

Ejendomsmæssig forundersøgelse
i forbindelse med
Søborg Sø



Slotsruinen set fra Bygaden

Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri
NaturErhvervstyrelsen, Jordfordeling & Landbrugslov

Indledning.....	3
Beskrivelse af projektområdet	3
Landbrugsstruktur	4
Arealanvendelse i landvindingslaget	5
Det påvirkede areal.....	7
Lodsejernes holdning til projektet	8
Ønsker til kompensation	9
Behov for erstatningsjord og jordfordeling	10
Prisvurdering/kompensation	11
Bygninger.....	11
Samlede omkostninger.....	12
Konklusion	12

Indledning

Landvindingslaget Søborg Sø har anmodet NaturErhvervstyrelsen om at gennemføre en ejendomsmæssig forundersøgelse for at kunne vurdere mulighederne for at nedlægge pumpelaget og derved genetablere Søborg Sø.

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.

Den ejendomsmæssige forundersøgelse er udført i perioden 17. maj til 9. september 2016. Ved besøg hos de 63 berørte lodsejere blev projektplanerne forelagt, og de fik mulighed for at give udtryk for deres holdning til projektet samt ønsker mht. kompensation.

Beskrivelse af projektområdet

5 km syd for Gilleleje ligger Søborg Sø, et af Danmarks store tørlagte søer. Søen blev afvandet af flere omgange fra 1800 tallet og helt op til vore dage. Afvandingen sker ved en kanalforbindelse til Gilleleje Havn. Søbunden ligger kun ca. 1 m over havet, så for at sikre en effektiv afvanding hæves vandet ved pumpestationen ved Søborggård. Søborg Sø Landvindingslag afvander i alt ca. 590 ha via et kanalsystem. Søen ligger som en stor lavning i det kuperede Nordsjællandske landskab.

Området gennemskæres af et system af markveje, som også benyttes som vandre- og ridestier af områdets beboere. De fleste af disse stier vil forsvinde når, søen bliver gendannet. Som erstatning herfor vil der blive etableret nye stier ved nogle af randområderne, samt ved slotsruinen.



Grusvej gennem projektområdet

En genskabelse af Søborg Sø kan i grove træk ske ved at afbryde pumpen ved Søborggård. Ifølge projektforslaget vil der blive etableret en sø på ca. 335 ha, som dog vil variere i løbet af året. Der udover vil der være arealer i landvindingslaget, som i større eller mindre grad blive påvirket af den øgede vandstand, i alt vil ca. 472 ha få en påvirkning. Der er kun nogle af randarealerne, der vil blive upåvirket. I den sydvestlige del er niveauforskellen i terrænet ikke særlig stor, og her vil en stor del blive i kategorien fra våd eng til lavvandet sø, mens der mod øst og sydøst vil være flere arealer der går fri.

Der ligger et par bygninger i eller tæt på projektområdet, disse vil blive påvirket af den fremtidige vandstand. Ejerne ønsker en hurtig afklaring af deres forhold, da de pt føler sig stavnsbundet til deres ejendom.

Et par lodsejere, som ligger tæt på den fremtidige sø, men som ikke umiddelbart ser ud til at blive påvirket, har dog alligevel udtrykt deres bekymring for de fremtidige afvandingsforhold på deres ejendomme.

Følgende blev nævnt:

- Vil vandføringen under jorden ændres, så der sker opstemning af det vand, der kommer fra baglandet, som i dag strømmer underjordisk til søen og dermed betyde opstigende fugt i vægge?
- Vil jordbunden hæve sig som følge af øget vandstand i søen og dermed påvirke fundamentet i bygningerne? (fx ved gartneriet)
- Kan der om nogle år opstå problemer med vand i kælder eller skimmelsvamp, som følge af opstigende fugt pga. øget vandstand i søen?

Det anbefales, at der afsættes penge til at undersøge disse spørgsmål ved et par lodsejere, så der kan tages hånd om reelle problemer, og ubegrundet frygt afmonteres. En lodsejer har foreslået, at der afsættes en pulje med penge, så problemer der evt. opstår om 5 – 10 år, kan afhjælpes. Det synes at være en god idé, og vil være med til at skabe tryghed blandt lodsejerne. Disse penge skal dog afsættes som en del af anlægsomkostningerne og er ikke medtaget videre her.

Landbrugsstruktur

De ca. 590 ha i det pumpede område er fordelt på 81 individuelle ejendomme og 63 lodsejere. Naturstyrelsen indgår som lodsejer af slotsruinen. Pumpelaget indgår med 6 ejendomme, som ejer afvandingskanalerne, en stribe på 8 m på hver side til vedligeholdelse af kanalerne samt vejene, der går gennem området. Samlet ejer pumpelaget ca. 50 ha.

De 5 største lodsejere ejer 286 ha af landvindingslaget, mens de resterende 254 ha er fordelt på de resterende 58 lodsejere. 10 af dem ejer under 1 ha.

Blandt lodsejerne med jord på Søborg Sø er der få bedrifter, som har hovedindtægten fra landbruget. Der er 1 svineproducent, 2 mælkeproducenter, en planteavlsbedrift, et hestecenter, samt et antal større og mindre deltids bedrifter med kødkvæg og heste eller ren planteavl.

Landbruget på Nordsjælland er præget af, at området er forholdsvis tæt befolket, hvilket betyder, at der er mange mindre ejendomme. Deres fokus er at holde deres areal over 5,5 ha og dermed deres skattemæssige status som "landbrug". I alt 9 lodsejere vil ved salg af deres areal på søen komme under 5,5 ha, yderligere et par stykker vil komme tæt på 5,5 ha grænsen.

Landbrugsstrukturen betyder også, at en del lodsejere kører langt efter deres jord. Et par lodsejere bor flere km fra søen.

Arealanvendelse i landvindingslaget

Søbunden består af et tykt dyndlag med et tyndt pløjelag af mineraljord, hvilket gør Søborg Sø til et frodigt område. Lodsejerne beretter om tidligere tider, hvor søen har været dyrket med tulipaner og grøntsager og hvor det stort set ikke var nødvendigt at gøde, da rødderne nåede ned i den næringsrige dynd nedenunder. I dag er der stadig lodsejere, som i visse områder ikke gøder med andet end P og K.

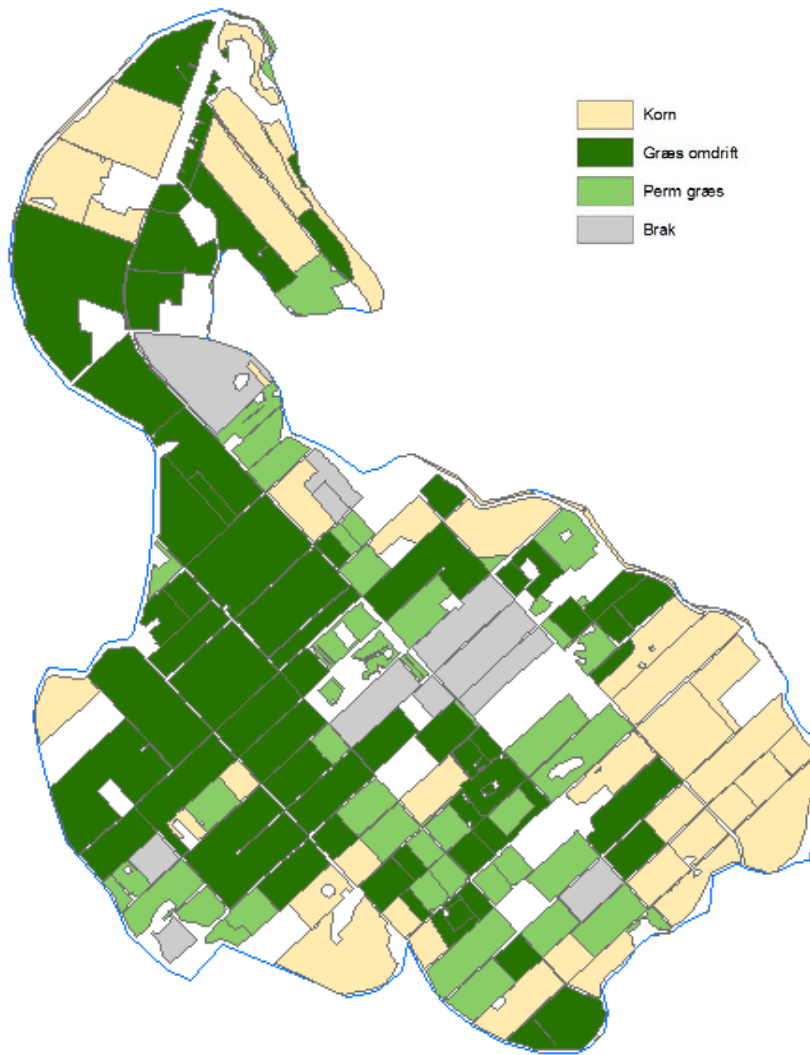
Især kvæg- og hesteejendommen henter en god del af deres foder ude på søen, og de er derfor kede af at miste deres arealer. Lodsejerne fortæller samstemmende, at der kan avles gode udbytter på søen, selv om dyrkningsbetingelserne bliver mere og mere vanskelig i takt med, at jorden sætter sig. I visse områder er den landbrugsmæssige udnyttelse efterhånden blevet begrænset.

I 2016 blev der indberettet 490 ha i Fællesskemaet, heraf bliver der søgt Grundbetaling på 482 ha, mens resten af området er udlagt som natur, veje, grøfter og lign. Pumpelaget ejer ca. 8 m på hver side af grøfterne, men dette areal bliver som regel dyrket og indberettet sammen med de tilstødende marker.

Nedenstående tabel 1 viser arealanvendelsen i 2016. Arealangivelserne svarer til de anmeldte arealer i Fællesskema 2016.

Afgrøde	Areal
Korn og lign.	139 ha
Græs i omdrift	217 ha
Permanent græs	95 ha
Brak	39 ha
I alt	490 ha

Tabel 1. Arealanvendelse ifølge Fællesskema 2016



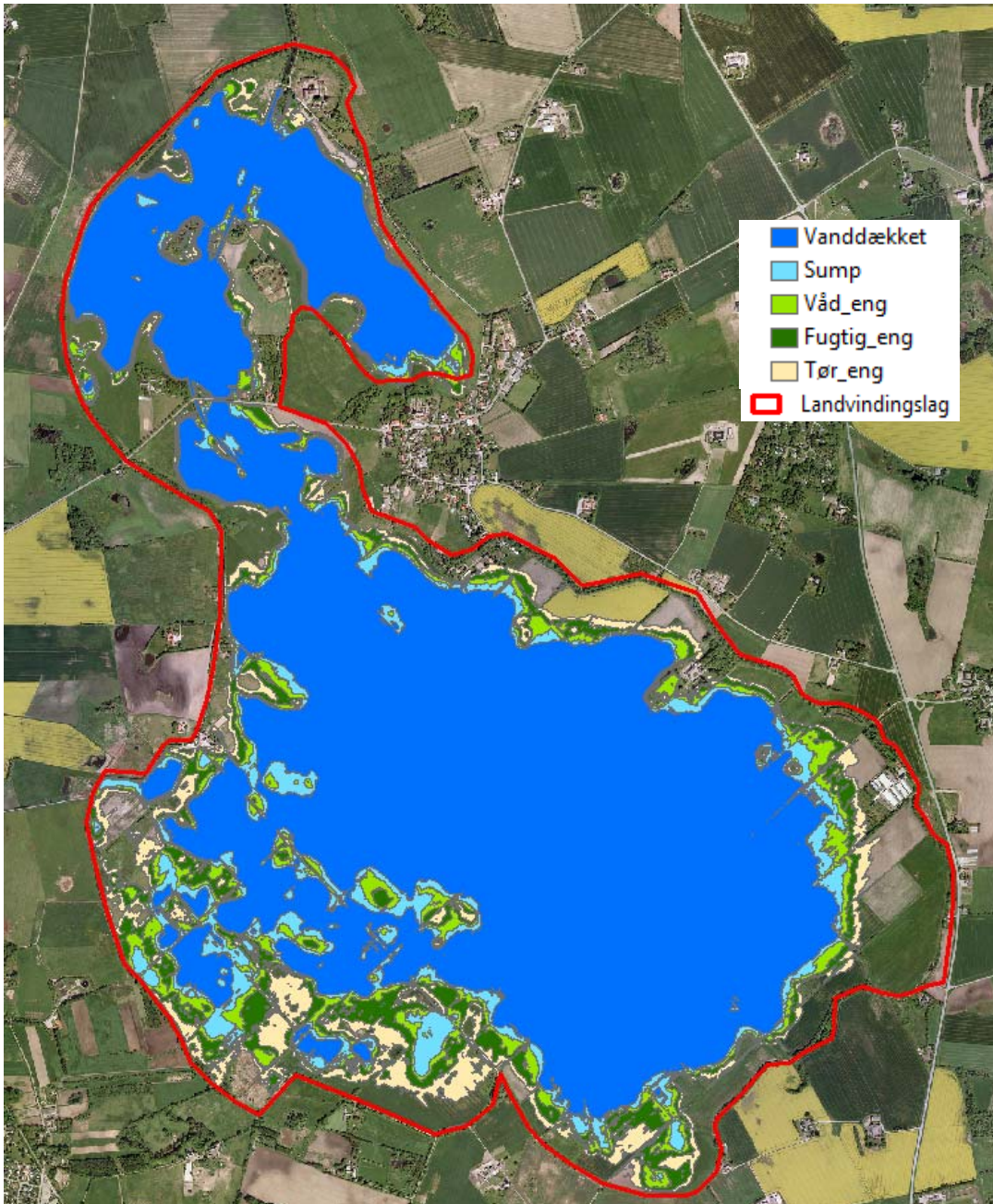
Figur 1. Arealanvendelse ifølge Fællesskema 2016

Især de sydøstlige og nordlige marker har i 2016 været anvendt til korndyrkning, mens der er meget græs i omdrift i den vestlige del. Arealanvendelsen siger dog ikke nødvendigvis noget om jordens beskaffenhed.

Det påvirkede areal

I det foreslåede projekt vil 472 ha i landvindingslaget få en dårligere afvanding end i dag. Der er kun et par marker, der vil være helt upåvirkede, hvis landvindingslaget nedlægges og pumperne slukkes.

Nestående kort viser det påvirkede areal i forhold til landvindingslagets afgrænsning (den røde linje).



Figur 2: Det påvirkede areal i forhold til hele landvindingslag

Græsted Jagtforening har en skydebane i den vestlige del af søen. Jagtforeningen er positiv stemt for projektet, såfremt skydebanen kan fortsætte med at bestå i den nuværende form. Foreningen er åben for en evt. omfordeling af arealet, så længe de ikke får mindre areal end i dag. Ud fra påvirkningskortet får skydebanen kun en lille påvirkning, og vil med en mindre terrænregulering kunne bestå på den nuværende placering.

Med en rimelig arrondering vil projektområdet udgøre ca. 505 ha. Inden for det arronderede område er arealanvendelsen af det dyrkede areal vist i tabel 2., resten op til de 505 ha udgøres af grøfter, veje og lign.

Afgrøde	Areal
Korn og lign.	104 ha
Græs i omdrift	195 ha
Permanent græs	85 ha
Brak	35 ha
I alt	419 ha

Tabel 2: Arealanvendelse af det arronderede areal ifølge Fællesskema 2016

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 2 påvirkningskort, hvor det ene viser den forventede vanddybde i søen, og det andet viser de forskellige afvandingsklasser for den del af projektet, der ikke bliver til sø.

Under besøget blev det drøftet hvilken form for kompensation, den enkelte lodsejer ville foretrække (salg eller engangserstatning), hvis projektet bliver realiseret. Det blev endvidere drøftet, om de havde behov for erstatningsjord og dermed 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. De fleste lodsejere var bekendt med projektet, da der har været arbejdet med genskabelsen af Søborg Sø i mange år. Det foreliggende projektforslag er udarbejdet i 2014, og lodsejerne har været præsenteret for det tidligere. Lodsejerne har også tidligere skullet forholde sig til genskabelsen af søen, og mange havde dermed en afklaret holdning til projektet.

Ud fra samtalerne er lodsejerne opdelt i hhv. positive, negative og afventende, selv om der i nogles tilfælde var flydende grænser;

De positive lodsejere mener at:

- Søen vil give et løft til området og til Søborg by.
- Især lodsejerne, der får udsigt til søen, ser frem til reetableringen.
- Jorden på søen er ved at være vanskelig at dyrke.
- Man får et rigt fugleliv.
- Mange lodsejere har nævnt, at de ønsker en rigtig sø, ikke blot siv.

De negative lodsejere mente at:

- Man ikke kunne overskue de afvandingsmæssige konsekvenser.

- Søen vil tiltrække mange gæs, som vil fouragere på de omkringliggende marker.
- Dele af søen vil blive en lavvandet sump med mange myg.

De afventende lodsejere vil ikke modsætte sig reetableringen af Søborg Sø, men var alligevel kede af, ikke kun at miste deres jord på søen, men også hele området som sådan. De mener, at området er enestående på Nordsjælland, som ellers er ret tæt befolket. Flere har sammenlignet området med en afrikansk savanne, som ikke findes andre steder. Andre igen ville bare følge flertallet.

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

Direkte adspurgt om deres holdning er de 63 lodsejere generelt positive. Dette bunder givetvis i, at lodsejerne kan se, at jorden har sat sig meget, og at afvandingsystemet på sigt skal renoveres med uddybning af kanaler, nye pumper og nydræning af markerne. Der var ingen af de positive, der var indstillet på at afholde disse omkostninger. Den positive tilgang var for nogens vedkommende udtryk for, at genetablering af søen var en realistisk fremtid for pumpelaget/området, mens alternativerne ville være vanskelige at nå til enighed om.

Oversigt over lodsejernes generelle holdning til projektet.

Holdning	Antal	Areal
Positiv	52	489
Afventende	7	32
Negativ	4	18

Tabel 3: Viser lodsejernes holdning til projektet fordelt på areal opgjort for hele landvindingslaget

Nogle af de negative lodsejere bliver kun i mindre omgang påvirket af en forringet afvanding, de er dog alligevel medtaget her da de har arealer inden for landvindingslaget og dermed stemmeberettiget.

Ønsker til kompensation

Der er endnu ikke fundet en "donor" til projektet, og det er derfor stadig usikkert hvilken form for erstatning, lodsejerne kan tilbydes. Der er dog i denne undersøgelse taget udgangspunkt i, at lodsejerne vil få mulighed for at vælge mellem følgende kompensationsmuligheder:

1. Beholde jorden og få en engangskompensation for at tåle en højere vandstand
2. Sælge projektjorden

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

Det vides ikke hvilke krav/vilkår en evt. donor vil stille til den fremtidige drift af Søborg Sø. Det er således uklart, om der vil blive restriktioner i forhold til dyrkning, jagt, fiskeri eller sejlads. Dette er drøftet med de

lodsejere, der overvejer at beholde arealet. Lodsejerne har heller ikke fået forelagt konkrete niveauer for hhv. engangskompensationer eller salg. Derfor kan lodsejernes ønsker til kompensation kun anses for vejledende. Når de endelige niveauer for kompensation kan fastlægges, kan der sagtens ske ændringer.

En del lodsejere ligger tæt på grænsen for at være landbrug (pt. 5,5 ha). Hvis denne arealgrænse underskrides, vil det udløse en betydelig højere ejendomsskat. Det er meget vigtigt for de mindre ejendomme, at der kan skaffes erstatningsjord. På den ene side for at sikre foderforsyningen til deres dyr, men især for at holde sig over 5,5 ha grænsen for, hvornår en ejendom skatteteknisk bliver betragtet som landbrug. Ejendomme under 5,5 ha bliver betragtet som boliglandbrug med en højere ejendomsskat til følge.

Hvis der kun kan fremskaffes en begrænset mængde erstatningsjord, kan interessen for engangserstatningen blive væsentlig større, for at holde sig over 5,5 ha. Nogle lodsejere har også nævnt, at de kunne være interesseret i at erhverve areal på søen i forbindelse med jordfordelingen.

Tabel 4 viser de enkelte lodsejeres valg af kompensation inden for det arronderede projektareal.

Løbe-nr.	Projektareal, ha	Salg af projektjord	Engangserstatning	Erstatningsjord
I alt (ha)	505	418	30	200

Tabel 4: Lodsejernes ønsker til kompensation

Nogle lodsejere har betinget sig at de ikke ønsker at stå tilbage med småarealer og vil derfor sælge hele arealet. Det må forventes at disse arealer som største del kan afsættes til de andre lodsejere i jordfordelingen.

Kun få marker, primært i det sydøstlige hjørne, bliver i deres helhed påvirket ved genskabelsen af søen. De fleste marker bliver i en eller anden grad påvirket. Det må derfor påregnes at der i nogen grad skal kompenseres for defigurering. Til gengæld kan der evt. sælges nogle af de arealer som kun bliver moderat påvirket. Alt i alt vil disse 2 forhold formentlig gå lige op.

Behov for erstatningsjord og jordfordeling

Det ses af tabel 4, at der er et umiddelbart behov for ca. 200 ha erstatningsjord. Et par lodsejere har givet udtryk for, at erstatningsjord ikke var et kardinalpunkt og at de muligvis kunne acceptere at de ikke fik det fulde areal. Andre har nævnt, at det erstatningsjord, de kunne tænke sig, kunne være noget af projektarealerne. Det reelle behov for erstatningsjord vil derfor være mindre, og vil ligge i intervallet 150 – 200 ha. Men for de fleste, der har ønsket erstatningsjord, er det en forudsætning for projektets gennemførelse, at der kan skaffes tilstrækkelig erstatningsjord, som i pris og kvalitet svarer til det, som lodsejerne afgiver.

Køb af puljemark til efterfølgende fordeling, må forventes at indebære et tab. Tabet opstår hovedsageligt ved at en stor mængde puljemark skal erhverves på kort tid, og der derved opstår sælgers marked. Når jorden senere afhændes i jordfordelingen, er det ikke sikkert at købsprisen kan opnås, især hvis køber ikke får alle deres ønsker opfyldt mht. kvalitet og beliggenhed. I et område som det Nordsjællandske kan dette tab hurtigt løbe op på 10 millioner.

Der er dog allerede lodsejere, der har påpeget, at enten deres egen eller andres ejendomme er eller kommer til salg. Det vurderes, at det er muligt at skaffe tilstrækkeligt erstatningsjord. Alt efter udbuddet af landbrugsjord når jordfordelingen startes op, kan det være nødvendig/fornuftig at være tålmodig indtil det rigtige jord dukker op og ikke bare købe til forhøjede priser.

Prisvurdering/kompensation

Jordprisen i området er præget af beliggenheden på Nordsjælland, de mange mindre heste/liebhaverejendomme giver et stort spænd i de reelle handelspriser. Nogle lodsejere beretter om at de tidligere har fået bud, eller har været ved at indgå salgsaftaler til meget høje priser. Forventninger til salgspris for arealer på søen er givetvis temmelig høje. For mange vil det være et krav, at der kan byttes til andet jord i nærområdet.

Direkte adspurgt om jordpriser nævner lodsejerne, at en rimelig jordpris for god omdriftsjord vil ligge i intervallet 130 – 180.000 kr./ha, men som nævnt kan der være en større spredning. Opstart af jordfordelingen vil formentlig presse priserne op.

Jagt er en betydelig faktor på søen. Jagtlejen giver et velkomment tilskud til driftsindtjeningen, og lodsejerne har forventning om, at dette også kompenseres. Harmoni eller udspretningsarealer til husdyrgødning er derimod ikke en faktor, der påvirker priserne.

I nedstående tabel 5 vises et overslag over de forventede salgspriser på den jord, som lodsejerne ønsker at sælge. Tabellen indeholder også landvindingslagets arealer, disse er primært placeret inden for den kategori der hedder Natur/diverse.

De lodsejere, der ønskede engangserstatning (30 ha), er medtager her, da der ikke kan siges noget om de vilkår, der stilles på søen og dermed om engangserstatningens størrelse.

Arealanvendelse	Antal ha	Pris kr./ha	Samlet pris, tkr.
Omdrift	104	140.000	14.560
Græs i omdrift	195	120.000	23.400
Permanent græs	85	100.000	8.500
Brak	34	100.000	3.400
Natur/diverse	87	40.000	3.480
I alt	505		53.340

Tabel 5: Forventet handelspris på projektarealerne.

De reelle jordpriser vil blive fastlagt i forbindelse med en vurderingsforretning, når jordfordelingen startes op. Her vil alle arealer blive vurderet individuelt af et vurderingsudvalg bestående af lodsejere og vurderingsmænd.

Bygninger

Ifølge den tekniske forundersøgelse vil et par ejendomme/bygninger få påvirkning meget tæt på bygningerne, der er dog kun en enkelt beboelsesejendom som vil blive så berørt af projektet, at der enten skal ske omfattende sikring af ejendommen eller at ejendommen helt skal fjernes.

Derudover er der et par driftsbygninger, lader osv., som enten vil blive påvirket eller kommer til at ligge helt ude i søen.

Der er stor usikkerhed blandt lodsejerne om den fremtidige afvanding omkring bygningerne. Nogle har en forventning om at de vil blive opkøbt, andre vil blot have vished om, at der ikke vil komme problemer i fremtiden.

Den endelige omkostning til lodsejererstatning, nedrivning og bortskaffelse af materiale forventes i bedste fald at være 5 millioner, men kan i værste fald beløbe sig helt op til 15 millioner, hvilket dog er behæftet med stor usikkerhed. Der medtages et gennemsnit på 10 millioner i de samlede omkostninger.

Samlede omkostninger

Udover omkostninger til køb af lodsejernes jord og bygninger, kan det ikke undgås, at der opstår et procestab i forbindelse med erhvervelse af erstatningsjord. Ejendomme skal købes, og bygninger skilles fra og sælges igen, det betyder omkostninger til ejendomsmæglere og evt. tab på bygninger m.m. Procestabet kan blive betydeligt, hvis der skal købes mange mindre ejendomme, hvor jorden skal skilles fra. Udover dette kommer der selvfølgelig omkostninger til jordfordelingen, som omfatter omkostninger til landinspektør, matrikulering, berigtigelse, tinglysning og afgifter. Dette vil beløbe sig på skønsmæssigt 4 mio. kr.

Et forsigtigt skøn over de samlede omkostninger til lodsejererstatninger og jordfordeling kan opgøres til følgende:

- Jordværdi Søborg Sø	53,34 mio. kr.
- Erstatning for bygninger	10 mio. kr.
- Jordfordeling	4 mio. kr.
- Procestab	10 mio. kr.
I alt	77,34 mio. kr.

Konklusion

Et naturprojekt som Søborg Sø 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. Alle vil lave en god handel, sælgeren af hhv. projekt- og erstatningsjorden og køber af erstatningsjorden, hvilket i sig selv er en udfordring.

Lodsejerne er også 63 individuelle beslutningstagere, som hver især skal have en individuel løsning, så de i sidste ende kan enes om et fælles projekt: genskabelsen af Søborg Sø.

Set i lyset af den gode lodsejertilslutning til projektet forventes det, at projektet kan gennemføres, såfremt der kan findes erstatningsjord til de lodsejere, der måtte ønske det.

Tønder, 3. november 2016

Carsten D. Andersen

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

Miljø- og Fødevareministeriet

NaturErhvervstyrelsen | Pioner Allé 9, 6270 Tønder