

Ejendomsmæssig forundersøgelse for Arup Vejle

Indhold:

Indledning.....	2
Beskrivelse af området.....	2
Lodsejernes syn på vandstandshævningen og forbehold	4
Projektgennemførlighed	6
Erstatningsvurdering	7
Opsamling og konklusion:	8

Kortbilag:

Ejendomskort
Arealanvendelse



Indledning

Direktoratet for FødevarerErhverv har på vegne af Skov- og Naturstyrelsen gennemført en ejendomsmæssig forundersøgelse, som vurderer muligheden for at ændre på vandstanden i Arup Vejle, således at levevilkårene for nogle højt prioriterede fuglearter forbedres. Det drejer sig primært om at sikre en højere vandstand i de tørre somre og forhindre indløb af saltholdigt og næringsrigt vand fra Østerild Fjord. Disse forhold sikres primært ved

- etablering af en modstandsklap nedstrøms dykkerslusen
- etablering af et stemmeværk opstrøms dykkerslusen, som regulerer vandstanden i sommerhalvåret
- et stemmeværk ved Vesløs Vejlevej til regulering af vandet i "trekanten"
- mulighed for overførelse af vand fra Tømmerby å til Arup Vejle om sommeren.
- Endelig forudsættes det, at slusen ved Østerild Fjord er tæt.

Disse tiltag vil medføre en lavere vandstand om vinteren men til gengæld en højere vandstand i de tørre somre. Man ønsker en mulighed for at kunne stemme vandet op til kote $-0,10$ (DNN), men man har dog en forventning om, at der reelt vil blive tale om en lidt lavere vandstand (mellem kote $-0,10$ og $-0,15$). For at opnå succes vil det være vigtigt, at græsarealerne både indenfor og udenfor Aage V Jensen Charity Foundations (ÅVJ)'s arealer kan holdes korte, hvilket vil sige, at det er vigtigt, at arealerne ikke bliver vådere end at de fortsat vil kunne afgræsses.

Projektet er igennem en interviewrunde forelagt de 38 lodsejere¹ (43 ejendomme), hvis ejendomme vil blive påvirket af projektet. Denne rapport indeholder et sammendrag af holdningen blandt lodsejerne samt en konklusion på, hvorvidt projektet kan gennemføres. Dertil indeholder rapporten forslag på tiltag, som vil virke projektfremmende. Der er desuden set på behovet for erstatningsjord samt foretaget et skøn af det samlede ejendomsmæssige værditab.

Beskrivelse af området

Projektarealet

Arup Vejle er stort lavvandet naturområde, som er af stor international betydning for en række fugle. Den centrale del ejes af ÅVJ og udgør ca. 770 ha, men resten ejes af private lodsejere. Projektet forventer at medføre en hævnning af middelsommervandstanden med ca. 15 cm. Ved den nuværende vandstand har ca. 887 ha en drændybde på mindre end 1,0 m, hvilket efter projektets gennemførelse vil blive øget med ca. 25 ha, - til i alt ca. 912 ha. I disse brutto tal indgår ca. 20 ha i det sydvestlige hjørne, som i dag er del af et pumpelag, og som formentlig ikke reelt vil blive påvirket. Alt i alt betyder det, at de 38 lodsejere uden for pumpelaget

¹ Efter aftale omfatter denne rapport ikke Aage V Jensen Charity Foundations arealer og deres holdninger.

vil have 128 ha med drænybde på mindre end 1,0 m. ved en kote på -0,10 DNN. En stigning på 21 ha².

Landbrugsstrukturen og husdyrintensiteten

Landbrugsaktiviteten i området svarer nogenlunde til landsgennemsnittet. Ud af de 38 lodsejere, er der 10 fuldtidsbrugere, mens resten er deltidsbrug eller med endnu mindre aktivitet (bortforpagter, pensionister eller tilsvarende). Alle fuldtidsbrugere har husdyr, hvor af halvdelen har svin, mens resten enten har malkekøer (2) sl.kalve (2) eller mink (1). Blandt de øvrige lodsejere er der også her en del, som har husdyr (15) (ammekreature, sl.svin, får, mink og heste). Med hensyn til arealernes betydning for lodsejernes harmoniforhold mellem husdyrproduktion og udspretningsareal, så er de påvirkede arealer af mindre betydning. Området har dog en vis husdyrproduktion og da Hannæs er en halvø, betyder det, at det kan være svært at finde nye udbringningsarealer.

Arealanvendelse

Langt det mest jord omkring Arup Vejle ligger som varig græs, og bliver benyttet til afgræsning og høslæt. En del lodsejere har ammekreature eller får og har derved gode mulighed for at udnytte arealerne. 5-6 lodsejere afgræsser samtidig store dele af ÅVJ's arealer, hvor til de er landligere og opnår derved en rationel drift. Der er dog også enkelte arealer, som er med i omdrift og anvendt til traditionel planteavl, mens få arealer benyttes til udtagning (brak). En arealfordeling er vist i tabel 1.

I og med at hele området er et fuglebeskyttelsesområde, og der er mange fugle herunder jagtbare arter, så har området stor interesse for jagt. Dette gælder specielt for jagt på gæs.

Tabel 1 Arealanvendelsen ved Arup Vejle ekskl. AVJ's arealer

Omdrift	Brak	Varig græs	Sump/krat
10 ha	3 ha	116 ha	3 ha
MVJ-aftaler: ca. 40 ha*			

Tallene er ekskl. pumpelaget i det sydvestlige hjørne i forhold til Arup Vejle

*) En opgørelse 1. dec. 2006

² Jf. opgørelse af arealkategorierne på Viborg Amts kort materiale vil det fremtidige areal med en vanddybde på under 1,0 m være 735 ha. I den opgørelse har man dog ikke medtaget et vanddækket areal med en vanddybde af en hvis størrelse på ca. 177 ha. Denne undladelse har dog ingen betydning for arealfordelingen før og efter projektet.

Arealanvendelse efter projektets gennemførelse

Som nævnt under indledningen så ønsker man at stabilisere vandstanden i kote - 0,10 DNN. De fleste arealer kan i dag som minimum afgræsses i kortere eller længere tid, men projektet vil medføre en kortere afgræsningsperiode. I forhold til de våde forår vil dette formentlig ikke have nogen betydning, men i forhold de ellers tørre år vil dette medføre en senere udbinding med op til en måned. En mere permanent højere vandstand vil nødvendigvis medføre en ændring i floraen, hvor blandt andet arealer med rør og siv vil blive øget. Dette kan medføre, at nogle arealer ikke længere vil kunne leve op til kravene til plantedække i forbindelse med MVJ-støtte eller reglerne om enkeltbetalingsordningen. Flere af de arealer, som i dag er med i omdrift, har problemer i våde år, hvilket må forventes at vil blive forværret.

Tabel 2 viser en arealopgørelse, hvor drændybden er opgjort i 4 kategorier. Tabellen viser, at områder med en drændybde på under en meter vil øges med ca. 21 ha, og at projektet primært konverterer "sund" jord til sump og våde enge med en drændybde på under 50 cm. En yderlig konsekvens er naturligvis, at ÅVJ's arealer, bliver mere fugtige, hvor ved muligheden for afgræsning af disse arealer reduceres.

Lodsejernes syn på vandstandshævningen og forbehold

Mange lodsejere synes, at det er et spændende projekt, og mange har interesse i naturen og fuglelivet omkring Vejlerne. En del er bange for, at blot en lille ændring i vandstanden vil medføre vanskeligheder mht. afgræsning, hvilket har en driftsmæssig betydning for nogle. For andre har det også en natur-etisk betydning i form af en uheldig florausvikling med rør og siv, som også er dårlig for fugle. En enkelt lodsejer har fuldt vandstanden nøje og aflæst vandstanden ved Vesløs Vejlevej igennem 2006. Han mener ikke, at det er muligt at afgræsse ved kote - 0,10 DNN i grænse området til ÅVJ's arealer, men vil dog mene, at muligheden vil øges betydeligt ved kote -0,15 til -0,17 DNN.

Af de 38 lodsejere har 29 lodsejere meldt positiv ud, at der nok skal kunne findes en løsning på et projekt. Ingen er deciderede modstander, men 8 ud af de sidste er dog mere forbeholdne. Denne gruppe består primært af fuldtidslandmænd eller deltidslandmænd, som udnytter arealerne, og hvor arealerne har for dem en vis driftsøkonomisk betydning. Ud over at projektet vil påvirke egne arealer, så har flere af disse lodsejere aftaler om afgræsning af ÅVJ's arealer, hvorved de har adgang til større sammenhængende arealer, som kan drives rationelt. Projektet vil både kunne reducere de arealer, som kan afgræsses, men vil også kunne reducere afgræsningsperioden. For nogle betyder det, at de enten må reducere antallet af dyr eller finde nye arealer, hvilket de fleste vil være kede af.

På grund af områdets flade karakter er flere lodsejere bekymrede for afvandingshastigheden (dræning) om foråret ved en hævnning af vandstanden. Dette gælder specielt for arealerne omkring Oddegårdsgrøften, som har et meget lille fald, men også for nogle arealer på den østlige del af Store Holm nord for hovedvejen, som afvander til "trekanten". Det kan overvejes, hvorvidt det er muligt at give Oddegårdsgrøften mulighed for at løbe direkte mod nord mellem matr.nr. 1c og 33b. Der ud over er der flere i den vestlige ende, som er bekymrede for deres jorde (agerjord) uden for projektområdet, da en højere vandstand om foråret vil kunne medføre en langsommere afvanding. De kender problemet i forvejen.

Projektet tager udgangspunkt i en konkret kote højde, men flere lodsejere er dog bange for, at dette kan blive et diskussionsemne, når man skal isætte stemmet. For eksempel er man bange for, at man ikke tager hensyn til eventuelle nedbørshændelser og efterfølgende forsinkelseeffekter, som kort efter vil medføre en stigning i vandstanden. Samtidig er der også flere, som ønsker en mulighed for, at man kortvarig kan fjerne stemmet ved store nedbørshændelser i løbet af foråret, som vil medføre, at vandet stiger op over den ønskede kote.

De fleste synes at etablering af en modstandsklap ved dykkerslusen er en god idé, men for mange er det kun en halv løsning. Specielt har mange peget på, at den østlige sluse i Arupdæmningen er i meget ringe stand, og at det ikke vil give meget mening at isætte en modstandsklap ved dykkerslusen, da vandet alligevel vil blive presset op i Tømmerby Å og ind i Arup Vejle. Der har netop været syn for sagen i denne vinter (2006/2007) hvor vandstanden har nået sin højeste siden dæmningsbruddet i 1984 med en højde på 75 – 100 cm over sommerrmiddel, og af en varighed, som ingen kan huske fra tidligere hændelser. Andre mener, at det ikke blot er denne sluse, det er galt med, men hele konstruktionen med en utæt dæmning samt to sluser som sander for hurtigt til, og som har en for lille kapacitet.



Figur 1

Billedet viser udsigten over Arup Vejle fra enden af Arup Kirkevej den 25. jan. 2007, hvor vandet når op til den gamle fjordbred.

Med hensyn til erstatningsjord har dette ikke været det store tema. For det første er Hannæs en halvø, hvor folk ved, at det er svært at skaffe jord, og for det andet har projektet meget begrænset betydning for den fremtidige anvendelse for de fleste. Der er dog enkelte, som har ytret, at de ønsker erstatningsjord, hvis de får deres agerjord påvirket, hvilket dog kun vil være i meget begrænset omfang. Der er dog enkelte med større ammekos besætninger, som ønsker erstatningsjord til afgræsning. Andre er interesseret i at udvide deres mængde af varige græsarealer, - både som erstatning og/eller fordi de er interesseret i at udvide deres aktiviteter. Der er desuden enkelte, som er interesseret i at afhænde deres projektjord i forbindelse med en evt. jordfordeling.

Projektgennemførlighed

Kan man finde et fælles "mødested" mht. vandstandshøjde og finde nogle erstatningsarealer, - primært græsningsarealer til dem som måtte have brug for det, så har projektet gode muligheder for at blive realiseret.

Projektmagerne og lodsejerne har et fælles ønske til området, - at området fortsat kan afgræsses. *Ingen afgræsning, - ingen fugle*, som en lodsejer udtrykker det. Projektets overordnede mål er at forbedre forholdene for en række ynglende vadefugle, hvilket blandet andet kræver kort græs. Dette falder godt i spænd med mange lodsejers ønske om at kunne afgræsse arealerne i området, men mange lodsejere er dog bekymret for den udmeldte kote højde. For mange er kote -0,10 DNN en abstrakt størrelse, og man forholder sig kun til, at en højere vandstand om foråret vil give problemer. Det vil formentlig kunne gavne projektets fremkommelighed, hvis man i fællesskab (projekt-mager og lodsejer) besigtiger arealerne ved forskellige kote niveauer i løbet af foråret og forsommeren, hvor ved alle vil få en bedre forståelse for, hvad en konkret kote højde er, og hvilken betydning og muligheder der ligger i den. Sådanne fælles arrangementer vil desuden kunne danne basis for en god dialog.

Hvis det er vigtig, at vegetationen bliver holdt kort ved fortrinsvis afgræsning, så kan der blive behov for at justere ønsket til vandstandshøjde, - både fordi en for højt vandstand vil reducere muligheden for afgræsning og dermed være til mere skade end gavn, og samtidig vil projektet møde øget modstand blandt lodsejerne.

For at imødekomme spørgsmålet om saglighed ved i sætningen af stemmet om foråret og evt. midlertidig fjernelse, vil man formentlig øge tilliden til systemet ved at involvere lodsejerne. Man bør overveje muligheden for en styregruppe, som inkluderer lodsejerne.

Jordfordeling

I forbindelse med en realisering af projektet kan enkelte jordhandler komme på tale. Hvorvidt disse handler kan klares ved almindelige skødehandler, landinspektør-erklæringer eller eventuel ved en mindre jordfordeling er for nuværende uafklaret, men en jordfordeling vil som sådan ikke være det bærende redskab til at gennemføre projektet. Handles der med 5 ejendomme eller mere, kan jordfordeling være fornuftig og økonomisk attraktiv både at gennemføre det på.

Erstatningsvurdering

Der er i langt de fleste tilfælde tale om en begrænset påvirkning af de berørte arealer, men der er en forventning til en erstatning for at tåle den ændrede vandstand. Flere lodsejere har ytret, at det er vigtigt at erstatningen bliver ensartet og retfærdig. Dette kunne eksempelvis gennemføres ved at taksere arealerne indenfor de enkelte drænybdeintervaller (0-25 cm, 25-50 cm etc.) og dernæst beregne arealerne indenfor disse intervaller i nu- og eftersituationen for den enkelte lodsejere.

Tabel 2 Arealopgørelse mellem nuværende og fremtidige drænybder, samt en prissættelse af de enkelte intervaller

Afvandingsdybde	Nuværende (ha)			Fremtidig (ha)		
	ha*	pr. ha**	i alt	ha*	pr. ha**	i alt
Vanddækket areal	<1			<1		
0-25 cm, sump	2	15	30	11	15	172
25-50 cm våd eng	21	50	1.030	39	45	1.754
50-75 cm våd eng	47	65	3.083	44	60	2.649
75-100 cm tør eng	38	85	3.192	33	70	2.342
Før ikke påvirket areal	21	100	2.063			
	128		9.399	128		6.917
				Værditab		2.482

*) Kilden til arealfordelingen er Viborg Amt

***) Vægtet gennemsnit, skønnet. Priserne skønnes hhv. for ager, brak og varig græs indenfor projektområdet til at være 160.000, 120.000 og 80.000 kr./ha.

Tabel 2 viser en samlet arealfordeling imellem de enkelte drændybdeintervaller, - både nu og i fremtiden. Tabellen viser samtidig direktoratets teoretiske vurdering af handelsprisen indenfor de enkelte intervaller. Der er som udgangspunkt regnet med samme hektarpris indenfor de enkelte drændybder, men der er dog indregnet et mindre rationaliseringstab (driftstab) i efter-priserne, da projektet kan betyde, at man må skære ned på husdyrholdet. Opgørelsen viser en samlet værditab eller erstatningsbehov på i 2.482.000 kr. Denne løsningsmodel er enkelt og let at administrere og opfylder kravet om en retfærdig og ensartet erstatning. Prisfastsættelsen kan evt. forhandles på plads med en lodsejergruppe på forhånd. Udover denne enkle model, kan der formentlig blive behov for supplerende erstatning i enkelte situationer. Blandt hvor vandstandshævningen vil betyde, at man ikke længere kan oprette holde sine forpligtigelser i forhold til en MVJ-aftale eller retten til enkeltbetaling. Et skøn på tab på denne konto vil være 350.000 kr.³. Der til kan der komme udgifter til afværgeforanstaltninger eller garantier, hvis dette skulle blive nødvendigt. Man må dog forvente, at dette kun vil forekomme i begrænset omfang, da ændringerne er begrænsede.

Skulle de blive behov for erstatningsjord, - her tænkes der specielt på agerjord, så kan der forekomme tab ved fremskaffelse af jord, - for eksempel ved køb af en hel ejendom, som efterfølgende skal splittes op i mindre dele. Prisen på ordinær agerjord ligger på +200.000 kr./ha.

Arealet repræsenterer desuden en ikke ubetydelig jagtværdi, men man må dog forvente, at jagtværdien opretholdes på arealet.

Opsamling og konklusion:

- Langt de fleste lodsejere er positive overfor projektet.
- For mange lodsejerne er det vigtigt, at de fortsat kan afgræsse deres arealer inklusiv dele af ÅVJ's arealer.
- Lodsejerne tror på, at en vandstandskote på -0,10 DNN vil reducere muligheden for afgræsning markant i grænseområdet til ÅVJ's arealer.
- Der kan blive behov for erstatningsjord, - primært græs jord (15-30 ha), men der er også sælgere af projekt jord.
- Lodsejererstatningerne skal forventes at andrage i alt ca. 2.500.000 kr. eller ca. 20.000 kr./ha. Dertil kan der komme et mindre tillæg på manglende overholdelse af MVJ-aftaler og muligheden for enkeltbetaling, - ca. 350.000 kr. Et tilsvarende beløb bør afsættes til afværgeforanstaltninger og garantier.
- Det er vigtigt med en retfærdig og ensartet erstatning.

³ Projektet vil medføre, at der bliver 27 ha mere med en drændybde mindre end 50 cm. Ved at antage at de i gennemsnit vil gå glip af 3000 kr./ha i støtte pr år i gns. 5 år, vil den kapitaliserede nu-værdi være ca. 350.000 kr.

- En jordfordeling vil ikke være det afgørende redskab til at gennemføre projektet.
- Det anbefales desuden,
 - at man gennemfører nogle besigtigelser af projektområdet sammen med interesserede lodsejere ved forskellige koter
 - at man besøger dem, som vil få problemer med projektet
 - at man undersøger muligheden for at afstemme den optimale vandstand for fuglene i forhold til muligheden for afgræsning.
 - at man undersøger muligheden for at forbedre forholdene omkring den østlige sluse i Arupdæmningen.

Tønder, den 15. marts 2007

Kristian Gadegård
Agronom



- 1. Ager T. A. Grundt / Grundejendomme
- 2. Jordloste Grundejendomme
- 3. Grundejendomme
- 4. Grundejendomme af det Kongelige
- 5. Grundejendomme af det Kongelige
- 6. Grundejendomme af det Kongelige
- 7. Grundejendomme af det Kongelige
- 8. Grundejendomme af det Kongelige
- 9. Grundejendomme af det Kongelige
- 10. Grundejendomme af det Kongelige
- 11. Grundejendomme af det Kongelige
- 12. Grundejendomme af det Kongelige
- 13. Grundejendomme af det Kongelige
- 14. Grundejendomme af det Kongelige
- 15. Grundejendomme af det Kongelige
- 16. Grundejendomme af det Kongelige
- 17. Grundejendomme af det Kongelige
- 18. Grundejendomme af det Kongelige
- 19. Grundejendomme af det Kongelige
- 20. Grundejendomme af det Kongelige
- 21. Grundejendomme af det Kongelige
- 22. Grundejendomme af det Kongelige
- 23. Grundejendomme af det Kongelige
- 24. Grundejendomme af det Kongelige
- 25. Grundejendomme af det Kongelige
- 26. Grundejendomme af det Kongelige
- 27. Grundejendomme af det Kongelige
- 28. Grundejendomme af det Kongelige
- 29. Grundejendomme af det Kongelige
- 30. Grundejendomme af det Kongelige

Vestige Vejler

Opmålings- og Tegningskontor
 2210 Østergade
 2202 Øst
 Tlf. 1101000

Opmåling af Vestige Vejler
 2210 Østergade
 2202 Øst
 Tlf. 1101000



Signaturforklaring
 Omstift
 Grundlån
 Højgrænsning
 Skulpturhøj
 Målestok pr. 1. sep. 2006
 Ejerregistrationsnummer 75-100 cm

Udført af: Vestige Vejler Ejerregistrationsnummer: 75-100 cm	
Udført af: Kristen Guldgaard Adresse: Villy Dornberg	Side: 2
Udført d. 22-02-2007	Udført af: 22-02-2007
Målestok: 1:10.000	Tegningens titel: Ejendomsregistrationsnummer 75-100 cm



