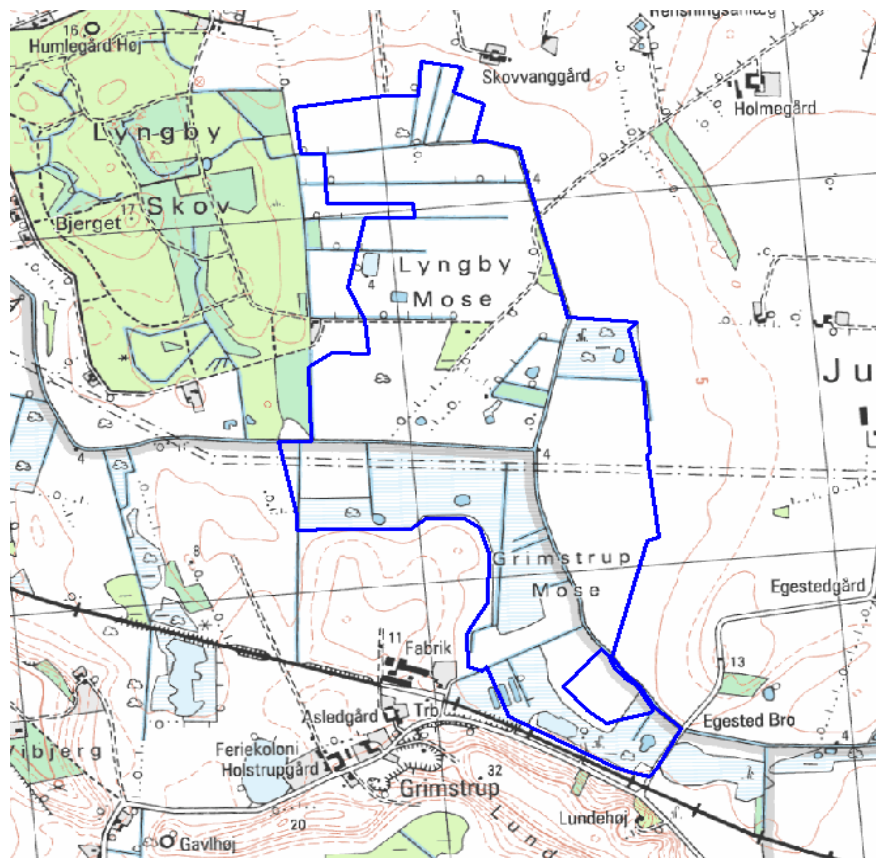




Ejendomsmæssig forundersøgelse

i forbindelse med lavbundsprojektet

St. Lyngby Mose



Forsidebillede: DTK + påvirkningsgrænse



Miljø- og Fødevareministeriet
NaturErhvervstyrelsen



Den Europæiske Landbrugsfond
for udvikling af Landdistrikterne

LDP 2020



Indledning	3
Lavbundsordningen.....	3
Den ejendomsmæssige forundersøgelse	3
Beskrivelse af projektområdet	4
Landbrugsstruktur.....	5
Arealanvendelse	5
Lodsejernes holdning til projektet	7
Ønsker til kompensation	9
Behov for erstatningsjord og jordfordeling	11
Prisvurdering/kompensation	11
Sammenfatning	13
Konklusion	14
Bilag	15
1. Lodsejerliste	
2. Kompensationsønsker	
3. Ejendomskort (de seneste handler er endnu ikke vist på kortet)	
4. Ejendomskort med ortofoto	
5. Mappe med interviewskemaer	

Indledning

Naturstyrelsen har anmodet NaturErhvervstyrelsen om at gennemføre en ejendomsmæssig forundersøgelse for at kunne vurdere mulighederne for at etablere et lavbundsprojekt ved St. Lyngby Mose.

Lavbundsordningen

Formålet med lavbundsprojekter er, at etablere naturprojekter på kulstofrige lavbundsjordter med henblik på at forbedre naturen, miljøet og klimaet jf. bek. 1647/2015. Etablering af naturprojekter på kulstofrige lavbundsjordter har til formål at reducere landbrugets udledning af drivhusgasser og skabe ny natur ved ophør af intensiv dyrkning.

Lavbundsordningen er en tilskudsordning til udtagning af lavbundsjordter. Udtagningen har det formål at reducere landbrugets udledning af drivhusgasser og genskabe eller forbedre natur. Udtagningen er målrettet landbrugsjordter på kulstofrige lavbundsjordter, de såkaldte organogene jordter med mindst 12 procent organisk kulstof. Lavbundsprojekterne skal reducere drivhusgasudledningen med ca. 33.000 ton CO₂-ækvivalenter frem til udgangen af 2017. Klimaeffekten opstår ved, at jorden tilføres mindre ilt ved, at vandstanden hæves, og dyrkningen ophører. Nedbrydningen af jordens kulstofindhold sker derved langsommere eller ophører helt, hvormed der udledes færre drivhusgasser.

Under lavbundsordningen forventes i alt udtaget ca. 2.500 ha frem til udgangen af 2017.

Lavbundsordningen kan derved bidrage til opfyldelse af Danmarks EU-forpligtelser på natur- og miljøområdet. Den skal også bidrage til den nationale målsætning om, at udledningen af drivhusgasser skal reduceres med 39 % i 2020. Der er i alt afsat 165 mio. kr. til lavbundsindsatsen i perioden 2014-2017.

Ordningen er medfinansieret af EU's Landdistriktsprogram. Lodsejere, som indgår i lavbundsprojekter, kan kompenseres for nedsat indtjening på udtagingsarealerne som følge af ekstensivering af driften.

Forud for denne rapport er der udarbejdet en teknisk forundersøgelse for projektet, der beskriver de tekniske muligheder og konsekvenser ved etablering af vådområdet. Resultaterne af den tekniske forundersøgelse er præsenteret for de berørte lodsejere i projektområdet og danner baggrund for den ejendomsmæssige forundersøgelse. I følge den tekniske forundersøgelse fra Orbicon reducerer projektet en udledning af drivhusgasser med ca. 1.310 ton CO₂ ved scenarie 1 og 1.375 ton ved scenarie 2. Endvidere fjernes der 3,0 tons N/år fra vandmiljøet. Orbicon vurderer desuden, at projektet vil kunne tilbageholde fosfor, og at fjernelsen af næringsstoffer vil reducere belastningen af Arresø.

Den ejendomsmæssige forundersøgelse

Formålet med den ejendomsmæssige forundersøgelse er dels at kortlægge lodsejernes holdning til projektet og ønsker til erstatning, dels at vurdere erstatningsomkostninger, og projektets gennemførlighed gennem frivillige aftaler.

Lavbundsprojektet etableres konkret ved, at afvandingen ændres, så vandstanden i projektområdet hæves. Der tinglyses derudover en deklaration med dyrkningsrestriktioner på alle arealer i projektområdet. På de arealer, der ikke opkøbes ifm. jordfordelingen, indgås der projektaftaler, der sikrer, at der også her kan tinglyses en deklaration. Der kan som hovedregel ikke ske ekspropriation af jord med afsæt i et lavbundsprojekt, hvorfor lodsejernes holdning til at deltage frivilligt er nødvendigt.

Den ejendomsmæssige forundersøgelse er udført i perioden 1. juni 2016 til 1. september 2016. Ved besøg hos de 17 berørte lodsejere blev projektplanerne forelagt, og de fik mulighed for at give udtryk for deres holdning til projektet samt ønsker til kompensation. Hos 2 af lodsejere er der gennemført et telefoninterview, mens en enkelt lodsejer ikke har kunnet træffes.

Beskrivelse af projektområdet

St. Lyngby Mose ligger umiddelbart syd for Arresø mellem landsbyerne Ølsted og St. Lyngby. Mod vest ligger St. Lyngby Skov og mod syd det markante bakkedrag Strø Bjerge Ås, som er dannet under sidste istid. Mosen gennemskæres af Lyngby Å, som har udløb i Arresø. Beliggenheden af projektområdet er vist på forsiden af denne rapport og i bilag 5.

Det oprindelige projektareal udgjorde 107 ha. Efter lodsejerrunden har Naturstyrelsen forsøgt at tilgodese så mange lodsejerønsker som muligt og tilpasset projektgrænsen i forhold til dette. Det betyder, at en del højtliggende arealer langs den østlige grænse udgår af projektet. Løbenr. 21 er efter ændring af projektarealet ikke længere berørt og udgår derfor.

Projektområdet udgør efter ændringen i alt 93 ha, og stort set hele dette område vil blive påvirket af, at vandstanden i St. Lyngby Mose hæves. Den centrale del forventes at blive en lavvandet sø med varierende vanddybde hen over året, mens randområder og områder mod nord vil blive mere vandlidende end tidligere.

Lyngby Å løber gennem mosen, og der er i projektet forslag om, at det nuværende å-forløb flyttes til kanten af lavbundsområdet, hvor der er mineraljord. Dette vil bevirke, at fremtidig oprensning ikke besværliggøres af lavbudsprojektet. Forslaget har været forelagt lodsejerne, uden at det har givet grund til nævneværdige kommentarer.

Mosen bliver i dag kunstigt afvandet ved Lyngby Å Landvindingslag, og laget vil fortsat bestå efter realisering af lavbudsprojektet. Det er ikke muligt at skille lavbudsprojektet fuldstændigt fra det pumpede område, da der stadig er områder (opstrøms projektet), der stadig skal afvandes. Det skal også afklares, hvordan lavbudsprojektets rolle fremover skal være i forhold til pumpelaget. På den ene side vil dem, der fremover har jord i projektet, ikke være interesseret i at betale til pumpelaget, når de ikke får gavn af afvandingen. På den anden side vil et overløb fra projektet betyde, at der i perioder stadig skal pumpes vand fra projektområdet. Der udestår stadig at finde en fornuftig løsning, som alle parter kan tilslutte sig. Løsning skal findes forholdsvis hurtig, da det vil have stor betydning for de lodsejere, der overvejer at indgå i en 20 årig fastholdelses aftale.

Landbrugsstruktur

De 93 ha projektareal er fordelt på 24 individuelle ejendomme og 17 lodsejere. Naturstyrelsen indgår som lodsejer med 8 ejendomme, herudover er der kun en enkelt lodsejer, som er registreret med 2 ejendomme (her var der dog flere interessenter). Der er ingen større husdyrproducenter, og der er generelt ikke harmoniproblemer i området. Der er 2 fuldtidslandbrug, der bliver berørt af projektet, resten er hobby/deltidsbrug.

I 2016 bliver der i følge fællesskemaet søgt Grundbetaling på ca. 66 ha inden for projektgrænsen. Nogle få marker er indberettet uden der er søgt Grundbetaling, mens resten er udlagt som natur, grøfter og lign.

Jorden i mosen bliver i dag drevet ekstensivt med afgræsning, høslæt eller er udlagt til jagtformål. Det er især Naturstyrelsens marker, der afgræsses, om end afgræsningen har været aftagende det seneste år. Det er især arealerne i randområderne der drives med høslæt og dyrkning af korn og salat. Der er enkelte ejendomme med heste og kødkvæg i området, og det er disse ejendomme, der henter foder i engene. Der vil dog ikke opstå problemer med harmoni, hvis lavbundsprojektet realiseres, da ejendommene som regel har nok jord til deres husdyr.

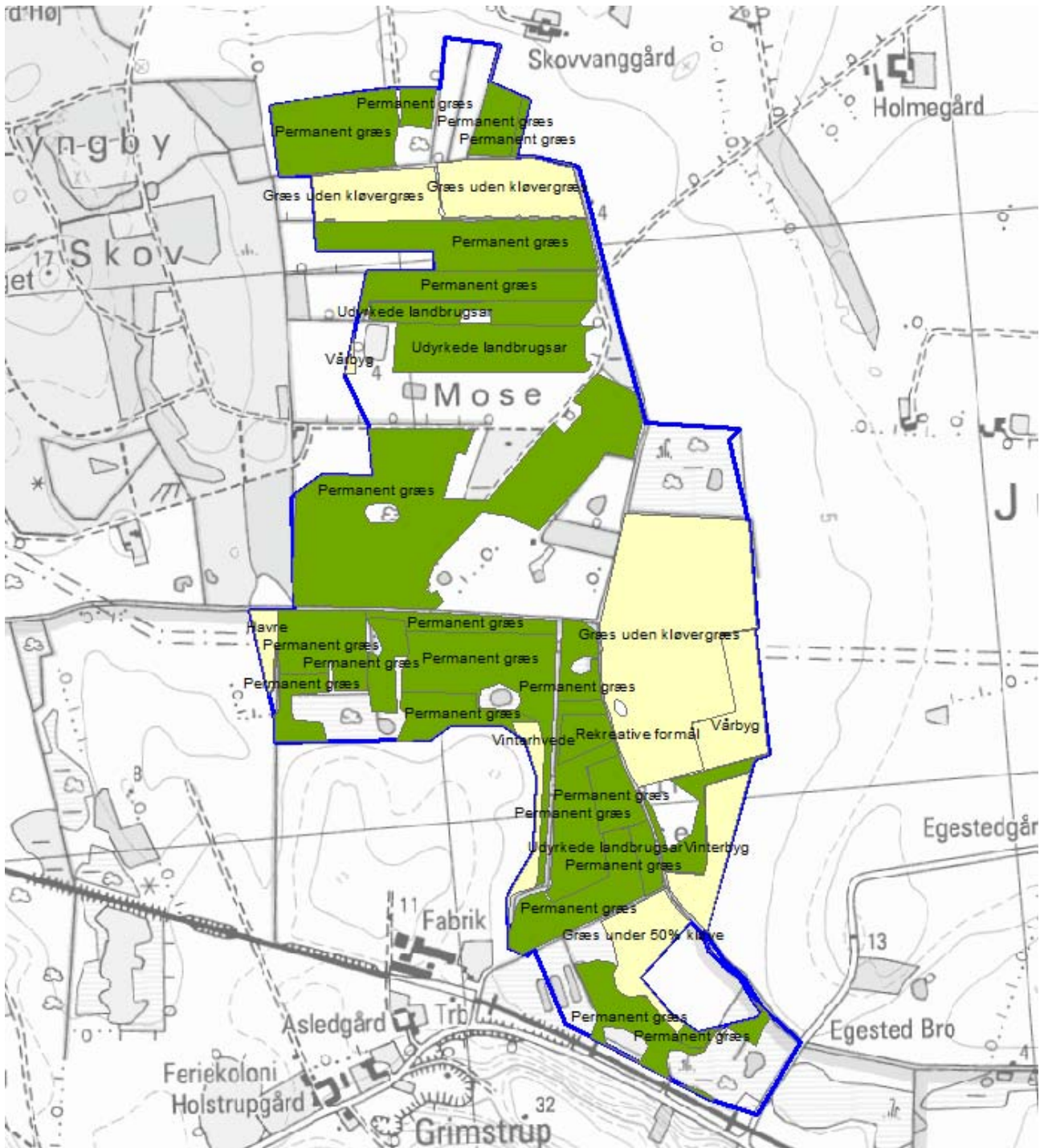
Arealanvendelse

Projektområdet består primært af permanent græs, men der er også en del jord i omdrift, samt nogle arealer der er udlagt til natur/ikke søges støtte på. Nedenstående tabel 1 og figur 2 viser arealanvendelsen i 2014, der er referenceår for dette projekt. Arealangivelserne svarer til de anmeldte arealer i Fællesskema 2014 (ansøgning om Enkeltbetaling).

En stor del af mosen er omfattet af naturbeskyttelseslovens §3 (mose og fersk eng). Ved gennemgang af deres Fællesskema 2014 var nogle af disse §3 arealer indberettet som græs i omdrift og arealerne vil dermed i kompensationsøjemed være at betragte som omdriftsjord. Der findes dog også den omvendte version, hvor arealer, der i 2014 var indberettet som permanent græs, i dag er taget med i omdrift igen. Disse vil blive betragtet som permanent græs.

Omdrift, ha	Permanent græs, ha	Natur og lign., ha	I alt, ha
21	46	26	93

Tabel 1. Arealanvendelsen i 2014 - Fællesskema



Figur 1 viser arealanvendelsen i 2014 jf. indberetningen i Fællesskema 2014, de ikke farve lagt områder er natur.

- Permanent græs
- Omdrift

Lodsejernes holdning til projektet

Formålet med den ejendomsmæssige forundersøgelse er at undersøge lodsejernes holdning til det projektforslag, som er udarbejdet i den tekniske forundersøgelse. Lodsejerne er ved besøget blevet præsenteret for de 2 scenarier, hvor vandstanden hæves til hhv. kote 2,87/3,01 og 2,68/2,88. Herved kunne de se, hvordan projektet kan forventes at påvirke deres ejendom. Under besøget blev det drøftet hvilken form for kompensation, den enkelte lodsejer ville foretrække, hvis projektet blev realiseret, og om de ville deltage i jordfordelingen.

Lodsejernes tilkendegivelser er ikke bindende, men skal give et overordnet billede af deres holdninger til projektet, og dermed om det er sandsynligt, at projektet kan realiseres.

Generelt er lodsejerens holdninger til projektet præget af, at området tidligere har været forsøgt inddraget "Søprojekt Lyngby Mose"; Maj 2001. Naturstyrelsen har i den forbindelse gennem opkøb og magelæg arbejdet på at få dette projekt gennemført.

Ud fra samtalerne har jeg forsøgt at opdele lodsejerne i hhv. positive, negative og afventende, selv om der i nogles tilfælde var flydende grænser; Nogle var positive over for enkelte dele af projektet, mens de ikke var positiv stemt for andre dele.

De positive lodsejere mente, at det var i orden, at arealet bliver givet tilbage til naturen, der var alligevel ikke dyr nok til at pleje arealet. Pumpebidraget var uforholdsvis højt for arealets beskaffenhed, og det kunne ikke forenes med det dækningsbidrag, der kan hentes i engen. En del af de positive kunne også se fordelene ved at deltage i jordfordelingen, og dermed få nogle af Naturstyrelsens arealer.

Den negative holdning hos nogen, er formodentlig opstået som følge af tidligere mislykkede handler. Jagten er også en faktor, som spiller ind her. Men også tanken om at skulle afhænde deres (dyrkede) jord, spillede ind her.

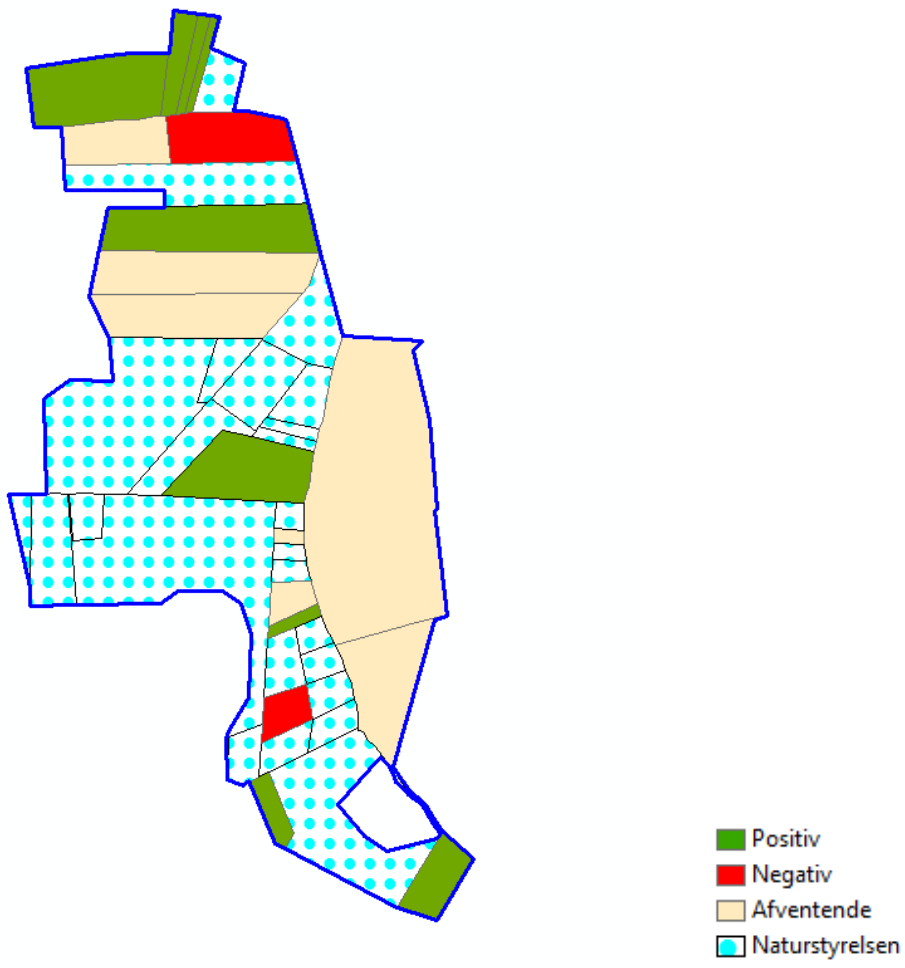
De afventende lodsejere er en broget skare, hvor nogle ligger tæt op ad de negative, men hvor jeg alligevel har kunnet fornemme, at man vil kunne finde en løsning. Nogle er kede af, at skulle af med deres jord, andre mener ikke, at projektarealet vil være et attraktivt naturområde efter projektet er gennemført. En del var også "projekttrætte" og vil helst have projektet henlagt. Andre igen ville helst lodde stemningen blandt naboer, inden de ville være med i projektet.

Prisen på jorden spiller en stor rolle ved flere lodsejere. Lodsejerne mener, at projektarealet bør kompenseres i forhold til dets herligheds-/jagtværdi, hvilket helt sikkert er noget, der skal tages hensyn til i prisfastsættelsen.

Oversigt over lodsejernes generelle holdning til projektet.

Holdning	Antal	Areal
Positiv	7	17
Afventende	7	28
Negativ	2	3,4
Naturstyrelsen	1	44,7

Tabel 2 viser lodsejernes holdning til projektet fordelt på areal



Figur 3 viser lodsejernes holdning til projektet fordelt på areal

Det ses af figur 4 at, lbnr. 4 og 22 er negative

Ønsker til kompensation

Lodsejerne har følgende kompensationsmuligheder:

1. Beholde projektjorden og indgå en 20-årig aftale om tilskud til fastholdelse
2. Sælge projektjorden til NaturErhvervstyrelsen.

I begge tilfælde kan lodsejeren fremsætte ønske om at få mulighed for at købe erstatningsjord.

Indberetningerne fra fællesskemaet for 2014 fungerer som referenceår for nærværende projekt ift. at indgå i et "Tilsagn om tilskud til Fastholdelse af vådområder, naturlige vandstandsforhold og lavbundsområder". Lodsejere kan også vælge at deltage i en jordfordeling, hvor de har mulighed for at sælge arealerne til markedspris til NaturErhvervstyrelsen. Lodsejere er også velkomne til at sælge visse arealer og søge Fastholdelse på andre. For både den 20-årig aftale om tilskud til fastholdelse såvel som direkte afståelse til NaturErhvervstyrelsen gælder, at lodsejeren kan fremsætte ønske om erstatningsjord.

Naturstyrelsens arealer har kun mulighed for at deltage i lavbundsprojektet via en fastholdelsesaftale.

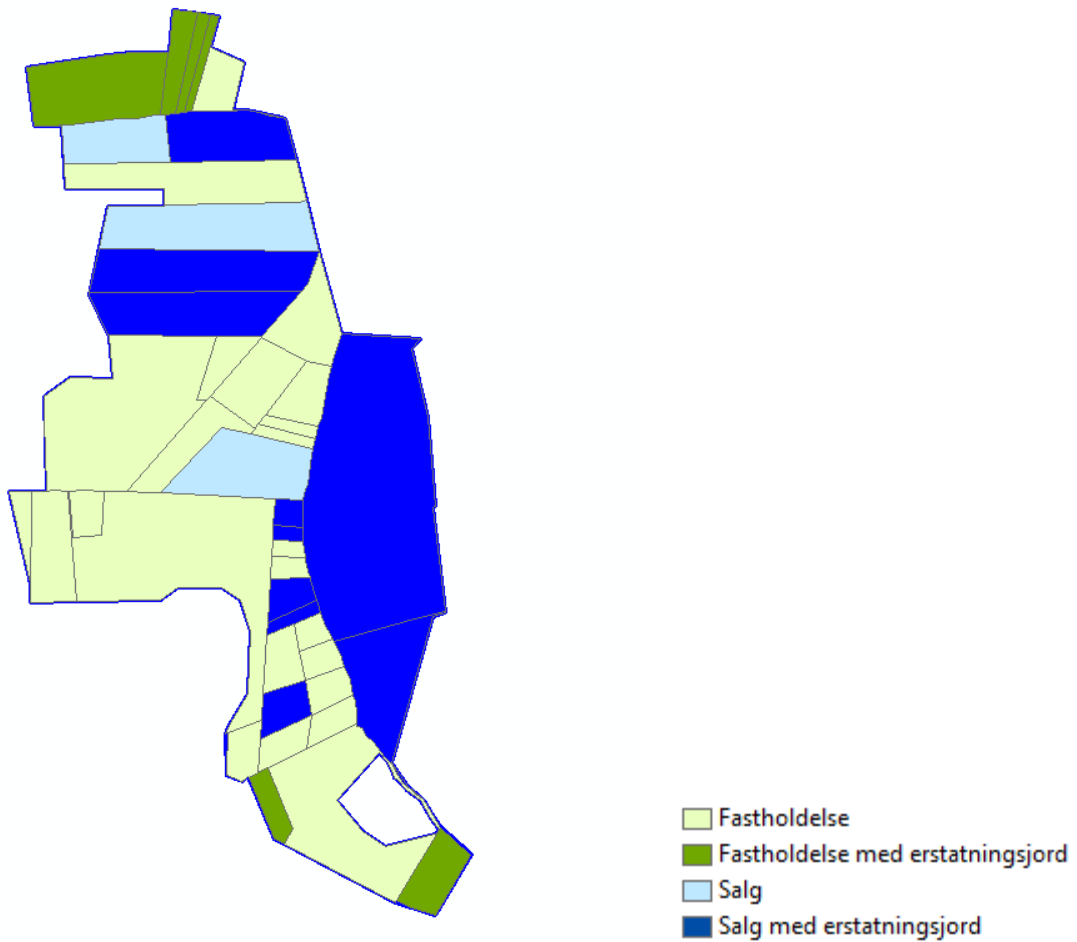
Et par lodsejere har matrikler, som ligger delvis inde i projektområdet og nogle af dem har betinget sig af, at de kan afstå hele matriklen i jordfordelingen. I kolonnen "Arronderet areal" kan der fås et overblik over hvilke lodsejere, der har givet udtryk for dette. Det må påregnes, at der skal købes ca. 3 ha, som ligger uden for projektområdet, for at opfylde disse lodsejeres krav.

Tabel 3 viser de enkelte lodsejeres valg af kompensation.

lbnr	20-årig fastholdelse	Salg af projektjord	Arronderet areal	Erstatningsjord	Projektareal
1	1,4			1,4	1,40
2	36,2				36,2
3	0,7			0,7	0,70
4		0,9	0,9	0,9	0,90
5	0,9				0,9
6		0,32	0,32	0,32	0,32
7		0,67	0,67		0,67
8		0,19	0,19	0,19	0,19
9		3,4	3,4		3,4
10		15	15	15	15
11	0,5				0,5
12		7,5	8,81		7,5
13	1,56				1,56
14	4,85				4,85
15	0,28				0,28
16	0,28				0,28
17	0,80				0,80
18		2,1	2,62		2,1
19		3,9	4,75	4,75	3,90
20		4,1	4,1	4,1	4,10
21		0	0	0	0
22		2,48	2,48	2,48	2,48

23	3,8			3,8	3,80
24	1,36				1,36
25	0,47			0,47	0,47
Sum	53,1	40,56	43,24	34,11	93,66

Tabel 2. Lodsejernes ønsker til kompensation



Figur 4 Lodsejernes ønsker til kompensation



Generelt er holdningen blandt lodsejerne jf. tabel 2, at de ønsker at sælge projektjorden, da de ikke kan se fornuften i efterfølgende at eje en del af en rørskov.

En del af lodsejerne har et stykke jord, som kun delvis ligger inden for projektområdet og ved et salg vil de selvfølgelig ikke vil stå tilbage med et lille stykke jord. Derfor må det påregnes, at hele matriklen skal købes. Fx har lb.nr. 18 oplyst at et delsalg ikke kommer på tale. Det flytter dog ikke mange hektar i det samlede regnskab. Der må dog påregnes, at der skal købes ca. 3 ha udenfor projektgrænsen, en del heraf kan dog formentlig afsættes til de andre lodsejere i jordfordelingen.

Behov for erstatningsjord og jordfordeling

Det ses af tabel 2, at der er et umiddelbart behov for ca. 34 ha erstatningsjord, hvilket ikke er meget set i lyset af, at stort set alle lodsejere har udtrykt ønske om erstatningsjord og i forhold til at hele projektarealet er 93 ha. Det kan dog ses i lyset af, at Naturstyrelsen i forvejen ejer halvdelen af projektarealet. Et par lodsejere har udtrykt ønske om, at det erstatningsjord, de kunne tænke sig, skulle være noget af projektarealerne. Det reelle behov for erstatningsjord vil derfor være mindre.

Det er primært lb.nr. 10, der er den største enkeltlodsejer (15 ha projektjord) næst efter Naturstyrelsen, der vil lægge beslag på en stor del af erstatningsjorden. De driver 540 ha fordelt over flere ejendomme og de forpagtninger en del i området. Det formodes derfor, at det er muligt at finde egnet jord til dem.

Naturstyrelsen ejer desuden ca. 55 ha udenfor projektområdet, som evt. kan bruges som erstatningsjord. Det vurderes derfor ikke, at der er behov for den store jordfordelingsløsning. Nogle lodsejere har været tilbuds et magelæg med andet jord af Naturstyrelsens, dog uden at der kunne nås til enighed om bytteforholdet. En del lodsejere er stadig fokuseret på dette bytte - men til et bedre bytteforhold.

Prisvurdering/kompensation

Prisvurderingen i nærværende rapport afspejler de prisforventninger, lodsejerne har til kompensation, og den vurdering NaturErhvervstyrelsen har mht. gensalgsværdien af projektjorden.

Ved samtaler med lodsejere synes der at være en stor prisforskel på jord i området. Der er kun få landmænd, som kan betegnes som fuldtidslandmænd og har landbrugsdriften som deres eneste indtægtskilde. De fleste har en eller anden form for biindtægt, og det økonomiske afkast af landbrugsdriften er derfor sekundært. Ofte er der et element af herlighedsværdi/beliggenhed med i spillet, når der handles jord. Det betyder, at der er en stor spredning i, hvad jord reelt handles til. Det vurderes således, at god omdrifts jord i nærområdet kan koste ca. 130 - 180.000 kr./ha ved handel med rene jordarealer. Hvis der købes jord med bygninger, kan man efter frasalg af disse muligvis komme ned på en jordpris på ca. 130 - 150.000 kr./ha, hvilket nok er den reelle jordpris i området. Omdriftsarealerne i projektområdet er ikke så attraktive som produktionsarealer, og det vurderes, at en gennemsnitlig pris for omdriftsarealerne vil være ca. 130.000 kr./ha.

Prisen på permanent græs og natur kan variere meget alt efter beliggenhed og efterspørgsel. Men det er tydeligt, at nærheden til Lyngby Skov gør arealerne meget attraktive som jagtarealer. Dette genspejles i lodsejernes forventninger til salgsprisen. På et lodsejermøde før forundersøgelsen nævnte en vurderingsmand fra DLR, at naturarealer sagtens kunne koste 100.000 kr./ha. Dette blev ved

lodsejersamtalerne bekræftet af flere lodsejere, som havde kendskab til, at et naturareal i nærheden var blevet solgt til over 100.000 kr./ha. Det høje prisniveau på permanent græs og natur betyder, at de færreste finder kompensationsniveauet for fastholdelse attraktivt. I den modsatte retning trækker det faktum, at de fleste arealer efter et salg ikke længere kan opfylde betingelserne for Grundbetaling, mens de ved fastholdelse er omfattet af undtagelsesbestemmelsen i artikel 32, og dermed kan der stadig søges Grundbetaling for de arealer, hvor der indgås en fastholdelses-aftale.

Naturstyrelsen har oplyst at de er interesseret i at lade deres jord udenfor projektområdet indgå i en byttehandel mod at få projektjord i stedet for, som de så vil søge fastholdelse på. Det betyder at der vil blive indgået fastholdelse på stor del af projektområdet, hvilket som regel reducerer omkostninger til lodsejererstatninger. Der er i det videre forløb taget udgangspunkt i at de der ønsker salg med erstatningsjord, indgår en aftale om jordbytte med Naturstyrelsen og der vil blive søgt fastholdelse på jorden.

I skemaerne herunder er omkostningerne til hhv. 20 årig fastholdelse, køb og gensalg af projektjord og den samlede udgift til lodsejererstatninger beregnet.

Arealanvendelse	Antal ha	Tilskud kr./ha/år	Tilskud kr. i 20 år
Omdrift	18,5	3.500	1.295.000
Permanent græs	41,5	1.800	1.494.000
Natur	23	300	138.000
I alt	83		2.927.000

Tabel 3. Udgifter til 20-årigt tilskud til fastholdelse af lavbund opdelt efter arealanvendelsen før projekt (høståret 2014)

I nedstående skema vises den beregnede omkostning til jordkøb med de skønnede jordpriser.

Arealanvendelse	Antal ha	Førpris kr./ha	Samlet pris, kr.
Omdrift	2	130.000	260.000
Permanent græs	4	110.000	440.000
Natur	4	90.000	360.000
I alt	10		1.060.000

Tabel 4. Forventet handelspris på de projektarealer, som ejerne ønsker at sælge opdelt efter arealanvendelsen (høståret 2014)

Bemærk at ovenstående beregning tager udgangspunkt i, at det er muligt at Naturstyrelsen i jordfordelingen bytter sig til de fleste arealer inden for projektområdet og søger fastholdelse. Derved flyttes en del arealer fra jordsalg til fastholdelse, hvilket vil reducere omkostninger til lodsejererstatninger.

Efter projektet er realiseret, sættes den projektjord, NaturErhvervstyrelsen har købt i jordfordelingen, til salg igen. I tabel 5 er de forventede gensalgspriser anført.

Projektjord	Antal ha	Efterpris kr./ha	Samlet pris, kr.
Projektjord våd	4	25.000	100.000
Projektjord tør	6	50.000	300.000
I alt	10	40.000	400.000

Tabel 5. Forventet handelspris på projektjorden efter projektrealisering

Den samlede økonomi kan ses i nedstående skema. Her er den samlede lodsejererstatning til fastholdelse, jordkøb og jordfordelingsomkostninger, men fratrukket indtægter fra gensalg af projektjorden, vil ligge på ca. 4.137.000 kr. Ved et projektareal på 93 ha, svarer det til en gennemsnitlig omkostning på 44.500 kr./ha.

	Antal ha	Samlet pris, kr.
20-årig tilskudsordning	83	2.927.000
Jordkøb	10	1.060.000
Samlet erstatning		3.987.000
Gensalg projektjord		-400.000
Jordfordelingsomkostninger		550.000
Samlede omkostninger		4.137.000

Tabel 6. Samlet økonomi

Sammenfatning

Et lavbundsprojekt som dette bygger på frivillighed blandt lodsejerne, og derfor også på, at der er en god stemning blandt lodsejerne. Den gode stemning er i høj grad afhængig af, at de kan opnå den rette kompensation for afståelsen af deres jord. Lodsejernes ønsker til erstatningen spiller derfor i høj grad ind på, om projektet kan realiseres - bl.a. lodsejernes tro på at der kan findes velbeliggende erstatningsjord til en fornuftig pris. I og med at Naturstyrelsen ejer en del jord i området, er dette ikke et problem, og det vil være en stor hjælp til jordfordelingen. Omvendt er der allerede tidligere forsøgt at lave magelæg med mange af lodsejerne uden held.

Den samlede pris for at skabe de rette betingelser for erstatning og lodsejeropbakning til projektet, skal selvfølgelig afvejes mod de afledte miljøgevinster, projektet medfører. Lodsejerne i lavbundsprojektet St. Lyngby Mose udgør også 18 individuelle beslutningstagere, som alle skal enes om en fælles løsning, hvilket i sig selv er en udfordring.

Det vil ikke kunne udelukkes, at 1-2 ejendomme/lodsejere kan blive en udfordring. Enten fordi de af principielle grunde ikke ønsker projektet gennemført, eller fordi de ikke ønsker at afgive deres jord i projektområdet til lavbundsprojektet. Det kan fx være fordi, de ikke ønsker at miste deres jagt-/naturområde. Eller også fordi de ikke vil indgå i en jordfordeling under den præmis, at det er den kommende vurderingsforretning, der sætter niveauet for jordpriserne kollektivt for alle lodsejerne, og at denne jordpris afspejler markedsprisen. Dækningsbidraget fra mosejorden er dog ikke særlig høj, og de løbende omkostninger til pumpebidraget er forholdsvis høje, derfor kan det være en fordel at bytte til et jordstykke uden for pumpelaget.

Generelt er der en blandet stemning blandt lodsejerne, og de fleste er enige om, at det er et tab for de natur- og rekreative værdier, da arealet går fra at være ekstensivt drevet til (stort set) ikke at blive udnyttet.

Med udgangspunkt i de gennemførte lodsejerinterviews er de væsentligste problemstillinger herfra, ift. at kunne realisere projektet med succes, nævnt nedenfor:

1. Der er en forventning om en høj pris for projektjorden i forhold til andre projekter. Dette er bl.a. begrundet i beliggenheden op ad St. Lyngby Skov.
2. Lodsejerne skal have sikkerhed for, at arealerne uden for projektområdet ikke bliver påvirket. Flere påpegede drænen m.m., som de ville være sikre på ikke vil blive påvirket af projektet. Projektmagerne og evt. rådgiveren bør mødes med lodsejerne for at sikre, at der bliver taget hensyn til alle forhold.
3. Projektet fremtidige samspil med Landvindingslaget skal afklares.

Konklusion

På baggrund af den gennemførte ejendomsmæssige forundersøgelse vurderes projektet at være realiserbart, på trods af at lodsejeropbakningen er behersket. Det er vigtigt, at der kan findes nogle gode jordfordelingsløsninger til de enkelte lodsejere, så stemningen bliver vendt til det positive. Der har været en god dialog med den enkelte, og det vurderes, at der kan findes en løsning til de fleste. Realiseringen afhænger i høj grad af, at stemningen i området bliver vendt til at være positiv, alternativt vil det kunne sætte en stopper for projektet.

Det anbefales, at der gennemføres en jordfordeling med udgangspunkt i de berørte lodsejere og de ejendomme, hvor der kan findes erstatningsjord. Det vurderes at være muligt at fordele den tilstedeværende erstatningsjord mellem lodsejerne, så de fleste vil være tilfredse.

Tønder 4. oktober 2016

Carsten D. Andersen

Jordfordeling & Landbrugslov
+45 93 59 77 38 | cada@naturerhverv.dk

Bilag

1. Lodsejerliste
2. Kompensationsønsker
3. Ejendomskort (de seneste handler er endnu ikke vist på kortet)
4. Ejendomskort med ortofoto
5. Mappe med interviewskemaer

