

**Bilagsrapport fra temagruppen:
Bosætning/Boende**

Disposition

0. Indledning/Baggrund.....	s. 03
1. Mål for temaet.....	s. 04
2. Nuværende situation/Nuläget år 2005.....	s. 06
3. Baseline Scenariet 2045	s.12
4. Konkurrencekraft scenarierne 2045	s. 14
<u>Monocentrisk</u>	s. 15
<u>Polycentrisk</u>	s.17
5. Rummelighed	s.19
6. Indikatorer for landskabs- og bykvalitet	s.22
7. Konsekvensanalyse af ÖRIBs boligscenarier	s.23

0. Indledning/Baggrund

Temagruppen Bosætning/Boende påbegyndte sit arbejde på workshoppen i Höör i januar 2006. Til gruppen er, i større og mindre grad, tilknyttet følgende personer:

Mikkel Suell Henriques (Hillerød Kommune), Gert Wiik (Storstrøms Amt) Inga Hallén (Ystad Kommun), Stina Westlin (Länsstyrelsen i Skåne). Tine Christiansen (Nykøbing Rørvig Kommune), Tomas Theander (Kristianstad Kommun), Jan Engell (HUR), Lone Jansson (HUR), Mattias Nilsson (Länsstyrelsen i Skåne), Anna Thott (Helsingborgs Stad), Ingrid Berg (Tomelilla Kommun), Inger Sellers (Malmø Kommun) og Jens Colberg (Holbæk Kommune) som fungerer som formand

Emma Kvistberg (Region Skåne) og Annette Klysner (Region Skåne) deltager som hhv. sekretær og projektleder.

Gruppen har i sin arbejdsproces fulgt de udstukne **guidelines** for:

Baselinescenariet:

med en forudsættelse af boligbyggeriet på samme niveau og med stort set samme geografiske fordeling som i perioden 2001 – 2005. I scenariet er foretaget en vurdering af væksten generelt i de forskellige geografiske delområder (Øresundsregionen 2045). Tilvæksten er beskrevet på tabel og tegnet ind på kort. Der er også taget stilling til befolkningstilvæksten.

Konkurrencekraftscenarierne

Konkurrencekraftscenarierne forudsætter en langt kraftigere befolkningstilvækst end i Baseline. Der regnes med en befolkningstilvækst på 800.000 frem til år 2045. Gruppen har vurderet at der kommer 490 000 flere indbyggere i Øresund/Skåne og 310 000 flere indbyggere i Øresund/DK

På baggrund befolkningstallet har gruppen skønnet antallet af boliger på hhv. den danske og svenske side af Øresundsregionen . Antallet af boliger er på i alt 590.000

I det første konkurrencekraftscenarie er der forudsat en **monocentrisk** koncentreret udvikling. Det vil sige de største byer får hele mervæksten i forhold til basisscenariet. Her tænkes på en koncentreret vækst i de centrale dele i og omkring København og Malmø, Lund og Helsingborg

Der er også taget stilling til om der er plads nok til de nye boliger specielt i de centrale dele af regionen og der gives et bud på mulige løsninger.

I det andet konkurrencekraftscenarie er der forudsat **polycentrisk** koncentreret udvikling. Det vil sige, at hele kyststrækningen på begge sider af Øresund og en zone på Sjælland og i Skåne indenfor f.eks. en tidsafstand på op mod en time, med kollektiv trafik/bil bliver potentielt lokaliseringsområde for boligtilvæksten.

Der er også foretaget de arealvurderinger på linie med det monocentriske scenarie.

1. Mål for boligtema:

Bosætningsgruppen har opsat følgende mål, set i fht. projektets hovedmål:

Mål ÖRIBs konkurrencekraftscenarier

Huvudmål:

En attraktiv og konkurrencekraftig Öresundsregion

Delmål:

En attraktiv og konkurrencekraftig region kan udvikles gennem:

- goda **boende- og rekreationmiljöer** med ett rikt **kultur-** og **naturutbud**
- at sikre **välståndssystemet** samt **folkhälsan** og udvikle den **sociala tolerans**
- (den nordiske modellen)
- god **tillgänglighet** for alle
- fuld **integration** og **kritisk massa** (*stort befolkningsunderlag*)
- goda rammebetingelser for **näringsliv** og **innovationsmiljö**
- en hållbar **miljömässig** og **ekologisk** utveckling

Undermål: Boende/Bosætning:

Byudbygningen og lokaliseringen af nye boliger skal understøtte det unikke i regionens mange bymiljøer og mangfoldigheden i kultur- og naturudbudet. I den forbindelse er nærhed til by- og landskabskvalitet et vigtigt mål.

Samtidig skal udbygningen af bymønstret understøtte, at der skabes gode transportmuligheder for persontrafik.

En bevidst tilstræbt bystruktur og en højklasset trafikale infrastruktur skal sikre en funktionelt tæt integreret Øresundsregion, der udnytter mulighederne for en vidtgående kompetence- og arbejdsdeling

Koblingen mellem byudvikling og byomdannelse og den kollektive infrastruktur (stationsnærhedsprincippet) skal understøtte skabelsen af tætte højklassede bymiljøer og byrum, hvor der er mødesteder, liv og oplevelser.

Boligudbygningen skal gennem stor variation kombineret med en høj grad af bymæssig tæthed medvirke til social integration med tætte relationer mellem befolkningsgrupper, og dermed modvirke sociale ghettodannelser.

Konkurrencekraftscenariet: Monocentrisk

Bymønstret skal sikre

- En Øresundsring – med storbystyrke på grund af en funktionelt tæt integreret kerne
- Mulighed for en storbylivsstil, som kan konkurrere med andre storbyregioner i Europa

- Der tilstræbes som et mål en pendlingstid på ½ time med kollektiv transport inden for Fingebystrukturen og de nære pendlingsoplande inden for trafikaksen Malmø-Lund-Helsingborg. Pendlingstiden må højst være 45 min.
- En klar by- og landskabskvalitet
- Tilvækst med et nyt boligudbud præget af stor bymæssighed

Konkurrencekraftscenariet: Polycentrisk

Bymønstret skal sikre

- Et bynetværk – med en styrke bestående af flere centre forbundet i et netværk med de overordnede vækstcenterområder
- En forskellig slags byidentitet - storbymiljø + købstadsmiljø
- Der tilstræbes som et mål en pendlingstid på 45 minutter med kollektiv transport fra bynetværkets perlebyer til hovedstadens centrale del og mellem centerbyerne Malmø-Lund-Helsingborg og de nærmeste købstæder. Pendlingstiden må ikke overstige 1 time.
- Mulighed for en fælles strategi og en fælles organisering af bynetværk
- En klar by- og landskabskvalitet
- Tilvækst med et nyt boligudbud præget af stor variation

2. Nuværende situation/Nulåget år 2005

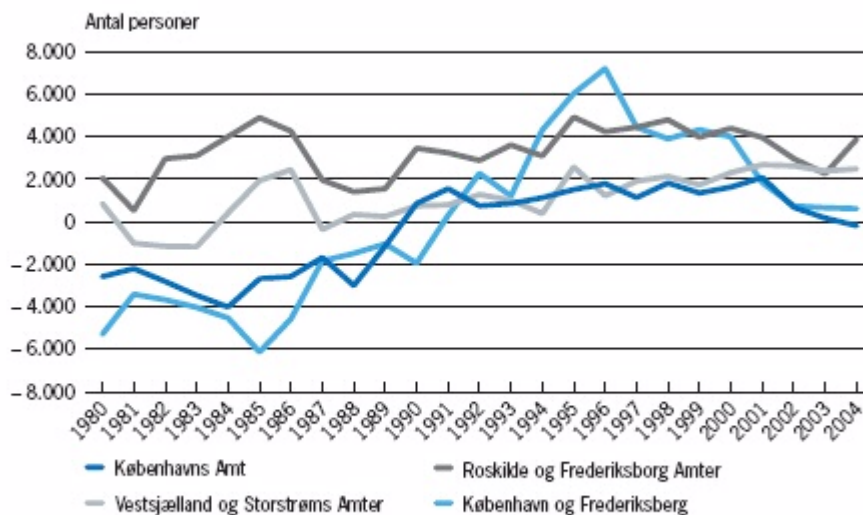
Gruppen har, til en beskrivelse af den nuværende situation inden for hhv bolig- og befolkningsområdet, tilladt sig at klippe fra rapporten "Boligmarkedet i Øresundsregionen". Denne rapport blev udgivet i marts 2006 af Øresundsbro Konsortiet og Øresundskomiteen..

BEFOLKNINGSUDVIKLING

Øresundsregionen DK (Sjælland)

I 1980'erne lå den økonomiske vækst i industrisektoren i Kolding, Vejle og Fredericia i Jylland, og der skete ikke meget i København. Befolkningsgrundlaget faldt igennem 1980'erne på grund af et fødselsunderskud i byen, og samtidig var der stort set ingen nettotilflytning. Fødselsunderskuddet blev dog gradvist reduceret, og i slutningen af 1990'erne lykkedes det København at få et fødselsoverskud. I 1990'erne skete der et skift i den regionale økonomiske udvikling. Udviklingen koncentrerede sig nu i og omkring landets største byområder, hvor der skete en vækst i den videntunge beskæftigelse. Nettotilflytningen til København steg igen og lå gennem 1990'erne på gennemsnitlig 1.600 per år. Siden 2001 er der igen sket en nettoudflytning fra dronningens by. Den primære forklaring skal findes i de høje boligpriser i byen. Befolkningsudviklingen på resten af Sjælland har været mere stabil. Men den stabile befolkningsudvikling dækker over forskellige bevægelser, og i slutningen af 1990'erne steg nettotilflytningen til Vestsjællands og Storstrøms Amter primært på grund af en stigende udflytning fra Storkøbenhavn.

Befolkningsudviklingen på Sjælland og øerne

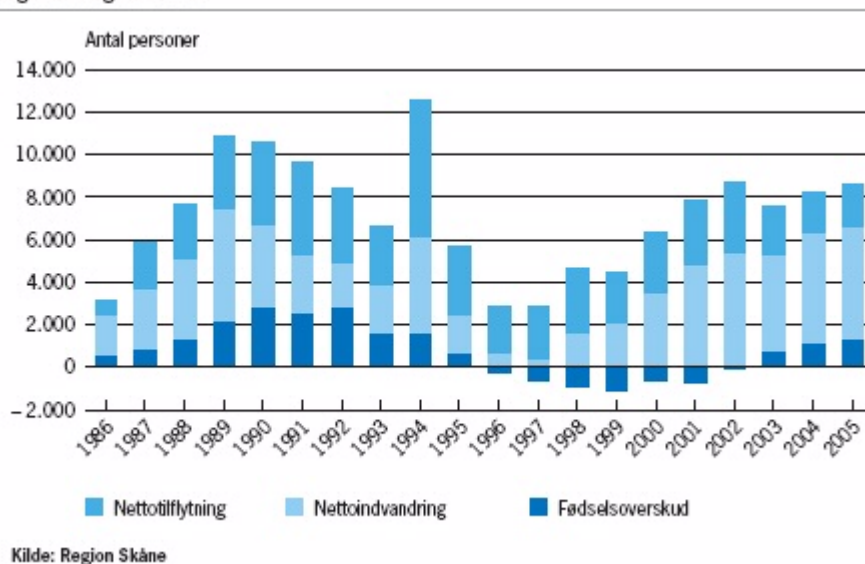


Kilde: Danmarks Statistik

Øresundsregionen S (Skåne)

I første halvdel af 1980'erne var befolkningstallet i Skåne nogenlunde konstant, men et pænt fødselsoverskud i slutningen af 1980'erne og herefter kombineret med stor nettoindvandring fra udlandet gav Skåne mellem 6.000 og 11.000 nye indbyggere årligt i denne periode. I 1994 havde Skåne og Sverige den kraftigste befolkningstilvækst siden 1960'erne. Befolkningstilvæksten skyldtes blandt andet indvandring fra først og fremmest Balkan på grund af krigen. Mange valgte at bosætte sig i storbyområder, og derfor fik Skåne – og Malmö – en befolkningsstigning, som var meget større end for Sverige som helhed. I slutningen af 1990'erne tog flygtningestrømmen af, samtidig med at fødselsoverskuddet blev til et underskud. Det betød, at Skåne i nogle år kun bød velkommen til 2.000 – 4.000 nye borgere hvert år. Den øgede tilflytning af danskere fik billedet til at vende igen i 2000, og i dag stiger Skånes befolkning hvert år med cirka 8.000 indbyggere.

Befolkningsudviklingen i Skåne



BOLIGUDBUD

Boliger i Øresundsregionen i dag

Der er cirka 1.800.000 boliger i Øresundsregionen, heraf cirka 1.250.000 på dansk side og cirka 550.000 i Skåne. Af boligudbuddet på Sjælland findes de mere end 900.000 i Storkøbenhavn, hvoraf en femtedel ligger i Københavns kommune. Halvdelen af boligerne i Skåne er koncentreret i den sydvestlige del, og heraf ligger halvdelen i Malmö kommune. Boligstrukturen i Storkøbenhavn og det sydvestlige Skåne minder meget om hinanden. Andelen af flerfamiliehuse, mindre

lejligheder og udlejningslejligheder er i stor udstrækning koncentreret i København og Malmö, mens de omkringliggende kommuner har en større andel enfamiliehuse. Den vigtigste forskel mellem det sydvestlige Skåne og Storkøbenhavn er, at der på den sjællandske side stadig findes en stor andel af ældre lejligheder uden moderne faciliteter. Også boligmonstret i Storkøbenhavn og

Sydvestskåne minder om hinanden. Da København og Malmö har forholdsvis mange små lejligheder, er andelen af små husholdninger større i København og Malmö end i andre dele af regionen.

Boligernes fordeling på boligtyper

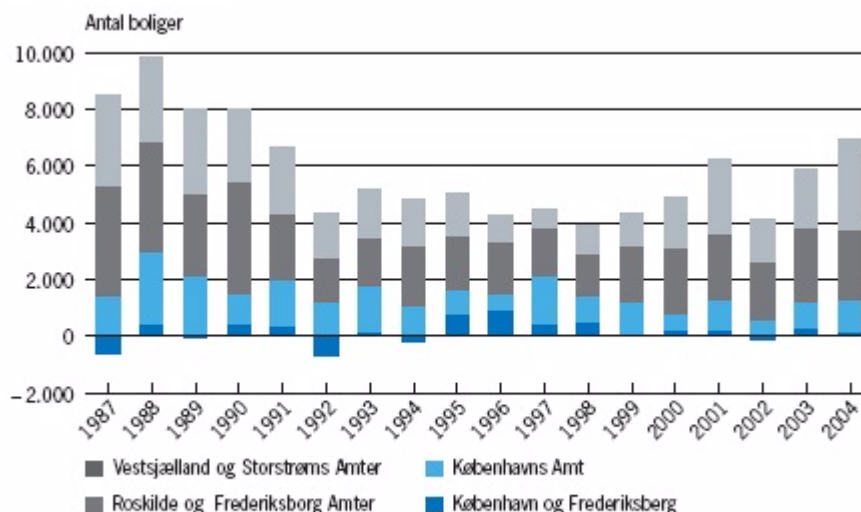
	Sjælland	Skåne
Løjboliger	42%	44%
Blandet ejerform	19%	18%
Ejerboliger	38%	38%
I alt	100%	100%

Note: Blandet ejerform: Fortrinsvis boliger som i Sverige er benævnt "Bostadsrätter" og i Danmark benævnt "Andelsboliger"

Øresundsregionen DK (Sjælland)

Væksten i boligbyggeriet på Sjælland toppede i midtårene, hvor hovedparten af renteudgifterne kunne trækkes fra i skat. Dette kombineret med et lånefinansieret forbrug og et stort underskud på betalingsbalancen førte til økonomiske stramninger, den såkaldte kartoffelkur. De økonomiske stramninger gik ud over boligbyggeriet, og nybyggeriet af boliger på Sjælland faldt. Langt hovedparten af boligbyggeriet i 1980'erne fandt sted uden for Storkøbenhavn. Fra 1993 og 10 år frem har befolkningsudviklingen i Storkøbenhavn været stærkere end udviklingen i antallet af boliger. Det betyder, at der er kommet et stadig stigende pres på hovedstadens boligmarked med stigende priser til følge.

Ændringer i antal boliger på Sjælland



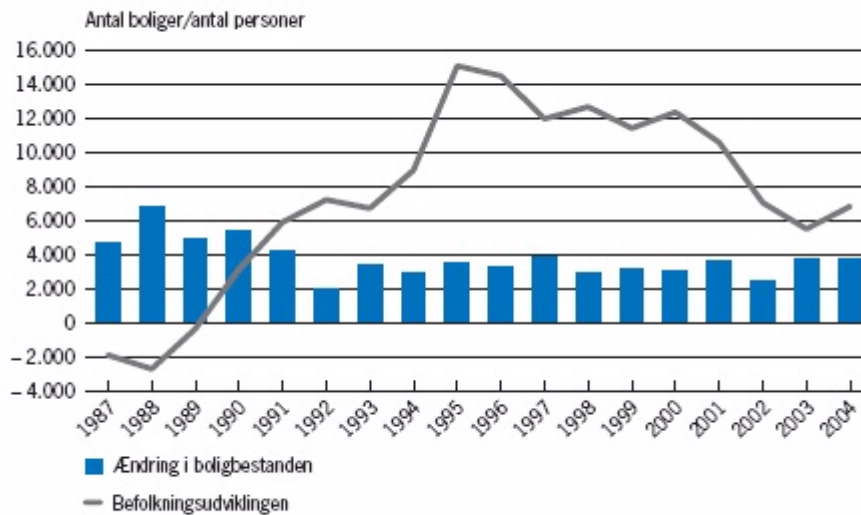
Kilde: Danmarks Statistik

København

I København har antallet af boliger stort set ikke ændret sig i perioden 1990 – 2004. Der er ganske vist blevet bygget nyt i byen i denne periode, men samtidig er et stort antal boliger blevet sammenlagt, så samlet giver det stort set ikke nogen ændring i antallet af københavnske boliger.

København er Danmarks største uddannelsesby, hvor mange unge flytter til. Igennem 1990'erne er det tidligere mønster med, at byens borgere flytter fra byen, når de har fået børn, blevet brudt, og København har derfor i dag flere børnefamilier end tidligere. Det stiller nogle andre krav til boligernes størrelse end tidligere. Boligbyggeriet har ikke kunnet følge med, og konsekvensen er, at københavnere i modsætning til andre danskere, har fået færre kvadratmeter per person.

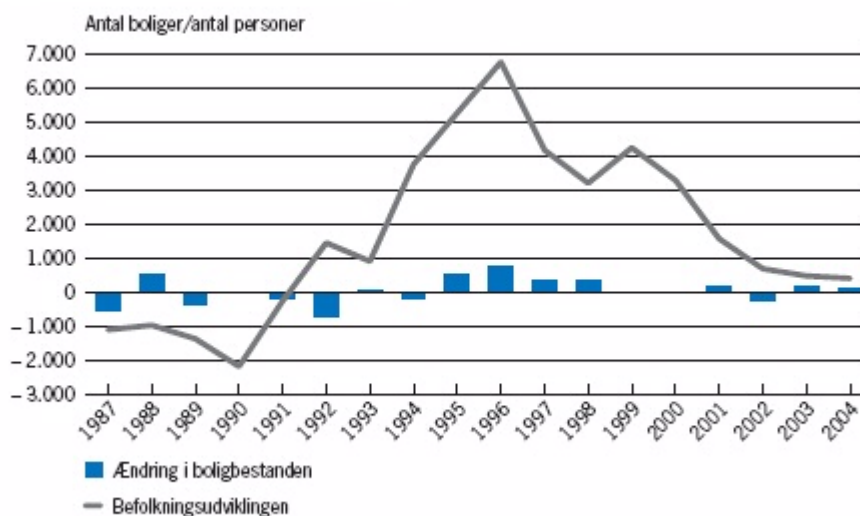
Ændring i befolkningen samt antal boliger i Storkebenhavn



Kilde: Danmarks Statistik

2005 adskiller sig dog markant. Det omfattende nybyggeri i Ørestad, men også for eksempel på Islands Brygge har givet og vil også i de kommende år give københavnere mange nye boliger. Disse boliger ligger dog i et prisleje, hvor det er mere end svært at få en almindelig indkomst til at dække boligudgiften. Københavns kommune arbejder derfor på inden for fem år at bygge 5.000 nye lejeboliger til 5.000 kroner om måneden.

Ændring i befolkningen samt antal boliger i København

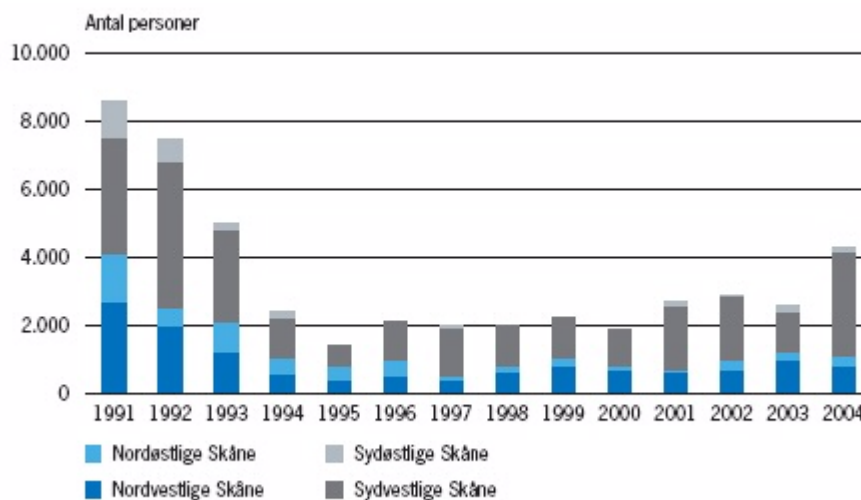


Kilde: Danmarks Statistik

Øresundsregionen S (Skåne)

Lavkonjunktoren i Sverige i 1990'erne ramte Skåne hårdt, og det kom også til at sætte sine spor i boligbyggeriet. Skåne kom i 1980'erne til at befinde sig i en situation med både lavkonjunktur, kraftigt stigende befolkningsantal og et relativt lavt boligbyggeri. Fra i begyndelsen af 1990'erne at have ligget på omkring 7.500 – 9.000 lejligheder per år sank boligbyggeriet i Skåne drastisk, og det har i de seneste par år ligget på under 3.000 per år. I 2004 kom boligbyggeriet atter i gang, og antallet af færdigbyggede boliger steg med 70 procent sammenlignet med 2003. Niveaue for boligbyggeriet i 2004 synes at holde sig stabilt, og i det første halvår af 2005 færdiggjordes 2.100 nye lejligheder.

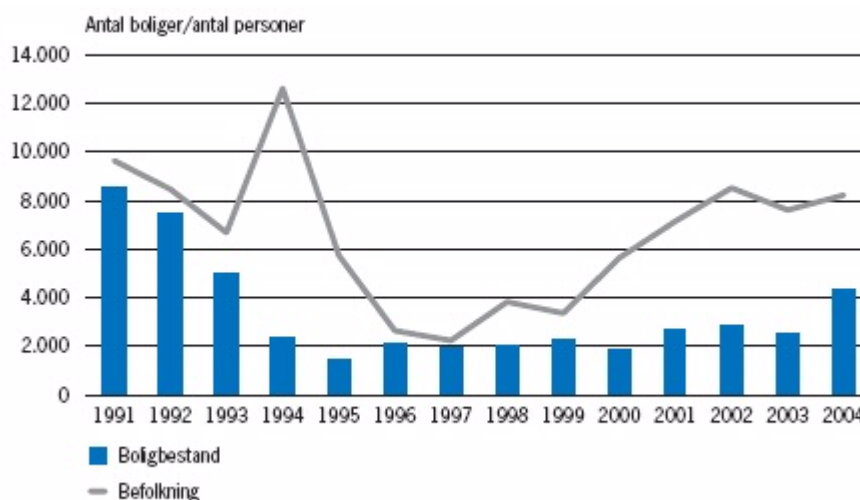
Ændring i antal boliger i Skåne



Kilde: Länsstyrelsen

Det lave niveau af nyt boligbyggeri har medført en voksende boligmangel, som først og fremmest rammer de grupper, som har en svag forankring på boligmarkedet og/eller en svag økonomi. Det gælder for eksempel ungdommen, indvandrere og enlige med børn. Personer med henholdsvis udenlandsk og svensk baggrund har væsentlig forskellig boligstandard. I de seneste 10 år er såvel andelen af boliger, hvor flere beboere må deles om et rum, som antallet af beboere per rum steget blandt de udenlandsk fødte og andengenerationsindvandrere.

Ændring i befolkningen samt antal boliger i Skåne

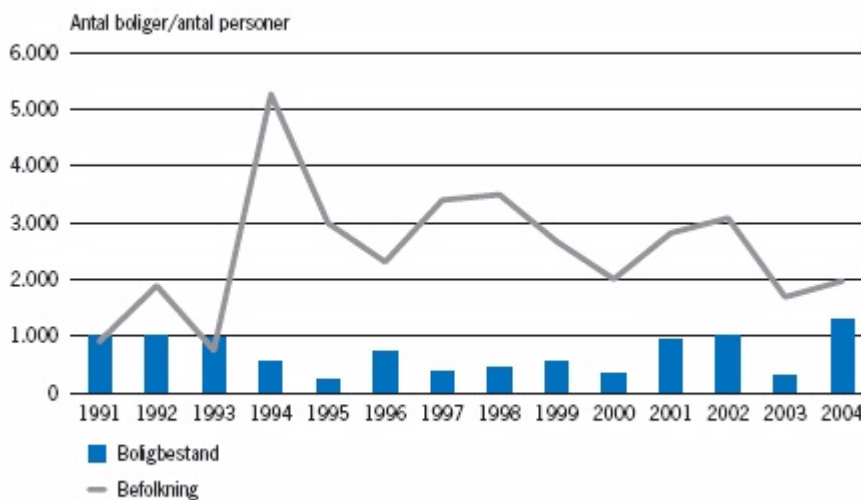


Kilde: Statistiska Centralbyrån og Länsstyrelsen

Malmö

Malmö har historisk været en af Sveriges vigtigste industribyer, og befolkningstallet steg på grund af en stærk industrisektor, som gav job og indkomster. Da den økonomiske krise indtraf i begyndelsen af 1990'erne, gik det voldsomt ud over Malmö. I årene 1990 – 1994 forsvandt næsten hver femte arbejdsplads i Malmö. Malmö har siden haft en stærk vækst i beskæftigelsen, men beskæftigelsesfrekvensen er stadig lavere i Malmö end i Sverige som helhed. Strukturforandringen har dog betydet, at det ikke længere er relevant at tale om Malmö som en industriby, men som en by, der lever af service sektoren. I Malmö har boligbyggeriet øket kraftigt de seneste åren och låg 2005 på 1 265 nybyggda bostäder. Tidigare låg bostadsbyggande på mellem 300 og 600 boliger per år, og det, som er blevet bygget, er i stor udstrækning boliger, som ikke direkte henvender sig til markedet (ældre boliger, kollektiver, studenterboliger og lignende). Baggrunden for stigningen i 2001 skal findes i boligmessen Bo01, som Malmö kommune arran gere. Det mindre boligbyggeri synes dog ikke i nogen større udstrækning at have påvirket tilflytningen til Malmö. Kommunen har siden slutningen af 1980'erne haft en relativ stabil nettotilflytning på omkring 3.000 personer om året. Tidligere ville det have krævet en tilgang på 1.500 nye lejligheder. Tilflytningen er i stedet blevet mulig, fordi antallet af beboere per lejligheder er steget. Det gælder først og fremmest lavstatus områder, hvor asylsøgere flytter ind hos familie og venner. I 2003 og 2004 er nettotilflytningen dog dalet, først og fremmest fordi børnefamilier i større udstrækning flytter til Malmös omegnskommuner.

Ændring i befolkningen samt antal boliger i Malmö



Kilde: Statistiska Centralbyrån og Länsstyrelsen

3. Baseline Scenariet 2045 - Konkurrencekraft scenarierne 2045 Monocentrisk og Polycentrisk

BASELINE SCENARIO 2045

Vækstforudsætninger	DK	S	Øresundsregionen
Boliger	115.000	200.000	315.000
Befolkning	100.000	300.000	400.000

Boligfordeling	Etage/flerfam.hus	Parcel/småhus	Boliger i alt
DK Hovedstadsområdet	60.000	16.000	76.000
DK Øvrige Sjælland mm.	8.000	31.000	39.000
S Vestskåne	98.000	66.000	164.000
S Østskåne	6.000	30.000	36.000
Øresundsregionen i alt	172.000	143.000	315.000

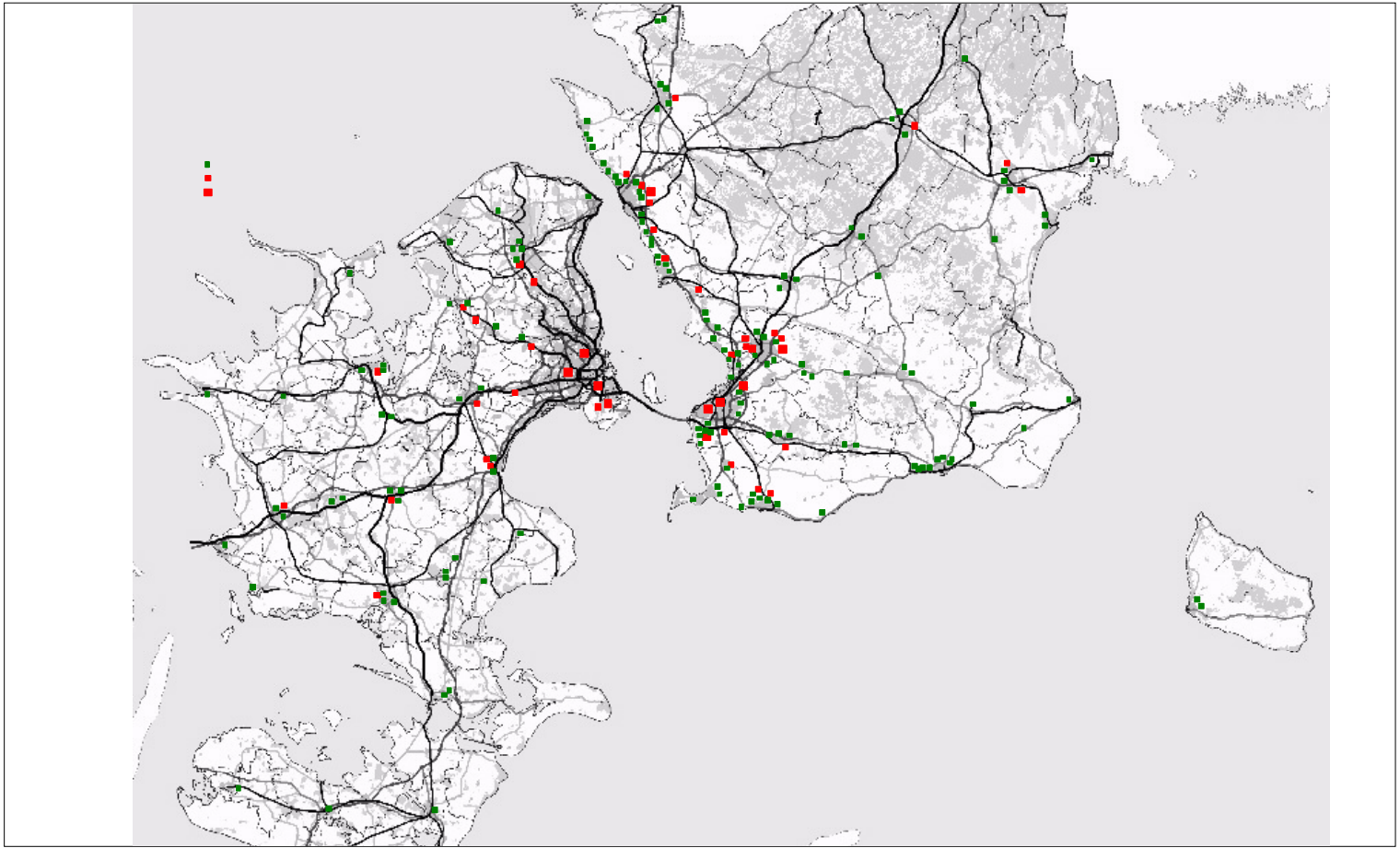
Der er søgning både mod storbyens urbane miljøer og væk fra storbyen mod åben bebyggelse til overkommelig pris. Storbyområderne i hovedstadsområdet og Vestskåne trækker vækst fra både det øvrige Danmark og Sverige på grund af god beliggenhed og erhvervsmæssig og økonomisk dynamik. Samtidig er der inden for pendlingsafstand af den centrale del af hovedstadsområdet tendens til spredt boligvækst på det øvrige Sjælland på grund af det høje boligprisniveau centralt. Byspredningen på Sjælland og i Skåne er således funktionelt tæt knyttet til storbyområdernes store arbejdsplads- og serviceudbud. Boligvæksten i hovedstadsområdet og Vestskåne er i høj grad etageboliger/flerfamiliehus, mens den udenfor hovedsagelig er parcelhuse/småhus. Den største boligvækst sker i Skåne, hvor der er store kommunale arealreservationer til boliger og mindre overordnet regulering af byvækstens placering end i Danmark.

Der flytter mange unge og veluddannede til Hovedstadsområdet, Malmø-Lund og Helsingborg. Der er i Danmark kun en moderat tiltrækning og indvandring af arbejdskraft udefra.

Prioritering af viden, kreativitet, velfærd, miljøbevidsthed, by- og landskabskvalitet, er fortsat officielle fælles værdier, men de forfølges og udnyttes ikke målrettet.

På grund af bosætningsmønstret er der øget pendlingstrafik, både med kollektiv og individuel transport. Den gennemsnitlige pendlingsrejsetid er 1-1½ time.

Byudviklingen styres lokalt og ikke samlet, dvs. fortrinsvis i forhold til om der er konflikt med riksinteressen, overordnede statslige interesser eller almindelig plan- og byggelovgivning. I hovedstadsområdet reguleres byvæksten til en vis grad af planlovens særlige bestemmelser. Der er alt i alt tale om en relativt markedsbestemt byudvikling uden proaktiv samlet planlægning eller fælles overordnet strategi.



Baseline: Karakteristika: (sammenfatning)

- Byspredning som hidtil
- Pendlingsrejsetid 1 time (mål)
- Markedsbestemt byudvikling – ingen fælles strategi

4. KONKURRENCEKRAFT SCENARIER – FÆLLES FORUDSÆTNINGER

Konkurrencekraft	DK	S	Øresundsregionen
Boliger	270.000	320.000	590.000
Befolkning	310.000	490.000	800.000

En række forudsætninger er fælles for konkurrencekraftscenariets monocentriske og det polycentriske alternativer. Den økonomiske vækst er høj og præget af stor erhvervs- og beskæftigelsesmæssig fremgang. Byerne udgør som vækst- og servicecentre og med deres bymiljøkvalitet den centrale rammebetingelse for bosætning og erhvervsudvikling. Tilgangen til et stort og velfungerende arbejdsmarked er en afgørende faktor for bosætningsvalget. Forskellene i danske og svenske kulturer er en styrke, der udnyttes og tiltrækker både bosætning og virksomheder.

Øresundsregionen 2045 har samlet set nået en kritisk masse, hvor den er placeret i en højere international klasse. Den tiltrækker 400.000 indvandrere fra udlandet, både højt uddannet kvalificeret arbejdskraft og servicemedarbejdere. Begge dele tilfører storbyen større og ny mangfoldighed og dynamik. Boligpriserne er høje i vækstcentrene i hovedstadsområdet og Vestskåne, men tilflytterne har råd til at betale efter internationalt niveau.

Dobbeltbosætning bliver mere almindeligt for både indenlandske og udenlandske borgere. Bosætningsmønstret er lidt mindre bymæssigt i Skåne end i den danske del på grund af den svenske identitet/kultur med store afstande og nærhed til natur, og parcel-/småhusbyggeriet er derfor noget større. Et delsegment af befolkningen søger individuel udfoldelse / identitet ved at bosætte sig naturskønt i landlige omgivelser. Det sker især ved indflytning og indretning af lystgårde og evt. bofællesskaber i den store masse af eksisterende landbrugsbygninger, der er blevet overflødige på grund af landbrugets strukturudvikling.

Transportsystemet er er tostrengt med høj prioritering af kvalitet i både den kollektive og den individuelle transport. God transportmulighed for alle er et overordnet mål for planlægningen af byvækst.

Fælles værdier i konkurrencekraftscenariets dynamiske samfundsudvikling er en ny tolerant mangfoldighed, høj velfærd som både livskvalitet og erhvervsgrundlag, højtudviklet videnskabelse og vidensdeling, åbenhed over for nye impulser og nysgerrighed. Den øgede individualisering er båret af jagten efter oplevelser. Øresundsregionens unikke træk er en storby med en klar struktur, der både står for nærhed til bykvalitet (arbejdspladser, viden, kultur, bymiljø) og landskabskvalitet (grønne områder, natur, kyst og vand). Det er betegnende, at folk vil have begge dele: Rigtig by – liv, kvalitetsydelse og oplevelser – og samtidig rigtig natur og landskab – intakt natur og kulturlandskaber uden spredt byvækst, ro og uforstyrret oplevelse. Landskabskvalitet betragtes som uundværlige for storbyregionens attraktion, og fastholdes og udvikles som autentiske oplevelses- og rekreativsværdier, netop som kontrast til byen.

4.1 KONKURRENCEKRAFT – MONOCENTRISK ALTERNATIV ”ØRESUNDSRINGEN”

Boligfordeling	Etage/flerfam.hus	Parcel/småhus	Boliger i alt
DK Hovedstadsområdet	218.000	34.000	252.000
DK Øvrige Sjælland mm.	3.000	15.000	18.000
S Vestskåne	208.000	94.000	302.000
S Østskåne	3.000	15.000	18.000
Øresundsregionen i alt	432.000	158.000	590.000

Væksten koncentrerer sig i storbyområderne i hovedstadsområdet og Vestskåne, som tiltrækker, fortættes og er tæt sammenbundet trafikalt. Vækst- og servicecentre i Fingerbystrukturens håndflade og Malmø-Lund og Helsingborg har fremkaldt den stærke boligtilvækst i hovedstadsområdet og Vestskåne. På den danske side sættes målet på hovedstadsområdets funktionelt tæt integrerede Fingerbystruktur, som styrkes ved anlæg af en ny højklasset vej- og baneforbindelse i Ring 5 og modernisering af S- og R-baner. På den svenske side sker bosætningen langs trafikaksen Malmø-Lund-Helsingborg langs bane og motorvej. Den nye højklassede Øresundsbanering bliver regionens unikke træk. Både på dansk og svensk side sættes på en tæt integreret bystruktur, hvor den maksimale pendlingstid for de fleste er på ½ time selv med kollektiv trafik. Boligtilvæksten reduceres i forhold til Baselinescenariet i den øvrige del af Øresundsregionen med 15.000 boliger i den danske del og 18.000 boliger i den svenske del.

Vækstcentre i Fingerbystrukturen og Malmø, Lund og Helsingborg står for storbyidentitet: Oplevelser, tilbud, (multi)kultur, bymiljø, mødesteder, mangfoldighed og liv. Befolkningstilvæksten i storbyområdernes centrale dele præges af yngre, veluddannede, karrieremindede og kreative mennesker, men også af børnefamilier og udsatte. En del børnefamilier vælger at bosætte sig i Fingerbystrukturens byfingre og akse mellem Malmø-Lund og Helsingborg, hvor byens tæthed er lidt mindre, og store natur- og landskabsområder kan bruges dagligt. Men også her i de nye byområder er byafgrænsningen klar, og ”bymuren” er så tydelig, at man klart oplever forskel på by- og landskabskvalitet.

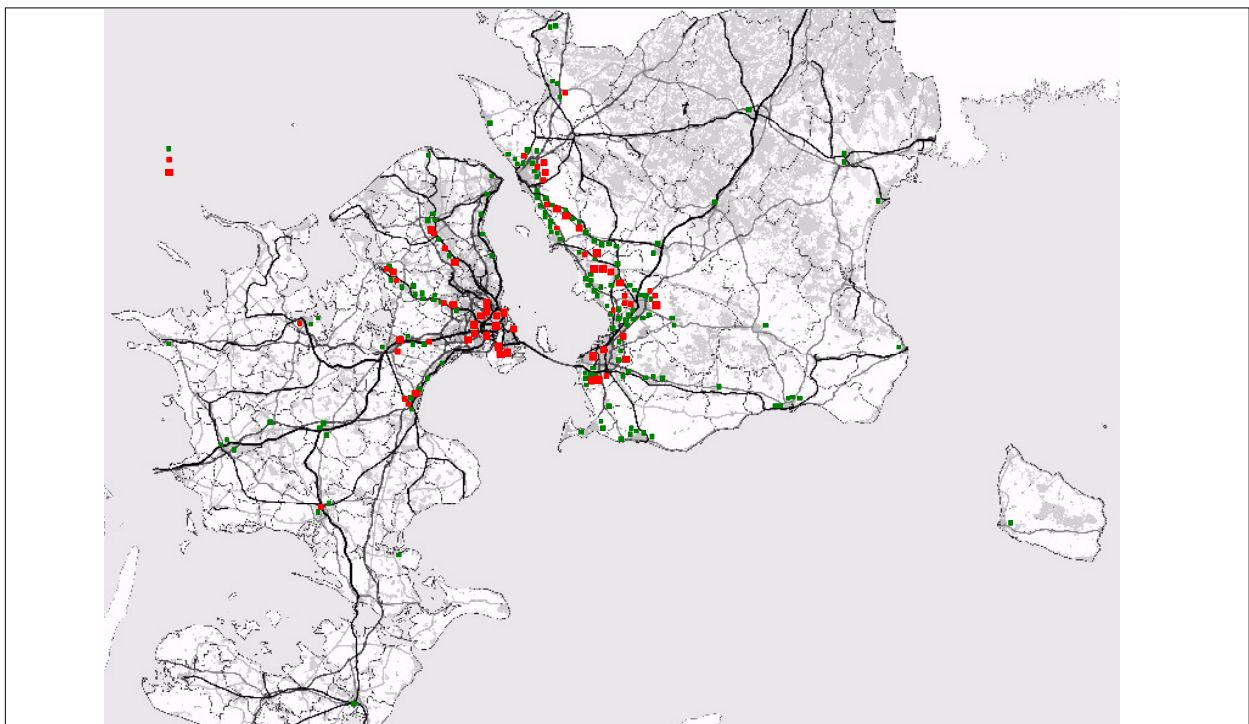
Næsten alt nyt boligbyggeri i Fingerbystrukturen er etageboliger. Dels på grund af begrænsede arealressourcer, men også fordi det er blevet moderne at bo i både utraditionelle højhuse og nye individuelle byhuse i 3-4 etager, der ikke kræver havepasning (et typisk eksempel kan være de moderne fleretages kanalhuse i Københavns havn eller de varierede etageboliger Malmø Västra Hamn). Stationsnærhedsprincippet har bidraget til skabelse af tættere bymiljø med større oplevelsesværdi, byliv og mødesteder. Den bebyggelsesmæssige tæthed er høj i Fingerbystrukturen og i det Vestskånske bybånd, mens den er lavere i den øvrige region.

Det monocentriske scenarie er det alternativ, der rummer den tætteste bystruktur og det bedste underlag for varierede byfunktioner og bymiljøkvaliteter. Stationsnærhedsprincippet er med til at fremme tætheden og byliv med intensitet. Stor bymæssighed gør også, at forskellen mellem by og land og deres forskellige kvaliteter opleves stærkere. Den generelt høje bymæssige tæthed i både de

gamle og de nye byområder gør, at man værdsætter, at det omgivende landskab er uforstyrret og holdt fri for spredt byvækst.

Tid er kostbar i storbylivet. Målet for den maksimale pendlingstid mellem byområderne i Øresundsringen er ½ time. Man vil gerne nå det hele – både have spændende arbejde og fritid med familie og meningsfulde oplevelser. Derfor er kort transporttid og gode institutions- og skoleforhold en helt afgørende forudsætning for et kreativt og oplevelsesrigt liv. Den effektive og intense livsstil stiller krav om meget høj kvalitet i service, kompetence og bymiljø. Den tætte integrerede bystruktur medvirker til, at det hele kan lade sig gøre.

De koncentrerede bydannelser på begge sider af Øresund, der kendetegnes af byudviklingen i forbindelse med den nye Øresundsbanering, bæres af en klar ide og struktur, som kan støttes af statslige infrastrukturinvesteringer. Både på kommunalt, regionalt og statsligt niveau i Øresundsregionen erkender man, at alle har gavn af en større, stærkere og mere kompetent storby i Sydkandinavien - også det øvrige Sjælland og øvrige Skåne - fordi alle har brug for adgang til mest mulig viden, kompetence og kreativitet i den fremtidige globale konkurrence. Man kan karakterisere det monocentriske scenarie som en bevidst planmæssig effektivisering af markedet i kraft af høj funktionel integration i en samlet tæt struktur, der fungerer som en kompetenceklynge.



Konkurrencekraft – monocentrisk: Karakteristika: (sammenfatning)

- En Øresundsring – med storbystyrke på grund af en funktionelt tæt integreret kerne
- Mulighed for en storbylivsstil, som kan konkurrere med andre storbyregioner i Europa
- Der tilstræbes som et mål en pendlingstid på ½ time med kollektiv transport inden for Fingebystrukturen og de nære pendlingsoplande inden for trafikaksen Malmø-Lund-Helsingborg. Pendlingstiden må højst være 45 min.
- En klar by- og landskabskvalitet

- Tilvækst med et nyt boligudbud præget af stor bymæssighed

4.2 KONKURRENCEKRAFT SCENARIO – POLYCENTRISK ALTERNATIV **”BYNETVÆRKET”**

Boligfordeling	Etage/flerfam.hus	Parcel/småhus	Boliger i alt
DK Hovedstadsområdet	144.000	36.000	180.000
DK Øvrige Sjælland mm.	18.000	72.000	90.000
S Vestskåne	132.000	88.000	220.000
S Østskåne	17.000	83.000	100.000
Øresundsregionen i alt	311.000	279.000	590.000

Byfornemmelsen bliver udvidet og tilføjet flere nuancer. Byvæksten fordeler sig mellem storbyen og flere trafikalt velbeliggende købstæder og bycentre og deres nærmeste opland. Der opstår et stærkt funktionelt bynetværk mellem vækstcentrene i Fingerbyen og i Malmø-Lund-Helsingborg akse og de nærmeste bycentre ved de opgraderede højklassede overordnede baner. Disse ”perlerbyer” i netværket har tæt forbindelse til vækstcentrene og samtidig en størrelse, der giver grundlag for service af kvalitet. Bynetværkets store fordel er adgangen til både et lokalt og et regionalt arbejdsmarked og varierede bymæssige rammer. Områderne i den øvrige Øresundsregion får beskeden vækst, men kan også udnytte storbyens og bynetværkets service, videnskabelige og kreative ressourcer og kan være leverandør af produktion og serviceydelser i udvalgte niches i kraft af den gode overordnede infrastruktur.

Den maksimale pendlingstid mellem bynetværkets købstæder/bycentre og storbyens vækstcentre er 1 time.

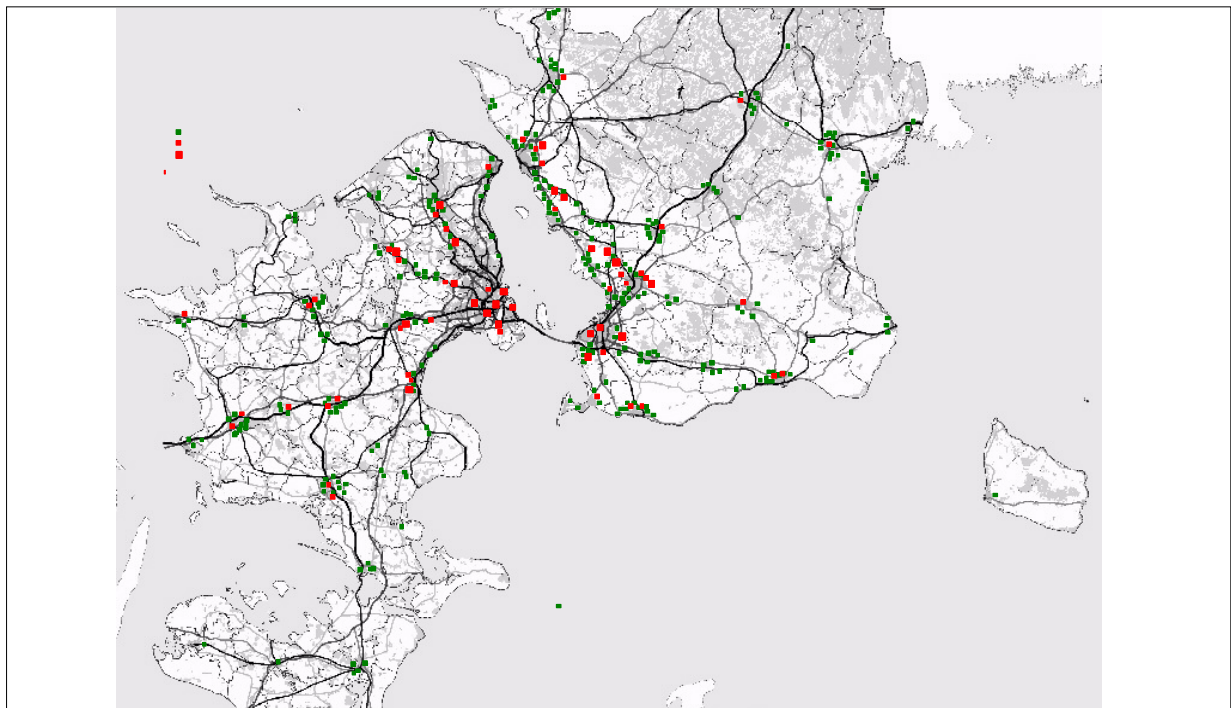
Bykvaliteten er nuanceret. Man kan vælge tæt storbymiljø med høj bebyggelse og med stærk international puls, rigt udbud af arbejds-, uddannelses- og oplevelsestilbud i Fingerbyens håndflade eller Malmø, Lund og Helsingborg. Eller man kan vælge købstadsmiljøet, som er lavere men også tæt, og som rummer velfærdsservice og kultur af kvalitet (et eksempel kunne være Jakriborgs nostalgiske bymiljø eller et ”købstadsmiljø” af individuelle byhuse i nutidigt formsprog). Købstaden har en menneskelig dimension og giver mulighed for netværksdannelse og tilvalgte fællesskaber i lokale kvarterer.

I det polycentriske alternativ er tætheden i Fingerbystrukturen og Malmø-Lund og Helsingborg mindre end i det monocentriske, da en del af byvæksten sker i købstæderne uden for disse vækstcentre. Det betyder, at der udbuddet af forskellige boligtyper bliver mere varieret.

Vælger man at bo i købstaden, får man ud over bylivet også kortere afstand til naturen end i den koncentrerede del af storbyen. Landskabet er generelt tættere på og mere integreret i byen end i det monocentriske scenario. Netop muligheden for på én gang at have mulighed for at opleve både by- og landskabskvalitet tæt på boligen er vigtig for mange. Naturen er blevet en væsentlig del af det sunde liv, hvor der søges ro, fordybelse og naturoplevelser, men også som en attraktiv kulisser for det motionerende og legende menneske.

Købstæderne og storbyen går sammen om en fælles strategi for struktureret vækst inden for bynetværket, fordi det øger mulighederne for større effektivitet og kvalitet gennem arbejds- og kompetencedeling, hvor man udnytter hinandens ressourcer. Samtidig kan en planmæssig

struktureret vækst kanalisere og optimere de markedsmæssige kræfter og fremme en mere miljømæssigt bæredygtig udvikling. Den lokale bykvalitet og service kan udnyttes bredere gennem det integrerede bynetværk og hæves derved. På grundlag af den fælles strategi støtter staten med opgradering af den overordnede bane- og vejstruktur. Man kan også karakterisere det polycentriske scenarie som en planmæssig effektivisering af markedet gennem et højklasset infrastrukturelt netværk, der gør en høj grad af arbejdsdeling og udnyttelse af specialkompetencer mulig.



Konkurrencekraft – Polocentrisk: Karakteristika: (sammenfatning)

Bymønstret skal sikre

- Et bynetværk – med en styrke bestående af flere centre forbundet i et netværk med de overordnede vækstcenterområder
- En forskellig slags byidentitet - storbymiljø + købstadsmiljø
- Der tilstræbes som et mål en pendlingstid 45 minutter med kollektiv transport fra bynetværkets perlebyer til hovedstadens centrale del og mellem centerbyerne Malmø-Lund-Helsingborg og de nærmeste købstæder. Pendlingstiden må ikke overstige 1 time.
- Mulighed for en fælles strategi og en fælles organisering af bynetværk
- En klar by- og landskabskvalitet
- Tilvækst med et nyt boligudbud præget af stor variation

5. Vurdering af rummeligheden til boliger i Øresundsregionen

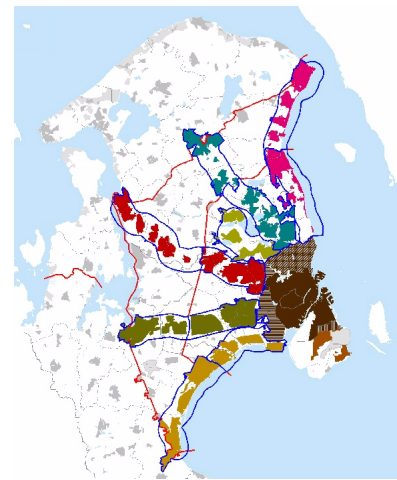
Den danske side

Data

Data stammer fra HUR, Storstrøms amt og Vestsjællands amt. Data er af meget varierende kvalitet, og der er dermed relativt stor usikkerhed indblandet i vurdering af den samlede rummelighed til boliger.

Definition af områder

For at sammenligne boliggruppens scenariebeskrivelse med rummeligheden er det nødvendigt at definere mere præcist hvad der menes med "Hovedstadsområdet" og "Øvrige sjælland". Området "Hovedstadsområdet" defineres således som værende identisk med fingerbyen, mens øvrige Sjælland består af Storstrøms og Vestsjællands amter. Fingerbystrukturen kan ses af billedet. Den del af Nordsjælland der ikke er med i fingerbyen, er ikke medregnet i de følgende beregninger.



Rummelighed i Hovedstadsområdet

I HUR har man i forbindelse med Regionplan 2005 opgjort rummeligheden til boliger inden for Fingerbyen. Denne beregning er foretaget ud fra en gennemgang af alle kommuneplaner i 2002, samt nyudlæg i regionplanen siden da.

Rummeligheden er baseret på, at alle boligbyggerier i håndfladen bebygges med etageboliger (100 boliger/ha), og at alle boligbyggerier i byfingrene bebygges med 1/3 parcelhuse (10 boliger/ha), 1/3 tæt-lav (25 boliger/ha), 1/3 etage (50 boliger/ha).

Undersøgelsen viser, at der er i håndfladen kan bygges ca. 52.000 boliger, mens der i fingrene kan bygges 46.000 boliger – i alt 98.000 boliger.

Baselinescenariet:

I baseline-scenariet opføres 76.000 boliger i hovedstadsområdet, hvorfor der ikke er tegn på problemer med rummeligheden. Det kan dog alligevel opstå flaskehalse lokalt og indenfor særlige boligtyper.

Konkurrencekraftscenariet – monocentrisk:

I det monocentriske konkurrencekraftscenarie opføres 252.000 boliger i hovedstadsområdet, hvorfor der vil opstå mangel på arealer. I scenariet udnyttes dog ikke de potentielle byzoneudvidelser af de ydre dele af byfingrene, som der er mulighed for i det seneste landsplandirektiv for hovedstadsområdet, men som ikke indgår i Regionplan 2005. Ved et groft skøn vurderes det muligt at opføre det forudsatte boligbyggeri med følgende forudsætninger:

- **langsigtede reservearealer, primært i Københavns Kommune, inddrages – 50.000 etageboliger svarende til ca. 350 ha med boligthed 150, dvs. en forøgelse af tætheden fra 100 til 150 boliger/ha**
- **ældre industriområder, primært langs Ring 3 i Københavns amt, omdannes delvis til boliger – 70.000 etageboliger svarende til ca. 700 ha med boligthed 100**
- **etageboligernes gennemsnitlige tæthed i byfingrene forøges fra 50 til 100 boliger /ha. svarende til ekstra ca. 20.000 etageboliger**

Konkurrencekraftscenariet – polycentrisk:

I det polycentriske konkurrencekraftscenarie opføres 180.000 boliger i hovedstadsområdet. Sammenlignes dette med det monocentriske konkurrencekraftscenarie, og forudsættes de samme tiltag, vurderes det ikke at volde problemer mht. rummelighed. Der er tilmed plads til at lade den gennemsnitlige boligthed være på 50 boliger/ha.

Rummelighed på det øvrige Sjælland

I Vestsjællands amt blev den seneste samlede opgørelse over rummeligheden i kommuneplanerne foretaget i 1999. Her blev den samlede rummelighed opgjort til 4.850 ha. Med udgangspunkt i størrelsen af de kommuplanlagte arealer vurderes ca. 40% af disse at være boligarealer, dvs. 1.940 ha. I Regionplan2001 blev den samlede rummelighed reduceret en anelse, mens den i Regionplan 2005 blev forøget en anelse. Rummeligheden vurderes samlet set ikke at have ændret sig i væsentlig grad siden 1999 (stor usikkerhed). Bebygges dette areal med 1/3 parcelhuse (10 boliger/ha), 1/3 tæt-lav (25 boliger/ha) og 1/3 etageboliger (50 boliger/ha) vurderes rummeligheden at være på ca. 52.000 boliger. Heraf er ca. halvdelen lokaliseret i de 6 største bykommuner: Holbæk, Kalundborg, Korsør, Ringsted, Slagelse og Sorø. Til dette tal skal der yderligere lægges en skjult rummelighed i forbindelse med byfornyelse og byfortætning. I middelstore provinsbyer viser erfaringen, at ca. halvdelen af boligbyggeriet opføres som fortætning. Den samlede rummelighed i de 6 nævnte kommuner er således i sig selv i nærheden af de 50.000 boliger, hvorfor den samlede rummelighed i Vestsjællands amt vurderes at ligge på ca. 75.000 boliger.

I Storstrøms amt blev der i forbindelse med Regionplan 2005 lavet en opgørelse over byvækstarealer til boliger. Den viser, at der i lokalplaner, kommuneplan-rammer og i regionplanrammer i alt er ca. 1.500 ha udlagt til boliger. Bebygges dette areal med 1/3 parcelhuse, 1/3 tæt-lav og 1/3 etageboliger vurderes den samlede rummelighed at være på ca. 42.000 boliger, hvoraf ca. 1/3 er beliggende i de 3 største bykommuner: Nykøbing Falster, Næstved og Vordingborg. Medregnes den skjulte rummelighed i form af byomdannelse og byfortætning fås en rummelighed i de 3 største bykommuner på 28.000 og en samlet rummelighed i Storstrøms amt på 56.000 boliger.

Samlet set er der på det øvrige Sjælland en rummelighed på rundt regnet 130.000 boliger.

Baselinescenariet:

I baselinescenariet opføres der 39.000 boliger på det øvrige Sjælland, hvorfor der ikke vurderes at opstå problemer med manglende rummelighed på regionalt plan.

Konkurrencekraftscenariet - monocentrisk:

I det monocentriske konkurrencekraftscenarie opføres der 18.000 boliger på det øvrige Sjælland, hvorfor der heller ikke her vurderes at opstå problemer med manglende rummelighed på regionalt plan.

Konkurrencekraftscenariet – polycentrisk:

I det polycentriske konkurrencekraftscenarie opføres der 90.000 boliger på det øvrige Sjælland. Dette er nærmere den øvre grænse for regionens rummelighed på 130.000. Det kan derfor opstå flaskehalse lokalt og indenfor særlige boligtyper.

Den svenske side

Definition af områder

Skåne C: Malmö, Helsingborg, Lund, Burlöv, Eslöv, Kävlinge, Landskrona, Lomma, Staffanstorps, Vellinge, Ängelholm og Svedala

Øvrige Skåne: Bromölla, Båstad, Hässelholm, Höganäs, Hörby, Höör, Klippan, Kristiansstad, Osby, Perstorp, Simrishamn, Sjöbo, Skurup, Tomelilla, Trelleborg, Ystad, Åstorp, Örkelljunga, Östra Göinge, Bjuv og Svalöv.

Data

Der pågår i øjeblikket et arbejde med at indsamle arealdata fra samtlige kommuner i Region Skåne. Disse data udgør et supplement til et ældre og relativt forældet datasæt. Data i de følgende beregninger stammer fra dette arbejde, der altså endnu ikke er færdigt.

Rummelighed i Skåne C

I Skåne C er der på ubebyggede arealer og på bebyggede arealer i form af fortætning plads til 3.024 ha boligbyggeri og til ca. 1165 ha blandet byggeri. Antages det, at halvdelen af areal til blandet byggeri bruges til boliger fås i alt ca. 3600 ha til boligbyggeri.

Det antages i første omgang, at der i Skåne C bebygges med ca. 2/3 etagebyggeri med en tæthed på 100 boliger pr. ha og ca. 1/3 tæt lav med en tæthed på 25 boliger pr. ha. Med dette regnestykke fås en rummelighed på ca. 270.000 boliger.

Dette tal antyder, at der i **Baselinescenariet** er god plads i til boligbyggeri i Skåne C, at der er mindre fleksibilitet i boligbyggeriet i det **polycentriske konkurrencekraftscenarie**, og at der er alvorlig pladsmangel i det **monocentriske konkurrencekraftscenarie**. Det er altså nødvendigt at bygge med en større tæthed i begge konkurrencekraftscenarier. Hvis arealerne således bliver bebygget med 100% etageboliger i Skåne C vil rummeligheden blive 360.000 boliger, hvilket er rigeligt.

Rummelighed i det øvrige Skåne

I det øvrige Skåne er der på ubebyggede arealer og på bebyggede arealer i form af fortætning plads til 6.450 ha boligbyggeri og til ca. 3.330 ha blandet byggeri. Antages det igen, at halvdelen af arealet til blandet byggeri bruges til boliger fås i alt ca. 8.115 ha til boliger.

Det antages i første omgang, at arealerne i det øvrige Skåne bebygges med ca. 1/3 tæt-lav (25 boliger/ha) og ca. 2/3 parcelhuse (10 boliger/ha). Det giver i alt en rummelighed på 122.000 boliger. Dette tal antyder, at der er god plads i **Baselinescenariet** og det **monocentriske konkurrencekraftscenarie**, men at der kan opstå fleksibilitets problemer i det polycentriske **kongurrencekraftscenarie**. Der er dog ikke reel pladsmangel i nogle af scenarierne.

FAKTABOKS

Der er bygget og bygges tæt i dag:

Öresundsregionen (DK)

Kartoffelrækkerne

B% 145-150

Ca. 90 boliger pr. ha

Tætte karreer på Vesterbro

B% 200-300

Ca. 300-400 boliger pr. ha

Ørestad nye sydlige boligdel

B% 200-300 (vej og større grønne arealer fraregnes)

Ca. 90 boliger pr. ha

Öresundsregionen (S)

Bo01 (i Västra hamnen)

53 lgh/ha

Lugnet (80-talsområde nära stadshuset)

148 lgh/ha

Potatisåkern (nyare område vid Ribersborg)

82 lgh/ha

Herrgården (s k miljonprogramsområde på Rosengård)

109 lgh/ha



Der bygges højt i Ørestad Syd – Også tårnagtige bygninger op til 50 meters højde

4. Indikatorer for landskabs- og bykvalitet

Boendegruppen har i sensommeren fået udarbejdet en GIS-baseret analyse af boligvækstens tilgængelighed til indikatorer for hhv. landskabs- og bykvaliteter. Analysen omhandler de tre scenarier (baseline, monocentrisk og polycentrisk).

Indikatorerne er for:

Landskabskvalitet:

- Kyst og sø, Skov og Grønne rekreative områder

Bykvalitet:

- Stort varieret arbejdspladsudbud, Universitets og högskola uddannelsespladser og Restauranter, caféer ol. samt Kulturinstitutioner

5. Konsekvensanalyse af boligscenarierne

For at kunne belyse og sammenligne Øresundsregionens boligtilvækst i ØRIBs forskellige scenarier for 40 års perioden frem til 2045 er der valgt nogle indikatorer, der skal afspejle de forudsatte boligvækstområders nærhed/tilgængelighed til henholdsvis landskabs- og bykvalitet. Det er således en grundlæggende forudsætning, at de nye boliger/boligtage vil efterspørge en boligplacering så tæt som muligt ved attraktive landskaber og natur eller ved centrale byområder og byfunktioner af høj klasse. Fremtidens boligtage forudsættes som udgangspunkt at ville "have det hele", dvs. både landskabsmæssige herlighedsværdier og bymæssige tilbud og omgivelser af høj kvalitet. Dette kommer i praksis til udtryk i højere ejendomsværdier for boliger beliggende nær vand, havnefront, smukke grønne områder og i centrale byområder med attraktivt bymiljø.

De valgte indikatorerne skal endvidere ses som en belysning af de tre scenarier i forhold til ØRIB konkurrencekraftscenariernes undermål for Boende/Bosætning:

"Byudbygningen og lokaliseringen af nye boliger skal understøtte det unikke i regionens mange bymiljøer og mangfoldigheden i kultur- og naturudbuddet. Nærhed til by- og landskabskvalitet er et vigtigt mål."

ANALYSERESULTATER

Resultaterne af analysen af de tre scenarier for de udvalgte by- og landskabsindikatorer fremgår af de vedhæftede kort. (bilag 1)

En sammenligning af de tre 2045 scenarier, Baseline, Monocentrisk og Polycentrisk, viser overordnet, at boligvækstområderne i det monocentriske scenarie har bedst adgang til bykvalitet (defineret efter andel boliger med højklasset – høj eller god - adgang til arbejdsplads- og uddannelsescentre samt gastronomiske og kulturelle centre). Omvendt har det polycentriske scenarie bedre adgang til landskabskvalitet (defineret efter antal boliger med højklasset adgang til særlige landskabstræk - kyst og sø, skov, andre naturområder og grønne urbane områder, dvs. grønne kiler og lign.). Alt i alt kan der dog i alle de tre scenarier opnås væsentlige landskabs- eller bykvaliteter i forhold til de forudsatte byudviklingsmønstre.

Scenarierne i forhold til landskabskvalitet

Det polycentriske scenarie har bedre tilgængelighed til landskabskvalitet end det monocentriske. 52% af scenariets nye boliger har høj eller god tilgængelighed til højklassede landskabstræk, natur mv. Det monocentriske scenarie har dog en næsten tilsvarende andel, idet 50% af de nye boliger har høj eller god tilgængelighed til de særlige landskabstræk. I Baseline-scenariet er andelen af nye boliger med høj eller god tilgængelighed til landskabskvalitet 58%. Den relativt høje andel i baseline-scenariet og det monocentriske scenarie skyldes, at en stor del af boligvæksten er forudsat at ske i byer ved kystlandskab, herunder ved omdannelse i tidligere havneområder.

Scenarierne i forhold til bykvalitet

Det monocentriske scenarie har en noget større tilgængelighed til bykvalitet end de øvrige scenarier. 73% af scenariets nye boliger har høj eller god tilgængelighed til bymæssige koncentrationer af arbejdspladser, universitetspladser, restauranter ol. samt kulturinstitutioner. Tilsvarende har det polycentriske scenarie en andel på 61% og Baseline-scenariet 65%. Hovedårsagen til, at andelen er højere i det monocentriske scenarie er, at boligtilvæksten er lokaliseret i og nær de eksisterende større bycentre, hvor der er et velbevaret bymiljø og et rigt byliv med stort udbud af beskæftigelse, service og oplevelser.

ANALYSEMETODE

Landskabskvalitet

Indikatorerne for landskabskvalitet er defineret som udvalgte landskabstræk af herlighedsværdi samt udlagte større offentligt tilgængelige grønne områder uden for byerne. Egentlige landbrugsområder indgår ikke. Landskabsindikatorerne er opdelt i: Kyst og sø (inkl. 1 km kystnært landområde uden for byer og 500 m i byer), skov, anden natur og anlagt urbant grønt område (grønne kiler ol.). Kategorierne er fra den fælles EU klassificering, arealdækket kortet Corine i skala 1:100.000.

Først er tætheden af sammenhængende arealer over 5 ha inden for hver af de 4 landskabstyper, som er avlgt som indikatorer, kortlagt og fordelt på 4 intervaller efter grad af tæthed. Derved fås et overordnet billede af, hvor der findes områder med koncentrationer af attraktive landskabstræk / grønne områder i Øresundsregionen.

Dernæst er scenariets nye boligområder karakteriseret efter deres tilgængelighed til alle de 4 indikatorer samlet, fordelt på 4 intervaller (høj kvalitet, god kvalitet, lav kvalitet, ringe kvalitet efter andel af de 4 landskabstyper samlet inden for 5 km). Landskabskvaliteten er belyst ved at opgøre, hvor stor en procentandel de 4 landskabsindikatorer arealmæssigt udgør tilsammen inden for den 5 km søgeradius. Grænsen 5 km er fastsat som en skønnet maksimal afstand for daglige fritidsture på cykel fra boligen til nærliggende naturområder. Det samlede antal boliger inden for de 4 intervaller er opgjort, og andelen af boliger med høj og god tilgængelighed til bykvalitet er angivet som hovedresultat for hvert scenarie.

Bykvalitet

Indikatorerne for bykvalitet defineres som kategorier, der forbindes med bymæssige tilbud og oplevelse af byliv. Byindikatorerne er opdelt i: Arbejdspladser (jobudbud af eksisterende og forudsatte arbejdspladser frem til 2045), eksisterende universitetspladser, eksisterende kulturelle institutioner og eksisterende restauranter/caféer ol. Antallet af arbejdspladser, uddannelsespladser, restauranter mv. og kulturinstitutioner inden for en radius af 12 km fra ethvert punkt i regionen er opgjort på baggrund af data for 1 km² enheder. Data er hentet fra officiel statistik (arbejdspladser), Undervisningsministeriet og Region Skåne (universitetspladser) samt NN Markedsdata på grundlag af oplysninger fra telefonselskaberne (restauranter ol. samt kulturinstitutioner).

Først er tætheden i hele Øresundsregionen kortlagt for hver af de 4 byindikatorer i nettet af kvadrater. Kvadraterne er fordelt på 4 intervaller efter grad af tæthed af indikatoren i det enkelte kvadrat ud fra en beregning af standardafvigelsen. Derved fås et overordnet billede af, hvor der findes arbejdspladscentre, universitetscentre, kulturelle centre og gastronomiske centerdannelser i Øresundsregionen.

Dernæst er scenariets nye boligområder fordelt på 4 intervaller (høj kvalitet, god kvalitet, lav kvalitet, ringe kvalitet efter andel af den samlede vægtede mængde centre af egentlig bykvalitet inden for 12 km). Ved centre forstås kun kvadrater med klyngedannelser af høj og god bykvalitet inden for de enkelte indikatorer. Vægtningemetoden er beskrevet nedenfor. Grænsen 12 km er den gennemsnitlige pendlingsafstand i hovedstadsområdet del af Øresundsregionen. Samtidig er 12 km grænsen for opnåelse af skattemæssigt transportfradrag i Danmark. I praksis vil en del køre længere til arbejde og til fritidsmaal end 12 km, men grænsen udtrykker en sammenhæng mellem hyppig brug/oplevelse af bykvalitet og afstand fra boligen. Det samlede antal boliger inden for de 4 intervaller er opgjort, og andelen af boliger med høj og god adgang til bykvalitet er angivet som hovedresultat for hvert scenarie.

Samlet vægtning af enkeltindikatorerne

For at udtrykke en samlet landskabskvalitet kan der umiddelbart foretages en sammenvejning af de forskellige enkeltindikatorer, da de ikke overlapper hinanden men udgør forskellige landskabs- og naturtyper, der kan slås sammen til et samlet areal.

For bykvalitet kan indikatorerne være overlappende, og der må derfor ske en indbyrdes vægtning. Der tages udgangspunkt i borgenes forbrug, dels ved den økonomiske vægt i forbrugerprisindekset og dels ved tidsforbruget over døgnet. Udgifter i forbindelse med arbejde og uddannelse, dvs. inkl. persontransport, sammenholdt med udgifter til restauranter, kultur og forlystelse, udgør forholdet 3:2. Ses der på arbejdstid (ved arbejds- og uddannelsespladser) inkl. transport (45 timer/uge) i forhold til fritid (65 timer/uge) er forholdet omvendt 2:3. Det er derfor valgt at vægte arbejdspladser og universitetspladser ligeligt i forhold til gastronomiske og kulturelle parametre.

I vægtningen mellem arbejdspladser og universiteter må arbejdspladser umiddelbart antages at veje tungest. Imidlertid er universiteterne en vigtig indikator for regionens forskning, udvikling og videnressourcer, dvs. en vigtig global parameter i den internationale konkurrence. Gastronomi vejer forbrugsmæssigt økonomisk tungere end kultur. Imidlertid er højklassede kulturtilbud (fx Tivoli og store museer) også byfunktioner af global tiltrækningskraft og derfor af vital interesse for Øresundsregionen. På den nævnte baggrund er det valgt at vægte alle 4 byindikatorer ligeligt.

For byindikatorerne anvendes regneteknisk en korrektionsfaktor for uddannelsescentre, kulturelle centre og gastronomiske centre, som betyder, at disse indikatorer kan vægtes ligeligt i forhold til det betydelige antal arbejdspladscentre.