

# VÅDOMRÅDEPROJEKTER

FOTO RAMBOLL

## VÅDOMRÅDEPROJEKTER

er udgivet af

SEGES  
Landbrug & Fødevarer F.m.b.A.  
Agro Food Park 15  
8200 Aarhus N

8740 5000  
seges.dk

Frank Bondgaard  
Irene Asta Wiborg  
Charlotte Kjærgaard  
Simon Rosendahl Bjørholm  
Flemming Gertz  
Michael Højholdt

Foto:  
Rambøll  
Danapix  
Mads Fjeldsø Christensen  
Frank Bondgaard  
Landbrugsstyrelsen

Design og layout: Marianne Kalriis

December 2017

## SIDE INDHOLD

- 4 Vådområdeprojekter og incitament for lodsejere
- 8 Vådområder har en god og sikker effekt på miljø og natur
- 10 Jordfordeling i vådområdeprojekter – fordele, ulemper og muligheder
- 14 Økonomi i at lægge jord til et vådområde
- 18 Kontakt

# FAKTAARK OM VÅDOMRÅDEPROJEKTER

Med dette katalog får du som lodsejer indblik i flere helt afgørende aspekter af vådområder, såsom jordfordeling, økonomi og effekt. Ud fra denne viden kan du tage stilling til om det er noget for dig. At gennemføre et vådområdeprojekt kan tage 2-6 år.

Læs de fire faktaark, og du er godt klædt på:

- **VÅDOMRÅDEPROJEKTER OG INCITAMENT FOR LODSEJERE**
- **VÅDOMRÅDER HAR EN GOD OG SIKKER EFFEKT PÅ MILJØ OG NATUR**
- **JORDFORDELING I VÅDOMRÅDEPROJEKTER  
FORDELE, ULEMPER OG MULIGHEDER**
- **ØKONOMI I AT LÆGGE JORD TIL ET VÅDOMRÅDE**

Det er vigtigt, at du indgår i et vådområdeprojekt med et åbent sind, og at du er indstillet på at finde de rigtige løsninger i et konstruktivt samarbejde med mange aktører.

Husk, at alt er baseret på frivillighed.

Du kan finde mere information om vådområdeprojekter på  
[www.vådområder.dk](http://www.vådområder.dk)

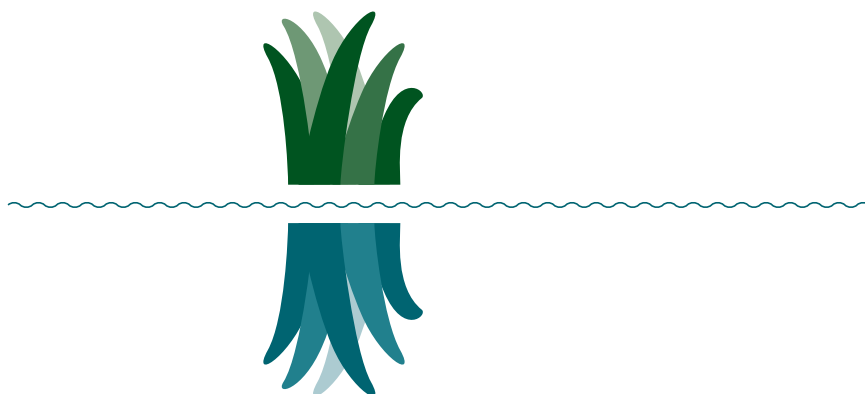






FOTO: MADSE HELDSØ CHRISTENSEN

Vådømråde ved Ørum by.

## Faktaark

# VÅDOMRÅDEPROJEKTER OG INCITAMENT FOR LODSEJERE

Her kan du læse om erfaringer og gode råd fra fire lodsejere, som har været med i vådområdeprojekterne ved Hundløse og Jordbro Å, og som i den forbindelse har deltaget i jordfordeling.

**Så er det nu I skal slå til kære produktionslandmænd - det kan kun gå for langsomt!**

*/Poul Roesen*

*Det er nu I som lodsejere skal melde jer på banen, hvis I står med marginale lavbundsarealer og I gerne vil have indflydelse på udviklingen. Der skal findes ca. 13.900 ha\* arealer til vådområder og der er således både penge og politisk fokus på denne proces. Arealerne skal findes i samarbejde mellem kommune og landbrugsorganisationerne. Staten har også en deadline for hvornår vådområderne skal være gennemført.*

*\* Der skal i perioden 2016-2021 reduceres i kvælstofudledningen med ca. 1.250 ton til de indre farvande via kvælstofvådområder. Hvis der fjernes 90 kg N/ha, svarer det til, at der skal bruges ca. 13.900 ha vådområder.*

### Vær med, få indflydelse – og få noget for jorden

Der indgår ofte jordfordeling i større vådområdeprojekter med mange lodsejere. Deltagelse i vådområdeprojekter kan derfor give dig mulighed for at få del i en mere dyrknings sikker jord eller forbedre økonomien på lavbundsarealer, hvor jorden er sunket og blevet vandlidende.

## LODSEJERNE



Poul Roesen



Karen Marie Jørgensen



Gert Vestergaard



Frank Jessen



FOTO: MADSE HJELDSØ CHRISTENSEN

Poul Roesen, Mors.

### LODSEJERNE OM FORDELENE

- Jorden er nu samlet omkring ejendommen - det var den ikke før.
- Afhændet den trælse jord. De dårlige arealer høstede man til sidst, for man vidste aldrig, om man fik mejetærskeren med hjem igen.
- Harmoniareal er opretholdt, men er mere dyrkningsikker, fordi det er høj jord / agerjord.
- Dem, der gerne ville have mere jord, fik jord. De, som ønskede at komme af med jord, gjorde det.
- Fredede og beskyttede diger er nu i de nye skel - de er dermed bedre bevaret og ligger ikke i "vejen".
- Flere mark- og matrikelskel er blevet fjernet, så man har fået større og mere rationelle marker, der passer bedre ind i driften.
- God samvittighed, fordi kvælstofbelastningen bliver nedsat - alle drænene løber ned i vådområdet.
- Gården har fået større herlighedsværdi.
- Forbedrede jagtmuligheder pga. den nye sø – nemmere ved at leje jagten ud, dermed ekstra indtægt.
- Gården har fået jorden samlet omkring ejendommen og dermed bedre arrondering.
- Vådområdeprojektet har løftet værdien af hele området.

### LODSEJERNE OM ULEMPERNE

- Det kan være følelsesmæssigt svært at afgive jord, som familien har ejet, drænet og dyrket gennem generationer.
- Finansieringen i jordfordelingen kan være en udfordring, hvis en jordfordelingsløsning ikke kan holde lodsejeren økonomisk neutral.

### Natur- og jagtmuligheder

*Det, der har drevet os, er naturen, og at vi får et skønt og attraktivt område. Vi bruger arealerne næsten hver dag. Vådområdeprojektet har skabt bedre muligheder for natur- og jagtoplevelser, hvilket er medvirkende til, dels at tiltrække nye tilflyttere, men også at gøre vores bedrift mere attraktiv i forhold til et evt. salg på sigt. Ejendomsværdien stiger nemlig på de ejendomme (hobbylandbrug), som er beliggende nær naturgenopretnings- og vådområdeprojekter.*

*/Karen Marie Jørgensen*

### Optimeret markdrift

*Arealerne blev mere og mere besværlige at dyrke og gennem jordfordelingen slap jeg af med den dårlige sumpede jord. Jeg fik lagt arealerne sammen, fik mere dyrkningsikker jord og opnåede en mere rationel drift. Jeg kan nu komme til alle arealer uden problemer.*

*/Gert Vestergaard*

### Tid til at omlægge konventionelle arealer til økologiske

*Jeg var lidt forbeholden i starten, fordi jeg var i tvivl om en række krav i forhold til min økologiske kvægproduktion herunder om tid til at omlægge jord fra konventionel til økologisk, kunne tilgodeses i projektet. Jordfordeleren var med til at klarlægge problematikkerne og fik tingene sat på plads, så der overhovedet ikke var nogen problemer i det.*

*/Frank Jessen*

Ved jordfordeling i forbindelse med vådområdeprojekter har man også mulighed for, hvis man planlægger langsigtet, at forberede sin jord til økologisk drift, altså at få nok jord det rigtige sted, selvom man ikke pt. har planer om at omlægge.



## HVORFOR ER DET VIGTIGT NU?

Inden udgangen af vandområdeplanernes anden planperiode i 2021 skal der gennemføres kollektive kvælstofindsatser for i alt ca. 2.500 ton N. Vådområder alene skal fjerne 1.250 ton. Derfor er det meget vigtigt, at der bliver etableret så mange miljøindsatser som muligt i Danmark i de kommende år. Af mulige virkemidler kan nævnes minivådområder, skovrejsning, vådområder og lavbundsprojekter.

## PROCESSEN – ANBEFALINGER OG OPMÆRKSOMHEDSPUNKTER

### Vær på forkant

*Gå i gang i god tid. Det er vigtigt, at der er god tid til at gøde jorden og få snakket sammen om alle muligheder og løsninger. Få alle lodsejere med fra start, så man opnår et fælles mål og dermed mulighed for at få indflydelse og opnå de fordele, man ønsker.*

*/Gert Vestergaard*

*Det er utrolig vigtigt, at man som lodsejer går ind i vådområdeprojektet fra starten, så man er med til at påvirke det derhen, hvor man selv kan se nogle fordele ved at være med. Det er den belønning, man skulle have for at deltage. Man skulle jo gerne selv have noget ud af det her. Derfor er det vigtigt, at man træder i karakter og er med helt fra starten, og man er med rundt om det bord, hvor beslutningerne bliver truffet.*

*/Poul Roesen*

### Sammenhængende stisystem binder nu to sogne sammen

*I processen kan man vejle stemningen hos alle lodsejere fra start. Det er nemmere at tænke relevante emner ind fra starten, i stedet for at komme med gode idéer efter af jordfordelingen er gennemført.*

*I projektet ved Jordbro Å blev det besluttet at det resterende beløb i pumpelaugets kasse skulle helliges rekreative tiltag som stier og opholdsarealer med bordbænkesæt, som kommunen skulle stå for. Man kan sige, at lodsejere har bidraget til at understøtte de rekreative formål fra start.*

*/Karen Marie Jørgensen*

## AFSØG MULIGHEDERNE – DET ER JO FRIVILLIGT, OM MAN ØNSKER AT VÆRE MED – MAN KAN ALTID SIGE NEJ

### Se muligheder og stil krav

Det er vigtigt at være åbne overfor nye muligheder og samtidig stille krav og have fat i styrepinden i vådområdeprocessen, så den bliver så positiv som muligt for alle parter. Det kræver man er aktiv og er med til at stille betingelser, som skal opfyldes i forbindelse med projektet.

### Processen er i gode hænder

*Jordfordelingsplanlæggerne har stor erfaring med jordfordelingsprocesser og er medvirkende til at få tingene til at ske. De er gode til at lytte, så bekymringer, spørgsmål og ønsker bliver synliggjort, respekteret og håndteret. Alle fik deres ønsker om jord opfyldt. På samme tid har de stor erfaring med til at tilrettelægge processen, afholde og styre møder, så lodsejerne kan føle sig trygge og i gode hænder.*

*/Gert Vestergaard*

*Jordfordeleren brændte for projektet og gik 100 % ind i processen. Han fik belyst de barrierer, der var, og fik dem løst. Da han kom ind i projektet, ændrede det sig for mig. Jeg blev mere tryk ved processen og overbevist om, at projektet godt kunne lade sig gøre og ville komme til at se ud som jordfordeleren beskrev.*

*/Frank Jessen*

*Projektlederen var god til fra start at inddrage forskellige interesseorganisationer fx Danmarks Naturfredningsforening og Danmarks Sportsfiskerforbund, så de bliver hørt, var med i processen og eventuelle uoverensstemmelser blev afklaret.*

*/Karen Marie Jørgensen.*



*Vådområdeprojekt ved Odder.*

FOTO: FRANK BONDGAARD

[www.vådområder.dk](http://www.vådområder.dk)





FOTO: RAMBØLL

Odense Å efter restaurering.

MAR 2017

## Faktaark

# VÅDOMRÅDER HAR EN GOD OG SIKKER EFFEKT PÅ MILJØ OG NATUR

Siden Vandmiljøplan II blev vedtaget i 1998, er der gennemført 182 vådområdeprojekter rundt om i Danmark.

Inden udgangen af vandområdeplanernes anden planperiode i 2021 skal der gennemføres kollektive kvælstofindsatser for i alt ca. 2.500 ton N. Vådområder alene skal fjerne 1.250 ton. Derfor er det meget vigtigt, at der bliver etableret så mange miljøindsatser som muligt i Danmark i de kommende år. Af mulige virkemidler kan nævnes minivådområder, skovrejsning, vådområder og lavbundsprojekter.

I de områder, hvor der etableres vådområder, mindskes transporten af næringsstoffer til søer og kystvande på flere forskellige måder ved:

- at nitrat i drænvandet ved denitrifikation omdannes til luftformigt kvælstof
- at lerpartikler, som indeholder fosfor aflejres på græsarealer
- at arealer ekstensiveres

### EFFEKTEN AF ETABLERING AF VÅDOMRÅDER PÅ KVÆLSTOF PÅ OPLANDSNIVEAU

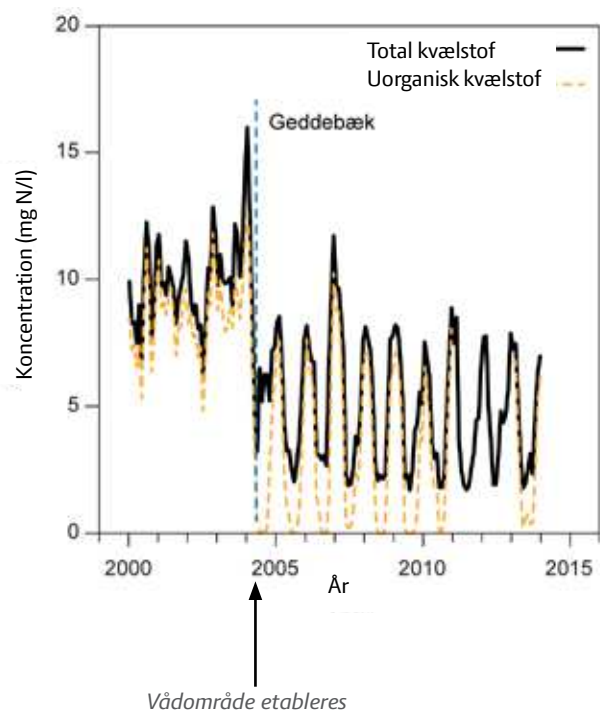
I Odense Å oplandet er der i perioden 2000-2013 blevet målt på effekten af etablering af kvælstofvådområder. Det er gjort ved at sammenligne den årlige fjernelse af kvælstof i Odense Å oplandet, hvor der er etableret mange vådområder (860 ha), med et kontrolopland, hvor der er etableret meget få vådområder. Resultatet viser, at effekten af vådområderne medfører, at der bliver fjernet 2,5 kg N/ha opland mere kvælstof i Odense Å oplandet, svarende til i alt 124 ton kvælstof i perioden 2000-2013. Kvælstofvådområderne har altså en betydelig effekt.

Konklusion fra Vådområder virker. Vand og Jord 2016

Geddebækken på Fyn er et godt eksempel på, hvor hurtigt et vådområdeprojekt virker. Her er der foretaget målinger før og efter, at vådområdeprojektet blev etableret.

Grafen viser et markant og sikkert fald i nitratkoncentrationen efter etablering af vådområdeprojektet.

Kilde: Vådområder virker. Vand og Jord 2016





## SÅDAN VIRKER ET VÅDOMRÅDEPROJEKT

Vådområder kan opdeles i tre hovedtyper:

1. Arealer, der **oversvømmes** af vandløbsvand. Det sker ved at genetablere vandløbet med **naturlige slyngninger** og **hæve vandløbsbunden**, så strømhastigheden i vandløbet sænkes og de vandløbsnære arealer oversvømmes periodevist.
2. Arealer, der gennemstrømmes af grundvand. Det sker ved at dræn eller grøfter sløjfes på lavbundsarealerne, så vandet løber naturligt ud som grundvand eller overfladevand.
3. Arealer, der overrisles med dræn- og/eller grøftvand. Det sker ved at vand fra de højere liggende arealer ledes til vådområdet gennem grøfter eller dræn, der afbrydes i kanten af vådområdet. Vandet fordeles ud i vådområdet ved **infiltration** eller **overrisling**.

Målet er, at jorden er vandmættet eller oversvømmet i vinterhalvåret, hvor den største afstrømning af næringsstoffer fra oplandet foregår.

Farten på vandet sænkes, og dermed øges opholdstiden af vandet i vådområdet. Herved skabes de bedste betingelser for denitrifikation og aflejring af næringsstoffer.

Alle disse forhold medfører en høj N-effekt i vådområderne.

[www.vådområder.dk](http://www.vådområder.dk)



FOTO: DANAPIX

Kolding å ved Lunderskov

## FORSKNINGSRESULTATER

Effekten af vådområder er dokumenteret flere steder, bl.a. i virkemiddelkataloget udarbejdet af Aarhus Universitet. Hvor målinger viser, at der i gennemsnit er fjernet  $216 \pm 71$  kg kvælstof pr. hektar pr. år i de 4 vådområdeprojekter, hvor der er målt på kvælstoftransporten op- og nedstrøms projektområderne.

I en DMU-rapport fra 2005, som undersøger effekten af vådområder, konkluderes det at "Kvælstoffjernelsen i de 477 ha vådområde, der er data fra, var på 99,5 tons N/år svarende til 208 kg N/ha/år.

"Enkelte områder har været overvåget længere end den fastsatte etårige periode og har vist stigende eller stabile kvælstoffjernelsesrater på 200 - 300 kg N/ha/år."

Der kan være store forskelle i effekt af det enkelte vådområde. For at få godkendt et vådområdeprojekt skal der dokumenteres en kvælstoffjernelse på 90 kg kvælstof pr. hektar vådområdeprojekt.



FOTO: CLAUD HAGENSEN

Det er normalt at afgræsse og tage slæt på dele af de vådlagte arealer i sommerhalvåret. Natura 2000 vådområdeprojekt ved Grejs i Vejle.





FOTO: MADIS HELDSØ CHRISTENSEN

Vådområde ved Ørum by.

## Faktaark

# JORDFORDELING I VÅDOMRÅDEPROJEKTER FORDELE, ULEMPER OG MULIGHEDER

FEB 2017

Jordfordeling tager tid, men slutresultatet bliver bedre end lodsejers udgangspunkt, ellers ville jordfordelinger ikke blive til noget. I vådområdeprojekter er jordfordelingsværktøjer gratis til rådighed for lodsejerne. Vådområdeprojekterne er 100 procent finansieret af den danske stat og EU, dog kan det være nødvendigt at betale for egen rådgivning.

**Det er altid frivilligt, om du som lodsejer vil deltage i en jordfordeling i forbindelse med et vådområdeprojekt. Deltag derfor med åbent sind og få viden om mulighederne.**

Der indgår ofte jordfordeling i større vådområde- og lavbundsprojekter med flere lodsejere. Projekterne kan give mulighed for at få del i en mere dyrkningsikker jord, bedre arrondering eller forbedre økonomien på lavbundsarealer, hvor jorden er sunket og er blevet vandlidende.

### JORDFORDELING

Ved etablering af vådområder kan de berørte lodsejere få tilbud om at indgå i en jordfordeling for at imødegå de udfordringer, der måtte opstå ved projektet. I vådområdeprojekter stiller Landbrugs- og Fiskeristyrelsen en jordfordelingsplanlægger gratis til rådighed for lodsejerne. Jordfordelingsplanlæggeren står for forhandlingerne med de enkelte lodsejere.

Jordfordeling er, når et antal jordlodder inden for et afgrænset geografisk område byttes samtidig. Der foregår altså ingen direkte

### KOMPENSATION

Lodsejere kan kompenseres på to måder:

- Ved salg til staten (Landbrugs- og Fiskeristyrelsen) af det areal, der indgår i vådområdeprojektet
- Ved at beholde jorden i projektområdet og modtage et 20-årigt fastholdelsestilskud

Begge kompensationsformer giver mulighed for at efterspørge køb af erstatningsjord. Det er i givet fald Landbrugs- og Fiskeristyrelsens opgave at fremskaffe erstatningsjorden. De nødvendige køb og salg håndteres i en jordfordeling.

handel mellem de enkelte lodsejere, og det er altid frivilligt at deltage. Omlæggningerne gennemføres som kombinationer af køb og salg. Formålet er primært, i det omfang det er nødvendigt, at købe projektarealer fra lodsejere og videresælge erstatningsjord til lodsejerne. Lodsejerne har også mulighed for at købe mere eller bedre erstatningsjord i processen. Jordfordelingen er gratis undtagen egen rådgivning og den tid, som lodsejer kommer til at bruge på projektet.

Jordfordelingskontoret i Landbrugs- og Fiskeristyrelsen, "Tønderkontoret", berigtiger jordfordelingerne og sørger for endelig registrering og notering i matrikelregisteret og tingbogen.



## KOMPENSATIONSMULIGHEDER I ET VÅDOMRÅDEPROJEKT

MULIGHEDER	BETYDNING FOR LODSEJER	TILSKUD	EJERSKAB OG INDFLYDELSE
<p><b>Fastholdelse i 20 år.</b></p> <p><b>Grundbetaling</b> kan modtages samtidig.</p> <p>Aktivitetskravet for grundbetaling og den almindelige rydningspligt skal overholdes på arealer, hvor det er muligt.</p>	<p>Der tinglyses deklaration om permanent vådområdetilstand.</p> <p>Lodsejerne beholder jorden i projektområdet og søger tilsagn om 20-årig fastholdelse.</p> <p>Efter 20 år vil arealerne ligge i natur eller græs. Der vil være rydningspligt på arealerne, såfremt det er muligt at køre på dem med almindelige landbrugsmaskiner.</p>	<p><b>3.500 kr. pr. ha</b> for omdriftsarealer, brakarealer, frugt, bær, pyntegrønt mv. Omfatter ikke arealer, der har været udlagt som græsarealer i mindst 5 år.</p> <p><b>1.800 kr. pr. ha</b> for arealer, hvor afvandingsforholdene er ændret som følge af en MVJ-aftale.</p> <p><b>1.800 kr. pr. ha</b> for permanente græsarealer.</p> <p><b>300 kr. pr. ha</b> for naturarealer undtagen skov.</p>	<p>Lodsejeren ejer stadig arealerne og plejer dem.</p> <p>Lodsejeren har indflydelse på eget areal i vådområdeprojektet</p>
<p><b>Jordfordeling. Køb &amp; salg af projektjord og andre arealer</b></p> <p><b>Erstatningsjord kan være opkøbte landbrugsejendomme i lokalområdet</b></p>	<p>Lodsejerne indgår i jordfordeling i området.</p> <p>Jordfordelingen sikrer ofte lods-ejeren en mere dyrknings sikker jord, tættere på bedriften eller mere rationelle arealer at dyrke.</p>		<p>Ved salg, har lodsejer ingen indflydelse på, hvad der skal ske med arealet i vådområdeprojektet.</p>
<p><b>Forkøbsret ved salg af projektjord</b></p>	<p>Det er muligt for lodsejeren at købe projektjorden tilbage efter et salg af jorden ind i projektet, dog skal arealet sættes i offentligt udbud til højstbydende. Arealet opretholder sin landbrugspligt og vil være tinglyst som permanent vådområde og blive omfattet af § 3.</p>		<p>Hvis jorden tilbagekøbes via forkøbsret, har lodsejeren indflydelse på eget areal.</p>
<p><b>Ekspropriation</b></p>	<p>I vådområdeprojekter eksproprieres jorden undtagelsesvist. Der eksproprieres alene rådighedsindskrænkningen i form af permanent vådområdetilstand med tinglyst deklaration, da der kun kan eksproprieres i nødvendigt omfang. I praksis eksproprieres ofte efter ejers ønske/forlangende ejendomsretten til arealet.</p>		<p>Foretages undtagelsesvis på meget små arealer.</p>

Vådområdeprojekter kan ikke udvikle sig til at blive ammoniakfølsomme. De kan derfor ikke udløse begrænsninger for udvidelse af husdyrproduktion.

### JORDFORDELING

#### Fordele

Jordfordeling i vådområdeprojekt gennemføres rationelt for at håndtere de mange samtidige handler i form af Landbrugs- og Fiskeristyrelsens køb af projektarealer og lodsejernes køb af erstatningsarealer.

Vådområdejordfordelingen giver lodsejeren mulighed for en mere rationel drift i form af en bedre arrondering.

Lodsejer får mulighed for større sammenhængende arealer og en økonomisk gevinst ved en mere effektiv markproduktion.

Der bliver mindre kørsel med landbrugsmaskiner og formindsket kørsel på kommunale veje og i lokalsamfundet.

Jordfordeling kan give mulighed for mere sammenhængende natur. Lokalsamfundets syn på landbruget kan herved ændres, når landbruget gør noget for vandmiljøet og naturen.

#### Ulemper

Det kan være følelsesmæssigt svært at afgive jord, som familien har ejet, drænet og dyrket gennem generationer.

Finansieringen i jordfordelingen kan være en udfordring, hvis en jordfordelingsløsningen ikke kan holde lodsejeren økonomisk neutral, især hvis lodsejer har harmoniproblemer.

## VURDERINGSFORRETNING

Når Landbrugs- og Fiskeristyrelsen har godkendt, at en jordfordeling kan gennemføres, skal der igangsættes en vurderingsforretning. Fastsættelse af prisen på landbrugsjorden i projektområdet og øvrige berørte arealer foregår typisk ved at udvalgte lodsejerrepræsentanter sammen med uvildige konsulenter, typisk planteavl-konsulenter, besigtiger al jord i projektområdet sammen med en eller flere jordfordelings-planlæggere fra Landbrugs- og Fiskeristyrelsen.



Vurderingsforretning på Mors i 2013.

Den bedste mark i området besøges først og takseres til forholdstal 100. Derefter takseres de andre marker i forhold til denne mark, f.eks. ved at se på jordprofiler med en spade i de øverste jordlag. Taksten på jord påvirkes af jordbundsforhold, fugtighedsforhold, arrondering, dvs. markens størrelse, facon og beliggenhed samt, om der er adgang til markvanding via hydranter på marken.

Boniteten på jorden kan i nogle egne være meget forskellig fra ejendom til ejendom. Det er her vigtigt, at lodsejerudvalget tager hensyn til dette forhold i vurderingsforretningen. Efter mødet i marken udarbejdes et kort, hvor taksterne med forholdstal indsættes. Disse forholdstal er afgørende for prisen på den jord, der skal jordfordeles og handles efterfølgende.

Der afholdes et nyt møde med lodsejerudvalget, hvor jordprisen på takst 100 skal findes. Prisen skal både tilgodese lodsejere, der ønsker at sælge jord, og lodsejere, der ønsker at købe erstatningsjord, men prisen skal først og fremmest afspejle jordens markedsværdi, så der ikke senere kan rejses kritik fra revisionsinstanser om eventuel overkompensation.



Vurderingskort fra Aborg Minde på Fyn. Kilde: Landbrugs- og Fiskeristyrelsen

## JORDFORDELINGSOVERENSKOMST

Når en jordfordelingsplanlægger laver en aftale med en lodsejer, udfyldes der en jordfordelings-overenskomst. Der bliver således ikke skrevet slutsedler/skøder ved jordfordeling. Jordfordelings-overenskomsten indeholder oplysninger om, hvem lodsejeren er, og hvilke arealer han køber/sælger, samt prisen og eventuelle særlige aftaler, f.eks. om adgangsforhold. Lodsejeren underskriver jordfordelingsoverenskomsten med vitterlighedsvidner, og planlæggeren kan gå videre til næste lodsejer. Bag på jordfordelingsoverenskomsten står der de almindelige vilkår for deltagelse i jordfordelingen. Det er vigtigt, at lodsejeren læser indholdet, inden han skriver under.

Jordfordelingsaftalerne indgås til en fastsat skæringsdag, den samme for alle aftaler i jordfordelingen. Når planlæggeren er færdig med alle aftaler, forelægges den samlede jordfordelingsplan for Jordfordelings-kommissionen. Jordfordelings-kommissionen godkender jordfordelingen og afsiger kendelse for den samlede jordfordeling. Kendelsen tinglyses som byrde på alle de ejendomme, der er med i jordfordelingen. Derefter udarbejder en landinspektør den matrikulære sag, og efterfølgende noteres jordfordelingen ved Matrikelregisteret og i tingbogen.



Før jordfordeling.



Efter jordfordeling. Landbrugs- og Fiskeristyrelsen.





FOTO: MADSE FJELDSØ CHRISTENSEN

*Kongens Kær, Vejle*

### **FORHOLD TIL PANTHAVER SKAL AFKLARES**

Salg af jord, via jordfordeling, giver ikke anledning til, at lodsejeren skal informere panthaver, da det sker automatisk via jordfordelingskontoret i Tønder.

Skal lodsejeren have udbetalt en nettosalgssum, altså der sælges for mere end der købes, bestemmer jordfordelingskommissionen, om panthaverne skal høres. Panthaverne kan alene svare, om de skal eller ikke skal have udbetalt nettosalgssummen. De kan ikke modsætte sig, at jordfordelingen gennemføres, for der er afsagt en jordfordelingskendelse, og den kan ikke ruller tilbage.

I forbindelse med gennemførelsen af en jordfordeling, kan Jordfordelingskommissionen, som er myndighed på området, godt erklære, at den gennemførte jordfordeling ikke har nogen pantmæssige konsekvenser for de deltagende jordejere. Dette skal panthaverne rette sig efter på trods af, at der kan være mindre variationer i både værdien og størrelsen af de jordstykker, som man bytter ejerskab til i jordfordelingen. Dette er én af fordelene ved at gennemføre en egentlig jordfordelingsproces.





FOTO: MADSE FELDSØ CHRISTENSEN

Vognkær enge.

## Faktaark

# ØKONOMI I AT LÆGGE JORD TIL ET VÅDOMRÅDE

Der kan være en fornuftig økonomi i at lægge jord til et vådområde. De forventede økonomiske konsekvenser af at lade jord indgå i et vådområde- eller lavbundsprojekt afhænger bl.a. af:

- nuværende driftsform og indtjening
- om arealet sælges nu eller beholdes
- de forventede jordpriser efter 20 år med uændret drift eller med vådområde.

Hvis jorden sælges til markedspris, og der eventuelt handles erstatningsjord, må de økonomiske konsekvenser forventes at være neutrale. Her kan også opnås nye fordele, når f.eks. erstatningsjorden passer bedre i ejendommens arrondering.

### ØKONOMIEN AFHÆNGER AF JORDTYPE

**Sand og humusjorde:** Beregningseksempler på baggrund af bl.a. afgrødekalkuler viser for sand- og humusjord, at de 20-årige tilskud kan kompensere for tab i driftsindtjening på naturarealer, permanent græs og korndyrkning, og samtidig kompensere for hele værditabet eller en god del af det værditab, der må forventes på arealerne ved overgang til vådområde.

**Lerjorde:** Beregningseksempler for permanent græs og særligt omdriftsarealer på lerjord viser, at det ikke er økonomisk attraktivt at lægge jord til et vådområdeprojekt, der alene er kompenseret med fastholdelsestilskud.

### 20-ÅRIG FASTHOLDELSESTILSKUD

- 3.500 kr. pr. ha pr. år på omdriftsarealer
- 1.800 kr. pr. ha pr. år på permanente græsarealer
- 300 kr. pr. ha pr. år på naturarealer.

Du bør vurdere økonomien ud fra egne forudsætninger og forventninger. På en del af de arealer, der er i spil til vådområdeprojekter, vil det være realistisk at forvente et kerneudbytte under det, der angives i afgrødekalkulerne. Der kan også være tale om reduceret dyrkningssikkerhed på grund af perioder, hvor jorden er vandliden. Er det tilfældet, bliver det mere økonomisk attraktivt at lægge jord til et vådområde.

Har du små eller ukurante jordlodder, der er tidskrævende at dyrke, kan det være mere attraktivt at lægge jord til et vådområde, da jordfordelingen kan være med til at samle flere små jordlodder til et større samlet areal. Omvendt kan meget lave dyrkningsomkostninger gøre det lidt mindre attraktivt at lægge jord til et vådområde.

Forventningerne til den fremtidige jordpris udgør en væsentlig del af den samlede økonomi, hvorfor den enkelte lodsejer må anbefales at overveje disse forhold forud for en beslutning.





*Bjergvipstjerten yngler langs åer og mindre vandløb med naturlige slyngninger.*

### DINE MULIGHEDER I ET VÅDOMRÅDEPROJEKT?

Hvis du har jord i et område, hvor der er påtænkt etablering af vådområdeprojekt, vil du typisk overveje konsekvenser af nedenstående scenarier:

1. Forsætte nuværende drift
2. Sælge arealet til Landbrugs- og Fiskeristyrelsen. Der kan være mulighed for at købe anden mere dyrknings sikker jord af Landbrugs- og Fiskeristyrelsen gennem en jordfordeling i hele projektområdet. Der kan evt. være mulighed for at tilbagekøbe det solgte areal i offentligt udbud efter projektafslutning. Ved tilbagekøb vil der være tinglyste dyrkningsrestriktioner, og der kan ikke søges om fastholdelsestilskud til vådområder på tilbagekøbt jord. Der kan evt. være mulighed for at opnå tilskud til pleje af natur og græsarealer.
3. Lade arealet indgå i projektet og opnå 20-årigt fastholdelsestilskud, samt evt. tilskud til pleje af natur og græsarealer. Hvis der retmæssigt var udbetalt enkeltbetaling til arealet i 2008, kan der desuden stadig opnås ret til grundbetaling, jf. undtagelsen i artikel 32. Arealet bliver tinglyst og efter de 20 år er der ikke mulighed for at opnå yderligere fastholdelsestilskud, og jorden kan ikke lægges tilbage til tidligere drift.

Ekspropriation anvendes kun undtagelsesvist og indgår ikke i beregninger og vurderinger i dette faktaark. Vådområder forsøges så vidt muligt at blive gennemført via frivillighed.

### KØB OG SALG AF PROJEKTJORD

Ved etablering af vådområder kan de berørte lodsejere få tilbudt jordfordeling for at afbøde de udfordringer, der måtte opstå ved projektet. Der kan være mange fordele ved at gå ind i salg og køb af jord. Da du som lodsejer friholdes for udgifter til køb og salg i forbindelse med jordfordeling, og vandlidende arealer byttes til mere udbyttesikre jorde, kan der opnås en fornuftig økonomi, når jorderne takseres efter produktionspotentialer. Der kan også opnås bedre arrondering af bedriftens jord i forbindelse med jordfordeling.

Du skal som lodsejer i høj grad vurdere de fordele, som en mere dyrknings sikker jord kan give.

I den sammenhæng er det værd at huske, at der på de lavtliggende jorde kan være forhold, som gør dyrkning mindre rentabel end tilsvarende, højereliggende jorde. De forhold omfatter bl.a. omkostninger til pumpning af vand, lavere udbytte og høstbesvær på jorde der er meget vandlidende pga. at jorden er sunket. Mange drænede lavbunds jorde synker ca. 1 cm om året. Der kan også være øgede omkostninger til ukrudtsbekæmpelse på humusjorde.

Taksering af jorden er altid udgangspunkt for de efterfølgende individuelle forhandlinger. Hvis du som lodsejer har brug for et vist antal hektar til din nuværende husdyrproduktion, kan der være udfordringer ved at deltage i et vådområdeprojekt. Hvis den jord der sælges er takseret væsentligt lavere end den erstatningsjord, der kan anskaffes, skal du som lodsejer selv finansiere den eventuelle prisforskel der er efter endt forhandling.

## BEREGNINGER VEDRØRENDE 20-ÅRIG FASTHOLDELSESTILSKUD

For at belyse de økonomiske konsekvenser af fastholdelsestilskudet har SEGES opstillet beregninger for henholdsvis uændret drift og ved at lade arealet indgå i vådområdeprojekt.

Beregningerne er udarbejdet som en opgørelse af det økonomiske resultat af driften over 20 år, beregnet som nutidsværdi af det enkelte års resultat over en 20-årig periode beregnet med kapitalværdimetoden. Som mål for resultat er her anvendt dækningsbidrag efter arbejde og maskiner for afgrøderne, og tilskudssats for vådområde. Grundbetaling indgår ikke i beregningerne.

Tilsvarende indgår nutidsværdien af den forventede jordværdi om 20 år. Der er hæftet en væsentlig usikkerhed på størrelsen af indtjeningen fra arealerne over de 20 år; tilsvarende er det svært at spå om jordprisens udvikling generelt, herunder på arealer som de der kan indgå i vådområdeprojekter.

Nutidsværdi for 20 års drift og jordværdi om 20 år er beregnet for:

- Naturarealer og fastholdelsestilskud
- Permanent græs og fastholdelsestilskud
- Omdrift korn (opdelt for kornkøber/-sælger, med/uden husdyrgødning og vårbyg/vinterhvede) og fastholdelsestilskud.

Tabellen nedenfor læses fra venstre mod højre: først vælges

- Arealanvendelse (naturareal, permanent græs, eller forskellige vilkår for korn dyrkning)
- JB (1-3 eller 5-6).

Som resultat kan nutidsværdi af henholdsvis uændret drift og tilskud sammenlignes. Det antages, at beregningerne for JB 1-3 også gælder for JB 11 humusjord, da udbytter mv. forudsættes ens.

Tabellen viser, at det på JB 1-3 og JB 11 humusjord vil være økonomisk attraktivt at lægge jord til et vådområde, hvis man har korndyrkning med udbytter og omkostninger svarende til afgrødekalkulerne som kornsælger, samt som kornkøber uden brug af husdyrgødning. Er man kornkøber og har husdyrgødning, er resultatet neutralt. Beregningen viser, at tilskuddene næsten - men ikke helt - kan opveje driftstab og fald i jordværdi for permanent græs og naturarealer.

På JB 5-6 vil det ikke være økonomisk attraktivt at lægge jord til et vådområde hvis man har korndyrkning eller permanent græs. Beregningen viser, at tilskuddene knapt kan opveje driftstab og fald i jordværdi for naturarealer.

Beregningsresultater skal tolkes med forsigtighed og med forbehold for de angivne forudsætninger. Der er gennemført en række følsomhedsberegninger, som viser konsekvensen af ændrede forudsætninger. Beregninger og forudsætninger kan læses på LandbrugsInfo.

**Eksempel:** En kornsælger uden husdyrgødning på JB 1-3 der primært dyrker vårbyg, kan forvente en nutidsværdi på 36.319 kr. pr. ha ved uændret drift – i sammenligning vil omlægning til vådområde modsvare en nutidsværdi på 59.961 kr. pr. ha.

## SAMMENLIGNING AF NUTIDSVÆRDI - UÆNDRET DRIFT OG TILSKUD. Beregnet af SEGES.

Driftsform	Gødningsanvendelse	Nutidsværdi af 20 års drift og jordværdi ved udløb, kr. pr. ha	
		JB 1-3 & JB 11	JB 5-6
Naturareal	Naturareal	24.170	25.568
	Tilskud	18.246	18.246
Permanent græs	Permanent græs	41.373	77.176
	Tilskud	37.800	37.800
Kornsælger	uden husdyrgødning	Vårbyg	36.319
		Vinterhvede	35.808
		Tilskud	59.961
	med husdyrgødning	Vårbyg	46.596
		Vinterhvede	48.255
		Tilskud	59.961
Kornkøber	uden husdyrgødning	Vårbyg	47.149
		Vinterhvede	48.020
		Tilskud	59.961
	med husdyrgødning	Vårbyg	57.425
		Vinterhvede	60.467
		Tilskud	59.961

### Beregningsforudsætninger

Jordpris på JB 1-3 & JB 11 pr. ha Omdrift:	Korn 80.000 kr. pr. ha	Permanent græs 80.000 kr. pr. ha	Naturareal 50.000 kr. pr. ha
Jordpris på JB 5-6 pr. ha Omdrift:	Korn 140.000 kr. pr. ha	Permanent græs 140.000 kr. pr. ha	Naturareal 50.000 kr. pr. ha
Jordprisen forudsættes til at være den samme efter 20 år, men prisen pr. hektar for et vådområdeareal sættes til 25.000 kr./ha.			
Pris foderbyg 105 kr./hkg			
Pris foderhvede 115 kr./hkg			
Inflation 1 %, rente 4 % og realrente 2,97 %. Tilskud:	Omdrift 3.500 kr. pr. ha	Permanent græs 1.800 kr. pr. ha	Naturareal 300 kr. pr. ha





*Kongens Kær, vådområde*

FOTO: MAD S HJELDSØ CHRISTENSEN

[www.vådområder.dk](http://www.vådområder.dk)



## SE DENNE FILM OG HØR LANDMÆNDENES ERFARINGER



Arne & Lars i Odder  
Vådområder –  
landmænds erfaringer



www.våd



## HVOR KAN DU FÅ HJÆLP? HVEM SKAL DU RINGE TIL?

Du kan kontakte kommunens miljøafdeling eller den lokale Naturstyrelse enhed, såfremt du er interesseret i at igangsætte et vådområdeprojekt. Din landboforening hjælper dig også gerne på vej.

Det er vigtigt, at du indgår i et vådområdeprojekt med et åbent sind, og at du er indstillet på at finde de rigtige løsninger i et konstruktivt samarbejde med mange aktører.

Kommunen kan søge om økonomiske midler til en forundersøgelse, hvor alle lodsejere bliver besøgt og hørt. Hvis hovedparten af lodsejere tilkendegiver, at de er interesserede, igangsættes vådområdeprojektet, når det er godkendt af Miljøstyrelsen og Landbrugstyrelsen. Kommunen vil i de fleste tilfælde fungere som projektleder, når vådområdeprojektet skal gennemføres.

# oplands konsulenterne

Kontakt din oplandskonsulent  
for en indledende drøftelse

Overvejer du at indgå i et vådområdeprojekt, vil oplandskonsulenten kunne hjælpe dig med følgende opgaver:

- En afklaring af dine muligheder for at lave et vådområdeprojekt
- Et overblik over de økonomiske konsekvenser ved at indgå i et projekt
- En gennemgang af, hvordan vådområdet vil kunne se ud.
- Kontakt til kommunen, der vil kunne søge tilskud og gennemføre et projekt.

[www.oplandskonsulenterne.dk](http://www.oplandskonsulenterne.dk)



# områder.dk

**SEGES**  
**Landbrug & Fødevarer F.m.b.A.**  
Agro Food Park 15  
DK 8200 Aarhus N

T +45 8740 5000  
E [info@seges.dk](mailto:info@seges.dk)  
W [seges.dk](http://seges.dk)

