



**Naturstyrelsen Sønderjylland**

# Lavbundsprojekt Aarø

**Ejendomsmæssig forundersøgelse**

10-09-2019

Den Europæiske Landbrugsfond for Udvikling af Landdistrikterne:  
Danmark og Europa investerer i landdistrikterne



Miljø- og Fødevareministeriet  
NaturErhvervstyrelsen

**LDP 2020**



Den Europæiske Landbrugsfond  
for Udvikling af Landdistrikterne

---

<b>Kunde</b>	Naturstyrelsen Sønderjylland
<b>Rådgiver</b>	Orbicon A/S Jens Juuls Vej 16 8260 Viby J
<b>Projektnummer</b>	1321700156
<b>Projektleder</b>	Sophie Dige Iversen
<b>Fagprojektleder</b>	Sophie Dige Iversen
<b>Kvalitetssikret af</b>	Niels Otto Haldrup
<b>Godkendt af</b>	Rasmus Bang
<b>Version</b>	2
<b>Udgivet</b>	10. september 2019

---

# Indholdsfortegnelse

<b>1.</b>	<b>Indledning og baggrund</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Beskrivelse af projektområde</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Teknisk projekt og ejendomsmæssig forundersøgelse</b>	<b>7</b>
3.1	Arealanvendelse	8
<b>4.</b>	<b>Lodsejerinteresser i forbindelse med projektet</b>	<b>9</b>
4.1	Bemærkninger og særlige forhold	9
4.2	Tilkendegivelser	10
<b>5.</b>	<b>Behov for erstatningsjord og jordfordeling</b>	<b>10</b>
<b>6.</b>	<b>Vurdering af omkostninger på projektarealer</b>	<b>11</b>
6.1	20-årigt fastholdelsestilsbud	11
6.2	Værditab	12
6.3	Samlet udgift	13
<b>7.</b>	<b>Sammenfatning og konklusion</b>	<b>13</b>

# Bilagsfortegnelse

## **Bilag 1**

Lodsejerliste

## **Bilag 2**

Ejendomskort

## **Bilag 3**

Arealanvendelseskort

## **Bilag 4**

Interessekort

## **Bilag 5**

Interviewskemaer

## 1. Indledning og baggrund

Naturstyrelsen Sønderjylland har anmodet Orbicon A/S, Miljø & Natur Vest, om at gennemføre en ejendomsmæssig forundersøgelse, der skal belyse mulighederne for at gennemføre et lavbundsprojekt på Aarø i Haderslev Kommune.

Projektet er en del af lavbundsordningen, som går ud på at udtage kulstofrige lavbundsjord af landbrugsmæssig drift. Formål er at reducere landbrugets udledning af drivhusgasser gennem etablering af naturprojekter, der kan fremme naturens kvalitet, sammenhæng og robusthed.

Lavbundsordningen er en del af det danske landdistriktsprogram 2014-2020. Drænede organiske jorder har en høj udledning af drivhusgasser. En udtagning/ekstensivering af disse arealer ved sløjfning af dræn m.v. vil reducere drivhusgasudledningen.

Undersøgelsens formål er at afdække projektets ejendomsmæssige 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 ejendomsmæssige forundersøgelse er udkast til teknisk forundersøgelse udarbejdet af Orbicon, Miljø & Natur Vest. Det bemærkes, at der tidligere er udarbejdet en teknisk og biologisk forundersøgelse (Orbicon 2014) for etablering af et naturligt hydrologiprojekt i samme område.

Den ejendomsmæssige forundersøgelse er gennemført i maj - juni 2019, hvor ejerne af de berørte ejendomme er blevet kontaktet. Der er afholdt individuelle møder med lodsejerne. Der er i alt 12 berørte lodsejere, hvoraf to lodsejere ejer to ejendomme hver. Der er afholdt møde med 10 ejere, én lodsejer er kontaktet telefonisk, og én lodsejer har det ikke været muligt at komme i kontakt med. Tre ejendomme er udelukkende omfattet af det eventuelt nye pumpelag, der ønskes etableret på den nordvestlige del af Aarø, disse er kontaktet telefonisk og informeret om projektet.

Lodsejerne er i forbindelse med de afholdte individuelle møder blevet præsenteret for det tekniske skitseprojekt og mulighederne for compensation, herunder 20-årigt tilskud til fastholdelse af vådområde, jordfordeling med mulighed for køb af erstatningsjord samt salg af jord i projektområdet evt. med forkøbsret. Lodsejerne er endvidere orienteret om rydningspligt og mulighederne for grundbetaling.

Endvidere er der indhentet oplysninger fra lodsejerne om særlige forhold på arealerne, dræningsarbejder mv. Disse oplysninger er formidlet videre til den ansvarlige for den tekniske forundersøgelse.

## 2. Beskrivelse af projektområde

Undersøgelsesområdet er beliggende på Aarø i Haderslev Kommune, se Figur 1.

Undersøgelsesområdet består af et område for lavbundsprojektet samt et nyt pumpelag, der foreslås etableret på den nordvestlige del af Aarø. Området for lavbundsprojektet er ca. 184 ha og

omfatter de nordøstlige og centrale arealer på Aarø. Området for et nyt pumpelag er ca. 34 ha og omfatter den nordvestlige del af Aarø.



Figur 1. Undersøgellesområdet. Rød afgrænsning viser området for lavbundsprojekt. Gul afgrænsning viser område for nyt pumpelag.

Undersøgellesområdet for lavbundsprojektet (inkl. det nye pumpelag) er sammenfaldende med grænsen for Landvindingslaget Aarø. Landvindingslaget Aarø blev stiftet i 1940, men allerede i 1864 blev der etableret et øst-vestgående dige på den nordlige del af øen for at beskytte mod oversvømmelser og indvinde nyt landbrugsland på øen. Der blev senere etableret nye diger mod både nordøst, øst samt nordvest. Landvindingslagets diger samt afvandingskanaler vedligeholdes af Landvindingslaget. En pumpestation afvander i dag hele landvindingslaget og har afløb via en højvandssluse mod nord.

De berørte ejendomme er primært deltids- og hobbyejendomme, men den nordlige del af undersøgellesområdet domineres af en enkelt lodsejer, der driver en fuldtidsbedrift med kviehotel. Denne ejendom er den mest markant berørte ejendom.

Arealerne henligger primært med græs i omdrift, men mod syd dyrkes flere arealer med korn. Der er desuden flere tilfælde af 'specialafgrøder', herunder vin, æbletræer, juletræer og skov.

Der er udarbejdet et ejendomskort for undersøgellesområdet, se bilag 2. Kortet baserer sig på den uredigerede grænse for undersøgellesområdet, hvorved der fremgår flere ejendomme, som ved en tilretning i forhold til den beregnede påvirkning som følge af projektet samt hensigtsmæssige brugsgrænser arronderes ud af det egentlige projektområde. Ligeledes er området for det nye pumpelag inkluderet på kortet, hvilket bevirker, at ejendommene med lbnr. 8, 34 og 37 fremgår af kortet.

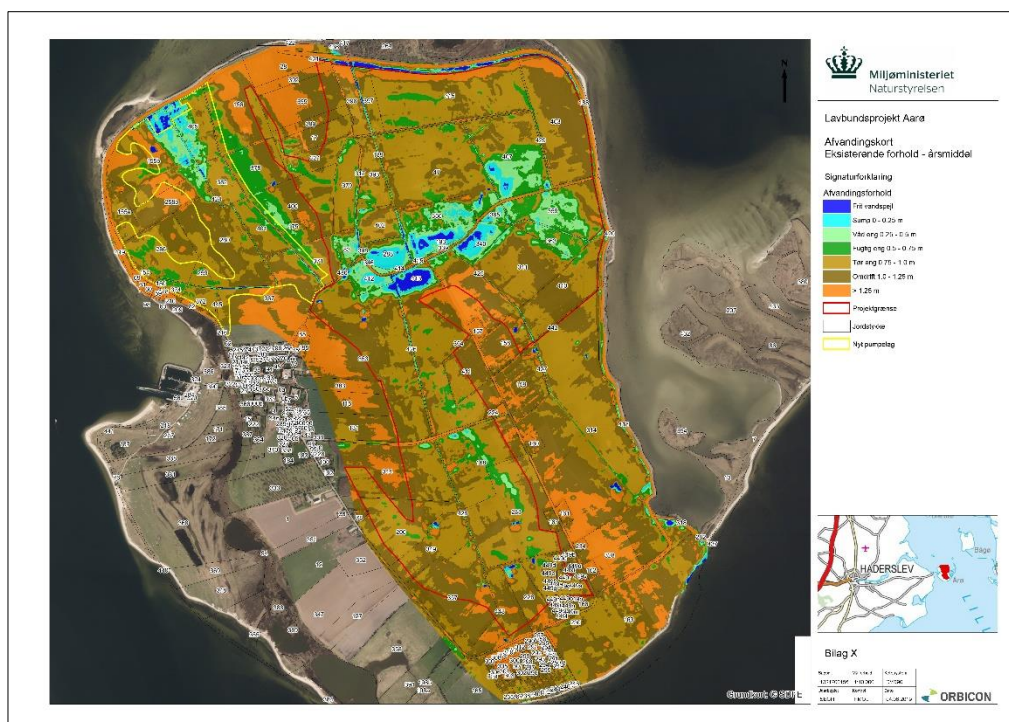


### 3. Teknisk projekt og ejendomsmæssig forundersøgelse

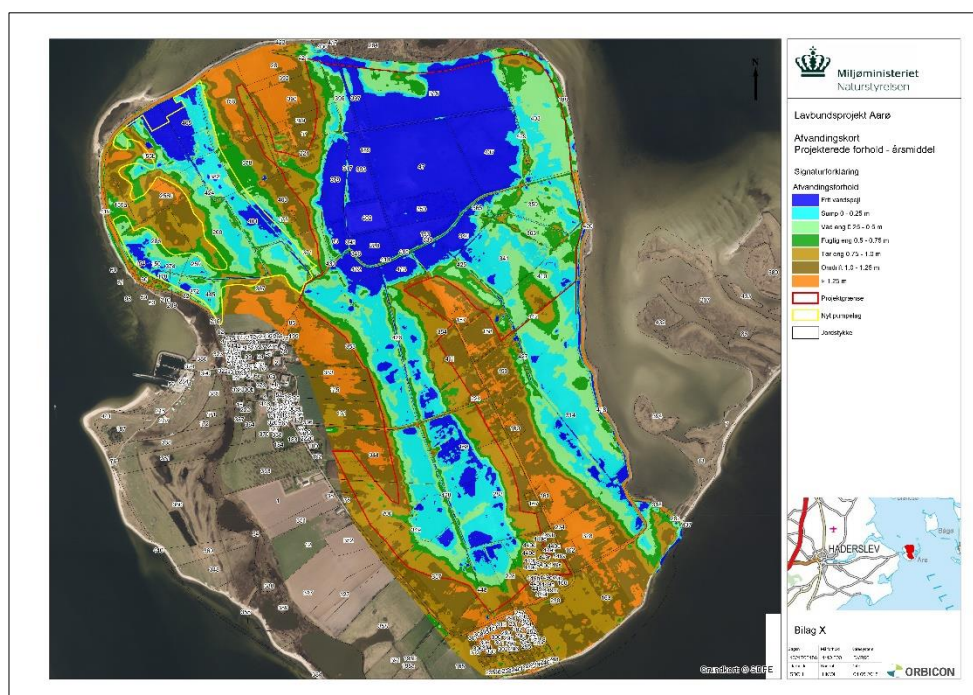
Interviewene er gennemført ud fra det tekniske projektforslag, præsenteret i den tekniske forundersøgelsesrapport og drøftet på møde mellem Naturstyrelsen og Orbicon d. 26. april 2019. Tiltagene omfatter slukning af den eksisterende afvandingspumpe mod nord, etablering af ny pumpe til sikring af de nordvestlige arealer samt afværgeforanstaltninger udvalgte steder, herunder diger samt sikring af veje.

Som grundlag for lodsejerinterviews er anvendt et standardiseret interviewskema med oplysning om ejendommen, herunder kontaktoplysninger, ejendomsdata, areal inden for projektområdet og kort beskrivelse af ejendommens driftsform som oplyst af ejer. Dernæst indeholder skemaet spørgsmål vedrørende ejers interesse for projektet og foretrukne kompensationsform, herunder fastholdelsestilskud, salg og køb af erstatningsjord i jordfordeling eventuelt med forkøbsret.

I den ejendomsmæssige forundersøgelse er projektforslaget formidlet til lodsejerne ved tekniske kort, som viser de nuværende afvandingsforhold, de projekterede ændringer og kort, som viser de forventede fremtidige afvandingsforhold, se Figur 2 og Figur 3.



Figur 2. Eksisterende afvandingsforhold, lavbundsprojekt Aarø.



Figur 3. Projekterede afvandingsforhold efter projekt, lavbundsprojekt Aarø.

I samtalerne med lodsejerne er det aftalt at arrondere projektgrænsen visse steder til hensigtsmæssige grænser for den fremtidige brug og som følge af vurderinger af projektets påvirkning af arealerne. Det er især i den sydlige del af området, der er sket tilretninger.

En samlet oversigt over de berørte ejendomme, lodsejere, påvirkede arealer mv. fremgår af lodsejerlisten, bilag 1.

### 3.1 Arealanvendelse

Lodsejerne er i forbindelse med de individuelle lodsejersamtaler blevet spurgt om den nuværende arealanvendelse på projektarealerne. Lodsejernes oplysninger er sammenholdt med indberetninger i Internet Markkort for referenceåret 2014. Indberetningerne ligger til grund for arealanvendelse, som vist på arealanvendelseskortet, bilag 3.

Arealanvendelsen i undersøgelsesområdet er opgjort til følgende<sup>1</sup>:

Omdrift (inkl. brak):	130 ha
Vedvarende græs:	15 ha
Natur/udyrket:	39 ha
<b>I alt</b>	<b>184 ha</b>

<sup>1</sup> Det bemærkes, at omdrift omfatter både almindelig markjord i omdrift og græs i omdrift, som anmeldt i referenceåret 2014.



Således er godt 70 % af arealet i omdrift, knap 10 % er vedvarende græs og de resterende ca. 20 % er natur/udyrket (inklusive kanaler og veje). Se arealanvendelseskort, bilag 3.

#### **4. Lodsejerinteresser i forbindelse med projektet**

Projektet og dets konsekvenser er drøftet med de enkelte lodsejere ved individuelle møder. Repræsentanter fra Naturstyrelsen har deltaget i alle møder undtagen tre. Lodsejerne er tidligere blevet præsenteret for et lignende projekt (hydrologiprojekt).

Lodsejerne er informeret om muligheder for kompensation i form af fastholdelsestilskud, salg og køb i jordfordeling, salg med forkøbsret, og hvor det var relevant, har lodsejerne modtaget kopier af faktaark om 20-årig fastholdelse og om grundbetaling ved vand- og miljøprojekter.

Der er i alt 14 berørte ejendomme med 12 ejere. Der er afholdt møde med 10 ejere, én er informeret pr. telefon med fremsendelse af materiale på mail og siden med opfølgning på telefonen, og én lodsejer har det ikke været muligt at træffe.

Udover de direkte berørte lodsejere er ejer af Aarø Camping informeret om projektet.

Generelt kan det konkluderes, at lodsejerne er interesserede i etablering af lavbundsområde og projektets formål med mindsket udledning af drivhusgasser. Desuden ses projektet af mange som en mulighed for at afhænde landbrugsjord på Aarø, samtidig med at skabelsen af et større naturområde ses som et aktiv for turismen på øen.

##### **4.1 Bemærkninger og særlige forhold**

- Flere lodsejere efterspørger muligheden for at tænke rekreative og infrastrukturmæssige forhold med ind i dette projekt, hvis det realiseres. Det pointeres, at det er vigtigt, at såvel beboere som turister kan komme ud i den nye natur.
- Et par lodsejere tilkendegiver interesse for at sælge puljejord, heraf én, der forudsætter salg af hele ejendommen. Det bemærkes, at salg af puljejord er udenfor projektområdet.
- Del af matr.nr. 357 Årø, Øsby er omfattet af kommuneplanramme 22.53.SO.03 Sommerhusområde Aarø Sydvest. Ejer forudsætter for sin deltagelse i projektet, at gennemførelsen af et lavbundsprojekt ikke senere vil spænde ben for realisering af et sommerhusområde på arealet. Undersøgelsesområdet omfatter ikke arealet for kommuneplanrammen.
- For lbnr. 25 er der to særlige forhold, der skal håndteres:
  - o På projektarealet står 1200 æbletræer, der ikke forventes at kunne tåle en vådere tilstand. Der skal sikres mulighed for at erstatte værdien af disse træer. Træerne er plantet i 2014 og mailkorrespondance vedr. placering af træer er videresendt til Naturstyrelsen.
  - o I undersøgelsesområdet har ejer vinproduktion. Projektgrænsen forudsættes fastlagt, så vinmarken ikke omfattes og evt. sikres ved afværgeforanstaltning.
- For lbnr. 32 er der to særlige forhold:

- Ejeren har juletræsproduktion på arealer i undersøgelsesområdet. Lodsejer forudsætter, at værdien af disse træer, der har en 7-års cyklus erstattes. Alternativt forespørger lodsejeren, at pumpen, der skal sikre campingpladsen, flyttes og også dækker hans arealer.
  - Vedkommende ejer desuden to arealer med skov. Arealerne forventes at blive vanddækkede, og ejer forudsætter en erstatning for værdien af træerne.
- Ejendommen lbnr. 39 er tilplantet med skov. Ejer er indforstået med at finde en løsning, hvor arealet indgår i projektet og delvis ryddes, mens træerne bevares på den højeste del af arealet.
  - Det bemærkes, at der er en drikkevandsboring på matr.nr. 353 i undersøgelsesområdet.

#### 4.2 Tilkendegivelser

Overordnet set fordeler lodsejernes tilkendegivelser sig med ovenstående bemærkninger således:

<i>Salg af projektareal:</i>	<i>99,57 ha</i>
<i>Salg af projektareal med erstatningsjord:</i>	<i>26,19 ha</i>
<i>Salg af projektareal med forkøbsret:</i>	<i>3,26 ha</i>
<i>Fastholdelsestilskud:</i>	<i>19,32 ha</i>
<i>Fastholdelsestilskud med erstatningsjord:</i>	<i>5,01 ha</i>
<i>Forholder sig afventende<sup>2</sup>:</i>	<i>25,68 ha</i>
<i>Lodsejer ikke truffet:</i>	<i>0,23 ha</i>
<i>Ønsker ikke at deltage i projektet</i>	<i>0,00 ha</i>
 <b><i>I alt</i></b>	 <b><i>179,86 ha<sup>3</sup></i></b>

Lodsejernes interesselikendegivelse fremgår af lodsejerlisten, bilag 1, hvor størrelsen af de enkelte ejendommers projektarealer ligeledes er angivet.

Lodsejernes ønsker er vist på interessekortet, bilag 4.

## 5. Behov for erstatningsjord og jordfordeling

Behovet for erstatningsjord løses 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. For de lodsejere, som er indstillet på en kombination af køb og/eller salg, er der redegjort for fremgangsmåden i jordfordeling. Der viser sig et overskud af jord, forstået sådan, at størstedelen af berørte lodsejere tilkendegiver ønske om salg af projektarealer og i flere tilfælde ligeledes puljejord.

<sup>2</sup> Denne kategori dækker over to lodsejere, der afventer mulighederne for kompensation, Naturstyrelsens eget fredskovsareal samt dige, kanal og veje, der ikke kvalificerer til kompensation.

<sup>3</sup> Arealet afviger fra det samlede areal af undersøgelsesområdet, idet der kun angives interesselikendegivelse for de ejendomme, der vil opleve en påvirkning fra projektet.

Aarø er præget af enkelte ejendomme med et større jordtilliggende, en række mellemstore ejendomme og enkelte småejendomme. Flere mellemstore ejendomme ønsker erstatningsjord, hvilket er tilgængeligt qua det udtalte ønske fra de store ejendomme om at sælge såvel projektarealer samt puljejord.

Det vurderes, at eventuel erhvervelse af hele ejendomme må forventes også at omfatte større bygningssæt.

Den samlede vurdering på baggrund af tilkendegivelserne fra lodsejerne er, at projektets gennemførelse forudsætter en jordfordeling, der kan løse behovet for erstatningsjord og eventuelt opkøb eller fordeling af projektarealer.

## 6. Vurdering af omkostninger på projektarealer

En forudsætning for lodsejertilslutningen til at sælge projektarealer (med eller uden erstatningsjord) er, at jordprisen fastlægges til et niveau, der er generelt accepteret af lodsejerne.

Prisniveauet for landbrugsjord i området er drøftet med flere lodsejere. Vurderingerne er, at den bedste jord i området vil koste 130.000 – 150.000 kr./ha. På denne baggrund prissættes i denne undersøgelse den bedste landbrugsjord i nærheden af projektområdet til 150.000 kr./ha.

Omdriftsarealer i den primære, nordlige del af undersøgelsesområdet, som ejerne er villige til at sælge, er udlagt med græs i omdrift. Det forhold, at ingen af disse arealer er udlagt med kornafgrøder, indikerer, at de er forholdsvis fugtige. På denne baggrund vurderes omdriftsarealer i gennemsnit set over hele undersøgelsesområdet til en middelværdi på 130.000 kr./ha sv.t. 85% af værdien af den bedste jord.

Arealerne med permanent græs vurderes til 75.000 kr./ha, sv.t. 50% af værdien af den bedste jord.

Endeligt sættes naturarealer til gennemsnitligt 50.000 kr./ha sv.t. 33% af værdien af den bedste jord.

Det bemærkes, at der laves økonomiske beregninger for et samlet areal på ca. 180 ha. Det samlede undersøgelsesområde er 184 ha. Differences skyldes, at den ejendomsmæssige forundersøgelse ikke omfatter ejendomme, der forventes at blive udtaget af projektområdet. Dette gælder særligt sommerhusområdet mod sydøst samt mindre tilretninger af projektafgrænsningen. I lodsejerlisten, bilag 1, fremgår disse arealer nederst.

### 6.1 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 rørskær), at arealerne ikke må omlægges, at*

arealerne ikke må tilføres gødning udover gødning afsat af græssende dyr, at arealerne ikke må tilføres plantebeskyttelsesmidler, at tilskudsfodring 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, stævningssskov 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 areal, der er tale om.

Samlet udgift til fastholdelsestilskud beregnes herefter således:

<i>Fastholdelse omdrift: 9,41 ha a 3.500 kr./ha x 20 år</i>	<i>= 658.700 kr.</i>
<i>Fastholdelse græs: 11,32 ha a 1.800 kr./ha x 20 år</i>	<i>= 407.520 kr.</i>
<i>Fastholdelse natur: 3,6 ha a 300 kr./ha x 20 år</i>	<i>= 21.600 kr.</i>
<i>Fastholdelse i alt: 24,33 ha</i>	<i>= 1.087.820 kr.</i>

## 6.2 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 (efter-værdi).

Efterværdien for projektarealerne, som vil være pålagt servitut om fastholdelse, vil variere fra den vådeste type med overvejende 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, dvs. arealer som forudsættes købt af projektet og efterfølgende solgt, beregnes herefter således<sup>4</sup>:

### Før-værdi:

<i>133,75 ha omdrift á 130.000 kr./ha:</i>	<i>= 17.387.500 kr.</i>
<i>3,05 ha græs á 75.000 kr./ha:</i>	<i>= 228.750 kr.</i>
<i>6,61 ha natur/udyrket á 50.000 kr./ha:</i>	<i>= 330.500 kr.</i>
<i>I alt 143,41 ha</i>	<i>= 17.946.700 kr.</i>

<sup>4</sup> Forudsætninger for beregning af værditab:

- Lbnr. 15, 28 og 32 antages at sælge projektarealer.
- Lbnr. 42 (Naturstyrelsen), arealer ejet af Aarø Landvindingslag (kanal og dige) samt vejarealer (Haderslev Kommune) holdes uden for beregningen.

Efter-værdi:

143,41 ha á 25.000 kr./ha:

**-3.585.250 kr.**

**Forventet værditab på projektarealer:**

**14.361.450 kr.**

**6.3 Samlet udgift**

Værditab på projektarealer på (14.361.450 kr.) og udgift til 20-årigt fastholdelsestilsbud på (1.087.820 kr.) i alt: **15.449.270 kr.**

**7. Sammenfatning og konklusion**

På baggrund af den gennemførte ejendomsræssige forundersøgelse, er det Orbicons samlede vurdering, at de berørte lodsejere overordnet set er positive for at medvirke til at gennemføre projektet og er indstillede på at se, hvilke muligheder projektet kan medføre og hvilke kompensationsløsninger, der er attraktive for dem. Der er dog visse særlige forudsætninger og forhold, der skal håndteres:

- Del af matr.nr. 357 Årø, Øsby er omfattet af kommuneplanramme 22.53.SO.03 Sommerhusområde Aarø Sydvest. Ejer forudsætter for sin deltagelse i projektet, at gennemførelsen af et lavbundsprojekt ikke senere vil spænde ben for realisering af et sommerhusområde på arealet. Undersøgelsesområdet omfatter ikke arealet for kommuneplanrammen.
- Undersøgelsesområdet omfatter 1200 æbletræer, juletræsproduktion samt skovarealer. Der skal sikres mulighed for at erstatte værdien af disse træer.
- Det skal sikres, at areal med vinplanter ikke påvirkes af projektet – evt. ved afværgeforanstaltning.

Det vurderes, at der vil være et overskud af jord, forstået sådan, at størstedelen af de berørte lodsejere tilkendegiver ønske om salg af projektarealer og i flere tilfælde ligeledes puljejord.

Orbicons samlede vurdering på baggrund af den ejendomsræssige forundersøgelse er, at Lavbundsprojekt Aarø under hensyntagen til ovennævnte særlige forhold kan gennemføres ved aftale med de berørte lodsejere.