



Silkeborg Kommune

Fosforområde Tanghus Bæk

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

Fosforområde Tanghus Bæk

EJENDOMSMÆSSIG FORUNDERSØGELSE

Rekvirent	Silkeborg Kommune
Rådgiver	Orbicon A/S
Projekt navn	Fosforområde Tanghus Bæk
Projekt nummer	1321700099
Projektleder	Henrik Skovgaard
Bidragydere	Niels Otto Haldrup
Kvalitetssikring	Sophie Dige Iversen
Godkendt	Henrik Skovgaard
Revisionsnr.	2
Udgivet	01-02-2019

INDHOLDSFORTEGNELSE

1	Indledning og baggrund.....	4
2	Beskrivelse af projektområdet	5
3	Teknisk projekt og ejendomsmæssig forundersøgelse	7
4	Lodsejerinteresser i forbindelse med projektet	11
5	Behov for erstatningsjord og jordfordeling	11
6	Vurdering af omkostninger på projektarealer.....	12
6.1	20-årigt fastholdelsestilskud	12
6.2	Værditab	12
6.3	Samlet udgift.....	13
7	Sammenfatning og konklusion	13

BILAGSFORTEGNELSE

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

1 INDLEDNING OG BAGGRUND

Silkeborg Kommune har anmodet Orbicon A/S, Miljø & Natur Vest, om at gennemføre en ejendomsræssig forundersøgelse, der skal belyse mulighederne for at gennemføre fosforområde ved Tanghus Bæk med det formål at reducere udvaskningen af fosfor til Hinge Sø. Undersøgelsen gennemføres med baggrund i Bekendtgørelse om tilskud til vådområdeprojekter og naturprojekter på kulstofrige lavbundsgrunde (BEK nr. 1600 af 14/12/2018).

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 2016-20, der overordnet set har til formål at skabe vækst og udvikling i landdistrikterne. Ordningen er dermed medfinansieret af EU.

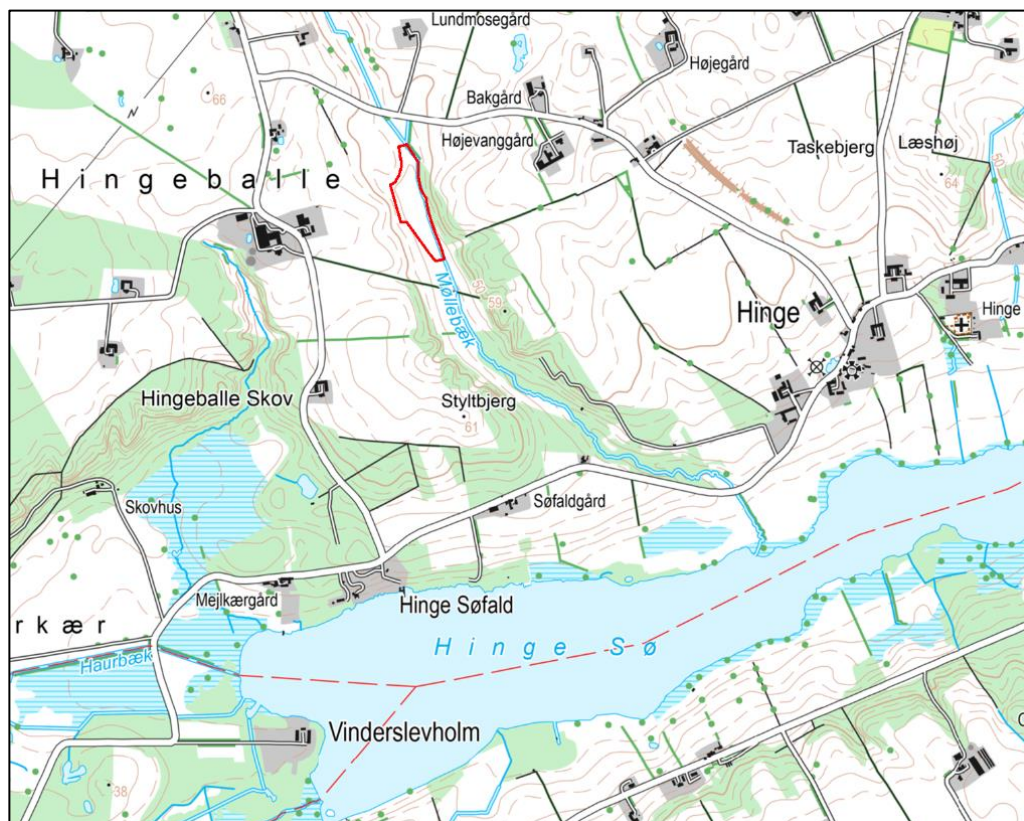
Undersøgelsens formål er at belyse projektets ejendomsræssige konsekvenser ved gennem individuelle interviews at afdække de berørte lodsejeres interesse for projektet og deres præference for forskellige erstatningsmuligheder, og på denne baggrund vurdere mulighederne for projektets gennemførlighed. Udgangspunktet for den ejendomsræssige forundersøgelse er udkast til teknisk forundersøgelse udarbejdet af Orbicon.

Den ejendomsræssige forundersøgelse er gennemført i januar 2019. Der er én berørt ejendom. Der er afholdt møde med ejer. Ved opstartsmøde med Silkeborg Kommune blev det aftalt, at Orbicon gennemfører samtalen med lodsejer uden deltagelse fra kommunen.

Ejer er ved mødet præsenteret for det tekniske skitseprojekt og mulighederne for kompensation, herunder 20-årigt tilskud til fastholdelse af vådområde, salg af jord i projektområdet evt. med forkøbsret og køb af erstatningsjord i jordfordeling. Ejer er endvidere orienteret om rydningspligt og mulighederne for grundbetaling.

2 BESKRIVELSE AF PROJEKTOMRÅDET

Projektområdet er på 2,33 ha og ligger øst for Hingeballevej, nord for Hinge Sø.



Figur1. Oversigtskort over projektområdet ved Tanghus Bæk. Den røde streg markerer projektområdet.

Projektområdet er omdriftsjord, som i januar 2019 er udlagt med vinterhvede. Projektområdet ligger ved foden af markant skrænt og afgrænses mod øst af Tanghus Bæk, mod nord og syd af markjord, og mod øst af skråning med skov.

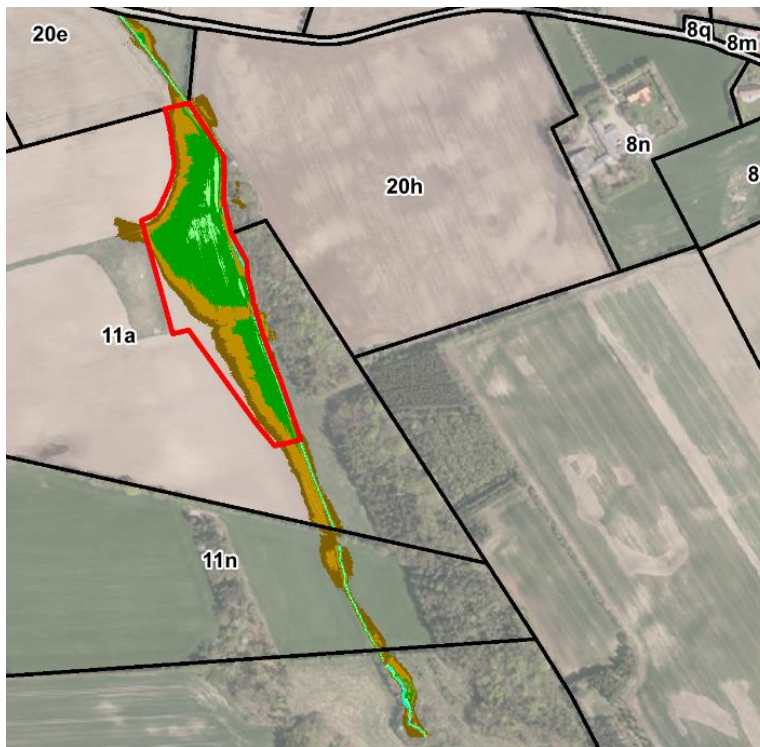
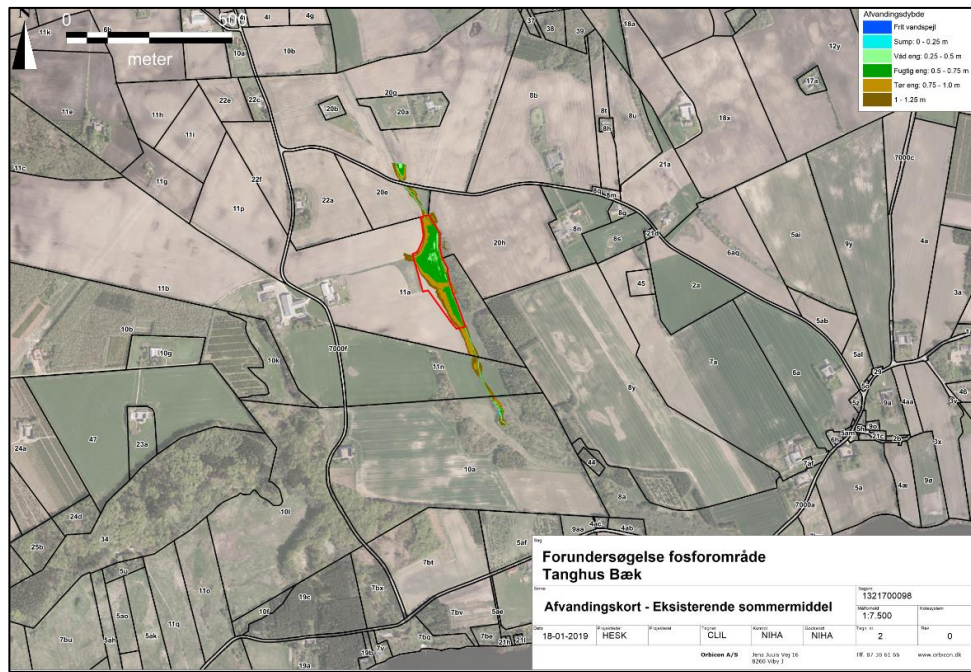


Projektområdet ved fod af faldende terræn med skov på modsat skråning.

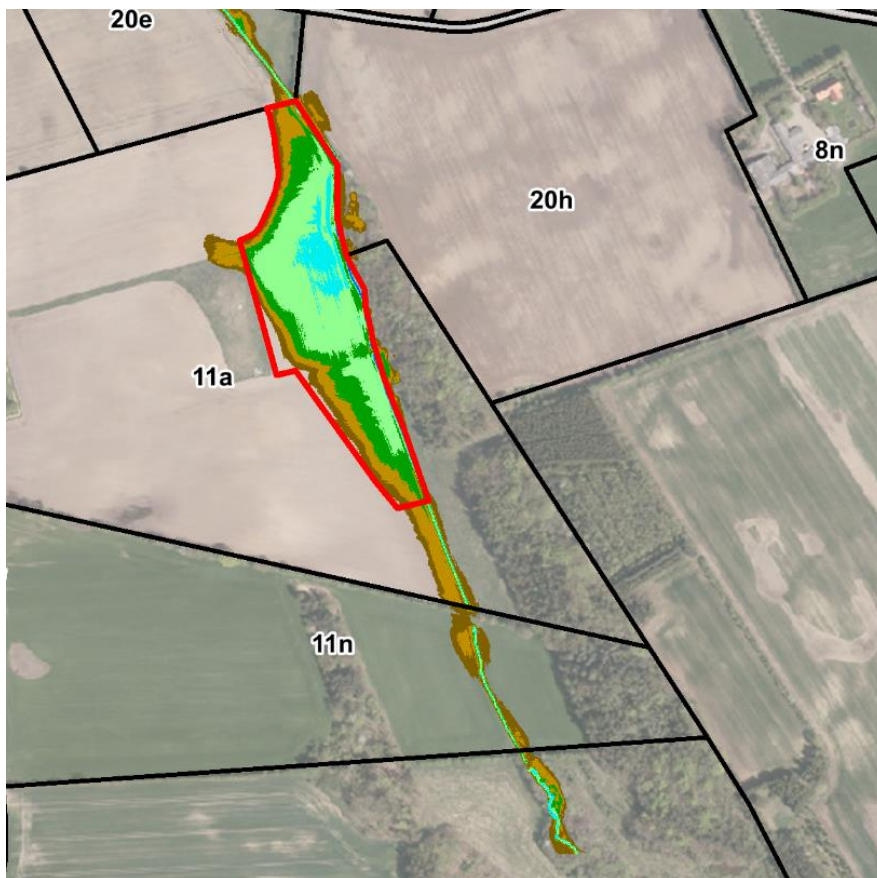
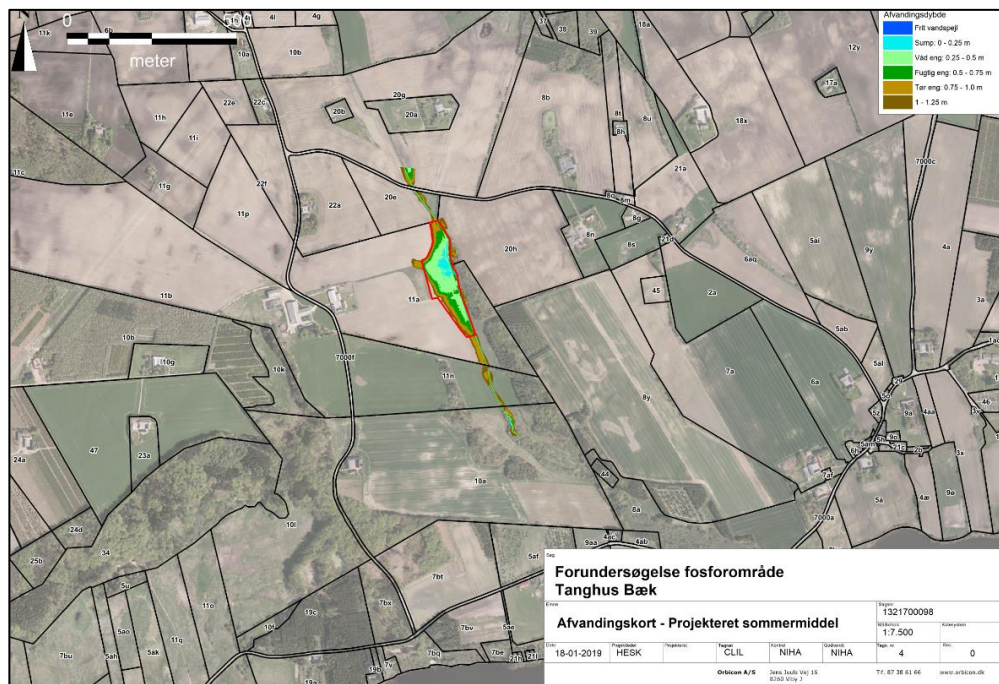


Projektområdet set mod sydøst.

Projektforslaget er formidlet til lodsejer ved konsekvenskort, der viser afvandingsforhold før og efter projektet. Se Figur 3 og 4 nedenfor.



Figur 3. Eksisterende afvandingsforhold Tanghus Bæk med arronderet projektområde.



Figur 4. Forventede afvandingsforhold efter projekt Tanghus Bæk med arronderet projektområde.

I forbindelse med mødet med ejer blev projektområdet besøgt. En hensigtsmæssig arrondering af projektområdet blev aftalt. Den arronderede projektgrænse forløber i lige linje ved fod af skrænt. Et mindre ikke påvirket areal neden for skrænten, som det vil være vanskeligt at dyrke, er inddraget i projektområdet. Et mindre påvirket areal nord for skrænten er udeladt fra projektområdet. Ejer er indforstået med, at dette areal periodevis kan blive mere fugtigt. Det således arronderede projektareal er på 2,33 ha. Det er den arronderede projektgrænse, som er vist på ejendoms- og afvandingskort.

Ved besigtigelsen påviste ejer beliggenhed af dræn ca. fem meter parallelt med nordlige skel og drænets udløb i bækken. Dette er efterfølgende videreformidlet til den ansvarlige for den tekniske forundersøgelse. Ejer bemærkede endvidere, at der ofte kun er vand i vandløbet fra oktober til hen på foråret; i 2017 dog næsten hele tiden.



Udløb af dræn fra ejendommen tæt på nordlige skel.

Da der kun er en berørt lodsejer, og da hele projektarealet er i omdrift, kan arealanvendelsen opgøres således:

<i>Omdrift (inkl. brak):</i>	<i>2,33 ha</i>
<i>Vedvarende græs:</i>	<i>0 ha</i>
<i>Natur:</i>	<i>0 ha</i>
<i>I alt</i>	<i>2,33 ha</i>

Se arealanvendelseskort (bilag 3).

4 LODSEJERINTERESSER I FORBINDELSE MED PROJEKTET

Projektet og dets konsekvenser er drøftet med ejer. Ved opstartsmøde med Silkeborg Kommune blev det aftalt, at Orbicon gennemfører mødet med lodsejer uden deltagelse fra kommunen.

Kompensationsmuligheder er belyst ved mulighed for fastholdelsestilskud, salg af projektareal eventuelt med forkøbsret og køb af erstatningsjord i jordfordeling. Ejer blev også orienteret om mulighed for grundbetaling og om rydningspligten.

Ejer kender vådområdekonceptet fra tidligere deltagelse i projekt ved Hauerbæk, gennemført af Silkeborg Kommune og Landbrugsstyrelsen. Se oversigtskortet i Figur 1.

Ejer ønsker at indgå aftale om 20-årig fastholdelse og ønsker ikke erstatningsjord.

Ejer har den overvejelse, at det vil være mest praktisk, hvis projektareal øst for det genslyngede vandløb kan blive del af den tilstødende skov på den modsatte skråning og således friholdt for rydningspligt. Se interviewskema (bilag 5).

Lodsejers ønske er vist på interessekortet (bilag 4).

5 BEHOV FOR ERSTATNINGSJORD OG JORDFORDELING

Da ejer ønsker fastholdelsestilskud og ikke ønsker erstatningsjord, er der ikke behov for jordfordeling i dette projekt.

6 VURDERING AF OMKOSTNINGER PÅ PROJEKTAREALER

Da ejer ønsker fastholdelsestilskud og ikke ønsker erstatningsjord, er der ikke behov for vurdering af prisniveau og omkostninger for projektarealer, hvor der ikke er ønske om 20-årigt fastholdelsestilskud.

6.1 20-årigt fastholdelsestilskud

Lodsejer er orienteret om, at 20-årigt tilskud til fastholdelse 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 røorskær), 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 tidligere arealanvendelse, 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, stævningskov 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, hvilken type arealer, der er tale om.

Da ejer ønsker fastholdelsestilskud på hele projektarealet kan samlet udgift til fastholdelsestilskud beregnes således:

<i>Fastholdelse omdrift: 2,33 ha a 3.500 kr./ha x 20 år</i>	=	<i>163.100 kr.</i>
<i>Fastholdelse græs: 0 ha a 1.800 kr./ha x 20 år</i>	=	<i>0 kr.</i>
<i>Fastholdelse natur: 0 ha a 300 kr./ha x 20 år</i>	=	<i>0 kr.</i>
<i>Fastholdelse i alt: 2,33 ha</i>	=	<i>163.100 kr.</i>

6.2 Værditab

Da ejer ønsker fastholdelsestilskud på hele projektarealet vil der ikke være værditab på projektarealer, hvor der ikke er ønske om 20-årigt fastholdelsestilskud:

Forventet værditab på projektarealer: 0 kr.

6.3 Samlet udgift

Den samlede udgift vurderes således til:

Værditab på projektarealer (0 kr.) og til 20-årig fastholdelsestilskud (163.100 kr.), i alt:
163.100 kr.

7 SAMMENFATNING OG KONKLUSION

Da ejer er afklaret med at indgå projektaftale med ønske om 20-årig fastholdelse uden ønske om erstatningsjord, da ejer kender projektypen fra et lignende projekt, og da vi antager, at den arronderede projektgrænse kan accepteres, vurderer vi, at projektet kan gennemføres ved aftale og uden jordfordeling.

Det bemærkes, at ejer er interesseret i, at projektarealet øst for det genslyngede vandløb friholdes for rydningspligt.

Rapporten er udarbejdet af:



Niels Otto Haldrup

Landinspektør
Miljø og Natur Vest



20e

Signaturforklaring

 Omdrift

20h

11a

Hinge By, Hinge

8y

Sag

Forundersøgelse fosforområde Tanghus Bæk



Emne

Bilag 3 Arealanvendelse

Sagsnr.

1321700098

Målforhold

1:2.000

Kotesystem

Dato

01-02-2019

Projektleder

HESK

Projekteret

Tegnet

CLIL

Kontrol

NIHA

Godkendt

NIHA

Tegn. nr.

6

Rev.

0

Orbicon A/S

Jens Juuls Vej 16
8260 Viby J

Tlf. 87 38 61 66

www.orbicon.dk



20e

Signaturforklaring

■ Ønsker 20-årig fastholdelse på projektareal

20h

11a

Hinge By, Hinge

8y

Sag

**Forundersøgelse fosforområde
Tanghus Bæk**

Emne

**Bilag 4
Interessekort**

Sagsnr.

1321700098

Målforshold

1:2.000

Kotesystem

Dato

01-02-2019

Projektleder

HESK

Projekteret

Tegnet

CLIL

Kontrol

NIHA

Godkendt

NIHA

Tegn. nr.

7

Rev.

0

Orbicon A/S

Jens Juuls Vej 16
8260 Viby J

Tlf. 87 38 61 66

www.orbicon.dk