

SILKEBORG KOMMUNE

Lavbundsprojekt ved Mausing Møllebæk

Ejendomsræssig Forundersøgelse

Oktober 2017



Revision: 02  
Revisionsdato: 23.10.2017  
Sagsnr.: 00217  
Projektleder: Rasmus Bang  
Udarbejdet af: Sarah Irving Manø  
Godkendt af: Rasmus Bang

Indholdsfortegnelse

Indledning og baggrund .....	4
1 Rapportens formål .....	4
2 Arealanvendelse.....	5
3 Lodsejerholdning .....	5
4 Lodsejernes ønsker vedrørende kompensation.....	6
5 Økonomi .....	7
6 Sammenfatning og konklusion .....	9
7 Nøgletal til ansøgning om tilskud for realisering af det samlede projekt	10

Bilagsoversigt:

Bilag 1: Lodsejeroversigt

Bilag 2: Arealanvendelse

Bilag 3: Erstatningsønsker

Bilag 4: Lodsejerliste

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



**Miljø- og Fødevarerministeriet**  
Landbrugsstyrelsen



Den Europæiske Landbrugsfond  
for Udvikling af Landdistrikterne

**LDP 2020**



## Indledning og baggrund

Formålet med etablering af lavbundsprojekter er at reducere landbrugets samlede udledning af drivhusgasser. Klimaeffekten i lavbundsprojekterne opstår når de øvre jordlag tilføres mindre ilt ved ekstensivering af driften på arealerne, der omfatter ophør med jordbearbejdning, gødskning og afvandingen af arealerne. Dermed vil omsætningen af jordens organiske kulstof forløbe langsommere, hvilket reducerer den samlede udledning af drivhusgasser fra arealerne. Ydermere vil udtagning af lavbundsjord også bidrage til sikring af både natur og biodiversitet på arealerne, samt medvirke til en reduktion af kvælstofudvaskningen til vandmiljøet. Lavbundsordningen kan således både bidrage til opfyldelsen af Danmarks EU-forpligtelser på natur- og miljøområdet, og den nationale målsætning om at udledningen af drivhusgasser skal reduceres med 40 % i 2020. Den opnåede klimaeffekt ved etablering af lavbundsprojekter indgår i Danmarks rapportering til **FN's klimapanel (IPCC)** vedrørende reduktion af drivhusgasser. Med tilskudsordningen følges der op på Klimaplanen, på Natur- og Landbrugskommissionens anbefalinger, Naturplan Danmark og vand- og naturindsatsen<sup>1</sup>.

Som udgangspunkt er lavbundsordningen baseret på frivillig deltagelse af de lodsejere, som ejer jorden i projektområdet. Derfor er en god dialog med lodsejerne en forudsætning for gennemførelse af et lavbundsprojekt.

Forud for denne rapport er der udarbejdet en teknisk forundersøgelse, der beskriver de tekniske muligheder og konsekvenser ved gennemførelse af det fastlagte projektsценarie. Resultaterne fra forundersøgelsen præsenteres efterfølgende for de berørte lodsejere og på baggrund af denne dialog udarbejdes en ejendomsræssige forundersøgelse for projektet.

Forundersøgelsen er gennemført i 2017.

Projektet er finansieret under det danske Landdistriktsprogram, der finansieres af Det Europæiske Fællesskab og Miljø- og Fødevareministeriet.

### 1 Rapportens formål

Denne ejendomsræssige forundersøgelse skal belyse mulighederne for etablering af et lavbundsprojekt ved Mausing Møllebæk, Silkeborg Kommune.

Arealerne i projektområdet ejes af otte lodsejere. Gennem dialog skal lodsejernes holdning til projektforslaget afdækkes. På baggrund af lodsejernes tilkendegivelser og ønsker for arealerne, er der udarbejdet et økonomisk overslag for udgifterne forbundet med projektet (tilskud til fastholdelse og ved køb/salg af projektjorden).

## 2 Arealanvendelse

Det oprindelige undersøgelsesareal var 24,4 ha, men på baggrund af konsekvensberegningerne i den tekniske forundersøgelse er projektområdet justeret lidt. Projektområdet i den ejendomsmæssige forundersøgelse udgør således i alt 17,64 ha, og er domineret af arealer med permanent græs og arealer i omdrift. Kun en lille del af projektområdet er udyrket.

Arealopførelsen og -anvendelsen tager udgangspunkt i matriklernes samlede størrelse inden for projektafgrænsningen, samt hvad der på arealerne er søgt tilskud til i 2014.

Et overblik over den arealmæssige udnyttelse af projektområdet fremgår af Tabel 2-1.

*Tabel 2-1. Arealanvendelse inden for projektområdet for 2014.*

Arealanvendelse	Areal (ha)	Andel (%)
Omdrift	7,76	44
Permanent græs	8,82	50
Natur/udyret	1,06	6
Total	17,64	100

## 3 Lodsejerholdning

Formålet med forundersøgelsen er at undersøge lodsejernes holdning til det udarbejdede projektforslag. Tilkendegivelserne er ikke bindende, men skal give et overordnet billede af, hvorvidt projektet kan forventes at omfatte ejendommene i projektområdet. Nedenfor ses en oversigt over lodsejerholdningen for det præsenterede projektforslag.

De berørte lodsejere er generelt skeptiske over for projektets gennemførelse, da de generelt er bekymrede over for, hvordan projektområdet kommer til at se ud ved projektets gennemførelse på baggrund af, hvordan det etablerede vådområde nedstrøms projektområdet er kommet til at se ud. Generelt synes projektområdets lodsejere, at udførelsen af vådområdeprojektet har været meget

flot, men at det efterfølgende vedligehold af området har været mangelfuld. Såfremt der kan opnås enighed om kompensation og erstatningsjord er 7 ud af de 8 lodsejere i projektområdet interesseret. En enkelt lodsejer i projektområde er ikke interesseret i at få gennemført projektet. Lodsejerinteressen for projektet fremgår af Tabel 3-1.

Tabel 3-1. Opgørelse over lodsejerinteresse for projektet.

Holdning	Lodsejere (antal)	Lodsejere (procentuel)	Areal (ha)	Areal (%)
Interesseret/delvist interesseret	7	88	16,47	93
Ikke-interesseret	1	13	1,17	7
I alt	8	100	17,64	100

#### 4 Lodsejernes ønsker vedrørende kompensation

Når man som lodsejer indgår i et lavbundsprojekt har man mulighed for at vælge mellem følgende kompensationsmuligheder:

- 20-årigt fastholdelsestilskud
- 20-årigt fastholdelsestilskud + erstatningsjord
- Salg i ren handel
- Salg + erstatningsjord

Såfremt lodsejeren ønsker at genkøbe arealerne (efter salg), har vedkommende forkøbsret til egne arealer ved gensalg i første udbudsrunde, såfremt den højeste tilbudte pris matches.

##### *Projektområdet*

Følgende ønsker er noteret for områdets lodsejere, som er taget med forbehold for ret til at ændre mening:

- 1 lodsejer ønsker salg i ren handel
- 1 lodsejer ønsker 20-årigt fastholdelsestilskud
- 2 lodsejere ønsker 20-årigt fastholdelsestilskud samt erstatningsjord
- 3 lodsejer ønsker at sælge projektjorden mod erstatningsjord

Tabel 4-1. Lodsejernes ønske til kompensation for projektarealerne.

Erstatningsønske (type)	Lodsejere (Antal)	Areal (ha)
20-årigt fastholdelsestilskud	1	1,43
20-årigt fastholdelsestilskud + erstatningsjord	2	8,84
Salg	1	0,69
Salg + erstatningsjord	3	5,51
Ønsker ikke gennemførelse af projektet	1	1,17
I alt	7	17,64

## 5 Økonomi

Omkostningerne forbundet med salg af projektjorden er vurderet på baggrund af oplysninger fra ansøgning om tilskud for arealerne (2014). Der er i alt søgt tilskud på 16,58 ha inden for projektområdet på 17,64 ha. De resterende 1,06 ha antages derfor at være natur-/udyrkede arealer.

Lodsejeren, der ikke er interesseret i projektets gennemførelse, er i indeværende afsnit medregnet som om at han vil sælge projektjorden.

### *20-årigt fastholdelsestilskud*

Omkostningerne forbundet med 20-årigt fastholdelsestilskud er opgjort med udgangspunkt i type arealanvendelse der er på arealerne under de nuværende forhold (2014), og inddrages i omdriftsarealer, permanente græsarealer og naturarealer.

Tabel 6-1. Overslag på udgifterne til 20-årigt fastholdelsestilskud.

Fastholdelsestilskud	Areal (ha)	Pris/ha (kr.)	Total (kr./år)	Total (kr.)
Omdriftsarealer	6,53	3.500	22.855	457.100
Permanente græsarealer	3,08	1.800	5.544	110.880
Naturarealer (udyrket)	0,66	300	198	3.960

Samlet	10,27	28.597	571.940
--------	-------	--------	---------

De samlede udgifter til fastholdelsestilsbud vil over en 20-årig periode beløbe sig til 571.940 kr.

*Opkøb af projektareal (Salg og salg mod erstatningsjord)*

Opkøb af projektjord udgør i alt 5,51 ha (salg mod erstatningsjord). Lodsejerne, der ikke er interesseret i projektets gennemførelse, er i indeværende afsnit medregnet som om at han vil sælge projektjorden (rent salg), således at opkøb af projektjord udgør 7,37 ha.

Til udregningen af økonomien ved opkøb af jord er der anvendt erfaringstal fra lignende projekter. Ved opkøb af omdriftsarealer er der regnet med en pris på 150.000 kr. pr. ha, 110.000 kr. pr. ha for permanente græsarealer, mens der for naturarealer regnes med 50.000 kr. pr. ha. Tallet er derfor vejledende, og kan variere i forhold til det beløb, der fastsættes af Landbrugsstyrelsen ved eventuel taksering og forhandling. Det totale beløb til opkøb af jord beregnes ud fra disse til 835.900 kr.

I de tilfælde, hvor jorden sælges mod erstatningsjord, vil lodsejeren kunne erhverve den tilbudte erstatningsjord for indtægten fra salget af projektjorden. Dette vil derfor ikke umiddelbart medføre en øget udgift til projektøkonomien.

*Tabel 5-2. Økonomisk overslag for opkøb af jord.*

Salg	Areal (ha)	Pris/ha (kr.)	Total (kr.)	Gensalgsværdi (kr./ha)	Gensalgsværdi (kr.)
Omdriftsarealer	1,23	150.000	184.500	30.000	36.900
Permanent græs	5,74	110.000	631.400	30.000	172.200
Natur/udyrket	0,40	50.000	20.000	30.000	12.000
Opkøb af jord (total)	7,37		835.900		221.100

Ved gensalg af jorden regnes med en erfaringsmæssig, gennemsnitlig salgspris på 30.000 kr. pr. ha. Ligesom ved salgspriserne er dette beløb vejledende og kan variere i forhold til den pris, der endeligt fastsættes af Landbrugsstyrelsen. Den samlede gensalgpris for arealerne udgør 221.100 kr.

De samlede projektudgifter til køb/salg af projektjorden udgør i alt 614.800 kr.

## 6 Sammenfatning og konklusion

Lavbundsprojektet omfatter i alt 17,64 ha og berører 8 private lodsejere.

På baggrund af den gennemførte ejendomsrættlige forundersøgelse vurderes det, at der er 93 % opbakning til gennemførelse af et lavbundsprojekt ved Mausing Møllebæk. Størstedelen af lodsejerne er delvist interesseret overfor det præsenterede projektforslag, såfremt der kan opnås enighed om økonomi. Generelt er lodsejerne bekymrede for, hvordan projektarealet kommer til at se ud såfremt projektet realiseres. Deres bekymring skyldes det etablerede vådområdeprojekt nedstrøms området, der ifølge lodsejerne er vokset til pga. manglende vedligehold af ådalen i form af afgræsning og/eller høslæt. De generelle bemærkninger, der er fremkommet ved lodsejerdialogen, vurderes at udgøre en hindring for realisering af projektet. Det anbefales, at Silkeborg Kommune kontakter lodsejerne i projektområdet forud for en evt. detailprojektering, for at afklare den endelige lodsejeropbakning og aftale nærmere for fremtidig vedligehold af arealerne. Der er en enkelt lodsejer i projektområdet, der ikke er interesseret i projektet gennemførelse. Såfremt denne holdning ikke er ændret inden en evt. detailprojektering, kan det undersøges hvorvidt det er muligt at realisere en mindre del af projektet.

De årlige udgifter til fastholdelsestilskud vurderes at beløbe sig til 28.597 kr., hvilket efter en 20-årig periode vil beløbe sig til 571.940 kr.

De samlede udgifter til jordkøb vurderes at beløbe sig til 835.900 kr., såfremt lodsejerne, der ikke ønsker projektet gennemført, medregnes.

De samlede indtægter ved gensalg af jorden vurderes at beløbe sig til 221.100 kr.

De samlede projektudgifter til køb/salg af projektjord beløber sig derfor til 614.800 kr.

De samlede udgifter til køb/salg af jord samt fastholdelsestilskud beløber sig dermed til 1.186.740 kr.

Lodsejerne vil gerne informeres, når der er klarhed omkring projektets videre forløb.



7 Nøgletal til ansøgning om tilskud for realisering af det samlede projekt

Parameter		Antal/ andel/ Mængde /ha
Områdets samlede klimaeffekt (ton CO <sub>2</sub> -ækv./år)		271
Arealeffektivitet for klimaeffekt (ton CO <sub>2</sub> -ækv./ha/år)		15,4
Projektets forventede omkostningseffektivitet (kr./ton CO <sub>2</sub> -ækv./år)		7.461*
Projektareal (ha)		17,64
Antal matrikler og antal lodsejere, der omfattes af projektet	Matrikler	9
	Lodsejere	8
Antal ha og antal lodsejere, der omfattes af fastholdelsesordningen	Lodsejere	3
	Arealstørrelse	10,27
Antal ha og antal lodsejere, der indebærer arealerhvervelser	Lodsejere	3
	Arealstørrelse	5,51
Antal ha og antal lodsejere, der ikke ønsker projektet gennemført	Lodsejere	1
	Arealstørrelse	1,17
Antal ha og antal lodsejere, der ikke har tilkendegivet om de ønsker fastholdelsesordning eller salg	Lodsejere	
	Arealstørrelse	
Behov for erstatningsjord	Lodsejere	5
Forventet lodsejertilslutning til projektet opgjort efter antal lodsejere	Afventende	7
	Ikke-interesseret	1
	Lodsejer ikke truffet	
Forventet lodsejertilslutning opgjort i % af projektareal	Afventende	88 %
	Ikke interesseret	12 %
	Ikke truffet	

\*For detaljer om udgifterne forbundet med realisering og anlægsomkostninger henvises til den tekniske forundersøgelse



**Silkeborg**  
Kommune

Titel: Mausing Møllebæk Lavbundsprojekt  
 Rekviert: Silkeborg Kommune  
 Udført af: SAPE  
 KS udført af: RPBA  
 Dato: 27.09.2017

## Signaturforklaring

 Projektområde

### Ejer

-  Asta og Poul Nørgaard Jensen
-  Bo Stenholt Jensen
-  Erik Vestergaard
-  Inge Kjelsen og Jan Sørensen
-  Karl Åge Kjeldsen
-  Knud-Olaf Thormann Nielsen
-  Poul Hyllested
-  Søren Nørgaard Jensen



Bilag 1  
Lodsejeroversigt





**Silkeborg**  
Kommune


Titel: Mausing Møllebæk Lavbundsprojekt  
Rekviert: Silkeborg Kommune  
Udført af: SAPE  
KS udført af: RPBA  
Dato: 27.09.2017

## Signaturforklaring

 Projektområde

### Arealanvendelse

 Omdriftsareal

 Permanent græsareal

0 55 110 220  
Meter

Bilag 2  
Arealanvendelse

**NIRAS**




**Silkeborg**  
Kommune


Titel: Mausing Møllebæk Lavbundsprojekt  
 Rekviert: Silkeborg Kommune  
 Udført af: SAPE  
 KS udført af: RPBA  
 Dato: 27.09.2017

## Signaturforklaring


 Projektområde


### Erstatningsønsker

 20-årigt fastholdelsestilskud

 20-årigt fastholdelsestilskud + erstatningsjord

 Lodsejer ikke truffet

 Salg + erstatningsjord

 Ønsker ikke projektet gennemført

0 55 110 220  
 Meter

Bilag 3  
 Erstatningsønsker

**NIRAS**

Løbenr	Ejer	Ejd adresse	Ejd Postnr By	Dato besøg	Areal i projektområdet (ha)	Ønsker at sælge projektareal	Ønsker at sælge projektareal mod erstatningsjord	Ønsker fastholdelsestilskud	Ønsker fastholdelsestilskud med erstatningsjord	Ønsker salg og generhvervelse	Ønsker salg og generhvervelse med erstatningsjord	Lodsejer forholder sig afventende	Ønsker ikke projektet gennemført	Arealanvendelse Omdrift	Arealanvendelse Græs	Arealanvendelse Natur	Bemærkninger
1	Asta og Poul Nørgaard Jensen	Matrikel 5t Serup By, Serup		26.09.2017	2,10		1,00					1,00		0,14	1,82	0,14	Har i dag kødkvæg (ca. 20 stk.), Slår hø på arealet. Vil sælge jorden såfremt prisen er rigtig. Ønsker erstatningsjord, da der er behov for jord ift. DE
2	Bo Stenholt Jensen	Matrikel 3at Serup By, Serup		26.09.2017	3,26				1,00			1,00		2,80		0,46	Har i dag planteavl (ca. 22 ha). Vil gerne have kødjvæg eller heste på projektarealet. Er interesseret i erstatningsjord, og er interesseret i mere jord end 1:1.
3	Erik Vestergaard	Matrikel 1k Serup By, Serup		26.09.2017	1,43			1,00				1,00		0,06	1,32	0,05	Slår i dag hø på det nederste af arealet, da stykket mod skoven i dag er for vådt til at slå. Er bekymret over hvordan projektområdet kommer til at se ud, såfremt det bliver for vådt til at afgræsse og/eller slå hø.
4	Inge Kjeldsen og Jan Sørensen	Matrikel 5u Serup By, Serup		19.09.2017	1,17								1,00	1,05		0,12	Er afvisende over for projektet, og vil beholde nuværende drift på arealet. Har planteavl (ca. 13 ha)
5	Karl Åge Kjeldsen	Matrikel 1aa Serup By, Serup		19.09.2017	1,00		1,00					1,00			1,00	0,00	Ønsker at købe jord fra kommune (ca 12 ha), som han har lejet i flere år.
6	Knud-Olaf Thormann Nielsen	Matrikel 1l og 1æ Serup By, Serup		23.10.2017	0,69	1,00						1,00			0,69	0,00	Bruger ikke arealet. Er positiv over for arealet - også P-området nedstrøms. Ønsker umiddelbart at sælge jorden, men dette kan ændre sig ved en evt. realisering.
7	Poul Hyllested	Matrikel 1i Serup By, Serup		19.09.2017	2,41		1,00					1,00		0,04	2,23	0,14	Slår i dag hø på arealet. Har 75-80 ha landbrug. Fedesvin og planteproduktion. Er bekymret over fremtidig vedligehold.
8	Søren Nørgaard Jensen	Matrikel 1bf Ny Vinderslevgård, Vinderslev		26.09.2017	5,58				1,00			1,00		3,67	1,76	0,15	Meget skeptisk! Ønsker erstatningsjord, der ligger i nærheden og flere ha end hvad der er i projektområdet. Ønsker at fastholdelsestilskuddet skal gives efter, hvad der er søgt på i 2017 fremfor 2014, da han i 2014 ikke ejede arealerne. Har planer om at udvide dyrehold. (kødkvæg) har i dag ca. 24 ha. Bekymret over fremtidig vedligehold af arealer, således at ådalen ikke vokser til om ved P-området nedstrøms området.
					17,64	1,00	3,00	1,00	2,00	0,00	0,00	7,00	1,00	7,76	8,82	1,06	