

# Lavbundsprojekt Fugsholm Bæk

## Ejendomsræssig forundersøgelse



Dato: januar 2018

Projekt: 30.7563.01

---

Til : Silkeborg Kommune  
Fra : Karin Ølgaard Uhrenholt  
Kontrolleret : Peter Eskildsen  
Vedlagt : Bilag 1-2

---

## Den Europæiske Landbrugsfond for Udvikling af Landdistrikterne: Danmark og Europa investerer i landdistrikterne



**Miljø- og Fødevareministeriet**  
Landbrugsstyrelsen



Den Europæiske Landbrugsfond  
for Udvikling af Landdistrikterne

**LDP 2020**



## INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>1</b>	<b>RESUME</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>RESUMÉ AF PROJEKTFORSLAG PRÆSENTERET FOR LODSEJERE</b>	<b>3</b>
2.1	Baggrund for lavbundsprojektet	3
2.2	Eksisterende forhold	4
2.3	Projektforslag	4
2.4	Konsekvenser	5
2.5	Erstatningsmuligheder	7
<b>3</b>	<b>BERØRTE LODSEJERE OG MATRIKLER I PROJEKTOMRÅDET</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>LODSEJERHOLDNINGER</b>	<b>8</b>
4.1	Specifikke lodsejerønsker og forbehold	9
<b>5</b>	<b>AREALANVENDELSE</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>LODSEJERES ØNSKER MED HENSYN TIL KOMPENSATION</b>	<b>10</b>
6.1	Tilskud	10
6.2	Jordfordeling	11
6.3	Salg	11
<b>7</b>	<b>ØKONOMISK BEHOV TIL LODSEJERKOMPENSATION VED REALISERING AF PROJEKT</b>	<b>11</b>
7.1	Salg	11
7.2	20-årigt fastholdelsestilskud	13
7.3	Overslag på økonomisk behov til lodsejerkompensation ved realisering af projekt	13
<b>8</b>	<b>KONKLUSION</b>	<b>14</b>

**Bilag**

Bilag 1 – Kort over lodsejere og matrikler

Bilag 2 – Interview-skemaer

## 1 RESUME

Sweco A/S har for Silkeborg Kommune gennemført en ejendomsmæssig forundersøgelse omkring et lavbundsprojekt i området Fugsholm Bæk. Den ejendomsmæssige forundersøgelse er den ene del af den todelte forundersøgelse som også omfatter en teknisk forundersøgelse.

I forbindelse med den ejendomsmæssige forundersøgelse er der gennemført kaffebordsmøder med samtlige af de lodsejere indenfor projektområdet, som kan blive berørt i forbindelse med en eventuel realisering af lavbundsprojektet. Derudover er der lavet et overslag på den økonomiske ramme i forhold til lodsejerkompensationer.

Der er i alt otte ejendomme der ejer jord indenfor projektområdet (bilag 1). Der er generelt positiv stemning for et projekt i området. 7 er positive og en enkelt er uafklaret

## 2 RESUMÉ AF PROJEKTFORSLAG PRÆSENTERET FOR LODSEJERE

Ved møder gennemført hos de respektive lodsejere d. 9., 10. og 22. november, blev de enkelte lodsejere præsenteret for:

- baggrunden for udarbejdelsen af lavbundsprojekter
- eksisterende forhold
- projektforslaget
- konsekvenser i forhold til nuværende og fremtidige drænforhold
- kompensationsmuligheder

Naturstyrelsen der ejer en del af projektområdet blev kontaktet via telefon og mail – mailkorrespondance fremgår i bilag 2.

De følgende afsnit vil kort beskrive, hvad der blev præsenteret for lodsejere. For yderligere detaljer, henvises til den tekniske forundersøgelse.

### 2.1 Baggrund for lavbundsprojektet

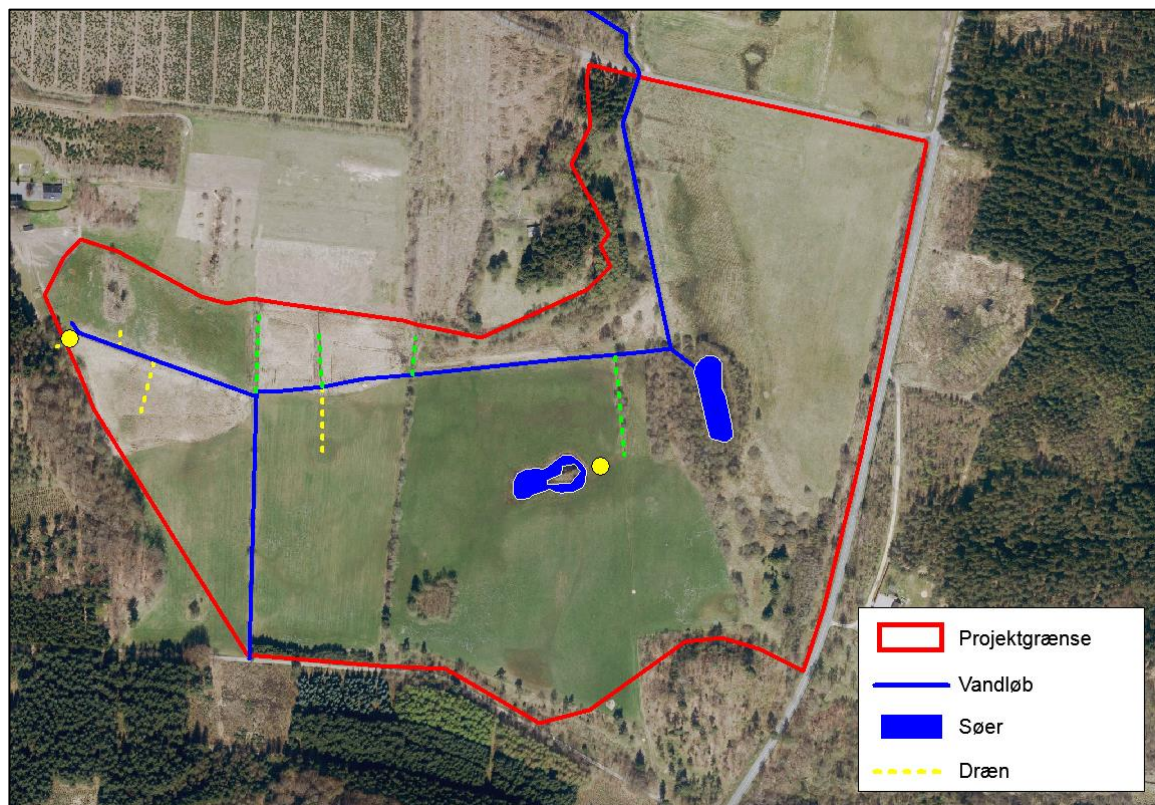
Lavbundsprojekter skal bidrage til opfyldelsen af Danmarks EU-forpligtelser på natur-, miljø- og klimaområdet.

Udtagning af lavbundsjord bidrager både til sikring af natur og biodiversitet, reduktion af kvælstofudvaskningen og lavere udledning af drivhusgasser fra landbruget. Klimaeffekten opstår ved, at jorden tilføres mindre ilt ved hævnning af vandstanden og ophør af dyrkning. Jordens kulstofindhold afbrændes derfor langsommere, hvormed der udledes færre drivhusgasser.

Området ved Fugsholm Bæk er udpeget som en egnet lokalitet til gennemførelse af et lavbundsprojekt. Forundersøgelsen skal tilvejebringe et tilstrækkeligt grundlag til at vurdere, om projektet skal realiseres.

## 2.2 Eksisterende forhold

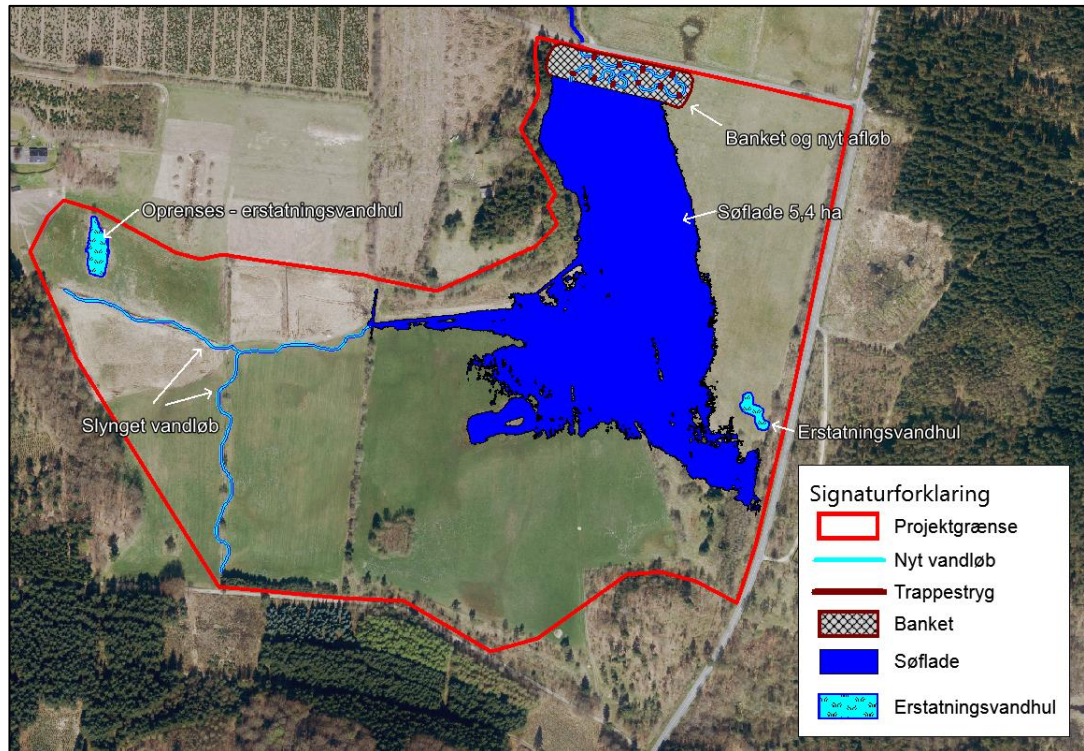
Lodsejere blev præsenteret for nedenstående figur med projektafgræsning samt de drænoplysninger som har været tilgængelige for Sweco. Lodsejerne blev adspurg, om de kunne bekræfte de indtegnede dræn og om de havde yderligere kendskab til dræn, som ikke var indtegnet på kortet.



Figur 1. Oversigtskort over undersøgelsesområdet.

## 2.3 Projektforslag

Projektforslaget indebærer en slyngning af to mindre vandløb, etablering af en sø på ca. 5,4 ha. samt med et defineret afløb gennem en banket, etablering af en mindre sø samt oprensning af eksisterende sø og endelig afbrydelse af dræn indenfor projektområdet (figur 2).



### Grøfter og dræn

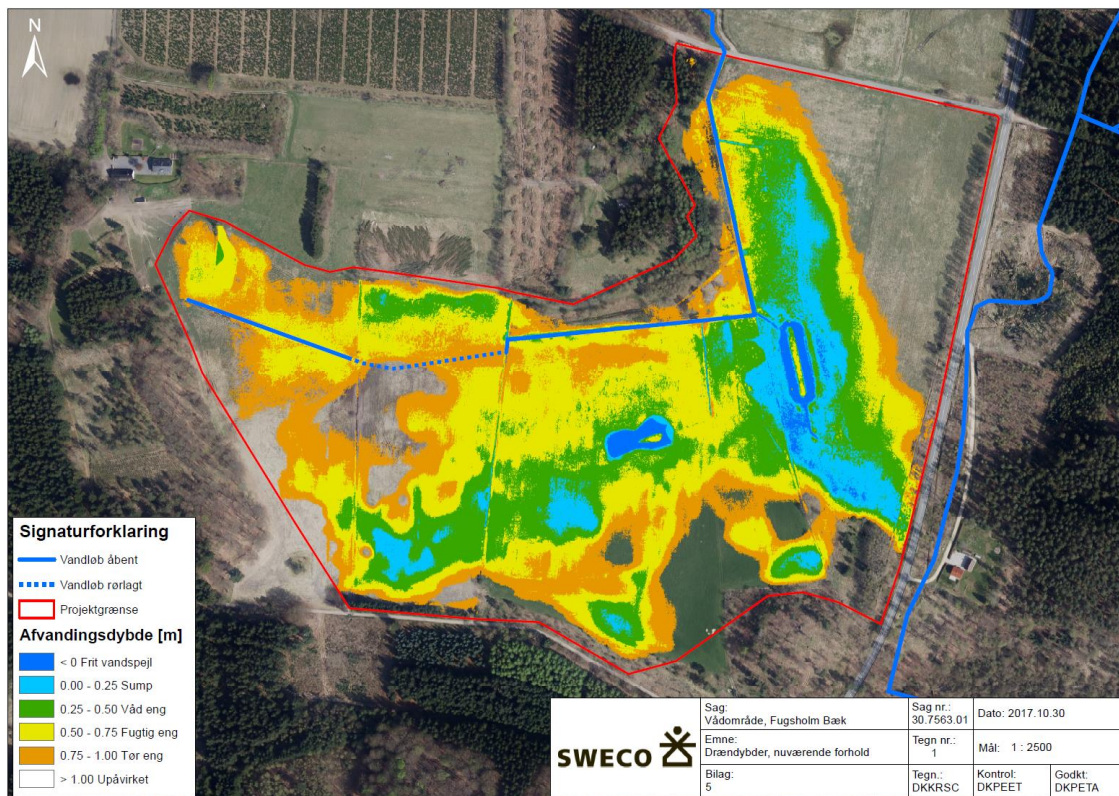
Interne dræn i området afbrydes ved gennemgravning. Herved vil afstrømning ske i jordmatrixens øvre lag, svarende til diffust tilstrømmende terrænnært grundvand.

Der vil ikke ske nogen ændring i dræningsforholdene for arealer beliggende udenfor projektområdet.

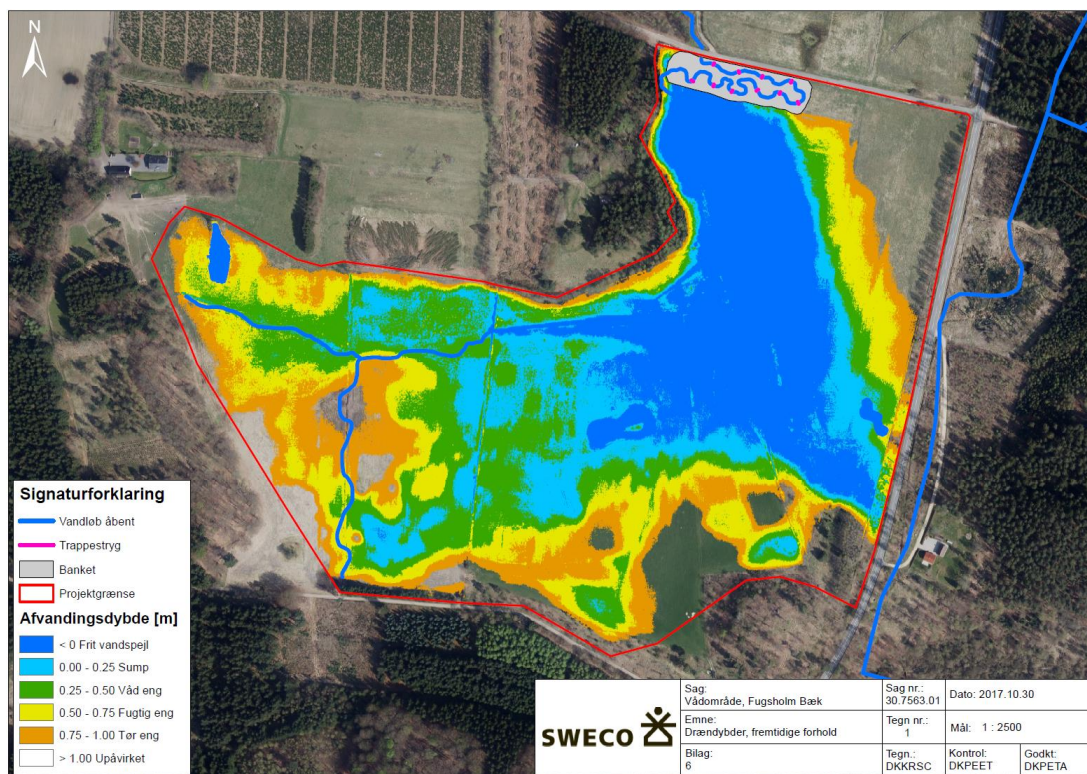
## 2.4

### Konsekvenser

Lodsejere er blevet præsenteret for nedenstående drændybdekort. Kortene viser års middel drændybden for nuværende forhold og for fremtidige forhold ved eventuel gennemførelse af projektet.



Figur 3 Drænybdekort for nuværende forhold



Figur 4 Drænybdekort for fremtidige forhold.

## 2.5 Erstatningsmuligheder

Samtlige lodsejere er blevet præsenteret for de tre erstatningsmuligheder der ligger i ordningen:

- 20-årigt fastholdelsestilskud
- Salg af jord til staten med mulighed for forkøbsret
- Erstatningsjord (jordfordeling)

Lodsejere har desuden modtaget fakta-ark om vådområde- og lavbundsprojekter, udarbejdet af SEGES (kan findes på Landbrugsstyrelsens hjemmeside).

### 20-årigt fastholdelsestilskud

Lodsejerne er blevet oplyst om at fastholdelsestilskuddet udregnes på baggrund af den drift, som er på arealerne. Der ydes en 20-årig erstatning på 3.500 kr/ha/år for omdriftsjord, 1.800 kr/ha/år for permanente græsarealer samt 300 kr/ha/år for naturarealer.

Det er lodsejeren selv der årligt skal sørge for at søge tilskuddet hjem.

### Salg af jord til staten med mulighed for forkøbsret

Lodsejere er blevet gjort opmærksom på, at salg af jord til staten med mulighed for forkøbsret kan være en mulighed for at få kompensationen udbetalt på én gang. Dette er i forventning om, at efter realisering af vådområdeprojektet, da vil jordprisen være lavere end, da lodsejere solgte til staten.

### Erstatningsjord (jordfordeling)

For de lodsejere, som kan komme i bekneb med deres gødningsregnskab, kan erstatningsjord være den bedste løsning, så projektet ikke lægger begrænsninger i forhold til deres antal af dyreenheder.

I afsnit 6 er de enkelte lodsejeres ønsker i forhold til erstatning beskrevet.

### 3 BERØRTE LODSEJERE OG MATRIKLER I PROJEKTOMRÅDET

Der er 8 ejendomme med matrikler inden for projektområdet. Ejerne af disse kan ses herunder (Tabel 1) og i bilag 1

Lodsejeroversigt				
Ejendom	Navn	Adresse	Matrikler indenfor projekt	
			Matr. nr.	ha
1			2r	9,04
2			17c	7,73
3			3c	1,07
4			3e	0,4
5			1u	3,96
6			3b	0,84
7			1bæ	2,18
8			2v	0,37

Tabel 1 Oversigt over lodsejere, hvis matrikler ligger helt eller delvist inden for projektgrænsen. Ejerlavet for matr.nr. 2v og 17c er Virklund By, Them og for de resterende matrikler er det Gjessø By, Them.

Der er i alt 8 matrikler som er helt eller delvist beliggende indenfor projektområdet.

Den ejendomsmæssige forundersøgelse er gennemført blandt de lodsejere, hvis jord der, ifølge den tekniske forundersøgelse, kommer til at indgå i projektet.

Der er gennemført individuelle samtaler med de berørte lodsejere. Deres holdning til projektet fremgår af Tabel 2 og bilag 2.

### 4 LODSEJERHOLDNINGER

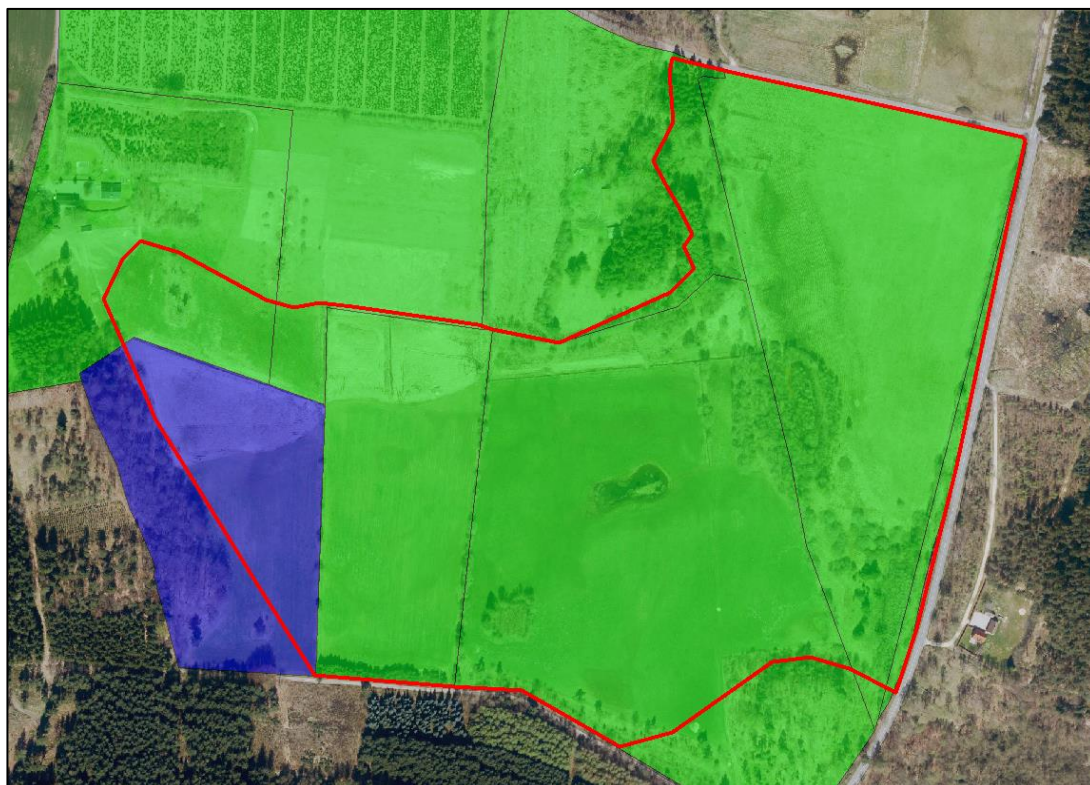
Lodsejernes holdning til projektet fremgår af Tabel 2 og figur 5. Blå: uafklaret, grøn: positiv (evt. med forbehold/betingelser)

Ejendom	Navn
1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	

Tabel 2. Oversigt over lodsejeres holdning til projektet.

Som det fremgår af Tabel 2 og Figur 5, så ønskede en enkelt lodsejer, af helbredsmæssige årsager, ikke at tage stilling på nuværende tidspunkt mens de resterende syv lodsejere er positive – evt. med visse betingelser/forbehold, se uddybning nedenfor.





Figur 5: Lodsejerholdninger. Blå: Uafklaret, Grøn: Positiv

#### 4.1 Specifikke lodsejerønsker og forbehold

Nedenfor er opridset de væsentligste ønsker og forbehold som lodsejerne har givet udtryk for under samtalerne. For en mere uddybende beskrivelse af den enkeltes holdning til projektet se bilag 2.

Lodsejer:

Ønsker at arealet kan bruges rekreativt

Lodsejer:

De har den forudsætning for projektet, at der skal findes en holdbar løsning for afvanding af deres arealer nord for Bordinglundvej. I dag er de meget fugtige, og de frygter at projektet vil forværre dette.

Hvis der er træer med brændværdi på deres matrikel vil de gerne have brændet.

Lodsejer:

De har selv planer om at få søen på deres matrikel indenfor projektområdet oprenset, og hvis en oprensning af deres sø kan indgå som et led i projektet – evt som erstatningsvandhul for stor vandsalamander – er de meget interesserede i dette.

Lodsejer:

Han vil gerne have erstatningsjord hvis det kan findes, men kan det ikke lade sig gøre skal det ikke bremse projektet.

Det er lodsejer der ejer de dyr der afgræsser matr. 1bæ, 1u og 2r. Det er 1-årige kødkvæg og han mener at han fortsat vil kunne afgræsse store dele af området, selv om at området bliver vådere.

## 5 AREALANVENDELSE

På baggrund af markkort fra 2014 kan projektarealet opdeles i omdriftsjord, arealer men permanent græs og arealer med natur/krat. Nedenstående tabel viser fordelingen af de tre arealtyper på matriklerne indenfor projektområdet.

Matrikel nr.	Ejerlav	Arealanvendelse efter markkort 2014, ha		
		Omdrift	Permanent græs	Natur/krat
2r	Gjessø By, Them	-	6,52	2,52
17c	Virklund By, Them	-	5,56	2,17
3c	Gjessø By, Them	-	1,07	-
3e	Gjessø By, Them	-	0,32	0,08
1u	Gjessø By, Them	-	3,75	0,21
3b	Gjessø By, Them	-	-	0,84
1bæ	Gjessø By, Them	-	2,18	-
2v	Virklund By, Them	-	0,08	0,29

Tabel 3 Oversigt over arealanvendelse for matrikler helt eller delvist indenfor projektgrænsen. Arealanvendelse er baseret på §3 tema fra Danmarks Miljøportal ([arealinformation.miljoeportal.dk](http://arealinformation.miljoeportal.dk)) samt marktema for 2014 fra NaturErhvervstyrelsen ([naturerhverv.dk](http://naturerhverv.dk)). Samlet projektareal: 25,59 ha.

Der er ikke arealer der er registreret med omdriftsjord indenfor projektarealet.

## 6 LODSEJERES ØNSKER MED HENSYN TIL KOMPENSATION

Ejendom	Navn	Tilskud	Salg	Erstatningsjord
1		x	x	
2		x		
3		x		
4			x	
5		x	x	x
6		?	x	?
7		?	x	?
8		-	-	-

Tabel 4 Oversigt over lodsejerønsker mht. erstatning.

For to lodsejere er ønsket om kompensationsmulighed uafklaret. For begge lodsejeres vedkommende er der regnet med salg af jord, da dette er den dyreste og dermed økonomisk mest konservative løsning.

### 6.1 Tilskud

Fire af lodsejer oplyste, at de kunne være interesseret i det 20-årige-fastholdelses tilskud (to af disse så samtidig salg som en alternativ mulighed).

## 6.2 Jordfordeling

En enkelt lodsejerudtrykte ønske om fund af erstatningsjord. Var dette ikke en mulighed ville han dog kunne gå med til anden erstatningsform.

## 6.3 Salg

Tre lodsejere så salg af deres jord som en mulighed (to af disse så samtidig den 20-årige kompensation som en alternativ mulighed). Kun en enkelt lodsejer udtrykte ønske om muligvis at få forkøbsret til tilbagekøb af jorden.

## 7 ØKONOMISK BEHOV TIL LODSEJERKOMPENSATION VED REALISERING AF PROJEKT

### 7.1 Salg

Der er indhentet prisoverslag for jord i området fra en ejendomsmægler ved LandboGruppen MidtØst. Han vurderer, at omdriftsjord i området ligger på omkring 110.000 kr./ha, at arealer med permanentgræs og gødningskvote ligger på omkring 70.000 kr./ha. Engarealer uden gødningskvote ligger på omkring 50.000 kr./ha og naturarealer uden tilskud ligger på maks. 30.000 kr./ha.

Jordpriserne skal læses som et groft overslag da de afhænger af mange faktorer så som f.eks. de eksisterende tilskudsordninger på de enkelte arealer, hvilke restriktioner der ligger på arealerne, adgangsmulighed, bonitet, jagtmulighed osv.

I nedenstående skema er samtlige arealer indenfor projektarealet oplistet med en før og en efterpris baseret på de indhentede prisoverslag. Det antages at omdriftsarealer og arealer med permanent græs vil falde i værdi ca. til et niveau svarede for engarealer uden gødningskvote. Dette er muligvis lidt højt sat, da arealerne efter en realisering vil være bundet af at være lavbundsprojekt med en tinglyst servitut, og nogle af arealerne vil være for våde til at kunne afgræsses/tages slæt på. For naturarealer forventes beskedent værditab på 5.000/ha, da den eksisterende arealanvendelse med høslet, afgræsning kan fortsættes i det omfang det er muligt, mens jagtværdien på arealerne vil forblive de samme eller bedres. Vådområdedeklarationen forudsættes dog at medføre et mindre værditab.

Værditab af jord i projektområdet kan jfr. Tabel 5 opgøres samlet til 634.000kr. For de lodsejere der har udtrykt at salg kunne være en mulighed skal der med de anslåede priser afsættes omkring 1.227.700 kr. til opkøb af deres jord, fordelt med 1.109.500 til køb af arealer med permanent græs og 118.200 til køb af naturarealer.

Ejer	Matrikel	Permanent græs ha.	førpris i kr.	efterpris i kr	Natur ha.	førpris i kr	efterpris i kr	værditab
Nr.			70.000 kr/ha	30.000 kr/ha		30.000 kr/ha	25.000 kr/ha	
1	2r	6,52	456.400,00	195.600,00	2,52	75.600,00	63.000,00	260.800,00
4	3e	3,32	232.400,00	99.600,00	0,08	2.400,00	2.000,00	132.800,00
5	1u	3,75	262.500,00	112.500,00	0,21	6.300,00	5.250,00	150.000,00
6	3b	-	-	-	0,84	25.200,00	21.000,00	0
7	1bæ	2,18	152.600,00	65.400,00	-	-	-	87.200,00
8*	2v	0,08	5.600,00	2.400,00	0,29	8.700,00	7.250,00	3.200,00
I alt		15,85	1.109.500,00	475.500,00	3,94	118.200,00	98.500,00	634.000,00

Tabel 5. Oversigt over areal indenfor projektgrænsen der vil kunne handles i forbindelse med realisering. \*der vil ikke blive tale om salg af denne matrikel, da den i dag ejes af NST.

## 7.2

### 20-årigt fastholdelsestilskud

Permanente græsarealer indenfor projektområdet udgør i alt 19,48 ha og naturarealer udgør 3,99 ha. Det er ikke registreret omdriftsjord indenfor projektarealet.

Tilskud til årlig fastholdelse for permanent græsarealer udgør 1.800,- pr. ha/år og for naturarealer er tilskuddet 300 kr. pr. ha/år.

Økonomisk opgørelse for hele projektområdet fremgår af nedenstående tabel, mens tabel 7 viser en opgørelse på matrikelniveau.

Ejer	Matrikel	Perm. græs ha.	Tilskud i kr	Natur ha.	Tilskud i kr	I alt
Nr.			1800 kr/ha		300 kr/ha	kr.
2	17c	5,56	10.008,00	2,17	651,00	10.659,00
3	3c	1,07	1.926,00	0	-	1.926,00
I alt årligt						12.585,00
I alt over 20 år						251.700,00

Tabel 6. Årlige udgifter til 20-årigt fastholdelsestilskud fordelt på matrikler for de 2 lodsejere som har angivet at fastholdelsestilskud kan være en mulig kompensationsform.

For de lodsejere der har udtrykt ønske om 20-årig fastholdelse som mulig kompensationsform udgør udgiften 12.588 kr. årligt - svarende til 251.700 kr. over 20 år.

## 7.3

### Overslag på økonomisk behov til lodsejerkompensation ved realisering af projekt

Da et par af lodsejerne har udtrykt at flere kompensationsformer kan være en mulighed og da ønsket om kompensationsform ikke kendes for to af lodsejerne er der her opstillet et tænkt økonomisk scenarie hvor de lodsejere der har udtrykt ønske om en enkelt kompensationsform sættes i denne kategori mens de andre placeres i den kompensationsform der vil være dyrest for deres matrikel – på den måde udregnes det mest konservative bud på et økonomisk overslag. Skov – og Naturstyrelsen medregnes ikke da det antages at de ikke skal modtage kompensation for at lade deres matrikel indgå i projektet.

I udregningen antages det at projektet har den nuværende afgrænsning. Denne kan dog ændres hvis projektet føres til realisering.

Ved salg regnes der med det værditab som staten vil have ved videresalg af købte arealer.

Det samlede overslag på økonomisk behov til lodsejerkompensation ligger på omkring 885.700 kr.

## 8

**KONKLUSION**

Der er i alt 8 ejendomme der har jord indenfor projektområdet. Syv af lodsejere er positivt stillet overfor projektet og en lodsejer er af helbredsmæssige årsager uafklaret, men er medregnet under salg af projektjord. Den lodsejer der er uafklaret skal kontaktes igen før en eventuel igangsættelse af realiseringsprojekt.

Det anslås at udgiften til lodsejerkompensation hvis det fulde projekt gennemføres vil ligge på omkring 885.700 kr. Dette er opdelt i 251.700 til fastholdelsestilskud og 634.000 til værditab.

Udgift til opkøb af jord i projektområdet er opgjort til 1.127.700.

Det er udelukkende den direkte udgift til lodsejerkompensation der er beskrevet her. Dertil skal lægges mulige udgifter til jordfordeler, ejendomsmægler, landmåler etc.

Ejendom	Navn	Kompensationsform	
		Tilskud	Salg
1			x
2		x	
3		x	
4			x
5			x
6			x
7			x
8		-	-

Tabel 6. Oversigt over anvendte kompensationsformer på lodsejerniveau.