

Ejendomsræssig forundersøgelse

Vådområdeprojekt Høllet Bæk

Ringkøbing-Skjern Kommune



Projektet har fået tilskud fra EU og Miljø- og Fødevareministeriet.



LDP 2020



**Miljø- og
Fødevareministeriet**

"Den Europæiske Landbrugsfond for Udvikling af Landdistrikterne: Danmark og Europa investerer i landdistrikterne"

Ejendomsræssig forundersøgelse af

Vådområdeprojekt Høllet Bæk

Ringkøbing-Skjern Kommune

Landbrugsstyrelsens journal nr. 20-023803

Udarbejdet af

Lene Moth, Ringkøbing-Skjern Kommune

Land, By & Kultur

Smed Sørensens Vej 1

6950 Ringkøbing

Kvalitetssikret af: Christian Prinds



Forsidebilleder: Høllet bæk som løber genne projektområdet .

Indhold

Baggrund	4
Beskrivelse af projektområde.....	4
Projektforslag	5
Landbrugsstruktur	5
Kompensation af lodsejere.....	7
Salg af projektjord til staten	7
Tilskud til fastholdelse – engangserstatning	7
Jordfordeling.....	7
Fremtidige bindinger på arealet	7
Lodsejersamtaler	8
Erstatningsønsker	8
Scenarie med salg af arealer	8
Værditab ved køb og salg	9
Engangskompensation	9
Omkostninger til jordfordeling	10
Samlede omkostninger.....	10
Konklusion af teknisk og ejendomsræssig forundersøgelse.....	11

Bilag 1. Erstatningsønsker og økonomi Høllet Bæk vådområde

Bilag 2 Lodsejerkort

Baggrund

Ringkøbing-Skjern kommune har modtaget tilskud til forundersøgelse af vådområdeprojekt Høllet Bæk, der er beliggende i Ringkøbing-Skjern kommune i oplandet til Ringkøbing Fjord. Formålet med den ejendomsmæssige forundersøgelse er at kortlægge lodsejernes holdning til projektet og deres erstatningsønsker, samt at vurdere erstatningsomkostningerne og projektets gennemførlighed via frivillige aftaler. Den ejendomsmæssige forundersøgelse er udarbejdet af Ringkøbing-Skjern kommune i foråret/sommeren 2021 og er baseret på interviews og individuelle møder med de berørte lodsejere i projektområdet.

Beskrivelse af projektområde



Fig. 1. Placering af projektområde (lilla streg) øst for Videbæk

Ringkøbing-Skjern Kommune har haft konsulentfirmaet Envidan A/S til at udarbejde den tekniske forundersøgelse, og de har fremlagt et skitseforslag for vådområdeprojektet Høllet Bæk. Skitseforslaget er udgangspunktet for den ejendomsmæssige forundersøgelse. Undersøgelsesområdet er beliggende ca. 8 km øst for Videbæk og 13 km sydøst for Herning. Projektområdet udgør 32 ha langs med det kommunale vandløb Høllet Bæk fra St. Fjelsevangvej mod nord til Troldehedevej mod syd. Høllet Bæk er et målsat vandløb som fremstår reguleret og udrettet. Landbrugsdriften er intensiv i den sydlige ende af projektområdet hvorimod den nordlige ende fremstår af eng, skov og krat.

Skitseforslaget med teknisk forundersøgelse af vådområdeprojektet på lokaliteten er afrapporteret i rapporten "*Høllet Bæk vådområde, Teknisk forundersøgelse*" i Ringkøbing-Skjern kommune". Den følgende beskrivelse af de overordnede projektiltag er uddrag herfra.

Projektforslag

Vådområder skal genskabe den naturlige hydrologi de steder i landskabet, hvor det er velegnet til det, for på den måde at reducere næringsstofudledningen til slutrecipienterne i dette tilfælde Ringkøbing Fjord. Det ønskes samtidigt, at projektet ikke påvirker de omkringliggende landbrugsarealer negativt i forhold til afvandingsforhold. Der kræves derfor en terrænforskel til det forventede grundvandsspejl på mindst 1,25 m eller alternativt uændrede forhold ved en sommerrmiddelfstrømning ved projektgrænsen for at sikre uændret afledning af vand fra de omkringliggende arealer. Det endelige projekt design, herunder eventuelle afværgeforanstaltninger, foretages i forbindelse med en detailprojektering.

Ved projektforslaget genslynges Høllet Bæk og forlænges fra 1.820 m til 2.130 m. Et rørlagt tilløb fra sydøst fritgraves og slynges inden samløb med Høllet Bæk. Ud over genslyngningen føres en række dræn til overrisling i projektområdet.

Fig. 2 viser de projekterede afvandingsforhold fra den tekniske undersøgelsesrapport.



Fig. 2. Projekterede afvandingsforhold, Høllet Bæk vådområde

Landbrugsstruktur

Som tidligere nævnt er landbrugsdriften intensiv i det sydlige del af projektområde, hvorimod den nordlige del er præget af eng, skov og krat. Den nuværende arealanvendelse er anført i tabel 1 og fig. 3

Tabel 1. Registreret arealanvendelse jf.
Mark2014 kortet, LBST

Projektareal	Projektareal (ha)
Omdrift	22,90
Permanent græs	2,06
Natur/skov mm	7,44
Samlet	32,40

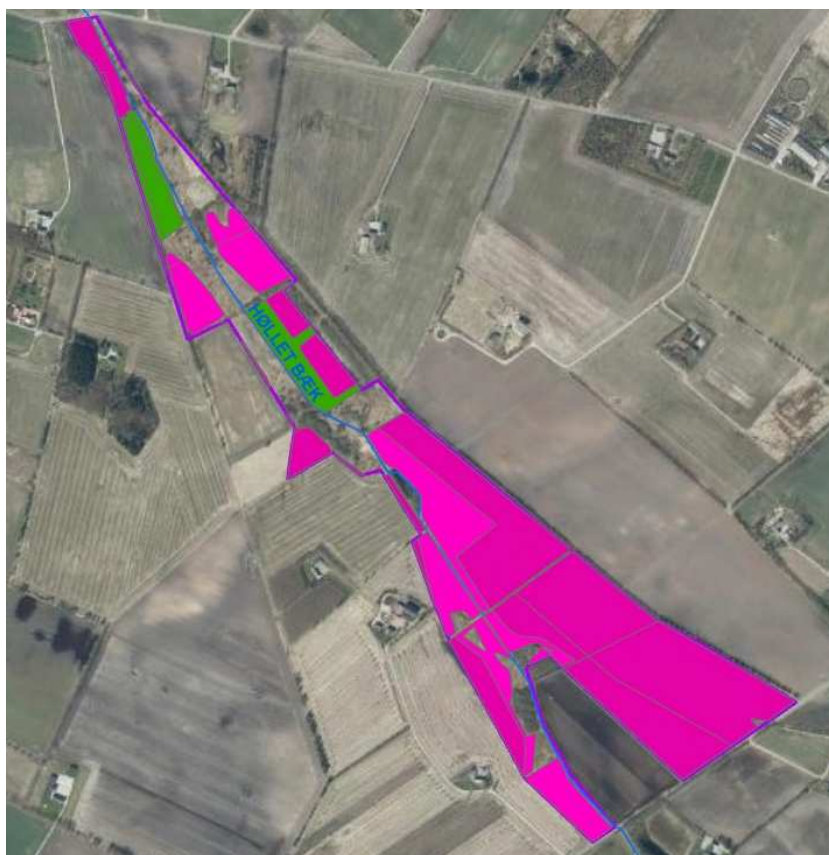


Fig. 3 Opdeling af projektområdet i forhold til arealanvendelse, opgørelse fra Mark2014, Landbrugsstyrelsen. Pink= omdrift, grøn = permanent græs

Projektarealet udgør 32,40 ha og er fordelt på 7 lodsejere. 1 lodsejere ejer dog godt 60 % af projektarealet med 20 ha. De resterende ejer mellem 0,1 og 3,5 ha. Den største lodsejer driver i alt godt 50 ha planteavl.

Tabel 2 Fordeling af arealtype i projektområdet

Lb. nr.	Projekt Areal (ha)	Arealtype		
		Omdrift (ha)	Permanent Græs (ha)	Natur (ha)
1	20,17	18,92	0	1,25
2	3,55	1,87	0	1,68
3	3,19	0,88	1,08	1,23
4	2,65	0,011	0,98	1,66
5	2,23	1,06	0	1,17
6	0,49	0,15	0	0,34
7	0,11	0	0	0,11
I alt	32,40			

Kompensation af lodsejere

Salg af projektjord til staten

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

Tilskud til fastholdelse – engangserstatning

Lodsejeren kan vælge at beholde sin projektjord og i stedet for salg søge om tilskud til fastholdelse af vådområdearealet i 20 år. Denne mulighed er dog på vej ud og forventes erstattet af engangskompensation. Beløbene for engangserstatning er ikke endelig besluttet, men forventes at svare til de engangserstatninger, der opereres med i Klima-lavbundsordningen. Her udbetales et tilskud på 82.500 kr./ha for omdriftsarealer, 35.500 kr./ha for permanent græs og 4.500 kr./ha for naturarealer. Tilskudssatsen fastsættes på baggrund af, hvordan arealet er anmeldt i referenceåret 2014, og hvordan arealet er udnyttet i referenceperioden 2010-2013. Engangserstatningen kan kombineres med grundbetaling og plejegræs-ordningen, såfremt betingelserne for disse er opfyldt.

Jordfordeling

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

Fremtidige bindinger på arealet

I forbindelse med gennemførelse af et projekt bliver der tinglyst en servitut på de berørte ejendomme. Landbrugsstyrelsen skal være anført som påtaleberettiget servitutten.

Af servitutten skal der bl.a. fremgå, at arealerne:

- permanent skal henligge som vådområde med ændret afvanding

- ikke om omlægges
- Ikke må tilføres gødning med undt. af den efterladt af græssende dyr
- Ikke må sprøjtes
- Ikke må anvendes til dyrkning af afgrøder eller etablering af skov

Lodsejersamtaler

Lodsejersamtalerne blev gennemført med individuelle besøg i løbet af juni 2021. Ved møderne deltog Lene Moth og Christian Prinds fra Ringkøbing-Skjern kommune. Under møderne fik lodsejerne forelagt de foreløbige resultater fra den tekniske forundersøgelse, og de er blevet forelagt kort, der viser, hvilke konsekvenser projektet forventes at medføre. Herudover blev lodsejerne forelagt de forskellige kompensationsmuligheder og spurgt ind til deres holdning til projektet.

Den største lodsejer er lidt skeptisk og bekymret for den fremtidige afvanding af arealer opstrøms. De resterende lodsejere er fortrinsvis positive med undtagelse af lodsejer nr. 7 som blot har 0,11 ha. Disse 0,11 ha kan man dog komme udenom uden at det influerer på projektet.

Tabel 3 Indstilling over for projektet opgjort i ha og i %

	Positive	%	Afventende	%	Negative	%	I alt	%
Antal lodsejere	5	71,4	1	14,3	1	14,3	7	100
Hektar	12,1	37,4	20,17	62,3	0,11	0,3	32,40	100

Erstatningsønsker

Den største lodsejer ønsker at vende kompensationsmulighederne med sin regnskabskonsulent inden han ligger sig fast. Lodsejer 2 ønsker salg eller engangskompensation, de resterende lodsejere ønsker engangskompensation. De efterfølgende opgørelse tager derfor udgangspunkt i det dyreste scenarie med salg af lodsejer 1 og 2's arealer og engangskompensation for resten.

Scenarie med salg af arealer

Jordprisen er i området sat til 140.000 kr. for omdriftsjord baseret på det generelle prisniveau. I tabel 4 og 5 er antallet af arealstørrelser for de forskellige anvendelses- og jordtyper opgjort i forhold til før og efter priser.

Tabel 4 før-pris af projektarealer (lodsejer 1 og 2)

	ha	Før-pris	Samlet
Omdriftsareal	20,79	140.000	2.912.600
Perm. Græs	0	120.000	0
Natur mm	2,93	50.000	146.500
I alt	23.73		3.057.100

Tabel 5 efter-pris af projektarealer

Jordtype	Hektar (Ha)	Efterpris kr./ha	Samlet pris
Sø	0,096	20.000	1.921
Sump	1,95	20.000	39.065
Våd eng	4,46	20.000	89.249
Fugtig eng	3,50	20.000	69.901
Tør eng	2,24	50.000	111.801
Tørt	11,47	50.000	573.645
I alt	23,72		885.582

*Gennemsnitspris på 37.335 kr./ha

Værditab ved køb og salg

De samlede omkostninger til at dække værditabet ved Landbrugsstyrelsens køb og videresalg kan opgøres som differencen mellem før- og efterprisen på jorden. Opgørelsen kan ses i tabel 6.

Tabel 6. Samlet værditab

	Omkostninger
Samlet før-pris	3.057.100
Samlet efter-pris	885.582
I alt	2.171.518

Engangskompensation

I tabel 7 er omkostninger opgjort på baggrund af den forventede engangskompensation for de resterende lodsejere (3-7). Disse beløb er som nævnt ikke endelig besluttet og skal derfor tages med et vist forbehold.

Tabel 7 Omkostninger ved engangskompensation for lodsejere 3-7

	ha	Forventet engangskompensation kr./ha.	Samlet (kr.)
Omdriftsareal	2,101	82.500	173.333
Perm. Græs	2,070	35.500	73.485
Natur mm.	4,510	4.500	20.295
I alt			267.113

Omkostninger til jordfordeling

Der har ikke været udtrykt specifikt ønske om jordfordeling, men lodsejer 2 udtrykte ønske om evt. at sælge sit areal til lodsejer 3 som også er interesseret i at tilkøbe. Hvorvidt lodsejer 1 ønsker erstatningsjord er uafklaret da han vil vende mulighederne med sin konsulent, dette er endnu uafklaret. I tilfælde af at han ønsker erstatningsjord er der indhentet en pris for jordfordeling hos landbrugsstyrelsen på 370.000 kr.

Samlede omkostninger

Vådområdeprojekter skal være omkostningseffektive. Omkostningseffektiviteten opgøres som kr. pr. ton kvælstof. Jo lavere en værdi desto bedre en omkostningseffektivitet. Vejledende referenceværdi for gennemførelse af kvælstofvådområder - etablering er 1300 kr./kg N. I tabel 8 er udgifterne til projektet opgjort sammen med omkostningseffektiviteten. I bilag 1 kan ses en samlet opgørelse over de respektive lodsejeres arealfordeling, erstatningsønsker og projektets økonomi.

Tabel 8 Samlede udgifter for projektet og omkostningseffektivitet ved hhv. køb/salg og engangskompensation

	Udgifter (kr.)
Jordkøb/salg (lodsejere 1 og 2)	2.171.518
Engangskompensation (lodsejere 3-7)	267.113
Jordfordeling	370.000
Anlægsudgifter	1.330.000
Detailprojekt, licitation og udbudsmateriale, projektledelse	250.000
Forundersøgelse	274.845
Samlede udgifter	4.663.472
Kg N fjernes	5.146
Omkostningseffektivitet (kr. pr kg N)	906

Som det fremgår af tabel 8, ligger omkostningseffektiviteten for scenariet med køb og salg på 906 kr. pr. kg N. Dvs. projektet holder sig under den vejledende omkostningseffektivitet på 1.300 kr./kg N.

Konklusion af teknisk og ejendomsmæssig forundersøgelse

De tekniske og ejendomsmæssige forundersøgelser viser, at projektet kan realiseres og er meget omkostningseffektivt. Den eneste deciderede negative lodsejer har så lille et areal at det kan skæres fra uden betydning. Den største lodsejer skal kontaktes igen i forhold til kompensation, men det forventes at det vil kunne håndteres. Der udestår dog i øjeblikket en afklaring af kompensationen for §3 beskyttede enge, som har ligget med permanent græs. I nærværende projekt indgår der ca. 6-7 ha hvor lodsejerne har været stillet i udsigt at få 35.500-82.500 kr. pr ha. Hvis dette bortfalder kan det få konsekvenser for realisering af projektet.

Der er inden for projektarealet registreret §3 områder med stedvis høj naturkvalitet. Der er i projektforslaget taget hensyn til disse registreringer, som dermed ikke påvirkes. Det vurderes, at der for de resterende § 3 arealer kan opnås dispensation grundet den generelle naturforbedrende effekt som projektet har med stigning i grundvandsstanden, genslyngning af vandløbsstrækninger og ekstensivering af landbrugsarealer.