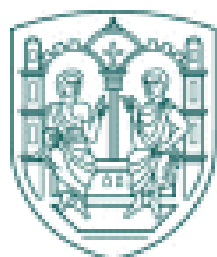
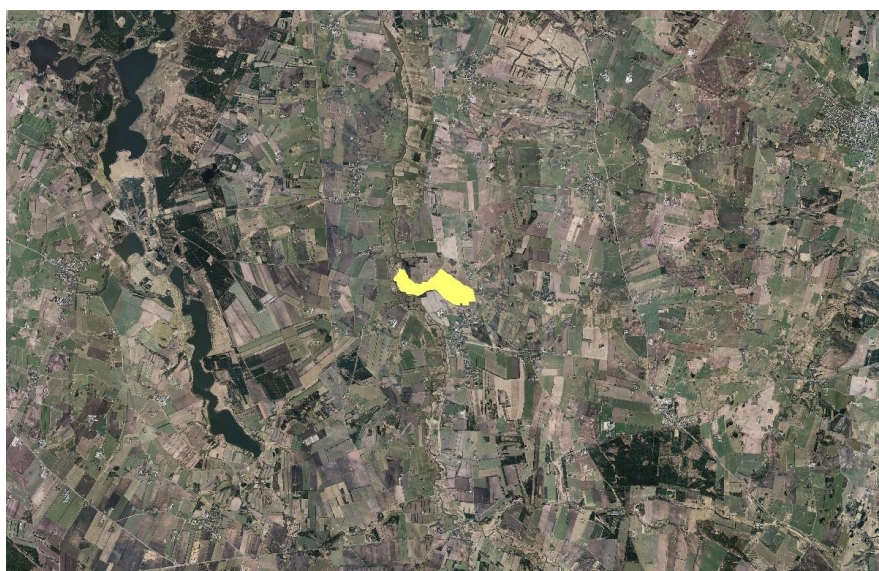


Ejendomsmaessig forundersøgelse til etablering af lavbundsprojekt ved Trevad Møllebæk

Viborg kommune



VIBORG
KOMMUNE

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	Viborg Kommune
Projekt navn	Ejendomsmæssig forundersøgelse Trevad Møllebæk
Projektleder	Kresten K. Skrumsager
Rådgiver	Konsulenthuset Allégade 24 ApS
Version	3.0
Udgivet	November 2017

Indholdsfortegnelse

1.	INDLEDNING OG BAGGRUND	3
2.	UNDERSØGELSE SOMRÅDET	3
2.1.	Områdebeskrivelse.....	3
2.2.	Reguleringer	3
2.2.1.	Naturbeskyttelse	3
2.3.	Ejendomsstrukturen	5
2.3.1.	Ejendomsstørrelser, ejerforhold og beliggenhed	5
2.3.2.	Arealanvendelse	7
2.3.3.	Husdyrbestanden.....	8
3.	PROJEKTET	9
3.1.	Formålet med projektet	9
3.2.	Projektindhold	9
4.	KOMPENSATION AF LODSEJERENE.....	9
4.1.	Salg af projektjord til staten	9
4.2.	Tilskud til fastholdelse af lavbundsområder.....	9
4.3.	Jordfordeling.....	10
4.4.	Fremtidige bindinger på arealet	10
5.	LODSEJERINTERESSEN	10
5.1.	Deltagelse i projektet.....	10
5.2.	Erstatningsønsker og behovet for erstatningsjord	12
5.3.	Behovet for jordfordeling	12
6.	SAMMENFATNING OG KONKLUSION	13
7.	BEHOV FOR RESERVATION AF TILSKUDSMIDLER	13
8.	REFERENCER.....	14

Ejendomsmæssig forundersøgelse

1. INDLEDNING OG BAGGRUND

Viborg Kommune har ønsket at undersøge mulighederne for at gennemføre et lavbundsprojekt ved Trevad Møllebæk. Formålet med projektet er, at reducere udledningen af drivhusgasser samt at skabe ny natur ved ophør med intensiv dyrkning.

Viborg 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. UNDERSØGELSESOmrÅDET



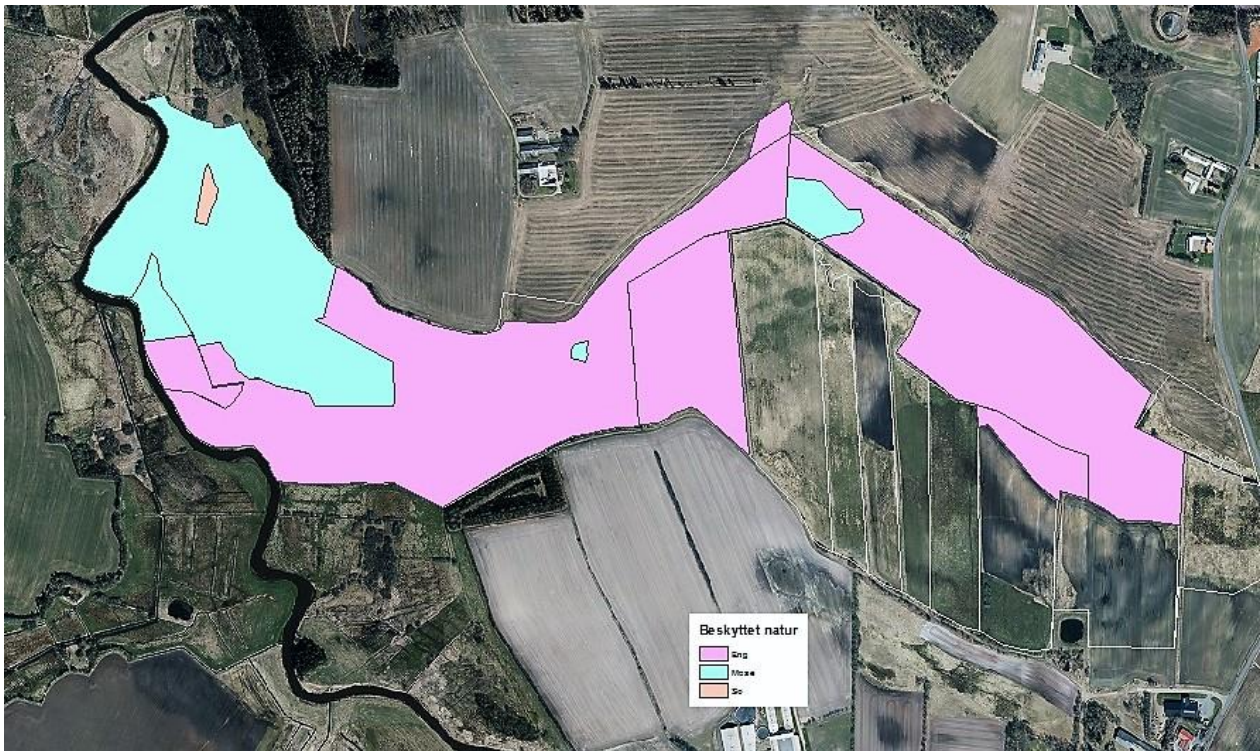
Figur 1 Undersøgelsesområdet ved Trevad Møllebæk (skraveret)

2.1. Områdebeskrivelse

Undersøgelsesområdet udgør i alt 68,1 ha. Arealet består primært af eng og mose. Området ligger langs de sidste 2 km af Trevad Møllebæk, inden udmundningen i Karup Å, ca. 14 km syd for Skive.

2.2. Reguleringer

2.2.1. Naturbeskyttelse



Figur 2 Arealer registreret som beskyttet natur efter Naturbeskyttelseslovens § 3.

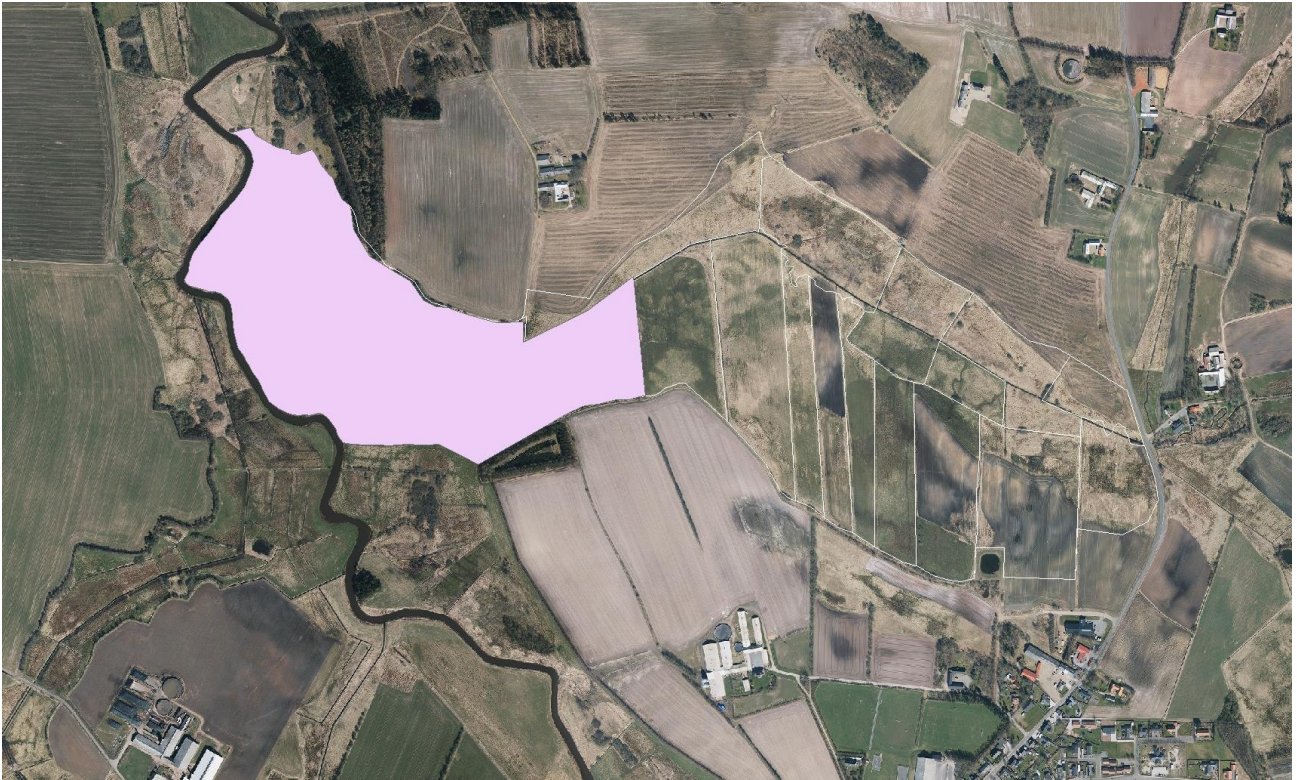
Det er langt den største del af undersøgelsesområdet (61,5 % af arealet), der er registreret som beskyttet natur efter Naturbeskyttelseslovens § 3. Det drejer sig om 6 registreringer af eng (44,9 % af arealet), 4 registreringer af mose (16,3 % af arealet) samt en mindre sø (0,3 % af arealet).

Tabel 1 Beskyttet natur efter Naturbeskyttelseslovens § 3

	Antal registreringer	Ha	Procent
Eng	6	30,6	44,9
Mose	4	11,1	16,3
Sø	1	0,2	0,3
Registreret natur i alt		41,9	61,5
Ej registreret		26,2	38,5
I alt		68,1	100,0

2.2.2. Natura 2000

En stor del af undersøgelsesområdet, 23,5 ha, svarende til 34,5 % af arealet er udpeget som Natura 2000-område. Udpegningen er en del af habitatområde H 40 Karup Å.

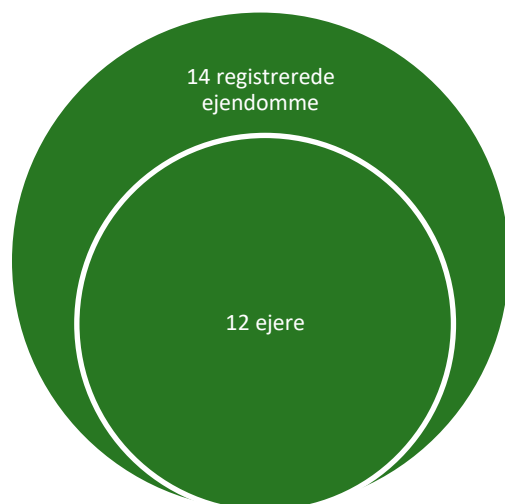


Figur 3 Natura 2000, del af habitatområde H 40 Karup Å (farvet)

2.3. Ejendomsstrukturen

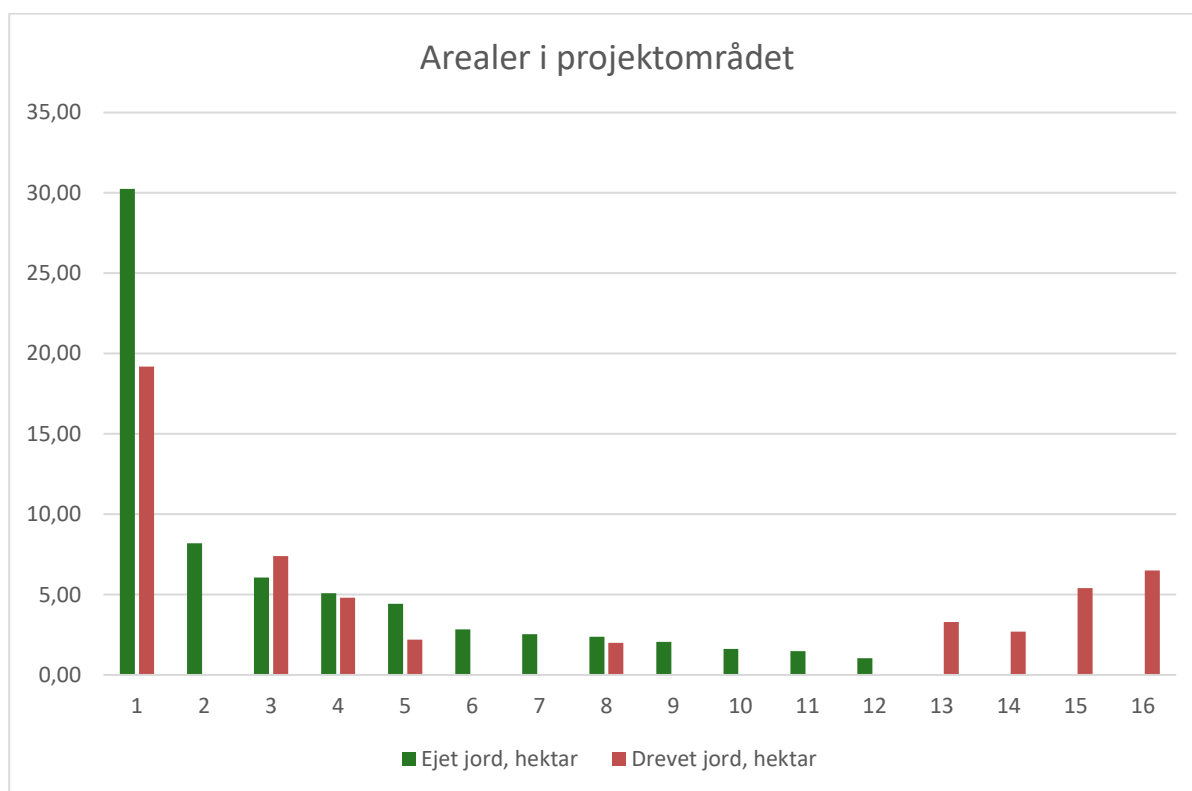
2.3.1. Ejendomsstørrelser, ejerforhold og beliggenhed

Det matrikulerede areal inden for undersøgelsesområdet udgør 68,1 ha. Heraf består 0,2 ha af jord, der matrikulært tilhører ejendomme på modsat side af Karup Å, men reelt er tillagt undersøgelsesområdets ejendomme, som følge af ændringer i Karup Å's forløb. Jorden er fordelt på 14 forskellige ejendomme. Heraf er de 2 ejendomme bygningsløse i samdrift med en anden ejendom. En lodsejer ejer 3 landbrugsejendomme inden for undersøgelsesområdet. Ejendommene er således fordelt på 12 forskellige ejere.



Figur 4 Antallet af lodsejere i undersøgelsesområdet ved Trevad Møllebæk

De 12 lodsejere i undersøgelsesområdet ejer i gennemsnit 5,7 ha indenfor området. Der er en stor variation i ejerandelen i området. Således ejer en lodsejer godt 30 ha i området, svarende til 45 % af undersøgelsesområdet. Fire lodsejer ejer hver mellem 4 og 9 ha, mens de øvrige syv lodsejere hver ejer under 3 ha inden for undersøgelsesområdet.



Figur 5 Areal pr. bedrift

I figur 5 er de enkelte lodsejeres ejerskab inden for undersøgelsesområdet angivet (grønne søjler). Endvidere er det anført, hvor stort et areal de enkelte lodsejere og forpagtere driver inden for undersøgelsesom-



Figur 6 Lodsejerkort

rådet, opgjort som areal, der er angivet i Fællesskemaet 2016 (røde Søjler). Det fremgår heraf at 7 af de 12 lodsejere inden for undersøgelsesområdet ikke selv driver jorden. Det kan enten skyldes at jorden ikke er landbrugsjord, men et naturareal, eller det kan skyldes at arealet er bortforpagtet. Det ses endvidere af figur 5, at 4 bedrifter i området, ikke ejer jord i undersøgelsesområdet, men alene er forpagtere af jord.

2.3.2. Arealanvendelse

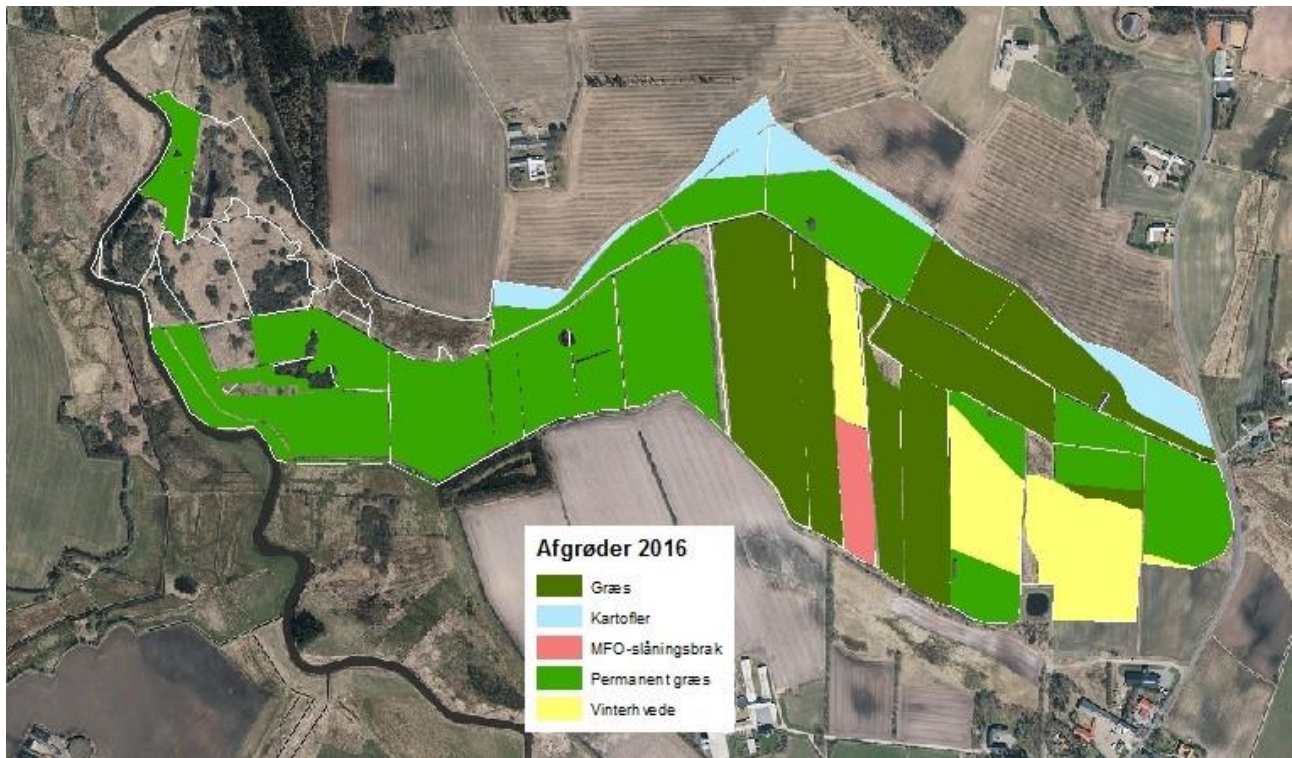
Som nævnt ovenfor, er det ikke alle landbrugsejendommene, der bliver drevet selvstændigt. Af de 12 lodsejere er der 5 lodsejere, der selv driver deres jord inden for undersøgelsesområdet (anmelder jorden i Fællesskemaet). De øvrige har bortforpagtet deres jord eller jorden er ren natur, der ikke bliver anmeldt i Fællesskemaet. Af det matrikulære areal på 68,1 ha blev 53,6 ha anmeldt i Fællesskemaet. Det svarer til 78,7 % af undersøgelsesområdet.

Undersøgelsesområdet anvendes primært til græsproduktion. Det er således 37,3 % af arealet der i 2016 blev anmeldt som permanent græs eller til rekreative formål, mens 25,7 % af arealet blev anvendt til produktion af græs- og kløvergræs. Der blev dyrket vintersæd og kartofler på 14,2 % af undersøgelsesområdet, mens 21,3 % af undersøgelsesområdet ikke blev anmeldt i Fællesskemaet.

Tabel 2 Anmeldte afgrøder i projektområdet på Fællesskemaet 2016

Afgrøde	Ha	%
Græs og kløvergræs	17,5	25,7
Permanent græs og rekreative formål	25,4	37,3
MFO-slåningsbrak	1,0	1,5
Kartofler	3,3	4,8
Vintersæd	6,4	9,4
Ej anmeldt	14,5	21,3
I alt	68,1	100,0

Placeringen af de enkelte afgrøder i 2016 fremgår af figur 7. Ikke-farvelagte arealer er ikke anmeldt i Fællesskemaet 2016.



Figur 7 Afgørdefordeling 2016 Kilde: Landbrugs- og Fiskeristyrelsen

2.3.3. Husdyrbestanden

Af de 5 produktionslandbrug¹, der har jord i undersøgelsesområdet, har de to en husdyrproduktion, der er overstiger hobbyniveauet. En af disse besætninger er en kvægbesætning, der ligger i en afstand på ca. 2 km. fra jorden i undersøgelsesområdet. Ejendommen har en besætning på 133 malkekøer og 100 stk. opdræt².

Den anden ejendom er en svineproduktionsejendom med besætningen fordelt på 3 ejendomme, der alle ligger i umiddelbar nærhed af undersøgelsesområdet. Besætningen består af 690 søer, 3860 smågrise og 1450 slagtesvin³. Denne ejendom bortforpagter omdriftsarealerne, og driver alene de vedvarende græsarealer.

¹ Landbrug der anmelder landbrugsjord i Fællesskemaet

² Opslag i CHR-registeret 14. sept. 2017

³ Opslag i CHR-registeret 14. sept. 2017

3. PROJEKTET

3.1. Formålet med projektet

Etablering af naturprojekter på kulstofrige lavbundsgrunde har til formål, at reducere landbrugets udledning af drivhusgasser og skabe ny natur ved ophør af intensiv dyrkning. Projektet gennemføres ved frivillighed.

3.2. Projektindhold

Trevad Møllebæk slynges fra Dåsbjergvej i et niveau, som betyder at der ikke sker ændringer opstrøms vejen. Fra Dåsbjergvej genslynges Trevad Møllebæk i et terrænnært forløb. Vandløbet etableres med en bundkote ca. 1 m under terræn. Ved sammenløb med det oprindelige forløb, som blev reetableret for nogle år siden, etableres der et 100 m langt stryg med 4 promilles fald, inden det løber i eksisterende niveau ud i Karup Å.

Eksisterende dræn inden for undersøgelsesområdet afbrydes, mens der sikres uændret afvanding fra dræn, der ligger udenfor undersøgelsesområdet.

Grøfterne i projektområdet skal enten tilfyldes helt eller delvist.

4. KOMPENSATION AF LODSEJERENE

4.1. Salg af projektjord til staten

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

4.2. Tilskud til fastholdelse af lavbundsområder

Lodsejeren kan vælge at beholde sin projektjord, og i stedet for salg, kan man søge om tilskud til fastholdelse af lavbundsarealet 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. Tilskudsatsen fastsættes på baggrund af, hvordan arealet er anmeldt i referenceåret 2014, og hvordan arealet er udnyttet i referenceperioden 2010-13.

Tilskuddet til fastholdelse af lavbundsarealer kan kombineres med grundbetaling og grøn støtte, under forudsætning af at kravene i disse er opfyldt. Såfremt gennemførelse af projektet medfører, at arealet bliver så vådt, at det under normale forhold ville miste retten til grundbetaling, sker det ikke i den 20-årige tilsagnsperiode, 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 lavbundsprojekt medfører, at jorden ekstensiveres og landmandens dyrkningsmuligheder indskrænkes. Der er derfor ofte behov for erstatningsjord. Der kan derfor i forbindelse med gennemførelse af lavbundsprojekter rejses en jordfordeling, hvor der opkøbes jord fra ejendomme, der ønsker at sælge, der videregives til ejendomme, der afgiver 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 de berørte ejendomme. Landbrugsstyrelsen skal være anført som påtaleberettiget i servituten.

Af servituten skal følgende bestemmelser fremgå:

- 1) Arealerne skal permanent henligge som lavbundsområde med ændret afvanding.
- 2) Arealerne må ikke omlægges.
- 3) Arealerne må ikke tilføres gødning, bortset fra den gødning, der efterlades af græssende husdyr.
- 4) Arealerne må ikke tilføres jordforbedringsmidler.
- 5) Arealerne må ikke tilføres plantebeskyttelsesmidler.
- 6) Arealerne må ikke anvendes til etablering af skov eller energi-, lav- eller stævningskov.
- 7) Arealerne må ikke anvendes til dyrkning af afgrøder, herunder ikke anvendes til frøproduktion og 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, rørskaer, høst af biomasse og lignende.
- 8) Der må ikke tilskuds fodres på arealerne. Tilskuds fodring af kalve under 6 måneder i kalveskjul og halm til strøelse er dog tilladt. Mineraler betragtes ikke som tilskuds foder.
- 9) Aktiviteter, bortset fra afgræsning, 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.
- 10) Kontrolmyndigheden skal have adgang til projektområdet i forbindelse med kontrol.
- 11) Der skal være den adgang til projektområdet, der er nødvendig for at kunne opfylde betingelserne vedrørende vedligeholdelse af anlæg.
- 12) 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. 865 af 27. juni 2016 om beskyttede naturtyper eller senere bestemmelser, der måtte afløse de nævnte bestemmelser.
- 13) Den, Landbrugsstyrelsen bemyndiger dertil, skal have adgang til arealer i projektområdet i forbindelse med målinger af effekten af projektet på vandmiljøet, naturen og klimaet, herunder til at tage jord- og vandprøver.

5. LODSEJERINTERESSEN

5.1. Deltagelse i projektet

Undersøgelsesområdet består af 68,1 ha matrikulært areal. Området er fordelt på 14 ejendomme, der ejes af 12 lodsejere.

Lodsejerne er blevet orienteret om projektet og den foreståede undersøgelse med brev fra Viborg Kommune i foråret 2017.

Den ejendomsræssige forundersøgelse har bestået i, at samtlige lodsejere er blevet interviewet på deres ejendomme i august måned 2017. Ved møderne har medvirket chefkonsulent Kresten K. Skrumsager, Konsulenthuset Allégade 24 ApS samt repræsentanter fra Viborg Kommune, enten Hanne Stadsgaard Jensen eller Rolf Christiansen eller begge.

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.

Ud af 12 lodsejere har 10 lodsejere svaret, at de er positive for projektet. To lodsejer har erklæret at de er skeptiske og afventende. Med hensyn til hvilken form for erstatning lodsejerne ønsker, har to lodsejere erklæret, at de ønsker/har behov for helt eller delvist at få erstatningsjord. Otte lodsejere har ønsket at beholde jorden og modtage tilskud til fastholdelse, mens to lodsejere er indstillet på at sælge jorden.

Tabel 3. Lodsejernes holdning til projektforslaget

	Positive		Afventende		Negativ		I alt	
Antal ejendomme	10	71,4 %	4	28,6 %	0	0,0 %	14	100 %
Antal lodsejere	10	83,3 %	2	16,7 %	0	0,0 %	12	100 %
Hektar	33,3	49,0 %	34,7	51,0 %	0	0,0 %	67,9	100 %

De 10 lodsejere, der udtrykte positiv interesse for projektet, ejer 33,3 ha, svarende til 49,0 % af jorden i undersøgelsesområdet, mens de 2 lodsejere, der var afventende, ejer 34,7 ha, svarende til 51,0 % af undersøgelsesområdet.



Figur 8 Kort over holdning til projektet, Gul: afventende, grøn: positiv

5.2. Erstatningsønsker og behovet for erstatningsjord

To lodsejere har tilkendegivet, at de ønsker at sælge deres jord i undersøgelsesområdet, uden at gøre krav på erstatningsjord. Disse lodsejere ejer i alt 3,8 ha i undersøgelsesområdet. To lodsejere har tilkendegivet, at de har behov for erstatningsjord, såfremt de skal deltage i projektet. Disse to lodsejere har i alt 35,3 ha i undersøgelsesområdet.

Otte lodsejere har tilkendegivet, at de ønsker fortsat at eje jorden og modtage tilskud til fastholdelse af lavbundsjorder.

Tabel 4 Lodsejernes erstatningsønsker

	Antal lodsejere	Antal hektar
Sælge projektjord	2	3,8
Kræve erstatningsjord	2	35,3
Få tilskud til fastholdelse	8	28,8
I alt	12	67,9

5.3. Behovet for jordfordeling

Kravet om at få erstatningsjord i størrelsesorden op mod 35 ha betyder, at der er behov for at få rejst en jordfordeling i området. Gennem en god jordfordeling vil det måske også være muligt, at få overbevist de to lodsejere, der er afventende overfor projektet, om alligevel at gå med. Alternativt kan man få samlet jorden fra disse lodsejere i områder, der kan udelades af projektet. Der er ikke i forbindelse med Interviewrundten kommet oplysninger frem om mulighed for køb af erstatningsjord i området.

Omkostningerne til erhvervelse af jord til jordfordeling skønnes at udgøre op mod 5,25 mio. Kr., svarende til 35 ha á 150.000 kr.

6. SAMMENFATNING OG KONKLUSION

Undersøgelsesområdet udgør et matrikulært areal på 68,1 ha. Heraf udgør 0,2 ha arealer der tilhører ejendomme på modsat side af Karup Å. Området ejes af 12 lodsejere. Heraf har 10 lodsejere, der råder over 49,0 % af arealet, udtrykt positiv interesse for at lade deres jord indgå i projektet. To lodsejere med 51,0 % af arealet har tilkendegivet, at være afventende.

De to lodsejere, der er afventende overfor projektet, angiver dels frygt for at området vil udvikle sig til et naturområde, der vil medføre begrænsninger i ejendommens udviklingsmuligheder på sigt eller bindinger på ejendommens dyrkningsarealer op til projektarealet, dels politisk uenighed i formålet med projektet. Det er således, for de to lodsejeres vedkommende, i mindre grad et spørgsmål om behov for jorden som dyrkningsjord, der ligger til grund for deres skepsis.

7. BEHOV FOR RESERVATION AF TILSKUDSMIDLER

Som nævnt i afsnit 5.2., ønsker otte lodsejere, der ejer 28,8 ha i projektområdet, at beholde jorden og modtage tilskud til fastholdelse. De øvrige lodsejere har udtrykt ønske om at afhænde jorden og (i stor udstrækning) at få erstatningsjord. I det følgende er projektjorden grupperet som enten omdriftsareal, permanent græs/miljøgræs eller restareal, der ikke er anmeldt i Fællesskemaet. Opgørelsen er foretaget ud fra den angivelse af afgrødekoder, som ejere/forpagtere har angivet i ansøgningen om arealtilskud i 2014 (Fællesskemaet). Ikke-anmeldte arealer består af naturarealer, græsarealer, moser, veje, og vandløb. Ved angivelse af behov for tilskud til fastholdelse, er ikke-anmeldte arealer anført som naturarealer. Opgørelsen rummer den usikkerhed, at den hviler på lodsejernes angivelse i Fællesskemaet.

Tabel 5 Jorden i undersøgelsesområdet, fordelt på afgrødetype og erstatningsform

Afgrødetyper 2014		Areal med tilskud til fastholdelse		Areal til salg /magelæg	
Afgrødenavn	Areal i alt, ha	Ha	Ha	Ha	Ha
Agerjord i omdrift	25,4	8,1		17,3	
Vedvarende græs/miljøgræs m.v.	31,4	11,4		20,0	
Ikke anmeldt i Fællesskema	11,1	9,3		1,8	
Areal i alt ⁴	67,9	28,8		39,1	

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. 50.000 pr. ha for ikke-anmeldt jord. Prisen på omdriftsjord i projektområdet 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

Arealtype	Areal	Årligt tilskud/pris pr. ha	Samlede omkostninger
Tilskud til fastholdelse i 20 år, omdrift	8,1 ha	3.500 kr.	567.000 kr.
Tilskud til fastholdelse i 20 år permanent græs	11,4 ha	1.800 kr.	410.400 kr.
Tilskud til fastholdelse i 20 år naturområder	9,3 ha	300 kr.	55.800 kr.
Erhvervelse af permanent græsjord	20,0 ha	60.000 kr.	1.200.000 kr.
Erhvervelse af naturarealer	1,8 ha	50.000 kr.	90.000 kr.
Erhvervelse af jord i omdrift	17,3 ha	120.000 kr.	2.076.000 kr.
Omkostninger i alt			4.399.200 kr.
Salg af projektjord	39,1 ha	20.000 kr.	784.000 kr.
Nettoomkostning			3.615.200 kr.

8. REFERENCER

Danmarks Jordbrugsforskning	http://djfgeodata.dk
Geodatastyrelsen	http://download.kortforsyningen.dk/
Landbrugsstyrelsen	http:// naturerhverv.fvm.dk/tilskudsguide.aspx?ID=47003
Landbrugsstyrelsen	NaturErhvervstyrelsens geodata download: https://kortdata.fvm.dk/download/index.html
Rambøll A/S	Statusnotat med bilag