



Svendborg Kommune

# Vådområdeprojekt i Bøllemosen

**EJENDOMSMÆSSIG FORUNDERSØGELSE**

Denne forundersøgelse er gennemført med tilskud fra EU og Fødevareministeriets Landdistriktsprogram.

## Støttet af Fødevareministeriet og EU



---

<b>Rekvirent</b>	Svendborg Kommune
<b>Projekt navn</b>	Vådområdeprojekt i Bøllemosen.
<b>Projekt nummer</b>	1321500010
<b>Projektleder</b>	Per Roed
<b>Bidragydere</b>	Per Roed og Brian Graugaard
<b>Rådgiver</b>	Orbicon A/S
<b>Kvalitetssikring</b>	Morten Hartvigsen
<b>Revisionsnr.</b>	2
<b>Godkendt af</b>	Henrik Vest
<b>Udgivet</b>	19. maj 2015

Forsidefoto: Projektområdets centrale del. Sammenløbet mellem Høsehaverenden og Stokkebæk

## INDHOLDSFORTEGNELSE

1	Indledning og baggrund.....	4
2	Beskrivelse af projektområdet .....	4
3	Lodsejerinteresser i forbindelse med projektet .....	6
4	Behov for erstatningsjord og jordfordeling .....	7
5	Vurdering af omkostninger på projektarealer.....	8
6	Sammenfatning og konklusion .....	9

## BILAGSFORTEGNELSE

Bilag 1:	Lodsejerliste
Bilag 2:	Interviewskemaer
Bilag 3:	Ejendomskort
Bilag 4:	Lodsejerinteressekort

## 1 INDLEDNING OG BAGGRUND

I forbindelse med Grøn Vækst arbejder "Vandoplandsstyregruppen for Det Sydfynske Øhav" med at gennemføre et antal vådområdeprojekter med det formål at reducere udvaskningen af kvælstof.

Svendborg Kommune har i den forbindelse anmodet Orbicon A/S, Miljø & Natur i Aarhus, om at gennemføre en ejendomsmæssig forundersøgelse, der skal belyse mulighederne for at gennemføre et kommunalt kvælstofvådområdeprojekt ved Bøllemosen nord for Svendborg

Forundersøgelsen er gennemført i perioden april – maj 2015, hvor ejerne af de berørte ejendomme er blevet besøgt.

Udgangspunktet for den ejendomsmæssige forundersøgelse er den tekniske forundersøgelse for vådområdeprojektet, der er udarbejdet af Orbicon, Miljø og Natur, Århus.

Lodsejerne er i forbindelse med de afholdte individuelle møder blevet præsenteret for det tekniske skitseprojekt og de muligheder, der er for kompensation, herunder 20-årigt tilskud til fastholdelse af vådområde, køb af erstatningsjord samt salg af jord i projektområdet.

## 2 BESKRIVELSE AF PROJEKTOMRÅDET

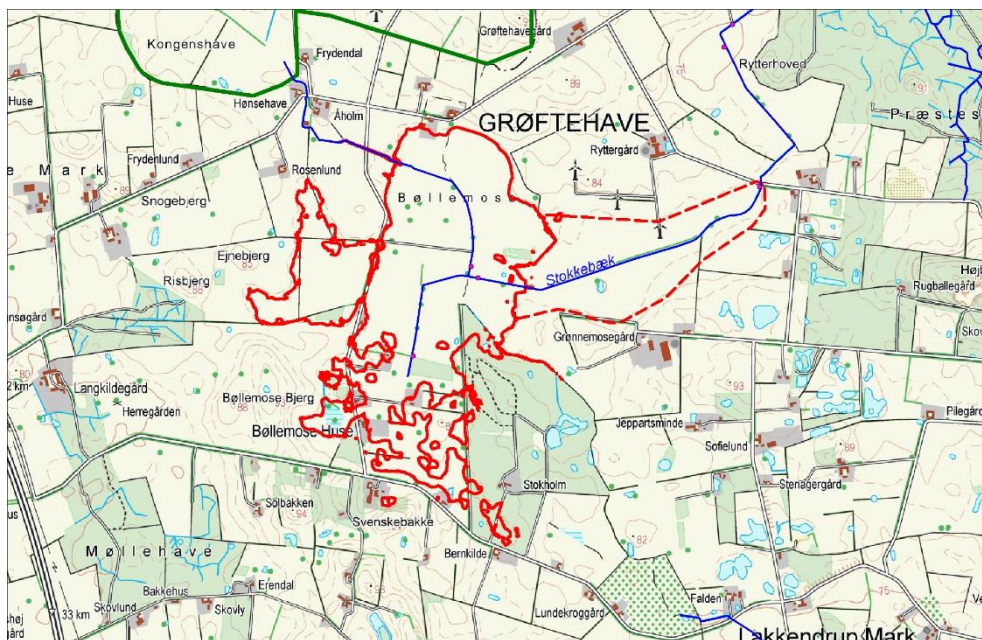
Projektområdet ligger cirka 7 km nord for Svendborg ved den øvre del af vandløbet Stokkebæk. Fra projektområdet løber Stokkebæk i østlig retning og har sit udløb i Langelandssund mellem Fyn og Langeland. Inden for undersøgelsesområdet får Stokkebæk tilløb af vandløbet Høsehaverenden.



Projektområdets beliggenhed.

Vådområdeprojektet tager udgangspunkt i en projektafgrænsning, der berører 32 ejendomme, jf. det tekniske skitseprojekt, som Orbicon har udarbejdet i foråret 2015.

Svendborg Kommune arbejder med 2 scenarier for etablering af vådområdet. Scenarie 1 omfatter arealerne omkring den opstrøms del af Stokkebæk og Hønsehaverenden. Scenarie 2 omfatter samme arealer som scenarie 1, idet der dog suppleres med arealer omkring Stokkebæk på yderligere en cirka 1,2 km lang strækning nedstrøms.



Fuld optrukket rød streg viser forventet projektområde for scenarie 1, mens rød stiptet streg viser, hvilke arealer, som inddrages supplerende i scenarie 2. Fed grøn streg viser grænsen til Faaborg-Midtfyn Kommune.

Ejendommenes placering fremgår af det til rapporten hørende ejendomskort (bilag 3), hvor projektområdet er blevet arronderet under størst mulig hensyntagen til projektets ydre påvirkningsgrænse, matrikelskel og lodsejerinteresser.

Projektområdet udgør herefter ca. 120 ha.

Bøllelosen er gennemdrænet sidst i 1950'erne, og på baggrund af de gennemførte interviews kan landbrugsstrukturen i og omkring projektområdet beskrives. Vådområdeprojektet omfatter primært lavtliggende arealer i omdrift.

Størstedelen af arealerne i projektområdet ejes eller forpagtes af professionelle landbrugere med planteavl- eller husdyrproduktioner, fortrinsvis kvæg- og svineproduktioner.

Dernæst omfatter projektområdet adskillige fritids- og hobbyejendomme, hvor det tilhørende areal anvendes i hobbymæssig forstand, eksempelvis til ejendommens egne husdyr, typisk heste.

Endelig findes flere ejendomme med parcelhusstatus omkring Bøllelose Huse.

Lodsejerne er i forbindelse med de individuelle lodsejersamtaler blevet spurgt om den nuværende arealanvendelse på projektarealerne. På den baggrund er arealanvendelsen opgjort således:

<i>Omdrift (inkl. brak):</i>	<i>106,2 ha</i>
<i>Vedvarende græs:</i>	<i>2,6 ha</i>
<i>Natur (udyrket):</i>	<i>9,6 ha</i>
<b><i>I alt:</i></b>	<b><i>118,4 ha</i></b>

Som det fremgår, er ca. 90 % af arealet i omdrift, ca. 2 % er vedvarende græs og de resterende ca. 8 % er natur eller haveareal.

Omdriftsarealerne indenfor projektområdet er overvejende humusjord, som grundet de afvandingsmæssige forhold giver et varierende landbrugsmæssigt udbytte, der gennemsnitligt er lavere end udbyttet for arealer udenfor projektområdet.

Overordnet set tegner der sig et billede af en areal, som trods problemer med afvandingsforhold i høj grad forsøges drevet intensivt.

### 3 LODSEJERINTERESSER I FORBINDELSE MED PROJEKTET

Vådombådeprojektet og dets konsekvenser er ved individuelle møder drøftet med de enkelte lodsejere. Svendborg Kommunes projektleder, Terkel Broe Christensen, har deltaget i alle samtaler.

Den helt overvejende del af lodsejerne er positive overfor projektet. Dog er der blandt enkelte en vis skepsis mht. den reelle nyttevirkning samt manglende tiltro til de beregnede konsekvenskort, der viser de fremtidige afvandingsforhold.

En del lodsejere ser projektet som en mulighed for at frasælge dyrkningsmæssigt ustabile arealer og gennem en jordfordeling erhverve højere beliggende arealer, som giver større sikkerhed for produktionen.

En enkelt lodsejer (lb.nr. 28) forholder sig afventende til projektet om at genskabe Bøllemosen ved at afbryde drænen, og han har ikke ønsket besøg.

Lodsejernes interessetilkendegivelse fremgår af vedlagte lodsejeroversigt (bilag 1), hvor størrelsen af de enkelte ejendommers projektarealer ligeledes er angivet. For yderligere oplysninger om lodsejernes indstilling til projektet henvises til de i rapporten vedlagte interviewskemaer (bilag 2).

For størstedelen af de lodsejere, der kan kategoriseres som fuldtidslandmænd, er det en forudsætning for deres deltagelse i projektet, at de gennem en jordfordeling kan erhverve velbeliggende erstatningsarealer, således at de fortsat kan opretholde deres nuværende produktion.

Enkelte lodsejere har givet udtryk for jagtinteresse og kunne muligvis være interesseret i at erhverve dele af de fremtidige projektarealer.

Lodsejerne er ved de individuelle møder blevet spurgt om, hvorvidt de ønsker at beholde de projektberørte arealer og søge 20-årigt fastholdelsestilskud eller at sælge projektarealerne. Endvidere er de udover valg af ovenstående muligheder blevet spurgt, om de ønsker at erhverve erstatningsjord, hvilket samlet giver fire typer af erstatningsmuligheder. Lodsejernes ønsker er vist på det til rapporten hørende lods-ejerinteressekort (bilag 4).

Lodsejernes erstatningsønsker vurderes samlet således:

Fastholdelsestilskud	10,1 ha
Fastholdelsestilskud med erstatningsjord	0,0 ha
Salg i ren handel	6,6 ha
Salg mod erstatningsjord	89,9 ha
Forholder sig afventende	11,8 ha
I alt	118,4 ha

Der er relativt mange lodsejere, som har interesse i at sælge projektarealerne. Der vil blandt nogle af lodsejerne muligvis være interesse for at erhverve yderligere arealer i projektområdet, men det må forventes, at en del arealer ikke umiddelbart kan fordeles blandt de projektberørte lodsejere og i stedet må sælges efterfølgende i offentligt udbud.

#### 4 BEHOV FOR ERSTATNINGSGJORD OG JORDFORDELING

Som tidligere beskrevet er der flere lodsejere, der har givet udtryk for at erhvervelse af erstatningsjord er en forudsætning for deres deltagelse i projektet. Samlet set er der ønsker om erstatningsjord på i alt 89,9 ha.

Behovet for erstatningsjord løses mest rationelt gennem en jordfordeling, hvor der opkøbes egnet puljejord samt erhverves de projektarealer, som lodsejerne vil sælge. Interessen for erstatningsjord er forholdsvis høj, og det er derfor undersøgt, hvilke muligheder der er for at erhverve puljejord i området.

Under samtalerne med lodsejerne, er der drøftet oplagte muligheder for "jordbytte" blandt naboerne, hvor lodsejerne f.eks. har jordlodder imellem hinandens arealer. Flere lodsejere gav udtryk for, at der er mulighed for at hele deres ejendomme (inkl. bygninger) kunne komme til salg i en jordfordeling, hvis der kunne skaffes erstatningsjord hjemme ved hovedejendommen.

På grund af det store behov for erstatningsjord anbefales det, at der gennemføres en jordfordeling i området i forbindelse med projektets realisering. Mulighederne for at skaffe de nødvendige erstatningsarealer vurderes at være gode.

Det forventes, at der vil deltage omkring 25 ejendomme i jordfordelingen.

## 5 VURDERING AF OMKOSTNINGER PÅ PROJEKTAREALER

En forudsætning for lodsejertilslutningen til at sælge projektarealer (med eller uden erstatningsarealer) til vådområde er naturligvis, at jordprisen fastlægges til et niveau, der er generelt accepteret af lodsejerne. Igennem drøftelserne med lodsejerne har det dog vist sig svært at finde frem til det nuværende niveau for markedsprisen på landbrugsjord, primært fordi der har været gennemført meget få handler på det seneste.

Det skønnes, at almindelig god agerjord i området nord for Svendborg i øjeblikket handles til omkring 160.000 kr./ha.

Omdriftsarealerne i projektområdet vurderes til en lavere værdi end gennemsnitlige arealer i oplandet til projektområdet, da omdriftsarealerne i projektområdet ikke har samme dyrkningsmæssige stabilitet som de højere beliggende agerjorder. Der er således regnet med en før-værdi på 140.000 kr. pr. ha. for omdriftsarealerne.

Før-værdien af vedvarende græsarealer vurderes til en gennemsnitlig værdi på 85.000 kr. pr. ha.

Naturarealer anslås til 50.000 kr./ha.

### VÅDOMRÅDE. 20-årig fastholdelse.

Ordningerne for etablering af kvælstofvådområder er frivillige for den enkelte lodsejer. Lodsejerne er i de gennemførte interviews blevet spurgt om, hvorvidt de ønsker at beholde de projektberørte arealer og søge 20-årigt tilsagn om tilskud til fastholdelse af vådområdet. Tilskuddet er betinget af, at der varigt tinglyses en servitut på ejendommen, som blandt andet fastsætter,

*at arealerne ikke må anvendes til etablering af skov eller dyrkning af afgrøder, (hvilket dog ikke er til hinder for afgræsning eller rørskær), at arealerne ikke må omlægges, at arealerne ikke må tilføres gødning udover gødning afsat af græssende dyr og at arealerne ikke må tilføres plantebeskyttelsesmidler.*

Tilskuddets størrelse afhænger af den tidligere arealanvendelse:

- 3500 kr. pr. ha for arealer, der har været dyrket med afgrøder i omdrift, frugt- eller bærproduktion, planteskole på friland, stævningskov eller pynTEGRØNT, juletræer eller energiskov i kort omdrift.
- 1800 kr. pr. ha for jordbrugsmæssigt udnyttede arealer uden for omdrift.
- 300 kr. pr. ha for naturarealer.

Omkostningerne til 20-årigt fastholdestilskud opgøres ud fra de tre forskellige tilskudssatser, afhængig af, hvilken type arealer, der er tale om. For ejerne med arealer i vådområdeprojektet, der har udtrykt interesse for 20-årigt fastholdestilskud udløser arealerne følgende projektudgifter til fastholdestilskud:

<i>Fastholdelse omdrift: 0,4 ha a 3.500 kr/ha x 20 år</i>	=	<i>28.000 kr.</i>
<i>Fastholdelse græs: 1,1 ha a 1.800 kr/ha x 20 år</i>	=	<i>39.600 kr.</i>
<i>Fastholdelse natur: 8,7 ha a 300 kr/ha x 20 år</i>	=	<i>52.200 kr.</i>
<i>Fastholdelse i alt:</i>	=	<b><i>119.800 kr.</i></b>



**VÅDOMRÅDE. Jordfordeling.**

Overslaget over omkostningerne til værditab på projektarealerne beregnes som forskellen mellem den nuværende værdi (før-værdi) og værdien efter gennemførelsen af projektet (med pålagt vådområdedeklaration). Værditabet beregnes for de projektarealer, som lodsejerne forventes at afstå i forbindelse med projektets gennemførelse. Efter-værdien skønnes til 20.000 kr./ha. og er fastsat ud fra erfaringer fra andre tilsvarende vådområdeprojekter, hvor store dele af projektområdet bliver vanddækket.

Før-værdi:

105,8 ha omdrift á 140.000 kr/ha:	14.812.000 kr.
1,5 ha græs á 85.000 kr/ha:	127.500 kr.
0,9 ha natur á 50.000 kr/ha:	45.000 kr.
<b>I alt:</b>	<b>14.984.500 kr.</b>

Efter-værdi:

108,2 ha á 20.000 kr/ha:	-2.164.000 kr.
--------------------------	----------------

Samlet forventet værditab på afgivne arealer **12.820.500 kr.**

**VÅDOMRÅDE. Samlet udgift**

Den samlede udgift til værditab på projektarealer, der afgives af lodsejerne (12.820.500 kr.) og til 20-årigt fastholdelsestilskud (119.800 kr.) vurderes således til i alt at udgøre **12.940.300 kr.**

**6 SAMMENFATNING OG KONKLUSION**

På baggrund af den gennemførte ejendomsmæssige forundersøgelse, er det Orbicons samlede vurdering, at lodsejerne i Bøllemosen overordnet set er positive overfor at medvirke til at gennemføre projektet.

Det vurderes, at der vil være behov for erhvervelse af minimum 90 ha puljejord, som skal anvendes som erstatningsjord til ejerne af de 18 ejendomme, der har betinget sig dette. Samlet set vurderes det, at der vil skulle gennemføres en jordfordeling i området med omkring 20-25 deltagende ejendomme.

Derudover vil enkelte projektarealer blive berørt af den foreslåede genslyngning af Stokkebækken, hvor det vil være praktisk, at afskærne arealer byttes med lodsejere på modsatte side af vandløbet.

Det anbefales, at der gennemføres en jordfordeling i forbindelse med projektet, og at afskærne projektarealer som følge af genslyngningen af vandløbet medtages i jordfordelingen.

Jordfordelingens skæringsdag fastsættes formelt på et indledende jordfordelingsmøde, men vil hensigtsmæssigt være omkring 1. august 2016.

Der bør søges at opnå frivillig aftale bl.a. gennem jordfordeling med den lodsejer, som forholder sig afventende og ikke umiddelbart er interesseret i projektet. Alternativt må Svendborg Kommune overveje, om vådområdeprojektet skal gennemføres via ekspropriation på denne ejendom.

**Rapporten er udarbejdet af:**



**Projektleder, landinspektør Per Roed**

Vand og Naturressourcer, Sektion for Arealforvaltning og Jordfordeling, Aarhus