Niels Erik Stenbo Nielsen

“Høvesten”

Græsted Stationsvej 69

3230 Græsted

tlf. 48 39 23 91

mobil 61 75 79 54

SE NR 10 76 30 96

Ida Dahl-Nielsen

Miljø- og Fødevareministeriet

**Naturstyrelsen Nordsjælland**

Gillelejevej 2B

3230 Græsted

iddni@nst.dk

Græsted den 10. november 2018

Hermed spørgsmål til sagen om genopretning af Søborg Sø, af almen interesse for nuværende lodsejere.

Kære lodsejer på Søborg Sø, Niels-Erik Stenbo Nielsen

Naturstyrelsens svar dateret 3. december 2018 er indsat under dine spørgsmål med lilla skrift.

1. Vandstandshøjde i det færdige projekt, da den er vigtig, hvis man eventuelt beholder sin jord. Men da jeg ikke forventer, at den er fastlagt endnu, beder jeg indtrængende om, at få maxkoten i det færdige projekt oplyst snarest muligt. Endvidere vil det være interessant at få oplyst, hvor stor udskiftning af vandet bliver i de kommende år, og hvilke tilstødende render fra oplandet der bliver koblet på søen.

Projektet skal gennemgå en miljøkonsekvensvurdering, hvis formål bl.a. er at belyse alle konsekvenser – herunder biologiske som ejendomsmæssige - af forskellige vandstandsniveauer for den kommende sø. Input til miljøkonsekvensrapporten skal udarbejdes af Naturstyrelsen. Miljøkonsekvensvurderingen skal ud i høring, og der vil blive afholdt borgermøde. Det forventes ikke, at Miljøstyrelsen vil kunne meddele en tilladelse til projektet før efteråret 2019. Først herefter kendes den endelige vandspejlskote for søfladen. Til orientering er styrelsens rådgiver NIRAS blevet bedt om at undersøge vandspejlskoter mellem kote 1,0 m og max. 1,7 m. Omkring vandudskiftningen vil denne afhænge af grundvandstilstrømningen, og om der eventuelt føres mindre vandløb ind i søen. Disse forhold er ved at blive undersøgt af NIRAS.

Først når der foreligger en tilladelse til projektet vil konsekvenserne for de individuelle lodsejere således være kendte. Og først her vil der ske en individuel forhandling med hver enkel lodsejer omkring evt. erstatning etc. Den igangværende jordfordeling er således udelukkende et tilbud til de lodsejere, der er afklarede omkring et rent salg. I 4. kvartal 2019 forventes at der blive igangsat en yderligere jordfordeling, hvor såvel rene salg, erstatningsjorde og erstatninger vil blive håndteret.

1. Hvor stor bliver en eventuel erstatning hvis man beholder sin jord på søen, når den bliver påvirket af grundvandshøjden efter projektet er fuldført?

For de arealer, der beholdes af lodsejerne, skal der beregnes en engangserstatning for projektets konsekvenser for arealet. Erstatningen vil udgøre forskellen mellem arealets førværdi og arealets efterværdi som en del af det realiserede projekt. Efterværdien afhænger af vandspejlskoten og arealtilstanden sø, våd eng, tør eng, og de restriktioner, som besluttes for arealerne.

1. Indskrænkning af brugsret og dyrkningsret. Tilføring af hjælpestoffer, gylle/kunstgødning/ sprøjtevæske og eksempelvis halm/hø/skrå/valset korn mm i forbindelse med indfangning af kreaturer.

På de arealer, hvor der ydes en erstatning, vil der blive tinglyst en deklaration om, at man skal tåle en given vandpåvirkning samt, at der ikke må gødes, sprøjtes eller omlægges. Tilskudsfodring af evt. græssende dyr vil kun være tilladt i begrænset mængde i forbindelse med indfangning. Det skal præciseres, at der ikke kan blive stillet krav om en bestemt driftsform, f.eks. græsning.

Hvad man må foretage sig på den jord man enten beholder/bytter sig til eller lejer sig ind på, på den nye Søborg Sø?

Beholder man sin jord inden for det nuværende pumpelag må man, på den del, der ikke ydes erstatning til, drive jorden, som det ønskes inden for gældende lovgivning. For jord inden for pumpelaget, der tildeles/byttes i en jordfordeling, vil der blive samme begrænsninger som nævnt under 3. Det vil sige, at der på sidstnævnte i praksis f.eks. vil kunne græsses, tages høslæt, høstes rør og gås på jagt. Man må forvente, at en del af arealerne vil vokse sig ind i en naturtype (eng) som kan blive beskyttet efter Naturbeskyttelsesloven §3, hvilket betyder, at man ikke må ændre på tilstanden.

Så er der spørgsmålet om ejendomsskat samt evt. andre omkostninger i tilfælde af, at man stadig er lodsejer ude på den tidligere Søborg Sø.

De spørgsmål bør man fra projektets side undersøge og videregive til eventuelle fortsatte ejere på Søborg sø. Da det jo vil være resursekrævende, hvis hver lodsejer skal kontakte offentlige myndigheder, som så igen skal svare de enkelte lodsejere.

Skatteforhold vil i praksis være meget individuelle, og det vil derfor være nødvendigt, at hver enkelt selv kontakter f.eks. SKAT. Naturstyrelsen kan tilbyde, at afholde omkostninger til et begrænset antal timer til en rådgiver, som pumpelagsbestyrelsen udpeger, og som kan afklare nogle spørgsmål af generel interesse, der evt. præsenteres ved et oplæg. Der kan ikke ydes tilskud til individuel rådgivning.

1. Hvis man på et tidspunkt efter projektets afslutning vil afstå den jord, der ligger ude på Søborg Sø, er man så forpligtet til at sælge til Miljøstyrelsen og i så fald hvilket prisniveau?

Man vil kunne sælge i fri handel og til markedsværdi. Såfremt jorden ligger inden for områder hvor Naturstyrelsen gerne selv vil eje jorden, vil styrelsen i givet fald – såfremt der kan skaffes finansiering - kunne tilbyde at købe jorden

Eller må man sælge i fri handel, og kan en ny ejer uden problemer overtage de rettigheder sælger har.

Man sælger jf. foranstående i fri handel og den nye ejer vil overtage eksisterende rettigheder og forpligtelser, hvor de tinglyste deklarationer jf. 3 fremgår af ejendommens blad i tingbogen.

1. Det er oplyst, at Græsted Jagtforening forbliver på nuværende areal. Kan styrelserne bekræfte, at der ikke sker ændringer i skyderetning og skydetid?

Naturstyrelsen forventer ikke, at der i forbindelse med gennemførelse af projektet vil være behov for ændringer i skyderetning og skydetid. Men Naturstyrelsen og Landbrugsstyrelsen er i øvrigt ikke myndigheder på Jagtforenings anlæg.

1. Har man fuld færdselsret til den jord man beholder på søen, hvis den ellers er landfast med oplandet?

Ja.

1. Hvem har pligt til at vedligeholde og bekoste vejen, så den kan befærdes med et motoriseret køretøj, til et areal som man eventuelt beholder ude på søen, som er landfast med oplandet på nuværende tidspunkt.

Vejadgang til de arealer der sælges og de arealer der beholdes er en del af jordfordelingsarbejdet, Vedligeholdelse af vejene er som private fællesveje generelt. Det er brugerne, der har vedligeholdelsespligten. Disse principper giver sjældent anledning til problemer, når projektjordfordelinger afsluttes.

Der vil ikke blive anlagt nye veje eller adgange ind i området. De eksisterende vejadgange vil fortsat gælde. Hvis en lodsejer f.eks. ejer en parcel midt på søen omgivet af vand er hans adgang fortsat den eksisterende, selvom arealet ud til parcellen efter gennemførelsen af projektet ligger helt eller delvist under vand. Såfremt en vejadgang besværliggøres, fordi arealet f.eks. bliver til våd eng, vil der ikke ske udbedring af vejen ud til arealet. Den reducerede tilgængelighed til parcellen vil indgå, som et af de værditab, der ydes erstatning for i deklarationen.

1. Oprydning på projektets arealer, i form af bygninger, træer, buske, wrapballer mm.

Normalt vil vi aftale at evt. løsdele mv. på arealerne fjernes af ejeren inden overtagelse, mens arealerne som udgangspunkt erhverves med træer, buske og bygninger som dermed er købers ejendom. Det er dermed køber, der beslutter, hvordan der skal forholdes med disse. Hvad der aftales, beror dog i hvert enkelt tilfælde på en forhandling med sælger.

1. Hvor mange af de gamle lader bliver fjernet?

Vi forventer at fjerne de fleste, men der er ikke taget endelig stilling til dette.

1. Kan vi frygte, at man evt. sætter andre dyr ud, end de der er der i øjeblikket, eksempelvis bævere?

Der er ikke nogen aktuelle planer. Baseret på de erfaringer der er fra Vestjylland, vil bæverne fra de tidligere udsætninger i Nordsjælland måske med tiden af sig selv indfinde sig i søen.

1. Kan styrelserne bekræfte, at man beholder jagtretten på den jord, man beholder på søen?

Ja, jf. gældende lovgivning.

1. Kan styrelserne bekræfte, at man beholder jagtretten på den jord, der grænser op til Søborg sø?

Ja, jf. gældende lovgivning.

1. Bliver der mulighed for fiskeret og sejlads på søen for kun lodsejere eller evt. også for andre?

Forhold omkring sejlads og fiskeri er der ikke taget endelig stilling til for de arealer, der vil blive ejet at Naturstyrelsen. Men på nuværende tidspunkt er forventningen, at sejlads ikke bliver tilladt. Generelt forventes fiskeri heller ikke at blive frit, men der vil eventuelt blive frit fiskeri fra enkelte udvalgte steder. På arealer, der ejes af private, vil der kunne fiskes og sejles efter gældende lovgivning.

1. Der er 60 HA, der omfatter lodsejernes fællesareal i form af infrastruktur, rabatter og grøfter med mere.

De 10 HA kanal fra pumpestationen og til Gilleleje Havn som Gribskov Kommune tilsyneladende skal overtage vederlagsfrit fra Landvindingslaget er fra min side OK.

Men de 50 HA som ligger indenfor genopretningen af Søborg Sø, bør også værdiansættes på en ekstrabevilling ud over de 49 mill. kr. og bør fordeles til de pr 22. november 2018 værende lodsejerne efter arealstørrelse.

Administrationen af fordelingerne bør varetages af Jordfordelingskontoret eller Miljøstyrelsen, i forhold til den enkelte lodsejers andel.

Vi er indforstået med at finde en pris på de 50 ha, som pumpelaget ejer og sikre en fordeling af de midler. En endelig model herfor er ikke fundet endnu, men det vil ske i det videre jordfordelingsarbejde.

15 Hvis oplægget og udgangspunktet for at realisere projektet er 49 mill kr. til opkøb og ombytning af jord, er dette beløb jo sat alt for lavt, da udgangsdatoen for de 49 mill kr. var i 2012, hvor landbrugsjord efter sigende blev vurderet til 120.000 kr./HA og når dette skrives er vi i 2018, hvor man kan få en vurdering af en kreditforening på fra 150.000 kr. op til 170.000 kr. uanset hvilken beskaffenhed og stand jorden har. Eksempelvis jord der er vurderet til 160.000 kr. giver det mulighed for at tage et lån i jorden på 60% af vurderingen der svarer til 96.000 kr. Dette set i relation til, at man stadig ejer jorden og ikke skal udrede en kæmpe skat ved salg af jorden til en evt. lavere pris, må man fra styrelsens side indse, at jord i Nordsjælland koster det den koster.

Omkring de priser på landbrugsjord der ligger til grund for projektet, kan vi henvise til den ejendomsmæssige forundersøgelse af 3. november 2016. Til videre orientering har styrelsen pr. 1. december 2018 erhvervet ca. 210 ha projektjord til en gennemsnitspris på godt kr. 130.000 pr. ha for arealerne inden for pumpelaget.

Der er som bekendt i lodsejerudvalget foretaget en taksering og udarbejdet takstkort for projektjorden i november 2018. Lodsejerudvalget har deltagelse af lodsejere, rådgivere og repræsentanter for Landbrugsstyrelsen. Dette takstkort vil danne udgangspunkt for de individuelle forhandlinger med lodsejerne.

Som lodsejer på Søborg Sø På vegne af Naturstyrelsen Nordsjælland

Niels-Erik Stenbo Nielsen Ida Dahl-Nielsen, Morten Elling og Karen Poulsen