



**Bynære landbrugsområder i Hovedstadsregionen 2004
udvikling i landbrug, landskab og bebyggelse 1984-2004**

Primdahl, Jørgen; Busck, Anne Gravsholt; Lindemann, Casper

Publication date:
2006

Document version
Også kaldet Forlagets PDF

Citation for published version (APA):

Primdahl, J., Busck, A. G., & Lindemann, C. (2006). *Bynære landbrugsområder i Hovedstadsregionen 2004: udvikling i landbrug, landskab og bebyggelse 1984-2004*. Hørsholm: Center for Skov, Landskab og Planlægning/Københavns Universitet. Forest and landscape research, Nr. 37



Forest & Landscape

*Forest & Landscape
Research
No. 37 • 2006*

Bynære landbrugsområder i Hovedstadsregionen 2004

***Udvikling i landbrug, landskab
og bebyggelse 1984-2004***

***Jørgen Primdahl, Anne Gravsholt Busck,
& Casper Lindemann***

Forest & Landscape Research is issued by the *Danish Centre for Forest, Landscape and Planning* (in short *Forest & Landscape Denmark*) which is an independent centre for research, education, and extension concerning forest, landscape and planning at the Royal Veterinary and Agricultural University (KVL).

The journal accepts Ph.D. theses, D.Sc. theses, and other major research reports of scientific standard concerning forest, park, landscape, and planning research written in Danish or English. The content of the journal undergoes a scientific peer-review process.

Forest & Landscape Research is to be considered the continuation of *Forskningsserien - The Research Series* (ISSN: 1398-3423).

Editorial board:

Niels Elers Koch (editor-in-chief), director, *Forest & Landscape Denmark*, and professor, KVL
Frank Søndergaard Jensen (associate editor), senior researcher, *Forest & Landscape Denmark*
Tilde Tvedt (associate editor), senior consultant, *Forest & Landscape Denmark*
J. Bo Larsen, professor, *Forest & Landscape Denmark*
Jørgen Primdahl, professor, *Forest & Landscape Denmark*
Hans Roulund, associate professor, *Forest & Landscape Denmark*

Title: Bynære landbrugsområder i Hovedstadsregionen 2004. Udvikling i landbrug, landskab og bebyggelse 1984-2004.

Series-title, no.: Forest & Landscape Research, No. 37-2006

Editor: Jørgen Primdahl, Anne Gravsholt Busck og Casper Lindemann

Citation: Primdahl, J., Busck, A.G. & Lindemann, C. (2006): Bynære landbrugsområder i Hovedstadsregionen 2004. Udvikling i landbrug, landskab og bebyggelse 1984-2004. *Forest & Landscape Research*, No. 37-2006. Danish Centre for Forest, Landscape and Planning, Hørsholm. 93 pp.

ISBN: ISBN-13 978-87-7903-299-6 (paper)
ISBN-10 87-7903-299-0
ISBN-13 978-87-7903-300-9 (internet)
ISBN-10 87-7903-300-8

ISSN: 1601-6734

Printed by: Kandrup Bogtrykkeri

Number printed: 250

Price: DKK 200,00 (incl. 25% VAT in Denmark)

Bestilling: Single issues are available from Samfundslitteratur KVL-Bogladen - see last page. Also published at www.SL.life.ku.dk

For subscription, please contact:

Forest & Landscape Denmark
Hørsholm Kongevej 11
DK-2970 Hørsholm
Tel: (+45) 3528 1500
Fax: (+45) 3528 1517
E-mail: sl@life.ku.dk



FORORD

Denne rapport om ”Bynære landbrugsområder i hovedstadsregionen” indeholder resultaterne af den tredje undersøgelse om udviklingen i forskellige bynære områder i hovedstadsregionen fra 1984 til 2004 med 1994 som et ”midterpunkt” i de indsamlede data.

Projektet er gennemført på Center for Skov, Landskab og Planlægning, KVL, i perioden november 2004 - januar 2006, som et samarbejdsprojekt mellem Skov- og Naturstyrelsen og Skov & Landskab, KVL.

Anne Gravsholt Busck begyndte på projektet som ansat ved KVL og fortsatte efterfølgende arbejdet som adjunkt ved Geografisk Institut, Københavns Universitet. Casper Lindemann begyndte som studentermedhjælp og fortsatte efter sin kandidateksamen som forskningsassistent. Endelig har Casper Vind Teilmann, Morten Kisendal Fabricius og Mette Fabricius Madsen været ansat som studentermedhjælpere i dele af projektet. Jørgen Primdahl på KVL har haft det formelle projektansvar.

Som i de foregående undersøgelser i 1984 og 1994 har landmændene i de undersøgte områder været den vigtigste informationskilde, og 165 landmænd (svarende til 90 procent af de kontaktede) har afset tid til personlige interviews. De undersøgte områder fordeler sig på 8 kommuner, og medarbejdere i hver kommune har været behjælpelige med at finde landzonesager frem og besvare spørgsmål om bl.a. sagsbehandlingspraksis. Endelig har planlægningsmedarbejdere i Hovedstadens Udviklingsråd kommenteret og diskuteret foreløbige resultater.

En følgegruppe bestående af Lisbeth Ogstrup, Jens Galsøe og Mette Starch Truelsen, Skov- og Naturstyrelsen, samt Marianne Jensen, Direktoratet for Fødevarerhverv, har kommenteret projektoplæg og foreløbige resultater.

Endelig har to review’ere Søren Kristensen, Geografisk Institut, Københavns Universitet, og Ole Mouritsen, Arkitektskolen Århus, bidraget med mange relevante kommentarer og forslag til forbedringer.

Vi takker alle for oplysninger, kommentarer og andet engagement. Ansvar for rapportens indhold er alene forfatterne.

Frederiksberg, den 1. december 2006

Jørgen Primdahl

INDHOLDSFORTEGNELSE

FORORD	3
RESUMÉ	7
SUMMARY	8
1. BYNÆRE LANDBRUGSOMRÅDER I HOVEDSTADSOMRÅDET	9
1.1 UNDERSØGELSENS FORMÅL OG BAGGRUND	9
1.2 BYNÆRE LANDBRUGSOMRÅDER	10
1.3 REGULERING AF BYUDVIKLINGEN I DANMARK	13
1.4 DE GENNEMFØRTE UNDERSØGELSER	17
2. OTTE BYNÆRE OMRÅDER – STATUS OG ÆNDRINGER	21
2.1 DE NORDLIGE OMRÅDER	21
2.2 DE SYDLIGE OMRÅDER	31
2.3 DE CENTRALE OMRÅDER	42
3. PLANLÆGNING OG REGULERING	53
3.1 LANDZONESAGER	53
3.2 BYUDVIKLINGEN OG PLANLÆGNINGEN	56
4. SAMMENFATTENDE DISKUSSIONER OG KONKLUSIONER	60
4.1 SAMMENFATNING OG DISKUSSION	60
4.2 KONKLUSIONER	68
5. CITERET LITTERATUR	71
BILAG	75
BILAG A. SPØRGESKEMA ANVENDT TIL INTERVIEWUNDERSØGELSE	75
BILAG B. UDVIKLING I PLANER OG KONKRET BYVÆKST	82
BILAG C. METODER OG MATERIALER TIL DIGITALISERING AF BYGRÆNSE OG BYZONEUDLÆG	90
BILAG D. INVESTERINGSNIVEAU – OMREGNINGSFAKTORER	92
BILAG E. UDVIKLING I LANDZONESAGER OG BYGGEAKTIVITET	93

RESUMÉ

I denne rapport præsenteres resultater fra en undersøgelse af 8 bynære områder i hovedstadsområdet i 2004. I alt 165 ejere af landbrugsejendomme (svarende til 90 % af de kontaktede) har deltaget i personlige interviews. Undersøgelsen er en opfølgning på to forudgående undersøgelser i henholdsvis 1984 og 1994, og de præsenterede analyser anvender resultater fra alle tre undersøgelser og dækker således et langt tidsperspektiv. Desuden er der gennemført en opfølgning på den undersøgelse af landzonesager, som blev gennemført i 1994. Endelig er der, på baggrund af kommuneplaner og kortmateriale, foretaget en analyse af en 30-årig byudvikling i de bysamfund, som de undersøgte områder grænser op til.

Analyserne omfatter ændringer i landbruget og landskabet, områdernes rekreative anvendelse, bygningsforhold og landbrugsejendommenes anvendelse til ikke-jordbrugsmæssig erhvervsvirksomhed.

Generelt kan det konstateres, at det produktionsorienterede fuldtidslandbrug er på retur, og at den landbrugsmæssige arealanvendelse og husdyrhold ekstensiveres. I nogle områder ses desuden en stigning i antallet af mere hobbyrelaterede husdyr som heste og får. Disse ændringer gælder generelt for alle områderne og i hele perioden fra 1984, selvom der er forskel på hastigheden, hvormed ændringerne sker.

De nærliggende byområder er vokset over hele den 30-årige periode. Kun få af de undersøgte ejendomme er blevet direkte berørt af byvæksten, men en stigende andel oplever, at de er beliggende nær ved byen og betragter dette som positivt. Der er desuden sket et svagt fald i andelen af jordejere, som oplever rekreativ færdsel på deres ejendom, men der er stor variation i, hvorvidt ejerne oplever ulemper i forbindelse med offentlig færdsel.

Hvad angår byggeri, ses en markant stigning i det samlede investeringsniveau, mens investeringer i landbrugsrelateret byggeri er faldende. Samtidig ses en stigning i andelen af ejendomme, hvor der drives erhvervsvirksomhed, der ikke har relation til landbrug.

Samlet kan det konstateres, at funktionerne i de bynære områder er under markant forandring fra primært at være landbrugsrelaterede til at få større vægt på byrelaterede funktioner. De fysiske strukturer ændrer sig kun langsomt, men vil ligeledes med tiden få en urban karakter. Det konkluderes, at planlovens landzonebestemmelser ikke er tilstrækkelige til at sikre åbne landbrugsområder op til hovedstadsregionens byer.

SUMMARY

This report presents results from a 2004 survey of farms in 8 agricultural areas in the urban fringe of Greater Copenhagen. 165 farmers (90 % of the contacted) have participated in personal interviews about their farms as a second follow-up on similar surveys conducted in 1984 and 1994. The results presented include figures from all three surveys and thus cover a period of 20 years or longer. In addition to the interviews, a survey of rural zone cases (a type of development permission cases) has been carried out, and all urban growth of the 8 towns and villages bordering the study areas have been mapped and analysed

Changes of agriculture, landscape, recreational use, buildings and non-agricultural enterprises are described and analysed.

It is shown that the production-oriented fulltime farmer is declining. Hobby farmers are increasing in numbers and the intensity of agricultural land-use and livestock is decreasing. In some areas recreational livestock such as horses and sheep is increasing.

All the towns and villages bordering the 8 areas have grown over the last 30 years, although relatively few of the farms studied have been directly affected by urban growth. A growing proportion of farmers feel they are located close to a town and the vast majority of these consider the proximity to be positive. There has been a small reduction in the number of farmers who see urban people on their property and there is great variation in concrete problems and conflicts associated with recreational use of the farmland.

Investments in new buildings and constructions not related to farming have increased dramatically, whereas there has been a decline in new agricultural buildings. The share of farm properties with non-agricultural businesses is increasing, especially in the areas close to the centre of Copenhagen.

In sum, it is shown that land use functions in the urban fringe areas are changing from agricultural functions to urban functions of various types. The physical structures are also changing towards a more urban appearance, although more slowly. It is concluded that the zoning systems under the physical planning act are inadequate to ensure open agricultural landscapes and clear urban boundaries within the Greater Copenhagen Region.

1. BYNÆRE LANDBRUGSOMRÅDER I HOVEDSTADSOMRÅDET

Projektformål, problemstillinger og tidligere undersøgelser

Den første undersøgelse af bynære landbrugsområder i hovedstadsregionen blev gennemført i 1984 og var baseret på detaljerede casestudier i 6 udvalgte områder (Pape & Primdahl 1985). Denne undersøgelse blev i 1994 fulgt op i en ny undersøgelse, der omfattede de samme 6 områder samt to nye områder (Ogstrup & Primdahl 1996).

I denne rapport præsenteres resultaterne fra den tredje undersøgelse af udviklingen i bynære landbrugsområder i hovedstadsregionen gennemført i 2004. Første kapitel indledes med projektets formål og spørgsmål. Dernæst giver vi en litteraturbaseret indføring i de særlige forhold, som kendetegner bynære landbrugsområders udvikling og regulering, og endelig gennemgår vi i afsnit 1.4 undersøgelsens tilrettelæggelse og sammenhæng med tidligere undersøgelser, ligesom vi kort opsummerer de vigtigste konklusioner fra tidligere undersøgelser.

I rapportens andet og tredje kapitel præsenteres resultaterne i detaljerede tabeller og kort, og i det fjerde, afsluttende kapitel sammenfattes og diskuteres disse resultater i relation til planlægning og arealforvaltning i øvrigt.

1.1 Undersøgelsens formål og baggrund

Det primære formål med projektet har været at tilvejebringe et omfattende og detaljeret datasæt vedrørende bynære områders areal- og bygningsanvendelse, og på det grundlag beskrive og analysere udviklingen i bynære landbrugsområder i perioden 1994-2004 set på baggrund af de foregående ti års udvikling. Endvidere indgik det som formål at gennemføre supplerende undersøgelser af udviklingen i nye bebyggelser og erhvervsanvendelser på de undersøgte landbrugsejendomme samt at analysere de tilgrænsende byers udvikling set i forhold til forudgående planlægning og i forhold til natur- og landskabsværdier. Den her beskrevne undersøgelse er således mere detaljeret end de to tidligere gennemførte undersøgelser med hensyn til status og dynamik i den bynære del af hovedstadsområdet landzone.

Sammenfattende er følgende konkrete problemstillinger analyseret i de 8 områder:

- Byvæksten og dennes påvirkning af de undersøgte landbrugsejendomme.
- Landbrugsejendommenes ejerforhold, størrelse, beboelsesforhold og erhvervsanvendelse.
- Arealanvendelse og husdyrhold.
- Landskabsstrukturen herunder ændringer i landskabets udyrkede elementer.
- Landmændenes erfaringer med rekreativ færdsel.

- Byggeri og bygningers anvendelse på de undersøgte ejendomme – til såvel landsbrugsmæssige som andre formål.
- Byvækstens samlede udvikling fra 1970 til 2004 set i relation til natur- og landskabsværdier samt i forhold til forudgående planer for byudvikling.

Undersøgelsens tilrettelæggelse og gennemførelse er nøjere beskrevet i afsnit 1.4 nedenfor.

1.2 Bynære landbrugsområder

To forhold karakteriserer bynære landbrugsområder, funktionelt såvel som strukturelt. Det første har med nærheden til byens fødevaremarked, servicefunktioner og arbejdsmarked at gøre. Denne nærhed betyder for det første, at det bynære landbrug historisk har været mere intensivt med produktion af ferske og mere værdifulde produkter end det øvrige landbrug. Den intensive produktion tæt ved byerne har desuden været forstærket af, at mange byers opståen og tidlige udvikling historisk har været betinget af landbruget – byerne blev således etableret, der hvor der var gode jorder eller andre vigtige ressourcer (Mumford 1970, Bryant & Johnson 1992). For det andet betyder bynærheden, at landbrugsfamilierne – økonomisk, socialt og kulturelt – har kunnet nyde godt af byens muligheder (Bryant et al. 1982, Antrop 2004). Fra 1984- og 1994-undersøgelserne ved vi, at den bynære beliggenhed af de fleste landmænd anses for positiv, således at den korte afstand foretrakkes frem for en længere afstand.

Hvad angår selve landbrugsproduktionen, har den teknologiske udvikling inden for transport og fødevareindustri betydet, at bynærhed ikke længere generelt er et vilkår, der fører til intensiv produktion. Af historiske grunde kan det bynære landbrug dog stadig være præget af gartnerier og specialproduktioner, ligesom bynære områder kan have flere gårdbutikker, tilbud om bondegårdsferie og alternative landbrugsrelaterede aktiviteter end landbrugsområder generelt. 1994-undersøgelsen viste dog tydelige tendenser på ekstensivering af produktionen, og andre undersøgelser viser tilsvarende tendenser, dog mest udpræget hvad angår husdyrholdet (Frederiksborg Amt 1993, Sørensen 1994, Præstholt & Kristensen 2004). Forklaringen på ekstensivering af produktionen (planteavl og dyrehold) skal formentlig findes i en kombination af nærhed til alternative jobs og udflytning fra byen. Der er således en højere andel af deltids- og fritidslandbrugere i bynære områder end i den øvrige del af det åbne land, og disse landbrug er generelt karakteriseret ved et mindre husdyrhold og en mere ekstensiv arealanvendelse end fuldtidsbrug (Primdahl 1999).

Byen påvirker de omgivende landbrugsområder dels gennem inddragelse af jord til byudvikling, dels gennem en generel ”bymæssig” påvirkning af såvel funktioner som fysiske strukturer. En del af denne påvirkning består i en udflytning fra byerne til landsbyer og landbrugsejendomme uden for by-

en. Udflytningen kan alene være begrundet i ønske om at bo ”på landet”, eller den kan være knyttet til både et boformål og etablering af erhvervsvirksomhed. I alle tilfælde kan motiverne være koblet til en interesse for landbrug og natur.

Internationale studier af flyttemønstre mellem land og by tyder på, at flytninger mellem land og by varierer over tid og afhænger af den pågældende regions udviklingsstade. I en første fase vokser byen primært ved, at folk flytter fra landet til byen i takt med et fødselsoverskud på landet og vækst i byerhverv. Et bycenter udvikler sig. Senere sker der en vækst i små bysamfund omkring centerbyen, senere igen kan der ske en udtynding af såvel centerbyen som de omgivende byer og endelig kan der inden for regionen udvikle sig en ny ”recentralisering” – centret går ind i en ny fase af befolkningsvækst. Ved almindelige statistiske analyser af udviklingen i 241 europæiske storbyregioner 1951-1991 er det påvist, at de fire former for ”byudvikling” optræder forskudt således, at nordeuropæiske byregioner domineres af de sidste faser fra 1975, medens de sydeuropæiske byer i samme periode overvejende er præget af de første faser (Champion 2001 med reference til Cheshire 1995). Champion (2001) har med reference til litteraturen på området betegnet de fire processer som: urbanization, suburbanization, counterurbanization and reurbanization, og for enhver region kan der på et givet tidspunkt være flere former for urbanisering i gang, selvom en form måske dominerer det samlede billede. I den her beskrevne undersøgelse, hvor vi fokuserer på udviklingen i bynære landbrugsområder, vil vi for nemheds skyld anvende udtrykket urbanisering for både byudvikling og andre former for bymæssig påvirkning af de bynære områder – herunder ændringer i landbrugsejendommens erhvervsanvendelse og bygninger samt i ejernes erhvervsmæssige status fra fuldtidsbrugere til hobbylandmænd.

Urbaniseringsprocesserne påvirker således på forskellig vis byudviklingen og bynære områder, og igennem byplanhistorien har det været en gammel drøm at skabe byer og bydele, som kunne forene det bedste ved byerne med det bedste ved landet (Howard 1968). Udviklingen af forstæder med deres parcelhusområder kan – i det mindste i deres første udgaver – ses som konkrete forsøg på at kombinere byens tilbud med plads, frisk luft og umiddelbar adgang til åbne landskaber. Københavns Fingerplan, som omtales i næste afsnit, kan tilsvarende ses som en vision for storbyudvikling, hvor der overalt i de nye bydele sikres let adgang til såvel bycentret som det åbne land. Derudover kan man opfatte en spredt og kaotisk byvækst – kaldet ”urban sprawl” – som en konsekvens af mange individuelle ønsker om at kombinere en ”bytilværelse” med et liv på landet. I sin bog ”Zwischenstadt” beskriver Thomas Sievert (2003) moderne storbyregioner, der hverken kan betegnes som egentlige byer eller som landdistrikter. Dette ser Sievert som et samlet resultat af de førnævnte individuelle boligønsker. Og hvad der er mere interessant, mener han at sådanne ”mellem-by-regioner”, der hverken kan

betegnes som urbane eller rurale, er uundgåelige. Regionerne udvikler sig som en konsekvens af en globaliseret "Anden Moderne Tid". Svaret på disse vilkår er ifølge Sievert ikke en fortsættelse af en forældet planlægningspraksis baseret på restriktiv, generel regulering. I stedet må der udvikles nye designtilgange, hvor der skabes overordnede rammer for udviklingen gennem bedre og mere bevidst design af regionens forskellige centre og korridorer. Eksisterende industriområder og andre overflødige bebyggede arealer bør ombygges og genbruges, og de enkelte "vækstfelter" skal opfattes som fleksible. Der skal således ikke være en detaljeret masterplan, der på forhånd udpeger konkrete områder til bestemte funktioner og i bestemte former. Samtidig må de åbne landskaber gøres til genstand for en offentlig planlægning og forvaltningsindsats, som helt overvejende er baseret på bymæssige værdier og behov. Forslagene til sådanne nye former for planlægning er efter vores opfattelse ikke særligt klare. Vi kan sagtens se relevansen af Sieverts pointer i forhold til Ruhrdistriktet og andre store europæiske byregioner med en industriel fortid, men vi er skeptiske over for bogens hovedtese om, at byen og landet uundgåeligt vil smelte fuldkommen sammen i byregioner, i "Zwischenstadt" eller "Cities Without Cities" (Sievert 2003). Når vi omtaler bogen her, er det fordi den repræsenterer et omdiskuteret og radikalt brud med traditionel planlægning (f.eks. et brud med et af hovedmålene i den nuværende danske landsplanredegørelse om opretholdelse af forskellen på land og by (Skov- og Naturstyrelsen 2006), og fordi vi inden for de sidste par år herhjemme har haft en stadigt mere intensiv debat om den "grænseløse by". (Se f.eks. indlæg i BYPLAN og "Byplandebat" i 2005 og 2006 om emnet). Det har ligget uden for rammerne af denne opfølgende undersøgelse at gå videre ind i en detaljeret diskussion af Sieverts ideer. I det afsluttende kapitel vil vi dog – med udgangspunkt i dette projekts resultater - diskutere spørgsmålet om diffuse bygrænser og urbaniseringen af de bynære områder (se kapitel 4).

Betragter vi konkret selve udviklingen af byen og deraf følgende inddragelse af landbrugsjord til nye byområder, veje og andre anlæg, påvirker denne udvikling selvsagt de tilgrænsende landbrug. Direkte gennem reduktion og eventuel fragmentering af berørte ejendommers jordtilliggende, indirekte ved at påvirke landbrugsstrukturelle forhold (herunder ved at påvirke muligheder for forpagtning, færdsel, opretholdelse/udvidelse af husdyrhold, samt priser på jord og bygninger) og ved at vanskeliggøre landbrugsproduktion, f.eks. forøgelse af affaldsproblemer, øget trafik og øget opmærksomhed på miljøgener fra landbruget. Både 1984- og 1994-undersøgelserne viste, at de sidstnævnte ulemper er af begrænset betydning for de samlede vilkår.

Andre former for "bymæssig" påvirkning af de bynære landbrugsområder (ud over bygrænsens flytning) består først og fremmest i, at ejendomme overtages af byfolk, som fortrinsvis ønsker at anvende ejendommen til bolig- og erhvervsformål. Som omtalt betyder det, at hobbybrugene afløser fuld-

tidsbrug, og at mange landbrugsområder i øvrigt udvikler sig til en slags ekstensive erhvervsområder. Ejendommenes funktioner ændres således, men også de fysiske strukturer forandres, f.eks. ændrer bygningerne udseende gennem ombygning og tilbygning, eller der anlægges mindre parkeringspladser og evt. nye tilkørselsforhold. Sådanne tendenser har vi kunnet konstatere i de tidligere undersøgelser, uden der dog har været tale om ekstreme eksempler på områder, hvor bygrænsen helt er udvisket, og hvor områdernes karakter af landbrugsområder er helt væk.

1.3 Regulering af byudviklingen i Danmark

Før By- og landzoneloven trådte i kraft 1970 var byudvikling og bebyggelser i det åbne land dels reguleret gennem Byplanloven fra 1938, Byudviklingsloven fra 1948 og Landsbyggeloven fra 1960, dels gennem Naturfredningsloven og i mindre omfang Landbrugsloven. Generelt var der tale om en fragmenteret regulering, som var ineffektiv i styringen af byudviklingen (og sommerhusbebyggelsen) og i forhindring af spredt bebyggelse i det åbne land. Byudviklingen og spredt bebyggelse fandt i stort omfang sted udenfor planlagte områder, bl.a. fordi det kunne være dyrt for de offentlige myndigheder at afvise byggeønsker. Hvis den enkelte grundejer kunne påvise et tab ved myndighedernes afvisning af udstykning eller byggeri var der erstatningspligt. (Nielsen 1977a, Gaardmand 1993, Boeck 1994). Udbredt spekulation i jord til byudvikling, uhensigtsmæssig byudvikling og inddragelse af natur- og landskabsværdier til byformål var blandt konsekvenserne af den utidssvarende lovgivning.

I hovedstadsregionen har Fingerplanen fra 1947 været den overordnede plan for regionen helt frem til i dag. De ovenfor skitserede problemer var i højere grad gældende for hovedstadsregionen end for andre dele af landet, også selv om byudviklingen i hovedstadsregionen var omfattet af de såkaldte "byudviklingsplaner". Ved afslutningen af 1. udgave af sin bog om København skriver Steen Eiler Rasmussen, en af Fingerplanens fædre, sidst i 1960'erne:

"Der er i øjeblikket saa mange modstridende tendenser i København, at det er umuligt at se, hvad det skal blive til. Men stort set er der to muligheder. Den ene, og den mest sandsynlige, er at den engang saa velordnede by vil sprænges for at blive ét stort kaos af bymæssig bebyggelse, en uendelighed af boligkolonier, rationelt gennemførte præfabrikerede boligblokke og masser af boligblokke ud over Sjælland og Amager. ...

Men den anden mulighed består dog stadig, nemlig at fornuften sejrer, og man naar til at organisere Københavnsegnen som et hele, men et andet hele end den gamle befæstede centralby, nemlig et mønster af velordnede indbyrdes sammenhængende bydannelser, hvor afstande betyder mindre end i gamle dage, men plads til færdselen saa meget mere. Det kan gøres som i Holland, der har en tre gange saa stor befolkning som Danmark, og hvor i stedet

for én uformelig hovedstad har et mønster af byer: Amsterdam, den store handelsstad, Haag, regeringsbyen, Rotterdam, storhavnen og industribyen, og dertil undervisningscentre Delft og Leyeden, adskilt af det aabne land.” (Rasmussen 2001, s. 313).

Helt så galt som i det første scenarie gik det ikke. Som det fremgår af figur 1.1 er Fingerplanens håndflade blevet noget større, end det var planen ifølge 1. etape, ligesom fingrene unægtelig er svulmet noget op – men et kaotisk bymønster er der vel ikke kommet ud af det. En af grundene til, at Steen Eiler Rasmussens bange anelser heldigvis ikke blev til virkelighed, har givetvis været planlovreformen, herunder by- og landzonenloven.



Figur 1.1: København henholdsvis 1947 og 2001. På kortet fra 1947 er desuden indtegnet Fingerplanens 1. etape. (baseret på topografiske kort og Egnsplankontoret 1948).

Da by- og landzonenloven trådte i kraft 1970, blev det muligt at regulere byudviklingen og den spredte bebyggelse uden at skulle give grundejeren erstatning for tabt fortjeneste ved den ønskede ændring. Samtidig betød loven, at kommunerne ikke kunne overføre arealer fra landzone til de to øvrige zoner, byzone og sommerhusområde, uden, at der var udført og godkendt en egentlig planlægning. Dermed havde man skabt et effektivt system til regulering af arealvendelse, som man også fra andre lande fandt nyskabende i den fysiske planlægning (Hall 1989). Det hører dog med til billedet, at man i selve overgangen fra det gamle til det nye zonesystem foretog meget store byzoneudlæg fra de såkaldte ”inderzoner” og ”mellemezoner”. De store udlæg var særdeles u hensigtsmæssige, hvad angår styringen af byvæksten, men blev foretaget for i overgangsfasen at undgå at skulle betale store erstatninger til ejere (Nielsen 1977b). Disse to udlæg er først i dag - 35 år efter - ved

at være udnyttede til byudvikling og har derfor i praksis kun givet begrænsede muligheder for styring af byvæksten.

By- og landzoneloven havde ifølge bemærkningerne til lovforslaget i 1969 tre overordnede formål:

- At sikre en hensigtsmæssig byudvikling, dvs. sikre at byernes vækst skete efter en planlægning, som både medførte velfungerende byer i bred forstand og beskyttede landbruget imod almindelig spekulation i landbrugsjorden.
- At sikre et tilstrækkeligt udbud af arealer til byudvikling (og dermed sikre mod for høje priser på byggegrunde). Derfor blev der også udlagt meget store arealer i byzone fra starten, de tidligere inder- og mellemzoner.
- At beskytte landskabelige værdier og tilgodese almene, rekreative interesser. Dermed blev det for første gang muligt at ”frede gennem planlægning” i modsætning til at ”planlægge gennem fredning” som den daværende præsident i Danmarks Naturfredningsforening, Vagn Jensen, formulerede både problemet med det gamle system – og dets løsning (Jensen 1963).

Disse formål er stadig gældende, idet de fra 1991 er indbygget i planlovens § 1 stk. 1 og 2 (Boeck 1994). Ifølge de oprindelige bestemmelser måtte man i landzonen ikke uden tilladelse foretage udstykning, opføre ny bebyggelse eller ændre i anvendelsen af bygninger og ubebyggede arealer uden tilladelse. Bygninger nødvendige for landbruget, skovbruget og fiskerierhvervet var ikke omfattet af bestemmelserne. I 1980'erne blev det desuden indføjet, at hensyn til landbruget også skulle omfatte hensyn til de særligt værdifulde landbrugsområder ved inddragelse af arealer til byzone

Landzonebestemmelserne fungerede således, at tilladelse kunne gives under hensyn til konkrete forhold, herunder de gældende planer for området. I praksis har landzonebestemmelserne været administreret restriktivt – bortset fra i forbindelse med nye driftsbygninger eller mindre udstykninger i landsbyer (Boeck 1994).

I flere omgange og på flere områder er der imidlertid sket lempelser i landzonereglerne, som det fremgår af tabel 1.1. Ændringen i 1987 havde baggrund i et stigende antal overflødige landbrugsbygninger som følge af landbrugets strukturudvikling og derudover begrundet i forenklingshensyn og i ønsket om at fastholde arbejdspladser i landdistrikterne (Boeck 1994). Reelt var der tale om en stadfæstelse af eksisterende praksis, idet cirkulæret fra 1984 fastslår, at der skal gives tilladelse til mindre ikke-jordbrugs-mæssige erhverv. Ændringerne i 2002 er begrundet i forenkling og lempelser, og det bør nævnes, at 2002-ændringerne også indeholdt en overførelse af kompetence vedrørende administration af landzonebestemmelserne fra amtsrådene/HUR til kommunerne.

Tabel 1.1: Lempelser i landzonebestemmelserne i By- og landzoneloven i (1987) og Planloven (2002).

1987	<ul style="list-style-type: none"> • Overflødige landbrugsbygninger kan uden tilladelse tages i anvendelse til ikke-jordbrugsmæssige erhvervsformål som håndværk, industri, håndværk og lager
2002	<ul style="list-style-type: none"> • For landbrugsejendomme over 30 ha kan der uden tilladelse opføres en bolig eller indrettes en bolig i eksisterende bebyggelse i forbindelse med generati- onsskifte eller som medhjælperbolig • Nyt byggeri til udvidelse af eksisterende mindre erhvervsvirksomhed etable- ret i tidligere landbrugsbygninger kan – forudsat at byggeriet opføres i for- bindelse med de eksisterende bygninger – opføres uden tilladelse • Overflødige landbrugsbygninger kan uden tilladelse tages i brug til mindre butikker og én bolig. Med mindre at væsentlige landskabs-, natur- og miljø- forhold samt naboer taler imod det, skal der gives tilladelse til opførelse af en gyllebeholder, hvis den af hensyn til markdriften ønskes placeret ude på mar- ken

De omtalte lempelser gav anledning til omfattende debat og faglig kritik (Sørensen 2002), og det blev besluttet, at der skulle iværksættes løbende undersøgelser af, hvordan udviklingen ville forløbe med hensyn til arten af sager og antallet af klagesager. I 2003 blev der gennemført en undersøgelse af landzonesagspraksis i landets kommuner. Denne undersøgelse viste bl.a., at der i 2003 i de 223 deltagende kommuner blev givet tilladelse til omkring 500 nye boliger og 400 nye virksomheder/virksomhedsudvidelser i landzone og ca. 170 fritliggende gyllebeholdere samt ca. 100 aftægts- og medhjælperboliger samt ca. 120 boliger (Bille et al. 2005). De gennemførte undersøgelser omfattede også klagersagerne i Naturklagenævnet. Disse viste en tendens til, at Naturklagenævnet modtog relativt flere klager over meddelte tilladelser og relativt færre over afslag efter lovændringer, og at der i sidste del af perioden 2000-2003 var en større andel af sager, som blev omgjort end i første del. Samlet har der imidlertid ikke været grundlag for at vurdere, om det omtalte sagsantal er stort, eventuelt for stort, i forhold til de overvejelser, der har ligget bag lovændringerne, og om der reelt er sket en mere lempelig landzoneadministration efter kommunernes overtagelse af zonekompetencen. De nævnte undersøgelser er derfor af Skov- og Naturstyrelsen især opfattet som først og fremmest en reference, som muliggør en detaljeret overvågning af udviklingen på området (Skov- og Naturstyrelsen 2005).

I denne undersøgelse gentages undersøgelsen af landzonesagerne fra 1994, hvortil kommer enkelte nye emner. Resultaterne i kapitel 3 er vist, så tallene fra 2004 er sammenlignelige med 1994-talene – trods lovændringerne.

1.4 De gennemførte undersøgelser

2004-undersøgelsen, som er beskrevet i denne rapport, er grundlæggende udført som en opfølgning af de tidligere gennemførte undersøgelser i henholdsvis 1984 og 1994 i de samme 8 områder som i 1994. Områdernes placering er vist på figur 1.2.

Seks af områderne blev udvalgt forud for 1984-undersøgelser og repræsenterer områder grænsende op til byer af forskellig størrelse og med forskellig afstand til København. Da det primære formål med 1984-undersøgelsen var at undersøge vilkårene for at drive landbrug i de bynære dele af hovedstadsregionen, blev der foretaget forskellige kategoriseringer af hovedstadsområdet byer og landbrugsstruktur. Områder i Københavns Amt blev fravalgt på grund af deres korte afstand til storbyen, og i alt 10 potentielle, bynære områder blev udvalgt således, at byer i forskellig størrelse (200-1.000, 1.000-10.000, >10.000) og med forskellig landbrugsstruktur var repræsenterede (Primdahl 1984). Herefter blev de 10 områder prioriteret, og der blev gennemført analyser i de 6 af områderne. Disse seks var placeret nær byområder af forskellig størrelse, hvoraf nogle var landsbyer og andre større byer – for nemheds skyld betegnet som henholdsvis 'små byer', 'mellemstore byer' og 'større byer'. Hvert enkelt undersøgelsesområde blev afgrænset således, at omkring halvdelen af landbrugsejendommene grænsede op til selve byen, mens den øvrige halvdel lå i anden eller tredje række uden om byen.

Tre af de seks valgte områder (Vejby, Asminderød og Ganløse) er beliggende i hovedstadsområdets nordlige del, som er karakteriseret ved bølget til bakket terræn, jorder af varierende dyrkningskvalitet og relativt heterogene landskaber med en stor arealandel af vedvarende græsarealer, skov og andre udyrkede landskabelementer. De tre øvrige (Kirke-Hyllinge, Tune og Solrød) er beliggende i regionens sydlige del karakteriseret ved fladt til bølget terræn, frugtbare jorder og relativt homogene landskaber med en lille arealandel af udyrkede landskabelementer.

I 1994-undersøgelsen var der også ønske om analyser af landzoneadministrationen i de bynære landområder, og på den baggrund blev der udvalgt yderligere to områder (Sengeløse og Smørum-Nedre), begge beliggende nærmere den indre "fingerby" end de 6 øvrige områder.



Figur 1.2: De otte undersøgte områder: (1): Vejby, (2): Asminderød, (3): Ganløse, (4): Kirke-Hyllinge, (5): Solrød, (6): Tune, (7): Sengeløse, (8): Smørum-Nedre.

Som ved de to tidligere undersøgelser har hovedkilden til information været områdernes jordejere, dvs. ejerne af landbrugsejendomme over 2 ha. I lighed med tidligere er ejerne blevet interviewet personligt efter et forudgående orienteringsbrev. 90 procent af ejerne (i alt 165 personer) har efterfølgende

indvilliget i at deltage i interviews (tabel 1.2). De resterende har vi enten ikke kunnet få kontakt til (bortrejst, sygdom eller lignende), eller de (4 ejere) har ikke ønsket at deltage. En deltagelse på 90 procent anser vi for fuldt tilfredsstillende, selv om den ikke er så høj som i de tidligere år.

I flere tabeller i kapitel 2 er ejerne opdelt i forskellige kategorier efter deres erhvervsmæssige status. ”Fuldtidslandmand” er betegnelsen for den ejer (eller landbrugsaktive del af et par), som har hele sin indkomst fra landbruget og som er under 67 år. ”Fritidslandmanden” (eller ”hobby-landmanden”) har indkomst uden for bedriften, og denne indkomst er større end den fra bedriften. ”Deltidslandmanden” repræsenterer en mellem-kategori, idet hans indkomst uden for bedriften er mindre end den fra ejendommen. Udviklingen i disse kategorier giver en indikation på landbrugserhvervets relative betydning i de undersøgte områder. ”Andre ejendomme” vil typisk være ejendomme ejet af kommunen eller et selskab.

I kapitel 2 præsenteres resultaterne af de gennemførte interviews i relativt detaljerede tabeller, som i de fleste tilfælde også rummer de tilsvarende tal fra henholdsvis 1984, 1994 og 2004. I kapitel 4 (tabel 4.1 og 4.2) sammenfattes resultaterne og sammenlignes – for landbrugsproduktionens vedkommende – med de tilsvarende tal for hovedstadsområdet og for landet som helhed. Vi har af pladmæssige grunde valgt ikke at gennemføre disse sammenligninger i kapitel 2.

Spørgsmålene i 2004-undersøgelsen er for størstedelen identiske med de spørgsmål, vi stillede de øvrige år, dog således at vi i 2004 – som noget nyt – har spurgt om antal beboere på ejendommen og om renoveringer/væsentlige ændringer af bygninger. Svarene er i øvrigt opgjort på samme måde som tidligere.

Som nævnt blev der i 1994 gennemført en undersøgelse af landzonesager inden for de 8 områder. Dette skete med udgangspunkt i de tre hovedstad-samters arkiver, idet landzoneadministrationen på dette tidspunkt lå her. I denne undersøgelse har vi fulgt op på undersøgelsen med analyse af sagerne fra 1995-2004, 54 sager i alt samt 8 sager som tidligere ville have været egentlige landzonesager og som efter 2002-revisionen ikke kræver tilladelse.

Tabel 1.2: Oversigt over de tre undersøgelser

	1984	1994	2004
Antal områder undersøgt	6	8	8
Antal landmænd interviewet	153	183	165
Areal undersøgt	2663	3839	3293
Antal landzonesager registreret*	--	72	62

*20-årig periode (1975-1994) undersøgt i 1994 og 10-årig periode (1995-2004) i 2004.

Endelig har vi i 2004-undersøgelsen – som en ny analyse – undersøgt byudviklingen i de byer, som støder op til de 8 områder. Denne undersøgelse er overvejende baseret på GIS-analyser af bygrænsens og byzonens udvikling

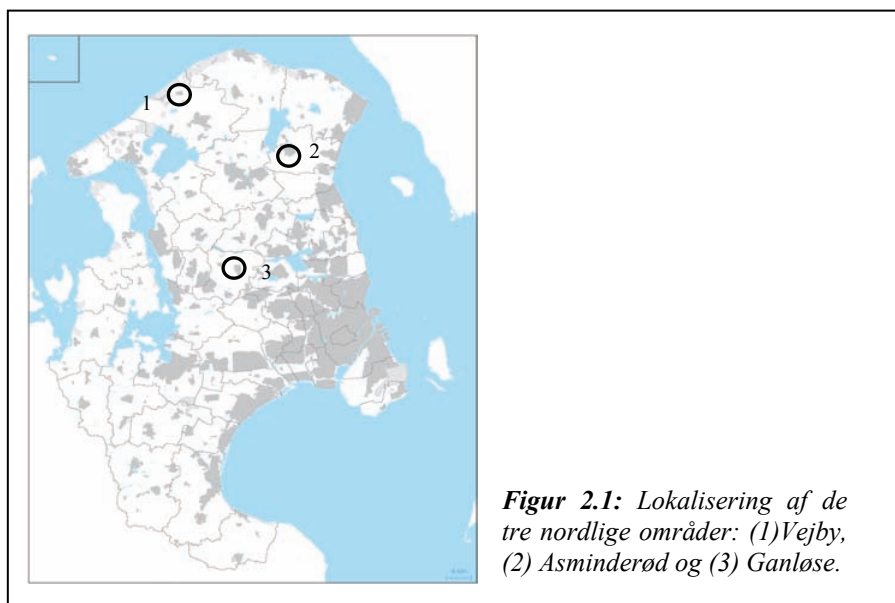
set i relation til kommuneplanlægning og landskabsværdier. Resultaterne præsenteres i kapitel 3. (Se bilag B for en nøjere beskrivelse af disse analyser).

2. OTTE BYNÆRE OMRÅDER – STATUS OG ÆNDRINGER

De otte bynære områder er, som beskrevet ovenfor, samlet i tre grupper: Nordlige områder (Vejby, Asminderød og Ganløse), sydlige områder (Kirke Hyllinge, Solrød og Tune) og centrale områder (Sengeløse og Smørum-Nedre).

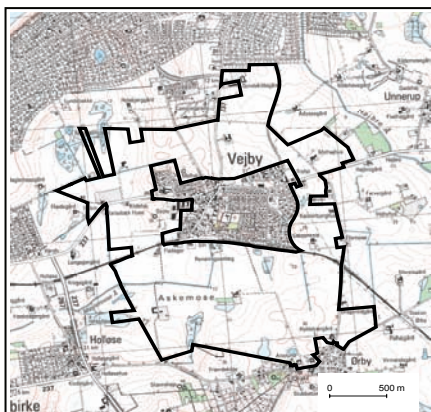
2.1 De nordlige områder

De tre områder, som indgår i gruppen 'nordlige områder' er alle lokaliseret i Frederiksborg Amt i de tre kommuner: Helsingør Kommune (Vejby), Fredensborg-Humlebæk Kommune (Asminderød) og Stenløse Kommune (Ganløse). Afstanden til København varierer fra 50 km i Vejby til 24 km i Ganløse (se fig. 2.1).



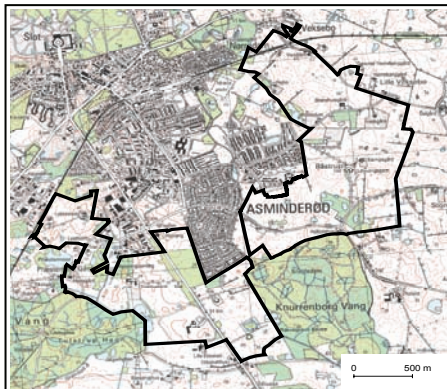
Den dominerende jordtype er i alle tre områder lerblandet sandjord (JB 3) med mindre partier af sandblandet lerjord (JB 4). Landbrugsmæssigt er de tre områder mere ekstensivt anvendt end de øvrige fem områder, hvilket foruden jordbunden skal ses i sammenhæng med, at de er mere landskabeligt heterogene og dermed særligt attraktive for bosætning.

Figur 2.2 på næste side viser undersøgelsesområderne mere detaljeret.



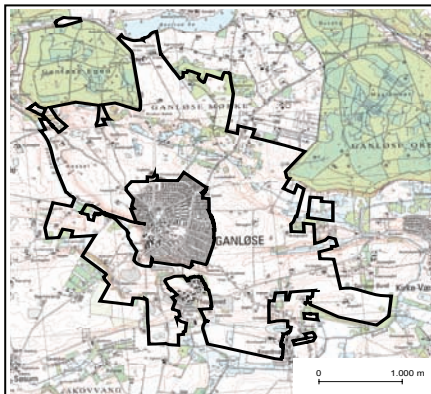
Vejby:

Vejby er beliggende i den nordlige del af Helsingør Kommune, Frederiksborg Amt, cirka 4 km fra Tisvildeleje. Afstanden til København er 50 km. Det undersøgte område ligger som en ring omkring byen. Området omfatter 13 ejendomme og et samlet areal på 219 ha.



Asminderød:

Asminderød er beliggende i Frederiksborg-Humlebæk Kommune, Frederiksborg Amt, og danner sammen med Frederiksborg by et sammenhængende byområde med 8000 indbyggere. Afstanden til København er 34 km. Det undersøgte område grænser op til den sydøstlige del af byen. Området omfatter 16 ejendomme og et samlet areal på 223 ha.



Ganløse:

Ganløse er beliggende i Stenløse Kommune, Frederiksborg Amt, cirka 5 km syd-vest for Farum. Afstanden til København er 24 km. Det undersøgte område ligger som en ring omkring byen. Området omfatter 31 ejendomme og et samlet areal på 694 ha.

Figur 2.2: De tre nordlige områder: Vejby, Asminderød og Ganløse. Se bilag B for bygrænsens udvikling. Bemærk at kortene er vist i forskellige målestoksforhold, idet Ganløse er større end de to andre områder.

BYVÆKST

I perioden 1970–2004 er de byer (byzonen), som grænser op til undersøgelsesområderne, vokset arealmæssigt med henholdsvis 29 % i Vejby, 54 % i Asminderød og 64 % i Ganløse (se tabel 2.1). Dele af arealvæksten har påvirket størrelsen af de undersøgte områder, hvor dele af ejendomme er udgået af undersøgelsen, fordi de er overgået fra landzone til byzone (se tabel 2.1). Som det fremgår i tabel 2.1 varierer den relative byvækst i de tre områder således, at tilvæksten har været kraftigst frem til 1984 i Asminderød og Ganløse, hvorimod den for perioden som helhed har været mere jævn i Vejby.

Tabel 2.1: Udviklingen i byarealet i de tre sydlige områder vist som procent med 1970 som udgangspunkt (1970= 100 %).

	Vejby			Asminderød			Ganløse		
	1984	1994	2004	1984	1994	2004	1984	1994	2004
Byens arealmæssige vækst siden 1970 (1970=100 %).	113	125	129	136	145	154	150	154	164
Areal udgået af undersøgelsen siden 1984 som følge af byvæksten.	-	2,8	4,0	-	0	2,0	-	3,0	8,0

Blandt de interviewede ejere oplever omkring en tredjedel, at deres ejendomme er berørt af byudvikling (se tabel 2.2). For Vejby er der sket et fald i andelen efterfulgt af en stigning, mens flere ejendomme i Asminderød har været berørt i de seneste 10 år sammenlignet med de forudgående perioder. Dette afspejler, at en enkelt vejomlægning kan berøre mange ejendomme. I Vejby er der således sket en vejomlægning i 2003-04, mens der ved Asminderød er etableret nye boligområder med tilhørende veje i perioden 1994-2004. Desuden oplever en stigende andel af de interviewede ejere, at deres ejendomme ligger nær ved byen, og to tredjedele af disse betragter nærheden til byen som noget positivt. Tilfredshed med ejendommenes beliggenhed er således udbredt, og dette har ikke ændret sig markant siden 1984.

Tabel 2.2: Andel af ejendomme berørt af byudvikling, herunder bolig- og erhvervsbebyggelse, trafik anlæg eller andre anlæg, samt andel af ejere, der oplever nærhed til byen. Angivet for årene 1984 ('84), 1994 ('94) og 2004 ('04).

	Vejby			Asminderød			Ganløse			Nord samlet		
	'84	'94	'04	'84	'94	'04	'84	'94	'04	'84	'94	'04
Berørt af byudvikling	63	19	38	30	24	56	19	13	16	34	17	31
Oplever nærhed til by	47	63	62	30	57	81	22	52	47	31	54	59
- heraf positiv	78	60	63	57	25	69	57	56	67	65	47	67
Antal (100 %)	19	18	13	23	21	16	32	31	32	74	70	61

LANDBRUG

For alle tre områder gælder, at andelen af fuldtidslandmænd allerede i 1984 var lav (under 20 %), og andelen er faldet yderligere siden 1984 – særligt frem til 1994 (se tabel 2.3). Andelen af fritidslandmand har gennem hele perioden været høj, mens andelen af pensionister er steget i Vejby og Asminderød og i dag ligger på 31 %. I Ganløse ses derimod et vist generationsskifte fra 1994 til 2004, idet andelen af pensionister er faldet til fra 32 % til 22 %. Stort set alle de nye ejere, som har overtaget ejendomme efter de ejere, som var pensionister i 1994, er deltidslandmænd. Dvs. landmænd, som har en indtægt uden for bedriften, men hvor denne udgør mindre end halvdelen af den samlet indkomst. Gruppen af 'andet', som bl.a. omfatter ejere, der ikke driver landbrug fra ejendommene, er samlet set stabil på lidt under 10 %, men svinger over perioderne fra område til område. Procentdelen har dog været relativt stabil og høj i Ganløse siden 1984.

Tabel 2.3: Jordejernes beskæftigelse vist som procent af områdernes jordejere i de pågældende år. Angivet for årene 1984 ('84), 1994 ('94) og 2004 ('04).

	Vejby			Asminderød			Ganløse			Nord samlet		
	'84	'94	'04	'84	'94	'04	'84	'94	'04	'84	'94	'04
Fuldtidslandmand	16	5	0	17	9	13	9	3	3	14	5	5
Deltidslandmand	16	22	7	0	0	0	13	10	19	10	11	11
Fritidslandmand	58	28	62	52	65	50	38	45	47	49	46	51
Pensionist	5	28	31	26	29	31	25	32	22	19	29	26
Andet	5	17	0	4	0	6	15	10	9	8	9	7
Antal (100 %)	19	18	13	23	21	16	32	31	32	74	70	61

Generationsskiftet i Ganløse fremgår også som en høj andel af ejerskifte (se tabel 2.4). Tabellen viser desuden, at Vejby har været gennem en stor udskiftning af ejere i perioden 1994 til 2004 (46 %). Arealet, der har skiftet ejer, er dog ikke tilsvarende stort, idet ejerskiftet har omfattet de små ejendomme. Af tabel 2.4 fremgår det desuden, at der i Vejby har været et betydeligt lavere brugerskifte, end det har været tilfældet i de andre områder. I Vejby har der kun været brugerskifte på en tredjedel af områdets samlede areal, hvorimod det i Asminderød og Ganløse er mere end halvdelen af arealerne, der har fået nye brugere. Dette kan indikere, at landbrugsstrukturen i Asminderød og Ganløse er relativt ustabil. Denne dynamik skyldes et stort antal bortforpagtninger. Siden 1994 har 36 % af ejerne i de nordlige områder indgået forpagtningsaftaler med nye brugere.

Tabel 2.4: Ejerskifter og brugerskifter i områderne, vist som procentdel af henholdsvis områdernes ejendomme og områdernes areal i de pågældende perioder. Angivet for perioderne 1984-1994 ('94) og 1994- 2004 ('04).

	Vejby		Asminderød		Ganløse		Nord samlet	
	'94	'04	'94	'04	'94	'04	'94	'04
Ejendomme med nye ejere	22	46	29	25	26	34	26	34
Areal med nye ejere	28	24	40	61	21	33	27	37
Areal med nye brugere	34	35	63	65	58	57	55	54
Antal ejendomme (100 %)	18	13	21	16	31	32	70	61
Samlet areal i ha (100 %)	275	219	315	223	807	694	1397	1136

Ændringer i arealanvendelsen afspejler en betydelig ekstensivering af landbrugsproduktionen. Af tabel 2.5 fremgår det således, at andelen af omdriftsarealer er blevet mindre, hvorimod andelen med vedvarende græs er steget. Der er dog fortsat en stor andel i omdrift i to af områderne, hvilket afspejler, at de få resterende fuldtidslandmænd driver store arealer, bl.a. fordi fritidslandmændene bortforpagter store dele af deres arealer til disse landmænd.

Tabel 2.5: Arealanvendelsen i de undersøgte områder vist som procent af områdernes samlede arealer i de pågældende år. Angivet for årene 1984 ('84), 1994 ('94) og 2004 ('04).

	Vejby			Asminderød			Ganløse			Nord samlet		
	'84	'94	'04	'84	'94	'04	'84	'94	'04	'84	'94	'04
Omdrift	89	80	95	77	61	29	72	68	59	77	69	60
- heraf brak	-	4	8	-	12	1	-	5	5	-	6	5
Vedvarende græs	6	7	2	12	16	41	6	15	17	8	14	19
Gartneriproduktion	1	2	0	0	0	0	5	0	1	3	1	1
Skov	0	0	0	4	2	1	3	4	7	3	3	5
Pyntegrønt	0	1	1	0	10	18	0	0	1	0	3	5
Udyrket areal	3	11	3	6	11	11	14	12	15	10	12	11
Areal (100 %)	302	275	219	329	315	223	764	807	694	1395	1397	1136

Den faldende andel af fuldtidslandmænd er formentlig også årsagen til de tydelige ændringer i husdyrholdet (se tabel 2.6). Mens antallet af produktionsdyr, som malkekøer, svin og høns, er faldende, ses en stigning i antallet af de mere hobbyrelaterede husdyr, som får og heste. Stigningen i de hobbyrelaterede husdyr modsvarer dog langt fra faldet i det produktive husdyrhold.

Tabel 2.6: Antallet af dyr pr. 10 ha dyrket areal i områderne i de pågældende år. Angivet for årene 1984 ('84), 1994 ('94) og 2004 ('04).

	Vejby			Asminderød			Ganløse			Nord samlet		
	'84	'94	'04	'84	'94	'04	'84	'94	'04	'84	'94	'04
Køer	1,0	0,6	0,1	1,0	0	0,7	0,3	0,2	0	0,8	0,3	0,2
Hornkvæg	6,9	3,4	0,2	6,9	1,1	0,7	1,9	2,3	1,7	5,2	2,3	1,1
Svin	5,7	14,3	0	5,7	0	0	3,9	1,2	0,2	5,1	5,2	1,2
Høns	4,2	10,4	0,2	4,2	22,0	2,8	8,5	4,0	3,8	5,6	12,1	2,7
Får	0,1	0	1,3	0,2	1,8	0,4	0,6	2,0	2,3	0,3	1,3	1,6
Heste	0,7	1,4	1,7	1,3	3,4	2,5	0,6	0,2	2,2	0,9	1,7	2,1

LANDSKAB

I tabel 2.7 ses landskabsændringer i perioden 1984-2004 samt andelen af ejendomme, hvorpå landskabsændringerne er foretaget. Af de i alt 61 interviewede ejere i de 3 nordlige områder, har 28 ejere (svarende til halvdelen af de interviewede) gennemført én eller flere ændringer i løbet af de seneste 10 år. Dette svarer til den andel, som gennemførte landskabsændringer i den forudgående 10-års periode. Sammenlignet med de øvrige områder er der i de nordlige områder foretaget relativt flere landskabsændringer i begge de undersøgte perioder. Samtidig angiver tallene, at mange ejere er involverede i ændringerne, hvilket betyder, at hver person gennemsnitligt ikke foretager store ændringer.

Tabel 2.7: Relative landskabsændringer på de undersøgte ejendomme foretaget i perioden 1984-1994='94 og 1994-2004='04 (oplyst og kortlagt ved interviews). Hegn er angivet i meter pr. 100 ha. Skov og remiser samt pyntegrønt er angivet i ha pr. 100 ha, og vandhuller er angivet i antal pr. 100 ha. I parentes fremgår andelen af ejendomme, hvorpå ændringerne har fundet sted.

	Vejby		Asminderød		Ganløse	
	'94	'04	'94	'04	'94	'04
Hegn plantet (m)	47 (6)	461 (38)	2400 (43)	281 (31)	117 (10)	389 (19)
Hegn sløjfet (m)	28 (6)	0 (0)	71 (10)	0 (0)	6 (3)	0 (0)
Skov og remiser plantet (ha)	0,2 (6)	0,2 (15)	0,8 (24)	0,4 (19)	0,2 (10)	1,9 (13)
Skov og remiser sløjfet (ha)	0 (0)	0 (8)	0,1 (5)	0 (0)	0,2 (6)	0 (0)
Pyntegrønt etableret (ha)	0,9 (11)	0,5 (8)	8,5 (38)	3,9 (19)	0,2 (6)	0,3 (6)
Pyntegrønt sløjfet (ha)	-	0 (0)	-	1,4 (13)	-	0 (0)
Vandhul etableret (stk.)	0 (0)	0,5 (8)	2 (24)	0 (0)	0,6 (16)	0,6 (9)
Vandhul sløjfet (stk.)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0,1 (3)	0 (0)

I Ganløse er der sket en betydelig stigning i skovplantningsaktiviteten i den seneste periode, hvorimod skovplantningsaktiviteten i Asminderød generelt er faldet. Desuden ses af tabel 2.7, at hegnsplantningerne stiger i de områder, hvor aktiviteten var lav fra 1984 til 1994 (Vejby og Ganløse), mens den falder, hvor der før var meget stor aktivitet (Asminderød). Sådanne svingninger i lokalområder er almindelige og kan blandt andet hænge sammen med kol-

lektive plantningsprojekter, som kun gennemføres med flere års mellemrum i et område.

Samlet viser tabel 2.7, at der tilføjes flere landskabselementer i alle områderne, end der fjernes. Desuden viser tabel 2.7, at nettotilvæksten generelt stiger fra første periode til anden periode.

FRILUFTSLIV

En af drivkræfterne bag plantningsaktiviteterne kan være jagtinteresser og eventuelt udlejning af jagt. Af tabel 2.8 fremgår det, at andelen af ejendomme, hvorpå der drives jagt, faldt i perioden 1984-1994, men steg i perioden 1994-2004. Således er andelen i dag større, end den var i 1984. Samlet er andelen af ejendomme, hvorpå der drives jagt højere i de nordlige områder end i de øvrige undersøgte områder. Dette dækker imidlertid over en stor variation med Vejby i den lave ende og Ganløse i den absolut højeste ende. Samtidig er andelen af ejendomme med udlejet jagt faldende i alle områder i hele perioden. En detailanalyse af sammenhængen mellem jagt og plantningsaktiviteten viser, at de jagtinteresserede jordejere generelt er mere aktive mht. at plante, end det er tilfældet for de resterende jordejere.

Tabel 2.8: Ejendomme, hvorpå der drives jagt, vist som procent af områdernes ejendomme i de pågældende år. Angivet for 1984 ('84), 1994 ('94) og 2004 ('04).

	Vejby			Asminderød			Ganløse			Nord samlet		
	'84	'94	'04	'84	'94	'04	'84	'94	'04	'84	'94	'04
Ejendomme med jagt	43	28	46	52	43	50	72	61	84	58	47	67
- heraf jagt bortlejet	26	39	33	25	12	0	31	10	15	28	15	15
Antal (100 %)	19	18	13	23	21	16	32	31	32	74	70	61

De interviewede er desuden blevet spurgt om, de oplever rekreativ færdsel på deres ejendomme og i givet fald hvor ofte (se bilag A). Som det fremgår af tabel 2.9, er der generelt sket et fald i andelen af ejere, som oplever færdsel på deres ejendomme, dog således, at der forsat opleves færdsel på omkring 2/3 af ejendommene. Heraf oplever særligt ejerne i Ganløse ulemper ved folks færdsel. Problemerne i Ganløse er især, at færdslen forstyrrer vildtet og forringer jagtmulighederne. Hele 87 % af de ejere, der oplever ulemper ved færdslen, mener, at færdslen forstyrrer vildtet. Desuden angiver mange, at færdslen forstyrrer privatlivet og tilsviner områderne med affald. Årsagen til, at det især er ejerne i Ganløse, der oplever ulemper forbundet med folks færdsel, er formentlig, at færdselen foregår flere gange ugentligt. I Vejby og Asminderød angives færdsel på arealerne at foregå med flere måneders mellemrum. Denne forskel kan hænge sammen med, at boligområderne i Ganløse er i mere direkte kontakt med det omgivende åbne land end i Vejby og Asminderød, som begge har omfartsveje, der kan virke som barrierer.

Tabel 2.9: Andel af områdernes ejere, som oplever rekreativ færdsel på deres ejendomme, vist som procent af områdernes ejere i de pågældende år. Angivet for årene 1984 ('84), 1994 ('94) og 2004 ('04).

	Vejby			Asminderød			Ganløse			Nord samlet		
	'84	'94	'04	'84	'94	'04	'84	'94	'04	'84	'94	'04
Oplever færdsel	89	67	62	74	67	69	88	77	69	84	71	67
- heraf ulemper	29	33	37	47	49	36	68	79	68	51	61	54
Antal (100 %)	19	18	13	23	21	16	32	31	32	74	70	61

Adgangsmulighederne i form af stier og markveje er steget gennem hele perioden, idet der samlet er etableret flere stier/markveje, end der er sløjfet. Der er dog ikke etableret stier i Ganløse, hvilket kan hænge sammen med de gener, ejerne oplever ved færdsel på deres ejendomme.

BYGNINGER OG ANDRE ERHVERV END LANDBRUG

Antallet af fuldtidslandmænd er faldende, hvilket betyder, at områdernes driftsbygninger får mindre landbrugsmæssig betydning. Hertil kommer at ekspanderende byerhverv efterspørger tomme driftsbygninger til lager og andre ikke-jordbrugsmæssige formål. Som det fremgår af tabel 2.10, er der således sket en svag stigning i andelen af ejendomme, hvor driftsbygninger anvendes til andre erhvervsformål. Af tabel 2.10 fremgår det desuden, at andelen af ejendomme med tomme driftsbygninger er stærkt faldende i to af områderne, Asminderød og Ganløse. Bygningerne anvendes dels til andet erhverv og dels til anden anvendelse – eksempelvis lagerplads, festlokale og bolig.

Tabel 2.10: Andel af ejendomme, hvor en eller flere driftsbygninger står tomme, og andel af ejendomme, hvor en eller flere driftsbygninger benyttes til anden anvendelse end landbrug. Vist som procent af områdernes ejendomme i de pågældende år. Angivet for årene 1984 ('84), 1994 ('94) og 2004 ('04).

	Vejby			Asminderød			Ganløse			Nord samlet		
	'84	'94	'04	'84	'94	'04	'84	'94	'04	'84	'94	'04
Tomme bygninger	-	17	23	-	38	13	-	32	16	-	30	16
Anden anvendelse	15	17	15	22	29	32	14	23	28	17	23	27
Antal (100 %)	19	18	13	23	21	16	32	31	32	74	70	61

Af tabel 2.11 fremgår det, at der er sket en svag stigning i andelen af ejendomme, hvorpå der er etableret ikke-jordbrugsmæssige erhverv. Yderligere kan det af tabel 2.11 konstateres, at en faldende andel af de ikke-jordbrugsmæssige erhverv er etableret i tidligere driftsbygninger. Kun på en femtedel af de ejendomme, hvor der er etableret ikke-jordbrugsmæssige erhverv, bliver tidligere driftsbygninger anvendt til dette alternative erhverv. Til sammenligning var andelen 50 % i den forudgående periode. Årsagen til den faldende andel er, at en stor del af de nye erhverv, som er etableret på

områdernes ejendomme siden 1994, er erhverv, som ikke er afhængige af lagerplads. Det er eksempelvis revisor- og konsulentfirmaer.

Tabel 2.11: Andel af ejendomme, hvorpå der er andet erhverv end landbrug, samt andel af disse ejendomme, hvorpå tidligere driftsbygninger anvendes til andet erhverv. Vist som procent af områdernes ejendomme i de pågældende år.

	Vejby		Asminderød		Ganløse		Nord samlet	
	1994	2004	1994	2004	1994	2004	1994	2004
Andet erhverv	17	8	33	38	32	44	29	34
– heraf i driftsbygninger	33	0	29	33	70	21	50	21
Antal (100 %)	18	13	21	16	31	32	70	61

I de nordlige områder er niveauet for investeringer i nybyggeri generelt lavere end i de øvrige 5 områder, men der ses en betydelig stigning i perioden 1994-2004 (se tabel 2.12). I Vejby og Ganløse har der været et fald i investeringsniveauet fra 1984 til 1994, men i 10-årsperioden frem til 2004 er niveauet steget til over 1984-niveau i Vejby. Typen af investeringer er samtidig ændret fra næsten udelukkende at være relateret til landbrugsdrift i 1984 til i dag at have stor vægt på bosted og andet erhverv. Ganløse skiller sig dog lidt ud fra billedet, idet størstedelen af nybyggerierne i dette område fortsat er relateret til landbrugsdrift.

Andelen af ejendomme, hvorpå der er foretaget nybyggerier er steget betydeligt i alle tre perioder. Samlet set er andelen steget fra 16 % i den første 10-årsperiode til 30 % i den seneste 10-årsperiode. Asminderød skiller sig ud med en særlig stor byggeaktivitet. Her er der foretaget nybyggeri på godt halvdelen af ejendommene siden 1994.

Tabel 2.12: Ejendomme, hvorpå der er foretaget nybyggerier, vist som procentdel af områdernes ejendomme i de pågældende perioder. Angivet for perioderne 1974-1984='84, 1984-1994='94 og 1994-2004='04.

	Vejby			Asminderød			Ganløse			Nord samlet		
	'84	'94	'04	'84	'94	'04	'84	'94	'04	'84	'94	'04
Nybyggeri samlet	11	11	23	13	10	44	22	32	25	16	20	30
- relateret til landbrugsdrift	11	11	8	13	5	13	16	29	19	14	17	15
- relateret til andet erhverv	0	0	0	0	5	6	0	3	6	0	3	5
- relateret til bosted	0	6	15	0	5	25	6	6	0	3	6	10
Investering (m ² GSS [#] /ha.)	1,5	1,0	1,7	0,8	1,0	3,7	2,4	1,0	2,0	1,9	1,0	2,3
- eksklusiv bostedrelateret	1,5	1,1	3,4	0,8	1,1	3,9	2,5	1,1	2,0	1,9	1,1	2,6
Antal (100 %)	19	18	13	23	21	16	32	31	32	74	70	61

* Der tages forbehold for usikkerhed vedrørende registrering af boligrelateret nybyggeri i 1984.

GSS: Gennemsnitlig svinestald. Standardiseret mål for værdien af investering (se bilag D).

De nordlige områder – sammenfattende tendenser

Byvækst

- I Asminderød og Ganløse har der været en stor byvækst fra 1970-2004 (hhv. 54 % og 64 %) - særligt i perioden 1970-1984.
- Gennemsnitligt en tredjedel af alle ejendommene har været berørt af byudvikling i perioden 1994-2004. Tallet svinger fra 16 % i Ganløse til 56 % i Asminderød.
- I gennemsnit føler tre femtedele af ejerne, at de bor tæt ved byen, og andelen har været stigende over den samlede periode. To tredjedel af de ejere, som oplever nærhed til byen, ser beliggenheden som positiv.

Landbrug

- Andelen af fuldtidslandmænd har været lav over hele perioden, men er faldet yderligere siden 1984 til 5 % af ejerne i 2004.
- Andelen af fritidslandmænd har været høj over hele perioden.
- Gennemsnitligt en tredjedel af alle ejendommene har fået nye ejere, mens mere end halvdelen af arealet har fået nye brugere fra 1994 - 2004. Dette er en lille stigning i forhold til den forudgående periode.
- Der er i alle tre områder sket en ekstensivering af såvel arealanvendelsen, som husdyrproduktionen. Udviklingen er særligt tydelig i Asminderød. Derimod er det hobbyprægede husdyrhold steget.

Landskab

- Generelt er der sket en tilvækst i udyrkede landskabselementer, som hegn, småskove og vandhuller. Samlet set er der sket landskabsændringer på 46 % af ejendommene, hvilket svarer til andelen i den forudgående 10-årsperiode.

Friluftsliv

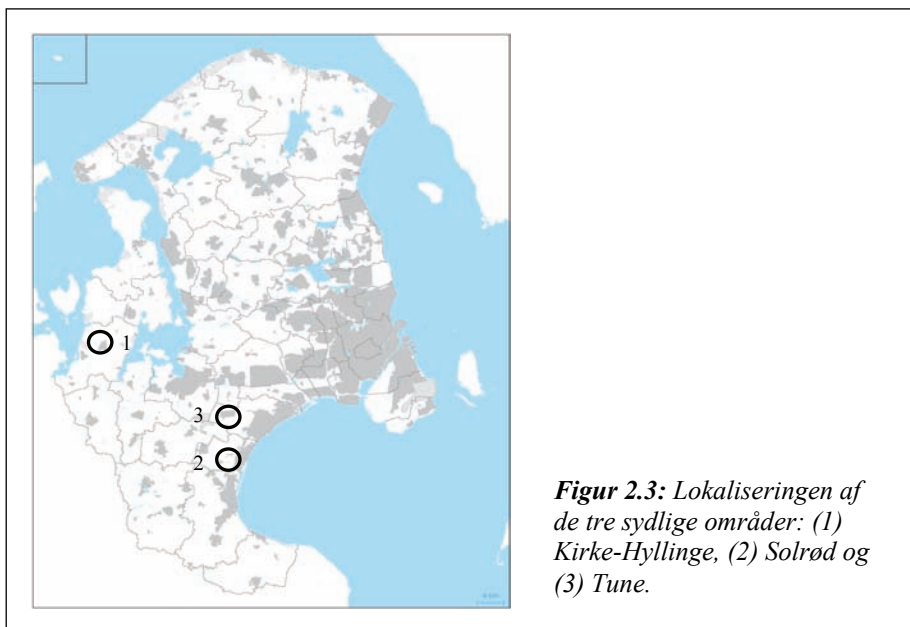
- To tredjedele af ejerne oplever færdsel på deres ejendomme, hvilket er lidt mindre end tidligere. I lidt over halvdelen af tilfældene opleves der ulemper ved fremmedes færdsel på ejendommen.

Bygninger og andet erhverv

- Andelen af tomme bygninger er faldende – bortset fra i Vejby.
- På en tredjedel af ejendommene er der andet erhverv end landbrug, og der er sket en svag stigning i andelen – bortset fra i Vejby.
- Investeringen i nye bygninger er mere end fordoblet siden 1994.

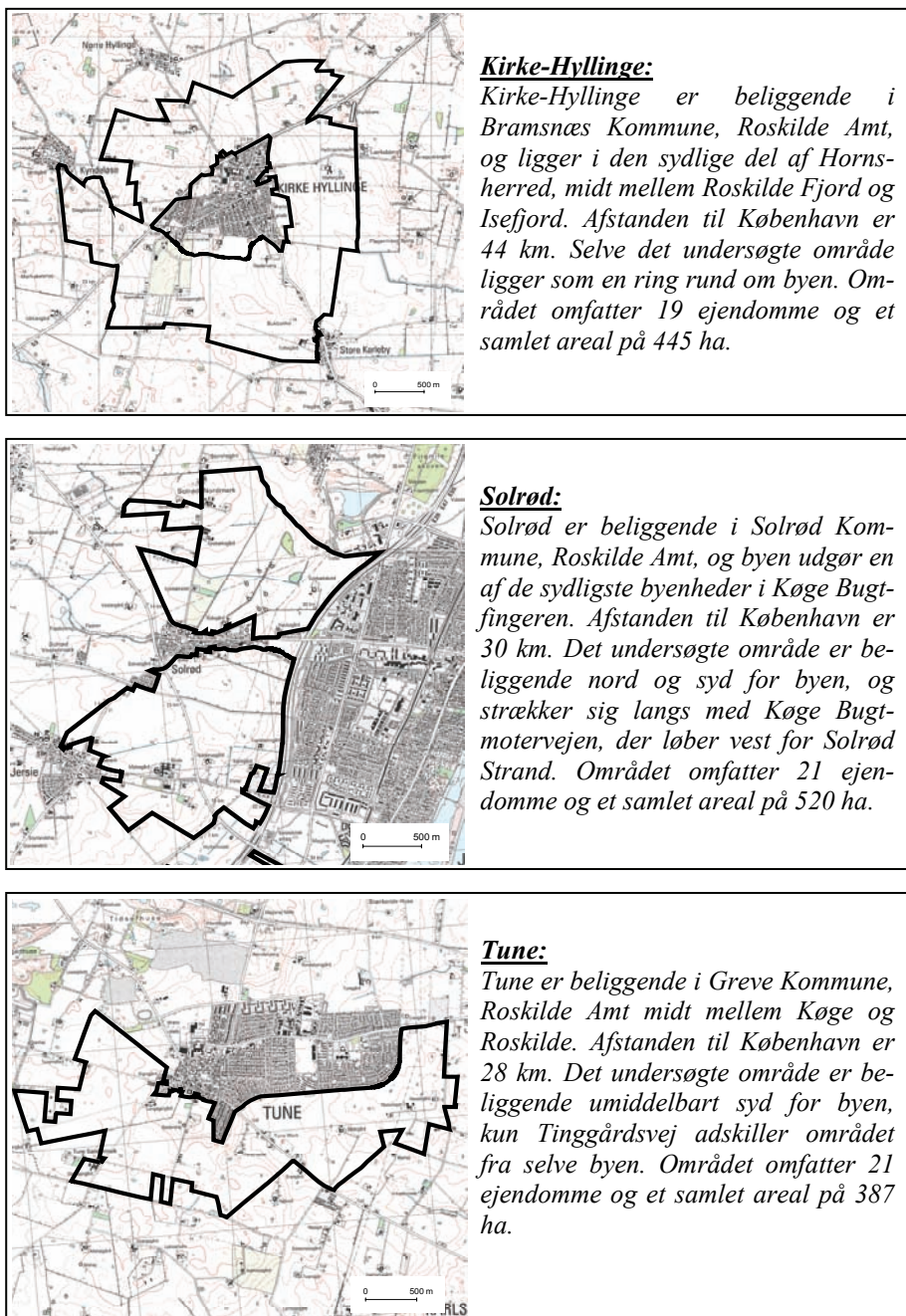
2.2 De sydlige områder

De tre områder, som indgår i gruppen af 'sydlige områder' er alle lokaliseret i Roskilde Amt i de tre kommuner: Bramsnæs Kommune (Kirke-Hyllinge), Solrød Kommune (Solrød) og Greve Kommune (Tune). Afstanden til København varierer fra 44 km i Kirke-Hyllinge til 28 km i Tune (se fig.2.3)



Jordbunden i de tre sydlige områder er generelt meget frugtbar. De dominerende jordtyper i områderne er sandblandet lerjord (JB 4) og lerjord (JB 5). Desuden forekommer i Kirke-Hyllinge mindre partier af lerblandet sandjord (JB 3). Den frugtbare jord gør områderne særdeles attraktive for planteavl. Landbrugsmæssigt er områderne da også betydeligt mere intensivt anvendt, end det er tilfældet i de fem øvrige områder. Hertil kommer, at områdernes landskaber er relativt homogene, fattige på naturelementer og generelt mindre attraktive for rekreativ udnyttelse.

Figur 2.4 på næste side viser undersøgelsesområderne mere detaljeret.



Figur 2.4: De tre sydlige områder: Vejby, Asminderød og Kirke-Hyllinge. Se bilag B for bygrænsens udvikling. Bemærk at kortene er vist i lidt forskellige målestoksforhold, idet de tre områder har forskellig størrelse.

BYVÆKST

I perioden 1970-2004 er de byer, som grænser op til de undersøgte områder, vokset arealmæssigt med henholdsvis 82 % i Kirke-Hyllinge, 7 % i Solrød og 28 % i Tune (se tabel 2.13). Dele af byvæksten har påvirket størrelsen af de undersøgte områder, idet hele eller dele af ejendommene er udgået af undersøgelsen, fordi de er overgået fra landzone til byzone. Det gør sig især gældende i Kirke-Hyllinge, hvor 26,5 ha af det oprindelige område er udgået af undersøgelsen på grund af byvæksten (se tabel 2.13).

Tabel 2.13: Udviklingen i byarealet i de tre sydlige områder vist som procent med 1970 som udgangspunkt (1970=100 %).

	Kirke-Hyllinge			Solrød			Tune		
	1984	1994	2004	1984	1994	2004	1984	1994	2004
Byens arealmæssige vækst siden 1970 (1970=100 %).	130	157	182	100	107	107	116	125	128
Areal udgået af undersøgelsen siden 1984 som følge af byvæksten.	-	4,8	4,8	-	0	0,4	-	0	0

Omkring en femtedel af de interviewede ejere oplever i dag, at deres ejendomme er berørt af byudviklingen (se tabel 2.14). Det er en betydelig mindre andel, end det var tilfældet i 1984, hvilket i Kirke-Hyllinge og Tune kan hænge sammen med, at den største byvækst fandt sted i perioden 1970-1984. Oplevelsen af byens nærhed har imidlertid ikke ændret sig markant siden 1984. Godt halvdelen af de interviewede ejere oplever, at deres ejendomme er beliggende nær ved byen, og to tredjedele af disse ser byens nærhed som positiv (se tabel 2.14). De fleste ejere er således generelt tilfredse med beliggenheden.

Tabel 2.14: Andel af ejendomme berørt af byudvikling, herunder bolig- og erhvervsbebyggelse, trafikantlæg eller andre anlæg, samt andel af ejere, der oplever nærhed til byen. Angivet for årene 1984 ('84), 1994 ('94) og 2004 ('04).

	Kirke-Hyllinge			Solrød			Tune			Syd samlet		
	'84	'94	'04	'84	'94	'04	'84	'94	'04	'84	'94	'04
Berørt af byudvikling	43	27	26	55	23	24	33	8	14	43	19	21
Oplever nærhed til by	48	55	74	52	45	48	50	67	52	50	56	57
- heraf positiv	36	50	64	54	80	50	75	50	73	56	68	63
Antal (100 %)	23	22	19	25	22	21	24	24	21	72	68	61

LANDBRUG

Andelen af fuldtidslandmænd er faldet markant siden 1984. I Tune er andelen faldet fra 42 % til 5 %, og i Kirke-Hyllinge er andelen faldet fra 52 % til 16 % (se tabel 2.15). I Solrød ses kun et svagt fald, men det skyldes, at ande-

len allerede i 1984 var lav. Hermed er andelen af fuldtidslandmænd i dag under 20 % i alle de sydlige områder. Faldet i andelen af fuldtidslandmænd opvejes af en markant stigning i andelen af fritidslandmænd. Samlet for de sydlige områder er andelen af fritidslandmænd steget fra 26 % til 47 %. I Tune ses desuden et vist generationsskifte fra 1994 til i dag, idet andelen af pensionister er faldet fra 41 % til 29 %. Pensionisterne er overvejende erstattet af deltidslandmænd og 'andet'. Gruppen af 'andet' omfatter primært ejere, som ikke er bosat på ejendommene, men omfatter også ejere, som er bosat på ejendommene uden at drive landbrug. Andelen af fuldtidslandmænd er trods det store fald en anelse højere i de sydlige områder sammenlignet med de øvrige områder.

Tabel 2.15: Ejernes beskæftigelse vist som procent af områdernes ejere i de pågældende år. Angivet for årene 1984 ('84), 1994 ('94) og 2004 ('04).

	Kirke-Hyllinge			Solrød			Tune			Syd samlet		
	'84	'94	'04	'84	'94	'04	'84	'94	'04	'84	'94	'04
Fuldtidslandmand	52	32	16	20	27	15	42	17	5	38	25	12
Deltidslandmand	9	5	11	12	18	10	4	0	10	8	8	10
Fritidslandmand	30	32	42	24	23	60	25	38	38	26	31	47
Pensionist	4	26	26	32	27	20	29	41	29	22	31	25
Andet	4	5	5	12	5	0	9	4	19	8	5	8
Antal (100 %)	23	22	19	25	22	21	24	24	21	72	68	61

I løbet af de seneste ti år har der været et stort ejerskifte i de sydlige områder, særligt i Kirke-Hyllinge, hvor omkring halvdelen af ejendommene har fået nye ejere (se tabel 2.16). Arealet med nye ejere er imidlertid lavt, hvilket hænger sammen med, at det hovedsageligt er de små ejendomme, der har skiftet ejere.

Brugerskiftet (dvs. ændringer i gruppen af personer, der dyrker landbrugsjorden) i de sydlige områder er generelt lavt sammenlignet med de øvrige områder. Det lave brugerskifte skyldes formentlig, at de sydlige områder har en højere andel af fuldtids- og deltidslandmænd. Disse landmænd forpagter store arealer i områderne, og de forpagter generelt de samme arealer, som de forpagtede i 1994. Selv om der har været et vist ejerskifte i områderne, er det derfor ofte de samme brugere af landbrugsjorden. Landbrugsstrukturen i de sydlige områder er imidlertid blevet betydelig mere ustabil i den seneste periode. I perioden 1984-1994 var der brugerskifte på 26 % af områdernes samlede areal. I denne seneste periode er denne andel steget til 44 % af arealet (se tabel 2.16), hvilket betyder, at næsten halvdelen af jorden i dag bliver dyrket af en anden person end for ti år siden.

Tabel 2.16: Ejerskifter og brugerskifter i områderne, vist som procentdel af henholdsvis områdernes ejendomme og områdernes areal i de pågældende perioder. Angivet for perioderne 1984-1994 ('94) og 1994-2004 ('04).

	Kirke-Hyllinge		Solrød		Tune		Syd samlet	
	'94	'04	'94	'04	'94	'04	'94	'04
Ejendomme med nye ejere	14	47	23	38	25	38	21	41
Areal med nye ejere	13	26	14	23	14	48	14	31
Areal med nye brugere	15	31	23	48	45	54	26	44
Antal ejendomme (100 %)	22	19	22	21	24	21	68	61
Samlet areal i ha. (100 %)	534	445	543	520	404	387	1481	1352

Arealanvendelsen afspejler, at de sydlige områder fortsat er domineret af intensiv planteavl. Arealer, som indgår i omdrift, udgør hele 87 % af områdernes samlede areal, og kun 5 % af arealet er udyrket, dvs. uden for jordbrugsmæssig drift. Af tabel 2.17 fremgår det, at der dog er sket en ganske svag ekstensivering i arealanvendelsen siden 1984, idet andelen af omdriftsarealer er faldet, og andelen af vedvarende græs samt udyrkede arealer er steget. Denne ekstensivering er imidlertid meget svag, og den afspejler ikke faldet i andelen af fuldtidslandmænd.

Tabel 2.17: Arealanvendelsen i de undersøgte områder vist som procent af områdernes samlede arealer i de pågældende år. Angivet for årene 1984 ('84), 1994 ('94) og 2004 ('04).

	Kirke-Hyllinge			Solrød			Tune			Syd samlet		
	'84	'94	'04	'84	'94	'04	'84	'94	'04	'84	'94	'04
Omdrift	91	82	92	95	92	81	98	92	89	93	88	87
- heraf brak	-	5	10	-	5	3	-	2	13	-	4	8
Vedvarende græs	5	7	3	1	4	12	0	3	6	3	5	7
Gartneriproduktion	3	7	0	2	2	0	1	1	0	2	3	0
Skov	1	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0	1
Pyntegrønt	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
Udyrket areal	1	4	5	2	3	5	1	4	5	1	4	5
Areal (100 %)	441	534	445	443	543	520	384	404	387	1268	1481	1352

Den faldende andel af fuldtidslandmænd og den stigende andel af fritidslandmænd har også påvirket dyreholdet. Det fremgår således af tabel 2.18, at antallet af produktionsdyr (køer, hornkvæg, svin og høns) har været konstant faldende siden 1984, hvorimod antallet af heste har været konstant stigende. Det stigende antal heste er et udtryk for en udvikling i retning af mere hobbyprægede husdyrhold. En detaljanalyse, som dog ikke er medtaget her, viser, at områdernes ejere generelt holder hestene på et hobbyplan med under 5 heste pr. ejendom.

Tabel 2.18: Antallet af dyr pr. 10 ha dyrket areal i områderne i de pågældende år. Angivet for årene 1984 ('84), 1994 ('94) og 2004 ('04).

	Kirke-Hyllinge			Solrød			Tune			Syd samlet		
	'84	'94	'04	'84	'94	'04	'84	'94	'04	'84	'94	'04
Køer	4,5	3,7	1,7	0,1	0	0	0	0	0	1,5	1,2	0,5
Hornkvæg	9,8	9,2	2,4	0,5	0,8	0,4	0	0,3	0,8	3,4	3,4	1,1
Svin	29,6	48,1	3,9	50	8,0	38,6	80,6	56,0	48,1	53,4	37,4	31,2
Høns	4,6	1,3	0,3	11	4,5	0,8	0,9	2,3	1,3	5,5	2,7	0,8
Får	0,1	4,2	0,5	0	0,2	1,1	0	0,5	0	0	1,6	0,6
Heste	0	0,1	1,0	0	0,6	0,8	0,3	0,3	0,2	0,1	0,3	0,7

LANDSKAB

I tabel 2.19 ses landskabsændringer foretaget i perioden 1984-2004 og andelen af ejendomme, hvorpå ændringerne er foretaget. Af de i alt 61 interviewede ejere i de 3 sydlige områder har 24 ejere (svarende til 39 % af de interviewede) gennemført én eller flere ændringer i løbet af de seneste 10 år. Det er lidt færre, end det var tilfældet i den forudgående 10-årsperiode. Generelt er der i de sydlige områder foretaget relativt få landskabsændringer, og sammenlignet med de nordlige områder, er der foretaget relativt færre landskabsændringer i begge de undersøgte perioder.

Tabel 2.19: Relative landskabsændringer på de undersøgte ejendomme foretaget i perioden 1984-1994='94 og 1994-2004='04 (oplyst og kortlagt ved interview). Hegn er angivet i meter pr. 100 ha. Skov- og vildtplantninger samt pyntegrønt er angivet i ha. pr. 100 ha, og vandhuller er angivet i antal pr. 100 ha. I parentes fremgår andelen af ejendomme, hvorpå ændringerne har fundet sted.

	Kirke-Hyllinge		Solrød		Tune	
	'94	'04	'94	'04	'94	'04
Hegn plantet (m)	233 (27)	117 (26)	98 (14)	962 (29)	819 (29)	242 (29)
Hegn sløjfet (m)	145 (14)	2 (5)	24 (9)	115 (5)	0 (0)	0 (0)
Skov og remiser plantet (ha)	0,1 (27)	0,1 (16)	0,2 (14)	1 (10)	0,2 (25)	0,3 (5)
Skov og remiser sløjfet (ha)	0 (5)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (4)	0 (0)
Pyntegrønt etableret (ha)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0,2 (14)	0 (4)	0 (0)
Pyntegrønt sløjfet (ha)	-	0 (0)	-	0 (5)	-	0 (0)
Vandhul etableret (stk.)	0,9 (10)	0,9 (16)	0,4 (9)	0 (0)	0,7 (13)	0,5 (10)
Vandhul sløjfet (stk.)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)

Solrød skiller sig tydeligt ud fra de to andre sydlige områder, idet der i Solrød har været en væsentlig stigning i plantningsaktiviteten i den seneste 10-års periode. Dels er der flere ejendomme, hvorpå der er plantet skov og pyntegrønt, og dels er der tilplantet større arealer med hegn, skov og pyntegrønt, end det var tilfældet i den forudgående 10-årsperiode. Af tabel 2.19 fremgår det desuden, at Solrød er det eneste af de sydlige områder, hvor der ikke er etableret vandhuller i den seneste 10-årsperiode. Der er således store indbyr-

des forskelle mellem de tre sydlige områder med hensyn til hvilke og hvor mange landskabsændringer, der er foretaget.

FRILUFTSLIV

De interviewede ejere er spurgt, hvorvidt de oplever rekreativ færdsel på deres ejendomme og i givet fald hvor ofte (se bilag A). Som det fremgår af tabel 2.20, er der generelt sket et fald i andelen af ejere, som oplever færdsel på deres ejendomme. Der opleves dog fortsat færdsel på mere end en tredjedel af ejendommene. Det er imidlertid betydeligt færre ejendomme, end det er tilfældet i de nordlige og centrale områder, hvor der opleves færdsel på henholdsvis to tredjedele og halvdelen af ejendommene. Ligeledes er der i de sydlige områder færre ejere, som oplever ulemper forbundet med færdslen. Af de ejere, som oplever færdsel på deres ejendomme, er det under halvdelen, der oplever ulemper forbundet herved. Dette dækker imidlertid over en stor variation med Kirke-Hyllinge i den laveste ende med 26 % og Tune i den højeste ende med 63 %. Intensiteten af færdslen varierer tilsvarende. I Kirke-Hyllinge oplever ejerne kun færdsel nogle få gange om året, hvorimod ejerne i Tune oplever færdsel flere gange om ugen.

Tabel 2.20: Andel af områdernes ejere, som oplever rekreativ færdsel på deres ejendomme, vist som procent af områdernes ejere i de pågældende år. Angivet for årene 1984 ('84), 1994 ('94) og 2004 ('04).

	Kirke-Hyllinge			Solrød			Tune			Syd samlet		
	'84	'94	'04	'84	'94	'04	'84	'94	'04	'84	'94	'04
Oplever færdsel	61	36	42	64	41	33	50	67	38	58	49	38
- heraf ulemper	57	39	26	50	66	58	16	43	63	43	49	47
Antal (100 %)	23	22	19	25	22	21	24	24	21	72	68	61

Hovedparten af de ejere, som oplever ulemper ved den rekreative færdsel, nævner, at de største ulemper ved færdslen er, at folk tramper afgrøderne ned, vandrer ind over hegnede arealer eller ødelægger hegnene. Derimod er der kun ganske få ejere, som mener, at færdslen forstyrrer vildtet. Det er bemærkelsesværdigt, idet mange ejere i de nordlige områder oplever, at færdslen forstyrrer vildtet. Årsagen kan være, at ejerne i de sydlige områder generelt er mindre jagtinteresserede end ejerne i de nordlige områder og derfor er mindre opmærksomme på problemet. Af tabel 2.21 fremgår det, at der kun drives jagt på 41 % af ejendommene i de sydlige områder, og på en relativt stor andel af disse ejendomme (39 %) er jagten udlejet. Det betyder, at der kun er få ejere i de sydlige områder, som selv driver jagten på deres ejendomme.

Tabel 2.21: Ejendomme, hvorpå der drives jagt, vist som procent af områdernes ejendomme i de pågældende år. Angivet for 1984 ('84), 1994 ('94) og 2004 ('04).

	Kirke-Hyllinge			Solrød			Tune			Syd samlet		
	'84	'94	'04	'84	'94	'04	'84	'94	'04	'84	'94	'04
Ejendomme med jagt	78	59	58	56	45	29	62	38	38	65	47	41
- heraf jagt bortlejet	22	69	64	57	40	17	6	45	26	28	53	39
Antal (100 %)	23	22	19	25	22	21	24	24	21	72	68	61

BYGNINGER OG ANDET ERHVERV END LANDBRUG

Andelen af ejendomme, hvorpå driftsbygninger benyttes til anden anvendelse end landbrug, er stigende. Det hænger bl.a. sammen med den faldende andel af fuldtidslandmænd og den stigende andel af fritidslandmænd. Den største andel ses i Solrød. På omkring halvdelen af ejendommene i dette område benyttes driftsbygninger til andet formål end landbrug. Af tabel 2.22 ses desuden, at andelen af ejendomme med tomme bygninger er stærkt faldende i de sydlige områder. Udviklingen i retning af færre tomme driftsbygninger skyldes, at områdernes 'nye' ejere tager de tomme driftsbygninger i brug til anden anvendelse end landbrug.

Tabel 2.22: Andel af ejendomme, hvor en eller flere driftsbygninger står tomme, og andel af ejendomme, hvor en eller flere driftsbygninger benyttes til anden anvendelse end landbrug. Vist som procent af områdernes ejendomme i de pågældende år. Angivet for årene 1984 ('84), 1994 ('94) og 2004 ('04).

	Kirke-Hyllinge			Solrød			Tune			Syd samlet		
	'84	'94	'04	'84	'94	'04	'84	'94	'04	'84	'94	'04
Tomme bygninger	-	50	37	-	18	19	-	33	14	-	34	23
Anden anvendelse	4	23	31	33	37	48	16	38	33	18	33	37
Antal (100 %)	23	22	19	25	22	21	24	24	21	72	68	61

Af tabel 2.23 fremgår det, at der etableres ikke-jordbrugsmæssige erhverv på en stigende andel af områdernes ejendomme. For ti år siden var der etableret ikke-jordbrugsmæssige erhverv på en fjerdedel af områdernes ejendomme. I dag er denne andel steget til mere end en tredjedel af ejendommene, og driftsbygningerne anvendes i høj grad til andet erhverv. Kun i Tune er andelen af ejendomme med andet erhverv uændret siden 1994.

Tabel 2.23: Andel af ejendomme, hvorpå der er etableret andet erhverv end landbrug, samt andel af disse ejendomme, hvorpå tidligere driftsbygninger anvendes hertil. Vist som procent af områdernes ejendomme i de pågældende år (1994 og 2004).

	Kirke-Hyllinge		Solrød		Tune		Syd samlet	
	1994	2004	1994	2004	1994	2004	1994	2004
Andet erhverv	14	42	36	43	25	24	25	36
- heraf i driftsbygninger	100	75	63	89	100	60	82	77
Antal (100 %)	22	19	22	21	24	21	68	61

Investeringsniveauet for nybyggeri har siden 1994 generelt været lavere i de sydlige områder, end det er tilfældet i de øvrige områder. Dog har investeringsniveauet i Solrød været bemærkelsesværdigt højt, hvilket bevirker, at det samlede investeringsniveau for de sydlige områder er højere end investeringsniveauet i de nordlige områder. Det høje investeringsniveau i Solrød skyldes især, at der er opført en stor pladehal på 4.800 kvadratmeter samt en ridehal på 1.400 kvadratmeter. Set over en længere periode er investeringsniveauet i de sydlige områder præget af meget store svingninger. Investeringsniveauet faldt således markant i perioden 1984-1994, men steg igen i perioden 1994-2004 – bortset fra i Tune, hvor investeringsniveauet har været konstant aftagende (se tabel 2.24). I perioden 1974-1984 havde Tune således det højeste investeringsniveau af alle de seks områder, som blev undersøgt i 1984, mens Tune i dag har det laveste investeringsniveau.

Typen af investeringer har gennem årene kun ændret sig lidt. I perioden 1974-1984 blev der næsten udelukkende investeret i relation til landbrugsdriften. I dag sker der også investeringer relateret til ejendommene som bosteder og til andre erhverv end landbrug, men hovedparten af byggeaktiviteten i de sydlige områder er dog forsat knyttet til landbrugsdrift (se tabel 2.24).

Tabel 2.24: Ejendomme, hvorpå der er foretaget nybyggerier, vist som procentdel af områdernes ejendomme i de pågældende perioder. Angivet for perioderne 1974-1984='84, 1984-1994='94 og 1994-2004='04.

	Kirke-Hyllinge			Solrød			Tune			Syd samlet		
	'84	'94	'04	'84	'94	'04	'84	'94	'04	'84	'94	'04
Nybyggeri	35	27	26	12	9	24	21	21	14	22	19	21
- relateret til landbrugsdrift	35	23	26	8	5	14	21	21	10	21	16	16
- relateret til andet erhverv	0	5	0	4	5	5	0	0	5	1	3	3
- relateret til bosted	4	0	5	0	0	5	0	0	0	1	0	3
Investering (m ² GSS/ha.)	5,6	1,3	1,6	6,3	0,6	6,8	8,4	3,2	0,9	6,7	1,5	3,4
- eksklusiv bostedrelateret	5,7	1,3	1,8	6,3	0,6	6,9	8,4	3,2	0,9	6,7	1,5	3,5
Antal (100 %)	23	22	19	25	22	21	24	24	21	72	68	61

* Der tages forbehold for usikkerhed vedrørende registrering af boligrelateret nybyggeri i 1984.

GSS: Gennemsnitlig svinestald. Standardiseret mål for værdien af investering (se bilag D).

Siden 1994 har der været en markant stigning i andelen af ejendomme, hvorpå der er foretaget væsentlige renoveringer af stuehuse eller tilbygninger til stuehuse. Af tabel 2.25 fremgår det, at der siden 1994 er foretaget væsentlige renoveringer på 44 % af ejendommene. Andelen af ejendomme, hvorpå der ikke er foretaget ændringer af bygningerne er dog fortsat høj. På omkring halvdelen af ejendommene er der ikke foretaget ændringer, og lidt højere end i de øvrige undersøgelsesområder, hvor henholdsvis 36 % og 40 % af ejendommene har stået 'urørte' siden 1994.

Table 2.25: Ejendomme, hvorpå der er foretaget/ikke foretaget væsentlige ændringer eller renoveringer af bygninger, vist som procentdel af områdernes ejendomme i de pågældende perioder (1984-1994='94 og 1994-2004='04).

	Kirke-Hyllinge		Solrød		Tune		Syd samlet	
	'94	'04	'94	'04	'94	'04	'94	'04
Ejendomme hvor der er ny tilbygning på stuehuset	0	42	5	10	0	24	1	25
Ejendomme hvor tag, vindue eller facade er renoveret	27	58	27	33	13	43	22	44
Ejendomme uden tilbygning, renovering eller nybyggeri	59	42	64	47	67	52	63	48
Antal ejendomme (100 %)	22	19	22	21	24	21	68	61

De sydlige områder – sammenfattende tendenser

Byvækst

- I Kirke-Hyllinge har der været en markant byvækst fra 1970-2004, idet byens areal er vokset med 82 %. Væksten i Solrød (dvs. landsbyen Solrød) og Tune har derimod været mere moderat (hhv. 7 % og 28 %).
- I gennemsnit har en femtedel af ejendommene været berørt af byudvikling i perioden 1994-2004.
- I gennemsnit føler lidt over halvdelen af ejerne, at de bor tæt ved byen, og to tredjedele af disse ejere ser beliggenheden som positiv.

Landbrug

- Andelen af fuldtidslandmænd er faldet markant siden 1984.
- Andelen af fritidslandmænd er i gennemsnit steget fra 26 % til 47 %.
- Ejerskiftet såvel som brugerskiftet har været stort siden 1994. I gennemsnit har 41 % af ejendommene fået nye ejere, og næsten halvdelen af det samlede areal fået nye brugere. Det er et betydeligt større ejer- og brugerskifte, end det var tilfældet i den forrige periode.
- Der er sket en vis ekstensivering af arealanvendelsen siden 1984, men områderne er fortsat domineret af intensiv planteavl. Desuden er husdyrproduktionen faldet betydeligt, bort set fra hesteholdet.

Landskab

- I gennemsnit er der foretaget landskabsændringer på en tredjedel af ejendommene, men der er kun foretaget få landskabsændringer. Solrød adskiller sig dog fra de to andre områder, idet plantningsaktiviteten siden 1994 har været relativt høj i dette område, mens Tune havde en stor plantningsaktivitet i perioden før.

Friluftsliv

- Der opleves færdsel på 38 % af ejendommene, hvilket er et fald i forhold til tidligere. I mere end halvdelen af tilfældene oplever ejerne ulemper – bortset fra i Kirke-Hyllinge, hvor andelen er en fjerdedel.

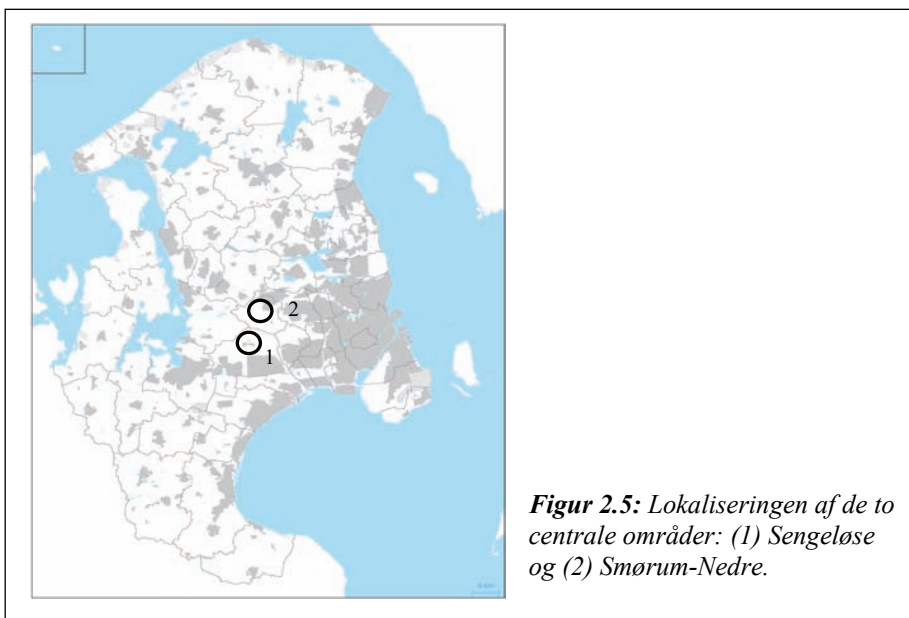
Bygninger og andet erhverv

- Andelen af tomme bygninger er faldende – bort set fra i Solrød.
- På mere end en tredjedel af ejendommene er der andet erhverv end landbrug, og der er sket en betydelig stigning i andelen.
- Investeringer i nybyggeri, målt i m² GSS, har generelt været lavere i de sydlige områder end i de øvrige områder. Dog har investeringen i Solrød været bemærkelsesværdigt høj siden 1994.

2.3 De centrale områder

De to områder, som indgår i gruppen af 'centrale områder', er lokaliseret i Københavns Amt i de to kommuner: Høje-Tåstrup Kommune (Sengeløse) og Ledøje-Smørum Kommune (Smørum-Nedre). Afstanden til København er 20 km i Sengeløse og 18 km i Smørum-Nedre (se fig. 2.5). Fælles for de to områder er, at de er beliggende relativt tæt ved København og den indre by-finger, om end Sengeløse er beliggende længere fra hovedfærdselsårenerne end Smørum-Nedre.

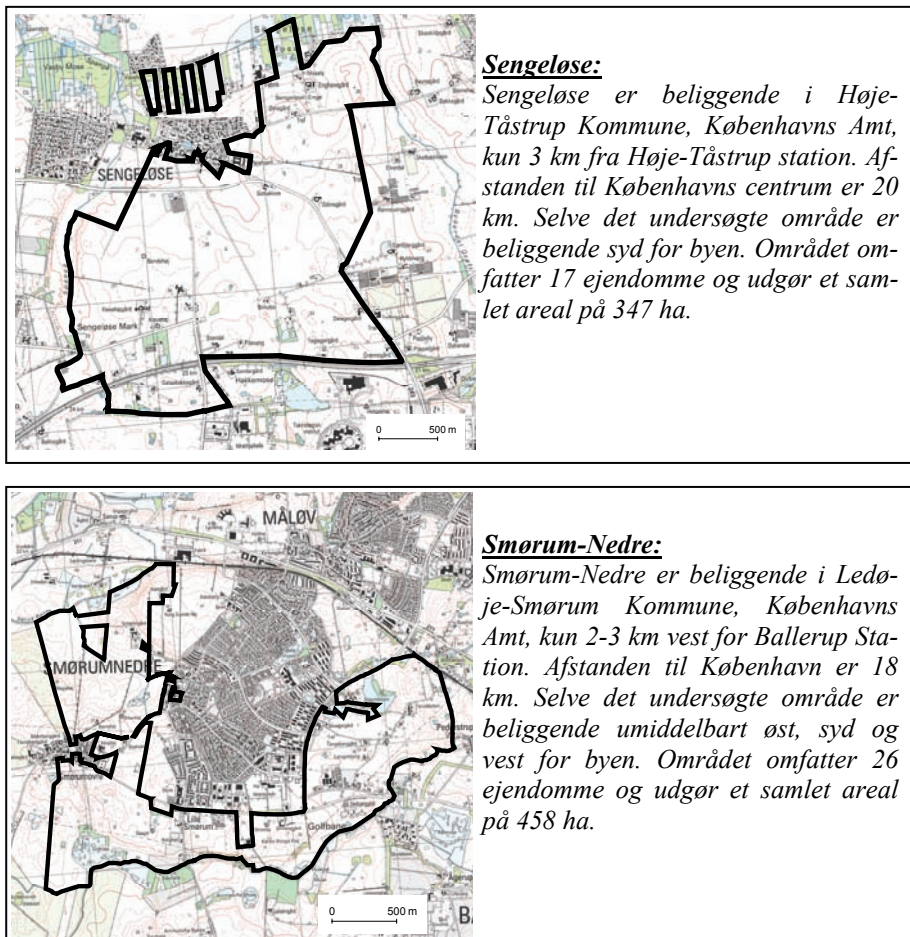
De to områder, som indgår i gruppen af 'centrale områder' var ikke medtaget i interviewundersøgelsen i 1984, og derfor dækker størstedelen af de præsenterede resultater kun perioderne 1984-1994 og 1994-2004.



Figur 2.5: Lokaliseringen af de to centrale områder: (1) Sengeløse og (2) Smørum-Nedre.

Terrænmæssigt og jordbundsmæssigt er de to centrale områder meget forskellige. Området ved Sengeløse består af et svagt bølget moræne-landskab, hvor de dominerende jordbundstyper er sandblandet lerjord (JB 4) og lerjord (JB 5). Områdets jordbund er således frugtbar. Området ved Smørum-Nedre består derimod af et væsentligt mere heterogent landskab, hvor der således også forekommer meget varierende jordbundsforhold. Dele af områdets jordbund er domineret af sandblandet lerjord (JB 4), mens andre dele er domineret af fin sandjord (JB 2). Desuden forekommer mindre mosepartier med humus.

Figur 2.6 på næste side viser undersøgelsesområderne mere detaljeret.



Figur 2.6: De to centrale områder: Sengeløse og Smørum-Nedre. Se bilag B for bygrænsens udvikling.

BYVÆKST

I perioden 1970-2004 er de byer, som grænser op til de undersøgte områder, vokset arealmæssigt med henholdsvis 28 % i Sengeløse og 111 % i Smørum-Nedre (se tabel 2.26). Som det fremgår af tabel 2.26 har den relative byvækst været størst i perioden 1970-1984 for begge byer. Herefter er den relative byvækst gradvist aftaget. Desuden fremgår det af tabel 2.26, at Smørum-Nedre i alle perioder har haft en betydelig større byvækst end Sengeløse. Byernes arealmæssige vækst har dog ikke påvirket størrelsen af de undersøgte områder, idet byvæksten er sket inden for arealer, der allerede i 1984 var udpeget som byzone, eller byvæksten er sket uden for det undersøgte areal.

Tabel 2.26: Udviklingen i byarealet i de to centrale områder vist som procent med 1970 som udgangspunkt (1970= 100 %).

	Sengeløse			Smørum-Nedre		
	1984	1994	2004	1984	1994	2004
Byens arealmæssige vækst siden 1970 (1970=100 %).	115	124	128	174	198	211
Areal udgået af undersøgelsen siden 1994 som følge af byvæksten.	-	-	0	-	-	3,8

Blandt de interviewede ejere oplever mere end en tredjedel, at deres ejendomme er berørt af byudviklingen (se tabel 2.27). Det er en tydelig stigning i forhold til andelen for ti år siden, hvor kun en fjerdedel af ejerne oplevede, at byudviklingen berørte deres ejendomme. Dette kan undre i betragtning af, at byvæksten var størst i perioden frem til 1994. Forskellen kan dog bero på, at byvæksten frem til 1994 fortrinsvis skete som udfyldning mellem små byområder, mens den efterfølgende vækst er sket ud mod de undersøgte ejendomme (se bilag B).

I Smørum-Nedre er der ligeledes sket en stigning i andelen af ejere, som oplever, at deres ejendomme ligger nær ved byen. I dag mener stort set alle ejere i Smørum-Nedre, at deres ejendomme er beliggende nær ved byen. Af disse ejere mener tre fjerdedele, at nærheden til byen er positiv.

Tabel 2.27: Andel af ejendomme (%) berørt af byudvikling, herunder bolig- og erhvervsbebyggelse, trafik anlæg eller andre anlæg, samt andel af ejere, der oplever nærhed til byen. Angivet for årene 1994 og 2004.

	Sengeløse		Smørum-Nedre		Center samlet	
	1994	2004	1994	2004	1994	2004
Berørt af byudvikling	23	35	26	42	24	40
Oplever nærhed til by	77	76	65	96	71	88
- heraf positiv	65	62	73	76	69	71
Antal ejendomme (100 %)	22	17	23	26	45	43

LANDBRUG

Der er væsentlige forskelle på de to centrale områder med hensyn til ejernes beskæftigelse, men overordnet set er begge områder karakteriseret ved at have få fuldtids- og deltidslændmænd og mange fritidslændmænd, pensionister og 'andet' (se tabel 2.28). Fælles for de to områder er det også, at andelen af fuldtidslændmænd allerede i 1994 var lav (under 20 %), og andelen er faldet yderligere siden 1994. Faldet er størst i Sengeløse, hvor andelen er faldet fra 14 % til 6 % (se tabel 2.28). I Sengeløse ses desuden et fald i andelen af fritidslændmænd og en samtidig stigning i andelen af pensionister. Pensionister udgør i dag 41 % af området ejere. I Smørum-Nedre ses derimod et betydeligt fald i andelen af pensionister. Faldet i andelen af pensionister opvejes af

en stigning i andelen af 'andet'. Således udgør gruppen af 'andet' i dag en femtedel af området ejere, hvilket er en relativt stor andel sammenlignet med de øvrige undersøgelsesområder. Gruppen af 'andet' består i Smørum-Nedre primært af ejere, som er bosiddende på ejendommene helt uden at drive landbrug.

Tabel 2.28: Ejernes beskæftigelse vist som procent af områdernes ejere i de pågældende år. Angivet for årene 1994 og 2004.

	Sengeløse		Smørum-Nedre		Center samlet	
	1994	2004	1994	2004	1994	2004
Fuldtidslandmand	14	6	18	8	16	7
Deltidslandmand	0	0	4	12	2	7
Fritidslandmand	55	47	43	46	49	47
Pensionist	22	41	26	15	24	26
Andet	9	6	9	19	9	14
Antal interviewede (100 %)	22	17	23	26	45	43

Siden 1994 er der kommet nye ejere på 28 % af ejendommene i de centrale områder (tabel 2.29). Det er en noget lavere andel, end det var tilfældet i perioden 1984-1994, og det er i øvrigt en relativt lav andel sammenlignet med de undersøgelsesområder, der er beliggende længere fra København. Det er værd at notere, at situationen var modsat i perioden 1984-1994 (det fremgår ved at sammenligne tabel 2.4, 2.16 og 2.29). Her var ejerskiftet størst i de to centrale områder. En forklaring på det lave ejerskifte i de centrale områder, i den seneste 10-årsperiode, kan være de hastigt stigende ejendomspriser siden sidst i 90'erne, hvilket har tvunget mange nye købere til at søge længere væk fra Københavns centrum, hvor priserne er lavere og der endnu er ejendomme til salg.

I modsætning til ejerskiftet er brugerskiftet højt i de centrale områder. Mere end halvdelen af områdernes samlede arealer har fået nye brugere siden 1994 (se tabel 2.29). Det høje brugerskifte skyldes især et højt antal forpagtnings-aftaler, som er blevet indgået siden 1994. I dag bortforpagter 41 % af ejerne i Sengeløse og 46 % af ejerne i Smørum-Nedre større eller mindre arealer.

Tabel 2.29: Ejerskifter og brugerskifter i områderne, vist som procentdel af henholdsvis områdernes ejendomme og områdernes areal i de pågældende perioder. Angivet for perioderne 1984-1994 ('94) og 1994-2004 ('04).

	Sengeløse		Smørum-Nedre		Center samlet	
	'94	'04	'94	'04	'94	'04
Ejendomme med nye ejere	32	29	39	27	36	28
Areal med nye ejere	25	24	17	33	21	29
Areal med nye brugere	-	53	-	55	-	54
Antal ejendomme (100 %)	22	17	23	26	45	43
Samlet areal i ha. (100 %)	461	347	500	458	961	805

Arealanvendelsen i de to centrale områder er meget forskellig og afspejler i høj grad områdernes forskellige terræn- og jordbundsforhold. I Sengeløse, hvor terrænet er relativt jævnt og jordbunden frugtbar, forekommer en intensiv landbrugsproduktion. Hele 87 % af områdets samlede areal er i omdrift, og der forekommer kun få udyrkede arealer. Andelen af arealer i omdrift er i dag højere end andelen for ti år siden. Den stigende andel betyder imidlertid ikke, at der er sket en intensivisering af landbrugsproduktionen i området. Der er blot sket en omlægning af produktionen, idet gartneriproduktionen er udskiftet med traditionel planteavl. Således er andelen af arealer anvendt til gartneriproduktion faldet fra 17 % af arealet til 1 % af arealet (se tabel 2.30). Ændringen afspejler dog ikke nødvendigvis en ændring i arealet under plov, idet ændringerne kan være udtryk for tilfældige sædskifter på undersøgelsestidspunktet, idet eksempelvis kålproduktion indgår i sædskifte med andre afgrøder. I Smørum-Nedre er det undersøgte område betydeligt mere ekstensivt anvendt, end det er tilfældet i Sengeløse, og der er ikke sket de store forskydninger mellem arealkategorierne. Tilsammen udgør skov, udyrkede arealer og vedvarende græs næsten en tredjedel af områdets samlede areal. Det skyldes især, at mange arealer anvendes til andre formål end landbrug, eksempelvis til golfbaner. Desuden medfører områdets kuperede terræn med småsøer, moser og vandløb, at der er mange udyrkede arealer.

Tabel 2.30: Arealanvendelsen i de undersøgte områder vist som procent af områdernes samlede areal i de pågældende år. Angivet for årene 1994 og 2004.

	Sengeløse		Smørum-Nedre		Center samlet	
	1994	2004	1994	2004	1994	2004
Omdrift	70	87	68	67	69	75
- heraf brak	4	13	9	5	7	8
Vedvarende græs	5	6	3	6	4	6
Gartneriproduktion/planteskole	17	1	2	2	9	1
Skov	1	1	1	3	1	2
Pyntegrønt	2	1	0	2	0	1
Udyrket areal	6	4	25	21	16	14
Areal i ha (100 %)	461	347	500	458	961	805

De centrale områder rummer kun få husdyr. Der forekommer således ingen køer eller får i områderne, og der forekommer kun et beskedent antal af de øvrige husdyracer (se tabel 2.31). Områdernes dyrehold er præget af hobbybrug, idet kun to ejere har produktive husdyrhold. Det drejer sig om to ejere i Sengeløse, hvoraf den ene er svineavler og den anden holder høns.

Tabel 2.31: Antallet af dyr pr. 10 ha dyrket areal i områderne i de pågældende år. Angivet for årene 1994 og 2004.

	Sengeløse		Smørum-Nedre		Center samlet	
	1994	2004	1994	2004	1994	2004
Køer	0	0	0	0	0	0
Hornkvæg	0,1	0,5	0,2	0,7	0,2	0,6
Svin	11,3	9,4	0	0	5,7	4,8
Høns	2,9	4,9	0,5	0	1,7	2,6
Får	0,1	0	0,6	0,1	0,4	0
Heste	0,7	0,5	0,5	0,6	0,6	0,6

LANDSKAB

I tabel 2.32 ses landskabsændringer i perioden 1984-2004 samt andelen af ejendomme, hvorpå landskabsændringerne er foretaget. Gennem de seneste 20 år er plantning af hegn den landskabsændring, som flest ejere har foretaget. Sløjfning af skov og vildtplantninger er derimod de landskabsændringer, som færrest ejere har foretaget. Af de i alt 43 interviewede ejere i de to centrale områder har 15 ejere (svarende til en tredjedel af de interviewede) gennemført én eller flere ændringer i løbet af de seneste 10 år. Det er en betydelig lavere andel, end det var tilfældet i den forudgående 10-årsperiode, hvor halvdelen af ejerne gennemførte én eller flere landskabsændringer.

Tabel 2.32: Relative landskabsændringer på de undersøgte ejendomme foretaget i perioden 1984-1994='94 og 1994-2004='04 (oplyst og kortlagt ved interviews). Hegn er angivet i meter pr. 100 ha. Skov- og vildtplantninger samt pyntegrønt er angivet i ha pr. 100 ha, og vandhuller er angivet i antal pr. 100 ha. I parentes fremgår andelen af ejendomme, hvorpå ændringerne har fundet sted.

	Sengeløse		Smørum-Nedre	
	'94	'04	'94	'04
Hegn plantet (m)	293 (22)	1340 (18)	370 (17)	360 (12)
Hegn sløjfet (m)	0 (0)	58 (6)	0 (0)	218 (4)
Skov og remiser plantet (ha)	0,1 (9)	0,03 (6)	0,2 (9)	0,4 (4)
Skov og remiser sløjfet (ha)	0 (4)	0 (0)	0,1 (4)	0 (0)
Pyntegrønt etableret (ha)	1,5 (4)	0 (0)	0,4 (9)	22 (15)
Pyntegrønt sløjfet (ha)	-	0 (0)	-	0,1 (4)
Vandhul etableret (stk.)	0,7 (9)	0 (0)	0,8 (13)	0,4 (8)
Vandhul sløjfet (stk.)	0,7 (9)	0 (0)	0,2 (4)	0 (0)

Det fremgår tydeligt af tabel 2.32, at de to områder er meget forskellige med hensyn til de udførte landskabsændringer. I Smørum-Nedre har ejerne foretaget et relativt bredt udsnit af landskabsændringer i løbet af de seneste ti år, hvorimod ejerne i Sengeløse hovedsageligt har gennemført hegnsplantninger. I Smørum-Nedre er den mest iøjefaldende landskabsændring, at

der er etableret store arealer med juletræer og pyntegrønt. Siden 1994 er der etableret pyntegrøntkulturer på 2 % af områdets samlede areal.

FRILUFTSLIV

Områdernes ejere er spurgt, hvorvidt de oplever rekreativ færdsel på deres ejendomme og i givet fald hvor ofte (se bilag A). Som det fremgår af tabel 2.33 var der i 1994 stor forskel på de to centrale områder med hensyn til andelen af ejere, som oplevede færdsel på deres ejendomme. I Sengeløse oplevede 50 % af ejerne færdsel, mens tallet er 87 % i Smørum-Nedre. I dag er færdslen mere ens i de to områder. I Sengeløse er der således sket en svag stigning i andelen af ejere, som oplever færdsel på deres ejendomme, hvorimod der i Smørum-Nedre er sket et betydeligt fald i andelen. Der er imidlertid stor forskel på, hvor ofte ejerne oplever færdsel i de to områder. I Sengeløse oplever ejerne typisk færdsel et par gange om året, hvorimod ejerne i Smørum-Nedre oplever færdsel flere gange ugentligt. Således er den rekreative færdsel mest intensiv i Smørum-Nedre. Det skyldes formentlig, at det heterogene landskab omkring Smørum-Nedre er mere attraktivt for rekreativ udnyttelse end det relativt homogene landskab ved Sengeløse. Desuden kan nærheden til et større byområde (Smørum-Nedre og Ballerup) spille ind på det rekreative tryk i det undersøgte område.

Tabel 2.33: Andel af områdernes ejere, som oplever rekreativ færdsel på deres ejendomme, vist som procent af områdernes ejere i de pågældende år. Angivet for årene 1994 og 2004.

	Sengeløse		Smørum-Nedre		Center samlet	
	1994	2004	1994	2004	1994	2004
Oplever færdsel	50	59	87	54	69	56
- heraf ulemper	46	59	85	70	71	66
Antal interviewede (100 %)	22	17	23	26	45	43

I Sengeløse er der sket en stigning i andelen af ejere, som oplever ulemper forbundet med den rekreative færdsel, hvorimod der i Smørum-Nedre er sket et fald. Der er dog forsat mere end to tredjedele, som oplever ulemper, og færdslen må derfor betegnes som et problem i områderne. Ejerne føler sig typisk generet af henkastet affald, forstyrrelser af privatlivet samt forstyrrelser af dyreholdet. Derimod er der kun nogle ganske få ejere, som mener, at færdslen forstyrrer vildtet. Det hænger muligvis sammen med, at ejerne i de centrale områder (som i de sydlige områder) ikke er specielt jagtinteresserede og derfor kan have mindre interesse i vildtet. Af tabel 2.34 fremgår det, at der kun drives jagt på en tredjedel af ejendommene. I Sengeløse er jagten bortlejet på mere end halvdelen af disse ejendomme, og der er derfor meget få ejere, som selv driver jagten.

Tabel 2.34: Ejendomme, hvorpå der drives jagt, vist som procent af områdernes ejendomme i de pågældende år. Angivet for årene 1994 og 2004.

	Sengeløse		Smørum-Nedre		Center samlet	
	1994	2004	1994	2004	1994	2004
Ejendomme med jagt	59	35	43	31	51	33
- heraf jagt bortlejet	15	51	0	26	8	36
Antal (100 %)	22	17	23	26	45	43

BYGNINGER OG ANDET ERHVERV END LANDBRUG

Andelen af ejendomme, hvorpå driftsbygninger anvendes til anden anvendelse end landbrug, har udviklet sig meget forskelligt i de to centrale områder i løbet af de seneste ti år. I Sengeløse er der sket et betydeligt fald i andelen fra 1994 til 2004. I 1994 var der på halvdelen af områdets ejendomme driftsbygninger, som blev anvendt til andre formål end landbrugsdrift. I dag er denne andel faldet til en femtedel af områdets ejendomme. Tilsvarende er der i løbet af de seneste ti år kommet flere ejendomme, hvorpå driftsbygninger står tomme (tabel 2.35). Denne udvikling er stik modsat den udvikling, som har fundet sted i Smørum-Nedre, og egentlig modsat af, hvad man skulle forvente så tæt på København. I Smørum-Nedre er der blevet færre ejendomme med tomme driftsbygninger og flere ejendomme, hvorpå driftsbygninger anvendes til anden anvendelse end landbrug. Andelen af ejendomme, hvorpå en eller flere driftsbygninger anvendes til anden anvendelse end landbrug, er steget fra halvdelen til tre fjerdele af områdets ejendomme. Udviklingen afspejler først og fremmest, at mange driftsbygninger er taget i anvendelse til ikke-jordbrugsmæssige erhverv.

Tabel 2.35: Andel af ejendomme, hvor en eller flere driftsbygninger står tomme, og andel af ejendomme, hvor en eller flere driftsbygninger benyttes til anden anvendelse end landbrug. Vist som procent af områdernes ejendomme i de pågældende år. Angivet for årene 1994 og 2004.

	Sengeløse		Smørum-Nedre		Center samlet	
	1994	2004	1994	2004	1994	2004
Tomme bygninger	32	41	26	19	29	28
Anden anvendelse	54	18	48	73	52	51
Antal ejendomme (100 %)	22	17	23	26	45	43

At der etableres ikke-jordbrugsmæssige erhverv på mange ejendomme i Smørum-Nedre, fremgår tydeligere af tabel 2.36. Heraf fremgår det, at andelen af ejendomme med ikke-jordbrugsmæssige erhverv er steget med 11 procentpoint i forhold til 1994, og driftsbygningerne anvendes i høj grad til andet erhverv. Mere end halvdelen af områdets ejendomme har i dag tilknyttet andre erhverv end landbrug, og det er en betydelig større andel, end det er tilfældet i de syv øvrige undersøgelsesområder. Det skyldes formentlig områdets beliggenhed nær ved København og indfaldsveje til centrum. Belig-

genheden gør området attraktivt for etablering af erhverv på grund af det store kundegrundlag fra byen. Som eksempler på de forskellige erhverv, der er etableret på områdets ejendomme, kan følgende nævnes: Indretning af et galleri i en tidligere stald, reklamebureau med lager i tidligere driftsbygninger, vognmandsfirmaer, forskellige håndværksfirmaer, anlægsgartnere og indretning af et golfcenter i stuehuset på en gammel gård.

Modsat er andelen af ejendomme med andre erhverv faldet i Sengeløse og kun få ejere anvender driftsbygninger til andet erhverv.

Tabel 2.36: *Andel af ejendomme, hvorpå der er andet erhverv end landbrug, samt andel af disse ejendomme, hvorpå tidligere driftsbygninger anvendes til andet erhverv. Vist som procent af områdernes ejendomme i de pågældende år. Angivet for 1994 og 2004.*

	Sengeløse		Smørum-Nedre		Center samlet	
	1994	2004	1994	2004	1994	2004
Andet erhverv end landbrug	45	18	43	54	44	40
- heraf i driftsbygninger	90	33	80	86	85	76
Antal (100 %)	22	17	23	26	45	43

Andelen af ejendomme, hvorpå der er investeret i nybyggeri er steget markant i de centrale områder – særligt i Smørum-Nedre, hvor andelen er steget fra 17 % i perioden 1984-1994 til 31 % i perioden 1994-2004. Samlet set er der i de centrale områder foretaget nybyggerier på en tredjedel af ejendommene siden 1994 (se tabel 2.37).

Typen af nybyggerier har markant ændret karakter. Andelen af ejendomme, hvorpå der er foretaget byggeri relateret til bolig er steget fra ingen i perioden 1984-1994 til 12-15 % i perioden 1994-2004. Samtidigt er andelen af ejendomme, hvor der sket investeringer relateret til landbrug uændret, mens der er sket en stigning i investeringer indenfor andre erhverv.

Niveauet for investeringer i nybyggeri er steget markant i Smørum-Nedre fra perioden 1984-1994 til perioden 1994-2004, mens ændringen i Sengeløse er mere moderat (tabel 2.37). Af alle de undersøgte områder er Smørum-Nedre det område, hvor der er sket den største stigning og Smørum-Nedre har samtidigt haft det højeste investeringsniveau i den seneste 10-årsperiode.

Tabel 2.37: Ejendomme, hvorpå der er foretaget nybyggerier, vist som procentdel af områdernes ejendomme i de pågældende perioder. Angivet for perioderne 1984-1994='94 og 1994-2004='04.

	Sengeløse		Smørum-Nedre		Center samlet	
	'94	'04	'94	'04	'94	'04
Nybyggeri	23	29	17	31	20	30
- relateret til landbrugsdrift	18	18	9	8	13	12
- relateret til andet erhverv	5	12	9	15	7	14
- relateret til bosted	0	12	0	15	0	14
Investering (m ² GSS [#] /ha.)	2,2	2,1	0,6	5,3	1,4	4,0
- eksklusiv bostedrelateret investering (m ² GSS [#] /ha.)	2,2	3,2	0,6	7,5	1,4	5,7
Antal (100 %)	22	17	23	26	45	43

GSS: Gennemsnitlig svinestald. Standardiseret mål for værdien af investering (se bilag D).

Af tabel 2.38 fremgår det, at ikke blot niveauet for investeringer i nybyggeri er steget i den seneste periode. Der er ligeledes sket en betydelig stigning i andelen af ejendomme, hvorpå der er foretaget tilbygninger til stuehuse eller væsentlige renoveringer af stuehuse. Således er der i den seneste periode foretaget tilbygninger til stuehuse på en fjerdedel af ejendommene, og på halvdelen af ejendommene er der foretaget væsentlige renoveringer (se tabel 2.38). Hovedparten af tilbygningerne er imidlertid foretaget på de ejendomme, hvorpå der også er foretaget renoveringer. Derfor er der en stor andel af områdernes ejendomme (40 %), hvorpå der ikke er foretaget ændringer af bygningerne.

Der er dog væsentlige forskelle mellem de to områder, idet andelen af ejendomme, hvor der er foretaget henholdsvis tilbygning og renoveringer er næsten tre gange større i Smørum-Nedre end i Sengeløse. Dette kan bero på, at der er sket et generationsskifte i Smørum-Nedre i perioden 1994 til 2004, idet andelen af pensionister er faldet, og andelen af nye ejere er steget.

Tabel 2.38: Ejendomme, hvorpå der er foretaget/ikke foretaget væsentlige ændringer eller renoveringer af bygninger, vist som procentdel af områdernes ejendomme i de pågældende perioder (1984-1994='94 og 1994-2004='04).

	Sengeløse		Smørum-Nedre		Center samlet	
	'94	'04	'94	'04	'94	'04
Ejendomme hvor der er foretaget tilbygning til stuehus	9	12	9	35	9	25
Ejendomme hvor tag, vindue eller facade er renoveret	36	24	52	65	44	49
Ejendomme uden tilbygning, renovering eller nybyggeri	40	53	48	31	44	40
Antal ejendomme (100 %)	22	17	23	26	45	43

De centrale områder – sammenfattende tendenser

Byvækst

- Byvæksten i Smørum-Nedre har været markant. Byens areal er vokset med 111 % siden 1970. I Sengeløse har byvæksten været mere moderat.
- Godt en tredjedel af ejerne oplever, at deres ejendomme er berørte af byudviklingen. Det er en stigende andel i forhold til 1994.
- De fleste ejere oplever, at ejendommene er beliggende nær ved byen. Af disse ejere mener 62 % fra Sengeløse og 76 % fra Smørum-Nedre, at beliggenheden er positiv.

Landbrug

- Områderne er karakteriseret ved få fuldtids- og deltidslandmænd, og mange fritidslandmænd, pensionister og ikke-jordbrugere.
- Brugerskiftet er højt i de centrale områder. Mere end halvdelen af det samlede areal har fået nye brugere siden 1994. Det høje brugerskifte skyldes et stort antal nye forpagtningsaftaler indgået siden 1994.
- Arealanvendelsen i Sengeløse er præget af intensiv planteavl (87 % af arealet er i omdrift). Arealanvendelsen i Smørum-Nedre er mere ekstensiv (kun 67 % af arealet er i omdrift).

Landskab

- Landskabsændringerne er meget forskellige i de to områder. I Smørum-Nedre har ejerne foretaget et bredt udsnit af landskabsændringer, hvorimod ejerne i Sengeløse hovedsagelig har gennemført hegnsplantninger.

Friluftsliv

- Godt halvdelen af ejerne oplever færdsel på deres ejendomme. I Sengeløse oplever ejerne typisk færdsel et par gange om året, hvorimod ejerne i Smørum-Nedre oplever færdsel flere gange ugentligt. Således er færdslen mest intensiv i Smørum-Nedre, hvor også flere oplever ulemper.

Bygninger og andet erhverv

- Mere end halvdelen af ejendommene i Smørum-Nedre har tilknyttet andre erhverv end landbrug. Det er en stor stigning i forhold til 1994.
- Andelen af ejendomme, hvorpå der er investeret i nybyggeri, er steget markant i Smørum-Nedre.
- Investeringen i nybyggeri er steget - særligt i Smørum-Nedre, hvor investeringsniveauet er ca. 10 gange højere i perioden 1994-2004 end i perioden 1984 - 1994.

3. PLANLÆGNING OG REGULERING

Baggrunden for den første byrandsundersøgelse i 1984 var det daværende Hovedstadsråds ønske om at få information om vilkårene for at drive landbrug i de bynære dele af hovedstadsregionen, idet man ganske simpelt ingen viden havde på dette område. Den manglende viden var ikke mindst et problem, fordi man dengang havde påbegyndt en egentlig planlægning i det åbne land, som også omfattede landbruget og landbrugets rolle.

Som beskrevet i afsnit 1.4 blev de undersøgte områder udvalgt således, at de lå op til byer af forskellig størrelse og med forskellig afstand til København. Områder udpeget til omfattende byvækst samt områder i de indre byfingre blev bevidst undgået, netop fordi formålet var at analysere vilkårene for bynær landbrugsdrift og ikke at undersøge byplanlægningens og dermed kommuneplanlægningens betydning for udviklingen. I 1994-undersøgelsen ønskede de deltagende amter og Landsplanafdelingen endvidere at få belyst, hvilke landzonesager, der optræder i de pågældende områder, og hvordan landzoneadministrationen påvirker udviklingen. Dette var hovedbegrundelsen for at supplere med to nye undersøgelsesområder tættere på København, idet hypotesen var, at jo nærmere landbrugsområderne ligger på de indre byfingre, jo mere ”urbaniserede” er de, og jo større pres er der på planlovens landzonebestemmelser.

Denne undersøgelse af landzoneadministrationen er også medtaget i 2004-undersøgelsen, og resultaterne præsenteres i dette kapitel. Samtidig har vi fundet det interessant at undersøge, hvordan den faktiske byudvikling er forløbet i de pågældende områder. Det er nu 20 år siden, de første undersøgelser blev gennemført, og det har vi skønnet som en tilstrækkelig tidsramme til at belyse planlægningens faktiske betydning for byudviklingen i områder under et (formodet) stort byudviklingspres, som (med delvis undtagelse af Asminderød-området) fra starten, dvs. først i 1980’erne, ikke var en del af regionplanens byudviklingsområder. Resultater fra disse analyser præsenteres sidst i afsnittet.

3.1 Landzonesager

Som beskrevet i afsnit 1.3 udgjorde by- og landzonenloven i 1970 – når vi ser bort fra de områder, hvor byzoneudlæggene var meget store – en effektiv løsning på de problemer (uhensigtsmæssig byudvikling og spredt bebyggelse i det åbne land), som havde hobet sig op gennem 1960’erne. Loven har – sammen med den øvrige del af plansystemet – givetvis været en hovedgrund til, at 1984-undersøgelsen bl.a. kunne konkludere, at der ikke var fundet grundlag for en antagelse om, at bynære landbrug var underlagt generelle vilkår, som – i forhold til andre landbrug – medførte begrænsninger i erhvervets udøvelse (Pape & Primdahl 1985, s. 95). Efterfølgende har der som omtalt i afsnit 1.3 været tale om lempelser i lovens landzonebestemmelser, lige-

som landbrugslovens erhvervsbestemmelser blev lempet i 1986. I 1994-undersøgelsen blev der som beskrevet i afsnit 1.4 gennemført en undersøgelse af samtlige landzonesager inden for de 8 områder. Resultaterne af denne undersøgelse indikerede sammen med de øvrige tal, at landzonebeskyttelsen ganske vist stadig spillede en vigtig rolle for en veldefineret bygrænse, men ”... at flere byorienterede ændringer alligevel finder sted i den bynære del af landzonen” (Ogstrup & Primdahl 1996, s.118).

På denne baggrund blev det besluttet at gentage og udvide analyserne af landzonesagerne i 2004-undersøgelsen. Alle landzonesager i perioden 1.1. 1995 til 31.12. 2005 inden for de undersøgte områder er undersøgt ved besøg i de 8 pågældende kommuner. I mange tilfælde (5 ud af de 8) var sagerne fundet frem fra kommunens arkiver, mens vi i de øvrige tilfælde fik adgang til digitale versioner af sagsmapperne.

Landzoneadministrationen i hovedstadsområdet er foregået under omskiftelige forhold med placering først i Hovedstadsrådets regi, siden i de tre amter og senest i kommunerne. Der skal derfor tages forbehold for en vis usikkerhed om forsvundne sager samt variationer i selve sagsregistreringen, som kan have konsekvenser for systematikken og dermed de viste resultater. Vi ser dog ingen grund til at tro, at der er systematiske mangler i materialet – f.eks. at der skulle være en eventuelt større andel af forsvundne sager i bestemte perioder, og vi vurderer, at usikkerheden ligger inden for et acceptabelt niveau.

Som det fremgår af tabel 3.1, har antallet af sager været relativt stabilt frem til omkring årtusindeskiftet (dog med flest sager i den første periode) med et gennemsnitligt sagstal på 3,6 sager årligt. Fra 2000 til 2005 stiger antallet imidlertid til mere end det dobbelte, til 8,6 sager årligt, hvis vi medregner de 8 ”anmeldelser”, som før de beskrevne lempelser i lovgivningen (2002) ville have krævet en landzonetilladelse. Målt som andel fremgår det, at en tredjedel af samtlige ”sager” i den undersøgte 30-årsperiode (inklusive de i parentes viste anmeldelsessager) er sager fra de seneste 5 år. Stigningen kan ses som et stigende urbaniseringspres, idet der er tale om et stigende antal sager omhandlende udstykninger, nye bebyggelser og ændret arealanvendelse (se tabel 3.2).

Som beskrevet i kapitel 1 kan den øgede aktivitet skyldes den lave rente og de deraf gunstige økonomiske vilkår for byggeri og anlæg. I bilag E har vi vist udviklingen i landzonesager i sammenhæng med indeks for byggeaktiviteten, og der ses her en klar sammenhæng mellem landzonesagerne og den generelle byggeaktivitet op gennem 1990’erne, men at denne sammenhæng bliver brudt fra omkring 2000. Uanset hvad forklaringen er, ændrer dette imidlertid ikke ved, at selve ”presset” på de pågældende landbrugsområder er stigende.

Table 3.1: Antallet af landzonesager i de otte bynære områder 1975-2004 fordelt på femårs perioder. Af hensyn til sammenligneligheden over tid er der i parentes angivet tal for sager, som ville have været landzonesager (dvs. § 35-sager) før 2002, men som i dag er anmeldt efter § 36 stk. 1, nr. 12 og 13 eller § 37.

Periode	Antal	Fordeling
1975-1979	24	19 %
1980-1984	14	11 %
1985-1989	18	14 %
1990-1994	16	13 %
1995-1999	19	15 %
2000-2004	35 (+8)	28 % (+6 %)
I alt	126	100 %

Sagernes fordeling på sagstype fremgår af tabel 3.2. Heraf fremgår det, at der klart har været flere sager i de nordlige og centrale områder end i de sydlige. Endvidere ses, at udstykninger og nybebyggelser er de hyppigst forekommende sagstyper. Det ses endvidere af tabel 3.2, at der i 31 af 120 sager fra hele perioden er givet afslag. De seneste tal indikerer, at andelen af afslag er voksende, idet andelen af afslag i perioden 1996-2004 (17 af 54) er større end for hele perioden.

Table 3.2: Antallet af landzonesager i de pågældende områder fordelt på fire typer af sager (1975-2004). Tallene i parentes angiver antallet af ansøgningerne som har fået afslag.

	Nordlige			Sydlige			Centrale		I alt
	Vej	Asm	Gan	K-Hy	Sol	Tun	Sen	Smø	
Udstykning	3	16 (1)	6 (1)	4 (2)	1 (1)	2 (1)	6 (2)	9 (1)	47 (9)
Ny bebyggelse	3 (2)	3 (1)	3 (1)	3 (1)	2 (1)	2 (2)	10 (4)	7 (1)	33 (13)
Ændring i anvendelse af arealer	3 (1)	2	7 (1)	2 (2)	4			1	19 (4)
Ændring i anvendelse af driftsbygninger		4	2 (1)	2 (1)	3 (2)	1	5 (1)	4	21 (5)
Sager i alt - heraf i perioden	9 (3)	26 (2)	18 (4)	10 (6)	10 (4)	5 (3)	21 (7)	21 (2)	120 (31)
1996-2004	5 (2)	15 (1)	6 (1)	7 (4)	4 (2)	2 (2)	8 (5)	7 (1)	54 (17)

Vi har yderligere set på opgørelser over de seneste ti år og har fundet, at der i de 19 sager fra 1995-1999 er givet afslag i 8 tilfælde, mens der i de 35 sager fra 2000-2004 er givet afslag i 9 tilfælde. Det ser således ud til, at der er givet relativt færre afslag i de seneste år. Der skal dog tages forbehold for en vis usikkerhed på grund af de beskedne sagsantal.

3.2 Byudviklingen og planlægningen

I alle resultater vist i dette og forrige kapitel er det alene udviklingen inden for de 8 undersøgte områder, som er beskrevet, idet undersøgelsesområderne ikke er udvidet i perioden, men i flere tilfælde reduceret, hvis arealer er overført til byzone. I dette afsnit præsenteres resultater fra en kort- og planbaseret analyse af udviklingen i det byareal, som støder op til det enkelte område.

Formålet med analysen har som nævnt været at undersøge omfanget af den konkrete byudvikling i det område, som det enkelte undersøgelsesområde er beliggende i – set i relation til forudgående planer og set i relation til ”landskabskvalitet”. Vi har valgt at kortlægge den samlede udvikling af de pågældende byer (og ikke kun inden for vore afgrænsede ”undersøgelsesområder”), fordi vi af statistiske grunde ønskede at indrage så stort et byudviklingsareal som muligt. I de fleste tilfælde er der tale om en veldefineret by, mens vi for enkelte områder (Solrød, Sengeløse og Smørum-Nedre) har været nødsaget til at skønne, hvilke bydannelse der skulle tages med som hørende til undersøgelsesområdet.

Analysen er gennemført ved digitalisering af bygrænsen baseret på topografiske kort i 1:25.000 fra forskellige tidspunkter. Som ”bygrænse” er anvendt kortets signatur for by (se bilag B). I forbindelse med planlovsreformen, og til støtte for region- og kommuneplanlægningen, blev der i 1970’erne i et samarbejde mellem statens naturfrednings- og landskabskonsulent og de såkaldte ”Naturfredningsplanudvalg” foretaget en detaljeret bonitering af ”frednings-interesseområderne”. Det resulterede i de såkaldte ”3-zonekort”. De tre zoner blev betegnet henholdsvis ”Områder af størst interesse”, ”Områder af interesse” og ”Det åbne land i øvrigt”. Den sidstnævnte kategori skulle oprindeligt have heddet ”Områder uden særlige fredningsinteresser” (Jensen 1990). Disse kort blev af statens naturfrednings- og landskabskonsulent udsendt i 1:25.000 i 1972 og er indtil i dag de eneste centrale prioriteringer, der er lavet af de samlede natur- og landskabsværdier. Vi har derfor valgt at undersøge, hvordan den faktiske byudvikling er fordelt i forhold til de højt, mellem og lavt prioriterede områder, og vi har derfor digitaliseret de pågældende kort.

Endelig har vi ønsket at undersøge, i hvilket omfang den faktiske byudvikling har fundet sted i overensstemmelse med kommuneplanernes rammer for byudvikling, og i hvilket omfang den sker efter mere ad hoc-prægede beslutninger og dermed uden hensyn til de på givne tidspunkter vedtagne planer. Vi har derfor korlagt og digitaliseret de rammer, og konkrete bygrænser, som eksisterede på de fire tidspunkter på grundlag af topografiske kort i målestoksforholdet 1:25.000 (se bilag C for nærmere detaljer om metoden). De nævnte ’3-zonekort’ fra 1970’erne indeholdt afgrænsninger af de byudviklingsrammer, der på dette tidspunkt (hvor der endnu ikke var vedtaget region- og kommuneplaner) var gældende. Information om byudviklingsram-

merne i de tre efterfølgende perioder er derefter taget fra de kommuneplaner, som var gældende i 1984, 1994 og 2004.

Resultaterne af de gennemførte analyser fremgår af tabellerne 3.3-3.6. Af bilag B fremgår den konkrete byudvikling i de 8 områder, vist på kort med tilhørende karakteristik for hvert område.

Som det fremgår af tabel 3.3 er alle de undersøgte byområder vokset i perioden. Smørum-Nedre, Kirke-Hyllinge, Ganløse og Asminderød er vokset med mere en 50 % i areal og må betegnes som egentlige byvækstområder, idet det tilføjes, at Ganløse og Asminderød kun har haft beskedne vækst i løbet af de sidste 10 år, mens Kirke-Hyllinge især er vokset i den sidste del af perioden. Solrød-området, som omfatter området omkring landsbyerne Solrød og Jersie, (dvs. området på vestsiden af motorvejen) har siden 1981 været reserveret til transportkorridor, hvilket delvist kan forklare den begrænsede byvækst i dette område.

Tabel 3.3: Den relative vækst i det undersøgte byareal i de undersøgte områder, vist som procent med 1970 som udgangspunkt (1970= 100 %).

	1970	1984	1994	2004
Vejby	100	113	125	129
Asminderød	100	136	145	154
Ganløse	100	150	154	164
Kirke-Hyllinge	100	130	157	182
Solrød	100	100	107	107
Tune	100	116	125	128
Sengeløse	100	115	124	128
Smørum-Nedre	100	174	198	211

Byvækstens fordeling på landskabsværdier, som de er prioriteret i 3-zonekortene fremgår af de to følgende tabeller. Det ses af tabel 3.4, at enten hele eller langt det meste af byvæksten er foregået i de landskabsmæssigt mindst værdifulde områder for 7 af de undersøgte områder. For Ganløse er 44 procent af den samlede byvækst på i alt 47 ha foregået i højt prioriterede områder, nord for byen. Baggrunden for dette er bl.a., at størstedelen af områderne omkring Ganløse er højt prioriterede (se bilag B). I Sengeløse er en tredjedel af den samlede byvækst lokaliseret i højt prioriterede områder, men arealet svarer dog kun til 2,8 ha. Endelig har 11 procent (svarende til 2,3 ha) af den i øvrigt beskedne byvækst i Vejby (i alt 21 ha) inddraget højt prioriterede områder i byen. For de øvrige 5 områder, der alle har højt prioriterede områder indenfor de analyserede områder, er disse områder ikke berørt.

Tabel 3.4: Den arealmæssige byvækst i de undersøgte områder fordelt på de udpegede landskabsværdier fra 3-zonekortet. Fordelingen er vist i procent.

	høj	mellem	lav
Vejby	11	10	79
Asminderød	0	19	81
Ganløse	44	51	5
Kirke-Hyllinge	0	0	100
Solrød	0	0	100
Tune	0	0	100
Sengeløse	33	0	67
Smørum-Nedre	0	3	97

Byvækstens fordeling på landskabsområder og tidsmæssige placering er vist i tabel 3.5. Det fremgår her, at over halvdelen af den samlede byvækst er sket i perioden 1970-1984, samt at den helt overvejende del af denne byvækst (omkring 80 %) er sket i lavt prioriterede landskabsområder. Det sidste gælder også for hele perioden, idet 83 % af det samlede areal inddraget til byområde er lavt prioriterede områder. Omkring 10 % af inddragelsen er dog foregået i de højt prioriterede områder.

Tabel 3.5: Den arealmæssige byvækst i de undersøgte områder fordelt på de udpegede landskabsværdier fra 3-zonekortet. Byvæksten er angivet i ha.

	høj	mellem	lav	byvækst i alt
1970-1984	27	28	240	295
1984-1994	7	6	97	111
1994-2004	6	3	47	56
Samlet vækst (ha)	40	38	384	462

Som det danske plansystem har været indrettet siden 1970, vil enhver form for byudvikling, herunder enhver udvidelse af byzonen, foregå i overensstemmelse med planlægningen. Ønsker kommunen f.eks. en udstykning uden for de planlagte områder, kræver det et kommuneplantillæg og evt. regionplantillæg med de dertil hørende procedurer og tilladelser. En kommuneplan har en tidshorisont på 12 år og bliver som samlet plan revideret med varierende mellemrum – ideelt set hvert 4. år forskudt i forhold til regionplanens 4-årscyklus. I praksis revideres kommuneplanerne med forskellige tidsintervaller, og ønsker kommunalbestyrelsen at gennemføre en byudvikling uden for de i planen fastlagte rammer, sker det gennem kommuneplantillæg. I den undersøgte periode 1970-84 har der i varierende grad været tale om gældende planer som sådan, idet kommuneplanens forgænger, dispositionsplanen, rent faktisk kun blev gennemført i en del af landets kommuner. De i denne analyse kortlagte planrammer fra 1970 er derfor begrænset til byzoneudlæggene, som de forelå først i 1970'erne, og som de fremgår af de ovenfor omtalte 3-zonekort. Disse byzoneudlæg skete ved overførelse af de davæ-

rende såkaldte inderzoner og dele af ”mellemzonerne” efter forhandling mellem de nye kommuner og staten.

Fra omkring 1984 har vi som en del af de her beskrevne byvækstanalyser undersøgt, i hvilket omfang den faktiske byvækst i de undersøgte byområder er sket i overensstemmelse med de til enhver tid gældende – almindelige kommuneplaner (dvs. uden de efterfølgende tillæg). Formålet har været, at få basal information om i hvilket omfang byudviklingen udenfor den indre byfanger i hovedstadsregionen sker i overensstemmelse med en sammenhængende og langsigtet planlægning, eller den sker mere ad hoc gennem tillæg.

Resultaterne fremgår af tabel 3.6. Det fremgår, at der for de 8 områder i de tre perioder er stor variation i såvel den arealmæssige byvækst som i andelen af byvækst, der er sket inden for gældende planrammer. I byområdet med den største byvækst, Smørum-Nedre, er væksten hovedsagelig sket inden for de gældende planrammer. For perioden 1994-2004 ses dog, at kun 26 procent af byvæksten i Smørum-Nedre er sket inden for gældende planrammer, men væksten har i denne periode været relativt lille i forhold til de foregående perioder. Det kan skyldes, at de gældende kommuneplaner ligger skævt i forhold til undersøgelsesperioden (se bilag C). Også for Kirke-Hyllinge er en betydelig del af byvæksten sket uden for planrammerne i perioden 1984-1994, som disse fremgår af kommuneplan 1980-1992. For de øvrige byområder, hvor der er sket en relativt betydelig vækst (Vejby, Asminderød og Tune), ligger hovedparten af de nye bydele inden for de i perioden gældende kommuneplaner (se tabel 3.6).

Tabel 3.6: Andelen af områdernes arealmæssige byvækst, som har fundet sted inden for kommuneplanerne, angivet som procentdel af den samlede byvækst. I parentes fremgår områdernes samlede byvækst i hektar.

	1970-1984	1984-1994	1994-2004
Vejby	100 (12)	89 (8)	10 (1)
Asminderød	58 (12)	95 (21)	89 (18)
Ganløse	82 (36)	54 (5)	57 (6)
Kirke-Hyllinge	60 (14)	41 (13)	98 (4)
Solrød	- (0)	100 (2)	- (0)
Tune	90 (28)	83 (15)	92 (6)
Sengeløse	0* (6)	- (0)	92 (3)
Smørum-Nedre	82 (129)	63 (44)	26 (20)

*Ingen byzone ved Sengeløse i 1970.

4. SAMMENFATTENDE DISKUSSIONER OG KONKLUSIONER

I dette afsluttende kapitel diskuterer og konkluderer vi på undersøgelsens resultater. Først sammenfatter og diskuterer vi resultaterne tematisk, som de er beskrevet i kapitel 2 og 3. I diskussionerne vurderer vi tendenserne i den beskrevne udvikling, og diskuterer mulige forklaringer og forskellige perspektiver. Med det formål at adskille sammenfatningen af resultater fra de mere diskuterende og vurderende afsnit er sammenfatningerne sat i kursiv. I det afsluttende afsnit præsenteres overordnede konklusioner.

4.1 Sammenfatning og diskussion

BYUDVIKLING

*De undersøgte områder, der i 1984 blev udvalgt som bynære landzoneområder uden planer for byvækst, er siden dengang kun i meget begrænset omfang inddraget til egentlige byformål. I alt er 49 ha inddraget ud af et samlet areal på i alt 2.663 ha. Dette betyder imidlertid ikke, at de tilgrænsende byer ikke er vokset i **andre** retninger. Det samlede undersøgte byareal på 784 ha i 1984 er således vokset til 950 ha i 2004.*

Byvæksten er i varierende grad foregået i overensstemmelse med kommuneplanernes vækstrammer, som de har foreligget forud for hver af de undersøgte perioder. Set i forhold til natur- og landskabsinteresse gælder det, at den helt overvejende del af byvæksten har fundet sted inden for de lavt prioriterede landskabsområder i de gamle 3-zonekort. Som beskrevet i afsnit 3.2 har vi valgt 3-zonekortene som fælles indikator for landskabsværdier, fordi de (i modsætning til regionplanerne) forelå allerede først i 1970'erne og er baseret på samme kriterier over hele landet og dermed er sammenlignelige. I Ganløse og i Sengeløse har der dog været tale om inddragelse af højt prioriterede arealer til byformål. For nogle områder har der siden 1970 været tale om en jævn udvikling med nogenlunde samme udviklingstakt i hele perioden, mens byudviklingen i andre områder, målt som relativt nyt byareal, har været aftagende de sidste 10 år.

Mens kun få landbrug er påvirket af selve byens fysiske udvikling, nævner en varierende andel af landmændene, mellem 14 og 56 procent inden for de enkelte områder, at de i perioden 1995-2004 har været påvirket af nye veje, stier og andre tekniske anlæg knyttet til byen. Denne andel har varieret over tid fra område til område. De fleste ejere oplever, at deres ejendom ligger tæt på byen og langt hovedparten er glade for denne beliggenhed.

Det har ikke været en målsætning i nogle af de undersøgte kommuneplaner, at byerne ikke skulle vokse overhovedet – om end der for flere af byernes vedkommende kun har været begrænsede udlæg til byudvikling. Alligevel er flere af disse vokset betydeligt siden 1970, dvs. siden alle former for byvækst har været omfattet af planlægning. Dertil kommer, at alle byerne

har haft byvækst uden for de vedtagne byplaners vækstrammer, dvs. har haft byvækst baseret på plantillæg. Der mangler imidlertid forudsætninger for, at vi kan vurdere dette billede, idet man – efter vores opfattelse – ikke kan forvente en udvikling, som ikke i nogen grad afviger fra forudgående planer. Sådanne forudsætninger kunne eksempelvis have været, at planerne angav eksplicitte kriterier for, hvor meget ”ad hoc udvikling” man ville anse for acceptabel, eller de kunne simpelthen have bestået i mere generelle tal – landsdækkende tal, f.eks. for byvækstens omfang i forhold til gældende planer. Så vidt vi ved, foreligger der ikke sådanne landsdækkende undersøgelser af byvæksten set i forhold til planlægning.

Tilsvarende savner vi forudsætninger for at vurdere den faktiske byudvikling i forhold natur- og landskabsværdierne. Vi ved fra en mindre analyse af byudviklingen fra omkring 1970 til sidst i 1990’erne i tre mellemstore danske byer (Holstebro, Viborg og Næstved), at byerne med ganske få og små undtagelser er vokset uden at inddrage højt prioriterede områder, men vi ved ikke, om disse tal er gældende generelt (Primdahl & Kristensen 2003). Hvis dette er tilfældet, er der måske grund til at se nærmere på varetagelsen af hensyn til natur- og landskabsværdier i hovedstadsområdet, fordi der i to af de otte områder er foregået en vis byvækst i de højest prioriterede områder.

Endelig er der spørgsmålet om landbrugsejendommenes beliggenhed helt op til bygrænsen. På trods af, at en betydelig andel – om end en svagt faldende andel i forhold til tidligere undersøgelser – af de interviewede ejere har været påvirket af nye veje og andre anlæg, synes langt hovedparten, at det er positivt at bo så tæt ved byen, og denne andel har været stigende i perioden. Byens forskellige servicefunktioner og relativt nem adgang til kollektiv trafik er hyppigt nævnte eksempler på fordele ved en bynær beliggenhed.

LANDBRUGETS UDVIKLING

Overordnet set er andelen af fuldtidslandmænd faldet i alle områder. Det gælder særligt i de sydlige områder, hvor andelen var relativt høj i 1984 (i gns. 38 procent). Samlet set er andelen af fuldtidslandmænd således over tid blevet mere ensartet i de 8 undersøgte områder og er i 2004 på mellem 0 og 16 procent. Ændringerne i de øvrige erhvervs-kategorier er ikke entydig, idet det varierer fra område til område, hvorvidt der er stigning i kategorierne deltid, fritid, pensionister og/eller andet.

Der er kommet nye ejere på omkring en tredjedel af ejendommene i perioden 1995-2004. Andelen af ejendomme, der skifter ejere i de sydlige områder, er steget, mens andelen har været relativt stabil i de øvrige områder. Tilsvarende ses en stor stigning i andelen af areal, der har skiftet ejer og/eller bruger i de sydlige områder. Generelt er andelen af areal, som har skiftet bruger, noget større end andelen af areal, der har skiftet ejer.

Arealanvendelsen er generelt ekstensiveret – dvs. at der er sket en stigning i det vedvarende græsareal og "udyrket areal i øvrigt" på bekostning af omdriftsarealet. Tendensen ses særligt tydeligt i de nordlige områder Asminde-rød og Ganløse, mens de sydlige områder, som rummer de bedste jorder, fortsat har en stor andel af omdriftsareal (76-82 procent). Der er ligeledes sket en generel ekstensivering af husdyrholdet, idet antallet af produktionsdyr er faldet, mens der i nogle områder ses en stigning i det hobbyprægede husdyrhold (heste og får). Som for arealanvendelsen gælder, at tendenserne er særligt udprægede i de nordlige områder.

Mønsteret i udskiftning i ejere er ændret over perioden, idet der var størst udskiftning i områderne nær ved Københavns centrum i perioden 1985-1994, mens man i perioden 1995-2004 ser størst udskiftning i områderne længst fra København. Dette kan være et udslag af de sidste 10 års markant øgede ejendomspriser i områder nær København. Man skal dog også være opmærksom på, at udskiftninger i områder kan komme i ryk som følge af mange generationsskifter inden for samme område.

Mens nedgangen i andelen af fuldtidslandmænd er generel for alle områder, ses der variationer angående de øvrige erhvervskategorier. Disse variationer skyldes særlige forhold i de enkelte områder. Eksempelvis er der sket generationsskifte i nogle områder (nedgang i andelen af pensionister), eller nogle ejere er fyldt 67 og er derfor overgået til kategorien 'pensionister', uanset at de fortsat driver landbrug på fuldtids-, deltids- eller hobbybasis på samme ejendom. Den konstaterede stigning i andelen af nye brugere og (i mindre grad) nye ejere kan være en indikation på, at selve landbrugsstrukturen er ustabil, hvilket igen kan hænge sammen med den betydelige tilbagegang i andelen af fuldtidsbrugene. Tendenserne kan også hænge sammen med en øget spekulation i landbrugsjord, dvs. øgede investeringer i jord med det primære formål at tjene på forventede stigninger i jordpriser.

Der er ikke sket så stor en ekstensivering i arealanvendelsen, som man kunne forvente på baggrund af faldet i fuldtidslandmænd. Dette hænger bl.a. sammen med, at der fortsat er mange arealer, som forpagtes til fuldtidslandmænd, som driver de forpagtede arealer lige så intensivt som deres øvrige arealer. Endelig kan EU's landbrugspolitik med hektar-præmier for markedsafgrøder i omdrift (fra 1992 frem til udgangen af 2004) have medvirket til at holde arealer i omdrift.

Opgørelser for arealanvendelse i henholdsvis hovedstadsområdet og Danmark som helhed viser, at arealanvendelsen er mere ekstensiv i de undersøgte områder end i hovedstadsområdet generelt, som igen er mere ekstensivt drevet end landsgennemsnittet, jf. tabel 4.1.

Tabel 4.1: Arealanvendelsen i 2004 vist som procent af områdernes/regionernes dyrkede arealer.

	Nordlige områder	Sydlig områder	Centrale områder	Hovedstadsområdet	Hele landet
Omdrift	69,2	83,9	80,8	84,6	87,2
Brak	6,0	8,2	9,9	6,5	6,5
Vedvarende græs	23,9	7,7	7,6	7,6	5,7
Gartneriproduktion	0,8	0,2	1,7	1,3	0,7

Tilsvarende viser tallene for husdyr, at tætheden af produktionsdyr er lavere i hovedstadsområdet end landsgennemsnittet, og at de undersøgte områder har et mindre husdyrhold end hovedstadsområdet (tabel 4.2). Det modsatte gør sig dog gældende for heste og til dels får. Som det er fremgået af kapitel 2 (tabellerne 2.6, 2.18 og 2.31), er der de sidste 20 år sket et fald i dyreholdet i alle områder, mest markant i de nordlige områder. De konstaterede stigninger i heste og får kan langt fra opveje nedgangen i det samlede kvæghold, og det samlede ”græsningspotentiale” er derfor reduceret, hvilket kan få negative konsekvenser for græsningskrævende naturområder som enge, overdrev og strandenge. Omvendt har nedgangen i det samlede husdyrhold formentlig forbedret miljøforholdene. Sammenlignet med såvel hovedstadsområdet som landsgennemsnittet, må de undersøgte områder således betegnes som særdeles påvirkede af hobbylandbruget. Årsagen skal givetvis findes i, at alle de undersøgte områder er placeret i umiddelbar nærhed af mindre bysamfund.

Tabel 4.2: Antallet af dyr pr. 10 hektar dyrket areal i de pågældende områder/regioner i 2004.

	Nordlige områder	Sydlig områder	Centrale områder	Hovedstadsområdet	Hele landet
Køer	0,2	0,5	0,0	0,9	2,5
Hornkvæg	1,1	1,1	0,6	2,4	6,2
Svin	1,2	31,2	4,8	6,1	18,2
Høns	2,7	0,8	2,6	14,5	61,0
Får	1,6	0,6	0,0	1,2	0,5
Heste	2,1	0,7	0,6	0,6	0,1

Sammenfattende er der som nævnt tale om ekstensivering af landbrugsproduktionen og en betydelig nedgang i andelen af ejendomme med fuldtidslandmænd som ejere. Spørgsmålet er så, hvilke konsekvenser en sådan udvikling på sigt vil have for de bynære områders naturindhold, landbrugsmæssige anvendelse og landskabelige fremtræden. Uden tvivl vil der være tale om, at naturindholdet vil vokse, alene fordi der kommer flere vedvarende græsarealer og udyrkede elementer (se nedenfor om landskabsudviklingen). Endvidere vil landskaberne sikkert fremtræde mere lukkede på grund af flere hegn, skove og andre plantninger – dvs. udsigtsforholdene vil ændre sig. Desuden vil landskabet muligvis også blive mere lukket for byboeres

almene rekreative anvendelse, fordi ejendommene vil få mere karakter af private ejendomme end åbne landbrugsarealer.



Figur 4.1: *Plantninger kan være med til at give et landskab retning og dybde og kan dermed understrege udsigter, som på dette billede fra Langeland. Over tid kan plantninger imidlertid lukke for sådanne udsigter og dette vil givet ske mange steder i hovedstadsregionen de kommende år.*

Endelig kan udviklingen i retning af færre fuldtidslandmænd betyde, at afgrødevariation og variationen i den landbrugsmæssige anvendelse i det hele taget vil falde, bl.a. fordi specialafgrøder og arbejdsintensive afgrøder sjældent vil have en stor plads i hobbylandmandens sædskifte. Alt i alt kan de bynære områder miste landbrugsmæssig og dermed rural karakter, hvis udviklingen samtidig går mod mere lukkede landskaber, og hvis omdriftsarealer bliver mere sjældne, se figur 4.2. En sådan udvikling kan yderligere forstærkes af flere ikke-jordbrugsmæssige erhverv, og hvad dertil hører af bygninger og anlæg. Ønsker man at bevare en klar bygrænse, kan der af ovennævnte grunde være gode argumenter for at værne om selve landbrugets tilstedeværelse i bynære områder.



Figur 4.2: Dyrkede marker helt op til byen er med til at forstærke kontrasten mellem land og by.

FRILUFTSLIV OG JAGT

Andelen af ejere, der oplever færdsel på deres ejendomme er størst i de nordlige områder (2/3 af ejendommene) og mindst i de sydlige (1/3 af ejendommene). Generelt er der sket et fald i andelen af ejere, der oplever rekreativ færdsel på deres ejendomme i perioden 1985-2004, mens der er stor forskel fra område til område, hvad angår andelen af ejere der oplever ulemper ved færdsel. Mens andelen af ejere, der oplever ulemper ved færdsel, er steget i nogle områder (Vejby, Tune og Sengeløse) er andelen faldet i andre områder. Samlet set er det dog i fem områder omkring 2/3 af de berørte ejere, som oplever ulemper ved færdsel.

Der er generelt sket et fald i andelen af ejendomme, hvorpå der drives jagt - bortset fra i de nordlige områder, hvor andelen enten er relativt stabilt eller stigende. Samlet set er andelen af ejendomme med jagt desuden størst i de nordlige områder (mere end halvdelen), mens andelen i de øvrige områder er på omkring en tredjedel.

Forskellene imellem områderne, hvad angår den aktuelle rekreative anvendelse, kan som i de tidligere undersøgelser relateres til, hvor landskabeligt heterogene områderne er, og hvor intensivt de anvendes landbrugsmæssigt. Der er således en mere intensiv rekreativ anvendelse i de heterogene landskaber i nord.

Resultaterne peger på, at der på selve landbrugsejendommene færdes færre byfolk i dag end tidligere – på trods af at der generelt for landet er sket en stigning i for eksempel i antal skovbesøg (Jensen & Koch 1997). Vi kender ikke årsagerne til denne udvikling. Den kan skyldes etablering af flere stier andre steder, eller udvidelse af tilbud, som for eksempel nyanlagte golf-

baner eller offentlige grønne områder. Der kan muligvis også ligge en ”forklaring” i det dalende antal fuldtidsbrug, idet fuldtidsbrugere givetvis vil se flere forbipasserende end en fritidsbruger, som er væk fra ejendommen i dagtimerne. I så fald er der ikke tale om et reelt fald i den rekreative anvendelse. Under alle omstændigheder kan vi konstatere, at der fortsat er en stor andel af ejerne, der oplever rekreativ færdsel, og at der er en relativt stor andel, der oplever ulemper ved denne færdsel.

Andelen af ejendomme, hvor der drives jagt, hænger nært sammen med, hvor landskabeligt heterogent det givne område er, idet områder, der er landskabeligt heterogene med varieret terræn og mange skove, har stort potentiale som jagtterræn. Eksempelvis er andelen af ejendomme med jagt meget høj (84 procent) i det landskabeligt heterogene område ved Ganløse. Dette kan desuden være en selvforstærkende proces, idet jagtinteresserede flytter til områder, der i forvejen er landskabeligt varierede, og nogle jægere bruger desuden en del kræfter på at forbedre jagtterrænet eksempelvis gennem etablering af plantninger og vandhuller.

LANDSKABETS UDVIKLING

Udviklingstendenserne fra perioden 1985-1994 i retning af en betydelig vækst i landskabets udyrkede elementer er fortsat i perioden 1994-2004. Således er der i begge perioder gennemsnitligt for de 8 områder plantet nye hegn svarende til omkring 500 meter hegn per 100 ha, mens der gennemsnitligt i de sidste 10 år er fjernet 55 meter hegn. Arealet med skov og vildtremiser er tilsvarende vokset, ligesom der i nogle områder er sket en vækst i arealet med juletræer – især i Smørum-Nedre-området. Endelig er der etableret nye vandhuller i de fleste områder, og ingen ejere har i undersøgelsen nævnt eksempler på fjernede vandhuller.

De generelle tendenser i den beskrevne landskabsudvikling svarer til udviklingen i landet som helhed, men er generelt stærkere i de undersøgte områder. For hegn for hele landet sker der en netto vækst i perioden 1991-1996 på 20 m hegn per 100 ha (Brandt et al. 2001) (svarende til 40 meter for en tilsvarende 10 års periode), mens der i de undersøgte områder i hovedstadsregionen er sket en tilvækst på omkring 450 meter per 100 ha. En del af forskellen kan skyldes, at hegnsplantninger i Vestjylland og andre steder, hvor der er tradition for hegnsplantning, som regel ledsages af fjernelse af gamle hegn. I et østjysk område omkring Bjerringbro-Ulstrup (præget af morænejorder) blev der i perioden 1991-1996 netto plantet 271 meter per 100 ha (Primdahl & Christensen 2002), svarende til 541 meter i en tilsvarende 10 års periode. Der er således i de undersøgte områder plantet væsentligt over landsgennemsnittet, men altså ikke mere end det er tilfældet i det omtalte østjyske område. Hegnsplantninger betyder på længere sigt, at områderne bliver mere visuelt lukkede, og at dyre- og plantelivet generelt vil blive rigere. Tilsvarende vil væksten i vildtplantninger og nye vandhuller også bidrage

til en forøgelse af landskabets naturindhold – især i de sydlige områder, som er karakteriseret ved relativt få udyrkede landskabselementer.

En nyligt gennemført undersøgelse i to af de undersøgte områder (Tune og Ganløse) har dog vist, at de nyanlagte landskabselementer ofte placeres uhensigtsmæssigt, set ud fra et biologisk synspunkt, idet de ofte placeres isoleret fra andre biotoper. Desuden anlægges landskabselementerne ofte i dårlig kvalitet (Lindemann 2005). Derfor bidrager de nye landskabselementer ikke så meget til leve- og spredningsvilkårene for områdernes vilde dyr og planter, som det kunne ønskes.

Vi ved fra andre undersøgelser i åbne landbrugslandskaber, som får tilført nye vådområder og skove, at grundværdierne i lokalområdet stiger på grund af øgede herlighedsværdier (Haslev et al. 2002). Os bekendt er der imidlertid ingen viden om, hvor ”mætningspunktet” for en sådan udvikling ligger, og hvornår f.eks. yderligere plantninger omvendt vil reducere herlighedsværdierne. Måske er områder som Asminderød og Ganløse sådanne områder, hvor netop åbenheden og udsigterne bør beskyttes mod en lukning af landskabet, fordi disse områder i forvejen er præget af mange plantninger og bevoksninger, mens man i områder som Solrød og Tune givetvis vil opfatte yderligere plantninger som forbedringer af landskabskvaliteten.

BYGNINGER OG ANDET ERHVERV

Generelt kan der konstateres en stigende anvendelse af landbrugsejendomme til ikke-jordbrugsmæssige erhverv. Antallet af tomme landbrugsbygninger falder i de fleste områder, ligesom antallet af landbrugsejendomme, der anvendes til ikke-jordbrugsmæssige erhverv, stiger i de fleste områder. I 6 af områderne kan der samtidig konstateres en vækst i andelen af ejendommen, hvorpå der er foretaget nybyggeri, mens der har været et fald i to af områderne. Endelig viser undersøgelsen, at der i de sidste år har været markant stigning i omfanget af det samlede byggeri, målt som investeringsniveau (omregningsfaktoren m² grisestald). I fire områder er investeringsniveauet flerdoblet. Investeringerne sker i stigende omfang i byggeri, der er relateret til beboelse eller ikke-jordbrugsmæssigt erhverv.

Tendensen i retning af øget ikke-jordbrugsmæssig erhvervsanvendelse og øget byggeri generelt (parallelt med en ekstensivering af landbrugsproduktionen) er måske de mest interessante – og foruroligende – tendenser i denne 2004-undersøgelse. Sammenfattende er udviklingen udtryk for en øget urbanisering af de bynære landbrugsområder, som netop er de områder, hvor de enkelte byer grænser op mod det åbne land. Jo mere byggeri og jo mere det åbne land i de bynære områder anvendes til ikke-jordbrugsmæssige erhverv, jo mindre bliver forskellen mellem land og by. I første omgang udviskes den funktionelle forskel, men også strukturerne ændres. Det kan tolkes som værende i modstrid med selve planlovens intensioner, ligesom det kan true de kvaliteter, som ifølge HUR's ”Forslag til regionplan 2005” netop udmærker

hovedstadsregionen sammenlignet med mange andre storbyregioner: ”Overalt er det muligt tæt ved byen at opleve og komme ud i grønne kiler, til åbent landskab eller vand. Det er denne særlige attraktion at kunne opleve forskel mellem by og land og have rekreative muligheder tæt på byen, der gør regionen til noget ganske særligt – til et sted, der er værd at bosætte sig og placere virksomhed og at besøge som turist” (HUR 2005, s. 14-15).

Øget urbanisering af bynære landbrugsområder kan også påvirke mulighederne for at anvende områderne mere intensivt til rekreative formål. Dette skyldes, at det – sammenlignet med en situation hvor fuldtidslandbrugere var den dominerende ejergruppe – formentlig både er dyrere og vanskeligere for de offentlige myndigheder at erhverve arealer, f.eks. til skov og rekreative anlæg, hvis alle ejendomme ejes af hobbylandmænd.

Selvom stigningen i byggeaktiviteten muligvis snarere skyldes den lave rente og en generelt høj byggeaktivitet end en ændret administration af zone-lovgivningen, ændrer det ikke ved, at 2004-undersøgelsen indikerer et stigende ”urbaniseringspres” på de bynære landbrugsområder.

4.2 Konklusioner

Formuleret kort og sammenfattende giver undersøgelsen grundlag for følgende konklusioner:

- De tendenser, som kunne konstateres i 1994-undersøgelsen, i retning af tilbagegang for et produktionsorienteret fuldtidslandbrug og en ekstensivering af arealanvendelse og husdyrhold er fortsat og i flere områder forstærket.
- Landskabet udvikler sig, generelt i alle områder, fortsat i retning af større heterogenitet med flere plantninger og vådområder.
- Friluftslivet varierer (som i de tidligere undersøgelser) meget mellem de enkelte områder – afhængigt af adgangsforhold til og i områderne og af områdernes rekreative kvaliteter i øvrigt.
- Der er de seneste 10 år sket en betydelig stigning i landzonesager, ligesom den ikke-jordbrugsmæssige erhvervsvirksomhed og byggeriet generelt er steget.

De bynære landbrugsområder i hovedstadsområdet er generelt under voksende indflydelse af urbant relaterede funktioner som bolig, friluftsliv og turisme samt erhverv som håndværk, industri og service – en udvikling som i sine fysiske landskabsudtryk sker langsomt og umærkeligt, men som på sigt muligvis vil være irreversibel i praksis. Det kan på flere måder vise sig at være i modstrid med såvel de generelle intentioner i planloven som med de konkrete visioner og retningslinier i planlægningen.

Vi er bevidste om, at landbrugsområder er forskellige og varierer i deres geografiske lokalisering, og bynære landbrugsområder vil – uanset planlovgivning og anden regulering – nødvendigvis være præget af byen og et bymæssigt ”pres” for udvikling og ”bymæssig” anvendelse. Det er på den baggrund ikke realistisk, og næppe heller ønskeligt, at bynære landbrugsområder skal fungere ligesom landbrugsområder i mere rurale regioner. Det vil for eksempel være ønskeligt, at bynære landbrugsområder er velforsynede med stier og rekreative opholdsmuligheder.

Dette betyder imidlertid ikke, at landbruget er uden betydning for byregioner som hovedstadsområdet. Hvis produktionslandbruget forsvandt eller blev ændret til rendyrket ”horsiculture” (englænderes udtryk for ”fritidsheste-landbrug”), kan det efter vores opfattelse fjerne nogle af de kvaliteter, der er ved åbne marker med vekslende afgrøder, hvor hver årstid har sine afgrødedufte og hvert år en ny sammensætning af afgrøder med alt, hvad det betyder i variationer i sanseindtryk fra mark til mark og over tid. Selve den dyrkede mark er måske også den største kontrast til byen og kan derfor også opfattes som et middel til sikring af klare grænser mellem det urbane og det rurale – også selv om det ”rurale” måske økonomisk ikke er så ruralt, som det ser ud.

Hertil kommer så, at hvis de bynære landbrugsejendomme for alvor udvikler sig til en kombination af eksklusive boligområder og blandede erhvervsarealer, så vil bygrænsen – særligt funktionelt, men også strukturelt – i bedste fald blive diffus, i værste fald forsvinde, og selve rationalet med en opdeling i land- og byzone kan miste sin begrundelse. Det kan i så fald blive meget vanskeligt at forfølge planlovens målsætning om at undgå uhensigtsmæssig byspredning og inddragelse af værdifulde landskaber til byudvikling, ligesom beskyttelse af landbruget imod økonomisk spekulation i givet fald vil være irrelevant. En fortsat opretholdelse af ”rural karakter” i de bynære områder vil ikke alene være af betydning for landbrugserhvervet og byens borgere, men også for de beboere, som har bosat sig i området på grund af områdets ”landlige kvaliteter” – herunder relativ ro og åbne landskaber.

Endeligt betyder den øgede andel af hobbylandbrug, at ejendommene kan blive dyrere og sværere for det offentlige at erhverve – eksempelvis til brug for skovrejsning eller etablering af rekreative anlæg.

Sammenfattende kan vi konkludere, at mens 1984-undersøgelsen fandt, at der fortsat var grobund for et aktivt investerende landbrug og en relativt begrænset udvikling i andre erhverv, så var billedet allerede i 1994 ændret betydeligt, og i 2004 var den bymæssige påvirkning af de bynære landbrugsområder yderligere fremskreden. Så fremskreden, at der efter vores mening er gode grunde til at overveje, om man bør have andre landzonebestemmelser for byregioner end for den øvrige del af det åbne land. Man kunne forstille sig, at man i byregioner havde en særlig landzone, som ikke rummede de lempelige vilkår for ikke-jordbrugsmæssig erhvervsvirksomhed og for ind-

retning af nye boliger, der i dag er gældende (Primdahl & Agger, udat.). En sådan differentiering ville kunne bidrage til at opretholde et investerende landbrug i bynære landområder. Alternativt eller supplerende kunne kommuneplanrammer anvendes til en differentieret og aktiv stillingtagen til hvilken udvikling, der ønskes i bynære landområder.

5. CITERET LITTERATUR

- Antrop, M. (1994):*
Landscape of the urban fringe. Acta Geographica Lovaniensia, Vol. 34: 501-513.
- Antrop, M. (2004):*
Landscape change and the urbanization process in Europe. Landscape and Urban Planning 67: 9-26.
- Bille, T., Christoffersen, H. og Wulff, E. (2005):*
Udviklingen i landzone efter ændringerne i planlovens landzonebestemmelser. Akf forlaget, København.
- Boeck, A.B. (1994):*
Lov om planlægning. Jurist- og Økonomforbundets Forlag, København.
- Brandt, J., Holmes, E. and Agger, P. (2001):*
Integrated Monitoring on Landscape Scale – Lessons from Denmark. In Nordisk Råd (red): Strategic landscape monitoring for the Nordic countries. Nordisk Råd, Stockholm.
- Bryant, C.R. and Johnston, T.R.R. (1992):*
Agriculture the City's Countryside. Bellhaven Press, London.
- Bryant, C.R., Russworm, L.H. and McLellan, A.G. (1982):*
The city's countryside. Longman, London.
- Busck, A.G. (2002):*
Farmers' landscape decisions: relationship between farmers' values and landscape practices. Sociologia Ruralis, 42 (3): 233-249.
- Champion, T. (2001):*
Urbanization, Suburbanization, Counterurbanization and Reurbanization. In Paddison, R. (red.): Handbook of urban studies. Sage Publications, London.
- Cheshire, P. (1995):*
A new phase of urban development in Western Europe? The evidence for the 1980s. Urban Studies 32: 1045-1063.
- Egnsplankontoret (1948):*
Skitseforslag til egnsplan for Storkøbenhavn. Egnsplankontoret, København.
- Elson, M., Walker, S. and Macdonald, R (1993):*
The effectiveness of Green Belts. HMSO, London.

Frederiksborg Amt (1993):

Landbrugsundersøgelse 1993. Teknisk Forvaltning, Frederiksborg amt, Hillerød.

Gaardmand, A. (1993):

Dansk byplanlægning 1938-1992. Arkitektens Forlag.

Hall, P. (1989):

Urban and regional planning. London: Unwin Hyman. 2nd edition.

Haslev, B., Damgaard, C.K., Erichsen, E.H., Jørgensen, J.J. og Kristoffersen, H.E. (2002):

De rekreative værdier af skov, sø og naturgenopretning – værdisætning af naturgoder med husprismetoden. AKF-Forlaget, København.

Howard, E. (1968):

Garden Cities of To-Morrow. Faber and Faber Ltd., London. (Original udgave 1898).

HUR (2005):

Regionplan 2005 for Hovedstadsregionen. Hovedstadens Udviklingsråd, København.

Jensen, F.S. og Koch, N.E. (1997):

Friluftsliv i skovene 1976/77 – 1993/94. Forskningsserien nr. 20. Forskningscenteret for Skov & Landskab, Hørsholm.

Jensen, H.H.H. (1990):

Fredningsplanlægning gennem 3 årtier. I Brix, B., Hansen, P., Knuth-Winterfeldt, H., Koester, V. og Kristiansen, K. (red.): Landet og Loven, Miljøministeriet, s. 39-47.

Jensen, V. (1963):

Formålet med naturparker: Danske perspektiver. Naturfredningsforeningens Årsskrift 1963, s. 50-54.

Lindemann, C. (2005):

Naturindhold i bynære jordbrugslandskaber – analyser og forslag i to bynære jordbrugslandskaber i hovedstadsområdet. Speciale udarbejdet ved Center for Skov, Landskab og Planlægning, KVL (Upubliceret).

Mumford, L. (1970):

The Culture of Cities. 2nd edition. Harcourt Brace Jovanovich, New York.

Nielsen, V.R. (1977a):

Byplansystemet. I Eyben, W.E.v. (red.): Dansk Miljøret, Bd.2. Akademisk Forlag, København.

Nielsen, V.R. (1977b):

By- og landzoneloven. I Eyben, W.E.v. (red.): Dansk Miljøret, Bd.2. Akademisk Forlag, København.

Ogstrup, S. og Primdahl, J. (1996):

Bynære landbrugsområder i hovedstadsregionen 1994. – Forskningsserien nr. 14-1996, Forskningscentret for Skov & Landskab, Hørsholm.

Pape, J. og Primdahl, J. (1985):

Bynære Landbrugsområder i Hovedstadsregionen. Arbejdsdokument, Hovedstadsrådet, København.

Primdahl, J. (1999):

Agricultural landscapes as places of production and for living in owner's versus producer's decision making and the implication for planning. *Landscape and Urban Planning* 46: 143-150.

Primdahl, J. (1984):

Bynære landbrugsområder i hovedstadsregion – områdeudvælgelse. 2. arbejdsnotat, Institut for Land- og Byplanlægning, KVL. (Upubliceret).

Primdahl, J. og Agger, P. (udsat):

Forskellige slags landzoner. Forslag til et bedre grundlag for fremtidens planlægning. Artikel under publicering i *Byplan*.

Primdahl, J. og Kristensen, L. (2003):

Danske erfaringer med det åbne lands planlægning. *Kunl. Skogs- og Lantbruksakademiens Tidsskrift*, Årg. 142, nr. 1: 11-24.

Primdahl, J. og Christensen, H.S. (2002):

Landskabet, landmanden og planlægningen i Bjerringbro-Hvorslev. I Caspersen, O.H. og Fritzboeger, B. (red.): *Landskab, forandring og forvaltning – fem landskabstudier fra Bjerringbro og Hvorslev*. *Forest & Landscape Research* No. 31, Forskningscenteret for Skov og Landskab, s. 132 – 165.

Præstholm, S. and Kristensen, S.P. (2004):

Rural innovation in the urban fringe agricultural landscapes of the Sound Region. Copenhagen: Institute of Geography, University of Copenhagen.

Rasmussen, S.E. (2001):

Steen Eiler Rasmussens København, 2. udgave. (Oprindeligt trykt som "København" i 1969 og med efterskrift af Peder Boas Jensen). Gad, København.

Sievert, T. (2003):

Cities without Cities. An Interpretation of the Zwischenstadt. Spoon Press, London.

Skov- og Naturstyrelsen (2005):

Redegørelse til Folketingets Miljø- og Planlægningsudvalg om ændring af planlovens landzonebestemmelser. Landsplanafdelingen, J.nr. SN2001-LPA240-0001.

Statens naturfrednings- og landskabskonsulent (i samarbejde med fredningsplanudvalgene) (1972):

Oversigtskort over fredningsinteresseområdernes fordeling, 1:100.000

Sørensen, E.M. (2002):

Danmarkshistoriens største beslutning om fremtidig bolig- og erhvervslokalisering. Byplan 5: 15-19.

Sørensen, N. K. (1994):

Jorden i Frederiksborg Amt – studier over en ressource i forvaltning. AKF rapport, AKF Forlaget.

BILAG A.**SPØRGESKEMA ANVENDT TIL INTERVIEWUNDERSØGELSE**

Ejer:

Ejendomsnr. 2004 _____
 Områdenr. _____
 Bedriftskode _____
 Interviewet i 1994 (0=nej; 1=ja) _____
 Ejendomsnr. 1994 _____
 Ejendoms udstrækning ændret siden 1994 _____
 Interviewer _____
 Dato _____

Hovedmatrikel _____

Bopæl: (0=ejendom; 1=udenfor ejendom) _____

Forpagter 1: _____

Forpagter 2: _____

1. Person interviewet (1=ejer; 2=ægtefælle; 3=begge; 4=forpagter; 5=bestyrer; 6=andet) _____
2. Køn (1=mand; 2= kvinde) _____
3. **EJENDOMMEN** _____
 Hvilket år er du født? _____
4. Ejers beskæftigelse (1=fuldtidslandmand; 2=deltids; 3=fritids; 4=pensionist; 5=hverken driver eller er bosiddende på ejendom; 6=andet erhverv på ejendom; 7=andet: _____) _____
 (fuld=100%; deltid > 50%; fritid < 50%; pens. herunder alle >67 år)
5. Ejendommens areal og antal lodder ha. _____
 lodder _____
6. Hvilket år overtog du ejendommen? _____
7. Hvem var den tidligere ejer af denne ejendom? _____
 (1=familie; 2=nabo; 3=fremmed; 4=selvbygget; 5=statshusmandsbrug)

8. Hvor mange personer bor på ejendommen?
 Voksne: _____ antal i alt: _____
 Børn < 18 år: _____ heraf: familien: _____
 ansatte ved landbrugdriften: _____
 (øvrige) lejere: _____
 (øvrige) i selvstændigt
 udmatrikuleret lejlighed/hus: _____
9. Er der sket udstykninger af arealer fra ejendommen siden 1994? _____
10. Har du bortforpagtet (eller bortlejet) jord? ha. _____
 Hvis ja, hvor meget, hvor og til hvem (navn, tlf. og gerne adresse) _____

11. Har du tilforpagtet jord? ha. _____
 Hvis ja, hvor meget, hvor og fra hvem (navn, tlf. og gerne adresse) _____

12. Drives der jagt på ejendommen? (0=nej; 1=ejer; 2=venner; _____
 4=familie; 8=bortlejet)
13. Ejer du andre ejendomme? _____
 Hvis ja: hvilke og hvor? – ekstra skema laves for hver ejendom
14. Er der stuehus på disse ejendomme? _____
15. Supplerende oplysninger vedr. ejendommen: _____

BEDRIFTEN

(Hvis mindre end 0.5 ha dyrkes
 (inkl. Vedv. Græs) da prikkes)

bedr. Nr. _____

16. Person interviewet _____
 (1=ejer; 2=forpagter bosiddende udenfor området)
17. Hvad er bedriftens areal? ha. _____
 - heraf indenfor området? ha. _____

Planteproduktion og arealanvendelse 2004

(på areal indenfor område)

18. Omdrift (ekskl. brak) _____
 brak _____
 heraf: permanent _____
 omdrift _____
 non-food _____
 (ompløjes højst hvert 6. år) græs udenfor omdrift _____
 heraf: græsning _____
 høslet _____
 opgivet _____
 gartneriprod. / frugt _____
 juletræer / pyntegrønt _____
 skov _____
 andre udyrkede arealer _____
 andet: _____
19. Har du planer om at omlægge driften af dine arealer indenfor de _____
 næste 5 år?
 Hvis ja hvordan: _____
20. Supplerende oplysninger om bedriften: _____

Husdyr

21. Hvilke husdyr har du? (stk. dags dato)
- malkekøer _____
 hornkvæg i øvrigt _____
 fedesvin _____
 søer _____
 høns _____
 slagtekyllinger _____
 pelsdyr _____
 får / lam _____
 heste _____
 andet _____

Har du planer om at omlægge din husdyrproduktion indenfor de næste 5 år? _____

Hvis ja - hvordan: _____

Har du andres dyr opstaldet eller på pension? Stk. _____

Hvis ja - hvilken type: _____

Har du indenfor de sidste 10 år haft andres dyr opstaldet?
(0=nej; 1=ja) _____

Hvis ja - hvilken type: _____

LANDSKABSÆNDRINGER SIDEN 1994

22. Har du ladet ager overgå til vedvarende græs? ha _____
23. Har du ophørt drift af drift af omdriftsarealer? ha _____
24. Har du opdyrket eng eller andre vedvarende græsarealer? ha _____
25. Har du påbegyndt / genoptaget græsning af naturarealer eller vedvarende græsarealer udenfor drift? ha _____
26. Er der vedvarende græsarealer, hvor driften er ophørt? ha _____
27. Har du plantet levende hegn? Meter _____
28. Har du sløjfet levende hegn? meter _____
29. Har du plantet skov eller andre plantninger? ha _____
30. Har du sløjfet skov eller andre plantninger? ha _____
31. Har du fjernet diger? ha _____
32. Har du etableret juletræs- og pyntegrøntskulturer? ha _____
33. Har du ophørt drift af juletræs/pyntegrøntsarealer? ha _____
34. Har du etableret vandhuller eller lignende? stk. _____
35. Har du oprenset eksisterende 'vandhuller'? stk. _____
36. Har du sløjfet vandhuller eller lignende? stk. _____
37. Har du gravet grøfter, eller åbnet rørlagte vandløb eller større dræn? meter _____
38. Har du rørlagt grøfter eller vandløb? meter _____
39. Har du etableret veje eller stier? meter _____

40. Har du sløjfet veje eller stier? meter _____
41. Har du etableret andre landskabslementer? ja / nej _____
Hvis ja – hvilke: _____
42. Har du fjernet andre landskabslementer? ja / nej _____
Hvis ja – hvilke: _____

DELTAGELSE I LANDBRUGSORDNINGER

43. Har du indgået MVJ-aftale siden 1994? _____
Hvis ja - hvilke _____
44. Har du modtaget støtte til skovplantning siden 1994? ha. _____

BYGNINGER

45. Er der indenfor de sidste 10 år opført nye bygninger / tilbygninger i forbindelse med ejendommen? _____
Hvis ja:
Type: _____ m²: _____ årstal _____ m² GSS _____
Type: _____ m²: _____ årstal _____ m² GSS _____
Type: _____ m²: _____ årstal _____ m² GSS _____
Type: _____ m²: _____ årstal _____ m² GSS _____
M² GSS i alt _____
46. Er der foretaget væsentlige ændringer eller renoveringer på bygningerne indenfor de sidste 10 år?
(0=nej; 1=tag; 2=vinduer; 4=facaderenov.; 8=stuehus tilbyg.; 9=andet: _____)
47. Er der anden ikke-jordbrugsmæssig erhvervsvirksomhed på ejendommen?
Hvis ja – hvilken: _____
48. Står en eller flere af driftsbygningerne tomme eller anvendes de til andet formål end landbrugsdrift? (0=nej; 1=tomme; 2=erhverv; 3=andet)
Hvor mange m² anvendes til andet formål m² i alt _____
heraf: m² opvarmede rum _____
m² uopvarmede rum _____
49. Er der tomme bygninger der ikke vedligeholdes? m² _____
50. Har du planer om nye bygninger? _____

Hvis ja - hvilke planer: _____

51. Har du haft ønsker om opførelse af nye bygninger, men fået afslag fra myndigheder? _____
(0 = nej; 1 = ja - mundtligt afslag; 2 = ja - skriftligt afslag)
52. Har du planer om ændret anvendelse af nogen bygninger? _____
Hvis ja - hvilke planer: _____
53. Har du haft ønsker om ændret anvendelse af nogen bygninger, men fået afslag fra myndigheder? _____
(0 = nej; 1 = ja - mundtligt afslag; 2 = ja - skriftligt afslag)

FÆRDSEL PÅ EJENDOMMEN

54. Har du indenfor de sidste par år oplevet, at folk færdes på din ejendom? _____
(0=nej; 1=flere gange ugentlig; 2=ugentlig; 3=flere gange månedligt, 4=flere gange årligt)

Hvis ja: Hvor kommer de på ejendommen? _____

55. Har der været ulemper ved folks færdsel? _____
Hvis ja, hvilke? _____
- | | |
|-----------|-------|
| affald | _____ |
| hegn | _____ |
| husdyr | _____ |
| afgrøder | _____ |
| privatliv | _____ |
| vildt | _____ |
| andet | _____ |
56. Har du hegnede marker? _____

BYUDVIKLING / PLANLÆGNING

57. Er der indenfor de sidste 10 år sket ændringer i forbindelse med byens udvikling _____
(bolig- og erhvervsbebyggelse, trafik anlæg, diverse anlæg eller andet), som har haft betydning for denne ejendom?
Hvis ja – hvilke: _____

Hvis ja: Har disse ændringer påvirket ejendommens herligheds-værdi? _____
(0=nej; 1=ja; 2=ikke tænkt over det)

Hvis ændret herlighedsværdi - hvordan? _____

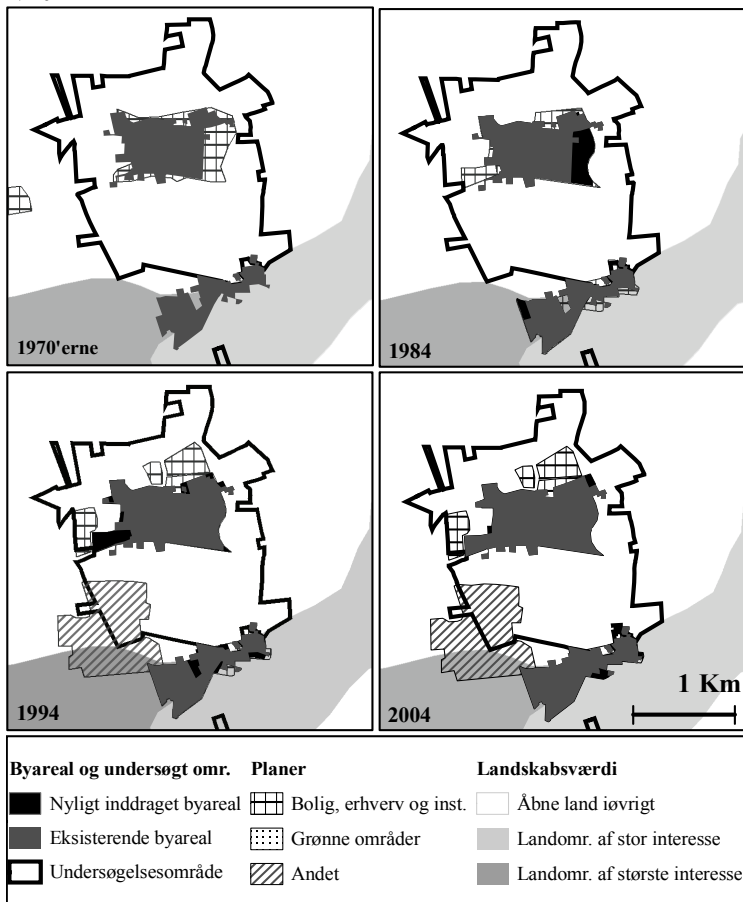
58. Oplever du, at ejendommen ligger tæt på byen? _____
Hvis ja: Synes du generelt, at det er en fordel, eller ville du gerne
have haft en større afstand? (Skriv kort svar): _____

59. Har du fået forespørgsler om salg af mindre stykker jord – fx fra _____
naboer i byen?
(0=nej; 1=ja fra private; 2=ja fra kommune / amt / stat)

TAK FOR DIN TID.

BILAG B. UDVIKLING I PLANER OG KONKRET BYVÆKST

VEJBY



(Se bilag C for angivelse af hvilke kort, der er anvendt til hvilke analyser).

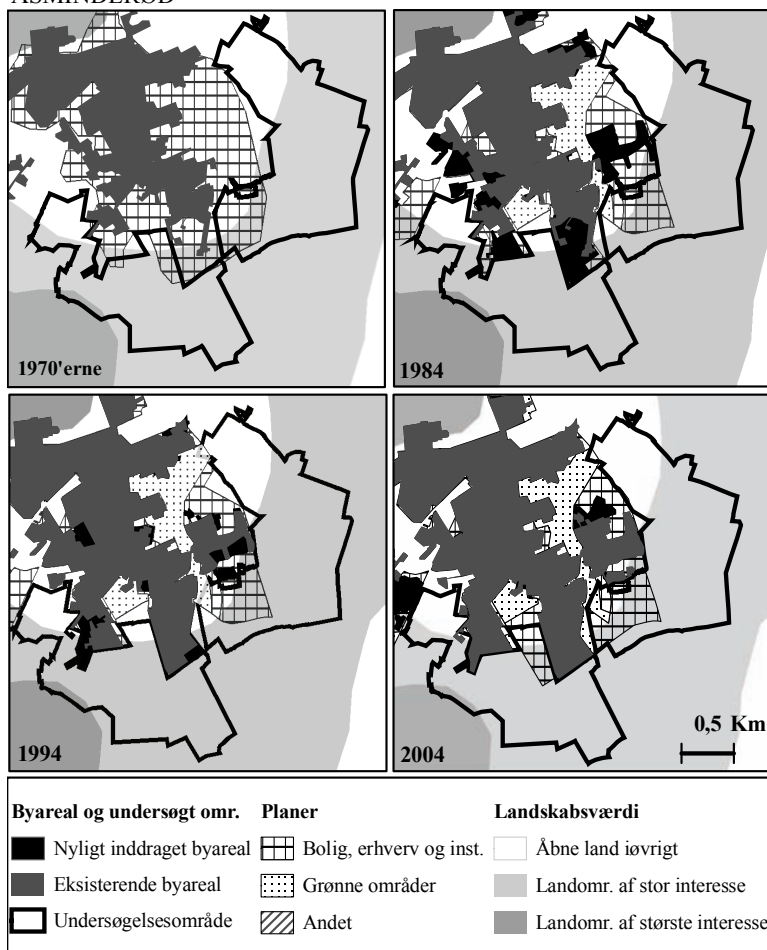
Figur 1: Karakteristik af byudviklingen i Vejby:

1970-1984: Hovedparten af de arealer, der i begyndelsen af 1970'erne var udlagt til byzone, er blevet inddraget til nye dele af Vejby by. Der er ikke inddraget arealer uden for byzonen. Enkelte nye arealer er i kommuneplanen fra 1980 blevet udlagt til byzone.

1984-1994: En del af det areal, der i kommuneplanen fra 1980 blev udlagt til byzone, er blevet inddraget til nye dele af Vejby by. Der er i kommuneplanen fra 1992 blevet udlagt yderligere arealer til byzone. Desuden er et stort område udlagt til golfbane.

1994-2004: Et lille areal nordøst for byen, som ikke var udpeget til byzone, er blevet inddraget til byareal. Der er i den seneste kommuneplan fra 2005 ikke blevet udlagt nye arealer til byzone.

ASMINDERØD



(Se bilag C for angivelse af hvilke kort, der er anvendt til hvilke analyser).

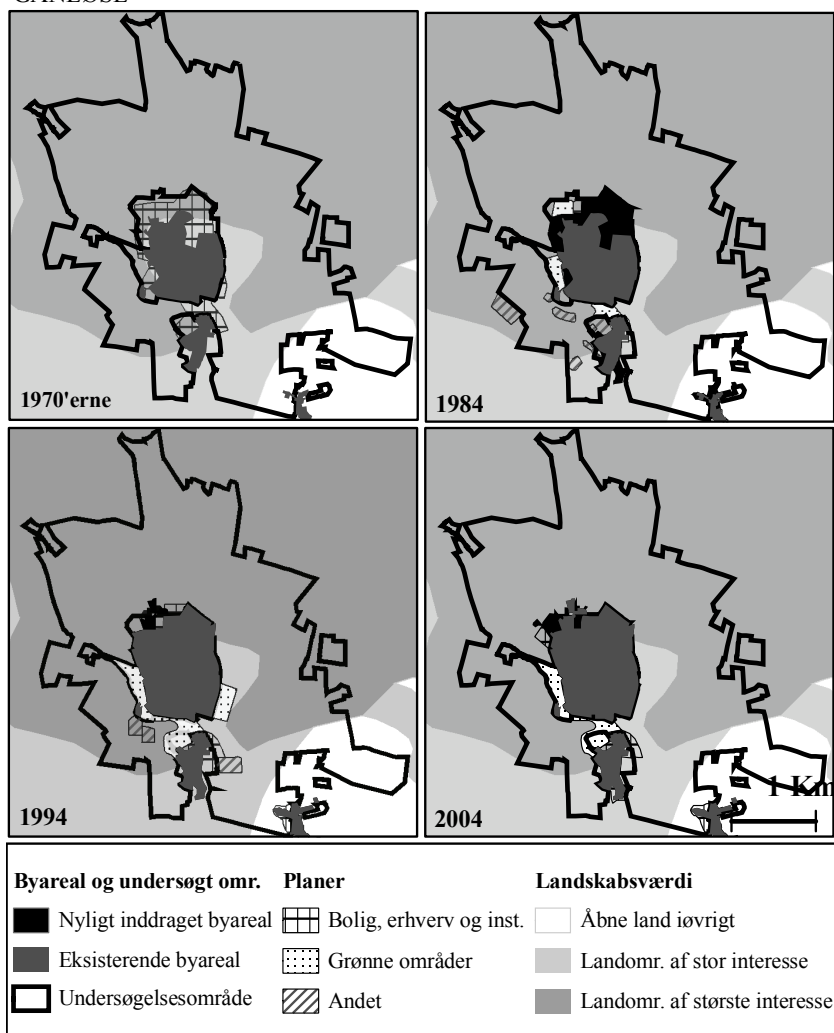
Figur 2: Karakteristik af byudviklingen i Asminderød:

1970-1984: En stor del af de arealer, der i begyndelsen af 1970'erne var udlagt til byzone, er blevet inddraget til nye dele af Asminderød by. Derimod er der kun inddraget få arealer uden for byzonen. Enkelte nye arealer er i kommuneplanen fra 1981 blevet udpeget til byzone. En stor del af byzonen fra starten af 1970'erne har i kommuneplanen fra 1981 ændret status til grønne områder.

1984-1994: Yderligere en lille andel af de arealer, der i kommuneplanen fra 1980 blev udlagt til byzone, er blevet inddraget til byareal. Derimod er der ikke inddraget arealer uden for byzonen. Ligeledes er der ikke blevet udlagt nye arealer til byzone i den nye kommuneplan fra 1988.

1994-2004: Hovedparten af de arealer, der syd-vest for byen blev udlagt til byzone i 1988-kommuneplanen, er blevet inddraget til nye dele af Asminderød by. I den nye kommuneplan fra 1997 er nye arealer syd og øst for byen blevet udlagt til byzone.

GANLØSE



(Se bilag C for angivelse af hvilke kort, der er anvendt til hvilke analyser).

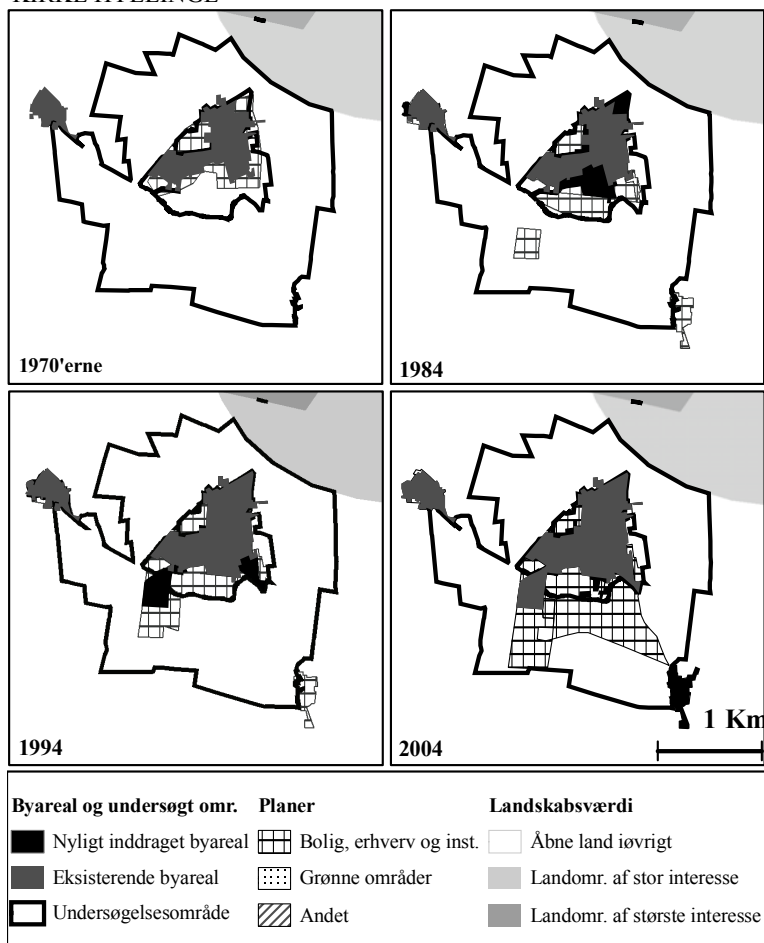
Figur 3: Karakteristik af byudviklingen i Ganløse:

1970-1984: Hovedparten af de arealer, der i begyndelsen af 1970'erne var udlagt til byzone, er blevet inddraget til nye dele af Ganløse by. Der er ikke inddraget arealer uden for den udlagte byzone. Enkelte nye arealer er i kommuneplanen fra 1980 blevet udlagt til grønne områder.

1984-1994: Byens areal er vokset yderligere. Kommuneplanen fra 1990 rummer flere nye arealer udlagte til grønne områder. En del af de grønne områder fra 1980-kommuneplanen er endt i bebyggelse.

1994-2004: Byen er yderligere vokset en anelse i den nordlige del. Nye arealer er syd for byen blevet udlagt til bolig, erhverv og industri.

KIRKE HYLLINGE



(Se bilag C for angivelse af hvilke kort, der er anvendt til hvilke analyser).

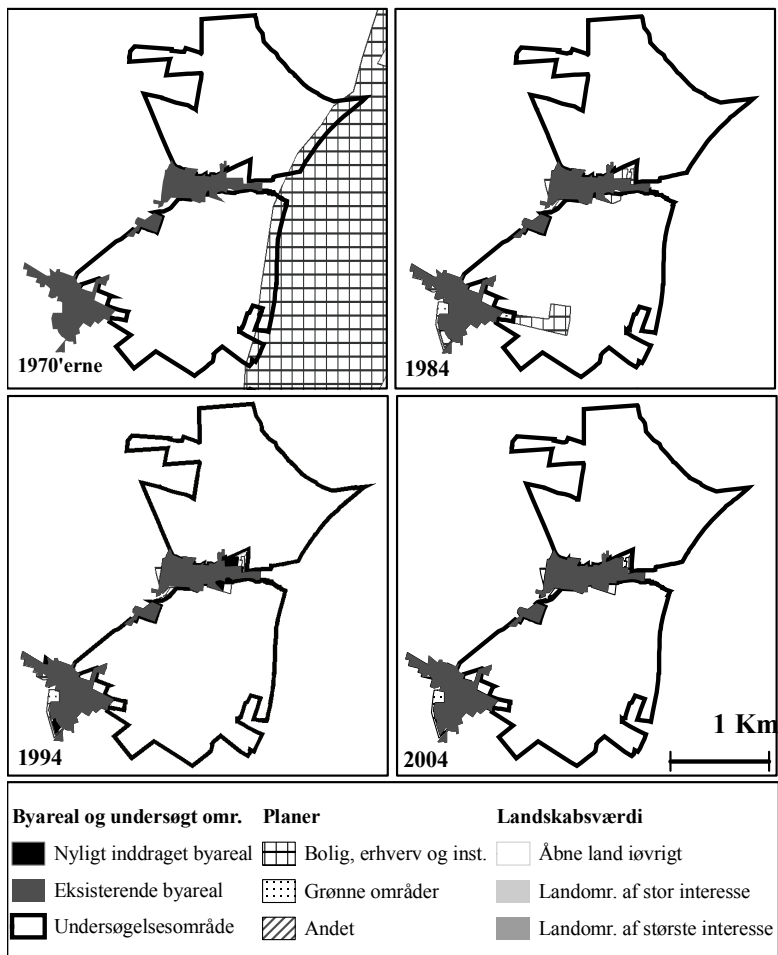
Figur 4: Karakteristik af byudviklingen i Kirke-Hyllinge:

1970-1984: En del af de arealer, der i begyndelsen af 1970'erne var udlagt til byzone, er blevet inddraget til nye dele af Kirke-Hyllinge by. Yderligere er der inddraget nogle få arealer uden for byzonen. Relativt store arealer syd for Kirke-Hyllinge er i kommuneplanen fra 1993 blevet udlagt til byzone.

1984-1994: Et relativt stort areal sydvest for byen, som ikke var udpeget til byzone, er blevet inddraget til nye dele af Kirke-Hyllinge by. Derimod er der kun inddraget mindre arealer inden for byzonen. I kommuneplanen fra 1993 er der syd for byen blevet udlagt yderligere arealer til byzonen.

1994-2004: Der er ikke inddraget nye arealer til Kirke-Hyllinge by. Derimod er der inddraget nye arealer til Store Karleby sydøst for Kirke-Hyllinge. I den nye kommuneplan fra 2004 er yderligere arealer syd for Kirke-Hyllinge udpeget til byzone. Således er byzonen fordoblet i perioden.

SOLRØD



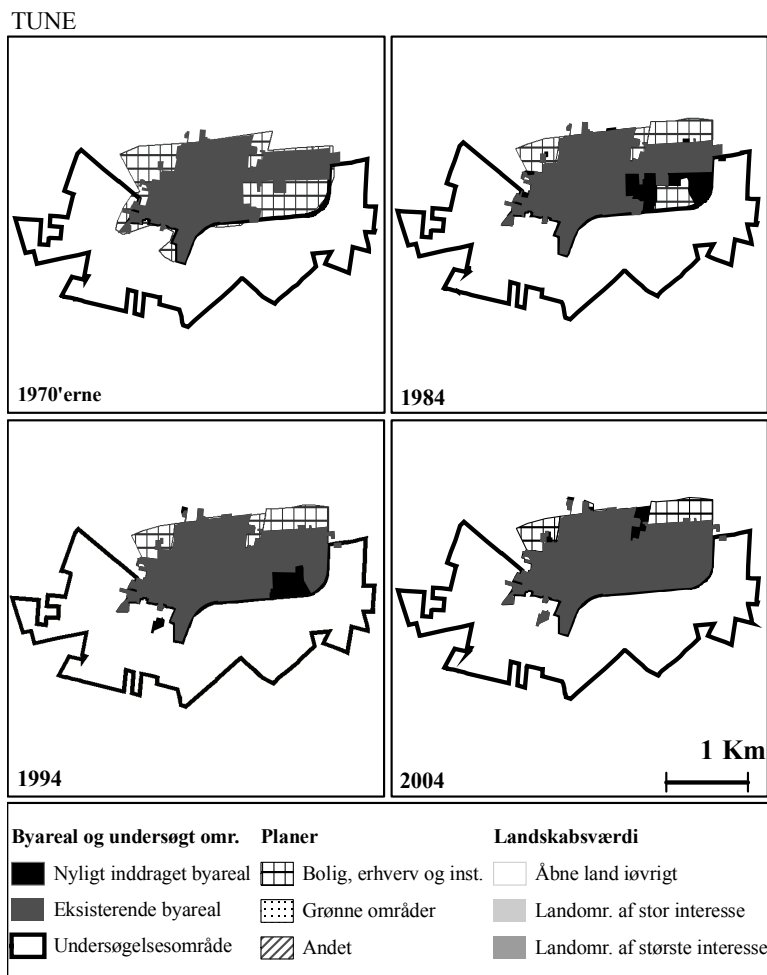
(Se bilag C for angivelse af hvilke kort, der er anvendt til hvilke analyser).

Figur 5: Karakteristik af byudviklingen i Solrød:

1970-1984: Der er ikke inddraget nye arealer til byarealer i perioden. Således er ingen af de arealer, der i begyndelsen af 1970'erne var udlagt til byzone, blevet inddraget til nye dele af Solrød landsby. I kommuneplanen fra 1980 er enkelte nye arealer blevet udlagt til byzone, og den tidligere byzoneudpegning fra 1970'erne er blevet ophævet.

1984-1994: En mindre del af de arealer, der i kommuneplanen fra 1980 blev udlagt til byzone, er blevet inddraget til nye dele af Solrød landsby. Der er i den nye kommuneplan fra 1988 ikke udlagt nye arealer til byzone.

1994-2004: Der er ikke inddraget nye arealer til byarealer i perioden, og der er ikke udlagt nye arealer til byzone.



(Se bilag C for angivelse af hvilke kort, der er anvendt til hvilke analyser).

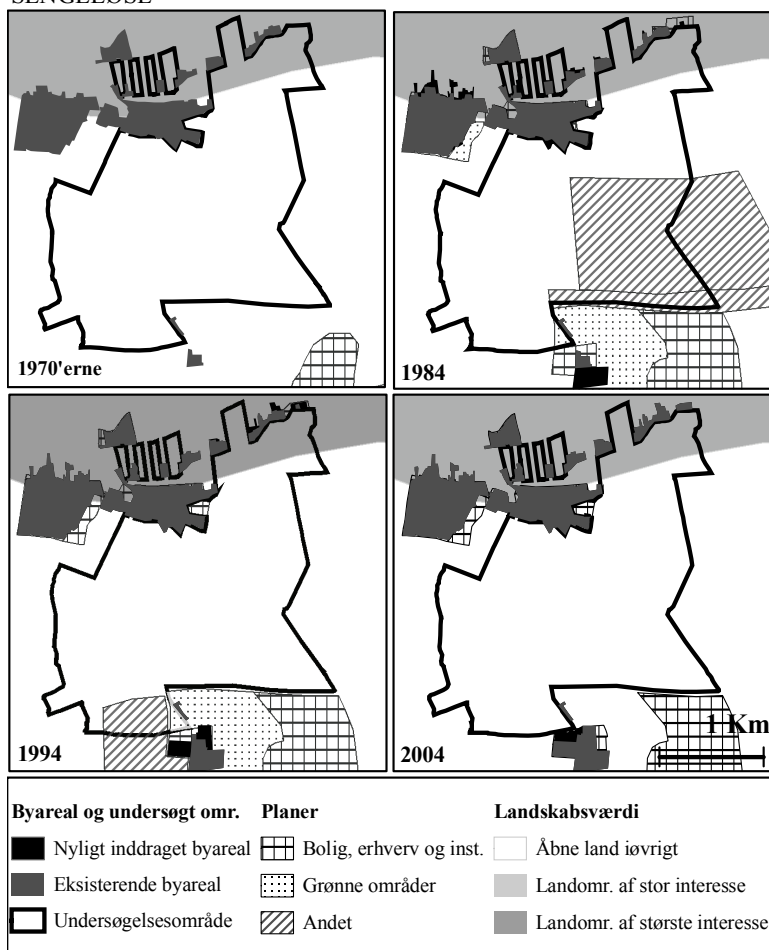
Figur 6: Karakteristik af byudviklingen i Tune:

1970-1984: Store dele af de arealer, der i begyndelsen af 1970'erne var udlagt til byzone, er blevet inddraget til nye dele af Tune by. Et større areal mod nord-øst og et mindre areal mod syd-vest er i kommuneplanen blevet udlagt til ny byzone.

1984-1994: En del af det areal, der i kommuneplanen fra 1984 blev udlagt til byzone, er blevet inddraget til nye dele af Tune by. Yderligere er et lille areal uden for den udpegede byzone blevet inddraget til byareal. I den nye kommuneplan fra 1992 er der ikke udpeget nye arealer til byzone.

1994-2004: En lille del af den udpegede byzone er blevet inddraget til byareal. Der er ikke inddraget arealer uden for byzonen. I den nye kommuneplan fra 2004 er der ikke udpeget nye arealer til byzone.

SENGELØSE



(Se bilag C for angivelse af hvilke kort, der er anvendt til hvilke analyser).

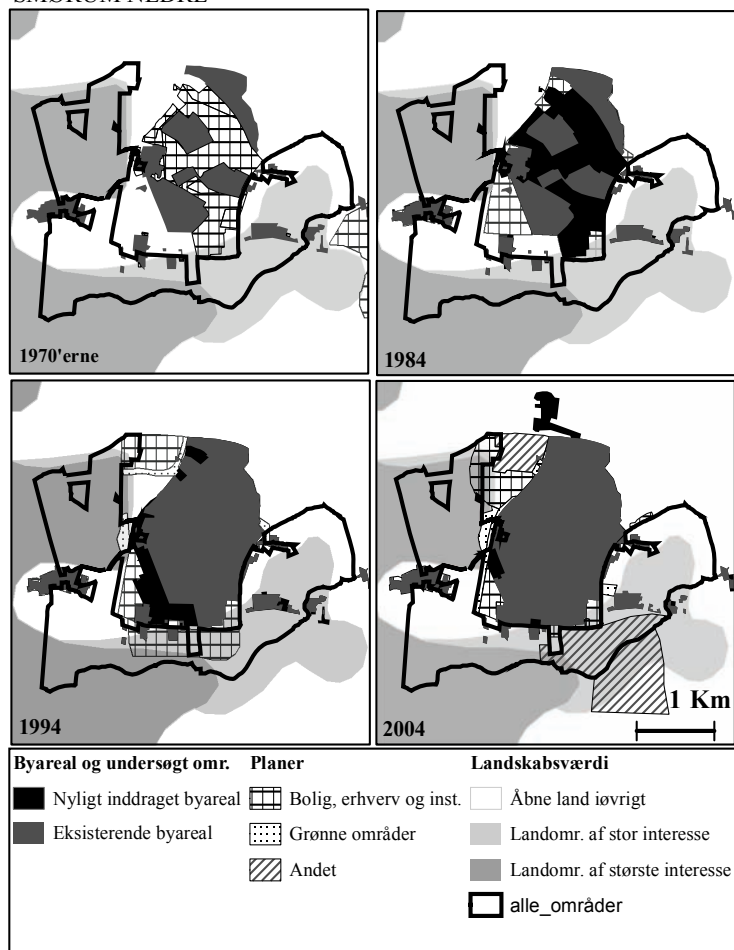
Figur 7: Karakteristik af byudviklingen i Sengeløse:

1970-1984: I begyndelsen af 1970'erne var der ikke blevet udlagt arealer til byzone ved selve Sengeløse by. Derimod var der udlagt byzone ved Høje Tåstrup syd-øst for undersøgelsesområdet. Der er kun inddraget få arealer til byareal i perioden, og det er udelukkende arealer uden for byzonen. Et stort område syd-øst for Sengeløse by er i kommuneplanen fra 1982 udlagt til 'andet'. Yderligere er der udlagt nye arealer til byzone ved Høje Tåstrup.

1984-1994: En del af det areal, der i kommuneplanen fra 1982 blev udlagt til byzone, er blevet inddraget til nye dele af Høje Tåstrup by. Ved selve Sengeløse by er der kun inddraget ubetydelige arealer til byareal. I den nye kommuneplan fra 1994 er der udlagt et lille areal til byzone ved Sengeløse.

1994-2004: Yderligere en del af den udlagte byzone ved Høje Tåstrup er blevet inddraget til nye dele af Høje Tåstrup by. Ved selve Sengeløse by er der derimod ikke blevet inddraget nye arealer til byarealer.

SMØRUM NEDRE



(Se bilag C for angivelse af hvilke kort, der er anvendt til hvilke analyser).

Figur 8: Karakteristik af byudviklingen i Smørum-Nedre:

1970-1984: Alle af de arealer, der i begyndelsen af 1970'erne var udlagt til byzone, er blevet inddraget til nye dele af Smørum-Nedre by. Der er ikke inddraget arealer uden for byzonen. I kommuneplanen fra 1981 er et relativt stort areal mod syd-vest blevet udlagt til ny byzone.

1984-1994: Hovedparten af det areal, der i kommuneplanen fra 1981 blev udlagt til byzone, er blevet inddraget til nye dele af Smørum-Nedre. Desuden er et stort areal uden for den udpegede byzone blevet inddraget til byareal. I den nye kommuneplan fra 1988 er nye arealer blevet udlagt til byzone.

1994-2004: Yderligere arealer er blevet inddraget til nye dele af Smørum-Nedre by. Mod nord er en stor del af disse arealer beliggende uden for byzonen. I den nye kommuneplan fra 2001 er et stort areal mod syd-øst udlagt til golfbane.

BILAG C. METODER OG MATERIALER TIL DIGITALISERING AF BYGRÆNSE OG BYZONEUDLÆG

Bygrænse

Digitaliseringen tager udgangspunkt i kortmaterialet fra de forskellige årstal (se tabel 1), men refererer tilbage til det digitale kortværk 'Kort25 fra 2004'. Bygrænsen på 4 cm kortene er således tilpasset til 'Kort25', i det omfang forskelle mellem kort fra forskellige år indeholder uoverensstemmelser, som skyldes upræcise gengivelser. Uoverensstemmelserne mellem kortene fra forskellige årstal er mindre, og skyldes forskellige uoverensstemmelser i kildemateriale, dvs. stregen på originaltegningerne. Desuden er det ofte svært på sort/hvid kortværk, at skelne mellem forskellige signaturer.

Bygrænsen er i digitaliseringen defineret efter det grå areal plus bygninger som støder op til bygrænsen. Gårde, som ligger uden for den grå signatur, er ikke medtaget. Kirkegårde er ikke medtaget inden for bygrænsen. De steder, hvor det på 4-cm kortene er utydeligt, hvor grænsen ligger, er afgrænsningen fra 'Kort25' benyttet. Hvis parcellens grundareal, som er angivet med grå signatur, er medtaget på 'Kort25', er denne grænse også digitaliseret på tidligere kortværk for den samme bygning.

Tabel 1: Årstal for de anvendte kort.

Område	Kort og årstal*
Vejby	1969, 1973, 1984, 1994, 2005
Asminderød	1968, 1975, 1984, 1985, 1994, 2005
Ganløse	1970, 1976, 1979, 1986, 1994, 2005
Kirke-Hyllinge	1973, 1983, 1994, 2005
Tune	1975, 1979, 1981, 1983, 1985, 1994, 2005
Sengeløse	1979, 1985, 1995, 2005
Smørum-Nedre	1970, 1986, 1995, 2005

*Hvor der står mere end 4 årstal skyldes det, at området strækker sig over mere et kortblad.

Kommuneplanernes rammer

Arealet udlagt til bolig, erhverv og industri er digitaliseret på baggrund af relevante kommuneplaner for de pågældende områder (se tabel 2). Kortmaterialet for rammeplanerne i kommuneplanerne varierer i detaljeringsgrad og kvalitet. Derfor er grænserne tegnet efter bedste skøn. Byzonerne tager derfor udgangspunkt i den nyeste kommuneplan eller kommuneplanen af højeste detaljegråd.

Tabel 2: Årstal for de anvendte kommuneplaner.

Bynavn	Kommune	Lokalplan 1984	Lokalplan 1994	Lokalplan 2004
Asminderød	Fredensborg	1981-92	1988-97	1997 - 2008
Ganløse	Stenløse	1980 -1991	1990-02	2002-12
Kirke-Hyllinge	Bramsnæs	1980-92	1993-04	2005-17
Sengeløse	Høje Tåstrup	1982-92	1993-05	kommuneplan 2000
Smørum-Nedre	Ledøje-Smørum	1981-92	1988-96	2001-13
Solrød	Solrød	1980-92	1988-00	1997-09
Tune	Greve	1984-92	1990-98	2005-17
Vejby	Helsinge	1980-92	1992-01	2005-17

BILAG D.
INVESTERINGSNIVEAU – OMREGNINGSFAKTORER

Hovedparten af nedennævnte priser er skønnet af Bjarne Bjerg, lektor ved Institut for produktionsdyr og heste, KVL. De kategorier, som er markeret med * er skønnet af Kræn Ole Birckjær, Landskonsulent ved Dansk Landbrugsrådgivning. Herudover er enkelte priser fastlagt ud fra materiale, som findes på www.lr.dk, herunder byggeinfo og priskalkulation vedrørende landbrugsbyggeri 2005.

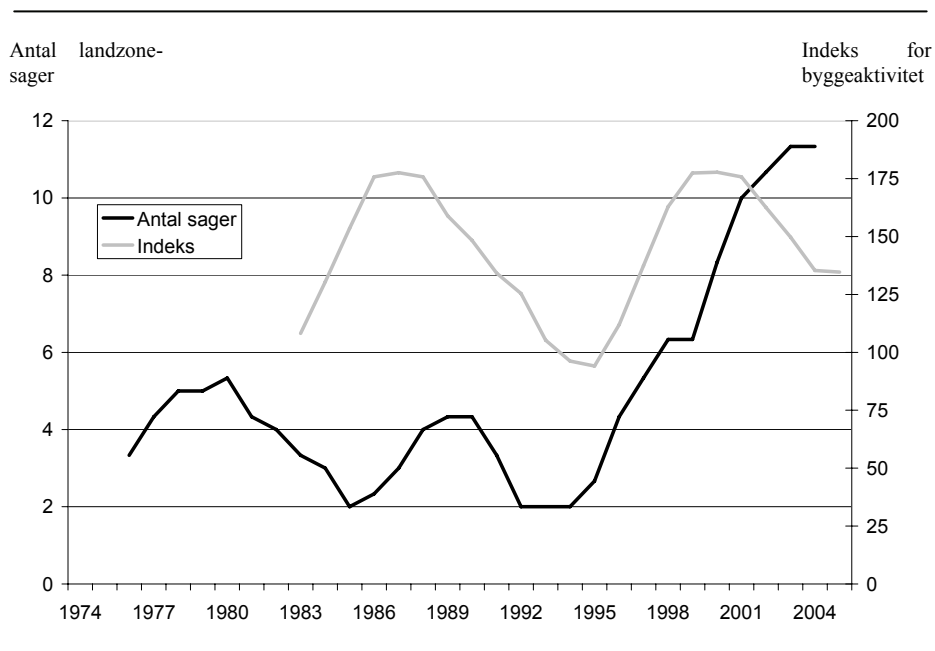
Tabel 1: Prisgrundlaget for omregning til GSS og GMH.

Anlæg	Prisvariation Kr./m²	Skønnet dardpris Kr./m²	stan-	Omregningsfaktor for GSS (Gns. Svinestald)
Svinestald	2400-5900	4200		1
Kostald	2400-5500	3900		0,93
Hestestald		4000		0,95
Staklade		900		0,21
Hølade		1400		0,33
Kornlade		1400		0,33
Maskinhus		1400		0,33
Ridehal		1700		0,40
Læskur til heste		400		0,10
Høsehus		3000		0,71
Væksthus	1800-2700	2250		0,54
Silo		2250		0,54
Plansilo		650		0,15
Lagerhal		1900		0,49
Garage/carport*		2500		0,60*
Stuehus*		3800		0,90*
Udestue*		2300		0,55*

BILAG E. UDVIKLING I LANDZONESAGER OG BYGGEAKTIVITET

I figur 1 ses udviklingen i det samlede antal landzonesager i de undersøgte områder i Hovedstadsområdet samt indeks for byggeaktiviteten for hele Danmark. Indekset er baseret på antal m² bygget og år 1981=100.

Der ses en tydelig sammenhæng i ændringer i antal landzonesagerne og ændringer i den generelle byggeaktivitet 1980'erne og 1990'erne. Denne sammenhæng bliver dog brudt fra omkring 2000, hvorefter antallet af landzonesager fortsat stiger, mens den generelle byggeaktivitet er faldende.



Figur 1: Glidende gennemsnit (3 år) af antallet af landzonesager i de 8 områder samt et glidende gennemsnit (3 år) af byggevirkningsindekset.

Kilde til byggeindeks: <http://www.dst.dk/Vejviser/dokumentation/-Varedeklarationer/emnegruppe/emne.aspx?sysrid=000924>

Former issues of *Forest & Landscape Research*

(No. 1 - no. 26 issued in "The Research Series" (Forskningsserien))

- No. 1-1993 Stofkredsløb i sitkagran, rødgran og bøgebevoksninger i Danmark.
Lars Bo Pedersen
ISBN 87-89822-14-5. *Out of print*
- No. 2-1993 Provenienser af stilkeg (*Quercus robur* L.) og vintereg (*Quercus petraea* (Matthuschka) Liebl.) i Danmark.
Jan Svejgaard Jensen
ISBN 87-89822-16-1. DKK 150.00
- No. 3-1993 Growth and Yield Estimation from Successive Forest Inventories. Proceedings from the IUFRO Conference, held in Copenhagen, 14-17 June 1993.
J.K. Vanclay, J.P. Skovsgaard & G.Z. Gertner (ed.)
ISBN 87-89822-19-6. DKK 150.00
- No. 4-1993 Vanris på dansk stilkeg (*Quercus robur* L.).
Jan Svejgaard Jensen
ISBN 87-89822-22-6. DKK 100.00
- No. 5-1994 The Use of Sludge in Forestry and Agriculture. A Comparison of the Legislation in Different Countries.
Merete Morsing
ISBN 87-89822-24-2. DKK 100.00
- No. 6-1994 Marginaljorder og landskabet - marginaliseringsdebatten 10 år efter. Rapport fra et tværfagligt seminar afholdt af Dansk Landskabsøkologisk Forening i samarbejde med Institut for Økonomi, Skov og Landskab, KVL, Fredag den 25. september 1992.
Jesper Brandt & Jørgen Primdahl (ed.)
ISBN 87-89822-28-5. *Out of print*
- No. 7-1994 Landskabsøkologiske problemer i kystzonen. Rapport fra et tværfagligt seminar afholdt af Dansk Landskabsøkologisk Forening i samarbejde med Institut for Økonomi, Skov og Landskab, KVL, Fredag den 8. oktober 1993.
Erling Andersen (ed.)
ISBN 87-89822-29-3. DKK 75.00

- No. 8-1994 Throughfall and Canopy Interactions in Spruce Forest.
Karin Hansen
ISBN 87-89822-30-7. DKK 150.00
- No. 9-1994 Genetisk variation i sitkagran (*Picea sitchensis* (Bong.) Carr.) i højdevækst, stammeform og frosthærdighed - vurderet ud fra danske proveniens-, afkoms- og klonforsøg.
Ulrik Bräuner Nielsen
ISBN 87-89822-35-8. DKK 200.00
- No. 10-1994 Density Variations and Demarcation of the Juvenile Wood in Norway Spruce.
Frede Danborg
ISBN 87-89822-36-6. DKK 100.00
- No. 11-1995 Genetics and Silviculture of Beech. Proceedings from the 5th Beech Symposium of the IUFRO Project Group P1.10-00,19-24 September 1994, Mogenstrup, Denmark.
Søren F. Madsen (ed.)
ISBN 87-89822-38-2. DKK 200.00
- No. 12-1995 Naturbeskyttelse og det almindelige agerland. Rapport fra det 4. landskabsøkologiske seminar afholdt af Dansk Landskabsøkologisk Forening i samarbejde med Institut for Økonomi, Skov og Landskab, KVL, 11. november 1994.
Jesper Brandt & Jørgen Primdahl (ed.)
ISBN 87-89822-43-9. *Out of print*
- No. 13-1996 Bøgeforyngelser i Østjylland.
J.P. Skovsgaard & M. Morsing (ed.)
ISBN 87-89822-45-5. DKK 250.00
- No. 14-1996 Bynære landbrugsområder i hovedstadsregionen 1994.
Susanne Ogstrup & Jørgen Primdahl
ISBN 87-89822-47-1. *Out of print*
- No. 15-1996 Plantevækst i forbindelse med byggeri. Planlægningens og projekteringen's indflydelse på vedplanters vækstvilkår i utilsigtet komprimerede jorder.
Thomas Barfoed Randrup
ISBN 87-89822-49-8. DKK 300.00

- No. 16-1996 Virkning af slamgødskning på det omgivende miljø og på biomasse-kvantitet og -kvalitet i energiskove af pil.
Keld Hauge Nielsen
ISBN 87-89822-58-7. DKK 150.00
- No. 17-1996 Træers forhold til salinitet. En behandling af træers reaktion på salt- og ionstress med vægt på arter fra den tempererede klimazone.
Jens Dragsted
ISBN 87-89822-64-1. DKK 300.00
- No. 18-1996 Juvenile Wood in Norway and Sitka Spruce. Anatomy, density, drying properties, visual grading and strength properties.
Frede Danborg
ISBN 87-89822-69-2. *Out of print*
- No. 19-1997 Tyndingsfri drift af sitkagran. En analyse af bevokningsstruktur og vedmasseproduktion i utyndede bevoksninger af sitkagran (*Picea sitchensis* (Bong.) Carr.) i Danmark.
Jens Peter Skovsgaard
ISBN 87-89822-78-1. DKK 300.00
- No. 20-1997 Friluftsliv i skovene 1976/77 - 1993/94.
Frank Søndergaard Jensen & Niels Elers Koch
ISBN 87-89822-89-7. DKK 250.00
- No. 21-1997 Decline of mires in four Danish state forests during the 19th and 20th century.
Flemming Rune
ISBN 87-89822-94-3. DKK 100.00
- No. 22-1997 Fire artikler om nåletræer.
Ellen Juel Christensen (ed.)
ISBN 87-7903-003-3. DKK 125.00
- No. 23-1998 Vitalization of mature Norway spruce stands by fertilization and liming.
Morten Ingerslev
ISBN 87-7903-008-4. DKK 250.00

- No. 24-1998 Natural forest management among indigenous peoples in Latin America.
Søren Gram
ISBN 87-7903-020-3. DKK 125.00
- No. 25-1998 Friluftsliv i det åbne land 1994/95.
Frank Søndergaard Jensen
ISBN 87-7903-021-1. DKK 175.00
- No. 26-1999 Forest recreation in Denmark from the 1970s to the 1990s.
Frank Søndergaard Jensen
ISBN 87-7903-058-0. DKK 175.00
- No. 27-2000 Offentlige områdeudpegninger i jordbrugslandskabet.
Helle Tegner Anker, Ole Hjort Caspersen, Berit Hasler & Jørgen Primdahl
ISBN 87-7903-068-8. DKK 100.00
- No. 28-2000 Anvendelse og betydning af byens parker og grønne områder
(Use and importance of urban parks).
Stine Holm
ISBN 87-7903-075-0. DKK 300.00
- No. 29-2001 Recirkulering af organisk affald ved kompostering i lokale og større kredsløb.
Ulrik Reeh
ISBN 87-7903-115-3. DKK 150.00
- No. 30-2001 Vedvarende græsarealer – landbruget og reguleringen.
Erling Andersen
ISBN 87-7903-135-8. DKK 250.00
- No. 31-2002 Landskab, forandring og forvaltning - fem landskabsstudier fra Bjerringbro og Hvorslev
Ole H. Caspersen & Bo Fritzboeger (ed.)
ISBN 87-7903-142-0. DKK 250.00
- No. 32-2002 Implementation of Landscape Ecological Methods to GIS-based Procedures for Land Use Analysis and Decision Support in Rural Areas
Ole H. Caspersen
ISBN 87-7903-141-2. DKK 250.00

- No. 33-2003 Næringsstofkredsløb i skove - Ionbalanceprojektet
Karin Hansen (ed.)
ISBN 87-7903-156-0. DKK 300.00
- No. 34-2003 A study of factors affecting germination, establishment, and
competition of the turfgrass species red fescue (*Festuca rubra* L.
spp. *litoralis* Vasey), perennial ryegrass (*Lolium perenne* L.), and
Kentucky bluegrass (*Poa pratensis* L.)
Søren Ugilt Larsen
ISBN 87-7903-202-8. DKK 250.00
- No. 35-2005 Nørholm Hede. En langtidsundersøgelse af hedens
vegetationsudvikling og tilgroning.
*Torben Riis-Nielsen, Inger Kappel Schmidt, Bjarke Frandsen &
Trine Binding*
ISBN 87-7903-249-4. DKK 300.00
- No. 36-2006 Understanding and Communication forest stand structures. Lifting
barriers for nature-based forest management
Anders Busse Nielsen
ISBN-10: 87-7903-285-0.
ISBN-13: 978-87-7903-285-0. DKK 250.00
- No. 37-2006 Bynære landbrugsområder I hovedstadsregionen 2004. Udvikling i
landbrug, landskab og bebyggelse 1984-2004
Jørgen Primdahl, Anne Gravsholt Busck & Casper Lindemann
ISBN-10: 87-7903-299-0.
ISBN-13: 978-87-7903-299-6. DKK 200,00

Single issues are available from:

Samfundslitteratur KVL-bogladen
Thorvaldsensvej 40, DK-1871 Frederiksberg C, Denmark
Tel.: (+45) 3815 3895
E-mail: sl@sl.cbs.dk