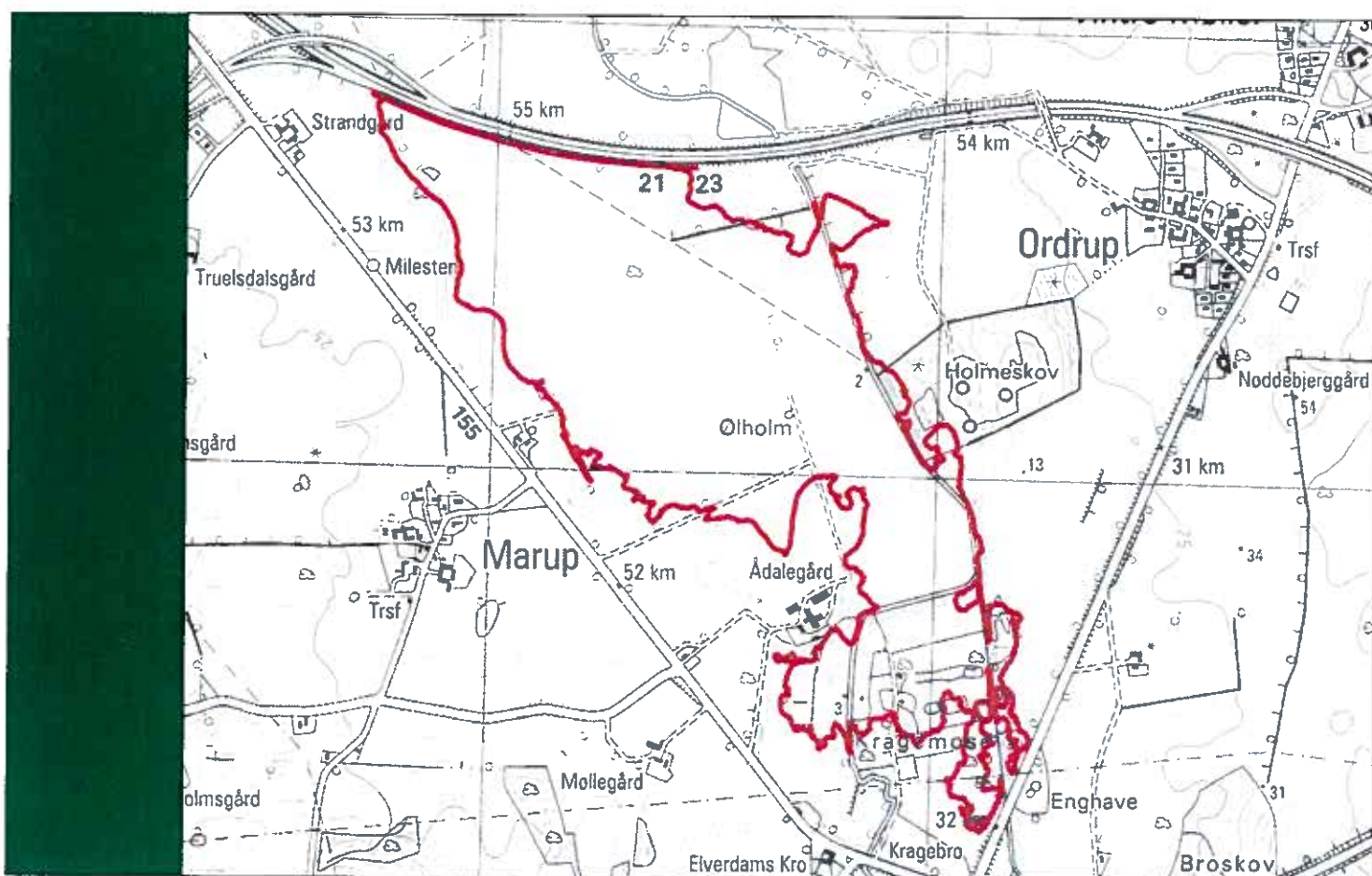




# Ejendomsmæssig forundersøgelse

# Tempelkrog



**Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri**  
FødevarerErhverv

## Indhold:

Indledning.....	2
Beskrivelse af området.....	3
Erstatningsønsker .....	3
Puljejord .....	5
Jordfordeling.....	6
Realisering .....	6
Prisvurdering .....	7
Konklusion på den ejendomsmæssige forundersøgelse .....	8

## Bilag:

Ejendomsplan  
Arealanvendelsesplan  
Erstatningsønskeplan  
Projektdeltagelseskema

## Indledning

Skov- og Naturstyrelsen Nordsjælland har anmodet FødevarerErhverv's jordfordelingssektion om at gennemføre en ejendomsmæssig forundersøgelse for et vådområdeprojekt under den "Særlige Vand og Naturindsats".

Forundersøgelsen vedrører et projektområde syd for Holbæk motorvejen mellem Marup og Ordrup og omfatter en strækning af Elverdams Åen umiddelbart inden dennes udløb i Holbæk Fjord. Området ligger i Holbæk og Lejre kommuner. De interviews, der udgør grundlaget for forundersøgelsen, er tidsmæssigt udført i april, maj og juni måned 2008.

Firmaet Orbicon har i foråret 2008 udarbejdet en teknisk/biologisk forundersøgelse, som undersøger og beskriver de forskellige muligheder for at gennemføre et vådområdeprojekt. Den teknisk biologiske forundersøgelse skitserer 2 forskellige scenarier for genslyngning af Elverdams Åen og etablering af et vådområde på ca. 83 ha i forbindelse hermed.

Det første scenario skitserer etableringen af en lavvandet sø, mens det andet scenario skitserer en løsning med et mere varierende vandspejl. Begge scenarier indeholder en genslyngning af Elverdams Å.

Begge skitseprojekters hovedformål er at nedbringe udledningen af næringsstoffer til Isefjorden. Dette mål søges opnået ved at genslynge Elverdams Å og i forbindelse hermed ændre vandløbsprofilen på de dele af åen, som bliver lagt i et nyt trace. Derudover søges vådområdet skabt ved at afbryde dræn og grøfter indenfor projektområdet og især ved at ændre den nuværende pumpepraksis.

Forundersøgelsen fra Orbicon har til formål at beskrive vådområdeprojekts indvirkning på:

- Oversvømmelseshyppighed.
- Fremtidig arealanvendelse.
- Kvælstoffjernelse.
- Forventet miljøtilstand i den planlagte sø.
- Effekten på dyre- og planteliv.

22 ejendomme berøres af det skitseprojekt, som Orbicon har lavet. Efter samråd med SNS er det valgt ikke at lade den ejendomsmæssige forundersøgelse omfatte de ejendomme, som kun har projektarealer i Kragemosen. Dette drejer sig om 11 ha og 10 ejendomme. (lb.nr. 15-24). På tidspunktet for udarbejdelse af den ejendomsmæssige forundersøgelse var det endnu uklart i hvor høj grad, der ville ske en påvirkning af mosen, og om det var teknisk muligt at lave et forslag, der friholder Kragemosen for en forhøjet vandstand. Som følge heraf omfatter denne ejendomsmæssige forundersøgelse udelukkende de ejendomme, som får påvirket egentlige landbrugsarealer. Dette drejer sig om 12 ejendomme, som tilsammen

får påvirket 72 ha. To af ejendommene har samme ejer og den samlede lodsejerkreds er således på 11 personer.

Der er gennemført personlige interview-samtaler med alle 11 ejere. Til gengæld er der ikke gennemført interviews med andre end disse 11 ejere.

I erstatningsberegningen er arealerne i Kragemosen udeladt.

### **Beskrivelse af området**

Projektet omfatter en strækning af Elverdams Å mellem Roskildevej og Holbækmotorvejen. Det er en strækning på knap 2 km. Projektområdet er en forholdsvis klar afgrænset ådal, hvor Elverdams Å i dag ligger i den østlige side af projektområdet, og hvor den fungerer som landkanal.

Området har sidst været genstand for et afvandingsprojekt i starten af 1960'erne, hvor åen blev forlagt til sit nuværende forløb. Ved dette landvindingsprojekt, blev det tidligere forløb af Elverdams Å ændret til en rørlagt afvandingsledning, som i dag løber under Holbækmotorvejen og pumpes ud i Tempelkrog. I projektområdet løber Amtsskelåen ud i Elverdams Å. Amtsskelåen er et tidligere overløb fra Elverdams Mølle, som i dag afvander den sydøstligste del af projektområdet og herunder Kragemosen.

Hele projektområdet er meget fladt og drives landbrugsmæssigt meget intensivt, hvilket er muliggjort af den nuværende pumpepraksis. Flere af lodsejerne giver udtryk for, at det afvandingsmæssigt er et sårbart område, hvor de nuværende drænsystemer kræver en del vedligeholdelse. Langt den overvejende del af de 72 ha er i omdrift.

Der er adskillige jagt interesser i området og især i Kragemosen.

Af de 11 berørte lodsejere er 9 af dem fuldtidslandmænd, mens 2 lodsejere har jorden bortforpagtet. To af lodsejerne har en større husdyrproduktion. En enkelt ejendom er beliggende i selve ådalen, og ejendommen vil på væsentlige punkter ændre anvendelse ved projektets gennemførelse.

I og omkring Kragemosen er der eng og mosearealer, som er beskyttet efter Naturbeskyttelseslovens §3. Derudover er der i projektområdet to vandhuller der ligeledes er beskyttet

### **Erstatningsønsker**

I forundersøgelsen er lodsejerne blevet spurgt om deres holdning til projektet og deres ønsker om erstatningsform. Lodsejernes udmeldinger er foreløbige, og det

er ikke alle lodsejere, der har taget endelig stilling til, hvilken erstatningsform de ønsker.

Lodsejerne har haft mulighed for at give udtryk for ønske om engangserstatning eller frasalg af projektarealer samt frasalg af andre arealer. Disse ønsker har så kunnet kombineres med ønsket om erstatningsjord

Der findes pt. et antal tilskudsordninger til vådområdeprojekter og pleje under landdistriktsprogrammet. Det er dog meget usikkert, hvorvidt disse ordninger vil være til rådighed for denne type projekter, og om de stadig vil være gældende på tidspunktet for projektets realisering. Det er derfor valgt ikke at inddrage disse ordninger i forbindelse med erstatningsønskerne.

For 2 ejendomme er ønskerne til erstatning angivet som ”andet.” Dette dækker over lodsejere, som er modstandere af projektet samt lodsejere, som har så store krav til deltagelse, at det i praksis vil være umuligt at opnå en frivillig aftale, hvis disse krav fastholdes.

Projektarealerne, der er angivet i skemaet, vedrører de oprindelige arealer i ådalen. Der er således ikke taget hensyn til eventuelle nye åslyngninger.

De forskellige ønsker til erstatninger er gengivet i nedenstående skema.

	Erstatningsønsker					
	Projekt areal ha	Engangs-erstatning	Engangserstat.+erstatningsjord	Salg	Foretrukket Scenario	Andet
Areal	72,2 ha	16,2 ha	39,6 ha	10,0 ha	51,8 ha foretrækker Scenario 2	6,4 ha
Antal lodsejere		3	5	2	5	2
	72,2 ha	25%	41%	17%	51,8 ha	17%

Af skemaet på foregående side kan det ses at:

- 3 ejendomme - der i alt har ca. 16 ha projektarealer - ønsker en engangserstatning.
- 5 ejendomme - fordelt på 4 lodsejere - ønsker engangserstatning samt erstatningsjord og har i alt 39 ha projektarealer. Den ene af disse lodsejere har 0,2 ha projektareal og er interesseret i projektarealer.
- 2 ejendomme - der i alt har 12 ha projektarealer - ønsker at sælge projektjorden.
- 2 ejendomme - der i alt har 6,4 ha projektarealer - ønsker en anden løsning end at modtage engangserstatning eller sælge projektarealet.
- Der er størst opbakning til scenario 2.

## **Puljejord**

I forbindelse med den ejendomsmæssige forundersøgelse blev der på nuværende tidspunkt ikke konstateret hele ejendomme til salg i området, og Direktoratet har ikke forsøgt at formidle erhvervelse af erstatningsjord, da der på nuværende tidspunkt ikke er truffet beslutning om projektets endelige realisering.

Generelt vurderes det at være et geografisk område, hvor det over tid burde være muligt at erhverve tilstrækkeligt velbeliggende erstatningsjord. Mere snævert set vurderes det også, at der blandt de involverede ejendomme vil kunne komme erstatningsjord til salg.

Selv om 5 ejendomme har givet udtryk for ønsket om at erhverve erstatningsjord, er det store behov fordelt på to lodsejere, som tilsammen ejer mere end 37 ha ud af de 40 ha, som det drejer sig om. Dette vurderes at være en lettelse, da det oftest er nemmere at skaffe erstatningsjord til få lodsejere, som ejer flere ejendomme.

To lodsejere har udtrykt interesse for at sælge projektjord, og dette forventes at kunne medvirke kraftigt til at løse eventuelle problemer med at samle lodsejernes ejerforhold på enten den ene eller den anden side af Elverdams Å.

Såfremt det besluttes at gå videre med projektet, anbefales det at starte næste fase med målrettede opkøb af puljejord. I lodsejerkredsen er der enkelte lodsejere, som sandsynligvis vil sælge inden for en overskuelig fremtid, og opkøb af puljejord kunne med fordel tage udgangspunkt i netop disse ejendomme.

## Jordfordeling

Med ønsker om erstatningsjord fra lodsejere der tilsammen ejer 40 ha projektjord, og med et planlagt nyt forløb af Elverdams Å, må det forventes, at det bedst anvendelige værktøj til ændring af ejer- og brugerforholdene vil være en jordfordeling.

Jordfordelingen forventes anvendt til følgende formål:

- Opkøb og fordeling af erstatningsjord.
- Berigtigelse og ændring af matrikulære grænser som følge et nyt forløb af Elverdams Åen.
- Køb og slag af projektarealer

Men inden jordfordelingen kan opstartes, bør følgende kriterier være opfyldt:

- Der bør være opkøbt - eller forventning om snarlige opkøb af en anselig del af den ønskede puljejord.
- Projektmaker må have afklaret en strategi for hvorledes de lodsejere, som ikke har ønsket at medvirke i det nuværende projektforslag, skal håndteres.
- Finansieringen af erstatningerne skal være afklaret, og erstatningerne skal kunne udbetales ved jordfordelingens foreløbige kendelse.

## Realisering

Gennem interviewene kom det til udtryk, at en del af lodsejerne er positivt indstillede overfor projektet. Disse lodsejere har fundet de naturmæssige forbedringer i området væsentlige, og er indstillet på at indgå aftale med Skov- og Naturstyrelsen mod en fornuftig kompensation, som ikke stiller dem ringere end de er i dag. Derudover er der en interesse for at få udskiftet omdriftsarealer i et landvindingsområde, hvor der er betragtelige pumpeudgifter, og hvor de eksisterende dræn er sårbare.

Der er dog en del lodsejere som ikke har noget større ønske om at indgå i det nuværende projekt. Nogle af disse lodsejere er dog indstillet på at indgå, fordi der nu engang er planer om projektet og man derfor ikke ønsker at være modstander. Betingelsen for at indgå i et sådan tilfælde er oftest forsikringer om, at man ikke stilles ringere med hensyn til dræn, der har udløb i projektområdet samt forsikringer om at projektet ikke negativt påvirker ejendommens miljøforhold. Derudover er forhold omkring avancebeskatning af eengangserstatning medvirkende til en vis skepsis hos enkelte lodsejere.

For et par lodsejere er der en direkte modstand mod projektet, og selv om der fra disse lodsejere opstilles mulige løsninger for deres deltagelse i projektet, er disse løsninger så omkostningstunge, at de normalt ikke kan honoreres i et projekt af denne karakter.

Det kan derfor ikke forventes, at projektet kan realiseres udelukkende ved hjælp af frivillige aftaler, medmindre der blandt disse lodsejere sker en ændring af den nuværende holdning.

## **Prisvurdering**

Lodsejerinterviewene er gennemført i perioden maj-juni 2008 og prisvurderingen knytter sig til dette tidspunkt.

I samtalerne med lodsejerne i området har det været meget stor enighed blandt lodsejerne om prisen på almindelig agerjord. Derudover har prisniveauet været sammenligneligt med det niveau, der er i Tuse Mårsø. Som følge heraf vurderes prisniveauet pr. maj 2008 at være ganske veldefineret.

Til fastsættelse af prisvurderingen og værditabet er det valgt at inddele projektarealerne i de samme kategorier, som er anvendt til beskrivelse af arealanvendelsen i projektområdet.

Inden for disse kategorier kan der være væsentlige kvalitetsafvigelser eksempelvis mellem agerjorder. Det skal derfor kraftigt understreges, at det udelukkende er gennemsnitspriser, som er angivet for hver enkelt kategori, og at der kan være større udsving indenfor de enkelte kategorier.

Fastsættelsen af efterpriserne er sket på baggrund af erfaringer fra tidligere projekter. Derudover er der taget hensyn til det økonomiske afkast, som enkeltbetalingsordning giver mulighed for på de arealer, der forventes at kunne holdes i kultur efter projektets gennemførelse. Det må derfor forventes, at de arealer, der enten kan afgræsses, eller der kan tages slet på, vil have en højere handelsværdi end de vådere projektarealer. Derudover er der i efterpriserne taget hensyn til, at det er et bynært område, og at der derfor må forventes at være efterspørgsel på jord ud fra andre synsvinkler end de rent landbrugsmæssige.

Kategorien "tør eng" er antaget at kunne afgræsses med meget stor sandsynlighed og forventes derfor at kunne tjene som grundlag for udbetaling af støtterettigheder. Mht. "våd eng" er der større usikkerhed om afvandingen, hvorfor den sættes til en lavere ha-pris. Kategorien "sjapeng/vandmættet" forventes ikke at kunne holdes i kultur, således at arealerne kan tjene som grundlag for betalingsrettigheder. Derfor sættes denne kategori til den laveste pris.

For de 3 nævnte kategorier anvendes følgende efterpriser:

Tør eng:	70.000 kr. pr. ha.
Våd eng:	45.000 kr. pr. ha.
Sjapeng/vandmættet:	30.000 kr. pr. ha.



Disse priser har fastsat erstatningens størrelse, som beskrives i afsnittet på næste side.

Udgifterne til erstatningen til lodsejerne er udregnet som samlede gennemsnitspriser for de forskellige arealtyper.

**Før projektet:**

61,0 ha omdriftsjord	200.000 kr./ha	12.200.000 kr.
2,0 ha eng	125.000 kr./ha	250.000 kr.
5,0 ha brak	180.000 kr./ha	900.000 kr.
1,0 ha skov/krat	250.000 kr./ha	250.000 kr.
3,0 ha vandhuller o.lign.	80.000 kr./ha	700.000 kr.
<b>Værdi af 72 ha før projektet:</b>		<b>14.300.000 kr.</b>

**Efter projektet:**

27,0 ha tør eng	70.000 kr./ha	1.900.000 kr.
16,0 Våd eng	45.000 kr./ha	700.000 kr.
29,0 ha sump/vandmættet	30.000 kr./ha	900.000 kr.
<b>Værdi af 72 ha efter projektet:</b>		<b>3.500.000 kr.</b>

<b>Værditab for 72 ha projektjord</b>	<b>10.800.000 kr.</b>
<b>Værditab pr. ha.</b>	<b>150.000 kr.</b>

Dette værditab på ca. 10,7 mio. kr. udgør således det forventede samlede tab på arealerne. Derudover må der i forbindelse med indkøb af de mindst 40 ha. puljejord indregnes en risiko for tab, idet jorden købes på sælgers marked og sælges på købers marked. Derfor bør der indregnes minimum 800.000 kr. til imødekommelse af disse tab. Som følge heraf vil de samlede udgifter til lodsejererstatninger udgøre 11,5 mio. kr. svarende til ca. 160.000 kr. pr. ha.

**Konklusion på den ejendomsmæssige forundersøgelse**

Forundersøgelsen har vist at der blandt en del af lodsejerne er en positiv holdning i forhold til at få dette projekt realiseret. Derudover har undersøgelsen vist, at der blandt en del af de øvrige lodsejere er mulighed for at opnå en aftale, selv om de som udgangspunkt ikke finder projektet videre positivt. Slutteligt har forundersøgelsen vist at i et par tilfælde kan det ikke forventes at der kan opnås en frivillig aftale med lodsejerne.

For en enkelt ejendom gør det sig gældende, at den påvirkes i så høj grad, at en løsning for deltagelse i projektet inkluderer hele ejendommen og ikke kun en løsning for projektarealerne.

En gennemsnitlige erstatning på ca. 160.000 kr. pr. ha. er et forholdsvis højt tal og skyldes det forhold, at der i projektområdet langt overvejende er en intensiv landbrugsmæssig udnyttelse af jorden.

Der er ikke i den modtagne teknisk/biologiske rapport oplysninger om den forventede kvælstoffjernelse hvorfor det i denne konklusionen ikke er muligt at sammenholde kvælstoffjernelsen med erstatningsudgiften.

Et krav om erstatningsjord på ca. 40 ha, hvilket er over 50% af projektarealet, må igen tages som et udtryk for, at det er et område med en ganske intensiv udnyttelse.

I sammenligning med andre projekter vurderes mulighederne for at anskaffe erstatningsjord at være gode.

Der har ud fra både landbrugsmæssige og jagtmæssige interesser været størst til slutning til scenario 2 blandt de adspurgte lodsejere.

Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri  
FødevareErhverv  
Jordfordelingssektionen  
Pionér Allé 9  
6270 Tønder

Tønder, 13. august



Erik Blaabjerg  
Landinspektør