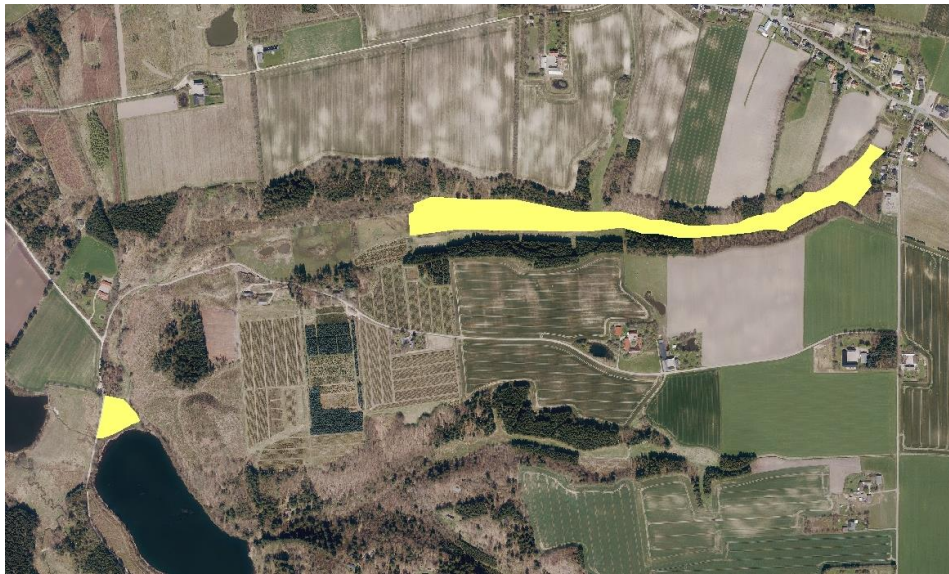


Ejendomsmæssig forundersøgelse af etablering af

P-Vådområde – Kringelbæk

Silkeborg Kommune



Silkeborg
K o m m u n e

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



Rekvirent	Silkeborg Kommune
Projekt navn	Ejendomsmæssig forundersøgelse Lemming Å
Projektleder	Kresten K. Skrumsager
Rådgiver	Konsulenthuset Allégade 24 ApS
Revisions nr.	
Review	
Udgivet	Februar 2019

Indholdsfortegnelse

1.	INDLEDNING OG BAGGRUND	3
2.	UNDERSØGELSE SOMRÅDET	3
2.1.	Områdebeskrivelse.....	3
2.2.	Reguleringer	4
2.2.1.	Naturbeskyttelse	4
2.2.2.	Fredning.....	5
2.3.	Eksisterende tilskudsordninger i undersøgelsesområdet	6
2.3.1.	Tilskud til pleje af græs- og naturarealer i 5 år.....	6
2.4.	Ejendomsstrukturen	7
2.4.1.	Ejendomsstørrelser, ejerforhold og beliggenhed.....	7
2.4.2.	Arealanvendelse	8
3.	PROJEKTET	9
3.1.	Formålet med projektet	9
3.2.	Projektindhold	9
4.	KOMPENSATION AF LODSEJERENE.....	9
4.1.	Salg af projektjord til staten	9
4.2.	Tilskud til fastholdelse af vådområder	9
4.3.	Jordfordeling.....	9
4.4.	Fremtidige bindinger på arealet	9
5.	LODSEJERINTERESSEN	10
5.1.	Deltagelse i projektet	10
5.2.	Erstatningsønsker og behovet for erstatningsjord.....	11
5.3.	Behovet for jordfordeling.....	12
6.	SAMMENFATNING OG KONKLUSION	12
7.	OMKOSTNINGER TIL ERHVERVELSE AF JORD OG BEHOV FOR RESERVATION AF TILSKUDSMIDLER TIL UNDERSØGELSE SOMRÅDET	12
8.	REFERENCER.....	13

Ejendomsmæssig forundersøgelse

1. INDLEDNING OG BAGGRUND

Silkeborg Kommune har ønsket at undersøge mulighederne for at gennemføre et fosforvådområdeprojekt på arealer ved Kringelbæk. Formålet med projektet er at reducere fosforbelastningen af Bryrup Langsø.

Silkeborg Kommune har anmodet Rambøll om at gennemføre forundersøgelsen. Rambøll forestår den tekniske forundersøgelse og har engageret Konsulenthuset Allégade 24 ApS, til at gennemføre den ejendomsmæssige forundersøgelse.

2. UNDERSØGELSESMÅRÅDET

2.1. Områdebeskrivelse



Figur 1 Undersøgelsesområdet Kringelbæk (skraveret)

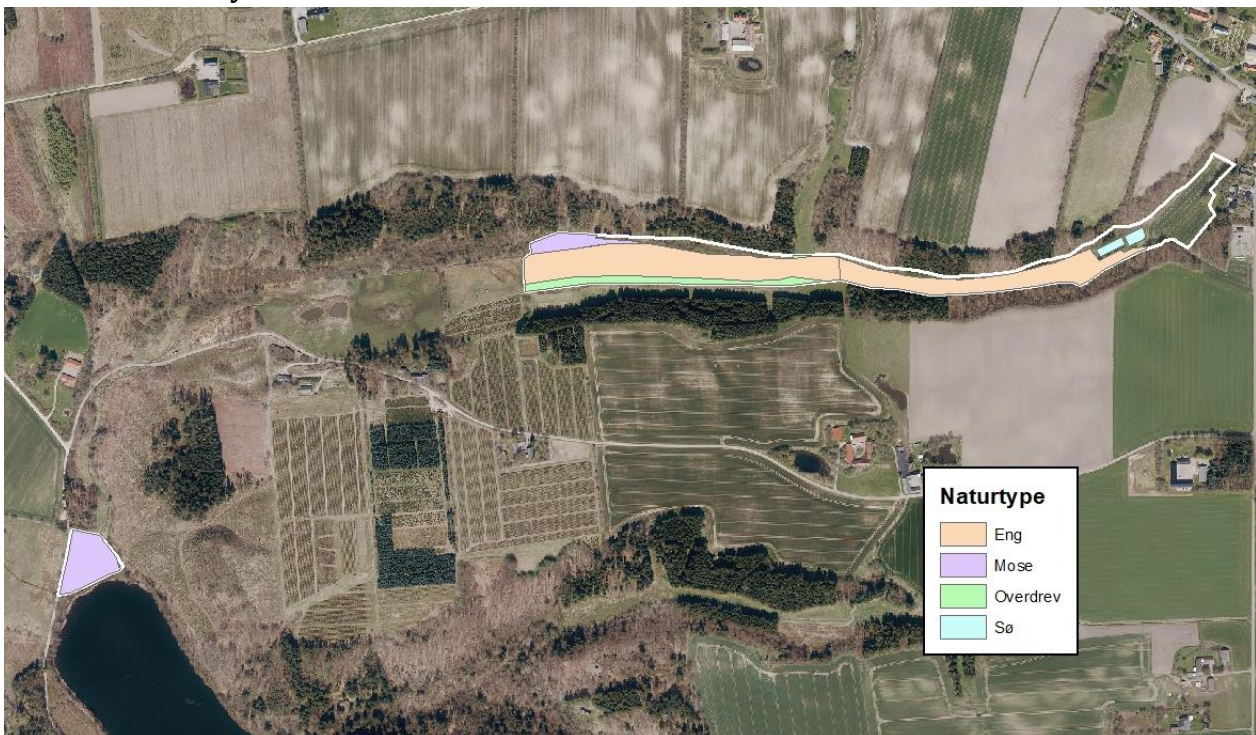
Undersøgelsesområdet udgør i alt 6,0 ha. Området er delt i to delområder, hvoraf det ene udgør 0,6 ha og ligger i tilknytning til Karlsø. Det andet delområde udgør 5,4 ha og ligger langs en 1400 meter lang strækning af Kringelbæk, nedstrøms byen Vinding. Der er ca. 600 meter mellem de to delområder. Arealet består primært af vedvarende græsarealer og naturarealer.



Figur 2 Kringelbæk

2.2. Reguleringer

2.2.1. Naturbeskyttelse



Figur 3 Arealer registreret som beskyttet natur efter Naturbeskyttelseslovens § 3.

En stor del af undersøgelsesområdet (75,0 %) er registreret som beskyttet natur efter Naturbeskyttelseslovens § 3. Det drejer sig om eng (51,7 %) og mose (13,3 %), overdrev (6,7 %) og 3 søer (3,3 %). Den del af undersøgelsesområdet, der ikke er registreret som beskyttet natur, ligger samlet ved Vinding.

Tabel 1 Beskyttet natur efter Naturbeskyttelseslovens § 3

Naturtype	Ha	Procent
Eng	3,1	51,7
Mose	0,8	13,3
Overdrev	0,4	6,7
Sø	0,2	3,3
Ej registreret	1,5	25,0
I alt	6,0	100,0

2.2.2. Fredning

Delområdet ved Karlsø indgår i landskabsfredningen omkring Bryrup Langsø og Karlsø. Fredningen omfatter i alt 124 ha og blev gennemført i 1985. Fredningens formål er ”at sikre en opretholdelse af de geologiske, biologiske og landskabelige værdier, der er knyttet til området og at forbedre offentlighedens mulighed for rekreativ udnyttelse af området.”

Fredningen betyder bl.a., at der ikke må foretages terrænændringer uden dispensation fra fredningen.



Figur 4 Fredning i området

2.3. Eksisterende tilskudsordninger i undersøgelsesområdet

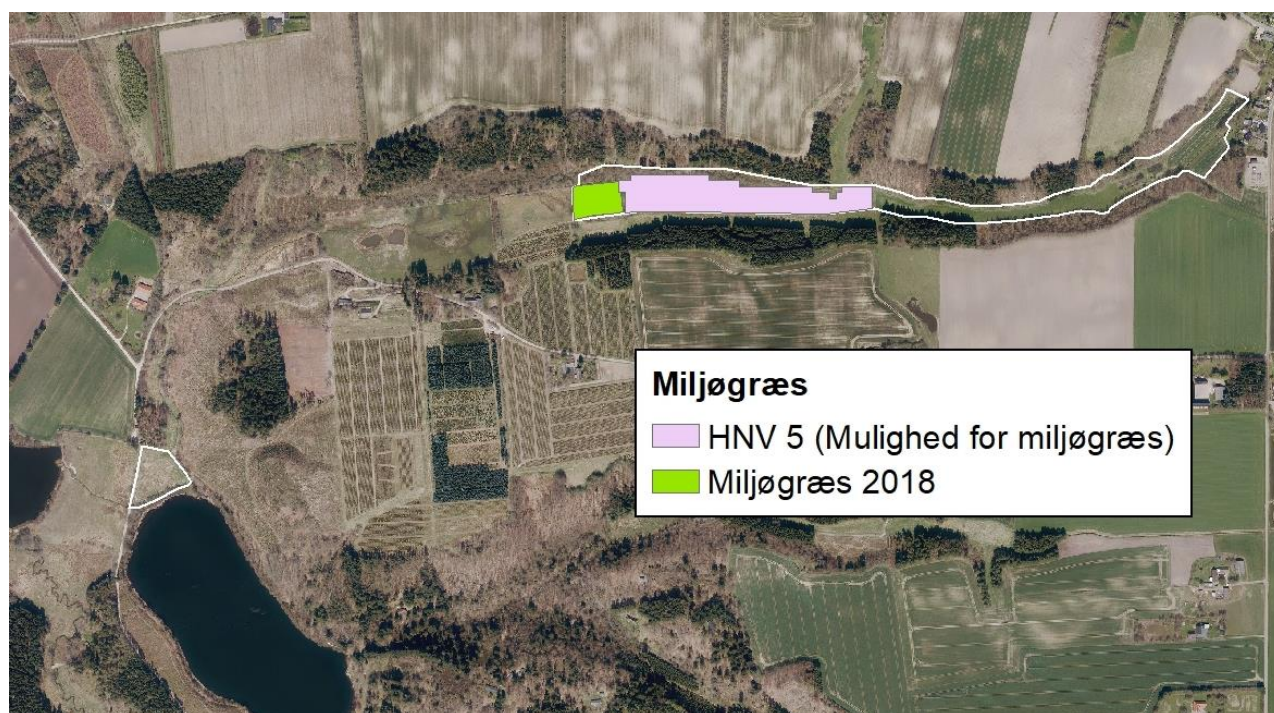
2.3.1. Tilskud til pleje af græs- og naturarealer i 5 år

Af Fællesskemaet 2018 fremgår at 0,4 ha inden for undersøgelsesområdet er anmeldt som miljøgræs, dvs. areal der modtager tilskud til pleje af græs- og naturarealer.

Yderligere er der 3,0 ha inden for undersøgelsesområdet, der anmeldes som græs i Fællesskemaet, hvor der er betingelse om landbrugsmæssig aktivitet i form af min. et årligt slæt.

En del af disse arealer vil kunne opnå tilskud til pleje af græs- og naturarealer.

Fra 2015 og frem tilbydes ordningen med tilskud til pleje af græs- og naturarealer, dels til særligt udpegede dele af Natura 2000-områderne, dels til arealer uden for Natura 2000, der har et højt naturindhold. Projektområdet er ikke et Natura 2000-område, der er derfor alene mulighed for tilsagn til pleje af græs- og naturarealer for marker, der har et højt naturindhold. Naturindholdet måles med det såkaldte HNV-indeks. HNV-indekset spænder fra 0 til 12, og der kan alene søges om tilskud for marker, der helt eller delvist har et HNV-indeks på 5 eller derover. Det er 2,0 ha inden for undersøgelsesområdet, der har et HNV-indeks på 5, men ingen arealer med et højere indeks. Det svarer til 1/3 af arealet. Der er ikke krav om at arealer med det kvalificerende HNV, skal udgøre en vis andel af tilsagnsarealet. Arealer, der ligger i tilknytning til udpegnin-gen, kan således også komme i betragtning til plejetilskuddet.



Figur 5 Arealer med MVJ-aftale (Miljøgræs) og arealer med HNV indeks på 5 eller derover

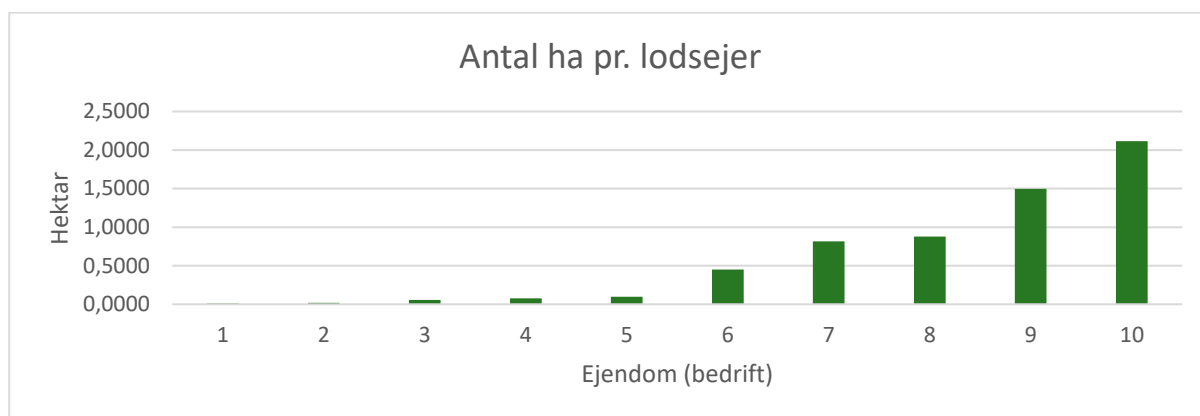
2.4. Ejendomsstrukturen

2.4.1. Ejendomsstørrelser, ejerforhold og beliggenhed

Det matrikulerede areal inden for undersøgelsesområdet udgør 6,0 ha. Jorden er fordelt på 12 forskellige ejendomme. Det drejer sig om ni landbrugsejendomme, en skovejendom, et parcelhus samt Karlsø, der i matriklen er angivet som privat, men i fgl. OIS¹ administreres af Silkeborg Kommune.

Skovejendommen har samme ejer som en af landbrugsejendommene, og to landbrugsejendomme har samme ejer. Der er således reelt 10 lodsejere i området.

De 10 lodsejere ejer i gennemsnit 0,5 ha indenfor området. Arealet pr. bedrift spænder fra 0,0090 ha for den mindste, til 2,1 ha for den største lodsejer.



Figur 6 Areal pr. lodsejer



Figur 7 Ejendomskort

¹ www.ois.dk

2.4.2. Arealanvendelse

Den største del af undersøgelsesområdet (56,7 %) er i Fællesskemaet anmeldt som græsarealer, Heraf udgør permanent græs 50,0 %, mens areal med MVJ-støtte udgør 6,7 %. En stor del af undersøgelsesområdet (43,3 %), er ikke anmeldt i Fællesskemaet. Det drejer sig dels om vedvarende græsarealer, der ligger centralt i undersøgelsesområdet og anvendes til høslæt, dels om mindre randarealer, der ligger mod nord og som er bevoksede.

Tabel 2 Arealanvendelse Fællesskema 2018

Afgrøde	Ha	%
Permanent græs	3,0	50,0
Miljøgræs	0,4	6,7
Kornafgrøder	0,0	0,0
Ikke anmeldt	2,6	43,3
I alt	6,0	100,0



Figur 8 Arealer anmeldt i Fællesskema 2018

3. PROJEKTET

3.1. Formålet med projektet

Formålet med projektet er at reducere fosforbelastningen af Bryrup Langsø. Det skal ske ved at fremme deponeringen af fosfor på engarealer langs Kringelbæk på en ca. 1400 meter lang strækning, nedstrøms landsbyen Vinding samt ved udløbet af Kringelbæk i Karlsø. En forøget deponering af fosfor, kan ske ved at øge frekvensen og udbredelsen af oversvømmelser i området.

3.2. Projektindhold

For at opnå flere oversvømmelser af engene, er det nødvendigt at genslynge åen og lægge den i et mere terrænnært forløb.

4. KOMPENSATION AF LODSEJERENE

4.1. Salg af projektjord til staten

Ejere af jord i projektområdet kan vælge at sælge sin jord til staten (Landbrugsstyrelsen). Projektejer (Silkeborg Kommune) vil herefter gennemføre de nødvendige projektarbejder og samtidig pålægge arealerne en deklaration om rådighedsindskrænkninger. Efter realisering af projektet vil staten udbyde arealerne til salg. I forbindelse med opkøbet kan sælger indrømmes en forkøbsret, således, at sælger kan købe arealet tilbage, hvis han måtte ønske det.

4.2. Tilskud til fastholdelse af vådområder

Lodsejeren kan vælge at beholde sin projektjord, og i stedet for salg, kan man søge om tilskud til fastholdelse af vådområdet i 20 år. Der udbetales et tilskud på 3.500 kr./ha/år for omdriftsarealer, 1.800 kr./ha/år for vedvarende græsarealer og 300 kr./ha/år for naturarealer. Tilskuddet til fastholdelse af vådområder udbetales oveni grundbetaling og grøn støtte. Hvis en gennemførelse af projektet medfører, at arealet bliver så vådt, at det under normale forhold ville miste retten til grundbetaling, sker det ikke, idet der er indført en undtagelsesbestemmelse i den pågældende forordning. Hertil kommer, at der evt. opnås tilskud til pleje af græs- og naturarealer.

4.3. Jordfordeling

Et vådområdeprojekt medfører, at jorden ekstensiveres og landmandens dyrkningsmuligheder indskrænkes. Der kan derfor ofte være behov for erstatningsjord. Der kan derfor i forbindelse med gennemførelse af vådområdeprojekter rejses en jordfordeling, hvor der opkøbes jord fra ejendomme, der ønsker at sælge, der videregives til ejendomme, der har afgivet jord til projektet. Deltagelse i en jordfordeling kan ske hvad enten man ønsker at sælge projektjord, eller beholder projektjorden med dyrkningsrestriktioner.

4.4. Fremtidige bindinger på arealet

I forbindelse med gennemførelse af et projekt bliver der tinglyst en servitut på ejendommen. Landbrugsstyrelsen skal være anført som påtaleberettiget i servituten.

Af servitutten skal det fremgå, at arealerne indenfor projektområdet permanent skal henligge som vådområde og fastholdes som græs- eller naturarealer. Desuden skal følgende bestemmelser fremgå af servitutten:

- Arealerne må ikke anvendes til etablering af skov eller energi-, lav- eller stævningskov.
- Arealerne må ikke anvendes til dyrkning af afgrøder, herunder ikke anvendes til frøproduktion og til dyrkning af energiafgrøder, prydvækster, pyntegrønt og juletræer, hvilket dog ikke er til hinder for, at græs og anden plantevækst på arealerne kan anvendes til græsning, slæt, rørskær eller lignende.
- Arealerne må ikke tilføres plantebeskyttelsesmidler. NaturErhvervstyrelsen kan i særlige tilfælde dispensere fra forbuddet mod tilførsel af plantebeskyttelsesmidler.
- Arealerne må ikke tilføres gødning, bortset fra den gødning, der efterlades af græssende husdyr.
- Arealerne må ikke tilføres jordforbedringsmidler.
- Arealerne må ikke omlægges.
- Der må ikke tilskudsføres på arealerne. Mineraler betragtes ikke som tilskudsføde. NaturErhvervstyrelsen kan i særlige tilfælde dispensere fra forbuddet mod at tilskudsføre på arealerne.
- Aktiviteter, som ejere og forpagtere iværksætter eller tillader på den del af arealerne, der ligger nærmere end 5 meter fra åbne vandløb, søer over 100 m² og kystlinjer, skal udføres på en måde, der ikke medfører erosion af nævnte del af arealerne. Afstanden regnes fra vandløbets eller søens øverste kant eller for så vidt angår kystlinjer fra årets normale højeste vandstandslinje. NaturErhvervstyrelsen kan i særlige tilfælde dispensere fra bestemmelsen i 1. pkt.
- Kontrolmyndigheden skal have adgang til projektområdet i forbindelse med kontrol.
- Der skal være den adgang til projektområdet, der er nødvendig for at kunne opfylde betingelser vedrørende vedligeholdelse af anlæg.
- Den naturtype og tilstand, der dannes som følge af de bestemmelser, der tinglyses i medfør af nærværende bekendtgørelse, er ikke omfattet af undtagelsesreglen (1-årsreglen) i § 2, stk. 1 og 3, i bekendtgørelse nr. 1172 af 20. november 2006 om beskyttede naturtyper eller senere bestemmelser, der måtte afløse de nævnte bestemmelser.
- Den, Landbrugsstyrelsen bemyndiger dertil, skal have adgang til udendørs arealer i projektområdet i forbindelse med målinger af effekten af projektet på naturen, herunder til at udtage prøver.

5. LODSEJERINTERESSEN

5.1. Deltagelse i projektet

Undersøgelsesområdet består af 6,0 ha matrikulært areal. Jorden er fordelt på 12 forskellige ejendomme. Det drejer sig om ni landbrugsejendomme, en skovejendom, et parcelhus samt Karlsø (0,2 ha) der i matriklen er angivet som privat, men administreres af Silkeborg Kommune².

Skovejendommen har samme ejer som en af landbrugsejendommene, og to landbrugsejendomme har samme ejer. Der er således reelt 10 lodsejere i området.

Lodsejerne er i foråret 2017 blevet orienteret at Silkeborg Kommune om det påtænkte projekt.

² I fgl. www.ois.dk

Den ejendomsmæssige forundersøgelse har bestået i, at samtlige lodsejere er blevet interviewet i perioden oktober måned 2018 til januar 2019. Interviewerne er som udgangspunkt foregået på lodsejernes bopæl.

Under interviewrunden har lodsejerne fået forelagt de registreringer, der er foretaget i forbindelse med den tekniske forundersøgelse, og har herunder givet supplerende oplysninger om dræn og andre afvandsforhold. Lodsejerne er blevet orienteret om de foreslåede projekttiltag, og de er blevet forelagt kort der viser, hvilke konsekvenser projektet forventes at medføre. De er desuden blevet orienteret om, hvorledes de kan blive kompenseret, som det fremgår ovenfor under punkt 4.

Dernæst er lodsejerne blevet orienteret om, at gennemførelse af projektet skal ske ved frivillighed og, at hvis der er arealer, der ikke ønskes inddraget i projektet, vil man forsøge at tilrette projektet, således at disse arealer ikke bliver påvirket. Dernæst er lodsejerne blevet spurgt om deres holdning til projektet.

Ved afslutningen af interviewet har lodsejerne bekræftet interviewerens opfattelse af deres holdning.

Otte lodsejere, der tilsammen ejer 74,2 % af undersøgelsesområdet, har tilkendegivet, at de er positive for projektet, en lodsejer, der ejer 24,9 % af undersøgelsesområdet, har tilkendegivet at være afventende overfor projektet og en lodsejer, der ejer 0,9 % af undersøgelsesområdet, har tilkendegivet ikke at ville indgå i projektet. Lodsejeren, der er afventende, anvender arealet til høslæt og frygter, at det ikke længere vil være muligt pga. højere vandstand og pga. at slyngning af åen vil gøre det besværligt at avle hø. Lodsejeren, der ikke ønsker at indgå i projektet, frygter ikke længere at kunne fragte skovet træ fra skråningen over ådalen. Silkeborg Kommune, som administrator³ af Karlsø, indgår som positiv lodsejer i projektet.

Tabel 3 Lodsejernes holdning til projektet

	Antal lodsejere	Antal hektar	Procent af areal
Afventende	1	1,5	24,9
Vil gerne deltage	8	4,4	74,2
Ønsker ikke at deltage	1	0,1	0,9
I alt	10	6,0	100,0

5.2. Erstatningsønsker og behovet for erstatningsjord

Alle lodsejere har forholdt sig til erstatningsformen, uanset holdningen til projektet.

To lodsejer, der ejer 0,9 ha i projektområdet, har tilkendegivet, at de ønsker at sælge deres jord i projektområdet. Heraf har den ene udtrykt ønske om at købe arealet tilbage efter projektgennemførelse, evt. med tillæg af tilstødende areal mod nyt forløb af åen.

De øvrige lodsejere, der ejer 5,1 ha i undersøgelsesområdet, har tilkendegivet, at de ønsker at beholde deres jord og har dermed mulighed for at søge tilskud til fastholdelse i 20 år.

³ I fgl. www.ois.dk

Tabel 4 Lodsejernes erstatningsønsker

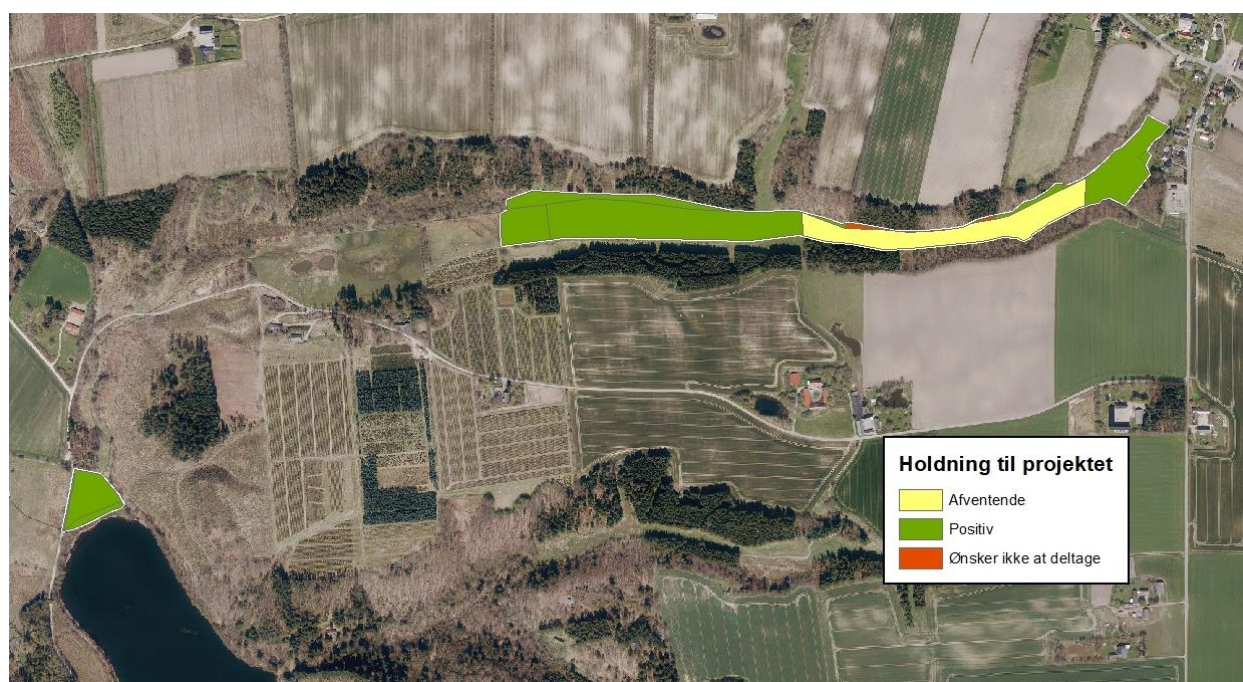
	Antal lodsejere	Antal hektar
Sælge projektjord	2	0,9
Få tilskud til fastholdelse	8	5,1
I alt	5	6,0

5.3. Behovet for jordfordeling

Der er ikke nogen af lodsejerne, der har udtrykt ønske om at modtage erstatningsjord som kompensation for at lade deres arealer indgå i projektet. Derimod er der interesse for magelæg, således at Kringelbæk fortsat udgør ejendomsskel efter gennemførelse af projektet.

6. SAMMENFATNING OG KONKLUSION

Undersøgelsesområdet udgør et areal på 6,0 ha. Otte lodsejere, der råder over 74,2 % af området, har udtrykt positiv interesse for projektet, en lodsejer, der råder over 24,9 % af området, er afventende og en lodsejer, der ejer 0,9 % af arealet, ikke ønsker at indgå i projektet.



Figur 9 Lodsejernes holdning vist på kort

7. OMKOSTNINGER TIL ERHVERVELSE AF JORD OG BEHOV FOR RESERVATION AF TILSKUDSMIDLER TIL UNDERSØGelsesOMRÅDET

Som nævnt i afsnit 5.2., ønsker to lodsejer at afhænde jorden og otte lodsejere ønsker at beholde jorden med mulighed for at søge tilskud til fastholdelse. Af hensyn til beregning af omkostninger ved evt. gennemførelse af projektet, er alle arealer medregnet, uanset at flere af dem er så små, at det er urealistisk for

lodsejerne at søge om tilskud, og uanset lodsejernes interesse for projektet. I det følgende er projektjorden grupperet som enten omdriftsareal, naturareal eller som vedvarende græsareal. Havearealer og skovbevoksede arealer er anført som naturarealer. Grupperingen er foretaget ud fra ejernes egne oplysninger under interviewrunden, sammenholdt med den angivelse af afgrødekode, som ejere/forpagtere har angivet i ansøgningen om arealtilskud i 2014 (Fællesskemaet).

Tabel 5 Jorden i undersøgelsesområdet, fordelt på afgrødetype og erstatningsform

Tilskudskategori		Areal med tilskud til fastholdelse		Areal til salg
Arealtype	Areal i alt, ha	Ha	Ha	Ha
Omdriftsareal	0,81	0,00		0,81
Vedvarende græs	4,49	4,49		0,00
Naturareal	0,71	0,63		0,08
Areal i alt⁴	6,01	5,12		0,89

Ved opgørelse af behovet for tilskudsmidler til erhvervelse af projektjord, er der anvendt en pris på kr. 60.000 pr. ha permanent græsjord og kr. 35.000 pr. ha for naturarealer. Prisen på omdrifts jord er sat til kr. 120.000 pr. ha.

Værdien af jorden ved salg efter projektgennemførelse, er skønsmæssigt ansat til 20.000 kr./ha.

Tabel 6 Behov for reservation af tilskudsmidler til hele projektområdet

Arealtype	Areal	Årligt tilskud/pris pr. ha	Samlede omkostninger
Tilskud til fastholdelse i 20 år, naturareal	0,63 ha	300 kr.	3.780 kr.
Tilskud til fastholdelse i 20 år permanent græs	4,49 ha	1.800 kr.	161.640 kr.
Erhvervelse af omdriftsarealer	0,81 ha	120.000 kr.	97.200 kr.
Erhvervelse af naturarealer	0,08 ha	35.000 kr.	2.800 kr.
I alt	6,01 ha		265.420 kr.
Salg af projektjord	0,89 ha	20.000 kr.	17.800 kr.
Nettoomkostning			247.620 kr.

8. REFERENCER

Geodatastyrelsen

<http://download.kortforsyningen.dk/>

Landbrugsstyrelsen, Tilskudsguide

<https://lbst.dk/>

Udviklings og forenklingens styrelsen

www.ois.dk

Rambøll A/S

Indledende projektnotat Kringelbæk, Bryrup Langsø af oktober 2018