

Ejendomsmæssig forundersøgelse af etablering af

P-Vådområde – Lemming Å

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
Revisionsnr.	
Review	
Udgivet	Januar 2019

Indholdsfortegnelse

1.	INDLEDNING OG BAGGRUND	3
2.	UNDERSØGELSE SOMRÅDET	3
2.1.	Områdebeskrivelse.....	3
2.2.	Reguleringer	4
2.2.1.	Naturbeskyttelse	4
2.3.	Eksisterende tilskudsordninger i undersøgelsesområdet	5
2.3.1.	Tilskud til pleje af græs- og naturarealer i 5 år.....	5
2.4.	Ejendomsstrukturen	6
2.4.1.	Ejendomsstørrelser, ejerforhold og beliggenhed.....	6
2.4.2.	Arealanvendelse	7
3.	PROJEKTET	8
3.1.	Formålet med projektet	8
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	11
6.	SAMMENFATNING OG KONKLUSION	11
7.	OMKOSTNINGER TIL ERHVERVELSE AF JORD OG BEHOV FOR RESERVATION AF TILSKUDSMIDLER TIL UNDERSØGELSE SOMRÅDET	12
8.	OMKOSTNINGER TIL ERHVERVELSE AF JORD OG BEHOV FOR RESERVATION AF TILSKUDSMIDLER TIL ET DELOMRÅDE	13
9.	ARRONDERING AF PROJEKTOMRÅDET.....	14
10.	REFERENCER.....	14

Ejendomsmæssig forundersøgelse

1. INDLEDNING OG BAGGRUND

Silkeborg Kommune har ønsket at undersøge mulighederne for at gennemføre et fosforvådområdeprojekt på arealer ved Lemming Å. Formålet med projektet er, at reducere fosforbelastningen af Alling Sø.

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



Figur 1 Undersøgelsesområdet Lemming Å (skraveret)

2.1. Områdebeskrivelse

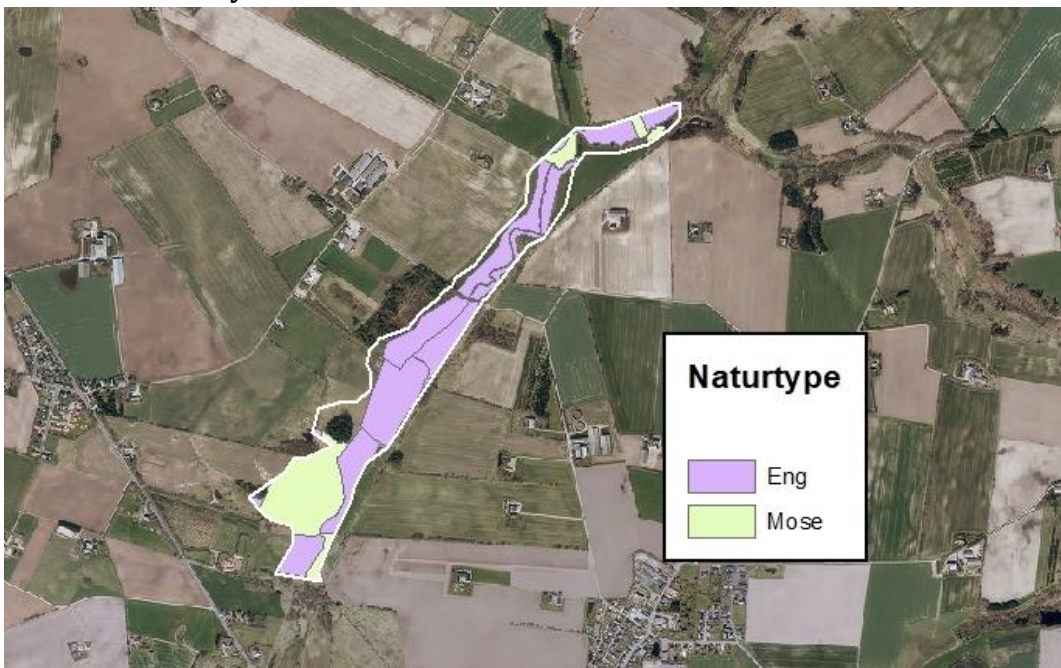
Undersøgelsesområdet udgør i alt 28,4 ha. Arealet består primært af vedvarende græsarealer og naturarealer i en ådal omkring en strækning på 2 km af Lemming Å, beliggende få kilometer nord for Silkeborg. Området er mod syd afgrænset af den tidligere jernbane mellem Silkeborg og Rødkærbro, der i dag er omdannet til cykelsti. I forbindelse med etablering af banen i 1912, blev Lemming Å reguleret på strækningen opstrøms Ørevadbrovej, mens den nedstrøms Ørevadbrovej har sit naturlige forløb.



Figur 2 Lemming Å set fra Ørevadbrovej

2.2. Reguleringer

2.2.1. Naturbeskyttelse



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

En stor del af undersøgelsesområdet (79,9 %) er registreret som beskyttet natur efter Naturbeskyttelseslovens § 3. Det drejer sig om eng (56,2 %) og mose (23,7 %).

Tabel 1 Beskyttet natur efter Naturbeskyttelseslovens § 3

Naturtype	Ha	Procent
Eng	15,6	54,9
Mose	6,6	23,3
Ej registreret	6,2	21,8
I alt	28,4	100,0

2.3. Eksisterende tilskudsordninger i undersøgelsesområdet

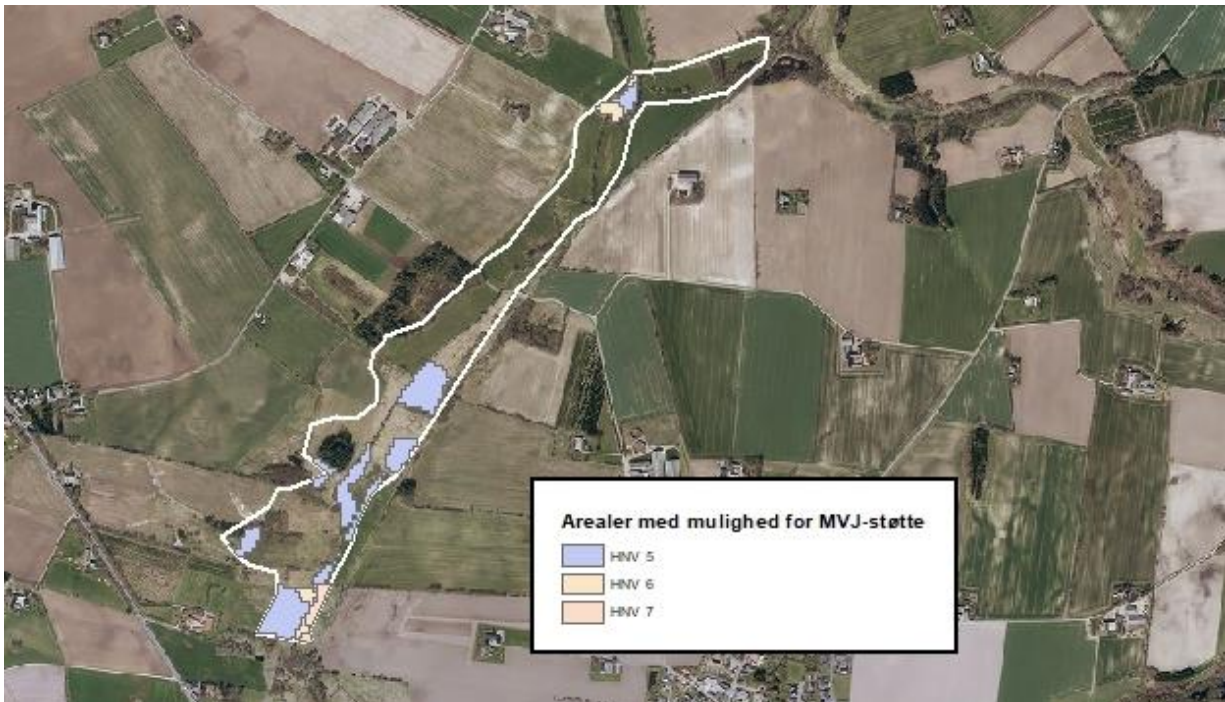
2.3.1. Tilskud til pleje af græs- og naturarealer i 5 år

Ifølge Landbrugsstyrelsens tilsagnskort er der ikke nogen af arealerne i undersøgelsesområdet, der modtager tilskud til pleje af græs- og naturarealer.

Der er 14,9 ha inden for undersøgelsesområdet, der anmeldes som græs i Fællesskemaet, hvor der er betingelse om landbrugsmæssig aktivitet i form af min. et årligt slæt.

Det ville dog være muligt at søge tilskud til pleje af græs- og naturarealer til en del af arealet, enten i form af afgræsning eller i form af høslæt.

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 5,3 ha inden for undersøgelsesområdet, der har et HNV-indeks på 5 eller derover. Det svarer til 19,1 % af arealet. Arealerne med et HNV-indeks på 5 eller derover ligger imidlertid spredt i området, og da der ikke er behov for at arealer med det kvalificerende HNV, skal udgøre en vis andel af tilsagnsarealet, kan langt større arealer i undersøgelsesområdet komme i betragtning til plejetilskuddet.



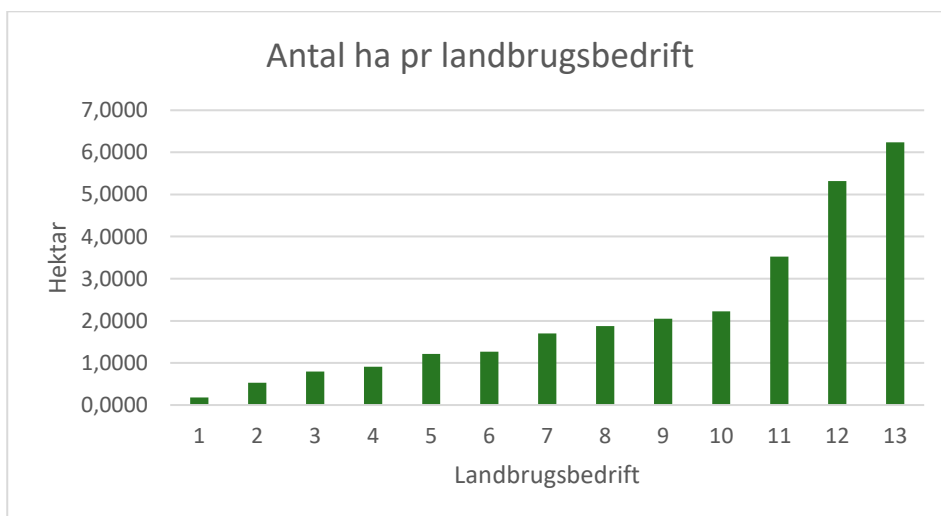
Figur 4 Arealer med HNV indeks på 5 eller derover indenfor undersøgelsesområdet

2.4. Ejendomsstrukturen

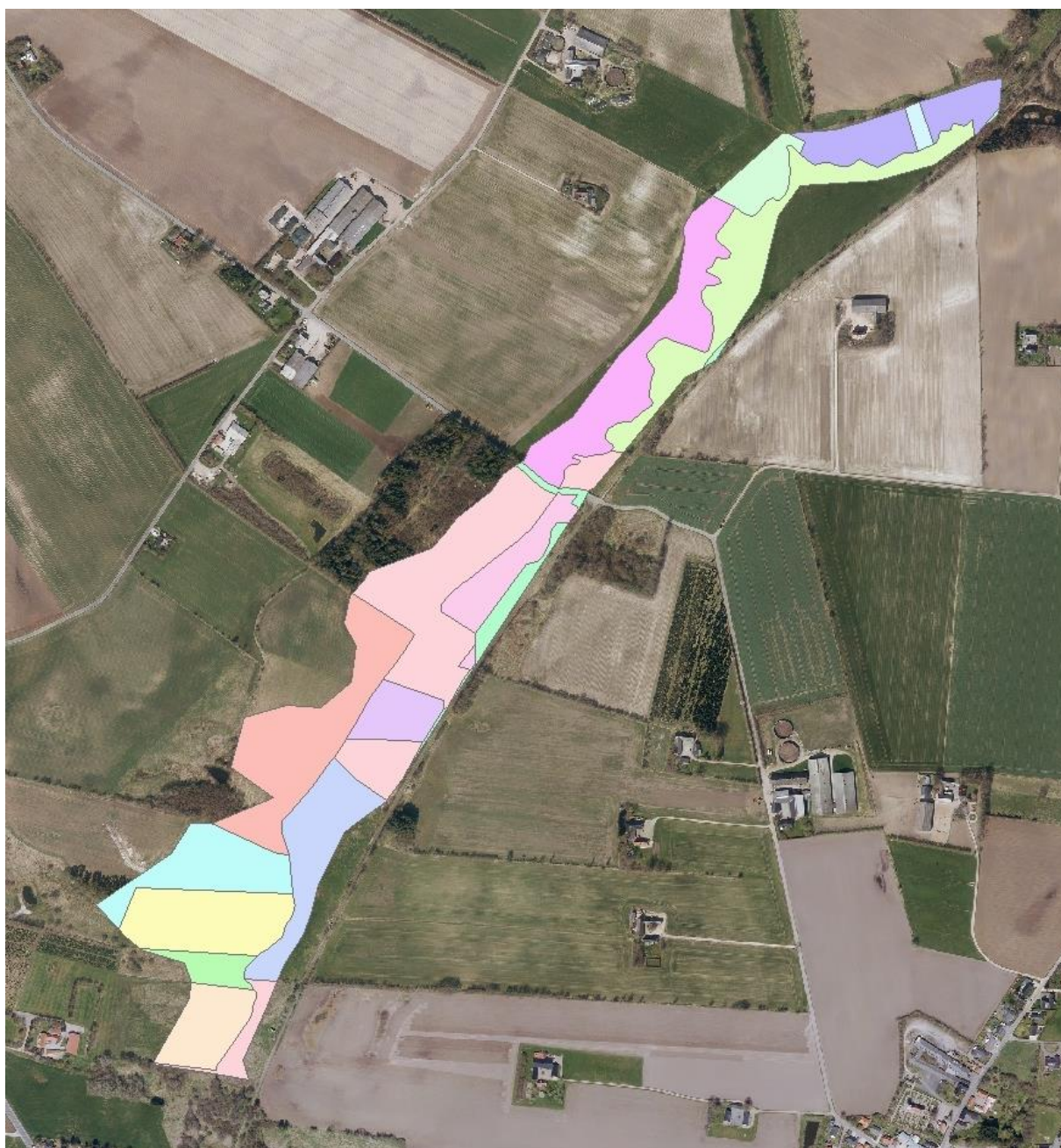
2.4.1. Ejendomsstørrelser, ejerforhold og beliggenhed

Det matrikulerede areal inden for undersøgelsesområdet udgør 28,4 ha. Heraf ligger 0,6 ha i tilknytning til cykelstien og ejes af Silkeborg Kommune. Det øvrige Jord, 27,8 ha, er fordelt på 14 forskellige landbrugs-ejendomme. Heraf tilhører to ejendomme den samme ejerkreds. Der er således 13 forskellige landbrugsbedrifter, der har jord i området.

De 13 lodsejere med landbrug i undersøgelsesområdet ejer i gennemsnit 2,1 ha indenfor området. Arealet pr. bedrift spænder fra 0,2 ha for den mindste, til 6,2 ha for den største lodsejer.



Figur 5 Arealstørrelsen pr. landbrugsbedrift i undersøgelsesområdet



Figur 6 Ejendomskort

2.4.2. Arealanvendelse

Godt halvdelen af undersøgelsesområdet (52,3 %) er i Fællesskemaet anmeldt som græsarealer, primært permanent græs. En mindre del (8,7 %) er anmeldt som udyrkede landbrugsarealer mens der på 3,9 % af arealet dyrkes kornafgrøder. Godt en tredjedel af undersøgelsesområdet (35,1 %), er ikke anmeldt i Fællesskemaet. Det drejer sig om dels rene naturarealer og dels vedvarende græsarealer, der er så fugtige af lodsejeren har vurderet, at han ikke kunne opfylde det aktivitetskrav, der er en betingelse for at opnå grundbetaling, og derfor ikke har anmeldt arealerne.

Bortset fra enkelte bevoksede arealer, ligger hele undersøgelsesområdet nedstrøms Ørevadbrovej som vedvarende græs. Opstrøms Ørevadbrovej ligger undersøgelsesområdet som en mosaik af græsarealer, omdriftsarealer (korn), udyrkede landbrugsarealer og arealer der ikke er anmeldt i fællesskemaet

Tabel 2 Arealanvendelse Fællesskema 2014

Afgrøde	Ha	%
Græs	14,8617	52,3
Udyrkede landbrugsarealer	2,4814	8,7
Kornafgrøder	1,1199	3,9
Ikke anmeldt	9,9558	35,1
I alt	28,4188	100,0



Figur 7 Arealer anmeldt i Fællesskema 2014

3. PROJEKTET

3.1. Formålet med projektet

Formålet med projektet er at reducere fosforbelastningen af Alling Sø. Det skal ske ved at fremme deponeringen af fosfor på engarealer langs Lemming Å på en ca. 2 km lang strækning, nedstrøms landsbyen

Skælgær. En forøget deponering af fosfor, kan ske ved at øge frekvensen og udbredelsen af oversvømmelser langs åen.

3.2. Projektindhold

For at opnå flere oversvømmelser af engene, er det nødvendigt at genslynge åen og at hæve vandløbsbunden. På strækningen nedstrøms Ørevadbrovej, er Lemming Å ikke blevet reguleret. Det vurderes derfor ikke at være nødvendig at slynge Lemming Å yderligere på denne strækning. For at øge frekvensen og udbredelsen af oversvømmelser langs strækningen, kan vandløbsbunden i stedet blive hævet.

På strækningen opstrøms Ørevadbrovej, er Lemming å blevet reguleret i forbindelse med anlæg af jernbanen. Her foreslås, at åen bliver genslynget og at vandløbsbunden i den forbindelse bliver anlagt højere end den nuværende. Ved genslynningen forøges vandløbets længde med 318 meter.

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 indrømme en forkøbsret, således, at sælger kan købe arealet tilbage såfremt 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. Såfremt en gennemførelse af projektet medfører, at arealet bliver så vådt, at det under normale forhold ville miste rettet 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 stævningssskov.
- 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, rørsæk 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 tilskudsføder. 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

Den privatejede del af undersøgelsesområdet består af 27,8 ha matrikulært areal. Området er fordelt på 14 ejendomme, hvoraf de to har samme ejer, således, at der er i alt 13 lodsejere.

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

Den ejendomsmæssige forundersøgelse har bestået i, at samtlige lodsejere er blevet interviewet oktober måned 2018.

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 endvidere 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 såfremt 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.

To lodsejere, der ejer 28,4 % af den privatejede del af undersøgelsesområdet, har tilkendegivet, at de ikke ønsker at medvirke til projektet, mens 11 lodsejere, der ejer de resterende 71,6 %, har udtrykt positiv interesse for projektet.

Tabel 3 Lodsejernes holdning til projektet

	Antal lodsejere	Antal hektar	Procent af areal
Ønsker ikke at deltage	2	7,9	28,4
Vil gerne deltage	11	19,9	71,6
I alt	13	27,8	100,0

5.2. Erstatningsønsker og behovet for erstatningsjord

I alt otte lodsejere har tilkendegivet at de ønsker at sælge deres jord i projektområdet, evt. med henblik på at købe arealet tilbage, efter projektgennemførelsen. Disse lodsejere ejer i alt 13,6 ha i projektområdet.

Tre lodsejere, der ejer 6,3 ha i undersøgelsesområdet, har tilkendegivet, at de ønsker at beholde deres jord og søge tilskud til fastholdelse i 20 år.

Tabel 4 Lodsejernes erstatningsønsker

	Antal lodsejere	Antal hektar
Sælge projektjord	8	13,6
Få tilskud til fastholdelse	3	6,3
Ønsker ikke at deltage	2	7,9
I alt	15	27,8

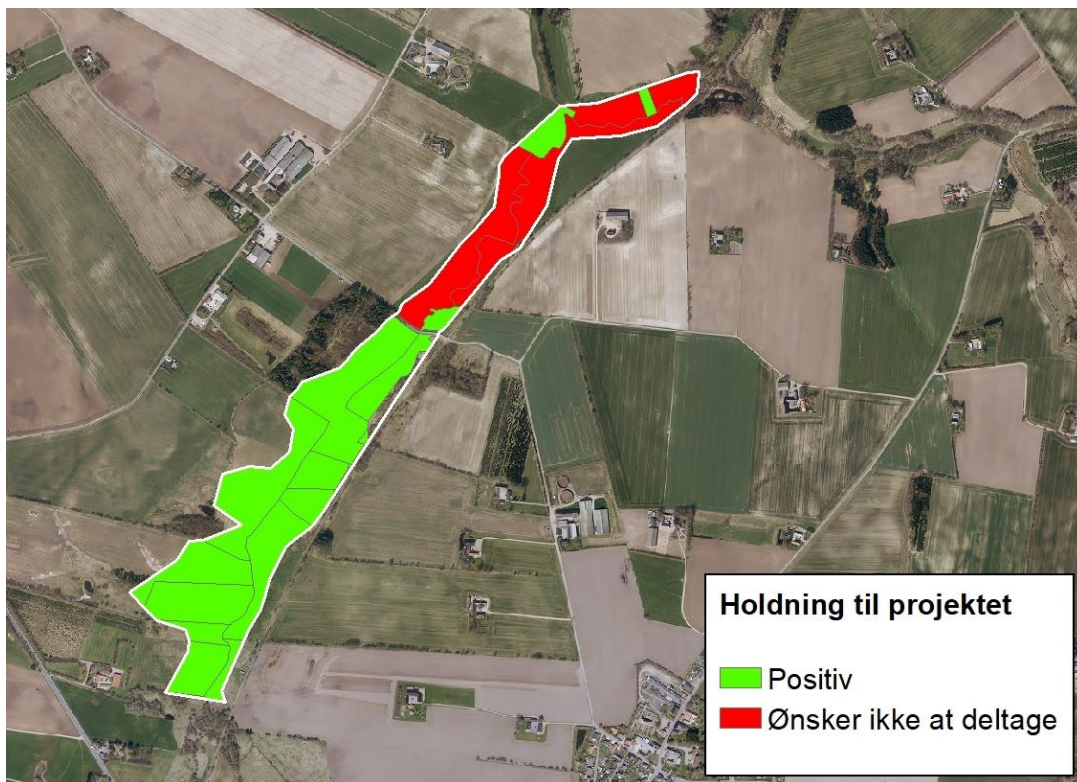
5.3. Behovet for jordfordeling

To af de lodsejere, der er indstillet på at sælge projektjorden, har udtrykt ønske om at modtage erstatningsjord. De afgiver tilsammen 5,7 ha til projektet. Der er derfor behov for at rejse en jordfordeling i området.

6. SAMMENFATNING OG KONKLUSION

Undersøgelsesområdet udgør et areal på 28,4 ha. Heraf er 27,8 ha i privat eje. Elleve lodsejere, der råder over 71,6 % af det privatejede område, har udtrykt positiv interesse for projektet, mens to ejere, der råder

over 28,4 % af området, ikke ønsker at indgå i projektet. De to lodsejere, der ikke ønsker at deltage i projektet, har jord der ligger samlet nedstøms Ørevadvej.



Figur 8 Lodsejernes holdning vist på kort

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

Som nævnt i afsnit 5.2., ønsker otte lodsejere at afhænde jorden og 3 lodsejere ønskede at beholde jorden og søge tilskud til fastholdelse. I det følgende er projektjorden grupperet som enten omdriftsareal, vedvarende græsareal eller som naturareal. Grupperingen er foretaget ud fra ejernes egne oplysninger under interviewrunden, sammenholdt med den angivelse af afgrødekod, som ejere/forpagtere har angivet i ansøgningen om arealtilskud i 2014 (Fællesskemaet). Jord, tilhørende de to lodsejere der ikke ønsker at deltage, og dermed ikke har angivet erstatningsform, er budgetmæssigt placeret som "arealer til salg".

Tabel 5 Jorden i undersøgelsesområdet, fordelt på afgrødetype og erstatningsform

Arealtype	Tilskudskategori	Areal med tilskud til fastholdelse		Areal til salg	
		Areal i alt, ha	Ha	Ha	Ha
Omdriftsareal		1,1	0,0		1,1
Vedvarende græs		24,9	6,1		18,8
Naturarealer		1,8	0,2		1,6

Areal i alt ¹	27,8	6,3	21,5
--------------------------	------	-----	------

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 omdriftsjord 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, omdrift	0,0 ha	3.500 kr.	0 kr.
Tilskud til fastholdelse i 20 år permanent græs	6,1 ha	1.800 kr.	219.600 kr.
Tilskud til fastholdelse i 20 år naturområder	0,2 ha	300 kr.	1.200 kr.
Erhvervelse af omdriftsarealer	1,1 ha	120.000 kr.	132.000 kr.
Erhvervelse af permanent græsjord	18,8 ha	60.000 kr.	1.128.000 kr.
Erhvervelse af naturarealer	1,6 ha	35.000 kr.	56.000 kr.
I alt	27,8 ha		1.536.800 kr.
Salg af projektjord	21,5 ha	20.000 kr.	430.000 kr.
Nettoomkostning			1.106.800 kr.

8. OMKOSTNINGER TIL ERHVERVELSE AF JORD OG BEHOV FOR RESERVATION AF TILSKUDSMIDLER TIL ET DELOMRÅDE

Den ejendomsrættlige forundersøgelse har vist, at to lodsejere er modstandere af projektet. Deres jord ligger samlet, nedstrøms Ørevadbrovej. Såfremt det er teknisk muligt at reducere projektområdet til den del af ådalen, der ligger opstrøms Ørevadbrovej, vil projektområdet blive reduceret til 18,8 ha, som det fremgår af tabel 7.

Tabel 7 Jorden i undersøgelsesområdet, opstrøms Ørevadbrovej, fordelt på afgrødetype og erstatningsform

Tilskudskategori	Areal med tilskud til fastholdelse		Areal til salg
	Areal i alt, ha	Ha	Ha
Afgrødenavn			
Omdriftsareal	1,1	0,0	1,1
Vedvarende græs	15,9	6,1	9,8
Naturarealer	1,8	0,2	1,6
Areal i alt²	18,8	6,3	12,5

Omkostningerne til erhvervelse af jord og behovet for reservation af tilskudsmidler til delområdet vil udgøre kr. 746.800 kr. som det fremgår af tabel 8.

Tabel 8 Behov for reservation af tilskudsmidler til del af projektområdet, opstrøms Ørevadbrovej

Arealtype	Areal	Årligt tilskud/pris pr. ha	Samlede omkostninger
Tilskud til fastholdelse i 20 år, omdrift	0,0 ha	3.500 kr.	0 kr.
Tilskud til fastholdelse i 20 år permanent græs	6,1 ha	1.800 kr.	219.600 kr.
Tilskud til fastholdelse i 20 år naturområder	0,2 ha	300 kr.	1.200 kr.
Erhvervelse af omdriftsarealer	1,1 ha	120.000 kr.	132.000 kr.
Erhvervelse af permanent græsjord	9,8 ha	60.000 kr.	588.000 kr.
Erhvervelse af naturarealer	1,6 ha	35.000 kr.	56.000 kr.
I alt	18,8 ha		996.800 kr.
Salg af projektjord	12,5 ha	20.000 kr.	250.000 kr.
Nettoomkostning			746.800 kr.

9. ARRONDERING AF PROJEKTOMRÅDET

Projektgrænsen afsnører et smalt areal på ca. 1 ha mod det gamle jernbanetracé ved den sydlige del af undersøgelsesområdet. Arealet er en del af en mark, der ønskes afhændet. Lodsejeren vil forvente at kunne afstå hele marken. Der bør derfor afsættes yderligere 60.000 kr. til erhvervelse af jord, hvilket, efter salg af projektjorden, vil forøge nettoomkostningerne med 40.000 kr. i begge scenarier.

10. REFERENCER

Geodatastyrelsen
Landbrugsstyrelsen, Tilskudsguide
Rambøll A/S

<http://download.kortforsyningen.dk/>
<https://lbt.dk/>
Projektbeskrivelse notat af januar 2018