

## Indholdsfortegnelse

<b>1</b>	<b>Baggrund</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Princip for vurdering af arealerstatning</b>	<b>2</b>
2.1	Den nuværende arealanvendelse	4
2.2	Den fremtidige arealanvendelse	4
2.3	Prisfastsættelse	5
2.4	Friluftsområdet	7
<b>3</b>	<b>Samlet omkostning til arealerstatning</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Oversigt over baggrundsberegninger</b>	<b>8</b>

### 1 Baggrund

Nærværende notat er udarbejdet med henblik på at give en vurdering af den arealerstatning, som et af de tre scenarier 2, 3 eller 4 beskrevet i skitseprojektet forventes at udløse ved realisering. Den omkostningsberegning, der gennemføres, vil primært bygge på at generere forskelle mellem eksisterende situation og de tre valgte scenarier i relation til de brugsinteresser (erhverv og/eller andre interesser), der udgør hovedaktiviteten i projektområdet. De pågældende brugsinteresser udgøres i hovedtræk af land- og skovbrugsinteresser.

Omkostningsberegningen tager udgangspunkt i, at der er tale om et skitseprojekt til gennemførelse af naturgenopretning i Åmosen, og skal derfor læses og fortolkes som en overordnet beregning, der ikke er relateret til specifikke ejendomme i projektområdet. Disse ejendomsspecifikke beregninger vil på et senere tidspunkt i forløbet - såfremt der foreligger politisk godkendelse heraf - blive gennemført som del af et detaljeprojekt, hvor man har lagt sig fast på valg af teknisk løsning.

Den benyttede metode til beregning af en potentiel omkostning til arealerstatning er således en grov tilnærmelse til virkeligheden i projektområdet - hvilket ikke må forveksles med virkeligheden. Omkostningsberegningen er endvidere gennemført som en beregning, der skal gøre scenarierne indbyrdes sammenlignelige mellem hinanden og kan *ikke* anvendes som grundlag for konklusioner om størrelsen af de endelige omkostninger ved realiseringen af hvert af scenari-

erne. Der gives kun en størrelsesorden, der meget vel kan variere betydeligt.

## 2 Princip for vurdering af arealerstatning

Beregningen af arealerstatningen er udført som en helt overordnet beregning og tager ikke hensyn til individuelle forhold på de enkelte ejendomme i projektområdet. Der gennemføres et omkostningsoverslag på grundlag af forskelle mellem den eksisterende arealanvendelse og den fremtidige sandsynlige/mulige arealanvendelse for hvert af de tre scenarier 2, 3 og 4.<sup>1</sup>

De tre scenarier, der indgår i omkostningsberegningen bygger alle tre forskellige grader af opstemning af Åmose å, med den direkte følge at omliggende arealer oversvømmes eller vådlægges helt eller delvis. Med denne opstemning gøres oversvømmede og/eller vådlagte arealer mindre anvendelige som produktionsarealer i forbindelse med almindelig land- og skovbrug samt andre arealanvendelser.

Den grundlæggende forskel i omkostningsniveauet forventes at fremkomme som en funktion af vådlægning/oversvømmelsen af arealer, der i dag indgår i den almindelige jord- og skovbrugsdrift. Metoden er derfor at beregne, hvor stor en del af de arealer der i dag er registreret som værende idriftsat af landbrug/skovbrug eller indgår i denne drift, som må forventes at udgå eller få en reduceret drift ved realiseringen af et af de tre scenarier.

Kompensation og erstatning som følge af skade eller nødvendige afværgeforanstaltninger på huse og tekniske anlæg er inkluderet under de beregnede anlægsomkostninger og derfor ikke del af nærværende bilag.

Beregningerne er udført efter følgende princip:

Det samlede areal for projektområdet udgør 1991 ha

Herfra fraregnes AIS-kategorierne bebyggelse i åbent land/sø/vandløb/uklassificeret/vej - 65 ha

Endvidere fraregnes friluftsområdet, som fratrækkes AIS-kategorierne bebyggelse i åbent land/sø/vandløb/uklassificeret/vej - 175 ha

---

<sup>1</sup> Scenario 1 er ikke medtaget, da scenariet primært er udarbejdet som et projektkatalog, der kan anvendes til supplerende af scenarierne 2, 3 og 4, dels fordi der ikke forventes en væsentlig påvirkning af arealanvendelsen som følge af realiseringen af scenario 1. Dette betyder derfor ikke, at omkostningerne til arealkompensation kan antages at være nul under scenario 1

---

Det reducerede projektområde udgør herefter	1751 ha
---	---------

---

## 2.1 Den nuværende arealanvendelse

Som nævnt ovenfor forventes de relevante brugsinteresser at være knyttet til land- og skovbrug i projektområdet. For de to nævnte erhverv er der udvalgt arealkategorier, som anses for at være relevante for udøvelsen af de pågældende erhverv. Det vil således være den resulterende formindskelse/beslaglæggelse af arealer, der aktuelt indgår i land- og skovbrugsdrift i dag, som vil blive grundlaget for omkostningsberegningen.

På grundlag heraf er følgende kategorier udvalgt som særligt væsentlige for en omkostningsberegning:

Landbrug/omdrift  
Eng/mose  
Græsarealer  
Hede/overdrev  
Skov

Den nuværende arealanvendelse er på grundlag af AIS-registreringen opgjort indenfor disse kategorier.

## 2.2 Den fremtidige arealanvendelse

Den fremtidige sandsynlige arealanvendelse for scenario 2, 3 og 4 er opgjort ved at sammenholde konsekvenskortene for hvert scenario med registreringen af de eksisterende forhold, jf. AIS.

De tre scenarier er hver for sig kortlagt i relation til oversvømmelse/vådlægning af arealer i projektområdet. Oversvømmelse/vådlægning kan overordnet betragtet forekomme på tre forskellige måder, som arealer der er/har:

- fuldstændig oversvømmet
- ikke fuld drændybde < 80 cm til vandspejl
- fuld drændybde > 80 cm til vandspejl

Her vil det blive antaget, at arealer, der er fuldstændig oversvømmet i et scenario, udgår af landbrugsdrift permanent. Arealer, der ikke har fuld drændybde kan kun undtagelsesvis indgå i landbrugsdrift evt. som græsningsareal for husdyr - eller som arealer der kan indgå i beregningen af harmoniarealer for husdyrbrug. Arealer, der har fuld drændybde, antages fortsat at kunne indgå i normal landbrugsdrift.

Sammenligningen mellem eksisterende arealanvendelse og fremtidig tilstand i et scenario vil fremkomme ved at beregne, hvor stor en del af de til drift af land- og skovbrug anvendte arealer, der oversvømmes/vådlægges. Det forudsættes, at uændret anvendelse ikke medfører erstatning. Herefter er det opgjort, hvor mange ha der flyttes fra en anvendelse til en anden og dermed udløser en arealerstatning.

Der er registreret følgende ændringer i arealanvendelsen:

Nuværende arealanvendelse	Fremtidig arealanvendelse
	Eng/mose
Landbrug/omdrift	Sø/vand
Eng/mose	Sø/vand
	Eng/mose
Græsarealer	Sø/vand
	Eng/mose
Hede/overdrev	Sø/vand
	Sump/krat
Skov	Sø/vand

### 2.3 Prisfastsættelse

Arealerne i beregningen er prissat på grundlag af en forventet handelspris på 150.000 kr. pr. ha. En erstatning på 150.000 pr. ha vil i beregningen svare til en overtagelse af de pågældende arealer.

En delvis udtagelse af normal landbrugsdrift, således at arealet ikke længere kan dyrkes, men fortsat kan anvendes til græsning af husdyr og/eller indgå i beregningen af harmoniarealer til husdyrbrug, udløser en reduceret omkostning. For at beregne arealerstatningen for arealer, der overgår fra en anvendelse til en anden, er der på baggrund af skønnede afståelsespriser for den enkelte kategori beregnet en række differenspriser, jf. nedenstående skema.

Nuværende areal-anvendelse	Fremtidig areal-anvendelse	kr./ha	
		Afståelsespris *	Værdiforringelse **
Fuld udtagning af omdriftsarealer		150.000	
Eng/mose (§3)	Uændret	60.000	0
	Sø/vand		45.000
Græsarealer	Uændret	75.000	0
	Eng/mose		15.000
	Sø/vand		60.000
Hede/overdrev	Uændret	50.000	0
	Eng/mose		0 ***
	Sø/vand		35.000
Landbrug/omdrift	Uændret	150.000	0
	Eng/mose		90.000
	Sø/vand		135.000
Sump/krat		25.000	
Skov	Uændret	75.000	0
	Sump/krat		50.000
	Sø/vand		60.000

\* Afståelsespriserne er alle skønnede minimumsværdier

\*\* Værdiforringelsen er beregnet på baggrund af de skønnede afståelsespriser

\*\*\* Hvis værdiforringelsen beregnes, ville der skulle betales kr. 10.000,- for ændringen af anvendelsen fra hede/overdrev til eng/mose. Dette er ikke modregnet i erstatningsberegningen for scenarierne.

## 2.4 Friluftsområdet

Friluftsområdet på de 175 ha, der indledningsvis blev trukket ud af beregningen for arealkompensation, skal erhverves permanent og skal derfor prissættes indenfor de registrerede AIS-kategorier over den eksisterende anvendelse. Areaerne prissættes efter de skønnede afståelsespriser.

Nuværende arealanvendelse	Afståelsespris kr./ha	Friluftsområdet ha
Eng/mose	60.000	81,34
Græsarealer	75.000	0,00
Hede/overdrev	50.000	0,19
Landbrug/omdrift	150.000	76,30
Skov	75.000	17,48

Den beregnede samlede omkostning for erhvervelse af friluftsområdet vil forekomme i alle tre scenarier og omkostningen skal derfor tillægges arealerstatningen for hvert af scenarierne 2, 3 og 4.

## 3 Samlet omkostning til arealerstatning

De efter ovenstående principper beregnede arealerstatninger for scenario 2, 3 og 4 fremgår af nedenstående tabel, hvor erstatningen for friluftsområdet er tillagt hvert scenario. Afslutningsvis er tillagt 10 pct.s usikkerhed, hvorefter beløbene er afrundet.

### Arealerstatning for hvert scenario

	Scenario2	Scenario 3	Scenario 4
Arealerstatning kr.	45.000.000	63.000.000	86.000.000
Friluftsområdet	13.000.000	13.000.000	13.000.000
Arealerstatning i alt	58.000.000	76.000.000	99.000.000
Arealerstatning + 10%, afrundet	64.000.000	84.000.000	109.000.000

Ved fortolkning af de beregnede omkostninger til arealkompensation, er det vigtigt at notere sig de antagelser, der er gjort i beregningen. Disse er sammenfattet her:

Arealer, der allerede er oversvømmet og dermed ikke indgår i driften i dag indgår heller ikke i beregningsgrundlaget, da yderligere oversvømmelse gennem

realiseringen af de forskellige scenarier ikke vil medføre en ændring i anvendeligheden.

Arealer, der er behæftet med arealrestriktioner (omfattet af naturbeskyttelseslovens biotop-beskyttelse eller fredning) opgøres ikke.

For arealer, der som følge af realiseringen af et scenario får frit vandspejl, antages det, at det areal der er dækket af vandspejlet samt en bræmme med terrænkoter på indtil 25 cm højere end vandspejlsniveauet rundt om dette areal må udtages permanent af drift. Dette begrundes i, at sådanne arealer typisk vil ændres til rørskov og at de derfor bør indgå som en del af det kommende projektområde.

Herlighedsværdier er heller ikke medtaget i beregningsgrundlaget.

Der anvendes således ensartede fejlkilder på tværs af scenarierne, hvilket skulle gøre scenarierne indbyrdes sammenlignelige. Fejlkilderne betyder imidlertid, som ovenfor nævnt, at den gennemførte omkostningsberegning ikke kan antages som realomkostninger forbundet med realiseringen af de enkelte scenarier. Beregningerne kan derimod give et fingerpeg om de forventede omkostninger forbundet med arealkompensationen i de enkelte scenarier 2, 3 og 4.

Den anvendte metode bygger endvidere på, at det udelukkende er arealanvendelsesinteresserne knyttet til land- og skovbrug, der indgår i beregningsgrundlaget, idet disse interesser anses for at være de dominerende og mest omkostningstunge interesser.

Der vil selvsagt være andre arealanvendelsesinteresser, der kan berøres af realiseringen af et scenario, som ligeledes vil udgøre en realomkostning ved realiseringen, disse er blot ikke en del af denne omkostningsberegning, da de er antaget for at være så marginale i omkostningsmæssig henseende at de ikke forventes at forrykke det samlede omkostningsniveau.

Der vil desuden ved arealbetraktningerne blive udpeget et område, hvor der forventes et vist publikumstryk, samt arealer med store vedvarende plejeomkostninger og arealer, hvor justeringer i plejen kan forudses. Disse arealer antages opkøbt af staten, ud fra den betragtning, at arealer udlagt til fremme af friluftslivet bør være statsejede.

#### **4 Oversigt over baggrundsberegninger**

Ovenstående tabeller er et udtræk af en række baggrundsregneark. Der er gennemført beregninger for:

- Eksisterende forhold
- Scenario 2
- Scenario 3



- Scenario 4
- Beregning af arealerstatning.