



Silkeborg Kommune

Lavbundsprojekt ved Levring Bæk

EJENDOMSMÆSSIG FORUNDERSØGELSE

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



Miljø- og Fødevareministeriet
NaturErhvervstyrelsen

LDP 2020



Den Europæiske Landbrugsfond
for Udvikling af Landdistrikterne

Silkeborg Kommune

Lavbundsprojekt ved Levring Bæk

EJENDOMSMÆSSIG FORUNDERSØGELSE

| | |
|-------------------------|--|
| Rekvirent | Silkeborg Kommune Natur og Miljø Søvej 3 8600 Silkeborg |
| Rådgiver | Orbicon A/S Jens Juuls Vej 16 8260 Viby J |
| Projektnummer | 1321600101 |
| Projektleder | Lars Bo Christensen |
| Tekst | Brian Albinus Graugaard |
| Kvalitetssikring | Niels Otto Haldrup |
| Revisionsnr. | 01 |
| Godkendt af | Anette Marqvardsen |
| Udgivet | 23-10-2017 |

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | |
|--|-----------|
| 1. INDLEDNING | 4 |
| 1.1. Indledning og baggrund | 4 |
| 2. BESKRIVELSE AF PROJEKTOMRÅDET | 6 |
| 3. INTERVIEWFORM | 7 |
| 4. LODSEJERINTERESSER I FORBINDELSE MED PROJEKTET | 8 |
| 5. BEHOV FOR ERSTATNINGSJORD OG JORDFORDELING | 8 |
| 6. VURDERING AF OMKOSTNINGER PÅ PROJEKTAREALER | 9 |
| 6.1. 20-årigt fastholdelsestilskud | 9 |
| 6.2. Værditab | 10 |
| 6.3. Samlet udgift | 11 |
| 7. SAMMENFATNING OG KONKLUSION | 11 |

BILAGSFORTEGNELSE

| Bilag nr. | Indhold |
|------------------|----------------------|
| 1 | Lodsejerliste |
| 2 | Interviewskemaer |
| 3 | Ejendomskort |
| 4 | Interessekort |
| 5 | Arealanvendelseskort |

1. INDLEDNING

1.1. Indledning og baggrund

Silkeborg Kommune har igangsat en teknisk og ejendomsræssig forundersøgelse vedrørende udtagning af kulstofrige lavbundsjorder ved Levring Bæk. Projektet er en del af lavbundsordningen, som går ud på at udtage kulstofrige lavbundsjorder af landbrugsmæssig drift. Formålet er at reducere landbrugets udledning af drivhusgasser gennem etablering af naturprojekter, der kan fremme naturens kvalitet, sammenhæng og robusthed.

Lavbundsordningen er en del af det danske landdistriktsprogram 2014-2020. Drænede organiske jorder har en høj udledning af drivhusgasser. En udtagning/ekstensivering af disse arealer ved sløjfning af dræn m.v. vil reducere drivhusgasudledningen.

Det forventes, at der i forbindelse med lavbundsprojekterne kan udtages ca. 2.500 ha, som kan reducere drivhusgasudledningen med ca. 33.000 ton CO₂ - ækvivalenter frem til udgangen af 2017. Lavbundsprojekterne kan herved bidrage til overholdelse af Danmarks EU-forpligtigelser på natur- og miljøområdet og opfyldelse af den nationale målsætning om, at udledningen af drivhusgasser skal reduceres med 40 % i 2020. Projekterne finansieres af EU's Landdistriktsprogram, Den Europæiske Landbrugsfond for Udvikling af Landdistrikterne: Danmark og Europa investerer i landdistrikterne.

Silkeborg Kommune har på baggrund af en ansøgning til NaturErhvervstyrelsen fået bevilget midler til gennemførelse af en forundersøgelse af et lavbundsprojekt på et ca. 52 ha stort areal ved Levring Bæk. Lavbundsprojektet ønskes gennemført ved udtagning/ekstensivering af drænede organiske jorder ved sløjfning af grøfter og dræn m.v. eller ved ændring af arealerne fra omdrift til permanent græs/vedvarende græs/naturarealer. Herved kan lavbundsprojektet være med til at reducere udledningen af drivhusgasser. Arealerne, der er udpeget til lavbundsprojektet, er landbrugsområder med kulstofrige lavbundsjorder med mindst 12 % organisk kulstof. Ved at gøre disse arealer mere våde tilføres jorden mindre ilt, hvorved nedbrydning af organisk materiale i jorden sker langsommere eller helt ophører, og udledningen af drivhusgasser reduceres.

Når driften af landbrugsjorden ekstensiveres, fremmes samtidig naturens kvalitet, sammenhæng og robusthed, ligesom udledningen af næringsstoffer til søer og kystnære farvande reduceres.

Forundersøgelserne ved Levring Bæk har således til formål at muliggøre en vurdering af:

- Projektets gennemførlighed, herunder lodsejertilslutning.
- Projektets påvirkning af natur, miljø og klima.

Orbicons arbejder er gennemført i henhold til følgende Bekendtgørelser m.v.:

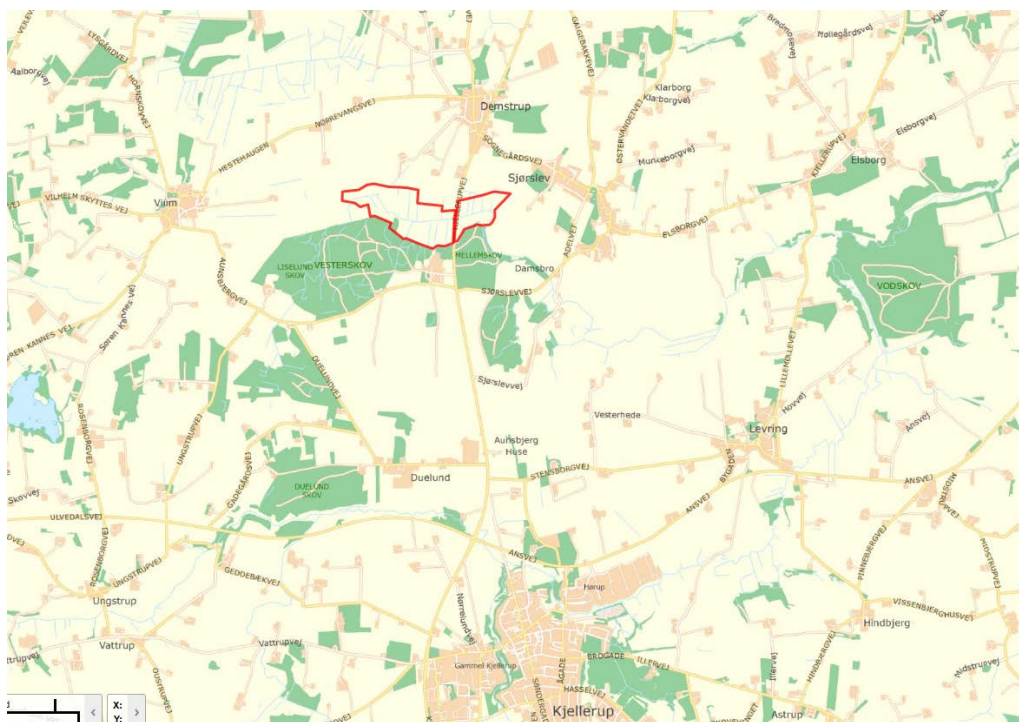
- Bekendtgørelse nr. 876 af 27/06/2016 om kriterier m.v. for naturprojekter på kulstofrige lavbundsjord.
- Bekendtgørelse nr. 1647 af 15/12/2015 om tilskud til naturprojekter på kulstofrige lavbundsjord.
- Teknisk anvisning: Udtagning/ekstensivering af landbrugsjord i forbindelse med lavbundsprojekter. Bestemmelse af drivhusgasudledningen ved udtagning/ekstensivering af landbrugsjord på kulstofrige lavbundsjord.

Undersøgelsesområdets samlede afgrænsning er udpeget af Silkeborg Kommune forud for igangsættelsen af forundersøgelserne.

Det bemærkes, at der i den tekniske forundersøgelses afsnit 2.8.1 på baggrund af forekomst af områder med højt kulstofindhold (Tørv 2010 og kulstofanalyserne) er gennemført en afgrænsning af et potentielt projektområde på 27,7 ha beliggende vest for Kjellerupvej. Det er efter samråd med Silkeborg Kommune vurderet, at det kun er dette område, som vil kunne opfylde kravene til et lavbundsprojekt. Derfor er de afgørende beregninger og vurderinger (kulstofindhold, reduktion i CO₂-frigivelsen, kvælstoftransport, og P-balancen, som fremgår af forundersøgelsen, alene udført for dette område og ikke for hele undersøgelsesområdet.

2. BESKRIVELSE AF PROJEKTOMRÅDET

Undersøgelingsområdet er beliggende i Silkeborg Kommune ca. 4 km nord for Kjellerup på begge sider af hovedvej 52 (Kjellerupvej). Områdets geografiske beliggenhed og udstrækning kan ses på *Figur 2.1.1*.



Figur 2.1.1: Oversigtskort, som viser projektets geografiske placering. Den røde streg markerer undersøgelsesområdernes afgrænsning.

Det offentlige vandløb Levring Bæk løber igennem undersøgelsesområdet fra vest mod øst. Vandløbet er dog kun offentligt på strækningen øst for hovedvejen. Levring Bæk er det eneste målsatte vandløb i projektområdet. Dette indeholder mange afvandskanaler/grøfter, som løber til Levring Bæk. Levring Bæk, og grøfterne fremgår af *Figur 2.1.2*

Undersøgelingsområdet udgør de opstrøms dele af Levring Bæk, som herfra løber i hovedsageligt østlig retning, hvor den ved skoven Vodskov løber til Tange Å, hvorefter Tange Å fortsætter øst på til sit udløb i Tange Sø. I Tange Sø sker der sammenløb med Gudenå. Gudenå løber videre fra Tange Sø, og har udløb i Randers Fjord.



Figur 2.1.2: Oversigt over vandløb og grøfter i projektområdet. Mørkeblå streg er Levring Bæk, som nedstrøms Kjellerupvej (mod øst) er offentligt vandløb. Lyseblå streger er grøfter.

3. INTERVIEWFORM

Som grundlag for de gennemførte interviews med de berørte lodsejere er anvendt et standardiseret interviewskema med oplysning om ejer, tlf. nr., ejendomsdata, areal inden for projektgrænsen og kort beskrivelse af ejendommens driftsform, som oplyst af ejer. Herefter spørgsmål vedrørende ejers interesse for projektet og foretrukne kompensationsform, herunder salg af projektjord, salg og køb af erstatningsjord i jordfordeling samt fastholdelsestilsbud, se interviewskemaer i bilag 2.

Der er 6 berørte ejendomme. Projektområdet udgør 27,62 ha. Se lodsejerliste i bilag 1.

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

| | |
|------------------------------|------------------------|
| <i>Omdrift (inkl. brak):</i> | <i>6,35 ha</i> |
| <i>Vedvarende græs:</i> | <i>19,13 ha</i> |
| <i>Natur (udyrket):</i> | <i>2,14 ha</i> |
| <i>I alt:</i> | <i>27,62 ha</i> |

Således er ca. 23 % af arealet i omdrift, ca. 69 % er vedvarende græs og de resterende ca. 8 % er natur. Se arealanvendelseskort, bilag 5.

4. LODSEJERINTERESSER I FORBINDELSE MED PROJEKTET

Projektet og dets konsekvenser for de berørte ejendomme er ved individuelle møder drøftet med de enkelte lodsejere.

Lodsejerne har alle været imødekommende over for projektet og de muligheder i området, som projektet kan være med til at realisere. Der er ydret forskellige interesser ift. projektområdet, som samlet set vil kunne give gode løsninger for de involverede ejendomme. Der er interesse i den nye naturtilstand, som projektet vil kunne bidrage med, hvor flere har ydret jagtinteresse.

En enkelt lodsejer har ydret bekymring for den eksisterende vejadgang han har langs sydsiden af bækken vil blive oversvømmet og dermed ikke længere brugbar. Han har et markstykke som ikke er med i projektet, hvor den eneste vejadgang er igennem projektområdet. Det er således et forhold som skal tages hånd om i detailprojekteringen.

Flere lodsejere har peget på usikkerheden for om der vil blive anlagt en midtjysk motorvej ind over projektområdet. Der er ikke taget endelig stilling til sådan en linjeføring, men der er aktuelle undersøgelser i gang, så potentialet kan afklares.

| | |
|--|------------------------|
| <i>Salg af projektareal:</i> | <i>4,65 ha</i> |
| <i>Salg mod erstatningsjord:</i> | <i>9,63 ha</i> |
| <i>Erstatningsjord og forkøbsret:</i> | <i>1,85 ha</i> |
| <i>Fastholdelsestilskud:</i> | <i>11,45 ha</i> |
| <i>Ønsker ikke projektet gennemført:</i> | <i>0 ha</i> |
| <i>I alt</i> | <i>27,62 ha</i> |

Lodsejernes interessetilkendegivelse fremgår af vedlagte lodsejeroversigt (bilag 1), hvor størrelsen af de enkelte ejendommers projektarealer ligeledes er angivet.

For yderligere oplysninger om lodsejernes indstilling til projektet henvises til de i rapporten vedlagte interviewskemaer (bilag 2).

Lodsejernes ønsker er vist på det til rapporten hørende lodsejerinteressekort (bilag 4).

5. BEHOV FOR ERSTATNINGSJORD OG JORDFORDELING

Behovet for erstatningsjord løses mest rationelt gennem en jordfordeling, hvor der opkøbes egnet puljejord og erhverves projektarealer, som lodsejerne vil sælge.

Muligheden for jordfordeling er drøftet i samtalerne med alle lodsejerne. For de lods ejere, som er indstillet på køb og/eller salg af projektjord og puljejord, er der redegjort for mulighederne i jordfordeling. Ejendommene, som har interesse i erstatningsjord, er

alle beliggende et stykke fra projektområdet og med en god geografisk spredning, så det vurderes som værende sandsynligt, at der kan findes de nødvendige arealer til erstatningsjord.

6. VURDERING AF OMKOSTNINGER PÅ PROJEKTAREALER

En forudsætning for lodsejertilslutningen for at sælge projektarealer (med eller uden erstatningsarealer) er, at jordprisen fastlægges til et niveau, der er generelt accepteret af lodsejerne. Lodsejerne i området nævner et niveau omkring 150.000 kr/ha, for alm. god agerjord.

Der er enkelte omdriftsarealer i projektområdet, som dog ligger lavt og kan være svære at drive. Arealerne vurderes i gennemsnit at være ca. 80% heraf, dvs. 120.000 kr./ha.

Arealer med permanent græs sættes til 60.000 kr./ha svarende til ca. 40% af prisen for den bedste jord.

Endeligt prissættes naturarealer til gennemsnitligt 35.000 kr./ha.

6.1. 20-årigt fastholdelsestilskud

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

at arealerne ikke må anvendes til etablering af skov eller dyrkning af afgrøder, (hvilket dog ikke er til hinder for afgræsning eller rørsæk), at arealerne ikke må omlægges, at arealerne ikke må tilføres gødning udover gødning afsat af græssende dyr, at arealerne ikke må tilføres plantebeskyttelsesmidler, at tilskuds fodring på arealerne ikke er tilladt, og at der er rydningspligt for så vidt dette er muligt med almindelige landbrugsmaskiner.

Tilskuddets størrelse afhænger af den tidligere arealanvendelse, som ligeledes betinger om grundbetaling kan opretholdes:

| Arealets status i referenceåret: | | Tilskudssats kr./ha/år |
|----------------------------------|---|---------------------------|
| 1 | Under tilskudsordningen Miljøvenlige jordbrugsforanstaltninger (MVJ), der har resulteret i ændret afvanding | 1.800 kr. |
| 2 | Alm. omdrift, fx kornafgrøder eller flerårige afgrøder: <ul style="list-style-type: none"> • Frugt/bær produktion • Planteskole på friland • Stævningskov • Pyntegrønt, juletræer eller energiskov i kort omdrift Udyrket areal, men var i mindst ét af årene 2010-2013 i alm. omdrift Under MVJ ordning "Udtagning af agerjord" | 3.500 kr. |
| 3 | Under andre miljø- eller økologitilsagn i en ubrudt række, og hvor arealet før tilsagnet var anvendt som 2, eller var udtaget under hektarstøtte- eller enkeltbetalingsordningen | 3.500 kr. |
| 4 | Permanent græs (dvs. græs i mindst 5 år) eller udyrket areal | 1.800 kr. |
| 5 | Under andre miljø- eller økologitilsagn i en ubrudt række, og hvor arealet før tilsagnet var anvendt som 4 | 1.800 kr. |
| 6 | Ingen af de ovenstående, naturareal | 300 kr. |

Omkostningerne til 20-årigt fastholdelsestilskud opgøres ud fra de tre forskellige tilskudssatser, afhængig af, hvilken status arealerne har. Ingen lodsejere har ytret interesse i fastholdelse, der er således ikke nogen projektudgifter til fastholdelsestilskud:

| | | | |
|---------------------------------------|--|---|---------------------------|
| <i>Fastholdelse (3.500 kr/ha/år):</i> | <i>0 ha a 3.500 kr/ha x 20 år</i> | = | <i>0 kr.</i> |
| <i>Fastholdelse (1.800 kr/ha/år):</i> | <i>10,202 ha a 1.800 kr/ha x 20 år</i> | = | <i>367.265 kr.</i> |
| <i>Fastholdelse (300 kr/ha/år):</i> | <i>1,250 ha a 300 kr/ha x 20 år</i> | = | <i>7495 kr.</i> |
| <i>Fastholdelse i alt:</i> | <i>11,451 ha</i> | = | <i>374.760 kr.</i> |

6.2. Værditab

Overslaget over omkostningerne til værditab på de projektarealer, hvor der ikke er ønske om 20-årigt fastholdelsestilskud, beregnes som forskellen mellem den nuværende værdi (før-værdi) og værdien efter gennemførelsen af projektet med pålagt servitut.

Efterprisen for projektarealerne, som vil være pålagt servitut om fastholdelse, vil variere fra den vådeste type med overvejende sump (evt. frit vandspejl) til arealer med en vis afgræsningsværdi. Den gennemsnitlige efterværdi sættes til 25.000 kr./ha i overensstemmelse med erfaringer fra andre tilsvarende projekter.

Værditab på arealer uden for 20-årig fastholdelse beregnes herefter således (afrundede beløb):

Før-værdi:

| | | |
|------------------------------------|---|----------------------|
| 6,3473 ha omdrift á 120.000 kr/ha: | = | 761.676 kr. |
| 8,9319 ha græs á 60.000 kr/ha: | = | 535.914 kr. |
| 0,8876 ha natur á 35.000 kr/ha: | = | 31.066 kr. |
| I alt: 16,1668 ha | = | 1.328.656 kr. |

Efter-værdi:

| | | |
|----------------------------|---|--------------|
| 16,1668 ha á 25.000 kr/ha: | = | -404.170 kr. |
|----------------------------|---|--------------|

Samlet forventet værditab på projektarealer: **924.486 kr.**

6.3. Samlet udgift

Den samlede udgift relaterer sig til værditab på projektarealer (924.486 kr.), samt 20-årigt fastholdelsestilskud (374.760 kr.).

Den samlede udgift vurderes således til i alt at udgøre **1.299.246 kr.**

7. SAMMENFATNING OG KONKLUSION

På baggrund af den gennemførte ejendomsmæssige forundersøgelse, er det Orbicons samlede vurdering, at lodsejerne er positive for at medvirke til at gennemføre projektet. Der er gode muligheder for at realisere projektet, dog skal der være opmærksomhed på hvordan en fremtidig midtjysk motorvejsstrækning vil påvirke området og projektet.

Rapporten er udarbejdet af:



ORBICON

Landinspektør Brian Albinus Graugaard

Miljø og Natur Vest

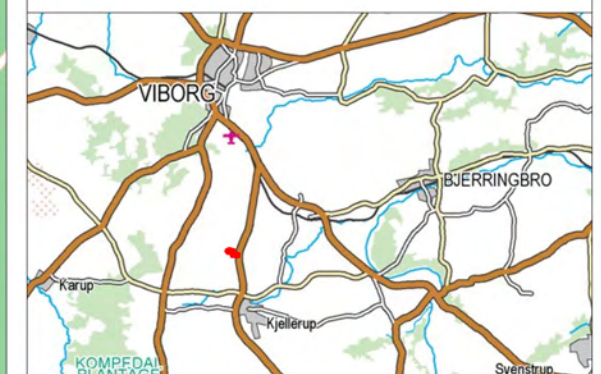
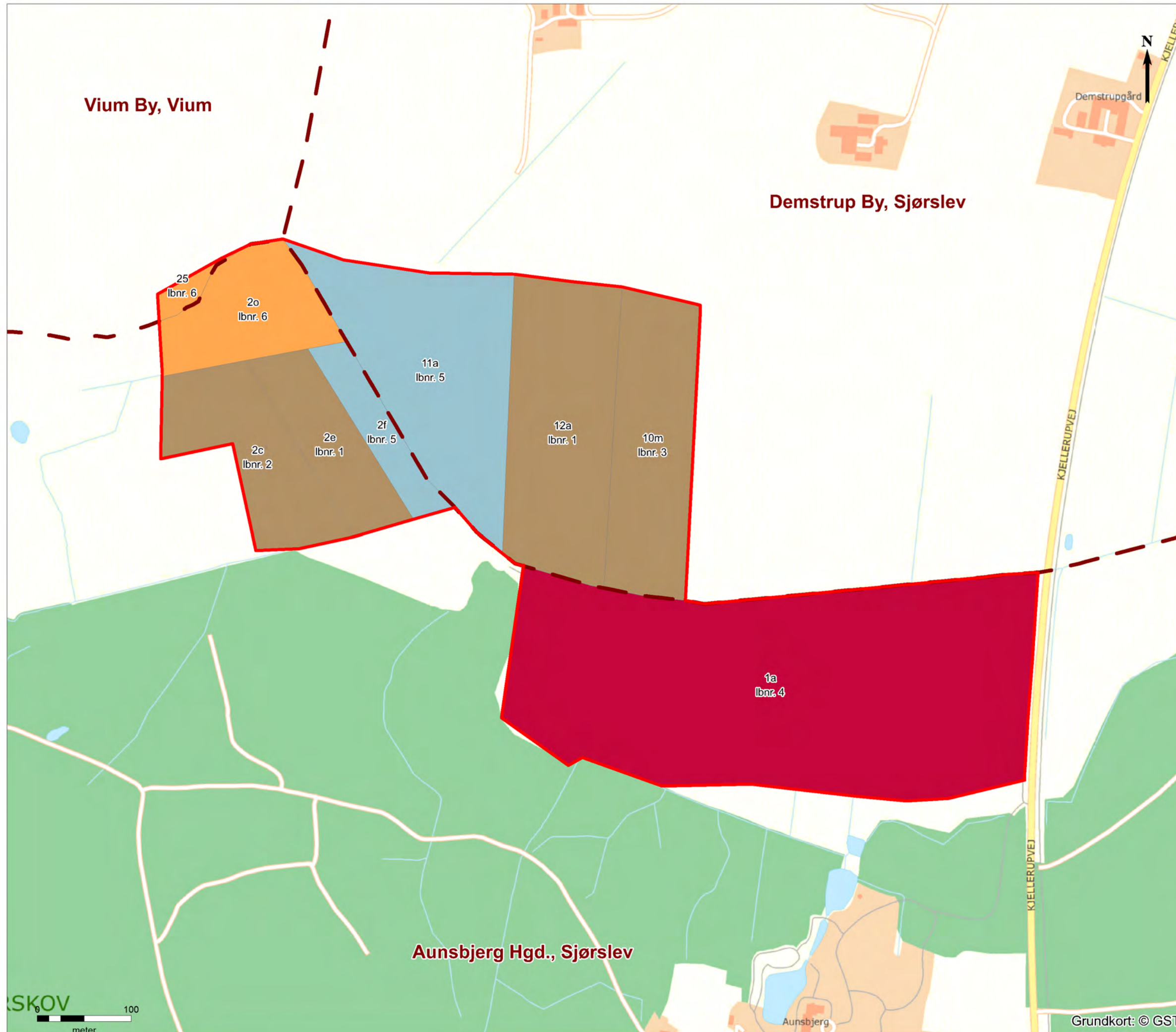
Levring Bæk

Interessekort

Signaturforklaring

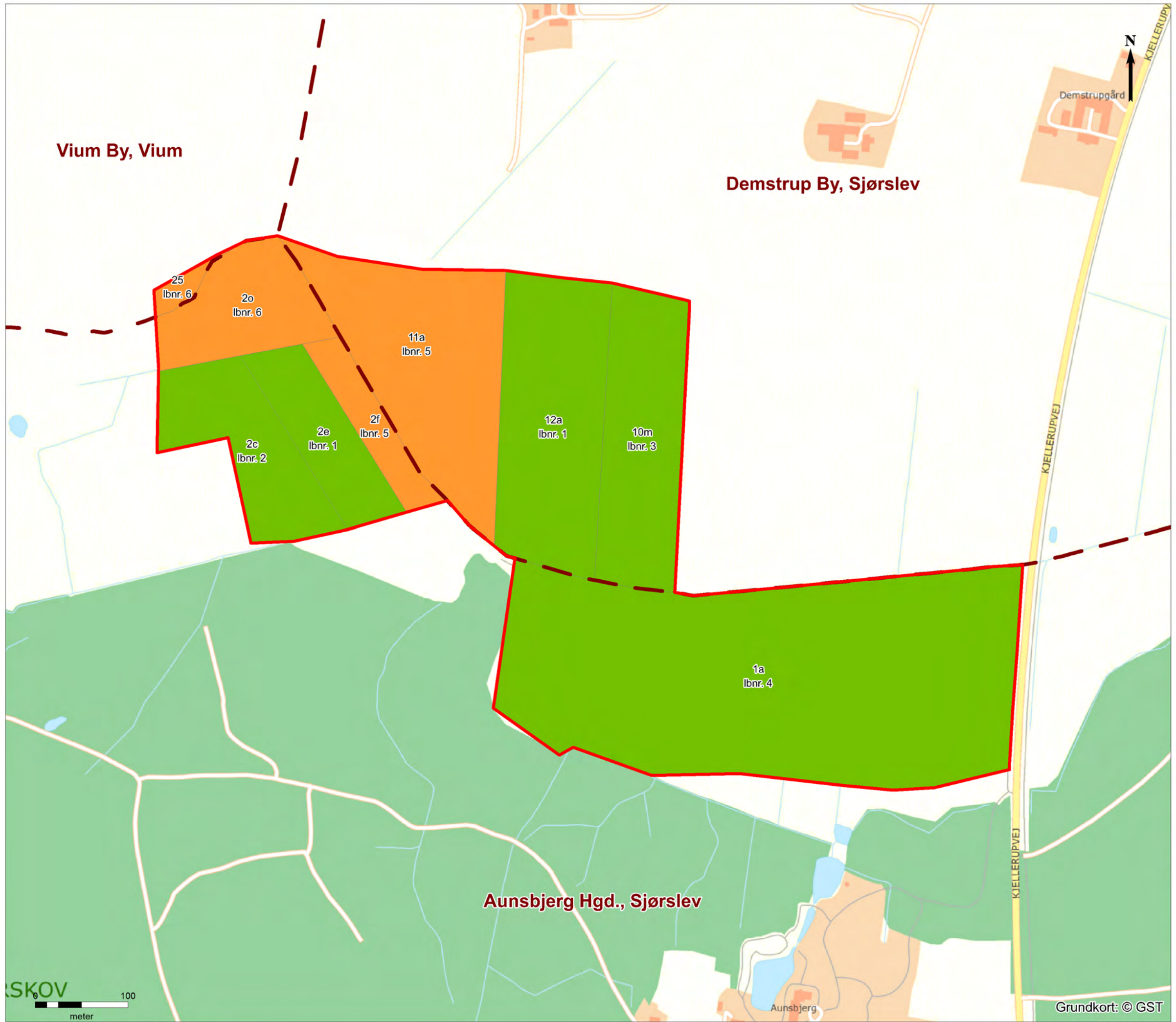
Interesse

- Ønsker at sælge projektareal
- Ønsker 20-årig fastholdelse på deres projektareal
- Ønsker erstatningsjord
- Ønsker erstatningsjord og forkøbsret
- Projektområde
- Ejerlav



Bilag 4

| | | |
|-----------------------|-----------------------|---------------------|
| Sagsnr. 1321600101 | Målforhold 1:4.000 | Kotesystem DVR90 |
| Udarbejdet AMEO | Kontrol BRIG | Dato 17.10.2017 |



Levring Bæk
Arealanvendelseskort

Signaturforklaring

- Arealanvendelse
- Omdrift
 - Græs
 - Projektområde
 - Ejerlav



Bilag 5

| | | |
|-----------------------|-----------------------|---------------------|
| Sagsnr. 1321800101 | Målforhold 1:4.000 | Kotesystem DVR90 |
| Udarbejdet AMEO | Kontrol BRIG | Dato 17.10.2017 |

