

# VÅDOMRÅDE VED TANGE Å

## Ejendomsmæssig forundersøgelse



**Udarbejdet til:**

Silkeborg Kommune  
Teknik- og Miljøafdelingen  
Søvej 1  
8600 Silkeborg

Att. Anders Isberg Aahave

**Udarbejdet af:**

EnviDan A/S  
Udarbejdet af: Marie B. Blæsild, Esben A.  
Kristensen,  
Kvalitetssikring: Kasper A. Rasmussen  
Revision: 1  
Dato: 26.02.2021  
Projektnr.: 1181175

## 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**



## Indholdsfortegnelse

<b>Indledning.....</b>	<b>4</b>
<b>Beskrivelse af området .....</b>	<b>4</b>
<b>DELOMRÅDE THORNING .....</b>	<b>6</b>
<b>Lodsejere .....</b>	<b>6</b>
<b>Erstatningsønsker .....</b>	<b>7</b>
<b>Prisvurdering.....</b>	<b>9</b>
Værditab.....	9
20-årigt fastholdelsestilskud.....	10
Samlede omkostninger – Delområde Thorning .....	10
<b>DELOMRÅDE KJELLERUP.....</b>	<b>11</b>
<b>Lodsejere .....</b>	<b>11</b>
<b>Erstatningsønsker .....</b>	<b>12</b>
<b>Prisvurdering.....</b>	<b>14</b>
Værditab.....	14
20-årigt fastholdelsestilskud.....	14
Samlede omkostninger – Delområde Thorning .....	15
<b>Konklusion på den ejendomsmæssige forundersøgelse .....</b>	<b>15</b>

## Indledning

Nærværende rapport er en ejendomsmæssig forundersøgelse gennemført for at undersøge muligheden for etablering af et vådområde ved Tange Å i Silkeborg Kommune. Det primære formål med vådområdet er at reducere kvælstofudledningen til Randers Fjord.

Silkeborg Kommune har anmodet EnviDan A/S om at gennemføre en ejendomsmæssig forundersøgelse, der skal belyse mulighederne for at gennemføre vådområdet ved Tange Å med det formål at reducere udvaskningen af kvælstof til Randers Fjord. Undersøgelsen gennemføres med baggrund i Bekendtgørelse om tilskud til vådområdeprojekter og naturprojekter på kulstofrige lavbundsletter (BEK nr. 191 af 08/02/2020).

Vådområdeordningen er en tilskudsordning, der har til formål at genskabe naturlige vandforhold de steder i landskabet, som er velegnede til det, for derved at mindske kvælstof- og fosforudledningen til de respektive vandoplade. Vådområdeprojekter placeres på lavtliggende landbrugsarealer, som omdannes til natur. Indsatsen sker i overensstemmelse med EU's vandrammedirektiv og er en del af det danske landdistriktsprogram, der overordnet set har til formål at skabe vækst og udvikling i landdistrikterne. Ordningen er dermed medfinansieret af EU.

Formålet med den ejendomsmæssige forundersøgelse er at kortlægge lodsejernes holdning til projektet og deres erstatningsønsker, samt at vurdere erstatningsomkostninger og projektets gennemførlighed via frivillige aftaler. Forundersøgelsen er gennemført af EnviDan A/S, i samarbejde med Silkeborg Kommune, og er baseret på interviews og møder med de berørte lodsejere i løbet af 2020.

## Beskrivelse af området

Udgangspunktet for den tekniske forundersøgelse var et undersøgelsesområde bestående af to delområder, Thorning (vest) på ca. 34 ha og Kjellerup (øst) på ca. 33 ha. Generelt er arealerne i de to delområder forholdsvis ekstensivt udnyttet og størstedelen af arealerne ligger i permanent græs. Derudover er væsentlige dele af arealerne omfattet af Naturbeskyttelseslovens §3.

Det endelige projektområde i nærværende forundersøgelse er tilpasset ved beregninger af afvandingsmæssige påvirkninger samt efter arronderingsmæssige tilretninger, som er fremkommet gennem projektering og ved lodsejerinterviews. Tilretningerne har desuden taget hensyn til de matrikulære grænser i området. Det endelige projektområde består af 2 delområder, hvor det østlige har en størrelse på 37,09 ha og det vestlige har en størrelse på 34,41 ha. Det er disse områder, der danner grundlaget for nærværende rapport, og de to områder behandles separat i det følgende. Et realiseringsprojekt vil derfor skulle omfatte de 37,09 + 34,41 ha, samlet 71,5 ha. Den tilpassede projektafgrænsning er udgangspunkt for vurderingen af den samlede udgift til lodsejerkompensation. På de 2 nedenstående figurer kan de gennemførte tilpasninger ses på oversigtskort for de 2 delområder.





Figur 0-1 På ovenstående kort angiver det røde polygon det oprindelige undersøgelsesområde i det vestlige projektområde ved Thorning. Det sorte polygon viser det tilpassede og endelige projektområde.



Figur 0-2 På ovenstående kort angiver det røde polygon det oprindelige undersøgelsesområde i det østlige projektområde ved Kjellerup. Det sorte polygon viser det tilpassede og endelige projektområde.

## DELOMRÅDE THORNING



Figur 0-1 På ovenstående kort angiver det røde polygon det endelige, vestlige projektområde ved Thorning. På oversigtskortet ses områdets beliggenhed nordøst for Thorning, angivet med rødt.

Projektet kan gennemføres ved at etablere overrissing med drænvand, genslyngning af vandløb samt ekstensivering af arealerne i projektområdet.

### Lodsejere

Projektet i det vestlige delområde berører direkte 15 private lodsejere, som det fremgår af bilag 1.

Som det fremgår af bilag 2, er arealanvendelsen indenfor del-projektområdet domineret af områder med permanent græs, samt en del områder med natur – hvilket ligeledes kan ses i nedenstående tabel, hvor arealanvendelsen er vist for hver lodsejer indenfor projektområdet. Arealanvendelse er opgjort efter Marker\_2014 korttemaet.

Af hensyn til persondataforordningen og lodsejernes anonymitet, vil deres navn og adresse ikke fremgå af nærværende rapport. Ligeledes er de udarbejdede interviewskemaer ikke vedlagt som bilag. Disse er sendt separat til Silkeborg Kommune, som således er gjort bekendt med de detaljerede persondata. Der er gennemført interview med de 15 private lodsejere. Der går en vej gennem området. Der er ikke gennemført interview med ejer af vejarealet, men arealet tæller med i det samlede område for del-projektområdet.

Tabel 1 Oversigt over arealanvendelsen indenfor det vestlige delområde fordelt på de forskellige lodsejere (angivet med farvekode jf. bilag 1 og 2).

Lb. nr	Farvekode	Matrikel Nr.	Areal indenfor projektområdet (ha)	Areal i omdrift og brak (ha)	Areal af permanent græs (ha)	Areal af Natur (ha)
1	Rød	26b	0,58	0	0	0,58
2	Blå	6b	1,4	0,001	0	1,399
3	Gul	1l, 2a, 2n, 1m, 1p, 2b, 2f	6,62	0	5,89	0,73
4	Grå	3e	0,3	0	0	0,3
8	Lilla	4a	2,01	0,01	1,92	0,08
9	Orange	7b, 17e, 21d, 5a	1,85	0,02	1,32	0,51
10	Lys rød	4i, 6c	2,13	0,0005	0	2,1295
11	Brun	6a, 54	3,01	0,01	2,37	0,63
12	Mørk rød	5a, 20c	3,28	0,01	0,01	3,26
13	Lys gul	2c, 6b, 6c, 6d, 8, 4l	2,47	0	1,98	0,49
14	Lys blå	12c	0,71	0,01	0,02	0,68
15	Lys brun	9a	2,87	0,34	2,17	0,36
17	Turkis	4b, 7e	1,45	0	0	1,45
18	Mørk blå	10a, 2p, 7a, 13c	3,46	0,55	0	2,91
19	Lys lilla	13g, 13h, 7b	2,09	0,004	0	2,086
	Ingen - vej	7000d	0,18			
<b>I alt</b>			34,41	0,9555	15,68	17,5945

## Erstatningsønsker

I forundersøgelsen er lodsejerne blevet spurgt om deres ejendomsforhold, deres umiddelbare holdning til projektet samt ønsker til erstatningsform. Ligeledes er alle lodsejere ved interviews blevet gjort opmærksom på, at deres tilkendegivelse ift. erstatningsform ikke er bindende i projektets nuværende stadie. Lodsejerne har haft mulighed for at give udtryk for ønske om frasalg af projektarealer og evt. ønske om erstatningsjord og forkøbsret. Der har desuden været mulighed for ønske om "20-årigt tilskud til fastholdelse af vådområde" under landdistrikts-programmet.

De berørte lodsejers holdning til deltagelse i projektet samt ønsker til erstatninger er samlet i nedenstående tabeller. I henhold til persondataloven omkring personfølsomme oplysninger, er de enkelte interviewskemaer ikke vedlagt nærværende ejendomsrættelige undersøgelser. De enkelte interviewskemaer er imidlertid overdraget til Silkeborg Kommune.

I delområde Thorning er 10 private lodsejere positive og 5 er neutrale overfor, at der arbejdes videre med projektet. Ikke alle lodsejere har ønsket at tage stilling til erstatningsform, og for disse er prissætningen derfor fastsat ud fra en antagelse om, at lodsejerne ønsker at sælge arealerne, da dette er den dyreste løsning.



Tabel 2 Oversigt over holdning til projektet samt ønsker til erstatning – det vestlige delområde

Lb. nr	Farvekode	Holdning	Ønsker at sælge	Ønsker erstatningsjord	Ønsker at genkøbe	Ønsker 20-årigt tilskud
1	Rød	Positiv	Nej	Nej	Nej	Ja
2	Blå	Positiv	Nej	Ja	Nej	Ja
3	Gul	Positiv	Nej	Ja	Nej	Ja
4	Grå	Positiv	Ja	Ja	Nej	Måske
8	Lilla	Positiv	Nej	Ja	Nej	Ja
9	Orange	Neutral	Ja	Nej	Nej	Måske
10	Lys rød	Neutral	Ja	Måske	Måske	Nej
11	Brun	Positiv	Nej	Ja	Nej	Ja
12	Mørk rød	Positiv	Ja	Ja	Måske	Nej
13	Lys gul	Neutral	Nej	Nej	Nej	Ja
14	Lys blå	Neutral	Måske	Måske	Nej	Måske
15	Lys brun	Neutral	Nej	Nej	Nej	Ja
17	Turkis	Positiv	Måske	Nej	Nej	Måske
18	Mørk blå	Positiv	Nej	Nej	Nej	Ja
19	Lys lilla	Positiv	Ja	Ja	Nej	Måske
<b>I alt</b>						
Vejareal		<b>0,18 ha</b>				
Samlet		<b>34,41 ha</b>				

Tabel 3 Oversigt over de samlede arealer fordelt på arealanvendelse og erstatningsønsker – det vestlige delområde

	Areal i omdrift (ha)	Areal af permanent græs (ha)	Areal af Natur (ha)
<b>Salg i alt</b>	<b>0,0455</b>	<b>1,35</b>	<b>10,4155</b>
<b>20-årigt i alt</b>	<b>0,911</b>	<b>14,33</b>	<b>7,179</b>
<b>I alt</b>	<b>0,9555</b>	<b>15,68</b>	<b>17,5945</b>
<b>Ingen erstatning (vej)</b>	<b>0,18</b>		
<b>Samlet</b>	<b>34,41</b>		

I nedenstående tabel gives en samlet opsummering ift. holdning, erstatninger og ønsker for det vestlige delområde. Hvor lodsejere har svaret "måske" til erstatningsjord, forkøbsret, salg af projektjord eller 20-årig fastholdelse, er dette i oversigten talt med som et ja, dog er antallet der har svaret "måske" vist i parentes. I arealopgørelse over antal ha til erstatningsjord er både dem der har svaret "ja" og "måske" talt med. Det bemærkes, at flere lodsejere har tilkendegivet ønsker om flere ting, hvorfor tallene ikke summerer til 15.



Tabel 4 Oversigt over de samlede tilkendegivelser fra lodsejere ved det vestlige delområde

	Antal (antal svaret "måske")	Areal erstatningsjord (ha)
<b>Antal private lodsejere i alt</b>	<b>15</b>	
<b>Antal lodsejere med positiv holdning</b>	<b>10</b>	
<b>Antal lodsejere med neutral holdning</b>	<b>5</b>	
<b>Antal lodsejere med negativ holdning</b>	<b>0</b>	
<b>Antal lodsejere der vil sælge projektareal</b>	<b>7 (2)</b>	
<b>Antal lodsejere der ønsker forkøbsret</b>	<b>2 (2)</b>	
<b>Antal lodsejere der ønsker 20-årig fastholdelse</b>	<b>13 (5)</b>	
<b>Antal lodsejere der ønsker erstatningsjord</b>	<b>9 (2)</b>	<b>21,55</b>

## Prisvurdering

Lodsejerinterviewene er gennemført i vinteren 2019-2020, og prisvurderingen knytter sig til dette tidspunkt.

Det har ikke været muligt at få eksempler på aktuelle jordhandler i området, men med udgangspunkt i lodsejernes tilkendegivelse og erfaringer fra tidligere projekter vurderes salgsprisen for agerjord at ligge på ca. 170.000 kr./ha, ca. 80.000 kr./ha for permanent græs og 40.000 kr./ha for naturarealer.

Priserne på projektjorden efter realisering afhænger bl.a. af arealernes fremtidige afvandingsforhold og beskaffenhed. Arealer med sjapvand eller sump skønnes at ligge på ca. 20.000 kr./ha, arealer med våd eller fugtig eng skønnes at ligge på 30.000 kr./ha mens tør eng skønnes at ligge på 40-50.000 kr./ha. Den endelige fordeling mellem disse 3 typer af arealer kendes ikke, hvorfor der ved beregningen antages en ligelig fordeling mellem de 3 typer/priser. Den gennemsnitlige værdi efter realisering sættes derfor til 30.000 kr./ha.

## Værditab

Udgifterne til et evt. værditab er beregnet som forskellen mellem den nuværende værdi og den fremtidige værdi, efter gennemførelse af projektet. Værditabet er beregnet ud fra ovenstående prisvurdering og fordeling af de berørte arealer jf. den tekniske forundersøgelse.

Opkøb af projektjord	Nuværende værdi (kr./ha)	I alt (kr.)
0,0455 ha agerjord	170.000	7.735
1,35 ha permanent græs	80.000	108.000
10,4155 ha naturareal	40.000	416.620
<b>I alt 11,81 ha</b>		<b>532.355</b>
Ingen erstatning 0,18 ha (vej)		0
Salg af projektjord	Fremtidig værdi (kr./ha)	I alt (kr.)
<b>11,81 ha</b>	30.000	354.300
Ingen erstatning 0,18 ha (vej)		0
<b>Samlet værditab</b>		<b>178.055</b>

## 20-årigt fastholdelsestilskud

Udgifter til evt. 20-årigt fastholdelsestilskud er ligeledes en mulig erstatningsform. Et evt. tilskud er betinget af, at der tinglyses en servitut på ejendommen som bl.a. 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, og at arealerne ikke må tilføres plantebeskyttelsesmidler.”

Tilskuddets størrelse afhænger af den tidligere arealanvendelse:

- 3500 kr. pr. ha for arealer, der har været dyrket med afgrøder i omdrift, frugt- eller bærproduktion, planteskole på friland, stævningskov eller pyntegrønt, juletræer eller energiskov i kort omdrift.
- 1800 kr. pr. ha for jordbrugsmæssigt udnyttede arealer uden for omdrift (permanent græs).
- 300 kr. pr. ha for naturarealer.

Omkostningerne til 20-årigt fastholdelsestilskud er opgjort ud fra de tre forskellige tilskudssatser, afhængig af, hvilken type arealer, der er tale om. Det er arealanvendelse i referenceåret 2014 der er afgørende for tilskuddets størrelse. De samlede udgifter til 20-årige fastholdelsestilskud i projektet fremgår af nedenstående tabel.

Areal	Areal (ha)	Udgifter til 20-årigt fastholdelsestilskud
Omdrift	0,911	63.770
Permanent græs	14,33	515.880
Natur	7,179	43.074
<b>I alt</b>	<b>22,42</b>	<b>622.724</b>

## Samlede omkostninger – Delområde Thorning

De samlede omkostninger til erstatninger ved en realisering af projektet ved Delområde Thorning langs Tange Å fremgår nedenfor.

	Omkostninger (kr.)
Værditab	178.055
20-årigt fastholdelse	622.724
<b>I alt</b>	<b>800.779</b>

## DELOMRÅDE KJELLERUP

Nedenstående kort angiver det endelige projektområde øst for Kjellerup.



Figur 0-1 På ovenstående kort angiver det røde polygon det endelige projektområde ved Kjellerup.

Projektet kan gennemføres ved at etablere overrisling med drænvand, genslyngning af vandløb samt ekstensivering af arealerne i projektområdet.

### Lodsejere

Projektet berører direkte 12 private lodsejere, som det fremgår af bilag 3.

Som det fremgår af bilag 4, er arealanvendelsen indenfor projektområdet domineret af områder udlagt som omdrift og permanent græs, samt en mindre del der er natur – hvilket ligeledes kan ses i nedenstående tabel, hvor arealanvendelsen er vist for hver lodsejer indenfor projektområdet. Arealanvendelse er opgjort efter Marker\_2014 korttemaet.

Af hensyn til persondataforordningen og lodsejernes anonymitet, vil deres navn og adresse ikke fremgå af nærværende rapport. Ligeledes er de udarbejdede interviewskemaer ikke vedlagt som bilag. Disse er sendt separat til Silkeborg Kommune, som således er gjort bekendt med de detaljerede persondata. Der er gennemført interview med de 12 private lodsejere.

Tabel 5 Oversigt over arealanvendelsen indenfor det østlige delområde fordelt på de forskellige lodsejere (angivet med farvekode jf. bilag 1 og 2).

Lb. nr	Farvekode	Matrikel Nr.	Areal indenfor projektområdet (ha)	Areal i omdrift og brak (ha)	Areal af permanent græs (ha)	Areal af Natur (ha)
1	Rød	7a, 7l	2,19	0,03	0,7	1,46
2	Grøn	6b	1,1	0,04	0,3	0,76
3	Blå	5aa	2,48	0,15	2,04	0,29
4	Gul	2r, 42, 9b, 13b	8,48	3,89	3,93	0,66
6	Lilla	41, 1h,	3,22	1,94	1,01	0,27
7	Hvid	25b, 25c	9,42	7,61	0,96	0,85
8	Grå	26c	0,89	0	0,01	0,88
9	Pink	15c, 2b	1,62	0	0,01	1,61
10	Lys blå	6b, 6c, 2a, 35b	2,2	2,06	0	0,14
11	Lys lilla	26a	3,14	0,39	1,97	0,78
12	Brun	2o	1,73	0	0	1,73
15	Lys grøn	1m	0,62	0	0,49	0,13
<b>I alt</b>			<b>37,09</b>	<b>16,11</b>	<b>11,42</b>	<b>9,56</b>

## Erstatningsønsker

I forundersøgelsen er lodsejerne blevet spurgt om deres ejendomsforhold, deres umiddelbare holdning til projektet samt ønsker til erstatningsform. Ligeledes er alle lodsejere ved interviews blevet gjort opmærksom på, at deres tilkendegivelse ift. Erstatningsform ikke er bindende i projektets nuværende stadie. Lodsejerne har haft mulighed for at give udtryk for ønske om frasalg af projektarealer og evt. ønske om erstatningsjord og forkøbsret. Der har desuden været mulighed for ønske om "20-årigt tilskud til fastholdelse af vådområde" under landdistrikts-programmet.

De berørte lodsejers holdning til deltagelse i projektet samt ønsker til erstatninger er samlet i nedenstående tabeller. I henhold til persondataloven omkring personfølsomme oplysninger, er de enkelte interviewskemaer ikke vedlagt nærværende ejendomsrættelige undersøgelse. De enkelte interviewskemaer er imidlertid overdraget til Silkeborg Kommune.

I delområde Kjellerup er 11 private lodsejere positive og 1 lodsejer er neutral overfor, at der arbejdes videre med projektet. Ikke alle lodsejere har ønsket at tage stilling til erstatningsform, og for disse er prissætningen derfor fastsat ud fra en antagelse om, at lodsejerne ønsker at sælge arealerne, da dette er den dyreste løsning.

Tabel 6 Oversigt over holdning til projektet samt ønsker til erstatning – det østlige delområde

Lb. Nr	Farvekode	Holdning	Ønsker at sælge	Ønsker erstatningsjord	Ønsker at genkøbe	Ønsker 20-årigt tilskud
1	Rød	Positiv	Måske	Måske	Nej	Ja
2	Grøn	Positiv	Nej	Nej	Nej	Ja
3	Blå	Positiv	Ja	Ja	Måske	Måske
4	Gul	Positiv	Ja	Ja	Måske	Nej
6	Lilla	Positiv	Nej	Måske	Nej	Ja
7	Hvid	Positiv	Ja	Ja	Nej	Måske
8	Grå	Neutral	Ja	Måske	Nej	Nej
9	Pink	Positiv	Ja	Ja	Nej	Måske
10	Lys blå	Positiv	Nej	Måske	Nej	Ja
11	Lys lilla	Positiv	Ja	Ja	Nej	Måske
12	Brun	Positiv	Ja	Ja	Nej	Nej
15	Lys grøn	Positiv	Ja	Nej	Nej	Måske
<b>I alt</b>						
<b>Samlet</b>		<b>37,09 ha</b>				

Tabel 7 Oversigt over de samlede arealer fordelt på arealanvendelse og erstatningsønsker – det østlige delområde

	Areal i omdrift (ha)	Areal af permanent græs (ha)	Areal af Natur (ha)
<b>Salg i alt</b>	<b>12,04</b>	<b>9,41</b>	<b>6,93</b>
<b>20-årigt i alt</b>	<b>4,07</b>	<b>2,01</b>	<b>2,63</b>
<b>I alt</b>	<b>16,11</b>	<b>11,42</b>	<b>9,56</b>
<b>Samlet</b>	<b>37,09 ha</b>		

I nedenstående tabel gives en samlet opsummering ift. holdning, erstatninger og ønsker for det vestlige delområde. Hvor lodsejere har svaret "måske" til erstatningsjord, forkøbsret, salg af projektjord eller 20-årig fastholdelse, er dette i oversigten talt med som et ja, dog er antallet der har svaret "måske" vist i parentes. I arealopgørelse over antal ha til erstatningsjord er både dem der har svaret "ja" og "måske" talt med. Det bemærkes, at flere lodsejere har tilkendegivet ønsker om flere ting, hvorfor tallene ikke summerer til 12.



Tabel 8 Oversigt over de samlede tilkendegivelser fra lodsejere ved det østlige delområde

	Antal (antal svaret "måske")	Areal erstatningsjord (ha)
Antal private lodsejere i alt	12	
Antal lodsejere med positiv holdning	11	
Antal lodsejere med neutral holdning	1	
Antal lodsejere med negativ holdning	0	
Antal lodsejere der vil sælge projektareal	9 (1)	
Antal lodsejere der ønsker forkøbsret	2 (2)	
Antal lodsejere der ønsker 20-årig fastholdelse	9 (5)	
Antal lodsejere der ønsker erstatningsjord	10 (4)	33,17

## Prisvurdering

Lodsejerinterviewene er gennemført i vinteren 2019-2020, og prisvurderingen knytter sig til dette tidspunkt.

Det har ikke været muligt at få eksempler på aktuelle jordhandler i området, men med udgangspunkt i lodsejernes tilkendegivelse og erfaringer fra tidligere projekter vurderes salgsprisen for agerjord at ligge på ca. 170.0000 kr./ha, ca. 80.000 kr./ha for permanent græs og 40.000 kr./ha for naturarealer.

Priserne på projektjorden efter realisering afhænger bl.a. af arealernes fremtidige afvandingsforhold og beskaffenhed. Arealer med sjavvand eller sump skønnes at ligge på ca. 20.000 kr./ha, arealer med våd eller fugtig eng skønnes at ligge på 30.000 kr./ha mens tør eng skønnes at ligge på 40-50.000 kr./ha. Den endelige fordeling mellem disse 3 typer af arealer kendes ikke, hvorfor der ved beregningen antages en ligelig fordeling mellem de 3 typer/priser. Den gennemsnitlige værdi efter realisering sættes derfor til 30.000 kr./ha.

## Værditab

Udgifterne til et evt. værditab er beregnet som forskellen mellem den nuværende værdi og den fremtidige værdi, efter gennemførelse af projektet. Værditabet er beregnet ud fra ovenstående prisvurdering og fordeling af de berørte arealer jf. den tekniske forundersøgelse.

Opkøb af projektjord	Nuværende værdi (kr./ha)	I alt (kr.)
12,04 ha agerjord	170.000	2.046.800
9,41 ha permanent græs	80.000	752.800
6,93 ha naturareal	40.000	277.200
<b>I alt 28,38 ha</b>		<b>3.076.800</b>
Salg af projektjord	Fremtidig værdi (kr./ha)	I alt (kr.)
<b>28,38 ha</b>	30.000	851.400
<b>Samlet værditab</b>		<b>2.225.400</b>

## 20-årigt fastholdelsestilskud

Udgifter til evt. 20-årigt fastholdelsestilskud er ligeledes en mulig erstatningsform. Et evt. tilskud er betinget af, at der tinglyses en servitut på ejendommen som bl.a. 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, og at arealerne ikke må tilføres plantebeskyttelsesmidler.”

Tilskuddets størrelse afhænger af den tidligere arealanvendelse:

- 3500 kr. pr. ha for arealer, der har været dyrket med afgrøder i omdrift, frugt- eller bærproduktion, planteskole på friland, stævningskov eller pyntegrønt, juletræer eller energiskov i kort omdrift.
- 1800 kr. pr. ha for jordbrugsmæssigt udnyttede arealer uden for omdrift (permanent græs).
- 300 kr. pr. ha for naturarealer.

Omkostningerne til 20-årigt fastholdelsestilskud er opgjort ud fra de tre forskellige tilskudssatser, afhængig af, hvilken type arealer, der er tale om. Det er arealanvendelse i referenceåret 2014 der er afgørende for tilskuddets størrelse. De samlede udgifter til 20-årige fastholdelsestilskud i projektet fremgår af nedenstående tabel.

Areal	Areal (ha)	Udgifter til 20-årigt fastholdelsestilskud
<b>Omdrift</b>	4,07	284.900
<b>Permanent græs</b>	2,01	72.360
<b>Natur</b>	2,63	15.780
<b>I alt</b>	<b>8,71</b>	<b>373.040</b>

### Samlede omkostninger – Delområde Thorning

De samlede omkostninger til erstatninger ved en realisering af delområdet ved Thorning langs Tange Å fremgår nedenfor.

	Omkostninger (kr.)
Værditab	2.225.400
20-årigt fastholdelse	373.040
<b>I alt</b>	<b>2.598.440</b>

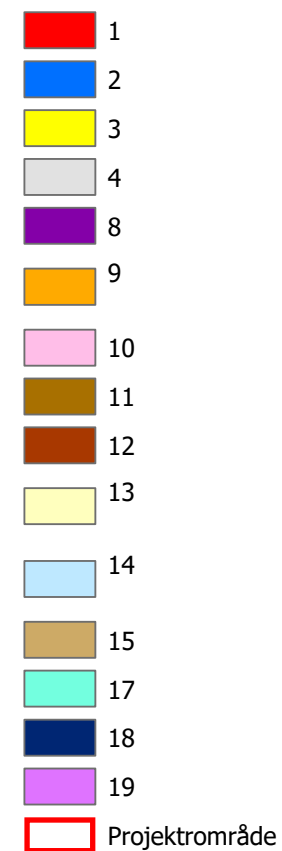
### Konklusion på den ejendomsræssige forundersøgelse

Forundersøgelsen har vist, at der er en overvejende positiv holdning til etableringen af et vådområde hos de 15 private lodsejere i delområdet Thorning og de 12 private lodsejere i delområdet Kjellerup. Lodsejerne ønsker enten at sælge jorden eller modtage 20-årigt fastholdelsestilskud.

Samlet udgør udgifterne til de to delområder hhv. 800.779 kr. og 2.598.440 kr. Hvis de realiseres samlet, er udgifterne således 3.399.219,00 kr.

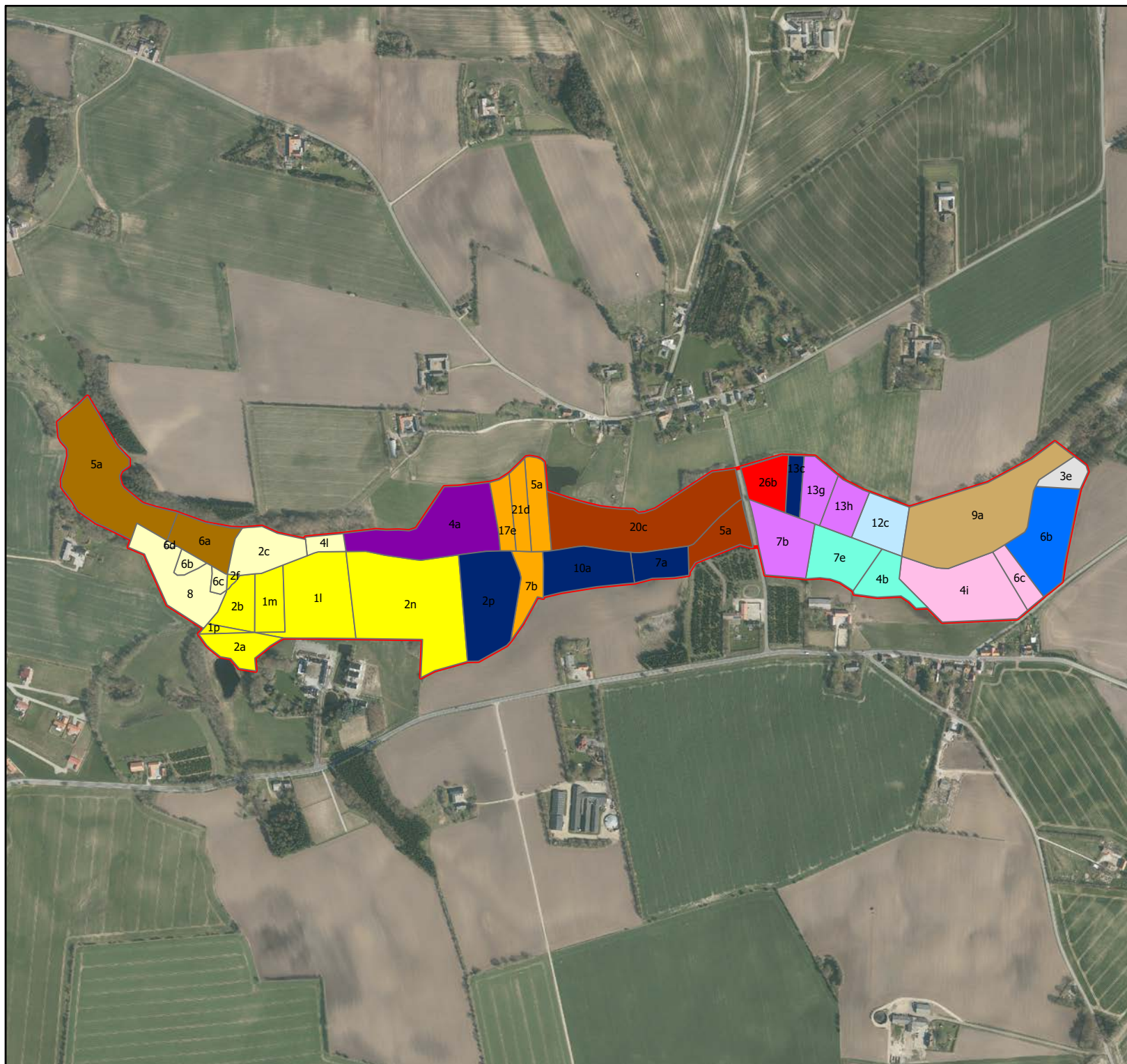
I denne ejendomsræssige forundersøgelse er kun omkostninger til erstatning og erhvervelse af projektjord opgjort. De samlede projektomkostninger omfatter desuden udgifter til anlægsarbejde, detailprojektering, udbudsmateriale, tilsyn samt til jordfordeling.

### Lodsejeroversigt








### Bilag - Vest

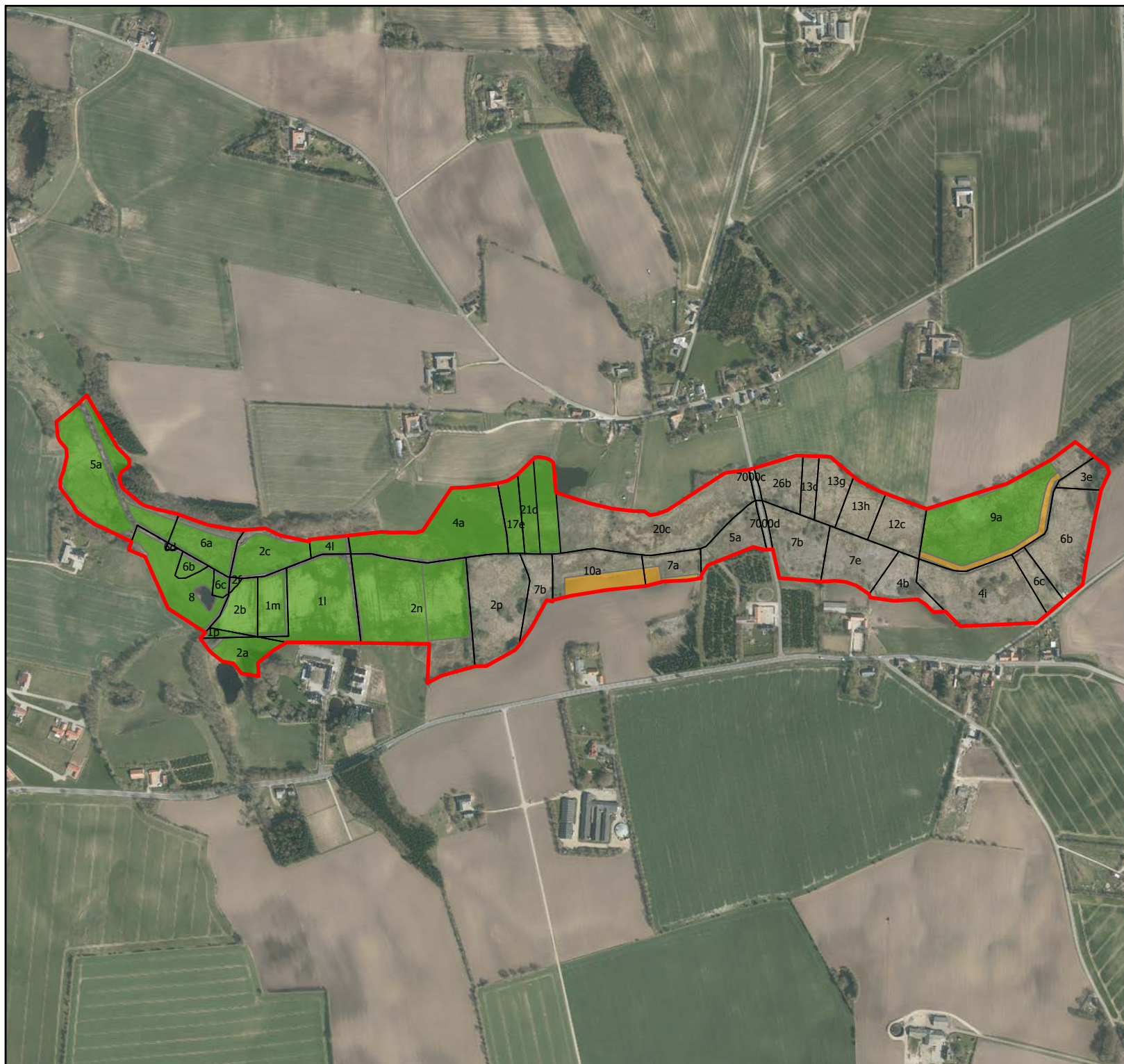
Projekt: Vådområde langs Tange Å  
 Klient: Silkeborg Kommune  
 Projektnr.: 1181175  
 Udarbejdet af: MBB  
 Dato: 09.02.2021  
 Godkendt af: KAR





## Arealanvendelse

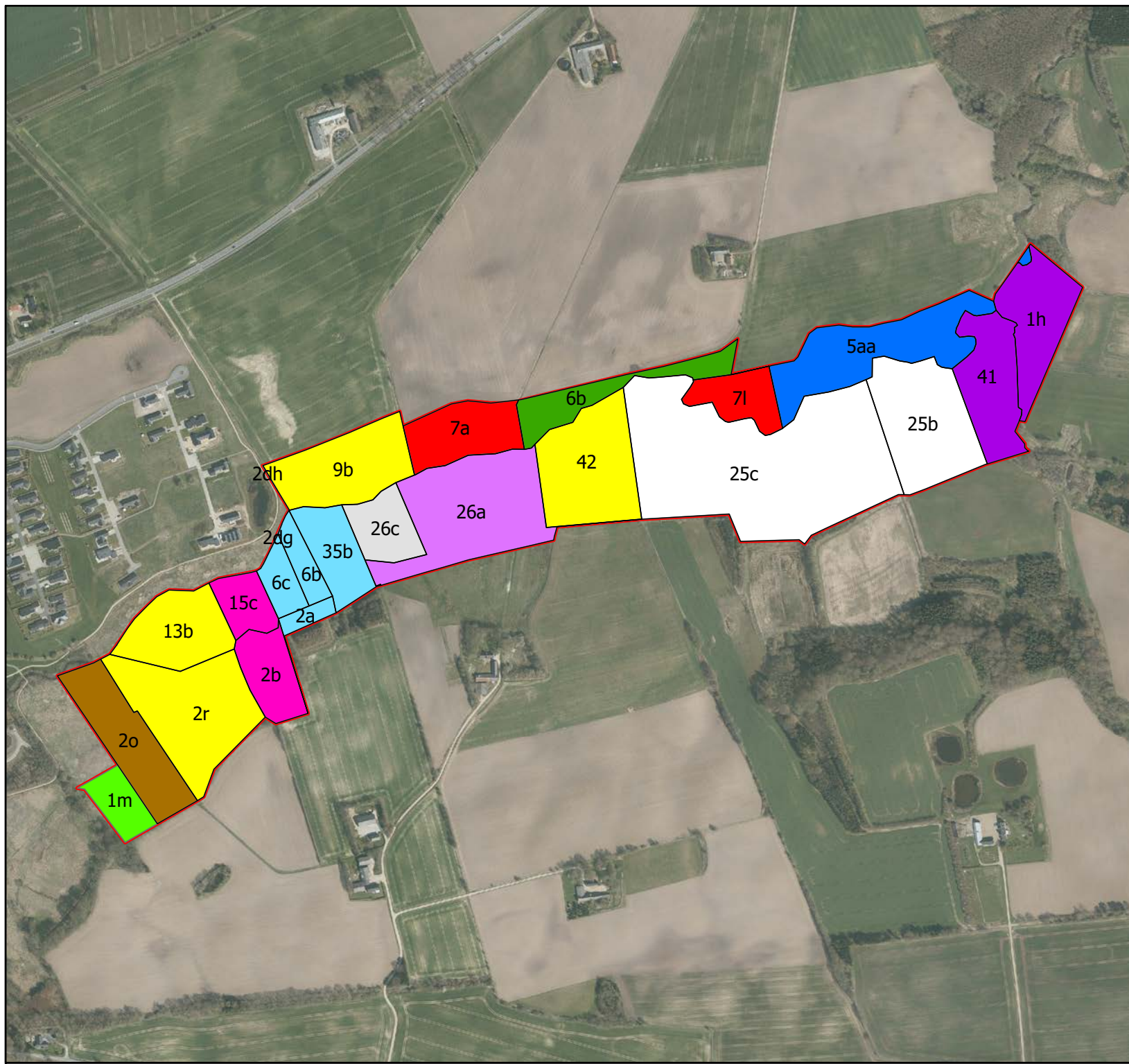
-  Omdrift
-  Permanent græs
-  Natur
-  Matrikel
-  Projektrområde



## Bilag - Vest

Projekt: Vådområde langs Tange Å  
Klient: Silkeborg Kommune  
Projektnr.: 1181175  
Udarbejdet af: MBB  
Dato: 09.02.2021  
Godkendt af: KAR









- 1
- 2
- 3
- 4
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- Matrikel
- Projektområde

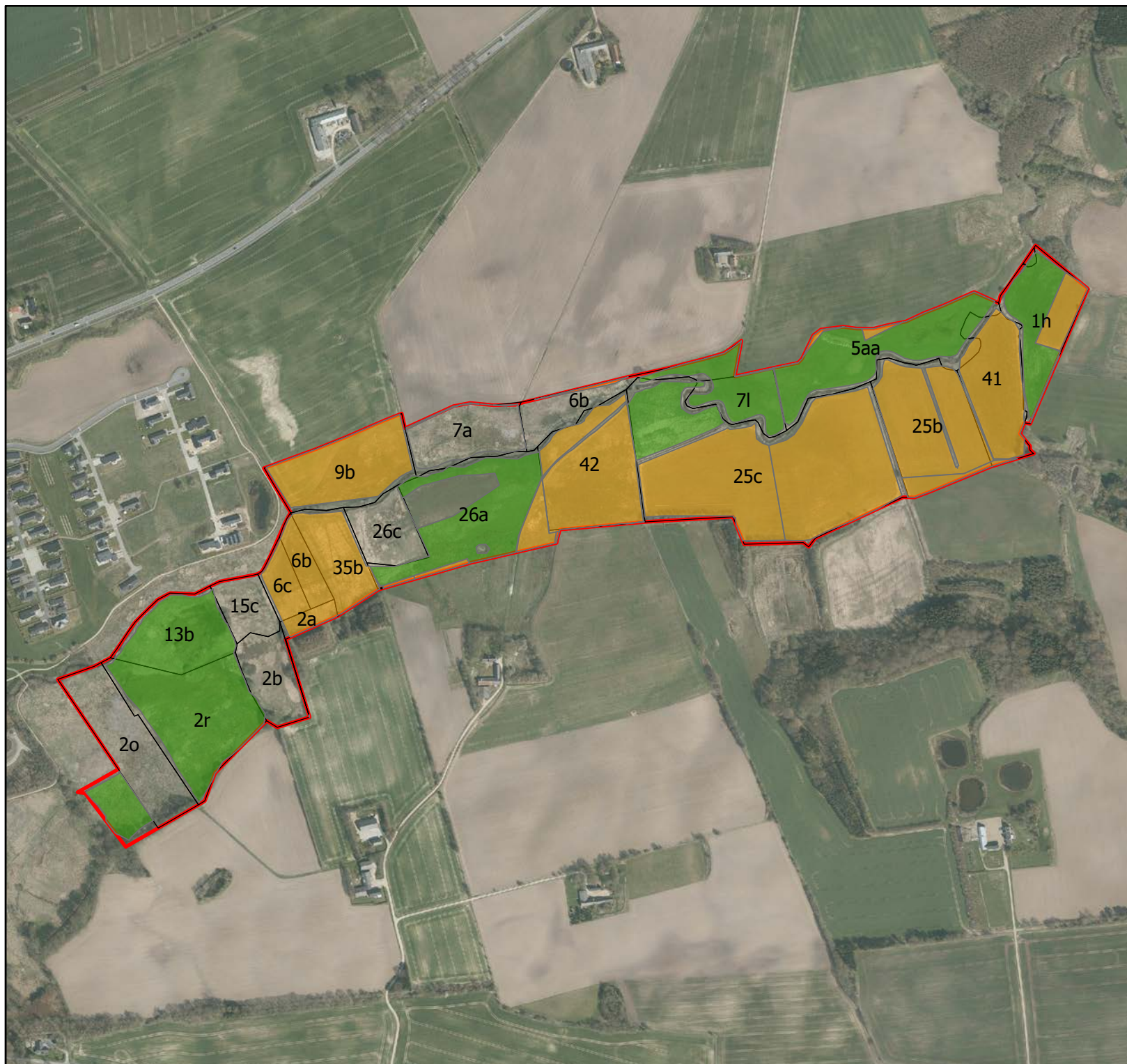
## Bilag - Øst

Projekt: Vådområde langs Tange Å  
 Klient: Silkeborg Kommune  
 Projektnr.: 1181175  
 Udarbejdet af: MBB  
 Dato: 09.02.2021  
 Godkendt af: KAR



### Arealanvendelse

-  Omdrift
-  Permanent græs
-  Natur
-  Matrikel
-  Projektområde



## Bilag - Øst

Projekt: Vådområde langs Tange Å  
Klient: Silkeborg Kommune  
Projektnr.: 1181175  
Udarbejdet af: MBB  
Dato: 09.02.2021  
Godkendt af: KAR