



Naturstyrelsen Vestjylland

Lavbundsprojekt Møgelsig

EJENDOMSMÆSSIG FORUNDERSØGELSE



Rekvirent	Naturstyrelsen Vestjylland Gammel Landevej 35 7620 Lemvig Att. Janni Egestad Kristiansen
Projektnavn	Lavbundsprojekt Møgelsig
Projektnummer	1321600415
Projektleder	Hans-Martin Olsen
Bidragydere	Sophie Dige Iversen
Rådgiver	Orbicon A/S
Kvalitetssikring	Niels Otto Haldrup
Revisionsnr.	01
Udgivet	05-04-2018

Forsidefoto: Del af undersøgelsesområdet, foto: HMOL

INDHOLDSFORTEGNELSE

1	Indledning og baggrund.....	4
2	Beskrivelse af undersøgelsesområdet.....	5
3	Teknisk projekt og ejendomsmæssig forundersøgelse	6
4	Projektmuligheder	8
5	Lodsejerinteresser i forbindelse med projektet	8
6	Behov for erstatningsjord og jordfordeling	9
7	Vurdering af omkostninger På projektarealer	9
7.1	20-årigt fastholdelsestilskud	10
7.2	Værditab	10
7.3	Samlet udgift.....	11
8	Sammenfatning og konklusion	11

BILAGSFORTEGNELSE

Bilag nr.	Indhold
Bilag 1:	Lodsejerliste
Bilag 2:	Interviewskemaer
Bilag 3:	Ejendomskort
Bilag 4:	Lodsejerinteressekort

1 INDLEDNING OG BAGGRUND

I regi af ordningen for etablering af naturprojekter på kulstofrige lavbundsjorder ønsker Naturstyrelsen Vestjylland at få gennemført en teknisk, biologisk og ejendoms-mæssig forundersøgelse af et lavbundsprojekt ved Møgelsig på Venø i Struer Kommune. Den tekniske forundersøgelse foreligger i et særskilt rapport.

Projektet har som formål at forbedre klimaet, naturen og miljøet og er omfattet af BEK nr. 195 af 24/2-2017: Bekendtgørelse om tilskud til vådområde- og lavbundsprojekter samt BEK nr. 215 af 2/3-2017: Bekendtgørelse om kriterier for vådområdeprojekter og naturprojekter på kulstofrige lavbundsjorder.

Undersøgelsesområdet udgør ca. 43,3 ha.

NST Vestjylland har på baggrund af en ansøgning til Landbrugsstyrelsen fået bevilget midler til gennemførelse af en forundersøgelse på et lavbundsprojekt på et ca. 46 ha stort areal ved Møgelsig på Venø i Struer Kommune. Lavbundsprojektet ønskes gennemført ved udtagning/ekstensivering af drænede organiske jorder ved sløjfning af grøfter og dræn m.v. eller ved ændring af arealerne fra omdrift til permanent græs/vedvarende græs/naturarealer. Herved kan lavbundsprojektet bidrage til at reducere udledningen af drivhusgasser. Arealerne, der er udpeget til lavbundsprojektet, er landbrugsområder med kulstofrige lavbundsjorder med mindst 12 % organisk kulstof. Ved at gøre disse arealer mere våde tilføres jorden mindre ilt, hvorved nedbrydning af organisk materiale i jorden sker langsommere eller helt ophører, og udledningen af drivhusgasser reduceres.

Når driften af landbrugsjorden ekstensiveres, fremmes samtidig naturens kvalitet, sammenhæng og robusthed, ligesom udledningen af næringsstoffer til søer og kystnære farvande reduceres.

Den ejendoms-mæssige forundersøgelses formål er at afdække projektets ejendoms-mæssige konsekvenser ved gennem individuelle interviews at afdække de berørte lodsejeres interesse for projektet og deres præference for forskellige erstatningsmuligheder, og på denne baggrund vurdere mulighederne for projektets gennemførlighed.

Udgangspunktet for den ejendoms-mæssige forundersøgelse er udkast til teknisk forundersøgelse udarbejdet af Orbicon, Miljø & Natur Vest.

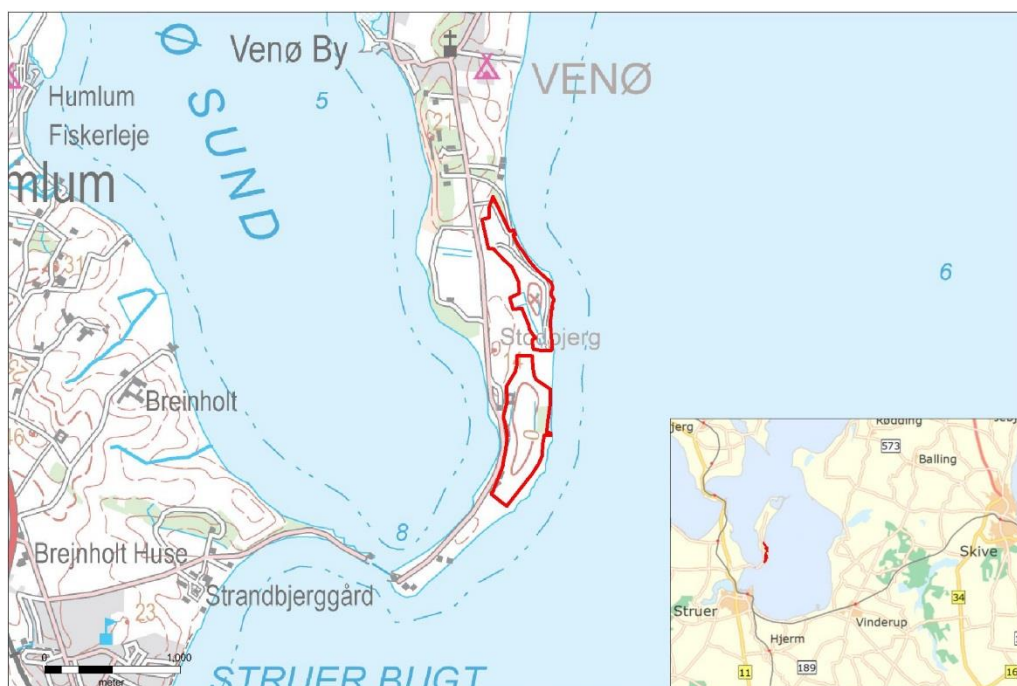
Forundersøgelsen er gennemført i december 2017, hvor ejere af de berørte ejendomme er blevet kontaktet. Der er efterfølgende afholdt møder med lodsejerne, og projektleder fra Naturstyrelsen har deltaget ved samtlige lodsejermøder med undtagelse af ét møde.

Lodsejerne er i forbindelse med de afholdte individuelle møder blevet præsenteret for det tekniske skitseprojekt og mulighederne for kompensation, herunder 20-årigt tilskud til fastholdelse af vådområde, køb af erstatningsjord samt salg af jord i undersøgelsesområdet.

Endvidere er der indhentet oplysninger fra lodsejerne om udførte dræningsarbejder. Disse oplysninger er formidlet videre til den ansvarlige for den tekniske forundersøgelse.

2 BESKRIVELSE AF UNDERSØGELSESGEOMRÅDET

Undersøgelsesområdet er beliggende i Struer Kommune på Venø i den sydlige del af øen. Områdets geografiske beliggenhed og udstrækning kan ses på Figur 1. Undersøgelsesområdet er delt i to områder. Det nordlige område er 18 ha og det sydlige område er 25,4 ha.



Figur 1: Oversigtskort, som viser projektets geografiske placering. Den røde streg markerer undersøgelsesområdets afgrænsning.

Af de lave målebordsblade fra først i 1900-tallet fremstår undersøgelsesområdet overvejende med engsignatur, og kortet bærer præg af, at der i mindre omfang er gjort forsøg på at udbedre afvandingsmulighederne (jf. den tekniske forundersøgelse). Antallet af vandingsgrøfter er forøget i hele undersøgelsesområdet, men mange af vandingsgrøfterne er ændret i dag - sandsynligvis ved etablering af pumpelag i begge dele af undersøgelsesområdet.

På trods af de fugtighedsforhold, der fremgår af de historiske kort, er kun mindre dele af undersøgelsesområdet i dag beskyttet natur (naturbeskyttelseslovens § 3). De primære dele af undersøgelsesområdet er landbrugsjord, primært græsarealer som benyttes til afgræsning (kvæg og får) og slet. Derudover er der to mindre arealer, hvor der dyrkes majs og korn. Arealanvendelsen er udspecificeret i Figur 2.



Figur 2: Oversigt over arealanvendelsen i undersøgelsesområdet ved Møgelsig i 2014.

For undersøgelsesområdet er der udarbejdet et ejendomskort, der viser samtlige arealer for hver ejendom, som har jord inden for projektgrænsen med særlig signatur for hver ejendom; se bilag 3.

3 TEKNISK PROJEKT OG EJENDOMSMÆSSIG FORUNDERSØGELSE

Den ejendomsmæssige forundersøgelse tager udgangspunkt i et skitseprojekt, som formidles til lodsejerne ved konsekvenskort, der viser afvandingsforhold før og efter gennemførelse af projektet. Skitseprojekt for det samlede undersøgelsesområde tager udgangspunkt i nedlæggelse af pumpestationer i begge delområder og etablering af højvandsklap i stedet. På Figur 3 ses de projekterede, fremtidige afvandingsforhold ved gennemførelse af ovenstående tiltag, som lodsejerne er blevet præsenteret for ved de individuelle møder.



Figur 3: Forventede afvandingsforhold efter projekt. Kilde: Orbicon, teknisk forundersøgelse 2018.

Som grundlag for lodsejerinterviews er anvendt et standardiseret interviewskema med oplysninger om ejer, tlf. nr., ejendomsdata, areal inden for projektgrænsen og kort be-

skrivelse af ejendommens driftsform, som oplyst af ejer. Herefter spørgsmål vedrørende ejers interesse for projektet og foretrukne kompensationsform, herunder salg af projektjord, salg og/eller køb af erstatningsjord i jordfordeling samt fastholdelsestilskud, se interviewskemaer i bilag 2. En samlet lodsejerliste ses i bilag 1.

4 PROJEKTMULIGHEDER

Med baggrund i lodsejernes interessetilkendegivelser, hvor flere lodsejere i det sydlige undersøgelsesområde ikke ønsker at indgå i et lavbundsprojekt på nuværende tidspunkt, blev det af Naturstyrelsen besluttet, at projektet afrapporteres med følgende to scenarier:

- 1) Primært scenarie, hvor undersøgelsesområdet indsnævres til kun at indeholde de lodsejere, som ønsker at deltage i projektet. Der projekteres afværgeforanstaltninger, således at lodsejerne udenfor projektområdet ikke påvirkes. Afgrænsningen for scenarie 1 er vist med gul, stiplede linje på bilag 3 og 4. I lodsejerlisten (bilag 1) er ejendomme omfattet af scenarie 1 markeret med 'X' i særskilt kolonne.
- 2) Sekundært scenarie, hvor det oprindelige undersøgelsesområde fastholdes som endeligt projektområde. Herved vil lodsejere, som på nuværende tidspunkt ikke kan se sig selv indgå i projektet, blive påvirket. Scenariet har til formål at vise omfanget og påvirkningen ved gennemførelse af scenariet, f.eks. i tilfælde af fremtidig ændring i lodsejertilslutningen. Afgrænsningen for scenarie 2 er vist med rød linje på bilag 3 og 4.

5 LODSEJERINTERESSER I FORBINDELSE MED PROJEKTET

Lavbundsprojektet og dets konsekvenser er ved individuelle møder drøftet med de enkelte lodsejere.

Lodsejernes generelle holdning er todelt. To lodsejere, der tilsammen ejer hele det nordlige undersøgelsesområde samt størstedelen af det sydlige undersøgelsesområde, er interesserede i projektet, mens tre lodsejere med arealer i det sydlige område ikke er interesserede i projektet. For de to delområder forholder lodsejerinteresserne sig således:

Delområde nord:

<i>Salg af projektareal:</i>	<i>18,0 ha</i>
------------------------------	----------------

Delområde syd:

<i>Salg af projektareal:</i>	<i>19,1 ha</i>
<i>Ønsker ikke at deltage</i>	<i>5,8 ha</i>
<i>Ikke kontaktet:</i>	<i>0,4 ha</i>

I alt**43,3 ha**

Lodsejernes interessetilkendegivelse fremgår af vedlagte lodsejeroversigt (bilag 1), hvor størrelsen af de enkelte ejendommers projektarealer ligeledes er angivet.

For yderligere oplysninger om lodsejernes indstilling til projektet henvises til de i rapporten vedlagte interviewskemaer (bilag 2).

Lodsejernes ønsker er vist på det til rapporten hørende lodsejerinteressekort (bilag 4).

6 BEHOV FOR ERSTATNINGSJORD OG JORDFORDELING

Behovet for erstatningsjord løses normalt mest rationelt gennem en jordfordeling, hvor der opkøbes egnet puljejord samt erhverves projektarealer, som lodsejerne vil sælge. Muligheden for jordfordeling er drøftet som led i samtalerne med lodsejerne. Ingen lodsejere har dog decideret tilkendegivet interesse for en kombination af køb og/eller salg, som en forudsætning for at ville deltage i projektet. Et par lodsejere har dog udvist interesse for at kunne flytte jorden fra undersøgelsesområdet tættere hjem på ejendommen, men pga. de lokale forhold på Venø, tvivler særligt én lodsejer (lbnr. 7) på, at det overhovedet er muligt at erhverve jord i hans interesseområde. I de aktuelle tilfælde er der redegjort for fremgangsmåden i jordfordeling.

7 VURDERING AF OMKOSTNINGER PÅ PROJEKTAREALER

En forudsætning for lodsejertilslutningen til at sælge projektarealer (med eller uden erstatningsarealer) er, at jordprisen fastlægges til et niveau, der er generelt accepteret af lodsejerne. Igennem drøftelserne med lodsejerne har det dog vist sig svært at finde frem til det nuværende niveau for markedsprisen på landbrugsjord, primært fordi der har været gennemført meget få handler på det seneste.

Prisniveauet for landbrugsjord i området er drøftet med nogle af lodsejerne. Prisniveauet for omdriftsjord vurderes at ligge i omegnen af 150.000 kr./ha. Erfaringsmæssigt værdisættes arealer med permanent græs til ca. 40% af prisen for omdriftsjord, men grundet særlige, lokale forhold, herunder jagtinteresser, vurderes permanente græsarealer at have en højere værdi. I denne sammenhæng vurderes prisniveauet for permanente græsarealer at være 100.000 kr./ha.

Endeligt prissættes naturarealer til gennemsnitligt 50.000 kr./ha.

7.1 20-årigt fastholdelsestilskud

Lodsejerne er i de gennemførte interviews blevet spurgt om, hvorvidt de ønsker at beholde de projektberørte arealer og søge 20-årigt tilsagn om tilskud til fastholdelse af vådområdet. Tilskuddet er betinget af, at der varigt tinglyses en servitut på ejendommen, som blandt andet fastsætter,

at arealerne ikke må anvendes til etablering af skov eller dyrkning af afgrøder, (hvilket dog ikke er til hinder for afgræsning eller rørsær), at arealerne ikke må omlægges, at arealerne ikke må tilføres gødning udover gødning afsat af græssende dyr, at arealerne ikke må tilføres plantebeskyttelsesmidler, at tilskudsfordring på arealerne ikke er tilladt, og at der er rydningspligt for så vidt dette er muligt med almindelige landbrugsmaskiner.

Tilskuddets størrelse afhænger af den tidligere arealanvendelse, som ligeledes betinger om grundbetaling kan opretholdes:

- 3500 kr. pr. ha for arealer, der har været dyrket med afgrøder i omdrift, frugt- eller bærproduktion, planteskole på friland, stævningskov eller pynTEGRØNT, juletræer eller energiskov i kort omdrift.
- 1800 kr. pr. ha for jordbrugsmæssigt udnyttede arealer uden for omdrift.
- 300 kr. pr. ha for naturarealer.

Omkostningerne til 20-årigt fastholdelsestilskud opgøres ud fra de tre forskellige tilskudssatser, afhængig af, hvilken type arealer, der er tale om. Der er imidlertid ingen lodsejere, der har udtrykt interesse for at modtage fastholdelsestilskud.

7.2 Værditab

Overslaget over omkostningerne til værditab på de projektarealer, hvor der ikke er ønske om 20-årigt fastholdelsestilskud, beregnes som forskellen mellem den nuværende værdi (før-værdi) og værdien efter gennemførelsen af projektet med pålagt servitut.

Efterprisen for projektarealerne, som vil være pålagt servitut om fastholdelse, vil variere fra den vådeste type med overvejende sump (evt. frit vandspejl) til arealer med en vis afgræsningsværdi. Den gennemsnitlige efterværdi sættes til 25.000 kr./ha i overensstemmelse med erfaringer fra andre tilsvarende projekter.

Værditab på arealer uden for 20-årig fastholdelse beregnes herefter således (afrundede beløb):

Før-værdi:

14,3 ha omdrift á 150.000 kr/ha:	= 2.145.000 kr.
18,3 ha græs á 100.000 kr/ha:	= 1.830.000 kr.
10,7 ha natur á 50.000 kr/ha:	= 535.000 kr.

I alt 43,3 ha = **4.510.000 kr.**

Efter-værdi:

43,3 ha á 25.000 kr./ha: **-1.082.500 kr.**

Samlet forventet værditab på projektarealer: **3.427.500 kr.**

7.3 Samlet udgift

Den samlede udgift vurderes således til i alt at udgøre **3.427.500 kr.** stammende fra værditab på projektarealer.

8 SAMMENFATNING OG KONKLUSION

På baggrund af den gennemførte ejendomsmæssige forundersøgelse, er det Orbicons samlede vurdering, at projektet i sin nuværende udformning ikke kan gennemføres ved aftale grundet det forhold, at ejere af i alt ca. 5,8 ha svarende til ca. 23% af det sydlige undersøgelsesområde (scenarie 2) ikke ønsker projektet gennemført på deres ejendomme.

Imidlertid har Naturstyrelsen besluttet at undersøge de tekniske muligheder for at indskrænke det endelige projektområde (scenarie 1). Det er muligt at afgrænse projektpåvirkningen på de ejendomme, som ikke ønsker projektet gennemført.

Orbicon vurderer således, at det reducerede projekt (scenarie 1) vil kunne gennemføres ved aftale.

Rapporten er udarbejdet af:

Sophie Dige Iversen

Landinspektør
Miljø og Natur Vest

