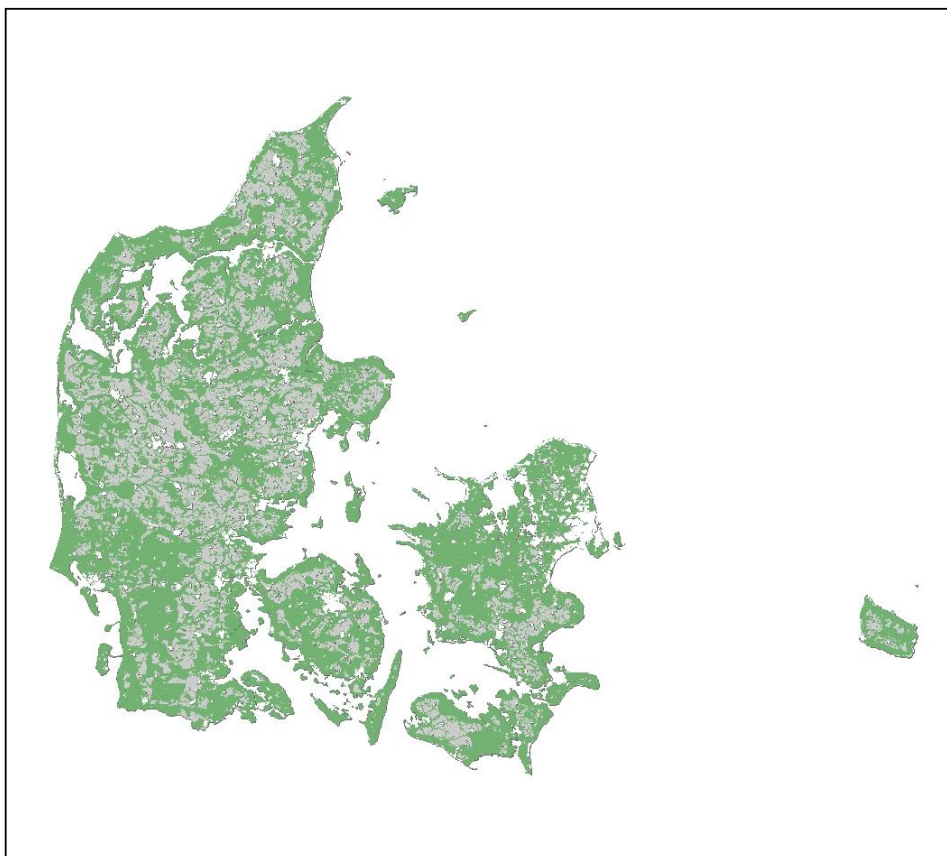


## Nybyggeri i det åbne land - 2009

*- en geografisk undersøgelse af BBR's data om nyopført erhvervs- og boligbyggeri i landzonen for perioden 2000 - 2007*

Jan Kloster Staunstrup &  
Esben Munk Sørensen.



# Indhold

Indhold .....	2
Indledning .....	3
Problemanalyse .....	5
Baggrund for undersøgelsen .....	5
Design af undersøgelsen .....	6
Projektets samspil med andre initiativer .....	7
Andre studier og anden forskning .....	8
Undersøgelsens metoder .....	9
Formål .....	9
Nyopførte bygninger .....	9
Byggeri i landzonen .....	10
Byggeri på landbrugsnoterede ejendomme i landzonen. ....	10
Natur-tema [Grønt Danmarkskort] .....	12
Resultater .....	13
Alt byggeri i Danmark i perioden 2000-2007 .....	13
Byggeri i Danmark 2000-2007, opdelt i zoner. ....	17
Byggeri i landzonen opdelt i forhold til naturtemaet.....	19
Analyse af byggeriet på landbrugsejendomme i landzonen .....	25
Analyse af byggeriet på landbrugsejendomme i landzonen opdelt af de planlagte naturområder .....	27
Analyse af boligbyggeriet på landbrugsejendomme i landzonen .....	32
Analyse af byggeri på landbrugsejendomme under 30 ha. i landzonen.....	36
Konklusion .....	42
Fortsat forskning og metodeudvikling.....	44
Tabeller og figurer.....	45
Bilag .....	47
Anvendte ejendomsdata .....	47
Data anvendt til udpegning af natur-område .....	48

# Indledning

Denne rapport præsenterer resultaterne af en undersøgelse der har til formål at identificere, lokalisere og opgøre omfanget af nybyggeri i det åbne land i Danmark for perioden 2000-2007, analyseret med baggrund i data fra Bygnings- og Boligregistret.

Der er tidligere foretaget et lignende studie med fokus på metodeudvikling<sup>1</sup>. Det var for perioden 2000 til 2005 og en klassifikation af naturområder (egentlig natur og planlagt natur) samt ikke-naturområder der var dannet med afsæt i regionplanlægningens korttemaer om samme, som de forelå ved udgangen af 2006, hvor de danske amtskommuner ophørte med at eksistere.

På baggrund af den offentlige debat om denne rapport og diskussioner i Folketingets Miljø- og Planlægningsudvalg ønskede Miljøministeren metoden anvendt på perioden efter Kommunalreformen og med en særlig fokus på nybyggeri på landbrugsejendomme. Undersøgelsens tidsrum blev derfor forlænget således at den dækker perioden helt frem til årsskiftet 2007-2008. Tillige betød ønsket om at klarlægge nybyggeriet på landbrugsejendomme, at et landsdækkende matrikelkort blev inddraget i undersøgelsen.

Den foreliggende undersøgelse adskiller sig derved fra de tidligere gennemførte. Der stilles nye spørgsmål og der anvendes Miljøministeriets nyeste zonekort.

Denne undersøgelse skal forsætte med at klarlægge og uddybe, hvor der bygges i landzonen, og hvordan det bebyggede miljø i det åbne land ændrer sig i omfang og anvendelse. I disse år gennemgår det åbne land en markant ændringsproces med industrialisering og koncentring af den landbrugsmæssige produktion, hvilket overflødiggør betydelige bygningsressourcer i landzonen, som kan anvendes til andre formål, herunder erhverv og beboelse.

Området er fortsat politisk interessant, idet der findes ganske få forsøg på at lave systematiske og dækkende undersøgelser af disse ændringer. Målet med den foreliggende undersøgelse er at beskrive den faktiske udvikling i landskabet med hensyn til nyopført byggeri til bolig og erhvervsformål. Denne bebyggelsesudvikling er kun delvist reguleret af landzoneadministrationen.

Viden fra denne undersøgelse kan dermed indgå i overvejelser om hvorvidt der er behov for at justere planlovens bebyggelsesregulerende bestemmelser i lov om planlægning, og om der evt. er behov for at justere landzonebestemmelserne i planloven og/eller kommunernes administrationspraksis. Inden for de seneste år er der gennemført analyser af landzone administrationen efter planlovens bestemmelser, men ud fra nogle kriterier, som ikke fører frem til resultater om det faktiske omfang af nybyggeriet i landzonen.

---

<sup>1</sup> undersøgelse af erhvervs- og boligbyggeri i landzonen 2000 – 2005.

På den baggrund gennemføres en undersøgelse af omfanget (målt i m<sup>2</sup> og antal enheder) af nyopført byggeri (boliger og erhverv) i landzonearealerne i Danmark, målt i antal bygningskvadratmeter og antal enheder samt deres placering i landskabet i forhold til nærmere specificerede arealudpegninger og landskabselementer i perioden fra 2000 til 2007 begge år inklusive.

På grund af det anvendte zonekort kan indeværende undersøgelse i de kvantitative detaljer ikke umiddelbart sammenlignes med metodeudviklingsprojektet. På den anden side kan hovedresultaterne dog sammenlignes.

# Problemanalyse

## Baggrund for undersøgelsen

Der bygges om og til i det åbne land i disse år. Landbrugserhvervet gennemløber en strukturudvikling mod stadig større driftsenheder. Den animalske produktion specialiseres samtidig, og et gennemgående træk ved den udvikling er, at produktionen samles i stadig større bygningskomplekser. På arealsiden sker der mange matrikulære omlægninger, hvor jord udstykkes og frasælges fra mindre og mellemstore landbrugsejendomme, hvilket frigør mange bygningsressourcer – både bolig og erhverv – til andre formål end jordbrugserhvervene. Denne udvikling varierer dog regionalt, og udmønter sig meget forskelligt i forhold til de enkelte lokale områder. Nogle steder investeres i nyt landbrugsbyggeri, mens andet byggeri forfalder. Andre steder sker der et skift i anvendelse af bygninger fra landbrugsformål til andet erhverv, ligesom bygninger anvendt til beboelse i nogle område nyetableres eller udvides.

Samtidigt består landzonen ikke kun af områder forbeholdt jordbrugserhvervene. Der er i dag betydelige områder, som i regionplanerne for 2005 (nu landsplandirektiver) og kommende kommunepplaner udlægges til sikring af natur-, landskabs- og miljøinteresser. Også i disse områder er der landbrug under forandring, hvormed der er mulighed og givetvis også interesse for at bygge til og om.

Opførelse og udbygning af erhvervsmæssigt nødvendigt byggeri i landzonen er meget lempeligt reguleret<sup>2</sup>, og det er alene gennem planlovens zonebestemmelser at der kan stilles myndighedskrav om landbrugsbyggeriers udformning og placering.. I september 2002 blev det ved en planlovsændring besluttet at overdrage den fulde landzonekompetence til kommunerne fra de daværende amter. Samtidig blev det gjort enklere at opføre nye boliger i landzone, enten som ekstra medarbejderboliger på landbrugsejendomme over 30 ha., eller ved ændring af bygningsanvendelsen fra landbrugsformål til boligformål. Etablering af mindre erhvervsvirksomheder og mindre butikker samt placering af fritliggende gyllebeholdere blev ligeledes muliggjort ved denne lejlighed. Det politiske incitament bag disse ændringer var at gøre det lettere for borgere at opnå de ønskede tilladelser til ændret anvendelse af bygningsressourcerne og skabe flere boliger – mere liv – på landet.

I forbindelse med planlovsændringen i 2002 blev det samtidig besluttet, at kommunernes administrationspraksis skulle gøres til genstand for en undersøgelse, med henblik på at kunne følge udviklingen heri. AKF (Amternes og Kommunernes Forskningsinstitut) har gennemført en undersøgelse af landzonesager i kommunerne (Udviklingen i landzone efter ændringerne i planlovens landzonebestemmelser, 2004). Senest har COWI gennemført en opfølgende undersøgelse af samme forhold (Udviklingen i landzone

---

<sup>2</sup> Fremtidens Landbrugsbyggeri, hvidbog. COWI/Realdania 2006, side 7.

efter ændringerne i planlovens landzonebestemmelser, 2007). I begge tilfælde er der fokuseret på omfanget og karakteren af den sagsbehandling, der knytter sig til landzoneadministrationen, da formålet har været at klarlægge hvorledes kommunerne ville administrere landzonebestemmelserne. Disse undersøgelser har derfor ikke undersøgt omfanget af nybyggeri.

## Design af undersøgelsen

Der er på denne baggrund behov for en undersøgelse, som kan klarlægge hvor, hvad og hvor meget der bygges i landzone. For at gøre en sådan undersøgelse operativ indenfor en rimelig ressourceramme, foretages den som en geografisk<sup>3</sup> analyse af ændringsdata fra Bygnings- og Boligregistret. Her vil geo-refererede data om bygninger og ejendomme blive brugt til at dokumentere udviklingen i byggerier indenfor følgende hovedområder.

Undersøgellesperioden er fastlagt til at være fra 2000 til 2007, baseret på overvejelser omkring datas tilgængelighed samt ønsket om at undersøge de faktiske resultater af kommunernes landzoneadministration efter 2002. Behovet for eventuelle yderlige undersøgelser, øget monitoring og forskning vil blive beskrevet i den afsluttende del af rapporten. Analysen er opdelt i fire emner.

### Alt byggeri i Danmark

For at være i stand til at få et indtryk af, hvor stor en del af det samlede byggeri i Danmark der udgøres af byggeriet uden for de planlagte områder, lægges ud med en opgørelse der opsummerer det samlede danske byggeri.

### Byggeri i Landzonen

Med baggrund i data om hvor der er udlagt arealer til byzone og sommerhusområder, indsnævres undersøgelsen til at omfatte resten, nemlig landzonen. Et af fokusområderne for undersøgelsen, er kommunernes landzoneadministration efter strukturreformen, derfor fradrages de arealer der er udlagt som lokalplaner i landzoner.

### Byggeri på landbrugsnoterede ejendomme i landzonen

Et andet af fokusområderne for undersøgelsen er de landbrugsnoterede ejendomme, i og med de i forhold til landzoneadministrationen har en særlig status, hvorfor det er væsentligt at lave en opdeling mellem byggeri på landbrugsnoterede ejendomme og ikke landbrugsnoterede ejendomme.

### Naturtema

Det spejl hvormed del-resultaterne i undersøgelsen ses i, et er konstrueret naturtema. Et naturtema hvor formålet er at lave en grov inddeling af landzonen i forhold til om der er særlige forhold der skal iagttages i forbindelse med nyt byggeri. Principielt skal hele landzonen friholdes for byggeri, med mindre det er nødvendig til opretholdelse af produktionen indenfor landbryg, gartneri etc.

---

<sup>3</sup> Geografisk i den forstand at BBR data kobles til et adresse-punkt hvorefter geografiske analyser kan foretages.

## Projektets samspil med andre initiativer

I foråret 2008 blev rapporten ' -undersøgelse af erhvervs- og boligbyggeri i landzonen 2000 – 2005<sup>4</sup> offentliggjort. Fra Danmarks Naturfredningsforenings side indgik denne undersøgelse som led i bestræbelserne på at rejse en debat om ændringerne i det åbne lands anvendelse; herunder at be- eller afkræfte behovet for at skærpe planlovens landzonebestemmelser og kommunernes administrationspraksis på området. Dette mål blev indfriet, og medførte yderligere spørgsmål, der vil blive belyst i denne rapport.

Fra Aalborg Universitets side indgår undersøgelsen som forlængelse af afsluttede forskningsinitiativer indenfor området "Ejendomsændringer i det agrare Landskab". Forskningsfokus i undersøgelsen drejer sig om det bebyggede miljø i det åbne land og at foretage metodeudvikling til brug for praktisk planlægning samt til monitorering af bebyggelsesudvikling. Undersøgelsen er udført i det forskningslaboratorium for Geografisk Analyse og Det bebyggede Miljø, som er etableret ved Statens Byggeforskningsinstitut (SBI) og Institut for Samfundsudvikling og Planlægning på Aalborg Universitet.

---

4

## Andre studier og anden forskning

Der er tidligere lavet anden forskning der beskæftiger sig med udviklingen af byggeriet i landzonen<sup>5</sup>. Denne forskning har beskæftiget sig med hvorledes byggesagsbehandlingen og planlovgivningens zonebestemmelser er blevet forvaltet af de myndigheder som har hjemmel til at regulere byggeriet i landzoneområderne.

I den største af undersøgelserne blev den kommunale byggesagsbehandling (FSL, 1999) undersøgt i en afgrænset periode i et repræsentativt udsnit af kommuner og amter i forhold til deres størrelse. Her blev selve sagerne undersøgt og gennem dokumentanalyser af sagerne blev det fastlagt, at jo større en kommune var indbyggermæssigt des større overensstemmelse var der mellem den primærkommunale byggesagsbehandling og høringsvaret fra den amtskommunale zonetlovmyndighed.

Andre undersøgelser siden 2001, (AKF 2005 og COWI, 2007) hvor kommunerne overtog zonetlovskompetencen og bestemmelserne forenklet og dereguleret, har ikke været så omfattende, men alene undersøgt hvorledes kommunerne afgør ansøgninger efter planlovens zonebestemmelser. Der har ikke i disse undersøgelser kunnet siges noget entydigt om hvorvidt primærkommunerne har anlagt en anden og mere lempelig praksis i zonetlovssagernes afgørelse end amtskommunerne gjorde.

Disse undersøgelser har derfor ikke haft som formål at vurdere hvor og hvordan der bygges i det åbne land. Målet har været at ville vurdere fagligt, politisk og organisatorisk hvorvidt kommunerne var i stand til at varetage de landskabelige hensyn tilstrækkeligt fagligt, hensigtsmæssigt og forsvarligt efter overdragelsen af kompetencen til at administrere zonetlovbestemmelserne.

Nærværende undersøgelse er unik fordi den er tværsektoriel i sin metode og repræsenterer en metodemæssig innovation. På den ene side anvendes plandata i forædlet og sammenstillet form fra miljøministeriets ressortområde, og regionplandata genereres til et naturtema. Endvidere anvendes et zonekort fra samme ministerium. Dette kombineres med information om ændringer i det bebyggede miljøes omfang og anvendelse i landzoneområder, som det faktisk registreres i Bygnings- og Boligregistret, der ressortmæssigt sorteres under Erhvervs- og Økonomi-ministeriet. Med geokodning via det officielle adresseregisters selvstændige koordinat sætning, skabes et sektoroverskridende analysekoncept til en undersøgelse som ikke tidligere er gennemført.

Herved bliver undersøgelsen meget faktuel og bestemmer præcist den registrerede tilvækst i bygninger til bolig og erhvervsformål der har fundet sted. Da metoden direkte bygger på ændringsdata fra de kommunale registreringer – og dermed på udstedte ibrugtagningstilladelser – er datamaterialet eksakt.

---

<sup>5</sup> FN[1] (FSL, 1999)(AKF, 200x)(Cowi 2007)



# Undersøgelsens metoder

## Formål

Denne undersøgelse har til formål at bestemme omfanget af faktiske ændringer i bebyggelsens omfang og anvendelse i landzonen og i områder med væsentlige naturinteresser. Metoden der anvendes i denne undersøgelse er tilrettelagt med fokus på at anvende forskellige datakilder, som via efterfølgende analyse kan fastlægge hvor i landzonen der bygges og hvad der bygges.

## Nyopførte bygninger

En væsentlig kilde til undersøgelsen, er det kommunalt ejede og drevne Bygnings- og Boligregister<sup>6</sup>, der med egen lovhjemmel ajourføres i forbindelse med ansøgninger efter lov om byggeri. Det drejer sig om ansøgninger om tilladelse til nybyggeri, ombygning eller nedrivning.

Hver gang en byggetilladelse gives og byggeriet er færdigmeldt opdateres Bygnings- og Boligregistret, hvad enten bygherren har anmeldepligt eller ansøgningspligt. Centralt i forbindelse med forberedelse af data til undersøgelsen, er at identificere de data i de respektive tabeller som repræsenterer information om ændring i brugen af, og tilvæksten i, boligantal og boligstørrelse. Når denne information stedfæstes til en koordinatsat adresse, kan der efterfølgende gennemføres en geografisk analyse af disse ændringer. Undersøgelingsparametre i dette projekt er tilvækst i bygningers størrelse og i antallet af nye bygninger. Tilvæksten i byggeriets omfang vil blive differentieret mellem tilvækst i bolig m<sup>2</sup> og m<sup>2</sup> bygninger til erhvervsformål.

Oplysninger om bygningers opførelse og anvendelse kobles til et koordinatsat punkt som dermed repræsenterer den enkelte ejendom. Der sker altså en aggregering af sådanne bygningsdata inden disse kan visualiseres. Dette er nødvendigt da de specifikke bygningskropper ikke er koordinatsat i Danmark.

Specifikt er der tale om *nyopførte* bygninger. Der er altså ikke medtaget det der registreres som væsentlige om- og tilbygninger i registrene.

I de tilfælde hvor en ejendom har flere bygninger der er opført i perioden, er opførselsåret beregnet som et rent gennemsnit af disse, uafhængig af de enkeltes bygningers anvendelse og størrelse.

Det kan naturligvis diskuteres om menneskelig aktivitets påvirkning og indflydelse i det åbne land, som det viser sig ved eksempelvis byggeri, bedst måles ved hjælp af kvadratmeterantal, arkitektonisk

---

<sup>6</sup> Lov om Bygnings- og Boligregister

kvalitet, afstand til andre bygninger eller lign. I denne undersøgelse foretages primært kvantitative målinger.

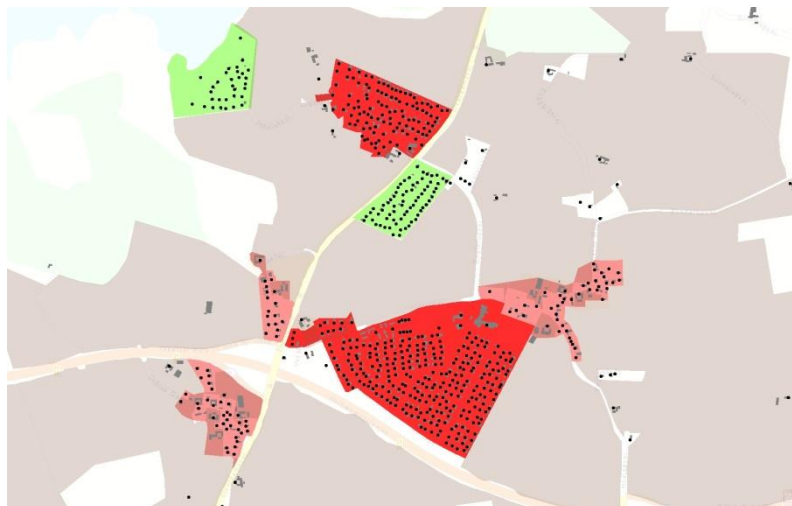
## Byggeri i landzonen

En væsentlig datakilde er fladeregistreringer over arealers zonestatus i Danmark. Her er det afgørende at kunne lave en geografisk identifikation af landzonearealet i Danmark, hvilket sker ved at fladearealerne for byzoneområder og sommerhusområder trækkes fra det samlede areal i Danmark. Det tilbageværende areal, eller landzonefladen, udgør i dette projekt det samlede undersøgelsesområde.

Ved opgørelse af dette landzoneområde udtages de arealer der dækkes af betegnelserne 'landsbyer der er entydig afgrænset i en kommuneplan' og 'landzonelokalplaner', idet kommunerne før 2001 havde fået overført landzonekompetencen for disse områder. I disse områder er der planlægningsmæssigt taget stilling til den bygningsmæssige udvikling som ønskes, og hvordan denne skal indpasses i eksisterende fysisk og naturligt miljø.

Data om zonestatus er opdateret i 2007, og det er disse data der anvendes i undersøgelsen.

Det indsatte kort viser med et eksempel sydøst for Roskilde Fjord, et område hvor der både er byzone (rød), landzone-lokalplaner (lys rød) og sommerhusområder (grøn). De mørke arealer er landbrugsnoterede arealer og adresserne er vist som sorte prikker.



Figur 1 Eksempel med zoneinddelinger.

## Byggeri på landbrugsnoterede ejendomme i landzonen.

Hovedreglen i landzonebestemmelserne er, at der ikke må opføres ny bebyggelse, ske ændringer i anvendelsen eller udstykkes uden tilladelse fra landzonemyndigheden, jævnfør Planlovens § 35.

Undtagelserne fra Planlovens § 35 beskrives i §§ 36,37 og 38, og i § 36, stk. 12 hedder det: *'Opførelse eller indretning i eksisterende bebyggelse af en bolig på en landbrugsejendom, hvis areal overstiger 30 ha, når den nye bolig skal benyttes i forbindelse med et generationsskifte eller til en medhjælper.'*

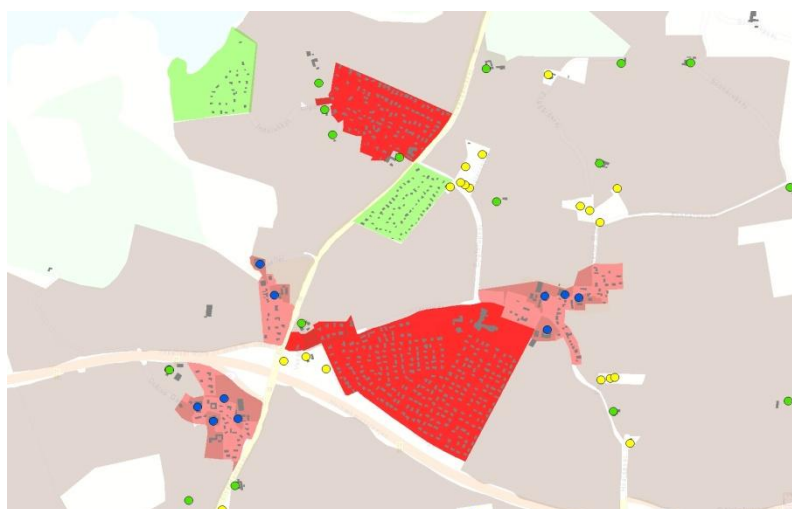
Retstilstanden er altså forskellig for landbrugsejendomme i forhold til om de er større end 30 hektar eller ikke. Derfor kan det være interessant at få undersøgt, om der er strukturelle forskelle i boligbyggeriet for disse to grupper.



Figur 2 Landbrugsnotering på tværs af by- og landzone.

Figuren viser hvorledes landbrugsnoteringen kan gå på tværs af zone-opdelingen. Det røde areal er byzone, Ellidshøj i Nordjylland, og det brune er landbrugsnoteret areal, der altså godt kan finde sig i andet end landzone.

Det er som nævnt adressepunktets implicite stedfæstelse der anvendes til lokalisering af nyopførte bygninger, og de for undersøgelsen omhandlede landbrugsnoterede ejendomme i landzonen er vist med en grøn signatur, hvorimod de blå adresser er landbrugsnoterede ejendomme der *ikke* befinder sig i landzonen. De gule adresser befinder sig i landzonen og er ikke landbrugsnoteret ejendom. Undersøgelsen beskæftiger sig altså med de gule og grønne adresser.



Figur 3 Undersøgelsens inddeling af adresser.

## Natur-tema [Grønt Danmarkskort]

Til brug for undersøgelsen er det aggregerede naturindholdstema konstrueret efter samme metode som det af miljøministeren offentliggjorte kort over "eksisterende og planlagt" natur. Miljøministeriet offentliggjorde den 14. december 2007 et kort som skal hjælpe Danmarks natur på vej. Kortet præsenteres som "Danmarks Naturnetværk" og kortet viser "de eksisterende naturområder i Danmark, herunder fredninger, beskyttede naturtyper, natur- og vildtreservater, skove samt internationale naturbeskyttelsesområder. Desuden viser kortet skovrejsningsområder, lavbunds-arealer og potentielle vådområder, økologiske forbindelser og naturområder, som er udpeget af amtsrådene i Regionplan 2005."

Det er netop de områder som indgår i denne undersøgelses naturtema, som dermed er de arealer der er eksisterende natur eller planlagt natur.

Data stammer fra regionplanlægningens flademaer med "Naturindhold", som de fremtræder i forbindelse med Regionplan 2005. De afspejler arealer i landskabet, hvor amtskommunerne i regionplaner ønskede naturen beskyttet eller fremmet i forskellig retning, og hvor tilknyttede retningslinjer fra regionplanerne lægger rammerne for relevant offentligretlig sagsbehandling med et beskyttelses og bevaringssigte, og for administration af forskellige offentlige støtteordninger som skal fremme natur- og miljøbeskyttelse.

Amtskommunerne har på tværs anvendt forskellige betegnelser for flere af disse flademaer, selvom de har haft samme lovhjemmel og beskyttelsesformål. Ved designet af denne del-undersøgelse, har det derfor været centralt at identificere de flademaer som har et sådant indhold, at arealet de dækker, kan medtages i et samlet naturareal for landskabet i Danmark. Det fremgår af bilaget hvilke temaer i de enkelte amter der er medtaget ved generering af fællestemaet natur, og hvilke temaer der ikke er medtaget. Det er ganske ressourcekrævende at gennemføre denne generering af natur- og ikke-natur områder, fordi der ved hvert enkelt temalag for de pågældende regionplaner, skal tages stilling til, om det skal klassificeres som et område med natur interesse, eller som en flade der ikke skal medinddrages ved generering af Natur-temakortet.

Den basale sammenhæng i analysen kan sammenfattes således: Hele Danmarks område = sommerhusområder + byzoner + landzoner. Landzonen = natur + ikke-natur<sup>7</sup>.

---

<sup>7</sup> Opdelingen NATUR/IKKE-NATUR fremtræder pricielt også i by- og sommerhusområder, men er ikke en del af undersøgelsesobjektet.

# Resultater

Resultaterne er opdelt i forhold til den nuværende administrative inddeling i Danmark. Derfor beskrives regionerne enkeltvis efter gennemgangen af de samlede tal for hele landet. For de indsatte kort med natur-arealer gælder, at den grønne farve indikerer natur, den grå farve indikerer ikke-natur, mens den mørke farve dækker over byzone, områder med lokalplan i landzone samt de særlige landsbyafgrænsninger.

## Alt byggeri i Danmark i perioden 2000-2007

I perioden 2000-2007<sup>8</sup> er der opført<sup>9</sup> bygninger i Danmark, der kan opsummeres på denne måde:

I alt nyopført i Danmark med Bolig- og erhvervs areal i flg. BBR registret.					
Opførselsår	Antal <sup>10</sup>	Bolig areal	Antal bygninger	Erhvervs areal	Antal bygninger
2000	39.898	1.735.177	10.281	4.926.555	7.566
2001	38.284	1.740.431	10.438	5.154.767	7.576
2002	34.050	1.745.138	9.540	4.138.793	5.958
2003	39.030	2.210.447	12.147	3.986.946	6.182
2004	44.047	2.550.572	13.795	4.818.227	6.959
2005	43.596	2.890.117	15.187	3.702.690	5.402
2006	46.412	3.099.582	16.514	4.006.328	5.943
2007	43.128	3.118.441	15.813	3.258.977	4.474
Sum	328.436	19.090.159	103.715	33.993.283	50.060

Tabel 1 Alle bygninger opført i Danmark 2000-2007 fordelt på deres erhvervs- og bolig anvendelse.

En bygning kan både have registreret en del til erhverv og en del til beboelse. Ovenstående opgørelse bygger dermed på det der er opgivet som den egentlige anvendelse.

En anden måde at få et overblik over hvad der er opført i den angivne periode, kan opnås ved at se på fordelingen i forhold til den registrerede anvendelse på bygningsniveau<sup>11</sup>. Når anvendelseskode er registreret på bygningsniveauet, betyder det at en bygning kun kan have en kode. Summeringen af kvadratmeter er foretaget på de samme informationer som ovenstående tabel, hvorved det samlede antal er identisk. Antallet af bygninger er derimod ikke sammenfaldende for de to opgørelser, idet der findes en del bygninger, eks. garager, der er registreret som en bygning, men ikke har noget areal der er kategoriseret som hverken beboelse eller erhverv. Den kode der anvendes på bygningsniveauet er samtidig

<sup>8</sup> Begge år inklusive.

<sup>9</sup> I denne undersøgelse sidestilles opførselsår med datoen for ibrugstagningstilladelsen.

<sup>10</sup> Inkluderer småbygninger, garager mv. uden registreret bolig-, eller erhvervsareal. Derfor er antal bygninger med erhvervsareal summeret med antal bygninger med boligareal ikke lig med antallet af bygninger.

<sup>11</sup> Anvendelse som opført i BBR registret.

mere detaljeret, således det bliver muligt at skelne betydeligt mere specifikt mellem hvad det egentlig er der bygges i Danmark.

Kategori	kode <sup>12</sup>	Antal	M2 bolig	M2 erhverv
Bygninger til helårsbeboelse.				
Stuehus til landbrugsejendom	110	2.189	469.864	2.581
Fritliggende enfamilieshus (parcelhus).	120	48.037	7.566.032	11.033
Række-, kæde-, eller dobbelthus (lodret adskillelse mellem enhederne).	130	26.074	4.309.851	24.075
Etageboligbebyggelse (flerfamiliehus, herunder to-familiehus (vandret adskillelse mellem enhederne).	140	3.667	4.212.930	265.638
Kollegium	150	165	142.951	4.372
Døgninstitution (plejehjem, alderdomshjem, børne- eller ungdomshjem).	160	491	378.117	79.493
Anden bygning til helårsbeboelse	190	640	53.945	4.606
Produktions- og lagerbygninger i forbindelse med landbrug, industri, håndværk, offentlige værker o. lign.				
Bygning til erhvervsmæssig produktion vedrørende landbrug, gartneri, råstofudvinding o. lign.	210	24.498	2.620	15.613.948
Bygning til erhvervsmæssig produktion vedrørende industri, håndværk m.v. (fabrik, værksted o. lign.).	220	5.069	3.872	4.657.176
El-, gas-, vand- eller varmeværk, forbrændingsanstalt m.v..	230	1.670	0	271.570
Anden bygning til landbrug, industri etc.	290	1.865	418	604.684
Bygninger til handel, transport, kontor, liberale erhverv, servicevirksomhed og lign.				
Transport- og garageanlæg (fragtmandshal, lufthavnsbygning, banegårdsbygning, parkeringshus).	310	1.029	708	844.729
Bygning til kontor, handel, lager, herunder offentlig administration.	320	6.669	72.614	7.690.528
Bygning til hotel, restaurant, vaskeri, frisør og anden servicevirksomhed	330	1.035	15.426	384.188
Anden bygning til transport, handel etc.	390	768	335	238.141
Bygninger til kulturelle formål samt institutioner.				
Bygninger til kulturelle formål samt institutioner	410	484	515	283.252
Bygning til undervisning og forskning (skole, gymnasium, forskningslaboratorium o. lign.).	420	1.586	3.635	1.370.750
Bygning til hospital, sygehjem, fødeklinik o. lign.	430	160	2.815	278.539
Bygning til daginstitution	440	853	9	263.292
Bygning til anden institution, her-	490	562	7.219	218.399

under kaserne, fængsel o. lign.				
Bygninger til fritidsformål.				
Sommerhus.	510	20.597	1.772.563	82
Bygning til ferieformål m.v., bortset fra sommerhus (feriekoloni, vandrehjem o. lign.)	520	388	1.090	46.499
Bygning i forbindelse med idrætsudøvelse (klubhus, idrætshal, svømmehal o. lign.).	530	1.070	1.452	645.205
Kolonihavehus	540	532	21.340	0
Anden bygning til fritidsformål.	590	2.628	49.736	189.685
Mindre bygninger til garageformål, opbevaring m.v.				
Garage med plads til et eller to køretøjer	910	24.789	63	150
Carport.	920	80.699	30	53
Udhus.	930	70.224	0	615
I alt		328.438	19.090.150	33.993.283

Tabel 2 Alle bygninger opført i Danmark 2000-2007 fordelt på bygningens anvendelse.

Samlet set er der i BBR for perioden 2000-2007 registreret opført 328.438 bygninger i Danmark. De to ovenstående tabeller viser fordelingen temporalt og anvendelses-specifikt.

Der skal knyttes nogle metodemæssige bemærkninger til disse analyser, der er nødvendige for at kunne tolke sådanne registerinformationer hensigtsmæssigt.

For det første bygger opgørelserne på ajourføringen af BBR-registret, efter at bygherren har indsendt færdigmelding i byggesagen, og der udstedes en ibrugtagningstilladelse. Disse indberetninger sker ikke altid, og der kan være uoverensstemmelser mellem faktisk færdiggjort byggeri, og så indberetningerne via bygherrens færdigmelding i byggesagen. En vurdering af denne usikkerhed tilsiger dog at det faktiske byggeri kun kan være større i virkeligheden, end det der er registreret som færdigmeldt. Det er svært at forestille sig argumentet for at blive beskattet af ikke-eksisterende bygninger.

For det andet kan der være en temporal forskydning over flere år fra meddelt byggetilladelse til ibrugtagningstilladelsen finder sted. I denne undersøgelse er ajourføringstidspunktet i forhold til BBR, valgt som grundlag for en tidsmæssig lokalisering af opførelsestidspunktet. Disse temporale forskydninger er ikke undersøgt eksplicit i foreliggende undersøgelse, og det vurderes da heller ikke at det på nogen måde ville influere på undersøgelsens konklusioner.

For det tredje kan det ikke afvises at der opføres nybyggeri, hvortil der ikke er udstedt byggetilladelse. Selv om dette forekommer af og til, og giver anledning til større sager i dagspresse mv., antages det at nybyggeri uden byggetilladelse forekommer særdeles sjældent. Dels fordi der ofte i forbindelse med kreditvurdering af byggeri påses at der kun tages pant i godkendt byggeri, dels fordi der ved køb og salg af fast ejendom i Danmark er megen opmærksomhed på at byggeriet er lovligt. Derfor har bygherrer ingen incitamenter til at gennemføre nybyggeri uden byggetilladelse. Når det drejer sig om om- og tilbygninger forekommer disse formodentlig i større antal uden byggetilladelse end ved nybyggeri. Men bygge-

arbejde i forbindelse med om- og tilbygninger indgår ikke i denne undersøgelse, og derfor er forholdet ikke aktuelt.

Det kan derfor sammenfattes, at hvis der er nogen usikkerhed i forbindelse med datagrundlaget for indeværende undersøgelse og opgørelsen af nybyggeriets omfang i landzonen, må det være at indflydelsen fra denne usikkerhed kun kan gøre opgørelsen af nybyggeriet større end det i foreliggende undersøgelse opgjorte, og at tidspunktet for færdigmelding kan være noget senere end tidspunktet for den aktuelle tilladelse.

Som konsekvens af undersøgelsens formål og metodik, er det byggeriet uden for de planlagte områder til bebyggelse der fokuseres på. Resten af undersøgelsen vil derfor fokusere på byggeriet i landzonen.



## Byggeri i Danmark 2000-2007, opdelt i zoner.

Som vist i Tabel 2 er der opført 328.438 bygninger i perioden mellem 2000 og 2007. Disse bygninger er opført som en del af 227.723 ejendomme. Der er altså en del ejendomme med flere bygninger opført i perioden. Disse registerbaserede ejendomsdata er herefter geografisk lokaliseret til et adressepunkt<sup>13</sup>, og ved hjælp af en analyse grupperes adresserne i forhold til, om de befinder sig i byzone<sup>14</sup> eller sommerhusområde. De ejendomsadresser der *ikke* befinder sig i en af disse zoner befinder sig altså pr. definition i landzonen.

Opdelingen i bolig- og erhvervsanvendelse har sit udspring i kategoriseringen af dette i BBR-ejendomsregistret.

År/1.000 m <sup>2</sup>	Byzone <sup>15</sup>		Sommerhuszone		Landzone		Samlet
	Bolig	Erhverv	Bolig	Erhverv	Bolig	Erhverv	
2000	1.286	1.792	130	1,5	100	1.644	4.954
2001	1.259	2.092	124	1,3	109	2.167	5.752
2002	1.557	2.622	144	1,4	141	2.590	7.055
2003	1.840	2.313	170	3,3	156	2.556	7.038
2004	2.298	2.961	256	9,7	220	3.609	9.354
2005	2.226	1.657	299	2,1	215	1.839	6.238
2006	2.732	1.811	318	9,0	293	1.670	6.833
2007	2.347	1.218	224	5,4	336	967	5.097
I alt	15.545	16.466	1665	33,7	1.570	17.042	52.322

Tabel 3 Det samlede nybyggeri i Danmark fra 2000-2007, fordelt på planlægningszonerne.

Registeropgørelsen i Tabel 2 viste et samlet areal på (19.090+33.993) 53.083 t. m2, og differencen til 52.322 t. m2 fra ovenstående tabel, skal findes i den del af det opførte byggeri der af flere forskellige grunde ikke har en match i det landsdækkende adresse register<sup>16</sup>.

I 2000 blev der nyopført 1,28 mil. bolig m2 i byzoneområderne, mens der kun blev nyopført 0,1 mil. m2. i landzoneområderne. Det vil sige at landzone-nybyggeriet til boligformål, udgjorde i 2000 7 % af det samlede nyopførte boligbyggeri.

I 2007 opføres der mere nybyggeri til boligformål i landzonen, en vækst der ikke kan genfindes i by- og sommerhuszonerne. Dette år udgør boligbyggeriet i landzone 12 % af det samlede nyopførte boligbyggeri.

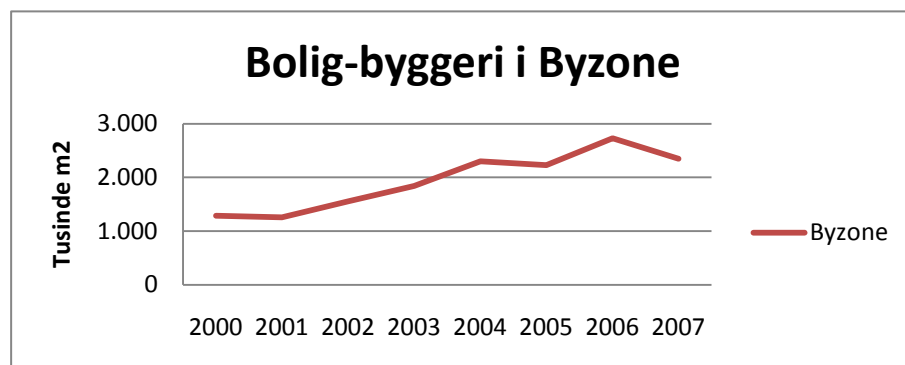
Erhvervsbyggeriet i Danmark er næsten ligelig fordelt mellem by og land, når det kvantificeres ved antallet af kvadratmetre, og set over hele undersøgelsesperiodens tidsperiode.

<sup>13</sup> Hver ejendom er repræsenteret med en adresse, der kan være skabt af flere adressepunkter hvis en ejendom har bygninger med flere adresser.

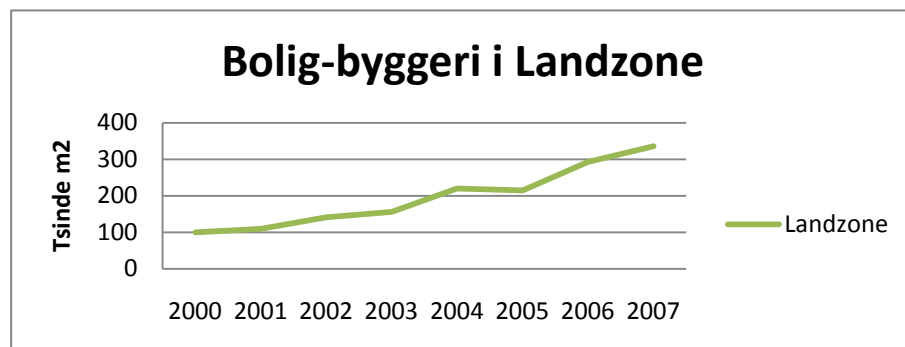
<sup>14</sup> Lokalplaner i landzonen er medtaget i dette tema.

<sup>15</sup> Inklusive lokalplaner i landzone.

<sup>16</sup> Forklaringen er efter al sandsynlighed, at adresse registret opdateres med nye koordinater efter bygningen er registreret i BBR. Der er intet der antyder at de få manglende data, er fordelt på nogen måde så det kan ændre ved resultaterne i undersøgelsen.

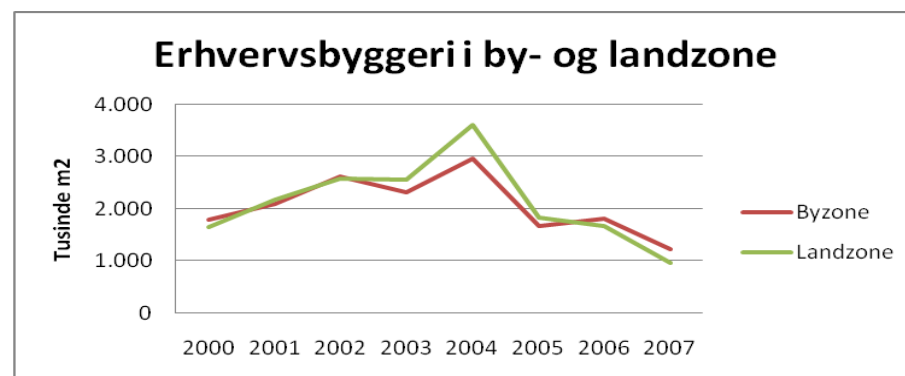


Figur 4 Bolig-byggeri i byzone 2000-2007.



Figur 5 Bolig-byggeri i landzone 2000-2007.

Af Figur 4 og Figur 5, ses som tidligere beskrevet hvorledes ny-byggeriet af boliger i byzone falder i 2007, hvor et sådant ikke ses i boligbyggeriet i landzoneområder for samme år. Denne afvigelse er interessant og kalder på forklarings-elementer fra boligmarkedet i form af en mulig relativt øget interesse for nye boliger i landzone-områder som reaktion på høje bolig-priser i de store byer.



Figur 6 Erhvervsbyggeri i by- og landzone 2000-2007.

## Byggeri i landzonen opdelt i forhold til naturtemaet

I dette afsnit fokuseres på hvorvidt byggeriet i landzonen, der nu altså er identificeret, opføres i områder der er udlagt som naturområder i undersøgelsens kontekst eller ej. Opdelingen mellem bolig- og erhvervsareal anvendes fortsat. Med udgangspunkt i naturtemaet, hvis konstruktion er beskrevet side 12, sammenkøres landzone-byggeriet med natur-temaet, hvorved følgende resultat kan udtrages.

1.000 m <sup>2</sup>	Natur		Ikke natur		I alt
	Bolig	Erhverv	Bolig	Erhverv	
Årstal					M2
2000	62	961	38	683	1.744
2001	70	1.342	39	825	2.276
2002	87	1.472	55	1.117	2.731
2003	90	1.476	66	1.080	2.712
2004	134	2.035	86	1.573	3.828
2005	127	1.002	88	837	2.054
2006	175	945	118	725	1.963
2007	196	521	141	446	1.304
I alt	941	9.754	631	7.286	18.612

Tabel 4 Det samlede erhvervs- og boligbyggeri i landzonen i 1.000 m<sup>2</sup> fra 2000-2007

For Danmark som helhed er der i landzonen i perioden 2000-2007 opført<sup>17</sup> (18.612.000/39.539) 471 m<sup>2</sup> bygning pr. km<sup>2</sup> landzone.

Det bemærkes at det samlede byggeri i landzonen, 18,6 mil. m<sup>2</sup> svarer til resultatet fra Tabel 3 i kolonnerne der omhandler byggeriet i landzonen, 1.570+17.042=18.612. I procenter kan udviklingen vises på denne måde:

%	Natur		Ikke natur	
	Bolig	Erhverv	Bolig	Erhverv
Årstal				
2000	62	58	38	42
2001	64	62	36	38
2002	61	57	39	43
2003	58	58	42	42
2004	61	56	39	44
2005	59	54	41	46
2006	60	57	40	43
2007	58	54	42	46

Tabel 5 Det samlede erhvervs- og boligbyggeri i landzonen i % fra 2000-2007

På landsplan er der relativt set tale om et svagt fald i den andel af nybyggeriet, der opføres i naturområderne. Andelen af nybyggeri i de planlagte naturområder er relativt størst i 2001 og så jævnt faldende henover perioden frem til og med, hvor det er lavest. En udvikling der skal ses i lyset af den kraftige stigning i netop boligbyggeriet i den sidste del af perioden. Samlet set er der tale om et relativt stabil fordeling, med 60 % af byggeriet i natur-områderne.

<sup>17</sup> Nordjylland 7.456, Midtjylland 12.229, Sydjylland 11.264, Sjælland 6.668 og Hovedstaden 1.922 km<sup>2</sup> landzone, i alt 39.539 km<sup>2</sup> landzone.

Et meget iøjnefaldende landsresultat af undersøgelsen er at ny-byggeri til erhvervsformål i landzone faldt markant fra 2005 og frem til 2008. Fra 2004 til 2007 falder dette til næsten 25 % i forhold til 2004. Et sådant fald kan ikke observeres for byggeri til boligformål.

Om forklaringen herpå skal hentes ved faldende investeringsaktiviteter i landbrugserhvervet, der tegner sig for de fleste nyopførte m<sup>2</sup> til erhvervsformål, eller den skal hentes i opbremsning i hastigheden for miljø- og byggetilladelser op til kommunalreformen siger indeværende undersøgelse ikke noget om. At det sidste forklaringsmoment kan være udslagsgivende, vil ikke være overraskende.

Ovenstående resultater vil i det følgende blive opdelt i forhold til de enkelte regioner.

### Region Nordjylland

Den samlede nordjyske region er på i alt 7.918 km<sup>2</sup> landareal. Dette er opdelt i 462 km<sup>2</sup> ikke-landzone<sup>18</sup> samt 7.456 km<sup>2</sup> landzone.

Der er i perioden opført (3.509.01819/7.456) 470 m<sup>2</sup> bygning pr. km<sup>2</sup> landzone.

Landzonearealet på 7.456 km<sup>2</sup> opdeles herefter i natur og ikke-natur områder. I den nordjyske region udgør natur området 5.411 km<sup>2</sup> og ikke-natur området 2.045 km<sup>2</sup>. Dermed udgør natur området 73 % af landzonearealet.

m <sup>2</sup>	Natur		Ikke natur	
Årstal	Bolig m <sup>2</sup>	Erhverv m <sup>2</sup>	Bolig m <sup>2</sup>	Erhverv m <sup>2</sup>
2000	10.532	134.766	6.116	136.575
2001	13.701	188.134	7.908	159.541
2002	12.464	264.565	10.528	264.635
2003	16.460	254.678	9.874	259.672
2004	16.901	324.376	15.078	303.529
2005	15.230	206.798	9.053	194.489
2006	24.695	195.202	12.269	166.105
2007	25.866	120.663	21.112	107.503

Tabel 6 Det samlede bolig- og erhvervsbyggeri fordelt på natur og ikke-natur arealerne.

%	Natur		Ikke natur	
Årstal	Bolig m <sup>2</sup>	Erhverv m <sup>2</sup>	Bolig m <sup>2</sup>	Erhverv m <sup>2</sup>
2000	63	50	37	50
2001	63	54	37	46
2002	54	50	46	50
2003	63	50	37	50
2004	53	52	47	48
2005	63	52	37	48
2006	67	54	33	46
2007	55	53	45	47

<sup>18</sup> Byzone, lokalplaner i landzone, landsbyer entydigt afgrænset i en kommuneplan samt sommerhusområder.

<sup>19</sup> Summering af tallene fra Tabel 6.

Tabel 7 Det procentvise fordeling af bolig- og erhvervsbyggeri fordelt på natur og ikke-natur arealerne

### Region Midtjylland

Den samlede midtjyske region er på i alt 13.134 km<sup>2</sup> landareal. Dette er opdelt i 905 km<sup>2</sup> byzone eller ikke-landzone samt 12.229 km<sup>2</sup> landzone. Der er i perioden opført (5.350.152/12.229) 437 m<sup>2</sup> bygning pr. km<sup>2</sup> landzone.

Landzonearealet på 12.229 km<sup>2</sup> opdeles herefter i natur og ikke-natur områder. I den midtjyske region udgør natur området 6.617 km<sup>2</sup> og ikke-natur området 5.612 km<sup>2</sup>. Dermed udgør natur området 54 % af landzonearealet.

m2	Natur		Ikke natur	
	Bolig m2	Erhverv m2	Bolig m2	Erhverv m2
2000	17.710	179.860	15.041	259.177
2001	16.569	272.069	16.219	334.078
2002	19.240	292.396	19.408	436.021
2003	23.079	309.708	25.322	385.811
2004	32.471	401.058	32.702	687.453
2005	29.144	242.072	22.559	333.631
2006	37.475	181.743	32.750	312.721
2007	37.845	110.500	59.924	174.396

Tabel 8 Det samlede bolig- og erhvervsbyggeri fordelt på natur og ikke-natur arealerne i region midt.

%	Natur		Ikke natur	
	Bolig m2	Erhverv m2	Bolig m2	Erhverv m2
2000	54	41	46	59
2001	51	45	49	55
2002	50	40	50	60
2003	48	45	52	55
2004	50	37	50	63
2005	56	42	44	58
2006	53	37	47	63
2007	39	39	61	61

Tabel 9 Det procentvise fordeling af bolig- og erhvervsbyggeri fordelt på natur og ikke-natur arealerne i Region Midt.

### Region Syd

Den samlede sydjyske region er på i alt 12.132 km<sup>2</sup> landareal. Dette er opdelt i 868 km<sup>2</sup> byzone eller ikke-landzone samt 11.264 km<sup>2</sup> landzone. Der er i perioden opført (6.330.233/11.264) 562 m<sup>2</sup> bygning pr. km<sup>2</sup> landzone.

Landzonearealet på 11.264 km<sup>2</sup> opdeles herefter i natur og ikke-natur områder. I den sydjyske region udgør natur området 8.422 km<sup>2</sup> og ikke-natur området 2.842 km<sup>2</sup>. Dermed udgør natur området 75 % af landzonearealet.

Der er i perioden opført bygninger med boligformål på 1.035 ejendomme i landzonen. Af disse er 72 % opført i naturområder, og 35 har opført beboelsesbygning(er) større end 300 kvadratmeter.

m2	Natur		Ikke natur	
Årstal	Bolig m2	Erhverv m2	Bolig m2	Erhverv m2
2000	21.639	410.824	9.492	204.639
2001	26.209	576.688	7.649	269.462
2002	31.249	606.456	14.639	307.121
2003	34.075	660.628	15.357	295.080
2004	41.995	789.916	16.709	428.402
2005	43.190	357.014	18.440	225.197
2006	51.466	366.205	23.173	149.146
2007	60.110	154.815	18.114	95.134

Tabel 10 Det samlede bolig- og erhvervsbyggeri fordelt på natur og ikke-natur arealerne i region Syd

%	Natur		Ikke natur	
Årstal	Bolig m2	Erhverv m2	Bolig m2	Erhverv m2
2000	70	67	30	33
2001	77	68	23	32
2002	68	66	32	34
2003	69	69	31	31
2004	72	65	28	35
2005	70	61	30	39
2006	69	71	31	29
2007	77	62	23	38

Tabel 11 Det procentvise fordeling af bolig- og erhvervsbyggeri fordelt på natur og ikke-natur arealerne i Region Syd.

Der er i perioden opført bygninger med erhvervsformål på 5.213 ejendomme i landzonen. Af disse er 66 % opført i naturområder.

### Region Sjælland

Den samlede sjællandske region er på i alt 7.287 km<sup>2</sup> landareal. Dette er opdelt i 619 km<sup>2</sup> byzone eller ikke-landzone samt 6.668 km<sup>2</sup> landzone. Der er i perioden opført (2.391.119/6.668) 359 m<sup>2</sup> bygning pr. km<sup>2</sup> landzone.

Landzonearealet på 6.668 km<sup>2</sup> opdeles herefter i natur og ikke-natur områder. I den sjællandske region udgør natur området 4.638 km<sup>2</sup> og ikke-natur området 2.030 km<sup>2</sup>. Dermed udgør natur området 70 % af landzonearealet.

m2	Natur		Ikke natur	
Årstal	Bolig m2	Erhverv m2	Bolig m2	Erhverv m2
2000	7.567	169.478	2.623	67.964
2001	9.340	193.993	4.958	54.809
2002	15.462	234.040	3.953	87.514
2003	11.663	185.578	13.466	113.285
2004	33.577	286.736	19.012	134.036
2005	30.971	129.298	19.261	50.343
2006	44.560	150.865	27.569	61.883
2007	45.281	99.511	29.255	53.268

Tabel 12 Det samlede bolig- og erhvervsbyggeri fordelt på natur og ikke-natur arealerne i region Syd.

%	Natur		Ikke natur	
	Bolig m2	Erhverv m2	Bolig m2	Erhverv m2
2000	74	71	26	29
2001	65	78	35	22
2002	80	73	20	27
2003	46	62	54	38
2004	64	68	36	32
2005	62	72	38	28
2006	62	71	38	29
2007	61	65	39	35

Tabel 13 Det procentvise fordeling af bolig- og erhvervsbyggeri fordelt på natur og ikke-natur arealerne på Region Sjælland.

### Region Hovedstaden

Den samlede sjællandske region er på i alt 2.567 km<sup>2</sup> landareal. Dette er opdelt i 645 km<sup>2</sup> byzone eller ikke-landzone samt 1.922 km<sup>2</sup> landzone. Der er i perioden opført (994.669/1.922) 518 m<sup>2</sup> bygning pr. km<sup>2</sup> landzone.

Landzonearealet på 1.922 km<sup>2</sup> opdeles herefter i natur og ikke-natur områder. I den sjællandske region udgør natur området 1.691 km<sup>2</sup> og ikke-natur området 231 km<sup>2</sup>. Dermed udgør natur området 88 % af landzonearealet.

Der er i perioden opført bygninger med boligformål på 122 ejendomme i landzonen. Af disse er 81 % opført i naturområder, og 6 har opført beboelsesbygning(er) større end 300 kvadratmeter.

m2	Natur		Ikke natur	
	Bolig m2	Erhverv m2	Bolig m2	Erhverv m2
2000	5.033	65.580	4.540	14.607
2001	4.481	111.542	2.162	7.016
2002	8.182	75.005	6.182	21.512
2003	4.343	65.755	2.260	20.380
2004	9.167	232.689	2.603	19.939
2005	8.371	66.621	19.075	19.467
2006	17.032	51.233	22.485	17.740
2007	26.671	35.538	12.117	15.341

Tabel 14 Det samlede bolig- og erhvervsbyggeri fordelt på natur og ikke-natur arealerne i region Hovedstaden.

%	Natur		Ikke natur	
	Bolig m2	Erhverv m2	Bolig m2	Erhverv m2
2000	53	82	47	18
2001	67	94	33	6
2002	57	78	43	22
2003	66	76	34	24
2004	78	92	22	8
2005	30	77	70	23
2006	43	74	57	26

2007	69	70	31	30
------	----	----	----	----

Tabel 15 Det procentvise fordeling af bolig- og erhvervsbyggeri fordelt på natur og ikke-natur arealerne i Region Hovedstaden.

Sammenfattende om de regionale udviklingstendenser kan det konstateres at den landsdækkende udvikling, også er en præcis beskrivelse for de enkelte regioner. Der er ingen af disse der skiller sig ud fra de tendenser der er beskrevet tidligere.

Boligbyggeriet i landzonen udgør ca. 10 % af det samlede boligbyggeri, mens erhvervsbyggeriet udgør ca. 50 % af det samlede erhvervsbyggeri.

Der er også en klar tendens til at der procentuelt bygges mere bolig end erhverv i landzonen. Forskellen i Nord er større og i Syd markant større end i de andre regioner.

En kommentar kan dog knyttes til udviklingen i den midtjyske region, hvor natur-temaet kun udgør 54 % af landzonearealet. Der kunne det måske forventes at fordelingen af byggeriet var anderledes end regioner med 70 % udpegede arealer. Men dette ser ikke ud til at være tilfældet.

Som en opsummering af resultaterne fra de enkelte regioner, kan der i den følgende tabel ses, at intensiteten af byggeri i landzonen i Danmark fordeler sig relativt ensartet. Dog er der mindre byggeri på Sjælland og mere i Region Syd.

Region	m2 byggeri pr. km2 landzone
Nord	470
Midt	437
Syd	562
Sjælland	359
Hovedstaden	518

Tabel 16 M2 byggeri pr. km2 landzoneareal.

I plan- og reguleringsmæssig henseende er der som tidligere nævnt, en betydelig forskel på, om det påtænkte byggeri finder sted på en landbrugsnoteret ejendom eller ikke. En fokusering på landbrugsbyggeriet var også en væsentlig parameter for netop gennemførelsen af denne undersøgelse. Af denne grund fortsættes med en opdeling af byggeriet i forhold til om det foregår på landbrugsnoterede ejendomme eller ikke.



## Analyse af byggeriet på landbrugsejendomme i landzonen

Ejendomme der er landbrugsnoteret i matriklen er emnet for en yderligere kvalificering af de foregående analyser. Primo 2008 er der i Danmark registreret 124.146 landbrugsejendomme – 119.008 af disse har en adresse og ligger uden for den udvidede by - og sommerhus-zonering der anvendes i undersøgelsen. Til sammenligning findes der 229.539 ejendomme der ikke er landbrugsnoterede i den pågældende zone.

Omfanget af de forskellige planlægningszoner samt det landbrugsnoterede areals del af dette, er beregnet for hver af de fem regioner, og vist i følgende tabel.

Hektar.	I alt areal	I alt landbrug	% landbrug	Heraf landbrug i Byzone	Heraf landbrug i Sommerhuszone	Heraf landbrug i Landzone-lokalplaner
Nord	791.810	588.531	74	2.891	2.040	556
Midt	1.313.929	981.493	75	5.325	8.621	702
Syd	1.213.238	926.080	76	7.037	7.834	337
Sjælland	728.204	540.905	74	4.461	4.200	659
Hovedstaden	256.682	133.690	52	1.642	2.435	204
I alt	4.303.863	3.170.699	74	21.356	25.130	2.458

Tabel 17 Det landbrugsnoterede areal i forhold til planlægningszonerne .

Det ses at 1,5 % af det landbrugsnoterede areal i Danmark er beliggende i byzone, sommerhuszone eller områder i landzone med lokalplaner.

Der er i perioden 2000-2007 udstedt ibrugtagningstilladelse til mindst en bygning på 23.416 af de 119.108 landbrugsejendomme i landzonen. Bygninger beliggende på disse ejendomme kan opsummeres i antal kvadratmeter som følger<sup>20</sup>:

Anvendelseskode	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Hovedtotal
110	40.329	39.351	37.758	44.665	50.055	43.531	48.521	50.482	354.692
120	12.715	12.153	9.073	12.580	14.489	12.674	12.531	13.777	99.992
130	568	552	372	71	2.042	215	280	2.342	6.442
140			131			351		256	738
150	456	508		170		876	235		2.245
160	1.076	331	269	188	1.184		2.240	1.668	6.956
190	1.289	1.365	871	548	2.959	2.749	1.297	2.109	13.187
<b>Subtotal</b>									<b>484.252</b>
210	2.201.202	2.255.560	1.634.926	1.847.951	2.201.967	1.570.304	1.849.878	1.374.219	<b>14.936.007</b>
220	20.356	28.405	23.015	20.140	34.017	15.263	35.694	21.282	198.172
230	4.044	2.058	841	776	1.954	272	220	231	10.396
290	40.951	63.345	42.631	30.603	38.545	32.371	53.483	22.463	324.392
310	487	6.084	2.445	2.521	6.444	1.677	2.757	2.894	25.309
320	15.792	6.111	6.778	6.540	8.635	8.061	17.686	19.365	88.968
330	93	916	1.833	23	584	1.182	921	105	5.657

<sup>20</sup> Hver enkelt bygning har en, og kun en' anvendelseskode.

390	230	1.570	1.045	1.103	879	1.581	1.955	1.838	10.201
410	69	104	3.863	807	226	1.144	344	259	6.816
420	4.322	3.426	16.653	7.852	7.622	6.627	4.622	3.585	54.709
430	2.517								2.517
440	2.780	1.516	1.025	1.423	366	48	540	236	7.934
490	1.299	14.955	13	3.054	6.138	3.772	168	12.141	41.540
510	136			100	376	54	1.379	153	2.198
520	172	1.184	1.202	1.219	1.025	2.228	398		7.428
530	11.310	14.296	8.000	12.178	10.629	14.392	13.857	12.693	97.355
540	17	18		23	53	25		22	158
590	6.799	3.791	7.266	7.011	6.542	8.216	7.210	4.697	51.532
910	13.582	15.301	11.533	12.664	13.152	14.364	14.675	12.990	108.261
920	10.332	9.019	8.376	7.659	7.009	6.439	9.581	5.613	64.028
930	21.265	16.281	16.717	13.647	15.050	17.487	19.740	15.474	135.661
<b>Hovedtotal</b>	<b>2.414.188</b>	<b>2.498.200</b>	<b>1.836.636</b>	<b>2.035.516</b>	<b>2.431.942</b>	<b>1.765.903</b>	<b>2.100.212</b>	<b>1.580.894</b>	<b>16.663.491</b>

Tabel 18 Bygninger opført i 2000-2007 på landbrugsejendomme fordelt på anvendelses-koden.

Der er opført 484.252 m<sup>2</sup> bolig på landbrugsnoterede ejendomme i landzonen, hvilket er  $(484/1.570^{21} \cdot 100)$  31 % af det samlede boligbyggeri i landzonen.

Der er opført 14.936.007 m<sup>2</sup> erhverv på landbrugsnoterede ejendomme i landzonen, hvilket er  $(14.936/17.042^{22} \cdot 100)$  88 % af det samlede erhvervsbyggeri i landzonen.

I de geografisk differentierede analyser som bringes i det følgende, generaliseres anvendelses-koden til deres hovedanvendelseskategori. Kode 100 er bygninger til helårsbeboelse, kode 200 er produktions- og lagerbygninger i forbindelse med landbrug, industri, håndværk, offentlige værker o. lign., kode 300 er bygninger til handel, transport, kontor, liberale erhverv, servicevirksomhed o. lign., samt kode 400 – 930 grupperet som andet. For landbrugsbygninger gælder, at disse hovedsageligt registreres med bygningskoden 210, mens det er notatlinjerne der oplyser bygningens anvendelse inden for landbrugsdriften, f.eks. "maskinhus", "stald", "lade" etc. En notatlinje der ikke kan anvendes til analytiske formål.

Ovenstående landsdækkende analyse af landbrugsbyggeriet i landzonen, vil i det følgende afsnit blive opdelt i forhold til om byggeriet befinder sig i planlagte naturområder eller ikke.

<sup>21</sup> Se Tabel 3.

<sup>22</sup> Se Tabel 3

## Analyse af byggeriet på landbrugsejendomme i landzonen opdelt af de planlagte naturområder

En aggregering af tallene fra Tabel 18 giver følgende resultat for Danmark som helhed.

### Danmark – Byggeri i landzonen på landbrugsejendomme i alt.

Kode/År	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Total
100	57.443	55.565	49.342	59.544	72.414	62.159	66.346	72.402	495.215
200	2.261.374	2.340.618	1.700.323	1.891.251	2.271.205	1.614.612	1.935.946	1.410.028	15.425.357
300	17.312	14.969	12.101	10.310	16.708	12.707	24.464	30.271	138.842
400	30.717	39.527	46.223	31.760	33.025	38.698	28.504	33.196	281.650
Total	2.366.846	2.450.679	1.807.989	1.992.865	2.393.352	1.728.176	2.055.260	1.545.897	16.341.064

Tabel 19 Landbrugsbyggeri i DK fordelt på anvendelseskoder.

Der er opført 495.215 m<sup>2</sup> nyt byggeri til boligformål. Af Tabel 18 fremgik det at der var opført 484.252 m<sup>2</sup>, og denne difference skyldes som tidligere nævnt, at der vil være en vis forskel mellem om der opgøres pr. bygning eller pr. ejendom. Det ses dog også, at forskellen er ubetydelig.

Som beskrevet tidligere opdeles byggeriet i natur og ikke-natur i de følgende analyser.

### Danmark – Byggeri i landzonen på landbrugsejendomme i natur-området

Kode/År M2	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Total
100	36.916	35.159	29.931	36.558	47.664	40.611	41.911	44.576	313.326
200	1.361.472	1.461.163	1.046.682	1.095.280	1.413.998	927.425	1.170.599	795.219	9.271.838
300	11.972	11.987	6.450	7.101	10.710	7.502	18.815	13.807	88.344
400	22.645	25.173	21.814	20.194	19.618	25.130	17.720	25.969	178.263
Total	1.433.005	1.533.482	1.104.877	1.159.133	1.491.990	1.000.668	1.249.045	879.571	9.851.771

Tabel 20 Landbrugsbyggeri i DK fordelt på anvendelseskoder i natur-området.

### Danmark – Procentvis fordeling af byggeriet i natur-området.

Kode/År procent	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Total
100	64	63	61	61	66	65	63	62	63
200	60	62	62	58	62	57	60	56	60
300	69	80	53	69	64	59	77	46	64
400	74	64	47	64	59	65	62	78	63
Total	61	63	61	58	62	58	61	57	60

Tabel 21 Landbrugsbyggeri i DK fordelt på anvendelseskoder i naturområdet i %.

For Danmark som helhed er det tydeligt, at fordelingen med at knap 2/3 af alt byggeri på landbrugsnoteret ejendom i landzonen foregår i natur-området, er ganske stabil. Procentuelt ligger landbrugsbyggeriet generelt dog 2-3 % over niveauet for det samlede byggeri. I og med landbrugsbyggeriet i langt de fleste tilfælde ikke skal godkendes i forhold til elementerne i natur-temaet kan det ikke undre. Omvendt tyder det samtidig på, at det byggeri der bør vur-

deres i forhold til de forskellige beskyttelsesområder, altså ikke landbrugsmæssig byggeri, reguleres til en vis grad.

De enkelte regioner bliver i det følgende gennemgået.

### Region Nord – Byggeri i landzonen på landbrugsejendomme.

Kode/År	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Total
100	8.900	8.898	10.302	11.225	12.154	9.448	11.561	15.811	88.299
200	431.636	383.512	313.051	398.659	381.971	343.065	418.786	359.145	3.029.825
300	4.986	1.886	2.045	284	758	1.783	669	3.306	15.717
400	7.087	2.254	3.263	1.129	4.166	6.235	1.298	4.544	29.976
<b>Total</b>	<b>452.609</b>	<b>396.550</b>	<b>328.661</b>	<b>411.297</b>	<b>399.049</b>	<b>360.531</b>	<b>432.314</b>	<b>382.806</b>	<b>3.163.817</b>

Tabel 22 Landbrugsbyggeri i Region Nord fordelt på anvendelseskoder.

### Region Nord - Byggeri i landzonen på landbrugsejendomme i natur-området

Kode/År	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Total
100	6.595	6.031	5.222	6.639	7.317	6.223	8.208	9.320	55.555
200	200.971	207.496	184.474	181.564	209.326	162.367	232.337	168.922	1.547.457
300	4.665	1.595	740	50	568	1.500	339	1.125	10.582
400	3.203	794	1.609	1.102	1.382	2.173	294	2.706	13.263
<b>Total</b>	<b>215.434</b>	<b>215.916</b>	<b>192.045</b>	<b>189.355</b>	<b>218.593</b>	<b>172.263</b>	<b>241.178</b>	<b>182.073</b>	<b>1.626.857</b>

Tabel 23 Landbrugsbyggeri i Region Nord fordelt på anvendelseskoder i natur-området.

### Region Nord - Procentvis fordeling af byggeriet i natur-området.

Kode/År	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Total
100	74	68	51	59	60	66	71	59	63
200	47	54	59	46	55	47	56	47	51
300	94	85	36	18	75	84	51	34	67
400	45	35	49	98	33	35	23	60	44
<b>Total</b>	<b>48</b>	<b>54</b>	<b>58</b>	<b>46</b>	<b>55</b>	<b>48</b>	<b>56</b>	<b>48</b>	<b>51</b>

Tabel 24 Landbrugsbyggeri i Region Nord fordelt på anvendelseskoder i naturområdet i %.

### Region Midt – Byggeri i landzonen på landbrugsejendomme.

Kode/År	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Total
100	22.869	21.195	15.875	21.983	27.445	21.541	28.652	24.471	184.031
200	583.032	724.798	519.217	543.243	651.624	491.450	572.197	386.006	4.471.567
300	4.071	2.658	3.307	3.695	9.214	4.328	6.584	6.241	40.098
400	2.396	13.590	5.089	11.842	11.967	7.037	9.985	7.899	69.805
<b>Total</b>	<b>612.368</b>	<b>762.241</b>	<b>543.488</b>	<b>580.763</b>	<b>700.250</b>	<b>524.356</b>	<b>617.418</b>	<b>424.617</b>	<b>4.765.501</b>

Tabel 25 Landbrugsbyggeri i Region Midt fordelt på anvendelseskoder.

### Region Midt - Byggeri i landzonen på landbrugsejendomme i natur-området

Kode/År	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Total
100	10.757	9.703	5.743	10.429	13.929	10.676	13.738	10.613	85.588
200	234.679	319.665	199.360	228.221	274.904	198.924	195.689	144.731	1.796.173

300	1.367	1.533	596	1.615	4.877	661	2.849	1.775	15.273
400	1.173	2.274	1.966	4.173	5.618	2.663	4.913	3.386	26.166
<b>Total</b>	<b>247.976</b>	<b>333.175</b>	<b>207.665</b>	<b>244.438</b>	<b>299.328</b>	<b>212.924</b>	<b>217.189</b>	<b>160.505</b>	<b>1.923.200</b>

Tabel 26 Landbrugsbyggeri i Region Midt fordelt på anvendelseskoder i natur-området.

### Region Midt - Procentvis fordeling af byggeriet i natur-området.

Kode/År	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Total
100	47	46	36	47	51	50	48	43	47
200	40	44	38	42	42	41	34	38	40
300	34	58	18	44	53	15	43	28	38
400	49	17	39	35	47	38	49	43	38
<b>Total</b>	<b>41</b>	<b>44</b>	<b>38</b>	<b>42</b>	<b>43</b>	<b>41</b>	<b>35</b>	<b>38</b>	<b>40</b>

Tabel 27 Landbrugsbyggeri i Region Midt fordelt på anvendelseskoder i naturområdet i %.

### Region Syd – Byggeri i landzonen på landbrugsejendomme.

Kode/År	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Total
100	16.566	19.059	14.042	18.509	20.320	19.944	17.028	23.483	148.951
200	897.492	905.728	585.144	628.308	863.216	502.011	641.180	424.166	5.447.245
300	7.682	7.819	2.786	4.158	4.847	3.234	13.886	9.903	54.315
400	7.311	20.303	22.084	10.973	9.269	16.904	12.438	16.160	115.442
<b>Total</b>	<b>929.051</b>	<b>952.909</b>	<b>624.056</b>	<b>661.948</b>	<b>897.652</b>	<b>542.093</b>	<b>684.532</b>	<b>473.712</b>	<b>5.765.953</b>

Tabel 28 Landbrugsbyggeri i Region Syd fordelt på anvendelseskoder.

### Region Syd - Byggeri i landzonen på landbrugsejendomme i natur-området

Kode/År	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Total
100	10.985	13.480	10.807	11.819	14.341	13.131	11.852	16.785	103.200
200	594.048	617.553	391.490	383.291	569.970	307.055	457.617	257.334	3.578.358
300	5.367	6.253	1.588	3.263	3.376	1.983	12.302	9.122	43.254
400	6.188	18.725	3.376	7.103	4.995	12.071	7.844	15.284	75.586
<b>Total</b>	<b>616.588</b>	<b>656.011</b>	<b>407.261</b>	<b>405.476</b>	<b>592.682</b>	<b>334.240</b>	<b>489.615</b>	<b>298.525</b>	<b>3.800.398</b>

Tabel 29 Landbrugsbyggeri i Region Syd fordelt på anvendelseskoder i natur-området.

### Region Syd - Procentvis fordeling af byggeriet i natur-området.

Kode/År	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Total
100	66	71	77	64	71	66	70	72	69
200	66	68	67	61	66	61	71	61	66
300	70	80	57	79	70	61	89	92	80
400	85	92	15	65	54	71	63	95	66
<b>Total</b>	<b>66</b>	<b>69</b>	<b>65</b>	<b>61</b>	<b>66</b>	<b>62</b>	<b>72</b>	<b>63</b>	<b>66</b>

Tabel 30 Landbrugsbyggeri i Region Syd fordelt på anvendelseskoder i naturområdet i %.

### Region Sjælland – Byggeri i landzonen på landbrugsejendomme.

Kode/År	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Total
100	6.383	3.873	5.651	6.805	9.307	9.284	6.670	4.890	52.863
200	286.696	278.002	231.460	254.948	313.006	193.719	231.292	177.595	1.966.718
300	573	2.154	3.516	1.716	1.470	2.627	2.692	1.444	16.192

400	2.431	2.950	10.129	3.942	6.587	7.005	4.549	1.905	39.498
<b>Total</b>	<b>296.083</b>	<b>286.979</b>	<b>250.756</b>	<b>267.411</b>	<b>330.370</b>	<b>212.635</b>	<b>245.203</b>	<b>185.834</b>	<b>2.075.271</b>

Tabel 31 Landbrugsbyggeri på Region Sjælland fordelt på anvendelseskoder.

### Region Sjælland - Byggeri i landzonen på landbrugsejendomme i natur-området

Kode/År	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Total
100	5.139	2.750	4.634	4.510	6.546	6.060	5.384	4.194	39.217
200	205.835	203.450	170.466	175.056	212.042	132.744	162.901	119.866	1.382.360
300	237	1.032	3.516	1.425	800	2.065	1.913	1.314	12.302
400	2.103	0	8.392	1.959	3.301	3.657	1.233	1.905	22.550
<b>Total</b>	<b>213.314</b>	<b>207.232</b>	<b>187.008</b>	<b>182.950</b>	<b>222.689</b>	<b>144.526</b>	<b>171.431</b>	<b>127.279</b>	<b>1.456.429</b>

Tabel 32 Landbrugsbyggeri på Region Sjælland fordelt på anvendelseskoder i natur-området.

### Region Sjælland - Procentvis fordeling af byggeriet i natur-området.

Kode/År	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Total
100	81	71	82	66	70	65	81	86	74
200	72	73	74	69	68	69	70	68	70
300	41	48	100	83	54	79	71	91	76
400	87	0	83	50	50	52	27	100	57
<b>Total</b>	<b>72</b>	<b>72</b>	<b>75</b>	<b>68</b>	<b>67</b>	<b>68</b>	<b>70</b>	<b>69</b>	<b>70</b>

Tabel 33 Landbrugsbyggeri på Region Sjælland fordelt på anvendelseskoder i naturområdet i %.

### Region Hovedstaden - Byggeri i landzonen på landbrugsejendomme.

Kode/År	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Total
100	2.725	2.540	3.472	1.022	3.188	1.942	2.435	3.747	21.071
200	62.518	48.578	51.451	66.093	61.388	84.367	72.491	63.116	510.002
300	0	452	447	457	419	735	633	9.377	12.520
400	11.492	430	5.658	3.874	1.036	1.517	234	2.688	26.929
<b>Total</b>	<b>76.735</b>	<b>52.000</b>	<b>61.028</b>	<b>71.446</b>	<b>66.031</b>	<b>88.561</b>	<b>75.793</b>	<b>78.928</b>	<b>570.522</b>

Tabel 34 Landbrugsbyggeri i Region Hovedstaden fordelt på anvendelseskoder.

### Region Hovedstaden - Byggeri i landzonen på landbrugsejendomme i natur-området.

Kode/År	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Total
100	2.196	2.072	2.508	866	2.770	1.297	1.443	2.968	16.120
200	45.078	38.447	39.898	47.256	46.792	65.360	53.664	46.637	383.132
300	0	452	10	457	419	731	633	341	3.043
400	9.650	430	4.734	3.874	1.036	1.218	120	2.688	23.750
<b>Total</b>	<b>56.924</b>	<b>41.401</b>	<b>47.150</b>	<b>52.453</b>	<b>51.017</b>	<b>68.606</b>	<b>55.860</b>	<b>52.634</b>	<b>426.045</b>

Tabel 35 Landbrugsbyggeri i Region Hovedstaden fordelt på anvendelseskoder i natur-området.

### Region Hovedstaden - Procentvis fordeling af byggeriet i natur-området.

Kode/År	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Total
100	81	82	72	85	87	67	59	79	77
200	72	79	78	71	76	77	74	74	75
300	0	100	2	100	100	99	100	4	24
400	84	100	84	100	100	80	51	100	88
<b>Total</b>	<b>74</b>	<b>80</b>	<b>77</b>	<b>73</b>	<b>77</b>	<b>77</b>	<b>74</b>	<b>67</b>	<b>75</b>

Tabel 36 Landbrugsbyggeri i Region Hovedstaden fordelt på anvendelseskoder i naturområdet i %.

I Danmark som helhed foregår 60 % af landbrugets erhvervsbyggeri i landzonen, mens det er 63 % af boligbyggeriet.

I Region Nord er det 51 % af erhvervsbyggeriet mens det er 63 % af boligbyggeriet. I Region Midt er det 40 % af erhvervsbyggeriet mens det er 47 % af boligbyggeriet. I Region Syd er det 66 % af erhvervsbyggeriet mens det er 69 % af boligbyggeriet. I Region Sjælland er det 70 % af erhvervsbyggeriet mens det er 74 % af boligbyggeriet. I Region Hovedstaden er det 75 % af erhvervsbyggeriet mens det er 77 % af boligbyggeriet.

Den lavere procentdel af landbrugsbyggeriet i Region Midt hænger godt sammen med den lavere procentdel af arealet der i regionen er udpeget til natur-område. Men der er en tydelig tendens til at landbruget bygger mere bolig end erhverv i natur-områderne.

## Analyse af boligbyggeriet på landbrugsejendomme i landzonen

Efter hidtidig praksis kan et nyt stuehus opføres uden landzonetilladelse inden for en afstand af indtil ca. 20 m fra den eksisterende bebyggelse<sup>23</sup>. En anden undtagelse i planloven giver mulighed for - uden tilladelse - at opføre en medhjælperbolig eller en aftægtsbolig (ved generationsskifte) på landbrugsejendomme over 30 ha. En ret der gælder uanset om der i forvejen er en medhjælperbolig eller aftægtsbolig på ejendommen, hvis det kan godtgøres at de er erhvervsmæssigt nødvendige.

Bag anvendelseskoderne 110-190<sup>24</sup> gemmer sig altså en historie om landbrugets strukturudvikling, idet der principielt er en, og kun en, hovedbeboelsesbygning på en landbrugsejendom, med kode 110 for stuehus. Boligbyggeri på landbrugsejendomme der hører under kategorien medhjælper- eller aftægtsbolig kan have kode 120 eller kode 190. Der findes ikke nedskrevne retningslinjer for hvilken kode der bør anvendes, men i analysen her af, fravælges dog kode 150 og 160, kollegium og døgninstitution! Medarbejder- og aftægtsboliger er friholdt for regulering, hvis deres opførelse kan begrundes i produktionsforhold, med mindre de ikke ligger i tilknytning til eksisterende bygningsmasse. Det kan derfor være interessant at se på, om der er tale om en 'usynlig' bolig-mæssig strukturudvikling i det åbne land, som der ikke er taget retmæssig højde for i plan- og reguleringssystemet.

Der er opført 1.980 stuehuse i perioden samt 678 aftægts-/medhjælperboliger<sup>25</sup>. Disse 678 bygninger er opført på 657 ejendomme. Det er altså den helt overvejende del af landbrugsejendommene der kun har opført en enkelt af disse bygninger i perioden (den samme tendens gør sig gældende med stuehusene).

I det foregående afsnit blev alle bygninger til helårsbeboelse behandlet under et, hvilket næsten er identisk med stuehusene på grund af deres større antal. Men når der fokuseres isoleret på antallet af aftægts- og medhjælperboliger, ser tallene således ud:

År	Antal	m2 aftægts- eller medhjælperbolig	% af samlet boligbyggeri
2000	78	13.256	23
2001	88	13.189	24
2002	66	9.248	19
2003	68	11.690	20
2004	94	17.535	24
2005	92	14.713	24
2006	80	12.367	19
2007	91	17.789	25

Tabel 37 Medhjælper- og aftægtsboliger.

Som det er vist tidligere, er byggeriet til helårsbeboelse steget generelt på landbrugsejendommene i perioden. Denne stigning kan

<sup>23</sup> Afstanden er vejledende, idet der skal tages hensyn til terrænforhold og landskabelige hensyn ligesom spredt bebyggelse skal begrænses.

<sup>24</sup> Se bilag.

<sup>25</sup> Her forudsættes det at alt der ikke er stuehus er aftægts- eller medhjælperboliger.



præcist genfindes i byggeriet til aftægts- og medhjælperboliger, hvor byggeriet af ikke-stuehuse udgør knap 25 % af boligbyggeriet på disse ejendomme gennem hele perioden.

Fordelingen i forhold til naturområderne er de samme som ved foregående analyser, nemlig at ca. 2/3 af alt byggeri foregår i disse.

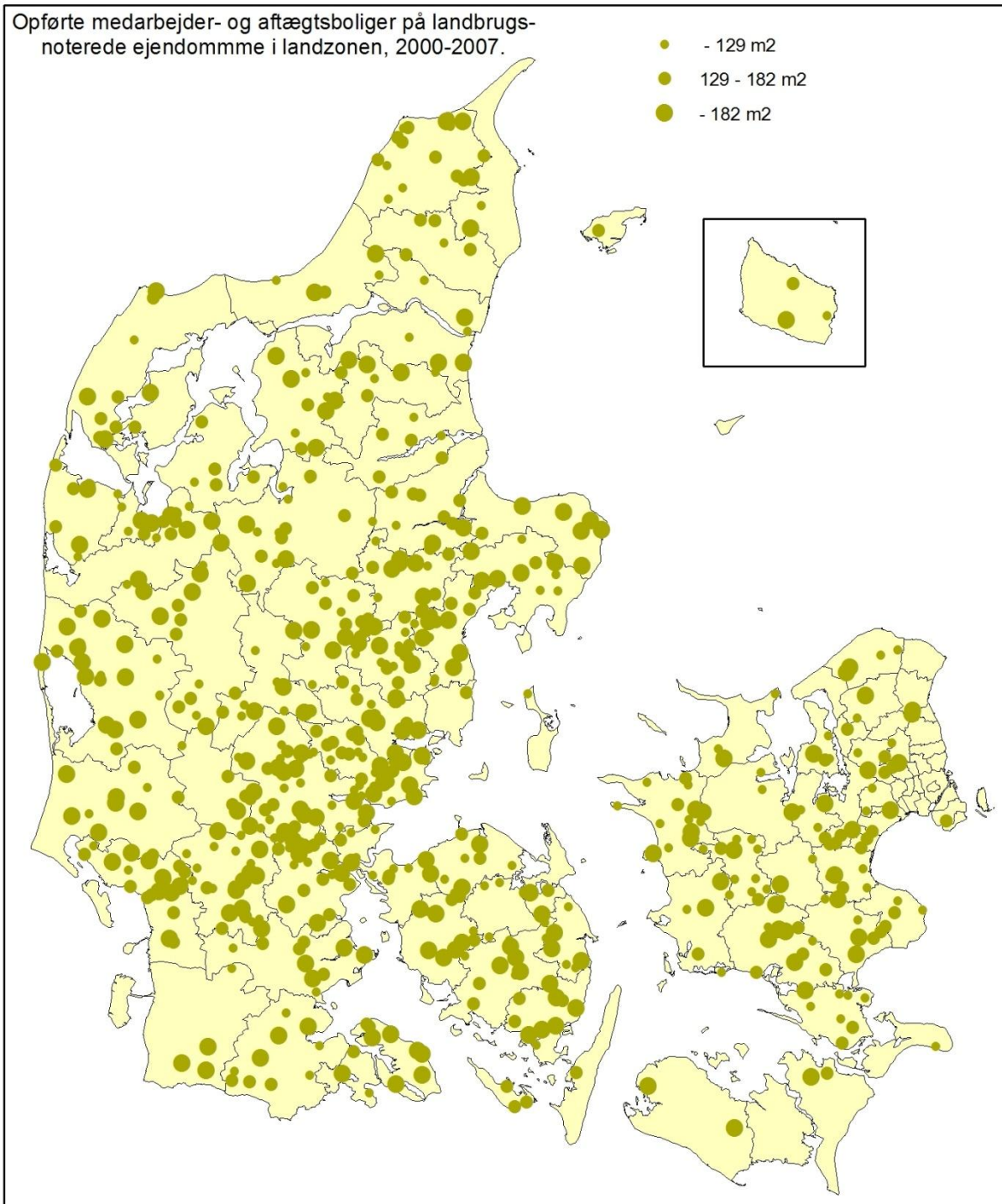
Undersøgelsen siger ikke noget om opførelsen af disse boliger har afstedkommet en landzonetilladelse eller ej.

Der tegner sig dog et interessant billede ved et nærmere studie af kortet i Figur 8, hvor det er ganske tydeligt, at koncentrationen af disse langs det østjyske bybånd og på Sjælland, meget svært vil kunne forklares ved landbrugsstrukturelle forhold. Den visuelle tolkning viser en større koncentration i motorvejsområdet fra Aarhus til trekantsområdet og på Fyn og også en del i Hovedstadsområdet. Derimod er der tilsyneladende færre nye medarbejderboliger i de intensive landbrugsområder.

Opførte bygninger til helårsbeboelse på landbrugsnoterede ejendomme i landzonen, 2000-2007.



Figur 7 Opført helårsbeboelse på landbrugsnoterede ejendomme i landzonen.



Figur 8 Opførte medarbejder- og aftægtsboliger på landbrugsnoterede ejendomme i landzonen.

## Analyse af byggeri på landbrugsejendomme under 30 ha. i landzonen

For erhvervelse af landbrugsejendomme under 30 ha., gøres der ikke uddannelseskra v gældende. Det er derfor interessant at undersøge omfanget af byggeri på disse ejendomme, idet de ligesom landbrugsejendomme over 30 ha., er undtaget for planlovens generelle bygningsbestemmelser.

I undersøgelsesperioden er der opført 2.983 bygninger på landbrugsejendommene under 30 ha. I landzonen

### Danmark – i alt

Kode/År	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Total
100	8.443	7.799	9.816	8.544	10.502	9.172	10.083	12.056	76.415
200	46.451	48.458	37.967	45.553	45.324	30.508	73.426	27.708	355.395
300	3.313	1.980	3.122	2.344	2.756	2.493	2.087	2.450	20.545
400	2.429	43	412	3.010	1.493	959	2.193	2.189	12.728
<b>Total</b>	<b>60.636</b>	<b>58.280</b>	<b>51.317</b>	<b>59.451</b>	<b>60.075</b>	<b>43.132</b>	<b>87.789</b>	<b>44.403</b>	<b>465.083</b>

Tabel 38 Landbrugsbyggeri opført 2000-2007 i Region Nord i ikke-natur området på ejendomme under 30 hektar.

### Danmark – i natur

Kode/År	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Total
100	4.624	2.597	4.827	5.627	5.853	4.290	5.705	7.539	41.062
200	20.838	27.607	20.639	25.698	20.528	17.586	46.648	11.663	191.207
300	2.427	1.875	213	1.163	1.947	663	2.087	1.033	11.408
400	2.275	43	412	333	538	27	2.004	2.069	7.701
<b>Total</b>	<b>30.164</b>	<b>32.122</b>	<b>26.091</b>	<b>32.821</b>	<b>28.866</b>	<b>22.566</b>	<b>56.444</b>	<b>22.304</b>	<b>251.378</b>

Tabel 39 Landbrugsbyggeri opført 2000-2007 i Region Nord i natur området på ejendomme under 30 hektar.

### Danmark - % i natur

Kode/År	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Total
100	55	33	49	66	56	47	57	63	54
200	45	57	54	56	45	58	64	42	54
300	73	95	7	50	71	27	100	42	56
400	94	100	100	11	36	3	91	95	61
<b>Total</b>	<b>50</b>	<b>55</b>	<b>51</b>	<b>55</b>	<b>48</b>	<b>52</b>	<b>64</b>	<b>50</b>	<b>54</b>

### Region Nord – i alt

Kode/År	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Total
100	388	651	1.782	774	2.097	973	3.037	1.483	11.185
200	3.610	7.823	6.121	7.996	5.658	4.450	7.950	6.851	50.459
300		972	1.303				240		2.515
400			22		40		12	56	130
<b>Total</b>	<b>3.998</b>	<b>9.446</b>	<b>9.228</b>	<b>8.770</b>	<b>7.795</b>	<b>5.423</b>	<b>11.239</b>	<b>8.390</b>	<b>64.289</b>

Tabel 40 Landbrugsbyggeri opført 2000-2007 i Region Nord i ikke-natur området på ejendomme under 30 hektar.

## Region Nord – i natur

Kode/År	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Total
100			641	774	1.019	616	1.887	1.183	6.120
200	1.862	4.625	4.303	5.300	2.630	2.742	3.217	1.976	26.655
300		972					240		1.212
400			22		40			56	118
<b>Total</b>	<b>1.862</b>	<b>5.597</b>	<b>4.966</b>	<b>6.074</b>	<b>3.689</b>	<b>3.358</b>	<b>5.344</b>	<b>3.215</b>	<b>34.105</b>

Tabel 41 Landbrugsbyggeri opført 2000-2007 i Region Nord i natur området på ejendomme under 30 hektar.

## Region Nord - % i natur

Kode/År	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Total
100	0	0	36	100	49	63	62	80	55
200	52	59	70	66	46	62	40	29	53
300	0	100	0	0	0	0	100	0	48
400	0	0	100	0	100	0	0	100	91
<b>Total</b>	<b>47</b>	<b>59</b>	<b>54</b>	<b>69</b>	<b>47</b>	<b>62</b>	<b>48</b>	<b>38</b>	<b>53</b>

## Region Midt – i alt

Kode/År	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Total
100	3.188	2.715	2.110	2.672	3.117	2.696	4.013	2.410	22.921
200	9.460	10.910	5.713	7.522	10.960	8.547	12.854	5.840	71.806
300	1.551	385	1.119	911	726	1.830	0	1.357	7.879
400	0	0	0	643	77	633	361	483	2.197
<b>Total</b>	<b>14.199</b>	<b>14.010</b>	<b>8.942</b>	<b>11.748</b>	<b>14.880</b>	<b>13.706</b>	<b>17.228</b>	<b>10.090</b>	<b>104.803</b>

Tabel 42 Landbrugsbyggeri opført 2000-2007 i Region Nord i ikke-natur området på ejendomme under 30 hektar.

## Region Midt – i natur

Kode/År	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Total
100	1.355	472	472	923	1.064	943	1.501	705	7.435
200	1.757	5.222	561	4.582	3.160	2.111	3.786	1.626	22.805
300	665	280		434	433				1.812
400	0	0	0	134	56	0	324	363	877
<b>Total</b>	<b>3.777</b>	<b>5.974</b>	<b>1.033</b>	<b>6.073</b>	<b>4.713</b>	<b>3.054</b>	<b>5.611</b>	<b>2.694</b>	<b>32.929</b>

Tabel 43 Landbrugsbyggeri opført 2000-2007 i Region Nord i natur området på ejendomme under 30 hektar.

## Region Midt - % i natur

Kode/År	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Total
100	43	17	22	35	34	35	37	29	32
200	19	48	10	61	29	25	29	28	32
300	43	73	0	48	60	0	0	0	23
400	0	0	0	21	73	0	90	75	40
<b>Total</b>	<b>27</b>	<b>43</b>	<b>12</b>	<b>52</b>	<b>32</b>	<b>22</b>	<b>33</b>	<b>27</b>	<b>31</b>

Denne procentdel af byggeri i natur-området, på 31, er væsentlig lavere end de andre regioner.

### Region Syd – i alt

Kode/År	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Total
100	2.738	2.778	4.069	3.492	2.973	2.784	2.125	5.579	26.538
200	17.850	18.659	15.340	17.776	15.062	9.783	40.380	7.319	142.169
300	1.762	176	238	1.046	1.597	663	1.847	85	7.414
400	1.439	0	390	1.187	790	0	1.750	1.650	7.206
<b>Total</b>	<b>23.789</b>	<b>21.613</b>	<b>20.037</b>	<b>23.501</b>	<b>20.422</b>	<b>13.230</b>	<b>46.102</b>	<b>14.633</b>	<b>183.327</b>

### Region Syd – i natur

Kode/År	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Total
100	1.939	1.766	3.048	2.908	2.214	1.398	1.767	4.323	19.363
200	9.951	13.041	10.245	10.944	8.246	7.478	34.300	4.101	98.306
300	1.762	176	213	694	1.339	663	1.847	55	6.749
400	1.362	0	390	103	323	0	1.680	1.650	5.508
<b>Total</b>	<b>15.014</b>	<b>14.983</b>	<b>13.896</b>	<b>14.649</b>	<b>12.122</b>	<b>9.539</b>	<b>39.594</b>	<b>10.129</b>	<b>129.926</b>

### Region Syd - % i natur

Kode/År	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Total
100	71	64	75	83	74	50	83	77	73
200	56	70	67	62	55	76	85	56	69
300	100	100	89	66	84	100	100	65	91
400	95	0	100	9	41	0	96	100	76
<b>Total</b>	<b>63</b>	<b>69</b>	<b>69</b>	<b>62</b>	<b>59</b>	<b>72</b>	<b>86</b>	<b>69</b>	<b>71</b>

### Region Sjælland - i alt

Kode/År	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Total
100	1.896	1.233	1.477	1.606	2.059	2.223	721	2.115	13.330
200	13.783	9.267	9.867	11.083	11.463	5.504	11.227	6.704	78.898
300	0	287	25	387	258	0	0	1.008	1.965
400	990	0	0	1.084	467	27	70	0	2.638
<b>Total</b>	<b>16.669</b>	<b>10.787</b>	<b>11.369</b>	<b>14.160</b>	<b>14.247</b>	<b>7.754</b>	<b>12.018</b>	<b>9.827</b>	<b>96.831</b>

### Region Sjælland – i natur

Kode/År	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Total
100	1.097	221	456	1.022	1.300	837	363	859	6.155
200	5.884	3.649	4.772	4.251	4.647	3.199	5.147	3.486	35.035
300		287		35				978	1.300
400	913	0	0	0	0	27	0	0	940
<b>Total</b>	<b>7.894</b>	<b>4.157</b>	<b>5.228</b>	<b>5.308</b>	<b>5.947</b>	<b>4.063</b>	<b>5.510</b>	<b>5.323</b>	<b>43.430</b>

### Region Sjælland – % i natur

Kode/År	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Total
100	58	18	31	64	63	38	50	41	46

200	43	39	48	38	41	58	46	52	44
300	0	100	0	9	0	0	0	97	66
400	92	0	0	0	0	100	0	0	36
<b>Total</b>	<b>47</b>	<b>39</b>	<b>46</b>	<b>37</b>	<b>42</b>	<b>52</b>	<b>46</b>	<b>54</b>	<b>45</b>

### Region Hovedstaden – i alt

Kode/År	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Total
100	233	422	378	0	256	496	187	469	2.441
200	1.748	1.799	926	1.176	2.181	2.224	1.015	994	12.063
300	0	160	437	0	175	0	0	0	772
400	0	43	0	96	119	299	0	0	557
<b>Total</b>	<b>1.981</b>	<b>2.424</b>	<b>1.741</b>	<b>1.272</b>	<b>2.731</b>	<b>3.019</b>	<b>1.202</b>	<b>1.463</b>	<b>15.833</b>

### Region Hovedstaden – i natur

Kode/År	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Total
100	233	138	210		256	496	187	469	1.989
200	1.384	1.070	758	621	1.845	2.056	198	474	8.406
300		160			175				335
400	0	43	0	96	119	0	0	0	258
<b>Total</b>	<b>1.617</b>	<b>1.411</b>	<b>968</b>	<b>717</b>	<b>2.395</b>	<b>2.552</b>	<b>385</b>	<b>943</b>	<b>10.988</b>

### Region Hovedstaden – % i natur

Kode/År	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Total
100	100	33	56	0	100	100	100	100	81
200	79	59	82	53	85	92	20	48	70
300	0	100	0	0	100	0	0	0	43
400	0	100	0	100	100	0	0	0	46
<b>Total</b>	<b>82</b>	<b>58</b>	<b>56</b>	<b>56</b>	<b>88</b>	<b>85</b>	<b>32</b>	<b>64</b>	<b>69</b>

For Danmark som helhed, udgør boligbyggeriet på landbrugsejendommene under 30 ha. 15 % af det samlede boligbyggeri på landbrugsejendommene.

For erhvervsbyggeriet er det 2 %.

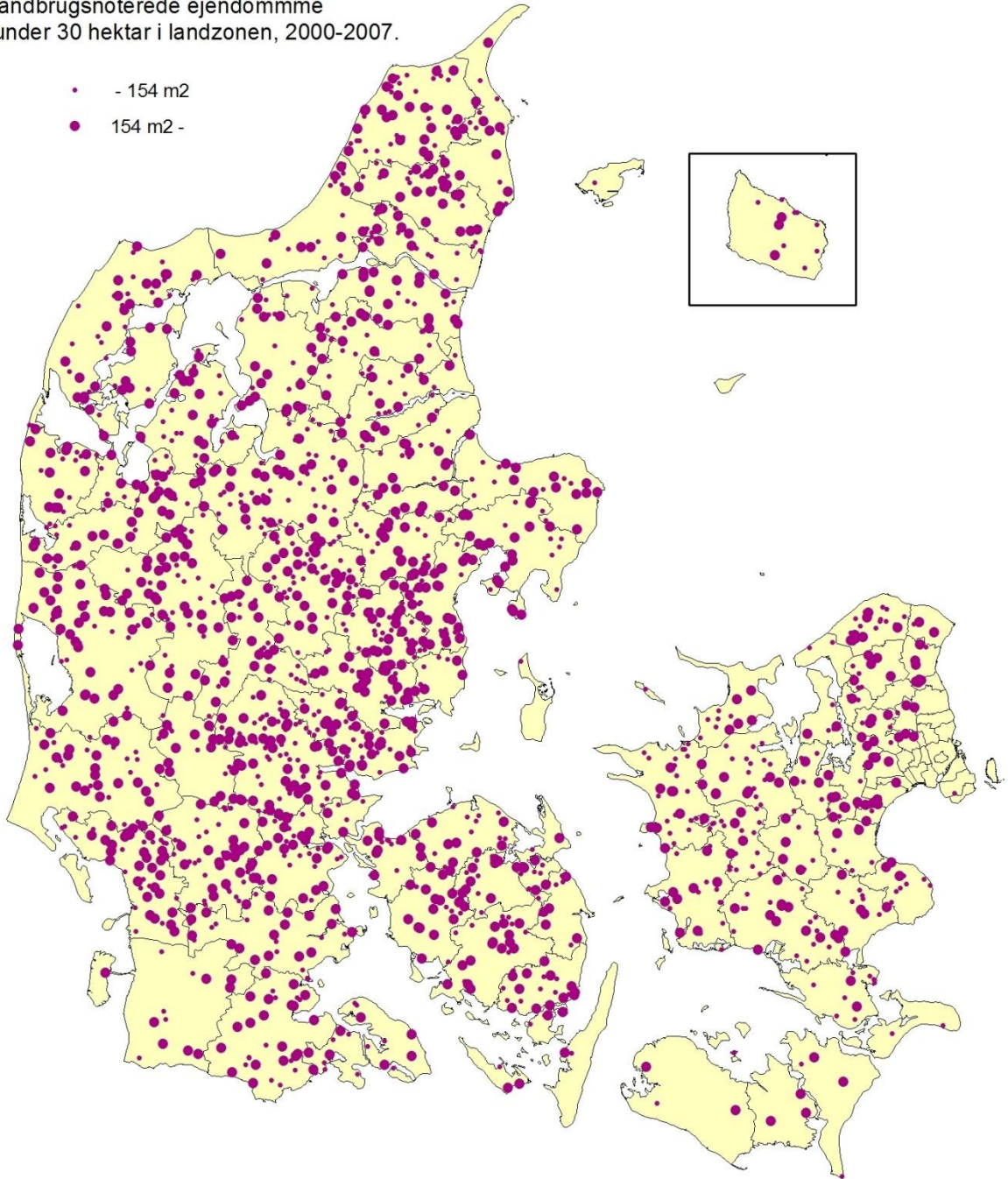
De følgende to kort, viser alle landbrugsejendomme hvor der er opført bygninger til helårsbeboelse. Et kort der viser landbrugsejendommene under 30 ha., og et der viser landbrugsejendommene over 30 ha.

Den visuelle tolkning af Danmarkskortet over opførte helårsbeboelser på 716 landbrugsnoterede ejendomme over 30 ha., Figur 10, er koncentreret i områder med intensiv landbrugsproduktion og knap så mange omkring motorvejene og på Sjælland. Det er med andre ord der hvor "storlandbruget" overvejende udvikler sig, og det er også her der antagelig bygges nye store stuehuse.



Opførte helårsbeboelser på 1.903  
landbrugsnoterede ejendomme  
under 30 hektar i landzonen, 2000-2007.

- - 154 m<sup>2</sup>
- 154 m<sup>2</sup> -

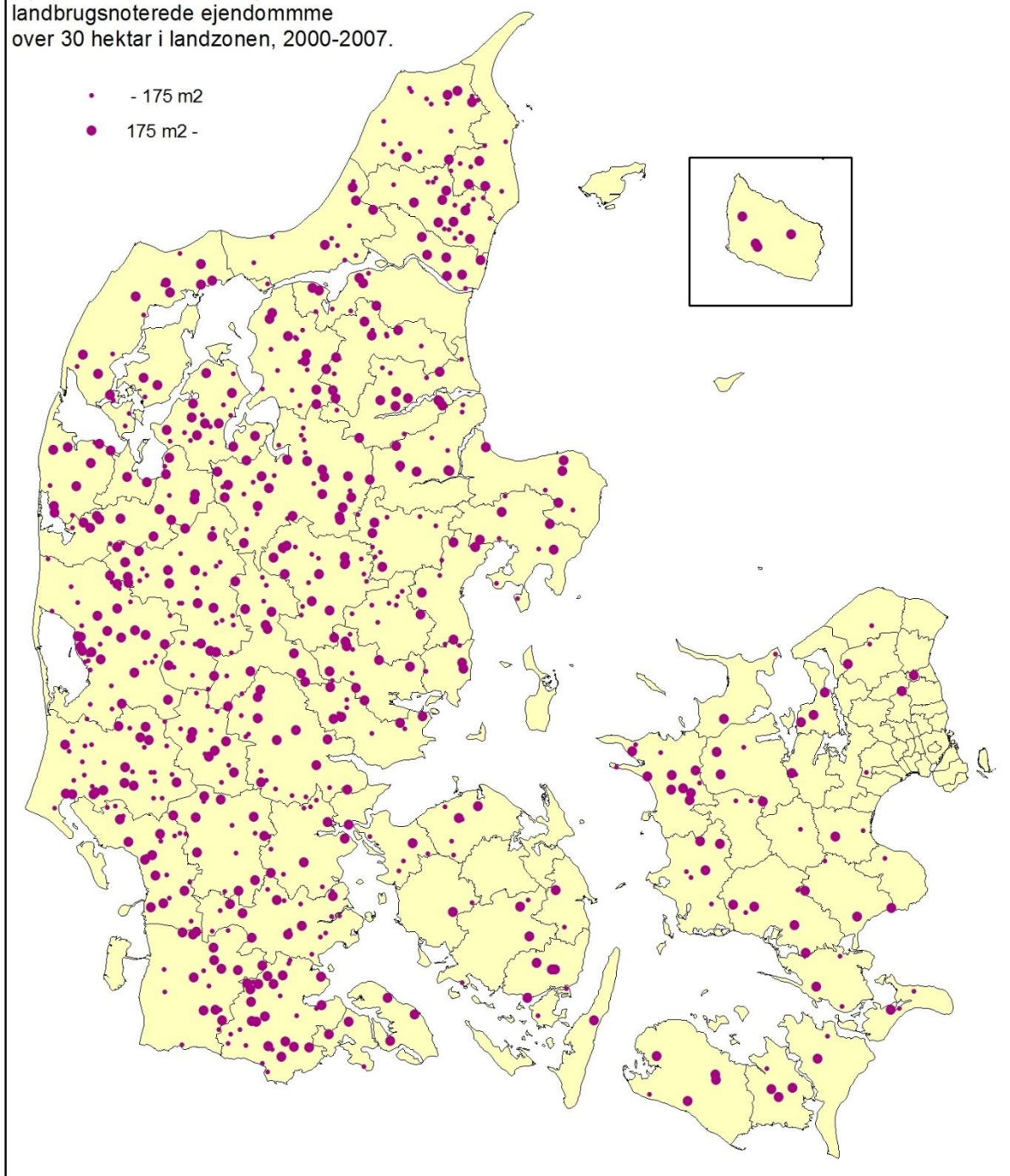


Figur 9 Opførte helårsbeboelser under 30 hektar i landzonen.



Opførte helårsbeboelser på 716  
landbrugsnoterede ejendomme  
over 30 hektar i landzonen, 2000-2007.

- - 175 m<sup>2</sup>
- 175 m<sup>2</sup> -



Figur 10 Opførte helårsbeboelser over 30 hektar i landzonen.

# Konklusion

Denne undersøgelse skulle fastlægge omfanget af bebyggelsen i det åbne land. På landsplan kan det fastslås at en betydelig del af det samlede byggeri med boligformål foregår i landzoneområder. Om dette er meget eller lidt beskæftiger denne undersøgelse sig ikke med. Det vil kræve en normativ stillingtagen.

I 2000 udgjorde boligbyggeriet i landzonen 7 % af det samlede boligbyggeri, et tal der steg til 12 % i 2007. I absolutte tal var stigningen på 336 % i samme periode – fra 100.000 m<sup>2</sup> i 2000 til 336.000 m<sup>2</sup> i 2007.

Erhvervsbyggeriet i landzonen viste store udsving, toppede i 2003-2004, men udviste den samme tendens som erhvervsbyggeriet i by-zone, og udgjorde ca. 50 % af det samlede erhvervsbyggeri i hele perioden.

Af det samlede boligbyggeri i land-zonen udgjorde boligbyggeriet på landbrugsnoterede ejendomme i perioden 495.000 m<sup>2</sup>, se Tabel 19, hvilket var  $(495/1.570(\text{se Tabel 3}) \cdot 100)$  31,5 %.

Af det samlede erhvervsbyggeri i land-zonen udgjorde erhvervsbyggeriet på landbrugsnoterede ejendomme i perioden 15,4 mill. M<sup>2</sup>, Tabel 19, hvilket var  $(15,4/17,0(\text{se Tabel 3}) \cdot 100)$  88,5 %.

I Danmark som helhed foregår 60 % af landbrugets erhvervsbyggeri i landzonen, mens det er 63 % af boligbyggeriet. Der er regionale variationer, men relativt bygges der mere bolig end der bygges erhverv i naturområderne.

Med afsæt i data fra afsnittet om alt byggeri i landzonen samt afsnittet om byggeriet på landbrugsnoterede ejendomme i landzonen, kan det konkluderes at 93 % af alt erhvervsbyggeri i landzonen er foretaget på de landbrugsnoterede ejendomme, mens det er 31 % af boligbyggeriet.

Landbrugsejendommene under 30 ha. står for 2 % af det samlede landbrugsbyggeri til erhverv, hvorimod boligbyggeriet udgør 15 % af det samlede boligbyggeri. Der er altså en del der tyder på, at dette boligbyggeri ikke har nogen produktionsmæssig begrundelse, hvilket kunne give anledning til at gentænke den måde hvorpå dette byggeri reguleres i forhold til planlovens undtagelsesbestemmelser.

Det ser ud til at aftægts- og medhjælperboliger bygges i de pris-mæssigt mere attraktive områder, hvilket også kan være svært at finde et produktionsmæssigt rationale for. Figur 8 der viste dette, er dermed et eksempel på tendenser der ikke kan fanges i data opsummeret i tabeller, men kun kan ses når de vises geografisk.

Det er altid svært at forudsige hvor der evt. ville være blevet bygget, hvis ikke der blev reguleret, eller hvor der ville være blevet bygget hvis reguleringen var anderledes. Det er dog ganske vist, at

der er et nøje sammenfald mellem steder hvor det er dejligt at bo, og de udpegede natur-områder. I det lys, kan man sige at det er lykkedes med reguleringen at få nedbragt byggeriet til næsten samme procentvise del som i ikke-natur områderne. Er man der imod af den opfattelse, at natur-områderne bør friholdes for byggeri, så må man konkludere at det ikke er lykkedes.

## Fortsat forskning og metodeudvikling

Resultaterne af denne undersøgelse er fremkommet ved at anvende geografiske analysemetoder hentet fra "GIS-verdenen", og derefter anvende disse metoder på forvaltningsgenererede driftsdata. Det er metoder, der kræver et betydeligt editeringsarbejde for at klargøre data til analyse.

Men det er også metoder der er velegnet til at sammenstille og lave geografiske (rumlige/spatiale) analyser på datasæt på tværs af forvaltningsgrænser og sektorer som tilfældet er med denne undersøgelse.

På Aalborg Universitet er der en betydelig forskningstradition på feltet og i takt med øget forskningsfokus på kvalitet i det bebyggede miljø tegner der sig et øget behov for at anvende disse metoder til at monitere og modellere forandringer på strategiske emner og temaer vedrørende de fysiske omgivelser og dets bygninger og anvendelse.

Den her præsenterede undersøgelse fastslog at der bebygges i ganske betydeligt omfang i områder med natur og planlagt natur. Og der bygges mere her – til såvel boligformål som til erhvervsformål end i "ikke-naturområderne".

Dette afføder på den ene side et behov for yderligere undersøgelse, hvor man differentierer områdekategorierne yderligere, så man kan fastslå i hvilke naturområder der bygges, og hvilken karakter denne bebyggelse har med hensyn til udformning og udstyr samt anvendelse. Med den her udviklede metode er der ingen tekniske hindringer for sådanne undersøgelser. Det er alene et spørgsmål om ressourcer til at gennemføre undersøgelserne.

På den anden side afføder undersøgelsen et spørgsmål om hvordan den kommunale forvaltning af byggeadministrationen måske skal samordnes stærkere med den planforvaltning som repræsenterer de landskabs- og naturbeskyttelseshensyn som på sigt skal sikre at de politiske mål om mere sammenhængende natur, mindre byspredning mv.

Som meget konkrete anvisninger på yderlige forskningsbehov skal peges på følgende emner:

- En differentiering af natur-området i forhold til beskyttelsesgraden.
- Undersøgelse af den nyopførte bebyggelse placering og afstand i forhold til kyst, skov, kuperet terræn, infrastruktur og bynærhed.
- Udvikling af metode til forædling af information om kommunalt meddelte byggetilladelser og deres indhold i landzoneområdernes forskellige områdekategorier til realtidsindikatorer til præsentation i web-miljø og med et anvendelsessegment af borgere og statslige myndigheder med interesse for bebyggelsen i det åbne land.

- Tilpasning af metoden til brug på kommunalt niveau og udarbejdelse en vejledning til brug for realtidsvisualisering og tidsfølge analyser i lokale landskaber.
- Fortsat udvikling af geografiske visualiseringsmetoder til tydeliggørelse af regionale og kommunale variationer i nybyggeriets fordeling, med det formål at afdække mulige sammenhænge til andre geografiske faktorer, som evt. nærhed til vand etc.
- En forfining af metoden til adresse-geokodning, samt mere præcis stedfæstelse af driftsbygninger i forhold til adressepunktet.

Forskningsindsats på disse specifikke områder vil på den ene side kunne komplettere og nuancere resultaterne i denne undersøgelse og på den anden side skabe metodegrundlag for en bedre overvågning og monitoring af udviklingstræk inden for dette område.

## Tabeller og figurer

Tabel 1 Alle bygninger opført i Danmark 2000-2007 fordelt på deres erhvervs- og bolig anvendelse.....	13
Tabel 2 Alle bygninger opført i Danmark 2000-2007 fordelt på bygningens anvendelse.....	15
Tabel 3 Det samlede nybyggeri i Danmark fra 2000-2007, fordelt på planlægningszonerne.....	17
Tabel 4 Det samlede erhvervs- og boligbyggeri i landzonen i 1.000 m2 fra 2000-2007.....	19
Tabel 5 Det samlede erhvervs- og boligbyggeri i landzonen i % fra 2000-2007.....	19
Tabel 6 Det samlede bolig- og erhvervsbyggeri fordelt på natur og ikke-natur arealerne.....	20
Tabel 7 Det procentvise fordeling af bolig- og erhvervsbyggeri fordelt på natur og ikke-natur arealerne.....	21
Tabel 8 Det samlede bolig- og erhvervsbyggeri fordelt på natur og ikke-natur arealerne i region midt.....	21
Tabel 9 Det procentvise fordeling af bolig- og erhvervsbyggeri fordelt på natur og ikke-natur arealerne i Region Midt.....	21
Tabel 10 Det samlede bolig- og erhvervsbyggeri fordelt på natur og ikke-natur arealerne i region Syd.....	22
Tabel 11 Det procentvise fordeling af bolig- og erhvervsbyggeri fordelt på natur og ikke-natur arealerne i Region Syd.....	22
Tabel 12 Det samlede bolig- og erhvervsbyggeri fordelt på natur og ikke-natur arealerne i region Syd.....	22
Tabel 13 Det procentvise fordeling af bolig- og erhvervsbyggeri fordelt på natur og ikke-natur arealerne på Region Sjælland.....	23
Tabel 14 Det samlede bolig- og erhvervsbyggeri fordelt på natur og ikke-natur arealerne i region Hovedstaden.....	23
Tabel 15 Det procentvise fordeling af bolig- og erhvervsbyggeri fordelt på natur og ikke-natur arealerne i Region Hovedstaden.....	24
Tabel 16 M2 byggeri pr. km2 landzoneareal.....	24
Tabel 17 Det landbrugsnoterede areal i forhold til planlægningszonerne.....	25
Tabel 18 Bygninger opført i 2000-2007 på landbrugsejendomme fordelt på anvendelseskoden.....	26
Tabel 19 Landbrugsbyggeri i DK fordelt på anvendelseskoder....	27
Tabel 20 Landbrugsbyggeri i DK fordelt på anvendelseskoder i natur-området.....	27

Tabel 21 Landbrugsbyggeri i DK fordelt på anvendelseskoder i naturområdet i %.	27
Tabel 22 Landbrugsbyggeri i Region Nord fordelt på anvendelseskoder.	28
Tabel 23 Landbrugsbyggeri i Region Nord fordelt på anvendelseskoder i natur-området.	28
Tabel 24 Landbrugsbyggeri i Region Nord fordelt på anvendelseskoder i naturområdet i %.	28
Tabel 25 Landbrugsbyggeri i Region Midt fordelt på anvendelseskoder.	28
Tabel 26 Landbrugsbyggeri i Region Midt fordelt på anvendelseskoder i natur-området.	29
Tabel 27 Landbrugsbyggeri i Region Midt fordelt på anvendelseskoder i naturområdet i %.	29
Tabel 28 Landbrugsbyggeri i Region Syd fordelt på anvendelseskoder.	29
Tabel 29 Landbrugsbyggeri i Region Syd fordelt på anvendelseskoder i natur-området.	29
Tabel 30 Landbrugsbyggeri i Region Syd fordelt på anvendelseskoder i naturområdet i %.	29
Tabel 31 Landbrugsbyggeri på Region Sjælland fordelt på anvendelseskoder.	30
Tabel 32 Landbrugsbyggeri på Region Sjælland fordelt på anvendelseskoder i natur-området.	30
Tabel 33 Landbrugsbyggeri på Region Sjælland fordelt på anvendelseskoder i naturområdet i %.	30
Tabel 34 Landbrugsbyggeri i Region Hovedstaden fordelt på anvendelseskoder.	30
Tabel 35 Landbrugsbyggeri i Region Hovedstaden fordelt på anvendelseskoder i natur-området.	30
Tabel 36 Landbrugsbyggeri i Region Hovedstaden fordelt på anvendelseskoder i naturområdet i %.	31
Tabel 37 Medhjælper- og aftægtsboliger.	32
Tabel 38 Landbrugsbyggeri opført 2000-2007 i Region Nord i ikke-natur området på ejendomme under 30 hektar.	36
Tabel 39 Landbrugsbyggeri opført 2000-2007 i Region Nord i natur området på ejendomme under 30 hektar.	36
Tabel 40 Landbrugsbyggeri opført 2000-2007 i Region Nord i ikke-natur området på ejendomme under 30 hektar.	36
Tabel 41 Landbrugsbyggeri opført 2000-2007 i Region Nord i natur området på ejendomme under 30 hektar.	37
Tabel 42 Landbrugsbyggeri opført 2000-2007 i Region Nord i ikke-natur området på ejendomme under 30 hektar.	37
Tabel 43 Landbrugsbyggeri opført 2000-2007 i Region Nord i natur området på ejendomme under 30 hektar.	37
Figur 1 Eksempel med zoneinddelinger.	10
Figur 2 Landbrugsnotering på tværs af by- og landzone.	11
Figur 3 Undersøgelsens inddeling af adresser.	11
Figur 4 Bolig-byggeri i byzone 2000-2007.	18
Figur 5 Bolig-byggeri i landzone 2000-2007.	18
Figur 6 Erhvervsbyggeri i by- og landzone 2000-2007.	18
Figur 7 Opført helårsbeboelse på landbrugsnoterede ejendomme i landzonen.	34
Figur 8 Opførte medarbejder- og aftægtsboliger på landbrugsnoterede ejendomme i landzonen.	35
Figur 9 Opførte helårsbeboelser under 30 hektar i landzonen.	40
Figur 10 Opførte helårsbeboelser over 30 hektar i landzonen.	41

# Bilag

I undersøgelsen er der primært anvendt fire typer af data, ejendomsdata fra BBR, matrikeldata fra KMS, data til naturbeskrivelse fra de gamle amter samt data der beskriver zonestatus.

## Anvendte ejendomsdata

Bygningens anvendelseskode i BBR fremgår af nedenstående:

Bygninger til helårsbeboelse.

110	Stuehus til landbrugsejendom.
120	Fritliggende enfamilieshus (parcelhus).
130	Række-, kæde-, eller dobbelthus (lodret adskillelse mellem enhederne).
140	Etageboligbebyggelse (flerfamiliehus, herunder tofamiliehus (vandret adskillelse mellem enhederne).
150	Kollegium.
160	Døgninstitution (plejehjem, alderdomshjem, børne- eller ungdomshjem).
190	Anden bygning til helårsbeboelse.

Produktions- og lagerbygninger i forbindelse med landbrug, industri, håndværk, offentlige værker o. lign.

210	Bygning til erhvervmæssig produktion vedrørende landbrug, gartneri, råstofudvinding o. lign.
220	Bygning til erhvervmæssig produktion vedrørende industri, håndværk m.v. (fabrik, værksted o. lign.).
230	El-, gas-, vand- eller varmegværk, forbrændingsanstalt m.v..
290	Anden bygning til landbrug, industri etc.

Bygninger til handel, transport, kontor, liberale erhverv, servicevirksomhed o. lign.

310	Transport- og garageanlæg (fragtmandshal, lufthavnsbygning, banegårdsbygning, parkeringshus). Garage med plads til et eller to køretøjer registreres med anvendelseskode 910.
320	Bygning til kontor, handel, lager, herunder offentlig administration.
330	Bygning til hotel, restaurant, vaskeri, frisør og anden servicevirksomhed.
390	Anden bygning til transport, handel etc.

Bygninger til kulturelle formål samt institutioner.

410 Bygning til biograf, teater, erhvervmæssig udstilling, bibliotek, museum, kirke o. lign.

420 Bygning til undervisning og forskning (skole, gymnasium, forskningslaboratorium o. lign.).

430 Bygning til hospital, sygehjem, fødeklinik o. lign.

440 Bygning til daginstitution.

490 Bygning til anden institution, herunder kaserne, fængsel o. lign.  
Bygninger til fritidsformål.  
510 Sommerhus.  
520 Bygning til ferieformål m.v., bortset fra sommerhus (feriekoloni, vandrehjem o. lign.)  
530 Bygning i forbindelse med idrætsudøvelse (klubhus, idrætshal, svømmehal o. lign.).  
540 Kolonihavehus.  
590 Anden bygning til fritidsformål.  
Mindre bygninger til garageformål, opbevaring m.v.  
910 Garage med plads til et eller to køretøjer.  
920 Carport.  
930 Udhus.

## Data anvendt til udpeging af natur-område

I forbindelse med den igangværende sikring af de amtslige arealdata og etableringen af Danmarks Arealinformation har der vist sig et stort behov for at udarbejde en datamodel eller flere datamodeller, for de arealdata, der skal indgå i Danmarks Arealinformation. Grundlæggende skyldes behovet at der ikke pt. findes datamodeller for de fælles arealdata<sup>26</sup>. Til udpeging af naturområderne er der anvendt både amtsbaserede og landsdækkende datasæt.

### Amtsdata

Med baggrund i de data der ligger til grund for de udarbejdede regionplaner er der skabt den basale skelnen mellem natur og ikke-natur. I de fleste tilfælde har de daværende medarbejdere i amterne, anvendt navne til de konkrete geografiske datasæt der muliggør en relativ sikker udpeging af det indhold de måtte have. Derfor listes de konkrete felt-navne op i denne tabel.

---

<sup>26</sup> Dokumentation af datamodel, Danmarks Arealinformation Produktions- og distributions-system - 7. maj 2007



<p><b>Nordjyllands amt</b>  k2_Skovrejsningsomraade  k2_Skovtilplantning_uonsket  k3_skovrejsning  k4_lavbund  k4_saerl_vaerd_landskab  k4_vaerdifuldekulturmiljoe  K7_okologiske_forb  k8_regionale_natuomraader  k8_skov</p>	<p><b>Ringkøbing amt</b>  kulturmiljø_db9  Potentiel_natur_regionpl  Skovrejsning_tillæg  _4_2_4_regionpl  _4_3_1_regionpl  _4_3_2_regionpl  _4_3_4_2_regionpl  _A_målsætn_regionpl  _B_målsætn_regionpl  _C_målsætn_regionpl</p>
<p><b>Ribe amt</b>  k2_Skovrejsningsomraade  k2_Skovtilplantning_uonsket  k3_skovrejsning  k4_lavbund  k4_saerl_vaerd_landskab  k4_vaerdifuldekulturmiljoe  K7_okologiske_forb  k8_regionale_natuomraader  k8_skov</p>	<p><b>Sønderjyllands amt</b>  rp05eksist_skov  rp05kulturmiljoer  rp05natuomr  rp05omr_m_natint  rp05skovrejsn_omr  rp05skovrejsn_uonsk  rp05uforstyrlandsk  rp05vaerdifukyst  rp05vaerdifulandsk  rp05vmp2</p>
<p><b>Storstrøms amt</b>  kulmil  Lavpo  Oekforbindelse  Regionalenaturbeskyt  rp_vmp2  SKOVREJS2005  SKOVREJS2005_rp05  uforstyr_med_VestAmt</p>	<p><b>Vejle amt</b>  B_Kulturmiljoe_nov  B_Landskab_Uforstyrret  B_Landskab_vaerdifuld  B_Lavbund  B_naturny_nov  B_Natuomraader_saerlig_  vaerdifuld  B_negative_skovomraader  B_Okolinie  B_Skovrejsningsomraader  B_Vaadamraader  F_Vildtreservater</p>
<p><b>Viborg amt</b>  Kulturhistorie  Saerlig_beskyt  Skovrejsning  Vaadamr</p>	<p><b>Vestsjællands amt</b>  beskytomr  kulturmiljoe  landskabsomr  oekolo_forbind  skovrejsomr  skovrejs_mulig  skovrejs_uonsket  st_uforstyr_landskab  vaade_enge</p>
<p><b>Aarhus amt</b>  RP2005_Kulturmiljøer  RP2005_Landskabelige_inter  esseområder  RP2005_Muligt_natuområder  _Naturkvalitetsplanen  RP2005_Natuområder  RP2005_Område_hvor_skovti</p>	<p><b>Fyns amt</b>  Beskyttelsesomr_Kultur  Beskyttelsesomr  Biologiske_Interesseomr  Kystkultur  Landskab  Naturkvalitet  skov</p>

Iplantning_er_uønsket RP2005_Skovrejsningsområde er RP2005_Spredningskorridor_f or_vilde_dyr Vandmiljøplan_II_våde_enge	Uforstyrrede_Landskaber Vaadomraader
<b>Bornholms amt</b> Bevarende lokalplan Historiske Bymiljøer Interesseområde for naturbe- skyttelse Kulturmiljøområder Miljøbeskyttelsesområde Skovtilplantning uønsket Skovtilplantningsområde Særlige naturområder	

### Landzone

Landzoner er defineret i planlovens § 34, stk. 2. Arealer kan tilbageføres til Landzone ved hjælp af en lokalplan. Registrering af Landzone foretages ikke, da arealer ifølge planloven er landzone såfremt de ikke er udlagt til Byzone eller Sommerhusområde. Landzonen er defineret som restzonen efter sommerhusområder og byzonerne er defineret.

### Sommerhusområde

Sommerhusområde defineret i henhold til planlovens §34

Sommerhusaftaleområde

Sommerhusaftaleområde der i henhold til cirkulære af 28. august [må være fra 1981] er udlagt som sommerhusområde. Sommerhusaftaleområder kan ved lokalplan overføres til sommerhusområde. Men indtil dette eventuelt sker, er området at betragte som landzone, hvilket da også er sådan det er registreret i zonekortet.

### Byzone

Byzone er defineret i planlovens § 34, stk. 2. Arealer kan udpeges til Byzone ved hjælp af en lokalplan. Endvidere kan Byzone tilbageføres til Landzone eller overføres til Sommerhusområde ved hjælp af en Lokalplan. Sammen med Landzone og Sommerhusområder dækkes hele landet. Matrikelkortet er anbefalet som digitaliseringsgrundlag for dette tema.

Sommerhusområde er defineret i planlovens § 34, stk. 2. I forbindelse med Miljøministeriets cirkulære om planlægning af sommerhusområder af 16. juni 1977 (senere erstattet med cirkulære af 28. august 1981) blev der gennemført et totalt stop for nyudlæg af sommerhusområder i kystområder, indtil der forelå godkendte regionplaner. Det fremgik endvidere, at regionplanerne skulle sikre, at de kystnære områder blev friholdt for yderligere udlæg af arealer til sommerhusbyggeri. Som opfølgning på cirkulæret blev der udarbejdet kort i 1:100.000 over eksisterende fastlagte sommerhusområder i de enkelte amter. Kortene er udarbejdet af Planstyrel-

sen, april 1984 og udsendt til de enkelte amter. Kortene viser de områder, som ministeriet pr. 1. august 1977 har accepteret som eksisterende sommerhusområder eller senere godkendt. Der eksisterer et generelt stop [dette ændres ikke af de tiltag der var i 2005/2006] for udlæg af Sommerhusområder i kystnærhedszonen. Arealer der er udpeget som Sommerhufaalesområde kan dog overføres til Sommerhusområde ved hjælp af Lokalplan. Nye Sommerhufaalesområder udlægges ikke.

Idet undersøgelsens fokuserer på mulige forandringer i administrationen af landzonetilladelser, er det interessant at få udskilt de områder hvor landzonekompetancen er ændret, hvilket vil sige de egentlige landzonearealer. Som det vil fremgå/er fremgået, havde kommunerne også før reformerne kompetance for de særlig afgrænsede byer i landzone samt i de områder der er omfattet af en landzonelokalplan.

### **Kystnærhedszone**

Er defineret i planlovens kapitel 2a, senere lovgivning præciserer, at byzoneområder ikke er omfattet regler om kystnærhedszonen. Kystnærhedszonen blev i nogle af de tidligere amter delt op i et A og et VB områder. Men da dette ikke var landsdækkende og systematisk, arbejdes der i denne undersøgelse videre med den oprindelige kystnærhedszone. Temaet er det officielle kystzonekort af seneste aftapning.

### **Fredninger**

#### Fredede områder

Temaet indeholder arealer eller lokaliteter, som er fredet ved gennemførelse af en fredningssag eller en rejst fredningssag efter bestemmelserne i naturbeskyttelseslovens kapitel 6, samt fredninger af ældre dato gennemført ved fx tinglyst deklaration. Lovgrundlaget er Naturbeskyttelsesloven, kapitel 6 (§§33-51), lov nr. 9 af 3. januar 1992. Temaet er fra miljøportalen.

#### Fredede områder, forslag

Temaet indeholder arealer eller lokaliteter, som er fredet ved gennemførelse af en fredningssag eller en rejst fredningssag efter bestemmelserne i naturbeskyttelseslovens kapitel 6, samt fredninger af ældre dato gennemført ved fx tinglyst deklaration. Skov- og Naturstyrelsen og Miljøministeriet er ansvarlig myndighed. Temaet er fra miljøportalen.

#### Fredede fortidsminder

Fortidsminder er gravhøje, dysser, voldsteder, runestene, ruiner, helligkilder m.v. For at bevare denne del af vor fælles kulturarv og så for vore efterkommere er alle synlige fortidsminder fredet. Fortidsminderne er beskyttet ved, at der ikke må ske ændringer af et fortidsmindes tilstand. Det vil sige, at alle aktiviteter, der påvirker fortidsmindernes indhold og overflade, ikke er tilladt. Der må heller ikke ske matrikulære ændringer, der fastlægger skel gennem et fortidsminde. De fleste fortidsminder har en 100 meter beskyttelseszone, hvor tilstanden ikke må ændres. Det vil sige, at der ikke må placeres hegn, bortset fra sædvanligt landbrugshegn. Der må heller ikke plantes eller opstilles bygninger, campingvogne eller lignende. Lovgrundlag er Museumsloven, §29e og 29f, lov nr. 473 af 7. juni 2001 med senere ændringer, senest Ændringslov nr. 454 af 9. juni 2004. De fleste fortidsminder er desuden omfattet af Na-

turbeskyttelseslovens §18. Dette tema bearbejdes med en buffer på 100 meter, og da der ikke er informationer i databasen, der antyder at nogle fortidsminder ikke har en 100 meter beskyttelseszone, antages det at det gælder for alle. Temaerne er dannet på baggrund af data fra miljøportalen.

### **Beskyttede naturtyper**

Temaet er dannet på basis af en registrering af de naturtyper som er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3:

- søer og vandhuller med et areal på mindst 100 m<sup>2</sup>,
- moser, enge, strandenge, strandsumpe, heder og overdrev med et areal på mindst 2500 m<sup>2</sup>,
- mosaikker af ovennævnte naturtyper med et areal på mindst 2500 m<sup>2</sup>,
- visse udpegede vandløb & alle moser i f. m. beskyttede vandhuller, søer eller vandløb.

Beskyttelsen gælder uanset om der er en eller flere ejere. Tilstandsændring af beskyttet natur kræver tilladelse. Et beskyttet areal kan i årenes løb ændre sig så meget, at det ikke længere er beskyttet. Omvendt kan et areal som i dag ikke er beskyttet, ændre sig, så det bliver det. Lovgrundlaget er Lov om naturbeskyttelse, §3, og de ansvarlige myndigheder er kommunerne. Data er fra miljøportalen.

### **Natura 2000 områder**

Natura 2000 er en samling af tre områder, nemlig Fuglebeskyttelse, Habitat, og Ramsar-områderne

Danmark har udpeget 113 fuglebeskyttelsesområder, hvoraf mange findes på havet, ofte tæt på kysten, hvor de også medtager strandenge eller andre naturarealer. Hvert område er udpeget for at beskytte bestemte fuglearter. Grundlaget for områderne er fuglebeskyttelsesdirektivet fra 1979, der har som formål at beskytte og forbedre vilkårene for de vilde fuglearter i EU. Det sker bl.a. ved, at medlemslandene opretter fuglebeskyttelsesområder. Direktivet indeholder også bestemmelser om, hvilke fuglearter der må jages og hvilke jagtmetoder, der må bruges.

Habitatområder udpeges for at beskytte og bevare bestemte naturtyper og arter af dyr og planter, som er af betydning for EU-udpegningen er implementeret i dansk lovgivning ved Miljøministeriets bekendtgørelse nr. 782 af 1. november 1998 med senere ændringer.

Ramsarområder er beskyttede vådområder med særlig betydning for fugle. De danske Ramsarområder ofte omfatter strandenge eller andre arealer, der grænser op til vådområderne. Lovgrundlag er Miljøministeriets bekendtgørelse nr. 26 af 4. april 1978 om konvention om vådområder.

### **Natur- og vildtreservater i Danmark.**

Vildtreservater oprettes i henhold til lov om jagt og vildtforvaltning med det formål at beskytte og ophjælpe bestande af vildt levende fugle og pattedyr. Naturreservater oprettes i henhold til naturbeskyttelsesloven på statsejede arealer og i danske farvande (fiskeriterritoriet) med blandt andet det formål at beskytte bestande af vil-

de dyr og planter og deres levesteder. Det er en forudsætning for optagelsen i denne datasamling, at beskyttelse af pattedyr eller fugle indgår i formålsparagraffen. I enkelte tilfælde tages begge love i anvendelse ved oprettelse af et reservat. Lovgrundlaget er Lov om jagt- og vildtforvaltning, lov nr. 114 af 28. januar 1997. Skov- og Naturstyrelsen, Miljøministeriet er ansvarlig.