

**Ejendomsmæssig forundersøgelse
i forbindelse med**

Fly Enge

Vådområdeprojekt



Fly Enge

EJENDOMSMÆSSIG FORUNDERSØGELSE

Viborg Kommune har anmodet Orbicon A/S, Vand- og Naturressourcer i Århus om at gennemføre en ejendomsmæssig forundersøgelse til belysning af mulighederne for at gennemføre et vådområdeprojekt i området ved Fly Enge. Området er beliggende sydvest for Skive i henholdsvis Viborg, Skive og Holstebro kommuner.

Forundersøgelsen er udført i perioden april - august 2011. Der er ført forhandlinger med ejerne af 82 ejendomme i og omkring projektområdet.

Udgangspunktet for den ejendomsmæssige forundersøgelse er rapporten "Vådområdeprojekt Fly Enge - Teknisk Forundersøgelse", der er udarbejdet af Orbicon A/S, Natur og Plan, Århus, juli 2011. Den tekniske forundersøgelse har defineret et berørt projektområde på i alt ca. 272 ha. Lodsejerne er i forbindelse med de afholdte individuelle møder blevet præsenteret for det tekniske projektforslag, særligt med henblik på betydning i forhold til den konkrete ejendom.

I forbindelse med den ejendomsmæssige forundersøgelse arbejdes der med et tilpasset projektområde på ca. 306 ha, idet projektgrænsen i en vis udstrækning er tilpasset den fremtidige landbrugsdrift på tilgrænsende arealer. Som eksempel herpå kan nævnes en række arealer langs østsiden af Karup Å, der ikke påvirkes af ændret afvanding, men hvor adgangsforholdene og sammenhæng med lavere arealer langs Fly Kanal ændres som følge af vandstandshævningen.

Beskrivelse af projektområdet.

Projektområdet er beliggende langs Karup Å fra Nørkær Bro i nord til ca. 400 m nord for Trandumvej i syd. I alt berøres en strækning på ca. 5,5 km langs Karup Å. Området er beliggende i dels det nordøstlige hjørne af Holstebro Kommune, den sydlige del af Skive Kommune og den vestlige del af Viborg kommune, 10-15 km syd for Skive.

De eksisterende ejendomsforhold i og omkring projektområdet, fremgår af det vedlagte ejendomskort (kortbilag 1). Interviewskemaer fra forhandlingerne med de enkelte lodsejere findes ligeledes som bilag til rapporten. Lodsejerfortegnelse er endvidere medtaget som bilag til rapporten.

På baggrund af de gennemførte interviews med området lodsejere er det muligt at beskrive landbrugsstrukturen i og omkring projektområdet. Landbrugsstrukturen i området er præget af meget forskellige ejendoms- og bedriftstyper. Der er en række produktionsejendomme blandt de berørte, herunder særligt en række kvæg ejendomme, både ejendomme med malkekøer, produktion af tyrekalve, samt ejendomme med ammekøer. Derudover er også enkelte produktionsejendomme med svineproduktion berørt. De øvrige ejendomme er deltids- og fritidslandbrug, heraf nogle med mindre dyrehold, typisk heste og ammekøer.

Jordbundsforholdene i selve projektområdet udgøres stort set af organisk jord (humus). Arealerne i baglandet til projektområdet på begge sider af Karup Å udgøres af sandjord i forskellige aflejringer (grovsandet jord, lerblandet sandjord og finsandet jord). Der er etableret vandingsanlæg på en lang række af sandjorderne i baglandet til projektområdet.

Arealanvendelse i projektområdet

Lodsejerne er i forbindelse med de individuelle lodsejersamtaler blevet spurgt om den nuværende arealanvendelse på projektarealerne. På den baggrund er arealanvendelsen opgjort således:

<i>Omdrift (incl. brak):</i>	<i>53,21 ha</i>
<i>Vedvarende græs:</i>	<i>215,41 ha</i>
<i>Natur (udyrket):</i>	<i>37,81 ha</i>
<i>I alt</i>	<i>306,43 ha</i>

Som det fremgår, er ca. 70 % af arealet i vedvarende græs, ca. 12 % henligger som udyrkede arealer og natur, mens ca. 18 % er i omdrift, typisk kulturgræs.

Arealanvendelseskort er vedlagt som kortbilag nr. 2.

Lodsejerinteresser i forbindelse med projektet

Vådområdeprojektet og dets betydning er ved de individuelle møder blevet drøftet med de berørte lodsejere. Lodsejerne er som nævnt blevet præsenteret for det tekniske skitseprojekt, samt for de muligheder der vil være for at indgå aftale omkring vådområdets gennemførelse, herunder:

- Salg af projektjord i ren handel.
- Salg af projektjord mod erstatningsjord.
- 20 årigt fastholdelsestilskud.
- 20 årigt fastholdelsestilskud og erstatningsjord.

Langt de fleste lodsejere gav udtryk for, at de er positive overfor at deltage i vådområdeprojektet. Enkelte af lodsejerne var nervøse for, at det påvirkede areal vil blive større, end projektområdet viser i henhold til den tekniske forundersøgelse. Andre udviste en vis bekymring for konsekvensen af vådområdeprojektet i forbindelse med udvidelsesmuligheder af dyrehold på nærliggende ejendomme.

Ejerne af 8 af de 82 berørte ejendomme har dog givet udtryk for, at de ikke umiddelbart er indstillede på at medvirke til, at vådområdeprojektet gennemføres. Disse ejendomme har i alt godt 42 ha indenfor projektområdet.

Ejerne af 10 berørte ejendomme har givet udtryk for, at de i forbindelse med projektets gennemførelse ønsker at afstå deres projektarealer i ren handel. Disse arealer udgør i alt godt 37 ha. Dertil kommer ejerne af 31 ejendomme, der ønsker at afgive projektarealerne i bytte for velbeliggende erstatningsarealer. Disse arealer udgør i alt knap 114 ha i projektområdet.

Ejerne af 21 af de berørte ejendomme ønsker at indgå aftale om 20 årigt tilskud til fastholdelse af vådområde. Det drejer sig om i alt knap 73 ha i projektområdet. Hertil kommer ejerne af i alt 13 ejendomme, der ønsker 20 årigt fastholdelsestilskud kombineret med erstatningsjord. Disse ejendomme repræsenterer godt 40 ha i projektområdet.

Fordelt på arealer er lodsejerinteressen samlet vurderet således:

- Salg i ren handel:	37,12 ha
- 20 årigt fastholdelsestilskud	113,61 ha
- Salg mod erstatningsjord	72,95 ha
- 20 årigt fastholdelsestilskud med erstatningsjord	40,44 ha
- Ønsker ikke projektet gennemført	42,31 ha
I alt	306,43 ha

Det kan således konstateres, at lodsejeropbaggningen til projektet generelt er god, idet langt hovedparten af lodsejerne er positivt indstillede på, at vådområdeprojektet gennemføres. Syv lodsejere (fordelt på otte ejendomme) med i alt godt 42 ha (14%) i projektområdet ønsker dog, som nævnt, ikke umiddelbart projektet gennemført. De ejendomme, der ikke ønsker projektet gennemført, er alle beliggende øst for Karup Å, dels ved Ulvekær Bæk øst for Ulvkjærvej (tre ejendomme), dels i Fly engene sydøst for Fly By og dels i Åkjær området.

De tre ejendomme ved Ulvekær Bæk er fritidslandbrug, der begrundet modstanden mod etablering af vandstandshævning ved tærskler ved Ulvekær Bæk med bekymring for opstuvning af vand på havearealer og i kældre, samt med et ønske om ikke at ødelægge vandkvaliteten i en eksisterende sø ved tilledning af drænvand og etablering af en meget større sø.

Fire af de fem ejendomme i Fly / Åkjær området, der ikke ønsker projektet gennemført, er produktionsejendomme med kreaturer, hvor projektarealerne er vigtige i bedriften, dels som harmoniarealer og dels til produktion af grovfoder.

Lodsejeropbakningen er illustreret på medsendte lodsejerinteressekort (kortbilag 3).

Behov for erstatningsjord og jordfordeling.

Som det fremgår af ovenstående, forudsætter ejerne af 44 ejendomme i projektområdet med ca. 113 ha, at de kan modtage erstatningsjord i forbindelse med en aftale om afgivelse af projektarealer eller 20 årigt tilskud til fastholdelse af vådområde. Det vurderes, at der til gennemførelse af en jordfordeling vil være behov for i alt omkring 150 ha puljejord.

Fødevererhverv har i 1999/2000 erhvervet ca. 94 ha i forbindelse med Viborg Amts daværende planer om et VMPII vådområdeprojekt i pumpelaget ved Estvadgård og i dele af Fly Enge. Det vurderes, at omkring 50 ha af disse arealer vil kunne anvendes som puljejord, primært til lodsejere i Bærs området på vestsiden af ådalen. Det vurderes, at der bliver behov for at erhverve omkring 130 ha puljejord yderligere i forbindelse med jordfordelingen. Mulighederne vurderes herfor til at være ganske gode, idet et antal af de berørte lodsejere ved de gennemførte interviews har indikeret, at de kunne være interesserede i salg af puljejord i forbindelse med projektet. Det må forventes, at der vil skulle erhverves 2-3 hele ejendomme med bygninger. Det er den umiddelbare vurdering, at der ikke vil ske tab på bygningerne ved et efterfølgende videresalg.

Det anbefales derfor, at der gennemføres en jordfordeling i forbindelse med projektet.

Ejendomsstrukturen i og omkring projektområdet er i dag præget af mange spredt beliggende lodder, og en række lodsejere har betydelige transportafstande til de forskellige lodder. Det er derfor vurderingen, at der også ud fra et landbrugsmæssigt synspunkt er behov for en jordfordeling i området. En velgennemført jordfordeling i området, der både skaffer rammerne for gennemførelse af vådområdeprojektet og forbedrer arrondering og struktur for de deltagende produktionslandbrug i området er nøglen til gennemførelse af vådområdeprojektet.

Flere lodsejere har foreslået, at man skal undersøge mulighederne for at kunne anvende de militære arealer, der anvendes landbrugsmæssigt, som erstatningsjord i forbindelse med jordfordelingen.

Vurdering af værditab og udgifter til lodsejerkompensation på projektarealerne

Det skønnes, at omdriftsjord i området omkring projektområdet i øjeblikket (sommer 2011) handles til en markedspris på omkring 150.000 kr. pr. ha.

Overslaget over omkostningerne til værditab på projektarealerne beregnes som forskellen mellem den nuværende værdi (før værdi) og værdien efter gennemførelsen af projektet (med pålagt vådområdedeklaration). Værditabet beregnes for de projektarealer, som lodsejerne forventes at afstå i forbindelse med projektets gennemførelse.



Karup Å og Fly Enge.

Som beskrevet ovenfor drejer det sig om 150,73 ha (salg i ren handel samt salg mod erstatningsjord), svarende til omkring 50 % af det samlede projektområde.

Omdriftarealerne i projektområdet vurderes til en lidt lavere værdi end gennemsnitlige arealer i baglandet til projektområdet. Der er således regnet med en før-værdi på 140.000 kr. pr. ha. for omdriftsarealerne. Før-værdien af vedvarende græs arealer og naturarealer uden landbrugsmæssig værdi vurderes til en værdi af henholdsvis 90.000 kr. pr. ha og 60.000 kr. pr. ha.

I henhold til den tekniske forundersøgelserapport (tabel 4.2.1, s. 70) forventes det, at omkring 111 ha indenfor det 306 ha store projektområde vil kunne anvendes til ekstensiv afgræsning efter projektets gennemførelse (summen af kategorierne fugtig eng, tør eng og ikke påvirket). De gennemførte lodsejerinterviews viser, at der er en del lodsejere, der er interesserede i at overtage arealer i projektområdet til ekstensiv afgræsning, jagt, fiskeri mv. Efter-værdien er fastsat ud fra erfaringer fra andre tilsvarende vådområdeprojekter til 50.000 kr. pr. ha i gennemsnit. Der knytter sig betydelige fiskeriinteresser til arealerne langs Karup Å. Disse ændres ikke ved projektets gennemførelse.

Før værdi:

23,58 ha omdrift á 140.000 kr/ha:	3.301.200 kr.
108,16 ha græs á 90.000 kr/ha:	9.734.400 kr.
18,99 ha natur á 60.000 kr/ha:	1.139.400 kr.
I alt:	14.175.000 kr.

Efter værdi:

150,73 ha á 50.000 kr/ha	7.536.500 kr.
--------------------------	---------------

Samlet forventet værditab på afgivne arealer: **6.638.500 kr.**

Dette svarer til et værditab på i gennemsnit 44.042 kr. pr. ha for de 150,73 ha, der forventes afgivet af lodsejerne i forbindelse med projektrealiseringen.

Omkostningerne til 20-årigt fastholdelsestilsbud opgøres ud fra de tre forskellige tilskudssatser, afhængig af, hvilken type arealer, der er tale om. Ejerne af i alt 113,39 ha i projektområdet har udtrykt interesse for 20-årigt fastholdelsestilsbud.

Arealerne udløser følgende projektudgifter til fastholdelsestilsbud:

Fastholdelse omdrift:	10,71 ha a 3.500 kr/ha x 20 år =	749.700 kr.
Fastholdelse græs:	87,21 ha a 1.800 kr/ha x 20 år =	3.139.560 kr.
Fastholdelse natur:	15,47 ha a 300 kr/ha x 20 år =	92.820 kr.
Fastholdelse i alt (113,39 ha) :		= 3.982.080 kr.

Hertil kommer 42,31 ha, hvor lodsejerne ikke er interesseret i, at projektet gennemføres. De tre kommuner vil naturligvis forsøge at finde løsninger, der alligevel kan sikre disse lodsejeres frivillige deltagelse i projektet. Det vurderes, at omkostningerne for projektet ved at inddrage de pågældende arealer i projektet vil udgøre i alt omkring **4.850.000 kr.** Heri vil udover selve værditabet indgå forventet ulempeerstatning for driftsomlægning mv. Der er naturligvis tale om en betydelig usikkerhed på dette skøn.

Den samlede udgift til kompensation til lodsejerne og værditab på projektarealer vurderes således til i alt at udgøre **15.470.580 kr.**, svarende til 50.486 kr. pr. ha. i gennemsnit for projektområdet på 306,43 ha.

Sammenfatning og konklusion

Det er på baggrund af den gennemførte ejendomsmæssige forundersøgelse den samlede vurdering, at lodsejeropbakningen til vådområdeprojektet er god. Lodsejerne indenfor vådområdeprojekt området ved Fly Enge er helt overvejende positivt stemte i forhold til gennemførelse af projektet. Ejere af 8 af de 82 berørte ejendomme ønsker dog ikke umiddelbart at indgå aftale om projektets gennemførelse.

Det er anbefalingen, at der gennemføres en større jordfordeling i forbindelse med projektets realisering. Der forventes at være behov for omkring 150 ha erstatningsjord. Heraf vil de af FødevarerErhverv allerede erhverve arealer i Bærs området kunne anvendes. Mulighederne for at erhverve yderligere erstatningsjord og gennemføre jordfordeling i området vurderes til at være gode, idet der allerede er flere ejendomme og arealer til salg i nærområdet til projektområdet. Det skønnes, at der i alt vil deltage 60 – 70 ejendomme i jordfordelingen.

Rapporten er udarbejdet af:

Sektionsleder, landinspektør Morten Hartvigsen

Vand og Naturressourcer, Århus

Sektion for Arealforvaltning og Jordfordeling



August 2011