

By- og Landskabsstyrelsen

Planlagt byomdannelse i hovedstadsområdets kommuner

Arbejdsrapport

COWI A/S

Cimbrergaarden
Thulebakken 34
9000 Aalborg

Telefon 99 36 77 00

Telefax 99 36 77 01

www.cowi.dk

Indholdsfortegnelse

1	Indledning	2
2	Sammenfatning	2
3	Samlet potentiale	3
4	Samlet potentiale i kommunegrupper	4
5	Samlet potentiale i fingerbystrukturen	5
5.1	Stationsnærhed	6
6	Gennemgang af kommunerne	7
7	Det videre arbejde	11
8	Fremgangsmåde	11
8.1	Registrering	12
8.2	Høring	12
8.3	Data	12
8.4	Databehandling	13
8.5	Evaluering af fremgangsmåde	17
9	Bilag	21
	Bilag 1: Oversigtskort	21
	Bilag 2: Kommunevis oversigt	22
	Bilag 3: Registreringsformular	25
	Bilag 4: Databehandling	27

Dokumentnr.

Version 0.3

Udgivelsesdato

Udarbejdet MALN/IBFE

Kontrolleret MRGH

Godkendt IBFE

1 Indledning

COWI A/S har for By- og landskabsstyrelsen gennemført en registrering af planlagt byomdannelse i hovedstadsområdets 34 kommuner.

Det primære formål har været at udarbejde en database med oplysninger om og stedfæstelse af omdannelsesområder i hovedstadsområdets eksisterende byområder. Registreringen har fundet sted i første halvdel af 2008 og skal give et samlet billede af omdannelsespotentialer.

Opgørelsen er baseret på undersøgelser af foreliggende planmateriale i kommunerne. Til grund er primært hentet oplysninger i gældende kommuneplaner og i de planstrategier, som på undersøgelsestidspunktet har været tilgængelige. Efterfølgende har de registrerede oplysninger om potentialer i områderne været til høring i kommunerne.

Det er i arbejdet med datamaterialet blevet klart, at omdannelsesområder i mange tilfælde ikke kan dokumenteres med præcise oplysninger om anvendelser og volumener. Det gør selvklart, at samlede opgørelser af potentialer for byomdannelse er behæftet med en vis usikkerhed. Potentialer har i mange tilfælde skulle estimeres ud fra grundareal, bebyggelsesprocent, rummelighed til byomdannelse, etc.

Det afspejler det forhold, at udpegede omdannelsesområder og potentialer for forskellige ændrede anvendelser i de enkelte områder ændrer sig over tid. Kommunerne er i forskellige faser i planprocesserne omkring de enkelte områder. Der vil i en konkretisering af områdernes planlægning, fra udpegning som et potentielt omdannelsesområde til områdets lokalplanlægning, til stadighed ske ændringer i afgrænsning og fremkomme mere præcise angivelser af anvendelse og potentialer for byomdannelse. Byomdannelseprojekter realiseres og nye områder udpeges og konkretiseres til stadighed i integrerede og dynamiske planprocesser for de eksisterende byområder

Derfor er databasen med oplysninger om byomdannelseområder udarbejdet med henblik på løbende opdatering efterhånden som kommunernes planarbejde udvikles og nye informationer kommer til. En sådan viderebearbejdning og vedligeholdelse af data samt stedfæstelse af byomdannelseområder i hovedstadsområdet vil fremover kunne give et aktuelt overblik over potentialer og beliggenheden i fingerbystrukturen.

Datamaterialet kan anvendes til udmeldinger med regionale oversigter over byomdannelsens omfang og placering i hovedstadsområdet, i lighed med Annual Reports som fremstilles i mange andre sammenhænge.

2 Sammenfatning

Undersøgelsen giver et overblik over byomdannelsen i hovedstadsområdet; hvilke områder der er udlagt og hvor, og hvilken kapacitet der samlet set er for en udvikling i form af byomdannelse. I alt 283 områder er under dataindsam-

lingen blevet identificeret som områder med potentiale for byomdannelse med udgangspunkt i kommunernes planlægning.

I nogle tilfælde er etageareal og boligantal angivet af den pågældende kommune. I andre tilfælde har det været nødvendigt at foretage beregninger og vurderinger, for at kunne give et estimat på det samlede potentiale.

De indsamlede data viser et samlet byomdannelsespotentiale på 13.000.000 m² etageareal. Der forventes en fordeling på 4.715.000 m² til boligformål og 8.285.000 m² til andre formål, langt overvejende erhverv. Der forventes 45.300 boliger. Resultaterne er også fordelt på geografiske inddelinger i forhold til henholdsvis kommunegrupper og fingerbystrukturen. I kommunegrupperne ses der den største planlagte udvikling i centralkommunerne og på Vestegnen, samt i nogen grad i de nære forstæder. I overensstemmelse med dette er det i håndfladen og de indre byfingre i fingerbystrukturen, at den største udvikling finder sted. Rundt regnet en tredjedel af det samlede byomdannelsespotentiale er stationsnært.

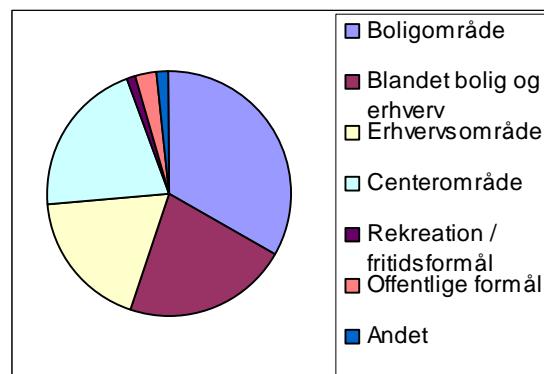
Resultaterne er som nævnt summeringer over opgørelser for de enkelte områder. Da de endelige estimater hviler på de oprindelige data, overføres en eventuel usikkerhed også til det samlede resultat. Her er det centralt, at det enkelte områdes kapacitet er vurderet konkret. I indsamlingen af oplysninger om områderne har der derfor været satset på det lokale kendskab i kommunerne. Det har dog ikke været muligt for alle områder at få en konkret vurdering, hvorfor der i disse tilfælde er benyttet beregninger ud fra gennemsnitsværdier. Dette påvirker selvsagt nøjagtigheden i de endelige tal.

Endelig er det overvejet hvordan indsamling af information om byomdannelse kan håndteres i fremtiden.

3 Samlet potentiale

Der er tale om i alt 283 områder der i planlægningen er udpeget som byomdannelsesområder. Fordelt på anvendelsestyper er antallet af områder fordelt som vist:

Boligområde	89
Blandet bolig og erhverv	76
Erhvervsområde	46
Centerområde	57
Rekreation / fritidsformål	3
Offentlige formål	8
Andet	4



Det samlede etageareal i de 283 områder er 13.000.000 m² etageareal.

Etageareal	Etageareal til boligformål	Antal boliger	Etageareal, andre formål
13.000.000	4.715.000	45.300	8.285.000

Områdernes placering kan ses i Bilag 1. Herudover er der i sammenhæng med notatet udgivet et mere detaljeret kort, der også viser områdernes udstrækning.

Anvendelseskategorier

Fordeles rummeligheden på den fremtidige planlagte anvendelse fås følgende fordeling:

Fremtidig anvendelse	Etageareal	Etageareal til boligformål	Antal boliger	Etageareal, andre formål
Boligområde	1.182.000	1.110.000	10.300	73.000
Blandet bolig og erhverv	5.527.000	2.825.000	27.200	2.702.000
Erhvervsområde	3.041.000	0	0	3.041.000
Centerområde	2.352.000	768.000	7.700	1.585.000
Rekreation / fritidsformål	316.000	0	0	316.000
Offentlige formål	46.000	12.000	100	33.000
Andet	536.000	0	0	536.000
I alt	13.000.000	4.715.000	45.300	8.285.000

Tilbagemeldinger og beregninger viser, at den største rummelighed findes for erhvervsudviklingen, dels i deciderede erhvervsområder, men der er også udlagt en stor mængde etageareal som centerområder og som blandet bolig og erhverv. Der er samlet set potentiale for 8.285.000 m² til andre formål, hvoraf langt størstedelen er erhverv. Derudover er der potentiale for cirka 45.300 boliger, svarende til et etageareal på 4.715.000 m², i de udpegede områder.



4 Samlet potentiale i kommunegrupper

Kommunerne i hovedstadsområdet kan inddeles i 8 kommunegrupper, som blev benyttet af Skov- og Naturstyrelsen i forbindelse med tilvejebringelsen af Fingerplan 2007. Inddelingen her ses af kortet. Byomdannelsepotentialet kan fordeles på disse egne, som det ses i det nedenstående.

Kommunegruppe	Antal områder	Etageareal
Centralkommunerne	38	4.502.000
Nære forstæder	68	1.665.000
Vestegnen	71	4.491.000
Nordøst	24	341.000

Kommunegruppe	Antal områder	Etageareal
Nord	45	748.000
Nordvest	24	482.000
Vest	10	567.000
Syd	3	204.000
I alt	283	13.000.000

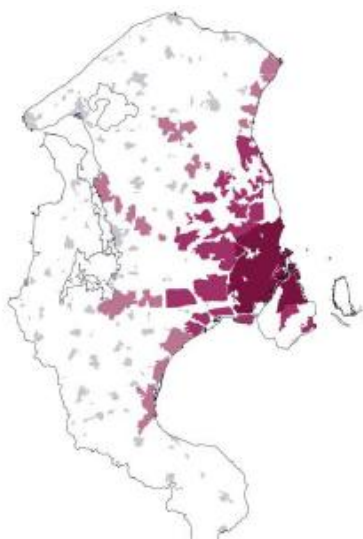
Ses der nærmere på etagearealet kan dette fordeles på boligformål og andre formål, og der kommer derudover frem til et boligantal for hver kommune-gruppe.

Kommune-gruppe	Etageareal	Etageareal til boligformål	Antal boliger	Etageareal til andre formål
Centralkommunerne	4.502.000	2.376.000	23.500	2.127.000
Nære forstæder	1.665.000	358.000	3.500	1.307.000
Vestegnen	4.491.000	906.000	8.000	3.585.000
Nordøst	341.000	141.000	1.400	200.000
Nord	748.000	377.000	3.300	371.000
Nordvest	482.000	311.000	3.300	171.000
Vest	567.000	165.000	1.600	402.000
Syd	204.000	80.000	800	124.000
I alt	13.000.000	4.715.000	45.300	8.285.000

I Bilag 2 ses tallene specificeret på kommuneniveau.

5 Samlet potentiale i fingerbystrukturen

Der er også foretaget en geografisk opdeling med udgangspunkt i fingerbystrukturen. Fingerbystrukturen er et centralt element i den fysiske planlægning og udformning af hovedstadsområdet. Overordnet består fingerbystrukturen af fire inddelinger.



Fingerby kategori	Antal områder	Etageareal
Håndfladen	81	5.335.000
Indre byfingre	117	5.556.000
Ydre byfingre	49	1.539.000
Udenfor Fingerbyen	36	570.000
I alt	283	13.000.000

Dette etageareal kan fordeles på rummelighed for boliger (herunder et boligan-tal) og på rummelighed til andre formål:

Fingerby kate-gori	Etageareal	Etageareal til boligformål	Antal boliger	Etageareal til andre formål
Håndfladen	5.335.000	2.694.000	26.600	2.641.000
Indre byfingre	5.556.000	1.085.000	10.000	4.472.000
Ydre byfingre	1.539.000	642.000	6.100	897.000
Udenfor Finger-byen	570.000	295.000	2.700	275.000
I alt	13.000.000	4.715.000	45.300	8.285.000

Tallene for håndfladen og byfingrene er udspecificeret på kommuneniveau i Bilag 2.

5.1 Stationsnærhed

Stationsnærhedsprincippet er et andet planlægningsprincip, som understøtter fingerbystrukturen ved at sikre en sammenhæng mellem bystrukturen og den kollektive transport. Et område defineres her som stationsnært hvis det ligger indenfor 600 meters afstand af en station. Beregning af byomdannelsepotentialet i de stationsnære områder er foretaget ud fra gennemsnitsbetragtninger.

Det samlede byomdannelsepotentiale fordeler sig således i forhold til stationsnærheden:

	Etageareal	Etageareal til boligformål	Antal boliger	Etageareal til andre formål
Stationsnært	4.023.000	1.588.000	16.100	2.435.000
Ikke sta-tionsnært	8.977.000	3.127.000	29.200	5.850.000
I alt	13.000.000	4.715.000	45.300	8.285.000

Fordelt på fingerbystrukturen er ligger de stationsnære byomdannelseområder således:

	Etageareal	Etageareal til boligformål	Antal boliger	Etageareal til andre formål
Håndfladen	1.893.000	839.000	8.500	1.054.000
Indre byfingre	1.703.000	473.000	4.800	1.230.000
Ydre byfingre	428.000	276.000	2.800	151.000
Udenfor Finger-byen	0	0	0	0
I alt	4.023.000	1.588.000	16.100	2.435.000

6 Gennemgang af kommunerne

I det følgende er foretaget en kort overordnet gennemgang af potentialet i hovedstadsområdets 34 kommuner. Særligt store omdannelsesområder er forsøgt identificeret.

Københavns Kommune. Der er registreret 28 omdannelsesområder. På baggrund af oplysninger fra kommunen er der et omdannelsespotentiale på cirka 4.276.000 m² etageareal, herunder er opgjort cirka 2.298.000 m² etageareal til boligformål. Med en gennemsnitlig boligstørrelse på 100 m² er potentialet på 22.000 boliger.

Potentialet oplyst af kommunen findes blandt andet i følgende større områder, hvor der planlægges en fysisk omdannelse, enten i første eller i anden del af planperioden:

- Grønttorvet med mere: 1500 boliger og 40.000 m² etageareal til erhverv.
- F. L. Schmidt: 600 boliger og 40.000 m² etageareal til erhverv
- Østre Gasværk: 800 boliger
- Kløvermarken/Kløverparken: 5600 boliger og 210.000 m² etageareal til erhverv (rækker ud over planperioden).
- Prøvestenen: 100.000 m² etageareal til erhverv
- Carlsberg: 2400 boliger og 300.000 m² etageareal til erhverv
- Ørestad Nord: 1000 boliger og 200.000 m² etageareal til erhverv
- Faste Batteri: 500 boliger og 70.000 m² etageareal til erhverv
- Enghave Brygge: 2000 boliger og 50.000 m² etageareal til erhverv (rækker ud over planperioden)
- Århusgade-området: 3000 boliger og 300.000 m² etageareal til erhverv

Kommunen har ikke opgjort potentialet ved omdannelsen af den ydre Nordhavn. Københavns Kommune gør opmærksom på, at der primo 2009 offentliggøres et forslag til Kommuneplan 2009. Dette vil indeholde yderligere eller andre omdannelsesområder.

Frederiksberg Kommune. Der er registreret 10 omdannelsesområder. Der er på baggrund af oplysninger fra kommunen et omdannelsespotentiale på 227.000 m² etageareal, herunder med cirka 800 boliger. Det største potentiale udgøres af færdiggørelsen af byomdannelsen i områder omkring Flintholm Station.

Gribskov Kommune. Der er registreret 8 omdannelsesområder, som på sigt ønskes overført fra sommerhusområde til byzone. Ved den fulde overgang er der estimeret 312 boliger. Der er registreret 3 områder, primært erhvervsområder i Gilleleje, Helsingør og Tibirke, som ønskes omdannet til boligformål. Om-

råderne har et areal på tilsammen cirka 72 ha med en estimeret rummelighed på 576 boliger.

Roskilde Kommune. Der er registreret 10 omdannelsesområder. Potentialet er oplyst af kommunen og omfatter arealer på tilsammen cirka 82 ha. Der kan rummes 1.550 boliger. Det største omdannelsesområde er erhvervsområdet Musicon, som ønskes udviklet til ny bydel med mulighed for detailhandel, offentlige formål og boliger. Der er tale om et areal på cirka 25 ha med mulighed for indpasning af 521 boliger.

Frederiksværk-Hundested Kommune. Der er registreret 10 omdannelsesområder. Områderne har potentiale i form af byfornyelse og fortætning. Områderne har et potentiale, som beregnet ud fra bebyggelsesprocent udgør cirka 340 boliger. Det største område er området Nørregade Nord med et potentiale på cirka 145 boliger.

Køge Kommune. Der er registreret 3 større omdannelsesområder. De tre områder kan tilsammen rumme cirka 765 boliger. Det centrale område, omdannelse af Søndre Havn til ny bydel med boliger, kontor- og serviceerhverv, kulturinstitutioner, offentlige serviceinstitutioner m m kan rumme et etageareal på cirka 165.000 m² og heraf med cirka 375 boliger.

Frederikssund Kommune. Der er registreret 10 omdannelsesområder, som tilsammen omfatter arealer på cirka 18 ha. Potentialet er delvist oplyst af kommunen og opgjort til cirka 52.000 m² etageareal, heraf cirka 140 boliger.

Egedal Kommune. Der er registreret 2 omdannelsesområder. Det er på baggrund af bebyggelsesprocent estimeret, at potentialet udgør et etageareal på cirka 26.000 m², heraf med cirka 75 boliger.

Rudersdal Kommune. Der er registreret 7 omdannelsesområder. Det er på baggrund af bebyggelsesprocent estimeret, at potentialet udgør et etageareal på cirka 7500 m², heraf med cirka 33 boliger.

Hørsholm Kommune. Der er registreret 5 omdannelsesområder. Det er på baggrund af bebyggelsesprocent estimeret, at potentialet udgør et etageareal på cirka 159.000 m², heraf med cirka 700 boliger.

Hillerød Kommune. Der er registreret 12 omdannelsesområder. På baggrund af oplysninger fra kommunen og delvist estimeret ved bebyggelsesprocent, er det opgjort, at der er et potentiale på cirka 385.000 m² etageareal, herunder med 1050 boliger. Potentialet i kommunens stations- og centerområde udgør cirka 800 boliger.

Helsingør Kommune. Der er registreret 11 omdannelsesområder. Det er på baggrund af oplysninger fra kommunen og delvist estimeret ved bebyggelsesprocent opgjort, at der er et potentiale svarende til 165.000 m² etageareal, herunder med cirka 600 boliger.

Fredensborg Kommune. Der er registreret 1 omdannelsesområde. Kommunen har oplyst, at der er et potentiale på cirka 9500 m², herunder med 22 boliger.

Allerød Kommune. Der er registreret 5 omdannelsesområder. Der er på baggrund af oplysninger fra kommunen og delvist estimeret ved beregning ud fra bebyggelsesprocent, at der er et potentiale på cirka 31.000 m², herunder med cirka 280 boliger.

Furesø Kommune. Der er registreret 7 omdannelsesområder. Der er på baggrund af oplysninger fra kommunen og delvist estimeret ved beregning ud fra bebyggelsesprocent, at der er et potentiale på cirka 121.000 m² etageareal, herunder med cirka 680 boliger. 2 større omdannelsesområder, som omfatter den tidligere Flyvestation Værløse omfatter efter oplysninger fra kommunen et potentiale på 83.000 m² etageareal, herunder med cirka 580 boliger.

Vallensbæk Kommune. Der er registreret 4 omdannelsesområder. Der er ved estimering ud fra bebyggelsesprocent et omdannelsespotentiale på 77.000 m² etageareal, herunder med cirka 200 boliger.

Tårnby Kommune. Der er registreret 12 omdannelsesområder. Der er ved estimering ud fra bebyggelsesprocent og beregnet rummelighed et omdannelsespotentiale på cirka 171.000 m² etageareal, herunder cirka 1000 boliger. Boligbyggeri sker ved fortætning på ledige arealer i eksisterende blandede bolig- og erhvervsområder. En større fortætning er estimeret i området Øresundsparken.

Rødovre Kommune. Der er registreret 23 omdannelsesområder. Der er på baggrund af oplysninger fra kommunen og ved estimering ud fra bebyggelsesprocent og beregnet rummelighed et omdannelsespotentiale på cirka 339.000 m² etageareal, herunder cirka 800 boliger. Integrerede bykvarterer etableres ved fortætning på stationsnære områder.

Lyngby Taarbæk Kommune. Der er registreret 12 omdannelsesområder. Der er på baggrund af oplysninger fra kommunen og ved estimering ud fra bebyggelsesprocent og beregnet rummelighed et omdannelsespotentiale på cirka 599.000 m² etageareal, herunder cirka 600 boliger.

Høje Taastrup Kommune. Der er registreret 25 omdannelsesområder. Der er på baggrund af oplysninger fra kommunen og ved estimering ud fra bebyggelsesprocent og beregnet rummelighed et omdannelsespotentiale på cirka 1.363.000 m² etageareal, herunder cirka 3.600 boliger. En stor del af omdannelsespotentialet findes i form af ubebygget rummelighed til erhverv i eksisterende byzone. Et større omdannelsespotentiale findes i Hedehusene sydøst, hvor områder til erhvervsformål kan omdannes til nye bykvarterer, herunder med cirka 1.400 boliger.

Hvidovre Kommune. Der er registreret 2 omdannelsesområder. Der er estimeret et omdannelsespotentiale på cirka 70.000 m² etageareal til kontor- og serviceerhverv, hvoraf de 60.000 er skønnet som potentiale i den nordlige del af Avedøre Holme.

Albertslund Kommune. Der er registreret 11 omdannelsesområder. Der er på baggrund af oplysninger fra kommunen og ved estimering ud fra bebyggelsesprocent og beregnet rummelighed et omdannelsespotentiale på cirka 975.000 m² etageareal, herunder cirka 800 boliger. Et større omdannelsespotentiale findes i Hersted industripark med udvidelse af lokalcenter mod øst med kontorservice og kulturelle formål i området mod Ring 3. En stor del af potentialet for nye boliger findes ved omdannelse af eksisterende erhvervsområder.

Herlev Kommune. Der er registreret 18 omdannelsesområder. Der er ved estimering ud fra bebyggelsesprocent et omdannelsespotentiale på 966.000 m² etageareal, herunder med cirka 300 boliger. Omdannelsen finder sted ved mindre fortætninger i eksisterende bolig- og erhvervsområder.

Glostrup Kommune. Der er registreret 4 omdannelsesområder. Der er ved estimering ud fra bebyggelsesprocent og beregnet rummelighed et omdannelsespotentiale på cirka 1.860.000 m² etageareal, herunder cirka 2.500 boliger. Omdannelsespotentialet til boligformål er primært skønnet til at finde sted i Glostrup Centerområde.

Gladsaxe Kommune. Der er registreret 17 omdannelsesområder. Der er på baggrund af oplysninger fra kommunen og ved estimering ud fra bebyggelsesprocent og beregnet rummelighed et omdannelsespotentiale på cirka 208.000 m² etageareal, herunder cirka 500 boliger. Omdannelsespotentialet til boligformål sker ved færdiggørelse af Gyngemose Park samt ved fortætninger i eksisterende bolig- og erhvervsområder.

Gentofte Kommune. Der er registreret 7 omdannelsesområder. Der er, på baggrund af oplysninger fra kommunen og beregnet rummelighed, fundet et omdannelsespotentiale på cirka 191.000 m² etageareal, herunder cirka 1.000 boliger. Omdannelsespotentialet til boligformål sker ved færdiggørelse af områderne omkring Dessaus Boulevard og Tuborg Syd.

Dragør Kommune. Der er registreret 2 omdannelsesområder. Omdannelsen i områderne Ved Køjevænget og Søvang omfatter tilsammen 33 boliger.

Brøndby Kommune. Der er registreret 2 omdannelsesområder. Erhvervsområdet Kirkebjerg, samt Priorparken og Vibeholms erhvervsområde. Omdannelsen vedrører omdannelse fra industri til kontor- og serviceerhverv herunder med indpasning af detailhandel. Ved estimering ud fra bebyggelsesprocent og rummelighed er der opgjort et potentiale på cirka 450.000 m² etageareal. Der er ikke estimeret for indpasning af boliger i erhvervsområderne, herunder mulighederne i tilknytning til Glostrup Station og en mulig ny station Ved Priorparken.

Ballerup Kommune: Der er registreret 12 omdannelsesområder. Ved estimering ud fra bebyggelsesprocent og rummelighed er der et opgjort et potentiale på cirka 403.000 m² etageareal, herunder 3100 boliger. Der er ved beregningerne fremkommet et potentiale på cirka 1000 boliger i de eksisterende områder Hedeparken og Magleparken. Der er imidlertid ikke fastlagt konkrete planer for en omdannelse af denne størrelsesorden.

I kommunerne **Ishøj, Greve, Solrød, Stevns og Lejre** er der ikke registreret omdannelsesområder, og kommunerne har ikke i forbindelse med høringen angivet områder, som skal medtages.

7 Det videre arbejde

Opgørelsen af planlagt byomdannelse i hovedstadsområdet 34 kommuner har fundet sted i en periode, hvor kommunerne er på meget forskellige stadier i arbejdet med den første kommuneplan efter strukturreform og planlovreform. Specielt i en række sammenlagte kommuner har der i dette tidsrum været fokus på at etablere grundlag for kommuneplanlægningen i de nye områder.

Med vedtagelsen af kommuneplanerne 2009 vil der kunne ske en opdatering af datamaterialet med en højere grad af sikkerhed i oplysningerne om omdannelsespotentialer område for område. Kommuneplanerne må forventes at foreligge i løbet af 2009 og muligvis frem til medio 2010.

COWI anbefaler, at By- og Landskabsstyrelsens database om planlagt byomdannelse tager udgangspunkt i de nye kommuneplaner. Der kan vælges 2 fremgangsmåder:

1. Der finder en løbende opdatering sted efterhånden som vedtagne kommuneplaner foreligger.
2. Der finder en samlet opdatering sted, når alle kommuner har vedtaget kommuneplaner 2009.

Det må endvidere anbefales, at den allerede gennemførte registrering drøftes med kommunerne, for eksempel i etablerede plandata fokusgrupper. Herunder kan fremgangsmåden ved indhentning af data som beskrevet nedenfor i afsnit 8 tillige nærmere vurderes.

Det kan efter en evaluering af fremgangsmåden ved opgørelsen i Hovedstadsområdet kommuner overvejes at brede undersøgelsen ud til også at omfatte kommuner i Region Sjælland, hvor der med Sjællandsprojektet ses på, hvordan byudviklingen kan tænkes sammen med trafikken. Målet er at fremme en bæredygtig og levende region med høj tilgængelighed, gode vækstbetingelser og levende byer. Hertil spiller et overblik over byomdannelsespotentialer og den geografiske placering også her en vigtig rolle.

8 Fremgangsmåde

Opgørelsen af den planlagte byomdannelse er blevet grebet an ved kommunenvis at foretage en registrering af områder udpeget til byomdannelse, fulgt op af en høring ved kommunerne på baggrund af registreringerne. Endelig blev de resulterende data efterbehandlet og kategoriseret, i forhold til estimater for ukendte størrelser og geografisk kategorisering.

8.1 Registrering

Første trin i data-indsamlingen var en registrering af, for hvilke områder der er planlagt byomdannelse.

Dette trin blev gennemført ved undersøgelser af planer for de enkelte kommuner. Områderne blev identificeret, og en række forhold blev registreret for det enkelte område. Kommuneplaner, lokalplaner og planstrategier blev gennemgået i hver enkelt kommune for at fastlægge placeringen og omfanget af den planlagte byomdannelse. Både forslag og vedtagne planer blev gennemgået.

For hvert enkelt område blev en række forhold registreret: Byomdannelsens størrelse og anvendelsesformål, hvilken plan den optræder i og andre forhold. Registreringskategorierne kan ses i Bilag 3, hvor der er vist et eksempel på et registreringsskema.

De registrerede data blev herefter samlet i en database, og knyttet til en geografisk enhed ved hjælp af GIS. Områdets geografiske udstrækning blev defineret ud fra kommuneplanrammerne eller lokalplanerne for området, som allerede fandtes digitaliseret qua kommunernes indrapportering til plansystem.dk.

8.2 Høring

De indsamlede data blev herefter sendt til høring i kommunerne, med henblik på at kvalitetssikre og supplere data. Hver enkelt kommune fik tilsendt data om områderne i kommunen, og skulle med udgangspunkt i dette bekræfte om området var planlagt til byomdannelse, samt svare på fire spørgsmål om anvendelse, omfang og tidshorizont i overordnede træk. De svar, der blev indsendt fra kommunerne, blev derefter brugt til at opdatere data-basen. Ikke alle kommuner svarede fyldestgørende på spørgsmålene.

I alt var der efter dette trin identificeret 283 områder med planlagt byomdannelse.

8.3 Data

Den resulterende database indeholder dermed information om de i Bilag 3 viste kategorier, for hver enkelt område, for så vidt de har været tilgængelige. Med henblik på at præsentere resultaterne i dette notat er der en række faktorer, der er de væsentligste i forhold til slutresultatet. Sigtet er naturligvis at give et fornuftigt og ikke mindst brugbart overblik over potentialet for udvikling i forbindelse med den planlagte byudvikling. Resultat formidles derfor i følgende kategorier:

- Antal områder udpeget til planlagt byomdannelse
- Etageareal
- Antal boliger

Disse er de centrale resultater af undersøgelsen i forhold til at opgøre det samlede byomdannelsespotentiale. Yderligere oplysning om dette potentiale kan fås ved at differentiere oplysningerne efter forskellige variable:

- Geografisk beliggenhed
 - Kommune
 - Kommunegruppe
 - Fingerstruktur
- Fordeling på anvendelsestype; herunder bolig og erhverv
- Stationsnærhed
- Databehandlingen i forbindelse med opgørelsen

8.4 Databehandling

Her blev data fra de tidligere faser af projektet viderebehandlet med henblik på at give et samlet overblik over kapaciteten i den planlagte byomdannelse. For en del områder fremgik kapaciteten hverken af planerne, eller af kommunernes svar i høringen. Det var derefter nødvendigt at estimere kapaciteten for disse områder med henblik på at komme frem til et samlet resultat.

Der er tale om et større antal områder, hvor kommunerne ikke har rapporteret en rummelighed, se nedenstående oversigt. Grundet antallet er der benyttet generelle betragtninger for at estimere kapaciteten i de resterende. Efterfølgende estimatet bekræftet ved en konkret vurdering af potentialet i kommunerne generelt og de vigtigste områder specifikt, ud fra et konkret kendskab til forholdene.

Processen hen imod et resultat i form af etageareal og boligantal er udformet som følger: Der er taget udgangspunkt i de indsamlede data fra opgørelsen af byomdannelsesområder, og data fra hvert enkelt område er viderebehandlet, og endelig summeret på kommuneniveau.

En skematisk fremstilling af databehandlingen kan ses i Bilag 4.

Etageareal

Etagearealet er den samlede rummelighed til både bolig- og erhvervsformål, målt i m². Etagearealet for de enkelte områder er fremkommet på en af tre måder.

- 1 Angivet af den pågældende kommune
- 2 Beregnet ud fra en bebyggelsesprocent
- 3 Beregnet ud fra en bebyggelsesprocent, estimeret af COWI

De tre muligheder er prioriteret som angivet. Det vil sige, at estimaterne kun er kommet i spil for de områder, hvor der ikke er angivet bebyggelsesprocenter eller samlet rummelighed fra kommunen. Idet det antages, at kommunernes udmeldinger er de mest præcise på området, er det altså prioriteret således, at der opnås den størst mulige sikkerhed i udregningen af det planlagte byomdannelsespotentiale.

Første mulighed er, at kommunen har angivet rummeligheden. Dette er sket ved at angive enten et etageareal for erhverv og/eller et antal boliger, eller et samlet etageareal. Angivelser af boligantallet er omregnet til etageareal ved forholdstallet $100 \text{ m}^2/\text{bolig}$. Dette er selvsagt en gennemsnitsværdi. Det er vurderet at en sådan boligstørrelse er rimelig, taget i betragtning af byomdannelsen ofte sker som tættere byggeri.

Anden mulighed er, at der benyttes den bebyggelsesprocent, som blev identificeret i den tidligere datahøst; altså den bebyggelsesprocent der fremgår af planerne for området. Dette benyttes i forhold til arealet af de enkelte områder, som er fundet ved beregning i GIS på de definerede arealudpegninger for de enkelte områder.

Etageareal = Areal · bebyggelsesprocent

Den tredje mulighed benyttes hvis der ikke er data tilgængelig til at benytte nogen af de to ovenstående muligheder. Fremgangsmåden er den samme som for mulighed to, med den forskel at bebyggelsesprocenten må estimeres, idet den ikke er opgivet i de tilgængelige planer for området. Dette er gjort for de relevante områder, med udgangspunkt i hvilken kommune områderne ligger i, og hvilken anvendelsestype der er fastsat for dem.

Der er altså tale om tre beregningsmodeller, hvor valget af beregningsmodel på områdeniveau er afhængig af tilgængeligheden af data.

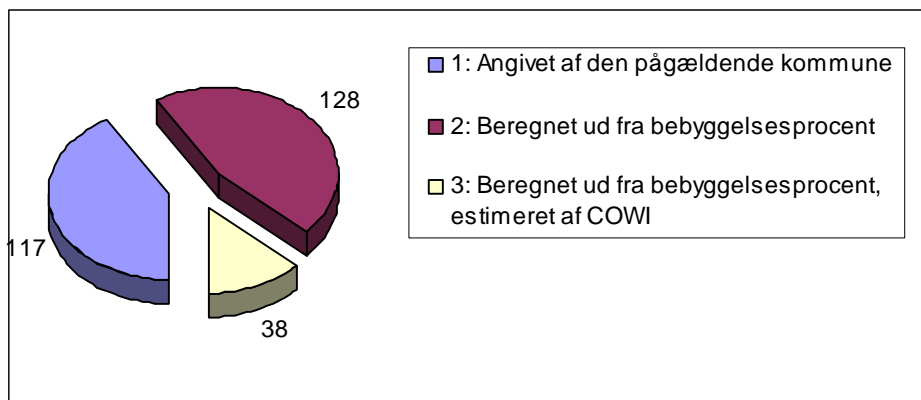
Herefter blev der anvendt generelle nedskrivningsfaktorer på de resulterende rummeligheder, idet det blev vurderet, at tallene ikke var i en realistisk størrelsesorden. En nærmere gennemgang afslørede, at det særligt var arealmæssigt store områder, hvor der ikke var oplysninger om etageareal fra kommunerne, eller opgivet nogen bebyggelsesprocent, der stod for en stor andel af det samlede estimat. Baseret på dels lokalt kendskab og dels en overordnet vurdering blev der derfor fastsat nedskrivningsfaktorer for de områder, hvor der ikke var sikre oplysninger, tilvejebragt af de pågældende kommuner. Nedskrivningsfaktorerne benyttes i forhold til etagearealet. Ved at nedskrive de delresultater, der er baseret på estimater mindskes den relative betydning på det samlede resultat, hvilket mindsker usikkerheden. Derudover har det bragt den estimerede rummelighed for disse områder ned, i overensstemmelse med erfaring på området generelt og fra de mere sikre tal fra dette projekt. En del af afvigelsen for disse områder kan tilskrives, at bebyggelsesprocenten relateres til grundarealet, og derfor antager en fuld udnyttelse af hele området, mens der i realiteten for de større områder vil blive brugt en betragtelig del af arealet til veje, grønne områder og lignende.

Nedskrivningsfaktoren afhænger for det enkelte område af, hvilken beregningsmodel af de tre ovenstående der kunne benyttes på området. Således nedskrives der med den største faktor ved model 3. Nedskrivningsfaktorerne er:

1	Angivet af den pågældende kommune	1
2	Beregnet ud fra bebyggelsesprocent	0,45

3 Beregnet ud fra bebyggelsesprocent, estimeret af COWI 0,3

Beregningen af etageareal fordelt på de tre beregningsmodeller ses i det nedenstående diagram, hvor antallet af områder for hver metode er vist.



Det ses at størstedelen er beregnet ud fra bebyggelsesprocenter opgivet i planer for områderne, mens en næsten ligeså stor del er opgivet af kommunerne. Det er dermed kun en mindre andel der har været nødvendigt at estimere for at komme frem til et samlet resultat.

Boligantal

Boligkapaciteten er det andet centrale resultat af undersøgelsen. Også her er der, ligesom for etagearealet, tale om forskellige beregningsmodeller afhængig af data-grundlaget, omend der kun er to forskellige modeller for boligantallet:

- 1 Angivet af den pågældende kommune
- 2 Beregnet ud fra den klassificerede anvendelse

Beregningsmodellerne er prioriteret som vist. Såfremt der ikke er opgivet et boligantal for det givne område, beregnes boligantallet ud fra en boligfaktor. Boligfaktoren er fastsat generelt, ud fra henholdsvis den specifikke eller generelle anvendelse, der ifølge PlanDK2-standarden skal angives for alle områder.

Udregningen er foretaget således at det først undersøges, om den specifikke anvendelse er angivet. Hvis det ikke er tilfældet benyttes den generelle anvendelse. Indenfor hver anvendelseskategori er der beregnet en boligfaktor, sammensat af en boligstørrelse samt en boligandel (idet nogle af områdetyperne indeholder både bolig og erhverv). Boligfaktorer for de respektive anvendelseskategorier ses af Bilag 4.

Boligfaktoren findes som:

$$\text{Boligfaktor} = (1 / \text{boligstørrelse}) \cdot \text{Boligandel},$$

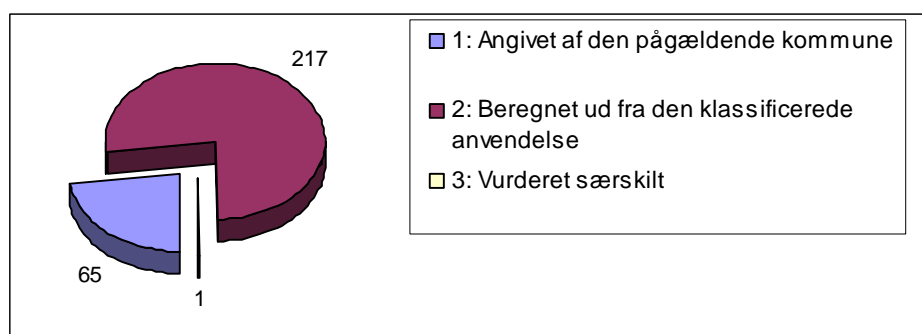
hvor boligstørrelsen er det gennemsnitlige areal pr boligenhed, mens boligandelen angiver områdets fordeling mellem boligformål og andre formål. Boligantallet findes herefter i beregningsmodel 2 som:

$$\text{Boligantal} = \text{Etageareal} \cdot \text{Boligfaktor}$$

Beregningen er skematisk fremstillet i Bilag 4.

Endelig er der et mindre antal områder, hvor det har været nødvendigt at lave en særskilt vurdering. Her er tale om større områder, hvor den generelle metode har medført stor afvigelse fra særlige lokale forhold.

Fordelingen i antallet af områder er:

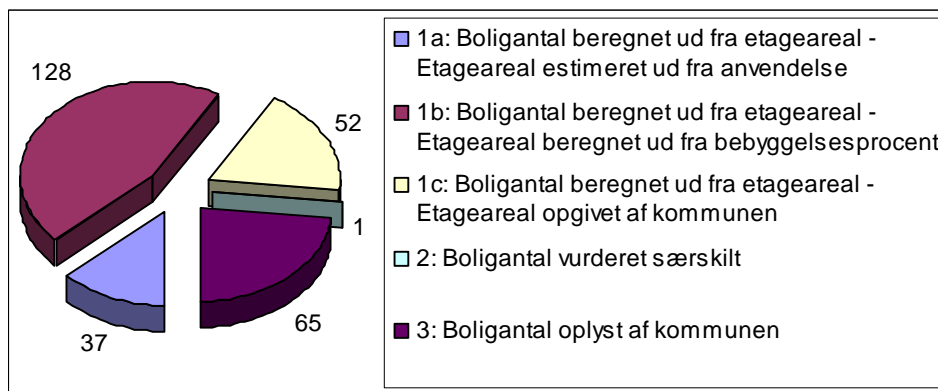


Datakategorier

Ses der på hele databehandlingen kan boligantallet altså være fremkommet gennem fem variationer, som her er vist rangeret efter deres usikkerhed, med den mindst sikre først:

- 1: Boligantal beregnet ud fra etageareal
 - 1a: Etageareal estimeret ud fra anvendelse
 - 1b: Etageareal beregnet ud fra bebyggelsesprocent
 - 1c: Etageareal opgivet af kommunen
- 2: Boligantal vurderet særskilt
- 3: Boligantal oplyst af kommunen

Fordelt på disse fem datakategorier, er boligantallet fundet med følgende fordeling:



Geografisk fordeling

Den geografiske distribution af byomdannelsesområderne i forhold til hovedstadsområdets struktur er behandlet via henholdsvis kommuner, kommune-grupper og fingerbystrukturen. For det enkelte område er registreret hvilken kommune det ligger i, hvorfor resultaterne kan vises kommunevis. Dette muliggør endvidere end opdeling af resultaterne på kommunegrupper, som defineret af By- og Landskabsstyrelsen.

By- og Landskabsstyrelsen har ligeledes defineret områder i forhold til Fingerbystrukturen, som har været og er et fundament for bystrukturen i hovedstadsområdet. Omdannelsesområderne er ved hjælp af GIS klassificeret i forhold til fingerbystrukturen. I langt de fleste tilfælde ligger de definerede byomdannelsesområder i en bestemt fingerby kategori. I nogle få tilfælde har der ikke været en entydig sammenhæng mellem byomdannelsesområde og fingerbyens geografiske udstrækning. I disse tilfælde er der foretaget en konkret afvejning, og området er i henhold til denne klassificeret i forhold til fingerbystrukturen.

Udregningerne for stationsnærhed er foretaget ved at områdernes udstrækning er sammenlignet med de stationsnære områder. Derefter er den andel af omdannelsesområdet, der ligger indenfor 600 meter fra en station blevet klassificeret som stationsnær. Det vil sige, at hvis hele omdannelsesområdet lå indenfor de 600 meter, er det fulde etageareal klassificeret som stationsnært. Hvis det derimod kun er 10 % af arealet der ligger indenfor, er det regnet med at 10 % af etagearealet klassificeret som stationsnært.

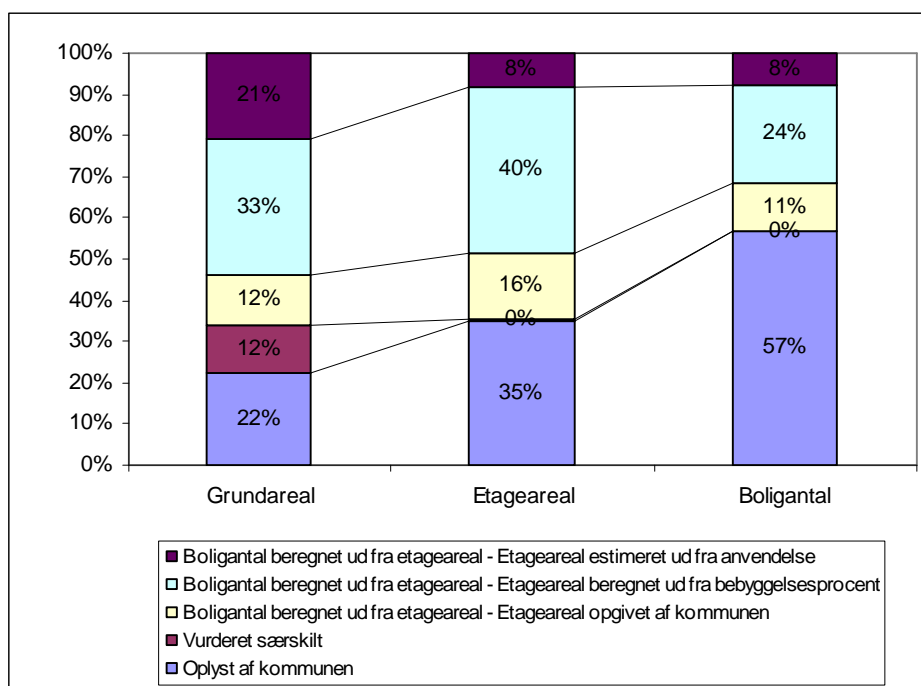
Det er arbejdet ud fra de eksisterende stationer, og dermed er der ikke taget hensyn til en eventuel fremtidig lukning af stationer eller nye stationer, enten på eksisterende linjer eller i sammenhæng med nye linjer, som for eksempel letbane i ring 3 eller den nye metrolinje.

8.5 Evaluering af fremgangsmåde

Det har som nævnt været nødvendigt at foretage en række antagelser i forbindelse med registreringen og databehandlingen, for at supplere den oprindelige dataindsamling. Det gælder naturligvis, at analysen, som alle andre, ikke er bedre end det fundament den hviler på, i dette tilfælde de registrerede data for

den enkelte kommune. Det er dog forsøgt at udfylde 'hullerne' i dataindsamlingen ved vurderinger og generelle gennemregninger.

Grafen viser fordelingen af de samlede resultater i forhold til datakilden - henholdsvis omdannelsesområdernes grundareal, etageareal og antal boliger er fordelt på de fem forskellige datakategorier. Det ses, at i de samlede resultater er de sikre data, der stammer fra kommunerne, prioriteret således, at de udgør en stigende andel jo længere frem beregningerne skrider, idet der er valgt konservative estimater for de mere usikre beregninger.



Således er betydningen, af de områder hvor der er benyttet estimater, minimeret i slutresultaterne etageareal og boligantal.

8.5.1 Usikkerheder

En række faktorer spiller ind på sikkerheden af resultaterne af opgørelsen.

Det første sted hvor usikkerhederne spiller ind er i selve dataindsamlingen; udover risikoen for deciderede fejl, som er minimeret gennem kvalitetssikring, kan der opstå problemer idet en række forskellige forhold i et stort antal områder i en række kommuner alle skal passes ind i samme datamodel. At reducere de komplicerede forhold i virkeligheden til en datamodel indebærer altid et vist tab, og nogle omdannelsespotentialer kan derfor være gået tabt, eller være registreret forkert. Hertil kommer, at den lange tidshorisont, der i nogle tilfælde er tale om, betyder at det ikke er afgjort hvordan området skal udformes, hvorfor det selvsagt er vanskeligt at fastlægge byomdannelsespotentialer.

Endelig er det ikke alle kommuner, der har meldt tilbage i forbindelse med undersøgelsen. Det betyder, at der kun er registreret hvad der findes i offentlig-

gjorte planer, hvad der til dels kan være forældet, og dels i mange tilfælde ikke er nøjagtigt opgjort.

Ved fastlæggelsen af den geografiske udstrækning af områderne kan der ligeledes optræde fejlkilder, idet størstedelen af områderne er registreret ved at kopiere eksisterende plangrænser, primært fra kommuneplanrammer. Ved lokalplanlægningen vil der ske en konkretisering af arealudlægget i form af ubebyggede arealer til vejanlæg, grønne områder etc. Samt givetvis er det ikke hele rammeområdet, som ender med at blive omdannet. Derfor kan der være registreret en større udstrækning på byomdannelsen end der reelt er tale om. Udover fejlen i den visuelle fremstilling har dette indflydelse på de områder, hvor der beregnes etageareal efter grundarealets størrelse, enten ved opgivne eller estimerede bebyggelsesprocenter. Her bliver eventuelle fejl i grundarealet derfor direkte overført til etageareal og boligantal, dog nedskrevet med en faktor for at mindske denne fejlkilde.

I den videre beregning for de områder, hvor der ikke af kommunen er opgivet specifikke oplysninger, benyttes der gennemsnitsværdier for variable som boligstørrelse, bolig-/erhvervsfordeling og bebyggelsesprocent. Disse vil i sagens natur være unøjagtige. Disse er dog forsøgt fastsat således, at det samlede resultat i så høj grad som muligt er et reelt bud på den samlede potentiale. Resultaterne på områdeniveau vil være mere unøjagtige.

8.5.2 Fremadrettet

Det primære sigte med arbejdet bag dette notat er som nævnt at opbygge en database, som løbende kan vedligeholdes og opdateres med ændringer og nye områder til byomdannelse. En løbende opdatering sikrer, at relevante opgørelser altid er tilgængelige, og at man kan udnytte det arbejde der allerede er foretaget.

En oplagt fremgangsmåde i forhold til at opretholde og opdatere databasen, samt potentielt at øge nøjagtigheden, er at inkludere kommunerne mere i arbejdet. I den enkelte kommune findes den konkrete og lokalt forankrede viden om områderne, som er vanskelig at opnå på anden måde.

I forhold til en dybere involvering af kommunerne er der to vanskeligheder: Dels at sikre kommunernes engagement, og dels at sikre at kommunernes viden bliver 'oversat' til et ensartet format.

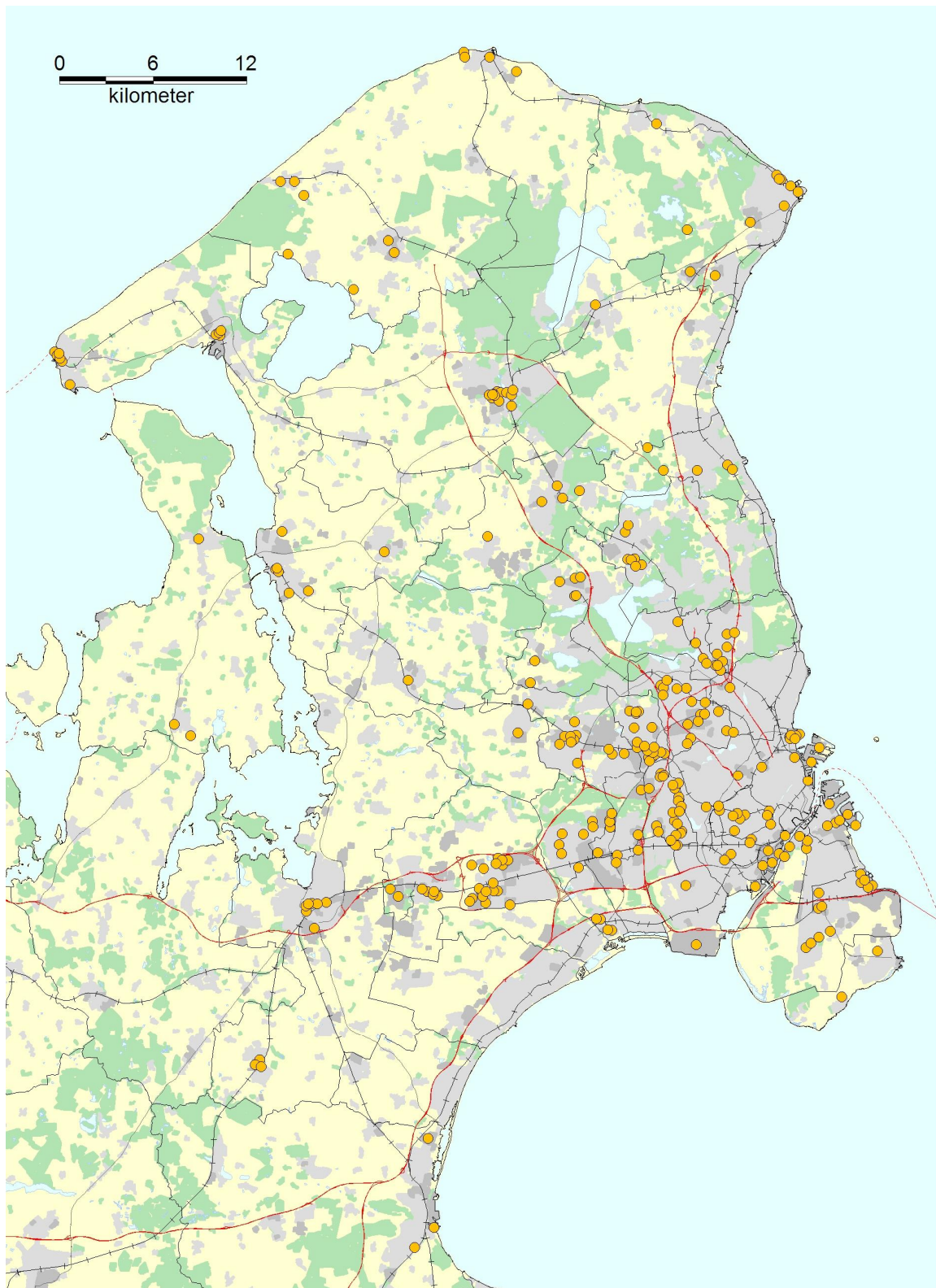
Det første kan sikres ved at lægge øget vægt på denne indberetning overfor kommunerne fra nationalt niveau. Derudover kan man bede kommunerne om for eksempel at udpege en kontaktperson, således at der sikres stabile kommunikationslinjer.

Hvis kommunerne skal forestå registreringen selv, kræves det, at indberetningsformen kan bruges til det. I det foreløbige arbejde har der været benyttet det registreringsskema der ses i Bilag 3. Fremadrettet kan man undersøge muligheden for at revidere dette skema så det bliver lettere at udfylde. Udfordringerne er her at gøre det tydeligt, hvilken information der skal udfyldes i de enkelte

felder, samt sikre at registreringsskemaet kan bruges til forskelligartede områder, som det har vist sig der er tale om.

9 Bilag

Bilag 1: Oversigtskort



Bilag 2: Kommunevis oversigt

Samlet potentiale i kommune grupper



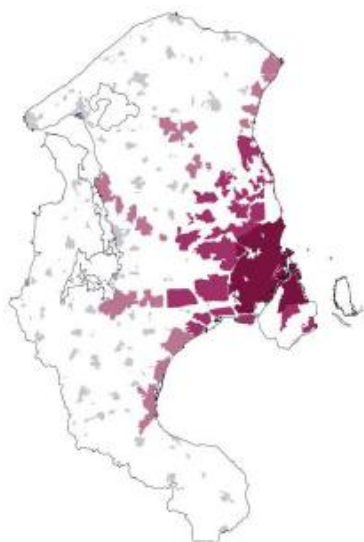
Kommunegruppe	Kommune	Antal områder	Etageareal
Centralkommunerne	København	28	4.276.000
	Frederiksberg	10	227.000
	I alt	38	4.502.000
Nære forstæder	Dragør	2	4.000
	Gentofte	7	191.000
	Gladsaxe	17	208.000
	Herlev	18	400.000
	Lyngby-Taarbæk	12	599.000
	Tårnby	12	263.000
	I alt	68	1.665.000
Vestegnen	Brøndby	2	455.000
	Glostrup	4	1.792.000
	Albertslund	11	397.000
	Hvidovre	2	68.000
	Høje-Taastrup	25	1.363.000
	Rødovre	23	339.000
	Vallensbæk	4	77.000
	Ishøj	0	0
	I alt	71	4.491.000
Nordøst	Fredensborg	1	10.000
	Helsingør	11	165.000
	Hørsholm	5	159.000
	Rudersdal	7	7.000
	I alt	24	341.000
Nord	Furesø	7	121.000
	Allerød	5	31.000
	Hillerød	12	385.000
	Frederiksværk-Hundested	10	97.000
	Gribskov	11	114.000
	I alt	45	748.000
Nordvest	Ballerup	12	403.000
	Egedal	2	26.000
	Frederikssund	10	52.000
	I alt	24	482.000
Vest	Roskilde	10	567.000
	Lejre	0	0
	I alt	10	567.000
Syd	Køge	3	204.000
	Greve	0	0
	Solrød	0	0

Kommunegruppe	Kommune	Antal områder	Etageareal
	Stevns	0	0
	<u>I alt</u>	<u>3</u>	<u>204.000</u>
I alt		283	13.000.000

Kommunegruppe	Kommune	Etageareal	Etageareal til boligformål	Antal boliger	Etageareal til andre formål
Centralkommunerne	København	4.276.000	2.298.000	22.800	1.978.000
	Frederiksberg	227.000	78.000	800	148.000
	<u>I alt</u>	<u>4.502.000</u>	<u>2.376.000</u>	<u>23.500</u>	<u>2.127.000</u>
Nære forstæder	Dragør	4.000	4.000	0	0
	Gentofte	191.000	102.000	1.000	89.000
	Gladsaxe	208.000	61.000	500	147.000
	Herlev	400.000	35.000	300	365.000
	Lyngby-Taarbæk	599.000	63.000	600	536.000
	Tårnby	263.000	92.000	1.000	171.000
	<u>I alt</u>	<u>1.665.000</u>	<u>358.000</u>	<u>3.500</u>	<u>1.307.000</u>
Vestegnen	Brøndby	455.000	0	0	455.000
	Glostrup	1.792.000	256.000	2.500	1.537.000
	Albertslund	397.000	83.000	800	314.000
	Hvidovre	68.000	65.000	0	3.000
	Høje-Taastrup	1.363.000	372.000	3.600	991.000
	Rødovre	339.000	95.000	800	244.000
	Vallensbæk	77.000	36.000	200	42.000
	Ishøj	0	0	0	0
	<u>I alt</u>	<u>4.491.000</u>	<u>906.000</u>	<u>8.000</u>	<u>3.585.000</u>
Nordøst	Fredensborg	10.000	2.000	0	7.000
	Helsingør	165.000	68.000	600	98.000
	Hørsholm	159.000	67.000	700	91.000
	Rudersdal	7.000	4.000	0	4.000
	<u>I alt</u>	<u>341.000</u>	<u>141.000</u>	<u>1.400</u>	<u>200.000</u>
Nord	Furesø	121.000	67.000	600	54.000
	Allerød	31.000	28.000	300	3.000
	Hillerød	385.000	128.000	1.100	257.000
	Frederiksværk-Hundested	97.000	40.000	300	57.000
	Gribskov	114.000	114.000	1.000	0
	<u>I alt</u>	<u>748.000</u>	<u>377.000</u>	<u>3.300</u>	<u>371.000</u>
Nordvest	Ballerup	403.000	288.000	3.100	116.000
	Egedal	26.000	9.000	100	18.000
	Frederikssund	52.000	15.000	100	37.000
	<u>I alt</u>	<u>482.000</u>	<u>311.000</u>	<u>3.300</u>	<u>171.000</u>
Vest	Roskilde	567.000	165.000	1.600	402.000

Kommunegruppe	Kommune	Etageareal	Etageareal til boligformål	Antal boliger	Etageareal til andre formål
	Lejre	0	0	0	0
	I alt	567.000	165.000	1.600	402.000
Syd	Køge	204.000	80.000	800	124.000
	Greve	0	0	0	0
	Solrød	0	0	0	0
	Stevns	0	0	0	0
	I alt	204.000	80.000	800	124.000
I alt		13.000.000	4.715.000	45.300	8.285.000

Samlet potentiale i fingerbystrukturen



Fingerby kategori	Antal områder	Etageareal
Håndfladen Centralkommunerne	38	4.502.000
Håndfladen Nord	16	302.000
Håndfladen Syd	6	141.000
Håndfladen Vest	21	389.000
Håndfladen i alt	81	5.335.000
Indre Helsingørfinger	3	146.000
Indre Hillerødfinger	19	606.000
Indre Farumfinger	12	121.000
Indre Frederikssundfinger	37	1.366.000
Indre Roskildefinger	34	3.052.000
Indre Køgefinger	5	140.000
Indre Amagerfinger	7	126.000
Indre fingre i alt	117	5.556.000
Ydre Helsingørfinger	9	157.000
Ydre Hillerødfinger	16	409.000
Ydre Frederikssundfinger	7	64.000
Ydre Roskildefinger	14	705.000
Ydre Køgefinger	3	204.000
Ydre fingre i alt	49	1.539.000
Udenfor fingrene i alt	36	570.000
I alt	283	13.000.000

Placering i Fingerbystrukturen	Etageareal	Etageareal til boligformål	Antal boliger	Etageareal til andre formål
Håndfladen Centralkommunerne	4.502.000	2.376.000	23.500	2.127.000

Placering i Fingerbystrukturen	Etageareal	Etageareal til boligformål	Antal boliger	Etageareal til andre formål
Håndfladen Nord	302.000	131.000	1.200	171.000
Håndfladen Syd	141.000	76.000	800	65.000
Håndfladen Vest	389.000	111.000	900	278.000
Håndfladen i alt	<u>5.335.000</u>	<u>2.694.000</u>	<u>26.600</u>	<u>2.641.000</u>
Indre Helsingørfinger	146.000	56.000	600	90.000
Indre Hillerødfinger	606.000	67.000	700	539.000
Indre Farumfinger	121.000	40.000	400	81.000
Indre Frederikssunds-finger	1.366.000	332.000	3.500	1.034.000
Indre Roskildefinger	3.052.000	472.000	4.500	2.580.000
Indre Køgefingre	140.000	98.000	200	42.000
Indre Amagerfinger	126.000	20.000	100	106.000
Indre fingre i alt	<u>5.556.000</u>	<u>1.085.000</u>	<u>10.000</u>	<u>4.472.000</u>
Ydre Helsingørfinger	157.000	62.000	600	94.000
Ydre Hillerødfinger	409.000	152.000	1.300	257.000
Ydre Frederikssunds-finger	64.000	16.000	200	48.000
Ydre Roskildefinger	705.000	331.000	3.300	374.000
Ydre Køgefingre	204.000	80.000	800	124.000
Ydre fingre i alt	<u>1.539.000</u>	<u>642.000</u>	<u>6.100</u>	<u>897.000</u>
Udenfor fingrene i alt	<u>570.000</u>	<u>295.000</u>	<u>2.700</u>	<u>275.000</u>
I alt	<u>13.000.000</u>	<u>4.715.000</u>	<u>45.300</u>	<u>8.285.000</u>

Bilag 3: Registreringsformular

Her vises skemaet, der blev brugt som grundlag for den første data-registrering. De tre kolonner er henholdsvis kategoriens navn, en beskrivelse af kategorien, og endelig et eksempel på de registrerede værdier, her taget fra et område i Herlev Kommune. Felterne med rød skrift er udfyldt for alle registrerede områder, mens de sorte kun er udfyldt for de områder, hvor informationen var tilgængelig.

Anvendelseskoderne benytter PlanDK2-standarden.

Felt navn	Beskrivelse	Værdi
PLANID	Unikt id for området	UDFYLDES I.FB.M. DATABASEHANDLINGEN
OBJEKTkode	Kodeværdi for objekttype - overordnet plan-type	20
PLANTYPE	Type af plan	20.1
PLANNR	Planens nummer - Plannummer som kommunen giver planen.	60
PLANNAVN	Planens navn. Plannavn som kommunen giver planen.	Lokalplan 60

PLANBESKRIV	Beskrivelse af planen fx navn på rammeområde	Lokalplan for et område ved Hørkær
E_ANVTEKST	Beskrivelse af den nuværende arealanvendelse	Området ligger ubenyttet hen som grønt område
E_ANVGEN	Områdets nuværende generelle anvendelse	51
E_ANVSPEC	Områdets nuværende specifikke anvendelse	5110
E_ANVKONKRET	Områdets nuværende konkrete anvendelse	
F_ANVTEKST	Beskrivelse af den planlagte arealanvendelse	Boliger i etagebebyggelse og rækkehusbebyggelse samt serviceerhverv såsom liberale erhverv, kulturformål, håndværk, og institutionsformål, detailhandel og andre virksomheder der naturligt kan indpasses i området
F_ANVGEN	Områdets planlagte generelle anvendelse	41
F_ANVSPEC	Områdets planlagte specifikke anvendelse	4110
F_ANVKONKRET	Områdets planlagte konkrete anvendelse	8
STATIONSNAERT	Er området stationsnært. ja=1, nej=0	1
INTENSIV	Notat hvorvidt der omdannes fra en ekstensiv til en intensiv anvendelse.	-
DATOVEDT	Dato for planens vedtagelse	20061011
DATOIKRAFT	Dato for planens ikrafttrædelse	
DATOFORSL	Dato for offentliggørelse af forslag til plan	
STATUS	Planens status som enten "kladde", "forslag", eller "vedtaget"	v
DATOATTR	Dato for sidste ændring af attributter	UDFYLDES I.FB.M. DATABASEHANDLINGEN
DATOGIOM	Dato for sidste ændring af geometri	UDFYLDES I.FB.M. DATABASEHANDLINGEN
BEBYGPCT	Maksimal bebyggelsesprocent for området	100
BEBYGPCTAF	Definition af om bebyggelsesprocenten beregnes af 1. Området under ét eller 2. Den enkelte ejendom	1
BEBYGPCTAR	Højeste andel af grundarealet der må bygges i pct.	-
M3_M2	Rumfangsbestemmelse (bygningernes max. rumfang (m3) ift. grundarealet (m2))	-
MAXETAGER	Maximale antal etager f.eks. 3.5 (decimal skal angives med punktum)	8
MAXBYGNHJD	Maksimal højde i meter f.eks. 8.50 (decimal skal angives med punktum)	24

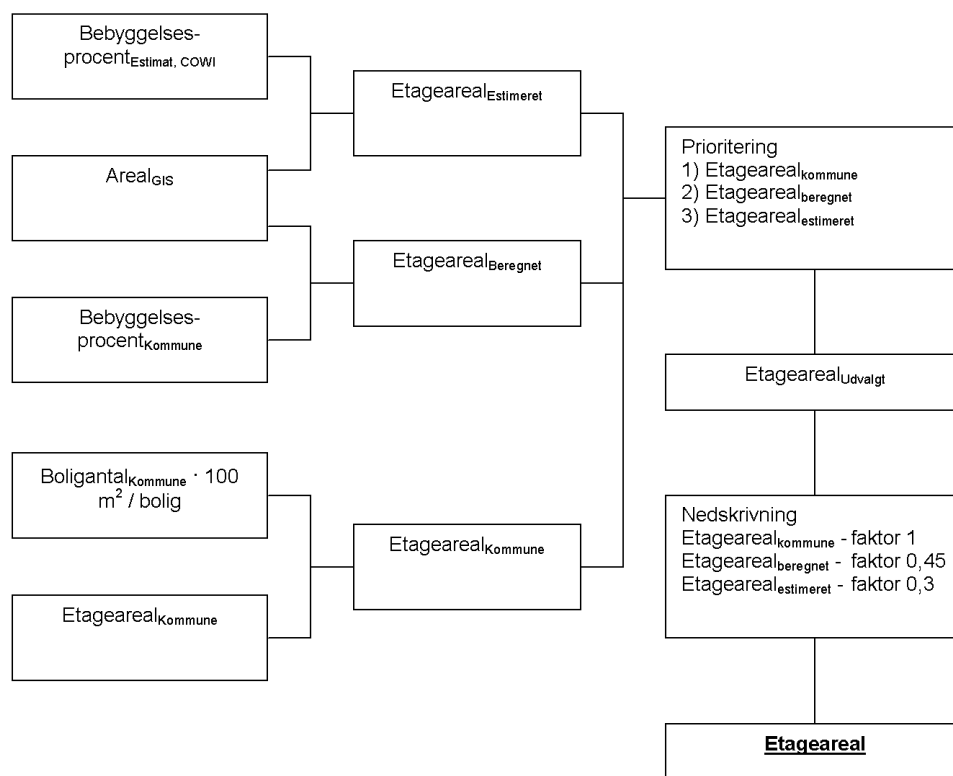
MAXBOLIGER	Maximale antal boliger	-
MAXETAGEM	Maximale antal etagekvadratmeter	-
E_MINMILJO	Mindst tilladte nuværende miljøklasse	
E_MAXMILJO	Maksimalt tilladte nuværende miljøklasse	
F_MINMILJO	Mindst tilladte fremtidige miljøklasse	
F_MAXMILJO	Maksimalt tilladte fremtidige miljøklasse	2
GENNEMFOERT	Er omdannelsen gennemført (Ja=1, nej=0 delvis=2)	
NOTAT	Bemærkning fra registrator	Lokalplanens område svarer i alt væsentligt til det i hovedstrukturen udpegede boligudviklingsområde 11
PLANTEKST		
Komnr	Kommunenummer	163
Gikomnr	Gammelt Kommunenummer	163
Zone	Områdets zonestatus	1
Fzone	Områdets planlagte zonestatus	1
DATAPROD	Navnet på dataproducenten	COWI
DIGIGRUNDL	Digitaliseringsgrundlag (matrikelkort, grundkort, DDO, Top10DK, cirkelslag el.l.)	Matrikelkort

Bilag 4: Databehandling

Her er databehandlingen illustreret på principielt niveau.

Etageareal

Udregningen af etageareal tager udgangspunkt i bebyggelsesprocent og areal, og sker efter prioriterede modeller:



Boligfaktor

Forholdet mellem etageareal og boligantal:

Specifik anvendelse angivet:

Anvendelseskode	Anvendelse	Boligandel	Areal pr bolig	Boligfaktor
1110	Boligområde - Åben lav	100%	150	0,0067
1120	Boligområde - Tæt lav	100%	100	0,0100
1130	Etagebolig	100%	70	0,0143
1140	Blandet boligområde	50%	100	0,0050
2110	Blandet byområde	25%	100	0,0025
2140	Blandet bolig og erhverv	50%	100	0,0050
3110	Kontor og serviceerhverv			0,0000
3120	Letere industri			0,0000
3130	Tungere industri			0,0000
3140	Industri med særlige beliggenhedskrav			0,0000
3150	Havneerhverv			0,0000
3160	Erhvervsområde			0,0000
4110	Bycenter	25%	150	0,0017
4120	Bydelscenter	25%	100	0,0025
4130	Mindre butiksområder			0,0000
4140	Centerområde	25%	100	0,0025

Generel anvendelse angivet:

Anvendelseskode	Anvendelse	Boligandel	Areal pr bolig	Boligfaktor
11	boligområde	100%	100	0,0100
21	blandet bolig og erhverv	50%	100	0,0050
41	Centerområde	25%	100	0,0025

Tallene baserer sig nødvendigvis på overordnede betragtninger, der formodes at kunne give et retvisende billede af gennemsnitsværdien.

Boligantal

Udregningen af etageareal tager udgangspunkt i etageareal, og sker efter prioriterede modeller:

