



SKIVEKOMMUNE

Limfjordsrådet



Ejendomsmæssig forundersøgelse for kvælstofvådområdeprojektet - Harrenor



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



Miljø- og Fødevareministeriet
Landbrugs- og Fiskeristyrelsen



Den Europæiske Landbrugsfond
for Udvikling af Landdistrikterne

LDP 2020





Indhold

Resume	3
Indledning og baggrund.....	3
Formål.....	3
Beskrivelse af projektområdet	5
Lodsejerholdning	5
Arealanvendelse - Arrondering	5
Lodsejernes ønsker til kompensation.....	6
Økonomi	6
Lodsejerbemærkninger	8
Sammenfatning og konklusion	9
Nøgletal til ansøgning om tilskud om realisering	9



Resume

Denne ejendomsmæssige forundersøgelse har til formål at klarlægge, om der er opbakning blandt lodsejere til, at Skive Kommune kan gå videre med realisering af vådområdeprojektet. Realiseringen skal hvile på frivillighed. Forundersøgelsen har taget udgangspunkt i interviews med de berørte lodsejere.

Overordnet er alle lodsejerne i projektområdet interesseret i at indgå i projektet, dog har enkelte lodsejere betænkeligheder og/eller forudsætninger for deres positive holdning til realisering af projektet.

Indledning og baggrund

Vandplan for hovedvandomland 1.2 (Limfjorden) foreskriver, at kvælstoftilførselen til Limfjorden skal reduceres. Et af virkemidlerne til reducere af kvælstoftilførslen er etablering af vådområder i oplandet til fjorden.

De kommunale vådområdeprojekter er et af flere målrettede tiltag, som implementeres med henblik på at opfylde Danmarks forpligtelser i forhold til EU's Vandrammedirektiv.

Samtidigt med denne rapport er der udarbejdet en teknisk forundersøgelse for projektet, der beskriver de tekniske muligheder og konsekvenser ved etablering af vådområdet.

Interviews i forbindelse med den ejendomsmæssige forundersøgelse er gennemført i maj 2019.

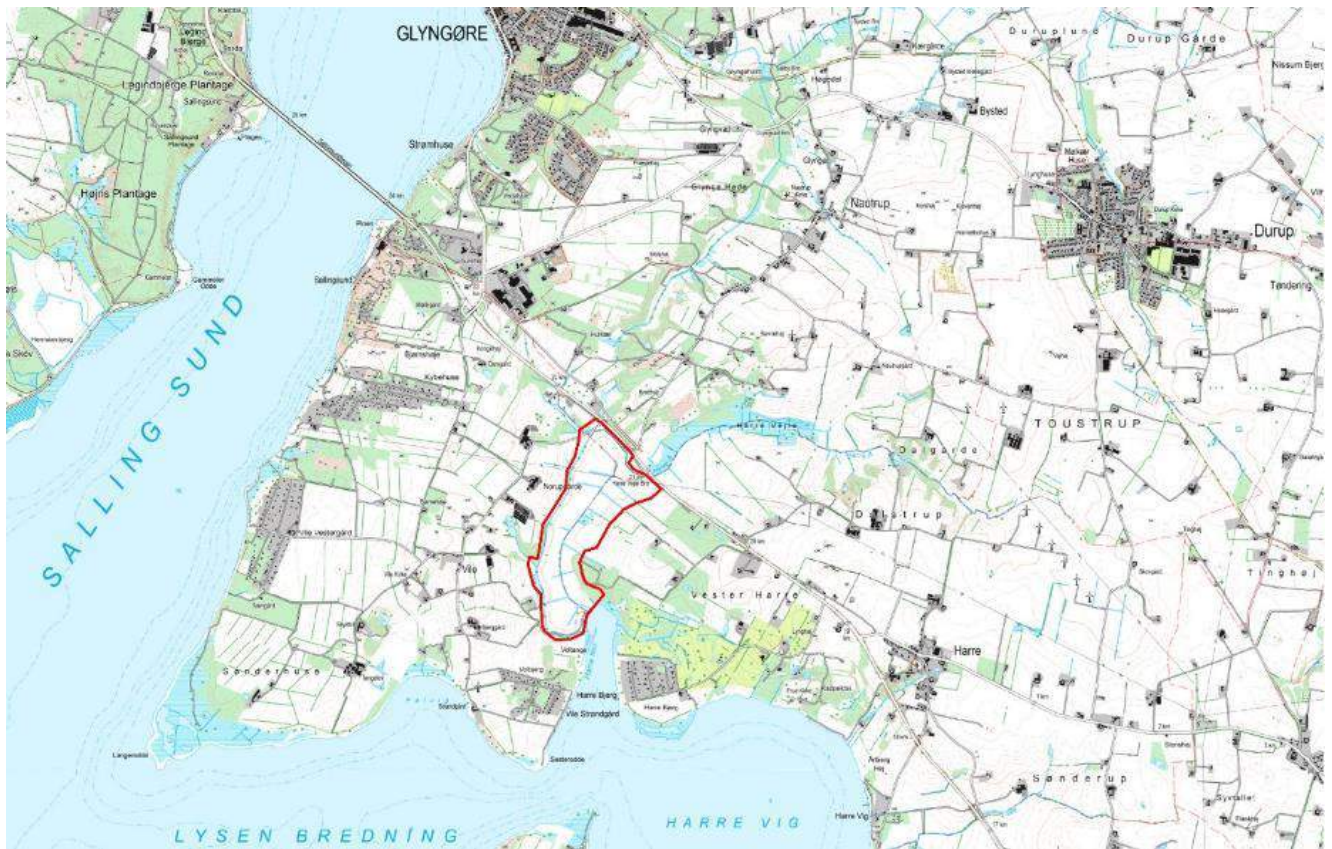
Projektet er finansieret under det danske Landdistriktsprogram, der finansieres af Det Europæiske Fællesskab og Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri.

Formål

Formålet med den ejendomsmæssige forundersøgelse er at kortlægge lodsejernes holdning til projektet og deres foreløbige ønsker til kompensation.

Selve projektet omfatter undersøgelse med tilhørende konsekvensvurdering for etablering af vådområdeprojekt ved Harre Nor i det nuværende Harre-Vile Nors Pumpelaug.

Projektområdet er beliggende i det nuværende Harre-Vile Nors Pumpelaug, der tidligere var den inderste del af Harre Nor. Projektområdet afgrænses mod vest af Harre-Vile Nor Landkanal, mod nord af Landevej A26 Brovej og mod syd af Harre Nor. Mod øst afgrænses projektområdet naturligt af det stigende terræn.



Figur 1: Placering af projektområdet, Harrenor

Lodsejerne i projektområdet er blevet interviewet, og deres holdning til projektforslaget afdækket.

Alle lodsejere er besøgt. På baggrund af lodsejernes tilkendegivelser og foreløbige ønsker til kompensation, er der udarbejdet et økonomisk overslag for en potentiel realisering af projektet - i form af udgifter forbundet med tilskud til fastholdelse af vådområdet og opkøb af jord.



Beskrivelse af projektområdet

Det samlede areal af projektområdet er opgjort til omkring 78 ha. Arealet er opgjort med følgende fordeling:

- 76 pct. omdrift
- 3 pct. græs
- 21 pct. natur

Området er generelt præget af omdriftsarealer.

Lodsejerholdning

Formålet med den ejendomsræssige forundersøgelse er at undersøge lodsejernes holdning til det projektforslag, som er udarbejdet i de tekniske forundersøgelser. Lodsejernes tilkendegivelser er ikke bindende, men skal give en overordnet billede af, hvorvidt projektet kan forventes at omfatte deres ejendom. Nedenfor ses en oversigt over lodsejerholdningen for det præsenterede projektforslag.

Der er 10 lodsejere involveret i Harrenor projektet. Alle lodsejere er overordnet positive overfor projektet, hvis deres ønsker til erstatning kan opfyldes. Dog er der 2 lodsejere, som ikke ønsker den nuværende udformning med deraf følgende konsekvenser.

Generelt har interviewene vist en stor opbakning til projektet, og mange lodsejere har givet udtryk for, at de synes, at projektet er en rigtig god ide.

Tabel 1: Opgørelse over lodsejerinteresse

Holdning	Lodsejere (antal)	Lodsejere (%)	Areal (ha)	Areal (%)
Interesseret	11 (12*)	100	78,3	100
Ikke-interesseret	0	0	0	0
Ikke spurgt (kunne ikke kontaktes)	0	0	0	0
I alt	11(12)	100	78,3	100

*) En enkelt af "ejerne" er vejareal

Arealanvendelse - Arrondering

Da den tekniske oplandsgrænse betød, at flere lodsejere fik en mindre del af deres berørte marker "til rest"/ beliggende uden for projektområdet - og uden umiddelbar adgang til arealerne - har disse lodsejere ønsket hele marken medtaget i projektet. Der vil dog samtidigt være et markant behov for erstatningsjord hvorfor arealerne udenfor den tekniske grænse menes at kunne puljes som led her i.

Tilsvarende har der været enkelte andre udvidelser af projektgrænsen ud fra lodsejernes ønske / krav i forhold deres interesse i gennemførelse af projektet. Der vil kunne komme yderligere justeringer / ønsker i forbindelse med realisering af projektet.

Et overslag over den arealmæssige udnyttelse af projektområderne fremgår af Tabel 2

Tabel 2: Arealanvendelse inden for projektområdet (markdata 2017)

Arealanvendelse	Areal (ha)	Andel (%)
Omdrift	59,4	76
Permanent græs	2,4	3
Naturarealer (udyrket)	16,5	21
Total	78,3	100

Arealer i et kommunalt vådområdeprojekt, der opfylder kravene til støtte under enkeltbetalingsordningen, har mulighed for fortsat at modtage enkeltbetaling. Dette skyldes, at arealerne kan være omfattet af undtagelsesbestemmelserne i artikel 34 i EU's forordning om enkeltbetaling.



Lodsejernes ønsker til kompensation

I denne type vådområdeprojekter har de lodsejere, som ønsker at indgå i projektet, en række kompensationsmuligheder for de påvirkede arealer:

20-årigt fastholdelsestilskud, 20-årigt fastholdelsestilskud mod erstatningsjord, salg eller salg med erstatningsjord.

Hvis lodsejeren ønsker at sælge arealerne, kan vedkommende få forkøbsret til egne arealer i første udbudsrunde (ved gensalg).

Lodsejernes ønsker til kompensation

De fleste af lodsejerne har ønsket salg, heraf har flere også interesse i erstatningsjord. For at få projektet gennemført, skal der findes den nødvendige erstatningsjord, da der er enkelte lodsejere der har brug for jorden i deres bedrift, og derfor ikke kan være med i projektet, hvis de ikke får den nødvendige erstatningsjord. Der er dog også nogle lodsejere, der ikke har store arealer i projektområdet der ønsker erstatningsjord. De har typisk peget på bestemte arealer, som de kunne være interesseret i, hvis det er muligt.

Der er flere, der overvejer at benytte sig af muligheden for at generhverve arealerne.

Der er kun en enkelt lodsejer, der har ønsket fastholdelse.

Tabel 3: Lodsejernes ønsker til kompensation for deltagelse i projekt Harrenor

Erstatningsønske (type)	Lodsejere (Antal)	Areal (ha)	Pct.
20-årig fastholdelse	1	3,0	4
Salg	11	75,3	96
Ønsker ikke gennemførelse af projektet	0	0	0
I alt	12	78,3	100

Økonomi

20-årigt fastholdelsestilskud

Omkostningerne forbundet med 20-årigt fastholdelsestilskud opgøres ud fra, hvilken type arealanvendelse der er på arealerne under de nuværende forhold (2014). En person har angivet muligt ønske om fastholdelse, men har samtidigt også ønsket at sælge mod erstatningsjord som alternativ. Derfor figurerer der en lodsejer i nedenstående tabel. Vedkommende er slutteligt dog grupperet med dem der ønsker salg for at sikre nok projektøkonomi.

Tabel 4. Overslag på udgifterne til 20-årigt fastholdelsestilskud. (2 decimals nøjagtighed)

Fastholdelsestilskud	Areal (ha)	Pris/ha (kr.)	Total (kr.)
Omdriftsarealer	2,86	3.500	10.015
Permanente græsarealer	0	1.800	0
Naturarealer (udyrket)	0,16	300	47
Årlige udgifter			10.063



Opkøb af projektareal (rent salg og salg mod erstatningsjord)

Opkøb af projektjord udgør i alt 75,26 ha. Til udregningen af det økonomiske overslag for opkøb af jord er der anvendt erfaringstal fra lignende projekter. Ved opkøb af omdriftsjord regnes med en pris på 160.000 kr. pr. ha. For permanent græs regnes med en pris på 80.000 kr. pr. ha, mens der for udyrkede arealer (natur) regnes med 40.000 kr. pr. ha. Disse priser er vejledende, og kan derfor variere i forhold til det beløb, der fastsættes af Landbrugsstyrelsen ved en eventuel taksering og forhandling.

I de tilfælde, hvor jorden sælges mod erstatningsjord, vil lodsejeren kunne erhverve den tilbudte erstatningsjord for indtægten fra salget af projektjorden. Dette vil derfor ikke umiddelbart medføre en øget udgift til projektøkonomien.

Tabel 5. Økonomisk overslag for opkøb af jord for projektområdet.

Salg	Areal (ha)	Pris/ha (kr.)	Total (kr.)	Gensalgsværdi (kr.)
Omdrift	56,59	160000,00	9.053.884	1.414.669
Permanent græs	2,36	80000,00	189.051	59.079
Natur (udyrket)	16,31	40000,00	652.313	407.695
Opkøb af jord (total)	75,26		9.895.248	1.881.443

Ved gensalg af jorden regnes med en erfaringsmæssig, gennemsnitlig salgspris på **25.000** kr. pr. ha (med pålagt vådområdedeklaration). Ligesom salgspriserne er dette beløb vejledende, og kan derfor variere i forhold til den pris, der fastsættes af Landbrugsstyrelsen.

Den samlede gensalgpris for arealerne beløber sig til 1.881.443 kr.

Samlede udgifter

De samlede udgifter til opkøb af jord, fastholdelse af arealer, modregnet indtægterne ved genslag af jorden, beløber sig til **8.215.056 kr.**

Behov for erstatningsjord

På baggrund af lodsejernes tilkendegivelser vurderes der maksimalt at være behov for 67 ha erstatningsjord. Hvis det er muligt at tilbyde yderligere erstatningsjord, ud over det opgjorte areal, vil dette være attraktivt for en række lodsejere.

De konkrete forslag og ønsker er nærmere beskrevet under de enkelte interviews.



Lodsejerbemærkninger

Som det fremgår af Tabel 1 er lodsejerne positive over for, at kommunen går videre med realisering af projektet.

Flere lodsejere er i varierende grad forbeholdne overfor den valgte "saltvandsløsning". Modstand / skepsis handler dels om den strandbeskyttelseslinje, som en saltvandssø vil medføre, dels om natur / dyreliv / fiskeri, som vil følge af projektet (i modsætning til hvis det blev et ferskvandsmiljø).

En anden væsentlig bekymring for de lodsejere, der driver landbrugsmæssigt erhverv, er usikkerhed omkring, hvorvidt der kan fremskaffes den nødvendige erstatningsjord, da de mener, at der er "jordmangel" i området.



Sammenfatning og konklusion

På baggrund af den gennemførte ejendomsmæssige forundersøgelse vurderes det, at der er god lodsejeropbakning til gennemførelse af projektet, dog skal de aktuelle betænkeligheder og særlige arealønsker ikke undervurderes. De to lodsejere, der har angivet holdning som måske/afventende hænger sammen med en bekymring for de regler der vil følge omlægning fra sø til fjord. Dette skulle der midlertidig være taget højde for i TFU, hvorfor de ikke anses som værende afventende længere.

Nøgletal til ansøgning om tilskud om realisering

Projektareal (ha)		
Antal ejendomme og antal lodsejere, der omfattes af projektet	Ejendomme	11
	Lodsejere	11
Antal ha og antal lodsejere, der omfattes af fastholdelsesordningen	Lodsejere	1
	Arealstørrelse	3,02
Antal ha og antal lodsejere, der indebærer salg og/eller jordfordeling	Lodsejere	10
	Arealstørrelse	75,26
Antal ha og antal lodsejere, der ikke har tilkendegivet om de ønsker fastholdelsesordning eller salg	Lodsejere	0
	Arealstørrelse	0
Arealbehov for erstatningsjord		
Forventet lodsejertilslutning til projektet opgjort efter antal lodsejere	Interesseret	11
	Delvis interesseret	0
	Ikke-interesseret	0
Forventet lodsejertilslutning opgjort i % af projektareal	Interesseret	100 %
	Delvis interesseret	
	Ikke interesseret	