



Silkeborg Kommune

Fosforområde Funder Å

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 Funder Å

EJENDOMSMÆSSIG FORUNDERSØGELSE

| | |
|-------------------------|-----------------------|
| Rekvirent | Silkeborg Kommune |
| Rådgiver | Orbicon A/S |
| Projekt navn | Fosforområde Funder Å |
| Projekt nummer | 1321700099 |
| Projektleder | Henrik Skovgaard |
| Bidragydere | Niels Otto Haldrup |
| Kvalitetssikring | Sophie Dige Iversen |
| Godkendt | Henrik Skovgaard |
| Revisionsnr. | 3 |
| Udgivet | 21-02-2019 |

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Indledning og baggrund..... | 4 |
| 2 | Beskrivelse af projektområdet | 5 |
| 3 | Teknisk projekt og ejendomsmæssig forundersøgelse | 6 |
| 4 | Lodsejerinteresser i forbindelse med projektet | 8 |
| 5 | Behov for erstatningsjord og jordfordeling | 10 |
| 6 | Vurdering af omkostninger på projektarealer..... | 10 |
| 6.1 | 20-årigt fastholdelsestilskud | 10 |
| 6.2 | Værditab | 12 |
| 6.3 | Samlet udgift..... | 13 |
| 7 | Sammenfatning og konklusion | 13 |
| 8 | Supplerende notat vedrørende revideret projektområde mod øst | 13 |

BILAGSFORTEGNELSE

| | |
|----------|---------------------------------|
| Bilag 1: | Lodsejerliste |
| Bilag 1a | Lodsejerliste projektområde øst |
| Bilag 2: | Ejendomskort |
| Bilag 2a | Ejendomskort projektområde øst |
| Bilag 3: | Arealanvendelseskort |
| Bilag 4: | Lodsejerinteressekort |
| Bilag 5: | Interviewskemaer |

1 INDLEDNING OG BAGGRUND

Silkeborg Kommune har anmodet Orbicon om at gennemføre en ejendomsmæssig forundersøgelse, der skal belyse mulighederne for at gennemføre fosforområde ved Funder Å med det formål at reducere udvaskningen af kvælstof til Ørn Sø. Undersøgelsen gennemføres med baggrund i Bekendtgørelse om tilskud til vådområdeprojekter og naturprojekter på kulstofrige lavbundsjord (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 vandoplønde. 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 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.

Den ejendomsmæssige forundersøgelse er gennemført i januar 2019, hvor ejerne af de berørte ejendomme er blevet kontaktet. Der er afholdt individuelle møder med lodsejerne. Ved opstartsmøde med Silkeborg Kommune blev det aftalt, at Orbicon gennemfører samtalerne med lodsejerne. I et enkelt tilfælde har det ikke været muligt at møde ejer, og i et andet har Orbicon kommunikeret med ejer via telefon og mail.

Lodsejerne er i forbindelse med de afholdte individuelle møder blevet præsenteret for det tekniske skitseprojekt og mulighederne for compensation, herunder 20-årigt tilskud til fastholdelse af vådområde og jordfordeling med mulighed for køb af erstatningsjord samt salg af jord i projektområdet evt. med forkøbsret. Lodsejerne er endvidere orienteret om rydningspligt og mulighederne for grundbetaling.

Supplerende notat vedrørende revideret projektområde:

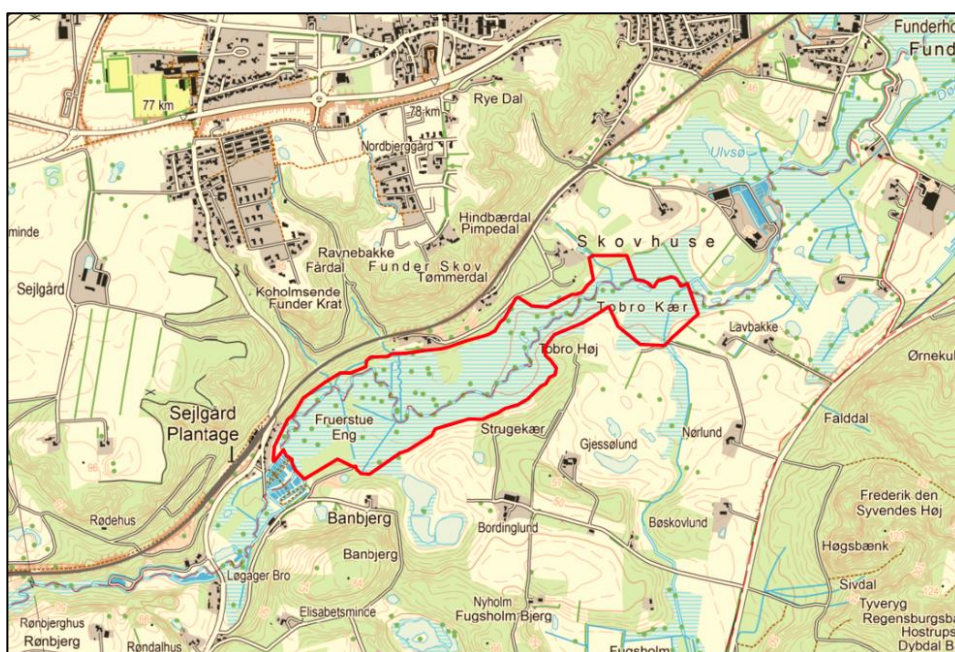
Orbicon har udarbejdet projekt for projektområde i den østligst del af det oprindelige projektområde. I dette reviderede projektområde er der 5 berørte ejendomme. Der er udarbejdet nyt ejendomskort for dette projektområde og dertil svarende ny lodsejerliste, se bilag 1a og 2a.

Projektområde øst er med det markant mindre projektområde og færre berørte ejendomme ikke så ejendomsmæssigt komplekst som det oprindelige projekt. Det afgørende forhold for dette projekts gennemførlighed er, at én af ejendommene med berørt

areal på 5,88 ha ikke ønsker at deltage, medmindre der kan tilbydes salg af projektarealerne på ekspropriationslignende vilkår. Orbicon har ikke belæg for at antage, at dette vilkår kan imødekommes og må derfor konkludere, at projektet ikke kan gennemføres ved aftale.

2 BESKRIVELSE AF PROJEKTOMRÅDET

Undersøgelingsområdet er beliggende i Silkeborg Kommune, vest for Silkeborg og syd for Funder.



Figur 1. Oversigtskort over projektområdet ved Funder Å. Den røde streg markerer projektområdet.

Projektområdet er overvejende fugtig eng og natur afgrænset af højere liggende kuperet landskab. De lave arealer i projektområdet er de fleste steder afgrænset fra det højere liggende terræn ved tydelig niveauskift.

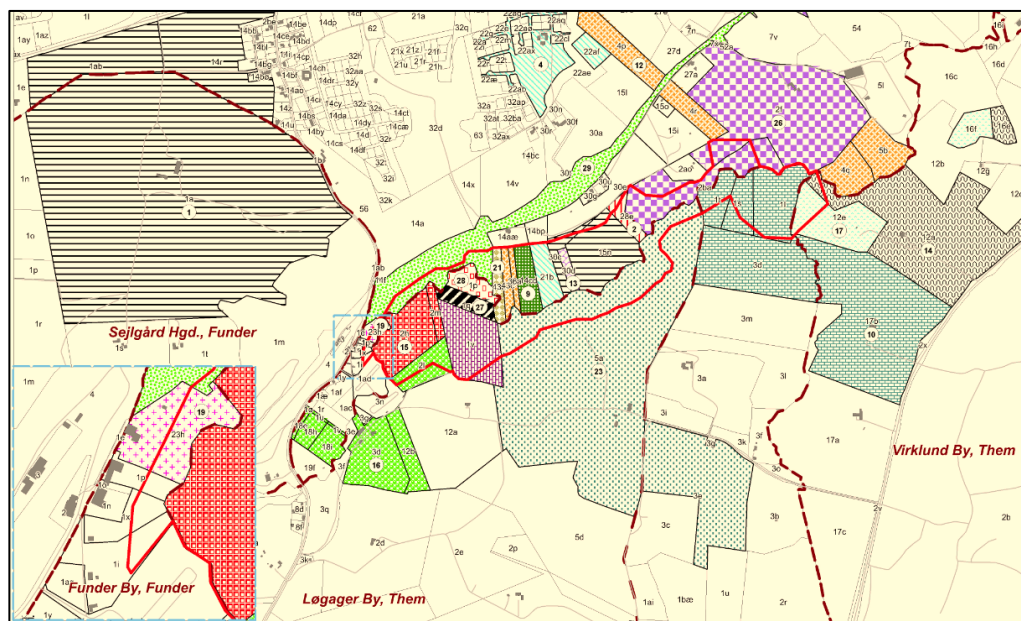
Se billeder af landskabet sidst i rapporten.

De berørte ejendomme er deltids- og hobbylandbrug med planteavl, herunder juletræer. Kun en enkelt har få heste og får, som afgræsser projektarealet. En del af de berørte ejere driver ikke landbrug, og en del af parcellerne er ikke landbrugsnoterede.

Der er udarbejdet et ejendomskort, som viser samtlige arealer for hver ejendom, der har jord inden for projektområdet med særlig signatur for hver ejendom, se bilag 2.

Det er aftalt med Silkeborg Kommune, at ejendommene Funder Ådalsvej 3, 7 og 9, 8600 Silkeborg ikke skal berøres. Der er herefter 19 berørte lodsejere, og det samlede projektareal udgør herefter 44,78 ha.

Projektgrænsen og de berørte ejendomme er vist på ejendomskortet bilag 2.



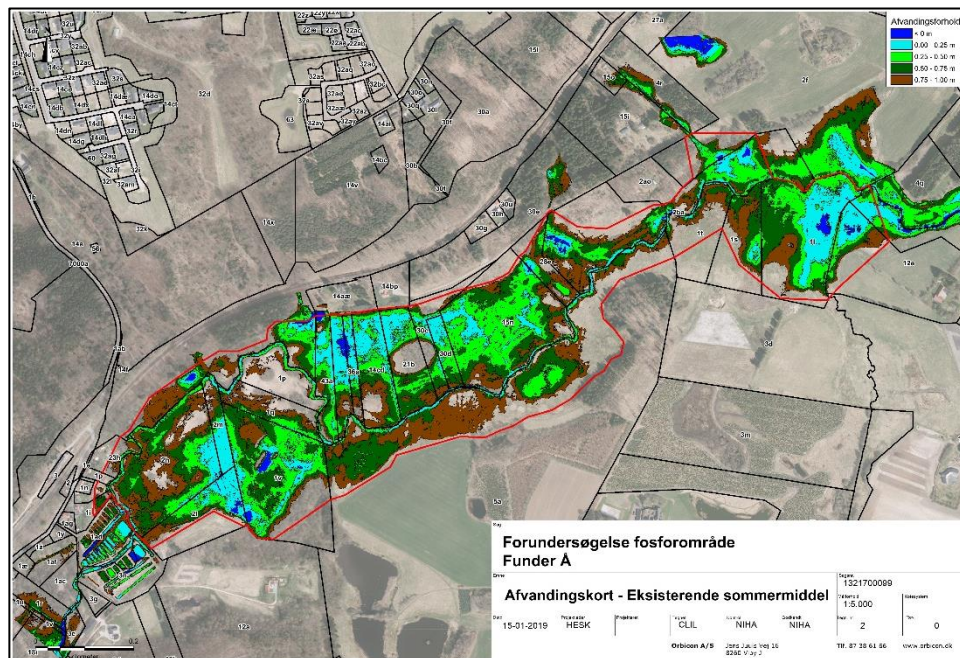
Figur 2. Udsnit af ejendomskort, Funder Å projektområde. Se bilag 2.

3 TEKNISK PROJEKT OG EJENDOMSMÆSSIG FORUNDERSØGELSE

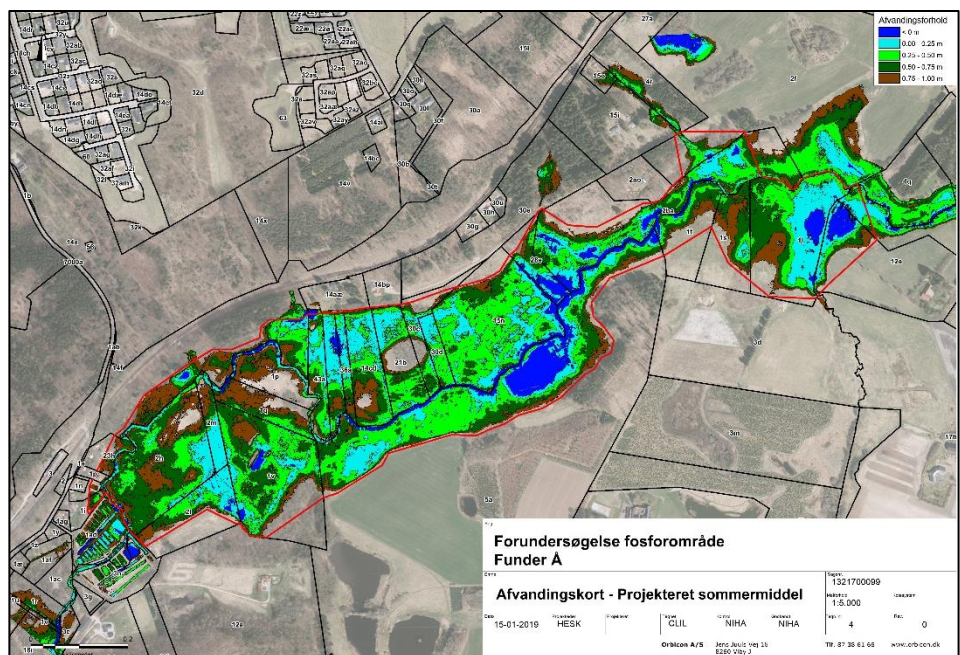
Interviewene er gennemført ud fra det tekniske projektforslag præsenteret i den tekniske forundersøgelsesrapport (Orbicon, januar 2019), hvor tiltagene omfatter hævnning af vandløbsbund i Funder Å og genslyngning af Fugsholm Bæk.

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

I den ejendomsmæssige forundersøgelse er projektforslaget formidlet til lodsejerne ved konsekvenskort, der viser afvandingsforhold før og efter projektet. Se Figur 3 og 4 nedenfor.



Figur 3. Eksisterende afvandingsforhold Funder Å projektområde.



Figur 4. Forventede afvandingsforhold efter projekt Funder Å projektområde.

I forbindelse med lodsejerinterviewene er der fremkommet enkelte informationer om dræn og tilretninger af projektgrænsen i forhold til den fremtidige dyrkningsgrænse. Dette er efterfølgende videreføret til den ansvarlige for den tekniske forundersøgelse.

En samlet oversigt over de berørte ejendomme, lodsejere, påvirkede arealer mv. fremgår af lodsejerlisten, bilag 1.

Lodsejerne er i forbindelse med de individuelle lodsejersamtaler blevet spurgt om den nuværende arealanvendelse på projektarealerne. På den baggrund er arealanvendelsen i undersøgelsesområdet opgjort således:

| | |
|------------------------------|------------------------|
| <i>Omdrift (inkl. brak):</i> | <i>0,00 ha</i> |
| <i>Vedvarende græs:</i> | <i>17,95 ha</i> |
| <i>Natur:</i> | <i>26,83 ha</i> |
| <i>I alt</i> | <i>44,78 ha</i> |

Således er 0 % af arealet i omdrift, ca. 40 % er vedvarende græs og de resterende ca. 60 % er natur/udyrdet. Se arealanvendelseskort, bilag 3.

4 LODSEJERINTERESSER I FORBINDELSE MED PROJEKTET

Projektet og dets konsekvenser er drøftet med de enkelte lodsejere ved individuelle møder. Ved opstartsmøde med Silkeborg Kommune blev det aftalt, at Orbicon gennemfører samtalerne med lodsejerne uden deltagelse fra kommunen. Lodsejerne har tidligere været informeret om projektet ved brev i oktober 2017.

Lodsejerne er informeret om muligheder for kompensation i form af fastholdelsestilskud, salg og køb i jordfordeling, salg med forkøbsret, og lodsejerne fik relevante kopier af faktaark om 20-årig fastholdelse, om grundbetaling ved vand- og miljøprojekter og om rydningspligten.

Der er 19 berørte lodsejere. Der er afholdt møde med 17 ejere. Med én ejer (Banedanmark) er der kommunikeret via telefon og mail. En ejer er interviewet i telefonsamtale.

Generelt kan det konkluderes, at lodsejernes holdning er sammensat. En del ejere er skeptiske ved udsigt til, at deres projektareal blive vådere. En del af dem er alligevel åben overfor projektet og ser frem til yderligere information. De, som gerne deltager, og de, som måske ønsker at deltage, er vist samlet som "interesserede". Andre er eksplicit ikke interesserede.

Der er det særlige forhold ved ejerforholdene i dette projektområde, at fastholdelsestilskud ikke er relevant for 11 ejere med tilsammen 15,39 ha projektareal, fordi de ikke driver landbrug og/eller er ophørt med at søge grundbetaling. Heraf er 6 ejere åbne for at deltage uden udsigt til kompensation.

Der er ikke omdriftsjord i projektområdet, og ingen ønsker erstatningsjord.

Fire ejere med et samlet projektareal på 12,88 ha ønsker ikke at deltage i projektet.

Disse forhold er uddybet i interviewskemaerne, bilag 5.

Særlige forhold:

Lbnr. 10: Ejer er indstillet på salg, men under forudsætning af ekspropriationslignende vilkår. Da dette ikke kan stilles i udsigt, er ejer ikke interesseret.

Lbnr. 17: Projektgrænsen kan tilpasses til at friholde markjorden ved at følge tydeligt niveauskift i terrænet ned til engen.

Lbnr. 19: Ejer er bekymret for vådere tilstand på den lave del af grunden og derfor ikke interesseret i projektet. Det er aftalt at meddele dette, og at ejer er åben for forhandling om salg af hele ejendommen.

Lbnr. 26: Ejendommen er købt for nyligt. Det berørte areal har ikke været i drift i mange år, og tidligere ejer har ikke søgt grundbetaling på det. Det antages, at arealet kan kvalificere som permanent græs. Der er 24. januar 2019 mailet forespørgsel herom til Landbrugsstyrelsen.

Lbnr 29: Der er rettet henvendelse til Banedanmarks anlægsafdeling, hvor geotekniker vurderer projektets mulige påvirkning. Der er 31.01.2019 ikke modtaget svar. Det antages, at Banedanmark ikke har indvendinger mod projektet og derfor regnes som "interesseret" i deltagelse uden kompensation.

Overordnet set fordeler lodsejernes tilkendegivelser sig med disse bemærkninger således:

| | |
|--|------------------------|
| <i>Salg af projektareal:</i> | <i>1,61 ha</i> |
| <i>Salg af projektareal med forkøbsret:</i> | <i>2,42 ha</i> |
| <i>Fastholdelsestilskud:</i> | <i>17,73 ha</i> |
| <i>Åben for deltagelse uden kompensation</i> | <i>10,14 ha</i> |
| <i>Ønsker ikke at deltage i projektet</i> | <i>12,88 ha</i> |
| <i>I alt</i> | <i>44,78 ha</i> |

Lodsejernes interessetilkendegivelse fremgår af lodsejerlisten, bilag 1, hvor størrelsen af de enkelte ejendommers projektarealer ligeledes er angivet.

Lodsejernes ønsker er vist på interessekortet, bilag 4.

5 BEHOV FOR ERSTATNINGSJORD OG JORDFORDELING

Normalt udløser vandrelaterede projektér behov for erstatningsjord, som typisk tilvejebringes gennem jordfordeling. Det viser sig i denne forundersøgelse, at ingen af de berørte lodsejere ønsker erstatningsjord. Vi kan derfor konkludere, at der ikke er behov for jordfordeling i dette projekt.

Tre ejere ønsker salg af projektareal. Dette kan gennemføres ved opkøb og efterfølgende salg i udbud uden jordfordeling.

6 VURDERING AF OMKOSTNINGER PÅ PROJEKTAREALER

En forudsætning for lodsejertilslutningen til at sælge projektarealer (med eller uden erstatningsjord) er, at jordprisen fastlægges til et niveau, der er generelt accepteret af lodsejerne.

Prisniveauet for landbrugsjord i området er drøftet med flere lodsejere. Der har været gennemført få handler de senere år, og de fleste lodsejere har ikke eksempler på nylige handler, som indikerer pris på landbrugsjord. I dette unikke landskab med kun få kilometer til Silkeborg er især mindre landbrugsejendomme liebhaverkøb og handles til priser, hvor jordprisen ikke afspejler en landbrugsmæssig anvendelse.

Der er dog nævnt et eksempel på køb af en mindre, tilgrænsende mark af middelgod bonitet til godt 130.000 kr./ha. Et par af ejerne vurderer et prisniveau på 80.000 kr./ha – 90.000 kr./ha for landbrugsjord af blandet bonitet.

På denne baggrund prissættes i denne undersøgelse den bedste landbrugsjord i nærheden af projektområdet til 150.000 kr./ha. Der er imidlertid ikke omdriftsjord i projektområdet, og der er ikke ønske om erstatningsjord. Naturværdien af projektarealerne vurderes højt af ejerne og potentielle købere. Derfor sættes permanente græsarealer højt til 90.000 kr./ha svarende til 60% af værdien af den bedste jord. Naturarealer sættes ligeledes højt til 60.000 kr./ha svarende til 40% af værdien af den bedste landbrugsjord. Disse værdier afsejler liebhaverpotentialet for disse arealer i dette område.

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 rørskår), at arealerne ikke må omlægges, at arealerne ikke må tilføres gødning udover gødning afsat af græssende dyr, at arealerne ikke må tilføres plantebeskyttelsesmidler, at tilskudsfordring 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 betinges 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-årig fastholdelsestilskud opgøres ud fra de tre forskellige tilskudssatser, afhængig af, hvilken type areal, der er tale om.

Det er nødvendigt at gøre særlige forudsætninger for opstilling og beregning af projektets forventede omkostninger. Der er et betydeligt projektareal for hvilket lodsejerne ikke ønsker at deltage; i alt 12,88 ha svarende til 29% af projektarealet. For at opstille beregning for det samlede projektareal gøres følgende hypotetiske forudsætninger for de, som ikke ønsker at deltage:

- at lbnr. 1 er villig til at indgå aftale om fastholdelse som natur,
- at lbnr. 9 er villig til at indgå aftale uden kompensation
- at projektet tilbyder lbnr. 10 salg på ekspropriationslignende vilkår,
- at lbnr. 19 er villig til at indgå uden økonomisk kompensation i kombination med afværgeforanstaltning, som sikrer adgang ved åen; ved anden finansiering. Den mulighed, at projektet eller Silkeborg Kommune erhverver hele ejendommen lbnr. 19, inddrages ikke i denne opstilling.

Hertil kommer, at ejerne af 9,48 ha af projektareal er åbne for at deltage i projektet, selvom de ikke har mulighed for at søge 20-årig fastholdelse, fordi de ikke søger grundbetaling og/eller ikke driver landbrug.

Samlet udgift til fastholdelsestilskud beregnes herefter således:

| | | |
|--|---|---------------------------|
| <i>Fastholdelse omdrift: 0,0 ha a 3.500 kr./ha x 20 år</i> | = | <i>0 kr.</i> |
| <i>Fastholdelse græs: 12,07 ha a 1.800 kr./ha x 20 år</i> | = | <i>434.534 kr.</i> |
| <i>Fastholdelse natur: 10,78 ha a 300 kr./ha x 20 år</i> | = | <i>64.671 kr.</i> |
| <i>Fastholdelse i alt: 22,85 ha</i> | = | <i>499.205 kr.</i> |

| | | |
|--|---|---------------------|
| <i>Deltagelse uden kompensation: 12,02 ha a 0 kr./ha</i> | = | <i>0 kr.</i> |
|--|---|---------------------|

6.2 Værditab

Overslaget over omkostningerne til værditab på de projektarealer, hvor der ikke er ønske om 20-årig 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 vådområdedeklaration, vil variere fra den vådeste type med overvejende sump (evt. frit vandspejl) til arealer med en vis afgræsningsværdi.

Der er det forhold ved de fleste af de berørte parceller, at adgangsforholdene forringes, og flere lodsejere bemærker, at det bliver vanskeligere at gå ud til åen. Det vurderes, at liebhaverværdien af arealerne går tabt. Efterværdien af arealerne sættes derfor til 30.000 kr./ha i overensstemmelse med erfaringer fra tilsvarende projekter.

Værditab på arealer uden for 20-årig fastholdelse, dvs. arealer som forudsættes købt af projektet og efterfølgende solgt, beregnes herefter således, jf. de hypotetiske forudsætninger ovenfor:

Før-værdi:

| | | |
|---------------------------------------|---|---------------------------|
| <i>0,00 ha omdrift:</i> | = | <i>0 kr.</i> |
| <i>5,88 ha græs á 90.000 kr./ha:</i> | = | <i>529.137 kr.</i> |
| <i>4,03 ha natur á 60.000 kr./ha:</i> | = | <i>241.638 kr.</i> |
| <i>I alt 9,91 ha</i> | = | <i>770.775 kr.</i> |

Efter-værdi:

| | | |
|---------------------------------|---|----------------------------|
| <i>9,91 ha á 30.000 kr./ha:</i> | = | <i>-297.198 kr.</i> |
|---------------------------------|---|----------------------------|

Forventet værditab på projektarealer: 473.577 kr.

6.3 Samlet udgift

Den samlede udgift vurderes således til:

Værditab på projektarealer på (473.577 kr.) og til 20-årig fastholdelsestilskud på (499.205 kr.), i alt: **972.782 kr.**

7 SAMMENFATNING OG KONKLUSION

Generelt er lodsejerne enige i projektets formål.

Undersøgelsen viser, at kompensation ved 20-årig fastholdelse ikke er relevant for 11 ejere med tilsammen 15,39 ha projektareal, fordi de ikke driver landbrug og/eller er ophørt med at søge grundbetaling. Heraf er 6 ejere åbne for at deltage uden udsigt til kompensation.

Et gennemgående emne har været ejernes bekymring for vanskeligere adgangsforhold ud til åen. Flere har spurgt, om der vil være særlige tiltag, som kan bevare ejernes adgang til åen.

Det afgørende forhold for projektets gennemførlighed er, at 4 ejere med i alt 12,88 ha ikke ønsker at deltage. Disse arealer udgør 29% af projektarealet.

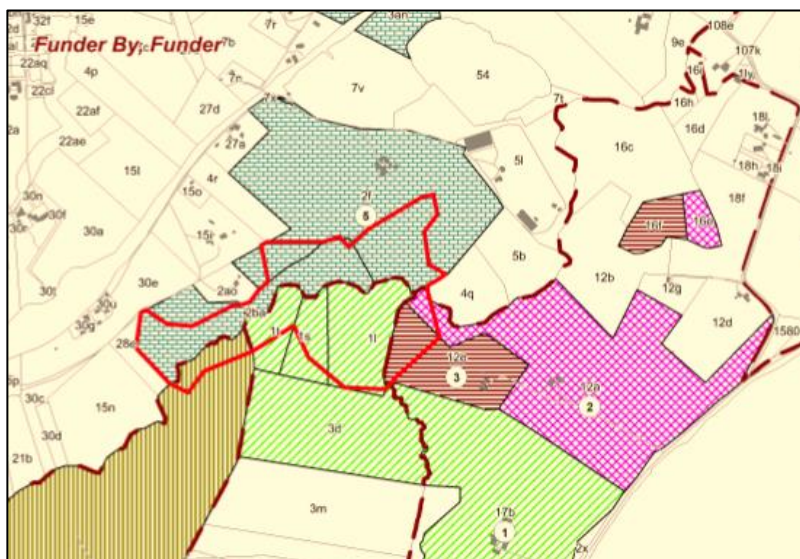
Det vurderes ikke muligt at udføre afværgeforanstaltninger, som friholder disse arealer og samtidigt opnå projektets formål.

Det vurderes ikke realistisk at forvente, at de hypotetiske forudsætninger, som er lagt til grund for den økonomiske beregning, kan tilvejebringes.

Vi vurderer derfor, at projektet ikke kan gennemføres ved aftale.

8 SUPPLERENDE NOTAT VEDRØRENDE REVIDERET PROJEKTOMRÅDE MOD ØST

Orbicon har udarbejdet projekt for projektområde i den østligst del af det oprindelige projektområde. I dette reviderede projektområde er der 5 berørte ejendomme, som er vist på et nyt ejendomskort med nye løbenumre. Se bilag 2a.



Udsnit af nyt ejendomskort, bilag 2a.

Der er udarbejdet ny lodsejerliste, se bilag 1a.

Oplysninger om ejendommene, projektarealernes anvendelse og ejernes præferencer fremgår af interviewskemaerne, bilag 3.

Nye og tidligere løbenumre og berørte arealer og ejernes præferencer opsummeres således:

| Berørte ejendome_ projektområde øst. | | | | |
|--------------------------------------|-----------|--------------|--------------------|-----------------------------|
| Lbnr | Tid. lbnr | Berørt areal | Tidl. berørt areal | Præference |
| 1 | 10 | 5,8795 | 5,8793 | Ønsker ikke deltage |
| 2 | 14 | 0,3509 | 0,2933 | Ønsker 20-årig fastholdelse |
| 3 | 17 | 1,1818 | 1,1818 | Ønsker 20-årig fastholdelse |
| 4 | 23 | 0,9727 | 7,52 | Ønsker 20-årig fastholdelse |
| 5 | 26 | 7,7304 | 4,2571 | Ønsker 20-årig fastholdelse |

Det fremgår at, ejendommene samlet er berørt på 16,12 ha fordelt på 10,24 ha, som ønsker 20-årig fastholdelse på arealer, som alle er vedvarende græs og 5,88 ha, hvor ejer ikke ønsker at deltage i projektet.

På dette grundlag opstilles følgende beregning for projektområdet øst:

Udgift til 20-årig fastholdelsestilskud:

| | | |
|---|---|-------------|
| Fastholdelse omdrift: 0,0 ha a 3.500 kr./ha x 20 år | = | 0 kr. |
| Fastholdelse græs: 10,24 ha a 1.800 kr./ha x 20 år | = | 368.640 kr. |
| Fastholdelse natur: 0,0 ha a 300 kr./ha x 20 år | = | 0 kr. |

Fastholdelse i alt: 10,24 ha = 368.640 kr.

Værditab:

Det forudsættes jf. tidligere beregning, at lbnr. 1 tilbydes salg på ekspropriationslignende vilkår:

Før-værdi:

| | |
|--------------------------------|---------------|
| 0,00 ha omdrift: | = 0 kr. |
| 5,88 ha græs á 90.000 kr./ha: | = 529.137 kr. |
| 0,00 ha natur á 60.000 kr./ha: | = 0 kr. |
| I alt 5,88 ha | = 529.137 kr. |

Efter-værdi:

| | |
|--------------------------|--------------|
| 5,88 ha á 30.000 kr./ha: | -176.400 kr. |
|--------------------------|--------------|

Forventet værditab på projektarealer: 352.737 kr.

Den samlede udgift for projektområde øst vurderes således til:

Værditab på projektarealer på (352.737 kr.) og til 20-årigt fastholdelsestilskud på (368.640 kr.) i alt: **721.377 kr.**

Sammenfatning og konklusion:

Projektområde øst er med det markant mindre projektområde og færre berørte ejendomme ikke så ejendomsæssigt komplekst som det oprindelige projekt. Det bemærkes, at Orbicon endnu ikke har modtaget afklaring vedrørende mulig støtte for lbnr. 5 (26).

Det afgørende forhold for projektets gennemførlighed er, at lbnr. 1, hvis berørte areal på 5,88 ha udgør godt 36% af projektarealet, ikke ønsker at deltage, medmindre der kan tilbydes salg af projektarealerne på ekspropriationslignende vilkår.

Orbicon har ikke belæg for at antage, at dette vilkår kan imødekommes, og må derfor konkludere, at projektet ikke kan gennemføres under de nuværende aftalemuligheder.

Rapporten er udarbejdet af:



Niels Otto Haldrup

Landinspektør
Miljø og Natur Vest

Billeder fra området:



Lbnr. 26: Del af matr. nr. 2f set mod nord.



Lbnr. 26: Funder Å, nederste strækning, set opstrøms mod vest fra nordlig bred på matr. nr. 2f.



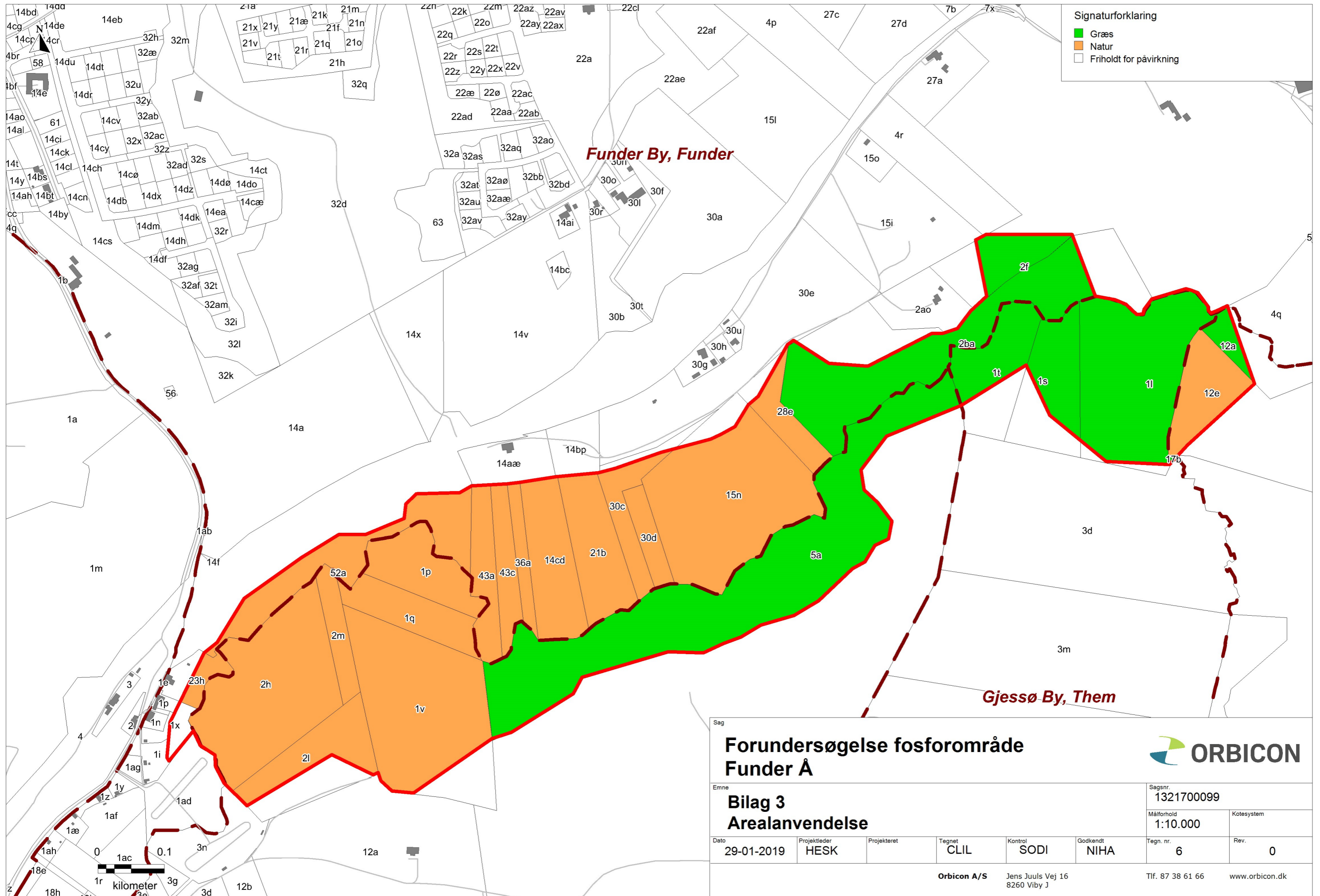
Lbnr. 16: Del af matr. nr. 2I set mod nordøst.



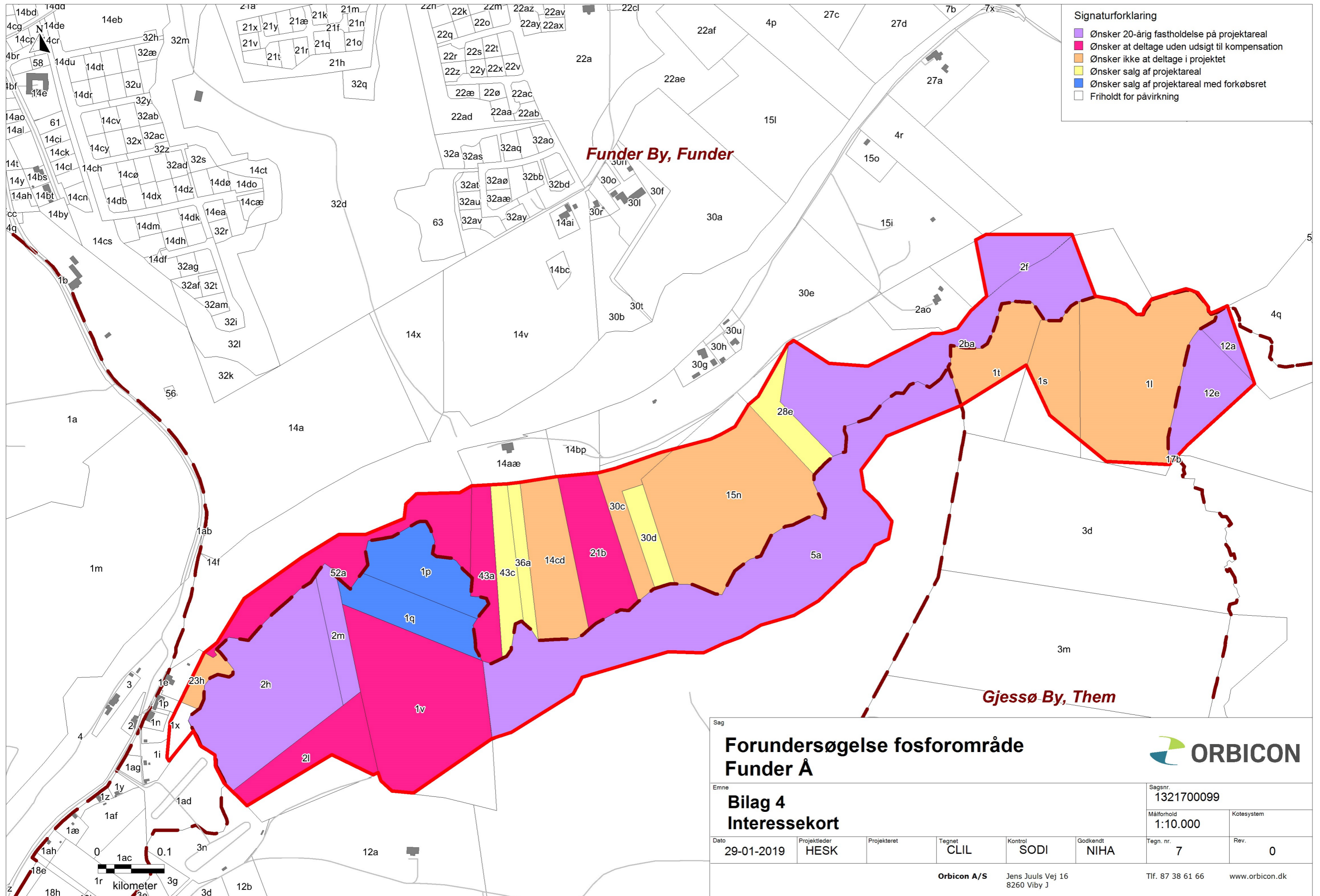
Lbnr. 12 og 21: Set fra Ærøvej mod syd.



Lbnr. 19: Den lave del af ejendommen set mod syd.



| | | | | | | | |
|--|--------------|-------------|--------|----------------------------------|----------|------------------------------------|--|
| Sag | | | | | | Sagsnr. 1321700099 | |
| Emne | | | | | | Målforhold 1:10.000 | |
| Forundersøgelse fosforområde Funder Å | | | | | | Kotesystem | |
| Bilag 3 Arealanvendelse | | | | | | Tegn. nr. 6 | |
| Dato | Projektleder | Projekteret | Tegnet | Kontrol | Godkendt | Rev. 0 | |
| 29-01-2019 | HESK | | CLIL | SODI | NIHA | | |
| Orbicon A/S | | | | Jens Juuls Vej 16 8260 Viby J | | Tlf. 87 38 61 66 www.orbicon.dk | |



| | | | | | | | |
|-------------------------------------|--------------|-------------|--------|----------------------------------|----------|------------------------------------|------|
| Sag | | | | | | Sagsnr. | |
| Forundersøgelse fosforområde | | | | | | 1321700099 | |
| Funder Å | | | | | | Målforhold | |
| Bilag 4 | | | | | | 1:10.000 | |
| Interessekort | | | | | | Kotesystem | |
| Dato | Projektleder | Projekteret | Tegnet | Kontrol | Godkendt | Tegn. nr. | Rev. |
| 29-01-2019 | HESK | | CLIL | SODI | NIHA | 7 | 0 |
| Orbicon A/S | | | | Jens Juuls Vej 16 8260 Viby J | | Tlf. 87 38 61 66 www.orbicon.dk | |