

Vilsted Sø - De gjorde det muligt

Evaluering af jordfordelingerne i Vilsted Sø-projektet



Anne Damgaard & Peter Foged
Landinspektøruddannelsen
Land Management
Aalborg Universitet
2006

Vilsted Sø

- De gjorde det muligt

Denne bog er en del af en specialeafhandling omhandlende en evaluering af jordfordelingerne i Vilsted Sø-projektet.

Specialeafhandlingen er skrevet på landinspektøruddannelsens 9.-10. semester i perioden september 2005 – maj 2006.

Anne Schelde Damgaard & Peter Foged

Forsideillustration: Billedet er taget fra Vollershøj – umiddelbart øst for Vilsted – mod Vitskøl Kloster, og viser størstedelen af det kommende søområde. Billedet er taget af amatør fotograf Anders Kvist.

INDHOLDSFORTEGNELSE

1	INDLEDNING	9
2	VILSTED SØ-OMRÅDETS HISTORIE.....	12
3	VILSTED SØ-PROJEKTET.....	18
3.1	Den indledende politiske proces	18
3.2	Projektforslag.....	20
3.3	Den politiske proces efter forundersøgelse.....	23
3.4	Vilsted Sø-projektet generelt	26
3.5	Jordfordelingerne	28
4	JORDFORDELINGSKONTORET	32
5	TEORI OG METODE.....	34
5.1	Evaluering	34
5.1.1	Procesevaluering.....	34
5.1.2	Effektevaluering	34
5.1.3	Fremgangsmåde	35
5.2	Jordfordeling.....	35
5.2.1	Målsætninger for jordfordeling.....	36
5.2.2	Teori om lodsejertyper.....	36
5.2.3	Teori om jordmobilitet.....	37
5.3	Det videre analyseforløb	38
6	EJENDOMME OG LODSEJERE	39
6.1	Ejendomstype.....	39
6.1.1	Ikke-landbrug.....	40
6.1.2	Landbrug.....	41

6.1.3	Bortforpagtet	44
6.1.4	Opsamling	45
6.2	Alder	46
6.2.1	Aldersfordeling af lodsejertyper	48
6.2.2	Opsamling	49
6.3	Bedriftsstørrelse	49
6.4	Planer for ejendommen	52
6.4.1	Lodsejere med planer om at sælge jord	53
6.4.2	Lodsejere med planer om at købe jord.....	54
6.4.3	Lodsejere uden planer for bedriften.....	56
6.4.4	Opsamling	57
6.5	Projektjordens anvendelse	57
6.5.1	Ingen kendskab til jorden.....	57
6.5.2	Anvendte ikke jorden.....	58
6.5.3	Havde ikke brug for jorden i forhold til produktionen	58
6.5.4	Havde personlige interesser i jorden.....	59
6.5.5	Brugte jorden, men ville gerne have bedre	61
6.5.6	Brugte jorden og var tilfreds	61
6.5.7	Opsamling	62
6.6	Holdning til jordfordeling	63
6.6.1	Arronderingsfordele	64
6.6.2	Økonomiske fordele.....	64
6.6.3	Processen	64
6.6.4	Opsamling	65
6.7	Delkonklusion.....	65
7	JORDFORDELINGSPROCESSEN	68
7.1	Indtryk af jordfordeling	68
7.1.1	Positive indtryk	68
7.1.2	Negative indtryk	69
7.1.3	Ændring i holdning	70
7.1.4	Opsamling	71

7.2	Jordforhandlinger	71
7.2.1	Positive indtryk af jordforhandlinger	71
7.2.2	Negative indtryk af jordforhandlinger	73
7.2.3	Forhandlingstaktik	76
7.2.4	Opsamling.....	79
7.3	Ekspropriation	79
7.3.1	Ekspropriation i forhold til de deltagende lodsejere.....	80
7.3.2	Ekspropriation i forhold til de eksproprierede.....	85
7.3.3	Opsamling.....	90
7.4	Formidling af informationer.....	90
7.5	Lodsejerudvalg.....	92
7.6	Erstatningsjord	94
7.6.1	Lodsejere positive over for erstatningsjord	95
7.6.2	Lodsejere afhængige af erstatningsjord.....	95
7.6.3	Jordpuljen	97
7.6.4	Opsamling.....	98
7.7	Anden lovgivning	98
7.8	Delkonklusion.....	98
8	AFLEDTE EFFEKTER AF JORDFORDELINGEN	102
8.1	Udviklingsplaner.....	102
8.2	Fremtidsspekulationer	104
8.2.1	Miljø	104
8.2.2	Bedriftens anvendelsesmuligheder	105
8.2.3	Opsamling.....	107
8.3	Afvikling	107
8.4	Arrondering	110
8.5	Holdning til søen	129
8.5.1	Positiv holdning til søprojektet.....	129
8.5.2	Negativ holdning til søprojektet	133

8.5.3	En lang proces.....	136
8.6	Delkonklusion.....	137
9	KONKLUSIONER.....	141
10	LITTERATURFORTEGNELSE.....	149

1 Indledning

Jordfordelingsinstrumentet har sine spæde rødder helt tilbage til det 17. århundrede, hvor de første udskiftninger fandt sted. De sidste knap hundrede år er der gennemført en lang række jordfordelinger, primært i Sønderjylland – da behovet her har været størst, men også i det resterende Jylland er der gennemført en række jordfordelinger. Jordfordelingerne har haft som formål, at forbedre de enkelte landbrugsejendommers struktur samt at forbedre landbrugsstrukturen generelt.

I 1990 blev jordfordelingsloven ændret, hvilket medførte, at jordfordeling ligeledes kunne anvendes i forbindelse med naturgenopretningsprojekter. Projektjordfordelingerne skiller sig ud fra de traditionelle jordfordelinger derved, at der ved disse helt eller delvist tages landbrugsjord ud af omdrift. Denne udtagelse af landbrugsjord ændrer kravene til både planlægger samt jordpuljen radikalt.

Der er siden lovændringen gennemført en række naturgenopretningsprojekter, hvor der er anvendt projektjordfordelinger. Der kan blandt andet nævnes danmarkshistoriens største naturgenopretningsprojekt – Skjern Å – hvor der gennemførtes syv jordfordelinger, der tilsammen genoprettede 2200 ha natur.

Danmarks næststørste naturgenopretning finder i disse år sted i det oprindelige Vilsted Sø-område i Løgstor Kommune. I Vilsted Sø-projektet er det samlede projektområde ca. 920 ha, og søen vil med sine 450 ha blive Nordjyllands største. Projektet gennemføres under VMP II¹, hvilket betinger, at projektet skal reducere udledningen af kvælstof med en vis mængde, førend der kan opnås støtte hertil.

Projektet skal endvidere gennemføres ad frivillighedens vej, hvilket næsten synes umuligt, da det er relativt store arealer, der udtages og ekstensiveres. Det frivillige aspekt ved jordfordelingsinstrumentet er den bærende aksel. I en klassisk jordfordeling, eventuelt opstartet på lodsejernes egne ønsker, kan frivillighedsaspektet betegnes som en selvfølge. Lodsejerne er positive overfor at deltage i en omfordeling af jorderne, og derved kunne forbedre deres ejendom. Ønsker nogle lodsejere ikke at deltage, kan de undlades, og jordfordelingen kan gennemføres med de øvrige lodsejere. I en projektjordfordeling spiller frivilligheden en langt mere essentiel rolle. Lodsejerne bliver bedt om at deltage i jordfordeling, som de ikke umiddelbart selv har ytret ønske om, og det er altafgørende at alle lodsejere overtales til at del-

¹ Vandmiljøplan II

tage i jordfordelingen, da projektet, som jordfordelingen skal realisere, ellers ikke kan gennemføres. For at kunne anvende jordfordelingsinstrumentet bedst muligt i sådanne tilfælde er det vigtigt at høste erfaringer fra de tilfælde, hvor instrumentet allerede med succes er set anvendt i den sammenhæng. Vilsted Sø-projektet er et eksempel på dette, hvor kun tre lodsejere i forbindelse med gennemførelsen er blevet eksproprieret, mens de øvrige lodsejere alle har deltaget frivilligt i jordfordelingerne.

Denne bog er en del af en specialeafhandling, udarbejdet på landinspektørstudiets 9.-10. semester, september 2005 – maj 2006. Projektet beskæftiger sig med spørgsmålet: *Hvilke erfaringer kan udledes af jordfordelingerne i Vilsted Sø-projektet?* Projektet udgøres af yderligere to rapportdele:

- Bilagsrapport 1 – Indeholdende metode og teori samt gennemgang af jordfordelingsinstrumentet.
- Bilagsrapport 2 – Indeholdende kortdata vedrørende arronderingsforbedringer.

Rapportdelene kan downloades fra følgende hjemmeside:
<http://www.lsn.aau.dk/landinsp/projekter/udgivneprojekter.php?nt=19&s=470>

Projektgruppen har valgt at afgrænse sig til at beskæftige sig med de deltagende lodsejere i jordfordelingerne, da de er fundamentet for projektets gennemførelse. Fokusområde i rapporten er faktorer med indflydelse på lodsejernes frivillige deltagelse. Herunder hvilke faktorer, der indvirker henholdsvis fremmende og hæmmende for lodsejerens velvilje til at deltage i jordforhandlingerne.

En sådan vinkel at anskue et naturgenopretningsprojekt fra synes, af flere årsager, interessant. Der er ikke før gennemført evalueringer af naturgenopretningsprojekter, der har haft fokus rettet mod lodsejerne. De hidtidige evalueringer af naturgenopretningsprojekter gennemført ved jordfordeling har primært haft fokus på, hvad projektet har betydet for floraen og faunaen i området, og projektets gennemførelse ved jordfordeling er kun kort nævnt.

Et andet interessant aspekt ved denne indgangsvinkel til evalueringen er, at de opsamlede erfaringer kan bruges ved gennemførelsen af lignende projekter. Det vil i forbindelse med kommende store naturgenopretningsprojekter, samt den eventuelle oprettelse af nationalparker være oplagt, at anvende jordfordelingsinstrumentet som realiseringsinstrument. I den forbindelse kan erfaringerne fra et stort og vellykket projekt, som Vilsted Sø-projektet være nyttige.

Bogens titel er; *Vilsted Sø – De gjorde det muligt*. Titlen henviser til, at det ikke havde været muligt at gennemføre projektet uden jordfordelingsinstrumentet, lodsejerne og sidst men ikke mindst planlæggeren.

Jordfordeling er et godt instrument til gennemførelse af projekter, hvor det søges at gennemføre miljøbeskyttende og arealkrævende foranstaltninger på frivillig basis indenfor et område, som ofte har direkte modsatrettede interesser. I sådanne projekter evner instrumentet at tilgodese alle parter såvel lodsejere som naturinteresser.

Lodsejerne er af vital betydning for gennemførelsen af en jordfordeling, da de er fundamentet herfor, og projektet ville derfor aldrig have kunnet gennemføres, hvis lodsejerne havde været modvillige overfor deltagelse i projektet.

Planlægger spiller ligeledes en stor rolle, da det er denne, der skal få hele jordomlægningskabalen til at gå op. Planlæggeren skal have et stort kendskab til dels jordfordelingslovgivningen, samt lovgivning der vedrører landbruget i det hele taget. Endvidere skal planlægger i særdeleshed have evner til at håndtere den menneskelige mangfoldighed et jordfordelingsprojekt rummer.

Bogen behandler de fremmende og hæmmende forhold for lodsejerens frivillige deltagelse i en projektjordfordeling. Indledende beskrives Vilsted Sø-området, hvorefter den politiske proces omkring søen beskrives. Herefter følger et kapitel om Jordfordelingskontoret og dernæst et teori- og metodekapitel. Efterfølgende analyseres i kapitel 6, 7 og 8 henholdsvis hvordan forhold vedrørende lodsejer og dennes ejendom, jordfordelingsprocessen, samt de afledte effekter af jordfordelingen influerer på lodsejerens frivillige deltagelse i projektjordfordelingen.

2 Vilsted Sø-områdets historie

I området, hvor Vilsted Sø skal etableres, lå der førhen to søer – Vilsted Sø og Sønder Sø. Området er beliggende ca. 7 km. syd for Løgstør, nærmere bestemt syd for Vilsted.

De to forhenværende søer opstod som følge af, at havet, det såkaldte Litorinahav, i stenalderen oversvømmede de kystnære egne. Da Litorinahavet var på sit højeste, strakte der sig en fjordarm helt ind øst for Vilsted. Ved bredden af denne fjordarm er der fundet tegn på stenalderfolk, der levede af fisk, muslinger og fugle, der kunne fanges ved stenalderhavet. Stenalderfolket levede her i mellemstenalderen for ca. 6000-7000 år siden, og der kan den dag i dag findes levn fra dette folk i form af køkkenmøddinger. Dette stenalderfolk kaldes også Ertebøllefolket, da de første køkkenmøddinger blev fundet ved Ertebølle – beliggende ca. 20 km syd for Løgstør. Under sidste istid bevirkede ismassernes enorme vægt, at de nordlige dele af Danmark blev presset ned. Da isen igen smeltede, medførte det dels en stigning i verdenshavene og dels en hævn af de landområder, der havde været dækket af isen. Da landet hævede sig, trak vandet sig langsomt tilbage, og på de laveste steder – hvor vandet forblev – dannedes der søer, hvilket Vilsted Sø og Sønder Sø er eksempler på.^{2 3}

² NJA 10.11.05

³ NJA 2004



Figur 1: Første egentlige kort over området anno 1792. På kortet ses Vilsted Sø og Sønder Sø. Kilde: NJA 14.05.06

Søerne var forbundet af et kort bredt åløb nord for Ranum Holme, og omkring søerne dannedes mose- og engarealer. De omkringliggende arealer var ikke anvendelige til dyrkning af afgrøder, da de var for vandholdige. I middelalderen bosatte en munkeorden – cistenciensermunkene – sig i området, da Valdemar den Store skænkede dem Vitskøl kloster og jorden omkring. Ordenen var kendt for deres evne til med stor dygtighed at dyrke landbrug, fiskeri og mølledrift. I denne periode blev der anlagt to møller ved Bjørnsholm å – henholdsvis ved Vitskøl kloster (Sønder Mølle) og Vilsted (Nørre Mølle).⁴

Området var præget af munkene indtil efter reformationen, hvor Vitskøl kloster blev beslaglagt af kronen. De sidste munke blev i 1573 flyttet til en gård længere østpå, der senere fik navnet ”Munkesjørup”.⁵



Figur 2: Vitskøl Kloster.

⁴ NJA 10.11.05

⁵ NJA 10.11.05

Afvandingen af søområdet er sket over flere afvandingsprojekter, der strækker sig over mange år med den første afvanding i 1869, til søerne var fuldstændigt udtørrede i ca. 1956.

Af 1844-matriklen fremgår det, at brugerne af søen er samtlige tilstødende lodsejere. I 1860 besluttede staten at sælge søerne samt de tilstødende arealer, og på en auktion i Løgstør samme år erhvervede gårdmændene Peder Drejer, Søren Nielsen og Christen Nielsen samt proprietær P. Bie af Lundgård søerne for 2.290 rigsdaler (svarende til ca. 265.000 kr. i nutidens valuta). Deres plan var at afvande søerne, og de opkøbte derfor Nørre Mølle for 5.000 rigsdaler (ca. 580.000 kr.), som de nedlagde. Afvandingen – som startede i 1869 – af søerne, der varede flere år, sænkede vandstanden så meget, at Sønder Sø i 1876 var udtørret, og Vilsted Sø var svundet ind fra 450 tdl. (ca. 248 ha) til 170 tdl. (ca. 94 ha).



Figur 3: Kort over Vilsted Sø-området anno 1880. Af kortet ses det, at Sønder Sø er udtørret, og Vilsted Sø er væsentlig svundet ind. Kilde: NJA 14.05.06

I 1885 solgtes søarealerne til konsul Sass fra Aalborg for 80.000 kr (i datidens valuta), men allerede fire år senere, i 1889, døde konsulen, enken fortsatte dog som ejer indtil 1898. I 1898 overtog Aalborg Diskontobank området for 66.500 kr (i datidens valuta).^{6,7}

⁶ NJA 10.11.05

⁷ Kollerup 1964

I 1905 solgte Diskontobanken arealerne videre til et andet interessentskab bestående af gårdejerne Johan Chr. Christensen, Jens Poulsen, rentier Lars Kr. Sørensen og husmand Lars Peter Jensen. De søgte hjælp ved Hedeselskabet til afvanding af søen. Hedeselskabet udarbejdede et projektforslag til afvanding af søen. I 1913 påbegyndtes arbejdet, hvor et stemmeværk, der regulerede vandstanden i Vilsted Sø, blev nedlagt, udløbskanalen blev sænket, og der blev gravet en rende gennem hele arealet. Året efter – 1914 – var arbejdet tilendebragt, og Vilsted Sø var indskrænket til at areal på ca. 25 tdl. (ca. 14 ha). Herefter solgte interessantselskabet området til de omkringliggende gårde, og arealerne blev opdelt i mindre lodder.^{8 9} Omkring dette tidspunkt blev nogle af arealerne også opkøbt af udstykningforeninger, og ejerforholdene i området fik den karakter der kendes i dag. Under 2. verdenskrig blev nogle af lodderne i området anvendt til fremskaffelse af brændsel – i form af tørv.¹⁰

Arealerne var dog stadig for vandholdige til dyrkning af afgrøder, og i årene omkring 1938-1940 påtænkte en ny afvanding. Afvandingen, der fandt sted i årene 1952-1956, havde en betydelig virkning på arealerne, dog ikke mere end, at der et par år efter blev foretaget en ny uddybning med gravemaskiner, der afvandede området så meget, at der nu kunne dyrkes alle former for kulturplanter, og området fik sin nuværende karakter.^{11 12}

Det var ikke alle, der var lige begejstrede for afvandingen af søen. Jægere, fiskere og naturvenner var af anden mening end landmændene, da disse havde mange forskelligartede rekreative interesser i søområdet. Ligeledes forekom der blandt lokalbefolkningen delte meninger, da nogle fiskede i søen til egen husholdning.¹³

I årene efter afvandingen har jorderne i det gamle søområde sat sig. I søområdet findes der forskellige slags jorder, blandt andet klægjord (gammel havbund), der ikke har sat sig. I andre områder består jorden af humus, og i de områder har jorden sat sig væsentligt – de mest berørte steder op 1,5 – 2 meter. I de sidste mange år har der ligeledes været en tendens til, at åen ikke er blevet rensat lige så godt som tidligere, dette har sammen med sætningerne bevirket, at jorderne er blevet dårligere at dyrke grundet højere fugtighed.¹⁴

⁸ Kollerup 1964

⁹ NJA 10.11.05

¹⁰ Lodsejerinterview – bilag C

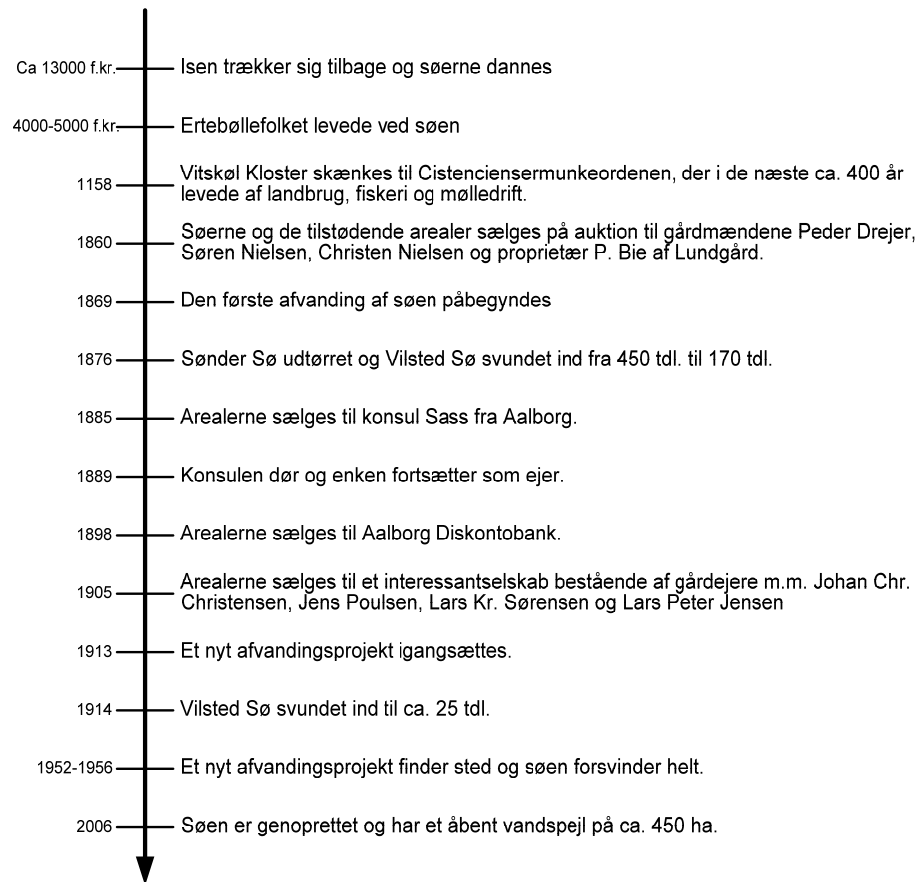
¹¹ Kollerup 1964, s. 10-11

¹² NJA 10.11.05

¹³ Kollerup 1964, s. 11

¹⁴ Interview med Jan Thaysen – bilag C

Efter næsten 50 år, hvor området har været drevet som landbrugsjord blev, bliver der nu genskabt en så på 450 ha og dertilhørende vådområde, så det samlede søområde vil udgøre ca. 920 ha. Søen vil være genskabt i sensommeren 2006.



Figur 4: Tidslinje over søens historie



Figur 5: Udsigt over det kommende søområde set fra Vilsted mod Vitskøl Kloster. Fra udsigtspunktet vil søen strække sig ca. 6 km mod Vitskøl Kloster.

3 Vilsted Sø-projektet

Målet med Vilsted Sø-projektet er at genskabe en sø på ca. 450 ha. omgivet af engarealer, små søer, kær og mosearealer, hvilket tilsammen vil udgøre et projektområde på ca. 920 ha. Projektområdet, hvor søen skal etableres, er beliggende i Bjørnsholm Ådal i Løgstør Kommune.



Ideen om genskabelse af en sø i området, hvor Vilsted Sø og Sønder Sø førhen var beliggende, er ikke nogen ny ide. Siden midten af 1980'erne har det været på tale at genskabe en sø i området. Lokale beboere, forskellige interesseorganisationer, Løgstør Kommune, Nordjyllands Amt og Skov- og Naturstyrelsen har gennem årene været involveret i projektet. I det følgende beskrives processen fra de første spæde ideer om en genskabelse af søen, til der endeligt blev truffet beslutning om en reetablering af denne.

Figur 6: Projektområdet

3.1 Den indledende politiske proces

De første ideer om en genskabelse af søen fremkom i 1987 og udsprang af lokale ønsker fra bl.a. lodsejere og Danmarks Naturfredningsforening. Sagen blev dog først fremlagt for Udvalget for Teknik og Miljø (UTM)¹⁵ den 2. maj 1991, hvor

¹⁵ Udvalget løser amtets opgaver indenfor vej-, miljø- og arealanvendelsesområdet.

Landskabskontoret¹⁶ indstillede, at projektet med sø-genoprettelsen blev stillet i bero, men at Amtet ikke var afvisende for senere at medvirke i et sådant projekt. Landskabskontoret begrundede sin indstilling med, at en løsning, der var teknisk og økonomisk realiserbar, var urealistisk, da det ville kræve vanddybder på over 1 m at opretholde et permanent vandspejl. Endvidere indstillede Landskabskontoret, at der arrangeredes møder med lodsejere i området, Naturfredningsforeningen, Løgstør Kommune m.fl. Indstillingen blev tiltrådt, og to UTM-medlemmer blev valgt til at deltage i de førnævnte møder.

Den 9. juni 1993 blev der afholdt et offentligt møde på opfordring fra Naturfredningsforeningen, hvor Skov- og Naturstyrelsen deltog. På mødet tilkendegav Skov- og Naturstyrelsens repræsentant, at Buderupholm Statsskovdistrikt¹⁷ på længere sigt ønskede et større sø- og vådområde genskabt, og at distriktet ville fremlægge idéen for Miljøministeriets Rådgivende Udvalg. På mødet blev der endvidere fremført forskellige løsningsmodeller deriblandt et forslag, hvor afgrænsningen af søområdet skulle ske vha. dæmninger og flytning af Bjørnsholm Å.¹⁸



Figur 7: Bjørnsholm Å

Senere i 1993 – den 4. august – blev sagen, som opfølgning på det offentlige møde, forelagt UTM. Ved denne lejlighed besluttede UTM, at genskabelsen af en sø ved opstemning eller afgravning ikke ville stå mål ned de naturmæssige værdier, der herved kunne opnås. Derudover fandt udvalget ikke, at de tekniske og økonomiske konsekvenser var belyst til bunds. Udvalget opfordrede ved denne lejlighed Statsskovdistriktet til at gå videre med ideen overfor Miljøministeriets Rådgivende Udvalg med henblik på at gennemføre de nødvendige forundersøgelser.¹⁹

Der blev afholdt møde i en følgegruppe for forundersøgelser vedrørende genetablering af Vilsted Sø den 21. februar 1996,

¹⁶ Kontoret eksisterer ikke mere pga. omstrukturering, men stod for regionplanlægning og administration i forhold til naturbemyndelseslovgivningen.

¹⁷ Buderupholm Statsskovdistrikt var fra starten repræsenteret ved disse møder, da projektet blev startet op som et naturforvaltningsprojekt, der hører under Skov- og Naturstyrelsen. Projektet overgik senere (1999), i forbindelse med VMP II, til amtet, og styrelsen var herfor ikke længere involveret i projektet.

¹⁸ NJA 2000, s. 3

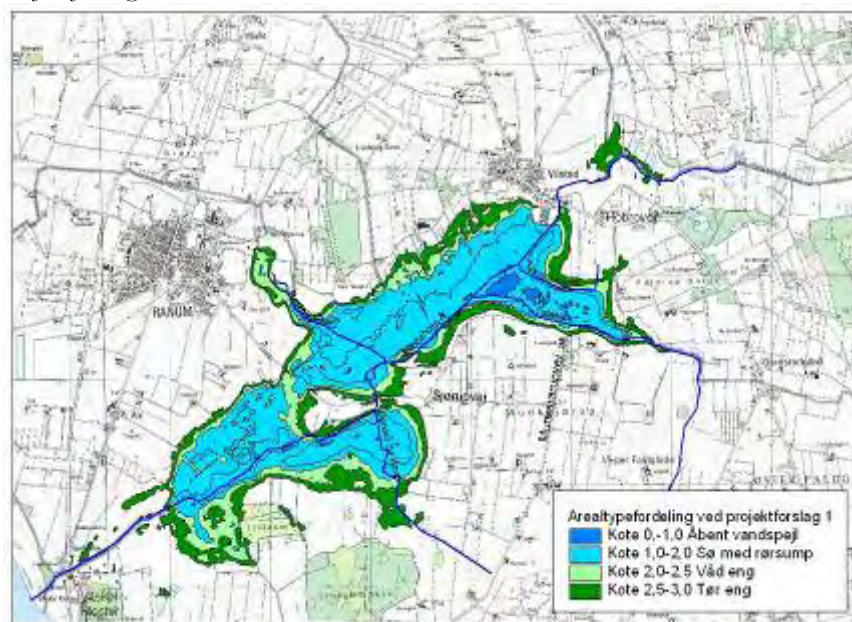
¹⁹ NJA 2000, s. 3

hvor der deltog repræsentanter for Naturfredningsforeningen, Løgstør Kommune, lodsejerne, Skov- og Naturstyrelsen og Nordjyllands Amt. På mødet gjorde Skov- og Naturstyrelsen det klart, at projektets gennemførelse afhang af lodsejernes frivillige tilslutning. Repræsentanterne for lodsejerne gav udtryk for, at der generelt var behov for jorden, og at specielt landbrug med dyrehold havde brug for jorden for at overholde harmonikravene. Lodsejerne gjorde endvidere opmærksom på, at harmonikravene var blevet skærpet, siden lodsejerne i midten af 1980'erne første gang tilsluttede sig projektet, men at de dog stadig ville støtte projektet, hvis der var erstatningsjord tilstede. På baggrund af det store jordbehov blev det besluttet, at den optimale løsning ville være at gennemføre projektet vha. jordfordeling. Det blev endvidere besluttet, at forundersøgelserne skulle omfatte hele lavbundsområdet og opland fra Vilsted til fjorden. Senere i 1996 blev UTM orienteret om, hvad der var fremkommet på mødet, hvilket udvalget tog til efterretning.²⁰

3.2 Projektforslag

Konsulentfirmaet Rambøl udarbejdede en forundersøgelse, der var færdig oktober 1998. Rapporten behandlede blandt andet tre forskellige modeller for en genoprettelse af søen. De tre modeller, der blev arbejdet med, beskriver genoprettelsen af en sø med vandspejl i henholdsvis kote 2 m, 2,5 m og 3 m.

Projektforslag 1

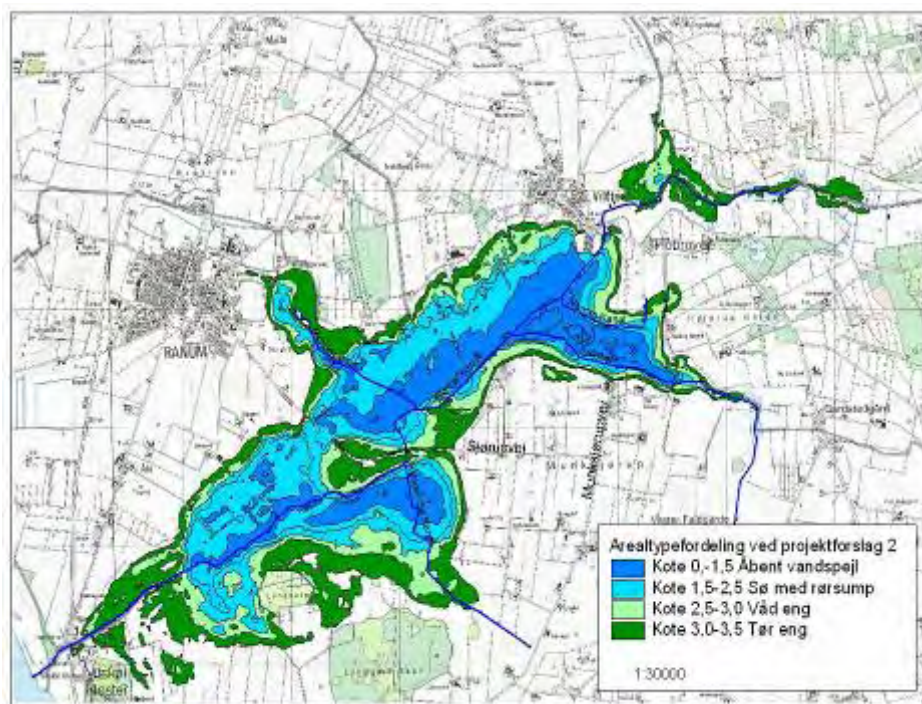


Figur 8: Søen og de tilgrænsende arealer, som den ville se ud ved gennemførelse af projektforslag 1. Kilde: NJA1

²⁰ NJA 2000, s. 3-4

Det første scenario ville som før nævnt medføre en vandstandshævning til kote 2 m. Søen ville bestå af en sydlig del (Sønder Sø-delen) og en nordlig del (Vilsted Sø-delen) – jf. figur xx. Den sydlige del ville blive ca. 2,5 km lang og den nordlige ville blive ca. 3 km lang. Søen ville have et åbent vandspejl på 10 ha, og der ville fremkomme 104 ha våde enge, 137 ha tør eng samt 337 ha rørsump. Det samlede projektområde ville udgøre 600 ha. Søens maksimale vanddybde ville være 1,25 m og den gennemsnitlige dybde ville være ca. 0,5 m. En gennemførelse af projektforslag 1 ville sandsynligvis medføre, at et mindre areal – ca. 0,5 ha – nordøst for Vilsted ville blive oversvømmet, derudover ville ca. 9 ha blive så fugtigt, at landbrugsdriften ville blive besværliggjort.

Projektforslag 2

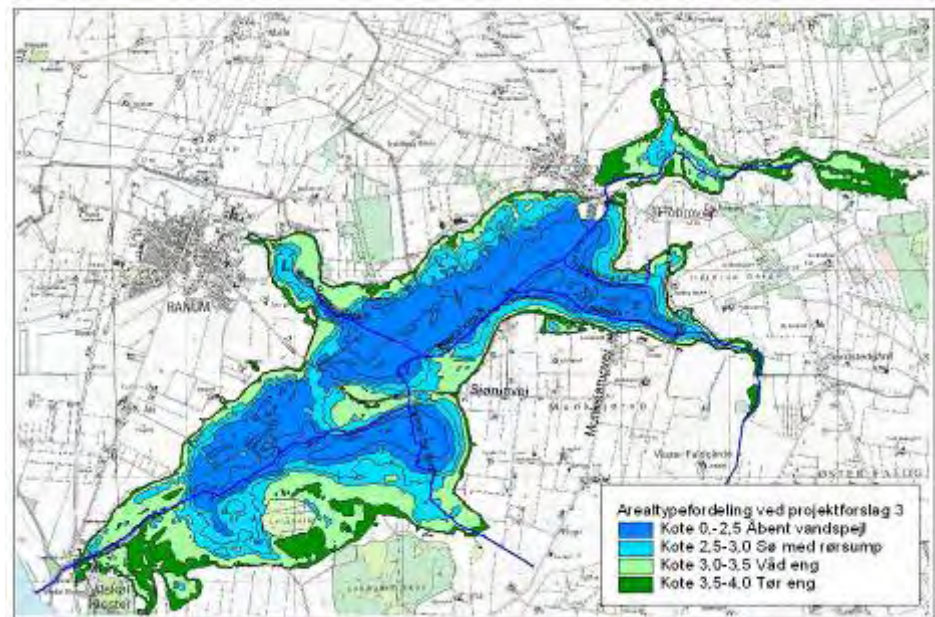


Figur 9: Søen og de tilgrænsende arealer, som den ville se ud ved gennemførelse af projektforslag 2. Kilde: NJA1

Gennemførelse af scenario 2 – en vandstandshævning til kote 2,5 m – ville medføre, at der opstod én 4,5 km lang sø i sydvest-nordøstlig retning – jf. figur XX. Søen ville have et åbent vandspejl på 173 ha og der ville opstå 137 ha våde enge, 208 ha tør eng og 278 ha rørsump. Søens gennemsnitsdybde ville ligge mellem 0,5 m og 1 m, og den maksimale vanddybde ville blive ca. 1,75 m. Som følge af gennemførelse af scenario 2 ville et areal på 9 ha nordøst for Vilsted/Hobrovej blive oversvømmet.

met og yderligere 34 ha ville blive så fugtigt, at landbrugsdriften ville blive besværliggjort. Det samlede projektområde ved gennemførelse af scenario 2 ville udgøre ca. 920 ha.

Projektforslag 3



Figur 10: Søen og de tilgrænsende arealer, som den ville se ud ved gennemførelse af projektforslag 3. Kilde: NJA1

Projektforslag 3 ville medføre, at vandstandskoten blev hævet til 3 m. Der ville herved opstå en stor langstrakt sø i sydvest-nordøstlig retning – jf. figur xx, med en længde på ca. 4,8 km. Det samlede projektområde ville udgøre 980 ha, og søen ville have et åbent vandspejl på ca. 347 ha. Herudover ville der fremkomme 208 ha våde enge, 107 ha tør eng og 241 ha rørsump. Søen ville have en maksimal vanddybde på 2,25 m og en gennemsnitlig vanddybde på mellem 1 m og 1,5 m. Det tredje scenario ville medføre, at et areal på ca. 34 ha nordøst for Hobrovej/Vilsted by ville blive oversvømmet samt at landbrugsdriften på et areal på ca. 40 ha ville blive besværliggjort pga. fugtighed.

3.3 Den politiske proces efter forundersøgelse

Amtsrådet besluttede den 8. december 1998 at bidrage med 1,05 millioner kroner til opkøb af Vilsted og Troldbjerg Dambrug, med det formål at skabe mulighed for genskabelse af søen. Dambrugsarealerne blev overtaget den 31. december 1999.²¹

Møde nr. 2 i følgegruppen for forundersøgelser vedr. Vilsted Sø blev afholdt den 5. februar 1999, hvor der deltog repræsentanter for lodsejerne, Danmarks Naturfredningsforening, Friluftsrådet, Løgstør Kommune, Skov- og Naturstyrelsen og Amtet. På mødet blev forundersøgelserne, der var udarbejdet af Rambøl, gennemgået, og følgegruppen kunne ud fra disse konkludere, at projektet burde fremmes, og at projektet skulle søges gennemført som et VMPII-projekt²² samt, at der skulle arbejdes videre med modellen med et vandspejl i kote 2,5 m (projektforslag 2).²³

Herefter arbejdede amtsrådet videre med muligheden for at gennemføre det som et VMPII-projekt. Amtsrådet vedtog den 17. august 1999 et regionplantillæg, der udpegede området til vådområde, hvilket gjorde det muligt at gennemføre projektet som vådområdeprojekt under VMPII.²⁴

Amtet sendte den 19. november ansøgning til Koordinationsudvalget²⁵ om bevilning af midler til gennemførelse af supplerende forundersøgelser. Projektet, der ansøgte om bevilling til, svarer til scenario 2 i Rambøl's rapport fra 1998. De supplerende forundersøgelser består af en ejendomsmæssig og en teknisk forundersø-

²¹ NJA 2000, s. 6

²² Vandmiljøplan II blev vedtaget i februar 1998 og har som formål at reducere kvælstoftabet til vandmiljøet. Et af midlerne til at nå dette mål er, at der etableres vådområder – der har den virkning, at de reducerer kvælstofudledningen. Amterne kan søge Skov- og Naturstyrelsen om tilskud til vådområdeprojekter, når det kan dokumenteres, at kvælstofudledningen reduceres. For at amterne kan få tilsagn om tilskud til sådanne projekter, er der visse kriterier der skal overholdes. Kravene er, at området skal være udpeget til lavbundsområde, der skal fjernes en vis mængde kvælstof pr. ha pr. år (200-500 kg) og den naturlige hydrologi skal søges genskabt samt at projektet skal have en positiv effekt for dyre- og plantelivet. Det er amterne, der er projektansvarlige, og som før nævnt også dem, der søger om tilskud til projektet. Der søges tilskud over to omgange – først til forundersøgelser og derefter til gennemførelse af projektet. Ansøgningerne bliver behandlet af Koordinationsudvalget der betjenes af Skov- og Naturstyrelsen, med repræsentanter fra Amtsrådsforeningen og DFFE (Det tidligere Strukturdirektorat) samt Skov- og Naturstyrelsen.

²³ NJA 2000, s. 6-7

²⁴ NJA 2000, s. 7

²⁵ Koordinationsudvalget behandler ansøgninger om tilskud til vådområdeprojekter.

gelse. I forbindelse med den ejendomsmæssige forundersøgelse skal der blandt andet ved en lodsejerrunde søges afdækket lodsejerens ønsker og muligheder for konkrete tiltag. Der skal endvidere diskuteres jordpriser, erstatningsmuligheder og eventuelle ønsker i en jordfordeling.²⁶

Den 24. november 1999 gav Koordinationsudvalget lov til opkøb af puljejord indenfor rammerne af VMPII. Jordfordelingskontoret under Direktoratet For FødevarerErhverv (DFFE) blev rekvireret af Nordjyllands Amt til varetagelse af puljejordsopkøb og planlægning i forbindelse med jordfordeling og DFFEjordfordelingskontoret opkøbte umiddelbart efter 100 ha puljejord med overtagelse den 1. februar 2000.²⁷ Landinspektør Jan Nymark Thaysen ansat ved Jordfordelingskontoret havde ansvaret for jordfordelingsplanlægningen i Vilsted Sø-projektet, mens Martin Nissen Nørgård, NJA, har fungeret som projektansvarlig.

Koordinationsudvalget valgte den 11. april 2000 at afvise ansøgningen om bevilling af midler til gennemførelse af supplerende forundersøgelser, da udgifterne til projektet ville overstige den – ifølge VMPII – fastsatte beløbsgrænse på 25.000 kr. pr. ha.²⁸ Koordinationsudvalget besluttede ved samme lejlighed, at den erhvervede puljejord kunne beholdes under forudsætning af, at amtet indsendte en ny ansøgning om bevilling til forundersøgelser inden et år. Amtet arbejdede herefter videre på alternative projektskitser.²⁹

Der afholdtes den 23. maj 2000 møde med Skov- og Naturstyrelsen om Vilsted Sø. Ved denne lejlighed tilkendegav Skov- og Naturstyrelsen, at den var af den opfattelse, at det stadig var en god idé med en retablering af søen. Skov- og Naturstyrelsen mente dog ikke, der kunne forventes statslige naturgenopretningsmidler de næste mange år, da midlerne på daværende tidspunkt gik til Skjern Å projektet.³⁰

Udvalget for Teknik og Miljø afholdte møde den 19. december 2000, hvor udvalget skulle beslutte, om projektet skulle betragtes som et naturgenopretningsprojekt med mulighed for amtslig medfinansiering på 4,8 mio. kr. Såfremt projektet ikke fik amtslig medfinansiering, ville der i stedet arbejdes videre med et projekt, hvor der ville blive etableret ca. 340 ha våde enge, da udgifter til et sådant projekt ville

²⁶ NJA 2000, s. 7

²⁷ NJA 2000, s. 7

²⁸ Denne beløbsgrænse blev dog ændret ved behandlingen af vandmiljøplanens midtvej-status i 2001, hvor der blev åbnet mulighed for, at udbetale væsentligt højere beløb end 25.000 kr. pr. ha.

²⁹ NJA 2000, s. 7

³⁰ NJA 2000, s. 7-8

kunne overholde beløbsgrænsen. På mødet besluttede et flertal af udvalgets medlemmer at tiltræde indstillingen om amtslig medfinansiering.³¹

I maj 2002 ansøgte Nordjyllands Amt Koordinationsudvalget om bevilling af midler til gennemførelse af projektet, hvilket udvalget godkendte. Senere samme år på et amtsrådsmøde den 10. september 2002 blev regionplantillæg nr. 82 (Vådområdeprojekt Vilsted Sø) med VVM-redegørelse vedtaget. Denne vedtagelse dannede det endelige grundlag for at projektet kunne ”søsættes”.

Den ejendomsmæssige forundersøgelse påbegyndtes allerede i juni måned 2001 og blev udarbejdet af DFFE i samarbejde med amtet. Af den ejendomsmæssige forundersøgelse fremgår det, at der ikke var en eneste lodsejer der ville modsætte sig projektet. Nogle lodsejere var dog skeptiske, men ville ikke modsætte sig, hvis de blev erstattet hektar for hektar. Nedenstående tabel viser lodsejernes ønsker – det skal dog tilføjes, at ikke alle lodsejernes har givet deres ønsker tilkendte.



Figur 11: Regionplantillæg 82. Kilde: NJA

Antal lodsejere	Projektareal ca. ha.	Erstatningsønsker		
		Ønsker erstatningsjord i forholdet 1:1	Ønsker engangserstatning eller MVJ så fremt arealet stadig kan anvendes	Ønsker at sælge projektjorden samt eventuelt salg af puljejord
54	525	X		
78	320			X
12	70		X	

Figur 12: Lodsejernes ønsker mht. erstatningsjord. Kilde: DFFE 2002, s. 4

Både inden og under jordfordelingerne er lodsejere løbende blevet informeret om både projektet og

³¹ NJA 10.05.06

jordfordelingerne. Der blev blandt andet udsendt nyhedsblade til lodsejere, der eventuelt ville blive berørt af jordfordelingerne, disse beskrev hvad der skete i forbindelse med projektet samt hvorledes arbejdet med hensyn til jordfordelingen skred frem. Desuden var der mulighed for at følge med i projektet på internettet, hvor projektet kunne opleves i en 3D-simulator. Der har derudover været opstillet en skurvogn ved Ranum kro, hvor lodsejer og lokalbefolkningen kunne få svar på eventuelle spørgsmål. Endvidere har der været afholdt et debatmøde på Ranum Statsseminarium, hvor uafklarede spørgsmål ligeledes kunne besvares.



Figur 13: 3D-billede af Vilsted Sø. Kilde: NJA 08.05.06

3.4 Vilsted Sø-projektet generelt

Vilsted Sø-projektet har til formål at genskabe en sø med et åbent vandspejl på 173 ha, 278 ha rørsump, 137 ha våde enge, 208 ha tør eng herudover vil 43 ha opstrøms Vilsted blive påvirket, søen vil have en maksimal dybde på 1,75 ha.. Projektet gennemføres ved, at tilbyde lodsejerne engangserstatninger, 20-årige tilskud (MVJ-aftaler), opkøb af jord og herudover gennemføres der jordfordelinger, hvor lodsejerne tilbydes erstatningsjord. Søen vil reducere udledningen af kvælstof med op mod 186 tons og op mod 2 tons fosfor årligt, hvilket svarer til en reducere af belastningen af Løgstør Bredning fra Bjørnsholm Å's opland med ca. 30 %.

Gennemførelsen af et sådant projekt vil medføre, at der genskabes et naturområde af national værdi. Det vil bestå af en sø med små midlertidige små søer, rørsump, kildevæld, kær, enge og moser. I søen vil der endvidere være en halvø – kaldet Holmen. Udfor Holmen etableres, af overskydende jord fra terrænregulering, to

fugleøer i kote 2,65 – 2,80 m. Genoprettelsen vil have stor betydning for floraen og faunaen i området. Der kan af planter i området forventes orkideer, rustskæne og dværggulvefod ligesom der kan forventes fugle som ynglende rørhøg, rørdrum, hvid stork og sorthalset lappedykker. I området kan der forventes fisk såsom skalle, aborre, gedde, ål og måske helt.

Der vil blive rig mulighed for benyttelse af søen for lokalbefolkning og turister. Der etableres blandt andet en trampesti fra Munksjørupvej (syd for søen) til Ranum. Fra Ranum til Munksjørupvej (nord for søen) etableres der en ride- og gangsti. På Holmen etableres der en handicapsti, og i forbindelse med stisystemerne rundt om søen etableres der parkeringsfaciliteter. Umiddelbart øst for Vilsted etableres der et stor-shelter, hvor der vil mulighed for overnatning. Der vil også blive mulighed for sejlads på søen, og i denne forbindelse etableres der bådpladser ved Vilsted, Ranum og på Holmen, endvidere vil der i Vilsted være en ophalerplads. På den sydlige side af Holmen etableres der et fugletårn, og der vil være mulighed for jagt og fiskeri i og omkring søen.



Figur 14: Vilsted Sø efter genoprettelsen med dens rekreative faciliteter. Kilde: NJA 09.05.06

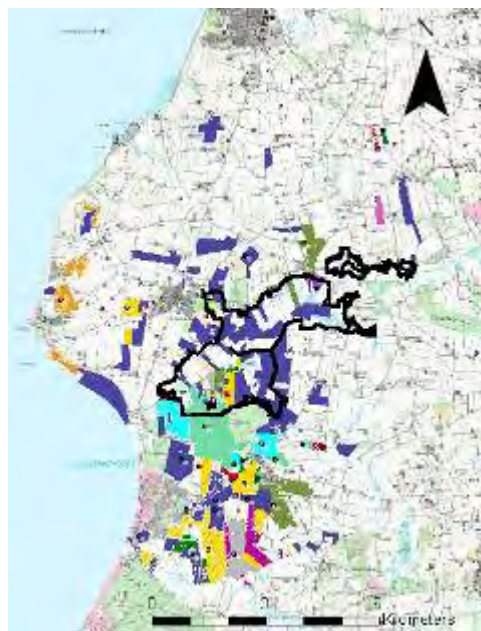
Søens ejer bliver Aage V. Jensen Charity Foundations³², vis primære formål er at bevare naturen og beskytte de vilde dyr. Den fremtidige drift af søen, såsom bådpladser, jagtudleje, græsning, fiskeri osv., varetages af Nordjyllands Amt.

³² Aage V. Jensen blev født i 1911 nær landsbyen Vokslev ved Nibe, og blev senere udlært som tømrer i Aalborg. I midten af 1930'erne startede han som selvstændig tørmester i København, og blev hurtigt en af Danmarks førende bygherrer. Han var meget natur interesseret, og han brugte de sidste af sit liv, inden sin død i 1986, på rejser

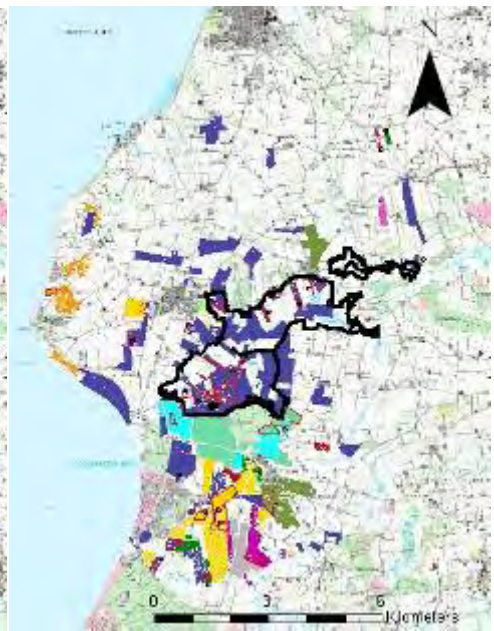
3.5 Jordfordelingerne

Der er i forbindelse med søprojektet gennemført 3 jordfordelinger, med knap 150 deltagende lodsejere samt 184 ejendomme, og jordfordelingen har strakt sig over godt 3½ år

Den første jordfordeling, der koncentrerede sig omkring Overlade-områder blev sat i gang den 31. oktober 2002. Jordfordeling omfattede 33 ejendomme, 26 lods-ejere, og der blev omlagt 287,07 ha. Da den første jordfordeling igangsattes, var der endnu ikke klarhed over hvor lang tid jordomlægningerne krævede, der var derfor heller ikke klarhed over hvor mange jordfordelinger der skulle gennemføres. Den første jordfordeling fik skæringsdato den 1. oktober 2003, det stod dog forholdsvis hurtigt klart for planlægger Jan Thaysen, at jordomlægningerne ikke kunne færdiggøres ved kun én jordfordeling.



Figur 15: Plan 1 - Jordfordeling 1



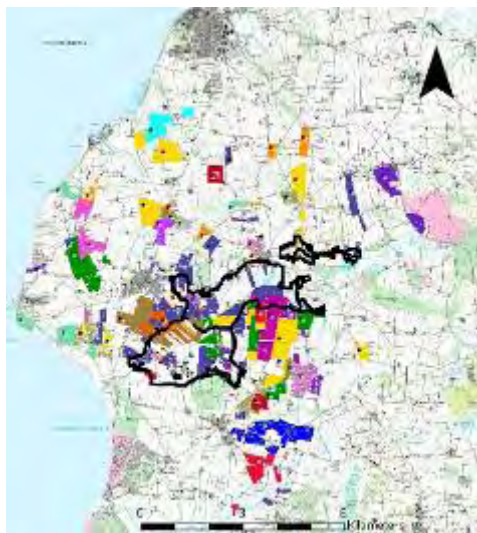
Figur 16: Plan 2 - Jordfordeling 1

Kortene viser de implicerede ejendomme og deres jordtilliggende før (plan 1) og efter (plan 2) Jordfordeling 1. jordfordelingskontorets jordtilliggende (den mørkeblå skravering) i projektområdet er tydeligvis blevet forøget, og der er en klar tendens

til naturskønne områder. Allerede inden sin død havde han ønsket om at støtte et naturprojekt nær sin hjemegn.

til, at jordfordelingskontoret har erhvervet mest jord i Overlade-området (nederst i projektområdet).

Planlæggeren afgrænsede sig til de områder, hvor det var muligt at færdiggøre jordomlægningerne. Det, at planlæggeren koncentrerede sig at færdiggøre disse områder, betød at han i de senere jordfordelinger ikke skulle 'pille' mere ved de involverede ejendomme. Det samme udgangspunkt blev lagt til grunden i jordfordeling nummer to, som endte med at koncentrere sig om Ranum-området. Denne jordfordeling omfattede 82 ejendomme, 71 lodsejere og der blev omlagt 670,83 ha. Jordfordeling nummer to igangsattes den 28. oktober 2003 og havde skæringsdato den 1. oktober 2004.



Figur 17: Plan 1 - Jordfordeling 2



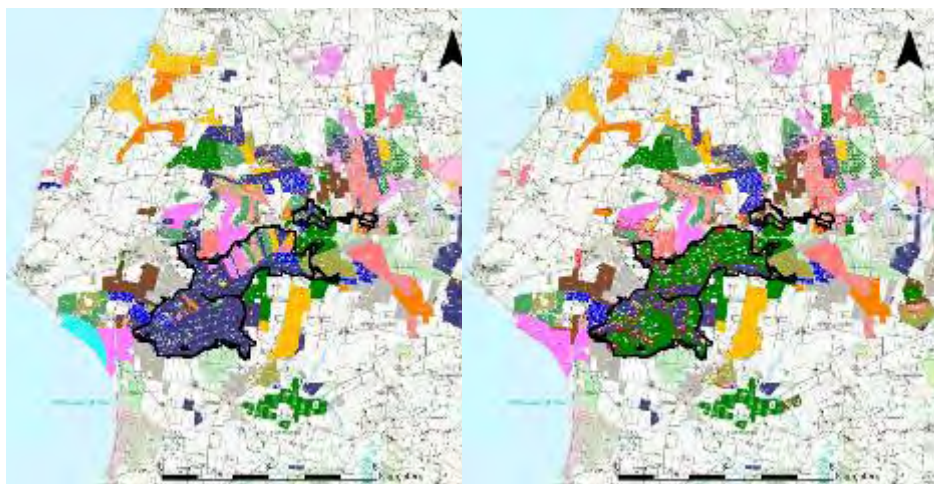
Figur 18: Plan 2 - Jordfordeling 2

Planerne 1 og 2 for jordfordeling 2 viser med tydelighed, at jordfordelingskontorets erhvervelse af jord er koncentreret i midten af projektområdet – Ranum-området

Den tredje jordfordeling der igangsattes den 16. november 2004 var koncentreret om Vilsted- og Vindblæs-området, og i denne deltog 74 ejendomme, 57 lodsejere og der blev omlagt 1203,05 ha. (inkl. de arealer jordfordelingskontoret solgte Åge Jensen). Skæringsdatoen for den tredje jordfordeling var den 1. december 2005.

Jordfordelinger var altså mere eller mindre delt op lokalt, hvilket ikke var planlagt fra starten, men forudsætningerne gjorde at det i sidste ende blev sådan. Gennem de to første jordfordelinger erhvervede jordfordelingskontoret projektjord, men i

den tredje, var det søens køber – Aage V. Jensen Charity Foundations, der opkøbte projektjorden, i forbindelse med den tredje jordfordeling blev de af jordfordelingskontoret erhvervede projektarealer overdraget til køber.



Figur 19: Plan 1 - Jordfordeling 3

Figur 20: Plan 2 - Jordfordeling 3

Af plan 1 og 2 for jordfordeling 3 ses det at søen køber – Aage V. Jensen Charity Foundations (den mørkegrønne skravering) – i den 3. jordfordeling køber arealerne i nordlige ende af projektområdet. I forbindelse med den 3. jordfordeling overdrages de af DFFE i jordfordeling 1 erhvervede arealer ligeledes til køber.

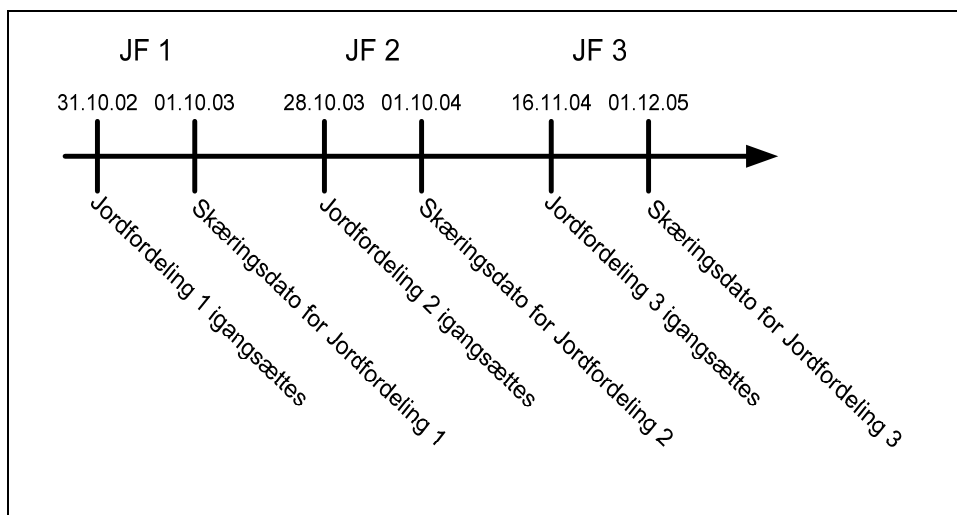
Skødehandler	Før jordfordeling 1	Mellem jordfordeling 1 og 2	Mellem jordfordeling 2 og 3	Samlet
Ha	467,14	176,32	228,19	871,65

Figur 21: Arealer erhvervet af Jordfordelingskontoret ved almindelig skødehandel. Kilde: Jan Nymark Thaysen

Med hensyn til opkøb jord til jordpuljen, blev der allerede inden jordfordelingerne blev sat i værk købt jord til denne, som det fremgår af ovenstående jordfordelingsplan 1 for jordfordeling 1, havde jordfordelingskontoret allerede erhvervet arealer både i og udenfor projekt området. Disse opkøb (skødehandler) er fortsat gennem hele projektforløbet.

Jordfordeling	1	2	3
Antal lodsejere	26	71	57
Antal ejendomme	33	82	74
Omlagt areal (ha)	284,07	670,83	804,05
Område	Overlade	Ranum	Vilsted og Vindblæs

Figur 22: Oversigt over jordfordelingerne. Det omlagte areal i jordfordeling 3 er reelt 1203,05, dette skyldes at DFFE sælger 399 ha til Aage V. Jensens Fonde



Figur 23: Tidslinje over jordfordelingerne

4 Jordfordelingskontoret

Jordfordelingskontoret hører under Direktoratet for FødevareErhverv, der er underlagt Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri. Kontoret har afdelinger i Tønder, København og Foulum og beskæftiger i alt godt 30 medarbejdere. Jordfordelingskontoret er en sammenslutning af det gamle ”Tønder-kontor”, der beskæftigede sig med jordfordelinger i Sønderjylland, og Jordfordelingskonteret, beliggende i København, der havde ansvaret for jordfordelinger i resten af landet. Kontoret har flere forskellige funktioner, blandt andet har det ansvaret for, at jordfordelingerne lever op til de stillede kvalitetskrav, førend de fremlægges til godkendelse for jordbrugskommissionen.

Kontoret har gennem årene også gennemført mange projektjordfordelinger, hvilket blandt andet har omfattet danmarkshistoriens største naturgenopretningsprojekt – genoprettelsen af Skjern Å. Den mangeårige beskæftigelse med både de traditionelle jordfordelinger og projektjordfordelinger har betydet, at kontoret gennem tiden har oparbejdet stor ekspertise i gennemførelse af jordfordelingssager. Det er ikke noget krav, at Jordfordelingskontoret skal stå for projektjordfordelingerne, da det er op til projektmager selv at rekvirere en planlægger. Det er dog ofte nærliggende at rekvirere en planlægger fra Jordfordelingskontoret, da de som nævnt har en stor ekspertise i disse sager. En anden fordel ved at rekvirere en planlægger fra kontoret er, at denne fremstår som en uvildig person set fra lodsejernes synsvinkel, hvor der er tendens til, at en privat planlægger vil fremstå som repræsentant for projektmager. Jordfordelingskontorets planlægger kan således opnå større tillid fra lodsejerne, i og med planlæggeren repræsenterer staten – og ikke projektmager.

En projektjordfordeling kan således godt gennemføres af et privat landinspektørfirma, men projektjordfordelingernes til tider enorme omfang kan betyde, at det er for risikabelt for en mindre landinspektørpraksis at påtage sig opgaven. Begås der fejl i arbejdet, kan det have store økonomiske konsekvenser for firmaet, grundet projektets store omfang.

Kontoret beskæftiger sig i øjeblikket med flere forskellige projekter, udover projekter i forbindelse med VMPII kan nævnes en del projekter i udlandet. Kontoret er involveret i projekter i Ungarn, Serbien, Armenien, Litauen, Kosovo og Moldova, hvor formålet er at introducere forhandlingsbaseret og frivillig jordfordeling som instrument til tilpasning af strukturen samt samling af spredte beliggende lodder.

Kontorets rolle i de klassiske jordfordelinger vejede som før nævnt tungt, da det var det gamle Tønder-kontor, der stod for disse i Sønderjylland. I dag laver kontoret ikke længere klassiske jordfordelinger, da støtte til disse søges via EU's landdistriktsprogram, og da der ikke i denne forbindelse kan udbetales støtte til staten. Disse jordfordelinger varetages derfor af private planlæggere.

I øjeblikket er kontoret involveret i en del projekter både nationalt og internationalt. Den fremtidige beskæftigelse for kontoret vil sandsynligvis være de kommende VMPIII-projekter³³, naturgenopretningsprojekter³⁴ samt eventuelle jordfordelinger i forbindelse med oprettelse af nationalparker³⁵.

³³ Vådområdeordning under Fødevareministeriet der er baseret på Miljøvenlige Jordbrugsforanstaltninger (MVJ), og hvor jordfordeling vil kunne indgå som et element.

³⁴ Jordfordeling bliver ofte anvendt ved naturgenopretningsprojekter, ofte med amter eller Skov- og Naturstyrelsen som projektmager.

³⁵ Det er i forbindelse med nationalpark-pilotprojekterne anbefalet at anvende jordfordeling.

5 Teori og metode

Bilagsrapport 1 indeholder foranalysen til projektet, og derved også teori- og metodel delen. I dette afsnit uddrages i meget korte træk den teoretiske begrebsramme samt metodemæssige overvejelser.

5.1 Evaluering

Denne projektrapport er et evalueringsprojekt. Projektgruppen har ikke tidligere erfaringer med evalueringer, hvorfor det valgt at tage udgangspunkt i en ”all-round” metodebog på evalueringsområdet, ”Håndbog i evaluering”.³⁶ I bogen opstilles en meget anvendelig faseinddeling af evalueringen, der fungerer som en guide til opbygning af en evaluering.

Fokus i rapporten er rettet mod lodsejere i jordfordelingsprocessen, da deres frivillige deltagelse er altafgørende for sø-projektets realisering. En evaluering af de forhold, der betinger lodsejernes velvillige deltagelse berører både faktorer omkring jordfordelingsprocessen samt en evaluering af de effekter af jordfordelingen, som lodsejerne kan opnå ved deltagelse. Der tages derfor udgangspunkt i en kombineret proces- og effektevaluering.

5.1.1 Procesevaluering

Procesevalueringer finder forhold, der virker henholdsvis fremmende eller hæmmende på en indsats – i dette tilfælde jordfordelingen. Selve processen i indsatsen er genstanden for evalueringen. Evalueringen bliver således en identificering af de elementer, der har indflydelse på processen, – hvilke er hæmmende og hvilke er fremmende for processen? Der evalueres på processen fra indsatsens start til modtagelse hos målgruppen.

5.1.2 Effektevaluering

Effektevalueringer, også kaldet målfri evaluering eller sideeffektevaluering, finder effekten af en indsats. Ved effektevaluering fokuseres der ikke på, hvorvidt indsatsens endelige mål er opnået, men derimod på de effekter indsatsen fører med sig – tilslgtet eller utilsgtet. Dette omfatter både indenfor og udenfor indsatsens projektområde.

³⁶ Rieper 2004

5.1.3 Fremgangsmåde

Evalueringsmetoden fordrer bl.a. en gennemgang af evalueringens genstand og kontekst, samt teoretiske begrebsrammer. Evalueringens genstand og kontekst udredes gennem en beskrivelse af fire elementer.

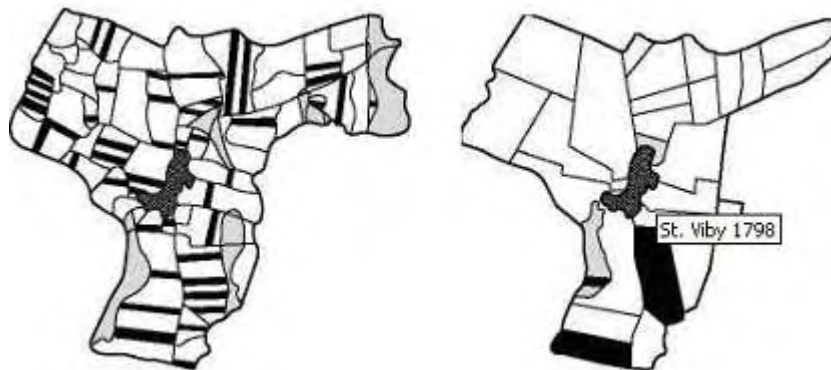
- Jordfordelingsinstrumentet
- Projekt Vilsted Sø
- Jordfordeling I, II & III
- Jordfordelingskontoret

Jordfordelingsinstrumentet behandles i Bilagsrapport I, mens de øvrige tre elementer, *Projekt Vilsted Sø*, *Jordfordeling I, II og III* samt *Jordfordelingskontoret* er gennemgået forud for dette kapitel.

Som nævnt er fokus rettet mod lodsejeren – og dennes frivillige deltagelse i jordfordelingerne. Analysen søger således at identificere forhold, der har indflydelse på lodsejerens indstilling til velvillig deltagelse i jordforhandlingerne. Der er flere tilgange til sådanne analyser, eksempelvis kunne der foretages en ren kvantitativ økonomisk analyse, indeholdende beregninger på de driftsøkonomiske forhold. Herunder beregninger på forskel i markafstande og beregninger på den driftsøkonomiske forskel ved at dyrke højtbeliggende markjord i frem for lavtbeliggende søbund-sarealer. Projektgruppen har i stedet valgt en mere afrapporterende kvalitativ og i nogle tilfælde kartografisk vurdering af de forhold, der influerer på lodsejerens deltagelse, samt heraf opnåede effekter. På baggrund heraf tager projektets teoretiske begrebsramme udgangspunkt i teorier om jordfordelingsinstrumentet og de deltagende lodsejere baseret på ”Lokal Landbrugsplanlægning – En undersøgelse af dansk jordfordelingspraksis 1979-84” af Esben Munk Sørensen.

5.2 Jordfordeling

Jordfordeling har rødder tilbage til slutningen af det 18. århundrede. Princippet i jordfordelingen er at optimere landbrugsdriften på de enkelte ejendomme. I forbindelse med jordfordelinger omfordes de deltagende ejendommers jorder, så de får den mest hensigtsmæssige beliggenhed for ejendommene. Der søges at samle små lodder i større samt at få disse placeret så tæt på produktionsbygningerne som muligt.



Figur 24: Eksempel på jordfordeling: Kilde: Skov- og Naturstyrelsen 16.05.06

For at kunne vurdere på jordomlægningernes kvalitet tages udgangspunkt i ”Målsætning for jordfordeling”. Derudover anvendes teori om lodsejertyper og jordmobilitet som ramme for at indkredse relevante forhold for lodsejernes velvillige deltagelse.

5.2.1 Målsætninger for jordfordeling

Der eksisterer nogle generelle målsætninger for jordfordelinger, som søges opnået under omlægning af jorder, for at forbedre den lokale landbrugsstruktur. Disse målsætninger kan opdeles i fem typer³⁷:

- Arronderingsforbedring
- Sturkturtilpasning
- Udbyningsmulighed
- Reduktion af landbrugstrafik på offentlig vej
- Mobilitetsudløsende tildeling af arealer

5.2.2 Teori om lodsejertyper

De lodsejere, der er berørt af en jordfordeling, kan opdeles i grupper, hvor der for hver gruppe/type kan opstilles nogle fællestræk.

- Sælgerne
- Bytterne

³⁷ Sørensen 1987, s. 76

- Køberne
- Ikke-deltagende lodsejere

Sælgerne udgøres typisk af fire typeprofiler; den ældre pensionistlandmand, den ældre aktive landmand, tidligere mælkeproducenter og den overbelastede deltidslandmænd.

I kategorien *bytterne* findes landmanden, med den rationelt drevne ejendom, der kan forbedres uden nettoændringer i den samlede arealstørrelse.

Køberne består typisk af to gennemgående profiler; yngre og midaldrende effektive heltidslandmænd samt ældre aktive landmænd.

Kategorien af *ikke-deltagende lodsejere* rummer typisk lodsejeren, som er godt tilfreds med de jordtilliggender, han på forhånd har og som ikke har behov for at ændre dette.

5.2.3 Teori om jordmobilitet

Teorien beskriver de betingelser, der gerne skal være til stede, for at fremme jordmobiliteten. Jordmobilitetsbegrebet dækker over muligheden for at kunne flytte rundt på jorder landbrugsejendomme imellem.

Der er overordnet tale om tre typer af faktorer, der har indflydelse på jordmobiliteten:

- Landbrugsstrukturelle forhold
- Jordpulje
- Kendskab

De *landbrugsstrukturelle forhold* kan opdeles i to kategorier; ”den lokale markedssituation for jordhandel”, som helst skal være i balance med et jævnt fordelt udbud og efterspørgsel på jord, og ”vanskelig arronderingsstruktur”, som indebærer, at jo ringere arrondering i området, jo bedre jordmobilitet.

Jordpuljen er den mængde jord, som planlæggeren har til rådighed i forbindelse med planlægningsprocessen. Her gør sig det forhold gældende, at desto større jordpuljen er desto bedre er jordmobiliteten.

Kendskab rummer både planlæggerens kendskab til jordfordelingsprocessen og projektområdet, lodsejerudvalgets kendskab til processen og projektområdet, samt den enkelt lodsejers kendskab til processen. Her gælder det, at jo bedre kendskab desto bedre jordmobilitet.

På baggrund af evalueringens genstand, kontekst og teoretiske begrebsramme samt interviewteori udarbejdedes en lodsejerinterviewguide – se bilag A, hvorefter interviewene gennemførtes og bearbejdedes. Samtidig bearbejdedes kvantitative data vedrørende jordfordelingerne og lodsejerne indhentet fra Nordjyllands Amt og Jordfordelingskontoret under Direktoratet for Fødevarerhverv.

5.3 Det videre analyseforløb

Med baggrund i de gennemførte lodsejerinterviews samt de indsamlede statistiske data vedrørende lodsejerne og deres bedrifter, foretages i det følgende en analyse af de forhold, der indvirker henholdsvis fremmende og hæmmende på lodsejernes frivillige deltagelse i jordfordelingen. Analyserne er opdelt i tre delanalyser:

Kapitel 6 – Ejendomme og lodsejere

Kapitel 7 – Jordfordelingsprocessen

Kapitel 8 – Afledte effekter af jordfordelingen

Første delanalyse vedrører faktorer, der ville eksistere uanset søprojektets realisering. Anden delanalyse vedrører faktorer, der er knyttet til selve jordforhandlingsprocessen, og er således faktorer, der alene er knyttet til søprojektet. Tredje delanalyse vedrører de effekter, som jordfordelingen og søprojektet fører med sig, og som derigennem bliver en faktor med indflydelse på deltagelse i jordfordelingerne.

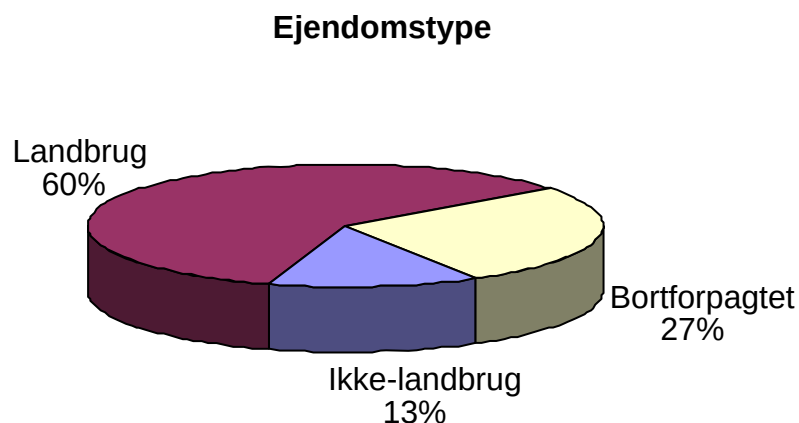
Analyserne kunne opdeles på flere andre måder, men denne kronologiske tredeling er valgt, da netop kronologien skaber genkendelighed og overblik. Hver ”tidsfase” – delanalyse – er efterfølgende opdelt i underafsnit udvalgt på baggrund af analysearbejdet med lodsejersdata. Underkapitlerne er således forskellige indgangsvinkler til en analyse af de forhold, der er relevante for lodsejers frivillige deltagelse. Fremgangsmåden medfører dog, at der i nogle tilfælde vil forekomme ”overlap”, når samme faktorer optræder under forskellige indgangsvinkler.

6 Ejendomme og lodsejere

Lodsejerens frivillige deltagelse i jordfordelingerne beror på mange forskellige faktorer. Fokus i kapitlet er lagt på de forhold, der ville være til stede uanset søens tilblivelse eller ej – dvs. de konstante forhold. Analysen danner således et billede af Vilsted Sø-projektets lodsejere og ejendomme før deres deltagelse i jordfordelingerne. Kapitlet er udarbejdet på baggrund af de knap halvandet hundrede lodsejer-interviews og er opdelt i seks underkapitler; *ejendomstype*, *alder*, *bedriftsstørrelse*, *planer for ejendommen*, *jordens anvendelse* og *holdning til jordfordeling*.

6.1 Ejendomstype

Interviewundersøgelsen har blandt andet haft til formål at klarlægge hvilke ejendomstyper, der forekommer i området. Ejendomstyperne er efterfølgende opdelt i tre kategorier; *ikke-landbrug*, *landbrug* og *bortforpagtet*. Denne opdeling skyldes, at der indenfor hver kategori forekommer forhold, der karakteristisk for lodsejerens frivillige deltagelse. I analysen er de ikke-landbrug og landbrug, hvor jorden er bortforpagtet således kun medregnet i kategorien *bortforpagtet*. Kategorien *landbrug* er yderligere opdelt i underkategorier. I diagrammet nedenfor ses den procentvise fordeling af lodsejerne indenfor de tre kategorier. Kategorierne gennemgås i det følgende.



Figur 25: Den procentvise fordeling af ejendomstyperne

6.1.1 Ikke-landbrug

Betegnelsen ikke-landbrug dækker den gruppe af lodsejere, der er bosiddende på ejendomme under 2 ha, hvorfra der ikke drives landbrug. Kategorien indeholder desuden frijorder og fælleslodder.

Gruppen består af to meget modsatrettede lodsejertyper. På den ene side forekommer lodsejeren, der ikke har interesse i jorden og er positiv overfor at sælge jorden.

*"Jeg havde ingen interesse i jorden. Vidste ikke engang, hvor det præcis lå."
"Jordloddet var ubetydeligt."*

[Lodsejere uden interesse i jorden.]

For disse lodsejere er det positivt at blive tilbudt penge for jord, de ikke har haft gavn af, endsige haft ringe kendskab til. Denne gruppe lodsejere ligger i, hvad der kan betegnes som den forholdsvis ukomplicerede ende af skalaen, hvad angår jordforhandlinger.

"Han kom og tilbød mig et beløb, og så var det det. Jeg var godt tilfreds."

[Lodsejer der er godt tilfreds med at modtage penge for sin jord.]

Modsat forekommer gruppen af lodsejere, der af forskellige årsager værdsætter jorden meget højt, og som på ingen måde har gjort sig tanker om at skille sig af med den. I kapitel 6.5 Jordens anvendelse gennemgås disse årsager nærmere. Denne gruppe lodsejere deltager kun modstræbende og kan være meget tidskrævende i forhandlingerne, da de er mere interesseret i at beholde jorden end at få udbetalt penge.

"Det var et uvurderligt lod, frijord. Det er umuligt at købe frijord i dag. De penge jeg får for jorden kan jeg ikke købe noget tilsvarende for."

"Jeg er modstander, men deltog for ikke at blokere projektet. Gad ikke bøvle mere med det, ville ikke eksproprieres."

"Ville nødt af med det, men ville ikke blokere for sø-projektet. Ellers ville jeg være blevet eksproprieret."

[Lodsejere der værdsætter deres jord højt.]

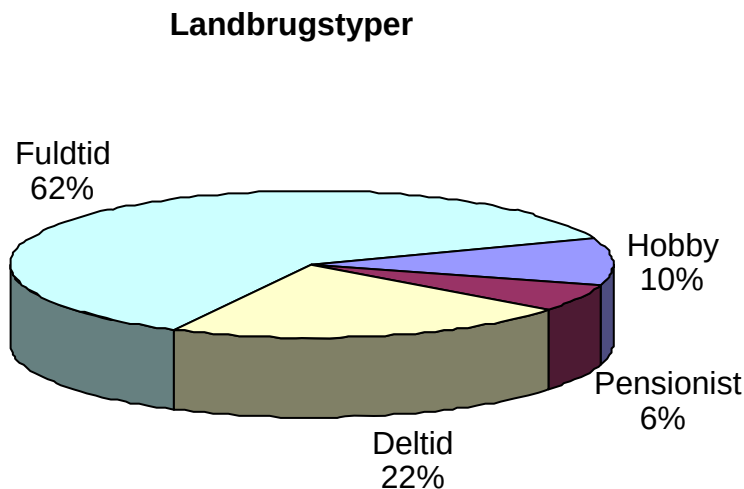
Udover de lodsejere der ønsker henholdsvis at sælge eller beholde jorden, rummer kategorien af ikke-landbrug også de små ejendomme under 2 ha, som får muligheden for at supplere ejendommens jordtilliggende. Her er bl.a. tale om lodsejere, der i den tid, de har ejet ejendommen har ønsket at erhverve lidt mere jord, og gennem jordfordelingen åbnes der mulighed for at supplere ejendommen.

"Vi kontaktede Amtet ret hurtigt og sagde, at vi var interesseret, hvis der blev mulighed for at købe jordstykket."

[Lodsejer der er interesseret i en lille supplerende af sin ejendom.]

6.1.2 Landbrug

Landbrugsejendommene kan betragtes som en samlet gruppe, men kan også opdeles i delgrupper. Ofte ses landbrugsbegrebet opdelt i fire kategorier; *hobbylandbrug*, *pensionistlandbrug*, *deltidslandbrug* og *fuldtidslandbrug*. Projektgruppen har taget udgangspunkt i denne generelle opdeling, og inddraget dette i interviewundersøgelsen. De landbrugsdrivende lodsejere har i interviewundersøgelsen besvaret, hvilken type deres landbrugsejendom hører ind under, og svarene fordeler sig som vist i nedenstående diagram.



Figur 26: Den procentvise fordeling af landbrugstyperne

Hobbylandbrug

Hobbylandbrugene har en del tilfælles med ikke-landbrugene. Her er enten tale om lodsejere, som ikke har brug for jorden, og derfor gerne vil sælge, eller der er tale om lodsejere, som er interesseret i mere jord til hobbylandbruget.

"Vi bruger ikke jorden, - en anden har sikkert mere brug for det."

"Det betød ikke så meget for mig at miste jorden, da jeg ikke havde brug for det længere."

[Lodsejere der ikke har stor interesse i deres jord.]

”Det er udsigten fra vores stue, så det er et stykke naturudsigt vi har investeret i. Et nedlagt landbrug, hvor der er jord nok til at holde et par dyr, er væsentlig mere attraktivt, end hvad vi havde før.”

”Lejligheden bød sig, - tilfældigt. Så fik vi lidt mere plads til ponyerne.”

[Lodsejere der er blevet suppleret med et mindre stykke jord.]

Hobbylandbrugene udgør kun 10 % af landbrugsejendommene, hvorfor det derfor ikke kan konkluderes, om hobbylandmændene generelt er mere eller mindre villige til frivilligt at deltage i en jordfordeling.

Pensionistlandbrug

Der er ikke mange pensionistlandbrug, der selv driver jorden. Blandt de få, der selv driver jorden, er der dog det fællestræk, at de alle er nettosælgere. Størstedelen af de pensionerede landmænd i området, som endnu ikke har solgt jorden fra, har i stedet bortforpagtet jorden, og denne lodsejertype behandles nærmere i næste kapitel, 6.1.3 Bortforpagtet.

De aktive pensionistlandbrug, der deltager i jordfordelingerne udgør ligesom hobbylandbrugene kun en lille del af landbrugsejendommene – 6 %. Eftersom de alle er nettosælgere, vurderes dette som en indikator for, at pensionistlandbrug må anses som en typisk jordfordelingsdeltager, der ønsker at afstå jord.

Deltidslandbrug

Omkring deltidslandmænd fremstår mest karakteristisk, at der ikke er nogen gennemgående træk. Det er en gruppe med stor variation og vidt forskellige ønsker og interesser.

”Jeg ville helst være fri for at deltage.”

”Jeg opnåede bedre arrondering, stykket der er købt ligger lige ved siden af ejendommen.”

”Frivillig tvang – ville gerne have haft mere jord.”

[Lodsejere uden nogle gennemgående træk.]

Der er således ingen generelle træk, der gør sig gældende for denne gruppe, som både kan være meget interesseret i at deltage, og omvendt helst ser sig fri for ændringer.

Fuldtidslandbrug

Overvejende gælder det for fuldtidslandbrugene, at størstedelen af de deltagende ejendomme både afstår og modtager jord. Af de 53 fuldtidslandbrug der deltager, er der fire, som kun har afstået jord, og otte, som kun har modtaget jord. De resterende 41 har både afstået og modtaget jord. Fuldtidslandbrugenes rolle i jordfordelingen indebærer således en ret stor aktivitet, hvilket nok især skyldes, at disse landbrug har store jordtilliggender ude i projektområdet.

"Vi har meget jord ude i projektområdet, og var tvunget til at modtage erstatningsjord for at bevare en fornuftig gårdstørrelse."

"Nødvendigt at få erstatningsjord."

"Skulle have noget jord, for at leve op til harmonikravene. Men deltog frivilligt."

[Lodsejere med interesse i erstatningsjord.]

Samlet har 13 af de 53 fuldtidslandmænd netto afstået jord, mens 40 netto har modtaget jord. I mange tilfælde er der tale om en mindre afvigelse, dvs. lodsejeren har modtaget ca. det samme antal ha i erstatningsjord, plus/minus et par ha. men samlet set er det tydeligt, at denne lodsejergruppe i høj grad ikke blot efterspørger erstatningsjord, men også suppleringsjord.

"Opnå bedre arrondering og få suppleringsjord."

"Til at begynde med var der ikke helt ha nok til os, men så købte de en ejendom mere, og så blev det muligt for os at få mere erstatningsjord og endda lidt suppleringsjord."

[Lodsejere med interesse i suppleringsjord.]

Dette skærper kravene til jordpuljen, som skal kunne modsvare ønskerne om suppleringsjord. I Vilsted Sø-projektet afstås der netto fra de deltagende fuldtidslandmænd 73,20 ha, og der modtages netto 248,19 ha. Dette giver en difference på 174,99 ha jord, som skal dækkes af jordpuljen.

Fuldtidslandmændene giver tydeligt udtryk for en positiv indstilling overfor jordfordeling. De kan se mulighederne i jordfordelingskonceptet, særligt hvis de tidligere selv har deltaget i en jordfordeling eller kender til andre landmænd der tidligere har deltaget.

"Ja, selvfølgelig er jeg positiv. Det er godt for arronderingen i forhold til ejendommene."

"Det er skønt at handle uden omkostninger."

"Godt nok, hvis man kan samle jorden lidt."

"Jeg er positiv overfor jordfordeling, man undgår alle de der forbikørsler og nu bliver der lidt harmoni i det rundt omkring."

[Lodsejere der er positivt stemt overfor jordfordeling.]

Fuldtidslandmændene har forståelse for muligheden for bedre arrondering og eventuel supplerings, og har ligeledes forståelse for, at de i henhold til at opnå dette også må yde lidt, i form af afståelse af jord, som de ellers ikke havde interesse i at sælge.

6.1.3 Bortforpagtet

Det er valgt at behandle gruppen af lodsejere, der bortforpagter jorden, separat i dette afsnit. Dette skyldes, at denne gruppe lodsejere, trods stor variation i ejendomsstørrelse, alder m.v. alligevel er præget af et bestemt fællestræk. Det forekommer, at der er en tilbøjelighed til, at disse er mere villige til at sælge jord, som ikke dyrkes af lodsejeren selv.

"Jeg var glad nok for at få det solgt, for nu skal jeg ikke spekulere på at udleje jorden."

"Prisen var bedre end det jeg kunne få i leje."

"Men for os, som bare bortforpagter det, har det ingen betydning."

"Har fået de der tre små parceller på i alt 1,7 ha solgt fra. Det var noget eng og andet, som ikke rigtig var brugbart til noget."

[Lodsejere der bortforpagter og gerne vil sælge.]

Lodsejerne har ikke den samme "tilknytning" til jorden, da de ikke driver jorden selv, men derimod har haft jorden bortforpagtet – i nogen tilfælde gennem årtier. Efterspørgslen på erstatningsjord er minimal, da lodsejeren ikke er afhængig af jorden produktionsmæssigt set. Langt størstedelen af lodsejerne afstår således jord uden at modtage jord, og samlet set er 33 ud af 38 bortforpagtende lodsejere nettosælgere.

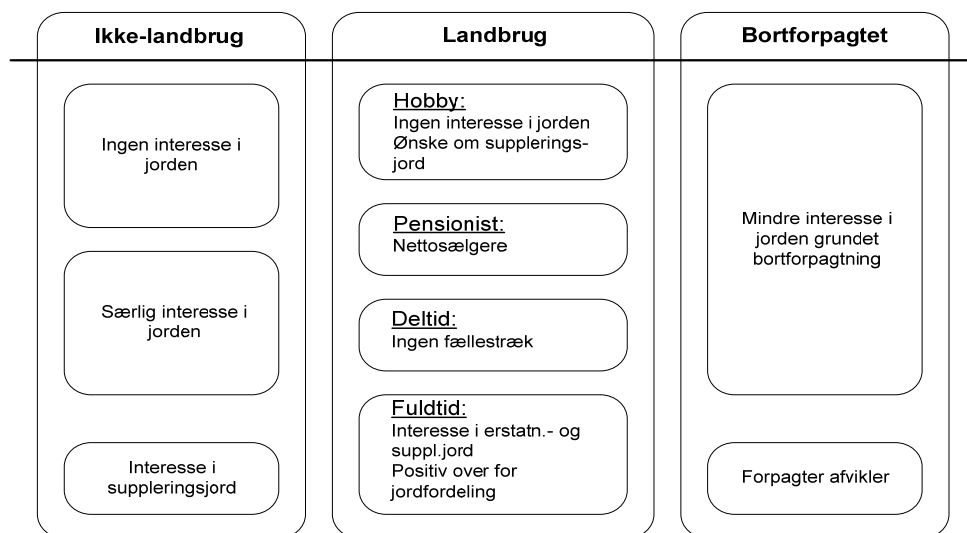
Et er, at lodsejeren ikke selv driver jorden, og derfor er mindre afvisende over for at sælge en del af den, når dette bliver dem tilbudt. Et andet er, at lodsejeren helst ser, at bortforpagtningen fortsætter som hidtil. Eftersom flere lodsejere i området afvikler, får dette betydning for de lodsejere, der har forpagtet jorden væk til sådanne afviklende lodsejere. De bliver derved tvunget til at finde en ny forpagter, og dette kan for nogen have afgørende betydning for deltagelsen i jordfordelingen.

”Havde egentlig kun planer om at deltage med 1 ha. Men naboen, som forpagtede min jord meddelte at han solgte. Og så skulle jeg jo alligevel ud og finde ny forpagter. Så kunne jeg ligeså godt sælge.”

[Lodsejer der bortforpagter og vil sælge, da forpagter også sælger.]

6.1.4 Opsamling

I nedenstående figur er de mest typiske træk for ejendomstyperne opstillet. De mest dominerende træk opsummeres i det følgende.



Figur 27: Figuren illustrerer fællestrækkene for de forskellige lodsejerkategorier

Generelt ses det at størstedelen af lodsejere, der driver fuldtidslandbrug er positivt stemte overfor deltagelse i jordfordelingen. Denne gruppe lodsejere nærer dog også et stort ønske om erstatningsjord og tillige suppleringsjord, og der er her ofte tale om forholdsvis store jordarealer der skal erstattes, eftersom fuldtidslandbrugene besidder store arealer i projektområdet. Fuldtidslandmændene er positivt indstillet på at deltage i jordfordelingen, såfremt de ser en mulighed for at forbedre landbrugsejendommen.

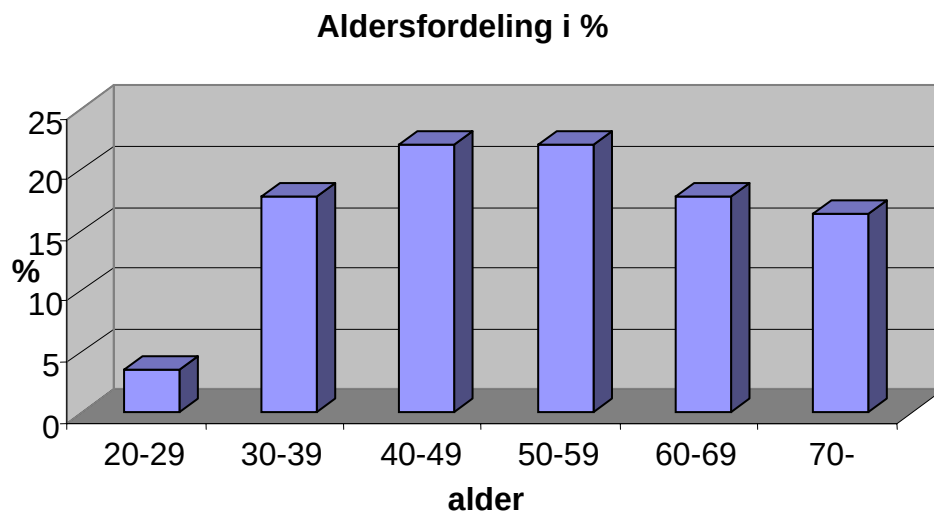
Derudover ses en tydelig tendens hos pensionistlandbrugene og ”bortforpagterne”, som overvejende optræder som sælgere. Her er ikke blot tale om nettosælgere, men om lodsejere, der kun afstår jord, og intet modtager. Denne type lodsejere er mere neutralt indstillede til jordfordeling, og er ikke afhængig af jorden, hvorfor de typisk accepterer at frasælge noget af jorden. Størstedelen af disse lodsejere skal grundet deres alder inden for den nærmeste fremtid tage stilling til, hvad der skal

ske med deres jorder, og ser derfor jordfordelingen som en god måde at afvikle ejendommen på.

De mindst motiverede for at deltage i jordfordelingerne er de ”ikke-landbrugs-lodsejere”, som ejer et lille stykke jord, som de har dybe personlige interesser i. Disse lodsejere er ikke interesseret i at sælge eller modtage erstatningsjord, men ser helst at kunne fortsætte som hidtil.

6.2 Alder

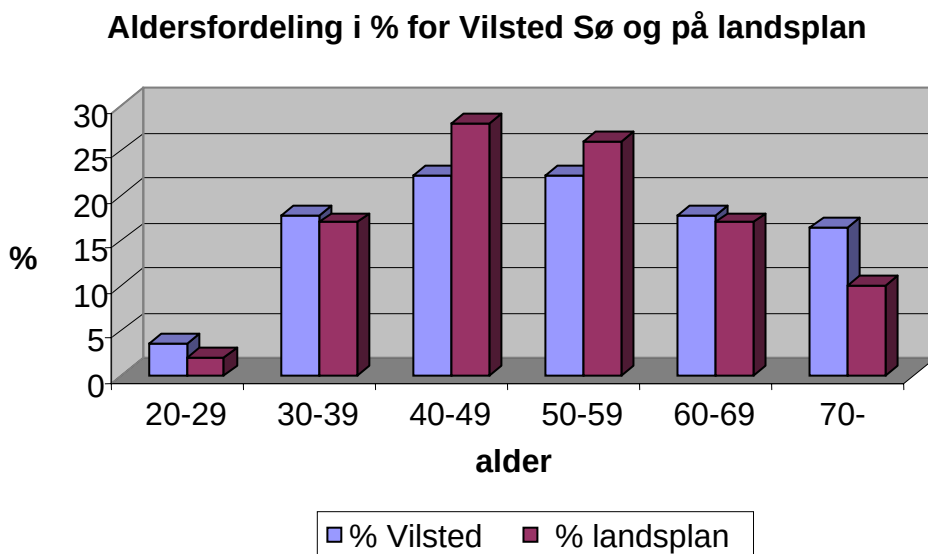
Lodsejernes alder spiller også en rolle i mønstret for deres deltagelse i en jordfordeling. Som følge af den ”naturlige” udvikling sker der afviklinger og generationsskifte blandt ældre lodsejere, når alderdommen nærmer sig. Denne udvikling vil altid foregå, men hvorvidt det er udbredt i de enkelte lokalområder vil afhænge af den aldersmæssige fordeling blandt de lokale lodsejere. De deltagende lodsejeres alder, for Vilsted Sø-området, er indsamlet, og fordelingen heraf ses i nedenstående diagram.



Figur 28: Aldersfordelingen i området i procent

For at tegne et billede af denne fordeling anvendtes i dette tilfælde alle lodsejere, der ejer jord inden for projektgrænsen. Med andre ord, de lodsejere, der deltager i jordfordelingerne.

Diagrammet giver umiddelbart et billede af en aldersfordeling i projektområdet med relativt få yngre og mange ældre landmænd, og dette bekræftes af nedenstående diagram, hvor sammensætningen aldersmæssigt i Vilsted Sø-området sammenlignes med aldersfordelingen på landsplan.



Figur 29: Aldersfordelingen i området sammenlignet med aldersfordelingen på landsplan

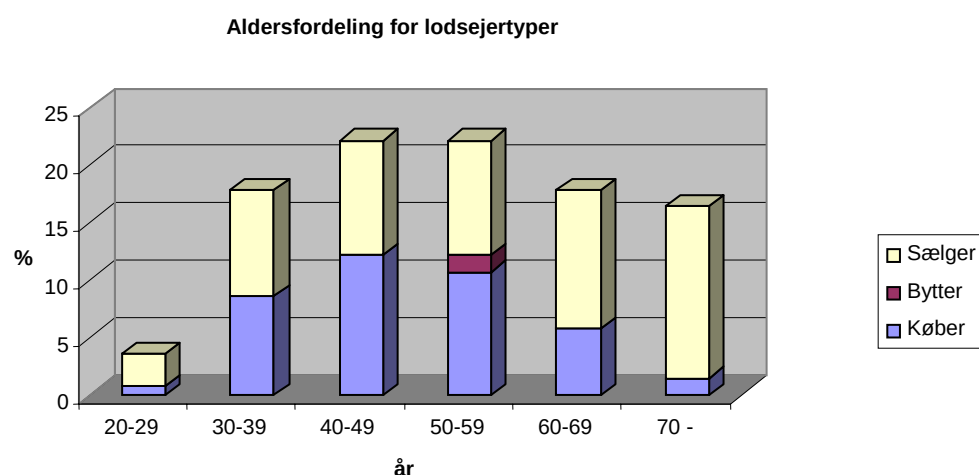
Her skal dog tages højde for, at tallene ikke er helt sammenlignelige, eftersom Vilsted Sø-aldersfordelingen repræsenterer alle lodsejere i området, mens landsplanaldersfordelingen repræsenterer alle bedriftsejere på landsplan. Der vil således blandt Vilsted Sø-tallene forekomme lodsejere, som ikke kan betegnes som bedriftsejere. Dette betyder reelt, at eksempelvis en parcellhusejer i Vilsted, som også er indehaver af et mindre stykke frijord i søområdet, tæller med i diagrammet. Hvis lodsejere i denne situation gennemgående er repræsenteret af aldrende lodsejere, kan dette således forringe sammenligningen med landsplantallene. Det er dog projektgruppens opfattelse, at de ”ikke-bedriftsejende-lodsejere” repræsenterer en forholdsvis blandet skare, hvilket betyder at diagrammet muligvis ikke er fuldt ud korrekt, men dog sammenligneligt i grove træk.

Det ses, at der er færre landmænd i alderen 40 – 60 år i forhold til landsgennemsnittet, men at der til gengæld er væsentlig flere landmænd i kategorien 70 år og opefter. Dette er fordelagtigt i det omfang, at der er behov for en stor jordpulje, da landmændene grundet den høje alder er mere åbne for at afstå eller helt afvikle jorden. Skævvridningen i aldersfordelingen i Vilsted Sø-området er i virkeligheden endnu mere markant, da de landmænd, der valgte at afvikle deres jord på forhånd

via skødehandler med DFFE, således ikke er repræsenteret i datagrundlaget. Det må formodes, at disse afviklende landmænd ligeledes har været godt repræsenteret i den øverste del af aldersskalaen.

6.2.1 Aldersfordeling af lodsejertyper

Det kan også være interessant at opdele lodsejerne i kategorier i forhold til hvorvidt de modtager eller afstår jord i jordfordelingen, og sammenligne disse tal med den aldersmæssige fordeling.



Figur 30: Aldersfordelingen for lodsejertyper

Hvorvidt lodsejer er en køber, sælger eller bytter, er her alene baseret på den nettoarealændring, lodsejerens bedrift undergår i jordfordelingerne. Afstår lodsejer mere jord end der modtages optræder lodsejeren således som "sælger" i ovennævnte diagram. Diagrammet giver dermed ikke et billede af lodsejernes ønskede dispositioner, men derimod et billede af de faktiske jordomlægninger. Af diagrammet fremgår dog et klart billede af en lige fordeling af "sælgere" og "købere" blandt lodsejerne indtil 60-års alderen, hvorefter der er en stor overvægt af "sælgere". Dette udslag skyldes et bredere ønske om at afstå jord, grundet lodsejeren har nået pensionsalderen, og er begyndt at overveje nedtrapning eller en decideret afvikling. Disse overvejelser gennemgås yderligere senere i kapitlet 6.4.1 – Lodsejere med planer om at sælge jord.

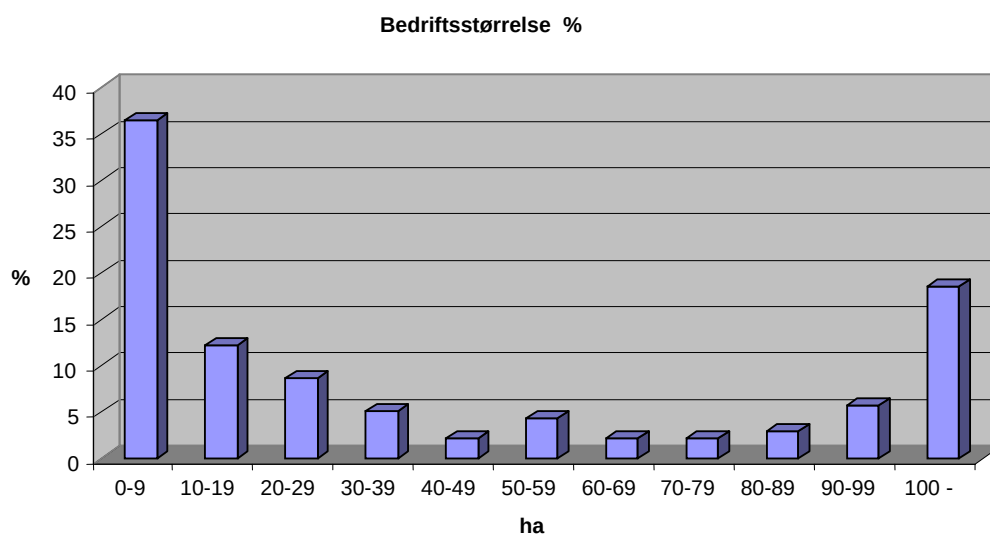
6.2.2 Opsamling

I Vilsted Sø-projektet forekommer forholdsvis mange ældre lodsejere, særligt i kategorien ”over 70 år”. Dette kan være en fordel, i og med der ses en tendens til, at disse aldrende lodsejere i højere grad optræder som sælgere i jordforhandlingerne. I alderskategorien 30-60-årige ses en meget ligelig fordeling af købere og sælgere.

6.3 Bedriftsstørrelse

Bedriftsstørrelsen af de involverede lodsejere er også interessant at studere. Herved dannes et billede af bedriftssituationen i området, som kombineret med aldersfordelingen giver et mere detaljeret indblik i områdets landbrugsstruktur.

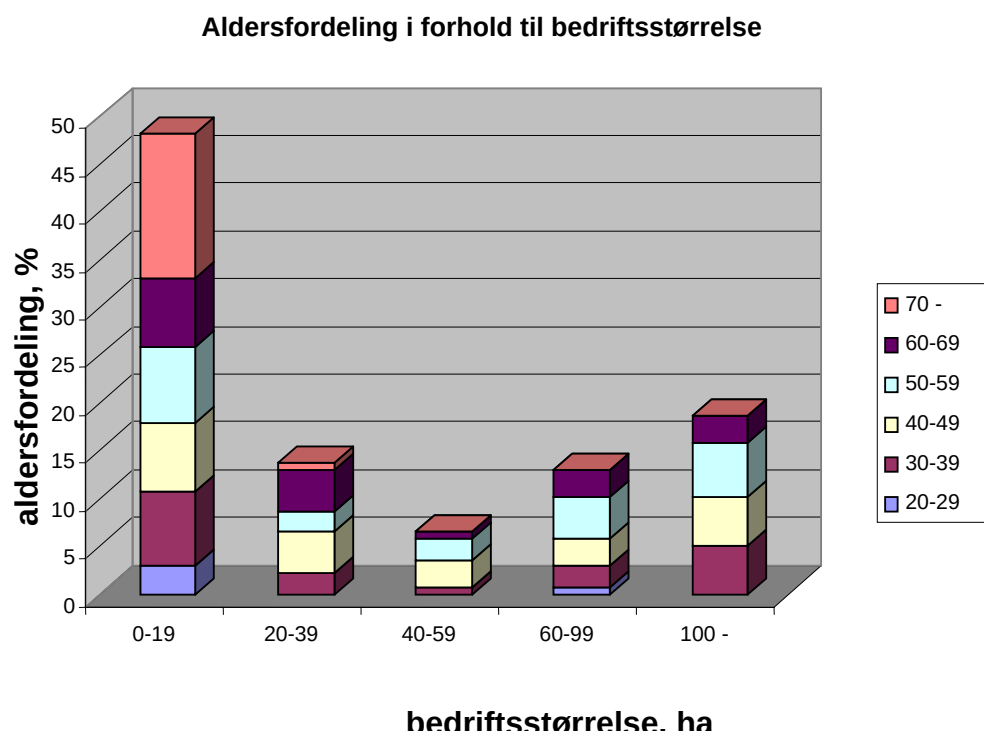
På baggrund af de økonomiske oversigter udarbejdet af jordfordelingskontoret er det muligt at få et overblik over, hvorledes ejendomsstørrelsefordelingen er i Vilsted Sø-projektet. Gennem interview med lodsejerne er der indhentet oplysninger, således at det er muligt at udarbejde en oversigt over bedrifternes størrelse i Vilsted Sø-projektet. Årsagen til denne skelnen mellem ejendom og bedrift skyldes projektets fokus på lodsejeren. Hvis en lodsejer driver en mindre og en større ejendom sammen, handler lodsejeren således ud fra det faktum at vedkommende driver en stor samlet bedrift. En analyse af lodsejere af mindre ejendomme vil derfor være misledende. I nedenstående diagram ses størrelserne for de deltagende bedrifter i Vilsted Sø-projektet.



Figur 31: Den procentvise fordeling af bedriftsstørrelser

Hele 36 % af de deltagende bedrifter er under 10 ha. På dette punkt adskiller projektjordfordelinger sig fra de klassiske. I et projekt som Vilsted Sø-projektet involveres en del lodsejere, som, grundet deres størrelse, næppe ville blive involveret i en klassisk jordfordeling. I og med hele søområdet skal opkøbes, berører dette alle, der har jord indenfor denne afgrænsning, dvs. i kerneområdet. Mange af disse lavbundsområder indeholder ofte tørvelodder, som har været brugt til tørvegravning, senest under 2. verdenskrig. Dengang hørte der typisk et lille skovlod, englod og tørvelod til hver ejendom. Vilsted Sø-området adskiller sig ikke herfra, og dette medfører det forholdsvis høje antal deltagende lodsejere under 10 ha.

På baggrund af de ovenstående statistiske analyser af henholdsvis lodsejeralder og bedriftsstørrelse er det interessant at kombinere disse data, for herved kunne tegne et billede af lodsejernes aldersfordeling i forhold til bedriftsstørrelse.

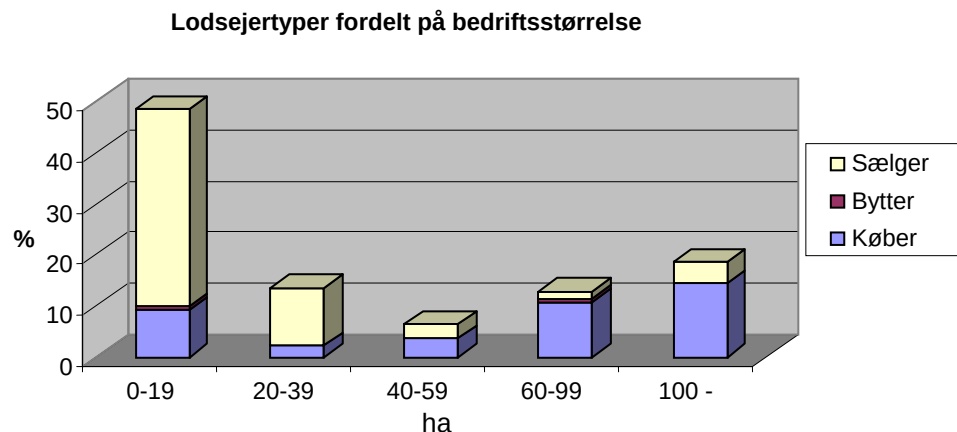


Figur 32: Aldersfordelingen i procent i forhold til bedriftsstørrelsen

Diagrammet viser med al tydelighed, at den ældste del af lodsejerggruppen besidder de mindste bedrifter. Der er meget få lodsejere under 30 år, men dette er, som tidligere vist ikke kun tilfældet i Vilsted Sø-området, men en generel tendens på landsplan. Denne tendens skyldes formentlig, at det er meget dyrt for nyuddannede landmænd at købe et landbrug, og de derfor bruger en del år på økonomisk og

erfaringsmæssigt at spare op til at kunne etablere sig som selvstændige landmænd. Det fremgår desuden, at bedrifter over 100 ha hovedsageligt drives af lodsejere mellem 30 og 59 år. Især gruppen af 30-39-årige landmænd er typisk meget driftige landmænd, der fokuserer på at følge med strukturudviklingen.

Ved at sammenholde bedriftsstørrelsen med lodsejertyper (sælger, køber og bytter) fremstår det tydeligt, hvorledes kategorien af sælgere særligt er repræsenteret blandt de mindre lodsejere, som jf. ovenstående diagram typisk er ældre lodsejere, mens køberne er stærkt overrepræsenteret blandt de store bedrifter, som typisk ejes af de yngre og middelaldrende driftige fuldtidslandmænd.



Figur 33: Lodsejertyper fordelt på bedriftsstørrelse

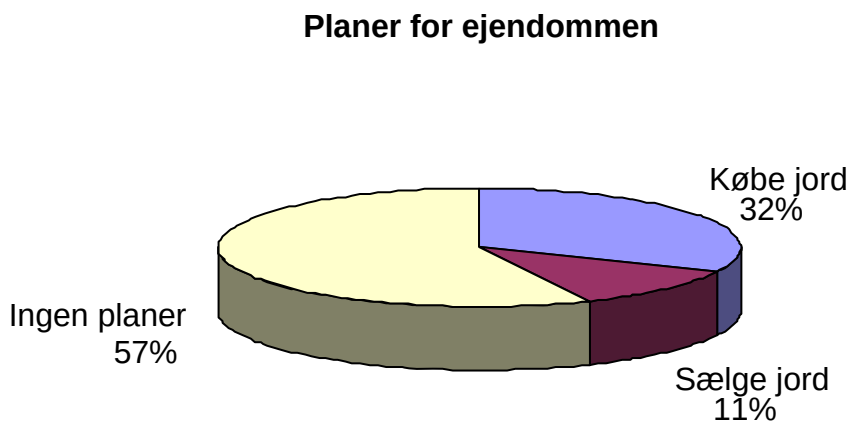
Samlet set er lidt over en tredjedel af bedrifterne i Vilsted Sø-området arealmæssigt mellem 0 og 10 ha, hvilket skyldes områdets karakteristiske historie med tørvegravning. Dette har indflydelse på antallet af lodsejere i projektområdet, da der således er mange lodsejere inden for et forholdsvis lille areal. Selv om disse lodsejere arealmæssigt ikke skal bidrage med meget til sø-projektet, har det stor indflydelse på tidsfaktoren i projektet, da planlæggeren skal afsætte tid til besøg hos den lille lodsejer, såvel som den store lodsejer. Jo flere lodsejere, jo flere forhandlinger, og dermed et større tidsforbrug. Det ses desuden, at bedrifter over 60 ha i høj grad er interesseret i at modtage mere jord, end de afstår. Mens bedrifter op til 40 ha typisk er nettosælgere, og disse besiddes især af de ældre lodsejere.

6.4 Planer for ejendommen

Af den ejendomsmæssige forundersøgelse fremgår det, at der var et betydeligt behov for erstatningsjord til jordfordelingen. Mange lodsejere havde udtrykt, at de ønskede erstatningsjord, hvis de skulle afstå projektjord. Det blev på baggrund heraf vurderet, at der var et behov på omkring 525 ha erstatningsjord. Der var endvidere flere, der udtrykte ønske om snarligt at afvikle bedriften, og hvor dette var en mulighed, trådte jordfordelingskontoret til, og opkøbte ejendommene, som led i at kunne imødekomme kravet om de mange ha erstatningsjord til selve jordfordelingen. Der er således en del lodsejere, der har afviklet deres bedrift i området, som ikke fremgår af de økonomiske oversigter, da deres afvikling foregik på skødehandler før og under jordfordelingerne.

Under lodsejerinterviewene blev de adspurgte bedt om at give en status for deres bedriftsplaner før deres deltagelse i jordfordelingen. Sådanne fremtidsplaner er interessante, da planerne, hvis de stemmer overens med sø-projektets indgreb er fremmende for lodsejerens deltagelse, og modsat kan virke hæmmende for lodsejerens deltagelse, hvis fremtidsplaner og sø-projektet direkte står i kontrast til hinanden. I det følgende gennemgås hvilke fremtidsplaner, der er givet udtryk for, og hvordan disse påvirker lodsejerens indstilling til at deltage i projektet.

Lodsejerne kan kategoriseres i tre grupper: *Lodsejere med planer om at sælge jord*, *lodsejere med planer om at købe jord*, og *lodsejere uden planer for bedriftens fremtid*.



Figur 34: Den procentvise fordeling af lodsejernes planer for deres jordtilliggender

Indenfor hver kategori eksisterer der flere forskellige undergrupper, med fælleskarakteristika, og disse undergrupper gennemgås i det nedenstående.

6.4.1 Lodsejere med planer om at sælge jord

Førstnævnte kategori af lodsejere, der direkte giver udtryk for at ville afstå jord, består hovedsageligt af to grupper. Den ene gruppe af lodsejere, var på forhånd afklaret med, at jorden ikke havde nogen nytteværdi for dem, og havde forsøgt at sælge jorden eller havde haft planer om at foretage sig handlinger i den retning. At jorden ikke havde nogen nytteværdi for dem skyldes enten, at der bonitetsmæssigt var tale om noget dårligt jord, dvs. formentlig våd engjord, eller at jorden lå så dårligt arronderingsmæssigt, at lodsejer ikke ville besvære sig med at køre så langt for at udnytte det.

”vi havde talt tidligere om at sælge jorden, da det ikke var noget vi kunne dyrke noget på”

”Jeg havde ikke noget imod at sælge, da det havde været til overvejelse før. Jeg havde ikke interesse i at drive jorden, der lå et stykke væk, og prisen var bedre end det, jeg kunne få i leje.”

[Lodsejere der havde haft planer om at sælge.]

Den anden gruppe af lodsejere var afklaret med, at de aldersmæssigt nærmede sig en grænse, som for dem betød, at de snart måtte påbegynde en afvikling af gårdens jordtilliggende.

”Vi havde snakket om at sælge jorden fra, og nu skal vi så kun passe bygningerne og 1 ha. Samtidig har vi fået penge udbetalt, så vi kan sidde lunt her og blive gamle og cykle ture ud til søen.”

”Vi havde talt om at sælge jorden fra, og da så muligheden kom, slog vi til. Vi har fået en stak penge, og skal ikke længere tænke på, hvordan og hvornår vi får afviklet gården.”

[Lodsejere der vil sælge på grund af deres alder.]

Denne gruppe af lodsejere har som tidligere nævnt udgjort en større gruppe, men flere har afviklet i de indledende faser som følge af den ejendoms-mæssige forundersøgelse. Flere af lodsejerne giver udtryk for, at de har planer om afvikling på sigt, og at det på den baggrund ikke har nogen afgørende betydning at skulle afstå noget af ejendommens jord til sø-projektet, og at behovet for erstatningsjord således heller ikke er presserende.

”Når ejendommen skal sælges, så hører der godt nok ikke længere eng til, men for os pensionister, der bare bortforpagter det, har det ingen betydning.”

”Vi vil hellere have penge i hånden til alderdommen for det jord vi sælger end erstatningsjord.”

[Lodsejere med planer om at afvikle på sigt og derfor sælger i forbindelse med projektet.]

Endelig er der et eksempel på en lodsejer, som ikke driver jorden længere, dvs. den er bortforpagtet, men ikke ønsker at sælge mere end højst nødvendigt fra, med henblik på et eventuelt generationsskifte.

”Jeg har ikke drevet min gård i mange år, så jeg har ikke brug for jorden. Men jeg ønskede ikke at sælge mere fra, da det skal være muligt for børn eller børnebørn at overtage gården. Gården skulle ikke blive for lille.”

[Lodsejer der ikke vil sælge mere end højst nødvendigt pga. generationsskifte.]

Enkelte lodsejere giver udtryk for, at de ikke er besluttet under afvikling, men dog er under nedtrapning. Denne situation for lodsejeren har derfor også indflydelse på ønsket om at sælge jord men kun til en hvis grænse.

”Jeg er så småt under nedtrapning, og forlangte derfor ikke mere erstatningsjord, end jeg lige præcis havde behov for, for at kunne opfylde harmonikravene.”

[Lodsejer under delvis nedtrapning der kun forlanger det erstatningsjord, han har brug for.]

Endelig er der også et eksempel på en lodsejer, som var bevidst om en snarlig afvikling af ejendommen, men som ikke ønskede at sælge hele ejendommen til amtet, da lodsejeren havde en forventning om at kunne opnå en højere pris ved privat salg. Lodsejeren var således indstillet på at sælge det jord, der var nødvendigt for projektet, men ønskede ikke at afstå hele ejendommen. Senere er ejendommen afstået ved privat salg.

6.4.2 Lodsejere med planer om at købe jord

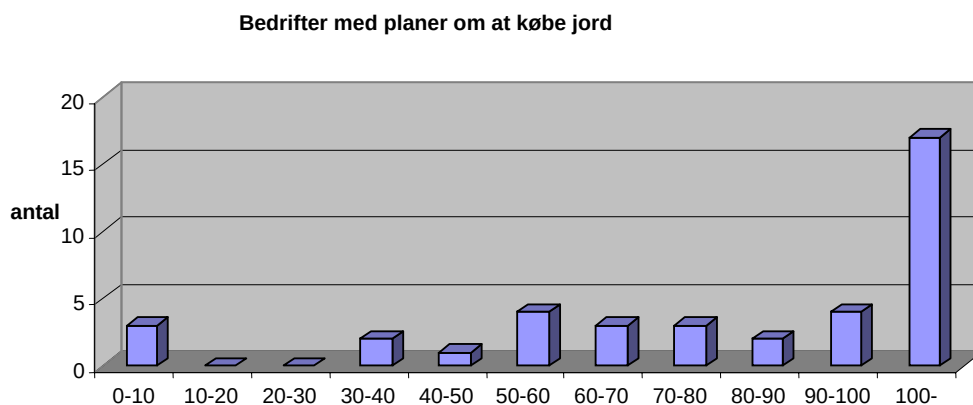
I denne kategori optræder der primært to lodsejertyper; lodsejere med konkrete planer om generationsskifte samt driftige fuldtidslandmænd.

De lodsejere, der har konkrete planer om et kommende generationsskifte, er fokuserede på at overdrage gården til næste generation i en god stand, og dermed også med gode fremtidsperspektiver. Jo større jordtilliggende bedriften har, når generationsskiftet foretages, desto bedre er bedriften fremtidssikret.

"Vi har planer om et generationsskifte på sigt, så jeg vil ikke have gården kørt ned. Det var vigtigt, at den kunne fortsætte i samme størrelse, og gerne større."

[Lodsejer der ønsker erstatningsjord grundet generationsskifte.]

Med betegnelsen driftig fuldtidslandmand forstås landmænd, der til stadighed søger at vedligeholde og udvide bedriften med det formål at tilpasse sig strukturudviklingen. Størstedelen af de lodsejere, der har givet udtryk for, at de på forhånd inden jordfordelingen havde haft planer om at købe jord, er lodsejere med en bedriftsstørrelse i den tunge ende af skalaen.



Figur 35: med ønske om at erhverve mere jord fordelt efter bedriftsstørrelse

Denne type lodsejere giver udtryk for en evig stræben efter suppleringsjord.

"Det er enten vind eller forsvind."

"Der er kun en vej frem og det er at udvide."

"Vi er altid på jagt efter mere jord, der er for lidt jord i området."

[Lodsejere med store bedrifter der ønsker mere jord.]

Det fremstår tydeligt, at ønsket om at udvide ikke blot beror på muligheden for at drive bedriften mere effektivt, men også et spørgsmål om at sikre bedriften mod forventede skrappe miljøkrav.

"Vil hellere være en medspiller end en modspiller. Få det bedste ud af det. I de her miljøbetingede tider skal vi jo have mere og mere jord for at vi kan have de her køer. Arealkravene bliver jo større og større."

[Lodsejer der ønsker mere jord for at sikre sig mod fremtidige miljøkrav.]

Derudover forekommer der en mindre gruppe af lodsejere, der ligeledes på forhånd har givet udtryk for et ønske om at købe mere jord, men som i modsætningen til ovennævnte lodsejertyper ligger i den anden ende af skalaen set ud fra bedriftsstørrelsen. Der er her tale om ejendomme, som ligger under 2 ha, hvor lodsejeren ønsker at supplere ejendommen for at gøre den mere attraktiv.

”Vi ønskede suppleringsjord, så ejendommens værdi kunne forøges.”

”Da vi købte ejendommen, var der ikke meget jord til, og nu fik vi muligheden for at købe noget, der lå bare 6 meter fra ejendommen.”

”Loddet har jeg altid gerne ville eje, og har hidtil lejet det af den tidligere ejer. Nu fik jeg så muligheden for at købe det, og udover at have fået et stykke natur, har vi nu også mulighed for at lave lidt hobbylandbrug.”

[Lodsejere med små jordtilliggende der ønsker mere jord for at gøre ejendommen mere attraktiv.]

6.4.3 Lodsejere uden planer for bedriften

Lidt over halvdelen af de adspurgte lodsejere giver udtryk for, at de ikke på forhånd havde nogen planer for bedriftens fremtid. Denne gruppe er meget uhomogen og indeholder unge som ældre lodsejere, større og mindre bedrifter etc. Overordnet set indeholder gruppen typisk lodsejere, der ikke havde taget stilling til deres jordtilliggende i sømrådet, og lodsejere, der blot var interesseret i at fortsætte som hidtil.

Førstnævnte type, havde ikke gjort sig nogen tanker om det jord, de ejede nede i sømrådet, men, da det blev aktuelt, tog de det op til overvejelse og var interesseret i at sælge jorden.

”Vi havde ikke planer om at sælge, men da muligheden var der, slog vi til.”

[Lodsejer der solgte, da der var mulighed herfor.]

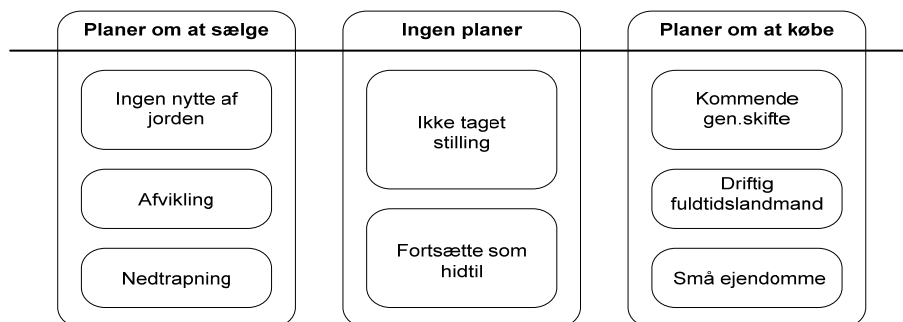
Anden nævnte type har ikke haft overvejelser om ændringer i bedriftsstørrelsen, og ser ikke grund til at foretage sådanne som følge af projektet. Denne type lodsejere har således et ønske om at fortsætte som hidtil, hvilket betyder, at hvis lodsejeren må afstå jord, medfører det et udtrykkeligt ønske om erstatningsjord.

”Det var frivillig tvang. Jeg har ikke noget imod søen og heller ikke imod jordfordeling, bare jeg får det samme antal ha. Så der var ingen grund til at stritte imod.”

[Lodsejer uden planer, der vil have erstatningsjord.]

6.4.4 Opsamling

I nedenstående figur er lodsejernes fremtidsplaner opstillet, med de underkategorier, som typisk er repræsenteret i disse grupper. Overvejende har størstedelen af lodsejerne givet udtryk for, at de ville fortsætte som hidtil, eller de har ytre ønske om at modtage suppleringsjord. Disse vilkår stiller store krav til en jordpulje, der kan modsvare kravene. Omvendt betyder det også, at hvis en sådan jordpulje kan skaffes, så er der gode betingelser for at lodsejernes fremtidsplaner kan opfyldes, og at de dermed vil være positivt stemt overfor at deltage frivilligt i jordfordelingen.



Figur 36: Lodsejers fremtidsplaner

6.5 Projektjordens anvendelse

Med begrebet ”projektjordens anvendelse” forstås jord, der ligger nede i søområdet. Det er interessant at studere lodsejernes anvendelse af disse jorder, da det har en stor betydning for deres frivillige deltagelse i jordfordelingen. Kapitlet er opdelt i seks underafsnit, som hver repræsenterer en forskellig anvendelse af jorden; *ingen kendskab til jorden, anvendte ikke jorden, havde ikke brug for jorden i forhold til produktionen, havde personlige interesser i jorden, brugte jorden men ville gerne have bedre samt brugte jorden og var tilfreds*. Kategorierne gennemgås i det følgende.

6.5.1 Ingen kendskab til jorden

Første kategori vedrører de lodsejere, der dårligt nok havde kendskab til jordlodet ude i søområdet. Det kan forekomme besynderligt, at lodsejere ikke har kendskab til deres jordlodder, men i disse situationer er der typisk tale om lodsejere, der har erhvervet en ejendom, og i den forbindelse blevet orienteret om, at der hørte et mindre jordlod til ejendommen, men som ikke har haft nogen interesse i jordlodet og derfor ikke har gjort sig tanker om det siden hen.

"Jeg vidste knap nok hvor det var. Havde ingen interesser i det, og ville gerne sælge."

"Ingen interesse i jorden. Vidste ikke engang, hvor det præcis lå."

"Brugte ikke jorden, vidste knap nok hvor parcellen lå, så derfor havde jeg ingen problemer med at sælge det."

[Lodsejere der ikke rigtigt kendte til jorden, og som derfor gerne ville sælge.]

Disse lodsejere er ofte meget positive over at få en henvendelse om at frasælge jordloddet, da dette betyder en uventet økonomisk gevinst for noget jord, som for lodsejeren ingen værdi har. Gruppen af denne type lodsejere er naturligvis begrænset, men må betragtes som fordelagtig rent tidsmæssigt, da der her er tale om nogle forholdsvis nemme og hurtige forhandlinger.

6.5.2 Anvendte ikke jorden

Anden kategori drejer sig om de lodsejere, der ganske vist havde kendskab til deres jordbesiddelser i sø-området, men som ikke kunne/ville udnytte jorden. Jorden har således enten ligget helt ubenyttet hen, eller har været bortforpagtet til anden lods-ejer.

"Vi skulle deltage i projektet, da engloddet ligger nede i søen. Jeg har ikke drevet min gård i mange år, så jeg har ikke brug for jorden." "Jeg ville gerne af med jordstykket, for jeg havde ikke noget at bruge det til."

[Lodsejere der ikke anvendte jorden, og som derfor gerne ville sælge.]

De lodsejere, der blot har ladet jorden ligge ubenyttet hen, er på samme måde, som de lodsejere der ikke havde kendskab til jorden, positive overfor at modtage penge, for noget, som ikke har haft noget nytte for dem. De lodsejere, der har haft jorden lejet ud, er, jf. kap 6.1.3 – Bortforpagter, generelt også meget positive over for at skulle afstå jorden. En stor del af disse lodsejere er oppe i alderen og ser det også positivt ikke længere at skulle have overvejelser om udlejningsaftaler m.m..

"Jeg var glad nok for at få det solgt, for nu skal vi ikke spekulere på at udleje jor-den."

[Lodsejer der udlejede jorden, og som var glad for at komme af med det.]

6.5.3 Havde ikke brug for jorden i forhold til produktionen

Jorden i søområdet består bl.a. af jord, der er i omdrift, hvorpå der kan dyrkes grovfoder, samt jord, der bedst egner sig til afgræsning. Sådanne arealer passer derfor produktionsmæssigt bedst til kvægavlere, da disse kan udnytte engene opti-

malt. Men flere svineavlere besidder også engjord, som følge af ejendomssammenlægninger, produktionsomlægninger med videre. For svineproducenten er det således ikke efterstræbt at eje engjord, men i forbindelse med overtagelse af ejendomme, følger sådanne jordlodder ofte med.

”Komme af med engen, som jeg ikke havde det store at bruge til, og få noget jord tættere på.”

[Lodsejer der sælger for at komme af med engjord til fordel for jord tættere på.]

Svineavlerne er meget positive overfor at deltage i jordfordelingen. Først og fremmest er de ikke afhængige af de jordlodder, de har i søområdet, så selve Vilsted Søprojektet rammer dem ikke i nær samme omfang som kvægavlerne. Herudover er det et positivt forhold for dem, at de kan afstå noget engjord, som de ikke har optimal gavn af, og til gengæld modtage jord, der arronderingsmæssigt også ligger bedre.

Lodsejere som hidtil har haft kvægavl, men for nylig er stoppet, ligger inde med en del engjord, og for disse er det en stor fordel at deltage i jordfordelingen.

”For at opnå bedre arrondering. Det kunne faktisk ikke passe mig bedre, jeg havde jo lige solgt køerne, så jeg havde en masse engarealer, som jeg ikke rigtig havde brug for.”

[Lodsejer der ikke længere havde brug for engarealer.]

6.5.4 Havde personlige interesser i jorden

En del lodsejere havde jord i søområdet, som ikke havde nogen landbrugsmæssig betydning, men som lodsejeren havde en anden interesse i. Denne gruppe indeholder både store og små lodsejere, og i det følgende gennemgås tre genrer af interesser, der optræder flere gange blandt lodsejerne. Interesserne er opdelt i følgende kategorier: *jagtinteresser*, *rekreative interesser* og *nostalgiske interesser*.

Jagtinteresser

På en del af smålodderne i søområdet er der jagttrettigheder, som for lodsejerne har stor betydning. Dette vedrører både store lodsejere, fuldtidslandbrug, som besidder en mindre jagtloed, og små lodsejere, som udover deres bygningsparcel besidder et jagtloed i søområdet. For disse lodsejere har jagtloddet en langt større værdi, end den ejendomsøkonomisk vurderede værdi.

"Jeg har gået på jagt derude i 43 år." "Vi mister jagtområdet." "Det passer os godt nok at sælge på denne måde, men trist at skille sig af med det, da børnene har haft megen glæde af det rent jagtmæssigt."

[Lodsejere der har jagtinteresser.]

Lodsejere med sådanne jagtinteresser er ofte negativt indstillet over for at deltage i jordfordelingen, da de først og fremmest mister et område, de har megen glæde af jagtmæssigt, og økonomisk repræsenterer sådanne lodder ofte en ringe værdi, hvorfor planlæggeren hverken har mulighed for at friste dem økonomisk, ej heller har mulighed for at tilbyde et lignende jagtlod.

Andre rekreative interesser

En anden gruppe lodsejere som også brugte deres jordlod i søområdet rekreativt, om end ikke jagt-mæssigt, er de lodsejere, der har interesser i beplantningen på loddet, hermed menes ikke-erhvervsmæssige interesser. Nogle lodsejere har brugt loddet som en form for udvidelse af de begrænsede havemuligheder, der var tilknyttet deres bygningsparcel. Således har lodsejeren anvendt loddet til dyrkning af planter m.m., som ikke var muligt i byområdet, hvor lodsejer er bosat. Ligeledes har lodsejeren kunnet bruge loddet til at hugge brænde til eget forbrug.

"Brugte loddet meget rekreativt, - dyrkede planter på det. Denne mulighed har jeg ikke længere – jeg bor i byen."

"Mister muligheden for at hente brænde og spagnum derude."

[Lodsejere der har rekreative interesser.]

Disse rekreative interesser er på samme måde som jagtinteresserne uerstattelige for lodsejeren, der med erstatningssummen til trods ikke umiddelbart har mulighed for at opkøbe et lignende område.

Nostalgiske interesser

Nogle af lodsejerne har ikke blot en landbrugsmæssig eller rekreativ interesse i jorden beliggende i sø-området. For nogle lodsejere har jordloddet nogle personlige minder tilknyttet, som gør det sværere for dem, at afstå jorden.

"Jeg mister et stykke nostalgi, har været med forældrene ude at grave tørv på det."

"For søprojektets skyld, vi skulle jo af med det. Det har ellers tilhørt familien i tre generationer."

[Nostalgiske lodsejere.]

Denne tilknytning til et bestemt jordlod er den sværeste at kompensere for, da jordloddet naturligvis ikke kan erstattes med et lignende jordlod, da et sådant ikke eksisterer.

Samlet set er lodsejergruppen med personlige interesser i jorden en tidskrævende gruppe i jordforhandlingerne da interesserne er meget stærke, og hverken økonomiske midler eller erstatningsjord er umiddelbart en løsning.

6.5.5 Brugte jorden, men ville gerne have bedre

Jorden i søområdet er af meget varierende karakter udnyttelsesmæssigt. Noget af jorden er god jord i omdrift, mens andet er meget våd jord, der stort set ikke kan udnyttes. På trods af, at nogle jorder er i omdrift, er der dog tale om tidligere søbundsarealer, og dette betyder, at jordbundsforholdene på sigt ikke er optimale. Jorden falder så at sige sammen, og bliver mere og mere våd, jo lavere beliggende jorden bliver.

"Jorden ude i området bliver jo kun dårligere, - sådan noget tørvejord falder sammen når man pløjer i det."

"Det var ved at være lidt vådt derude, så jorden var ikke så god længere. Det var begrænset hvad vi fik ud af det efterhånden."

[Lodsejere der gerne ville have bedre jord.]

Denne udvikling er en del landmænd opmærksom på og er derfor positiv overfor muligheden for at adskille sig den lavere beliggende jord, på trods af, at de stadig kan dyrke jorden. I og med de afstår den lavere beliggende jord får de mulighed for at modtage erstatningsjord, som er højere beliggende, og derfor ikke vil forringes på sigt.

"Vi var tvunget til at deltage, men det var positivt, jeg solgte lav jord, og fik høj jord i stedet."

"Opnå bedre arrondering, komme af med våde enge, og få god markjord i stedet."

"Nu skal jeg ikke tænke på, at den jord jeg har nede i søen ellers langsomt ville blive dårligere."

[Lodsejere der er positive over at få bedre jord.]

6.5.6 Brugte jorden og var tilfreds

En del af de største jordbesiddere i søområdet, er kvægavlere, for hvilke engen er en vigtig del af produktionsenheden. Disse lodsejere er tilfredse med det jord de har og ønsker ikke en forandring af situationen. Flere af kvægavlerne er placeret tæt på søområdet og er således både tilfredse med jordens kvalitet og placering.

”Ville helst have beholdt engen, men hvis den bliver oversvømmet, så er det jo ikke meget værd.”

”Frivillig tvang. Jorden, jeg havde før, var bedre.”

[Lodsejere der gerne ville beholde engen.]

Denne type lodsejere er tilfreds med den jord de har på forhånd, selv om der ikke er tale om landbrugsjord af bedste kvalitet. Dette betyder naturligvis ikke, at de er afvisende over for at modtage jord af bedre kvalitet, men de er ikke interesseret i at betale for bedre jord, så længe de kan nøjes med den jord, de har.

6.5.7 Opsamling

Projektjordens anvendelse er sammenfattende opstillet i nedenstående figur. Overordnet set spiller jordens anvendelse en stor rolle for lodsejeres indstilling til at skulle afstå det. Des større, mere intensive brug af jorden, des mere modvilje til at skulle afstå jorden. Hvorimod en minimal, næsten ikke-eksisterende brug af jorden tilsvarende medfører en neutral holdning til at skulle afstå jorden. Det ses typisk også, at svineavlere ikke har de store interesser i projektjorden, mens kvægavlerne derimod er fuldt ud tilfredse med hvad de på forhånd besidder i projektområdet. En del lodsejere udtrykker tilfredshed over muligheden for at bytte lavtliggende jord til højtliggende jord.

Endvidere forekommer de personlige interesser som værende meget stærke bevæggrunde til at modsætte sig deltagelse i jordfordelingerne. Disse interesser er sværere at håndtere for planlægger, da lodsejerens interesser knytter sig specifikt til jordloddet, og derfor ikke uden videre kan erstattes eller kompenseres for.

Ingen kendskab	Uvidende om jorden, ingen interesse i jorden
Anvendte ikke jorden	Ingen anvendelse/bortforpagtning, mindre interesse i jorden
Jorden var ikke anvendelig i forhold til produktionen	Svineavlere med engjord Netop ophørt kvæg- eller mælkeproduktion
Personlige interesser i jorden	Jagtinteresser Andre rekreative interesser Nostalgiske interesser
Brugte jorden, men ønskede bedre	Jorden bliver fugtigere Bytte lav jord til høj jord
Brugte jorden, og var tilfreds	Kvægavlere med engjord

Figur 36: Projektjordens anvendelse

6.6 Holdning til jordfordeling

Lodsejers prædefinerede holdning til jordfordeling spiller også en væsentlig rolle. Hvis lodsejeren selv tidligere har deltaget, eller har kendskab til andre, der tidligere har deltaget, er lodsejeren således på forhånd bekendt med jordfordelingsinstrumentets fordele og muligheder. En del lodsejere havde på forhånd en forståelse af jordfordelingsinstrumentets kvaliteter, og dette har præget lodsejerne i en positiv retning over for deltagelse i jordfordelingerne.

De lodsejere, der giver udtryk for en forhåndsindtaget holdning til jordfordeling spreder sig over tre generelle holdninger.

6.6.1 Arronderingsfordele

Forståelsen for de arronderingsmæssige forbedringer, der kan opnås gennem jordfordeling har stor betydning for lodsejernes holdning til jordfordeling. Et konkret indblik i jordfordelingsinstrumentets potentiale bevirker, at når lodsieren bliver konfronteret med Vilsted Sø-projektet og de dertilhørende jordfordelinger, har lodsejer lettere ved at øjne de bedriftsmæssige forbedringer, som et sådan projekt kan medføre.

"Godt nok, hvis man kan samle jorden lidt."

"Positiv overfor jordfordeling, man undgår alle de der forbikørsler og nu bliver der lidt harmoni i det rundt omkring."

"Godt for at få jorderne samlet lidt, det ligger jo smålodder hist og pist, som er købt op af forskellige i tidens løb."

"Det kunne man godt trænge til noget mere, med alle de landbrug der lægges sammen, så er der mange steder, hvor der er meget logistik, der ikke er så smart."

[Lodsejere der er positive overfor de effekter, der opnås ved jordfordeling.]

6.6.2 Økonomiske fordele

Et kendskab til de generelle økonomiske fordele i forbindelse med jordfordeling er ligeledes en væsentlig faktor.

"Det er skønt at handle uden omkostninger."

[Lodsejer der er positiv over at handle gratis.]

En overvejende del af lodsejerne med jord i projektområdet, er driftige landmænd, for hvem bedriftens økonomi fylder meget i dagligdagen. Enhver økonomisk fordel skal udnyttes, og sådanne lodsejere er meget bevidste om de økonomiske fordele, der skabes i forbindelse med en jordfordeling.

6.6.3 Processen

Lodsejernes forudindtagede holdning til jordfordeling vedrører også et kendskab til selve jordfordelingsprocessen. Herved forstås, at lodsejeren har indsigt i det komplicerede "jordfordelingspuslespil", som kræver en velvilje blandt alle lodsejere, for at finde den bedst mulige løsning.

"Hvis det kan gavne nogen, så er jeg med på at deltage."

"Vi ville være åben overfor de udspil der kunne være, - det er vel meningen med en jordfordeling, at det er en fordel for alle parter."

[Lodsejere der har indsigt i jordfordelingsinstrumentet.]

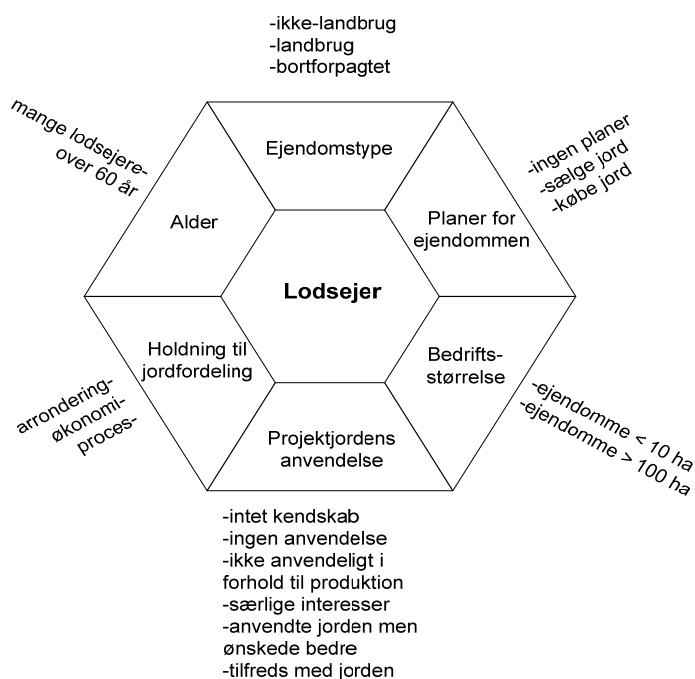
Lodsejere med denne indsigt, står muligvis mindre skeptisk i selve jordfordelingen, hvis lodsejeren eksempelvis præsenteres for en løsning, der betyder at lodsejeren må acceptere at afstå jord, for at modtage andet.

6.6.4 Opsamling

Lodsejerens prædefinerede holdninger til jordfordeling er udelukkende positive, baseret på egne erfaringer eller kendskab til andres erfaringer med jordfordeling. Særligt kendskabet til mulighederne for at opnå en forbedret arrondering stiller lodsejeren særligt positiv over for deltagelse i jordfordelingen.

6.7 Delkonklusion

De forhold, der gør sig gældende for lodsejeren uafhængigt af sø-projektets realisering, taler både for og imod lodsejerens velvillige deltagelse i jordfordelingerne. I nedenstående figur er opstillet en samlet oversigt over disse forhold, som er fremkommet gennem analysen.



Figur 38: De forskellige forhold der influerer på lodsejerens frivillige deltagelse

I kategorien ejendomstype forekommer overvejende forhold, der fra lodsejerens synspunkt taler for at deltage i jordfordelingen. Blandt ejerne af hobbylandbrug og ”ikke-landbrug” ses eksempler på lodsejere, der ikke har interesse i projektjorden de besidder, og derved ikke opfatter det som et ”tab” at skulle afstå jorden. Bortforpagterne giver ligeledes udtryk for en mindre tilknytning til jorden. Når jorden eksempelvis i årtier har været bortforpagtet, har det ikke samme betydning for lodsejer at skulle afstå den, i forhold til hvis de stadig selv dyrkede jorden. Fuldtidslandmændene er langt overvejende meget positive overfor at skulle afstå projektjord, eftersom de ser mulighederne i den erstatningsjord, de i stedet tilbydes. Desuden foreligger der også en mulighed for nogle lodsejere at blive suppleret en smule, hvilket blot gør jordfordelingen endnu mere attraktiv for fuldtidslandmanden.

Alders- og bedriftsmæssigt gælder det for Vilsted Sø-området, at der forekommer en vis overvægt af ældre lodsejere. Disse lodsejere besidder typisk de mindre ejendomme, og befinder sig grundet alderen i en afviklingssituation enten på kort eller længere sigt. En fjerdedel af bedrifterne i Vilsted Sø-projektet er større end 90 ha, og disse bedrifter drives primært af den yngre eller middelaldrende landmand. Disse lodsejere står i diametral modsætning til ovennævnte type lodsejere, da denne gruppe lodsejere sigter mod fremtiden og mod at følge med landbrugsudviklingen.

De lodsejere, der har planer for ejendommen – enten afstå eller modtage jord, ser positivt på at deltage i jordfordelingerne, da dette netop kan fremme deres fremtidsplaner. Lodsejerne med planer om at sælge jord er typisk afviklende/nedtrappende landmænd, eller lodsejere indehavende jord i projektområdet, som de ikke har nytte af, og derfor har overvejet at skille sig af med jorden. Lodsejerne med planer om at købe jord er først og fremmest de førnævnte fuldtidslandmænd, med det mål at følge med udviklingen og sikre bedriften ved at optimere og udvide løbende.

Selve anvendelsen af projektjorden, som lodsejeren skal afstå, spiller en stor rolle i forhold til, hvorvidt lodsejeren velvilligt ønsker at deltage i jordfordelingerne. Nogle lodsejere havde intet, eller næsten intet kendskab til eksistensen af jordlodderne, mens andre trods alt kendte til jordlodderne, men ingen interesse havde i dem, og jordlodder lå som følge heraf enten ubenyttet hen eller var bortforpagtet. Disse lodsejere udtrykker sig positivt omkring deltagelse i en jordfordeling, der således indbringer lodsejeren en kontant sum for et jordlod, som lodsejeren dårligt kendte til eller som for lodsejeren slet ingen nytteværdi havde. For svinebedrifterne er græsningslodder i søområdet decideret uanvendelige i forhold til produktion, og muligheden for at afstå sådanne arealer og i stedet modtage arealer, der er brugbare for svineproduktionen, taler tydeligt til fordel for lodsejerens deltagelse i jordfordelingen. Det samme gør sig gældende, for øvrige lodsejere, som ganske vist har benyttet sig af jordtilliggende i søområdet, men som ønsker sig jord af højere kvalitet, da søbunden langsomt forringes.

Endelig ses de forudindtagede holdninger til jordfordeling. Her står det klart, at samtlige de lodsejere, som enten selv har været i kontakt med en jordfordeling, eller som har bekendtskaber, der har deltaget i en jordfordeling, er positive over for selv at deltage. Disse lodsejere er på forhånd positive over for mulighederne i en jordfordeling, både arronderingsmæssigt og økonomisk, og har ligeledes forståelse for selve processen i en jordfordeling, hvori ikke alle lodsejeres ønsker kan imødekommes til fulde.

Eksemplerne på forhold, der bevirker, at lodsejerne allerede forud for jordfordelingerne ikke er særligt positivt indstillede på at deltagelse i et sådant projekt, er ikke så talrige som i det ovenstående. Indenfor ejendomstyper forekommer lodsejere som har en særlig interesse i deres jordlod. Her er ikke tale om fuldtidslandbrug, for hvem et mindre jordlod også kan have en særlig interesse, men trods alt blot udgør en lille del af det samlede jordtilliggende. I stedet er der tale om ikke-landbrug, eksempelvis en parcelhusejer i Vilsted by, som ejer et stykke frijord ude i engen. For en sådan lodsejer, har jordstykket en unik betydning, som ikke uden videre kan erstattes. Sådanne personlige interesser vedrører, jf. kapitel 6.5.4 Projektjordens anvendelse, jagtmuligheder, andre rekreative formål og nostalgiske minder.

Endvidere er der lodsejere, som ikke har nogen planer for ejendommen, og som blot ønsker at fortsætte som hidtil. En afart herunder er kvægavlerne med meget jord i projektområdet, som er fuldt ud tilfreds med den hidtidige situation, og som ikke ønsker, at der skal foretages ændringer i denne.

Lodsejerne gør det ikke umuligt at gennemføre en jordfordeling, men planlægger skal være opmærksom på de mange små lodsejere, som på trods af deres arealmæssige begrænsning koster meget tid for planlæggeren.

7 Jordfordelingsprocessen

Foregående kapitel fokuserede på de konstante forhold, der altid vil være aktuelle for lodsejeren. De forhold, der ville være til stede i Vilsted Sø-området uanset søprojektets tilblivelse eller ej. I dette kapitel drejes fokus over på de variable forhold. Hermed forstås forhold, der knytter sig til selve søprojektet, og som har indflydelse på lodsejerens frivillige deltagelse i jordfordelingen i tilknytning hertil. Kapitlet er opdelt i følgende afsnit: *Lodsejerens indtryk af jordfordelingerne, jordforhandlinger, ekspropriation, informationer, lodsejerudvalg, erstatningsjord samt anden lovgivning.*

7.1 Indtryk af jordfordeling

Som beskrevet tidligere, havde en del lodsejere en positiv indstilling til jordfordeling generelt. En anden vinkel på dette, er lodsejerens opfattelse af de konkrete jordfordelinger, dvs. de tre jordfordelinger, der er gennemført i Vilsted Sø-området. Da jordfordelingerne strækker sig over flere år, når mange af lodsejerne at danne sig et indtryk af jordfordelingerne undervejs, inden de selv skal deltage. Disse indtryk kan således have stor betydning for lodsejerens frivillige deltagelse. Nogle af de adspurgte lodsejere har givet udtryk for sådanne iagttagelser, og disse gennemgås i det nedenstående.

7.1.1 Positive indtryk

Jo mere positive indtryk lodsejerne får af jordfordelingsprocessen undervejs, jo mere åbne er de for selv at deltage i forhandlingerne. Disse indtryk opstår gennem ”lokal snak”, når lodsejerne mødes og samtalen falder på den igangværende jordfordeling. Hvorvidt denne snak er baseret på helt korrekte oplysninger om jordforhandlingerne eller ej, er således ikke afgørende, det afgørende er hvilket indtryk, det efterlader hos lodsejeren – den kommende deltager i jordfordelingen.

Et af de positive indtryk, opstår på baggrund af de største lodsejeres frivillige deltagelse.

”Overrasket over at de store landmænd var positive overfor jordfordelingen, det betød trods alt meget for dem, ved at de havde så meget jord i klemme.”

[Lodsejer der påvirkes positivt over, at de større lodsejere deltager.]

Det faktum at de største lodsejere, som har meget jord i søområdet, frivilligt går ind i jordfordelingen, kan være medvirkende til at sætte situationen lidt i perspektiv, for de mindre lodsejere, der ikke er afhængige af jorden. Der opstår en slags synergieffekt; ”hvis de store landmænd deltager, på trods af så meget jord de har i klemme, så kan vi andre også”.

Et andet positivt indtryk vedrører naboskabet lodsejerne i mellem. Med udsigt til store forandringer i ejerskabet til jorden i området, har der blandt nogle lodsejere været en frygt for at dette kunne skabe splid i lokalområdet. At gamle stridigheder kunne blusse op, og nye kunne opstå. Men jordfordeling er, som tidligere beskrevet i bilagsrapport 1 – kapitel 5.2.3 Planlægningsfasen, et meget neutralt instrument, forstået således, at lodsejerne sælger jorden til planlæggeren, og derefter er det op til planlæggeren ud fra et objektivt fagligt synspunkt at sælge jorden til de lodsejere, som har behov for jord, og som ligger hensigtsmæssigt i forhold til jordens placering.

”Det er forbavsende så lidt splid det har medført i lokalområdet.”

[Lodsejer der er overrasket over hvor lidt splid, det har skabt.]

I og med lodsejerne har kunnet iagttage, at jordfordelingerne ikke har skabt indbyrdes splid mellem afgivere og modtagere, er dette med til at styrke det positive indtryk af jordfordeling.

7.1.2 Negative indtryk

Blandt de negative indtryk, som lodsejerne har fået undervejs i processen, fremstår bl.a. en vis skepsis overfor hvorvidt lodsejerne bliver behandlet ens.

”Der er mange, der ikke har kunnet få nok.”

[Lodsejer der synes, der har været forskelsbehandling.]

Hvis lodsejeren således har en opfattelse af, at andre lodsejere ”rager til sig” kan dette mindske lodsejerens velvilje til at deltage i jordfordelingen, da vedkommende ikke ønsker at bidrage til denne proces, hvor nogle lodsejere bliver tilgodeset frem for andre.

Endvidere kan det være et problem, hvis lodsejeren føler sig forbigået rent informationsmæssigt.

"Det er noget hemmelighedsfuldt noget. Det er tilfældigt, hvem der bliver informeret om hvad."

[Lodsejer der mener, at informationen ikke har været tilstrækkelig.]

Hvis lodsejeren har denne opfattelse, medvirker det til en klar mistillid til jordfordeling og planlæggeren, hvilket besværliggør samarbejdet med lodsejer, da denne som udgangspunkt vil være meget skeptisk og tilbageholdende.

Positiv	Negativ
"Når dem, som har meget jord i klemme deltager, så kan vi også" "Det er forbavsende så lidt splid det har medført i lokalområdet"	"Der er mange, der ikke har kunnet få nok" "Det er noget hemmelighedsfuldt noget"

Figur 39: De positive og negative indtryk af jordfordelingen

7.1.3 Ændring i holdning

En del af de lodsejere, der på forhånd af forskellige årsager var skeptiske over for at deltage i jordfordelingen ændrede holdning undervejs, som jordfordelingerne skred frem. I starten af jordfordelingen kan planlæggeren risikere at bruge mange forgæves forsøg på at overtale lodsejere til at deltage. Efter noget tid, når der begynder at komme en smule fremgang i jordforhandlingerne, sker der det, der bedst kan beskrives som en "ketchup-effekt".

"Folk blev mere positive efterhånden som projektet skred frem." "Først var vi lidt negative, men siden blev vi mere positive."

[Lodsejer der ændrer holdning.]

Det går op for lodsejerne, at det kan være fordelagtigt at deltage. Lodsejerne har eventuelt hørt positive nyheder fra de enkelte lodsejere, som allerede er gået med i jordfordelingen, og de vil være sikre på ikke at gå glip af noget.

”Til at begynde med var jeg negativ, vi var glade for vores eng. Senere blev vi mere positive og søgte at få det bedste ud af det.”

”Negativ over at skulle afstå jord, blev senere positiv, da jeg så mulighederne i det.”

[Lodsejere der ændrer holdning.]

7.1.4 Opsamling

Lodsejerens indtryk af jordfordelingen mens den står på influerer også på deres indstilling til selv at deltage. Nogle lodsejere er ikke helt trygge ved at deltage og har indtryk af, at forhandlingsprocessen er meget hemmelighedsfuld, og at nogle lodsejere forfordes frem for andre. Andre lodsejere er mere positive i det de oplever forhandlingerne ikke medfører den splid og uro, som de havde ventet. De mindre lodsejere oplever, at de større lodsejere deltager i jordfordelingene, på trods af det store jordarealer, som fuldtidslandmændene er involveret med. Dette er motiverende for de mindre lodsejeres deltagervilje.

I opstarten af en jordfordeling må planlægger besøge en del lodsejere med uforrettet sag, men undervejs vender stemningen blandt lodsejerne – den såkaldte ”ket-chup-effekt”. Herefter falder mange handler på plads inden for kort tid.

7.2 Jordforhandlinger

Selve forhandlingerne i jordfordelingen foregik som køkkenbordsmøder, hvorved forstås, at planlæggeren, Jan Nymark Thaysen kørte rundt og holdt møder med lodsejerne. I tilfælde, hvor lodsejer og planlægger blev enige, kunne forhandlingerne således begrænses til dette ene møde. I andre tilfælde måtte der flere møder til, før lodsejer og planlægger kunne finde en løsning. Lodsejerens oplevelse af disse møder kan have stor indflydelse på dennes velvillige deltagelse i jordfordelingen. I interviewundersøgelsen har de adspurgte lodsejere givet udtryk for deres holdning til jordforhandlingerne, og følgende afsnit behandler denne væsentlige faktor. Først behandles lodsejernes positive indtryk, og dernæst lodsejernes negative indtryk.

7.2.1 Positive indtryk af jordforhandlinger

Blandt de positive indtryk af jordforhandlingerne – af hvilke der er flest – fremstår en tydelig forståelse for omfanget af planlæggerens opgave. Der ses en stor respekt for planlæggerens arbejde, en opgave, som fra lodsejerens synspunkt kan synes umulig at løse, hvorfor der opstår desto større respekt for måden hvorpå Jan Thaysen har grebet det an.

"Han har været fænomenal til det, tænk at kunne ordne sådan en proces, uden at der blev krig i landet. Det er ret enestående. Næsten alle er tilfredse. Jordpriserne blev presset op, han blev jo "brugt" til at hæve prisen opad, når der var nogen der ville sælge. Vi troede ikke han kunne købe så meget suppleringsjord op, - men det sagde han, at han sagtens kunne. Og det har han så også vist, at han kunne."

[Lodsejer med positivt indtryk af jordforhandlingerne.]

Lodsejerne viser stor forståelse for den komplicerede del af jordfordelingsprocessen, i og med en del større landmænd skal afgive store mængder jord til søprojektet, hvilket stiller store krav til planlæggeren om at kunne skaffe erstatningsjord andetsteds.

" Han gjorde det godt, jeg synes det er fantastisk, at han kunne få den kabale til at gå op, på trods af alle de landmænd, der er. Det er professionelt."

[Lodsejer med positivt indtryk af jordforhandlingerne.]

Lodsejerne giver også udtryk for en forståelse for, at sådan en proces ikke kan efterlade alle lodsejere helt tilfredse, men kræver, at nogle må "ofre" sig lidt, i målet for at nå en rimelig løsning for alle.

"Os som står og er pisket til at skulle have andet jord for at undgå at afvikle ejendommen, vi kommer til at betale for det. Det har man valgt ikke at afbøde for. Det jord, jeg har solgt, var i omdrift og ha-berettiget, men jeg fik ikke så meget for jorden, som jeg måtte betale for erstatningsjord Men jeg er stadig positiv overfor jordfordeling, det er den eneste måde det kan lade sig gøre at lave sådan et projekt på. Det er der overhovedet ingen tvivl om."

" Han kan jo ikke trylle. Det er ikke nemt at gøre alle tilfredse."

[Lodsejer med forståelse for jordfordelingsprocessen.]

Sammenfattende for lodsejerne med positive indtryk af jordforhandlingerne er også, at de lodsejere, der har haft de mest realistiske forventninger til kompensationen, både hvad angår den økonomiske erstatning og erstatningsjorden, naturligvis også er positive efterfølgende, i skarp kontrast til de lodsejere, der har haft et urealistisk højt forventningsniveau, hvor disse forventninger ikke har kunnet indfries.

"Man vil jo gerne have lidt mere, end han vil give, men vi nåede da til enighed i den sidste ende. Fik stort set, hvad jeg forlangte."

[Lodsejer der er tilfreds med jordforhandlingerne.]

Ligeledes er det forståeligt blandt lodsejerne, at planlægger sjældent på forhånd har kunnet afgive konkrete løfter omkring eksempelvis erstatningsjord. Sådanne løfter

er risikable i en jordfordeling, da en skuffet lodsejer er langt sværere at forhandle med, end en lodsejer, som muligvis har nogle forventninger til eksempelvis erstatningsjordens placering, men som ikke er blevet lovet noget konkret.

”Der har været forhandlinger frem og tilbage om prisen, men det har ikke været negativt.

Jeg synes, jeg har fået en fair behandling. Han har ikke lovet noget, han ikke kunne holde. Ja, han har stort set ikke lovet noget, men det er også klart, at han skal have mange ting på plads, før han kan begynde at love noget.”

[Lodsejer der mener, at han er blevet behandlet fair.]

Endelig har informationsniveauet betydet meget for de deltagende lodsejere. Muligheden for at få afklaret de mange forskelligartede spørgsmål som lodsejerne måtte have, spiller en stor rolle for lodsejeren.

”Meget behageligt, fik det godt forklaret.”

[Lodsejer der er tilfreds med informationen.]

For mange lodsejere er ændringerne så store, at de kan have afgørende betydning for deres bedrift, og det er derfor vigtigt, at kunne få afklaret spørgsmål og tvivl hurtigst muligt. I den forbindelse fremgår det, at planlægger har været meget fleksibel, hvilket stiller store krav til denne, men også i høj grad værdsættes af lodsejerne.

”Let at komme i kontakt med. Han har været villig til at tage telefonen, også selv om jeg måske ikke lige ringede indenfor normal telefontid. Og hvis man ikke lige har kunnet fange ham på telefonen, hvilket godt kunne være svært, så har han ringet tilbage. Fx om fredagen, hvor han ikke tog telefonen, - jamen så ringede han tilbage om lørdagen.”

[Lodsejer der er tilfreds med planlægger.]

Samlet set udviser denne gruppe af positive lodsejere stor forståelse for størrelsen og kompleksiteten af den jordfordelingsopgave, som planlægger har stået over for. Lodsejerne sætter stor pris på at kunne få afklaret spørgsmål hurtigt, og er afklaret med, at ikke alle kan tilgodeses fuldt ud i deres ønsker, hvis hele ”jordfordelingspuslespillet” skal gå op.

7.2.2 Negative indtryk af jordforhandlinger

På trods af de overvejende positive indtryk af jordforhandlingerne blandt lodsejerne forekommer der også negative indtryk, hvilke er særdeles vigtige at få beskrevet,

da netop de negative lodsejere kan sænke endsige i yderste konsekvens helt stoppe jordfordelingsprocessen. Blandt de negative indtryk vedrører størstedelen den til tider ubehagelige stemning, der kan opstå ved sådanne forhandlinger samt uopfyldte forventninger.

Med begrebet uopfyldte forventninger forstås, at lodsejeren ikke får indfriet sine forventninger til jordforhandlingerne. I den forbindelse spiller begrebet ”hektar for hektar” en stor rolle. Da lodsejerne i den indledende ejendomsundersøgelse blev adspurgt omkring deltagelse i jordfordelingen, var det et gennemgående træk, at mange lodsejere gerne ville deltage, hvis de blev erstattet ”hektar for hektar”, dvs. hvis lodsejeren skal afstå 20 ha til projektet, så skal han også modtage 20 ha. Til det indledende lodsejermøde på Ranum Kro blev dette emne naturligvis også diskuteret, men opfattelsen heraf er splittet i to lejre.

I den ene lejr står den gruppe lodsejere, i særdeleshed fuldtidslandmænd, som vil erstattes ha for ha, men som har forståelse for, at hvis 20 ha lav engjord byttes til 20 ha høj god agerjord, skal lodsejer naturligvis betale for prisforskellen. I den anden lejr befinder sig de lodsejere, som har den opfattelse, at 20 ha skal erstattes med 20 ha, uanset prisforskellen.

”På mødet på Ranum Kro, hed det sig først, at hvis man havde 5 ha eng, så fik man selvfølgelig 5 ha markjord. Men senere på mødet kom det så frem, at man skulle betale penge i bytte. Den blev lige listet igennem. I sådan et område som det her, hvor der er så mange dyr, da er det i og for sig fuldstændig vanvittigt at rykke 900 ha ud af området. Vi sov i timen, vi skulle have været mere vakse, så kunne vi have nået at stoppe projektet allerede under planlægningen.”

”Naboerne er også negative, vi var blevet lovet ha for ha til mødet på kroen (Ranum Kro).”

[Lodsejere med negativt indtryk af det indledende lodsejermøde.]

Denne situation kunne med lidt forsigtighed betegnes som ”man hører det man vil høre”. Om ikke andet kan det konkluderes, at hvis situationen forholdt sig således, at alle jordomlægningerne blev byttet lige over, hektar for hektar, uden ekstrabetaling, ville Vilsted Sø-projektet ikke kunne gennemføres, da sådanne økonomiske forfordelinger langt overstiger de økonomisk mulige rammer.

Den fejlagtige opfattelse af ”hektar for hektar”-begrebet betyder dog ikke desto mindre, en negativ indstilling til jordforhandlingerne, når det går op for lodsejeren, at deres forventninger ikke kan indfries.

Under selve forhandlingerne spiller selve ”stemningen” en stor rolle. Det er for lodsejeren en uvant rolle, at få besøg af en jordfordelingsplanlægger, og nogle lodsejere føler sig ikke tryk ved situationen.

”Man er ikke vant til de forhandlinger. Man er altid bange for at blive snydt.”

[Lodsejer der føler sig utryk ved jordforhandlingerne.]

Hvis lodsejeren ikke føler sig delagtiggjort i forhandlingerne, kan det medføre en større skepsis fra lodsejerens side, hvilket ikke er fremmende for forhandlingerne.

”Lidt skuffet. Følte lidt at det hele blev dikteret. Fik ikke meget at skulle have sagt. Blev truet med at blive eksproprieret.”

[Lodsejer der ikke føler sig delagtiggjort.]

Som det fremgår af citatet, spiller det faktum, at lodsejeren risikerer at blive eksproprieret en stor rolle, og denne faktor optræder ofte i besvarelserne blandt de adspurgte lodsejere. I afsnit 7.2.4 Opsamling gennemgås ekspropriationsfaktoren nærmere.

Når jordfordelingerne nærmede sig skæringsdatoen har planlæggeren måttet ”stramme skruen lidt”, og presse lidt på, for at få de sidste aftaler på plads. Nogle lodsejere har accepteret dette, som en del af processen, mens andre lodsejere reagerer med at ”sætte hårdt mod hårdt”.

”Nogle gange en ubehagelig stemning, især til sidst, da han skulle have puslespillet til at gå op, og manglede noget jord, da snakkede vi ikke pænt til hinanden.”

”Det var nogle hårde forhandlinger til midt om natten.”

[Lodsejere der mener, at jordforhandlingerne var hårde.]

Planlæggeren skal således være forberedt på at møde hård modstand, og kunne håndtere sådanne svære forhandlinger.

Det er endvidere vigtigt, at planlægger er meget omhyggelig med at give lodsejerne enslydende informationer, da der ellers er risiko for, at lodsejer bliver mistænkelig og skeptisk.

”Forhandleren, han kunne jo fortælle en historie det ene sted og en anden historie det andet sted, alt efter hvad han var ude på. Han er jo ansat til det. Men os herude

kan jo også snakke sammen, så det gjorde vi, når vi havde haft besøg, og så kunne vi høre de forskellige historier, der blev fortalt det ene og det andet sted.”

[Lodsejer der mener, at planlægger er utroværdig.]

Holdning til jordforhandlingerne	
Positiv	Negativ
Respekt for planlæggeres løsning af en kompliceret opgave	Uindfrie forventninger
Forståelse for jordfordelingsprocessen	Ingen medbestemmelse
Indfrie forventninger	Ekspropriationstruslen
Godt informeret	Hårde forhandlinger
Let at kontakte planlægger	Mistillid til planlægger

Figur 40: Lodsejernes forskellige holdninger til sø-projektet

7.2.3 Forhandlingstaktik

I selve forhandlingssituationen benytter både lodsejer og planlægger sig af forskellige forhandlingstaktikker. I dette kapitel fremdrages de taktikker, som interviewundersøgelsen har blotlagt. Der er således ikke tale om en komplet gennemgang af de forskellige taktikker der benyttes, men det må antages, at de taktikker, der gennemgås i det nedenstående er blandt de væsentligste, eftersom de nævnte taktikker løbende optræder i interviewene. I det følgende gennemgås først lodsejer- og dernæst planlæggertaktikker.

Lodsejertaktikker

Den overvejende taktik blandt lodsejerne er at søge at sælge jorden til en højere pris end den er værd.

”Den dag jeg skulle sælge jorden, da var det et godt stykke jord, -men ærligt talt så var det jo noget ringe jord. Det har altid været dårligt afvandet derude.”

”Fantastisk, at det kan lade sig gøre. For når det kommer til en handelssituation, så er der jo købmand i alle folk. I forhandlingssituationen er jorden de har altid bedre, end den jord de får. Man søger at sælge så dyrt som muligt, og købe så billigt som muligt. Og der er nok det, der har været mest uenighed om. Altså at der har været meget meget få modstandere af selve projektet, og der hvor der har været uenigheder, har det drejet sig om prisen.”

[Lodsejere der forsøger at få mere for jorden, end den er værd.]

Omvendt er der også lodsejere, som reelt mener, at deres jord er værdisat for lavt. Disse lodsejere frembringer samme argumenter som ovenstående lodsejere, da de ønsker at sælge jorden dyrere. Ovennævnte lodsejere søger dog blot en mulighed for at presse prisen endnu mere op, mens denne gruppe lodsejere ikke mener, at de bliver erstattet nok for deres jord, og derfor kræver en højere pris.

”Smart at få samlet jorden tættere på. Men jorden derude var jorden god engjord, med ret til at køre gylle på, så jeg synes det var nogle alt for lave priser, der blev sat på det.”

[Lodsejer der mener, at jorden er værdisat for lavt.]

Sidstnævnte gruppe kan derfor være sværere at forhandle med, da de står stærkt på deres krav, mens førstnævnte gruppe lodsejere blot søger at ”skumme fløden”.

Forhandlingerne er således et ”spil”, hvor det for lodsejerne drejer sig om at kunne frembringe de hårdest slående argumenter.

”Det var nogle hårde forhandlinger og mange kopper kaffe, -men det kan man vel forvente i almindelig handel. Det gælder om at komme med de bedste argumenter.”

[Lodsejer der synes, at jordforhandlingerne var hårde.]

Planlæggertaktikker

På samme måde som lodsejerne søger at sælge jorden dyrest muligt og købe billigst, søger planlæggeren at presse prisen den modsatte vej, for at kunne holde jordfordelingen inden for de økonomisk budgetterede rammer. Dette kommer eksempelvis til udtryk i nedenstående lodsejerudsagn.

”Det er ligesom hvis du skal sælge din brugte bil: Så får du at vide, at den bil du kommer med, den er ingenting værd, og den ny, det er den aller, aller bedste. Det er princippet. Det har været godt, for dem, som har haft arealer derude, som ikke har brugt dem eller regnet dem for noget. De har fået cool cash.”

[Lodsejer der mener, at planlægger har prøvet presse prisen på hans jord.]

En anden planlæggertaktik, set fra lodsejerens synspunkt, er fremgangsmåden i jordforhandlinger, hvor nogle lodsejere er af den opfattelse, at jordfordelingen er blevet "listet igennem", ved at planlæggeren én efter én har "overtalt" landmændene til at deltage, og derved tvunget de øvrige til også at deltage. Denne taktik hænger sammen med det tidligere gennemgåede "hektar for hektar" begreb.

Normalt i en jordfordeling foregår der en vurderingsforretning. Dermed foretages der en taksering af lodsejernes jorder på en indeks100-tabel, således at der er enighed om jordernes forskellige værdier, som afhænger af jordens kvalitet. En sådan vurderingsforretning er ikke foretaget i Vilsted Sø-projektet, eftersom der til det indledende lodsejermøde var en ret markant indstilling til, at jorderne skulle byttes lige over, uanset bonitet, dvs. alt skulle i princippet takseres til indeks 100. Projektet ville således kunne falde til jorden, hvis planlægger valgte at lave en vurderingsforretning, da lodsejerne var direkte uenige i denne fremgangsmåde. Men som tidligere nævnt, fandtes der hos nogle lodsejere forståelse for, at jord med lav værdi ikke kunne erstattes af dyr jord, uden et økonomisk mellemværende. Den eneste måde, hvorpå planlægger havde mulighed for at opstarte jordfordelingen, var således at forsøge sig frem, og lave aftaler med de lodsejere, som var positive for at deltage. Dette er af andre lodsejere således blevet opfattet som et forsøg på "liste" jordfordelingen igennem, eftersom lodsejerne herefter ikke kan fremstå som en samlet gruppe modstandere af jordfordelingen.

"Dem derude bliver sorteper, - man har valgt ikke at afbøde. Man går ud og forsøger at lave en aftale med de forskellige lodsejere. Hvis vi havde kørt hårdt på og stået sammen hele flokken, så ville det have været en anden løsning, på nogle andre præmisser. Så skulle der have været taget mere hensyn til de, som blev hårdt ramt, for det er dem, som kommer til at betale en stor del af gildet."

[Lodsejer der mener, at lodsejerne skulle have stået sammen.]

Den mest effektive planlæggertaktik, set fra lodsejerens synspunkt, er "truslen" om ekspropriation. Lodsejerne er fra begyndelsen blevet oplyst om det faktum, at hvis der sidst i jordfordelingerne skulle forekomme lodsejere, der ikke ønsker at deltage, har amtet mulighed for at ekspropriere sådanne lodsejere. Denne "risiko" for at blive eksproprieret, har været et effektivt redskab for planlæggeren, da det er gennemgående i lodsejernes udsagn, at dette ikke var en attraktiv mulighed.

"Men det offentlige er snart mere en krejlervirksomhed end Låsby-Svendsen, - det havde jeg ikke regnet med. De havde alle argumenterne fremme, og de havde jo de længste strå, for de kunne jo bare ekspropriere mig, hvis jeg blev ved med at trække ud."

[Lodsejer der var bange for at blive eksproprieret.]

Endvidere er det vigtigt for planlæggeren at understrege sin neutrale stilling over for lodsejeren. De lodsejere, som er kritiske over for projektet og hvad dette medfører, retter denne kritik mod Nordjyllands Amt. Planlæggeren kan udnytte dette, ved at tage afstand fra amtet og påpege, at han repræsenterer staten gennem Direktoratet For FødevarerErhverv. Dette kan skabe større tillid til planlægger, hvilket er fordelagtigt i en forhandlingssituation.

7.2.4 Opsamling

Lodsejerens indtryk af jordforhandlingerne har betydning for, hvor længe og hvor mange forhandlingsmøder, der skal gennemføres, førend lodsejer ”overgiver” sig. I mange tilfælde er der dog ikke tale om en ”overgivelse”, men snarere en stærk interesse i at deltage. Disse lodsejere giver udtryk for en stor respekt for planlæggeren og dennes løsning af opgaven. Disse lodsejere har også forstået, at ikke alle i jordfordelingsprocessen kan få en løsning præcis på deres præmisser. De ”positive” lodsejere føler sig godt orienteret og sætter stor pris på kommunikationen med planlægger.

Lodsejerne med en mere negativ opfattelse af jordforhandlingerne kan forekomme mere trodsige i forhandlingerne, hvilket betyder, at planlægger skal afsætte mere tid til disse lodsejere. Her er især tale om lodsejere, der på forhånd har nogle forventninger til forhandlingernes udfald, som planlægger ikke kan opfylde. Her spiller ”hektar for hektar”-problematikken en rolle, da nogle lodsejere havde forventninger om at blive erstattet hektar for hektar uden et økonomisk mellemværende. Lodsejerne har opfattelsen af, at jordfordelingen ”trækkes ned over hovedet på dem”, eftersom de ikke føler at have medbestemmelse i forhandlingerne. Disse lodsejere er ofte blandt de sidste i en jordfordeling, da forhandlingerne trækker ud, og jo nærmere jordfordelingen kommer skæringsdagen, jo mere må planlægger presse på for at overtale lodsejer. Dette medfører, som nogle lodsejere giver udtryk for, nogle hårde forhandlinger, hvor alternativet, hvis der ikke indgås forlig, er ekspropriation. Denne udgang orienteres lodsejerne om, og nogle lodsejere oplever dette som en trussel. Det sætter således nogle krav til planlægger om at kunne gennemføre sådanne til tider meget barske forhandlinger. Som udgangspunkt er langt de fleste lodsejere jo interesseret i at opnå den bedst mulige pris på jorden, og de søger derfor at sælge projektjorden så dyrt som muligt og købe erstatningsjord så billigt som muligt.

7.3 Ekspropriation

Jf. bilagsrapport - kapitel 5.3 Jordfordeling som redskab ved naturgenopretningsprojekter,

har amtsrådet i henhold til Naturbeskyttelsesloven § 60 hjemmel til at ekspropriere i det tilfælde, hvor der refterer nogle få, små lodsejere, der nægter at deltage i jordfordelingen til realisering af et VMPII-projekt. Denne hjemmel har Nordjyllands

Amt måttet benytte sig af i tre tilfælde i Vilsted Sø-projektet, hvor der forhandlingsmæssigt ikke eksisterede nogen mulig løsning.

Ekspropriationsværktøjet har ikke blot fungeret som en konkret løsning i de tre ovennævnte tilfælde, det har i høj grad også spillet en rolle for de lodsejere, der har deltaget i jordfordelingen. I det følgende gennemgås ekspropriationsværktøjet – først i forhold til de deltagende lodsejere og dernæst i forhold til de eksproprierede.

7.3.1 Ekspropriation i forhold til de deltagende lodsejere

En del af de lodsejere, som deltager frivilligt i jordfordelingen, giver i interviewet udtryk for, at risikoen for at blive eksproprieret af flere forskellige årsager spiller en betydelig rolle. Lodsejerne repræsenterer et meget bredt udsnit af lodsejerne, og består således af både store og små lodsejere samt lodsejere, der har relativt store jordtilliggende i projektområdet, og lodsejere, der har mindre jordtilliggende i projektområdet. I det følgende fokuseres der først på de forhold, der fra lodsejerens synspunkt taler for ikke at blive eksproprieret. Disse forhold har således en fremmede betydning for lodsejerens frivillige deltagelse i jordfordelingen. Efterfølgende tegnes et billede af, i hvor høj grad lodsejeren opfatter ekspropriation som et uundgåeligt faktum. Dernæst betragtes den situation, hvor lodsejeren anser ekspropriationskonsekvensen mere som en medspiller end som en modspiller, og afsluttende gennemgås overgangen fra jordforhandlinger til ekspropriation.

Forhold der taler mod ekspropriation

Overordnet indebærer ekspropriation den ulempe for lodsejeren, at når salgssituationen overgår fra jordfordeling til ekspropriation, så ophører al prisforhandling. Når der eksproprieres fastsættes prisen ud fra gældende markedspriser, og der er således ikke mulighed for at presse prisen yderligere op. Udover dette faktum forekommer der yderligere forhold, der fra lodsejerens synspunkt taler for at undgå ekspropriation. Det altoverskyggende forhold, der taler mod ekspropriation, vedrører afhængigheden af erstatningsjord. Derudover bemærkes også i analyseresultaterne forhold vedrørende selve ekspropriationsproceduren og forholdet til beboerne i lokalområdet, som taler mod ekspropriation.

Særligt fuldtidslandmænd, hvis bedrift er afhængig af dets jordtilliggende, er meget fokuserede på at undgå en ekspropriation. Hvis deres jorder eksproprieres, betyder det, at de mister retten til erstatningsjord, og denne erstatningsjord er af vital betydning for deres bedrifts fremtidige overlevelse.

”Sikre at få erstatningsjord, få det bedste ud af det. Alternativet var jo, at vi var blevet eksproprieret.”

”Frivillig tvang, vi var afhængig af at skulle modtage erstatningsjord.”

"Opnå bedre arrondering, skulle have noget jord."

[Lodsejere der er bange for at blive eksproprieret.]

Det ville være en mulighed for dem, at blive eksproprieret, for derefter at anvende den økonomiske erstatning til selv at foretage jordopkøb, der kan erstatte de eksproprierede arealer. Men dette indebærer et stort risikomoment, da lodsejerne efterfølgende ikke har garanti for at kunne erhverve sådanne erstatningsarealer. Grundet jordfordelingerne og det faktum, at der trækkes 920 ha landbrugsjord ud af et i forvejen husdyrtæt område, er der særligt pres på arealerne i området, forstået således, at der er stor efterspørgsel på jord, særligt grundet jordfordelingskontorets store jordopkøb til jordpuljen. Lodsejerens frygt for at blive eksproprieret, og derved bringe bedriftens fremtid i fare, set i forhold til at deltage i jordfordelingen og derved være garanteret erstatningsjord, er således en afgørende faktor for denne type lodsejeres frivillige deltagelse.

Et andet forhold, der for nogle lodsejere taler for at undgå ekspropriation, er en forventning om, at de derved indtræder i en meget kompliceret procedure. Lodsejerne giver udtryk for nogle forventninger om en besværlig og uoverskuelig proces, som de ikke har overskud til at kaste sig ud i. De vælger derfor den "nemmere" løsning, og indgår i jordfordelingen.

"Skulle sælges, ville ikke ud i noget ekspropriationsbøvl."

"Frivillig tvang, og havde ikke brug for loddet. Ville ikke eksproprieres, ville ikke igennem alt det tumult omkring det. Take it or leave it."

[Lodsejere der ikke vil igennem besværet med ekspropriation.]

Sidst spiller det også en rolle for lodsejerne, hvorledes deres agtelse blandt lokalområdets beboere bliver påvirket af en eventuel ekspropriation. Der gives ikke direkte udtryk for, men fornemmes i interviewene en mindre respekt for de lodsejere, der stiller sig på tværs og derved eventuelt forsinker processen.

"Ville ikke eksproprieres, - ville være ked af, at det skulle gå på den måde." "Det var valget mellem kolera og pest. Vi ville ikke eksproprieres og dermed forsinke projektet."

[Lodsejere der ikke ville eksproprieres.]

Denne "stemning" blandt lodsejerne må forventes i høj grad at afhænge af flertallets holdning til jordfordelingen og projektet, som herved realiseres. Er der en overvejende positiv holdning til projektet og fremgangsmåden, betyder det, at flertallet i området således ser mindre positivt på de lodsejere, der er negativt indstillede for at deltage. Omvendt, hvis der i lokalsamfundet er en overvejende negativ holdning til jordfordelingen og projektet, kan det trække tvivlere i samme ret-

ning og helt forhindre projektets gennemførelse. I Vilsted Sø-projektet er der overvejende en positiv stemning over for jordfordelingerne og søprojektet, og det har således betydning for nogle deltagere, som hellere følger flertallet og deltager i jordfordelingen, end går enegang mod projektet, og derved "gør sig upopulær" i lokalsamfundet.

Forventning om ekspropriation

Erstatningshjemlen giver mulighed for at ekspropriere i det tilfælde, hvor der i en projektjordfordeling med mange deltagende lodsejere forekommer få tilbageværende lodsejere, som ikke ønsker at deltage. Det betyder i realiteten, at der i et område som Vilsted Sø-området kun er meget få lodsejere, der vil blive eksproprieret. Hvis der er mange, som i sidste ende ikke ønsker at deltage, vil dette ikke kunne løses gennem ekspropriationshjemlen. Ikke desto mindre har langt størstedelen af de deltagende lodsejere indtryk af, at de bliver eksproprieret, hvis de ikke frivilligt deltager.

"Prøve at få det bedst mulige ud af det. Frivillig tvang. Ellers eksproprieret. Jeg lå lige ved søen så de var tidligt ude ved mig."

"Frivillig tvang, få det bedste ud af det. Ellers eksproprieret. Så på sin vis følte jeg mig presset til at deltage, omvendt fik jeg noget godt ud af det, så det blev positivt."

"Ville nødt af med det, men ville ikke blokere for søprojektet. Ellers ville jeg være blevet eksproprieret."

[Lodsejere der troede, at de ville blive eksproprieret, hvis de ikke deltog.]

Denne opfattelse er til dels sand, i det tilfælde, hvor de er blandt enkelte tilbageværende lodsejere. Som tilfældet er i Vilsted Sø-projektet, sidder størstedelen af lodsejerne inde med en forventning om risikoen for at blive eksproprieret, hvilket samlet set ikke ville være realistisk.

"Ellers eksproprieret. De ringede dag og nat. Ingen anden udvej. Ville ikke eksproprieres, kunne se, hvor det bar hen."

"Selvom jeg er modstander, deltog jeg for ikke at blokere projektet. Gad ikke bøvl mere med det, ville ikke eksproprieres."

"Enten så giver jeg mig, eller også så tager de jo jorden."

[Lodsejere der troede, at de ville blive eksproprieret, hvis de ikke deltog.]

Som nævnt har langt størstedelen af lodsejerne en klar forventning om at blive eksproprieret, og anser dette som konsekvensen af ikke at deltage frivilligt i jordfordelingen. Nogle lodsejere opfatter ikke blot ekspropriationen som en konsekvens, men også som en trussel rettet direkte mod dem selv.

"Fik ikke meget at skulle have sagt. Blev truet med at blive eksproprieret."

"Kom flere gange og pressede, blev truet med ekspropriation."

"Truet med ekspropriation. De kunne tage retten til det, men så står man der med et stykke jord, der ikke er til noget. Så kunne man ligeså godt sælge, vi kunne jo ikke bruge jorden til noget alligevel."

[Lodsejere der føler sig truet med ekspropriation.]

Lodsejere som i interviewundersøgelsen giver udtryk for en sådan opfattelse, er netop lodsejere, med hvem det ikke har været meget svært for planlægger at opnå et kompromis i jordforhandlingerne, hvorfor ekspropriationsmuligheden har været inde i billedet.

Skattefritagelse

Modsat de ovennævnte kategorier, som alle indeholder lodsejere med en vis skepsis over for ekspropriation, eksisterer der også lodsejere, der søger at udnytte ekspropriationshjælpen. Ved gennemførelse af ekspropriation mister lodsejeren som tidligere beskrevet retten til erstatningsjord og muligheden for at forhandle om prisen på jorden. Modsat opnår lodsejeren en skattemæssig fordel, eftersom salg af jord til ekspropriation, jf. Ejendomsavancebeskatningslovens § 11 ikke beskattes.

§ 11. Fortjeneste, der er indvundet ved modtagelse af en erstatningssum i anledning af ekspropriation, medregnes ikke. Det samme gælder fortjeneste ved salg til en erhverver, der efter formålet med erhvervelsen opfylder betingelserne for at ekspropriere ejendommen. Fortjeneste indvundet ved afhændelse efter § 34 i lov om forurennet jord medregnes heller ikke.

§ 11 vedrører ikke blot de lodsejere, der konkret bliver eksproprieret, men er også gældende for salg af jord under "ekspropriationslignende" vilkår. Hermed forstås jord, der sælges efter frivillig aftale, men som ellers ville være blevet eksproprieret. Udstrækningen af ejendomsavancebeskatningslovens § 11 kan være svær at definere, men en nylig afgjort sag i Landskatteretten kan illustrere lovbestemmelsen omfang.

SKM2005.128.LSR

I forbindelse med genopretning af et vådområdeprojekt på ca. 64 ha, der berørte 17 lodsejere, indgik lodsejer A, som en af de sidste lodsejere en frivillig aftale om at modtage en engangserstatning for accept af indskrænkninger på A's jorder som følge af vådområdeprojektet. Lodsejers andel af de 64 ha, som vådområdeprojektet berører, udgør 25,7 ha, dvs. en betragtelig del af det samlede område. Lodsejer hævdede efterfølgende, at ville være blevet eksproprieret, hvis ikke den frivillige

aftale var indgået, og at den modtagne engangserstatning derfor var omfattet af ejendomsavancebeskatningslovens § 11. Denne påstand blev afvist ved Skatteankenævnet, men efterfølgende blev sagen anket til Landskatteretten, som ændrede Skatteankenævnets afgørelse. I Landskatterettens afgørelse er det vægtet, at Amtet, som var projektansvarlig, allerede havde udarbejdet en detailprojektering af projektet, og grundet VMPII-aftalen var forpligtet til at skulle genoprette et vist antal ha af vådområder. Der forelå derfor *"en aktuel og reel risiko for, at Amtet ville benytte sin ret efter naturbeskyttelsesloven til at ekspropriere."* Sagen er nu indbragt for domstolene, hvorfra der endnu ikke er udstedt nogen afgørelse.

Sagen betyder i praksis, at hvis lodsejeren "trækker" forhandlingerne længe nok og eksempelvis indstilles til ekspropriation, men i sidste øjeblik vælger at indgå forlig, så opnår lodsejeren både at være medbestemmende på prisen og opnår eventuelt også erstatningsjord, og kan derudover hævde, at ville være blevet eksproprieret, hvorfor salget af projektjorden må anses som frivillig afståelse af jord under ekspropriationslignende forhold – dvs. fritaget for ejendomsavancebeskatning. Ligeledes kan de lodsejere, som dog ikke indstilles til ekspropriation, men som hører blandt de sidste lodsejere, der indgår forlig, eventuelt opnå skattefritagelse. Dette forhold kan besværliggøre jordforhandlingerne for planlægger, da lodsejerens tilbageholdenhed i forhold til at deltage i jordfordelingen, simpelt kan skyldes økonomisk strategi fra lodsejeren side.

"Ville gerne have haft mere. Hørte efterfølgende om en lodsejer, der var stejl, og endte med at få mere, uden at blive eksproprieret."

[Lodsejer der har ventet længe med at sælge i håb om at få en bedre pris.]

Eftersom jordfordelingerne strækker sig over flere år i Vilsted Sø-projektet, bevirker dette, at de lodsejere, som ikke har "udnyttet" denne situation, føler sig skuffede og "snydt" for en økonomisk gevinst, som er resultatet af deres velvillige deltagelse i jordfordelingen. Desuden spredes rygter om visse lodsejeres fordelagtige forhandlingstaktik hurtigt, hvilket kan få indflydelse på jordforhandlinger med resterende lodsejere.

Indstilling til ekspropriation

Når jordfordelingsplanlæggeren, Jan Thaysen efter flere forsøg konkluderer, at det ikke er muligt at opnå enighed med lodsejer, overgår sagen til Nordjyllands Amt.

"Vi er enige om at vi ikke kan blive enige, og så overgår det til amtet"

[Planlægger.]

I forbindelse med Jordfordeling 2 og 3 opstod denne situation samlet ti gange. Når skæringsdatoen for jordfordelingen nærmede sig, måtte planlægger ”stramme skruen lidt” over for de lodsejere, som trak forhandlingerne i langdrag. I flere tilfælde blev Martin Nissen Nørgård, Nordjyllands Amt, brugt som ”bussemand”³⁸, forstået således, at lodsejeren, som tidligere beskrevet, har store forbehold over for ekspropriation, og informationen om, at sagen vil overgå til ekspropriation ved amtet, således kan ”skubbe på” de lidt modvillige lodsejere. Af de ti lodsejere, der samlet blev overgivet til ekspropriation, valgte syv efterfølgende alligevel at indgå forlig, hvorfor jordfordelingsplanlæggeren på ny blev inddraget i sagen.

”Blev sendt til ekspropriation, helt uden advarsel, blev afværget i sidste øjeblik, og indgik forlig.”

[Lodsejer der afværgede ekspropriation i sidste øjeblik.]

De tre resterende lodsejere blev eksproprieret, og forholdende omkring disse gennemgås i følgende afsnit.

7.3.2 Ekspropriation i forhold til de eksproprierede

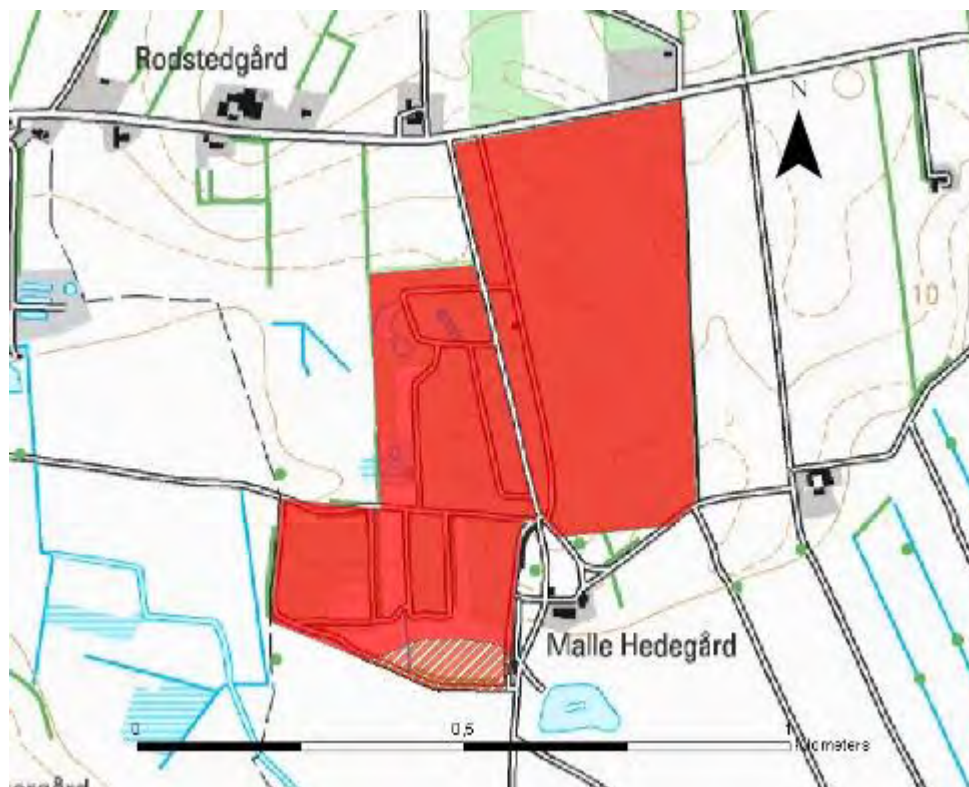
Gennem jordfordelingerne i Vilsted Sø-området lykkedes det at indgå forlig med alle indehavere af jord i projektområdet på nær tre lodsejer. De eksproprierede arealer udgør samlet set 4,18 ha³⁹, hvilket må betegnes som et forsvindende lille areal i forhold til de knap 920 ha, som projektområdet rummer.

Lodsejer A

Lodsejer A's ejendom er på 35,51 ha, og er beliggende således, at nederste del af grunden berører projektets randområder. Således skal 1,21 ha af ejendommen fremover henligge som våde enge, og skal drives i overensstemmelse hermed. Lodsejeren kan beholde jorden og modtager en erstatning for forringelsen af de 1,21 ha. Erstatningens størrelse er lodsejer og planlægger uenige om, hvorfor sagen i sidste ende overgår til ekspropriation. Da den del af ejendommen, som overgår til vådområde stadig vil være sammenhængende med ejendommen og tilgængeligt, skal lodsejer ikke afstå jorden, men i stedet erstattes for værdiforringelsen. På nedenstående kort ses ejendommen samt det areal, som erstattes og pålægges en rådighedsindskrænkning i form af en tinglysning af en vådområdedeklaration.

³⁸ Kilde: Interview med Jan Thaysen – bilag C.

³⁹ Kilde: Martin Nissen Nørgård - NJA



Figur 41: Lodsejers A's ejendom efter ekspropriationen. Det stiplede område er området, hvor der er lyst en vådområdedeklaration.

Lodsejer B

Lodsejer B's ejendom udgør før ekspropriationen 19,69 ha. Lodsejeren har to mindre arealer på sammenlagt 0,84 ha ude i projektområdet, og det er disse arealer, som der ikke kunne opnås enighed om under jordfordelingen. Jordlodderne vil efter sø-projektets realisering være dækket af vand, hvorfor disse afstås helt ved ekspropriationen.



Figur 42: Lodsejer B's arealer før ekspropriation



Figur 43: Lodsejer B's arealer efter ekspropriation

Den altafgørende faktor for de eksproprierede lodsejere er en utilfredshed over den tilbudte pris. Lodsejernes forventninger til jordloddernes værdi ligger så langt fra den tilbudte erstatning, at alle andre faktorer synes ligegyldige. Her spiller det tidligere gennemgåede begreb ”ha for ha” en rolle. Lodsejerne er principielt imod at skulle betale penge i bytte, for at modtage erstatningsjord, når hele projektet er iværksat på vegne af det offentlige. Selv om der i jordforhandlingssituationen således tilbydes fordelagtige bytter, kan det ikke afhjælpe situationen, grundet lodsejernes principielle indstilling.

7.3.3 Opsamling

Ekspropriation har i Vilsted Sø-projektet helt overvejende fungeret som en fremmede faktor for lodsejernes frivillige deltagelse i jordfordelingerne. Af flere årsager ønsker lodsejerne at undgå ekspropriation, hvilket dermed ”tvinger” dem ind i jordfordelingen. Lodsejerne er især opmærksomme på risikoen for at miste muligheden for erstatningsjord. Desuden er det nogle lodsejeres opfattelse, at det ikke er velanset at blive eksproprieret og derved ”stå på tværs”/forsinke processen, og de ønsker derfor ikke selv at havne i denne situation. Gennem interview med både lodsejere og planlægger kommer det til udtryk, at ekspropriation er et meget magtfuldt element, som spiller en stor rolle i lodsejernes overvejelser. Så magtfuldt, at kun tre ud af i alt knap 150 lodsejere måtte eksproprieres.

Omvendt er der også forhold omkring ekspropriationshjemlen, der kan virke hæmmende på jordfordelingsprocessen. Eftersom det økonomisk muligvis kan betale sig for lodsejer at trække jordforhandlingerne mest muligt i langdrag, kan dette besværliggøre forhandlingsprocessen for planlægger, og i værste fald helt stoppe processen. For de eksproprierede fremgår det, at der foreligger en utilfredshed over den tilbudte erstatning for projektjorden. Lodsejerne er ikke afhængige af jorden, og kan derfor ikke ”tvinges” til forlig.

7.4 Formidling af informationer

Stort set alle lodsejere i Vilsted Sø-projektet giver udtryk for, at de informationsmæssigt ikke har manglet noget, hverken hvad angår selve søprojektet eller jordfordelingsprocessen. Som beskrevet i kapitel 3.3 Den politiske proces efter forundersøgelse, har Nordjyllands Amt løbende udsendt nyhedsbreve, med informationer om projektets forløb. Det har endvidere været muligt at indhente informationer om projektet på bl.a. Nordjyllands Amts hjemmeside, en udstillingsvogn placeret i området samt informationstavler i området m.m.



Figur 46: Eksempel på informationstavle opstillet i området

Af lodsejernes udsagn fremgår en stor tilfredshed over at kunne følge udviklingen i søprojektet, og ingen lodsejere giver udtryk for at have manglet informationer, der således kunne have negativ indflydelse på deres frivillige deltagelse i jordfordelingen. Tværtimod fremstår det som en yderst positiv faktor, at lodsejerne konstant følte sig opdateret på projektets udvikling.

”Er interesseret i søen, og har fulgt med på Internettet.”

[Lodsejer der har fulgt projektet på nettet.]

Ved at delagtiggøre lodsejerne i projektet, fremmes interessen for projektet, og dermed også interessen for at støtte op om det. Endvidere vil eventuelle ryg-

ter/myter vedrørende projektet også i højere grad blive aflivet, desto bedre lodsejerne er informeret om projektet.

Enkelte lodsejere har dog ikke opfanget alle informationer, hvilket betyder af de efterfølgende eksempelvis står uforstående overfor det faktum, at lodsejeren ikke modtager skøde på jordhandlerne i jordfordelingen, og ligeledes er der en vis forvirring omkring ejendomsskatter, som først udlignes efter cirka to år. Disse forhold har dog ikke haft indflydelse på lodsejerens frivillig deltagelse i jordfordelingen, men er medvirkende til at lodsejeren efterfølgende står tilbage med et samlet indtryk, der ikke kun er positivt.

På et område så flere af lodsejerne dog gerne, at der forelå mere information. Dette vedrører de konkrete forhandlinger i jordfordelingen. Denne problemstilling behandles i det følgende afsnit vedrørende lodsejerudvalget.

7.5 Lodsejerudvalg

Lodsejerudvalget har spillet en moderat rolle i Vilsted Sø-projektet. Udvalget og planlæggeren har afholdt møder, hvor de har diskuteret muligheder og forhindringer i jordfordelingerne. De informationer et sådant lodsejerudvalg kan viderebringe til planlægger, kan være af yderste vigtighed, set i forhold til teorien om jordmobilitet, hvor en af de tre altafgørende faktorer for jordmobilitet er ”kendskab”. Jo større indsigt planlæggeren har i lokalområdets tidligere og nuværende stridigheder, jo bedre mulighed har planlæggeren for at kunne arbejde med disse stridigheder, og ikke mod dem.

”Jeg har siddet i lodsejerudvalget, og jeg har bestræbt mig meget på, at det ikke skulle være en personlig fordel. Det har været rimeligt interessant at være med i, og kunne komme med løsningsforslag. Vi har mødtes med Thaysen, og siddet rundt om et stort kort og fundet mulighederne. Jeg var lidt bange på forhånd for, at det kunne gå hen og blive øretævernes holdeplads. Men det har det absolut ikke været.”

[Lodsejer der har siddet i lodsejerudvalget.]

Lodsejerudvalget har således spillet en rolle for planlægger, men også for lodsejerne. Som omtalt i sidste kapitel så nogle lodsejere gerne, at informationsmængden vedrørende status for jordfordelingerne havde været større.

”Der skete ikke rigtig noget. Når vi ringede og spurgte, så havde de ikke lige fået holdt det møde.. osv...”

"Havde snakket med dem, men de var ikke engang orienteret om, at der skulle være ekspropriation. De havde ingen beføjelser overhovedet. De havde fået sådan en hattehylde at sidde på. De er til, for at staten kan sige, at der har været et lodsejerudvalg, de er ikke til for at deltage i det."

"De har vist ikke haft nogen indflydelse."

[Lodsejere der har en negativ oplevelse af lodsejerudvalget.]

Ovennævnte indstilling til lodsejerudvalget er dog langt fra endegyldig. Der eksisterer også en stor gruppe lodsejere af modsatte overbevisning. Disse lodsejere sætter stor pris på udvalget, som de har taget kontakt til, og derigennem forhørt sig om priser på jord mm. Typisk har de fleste lodsejere på den ene eller den anden måde kendskab til personer i lodsejerudvalget. Måske spiller lodsejeren badminton med en af lodsejerudvalgets deltagere, eller også mødes de ofte hos den lokale købmand. Det vil sige, at kontakten mellem lodsejerudvalget og de øvrige lokale lodsejere ofte er naturligt til stede på forhånd, og samtalen falder som oftest på jordfordelingerne, når de lokale lodsejere støder ind i lodsejere fra udvalget.

"Har spurgt dem omkring priser og sådan. Hvis dem, der har været med i lodsejerudvalget, som har haft meget jord i klemme kan gå med til det, så må vi andre også kunne. Vi har trods alt ikke så meget jord involveret."

[Lodsejer der har haft nytte af lodsejerudvalget.]

Eftersom lodsejerudvalget er godt opdateret med hensyn til jordfordelingens udvikling, og er medvirkende til at formidle denne, spiller de således en rolle i den forømtalte ketchup-effekt. Først er lodsejerne lidt tilbageholdende med at deltage, men efterhånden som de hører om andres deltagelse, bl.a. gennem lodsejerudvalget, så vender stemningen, hvorefter lodsejerne bliver mere positive over for at deltage i jordfordelingen.

En stor del af lodsejerne stiller sig dog neutral i spørgsmålet om deres holdning til lodsejerudvalget. Eftersom udvalget ikke har haft en speciel synlig placering i jordfordelingsprocessen, har mange lodsejere ikke et konkret indtryk af lodsejerudvalgets arbejde.

Nogle lodsejere har endvidere et temmelig negativt billede af lodsejerudvalget, og indtrykkene går her i retning af en opfattelse om, at de lodsejere, der sad i lodsejerudvalget havde en mulighed for at opkøbe det jord, der passede dem.

"Så har de fået det jord, de skal bruge..."

"Fik indtryk af, at nogle ragede til sig."

”De plejede ikke vores interesser, har kun plejet deres egne interesser. Typisk for bønder. Sidder bare og venter på at naboen går fallit, så man kan overtage jorden.”

[Lodsejere der mener, at lodsejerudvalget agerede ud fra egne interesser.]

Denne opfattelse kan skyldes, at de deltagende i lodsejerudvalget rent faktisk tilhører den gruppe af lodsejere, der har forholdsvis meget jord i klemme i søområdet. Der er således tale om en gruppe lodsejere, der modtager store mængder jord – erstatningsjord vel at mærke, og enkelte modtager også en del suppleringsjord, men hvorvidt dette skyldes deres deltagelse i lodsejerudvalget, eller blot deres situation i jordfordelingen, kan ikke klarlægges.

”Jeg har deltaget i lodsejerudvalget, for at sikre de andre landmænd bedst muligt, så de kom bedst ud af det. Det har ikke været for at sidde og skumme kagen. Jeg har kun været blandet ind i et tilfælde, hvor det var gået helt i kage, - hvor jeg snakkede lidt med landmanden. Resten har Thaysen selv klaret, det synes jeg er helt fantastisk, - jeg havde regnet med, at jeg skulle have lidt flere øretæver.”

[Lodsejer der har siddet i lodsejerudvalget.]

Samlet set kunne lodsejerudvalget muligvis spille en større rolle, men som det har udspillet sig i Vilsted Sø-projektet, har udvalget om ikke andet sørget for at udbrede informationer, til de lodsejere, der henvendte sig, samt understøttet planlæggerens arbejde med lokal viden, og i enkelte tilfælde har de også fungeret som mæglere mellem lodsejere og planlægger.

Lodsejernes holdning til lodsejerudvalget er overvejende neutral, nogle var dårligt nok klart over dets eksistens. Lodsejerudvalgets arbejde har således ikke direkte haft indflydelse på lodsejerens indstilling til deltagelse i jordfordelingen, men indirekte i form af rådgivning af planlægger, som forplanter sig til jordforhandlingerne mellem lodsejer og planlægger.

7.6 Erstatningsjord

Under jordforhandlingerne er et af de væsentligste forhandlingselementer tilbuddet om erstatningsjord. Lodsejere, som afstår jord i projektområdet, og som har brug for arealerne i henhold til at kunne opfylde harmonikrav, er garanteret erstatningsjord, da sådanne lodsejere ellers ville nægte deltagelse i jordfordelingene, og projektet ville falde til jorden. Erstatningsjorden fungerer som ”lokkemaden” i jordforhandlingerne, men opfattes både som en positiv og en negativ faktor blandt lodsejerne.

7.6.1 Lodsejere positive over for erstatningsjord

Lodsejere, der opfatter tilbuddet om erstatningsjord positivt, er lodsejere, der ser mulighederne i erstatningsjorden. Disse lodsejere kan godt have andre forbehold for projektet men fokuserer på de fordele, erstatningsjorden medfører for deres bedrift. For nogle lodsejere er det ”blot” et spørgsmål om muligheden for at få jord med en bedre bonitet frem for jord i søområdet, der i forvejen ikke er af bedste bonitet, og for hvilket fremtidsudsigterne ikke lover bedring – tværtimod.

”Tvungen til at deltage, men det var positivt, jeg solgte lav jord, og fik høj jord i stedet.”

”Opnå bedre arrondering, komme af med våde enge, og få god markjord i stedet.”
[Lodsejere der er tilfredse med deres erstatningsjord.]

For andre lodsejere er det en særdeles favorabel placering af den tilbudte erstatningsjord, der gør sig gældende. Flere lodsejere giver således udtryk for, at sådanne tilbud ikke kan afslås.

”Der skulle jo ligge en sø, så vi kunne ligeså godt få det bedste ud af det. Og når erstatningsjorden ligger lige foran næsen på en, så har man ikke muligheden for at sige nej.”

”Havde jord nede søområdet, så det skulle jeg jo af med. Og så fik jeg noget jord, der ligger i skel med det jeg har i forvejen heroppe i byen. Så der er ret praktisk.”

”Opnå bedre arrondering, stykket der er købt ligger lige ved siden af ejendommen.”

”Opnå bedre arrondering. Vi vidste, at vi skulle af med jorden nede i søen. Lå lidt træls langt væk. Og lige udenfor for min stalddør lå ca. 5,5 ha., som arealmæssigt næsten passede med hvad vi skulle have i erstatningsjord.”

[Lodsejere der har fået godt beliggende erstatningsjord.]

7.6.2 Lodsejere afhængige af erstatningsjord

På den anden side forekommer de lodsejere, for hvilke erstatningsjord også er et afgørende element i jordforhandlingerne, men som betragter dette mere ud fra en negativ vinkel. Den gennemgående holdning er her ”frivillig tvang”. I frygt for at blive eksproprieret og derved miste retten til erstatningsjord, vælger lodsejerne derfor at deltage i jordfordelingen, netop for at sikre sig erstatningsjord.

”Vi har meget jord ude i projektområdet, og var tvunget til at modtage erstatningsjord for at bevare en fornuftig gårdstørrelse.”

”Opnå bedre arrondering. Det var frivillig tvang, - vi ville være sikre på at få erstatningsjord.”

”Skulle have erstatningsjord, og ville prøve at få det bedst ud af det.”

”Skulle have noget jord, for at leve op til harmonikravene. Men deltog frivilligt.”

"Frivillig tvang, for at være sikker på erstatningsjord."

"Frivillig tvang, vi var afhængig af at skulle modtage erstatningsjord."

[Lodsejere der var afhængig af erstatningsjord.]

Selv om lodsejerne kan være modstandere af projektet, eller andre forhold omkring jordfordeling, er det risikabelt for lodsejeren at afvente ekspropriation, da den udbetalte ekspropriationserstatning ikke garanterer bedriftens fremtid, hvis der ikke er noget jord til salg. Sikkerheden for bedriftens fremtid er således en altafgørende faktor, og dette opfyldes bedst ved deltagelse i jordfordeling.

En enkelt lodsejer giver denne situation en yderligere vinkel, eftersom lodsejere på forhånd havde konkrete og nærliggende planer om at overtage en ejendom i området. Denne plan blev forhindret af jordfordelingskontoret, som opkøbte ejendommen i de tidlige stadier af jordfordelingsprocessen, som et led i opkøb af pulje-jord.

"Jeg var interesseret i at sikre mit eksistensgrundlag, og siden de havde snuppet ejendommen lige foran mig, så var jeg jo tvungen til at deltage."

[Lodsejer der var nødt til at deltage.]

Denne situation gør lodsejeren ekstra bevidst om at sikre ejendommen med erstatningsjord og suppleringsjord, - en situation som, som netop deltagelse i jordfordelingen er fremmende for at sikre.

Derudover forekommer der også et eksempel på en lodsejer, der betragter situationen omkring erstatningsjord helt anderledes:

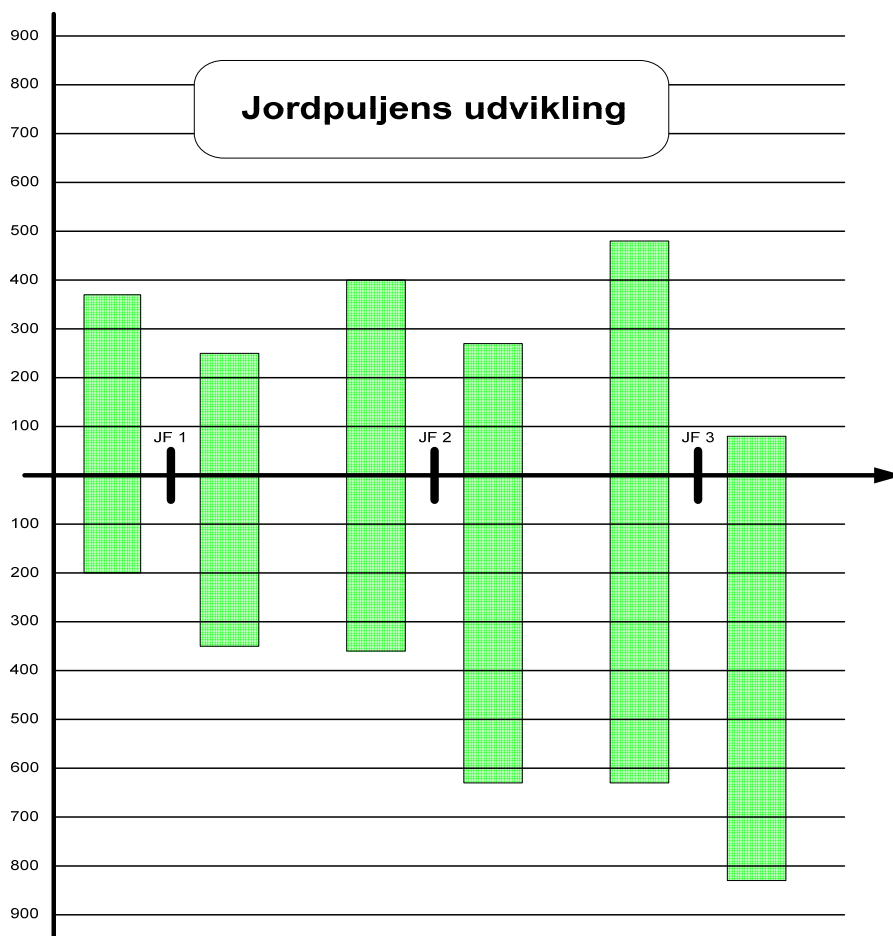
"Den tid de andre lodsejere i jordfordelingen har brugt på at sidde og hugge om at få nok erstatningsjord, der har jeg så blot købt noget jord, udenom jordfordelingen."

[Lodsejer der har købt jord udenom jordfordelingen.]

For denne lodsejer er det lykkedes at opkøbe ekstra jord udenom jordfordelingen, hvilket gør lodsejeren mindre bundet i jordforhandlingerne, da denne således ikke længere er styret af at få erstattet projektjord hektar for hektar.

7.6.3 Jordpuljen

Tilbuddet om erstatningsjord er således af afgørende betydning for jordfordelingsprocessens fremdrift. Dette stiller store krav til jordpuljen, som skal kunne modsvare det store krav til erstatningsjord. I nedenstående diagram ses jordpuljens udvikling igennem jordfordelingerne. Jordpuljen består af projektjord, dvs. jord, som udgør søprojektet, og som efterfølgende videresælges til Aage V. Jensens Fonde, samt erstatningsjord, som anvendes i jordforhandlingerne. Søjlerne illustrerer jordpuljens størrelse før og efter hver jordfordeling. Projektjordsandelen vokser således støt, for til sidst at rumme hele projektområdet. Størstedelen af erstatningsjorden er opkøbt via skødehandler, og uden disse ville jordfordelingerne ikke kunne gennemføres, da det var af afgørende betydning for lodsejeren at modtage erstatningsjord.



Figur 47: Jordpuljens udvikling gennem jordfordelingsforløbet. Søjlerne illustrerer jordpuljens samlede størrelse i ha før og efter hver jordfordeling. Søjlernes andel ovenover tidsaksen indeholder erstatningsjorden, og søjlernes andel under tidsaksen indeholder projektjorden.

7.6.4 Opsamling

Erstatningsjorden er et af de vigtigste elementer i jordfordelingsprocessen. Uden den omfangsrige jordpulje ville projektet næppe kunne gennemføres. Nogle lodsejere ser erstatningsjorden som en mulighed for at forbedre ejendommen ved at udskifte lavtliggende jord med højtliggende. Den højtliggende jord er af bedre bonitet, og har derfor en flersidig anvendelse.

Andre lodsejere opfatter ikke erstatningsjorden som et alternativ, men snarere som et tilbud, der ikke kan afslås, da beliggenheden af erstatningsjorden er så favorabel i forhold til ejendommens placering, at en sådan mulighed måske ikke dukker op igen. En del af lodsejerne opfatter erstatningsjorden som en ren nødvendighed for at sikre bedriften mht. imødekommelse af harmonikrav og udvidelse. Erstatningsjorden bliver således incitamentet for at deltage i jordfordelingen, da alternativet, ekspropriation, ikke giver denne mulighed.

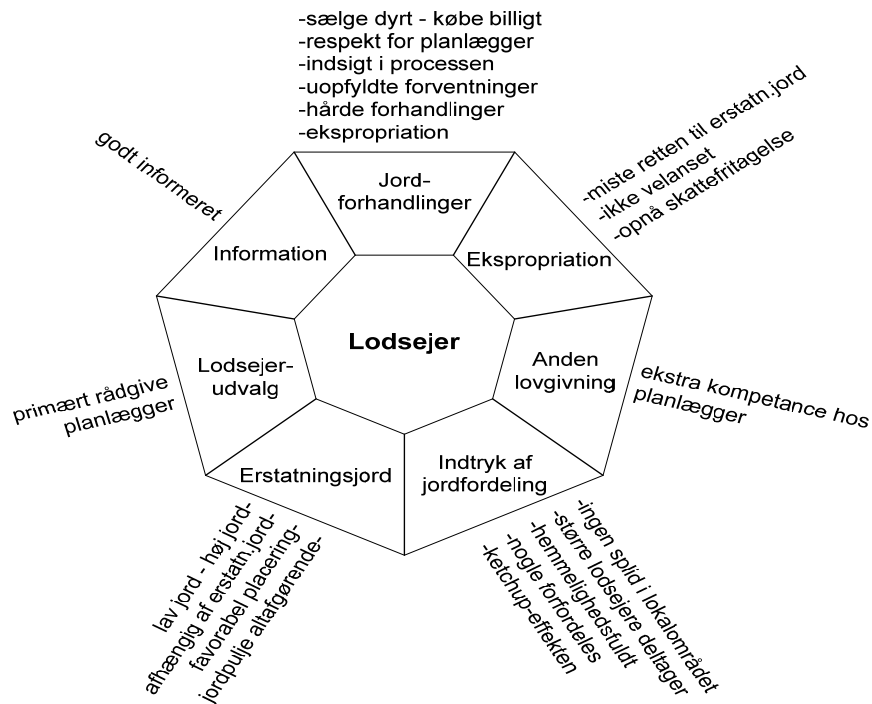
I Vilsted Sø-projektet har lodsejerne i høj grad ytret ønske om at modtage erstatningsjord, hvilket lægger et pres på planlægger i og med det er bydende nødvendigt at planlægger skaffer en jordpulje, der kan matche disse krav.

7.7 Anden lovgivning

Af interviewet med planlæggeren fremgår det endvidere, hvor vigtigt det er for forhandlingerne, at planlægger har et stort kendskab til støtteordninger, og anden lovgivning, der vedrører landbruget. I nogle tilfælde spiller sådanne forhold en rolle i lodsejeren indstilling til at deltage i jordfordelingen – om de vil sælge, hvornår de vil sælge, og hvor meget de vil sælge. Disse forhold vedrører blandt andet hastøtte, kvægpræmier, salg af mælkekvoter og mange andre forhold, som har en økonomisk effekt på lodsejer, og derfor influerer på lodsejerens standpunkt. Der er ikke analyseret nærmere på disse forhold i dette projekt, men det fremstår som en stor fordel, at planlægger har overblik over dette og kan rådgive lodsejerne undervejs. Eftersom planlæggeren i Vilsted Sø-projektet selv er landmand, må det antages, at dette har været fordelagtigt for jordforhandlingerne.

7.8 Delkonklusion

De forhold, der på baggrund af lodsejerundersøgelsen influerer på lodsejernes frivillige deltagelse under selve forløbet i jordfordelingsprocessen er opstillet i nedenstående figur.



Figur 48: Forhold der influerer under jordfordelingen

Lodsejerens forhåndsindtryk af jordfordeling ændres i det øjeblik den første jordfordeling opstartes. Fra at have en generelt indtryk af jordfordelingsinstrumentet indtager lodsejer en konkret holdning til jordfordelingen baseret på indtryk fra samtaler med andre involverede lodsejere. Disse indtryk kan gøre lodsejer mere positivt stemt overfor jordfordeling, når lodsejer eksempelvis oplever lodsejere, der har meget jord involveret i projektet, deltage frivilligt i jordfordelingen. Dette indtryk sammenholdt med oplevelsen af, at jordfordelingen ikke medfører splid i lokalområdet er medvirkende til at igangsætte ”ketchup-effekten”, betegnelsen for det tidspunkt i en jordfordeling, hvor de tøvende, skeptiske lodsejere skifter holdning og pludselig ønsker at deltage.

Lodsejerudvalget spiller ikke direkte en rolle for lodsejerne, men de fungerer rådgivende ved at overbringe lokal viden til planlægger. Nogle lodsejere benytter sig dog også af lodsejerudvalget og indhenter herigennem informationer omkring status for jordfordelingsprocessen. Lodsejeren bliver derudover løbende informeret om projektets udvikling via nyhedsbreve og en informationsrig hjemmeside. Denne informationsstrøm udtrykker lodsejeren stor tilfredshed over.

I selve jordforhandlingerne har planlæggerens optræden indflydelse på lodsejerens indstilling til deltagelse i jordfordelingen. Mange lodsejere udtrykker stor respekt og beundring for planlæggerens arbejde, særligt grundet opgavens omfang og kompleksitet. Disse lodsejere har også stor indsigt i jordfordelingsprocessen, og de har dermed forståelse for, at ikke alle kan tilgodeses i forhold til deres ønsker. Lodsejerne sætter desuden stor pris på muligheden for at kunne kontakte planlæggeren, når de har behov for afklaring af spørgsmål om deres deltagelse i jordfordeling.

Lodsejeren, der afstår jord til jordfordelingen, har mulighed for at modtage erstatningsjord. Dette opfattes af mange lodsejere som en god mulighed for at afstå lavtliggende jord og modtage højtliggende jord af bedre bonitet. For nogle lodsejere er det en enestående mulighed, da erstatningsjorden de tilbydes har en særlig hensigtsmæssig placering i forhold til ejendommens øvrige jordtilliggende.

For de lodsejere der ikke ønsker at deltage i jordfordelingen, men som ejer jord i projektområdet, resulterer dette i sidste ende i en ekspropriering af jorden. Nogle lodsejere kan udnytte dette som et positivt forhold, eftersom de ved at trække jordforhandlingerne i langdrag slutteligt indgår forlig under ekspropriationslignende forhold, og derved opnår skattefritagelse.

Omvendt forekommer der også lodsejere, der får negative indtryk af jordfordelingene, efterhånden som ”rygterne spredes”. Lodsejerne giver udtryk for at processen er hemmelighedsfuld, hvilket gør dem utrygge og nogle har oplevelsen af, at andre deltagere forfordes. Denne indstilling til forfordeling genfindes i et mindre omfang også blandt lodsejernes holdning til lodsejerudvalget.

Under jordforhandlingerne kan opstå en negativ stemning, som gør lodsejeren mindre positivt indstillet på at deltage frivilligt i jordfordelingen. Den negative stemning udspringer typisk af lodsejerens forventninger til jordforhandlingernes resultater, der ikke kan imødekommes af planlægger. Herunder hører ”hektar for hektar”-problematikken, hvor flere lodsejere var indstillet på at skulle erstattes hektar for hektar uden økonomisk mellemværende. Planlægger kunne ikke imødekomme sådanne ønsker, og dette førte til mange og lange lodsejermøder med hårde forhandlinger. Tre af disse lodsejere endte i sidste ende med at blive eksproprieret.

Mange lodsejere er afhængige af erstatningsjord og føler sig låst i situationen. Hvis ikke de deltager i jordfordelingen risikerer de at skulle afstå jorden ved ekspropriation og derved miste muligheden for erstatningsjord. Lodsejerne er afhængige af erstatningsjorden i forhold til harmonikrav og udvidelsesplaner, og de er derved tvunget til at indgå i jordfordelingen.

Under jordfordelingen spiller flere forhold ind for de lodsejere, der har jord i projektområdet. Særligt jordpuljen og planlæggerens evne til at spore sig ind på de enkelte lodsejeres forhold er altafgørende for jordfordelingens gennemførelse. Nedenstående lodsejer-citat tegner et meget rammende billede af størstedelen af lodsejernes indstilling til jordfordelingsprocessen.

”Man kan lige så godt prøve at få det bedste ud af det. Hvis man kommer og er negativ, så er det ikke altid, at man får noget så godt ud af det, som hvis man er positiv, og prøver at få det flasket igennem. Generelt, de fleste herude omkring har været rimeligt tilfredse. Der har lige været en tre stykker, hvor de har måttet lave ekspropriation, og det er jo egentlig ikke mange ud af 900 ha jord, der er blevet taget ind til det der areal. Og det er jo endnu flere ha, der er blevet flyttet rundt. Jeg synes det er gået rigtig godt. Der har ikke været nogen situationer, hvor de ligesom er kommet og presset noget ned over hovedet på os. Der har været en god dialog om det hele tiden.”

[Lodsejer der repræsenterer den typiske holdning blandt lodsejere]

8 Afledte effekter af jordfordelingen

Lodsejernes situation efter jordfordelingen – de effekter jordfordelingen har medført – spiller også en rolle i henhold til lodsejerens deltagelse i jordfordelingerne. I kapitlet analyseres, hvilken betydning effekterne har haft for de enkelte lodsejeres frivillige deltagelse, det vil sige, hvorvidt disse effekter optræder som en hæmmende eller en fremmende faktor i forhandlingssituationen. Kapitlet er opdelt i fem underkapitler: *Udviklingsplaner, fremtidsspekulationer, afvikling, ejendommenes arrondering og holdning til søen.*

8.1 Udviklingsplaner

Mange lodsejere havde inden jordfordelingen planer for den fremtidige udvikling af deres bedrift – nogle mere konkrete planer end andre. Visse lodsejere havde planer om at supplere deres ejendomme ved opkøb fra kommende afviklende ejendomme. Andre lodsejere ville gerne udvide, men havde ikke mulighed herfor, da presset på arealerne var for stort. Tredje type lodsejere havde længe haft ønsker om opkøb, men var afskåret herfra af forskellige årsager. Jordfordelingerne har for nogle lodsejeres vedkommende haft en fremmende virkning på deres fremtidsplaner, mens de for andre har haft en hæmmende virkning, og for helt tredje har de åbnet for muligheder, der ikke ville kunne have været gennemført ved almindelig handel.

Nogle lodsejere har givet udtryk for, at jordfordelingerne har besværliggjort deres udviklingsplaner, fra disse lyder det blandt andet:

”På sigt er forholdene forringet, da situationen derude er låst fast.”

”Lukket mere inde, situationen de næste par år er mere låst.”

”... den fremtidige udvikling er svær. Det er dyrt at købe jord nu, hvis man ønsker at udvide.”

”Udviklingsplanen for bedriften er blevet sværere at realisere, pga. jordpriserne er blevet betydeligt højere”

[Lodsejere med forringede udviklingsmuligheder.]

Nogle lodsejere havde udset sig specifikke ejendomme, som de inden for den nærmeste fremtid ville opkøbe til supplerings af deres egne ejendomme, da det var sandsynligt, at vedkommende ejere ville afvikle inden længe. Det er netop disse ejendomme Jordfordelingskontoret har erhvervet til jordpuljen i forbindelse med bl.a. den ejendomsmæssige forundersøgelse, og lodsejerne med planer om at bruge ejendommene til supplerings har derfor ikke længere denne mulighed. Lodsejerne mener at strukturudviklingen i området sættes flere år bagud i forhold til udviklingen i resten af landet på grund af, at der tages ca. 920 ha landbrugsjord ud af drift, og derved fjernes alle kommende afviklere på én gang.

Det forhold, at visse ejendommers udviklingsplaner bliver sat på ”stand by” i flere år, er en hæmmende faktor for lodsejernes frivillige deltagelse i jordfordelingen, hvilket i sidste ende stiller større krav til planlæggeren i forbindelse med jordforhandlingerne.

At udviklingsplanerne spiller en stor rolle for fuldtidslandmændene eksemplificeres af en lodsejer, der giver udtryk for at være villig til at betale mere for sin erstatningsjord til fordel for, at planlæggeren køber 4-5 store ejendomme ud af området, i stedet for at opkøbe de mindre ejendomme, der af lodsejerne var tænkt som supplerings af deres egne. Dette ville for lodsejeren betyde, at presset ikke var større end før – tværtimod. I så tilfælde ville der være 4-5 lodsejere mindre om at konkurrere om den jord, der grundet afvikling kommer til salg de kommende år.

Planlæggeren ser dog ikke de store problemer med hensyn områdets strukturudviklingen, da det efterfølgende har vist sig, at strukturudviklingen går så hurtigt, at der stadig sker afviklinger i området, og der derfor stadig bliver udbudt jord til salg.

Der findes også et eksempel på en ejendom, der på grund af dens beliggenhed har haft begrænsede muligheder for jordopkøb, men i forbindelse jordfordelingen blev suppleret med et stort areal i forhold til det samlede jordtilliggende.

”Vi er klemmt ind mellem to store gårde her, så vores muligheder for at få jord har været ret begrænsede. Så det her har i hvert fald lukket op for en handel.”

[Lodsejer der har fået mulighed for at erhverve jord.]

For en lodsejer der under normale omstændigheder ikke ville kunne erhverve suppleringsjord, men i forbindelse med en jordfordeling får mulighed herfor, vil det således øge velvilligheden til frivilligt at deltage i jordfordelingen.

Nogle lodsejere har længe haft ønske om opkøb af jorder, der ligger ideelt for deres ejendomme, men hvor der ikke har været mulighed for opkøb af den ønskede

jord. I visse tilfælde kan en jordfordeling være med til at åbne op for denne mulighed.

Der findes i Vilsted Sø-jordfordelingerne flere eksempler på lodsejere, der bliver tilbudt at købe jord klods op af deres ejendom, hvilket ifølge lodsejerne sjældent sker. Dette kan skyldes, at naboejendommen har fået mulighed for at købe jord, der ligger mere ideelt for denne mod at afgive jorden, der ligger ideelt for førstnævnte ejendom. Som en lodsejer udtaler:

”...det er sådan noget man skal have.”

[Lodsejer der erhverver jord med en ideel beliggenhed.]

I jordfordelingen er der ligeledes et eksempel på en ejendom, der længe havde ønsket at erhverve et større areal fra en ejendom, der inden for de kommende år skulle afvikles. Der havde imidlertid førhen været en nabostrid omkring en vejret, og ejeren af ejendommen var derfor fast besluttet på ikke at sælge til førstnævnte. Med planlæggerens mellemkomst, jf. Bilagsrapport 1 – kapitel 5.2.3 Planlægningsfasen, åbnedes der imidlertid op for muligheden for, at jorden kunne erhverves af førstnævnte.

Af ovennævnte fremgår det, at der både er negative og positive konsekvenser for lodsejernes udviklingsplaner i forbindelse med jordfordelingen. Jordfordelingskontorets opkøb af ejendomme, som lodsejere havde tiltænkt som supplerings ejendomme, kan bevirke en negativ indstilling til hele projektet, da lodsejeren således oplever, at projektet rammer dennes ejendom særligt hårdt. Dette vil som regel ikke være fremmede for den frivillige deltagelse. I de tilfælde, hvor planlæggeren kan tilbyde jord, som lodsejeren under normale omstændigheder ikke ville kunne erhverve, vil dette være særligt fremmede for den frivillige deltagelse.

8.2 Fremtidsspekulationer

Det er naturligt, at lodsejere spekulerer over, hvad mulighederne for deres bedrift vil være i fremtiden – hvordan udviklingen i fremtiden vil forme sig – både i relation til de respektive lovgivninger der ofte ændres, men også mht. hvilke muligheder, der vil være i en eventuel fremtidig salgssituation.

8.2.1 Miljø

Med hensyn til fremtidsudsigterne, har en del lodsejere ytret en vis bekymring over – som landbrugsbedrift – at skulle være nabo til den kommende sø. Specielt med

hensyn til de miljømæssige sider kan der spores en vis bekymring. Mange lodsejere frygter, at det i fremtiden vil blive svært at få tilladelse til at udvide deres bedrifter.

"Først var gården her, nu kommer søen så. Kan den fortrænge gården på sigt? Vi frygter lidt, at søen på lang sigt kan få indflydelse på vores drift og muligheder for gården. Restriktionerne bliver næppe mindre miljømæssigt set."

"... der er ingen der vil få lov til at udvide, og det er ikke realistisk at tro, at nogen kan fortsætte en produktion med den størrelse jeg kører med nu."

"Er bekymret for at få søen så tæt på. Jeg er næsten 100 % overbevist om, at hvis jeg skal udvide, så får jeg et afslag. Det bliver totalt umuligt."

"Frygt for fremtiden, hvilke konsekvenser kan det få at drive en svineproduktion så tæt på en sø? Kan det indskrænke vores landbrug? Nu har vi sagt ja til projektet - håber ikke det hæmmer os på et senere tidspunkt."

[Lodsejere med bange anelser for den fremtidige miljøsituation.]

Søprojektet baseres som før nævnt på frivillig deltagelse, hvilket forholdet omkring miljøspekulationer tydeligvis taler mod. Det forhold, at lodsejerne frygter, at deres muligheder for udvidelse skærpes, vil have en negativ indvirkning på deres frivillige deltagelse. Jordfordelingsplanlægger mener dog ikke, at det umiddelbart vil skabe udvidelsesproblemer.

"...det er jo et kvælstofrensningsfilter – den her sø – men hvordan reguleringen bliver fremover er jo et rent politisk aspekt."

[Planlægger.]

Udviklingen på miljøområdet er de sidste mange år gået mod en stadig mere restriktiv administration, og der er på nuværende tidspunkt ikke noget, der taler for en lempelse af miljøkravene på miljøområdet. Set ud fra den hidtidige udvikling på miljøområdet er lodsejernes bekymring for naboskabet med den nye sø forståelig, da der herved er endnu en række forhold, der skal tages hensyn til.

En enkelt lodsejer ser dog med positive øjne på den fremtidige miljø-situation. Lodsejeren er i forbindelse med jordfordelingerne blevet suppleret med 18,56 ha, og jorderne er blevet bedre arronderet. Lodsejer står i den situation at skulle udvide og mener med suppleringen samt den bedre arrondering at stå væsentligt bedre med henblik på den kommende vvm-godkendelse.

8.2.2 Bedriftens anvendelsesmuligheder

Specielt lodsejere, der gennem jordfordelingen har fået udskiftet deres engjorder med højere beliggende jord, har nu mulighed for at dyrke jorden. Flere lodsejere giver endvidere udtryk for, at ejendommen er blevet forbedret som handelsobjekt,

da engjorderne var bedst anvendelige til kvægavlere, der brugte dem som græsningsarealer, og der med udskiftningen er mulighed for at sælge til alle slags lodsejere. Fra disse lodsejere lyder det:

"Ejendommen har fået andre anvendelsesmuligheder, fordi vi har fået markjord i stedet for engjord" "Jeg er kommet med nogle engarealer, og har modtaget nogle marker, som ligger bedre, og som jeg kan dyrke" "Jeg har fået mere jord at dyrke. Det jeg havde nede i søen før, havde jeg lejet ud til kvægfolk. Nu kan jeg selv dyrke det erstatningsjord jeg har fået." "Som kvægavler kan vi få meget ud af engarealerne i forhold til f.eks. svineavlerne. Nu kan min ejendom også bruges som planteavlsejendom, så jeg har nu flere muligheder i landbruget" "Ejendommen er blevet bedre at sælge til senere hen."

[Lodsejere med flere muligheder for deres ejendom.]

For de mindre ejendomme der har meget små jordtilliggende, kan det være en fordel at blive suppleret med et mindre areal, da det dermed er muligt at have en hest eller holde andre former for dyr på ejendommen. Disse ejendomme er dels typisk mere værd med et ekstra lille jordtilliggende og dels nemmere at afhænde i en salgssituation. Fra disse lodsejere lyder det bl.a.:

"Nu er ejendommen mere attraktiv, hvis vi vil sælge, hvilket var målet – men det kostede selvfølgelig også."

[Lodsejer med bedre afhændelsesmuligheder.]

Nogle lodsejere opnår også forbedrede også en herlighedsmæssig forbedring af ejendommen, idet ejendommen får udsigt til søen.

"Vi har fået suppleringsjord, og derved søbred med udsigt." "Vi er glade for projektet, får udsigt." "Jeg får sø til tre sider, jeg har absolut den bedste plads derude. Så jeg er meget positiv. Det er ejendomsvurderingen også gået op efter."

[Lodsejere der får udsigt til søen.]



Figur 49: Eksempel på ejendom der får udsigt til søområdet. Billedet er taget fra den kommende søbund.

8.2.3 Opsamling

Fremtidsspekulationen i et miljømæssigt henseende må samlet set være at betragte, som et forhold der overvejende taler mod den enkelte lodsejers frivillige deltagelse. En skepsis mod at deltage vil alt andet lige besværliggøre planlæggerens arbejde i større eller mindre grad.

Anvendelsesmulighederne, der opstår i forbindelse med jordfordelingen, har derimod alle positiv karakter, og er derfor helt klart at betragte som fremmende for den frivillige lodsejerdeltagelse

8.3 Afvikling

Under jordfordelingerne valgte en del lodsejere helt eller delvist at afvikle deres bedrifter. Nogle lodsejere havde planlagt afviklingen over længere tid, mens andre sprang til, da chancen bød sig.

”Vi havde talt om at sælge jorden fra, og da så muligheden kom slog vi til.”

"For at sælge jorden, vi skulle jo til at komme af med jorden og bygningerne."

"Vi havde allerede talt om at sælge jorden fra"

"Jeg er så småt under nedtrapning, og forlangte derfor ikke mere erstatningsjord, end jeg lige præcis havde behov for, for at kunne opfylde harmonikravene."

"Vi fik en stak penge, og skal ikke længere have bekymringer om at få afviklet gården."

"Der er kommet noget godt ud af det, forstået på den måde, at der nok var en del landmænd, der har gået og døjet lidt med økonomien, og med priserne presset op i det lag, har det været en chance for små landmænd at få solgt på en god måde."

"Var klar over at ejendommens størrelse betød, at ejendommen ville blive nedlagt og jorderne solgt fra, når ejendommen engang skulle sælges. Så på den måde, er det en god måde at afvikle gården på."

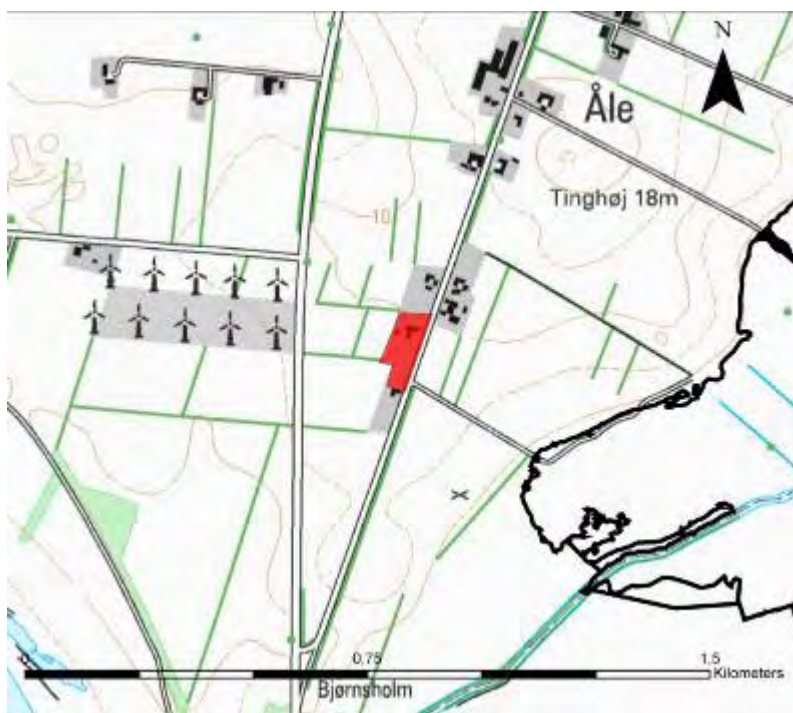
[Lodsejere der har afviklet i forbindelse med jordfordelingerne.]

Som det fremgår, er der både lodsejere, der havde planlagt afviklingen, og lodsejere der i forbindelse med jordfordelingen sprang til, samt lodsejere der kun afvikler delvist. Der er ingen tvivl om, at muligheden for at afvikle i forbindelse med jordfordelingerne har øget de afviklende lodsejeres velvillighed til at deltage frivilligt.

I forbindelse med afvikling af deres bedrifter har flere lodsejere sandsynligvis haft tanker om hvilke af deres naboer de skulle sælge til, og de har måske som følge heraf været i en klemmt situation. I tilfælde af at flere naboer ytrer ønske om at købe jord, kan den afviklende lodsejer komme lidt i klemme, da han gerne vil bevare et godt naboskab og er bange for at forfordele den ene nabo frem for den anden. I sådanne tilfælde er det en fordel at sælge til Jordfordelingskontoret, da det herved er jordfordelingsplanlæggeren der enerådigt bestemmer, hvem der skal have jorden, uden nogen form for medbestemmelse for den sælgende lodsejer. Nedenfor ses et eksempel på en afviklende lodsejer.



Figur 50: Ejendommen før jordfordelingen



Figur 51: Ejendommen efter jordfordelingen

Et andet aspekt, som fremgår af ovenstående lodsejerudsagn, er, at nogle af de mindre lodsejerne måske havde haft lidt problemer med økonomien, og jordprisstigningerne i forbindelse med jordfordelingen gav dem en mulighed for at afhænde deres jorder på optimale vilkår.

En anden lodsejer havde inden jordfordelingen indset, at vedkommendes ejendom havde en størrelse, der ville betyde, at ejendommen ved et eventuelt salg ville blive nedlagt og jorderne solgt fra. Lodsejeren valgte derfor at afvikle i forbindelse med jordfordelingen, da han fandt det som en god måde at få afviklet ejendommen på.

Afvikling af bedriften i forbindelse med jordfordelingen ses af lodsejerne som let måde at afvikle på, hvor de ikke har så mange bekymringer, som de ellers ville have haft. Dette må derfor ses som en fremmede faktor for den frivillige deltagelse.

8.4 Arrondering

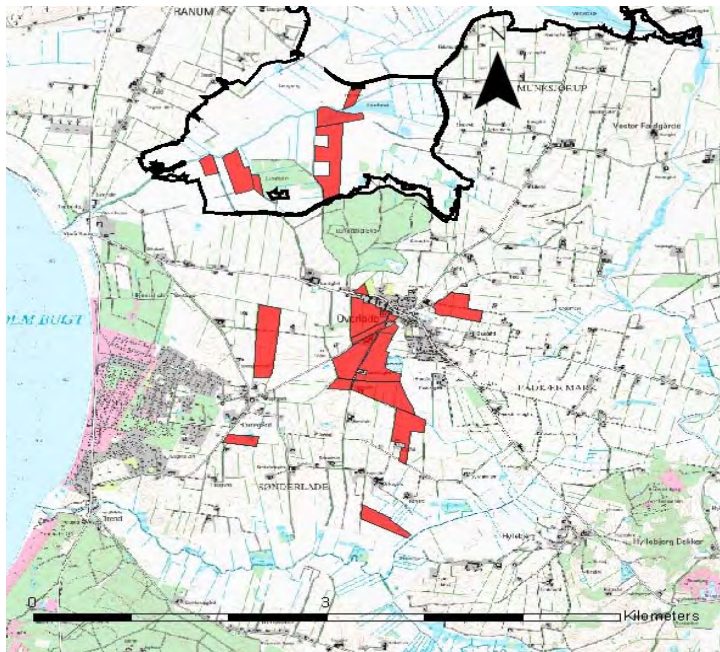
I de klassiske jordfordelinger er der nogle målsætninger, der søges opnået jf. bilagsrapport 1 afsnit 4.1.2, disse er: *at skabe en bedre arrondering, bedre strukturtilpasning, bedre udbygningsmuligheder, reduktion af landbrugstrafik på offentlig vej og mobilitetsudløsende tildeling af arealer*. I Vilsted Sø projektet er hovedformålet at ”frigøre” jorderne i det område, hvor søen skal genoprettes, men det søges stadig at opnå de fem ovennævnte målsætninger. Dette kapitel vil omhandle en analyse af, hvorvidt de fem målsætninger er opnået. Jo bedre de fem målsætninger opfyldes for en ejendom desto mere velvillig må det formodes, at lodsejeren vil være til at deltage i jordfordelingen, og desto lettere vil planlæggerens arbejde være i forbindelse med jordforhandlingerne.

Det mest iøjnefaldende, når det skal vurderes, hvor god en jordfordeling har været, er at se på i hvor høj grad jorderne er blevet samlet i færre og større lodder, samt hvorvidt jordtilliggenderne er samlet omkring produktionsbygningerne. I forbindelse med genopretningen af Vilsted Sø er der overvejende eksempler på, at jordfordeling har medført en forbedring af situationen for de implicerede ejendomme. Der er i det efterfølgende udvalgt de mest markante eksempler på forbedringer af ejendomme som følge af jordomlægningerne – for en fuldkommen oversigt over ejendommenes ændringer som følge af jordfordelingerne henvises til bilagsrapport 2.

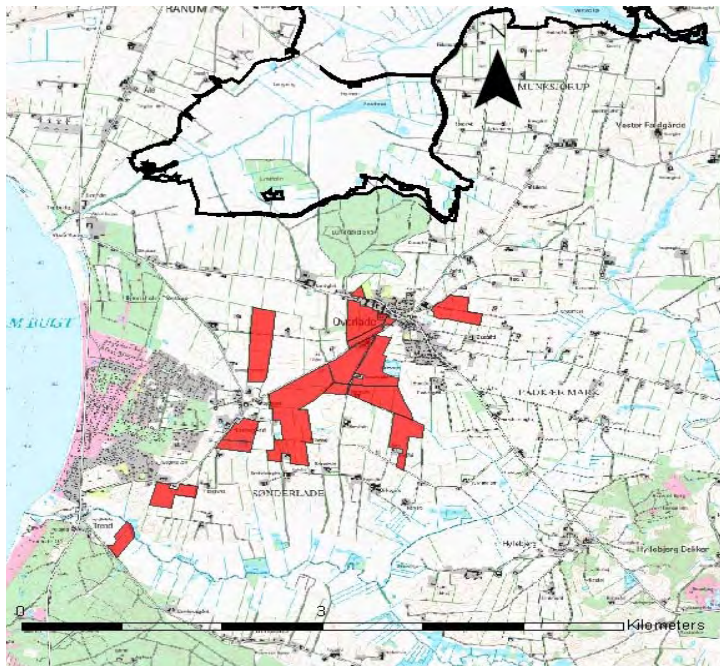
Jordfordeling 1 - Løbenr. 15 m.fl.

I forbindelse med jordomlægningerne blev der fra planlæggerens side lagt stor vægt på at skabe nogle gode ejendomme, hvilket i høj grad også er lykkedes. Et godt eksempel på dette er den nedenfor illustrerede bedrift der består af fire ejendomme

– én bygningsløs landbrugsejendom, Sønderladevej 2, Sønderladevej 17 og Æblevej 9 - der alle har deltaget i Jordfordeling 1. Bedriften har i denne forbindelse samlet afgivet 51,8 ha og modtaget 57,6 ha, og er således en ejendom, der arealmæssigt er en af de større deltagere i Vilsted Sø-projektet.



Figur 52 : Ejendommen før jordfordelingen



Figur 53: Ejendommen efter jordfordelingen

Som det fremgår af kortet, der illustrerer ejendommen før jordfordelingen, har lodsejer en del lodder beliggende nord for ejendommen, disse lodder er beliggende i søområdet, og er efter jordfordelingen blevet erstattet med arealer i forlængelse af bedriftens "hovedlod" samt nogle lodder syd for Ranum

Bedriften er ikke kun forbedret arronderingsmæssigt, den er også blevet suppleret med 5,8 ha, og da lodsejer før jordfordelingen havde planer om et generationsskifte, har suppleringen således været et skridt i den rigtige retning mod at sikre ejendommens fremtidige overlevelse.

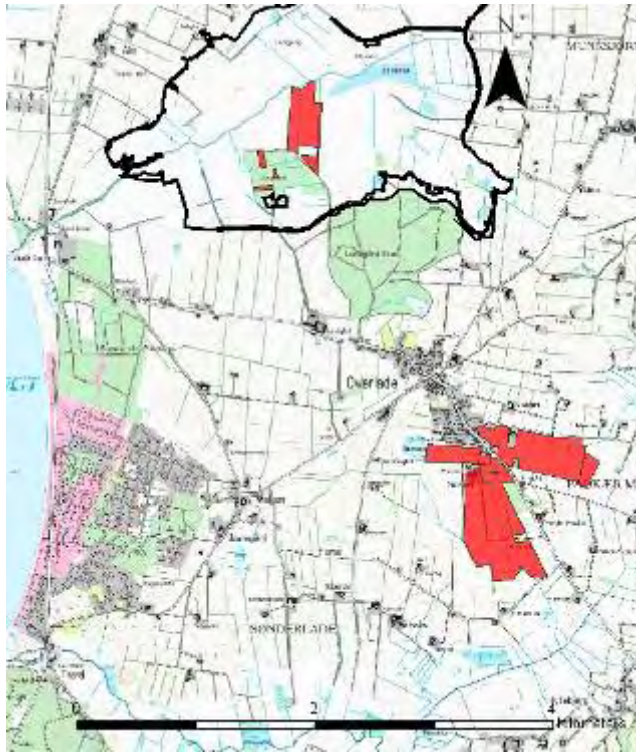
Udbygningsmulighederne, som ligeledes er en del af formålet ved jordfordeling, er ved denne bedrift også blevet forbedret. På efter-kortet ses det, at lodsejerens arealer næsten omkranser et større areal nord for Sønderlade. Det signalerer til andre lodsejere, at arealet i en handelssituation bør tilgå dennes ejendom samt at der for eventuelle tilflyttere er begrænsede muligheder for suppleringsjord. Det samme gør sig gældende for de mellemliggende arealer umiddelbart vest for Overlade, da disse også stort set er omkranset af lodsejers jordtilliggender.

Med hensyn til landbrugstrafik på offentlig vej, har jordfordelingen også betydet en forbedring af ejendommen. Førhen skulle lodsejer køre gennem byen for at drive englodderne. Disse er som før nævnt frasolgt i forbindelse med jordfordelingen, og det er derfor ikke længere nødvendigt for lodsejer at benytte vejen gennem byen for at drive sine jorder. I forbindelse med udbringning af gylle på englodderne har lodsejer været tvunget til at benytte byvejen, og har givet positivt udtryk for ikke at være nødsaget til dette længere.

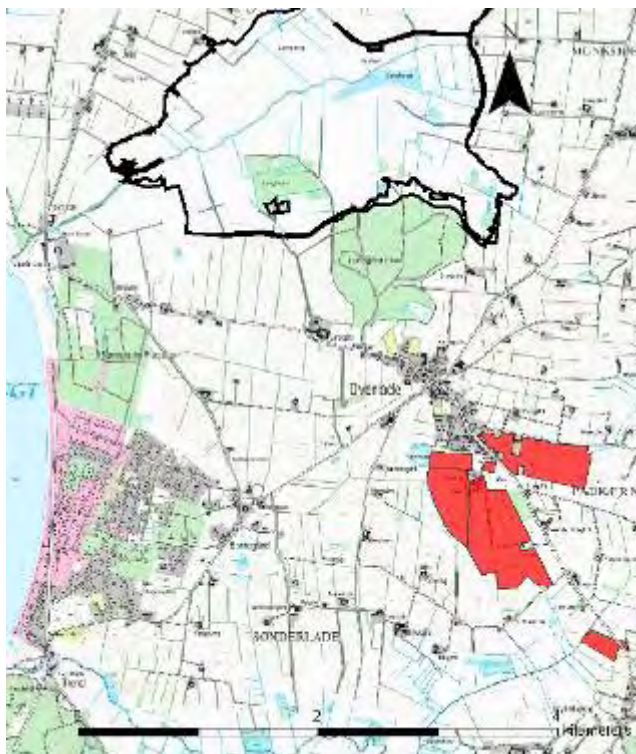
Lodsejers mener selv at forholdene på ejendommen er blevet forbedret, og at jorderne efter jordfordelingen er nemmere at drive, da lodderne er kommet betydeligt tættere på.

Jordfordeling 1 – Løbenr. 158

Et andet eksempel på en god arrondering er ejendommen beliggende Bjørnsholmvej 204. Ejendommen der deltager i Jordfordeling 1 og senere i Jordfordeling 2, er beliggende syd for Overlade by. I forbindelse med jordfordelingerne afgiver den 18,60 ha og modtager 20,10 ha.



Figur 54: Ejendommen før jordfordelingen



Figur 55: Ejendommen efter jordfordelingen

På før-jordfordelingskortet ses det, at en stor del af ejendommens jordtilliggender er beliggende nord for Overlade – i søområdet. Hvilket betyder, at lodsejer både har langt til lodderne, samt at det er nødvendigt at benytte byvejen for at komme til lodderne.

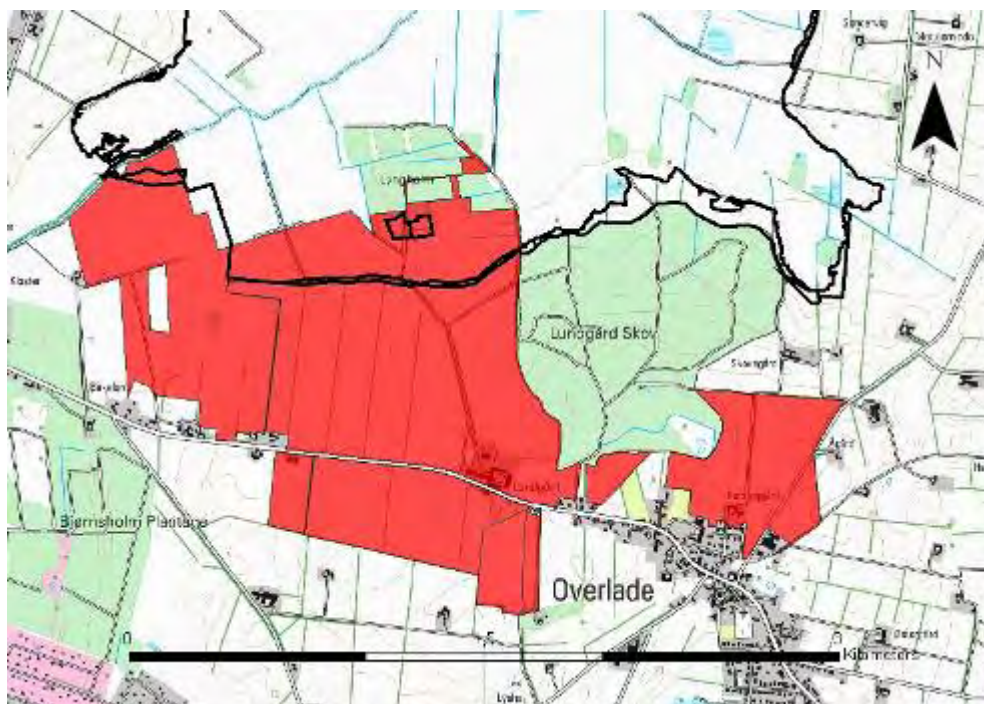
Lodsejer havde før jordfordelingen ønske om at få arronderet sin ejendom bedre. På efter-jordfordelingskortet ses det, at ejendommen har fået et stort stykke erstatningsjord i skel med de allerede til ejendommen tilhørende jorder og har herudover modtaget et jordstykke beliggende umiddelbart syd for ejendommen.

Lodsejer havde planer om udvidelse af sin ejendom, og den er blevet suppleret med 1,5 ha, hvilket ikke er nogen signifikant suppleringsmen dog stadig et skridt i den rigtige retning. Med hensyn til trafik på offentlig vej er ejendommen forbedret væsentligt, idet lodderne i søområdet er afgivet, og lodsejer er ikke længere nødsaget til at benytte vejen gennem byen for at dyrke disse lodder. Ejendommens lodder er efter jordfordelingen stort set samlet bortset fra et enkelt jordtilliggende, der er beliggende syd for ejendommen.

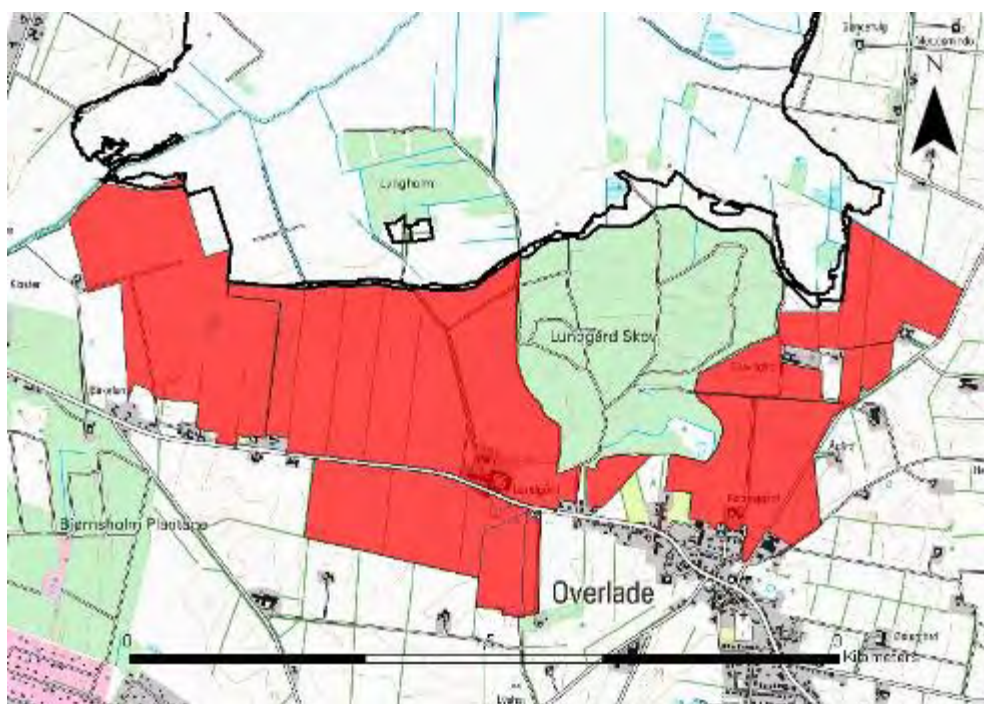
Målet for deltagelse i jordfordelingen var for lodsejer at opnå en bedre arrondering, hvilket der tydeligvis også er opnået. Lodsejer er da også selv af den opfattelse, at forholdene konkret for ejendommen er forbedrede.

Jordfordeling 1 – Løbenummer 146 m.fl

Bedriften, der nedenstående er illustreret, er endnu et eksempel på arronderingsforbedringer. Lodsejer driver ejendommene beliggende Bjørnsholmvej 69A-B og Bjørnsholmvej 54. Disse to ejendomme deltog i Jordfordeling 1, hvor de afgav 36,9 ha og modtog 39,3 ha.



Figur 56: Ejendommen før jordfordelingen



Figur 57: Ejendommen efter jordfordelingen

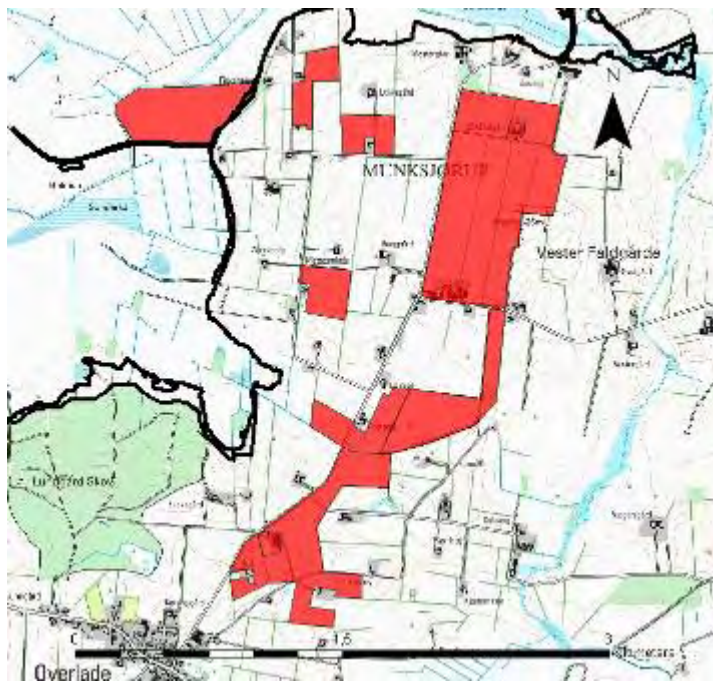
Som det ses på før- og efter-kortene er engjorderne beliggende syd og vest for Lyngholmen, blevet udskiftet med jorder beliggende øst for Lundgård Skov samt et lille lod beliggende midt i lodsejers vestligst beliggende jord.

Med hensyn til landbrugstrafik på offentlig vej, er der i forvejen etableret en servicevej gennem Lundgård Skov, så lodsejer helt undgår at benytte vejen gennem Overlade, når jorderne øst for Lundgård Skov skal drives. Det forhold, at der flyttes mere jord øst for Lundgård Skov, skaber således ikke yderligere trafik på offentlig vej.

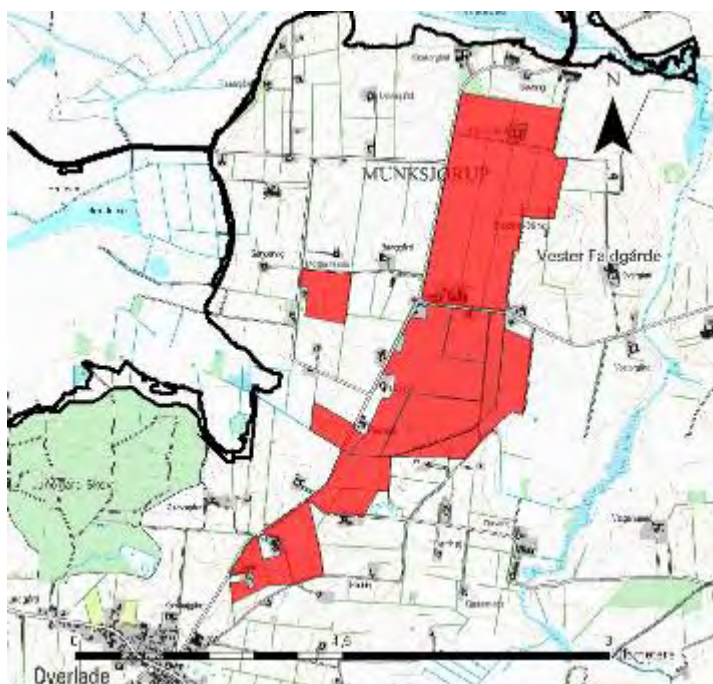
Lodsejer manglede før jordfordelingen jord og havde planer om udvidelse, og øjnede med deltagelse i jordfordelingen en mulighed for at erhverve noget suppleringsjord. De to ejendomme er tilsammen netto blevet suppleret med 2,4 ha, hvilket ikke er meget i forhold til det samlede jordtilliggende, men dog stadig et skridt i den rigtige retning.

Jordfordeling 2 – Løbenr. 123 m.fl

Løbenummer 123 er endnu et eksempel på en bedrift, der arronderingsmæssigt er blevet markant forbedret gennem jordfordelingerne. Bedriften består af flere ejendomme med et samlet jordtilliggende på ca. 210 ha, hvoraf to ejendomme har deltaget i jordfordelingerne – en bygningsløs ejendom på 35 ha (efter jordfordelingen) og ejendommen beliggende på Munksjørupvej 66 på ca. 126,1 (efter jordfordelingen) ha. De to ejendomme har begge deltaget i både jordfordeling 2 og 3, og de har i denne forbindelse tilsammen afgivet 40, 2 ha og modtaget 40,1 ha – en nettoarealafgivelse på 0,1 ha.



Figur 58: Ejendommen før jordfordelingen



Figur 59: Ejendommen efter jordfordelingen

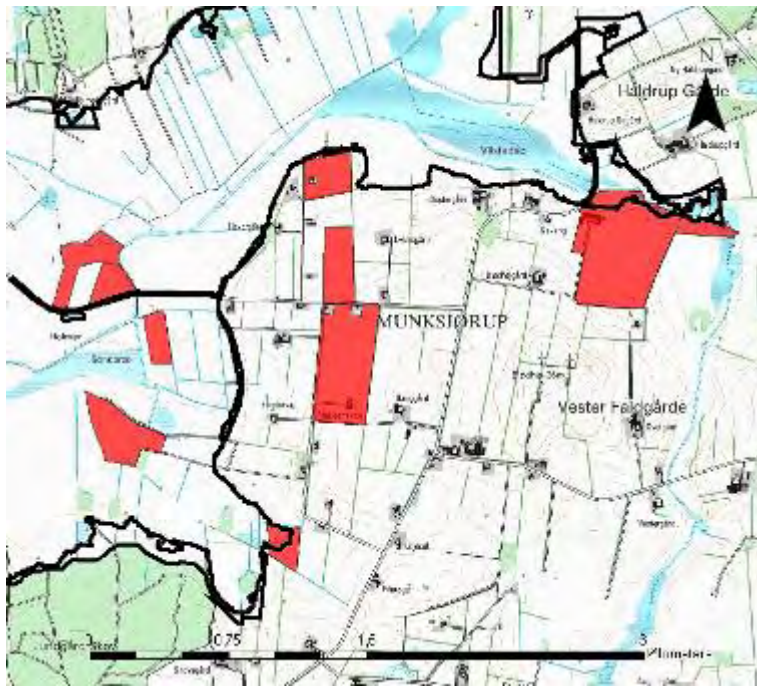
Det ses af før-kortet, at bedriften før jordfordelingen havde en del lodder beliggende spredt vest for ejendommen. Disse lodder – med undtagelse af ét enkelt – er under jordfordelingen blevet udskiftet med lodder beliggende i forbindelse med de allerede tilhørende lodder. Herudover er der solgt nogle mindre lodder i den sydlige ende af svinefarmens jordtilliggende.

Samlet set er ejendommen blevet væsentligt forbedret arronderingsmæssigt, og mht. transport er der ligeledes sket en forbedring. Lodsejer har nu stort set samlet sine lodder på den østlige side af Munksjørupvej, hvilket, sammen med sammenknytningen af lodderne, har bevirket en reduktion af trafik på offentlig vej.

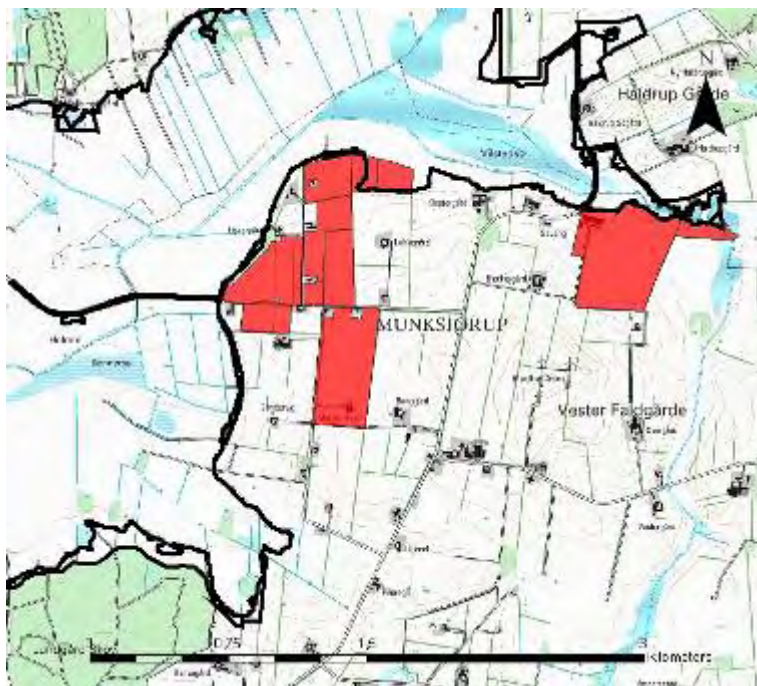
Lodsejeren havde planer om en udvidelse af bedriften inden jordfordelingerne. Disse planer blev ikke imødegået i forbindelse med jordfordelingerne, da ejendommen endte ud med at nettoafgive 0,1 ha. Lodsejer mener at selve ejendommen er blevet forbedret arronderingsmæssigt, men at det har kostet penge, så der har for lodsejer både været positive og negative oplevelser ved at deltage i jordfordelingen.

Jordfordeling 2 – Løbenr. 35

I samme område som løbenr. 123 ligger Munksjørupvej 98. Ejendommen, der er på 86,88 ha (efter jordfordelingen), har deltaget i 2. og 3. jordfordeling, og den har i denne forbindelse afgivet 27,7 ha og modtaget 28,91 ha.



Figur 60: Ejendommen før jordfordelingen



Figur 61: Ejendommen efter jordfordelingen

Som det ses af kortene, er ejendommens arrondering blevet væsentligt forbedret. Før jordfordelingen havde ejendommen to store samlede jordtilliggender, og den havde derudover en del spredt beliggende lodder vest for "hovedlodderne". Efter jordfordelingen er ejendommens spredte lodder blevet samlet i ét stort sammenhængende jordstykke. Samlingen af lodder har også medført den positive effekt, at lodsejer mht. til transport er bedre stillet end før.

Inden jordfordelingen havde lodsejer en negativ holdning til jordfordeling. Lodsejeren foretrak at fortsætte med at drive bedriften som hidtil. Lodsejer deltog i jordfordelingen for at være sikker på at få erstatningsjord. Efter jordfordelingen udtaler lodsejer, at ejendommen er blevet forbedret samt at den er blevet nemmere at drive, da jorderne ikke længere ligger spredt 4-5 forskellige steder.

Jordfordeling 3 – Løbenr. 75 m.fl.

På bedriften bestående af ejendommene beliggende på Hobrovej 20 og Hobrovej 29 er der ligeledes sket arronderingsforbedringer. Bedriften deltager i Jordfordeling 3, hvor den samlet har afgivet 39,3 ha og modtaget 44,8 ha.



Figur 62: Ejendommen før jordfordelingen



Figur 63: Ejendommen efter jordfordelingen

Bedriften havde før jordfordelingen relativt store arealer beliggende i området, hvor søen skulle genoprettes – umiddelbart syd for Vilsted. Arealerne er alle blevet afgivet i forbindelse med jordfordelingen og er i stedet blevet erstattet med arealer i umiddelbar nærhed af bedriftens allerede tilhørende jordtilliggende.

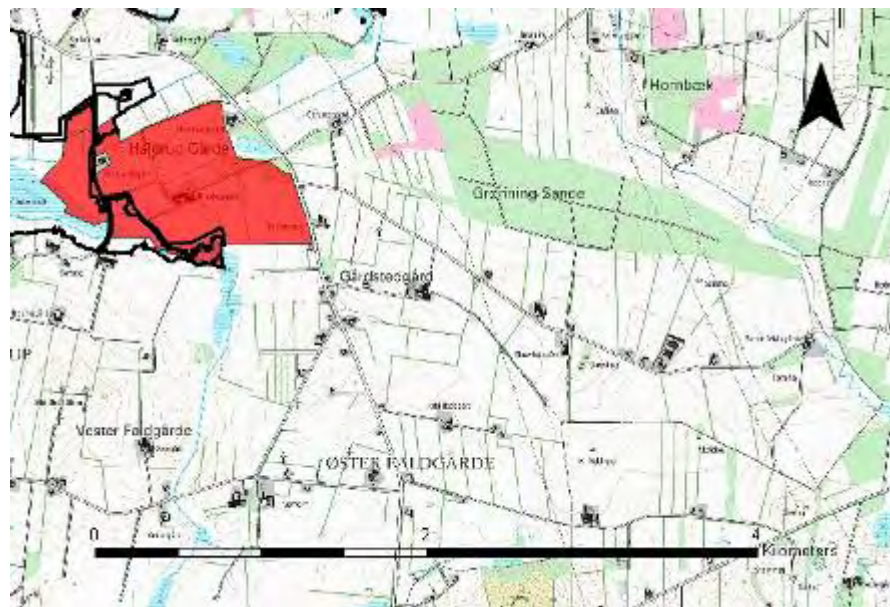
Som det ses af kortene, er både de arronderingsmæssige forhold samt de transportmæssige forhold på ejendommen blevet væsentligt forbedret.

Før jordfordelingen var der ifølge lodsejer arronderingsproblemer på ejendommen, og efter jordfordelingen er lodsejer selv af den opfattelse, at forholdene på ejendommen er blevet lidt forbedret. Lodsejer mener dog at de konkrete forhold for sit eget vedkommende er forringet, da erstatningsjorden har påført lodsejer en væsentlig merudgift.

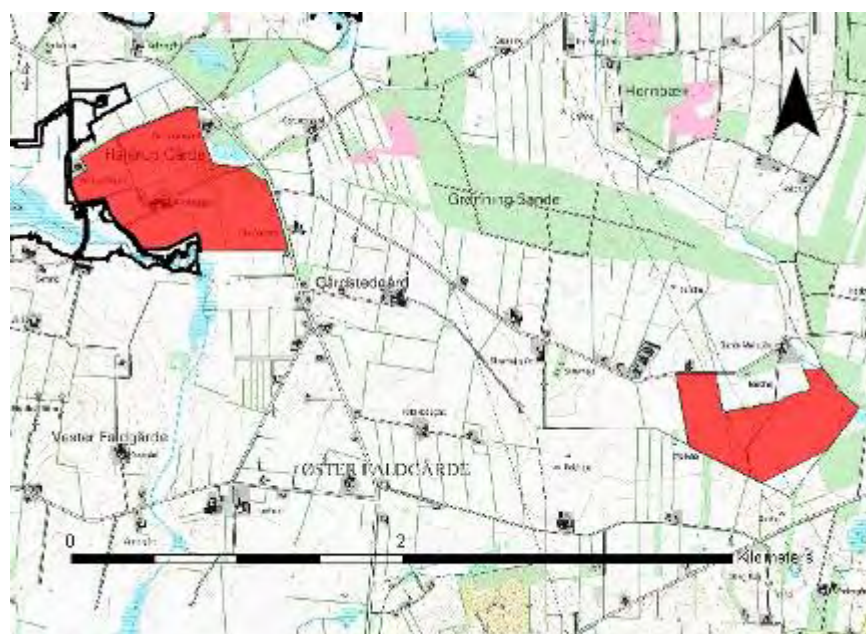
Der var inden jordfordelingen planer om et generationsskifte på bedriften, og det var for lodsejer vigtigt, at bedriften kunne fortsætte i samme størrelse, hvilket var en af grundene til, at lodsejer valgte at deltage. Bedriften er ved jordfordelingen blevet nettosuppleret med 5,5 ha, hvilket med henblik på generationsskiftet er et positivt forhold.

Jordfordeling 3 – Løbenr. 92

Ejendommen beliggende Hobrovej 178 er et eksempel på en ejendom, der arronderingsmæssigt ikke er blevet forbedret, men til gengæld er der sket en strukturtilpasning. Ejendommen har deltaget i Jordfordeling 3 og har her afgivet 27,54 ha og modtaget 44,89 ha, så den efter jordfordelingen har et samlet jordtilliggende på 114,06 ha.

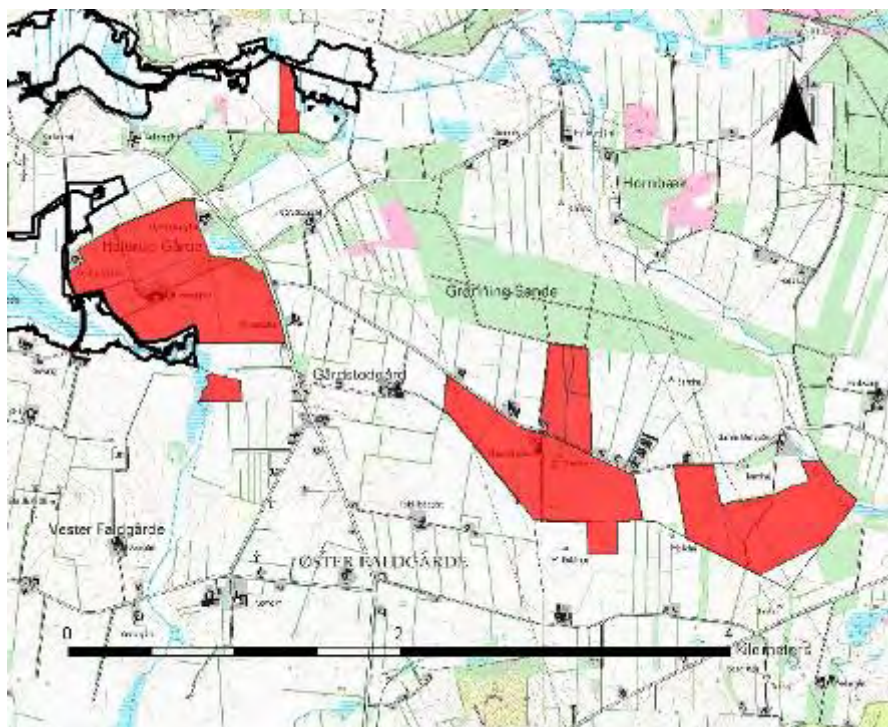


Figur 64: Ejendommen før jordfordelingen



Figur 65: Ejendommen efter jordfordelingen

Som det kan ses af de to kort, er ejendommen arronderingsmæssigt ikke blevet forbedret – nærmere en smule forringet. De transportmæssige forhold på ejendommen er også blevet forringet i forbindelse med jordfordelingen.



Figur 66: De to ejendomme efter jordfordelingen

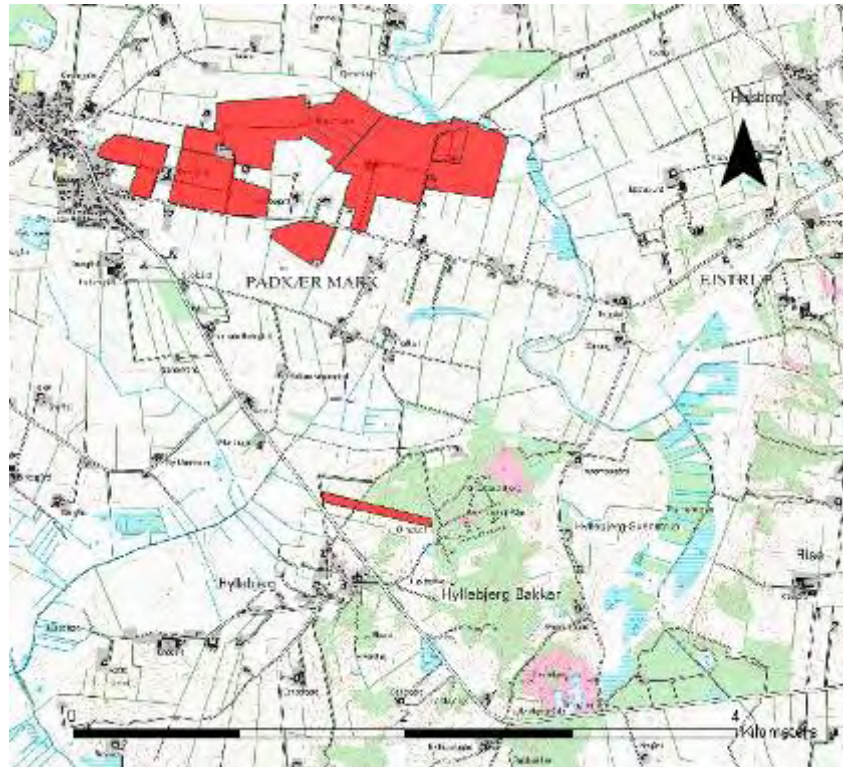
Her gør sig dog det forhold gældende, at Hobrovej 178 og Gatten Møllevej 20 drives som I/S. På ovenstående kort ses det, at størstedelen af Gatten Møllevej 20's jordtilliggender er placeret mellem Hobrovej 178's jordtilliggender. Med dette in mente er de transportmæssige forhold ikke forringet i samme grad, og ej heller den arronderingsmæssige side af ejendommen er forringet i samme grad.

Inden jordfordelingen havde lodsejer ønske om en nettosupplering af jord, da der på ejendommen var et jordunderskud. Ejendommen er ved jordfordelingen blevet suppleret med 17,43 ha, hvilket er en jordforøgelse på ca. 20 pct. i forhold til før jordfordelingen, dette må antages at være et positivt forhold for lodsejer, da det netop var dennes ønske inden jordfordelingen.

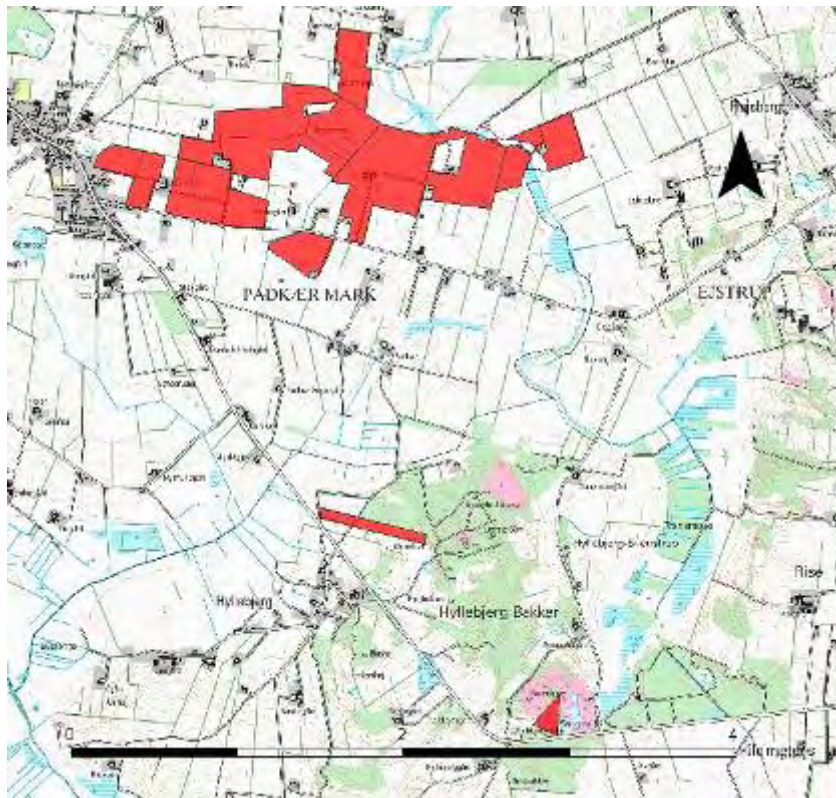
Lodsejer mener at selv, at deltagelse i jordfordelingen har forbedret ejendommen, idet den har fået andre anvendelsesmuligheder, da den er blevet suppleret med markjord i stedet for engjord.

Jordfordeling 2 – Løbenr. 84

Ejendommen på Padkærvej 69 er endnu et eksempel på en strukturtilpasning. Denne ejendom har deltaget i Jordfordeling 2 og 3 og har her modtaget 18,56 ha, hvilket har medført, at den efter jordfordelingen har jordtilliggender på i alt 136,23 ha.



Figur 67: Ejendommen før jordfordelingen



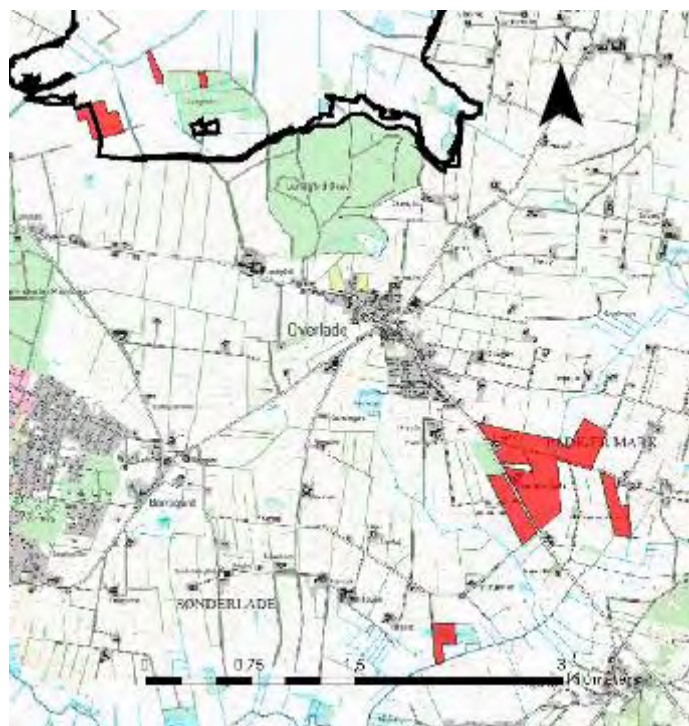
Figur 68: Ejendommen efter jordfordelingen

Som det ses, er der på ejendommen ikke sket væsentlige arronderingsforbedringer, ligesom der ikke er sket betydelige transportmæssige forbedringer. Ejendommen har afgivet et mindre areal i søområdet og har modtaget arealer i sammenhæng med de allerede tilhørende arealer.

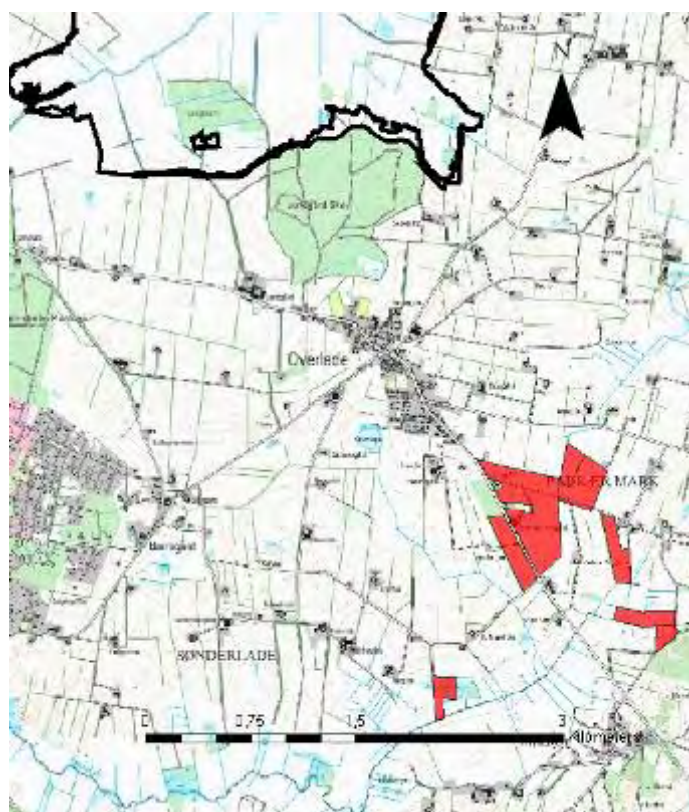
Lodsejer havde inden deltagelsen planer om udvidelse, hvilket i jordfordelingen er blevet imødegået. Da den er blevet suppleret med 18,56 ha. Deltagelsen har betydet en forbedring af ejendommen og ligeledes en forbedring af lodsejers konkrete forhold. Lodsejer har nu fået harmoni mellem jordtilliggende og dyreenheder og vil ligeledes i forbindelse med eventuelle VVM-forhandlinger stå betydeligt stærkere.

Jordfordeling 2 – Løbenr. 135

Ejendommen beliggende Bjørnsholmvej 239 drives i samdrift med andre ejendomme. Ejendommen er på 55,56 ha (efter jordfordelingen) og har i Jordfordeling 1 modtaget 9,6 ha og afgivet 7,9 ha.



Figur 69: Ejendommen før jordfordelingen



Figur 70: Ejendommen efter jordfordelingen

Ejendommen er et eksempel på en ejendom, hvor jordfordelingen primært har bevirket en reduktion

af landbrugstrafikken på offentlig vej. Som det ses af kortene er bedriftens lodder i søområdet blevet udskiftet med lodder beliggende syd for ejendommens allerede tilhørende arealer. Lodsejer gik med i jordfordelingen, for at være sikker på at få erstatningsjord, hvilket lodsejer også har fået, da ejendommen er endda blevet nettosuppleret med 1,7 ha.

Lodsejer har i forbindelse med jordfordelingen haft både negative og positive oplevelser. Den første erstatningsjord, som blev foreslået, havde ikke den rigtige beliggenhed, men det senere forslag var bedre. Herudover mener lodsejer, at ejendommen er blevet forbedret derved, at den er blevet nettosuppleret samt at jorderne er kommet tættere på. Lodsejer mener dog ikke, det er muligt at drage megen nytte af ejendomsforbedringerne.

Jordfordeling 3 – Løbenr. 36

Et specielt eksempel på en arronderingsforbedring findes på ejendommen beliggende Ålevej 41. På denne ejendom drives der hotel. Som det ses af før-kortet, eksisterer der en mindre vej, der løber tæt forbi hotelejendommen. Denne vej benyttedes indimellem af en lodsejer i forbindelse med gylleudbringning på lodderne beliggende øst for hotellet, hvilket hotelejereren ikke fandt optimalt, da der som sagt bliver drevet hotelvirksomhed på ejendommen.



Figur 71: Ejendommen før jordfordelingen



Figur 72: Ejendommen efter jordfordelingen

På efter-kortet ses det, at hotelejerer i forbindelse med jordfordelingen har erhvervet ”gylle-vejen”, og har dermed ikke længere problemer med lugtgener i forbindelse med gyllekørsel omkring hotel-ejendommen. Dette ser lodsejer som en klar fordel.

Opsamling

Som nævnt først i kapitlet er hovedformålet med jordfordelingerne i Vilsted Sø at ”frigøre” landbrugsjord til at genskabe søen. De ovenstående eksempler viser dog, at de målsætninger, der søges opnået i en klassisk jordfordeling, ligeledes er opnået i Vilsted Sø-jordfordelingerne. Der er således talrige eksempler på ejendomme, der arronderingsmæssigt er blevet væsentligt forbedret, og ligeledes findes der mange eksempler på ejendomme, hvor jordfordelingerne har medført en reduktion af landbrugstrafik på offentlige veje. Med hensyn til strukturtilpasning er der også mange ejendomme, der har modtaget mere jord, end de har afgivet. Nogle er kun blevet nettosuppleret med få hektar, mens andre er blevet suppleret med relativt store arealer. Dette er et positivt forhold, da mange lodsejere har planer om udvidelse. Samlet set må det konkluderes, at målsætningerne er opfyldt, da ejendommene i langt overvejende grad er blevet forbedret. Det har ikke været muligt at finde eksempler på ejendomme, der decideret er blevet forringet i forbindelse med jordfordelingerne, når der vurderes ud fra placeringen og udformningen af ejendommens jordtilliggende. På baggrund af dette må det også konkluderes, at ændringerne af ejendommene har bevirket en velvillighed fra lodsejernes side til at deltage, hvilket har lettet arbejdet for planlæggeren i forbindelse med forhandlingerne.

8.5 Holdning til søen

En vigtig faktor i forhold til lodsejernes deltagelse er deres holdning til selve søprojektet. Er lodsejeren positivt stemt over for søprojektet, betyder dette en større velvilje overfor at deltage i jordfordelingen, da opbakningen derved styrker realiseringen af projektet. Omvendt, hvis lodsejer er meget negativt stemt over for søprojektet, er dette ikke fremmende for at deltage i en jordfordeling til realisering af projektet. I det følgende gennemgås de holdninger til søprojektet, som er fremkommet under lodsejerinterviewene. Kapitlet er opdelt i henholdsvis positive og negative holdninger.

8.5.1 Positiv holdning til søprojektet

Flertallet af lodsejerne er positive over for søprojektet. Overvejende ses der fem gennemgående positive holdninger. Disse holdninger vedrører; *jordkvalitet*, *vandmiljø*, *nostalg*, *lokalområdet* og *rekreative muligheder*. Kategorierne gennemgås i det følgende.

Jordkvalitet

Med begrebet jordkvalitet henvises til kvaliteten af det jord, der forefindes i søområdet. Her er tale om tidligere søbund, lavbundsarealer, som med tidens løb gennemgår en nedbrydningsproces, hvorfor jorden sætter sig, jf. kapitel 2. Derved bliver jorderne langsomt fugtigere. Markerne forringes således, og der ses derfor positivt på ideen om at tilbageføre området til sø- og lavbundsarealer igen.

”Området er jo ved at blive fugtig igen, så man kan ligeså godt lave det til en rigtig sø.”

”Et spændende projekt, hvis det kan hjælpe miljøet, så er det godt, men der skal også være lidt balance i det, sådan det ikke går ud over bønderne. Men jeg har indtryk af, at de er meget tilfredse. Jorden ude i området bliver jo kun dårligere, - sådan noget tørvejord falder sammen når man pløjer i det, så på den her måde får de noget bedre jord.”

”Negativt at så meget landbrugsjord fjernes, men positivt, hvis der kommer noget ud af det. Vi må jo nok erkende, at engene, der er derude, de er efterhånden nok ikke bedre værd.”

[Lodsejere der mener, at jorden i projektområdet er af ringe kvalitet.]

Som beskrevet senere i kapitel, 7.5.2 Negativ holdning til søprojektet, er der dog også modsatrettede holdninger til dette forhold.

Vandmiljø

Selve baggrunden for Vilsted Sø-projektet, Vandmiljøplan II, spiller også en stor rolle. I disse miljøbetingede tider har der været meget fokus på ”døde fjorde”, hvor plante- og dyreliv har lidt stor skade grundet den høje kvælstoftilførsel. Sådanne nyheder skaber bekymring, og muligheden for at deltage i et projekt, der kan mindske kvælstofudledningen, er således fremmende for lodsejerens frivillige deltagelse i jordfordelingen.

”Positivt at kunne bidrage til mindsket udledning af kvælstof i Limfjorden.”

”Der forsvinder jo noget jord fra landbruget, så der bliver ikke lukket så meget kvælstof ud i Limfjorden. Det er et spændende projekt.”

[Lodsejere der ser positivt på en mindsket kvælstofudledning.]

Sidstnævnte udsagn stammer tydeligvis ikke fra en lodsejer, der driver en landbrugsbedrift, da disse ganske vist kan være positive overfor en mindsket kvælstofudledning, men er mindre positive overfor fjernelse af landbrugsjord.

Nostalgi

Nogle lodsejere i området kan grundet alderen huske de oprindelige søer, Vilsted Sø og Sønder Sø (Disse søer samles nu i én; Vilsted Sø). Disse lodsejere havde ikke forestillet sig, at søen nogensinde skulle genopstå, men nu, hvor det er tilfældet, er flere meget positive overfor en genskabelse af søområdet.

"Kan huske søen fra før, så det bliver spændende at se søen igen."

"Dejligt at tænke på, at det måske kommer tilbage til de gamle forhold."

"En god udnyttelse af noget dårlig jord. Jeg kan huske den gamle sø, det bliver sjovt at se den igen. Vi får udsigt til søen."

[Nostalgiske lodsejere.]

Det er således nostalgiske minder, der præger disse lodsejere, og eventuelt derigennem et ønske om at ikke blot søen, men også lokalområdet kunne blive som før.

"Meget positivt for egnen. Jeg kan huske det liv, der har været i området pga. søen. Der var professionelle ålefiskere i gamle dage, og masser af vandfugle osv. Og jorden er ikke god landbrugsjord, det jord skulle vist aldrig have været afvandet. Syntes søen er en meget god ide, som jeg godt ville hjælpe til med. Når man nu rent fødevaremæssigt ikke har behov for sådan nogle sure arealer, så kunne de jo ligeså godt blive ført tilbage som Vorherre skabte dem."

[Nostalgisk lodsejer.]

Lokalområdet

Det spiller ligeledes en rolle for nogle lodsejere, at søen ikke blot har et miljømæssigt formål, men også vil kunne få betydning for lokalområdet i det hele taget.

"Kan blive et trækplaster til egnen, både turismæssigt, og måske med flere der bosætter sig. ... Måske det gamle seminarium kunne bruges til biologer, der foretager studier i søen?"

[Lodsejer der ser søen som et trækplaster.]

De lodsejere, som har denne opfattelse af søprojektets fremtidige positive indvirkning på lokalområdet, vil således være positivt indstillet overfor at deltage i jordfordelingen og derved være medvirkende til at realisere projektet.

Rekreative muligheder

Én positiv holdning til søprojektet er blandt andet de rekreative muligheder der opstår i forbindelse genoprettelsen af søen. Flere lodsejere ser positivt på disse muligheder, og udtaler:

"..så vi kan sidde lunt her og blive gamle og cykle ture ud til søen."

"Vi er meget positive, og meget naturinteresserede, har allerede meldt os som fugletællere."

"Smadder godt projekt, et projekt jeg gerne vil støtte op om."

"Vi synes det er et spændende projekt."

[Lodsejere der ser positivt på de rekreative faciliteter.]

Der hersker ingen tvivl om, at ovenstående udsagn er fra lodsejere, der ser positivt på de af projektet affødte rekreative muligheder, se eventuelt kort – kapitel 3.4 Vilsted Sø-projektet generelt. Denne holdning har en positiv afsmitning på lodsejernes holdning til deltagelse i jordfordelingen, som herved fremmes.



Figur 73: Fuglelivet har indtaget de første udgravninger til søen.



Figur 74: Shelter med grill-plads, overnattingsmuligheder og udstilling af søprojektet.

8.5.2 Negativ holdning til søprojektet

De lodsejere, der er negative over for selve søprojektet er interessante at studere, da der her ses en kraftig modvilje mod projektet, som forplanter sig til en modvilje mod at deltage i jordfordelingen, der skal realisere projektet. Resultaterne af interviewundersøgelsen er opdelt i følgende kategorier: *Afvanding, sump, vandmiljø, rekreativ benyttelse og landbruget.*

Afvanding

Som tidligere beskrevet kan områdets historie have en positiv betydning i form af nostalgiske minder fra tiden, hvor søerne endnu eksisterede. Men områdets historie kan også have den modsatte effekt. Tiden efter søerne forsvandt spiller også en stor rolle. Søerne blev dengang afvandet, og dette kostede meget for de involverede landmænd, både økonomisk og arbejdsmæssigt.

”Det er noget juks, kommunen kommer til at betale, og jeg tror ikke det bliver benyttet så meget. Vi har allerede Vildmosen som attraktion. Vi har været med til at betale til afvandingen af søen. Det har vi brugt 30.000 kr. på.”

[Lodsejer der synes, det er spild af penge.]

De landmænd, som på den ene eller anden måde har kostet penge på at foretage forbedringer og sammenlægninger derude i tidens løb, kan således have tendens til at fokusere på dette som et tab, frem for at fokusere på de muligheder som genetableringen af søen kan give dem.

”Der er ofret rigtig mange penge på at dræne jorden i søområdet. Penge som er gået ud fra landbruget, og nu er de jo bare spildt. Og derudover så har der været så mange sammenlægninger rundt omkring i området i de senere år, hvor der igen er gået mange penge ud fra landbruget til landinspektører, sagfører og lignende. Og nu kommer de så og laver det hele om igen. Så det er igen en masse penge, der går ud fra landbruget, men som er spildt. Det er jeg ked af, jeg vil hellere se, at der gik en masse kreaturer derude.”

[Lodsejer der synes, det er spild af penge.]

Sump

En gennemgående negativ holdning til søprojektet vedrører forestillinger om søens flora og fauna. En del lodsejere er ikke optimistiske mht. til søens fremtid, da de er af den overbevisning, at søen nærmere bliver en slags sumpområde med siv, og deraf følgende myg og andre gener.

"En dum ide, det bliver bare et surt mudderhul fyldt med myg."

"Bliver for stort, bliver til rørtag det hele."

"Jeg tror vi kommer til at døje med en masse myg og andet skidt, når søen kommer. Og jeg tror, at mange af de arealer, som det er planen, at der skal lejes ud, de bliver til sumparealer."

[Lodsejere med negativ holdning til floraen og faunaen i forbindelse med søen.]

Denne opfattelse vedrører således gener, som lodsejer forventer at blive påført, særligt hvis lodsejer har bopæl tæt på søen. En lodsejer har således udtrykt bekymring for, om de ikke længere vil kunne benytte deres have om sommeren, da denne grundet søen vil være plaget af myg.

Bekymringen for sump og myg vedrører dog ikke kun lodsejerens egen situation. Nogle lodsejere ser ligeledes dette som et økonomisk problem – en ekstra udgift for det offentlige, som lodsejeren som skatteborger således selv skal være medvirkende i finansieringen af.

"Det bliver bare dækket med siv om nogle år. Så skal man til at rense den op, det koster jo millioner."

[Lodsejer der ser søen som et økonomisk problem.]

Denne type bekymringer spreder sig let i lokalsamfundet og kan være svær at modbevise, da det ikke er let at føre beviser for, hvorledes søens flora og fauna præcis vil udvikle sig. Lodsejere med en sådan overbevisning, kan derfor være svære forhandlingspartnere, da en opfattelse af, at selve realiseringen af projektet vil genere deres egen situation, ikke gør det fordelagtigt at støtte en jordfordeling til realisering af projektet.

Vandmiljø

En anden negativ indstilling til søprojektet vedrører de målsætninger, der er opsat for søens reducerende kvælstofudledning. Som beskrevet i kapitel 3.3 Den politiske proces efter forundersøgelse, skal Vilsted Sø kunne reducere udledningen af kvælstof/ha/år med minimum 200 kg. for at kunne blive optaget som et VMPII projekt, med dertilhørende tilskud. Dette krav kunne de første beregninger for søen ikke opfylde, men efter justeringer viste de nye beregninger, at søen ville kunne mindske kvælstofudledningen med 200 kg/ha/år. Denne proces har dog medført en vis skepsis hos nogle lodsejere.

"Tror ikke vi får valuta for pengene, tvivler på, at deres beregninger om mindsket kvælstofudledning stemmer. De beregninger der lagde til grund for projektet blev jo lavet om flere gange. Så havde man enten regnet forkert, eller også mindskede

man ikke udledningen nok osv. Det har været mange tilrettede løsninger, for at man kunne overbevise staten om at det var en god ide, og at det kunne leve op til kravene for sådan et projekt. Det koster samfundet mange penge.”

”Jeg tror Nordjyllands Amt gør det så stort (projektet) for at få deres forpligtelser overstået. ... Spild af penge, det kan ikke leve op til de miljøkrav, der var forudsat for tilskuddet. ... Det bliver da nok flot i den sidste ende, men miljømæssigt tror jeg ikke de får en skid ud af det.”

[Lodsejere der mener, at søen ikke vil reducere udledningen af kvælstof tilstrækkeligt.]

Lodsejerne tvivler således på, at søen vil kunne leve op til disse beregninger, og dette medfører en skepsis over for hele projektet. Denne skepsis kan have negativ indflydelse på deres indstilling til at støtte op om realiseringen af projektet, i og med lodsejerne anser det som spild af penge, at staten skal støtte et projekt, som efter deres overbevisning ikke kan opfylde kravet til kvælstofreducering, og at støttemidlerne derfor vil være bedre udnyttet på andre projekter, som rent faktisk kan opfylde kravene.

En anden vinkel på denne skepsis overfor projektets miljømæssige mål er som angivet i det følgende en generel skepsis overfor de tekniske målinger og beregninger.

”Tror ikke det kan leve op til kravet om nedsat mængde udledt nitrat. Det er aldrig dokumenteret, hvor meget nitrat, der egentlig findes ude i Limfjorden, - så hvordan skal vi bevise, at det her er med til at nedsætte nitrattindholdet? Men det er nok okay.”

[Lodsejer der ikke mener, det kan bevises, at nitrattindholdet i fjorden reduceres.]

Rekreativ benyttelse

Ligesom nogle lodsejere ser positivt på de rekreative effekter af søen, forekommer der også lodsejere, der ser negativt på de rekreative muligheder, der opstår.

”Det er synd, vi mangler ikke vand derude, og flot natur har vi i forvejen.”

”Jeg har ikke tænkt mig at sidde derovre og glo.”

”Det har jeg ingen interesse i, det kommer jeg aldrig til at bruge til noget.”

”Jeg er bange for fugleinfluenza, med alle de trækfugle, som søen vil tiltrække.”

[Lodsejere der er negative overfor de rekreative faciliteter.]

Disse lodsejere har tydeligvis et negativt syn på de rekreative muligheder, der følger af genoprettelsen. Dette negative syn influerer på lodsejernes holdning til jordfordelingen, da denne er fundamentet for søgenoprettelsen. Lodsejerne vil have en

tilbøjelighed til at være mindre positiv stemt overfor den frivillige deltagelse i jordfordelingen.

Landbruget

Det fremgår også, at nogle lodsejere indtager en negativ holdning til søprojektet, da netop projektet betinger at ca. 920 ha landbrugsjord udtages af omdrift.

”Der fjernes mange landbrug. Naturen fortrænger mennesket.”

”Der fjernes 900 ha landbrugsjord, som sammen med de øgede arealkrav til besætningerne øger efterspørgslen. Derved hæves priserne, hvilket gør vilkårene svære for nogle. For det er jo ellers ikke specielt godt jord heromkring, så det betinger ligesom ikke at vi skulle ligge i den dyre ende.”

[Lodsejere der ser negativt på at jord udtages af omdrift.]

Lodsejerens holdning til projektet præges således af en forståelse for andre landmænds – samt eventuelt deres egen – situation, som næppe forbedres, når presset på jorden i området stiger så kraftigt, som det er tilfældet her. At landbrugets forhold grundet søprojektet og den dertilhørende jordfordeling på nogle områder forbedres overskygges blandt disse lodsejere helt af de negative konsekvenser i form af et stort jordudtag.

8.5.3 En lang proces

Endvidere har det betydning, at ideen om søprojektet har været længe undervejs. Hvis der er tale om et nyt projekt, forstået således at der ikke tidligere har været ideer fremme om et sådant, da vil mange lodsejere være skeptiske overfor projektet, da der typisk er behov for en vis tilvænningsperiode. Som det fremgår af de nedenstående interviewudsagn, havde Vilsted Søprojektet ved jordfordelingernes begyndelse allerede eksisteret i lokalområdets bevidsthed gennem 15 år.

”Jeg var selv med i 1987 (ca), da vi indsendte et forslag, et ideoplæg som spar nord udskrev engang. Hvor vi foreslog genopretning af søen. Jeg synes rigtig godt om projektet i dag.”

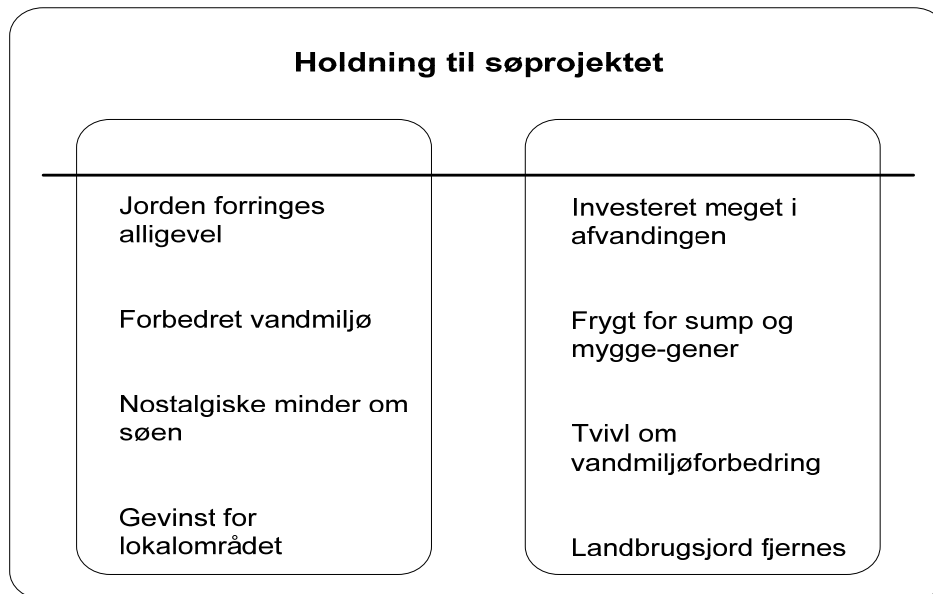
[Lodsejer der var med fra starten af søprojektet.]

Planlæggeren for jordfordelingerne i Vilsted Sø-projektet, Jan Thaysen, giver i et interview udtryk for, at sådanne projekter helst skal være mindst ti år undervejs, gerne med et generationsskifte i mellemtiden. Derved har lodsejeren haft tid til at vænne sig til tanken, således, at det ikke længere er et spørgsmål om projektet bliver til noget overhovedet, men nærmere et spørgsmål om hvornår det bliver reali-

seret. Det er således positivt fremmende for gennemførelsen af sådanne projekter, jo længere tid de har på bagen.

”Nu har de snakket om Vilsted Sø i nok 10 år, og først, da vi hørte om det, så tænkte vi godt nok ikke meget om det. Men efterhånden så vender man sig til tanken. Og nu kan man ligeså godt være positiv. Nu glæder vi os til, at der kommer vand.”

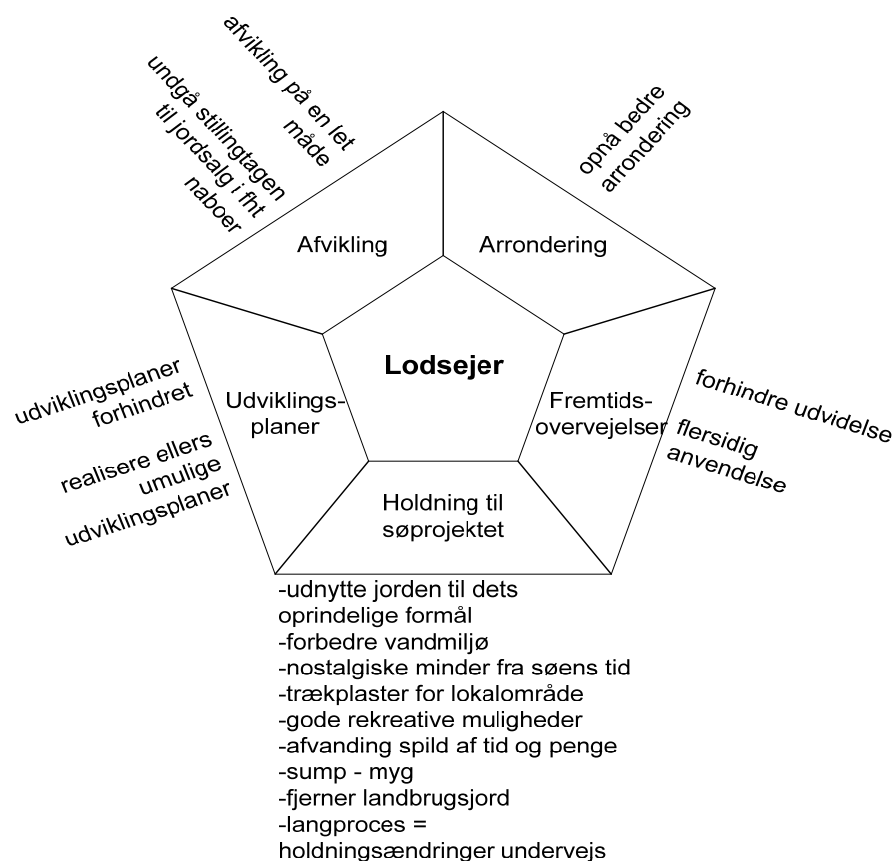
[Lodsejer der har vænnet sig til tanken om en sø.]



Figur 75: Positive og negative holdninger til sø-projektet

8.6 Delkonklusion

Effekterne af jordfordelingerne består af flere forhold, der virker henholdsvis fremmende og hæmmende for lodsejernes velvillige deltagelse i jordfordelingerne. I nedenstående figur ses de fem områder, som interviewundersøgelsen har klarlagt spiller ind på lodsejerens overvejelser.



Figur 76: Forhold der virker fremmende og hæmmende på lodsejerens frivillige deltagelse

Afvikling af bedriften i forbindelse med jordfordeling fremmer velvilligheden for den frivillige deltagelse, da lodsejerne ser det som en let måde at afvikle på og derudover undgår at skulle tage stilling til hvilke naboer, der skal have ret til at købe jorden. For nogle lodsejere kan deltagelse i jordfordeling være medvirkende til at realisere ellers umulige udviklingsplaner, hvilket er yderst fremmende for lodsejerens indstilling til frivillig deltagelse. Omkring fremtidsovervejelser kan det have betydning for lodsejer, at ejendommen forbedres ud fra et salgsmæssigt synspunkt. Dette er særligt aktuelt for kvægavlere, som ved at bytte lav engjord til høj agerjord udvider ejendommens anvendelsesmuligheder og gør den dermed attraktiv for købertyper.

Lodsejerens forventninger til søen kan også influere positivt på lodsejerens indstilling til at deltage i jordfordelingerne. Disse lodsejere anser søprojektet som en rationel anvendelse af en tidligere søbund, med deraf forringet jordkvalitet. Lods-

ejerne har endvidere fokus på søens funktion som forbedrende for vandmiljøet, samt søens øvrige positive effekter i form af gode rekreative muligheder, der ikke blot står til rådighed for de lokale beboere, men som også kan fungere som et trækplaster for lokalområdet i sig selv.

Den mest direkte konsekvens af jordfordelingerne, dvs. lodsejerens konkrete jordomlægninger har formentlig den største indflydelse på lodsejerens velvillige deltagelse, da lodsejeren herved får en enestående chance for at forbedre ejendommen og derved på sigt forbedre bedriftens økonomi som følge af de effektiviserede produktionsmuligheder, som jordomlægningerne medfører i form af bl.a. arronderingsforbedringer.

I modsætning til disse fremmende forhold for lodsejerens velvillige deltagelse fremstår ligeledes forhold, der virker hæmmende. Med hensyn til fremtidsspekulation i et miljømæssigt henseende må det være at betragte som en hæmmende faktor for lodsejernes deltagelse, at deres fremtidige udvidelsesmuligheder er usikre, og lodsejeren derved står i en situation, hvor deltagelse i jordfordelingen er med til at realisere et projekt, som på sigt kan hæmme bedriftens videre udvikling.

For nogle lodsejere, her henvises særligt til de større driftige fuldtidslandmænd, opfattes jordfordelingerne som en forringelse – og i nogle tilfælde en decideret umuliggørelse – af bedriftens udviklingsplaner. Disse typer af lodsejere kan i yderste konsekvens i fællesskab hindre projektets gennemførelse.

Endelig kan lodsejerens negative holdninger til søen ligeledes influere hæmmende på lodsejers indstilling til deltagelse i jordfordelingerne. For de ældre lodsejere gælder dette især, hvis lodsejeren selv i sin tid har deltaget i afvandingen af søen. Det arbejde og de økonomiske midler afvandingen har kostet, oplever lodsejeren nu som spildt arbejde. For disse lodsejere er det en større glæde at se engen fyldt med græssende kreaturer end med vand. Flere landmænd giver udtryk for en ærgrelse over at se landbrugsjord forsvinde i et ellers husdyrtæt område.

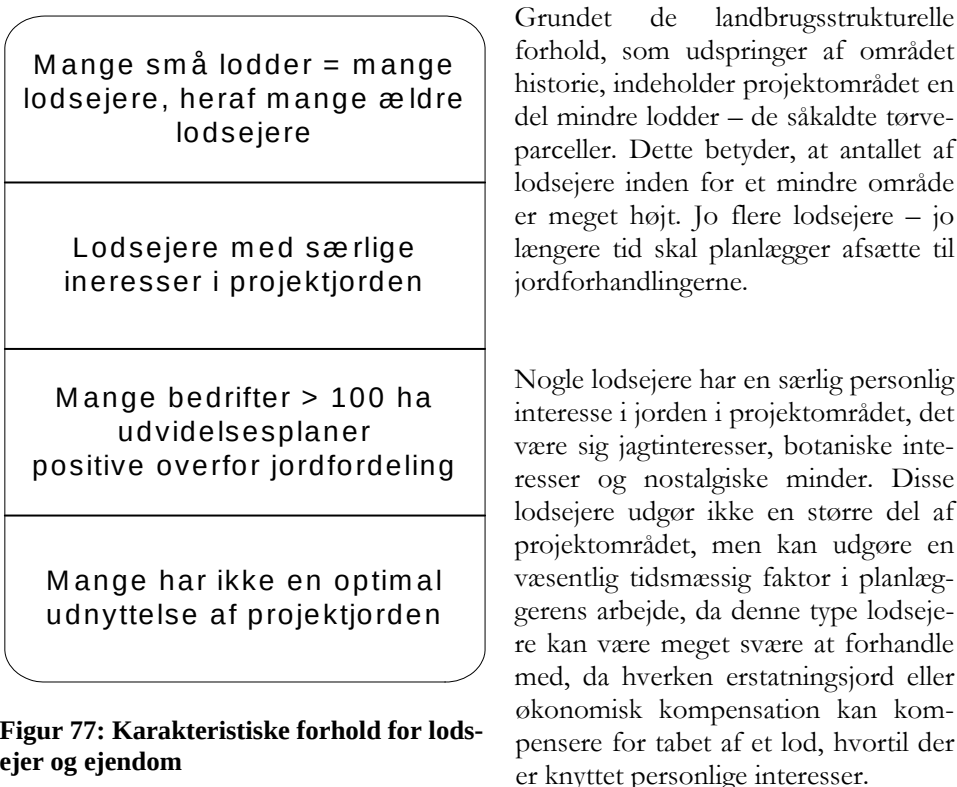
Andre lodsejere er kritiske overfor søens formål, da de ikke forventer, at søen vil kunne opfylde de vandmiljømæssige målsætninger om forbedring. Mange lodsejere giver endvidere udtryk for en frygt for søens endelige udseende. Det frygtes, at det mest af alt bliver et sumpområde, med deraf følgende gener eksempelvis i form af myg.

Samlet set kan det konkluderes, at forventninger om effekterne af Vilsted Søprojektet overvejende virker fremmende for lodsejerens velvillige deltagelse i jordfordelingen. Det fremgår desuden, at flere af de lodsejere der forventer negative effekter af søprojektet skifter holdning undervejs, og således ender ud med en

positiv indstilling. Ligeledes kan det konkluderes, at jo længere et projekt har været undervejs, desto større er velvilligheden til at deltage i projektet.

9 Konklusioner

Blandt de forhold, som gør sig gældende for lodsejer forud for deltagelse i jordfordelingen, og som ville eksistere uafhængigt af jordfordelingens gennemførelse, opstilles i nedenstående figur fire karakteristiske forhold, som er særligt fremtrædende i denne kategori.



Der forekommer desuden en del store bedrifter i området over 100 hektar, som umiddelbart er meget positive overfor deltagelse i jordfordelingerne, men der samtidig også er præget af deres situation som driftige fuldtidslandmænd med konstante udvidelsesplaner. Denne type lodsejer vil således ikke umiddelbart være villig til at afstå jord, hvis ikke de erstattes med samme antal hektar.

Det fremgår desuden af interviewundersøgelsen, at en del lodsejere ikke har en optimal udnyttelse af projektjorden grundet områdets beskaffenhed. Dette må anses som værende fremmede for jordforhandlingerne, da mulighederne for at

tilbyde lodsejer attraktiv erstatningsjord er væsentlig lettere, når lodsejer ikke på forhånd er tilfreds med det eksisterende jordlod.

Mens jordfordelingerne står på gør der sig nogle forhold gældende for lodsejer, som er knyttet til selve jordfordelingsprocessen.

Landmænd afhængige af erstatningsjord	Hvis det ikke er muligt for lodsejer og planlægger at opnå forlig er alternativet, at lodsejeren bliver eksproprieret. Denne udgang af jordfordelingsprocessen er en situation, som mange – især – landmænd ønsker at undgå, da de er afhængige af deres jord i forhold til produktionen. Så længe de indgår i jordfordelingen har lodsejeren mulighed for at få erstatningsjord, men i det øjeblik jorden eksproprieres bortfalder denne mulighed, og lodsejeren må selv ud og skaffe ny erstatningsjord.
krav om erstatningsjord = stor jordpulje	
Opnå skattefritagelse	
Først skeptiske senere positive Ketchup-effekten	Da lodsejer indledende i den ejendomsræssige forundersøgelse blev adspurgt om ønsket om erstatningsjord, gav en stor del af lodsejerne

Figur 78: Influierende forhold under jordfordelingen

udtryk for, at deres deltagelse i jordfordelingen afhang af betingelsen om at blive erstattet hektar for hektar. Det var således nødvendigt at opkøbe en stor jordpulje på forhånd, hvis jordfordelingerne skulle kunne gennemføres. Planlægger har derfor brugt meget arbejde på at ”støvsuge” området for jord til jordpuljen.

En ulempe ved ekspropriationshjælmen er, at de lodsejere der trækker forhandlinger så langt, at de næsten eller helt overgår til ekspropriation, men i sidste øjeblik afværger og indgår forlig, kan opnå skattefritagelse eftersom de indgår forlig på ekspropriationslignende vilkår. Denne taktik kan let sprede sig som ringe i vandet, og den medfører for planlæggeren en del ekstra arbejde i forsøgene på at opnå et kompromis med lodsejeren. I værste fald kan denne situation helt hindre projektets gennemførelse.

Typisk for jordforhandlingerne er, at mange lodsejere er skeptiske overfor deltagelse et langt stykke ind i jordfordelingsprocessen, men pludselig vender stemningen i området, og derefter er lodsejerne interesserede og velvillige overfor forhandlingerne. Planlæggeren får derfor i den første lange periode af jordfordelingen ikke gennemført ret mange handler, men han får derimod sidst i perioden travlt, da mange handler skal lukkes over kort tid.

Udsigten til de effekter lodsejeren opnår som følge af jordfordelingerne har også en betydning for lodsejerens indstilling til deltagelse undervejs i processen.

Afvikle på en god måde	For de deltagende lodsejere som ønsker at afvikle under jordfordelingen, vil det få den betydning, at de ikke længere skal spekulere på, hvornår og hvordan de får afviklet landbruget. Særligt i forbindelse med måden hvorpå lodsejeren får afviklet, spiller det en rolle, at lodsejeren ikke selv skal købe jorden. Dette er ellers en situation, som i værste fald kunne udløse nogle nabokonflikter, men gennem jordfordelingens neutrale element – planlæggeren – kan den afviklende lodsejer blot sælge jorden hertil og undgå yderligere spekulationer.
Opnå god arrondering	
Positiv over sø-projektet rekreative muligheder	
Negativ over for sø-projektet sump, myg afvanding spildt arbejde	

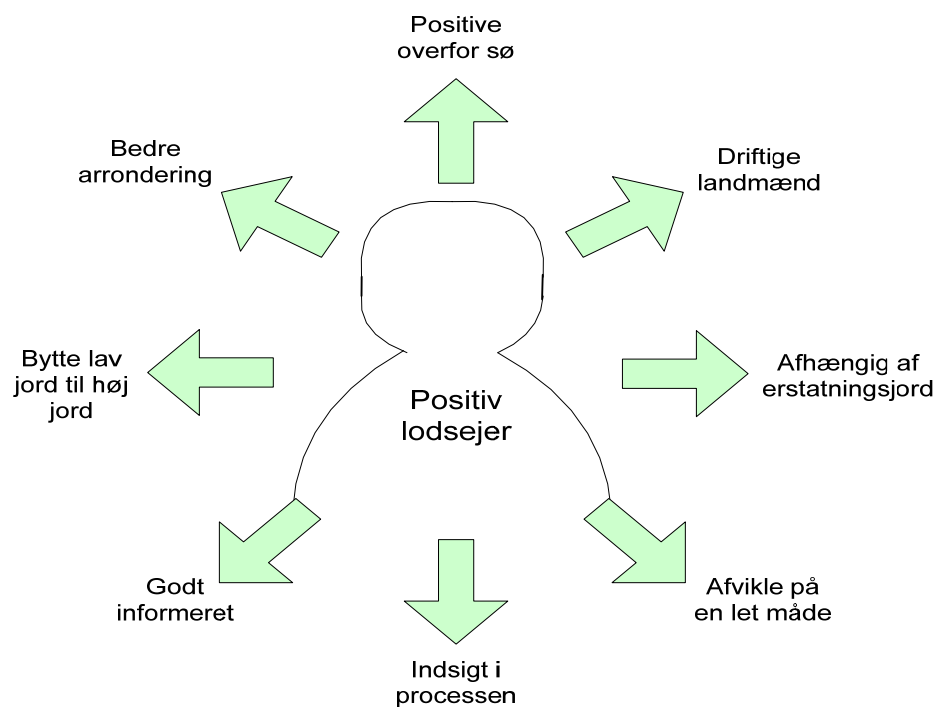
Figur 79: Afledte effekter af jordfordelingen

Lodsejerens holdning til selve projektet, som jordfordelingerne skal realisere spiller også en rolle i forhold til lodsejerens indstilling til deltagelse i jordfordelingen. Nogle lodsejere er stærke modstandere af selve søprojektet, og frygter at søen snarere bliver en sump med dertilhørende myggegener frem for et attraktivt rekreativt tilbud. En del af de negative lodsejere er ældre lodsejere, som selv har deltaget i afvandingsarbejdet i søområdet og oplever som følge af søens genskabelse, at deres arbejde har været spildt.

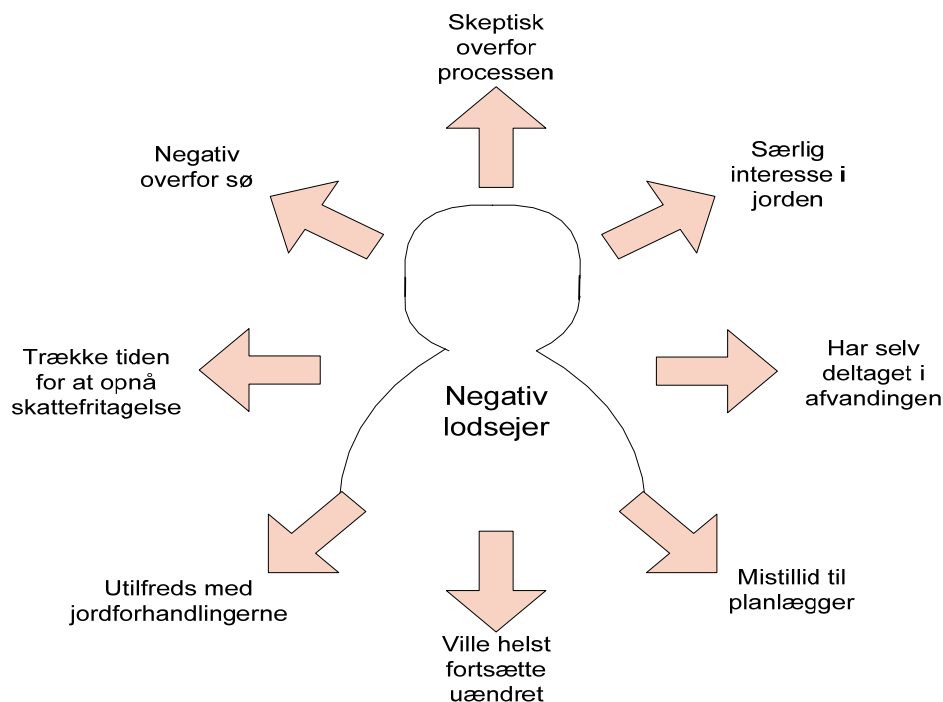
De positivt afledte effekter af jordfordelingerne er i langt overvejende grad de forhold, der motiverer lodsejerne til at deltage i jordfordelingerne. Den enkelte lodsejer opnår en helt enestående mulighed for at få samlet bedriftens jorder og derved kunne drive bedriften langt mere effektivt.

Ejendomsstrukturen i området får i særdeleshed et løft, i og med en del mindre landbrug afvikles, og de større landbrug får samlet jorden og i nogle tilfælde endsi-ge suppleret. Dette gør at bedrifterne står stærkere set i forhold til den generelle udviklingstendens inden for landbruget.

Forholdene for lodsejernes positive eller negative indstilling til deltagelse i jordfor- delingen er illustreret i nedenstående figur. Lodsejeren er i nogle tilfælde rent posi- tiv eller negativ, men han er oftest en kombination af forskellige sammensætninger af positive og negative indstillinger.



Figur 80: Forhold der vedrører lodsejers positive indstilling



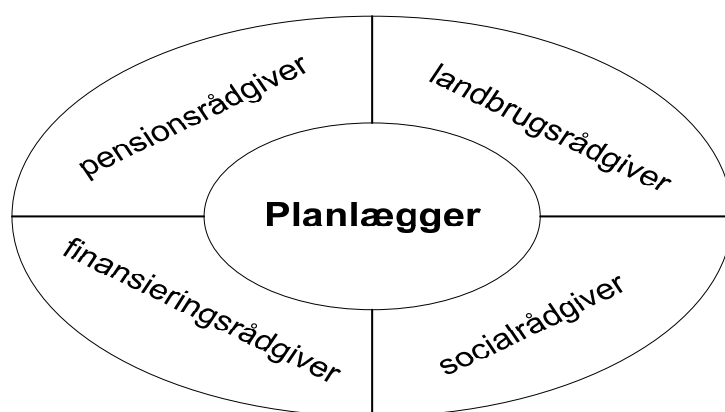
Figur 81: Forhold der vedrører lodsejers negative indstilling

Lodsejerne skiller sig ud fra lodsejerne i en klassisk jordfordeling, da der her ikke er tale om "udvalgte" lodsejere, der alle ønsker at deltage i en jordfordeling. I en projektjordfordeling er lodsejerne en blandet sammensætning af alle de lodsejertyper, som tilfældigvis ejer jord inden for projektafgrænsningen. Lodsejertyperne er således i modsætning til den klassiske jordfordeling defineret ud fra en rent geografisk afgrænsning frem for interesse.

Denne menneskelige mangfoldighed i et jordfordelingsprojekt stiller store krav til planlægger, som hurtigt skal kunne afkode, hvilken lodsejertype, der er tale om i de enkelte jordforhandlinger, og som følge heraf styre forhandlingerne i den retning, der vil være mest optimal. Planlæggeren skal kunne sætte sig i lodsejerens sted, og forstå hvilke spekulationer og overvejelser der er afgørende for netop denne person, for dermed at bruge denne viden til at fremhæve de argumenter i jordforhandlingen, som vil være mest effektive i målet om at overtale lodsejer til deltagelse i jordfordelingerne.

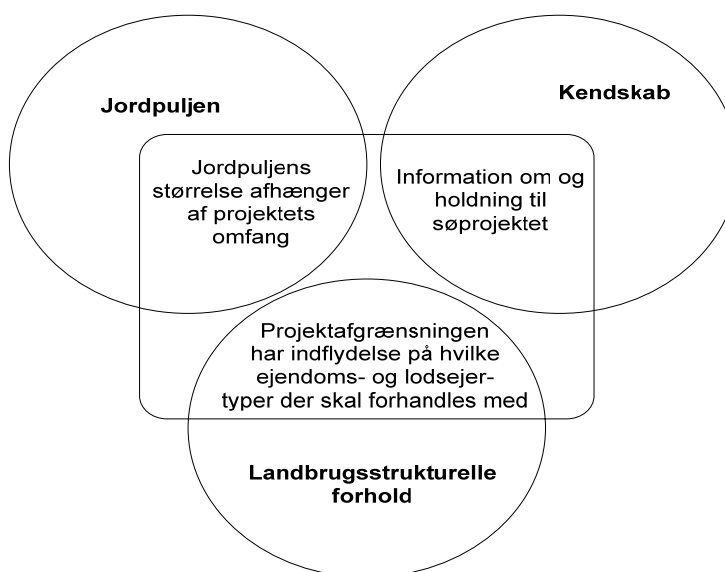
Det er derfor afgørende, at planlægger har en stor viden og erfaring, der strækker sig udover jordfordelingerne, da mange forskellige elementer spiller ind under forhandlingerne. Når planlægger og lodsejer sidder ved køkkenbordsmøderne og

diskuterer køb og salg, fungerer planlæggeren således ikke kun som jordfordelingsplanlægger, men også som en slags kombineret pensions-, landbrugs-, social- og finansieringsrådgiver.



Figur 82: Planlæggerens rolle udover jordfordelingsplanlægger

Omkring jordmobiliteten må det konkluderes, at den velkendte opdeling⁴⁰ – *jordpulje*, *kendskab* og *landbrugsstrukturelle forhold* – har fået en ekstra dimension som følge af projektet, som jordfordelingen skal realisere. I nedenstående figur er jordmobilitetsfiguren udvidet med denne ekstra dimension.



Figur 83: Specielle forhold der influerer på jordmobiliteten grundet projektjordfordeling

⁴⁰ Esben Munk Sørensen

Det gælder sædvanligvis for jordpuljen, at jo større jordpulje – jo bedre jordmobilitet. I en projektjordfordeling som Vilsted Sø er det ikke blot et spørgsmål om at skabe en stor jordpulje, men om at skabe en jordpulje, der er stor nok. Eftersom så stort et areal udtages af omdrift stiller dette nogle helt særlige krav til jordpuljen, da størstedelen af lodsejerne er afhængige af erstatningsjorden.

Kendskabet skal ligeledes udvides med et kendskab til selve projektets konsekvenser og muligheder for lodsejer. Dette gælder både fra planlægger og lodsejers side. I Vilsted Sø-projektet ses det bl.a. imødekommet fra projektmagers side, da Nordjyllands Amt på mangfoldige måder har viderebragt en massiv information om projektets udvikling, samt hvilke rekreative muligheder projektet kan tilbyde området.

De landbrugsstrukturelle forhold tilføjes den ekstra vinkel, at det ikke blot er den lokale markedssituation og arronderingsstruktur, der får indflydelse på jordmobiliteten, men også hvordan de landbrugsstrukturelle forhold er givet inden for en helt konkret projektafgrænsning. Her får ejendomsstrukturen i området indflydelse på, hvor omfangsrig – lodsejermæssigt – jordfordelingerne bliver, og hvilke typer lodsejere der inddrages i jordfordelingerne. I Vilsted Sø-jordfordelingerne svækkes jordmobiliteten eksempelvis af det forhold, at der i projektområdet forefindes en del mindre frijordslodder, som benyttes af lodsejere med forskellige personlige interesser, og som ingen interesse har i at afhænde jorden.

Samlet kan det konkluderes, at planlæggeren i Vilsted Sø-projektet har besiddet de mange forskelligartede kompetencer, der kræves for en succesfuld gennemførelse af jordforhandlingerne. En stærk planlæggerkompetence er en nødvendighed i lignende store projekter, eftersom jordforhandlingerne skal planlægges og udføres på baggrund af de mange forhold, der influerer på lodsejernes frivillige deltagelse. Omvendt udgør planlæggeren et kritisk svagt led, hvis der under processen skulle opstå den situation, at planlæggeren af forskellige årsager ikke kan fortsætte sit arbejde, eksempelvis grundet sygdom. I så fald forsvinder al planlægning og indsamlet lokalviden, da disse indtryk lagres og dannes ”i hovedet” på planlæggeren undervejs i forløbet. Den efterfølgende planlægger, der overtager opgaven, må derfor starte forfra i processen, for at opnå samme indsigt i lodsejernes forhold og interesser. Et sådan planlæggerskift vil være utroligt kostbart. For fremtidige større projektjordfordelinger, må det anbefales, at planlæggerrollen fordeles mellem flere planlæggere, der gennem et meget tæt samarbejde gennemfører jordomlægningerne. Da der som beskrevet forefindes mange differentierende forhold, der influerer på lodsejerens frivillige deltagelse i jordfordelingerne, må samarbejdet mellem planlæggerne være desto tættere, for at sikre, at viden ikke går tabt, og derved forringer udgangspunktet for jordforhandlingerne.

I det tilfælde, nogle få lodsejere ikke ønsker at deltage i jordfordelingen til realisering af projektet, foreligger der hjemmel til at ekspropriere disse lodsejere. Denne ekspropriationshjemmel er som beskrevet i analysen meget svag, og med en uklar retspraksis skaber dette usikkerhed for lodsejerne. Usikkerhed er generelt under-

minerende for lodsejernes velvilje til deltagelse i jordfordelingerne, og der bør indføjes en klar ekspropriationshjemmel i følgelovgivningen eksempelvis vedrørende etableringen af nationalparker, således det undgås, at lodsejeren kan opnå en økonomisk fordel, ved at trække jordforhandlingerne i langdrag, og derved forsinke den samlede proces.

Informationsmæssigt er det vigtigt, at der informeres i så høj grad, at lodsejeren føler sig inddraget i projektet. I Vilsted Sø-projektet har Nordjyllands Amt sendt nyhedsbreve til lodsejerne samt opbygget en hjemmeside, med mange oplysninger om projektførelsen. Dette kan føre til, at lodsejerne ”bliver en del af projektet”. Det tydeliggøres over for den enkelte lodsejer, at denne er medvirkende til at realisere dette omfangsrige projekt. I Vilsted Sø-projektet var der ikke blandt lodsejerne ønske om at beholde projektjorden, hvorfor der i stedet fandtes en løsning, med en udefra kommende sponsor – Aage V. Jensen Fonde. Denne løsning har fungeret i Vilsted Sø-projektet, men det må formodes, at projekter, hvor lodsejerne selv beholder projektjorden, vil medføre en større motivation for de deltagende lodsejere, da de netop derved direkte bliver en del af projektet.

Jordpuljen spiller en afgørende rolle i jordfordelingerne. Det er et væsentlig, oftest altafgørende, element, at lodsejeren kan blive erstattet jordmæssigt for det projektjord, der udgår af produktionen. Når projektet vedrører et område med stærke landbrugsinteresser, som det er tilfældet i Vilsted Sø-projektet, skal jordpuljen kunne matche de jordmæssige erstatningskrav, som lodsejerne stiller for deltagelse i jordfordelingen. Der bør derfor i sådanne projekter fra starten være stor fokus på opkøb af jord til jordpuljen.

Vilsted Sø-projektet er et eksempel på det umuliges kunst. Inden for et afgrænset område opkøbes alle jorder gennem en frivillig proces, på trods den mangfoldige diversitet blandt lodsejerne. Søprojektet realiseres, og samtidig forbedres ejendomsstrukturen i området væsentligt til fordel for de landbrugsdrivende lodsejere. Planlæggeren er bindeleddet i hele processen, og han får med sin store indsigt i lodsejernes forhold jordfordelingspuslespillet til at gå op i en helhed, der stiller alle tilfredse.

10 Litteraturfortegnelse

Bøger og publikationer m.m.

[Christensen et al. 2005]

Jordfordeling til realisering naturgenopretningsprojekter – med udgangspunkt i projekt Vilsted Sø, Mogens Christensen, Martin Engsig, Jacob Jensen, Niels Nielsen, Aalborg Universitet, 2005

[Dalberg-Larsen 1999]

Lovene og livet – en retssociologisk grundbog, Jørgen Dalberg-Larsen, GreensJura, Akademisk Forlag A/S, 1999

[DFFE 2002]

Ejendomsmæssig forundersøgelse for Vilsted Sø, Jan Nymark Thaysen, Direktoratet for FødevareErhverv, 2002

[DMU, 2005]

<http://www.dmu.dk/Forst%C3%A5+milj%C3%B8et/Vand/Iltsvind/Iltsvind+bundvending+og+d%C3%B8de+hummere.htm>, 05.10.05

[Jørgensen et al. 1997]

Jordlovgivning, Christian Jørgensen, Peter Mortensen, Helge Wulff, GadJura, 1997

[Kollerup 1964]

Vesthimmerlandske sognehistorier, Chr. Kollerup, Løgstør Bogtrykkeri, 1964

[Kvale 1997]

Interview – en introduktion til det kvalitative forskningsinterview, Steiner Kvale, Hans Reitzels Forlag, 1997

[Landbrugsavisen 2005, uge 42]

Ejendomspriser tordner i vejret, Christian Juel Jørgensen

[Mouritsen 2003]

Miljø- og kulturbaseret ejendomsudformning i det agrare landskab, Anne Kristine Munk Mouritsen, 2003

[Mouritsen et al. 2004]

Struktur- og miljøtilpasning i lokale landbrugsområder – med særlig fokus på indsatsområder for drikkevandsbeskyttelse, Anne Kirstine Munk Mouritsen, Esben Munk Sørensen og Jan Nymark Thaysen, Center for Skov og Landskab, 2004

[NJA1]

Projektforslagene er tilsendt pr. mail fra Martin Nissen Nørgård, NJA, 11.05.06

[NJA 2000]

Notat om historie og hidtidige sagsforløb for Vilsted Sø, Nordjyllands Amt 5. december 2000

[NJA 2004]

Vandmiljøovervågning. Vandløb og kilder i Nordjylland Amt 2003, Nordjyllands Amt's trykkeri 2004

www.nja.dk/NR/rdonlyres/eij3vfqi2kcc5t7vjldwrlnqxzw4hq6z32srrvlmkpor3w275nboyrn3nlryt2ikjt4ph73axgor7x2kg564dqjpmg/VandloebOgKilder2003.pdf

[Patton 1987]

How to use qualitative methods in evaluation, Michael Quinn Patton, Sage Publications, 1987

[Porsmose et al. 1997]

Landbrugets historie – kort fortalt, Erland Porsmose og Claus Bjørn., Landbrugsforlaget, 1997

[Rieper 2004]

Håndbog i evaluering, Redaktion Olaf Rieper, AKF Forlaget, 2004

[Skov og Landskab 2004]

Struktur- og miljøtilpasning i lokale landbrugsområder – med særlig fokus på indsatsområder for drikkevandsbeskyttelse, Anne Kirstine Munk Mouritsen, Esben Munk Sørensen & Jan Nymark Thaysen, Skov & Landskab 2004.

[Skov- og Naturstyrelsen 1999]

Naturforvaltning gennem 10 / 1989-1998, Miljø- og Energiministeriet – Skov- og Naturstyrelsen, 1999

[Skov- og Naturstyrelsen 2000]

Vilsted Sø og Sønder Sø – forundersøgelse til brug for en eventuel retable-ring, Skov- og Naturstyrelsen 1998 (Til denne kilder hører en rapport og en bilagsdel samt en del med diverse kort)

[Skov- og Naturstyrelsen 2005]

Genopretning af vådområder under vandmiljøplan II/III, Skov- og Naturstyrelsen, 2005

[Sørensen 1987]

Lokal landbrugsplanlægning, Esben Munk Sørensen, Aalborg Universitetsforlag, 1987

Internetsider

[Aalborg 10.11.05]

<http://www.aalborg.dk/Borgerportal/Serviceomraader/Skov+og+natur/Skove/Drastup+projektet.htm>

[NJA 10.11.05]

www.nja.dk/NR/ronlyres/eij3vfqi2kcc5t7vldwrlnqxzw4hq6z32srrvlmkpor3w275nboyrn3nlryt2ikjt4ph73axgor7x2kgy564dqjpmg/VandloebOgKilder2003.pdf

[NJA 07.05.06]

http://www.nja.dk/NR/ronlyres/eob23tzurghcdtuf2cxwdz525frp4olgs2wrvsnkqum2o2b7gmytnpsfuioyr5kcgb3yflq5b7d7thpjatvmy5vu7eb/till%e6g_82_Vilsted+vedtagetNET.pdf

[NJA 08.05.06]

<http://www.nja.dk/serviceomraader/regionplan/kortogluftfoto/3dmodelafnordjylland.htm>

[NJA 09.05.06]

<http://www.nja.dk/NR/ronlyres/eqwhzz7tg4423a2pyoxd6bh5lugilajxjm6djy6yl6atv2s3q2cs2bs7xjtvwcl4feh2iibgxt46dfrsd73l7n6rxlf/anlgsarbejdervilstedoversigtskort.pdf>

[NJA 10.05.06]

<http://www.nja.dk/Serviceomraader/NaturOgMiljoe/Natur/VilstedSoe/VilstedSoePolitiskBehandling.htm>

[NJA 14.05.06]

<http://www.nja.dk/Serviceomraader/NaturOgMiljoe/Natur/VilstedSoe/VilstedSoeHistorie.htm>

[Skov- og Naturstyrelsen 09.11.05]

<http://www.sns.dk/falster/nationalpark/Diverse/pdf/PilotprojektrapportMoen.pdf>

[Skov- og Naturstyrelsen 10.11.05]

<http://www2.skovognatur.dk/nationalparker/>

[Skov- og Naturstyrelsen 12.01.06]

http://www.skovognatur.dk/Lokalt/Jyllandsyd/Oxboel/Skjern_Enge/Naturprojektets+historie.htm

[Skov- og Naturstyrelsen 14.05.06]

http://www2.skovognatur.dk/nationalparker/oekonomi/Moededokument6_6a.pdf

[Skov- og Naturstyrelsen 16.05.06]

<http://www2.skovognatur.dk/fortidsm/netpub/historienlandskabet/kap05.htm>

Love, bekendtgørelse og afgørelser m.m.

Lov nr. 86 af 29/03-1924 om foranstaltninger til fremme af en hensigtsmæssig jordfordeling mellem landbrugsejendomme i de sønderjyske landsdele.

Lov nr. 82 af 31/03-1931 om begunstigelser ved ejendomsoverdragelser, der virker til fremme af en hensigtsmæssig jordfordeling i dele af Ribe Amt.

Lov nr. 82 af 26/6-1931 om foranstaltninger til fremme af en hensigtsmæssig jordfordeling i de sønderjyske landsdele.

Lov nr. 29 af 25/6-1949 om jordfordeling mellem landejendomme.

Lov nr. 33 af 28/4-1955 om jordfordeling mellem landejendomme.

Lov nr. 181 af 28/4-1971 om statens udlån til jordbrugsmæssige formål m.v. (udlånsloven).

Lov nr. 311 af 19/6-1974 om bekæmpelse af dobbeltadministration.

Lov nr. 209 af 28/5-1975 om ændring af lov om jordfordeling mellem landejendomme.

Lov nr. 700 af 21/12-1982 om ændring af lov om jordfordeling mellem landejendomme.

Lov nr. 138 af 7/3-1990 om ændring af forskellige lovbestemmelser som følge af lov om udstykning og registrering i matriklen.

Lov nr. 415 af 13/6-1990 om ændring af lov om jordfordeling mellem landejendomme.

Lov nr. 1107 af 22/12-1993 om ændring af lov om jordfordeling mellem landejendomme.

Lov nr. 297 af 24/4-1996 om ændring af lov om jordfordeling mellem landejendomme.

Lov nr. 884 af 18/8-2004 om naturbeskyttelse.

Lov nr. 535 af 24/6-2005 om jordfordeling og offentligt køb og salg af fast ejendom til jordbrugsmæssige formål m.m.

Bemærkningerne til forslag til 'Lov om foranstaltninger til fremme af en hensigtsmæssig jordfordeling mellem landejendomme i de sønderjydske landsdele' – fremsat i folketinget d. 14 marts 1924.

Bemærkningerne til forslag til 'Lov om begunstigelser ved ejendomsoverdragelser der virker til fremme for en hensigtsmæssig jordfordeling mellem landbrugene i dele af Ribe amt' – fremsat i folketinget d. 11 marts 1931.

Bemærkningerne til forslag til 'Lov om foranstaltninger til fremme af en hensigtsmæssig jordfordeling mellem landejendomme i de sønderjyske landsdele' – fremsat i folketinget d. 27 maj 1941.

Bemærkningerne til forslag til 'Lov om jordfordeling og offentligt køb og salg af fast ejendom til jordbrugsmæssige formål m.m.' – fremsat i folketinget d. 23 februar 2005.

Udskiftningsforordningen af 23. april 1781

Forordning af 15. juni 1792

SKM2005.128.LSR