstadsområdet og fordelt på hhv. central- og omegnskommunerne. Kontorbyggeriet er også opgjort på de delperioder, som er grundlag for analyserne i NYT.

Det er især i centralkommunerne, at antallet af fuldførte kontorbygninger i de seneste år er reduceret. I 2015 blev der blot fuldført 3 kontorbygninger i centralkommunerne med mindst 500 etagemeter, mens antallet af fuldførte kontorbygninger i 2001 og 2002 var helt oppe omkring 30 bygninger. I omegnskommunerne blev der i 2015 fuldført 11 kontorbygninger med mindst 500 etagemeter, lidt flere end i 2014, men betydeligt færre end i 2000 og 2001 med hhv. 30 og 35 fuldførte kontorbygninger og i 2010 og 2011 med hhv. 26 og 29 fuldførte kontorbygninger med mindst 500 etagemeter.

Tabel 3 viser år for år antallet af fuldførte kontorbygninger i perioden fra 2000 til 2015 fordelt efter geografi og bygningsstørrelser. Den overordnede plan for hovedstadsområdet – Fingerplan 2013 – har regler for lokalisering af kontorbygninger med mindst 1.500 etagemeter. I tabel 3 er derfor fremhævet antallet af fuldførte bygninger i netop denne størrelseskategori. Desuden viser tabellen antal fuldførte byggerier inden for forskellige størrelseskategorier.

Tabel 3. Antal kontorbygninger med mindst 500 etagemeter opført år for år i perioden 2000 til 2015 fordelt på centalkommunerne, omegnskommunerne og hovedstadsområdet som helhed samt på bygningsstørrelser.

År / antal bygninger	00	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	I alt
<b>Centralkommunerne</b>																	
I alt > 500 etagemeter	20	33	29	9	13	6	4	6	10	8	10	11	9	4	7	3	182
500 – 1500 etagemeter	6	8	6	0	6	0	0	0	2	1	1	0	1	1	2	1	35
<b>i alt &gt; 1.500 etm.</b>	<b>14</b>	<b>25</b>	<b>23</b>	<b>9</b>	<b>7</b>	<b>6</b>	<b>4</b>	<b>6</b>	<b>8</b>	<b>7</b>	<b>9</b>	<b>11</b>	<b>8</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>147</b>
heraf 1.500 - 4.999	12	12	10	1	4	2	0	3	1	1	1	3	3	2	1	0	56
heraf 5.000 -10.000	2	7	3	5	0	0	3	3	2	3	3	5	3	1	4	0	44
heraf > 10.000 etm.	0	6	10	3	3	4	1	0	5	3	5	3	2	0	0	2	47
<b>Omegnskommunerne</b>																	
I alt > 500 etagemeter	30	35	27	21	23	9	16	14	26	19	26	29	9	17	9	11	321
500 - 1500 etagemeter	19	15	9	13	15	5	10	3	17	8	8	10	5	8	6	3	154
<b>I alt &gt; 1.500 etm.</b>	<b>11</b>	<b>20</b>	<b>18</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>4</b>	<b>6</b>	<b>11</b>	<b>9</b>	<b>11</b>	<b>18</b>	<b>19</b>	<b>4</b>	<b>9</b>	<b>3</b>	<b>8</b>	<b>167</b>
heraf 1.500 - 4.999	9	14	9	5	4	3	4	3	5	7	10	17	2	1	0	4	97
heraf 5.000 -10.000	2	4	3	1	4	0	1	6	3	2	6	2	0	3	2	2	41
heraf > 10.000 etm.	0	2	6	2	0	1	1	2	1	2	2	0	2	5	1	2	29
<b>Hovedstadsområdet</b>																	
I alt > 500 etagemeter	50	68	56	30	36	15	20	20	36	27	36	40	18	21	16	14	503
500 - 1500 etagemeter	25	23	15	13	21	5	10	3	19	9	9	10	6	9	8	4	189
<b>I alt &gt; 1.500 etm.</b>	<b>25</b>	<b>45</b>	<b>41</b>	<b>17</b>	<b>15</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	<b>18</b>	<b>27</b>	<b>30</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>8</b>	<b>10</b>	<b>314</b>
heraf 1.500 - 4.999	21	26	19	6	8	5	4	6	6	8	11	20	5	3	1	4	153
heraf 5.000 -10.000	4	11	6	6	4	0	4	9	5	5	9	7	3	4	6	2	85
heraf > 10.000 etm.	0	8	16	5	3	5	2	2	6	5	7	3	4	5	1	4	76

Kilde: KONBYG-databasen. Aalborg Universitet, Institut for Planlægning, Campus København. BY og BANE-projektet.



## Kontorbyggeri med mindst 1.500 etagemeter

Den kommunale planlægning af større kontorbygninger med mindst 1.500 etagemeter er omfattet af Fingerplanens regler om stationsnært byggeri. Hovedreglen er, at kontorbygninger med mindst 1.500 etagemeter skal lokaliseres inden for gangafstande på op til 600 m fra en station på det overordnede banenet (S-tog, metro, regional- og Øresundstog). Under særlige forudsætninger – og med anvendelse af særlige virkemidler – kan lokalisering af de større kontorbyggerier ifølge Fingerplanens regler dog også ske inden for afstandsbæltet med gangafstande fra 600 m til 1.000 m inden for håndfladen (det indre storbyområde) og inden for afstandsbæltet med gangafstande fra 600 m til 1.200 m i byfingrene (det ydre storbyområde). De særlige virkemidler kan f.eks. være anvendelse af normer for maksimalt antal parkeringspladser.

I perioden fra 2001 til 2015 blev der i alt i hovedstadsområdet opført 289 kontorbygninger med mindst 1.500 etagemeter, mens det samlede antal kontorbygninger med mindst 500 etagemeter var 453. Knap 2/3 af de kontorbygninger, der blev opført i perioden 2001 til 2015, var dermed større end 1.500 etagemeter. De tegner sig for 94% af det samlede etageareal opført til kontorformål i perioden.

Tabel 4. Fuldført kontorbyggeri med mindst 1.500 etagemeter fordelt på 3 fem-års-perioder fra 2001 til 2015 og geografi.

Store kontorbygninger	2001 – 2005	2006 – 2010	2011 – 2015	2001 - 2015
	Antal bygninger	Antal bygninger	Antal bygninger	Antal bygninger
Centralkommunerne	70	34	29	133
Omegnskommunerne	58	55	43	156
Hovedstadsområdet	128	89	72	289
	Etagemeter	Etagemeter	Etagemeter	Etagemeter
Centralkommunerne	600.088	383.129	295.646	1.278.863
Omegnskommunerne	333.960	368.280	297.587	999.827
Hovedstadsområdet	934.048	751.409	593.233	2.278.690
Andel centralkommunerne	64%	51%	50%	56%
Andel omegnskommunerne	36%	49%	50%	44%
Hovedstadsområdet	100%	100%	100%	100%

Kilde: KONBYG-databasen. Aalborg Universitet, Institut for Planlægning, Campus København. BY og BANE-projektet.

Den godt en tredjedel af de nyopførte kontorbygninger med fra 500 til 1.500 etagemeter, som ikke er omfattet af Fingerplanens stationsnærhedsregler, tegner sig dermed for ca. 6% af det nyopførte etageareal til kontorformål i hovedstadsområdet.

De mellemstore kontorbygninger med fra 500 etagemeter til 1.500 etagemeter er især opført i omegnskommunerne. I perioden fra 2001 til 2015 er der opført 29 mellemstore kontorbygninger i centralkommunerne, mod 135 i omegnskommunerne. Godt 80% af etagearealet i de mellemstore kontorbygninger opført i perioden fra 2001 til 2015 er beliggende i omegnskommunerne. De har siden Fingerplan 2007 trådte i kraft ikke været omfattet af kravet om stationsnær lokalisering.

Tabel 5. Fuldført kontorbyggeri med 500 - 1.500 etagemeter opgjort i 3 fem-års-perioder fra 2001 til 2015 i hovedstadsområdet og fordelt på centralkommunerne og omegnskommunerne.

Mellemstore kontorbygninger	2001 – 2005	2006 – 2010	2011 – 2015	2001 - 2015
	Antal bygninger	Antal bygninger	Antal bygninger	Antal bygninger
Centralkommunerne	20	4	5	29
Omegnskommunerne	57	46	32	135
Hovedstadsområdet	77	50	37	164
	Etagemeter	Etagemeter	Etagemeter	Etagemeter
Centralkommunerne	17.943	3.750	4.549	26.242
Omegnskommunerne	46.771	38.079	29.445	114.295
Hovedstadsområdet	64.714	41.829	33.994	140.537
	Andel centralkommunerne	Andel omegnskommunerne	Andel hovedstadsområdet	Andel hovedstadsområdet
	28%	9%	13%	19%
	72%	91%	87%	81%
	100%	100%	100%	100%

Kilde: KONBYG-databasen. Aalborg Universitet, Institut for Planlægning, Campus København. BY og BANE-projektet.

### Stationsnært nybyggeri til kontorformål

Ved opgørelsen af kontorbyggeriets beliggenhed i forhold til stationer på det overordnede banenet skelnes i dette NYT nr. 1 mellem byggeri hhv. inden for og uden for en luftlinjeafstand på 600 m til nærmeste station. Forskning fra begyndelsen af 00'erne viser, at lokalisering af kontorbygninger inden for gangafstande på op til 500 – 600 m har en betydelig effekt på ansattes transportadfærd i form af væsentlig højere markedsandel for den kollektive transport, og at effekten helt ophører ved gangafstande længere end 600 m (Hartoft-Nielsen, 2001 og 2002, Fingerplan 2007<sup>2</sup>). Fingerplanens regler om stationsnær lokalisering omhandler ligeledes gangafstande. Luftlinjeafstand er valgt af praktiske grunde. I en senere fase af projektet vil kontorbyggeriets lokalisering blive belyst i forhold til gangafstande fra stationerne.

Kontorbyggeriets lokalisering i forhold til luftlinjeafstand fra nærmeste station er opgjort dels i forhold til de eksisterende stationer anno 2017 på det overordnede banenet (S-tog, metro, regional- og Øresundstog) og dels i forhold til de eksisterende og planlagte stationer på det overordnede banenet. De planlagte stationer omfatter de politisk besluttede stationer på Cityringen og dens to afgreninger til hhv. Nordhavn og Sydhavnen, stationerne på den kommende letbane på Ring 3 samt de besluttede, kommende stationer i tre af de ydre byfingre: Køge Nord, Ølsemagle, Vinge og Hillerød Syd. De planlagte stationer er omfattet af Fingerplanens regler om stationsnær lokalisering. Stationerne – eksisterende og planlagte – er vist på kort, figur 2.

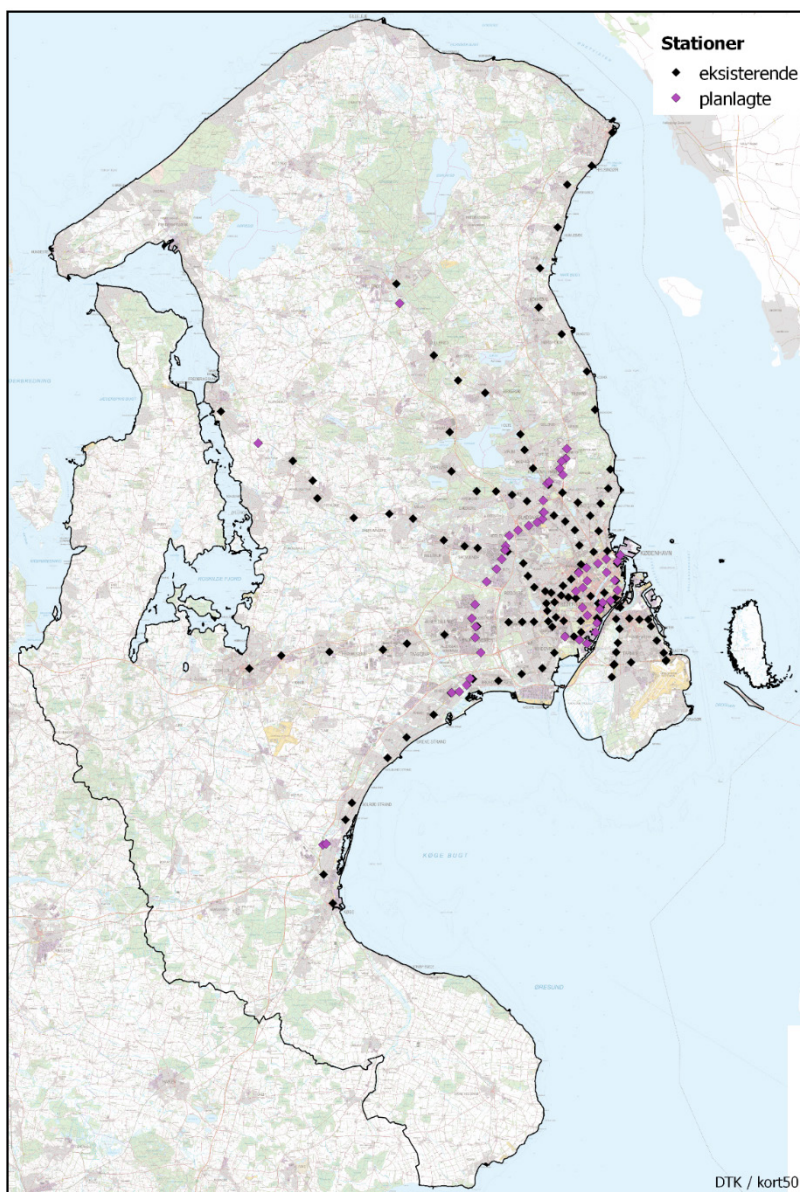
<sup>2</sup> Hartoft-Nielsen, Peter (2001): 'Arbejdspladslokalisering og transportadfærd'. By- og Landskabsserien nr. 16, Skov & Landskab (FSL), Hørsholm 2001.  
Hartoft-Nielsen, Peter (2002): 'Stationsnærhedspolitikken i hovedstadsområdet – baggrund og effekter'. By- og Landskabsserien nr. 18, Skov & Landskab (FSL), Hørsholm 2002.

<sup>3</sup>Fingerplan 2007 – Landsplandirektiv for hovedstadsrådets planlægning, Miljøministeriet 2007.



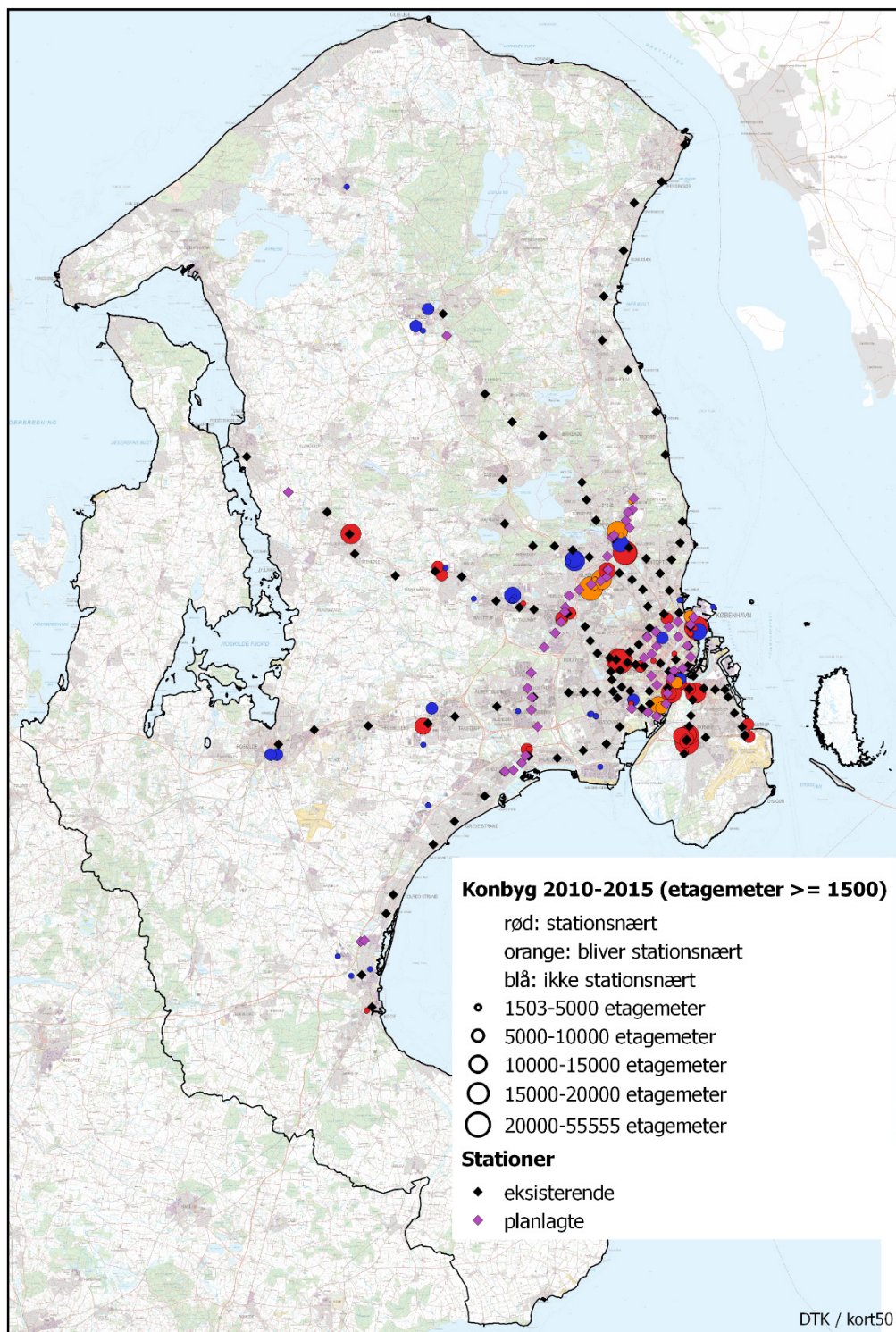
59% af etagearealet i større kontorbygninger med mindst 1500 etagemeter fuldført i perioden fra 2010 til 2015 ligger inden for 600 m fra en eksisterende station (luftlinjeafstand) på det overordnede banenet (S-tog, metro, regional- og Øresundstog,). Medregnes planlagte stationer, hvor Fingerplanen også giver stationsnære byggemuligheder, øges andelen af stationsnært nybyggeri i perioden fra 2010 til 2015 til 77% i hovedstadsområdet som helhed. Det betyder imidlertid, at det fortsat er en stor del af de nybyggede etagemeter til kontorformål i større kontorbygninger, som er blevet lokaliseret langt fra stationer på det nuværende og politisk besluttede banenet, hhv. 41% og 23% i perioden fra 2010 til 2015. På kortene figur 3 og figur 4 er vist beliggenhed af de enkelte kontorbygninger, som er fuldført i perioden fra 2010 til 2015. For hver bygning er angivet dens størrelse (etagemeter) og beliggenhed i forhold til eksisterende og planlagte stationer på det overordnede banenet.

*Figur 2. Eksisterende og planlagte stationer på det overordnede banenet i hovedstadsområdet anno 2017 – S-tog, metro, letbane, regional- og Øresundstog.*



Kilde: Aalborg Universitet, Metroselskabet og Hovedstadens Letbane.

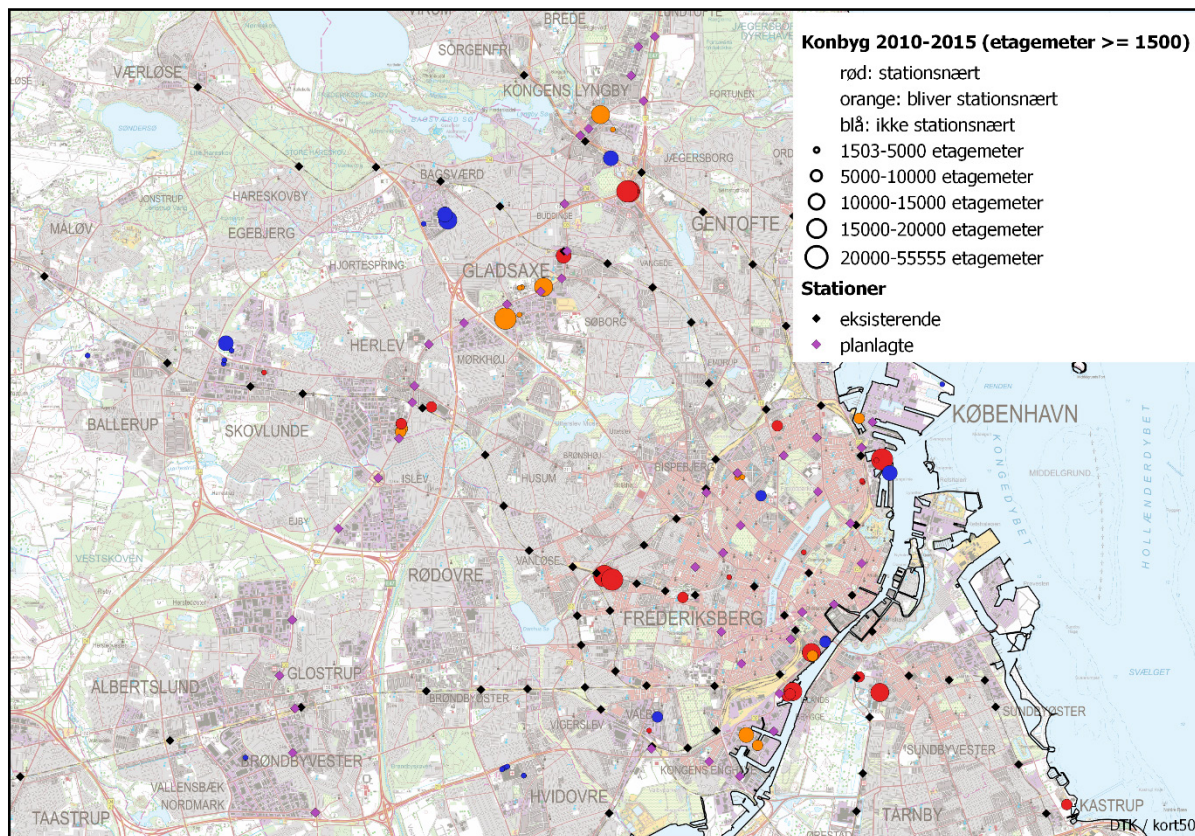
Figur 3. Kontorbygninger fuldført i perioden fra 2010 til 2015 i hovedstadsområdet angivet med størrelseskategori og beliggenhed i forhold til nærmeste station – stationsnært inden for luftlinjeafstand på 600 m i forhold til hhv. eksisterende og planlagte stationer og ikke-stationsnært mere end 600 m luftlinjeafstand fra eksisterende og planlagt station.



Kilde: KONBYG-databasen. Aalborg Universitet, Institut for Planlægning, Campus København. BY og BANE-projektet.

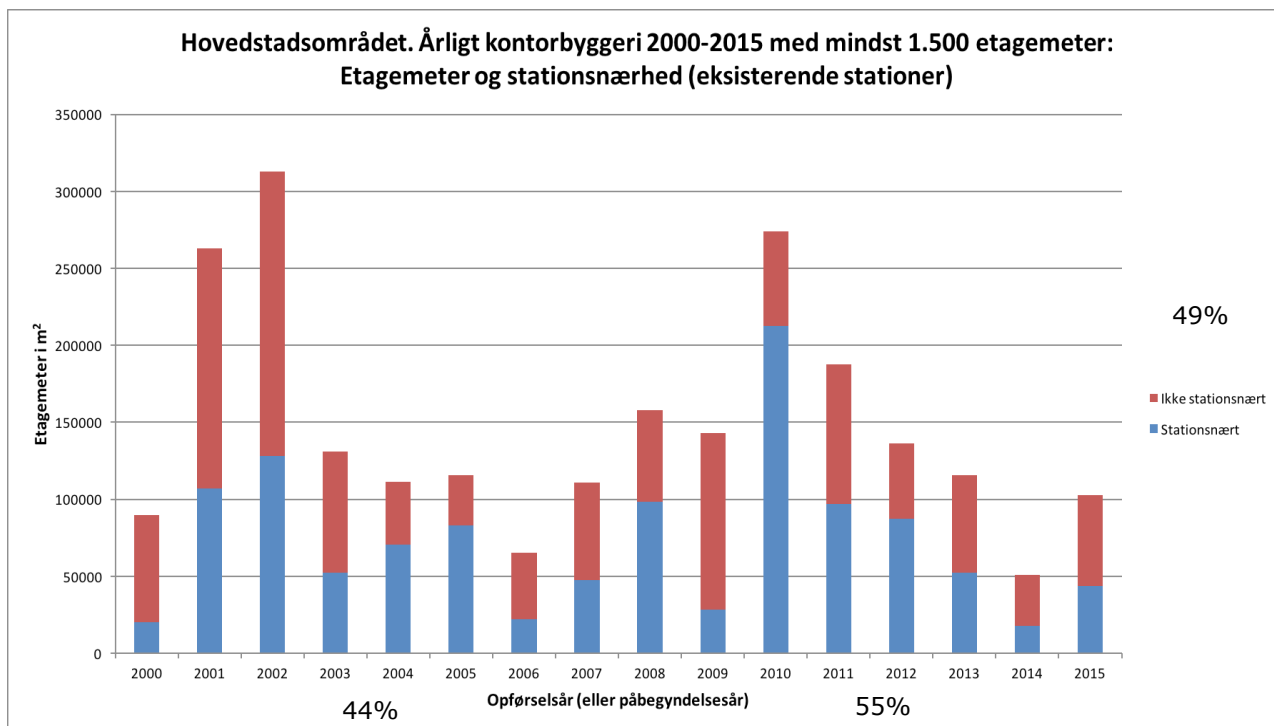


Figur 4 (udsnit af figur 3). Kontorbygninger fuldført i perioden fra 2010 til 2015 i indre dele af hovedstadsområdet angivet med størrelseskategori og beliggenhed i forhold til nærmeste station – stationsnært inden for luftlinjeafstand på 600 m i forhold til hhv. eksisterende og planlagte stationer og ikke-stationsnært mere end 600 m luftlinjeafstand fra eksisterende og planlagt station



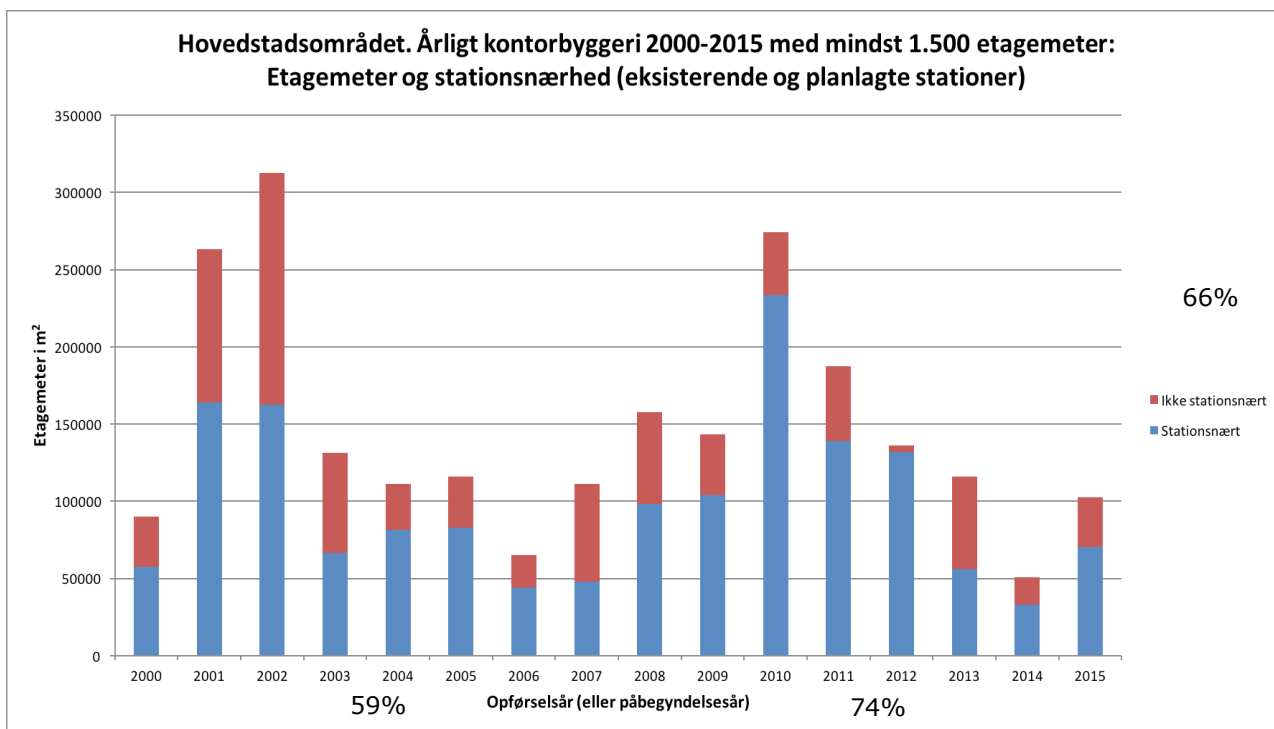
Kilde: KONBYG-databasen. Aalborg Universitet, Institut for Planlægning, Campus København. BY og BANE-projektet.

Figur 5. Årligt kontorbyggeri med mindst 1.500 etagemeter fuldført i perioden fra 2000 til 2015 i hovedstadsområdet fordelt på stationsnært (luftlinjeafstand til nærmeste station mindre end 600 m) og ikke-stationsnært byggeri (luftlinjeafstand til nærmeste station større end 600 m) i forhold til nuværende stationer på det overordnede banenet.



Kilde: KONBYG-databasen. Aalborg Universitet, Institut for Planlægning, Campus København. BY og BANE-projektet.

Figur 6. Årligt kontorbyggeri med mindst 1.500 etagemeter fuldført i perioden fra 2000 til 2015 i hovedstadsområdet fordelt på stationsnært (luftlinjeafstand til nærmeste station mindre end 600 m) og ikke-stationsnært byggeri (luftlinjeafstand til nærmeste station større end 600 m) i forhold til nuværende og planlagte stationer på det overordnede banenet.



Kilde: KONBYG-databasen. Aalborg Universitet, Institut for Planlægning, Campus København. BY og BANE-projektet.

Figur 5 viser årligt kontorbyggeri med mindst 1.500 etagemeter fuldført i en længere periode, nemlig fra 2000 til 2015 i hovedstadsområdet som helhed. I den periode er halvdelen (49%) af nybyggeriet til kontorformål i hovedstadsområdet opført stationsnært inden for en luftlinjeafstand på 600 m fra en eksisterende station anno 2017. Andelen øges til 2/3 (66%), når de stationsnære områder også omfatter områder inden for en luftlinjeafstand på 600 m fra en planlagt station, jf. figur 6 og tabel 6.

I tabel 6 er perioden fra 2000 til 2015 opdelt i to delperioder af hver otte år, fra 2000 til 2007 og fra 2008 til 2015. De to delperioder falder på hver side af Fingerplan 2007, som trådte i kraft i august 2007. I den sidste periode fra 2008 til 2015 blev en større del af nybyggeriet opført stationsnært inden for luftlinjeafstand på 600 m, end i den første periode, idet andelen var 44% i første delperiode og 55% i anden delperiode i forhold til eksisterende stationer, og hhv. 59% og 74% i forhold til eksisterende og planlagte stationer på det overordnede banenet (S-tog, metro, letbane, regional- og Øresundstog) i hovedstadsområdet som helhed. Andel stationsnært byggeri for den samlede periode fra 2000 til 2015 og for hver af de to delperioder – fra 2000 til 2007 og fra 2008 til 2015 – er angivet på figurerne 5, 6, 7, 8, 9, og 10 samt i tabellerne 6 og 7.

*Tabel 6. Andel kontorbyggeri med mindst 1.500 etagemeter opført inden for luftlinjeafstand på 600 m fra nærmeste station i forskellige perioder fra 1980 til 2015 for hhv. centralkommunerne, omegnskommunerne og hovedstadsområdet som helhed. Opgjort i forhold til hhv. nuværende stationer anno 2017 og nuværende og planlagte stationer på det overordnede banenet.*

Fuldført periode	1980 - 1989	1990 - 1999	2000 – 2015	Delperioder	2000 – 2007	2008 – 2015
<b>Eksisterende stationer</b> – andel opført inden for luftlinjeafstand 600 m						
Centralkommunerne	78%	52%	65%		57%	73%
Omegnskommunerne	25%	32%	30%		25%	34%
Hovedstadsområdet	36%	41%	49%		44%	55%
<b>Eksisterende og planlagte stationer</b> – andel opført inden for luftlinjeafstand 600 m						
Centralkommunerne	83%	79%	82%		75%	90%
Omegnskommunerne	37%	36%	47%		35%	57%
Hovedstadsområdet	46%	55%	66%		59%	74%

*Kilde: KONBYG-databasen. Aalborg Universitet, Institut for Planlægning, Campus København. BY og BANE-projektet.*

Tabel 7. Årligt fuldførte etagemeter i kontorbygninger med mindst 1.500 etagemeter i perioden fra 2000 til 2015 i hovedstadsområdet, central- og omegnskommunerne, samt andel etagemeter opført inden for luftlinjeafstand på 600 m til nærmeste station på hhv. det eksisterende og det eksisterende og planlagte overordnede banenet.

År	Hovedstadsområdet			Centralkommunerne			Omegnskommunerne		
	Etage- meter	Andel stations -nært  Eksiste- rende	Andel stations -nært + Plan- lagte	Etage- meter	Andel stations -nært  Eksiste- rende	Andel stations -nært + Plan- lagte	Etage- meter	Andel stations -nært  Eksiste- rende	Andel stations -nært + Plan- lagte
2000	89.979	23%	64%	52.125	28%	84%	37.854	15%	36%
2001	263.089	41%	62%	173.681	35%	67%	89.408	51%	54%
2002	312.694	41%	52%	190.547	58%	68%	122.147	14%	27%
2003	131.154	40%	51%	74.225	44%	63%	56.929	35%	35%
2004	111.252	63%	73%	67.244	95%	100%	44.008	16%	32%
2005	115.859	72%	72%	94.391	85%	85%	21.468	11%	11%
2006	65.188	34%	67%	32.630	63%	80%	32.558	5%	55%
2007	111.081	43%	43%	30.685	89%	89%	80.396	26%	26%
2008	157.826	62%	62%	106.905	81%	81%	50.921	22%	22%
2009	143.136	20%	73%	77.703	29%	100%	65.433	9%	40%
2010	274.178	77%	85%	135.206	91%	100%	138.972	65%	71%
2011	187.545	52%	74%	129.673	69%	88%	57.872	13%	44%
2012	136.100	64%	97%	88.885	86%	100%	47.215	23%	91%
2013	115.931	45%	48%	10.504	35%	35%	105.427	46%	49%
2014	50.983	35%	65%	23.689	75%	75%	27.294	0%	56%
2015	102.674	43%	69%	42.895	67%	67%	59.779	26%	70%
2000 - 15	2.368.669	49%	66%	1.330.988	65%	82%	1.037.681	30%	47%
2000 - 07	1.200.296	44%	59%	715.528	57%	75%	484.768	25%	35%
2008 - 15	1.168.373	55%	74%	615.460	73%	90%	552.913	34%	57%
2001 -05	934.048	47%	60%	600.088	58%	73%	333.960	28%	35%
2006 -10	751.409	54%	70%	383.129	73%	92%	368.280	35%	47%
2011 -15	593.233	50%	73%	295.646	73%	85%	297.587	28%	60%

Kilde: KONBYG-databasen. Aalborg Universitet, Institut for Planlægning, Campus København. BY og BANE-projektet.



Med Fingerplan 2007 skete en væsentlig stramning af reglerne for stationsnær lokalisering i forhold til tidligere regionplaner. Ifølge den forudgående Regionplan 2005 kunne stationsnære områder afgrænses relativt frit, hvilket ofte indebar afstande op til flere kilometer fra nærmeste station. Det kan ikke umiddelbart vurderes, i hvilket omfang den større andel af nybyggeri inden for luftlinjeafstande op til 600 m skyldes Fingerplanens regler, markedet eller andre forhold. Planbestemmelserens gennemslag i forhold til regulering af nybyggeriets lokalisering forudsætter således en længere årrække.

Noget tyder imidlertid på et positivt samspil mellem plan og marked. Markedet synes at have øget fokus på betjeningen med offentlig transport. Sadolin & Albæk skriver således i deres NewsLetter 4. kvartal 2016:

*”Der er i dag hos mange virksomheder et stadig større fokus på, hvorledes deres lokaler fungerer i forhold til medarbejderne. Dette gælder især for geografisk placering i forhold til medarbejdere og kunder, herunder i forhold til offentlig transport. Mange virksomheder søger i dag placeringer nærmere ved byområder med optimal offentlig transport”.*

(Sadolin & Albæk 2016<sup>3</sup>)

Delprojektet vil i en senere fase belyse plangrundlaget for de ikke-stationsnære kontorbygninger fuldført i perioden fra 2008 til 2015.

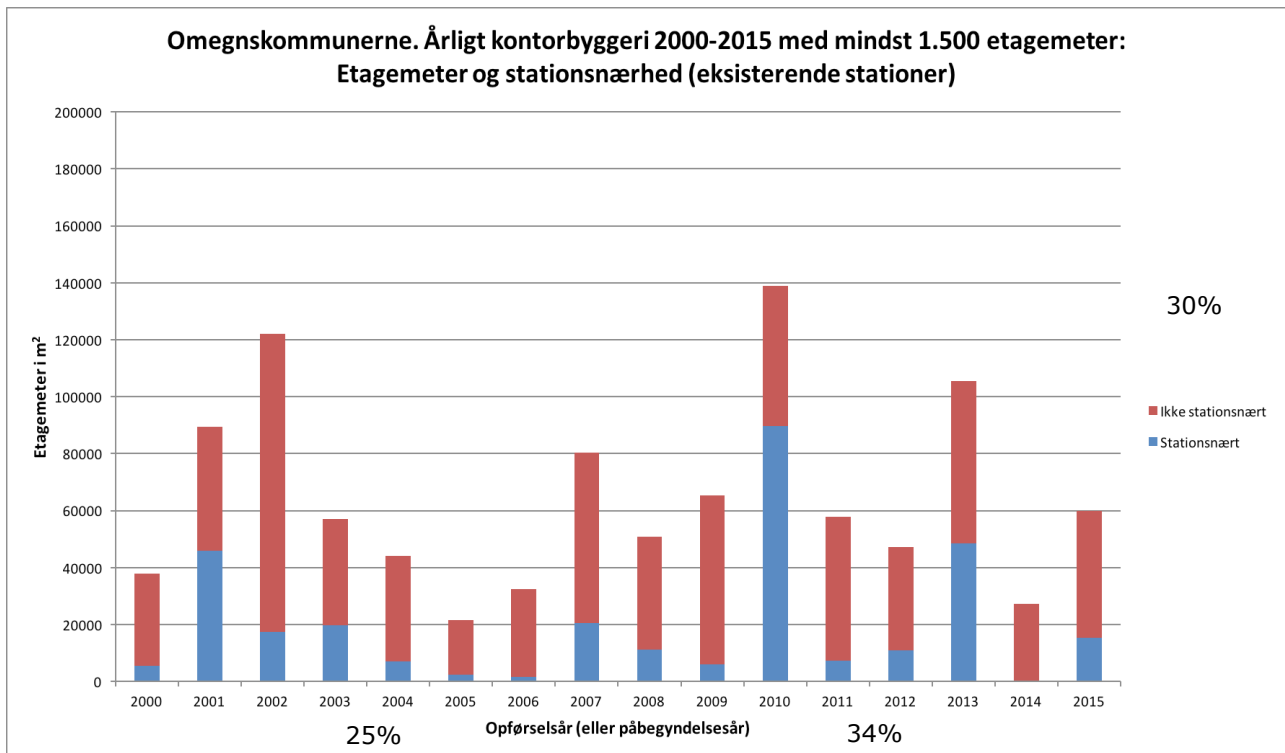
#### Fortsat meget ikke-stationsnært kontorbyggeri især i omegnskommunerne.

Det er særligt i omegnskommunerne, at andelen af stationsnært byggeri i luftlinjeafstande på op til 600 m fra nærmeste station er lav. Blot 30% af nybyggeriet til kontorformål fuldført i perioden fra 2000 til 2015 i omegnskommunerne er opført inden for 600 m luftlinjeafstand fra nærmeste eksisterende station. Andelen øges til 47%, når nybyggeriet opgøres i forhold til både eksisterende og planlagte stationer, jf. tabel 6 og tabel 7. Som det var tilfældet i hovedstadsområdet som helhed øges andelen af stationsnært byggeri også i omegnskommunerne fra første til anden del af perioden. I første halvdel af perioden var den stationære andel i forhold til eksisterende stationer 25%, mod 34% i anden halvdel af perioden. Tilsvarende var de stationsnære andele i forhold til eksisterende og planlagte stationer 35% i perioden fra 2000 til 2007 og 57% i perioden fra 2008 til 2015 i omegnskommunerne.

Figur 7 og figur 8 viser kontorbyggeri med mere end 1.500 etagemeter fuldført i perioden fra 2000 til 2015 i omegnskommunerne, mens figur 9 og figur 10 tilsvarende viser periodens kontorbyggeri i centralkommunerne.

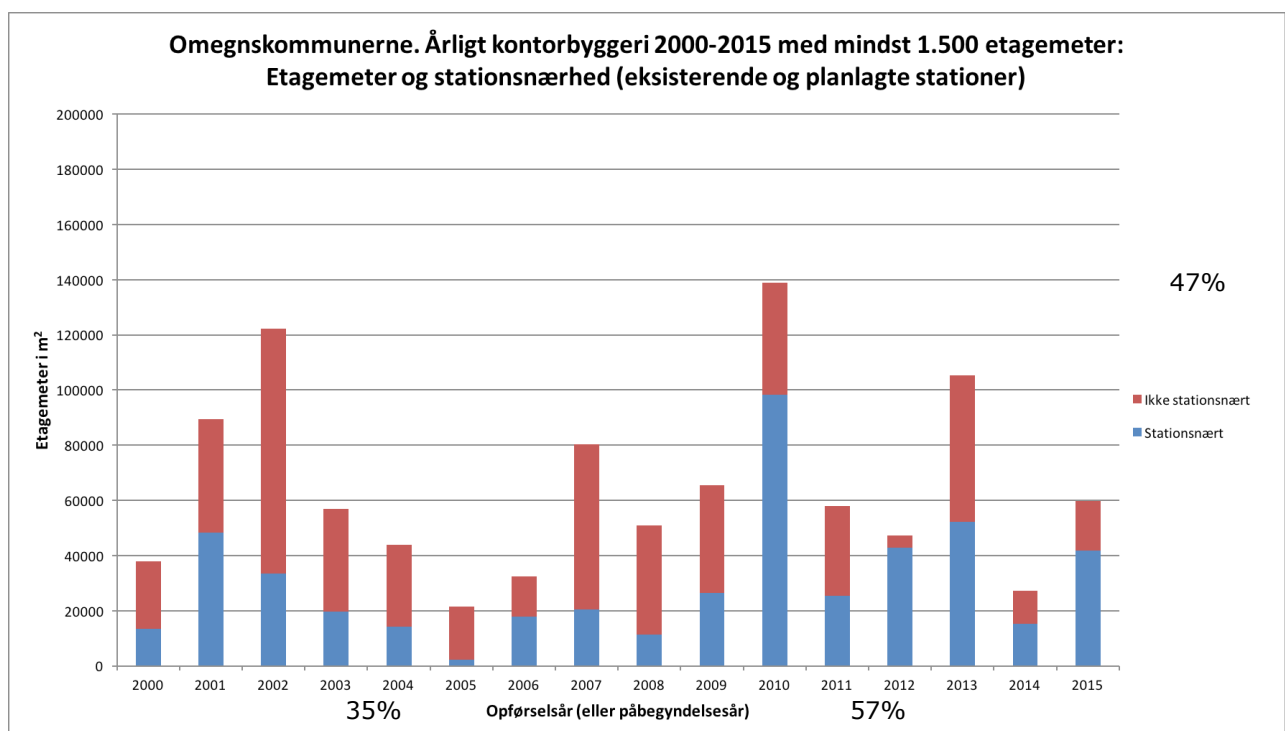
<sup>3</sup> Sadolin & Albæk: Newsletter. 4. kvartal 2016, side 8. Nyhedsbrevet fremfører under overskriften 'Paradokset på det københavnske kontorudlejningsmarked', at 'ved udgangen af 2016 står der over en million kvadratmeter kontorer tomme i Hovedstadsområdet, mens potentielle lejere ikke kan finde de helt rigtige lokaler'.

Figur 7. Årligt kontorbyggeri med mindst 1.500 etagemeter fuldført i perioden fra 2000 til 2015 i omegnskommunerne fordelt på stationsnært (luftlinjeafstand til nærmeste station mindre end 600 m) og ikke-stationsnært byggeri (luftlinjeafstand til nærmeste station større end 600 m) i forhold til nuværende stationer på det overordnede banenet.



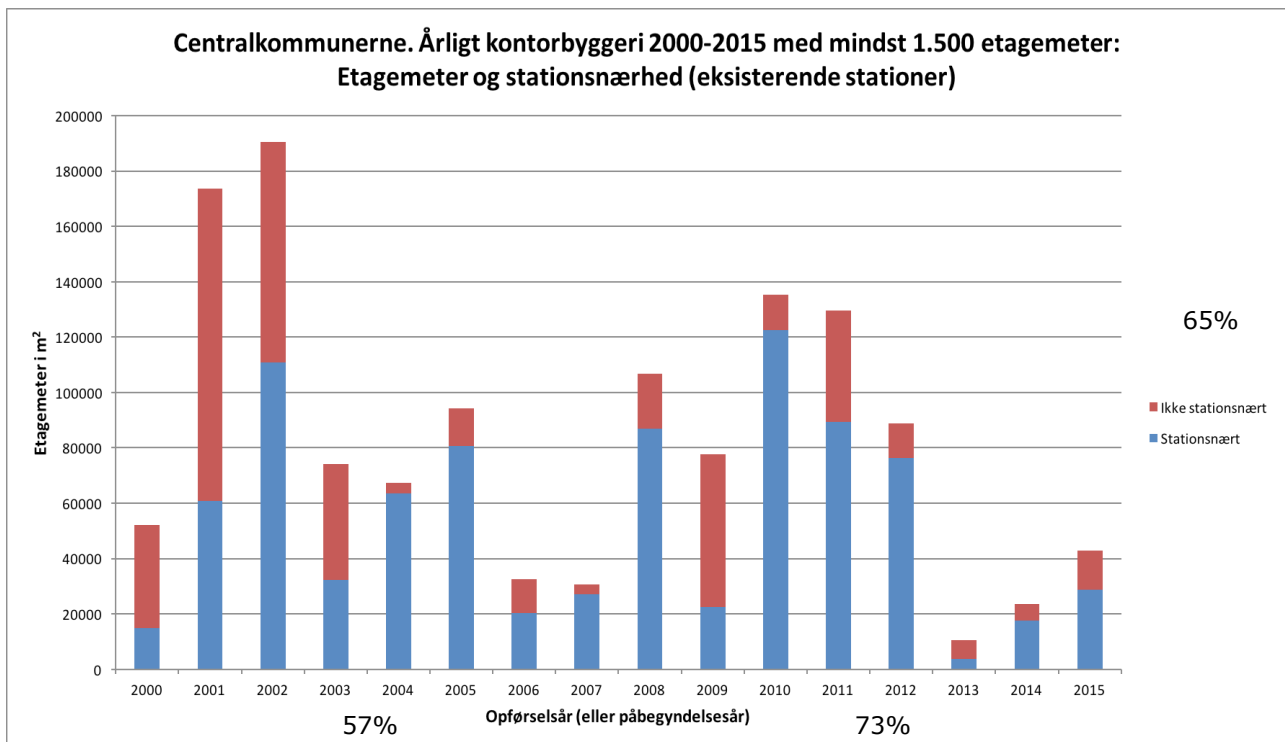
Kilde: KONBYG-databasen. Aalborg Universitet, Institut for Planlægning, Campus København. BY og BANE-projektet.

Figur 8. Årligt kontorbyggeri med mindst 1.500 etagemeter fuldført i perioden fra 2000 til 2015 i omegnskommunerne fordelt på stationsnært (luftlinjeafstand til nærmeste station < 600 m) og ikke-stationsnært byggeri (luftlinjeafstand til nærmeste station > 600 m) i forhold til nuværende og planlagte stationer på det overordnede banenet



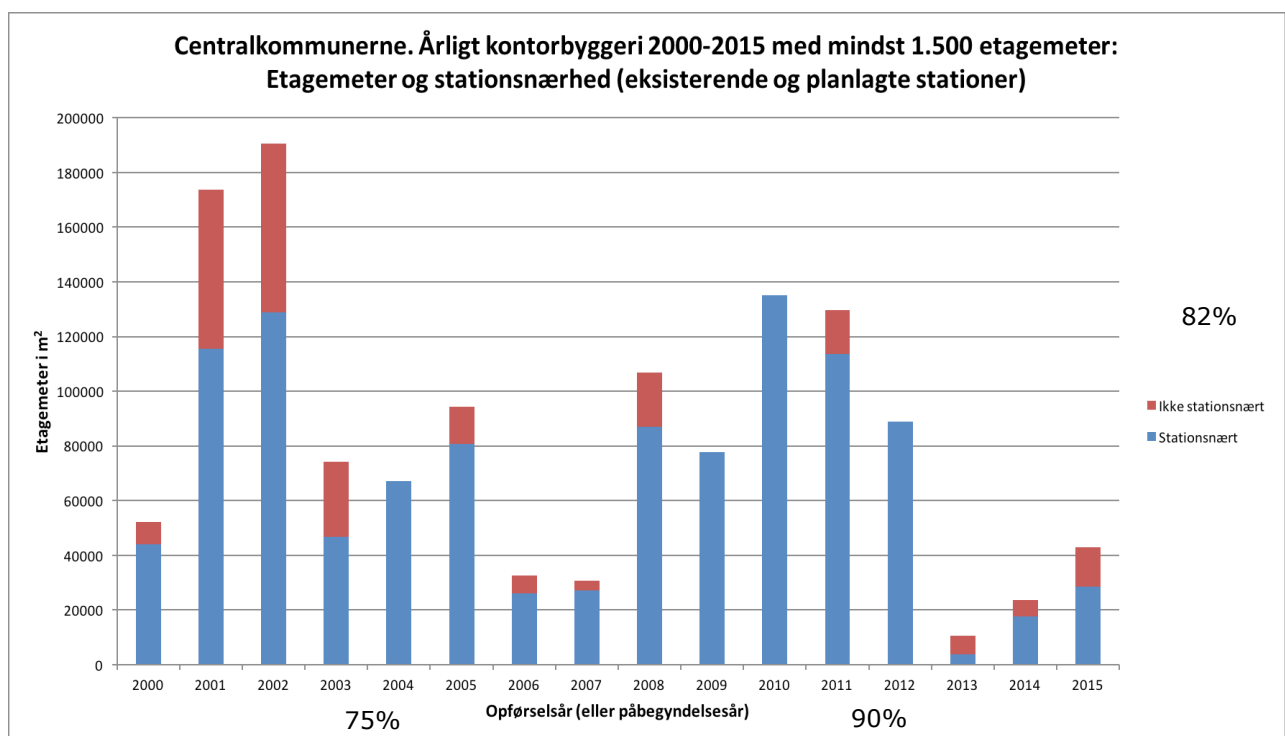
Kilde: KONBYG-databasen. Aalborg Universitet, Institut for Planlægning, Campus København. BY og BANE-projektet.

Figur 9. Årligt kontorbyggeri med mindst 1.500 etagemeter fuldført i perioden fra 2000 til 2015 i centralkommunerne fordelt på stationsnært (luftlinjeafstand til nærmeste station < 600 m) og ikke-stationsnært byggeri (luftlinjeafstand til nærmeste station > 600 m) i forhold til nuværende stationer på det overordnede banenet.



Kilde: KONBYG-databasen. Aalborg Universitet, Institut for Planlægning, Campus København. BY og BANE-projektet.

Figur 10. Årligt kontorbyggeri med mindst 1.500 etagemeter fuldført i perioden fra 2000 til 2015 i centralkommunerne fordelt på stationsnært (luftlinjeafstand til nærmeste station < 600 m) og ikke-stationsnært byggeri (luftlinjeafstand til nærmeste station > 600 m) i forhold til nuværende og planlagte stationer på det overordnede banenet.



Kilde: KONBYG-databasen. Aalborg Universitet, Institut for Planlægning, Campus København. BY og BANE-projektet.

Som det fremgår af figurerne 7, 8, 9 og 10 samt tabel 6 og 7 er andelen af stationsnært nybyggeri væsentlig større i centralkommunerne end i omegnskommunerne, både i forhold til eksisterende stationer og i forhold til eksisterende og planlagte stationer. Medregnes nybyggeriet ved de kommende stationer på Cityringen med afgreninger var andelen i perioden fra 2008 til 2015 90%. Banedækningen omfatter en væsentlig større del af centralkommunernes end omegnskommunernes areal, ligesom stationsnær lokalisering har været et helt centralt tema i Københavns Kommunes planlægning gennem en længere periode.

I tabel 8 er vist antal større kontorbygninger med mindst 1.500 etagemeter opført i perioden fra 2008 til 2015, og hvorledes de fordeler sig på central- og omegnskommunerne og efter afstand til nærmeste station på hhv. det eksisterende banenet og det eksisterende og planlagte banenet. I omegnskommunerne er der væsentlig flere bygninger, som er opført i større luftlinjeafstand fra nærmeste station end 600 m, end inden for de 600 m. Det gælder også efter åbningen af letbanen, hvor 48 af de nyopførte 81 større kontorbygningen vil ligge længere end en luftlinjeafstand på 600 m fra nærmeste station.

*Tabel 8. Antal kontorbygninger med mindst 1.500 etagemeter fuldført i perioden fra 2008 til 2015 fordelt på centralkommunerne og omegnskommuner samt luftlinjeafstand til nærmeste station hhv. under og over 600 m i forhold til eksisterende stationer og i forhold til eksisterende og planlagte stationer.*

Afstand til station	Eksisterende stationer			Eksisterende og planlagte stationer		
	< 600 m	> 600 m	I alt	< 600 m	> 600 m	I alt
Centralkommunerne	33	20	53	45	8	53
Omegnskommunerne	21	60	81	33	48	81
Hovedstadsområdet	54	80	134	78	56	134

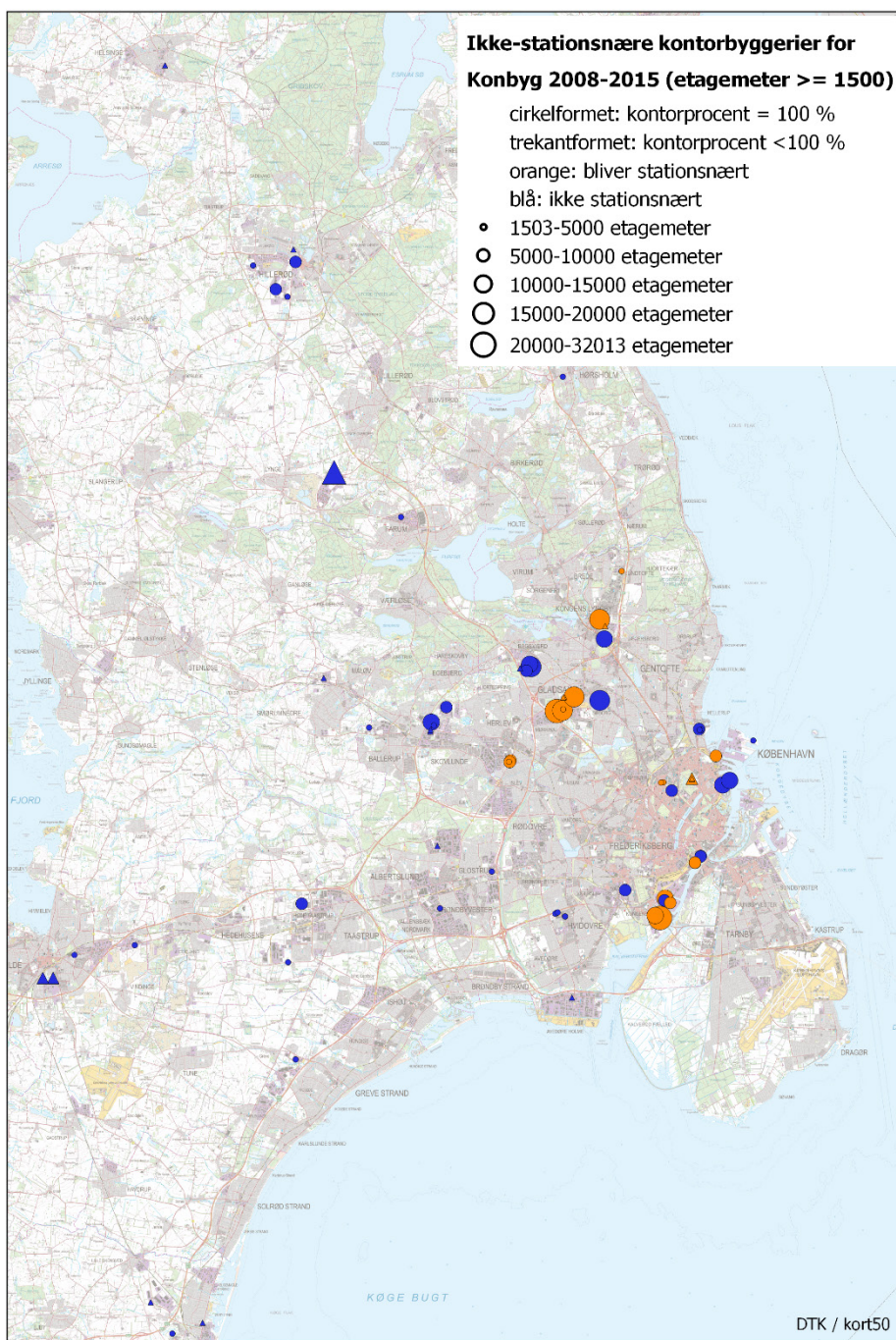
*Kilde: KONBYG-databasen. Aalborg Universitet, Institut for Planlægning, Campus København. BY og BANE-projektet.*





På kortet figur 11 neden for er vist beliggenhed og størrelse af de større kontorbygninger med mindst 1.500 etagemeter, som i perioden efter Fingerplan 2007 fra 2008 til 2015 er opført længere end luftlinjeafstand på 600 m fra en eksisterende station på banenettet. Med orange farve er vist de stationsfjerne bygninger, som imidlertid ligger inden for luftlinjeafstand på 600 m fra en planlagt station, og som således bliver stationsnære, når de nye baner er i drift. Plangrundlaget for de ikke-stationsnære bygninger, som er vist med blå farve på kortet figur 11, vil blive belyst i en senere fase af delprojektet.

Figur 11. Kontorbygninger med mindst 1500 etagemeter fuldført i perioden fra 2008 til 2015 med beliggenhed længere end luftlinjeafstand på 600 m fra nærmeste station på eksisterende banenet.



Kilde: KONBYG-databasen. Aalborg Universitet, Institut for Planlægning, Campus København. BY og BANE-projektet.

Tabel 9. Fuldført kontorbyggeri med mindst 500 etagemeter i 3 fem-års-perioder fra 2001 ti 2015 fordelt på kommuner i hovedstadsområdet.

K-nr	Kommune	2001 – 2005		2006 – 2010		2011 - 2015	
		Antal	Etagem.	Antal	Etagem.	Antal	Etagem.
101	København	89	617.089	36	374.752	30	207.588
147	Frederiksberg	1	942	2	12.127	4	92.607
	<i>Centralkommunerne</i>	90	618.031	38	386.879	34	300.195
151	Ballerup	11	39.650	7	28.457	10	31.201
153	Brøndby	12	26.898	0	0	2	2.618
155	Dragør	2	1.984	4	3.707	0	0
157	Gentofte	10	112.624	15	126.167	2	1.652
159	Gladsaxe	7	22.932	8	65.476	8	102.996
161	Glostrup	5	21.056	5	17.136	1	984
163	Herlev	2	6.247	4	19.805	5	28.405
165	Albertslund	1	3.802	1	1.755	1	1184
167	Hvidovre	1	635	2	3.278	8	12.184
169	Høje-Taastrup	6	11.135	2	1.525	4	19.957
173	Lyngby-Taarbæk	5	22.087	1	824	6	40.943
175	Rødovre	3	2.693	0	0	0	0
183	Ishøj	0	0	0	0	0	0
185	Tårnby	0	0	3	9.168	1	5.026
187	Vallensbæk	0	0	2	9.011	1	8.760
190	Furesø	2	4.732	2	3.726	0	0
201	Allerød	3	19.044	4	30.973	0	0
210	Fredensborg	1	610	0	0	0	0
217	Helsingør	3	2.356	1	680	0	0
219	Hillerød	9	12.656	16	43.650	5	14.573
223	Hørsholm	1	3.926	2	4.426	0	0
230	Rudersdal	7	16.626	2	4.518	1	1.253
240	Egedal	3	19.047	1	504	2	24.743
250	Frederikssund	0	0	2	1.402	2	2.036
253	Greve	2	1.447	3	2.657	2	2.455
259	Køge	5	4.426	6	11.357	8	13.923
260	Halsnæs	2	1.002	1	700	0	0
265	Roskilde	11	19.768	7	15.457	4	8.593
269	Solrød	0	0	0	0	0	0
270	Gribskov	0	0	0	0	2	3.546
336	Stevns	0	0	0	0	0	0
350	Lejre	1	3.348	0	0	0	0
	<i>Omegnskommunerne</i>	115	380.731	101	406.359	75	327.032
	<i>Hovedstadsområdet</i>	205	998.762	139	793.238	109	627.227

Kilde: KONBYG-databasen. Aalborg Universitet, Institut for Planlægning, Campus København. BY og BANE-projektet.



Tabel 10. Fuldført kontorbyggeri med mindst 1.500 etagemeter i 3 fem-års-perioder fra 2001 til 2015 fordelt på kommuner:

K-nr	Kommune	2001 – 2005		2006 – 2010		2011 - 2015	
		Antal	Etagem.	Antal	Etagem.	Antal	Etagem.
101	København	70	600.088	32	371.002	25	203.039
147	Frederiksberg	0	0	2	12.127	4	92.607
	<i>Centralkommunerne</i>	70	600.088	34	383.129	29	295.646
151	Ballerup	9	37.903	6	27.864	6	27.562
153	Brøndby	7	23.434	0	0	1	1.905
155	Dragør	0	0	0	0	0	0
157	Gentofte	9	111.168	11	123.416	0	0
159	Gladsaxe	5	21.206	8	65.476	8	102.996
161	Glostrup	2	18.055	3	14.957	0	0
163	Herlev	1	5.255	3	19.043	3	26.626
165	Albertslund	1	3.802	1	1.755	0	0
167	Hvidovre	0	0	1	2.758	8	12.184
169	Høje-Taastrup	3	9.097	0	0	3	18.933
173	Lyngby-Taarbæk	3	20.188	0	0	4	39.621
175	Rødovre	0	0	0	0	0	0
183	Ishøj	0	0	0	0	0	0
185	Tårnby	0	0	1	7.699	1	5.026
187	Vallensbæk	0	0	2	9.011	1	8.760
190	Furesø	1	3.694	1	3.141	0	0
201	Allerød	3	19.044	2	29.211	0	0
210	Fredensborg	0	0	0	0	0	0
217	Helsingør	0	0	0	0	0	0
219	Hillerød	3	8.485	9	37.416	1	9.846
223	Hørsholm	1	3.926	1	3.738	0	0
230	Rudersdal	4	14.166	1	3.732	0	0
240	Egedal	2	18.343	0	0	2	24.743
250	Frederikssund	0	0	0	0	0	0
253	Greve	0	0	0	0	1	1.784
259	Køge	0	0	2	6.896	2	8.239
260	Halsnæs	0	0	0	0	0	0
265	Roskilde	3	12.846	3	12.167	1	6.337
269	Solrød	0	0	0	0	0	0
270	Gribskov	0	0	0	0	1	3.025
336	Stevns	0	0	0	0	0	0
350	Lejre	1	3.348	0	0	0	0
	<i>Omegnskommunerne</i>	58	333.960	55	368.280	43	297.587
	<i>Hovedstadsområdet</i>	128	934.048	89	751.409	72	593.233

Kilde: KONBYG-databasen. Aalborg Universitet, Institut for Planlægning, Campus København. BY og BANE-projektet.

Tabel 9 og tabel 10 viser omfanget af nyt kontorbyggeri i hver af de 34 hovedstadskommuner fordelt på 3 fem-årsperioder fra 2001 til 2005, fra 2006 til 2010 og fra 2011 til 2015. Tabel 9 omfatter kontorbygninger med mindst 500 etagemeter og tabel 10 kontorbygninger med mindst 1.500 etagemeter. Blandt omegnskommunerne skiller især tre kommuner sig ud med omfattende kontorbyggeri i perioden efter århundredeskiftet. Det er Ballerup, Gentofte og Gladsaxe Kommuner, som tilsammen tegner sig for godt halvdelen af det samlede nybyggede kontoretageareal opført i bygninger med mindst 1500 etagemeter i de 32 omegnskommuner. I Gentofte Kommune har der imidlertid ikke været noget nybyggeri i den seneste fem-års periode, mens der til gengæld i denne periode har været et betydeligt nybyggeri i Lyngby-Taarbæk Kommune.

I de tre kommuner Ballerup, Gentofte og Gladsaxe Kommuner er der i perioden fra 2001 til 2015 samlet nyopført godt 500.000 etagemeter til kontorformål i bygninger med mindst 1500 etagemeter. Til sammenligning er der i de fem købstæder samlet opført godt 100.000 etagemeter, hvoraf Hillerød tegner sig for godt halvdelen, mens der ikke er bygget større kontorbygninger med mindst 1.500 etagemeter i Frederikssund og Helsingør. Uden for centralkommunerne tegner der sig et billede med omfattende nybyggeri i de kommuner, som huser dele af Novo Nordisk-koncernen: Ballerup, Gentofte, Gladsaxe, Lyngby-Taarbæk og Hillerød Kommuner.

### **Igangværende og planlagte analyser inden for delprojektet om 'Byudvikling i hovedstadsområdet – omfang og beliggenhed af nyt byggeri og forbrug af areal til byformål':**

- Opgørelse og analyse af fordeling af nybyggeri til hhv. bolig- og erhvervsformål på ubebyggede og allerede bebyggede arealer (byomdannelse og fortætning) i hovedstadsområdet i perioden fra 2007 til 2016.
- Opgørelse og analyse af forbrug af areal til byformål i hovedstadsområdet fra 2007 til 2016.
- Gangafstande versus luftlinjeafstand til nyt kontorbyggeri – opgørelse og analyse af gangafstande fra nærmeste station til nyopførte kontorbygninger, som ligger inden for luftlinjeafstand på 600 m til nærmeste station i perioden fra 2008 til 2015 (78 bygninger).
- Analyse af plangrundlaget for kontorbyggeri opført i større afstand end luftlinjeafstand på 600 m fra nærmeste station (eksisterende og planlagt) i perioden fra 2008 til 2015 (56 bygninger) samt analyse af plangrundlaget for kontorbyggeri opført inden for luftlinjeafstand på 600 m, men hvor gangafstanden væsentligt overstiger de 600 m.

Inden for delprojektet 'Trafikale effekter af stationsnær lokalisering' belyses

- Hvordan påvirker stationsnær lokalisering transportadfærd anno 2017 blandt ansatte i større kontorvirksomheder. Data fra i alt brutto 20.750 respondenter i 128 virksomheder er indsamlet i januar 2017. Delprojektet vil bl.a. belyse afstandsfølsomheder ved stationer med forskellig betjening. Hvor nært er stationsnært, hvis lokaliseringen skal have trafikale effekter med højere markedsandele til den kollektive transport?
- Hvordan påvirker stationsnær lokalisering af boliger beboernes transportadfærd. Data indsamles i 52 udvalgte boligområder i hovedstadsområdet, hvor der i hvert område tilfældigt er udtrukket 80 husstande. Dataindsamlingen sker i marts 2017.

Såfremt delprojekt om 'Bane og bykvalitet' kan finansieres, vil det også blive belyst

- I hvilket omfang og hvordan bidrager det nye kontorbyggeri til bedre bykvalitet i hovedstadsområdet?

## **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 opdatering af KONBYG-databasen, geokodning, udtræk, figurer og kort. Adjungerende professor civ.ing., lic. techn. Peter Hartoft-Nielsen, Institut for Planlægning, Aalborg Universitet, Campus København har stået for tilrettelæggelsen af projektet samt analyser og tolkning. Studentermedhjælper, stud. polyt. Sofie Fihl Fisker har stået for opsætningen af NYT nr. 1.

### **Kontaktoplysninger til BY og BANE-projekterne:**

Adjungeret professor Peter Hartoft-Nielsen: [hartoft@plan.aau.dk](mailto:hartoft@plan.aau.dk).

Lektor Morten Elle: [elle@plan.aau.dk](mailto:elle@plan.aau.dk);

Forskningsassistent Ida Reiter: [idarei@plan.aau.dk](mailto:idarei@plan.aau.dk), tlf.: 2119 4784

Studentermedhjælp Sofie Fihl Fisker: [sfiske15@student.aau.dk](mailto:sfiske15@student.aau.dk)

**OBS: Send venligst mail til Sofie, hvis du / I fremover ønsker at være på vores mailliste og modtage NYT fra BY og BANE-projekterne.**

