



SKIVEKOMMUNE

Limfjordsrådet

Skive Kommune

Ejendomsræssig forundersøgelse for kvælstofvådområdeprojekt Skive Karup

Version 1.1 - September 2017





Indhold

Resume	3
Indledning og baggrund.....	3
Formål.....	3
Beskrivelse af projektområdet	4
Lodsejerholdning	4
Arealanvendelse	4
Lodsejernes ønsker til kompensation.....	5
Økonomi	5
Lodsejerbemærkninger	7
Sammenfatning og konklusion	8
Nøgletal til ansøgning om tilskud om realisering	8



Resume

Denne ejendomsmæssige forundersøgelse har til formål at klarlægge, om der er opbakning blandt lodsejere til at Skive Kommune kan gå videre med realisering af vådområdeprojektet. Realiseringen skal hvile på frivillighed. Forundersøgelsen har taget udgangspunkt i interviews med de berørte lodsejere.

Overordnet er lodsejerne i projektområdet interesseret for at indgå i projektet, dog er der et mindre antal lodsejere, der er meget imod realisering af projektet.

Indledning og baggrund

Vandplan for hovedvandopland 1.2 (Limfjorden) foreskriver, at kvælstoftilførselen til Limfjorden skal reduceres. Et af virkemidlerne til reducere af kvælstoftilførslen er etablering af vådområder i oplandet til fjorden.

De kommunale vådområdeprojekter er et af flere målrettede tiltag, som implementeres med henblik på at opfylde Danmarks forpligtelser i forhold til EU's Vandrammedirektiv.

Samtidigt med denne rapport er der udarbejdet en teknisk forundersøgelse for projektet, der beskriver de tekniske muligheder og konsekvenser ved etablering af vådområdet.

Den ejendomsmæssige forundersøgelse er gennemført i perioden juni til august, 2017.

Projektet er finansieret under det danske Landdistriktsprogram, der finansieres af Det Europæiske Fællesskab og Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri.

Formål

Forundersøgelse omfatter etableringen af et vådområde umiddelbart syd for Skive by, og består af den nordlige del af Skive Ådal. Området er afgrænset af Koholm Å mod vest, Skive-Karup Å mod øst og Nikkelborgsøerne mod syd, som ses i figur 1.



Figur 1. Undersøgelsesområdets udbredelse langs Skive-Karup Å (rødt omrids).



Lodsejerne i projektområdet er blevet interviewet, og deres holdning til projektforslaget afdækket. Langt hovedparten er besøgt, mens et antal har været interviewet telefonisk. Endelig er der enkelte lodsejere som det ikke lykkedes at få kontakt med i undersøgelsesperioden.

På baggrund af lodsejernes tilkendegivelser og foreløbige ønsker til kompensation, er der udarbejdet et økonomisk overslag for en potentiel realisering af projektet - i form af udgifter forbundet med tilskud til fastholdelse af vådområdet og opkøb af jord.

Beskrivelse af projektområdet

Det samlede areal af det indledningsvise undersøgelsesområde er opgjort til omkring 400 ha, og består overvejende af landbrugsarealer med varierende grad af dyrkningsintensitet, samt større områder med eng og mose – overvejende i den sydvestlige del af området.

Inden for projektområdet har få lodsejere større jordtilliggende, mens rigtig mange har få hektar. For en del er der tale om *frijord*.

Området afvandes i dag via pumpe og tilhørende kanaler. Vandet fra Flynder Sø i sydvest løber langs engenes vestlige kant i Koholm Å kanalen og Skive-Karup Å løber i et kanalagtigt forløb i ådalens østlige side.

Lodsejerholdning

Formålet med den ejendomsræssige forundersøgelse er at undersøge lodsejernes holdning til det projektforslag, som er udarbejdet i den tekniske forundersøgelse. Lodsejernes tilkendegivelser er ikke bindende, men skal give en overordnet billede af, hvorvidt projektet kan forventes at omfatte deres ejendom. Nedenfor ses en oversigt over lodsejerholdningen for det præsenterede projektforslag.

Tabel 1: Opgørelse over lodsejerinteresse

Holdning	Lodsejere (antal)	Lodsejere (%)	Areal (ha)	Areal (%)
Interesseret	65	76,5	357	89
Delvis interesseret (ikke kontaktet)	14	16,5	28	7,1
Ikke-interesseret	6	7	16	3,9
I alt	85	100	401	100

Arealanvendelse

Da projektområdet er afgrænset af hhv. Koholm og Skive- Karup Å og tilhørende diger, er overvejelser omkring arronderede areal ikke aktuelt.

Arealanvendelsen tager udgangspunkt i matriklernes samlede størrelse inden for projektområdet, samt hvad der ansøgt om tilskud til i sæsonen 2017.



Et overslag over den arealmæssige udnyttelse af projektområderne fremgår af Tabel 2

Tabel 2: Arealanvendelse inden for projektområdet (markdata 2017)

Arealanvendelse	Areal (ha)	Andel (%)
Omdrift	123,1	30,7
Permanent græs	207	51,7
Naturarealer (udyrket)	70,6	17,6
Total	400,7	100

Arealer i et kommunalt vådområdeprojekt, der opfylder kravene til støtte under enkeltbetalingsordningen, har mulighed for forsat at modtage enkeltbetaling. Dette skyldes, at arealerne kan være omfattet af undtagelsesbestemmelserne i artikel 34 i EU's forordning om enkeltbetaling.

Lodsejernes ønsker til kompensation

I denne type vådområdeprojekter har de lodsejere, som ønsker at indgå i projektet, en række kompensationsmuligheder for de påvirkede arealer:

20 årigt fastholdelsestilskud, 20 årigt fastholdelsestilskud mod erstatningsjord, salg eller salg med erstatningsjord.

Såfremt lodsejeren ønsker at sælge arealerne, kan vedkommende få forkøbsret til egne arealer i første udbudsrunde (ved gensalg).

Projektområdet

Flertallet af områdets lodsejere ønsker at sælge projektjorden, en del af disse ønsker ikke erstatningsjord.

En del lodsejere fandt det vanskeligt at beslutte, hvilken form for kompensation de ønskede. De faktorer de nævnte som havde betydning for valget var bl.a. pris for salg, tidshorisont (hvis snart, så fastholdelse, men hvis der går flere år, så salg). Det betyder, at flere nævnte at fastholdelse kunne være en mulighed, men kun en enkelt var entydig på denne form for kompensation. Der var også lodsejere, som sagde at de ikke ønskede at forholde sig til kompensation før vådområdet gik ind i realiseringsfasen.

Forudsætningerne i tabel 3 er, ved usikkerhed eller manglende valg af kompensation er det kategoriseret som salg.

Tabel 3: Lodsejernes ønsker til kompensation for deltagelse i projekt Skive - Karup ("ikke kontaktet" er puljet med salg)

Erstatningsønske (type)	Lodsejere (Antal)	Areal (ha)	Pct.
20-årig fastholdelse	1	9,3	2,3
Salg	78	375,9	93,8
Ønsker ikke gennemførelse af projektet	6	15,5	3,9
I alt	85	400,7	100

Økonomi

20-årigt fastholdelsestilskud

Omkostningerne forbundet med 20-årigt fastholdelsestilskud opgøres ud fra, hvilken type arealanvendelse der er på arealerne under de nuværende forhold (2014).



Tabel 4. Overslag på udgifterne til 20-årigt fastholdelsestilskud. (2 decimals nøjagtighed)

Fastholdelsestilskud	Areal (ha)	Pris/ha (kr.)	Total (kr.)
Omdriftsarealer	0	3.500	0
Permanente græsarealer	0,56	1.800	1011
Naturarealer (udyrket)	8,74	300	2623
Årlige udgifter			3634

Opkøb af projektareal (rent salg og salg mod erstatningsjord)

Opkøb af projektjord udgør i alt 391,4 ha (heraf 15,5 ha fra modstandere af projektet) hvilket svarer til 94 % af det samlede projektareal.

Til udregningen af det økonomiske overslag for opkøb af jord er der anvendt erfaringstal fra lignende projekter. Ved opkøb af omdriftsjord regnes med en pris på 130.000 kr. pr. ha. For permanent græs regnes med en pris på 80.000 kr. pr. ha, mens der for udyrkede arealer (natur) regnes med 40.000 kr. pr. ha. Disse priser er vejledende, og kan derfor variere i forhold til det beløb, der fastsættes af NaturErhvervstyrelsen ved en eventuel taksering og forhandling.

I de tilfælde, hvor jorden sælges mod erstatningsjord, vil lodsejeren kunne erhverve den tilbudte erstatningsjord for indtægten fra salget af projektjorden. Dette vil derfor ikke umiddelbart medføre en øget udgift til projektøkonomien.

Tabel 5. Økonomisk overslag for opkøb af jord for projektområdet. Hektarpris begrundes af behov for at pumpe og at pumpe kontraktlapper ikke virker efter hensigten. (Afrundet)

Salg	Areal (ha)	Pris/ha (kr.)	Total (kr.)	Gensalgsværdi (kr.)
Omdrift	123,1	130.000	16003000	3077500
Permanent græs	206,5	80.000	16520000	5162500
Natur (udyrket)	61,8	40.000	2472000	1545000
Opkøb af jord (total)	391,4		34995000	9785000

Ved gensalg af jorden regnes med en erfaringsmæssig, gennemsnitlig salgspris på **25.000** kr. pr. ha (med pålagt vådområdedeklaration). Ligesom salgspriserne er dette beløb vejledende, og kan derfor variere i forhold til den pris, der fastsættes af NaturErhvervstyrelsen.

Den samlede gensalgpris for arealerne beløber sig til 9.785.078 kr.

Samlede udgifter

De samlede udgifter til opkøb af jord, fastholdelse af arealer, modregnet indtægterne ved genslag af jorden, beløber sig til **25.281.880 kr.**

Behov for erstatningsjord

På baggrund af lodsejernes tilkendegivelser vurderes der minimum at være behov for i alt 188 ha erstatningsjord. Dog med den mulighed at lodsejere måske kan tilbagekøbe noget af deres jord.



Såfremt det er muligt at tilbyde yderligere erstatningsjord, ud over det opgjorte areal, vil dette være attraktivt for en række lodsejere.

Under interviewet var der en del lodsejere, der udviste stor fleksibilitet i forhold til erstatningsjord – dels var det ikke afgørende for produktionen at de fik erstatningsjord, dels var der flere muligheder for hvad der kunne være en tilfredsstillende løsning.

De konkrete forslag og ønsker er nærmere beskrevet under de enkelte interviews.

Lodsejerbemærkninger

Som det fremgår af tabel 1 er langt hovedparten af lodsejerne positive over for, at kommunen går videre med realisering af projektet, mens en mindre antal lodsejere omvendt er meget modstandere af det. Herudover en lille gruppe, som ikke ønsker at modsætte sig projektet, men samtidig har forskellige forbehold /bekymringer.

Blandt de lodsejere, der ønsker projektet gennemført, er der forskellige synspunkter. Et argument er, at arealerne gradvis kommer til at ligge lavere, da det humusholdige, drænedede jord "brænder sammen" og det bliver mindre attraktivt at dyrke arealerne. Dette sammenholdt med national pres på at finde arealer til vådområder, har betydning for generelt positiv stemning for projektet hos de professionelle landbrug. For andre er det muligheden for at få noget enestående natur, en stor sø med tilhørende natur / dyreliv (ikke mindst fugle), der tæller. Flere lodsejere fremhæver i øvrigt, at de håber, at projektet bliver til noget denne gang, eftersom de har været på tegnebrættet flere gange tidligere. For nogle var spændende / anderledes jagt motiverende.

Et mindre antal lodsejere, som tilsammen har ca. 16 ha inden for det mulige vådområde, udtrykker stor og insisterende modstand. Modstanden bunder primært i en stor glæde ved arealerne som de er i dag, med variation, natur og dyreliv, og som samtidig opleves som værdifulde arealer til deres bjærgning af hø. Det vurderes, at der i modstanden også hos enkelte lodsejere er et element af frustration over kommunens håndtering af vandløbsvedligeholdelse, mv.

Endelig er der også en mere principielt generel negativ holdning til vådområde som virkemiddel.

Lodsejere bragte også emner af mere generel karakter op, herunder bekymring for at arealerne vil blive købt af jagtkonsortium, mulig myggeplage og udvikling af stisystemer i området.

En del af lodsejere, ejer frijord i projektområdet - areal, hvor der er tilknyttet jagt- og/eller lystfisker interesser.

Ejendomme til salg

Blandt de lodsejere der er med i projektet er der 3 ejendomme, der er sat til salg. Herudover var der et par lodsejere, der så det som en mulighed for i forbindelse med jordfordeling at bidrage med puljejord og samtidig udtrykte ønske om at afhænde hele ejendommen.



Sammenfatning og konklusion

På baggrund af den gennemførte ejendomsmæssige forundersøgelse vurderes det, at der er god lodsejeropbakning til gennemførelse af projektet, dog skal den aktuelle modstand tages ikke undervurderes.

Nøgletal til ansøgning om tilskud om realisering

Projektareal (ha)		400,7
Antal ejendomme og antal lodsejere, der omfattes af projektet	Ejendomme	103
	Lodsejere	85
Antal ha og antal lodsejere, der omfattes af fastholdelsesordningen	Lodsejere	1
	Arealstørrelse	9,3
Antal ha og antal lodsejere, der indebærer salg og/eller jordfordeling	Lodsejere	84
	Arealstørrelse	391,4
Antal ha og antal lodsejere, der ikke har tilkendegivet om de ønsker fastholdelsesordning eller salg	Lodsejere	20
	Arealstørrelse	44
Arealbehov for erstatningsjord		189 ha
Forventet lodsejertilslutning til projektet opgjort efter antal lodsejere	Interesseret	65
	Delvis interesseret	8 (+6*)
	Ikke-interesseret	6
Forventet lodsejertilslutning opgjort i % af projektareal	Interesseret	89 %
	Delvis interesseret	7,1 %*
	Ikke interesseret	3,9%

* 6 lodsejere er ikke kontaktet (2 grundet manglende projektrelevans)