

# Natur- genopretning er guld værd for husejerne

Naturgenopretning er godt nyt ikke bare for dyrene, men også for husejerne. Huspriserne stiger nemlig markant, når der er attraktive naturområder i nærheden. Det kan blive tilfældet for Bølling Sø imellem Silkeborg og Ikast, hvor 360 hektar vandspejl blev indviet i maj i år – netop som et resultat af naturgenopretning udført af Skov- og Naturstyrelsen.

Bølling Sø er et eldorado for vandfugle, og allerede nu er den sjældne Sorthalsede Lappedykker blevet set i området. Søen er omgivet af enge, hvor græssende kvæg skal holde vegetationen nede, og på den nordlige bred er der en rest tilbage af den gamle højmose, en sjælden naturtype i Danmark. Fiskene, regner man også med, vil komme af sig selv fra Skygge Å, som Bølling Sø har afløb til. Der er intet tilløb til søen, hvis vand dels kommer fra kilder i jorden, dels fra regnvand og de omgivende marker.



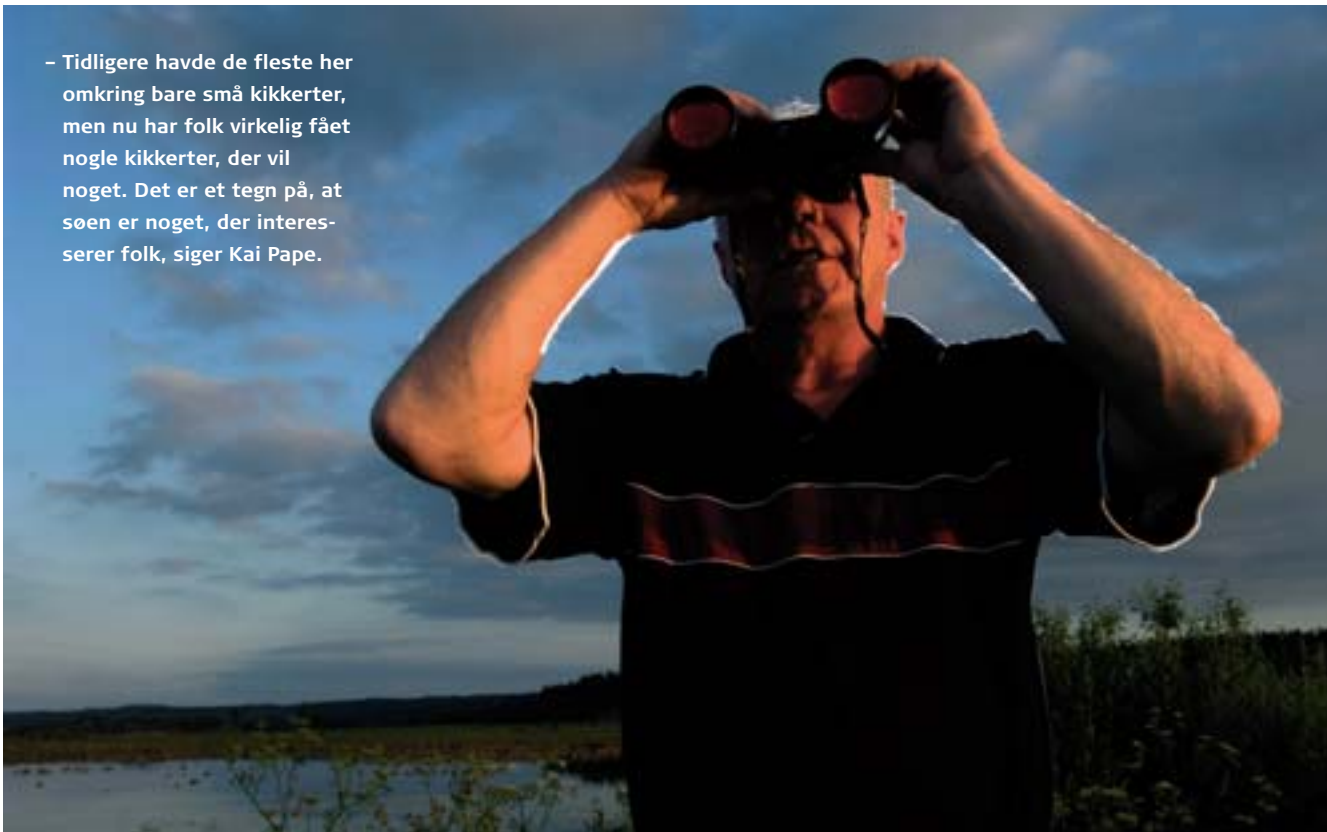
### **Bølling Sø – sejlads og fiskeri delvist tilladt**

Allerede for flere tusinde år siden var Bølling Sø en attraktiv adresse. Tolundmanden og Ellingpigen boede ved søens bredder, hvor der er fundet mange spor på mange bopladser. Den sø, som i dag er genskabt, er væsentlig større end de 140 hektar, som Bølling Sø fyldte fra bondestenalderen frem til 1870. Her begyndte man nemlig at udnytte tørvemarken omkring søen, og udgravningerne ændrede området væsentligt. I dag er Bølling Sø cirka 360 hektar stor, og der er 12 kilometer at gå, hvis man vil hele vejen rundt om søen. Sejlads og fiskeri er tilladt i den vestlige side af søen, men permanente regler for menneskers brug af søen er endnu ikke vedtaget.

Læs mere i folderen "Bølling Sø – hvor fortid og nutid mødes". Den kan hentes på Skov- og Naturstyrelsens hjemmeside: [www.skovognatur.dk](http://www.skovognatur.dk)



– Tidligere havde de fleste her omkring bare små kikkerter, men nu har folk virkelig fået nogle kikkerter, der vil noget. Det er et tegn på, at søen er noget, der interesserer folk, siger Kai Pape.



Svaler suser lavt hen over grusvejen og Bølling Sø, der strækker sig blå forude. Totter af siv og dunhammer stikker op af det lave vand, som gennembløder jorden ved bredden, så uforberedte vandrere kan redde sig en våd sok.

Tre højspændingsmaster, der hævet på små øer, trækker ledninger tværs over søen, er det eneste, der vidner om, at området her for kort tid siden så ganske anderledes ud: En stor mose fyldt med vandhuller og krat dækkede området.

Først i efteråret 2004 er søen blevet fyldt med vand og genopstået på det sted, hvor den blev dannet for 12.000 år siden.

Et emne, der har optaget beboerne i Engesvang meget i forbindelse med genetableringen af Bølling Sø, er den effekt, som det ville få på vurderingen af huse i byen. Forventningerne er høje hos

nogle, mens andre frygter, hvad stigningen vil gøre ved deres ejendomsskat.

### Grundejeren: "Jeg håber, at det er vores pensionsopsparring, der ligger dernede"

På den sydvestlige bred af Bølling Sø ligger landsbyen Engesvang. Her bor Kai Pape i en trelænget gård, bare to minutters gang fra Bølling Sø. Han har boet i Engesvang i 13 år og driver en vinforretning fra sin trelængede gård. En undersøgelse, som Amternes og Kommunernes Forskningsinstitution (AKF) gennemførte i 2002, viste, at huse med søudsigt i gennemsnit er 125.000 kroner dyrere end huse uden.

Det er godt nyt for Kaj Pape. Han ejer nemlig også et stykke jord, der ligger

imellem Bølling Sø og Engesvangs bygrænse. Det har han søgt om tilladelse til at stykke ud til byggegrunde og sælge – selvfølgelig uden at komme i karambolage med fredningsgrænsen. Hvor meget Kai Pape i givet fald forventer at få for grundene, vil han ikke ud med.

– Jeg tror, det bliver noget med, at jeg sætter en pris, og så er den ikke til forhandling. Jeg vil ikke sælge for enhver pris, og jeg er i gang med at undersøge, om man kan sætte nogen begrænsninger for, hvilke typer huse der må opføres. Men jeg håber da, at det er vores pensionsopsparring, der ligger dernede, siger Kai Pape.

Men der er også andre forandringer. Ligesom naboerne i Engesvang har han bemærket, at søen tiltrækker flere mennesker.

– Næsten hver dag kommer der en busfuld eller to, som skal ud og gå tur i området. I forhold til Silkeborgsøerne er der meget mere dyreliv her. Lige nu er det lidt in, det er et nyt sted at tage på udflugt, siger Kai Pape.

### Ejendomsmægleren: "...huse på den rigtige placering stiger i pris"

Ejendomsmægler Tina Poulsen fra Home i Ikast har oplevet en stigende interesse for at bo i området, siden søen er blevet fyldt med vand.

– Jeg har haft en del forespørgsler fra

### Spørg befolkningen om værdisætning

Huspriser kan bruges som grundlag for undersøgelser af værdien ved naturgenopretning, skovrejsning mv., når skoven og naturen er etableret. Hvis man skal undersøge, hvad projekterne er værd inden de iværksættes, så må man spørge befolkningen. Danmarks Miljøundersøgelser (DMU) har udført et projekt, hvor beskyttelse af grundvand- og drikkevand er undersøgt, og Skov og Landskab har opgjort værdien af at beskytte og bevare heden i Danmark. Forskerne er for tiden i gang med at undersøge de samfundsmæssige værdier ved naturforvaltningsprojekter. DMU opgør sammen med Amternes og Kommunernes Forskningsinstitut værdierne ved naturgenopretning og beskyttelse af fortidsminder i St. Åmose i Vestsjælland, og projekter vedrørende vildtpleje og nationalparker er på vej fra Skov og Landskab.

folk, der gerne ville købe en grund ned til søen. Det der med vand i haven – det er jo noget der virkelig rykker, fortæller Tina Poulsen.

Præcis hvor meget søen har påvirket huspriserne på eksisterende huse, tør Tina Poulsen ikke sige.

– Markedsføringsmæssigt bruger vi søen, og jeg er ikke i tvivl om, at de huse der ligger på den rigtige placering, hvor man kan se vandet, de stiger i pris. Men jeg tror ikke, man rigtig vil kunne se effekten før om et par år. Priserne stiger derude, men det gør de jo alle steder, så det er svært at se, hvor meget af det, der er på grund af søen, siger hun.

### Naturvejlederen: "...generende, at der ligger huse helt ned til vandet"

Men husjægere med drømme om bådebro i haven skal ikke sætte forventningerne for højt op. For området umiddelbart ned til Bølling Sø er fredet.

– Det har hele tiden været tanken, at man gerne ville lade naturbeskyttelse og naturoplevelse gå hånd i hånd. For fuglene er det en vigtig ting, at der er en bræmme af ubrudt land med tagrør, kreaturgæssende enge og et "blåt bånd", en zone hvor jorden er meget våd ned til søen. For dem, der gerne vil nyde naturen, vil det være generende, at der ligger huse helt ned til vandet. Derfor har man fastlagt en fredningsgrænse rundt om søen, fortæller Torben Bøgeskov, naturvejleder fra Skov- og Naturstyrelsen i Feldborg Statsskovdistrikt.

### Den sjældne Sorthalsede Lappedykker, som er set ved Bølling Sø



FOTO: SCANPIX

## Stigende priser er en generel tendens

Der er flere grunde til at glæde sig, hvis man som husejer har udsigt til naturgenopretning i sit område.

Det er ikke kun fuglene, der kommer på den grønne gren, når et område bliver naturgenoprettet. Når livskvaliteten stiger for dyrene, følger huspriserne med opad for de husejere, som bor i nærheden af det genoprettede område.

– Vores erfaring er, at priserne stiger. Det er, hvad vores medarbejdere rundt omkring i landet fortæller, siger Mikael Kirkebæk fra Skov- og Naturstyrelsen.

Han bliver blandt andet bakket op af en undersøgelse, som Bo Jellesmark Thorsen fra Skov og Landskab ved Den Kgl. Veterinær- og Landbohøjskole var med til at lave i forbindelse med et skovrejsningsprojekt i True skov nær Århus. Her steg boliger, der lå mindre end 200 meter fra det naturgenoprettede område, med op til 30 procent. Vel at mærke efter at der var taget højde for den generelle stigning på ejendomsmarkedet. Bo Jellesmark Thorsen fra Institut for skov og landskab har været med til at udarbejde projektet og andre af samme slags. Han er ikke i tvivl om, at 100 meter til skov eller vand er penge værd.

– Det at kunne gå en tur med sin hund eller komme en tur i skoven, det vil folk gerne betale for. Det betyder meget, at der er let adgang til naturområdet. Længere væk end 500-600 meter falder betalingsviljen for det meste så meget, at man ikke kan mærke en effekt, siger Bo Jellesmark Thomsen.

Undersøgelsen fra True står ikke alene. Amternes og Kommunernes Forskningsinstitution (AKF) lavede i 2002 en stor undersøgelse af huspriserne i forbindelse med nærhed til skov og vand. De undersøgte blandt andet et skovrejsningsprojekt ved Drastrup nær Ålborg. Her var huse, der blev solgt efter skovrejsningen, i gennemsnit 237.000 kroner dyrere end huse, der blev solgt før. I forbindelse med konkrete projekter som for eksempel Skjern Å er huspriserne blevet indsamlet til brug i en cost-benefit-analyse. Når huspriserne ofte indgår her, er det fordi, de giver et håndgribeligt billede af, hvad naturen er værd for danskerne i kroner og ører.

Alle steder ses en stigning i husenes pris, efter at tallene er rensset for den generelle stigning i huspriserne. Hvor meget husene stiger, og hvor langt væk fra det naturgenoprettede område stigningen kan ses, afhænger af det område, husene befinder sig i. Er der langt til andre naturoplevelser og kort til større byer, så bliver effekten stærkere og kan mærkes længere væk.