



Silkeborg Kommune

Lavbundsprojekt Salten Ådal

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 Salten Ådal

EJENDOMSMÆSSIG FORUNDERSØGELSE

Rekvirent	Silkeborg Kommune
Rådgiver	Orbicon A/S
Projekt navn	Lavbundsprojekt Salten Ådal
Projekt nummer	1321600360
Projektleder	Keld Mortensen
Bidragydere	Sophie Dige Iversen
Kvalitetssikring	Jan N. Thaysen
Revisionsnr.	1
Udgivet	Juli 2018

INDHOLDSFORTEGNELSE

1	Indledning og baggrund.....	4
2	Beskrivelse af projektområdet	4
3	Teknisk projekt og ejendomsmæssig forundersøgelse	6
4	Lodsejerinteresser i forbindelse med projektet	7
5	Behov for erstatningsjord og jordfordeling	8
6	Vurdering af omkostninger på projektarealer.....	8
6.1	20-årigt fastholdelsestilskud	9
6.2	Værditab	10
6.3	Samlet udgift.....	10
7	Sammenfatning og konklusion	10

BILAGSFORTEGNELSE

Bilag 1:	Lodsejerliste
Bilag 2:	Ejendomskort
Bilag 3:	Arealanvendelseskort
Bilag 4:	Lodsejerinteressekort
Bilag 5:	Interviewskemaer

1 INDLEDNING OG BAGGRUND

Silkeborg Kommune har anmodet Orbicon A/S, Miljø & Natur Vest, om at gennemføre en ejendoms­mæssig forundersøgelse, der skal belyse mulighederne for at gennemføre lavbundsprojektet Salten Ådal i Silkeborg Kommune.

Projektet er en del af lavbundsordningen, som går ud på at udtage kulstofrige lavbunds­jorder af landbrugsmæssig drift. Formål er at reducere landbrugets udledningen 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.

Undersøgelsens formål er at afdække projektets ejendoms­mæssige konsekvenser ved gennem individuelle interviews at afdække de berørte lodsejeres interesse for pro­jektet og deres præference for forskellige erstatningsmuligheder, og på denne bag­grund vurdere mulighederne for projektets gennemførlighed.

Udgangspunktet for den ejendoms­mæssige forundersøgelse er udkast til teknisk for­undersøgelse udarbejdet af Orbicon, Miljø & Natur Vest.

Forundersøgelsen er gennemført i maj-juli 2018, hvor alle ejere af de berørte ejen­domme er blevet kontaktet. Der er afholdt individuelle møder med samtlige projektbe­rørte lodsejere.

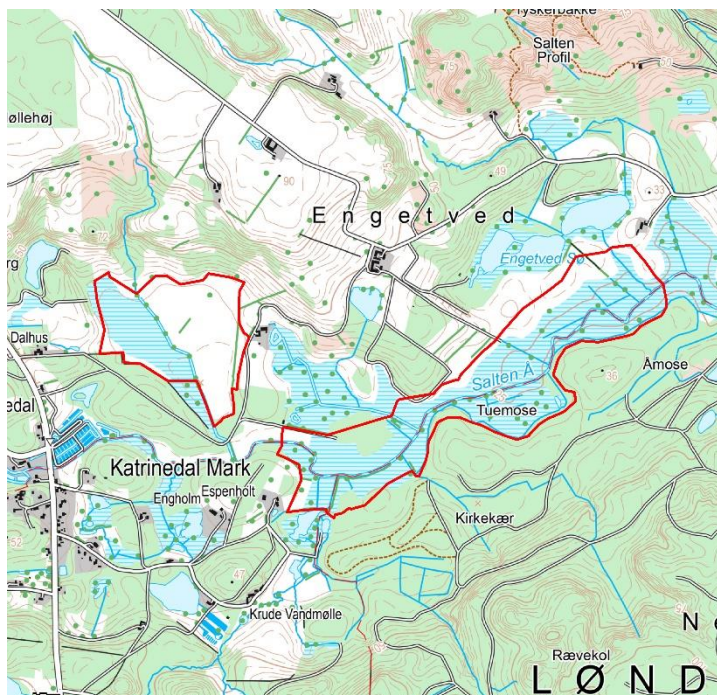
Lodsejerne er i forbindelse med de afholdte individuelle møder blevet præsenteret for det tekniske skitseprojekt og mulighederne for kompensation, herunder 20-årigt tilskud til fastholdelse af vådområde, køb af erstatningsjord samt salg af jord i projektområdet.

2 BESKRIVELSE AF PROJEKTOMRÅDET

Undersøgelsesområdet for projektet var oprindeligt udpeget ved at tage udgangspunkt i højdekurverne omkring ådalen. I det videre forløb er selve projektområdet videre af­grænset, inden for undersøgelsesområdet, ved at granske jordens tørveindhold og po­tentielle fosfor og kvælstof flux. Resultatet blev et projektområde med 5 delområder, hvoraf der arbejdes videre med de to af områderne, da de tre øvrige desværre ikke kan leve op til kriterierne.

Den ejendoms­mæssige forundersøgelse er således gennemført inden for de to del­områder på i alt ca. 57 ha, der fremgår af Figur 1.

Undersøgelsesområdet ligger ca. 3 km syd for Them mellem Tømmerbyvej og Horsensvej. Det offentlige vandløb Salten Å løber igennem undersøgelsesområdet fra vest mod øst. Projektområdet indeholder mange afvandingskanaler og bække, som løber til Salten Å.



Figur 1. Rød polygon viser forundersøgelsesområdet.

Størstedelen af undersøgelsesområdet er beskyttet natur iht. Naturbeskyttelseslovens §3 - primært enge og moser. Flere af undersøgelsesområdets vandløb er også beskyttet efter Naturbeskyttelseslovens §3. Undersøgelsesområdet fremstår i dag primært som skov, afgræsningsarealer eller rekreative arealer.

Lavbundsområdet er flere steder drænet, men drænene er gamle og er typisk ikke blevet vedligeholdt. Der er ikke umiddelbart kendskab til, at der er foretaget nye dræninger i den seneste 30-40-årige periode.

Ejendomsstrukturen i projektområdet er præget af to større skovbrug samt ejendomme med en udpræget hobbymæssig og rekreativ brug af arealerne. Desuden er to parceller frijord, der ligeledes anvendes rekreativt.

Der opleves generelt ingen mobilitet for ejendommene i området, forstået på den måde, at ingen lodsejere tilkendegiver selv at være interesseret i at sælge projektarealer eller andre arealer, og desuden er der intet kendskab til andre ejendomme i nærområdet med attraktive erstatningsarealer, der er til salg enten direkte eller indirekte.

3 TEKNISK PROJEKT OG EJENDOMSMÆSSIG FORUNDERSØGELSE

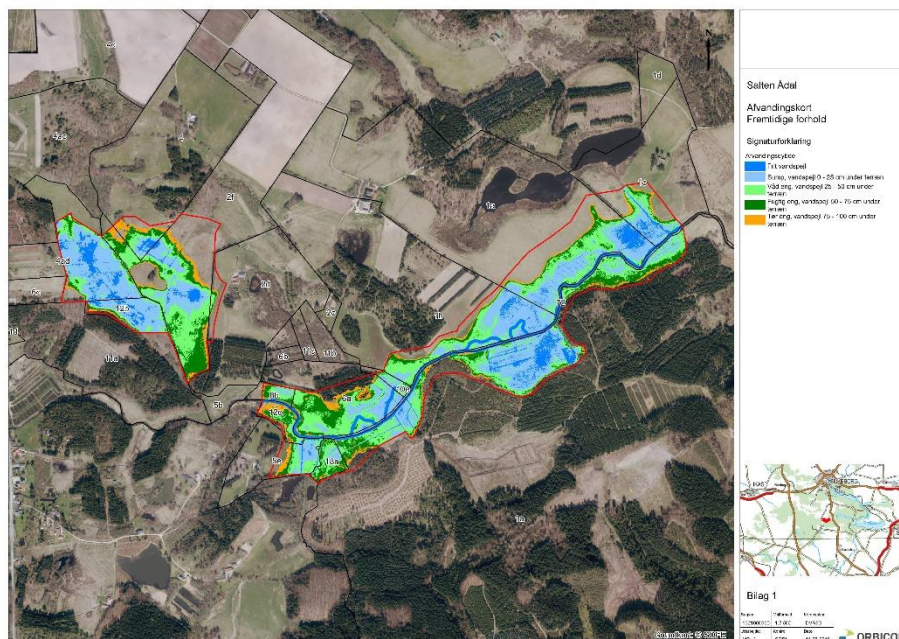
For undersøgelsesområdet er der udarbejdet et ejendomskort, der viser samtlige arealer for hver ejendom, der har jord inden for forundersøgelsesområdet med særlig signatur for hver ejendom; se bilag 2.

Interviewene er gennemført ud fra det tekniske projektforslag præsenteret i den tekniske forundersøgelsesrapport (Orbicon 2018), hvor tiltagene bl.a. omfatter sløjfning af dræn, brønde og grøfter.

Som grundlag for lodsejerinterviews er anvendt et standardiseret interviewskema med oplysning om ejer, kontaktoplysninger, ejendomsdata, areal inden for forundersøgelsesområdet og kort beskrivelse af ejendommens driftsform, som oplyst af ejer. Dernæst indeholder skemaet spørgsmål vedrørende ejers interesse for projektet og foretrukne kompensationsform, herunder salg af projektjord, salg og køb af erstatningsjord i jordfordeling samt fastholdelsestilskud.

I den ejendomsmæssige forundersøgelse er projektforslaget formidlet til lodsejerne ved konsekvenskort, der viser afvandingsforhold før og efter projektet. Det samlede forundersøgelsesområde berører 13 ejendomme, og der er gennemført interviews med samtlige 11 ejere af de 13 ejendomme. En samlet oversigt over de berørte ejendomme og lodsejere fremgår af lodsejerlisten (bilag 1)

I forbindelse med lodsejerinterviewene er der fremkommet flere informationer om dræn mv. samt forespørgsler på enkelte tilretninger af projektgrænsen, som efterfølgende er videreformidlet til den ansvarlige for den tekniske forundersøgelse. Konsekvenskortet, som lodsejerne er blevet præsenteret ved interviewene, fremgår af Figur 2.



Figur 2. Forventede afvandingsforhold efter projekt.

Lodsejerne er i forbindelse med de individuelle lodsejersamtaler blevet spurgt om arealanvendelsen på projektarealerne, og disse oplysninger er sammenholdt med data fra Landbrugsstyrelsen (indberettet via Landbrugsstyrelsens Fællesskema 2014. I forhold til udbetaling af fastholdelsestilskud på projektarealerne er 2014 reference-år i forhold til bestemmelse af tilskuddets størrelse).

På den baggrund er arealanvendelsen i undersøgelsesområdet opgjort således:

<i>Omdrift (inkl. brak):</i>	3,44 ha
<i>Vedvarende græs:</i>	36,65 ha
<i>Natur (udyrket):</i>	16,97 ha
<i>I alt:</i>	57,06 ha

Således er ca. 6 % af arealet i omdrift, ca. 64 % er vedvarende græs og de resterende ca. 30 % er natur/udyrket. Se arealanvendelseskort, bilag 3.

4 LODSEJERINTERESSER I FORBINDELSE MED PROJEKTET

Lavbundsprojektet og dets konsekvenser er som tidligere nævnt drøftet med de enkelte lodsejere ved individuelle møder.

Lodsejernes generelle holdning til projektet er todelt. De fleste er enige i projektets formål med yderligere ekstensivering af arealanvendelsen og fokus på naturværdier.

Modsat synes enkelte lodsejere, at området allerede i dag har naturmæssige kvaliteter, som de værdsætter, og som de ikke ønsker ændret på. Særligt tager flere lodsejere afstand fra projektet, hvis den vådere tilstand vanskeliggør adgang til vandløbet eller i øvrigt færdsel på arealerne.

Overordnet set fordeler lodsejernes tilkendegivelser sig som følger:

<i>Salg af projektareal med forkøbsret:</i>	<i>1,97 ha</i>
<i>Fastholdelsestilskud:</i>	<i>25,35 ha</i>
<i>Fastholdelse med erstatningsjord</i>	<i>1,52 ha</i>
<i>Forholder sig afventende:</i>	<i>5,57 ha</i>
<i>Ønsker ikke deltage:</i>	<i>21,60 ha</i>
<i>Ikke truffet¹:</i>	<i>1,07 ha</i>
<i>I alt</i>	<i>57,06 ha</i>

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

Lodsejernes ønsker er vist på det til rapporten hørende lodsejerinteressekort (bilag 4), hvor tilkendegivelserne er grupperet i de seks ovennævnte grupper.

5 BEHOV FOR ERSTATNING SJORD OG JORDFORDELING

Et behov for erstatningsjord løses mest rationelt gennem en jordfordeling, hvor der opkøbes egnet puljejord samt erhverves projektarealer, som lodsejerne vil sælge. Muligheden for jordfordeling er drøftet som led i samtalerne med lodsejerne, men der er ikke udtrykt et behov eller ønske om jordfordeling. Ingen lodsejere har ønske om kombination af køb og/eller salg, men i flere tilfælde er der redegjort for fremgangsmåden i jordfordeling.

6 VURDERING AF OMKOSTNINGER PÅ PROJEKTAREALER

Prisniveauet for landbrugsjord i området er drøftet med flere lodsejere. Der har været gennemført forholdsvis få handler på det seneste, men vurderingen fra lodsejerne er, at prisniveauet for den bedste jord vil ligge i niveauet 180 - 200.000 kr./ha.

På denne baggrund prissættes i denne undersøgelse den bedste landbrugsjord i nærheden af projektområdet til 190.000 kr./ha.

¹ Ejendommen med lbnr. 14 er 'ikke truffet', idet ejendommen består af vandløbet Salten Å i projektområdet. Silkeborg Kommune er vandløbsmyndighed.

Omdriftsarealerne i projektområdet har imidlertid visse svagheder og vurderes i gennemsnit at være ca. 70 % heraf, dvs. 130.000 kr./ha, idet mark og græs i omdrift har hver deres profil af fordele og risici.

Arealer med permanent græs sættes til 75.000 kr./ha svarende til ca. 40% af prisen for den bedste jord.

Endeligt prissættes naturarealer til gennemsnitligt 40.000 kr./ha. Frijordsarealerne tillægges dog en yderligere værdi, da disse arealer kan erhverves af alle og ikke kun til sammenlægning med landbrugsejendomme. Frijordsarealerne vurderes således at have en værdi på 45-50.000 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 tilsagn om 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 rørskær), 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 arealanvendelse i 2014, som ligeledes betinger om grundbetaling kan opretholdes:

- 3500 kr. pr. ha for arealer, der har været dyrket med afgrøder i omdrift, frugt- eller bærproduktion, planteskole på friland, stævningsskov eller pyn-tegrønt, juletræer eller energiskov i kort omdrift.
- 1800 kr. pr. ha for jordbrugsmæssigt udnyttede arealer uden for omdrift.
- 300 kr. pr. ha for naturarealer.

Omkostningerne til 20-årigt fastholdelsestilskud opgøres ud fra de tre forskellige tilskudssatser, afhængig af arealtypen.

For de arealer, hvor ejerne har udtrykt interesse for 20-årigt fastholdelsestilskud, udløses følgende projektudgifter til fastholdelsestilskud²:

² Lodsejeren med lbnr.10, der i bilag 1 er angivet som 'afventende', er inkluderet i denne opgørelse over ønske om fastholdelsestilskud. Lodsejeren vurderes at hælde mest til denne kompensationsmulighed, hvis projektet gennemføres.

<i>Fastholdelse omdrift: 3,44 ha a 3.500 kr./ha x 20 år</i>	=	<i>240.800 kr.</i>
<i>Fastholdelse græs: 18,30 ha a 1.800 kr./ha x 20 år</i>	=	<i>658.800 kr.</i>
<i>Fastholdelse natur: 10,69 ha a 300 kr./ha x 20 år</i>	=	<i>70.554kr.</i>
<i>Fastholdelse i alt: 32,43 ha</i>	=	<i>970.154 kr.</i>

6.2 Værditab

Overslaget over omkostninger 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 (efter-værdi).

Efterværdien 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 30.000 kr./ha i overensstemmelse med erfaringer fra andre tilsvarende projekter.

Værditab på arealer uden for 20-årig fastholdelse beregnes herefter således:

Før-værdi:

<i>0 ha omdrift á 130.000 kr./ha:</i>	=	<i>0 kr.</i>
<i>0 ha græs á 75.000 kr./ha:</i>	=	<i>0 kr.</i>
<i>1,97 ha natur á 40.000 kr./ha:</i>	=	<i>78.800 kr.</i>
<i>I alt 1,97 ha</i>	=	<i>78.800 kr.</i>

Efter-værdi:

<i>1,97 ha á 30.000 kr./ha:</i>	=	<i>-59.100 kr.</i>
---------------------------------	---	---------------------------

Samlet forventet værditab på projektarealer: 19.700 kr.

6.3 Samlet udgift

Den samlede udgift til værditab på projektarealer (19.700 kr.) og til 20-årigt fastholdelsestilskud (970.154 kr.) vurderes således til i alt at udgøre **989.854 kr.**

7 SAMMENFATNING OG KONKLUSION

Den ejendomsmæssige forundersøgelse er gennemført i et undersøgelsesområde med to delområder på i alt ca. 57 ha, og der er gennemført interviews med samtlige ejere af de i alt 13 berørte ejendomme.

I alt ønsker fire ejere af i alt fem ejendomme ikke at deltage i et lavbundsprojekt. Begrundelserne omfatter dels kompensationens størrelse, dels den betragtning, at arealerne allerede har en naturmæssig værdi for lodsejerne, som de ikke ønsker at 'sætte over styr' ved at gøre arealerne vådere.

Projektet vil således ikke kunne gennemføres med påvirkning af disse ejendomme – og det vurderes umiddelbart ikke, at tilretninger eller lignende af projektet vil forandre deres interesse for at deltage.

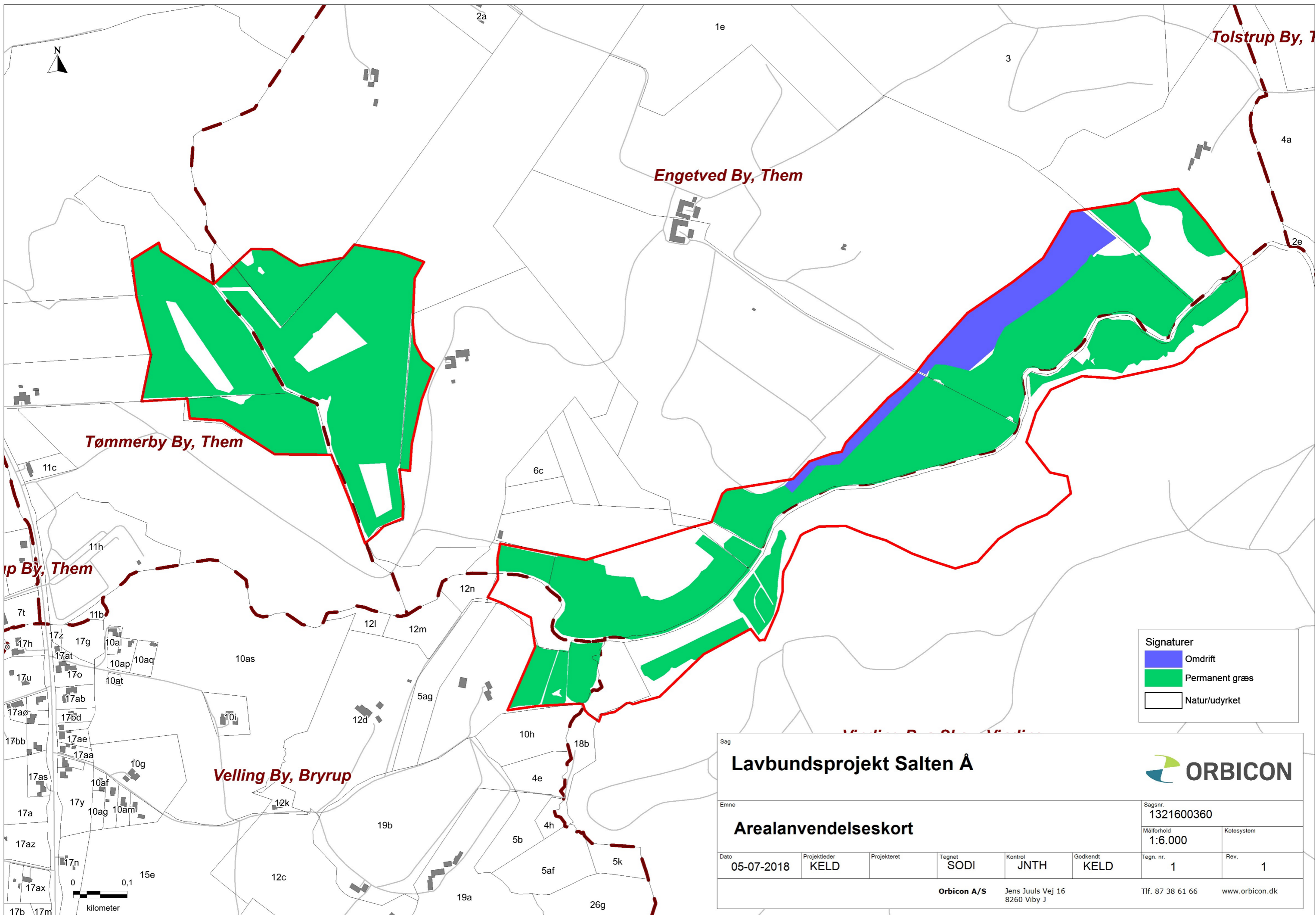
De øvrige lodsejere er villige til at overveje et konkret projekt, hvis der arbejdes videre med det.

Konklusionen på den ejendomsmæssige forundersøgelse er således, at det konkrete projektforslag, som lodsejerne er blevet præsenteret for, ikke vil kunne gennemføres ved aftale med lodsejerne.

Der opfordres desuden til, at alle lodsejere, der oprindeligt er informeret om forundersøgelsen i 2016, får information om det endelige udfald af forundersøgelsen.

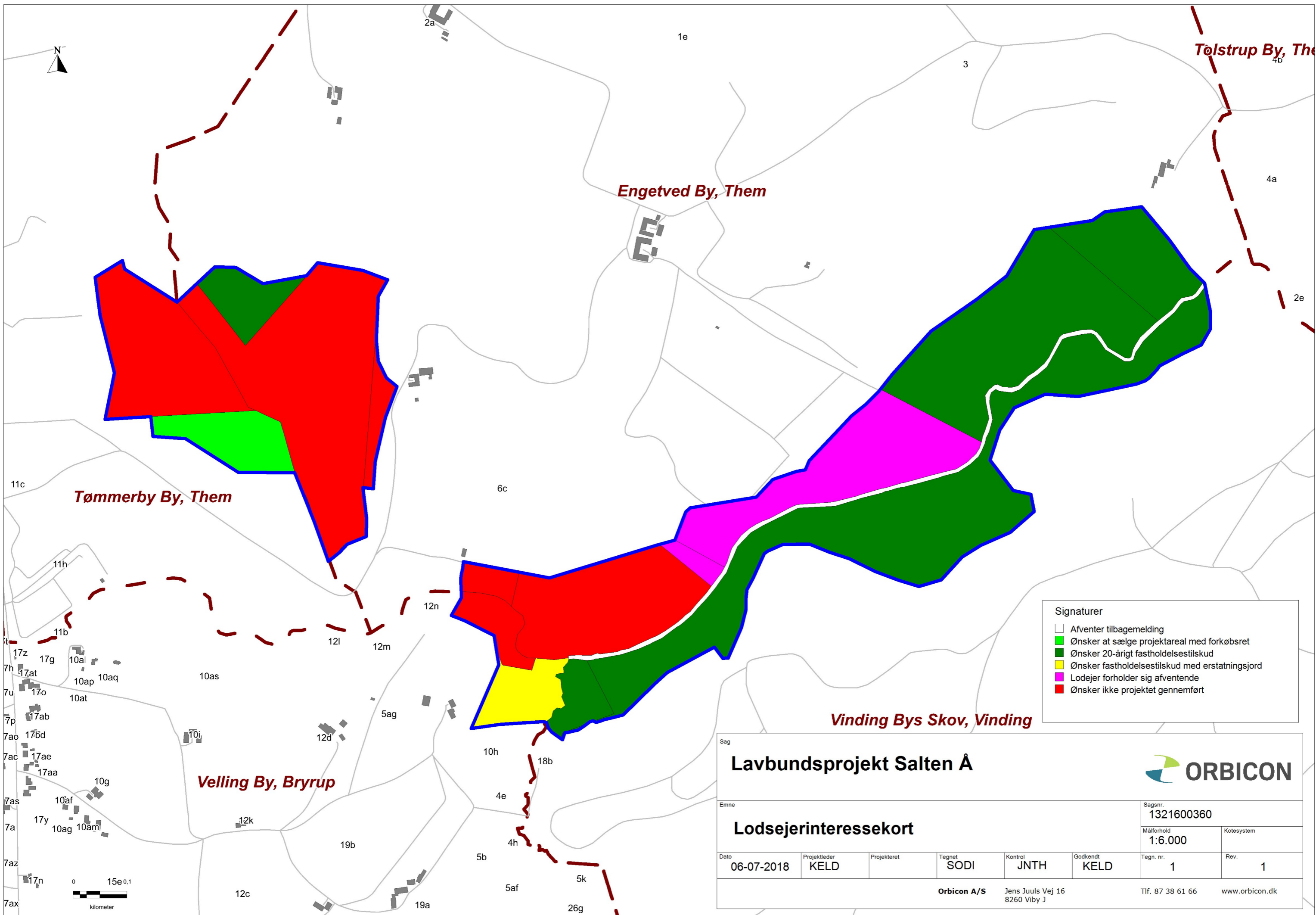
Rapporten er udarbejdet af:

 **ORBICON**
Sophie Dige Iversen
Landinspektør
Miljø og Natur Vest



Signaturer	
	Omdrift
	Permanent græs
	Natur/udyrket

Lavbundsprojekt Salten Å							
Arealanvendelseskort						Sagsnr. 1321600360	
						Målforhold 1:6.000	Kotesystem
Dato 05-07-2018	Projektleder KELD	Projekteret	Tegnet SODI	Kontrol JNTH	Godkendt KELD	Tegn. nr. 1	Rev. 1
Orbicon A/S				Jens Juuls Vej 16 8260 Viby J		Tlf. 87 38 61 66 www.orbicon.dk	



- Signaturer**
- Afventer tilbagemelding
 - Ønsker at sælge projektareal med forkøbsret
 - Ønsker 20-årigt fastholdelsestilskud
 - Ønsker fastholdelsestilskud med erstatningsjord
 - Lodejer forholder sig afventende
 - Ønsker ikke projektet gennemført

Lavbundsprojekt Salten Å							
Lodsejerinteressekort						Sagsnr. 1321600360	
						Målforhold 1:6.000	
						Kotesystem	
Dato	06-07-2018	Projektleder	KELD	Projekteret		Tegnet	SODI
						Kontrol	JNTH
						Godkendt	KELD
						Tegn. nr.	1
						Rev.	1
Orbicon A/S				Jens Juuls Vej 16 8260 Viby J		Tlf. 87 38 61 66 www.orbicon.dk	

