



VESTHIMMERLANDS
KOMMUNE
- lyst til at gøre en forskel

Halkær Ådal, helhedsplan

Halkær Å Naturgenopretningsprojekt 1 og 2, Lavbundsprojekt og
Vådområdeprojekt

Ejendomsmæssig forundersøgelse – afsluttet oktober 2021



Dronefoto af Halkær Å
Vesthimmerlands Kommune 2021

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



Miljø- og Fødevareministeriet
Landbrugsstyrelsen



Den Europæiske Landbrugsfond
for Udvikling af Landdistrikterne

LDP 2020



Indholdsfortegnelse

1	Resumé	4
2	Indledning og baggrund	4
2.1	Projektbeskrivelse	6
2.2	Projektområdet	6
2.2.1	Områdebeskrivelse	8
2.2.2	Nuværende restriktioner	8
2.2.3	Ejendomsstrukturen	11
2.3	Lodsejermøderne	13
2.4	Kompensation af lodsejerne.....	14
2.4.1	Salg af projektjord til staten	14
2.4.2	Tilskud til 20-årig fastholdelse af vådområde- og lavbundsprojekter	14
2.4.3	Jordfordeling	15
2.4.4	Fremtidige bindinger på arealet/Tinglysning af servitut	15
2.5	Lodsejerinteresse	16
2.5.1	Deltagelse i projektet.....	16
2.5.2	Erstatningsønsker	18
2.5.3	Behovet for reservation af tilskudsmidler.....	18
2.6	Behovet for jordfordeling.....	20
2.7	Sammenfatning og konklusion	21
2.8	Referencer	21
3	Vådområde, Halkær ådal.....	22
3.1	Resumé	23
3.2	Indledning og baggrund	23
3.3	Projektområdet	23
3.3.1	Områdebeskrivelse.....	23
3.3.2	Generelle restriktioner	25
3.3.3	Ejendomsstrukturen	28
3.4	Lodsejerinteressen	32
3.4.1	Deltagelse i projektet.....	32
3.4.2	Erstatningsønsker og behovet for erstatningsjord	35
3.4.3	Behovet for reservation af tilskudsmidler.....	36
3.5	Behovet for jordfordeling.....	38
3.6	Sammenfatning og konklusion	38
4	Naturgenopretningsprojekt 1, Halkær ådal	39
4.1	Resumé	40
4.2	Indledning og baggrund	40
4.3	Projektområdet	42
4.3.1	Områdebeskrivelse.....	42

4.3.2	Generelle restriktioner	42
4.3.3	Ejendomsstrukturen	45
4.4	Lodsejerinteressen	49
4.4.1	Deltagelse i projektet.....	49
4.4.2	Erstatningsønsker	51
4.4.3	Behovet for reservation af tilskudsmidler.....	51
4.5	Behovet for jordfordeling.....	53
4.6	Sammenfatning og konklusion	54
5	Lavbundsprojekt, Halkær ådal	55
5.1	Resumé	56
5.2	Indledning og baggrund	56
5.3	Projektområdet	56
5.3.1	Områdebeskrivelse.....	56
5.3.2	Generelle restriktioner	58
5.3.3	Ejendomsstrukturen	61
5.4	Lodsejerinteressen	65
5.4.1	Deltagelse i projektet.....	65
5.4.2	Erstatningsønsker	67
5.4.3	Behovet for reservation af tilskudsmidler.....	68
5.5	Behovet for jordfordeling.....	70
5.6	Sammenfatning og konklusion	70
6	Naturgenopretningsprojekt 2, Halkær ådal	71
6.1	Resumé	72
6.2	Indledning og baggrund	72
6.3	Projektområdet	74
6.3.1	Områdebeskrivelse.....	74
6.3.2	Generelle restriktioner	74
6.3.3	Ejendomsstrukturen	77
6.4	Lodsejerinteressen	81
6.4.1	Deltagelse i projektet.....	81
6.4.2	Erstatningsønsker	83
6.4.3	Behovet for reservation af tilskudsmidler.....	84
6.5	Behovet for jordfordeling.....	85
6.6	Sammenfatning og konklusion	86

1 Resumé

Denne ejendomsmæssige forundersøgelse er en undersøgelse af lodsejerforholdene i projektområdet for helhedsplanen Halkær Ådal, som i denne udgave vedrører delprojekterne vådområde – og lavbundsprojekt og naturgenopretningsprojekt 1 og 2.

Undersøgelsen omfatter desuden lodsejeropbakningen og behovet for reservation af tilskudsmidler, hvis delprojekterne i helhedsplanen bliver realiseret.

Formålet med forundersøgelsen er at undersøge, om der er opbakning til projektet blandt de berørte lodsejere, og hvilke ønsker der er til kompensationsform mod deltagelse i projektet. Forundersøgelsen er baseret på fysiske og telefoniske interviews med hver enkelt berørt lodsejer.

Denne forundersøgelse af helhedsplanen i Halkær Ådal, giver et klart indtryk af, at der er stor opbakning blandt de berørte lodsejere i projektområdet. Der er generelt en positiv interesse blandt lodsejerne for at indgå i projektet. Få lodsejere har udtrykt bekymringer og betænkeligheder ift. deltagelse i projektet og har derfor ytret, at opbakning til projektet er med forbehold.

2 Indledning og baggrund

Vesthimmerlands Kommune har ønsket at undersøge mulighederne for at gennemføre et helhedsprojekt i Halkær Ådal. Helhedsplanen består af fem forskellige delprojekter: et ådals- og klimaprojekt, et vådområdeprojekt, et lavbundsprojekt og to naturgenopretningsprojekter. De to naturgenopretningsprojekter samt ådals- og klimaprojektet er en del af pilotordningen for helhedsprojekter. I denne ejendomsmæssige forundersøgelse er ådals- og klimaprojektet ikke inddraget.

Der er udarbejdet ejendomsmæssige forundersøgelser for hvert enkelt delprojekt. Den ejendomsmæssige forundersøgelse for helhedsplanen sammenholder resultaterne for vådområdeprojektet, naturgenopretningsprojekt 1, lavbundsprojektet og naturgenopretningsprojekt 2, og konkluderer overordnet for de førnævnte delprojekter.¹ Den ejendomsmæssige forundersøgelse for ådals- og klimaprojektet gennemføres i første kvartal af 2022.

Et element i helhedsplanen er ordningen om multifunktionel jordfordeling, som Landbrugsstyrelsen gennemfører på tværs af naturgenopretningsprojekt 1 og 2, samt ådals- og klimaprojektet. Vesthimmerlands Kommune har 28. oktober 2021 søgt om multifunktionel jordfordeling, der blev bevilget. Dette kombineres med jordfordelingen under vådområde- og lavbundsordningerne. Flere af de berørte lodsejere har jordmatrikler fordelt på flere af delprojekterne, og derfor kan resultatet af en eventuel jordfordeling være yderst givende og brugbar for alle berørte parter.

Udgangspunktet for den ejendomsmæssige forundersøgelse er de tekniske forundersøgelser for projektet. Limfjordssekretariatet har udarbejdet den tekniske forundersøgelse for

¹ Konklusionen på denne forundersøgelse blev, at der blev ansøgt om et samlet lavbundsprojekt. Det er bevilget med en selvstændig jordfordeling under lavbundsordningen.

delprojekterne vådområde, lavbund og de to naturgenopretningsprojekter. WSP har udarbejdet den tekniske forundersøgelse for ådals- og klimaprojektet.

Formålet med den ejendomsræssige forundersøgelse er at undersøge lodsejernes opbakning til projekterne og dokumentere projektets potentiale og gennemførlighed. Herudover skal den ejendomsræssige forundersøgelse afklare, hvilke ønsker hver enkelt lodsejer i projektområdet har til de mulige kompensationsformer projektet kan tilbyde. Baggrunden for hver enkelt lodsejers valg af kompensationsform og interesse i at deltage i projektet er baseret på lodsejerinterviews, hvor de overordnede resultater af den tekniske forundersøgelse blev præsenteret for hver enkelt lodsejer.

En del af baggrunden for helhedsprojektet var lodsejerhenvendelser fra bl.a. 2012 (se foto herunder). Ådals- og klimaprojektet langs Herredsbækken vil sammen med Vesthimmerlands Forsynings tiltag omkring Tvebjerg Sø minimere risikoen for sommeroversvømmelser efter regnskyl.



Afgræsset mark nord for Ågårds Bro, Lynnerupvej optaget 6. august 2012.
Fotograf: Vesthimmerlands Kommune

2.1 Projektbeskrivelse

Formålet med helhedsplanen er at reducere CO₂-udledningen fra projektområdet, forbedre den økologiske tilstand i Halkær Å-vandløbssystem, reducere næringsstofudvaskningen til Limfjorden, fremme den naturlige hydrologi i projektområdet, forbedre levestederne for diverse arter og naturtyper på udpegningsgrundlaget til gavn for biodiversiteten, tilgodese en fremtidssikret landbrugsdrift i projektområdet, samt håndtere overfladevand fra Aars by. Desuden søger projektet at forbedre de rekreative muligheder i ådalen og give større adgang til naturen. Lodsejerne i projektområdet tilbydes en jordfordeling af de forskellige projektarealer, hvilket kan bidrage til en bedre arrondering af landbrugsjorden og større sammenhængende arealer i ådalen, som optimerer forholdene for afgræsning.

For at opfylde visionen for helhedsplanen og opnå målsætningerne, er de overordnede virkemidler i projektforslaget:

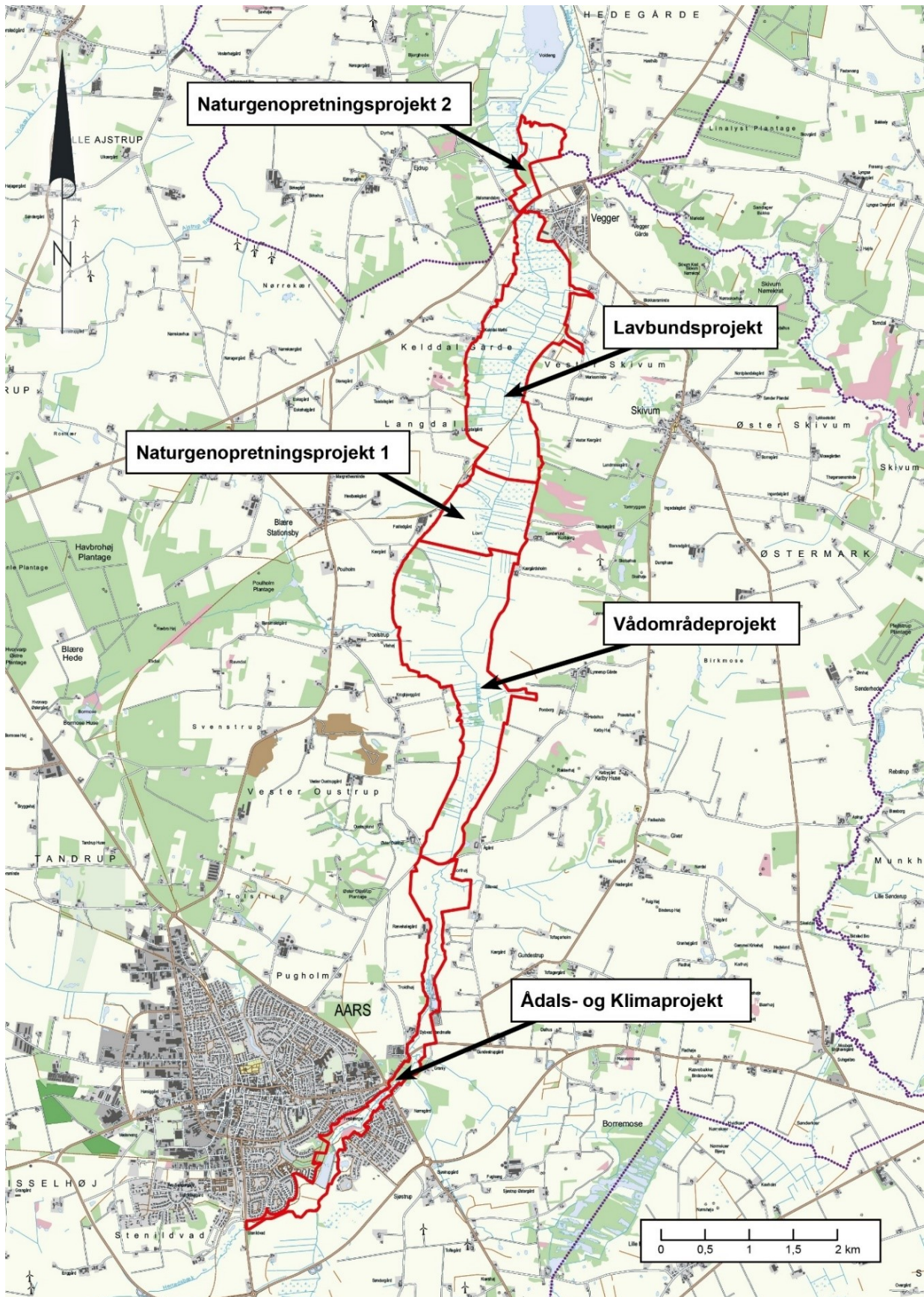
- Restaurering af hel ådal og en permanent hævnning af vandspejlet i Halkær Å
- Lukning af dræn
- Genslyngning og en permanent hævnning af vandspejlet i tilløbene Tilløb fra Blokkærhuse, Vester Skivum Bæk, Kelddal Møllebæk, Kildebæk, Sønderlund Bæk, Fælledbæk og Oustrup Bæk.
- Sløjfning, delvis sløjfning og omlægning af udvalgte grøfter og hoveddræn i projektområdet.

Herudover er en samlet jordfordeling i projektområdet afgørende for at tilgodese en mere fremtidssikret landbrugsdrift i projektområdet og en målrettet naturplejeindsats, der kan bidrage til at styrke biodiversiteten og forbedre de forskellige arters levesteder.

2.2 Projektområdet

Projektområdet for helhedsplanen strækker sig i denne udgave fra Ågårdbro og til kommunegrænsen, men vi har valgt at beskrive projektområdet for hele helhedsplanen. Projektområdet strækker sig fra Gislumvej syd for Aars til nord for Vegger langs kommunegrænsen til Aalborg Kommune. Projektafgræsningen følger ådalen langs Herredsbækken og Halkær Å. Udkastet til projektafgræsningen er under den ejendomsmæssige forundersøgelse løbende blevet tilrettet på baggrund af bemærkninger og tilføjelser fra hver enkelt lodsejer under lodsejerinterviewene.

Projektområdet begynder med ådals- og klimaprojektet omkring Aars by og nedstrøms langs Herredsbækken. Herefter bliver Herredsbækken til Halkær Å ved Lynnerupvej, hvorefter projektområdet overgår til vådområdeprojektet, der længere nedstrøms Halkær Å efterfølges af naturgenopretningsprojekt 1, lavbundsprojektet og naturgenopretningsprojekt 2 (Figur 2.1). Denne rapport beskriver de ejendomsmæssige forhold for de fire delprojekter omkring Halkær Å, men ikke ådals- og klimaprojektet langs Herredsbækken.



Figur 2.1. Oversigtskort over det samlede projektområde for helhedsplanen med de fem delprojekter.

2.2.1 Områdebeskrivelse

Projektområdet for ådals- og klimaprojektet strækker sig langs Herredsbækken. Den resterende del af projektområdet for helhedsplanen, er kendetegnet ved at Halkær gennemløber de fire delprojekter og deler ådalen i to dele.

Projektområdet for helhedsplanen omkring Halkær Å, dvs. eksklusivt ådals- og klimaprojektet, er i alt 512,8 ha og er fordelt på fire delprojekter:

- a) Vådømrådeprojekt: 231,5 ha
- b) Naturgenopretningsprojekt 1: 73,1 ha
- c) Lavbundsprojekt: 182,9 ha
- d) Naturgenopretningsprojekt 2: 25,3 ha

Halkær Å har i projektområdet nedstrøms Lynnerupvej (Ågårdsbro) en samlet længde på ca. 8.530 m og vil efter den foreslåede genslyngning beskrevet i den Tekniske Forundersøgelse få et forløb på ca. 12.307 m. Ådalen har tidligere været anvendt til tørvegravning, og derfor er store dele af ådalen udmatrikuleret i mange mindre matrikler, hvilket resulterer i et relativt højt antal lodsejere i projektområdet.

2.2.2 Nuværende restriktioner

I det følgende afsnit beskrives de nuværende restriktioner i projektområdet. Herunder naturbeskyttelseslovens § 3, Natura 2000-områder og fredninger.

2.2.2.1 Naturbeskyttelse

Størstedelen af projektområdet omkring Halkær Å er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 – beskyttede naturtyper. Hovedparten er ferske enge, derefter moser, overdrev og søer.

Tabel 2.1 viser det samlede naturbeskyttede areal i projektområdet omkring Halkær Å. Som det ses, er over halvdelen af projektområdet beskyttet eng (61,7 %) og knap en femtedel er beskyttet mose (19,8 %). Desuden er der både beskyttet overdrev, søer og heder i området. Tilsammen er 82,1 % af projektområdet registreret som beskyttet natur.

Tabel 2.1. Naturbeskyttet areal i projektområdet omkring Halkær Å.

Naturtype	Areal (ha)	%
Eng	316,2	61,7
Hede	0,1	0,0
Mose	101,3	19,8
Overdrev	2,7	0,5
Sø	0,6	0,1
I alt	420,8	82,1

I Tabel 2.2 ses fordelingen af de beskyttede naturarealer i de fire undersøgte delprojekter. Som det fremgår i tabellen, er over 90% af delprojekterne lavbund, naturgenopretning 1 og 2 registreret som beskyttet natur. I vådømråde projekt området er 68 % registreret som beskyttet natur.

Tabel 2.2. Naturbeskyttet §3 areal for hvert af de fire delprojekter.

Navn	§3 Areal (ha)	Samlet areal (ha)	%
Vådområdeprojekt	157,4	231,5	68,0
Naturgenopretningsprojekt 1	70,5	73,1	96,4
Lavbundsprojekt	169,7	182,9	92,8
Naturgenopretningsprojekt 2	23,3	25,3	91,9
I alt	420,8	512,8	82,1

Projektet vil i nogle tilfælde ændre tilstanden af beskyttet § 3 natur, hvilket kræver en dispensation fra kommunen. En dispensation kan gives, hvis et projekt samlet set vurderes at gavne de beskyttede naturområder og de arter, som lever der.

Den nordlige del af projektområdet (de to naturprojekt områder og lavbundsprojektet) er omfattet af 150 m åbeskyttelseslinje på hver side af åen. Det er også kommunen, der kan dispensere fra naturbeskyttelseslovens § 16 (åbeskyttelseslinje).

Vandområdeplan og økologisk tilstand af vandløbene i projektområdet er beskrevet i den Tekniske Forundersøgelse.

2.2.2.2 Natura 2000

Det meste af projektområdet ligger i Natura 2000-område nr. 15 Nibe Bredning, Halkær Ådal og Sønderup Ådal og indeholder særligt værdifuld natur. Dette Natura 2000 område indgår som delområde N30-4 i LIFE IP Natureman projektet, hvilket disse projekter er en del af som komplementær finansiering.

Habitatnaturtyper og udbredelseskort findes i den Tekniske Forundersøgelse.

Halkær Å gennemløber projektområdet og udmunder uden for projektområdet i Halkær Bredning. Området omkring udløbet af Halkær Å er registreret som Fuglebeskyttelsesområde F1 og Ramsar område nr. 7 Ulvedybet og Nibe Bredning.

2.2.2.3 Fredning (Kelddal Mølle)

Kelddal Mølle er en historisk kildemølle, der ligger i en sideslugt til Halkær Ådal. Den berøres kun perifert af Lavbundsprojektet. Det forventes umiddelbart ikke, at projektet vil have indflydelse ind i fredningen og overtræde fredningsbestemmelserne. I så fald, vil der skulle foretages afværgeforanstaltninger i detailprojekteringen.

Fredningens placering i lavbundsprojektet ses i Figur 2.2.

De kulturhistoriske interesser, fortidsminder og beskyttede sten- og jorddiger omfattet af museumsloven fremgår af den Tekniske Forundersøgelse.



Figur 2.2. Placeringen af fredningen af Kelddal Mølle i projektområdet for lavbundsprojektet.

2.2.3 Ejendomsstrukturen

I det følgende afsnit beskrives ejendomsstrukturen i projektområdet. Herunder ejendomsstørrelser, ejerforhold og arealanvendelse.

2.2.3.1 Ejendomsstørrelser og ejerforhold

Hele projektområdet er udmatrikuleret og består sammenlagt af 222 matrikler, der tilsammen giver et areal på 512,8 ha. Jorden er fordelt på 109 ejendomme og 84 lodsejere, hvoraf Naturstyrelsen og Vesthimmerlands Kommune hver er lodsejer. Herudover benævnes to lodsejere som Lunen Sø (2,9 ha) og Del af Lunen Sø (2,3 ha).² De udgør tilsammen en ældre sømatrikel og er derfor en matrikulær sag, hvor en egentlig ejer ikke findes. Lunen Sø består af matrikel 46 Blære By, Blære og Del af Lunen Sø består af matrikel 5 Langdal By, Blære. Naturstyrelsen ejer matriklerne, der udgør banestien og derudover en enkelt matrikel i vådområdeprojektet og har tilsammen 3,5 ha i projektområdet. Vesthimmerlands Kommune ejer 3,0 ha i projektområdet. Ejerforholdene blandt lodsejerne i projektområdet kan ses under afsnittet om ejendomsstruktur i hver delrapport.

De 80 private lodsejere ejer gennemsnitligt 6,3 ha i projektområdet og variationen er relativ høj i ejerandelen. Lodsejeren med mest jord i projektområdet ejer 38,9 ha, hvilket svarer til 7,6 % af det samlede projektareal, og lodsejeren med mindst jord ejer 0,17 ha, hvilket svarer til 0,03 %. Fordelingen af antal hektar blandt lodsejerne i projektområdet kan ses i Tabel 2.3.

Tabel 2.3 Fordelingen af antal hektar blandt de private lodsejere i projektområdet.

Jord i projektområdet (ha)	< 2 ha	2 ha - 5 ha	5 ha - 10 ha	>10 ha	Offentlige lodsejere
Antal lodsejere	33	21	8	18	2
Antal ha i alt	29,2	66,6	59,8	350,7	6,5
Procent af det samlede projektareal	5,7	13,0	11,7	68,4	1,3

Der er 33 private lodsejere med under 2 ha jord i projektområdet, og tilsammen ejer de 29,2 ha, hvilket svarer til 5,7 % af det samlede projektareal. Langt størstedelen af disse lodsejere har jord i vådområde- eller lavbundsprojektet.

Herudover er der 21 lodsejere med 2-5 ha jord i projektområdet, og jorden er oftest fordelt på mange mindre matrikler. Det giver sammenlagt et areal på 66,6 ha, og de ejer tilsammen 13,0 % af det samlede projektareal.

Der er otte lodsejere med 5-10 ha jord. De har samlet et areal på 59,8 ha, hvilket udgør 11,7 % af projektområdet.

Derudover er der 18 større lodsejere med mere end 10 ha jord i projektområdet. De ejer tilsammen 350,7 ha af projektområdet, hvilket svarer til 68,4 %. Overordnet set er der ikke én stor lodsejer i projektområdet, men flere lodsejere med mange matrikler og større arealer i projektområdet. Det er også blandt disse lodsejere, at der er flere, der har jord fordelt i to eller tre af delprojekterne.

Ud af de 80 private lodsejere er der 21 husdyrbedrifter som i antal er domineret af svinebedrifter og malkekvægsbedrifter. Herudover er der fire planteavlsbedrifter, hvoraf to har mindre husdyrhold. Projektområdet er i antal lodsejere domineret af deltidsbrug, hvoraf en større del har kreaturhold med enten malkekvæg, kødkvæg eller ekstensive kvægracer. Det er

² De to Lunen Sø matrikler er senere registreret under ejendommen mod vest

i alt 38 lodsejere. Derudover er der 17 lodsejere uden landbrug. Ud af de 80 private lodsejere drives 9 som økologiske bedrifter og den resterende del drives som konventionelle bedrifter (Tabel 2.4).

Tabel 2.4. Bedriftsform fordelt på de 80 private lodsejere

Bedriftsform	Husdyrbrug	Planteavl	Deltidsbrug	Ikke landbrug	Økologiske	Konventionelle
Antal lodsejere	21	4	38	17	9	71

Hovedparten af lodsejere i projektområdet har større bedrifter i nærområdet. 27 lodsejere har en samlet bedriftsstørrelse på mindre end 15 ha, 34 har mellem 15-100 ha, og 19 lodsejere har bedrifter med et samlet areal over 100 ha (Tabel 2.5).

Tabel 2.5. Den samlede bedriftsstørrelse fordelt på de private lodsejere

Bedriftsstørrelse	< 15 ha	15 ha - 100 ha	100 ha <
Antal lodsejere	27	34	19

2.2.3.2 Arealanvendelse

Indenfor projektgrænsen omkring Halkær Å fordeler arealanvendelsen sig som angivet i Tabel 2.6 på de forskellige delprojekter.

Tabel 2.6. Arealanvendelsen indenfor projektområdet omkring Halkær Å.

Arealanvendelse	Areal (ha)	Areal (%)
Omdriftsarealer	99,7	19,4
Permanente græsarealer	248,0	48,4
Naturarealer	165,1	32,2
Total	512,8	100

Projektjorden er her grupperet som enten omdriftsareal, permanent græs eller naturareal. Opgørelsen er foretaget ud fra den angivelse af afgrødekoder, som ejere/forpagtere har angivet i ansøgningen om arealtilskud i Fællesskemaet fra 2019 og er kun vejledende.

Betegnelsen omdriftsareal dækker her over arealer med afgrødekategorien omdrift, diverse afgrøder, samt Miljøgræs, græs og MVJ, hvor 'omdrift' også står der³. Under permanent græs hører alle andre arealer med afgrødekategorier, som ikke er omdrift, og der er søgt grundbetaling på. Kategorien Natur dækker over alt det, der ingen afgrødekategori har, og der ikke er søgt grundbetaling på. Det drejer sig bl.a. om naturarealer, græsarealer, moser, og vandløb, samt grøfter, veje og stier, f.eks. Banestien.

Som det fremgår af tabel 1.3. er 19,4% omdriftsareal mens hele 48,4% er angivet som permanent græs og 32,2% er angivet som natur.

³ En stor del af "omdrift" arealerne er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, hvor der efter 1. juli 2022 ikke længere må foretages omlægning, gødes eller sprøjtes.

2.3 Lodsejermøderne

Som optakt til lodsejermøderne blev der afholdt to indledende informationsmøder på Kimbrer Kroen i Aars den 15. juni 2021 og i Blære Multicenter den 17. juni 2021.

Den ejendomsræssige forundersøgelse blev påbegyndt i juni 2021 og afsluttet i oktober 2021. Lodsejermøderne var enten fysiske eller telefoniske, og samlet set har der været 31 fysiske og 49 telefoniske lodsejermøder. Ud af de 84 lodsejere i projektområdet omkring Halkær Å, har vi altså holdt møde med 80 af dem. Der er altså 4 lodsejere, som vi ikke har holdt møde med, heraf var én lodsejer ikke kontaktbar og de tre andre lodsejere er: Vesthimmerlands Kommune, Lunen Sø og Del af Lunen Sø. De to sidstnævnte er historiske lodsejere, der ikke har én kontaktbar ejer, da det typisk er de omkringliggende lodsejere, som bestemmer over denne matrikel.⁴

Under interviewrunden har lodsejerne fået forelagt de registreringer, der er foretaget i forbindelse med den tekniske forundersøgelse. De har herunder givet supplerende oplysninger om dræn og andre afvandingsforhold. Lodsejerne er blevet orienteret om de foreslåede projekttiltag, og de er blevet forelagt kort der viser, hvilke konsekvenser projektet forventes at medføre. De er desuden blevet orienteret om, hvorledes de kan blive kompenseret, som det fremgår nedenfor under punkt 2.4.

Dernæst er lodsejerne blevet orienteret om, at gennemførelse af projektet skal ske ved frivillighed. Hvis der er arealer, der ikke ønskes inddraget i projektet, vil man forsøge at tilrette projektet, således at disse arealer ikke bliver påvirket. Dernæst er lodsejerne blevet spurgt om deres holdning til projektet.

Ved afslutningen af interviewet har lodsejerne bekræftet interviewerens opfattelse af deres holdning.

Alt dette blev lodsejerne præsenteret for til lodsejermøderne – både de fysiske og telefoniske. Lodsejerne fik lov til selv at vælge, om de gerne ville have et fysisk møde eller et telefonisk. De fleste af lodsejerne, hvis møder forgik telefonisk, har kun små lodder eller begrænset interesse i projektjorden. De mente derfor selv, at et fysisk møde ikke var nødvendigt.

De telefoniske lodsejermøder foregik, som var det et fysisk møde, med de samme oplysninger og kort, samt detaljerede beskrivelser af foreslåede tiltag og forventede konsekvenser på netop deres projektjord. Disse blev beskrevet for lodsejeren, der kunne komme med supplerende oplysninger og stille opklarende spørgsmål. Også her blev kompensationsmulighederne gennemgået grundigt, og der blev spurgt om deres holdning til projektet. Afslutningsvis blev det nedskrevne gennemgået og bekræftet af lodsejer.

I nogle tilfælde, ønskede lodsejer, at få kortene tilsendt – enten før eller efter mødet. Det blev aftalt, om der var behov for en opfølgende samtale.

Det blev altid understreget, at skulle de ændre mening eller have yderligere kommentarer, så skulle de endelig tage kontakt til os.

⁴ De to Lunen Sø matrikler er efterfølgende blevet registreret som tilhørende nabolodsejeren

2.4 Kompensation af lodsejerne

Lodsejere, der frivilligt indgår i projektet, kan kompenseres gennem salg af jorden til Landbrugsstyrelsen eller modtage 20-årigt fastholdelsestilskud, samt opnå mulighed for at blive tilbudt erstatningsjord ifm. jordfordelingen.

2.4.1 Salg af projektjord til staten

Ejere af jord i projektområdet kan vælge at sælge sin jord til Landbrugsstyrelsen. Projektejer (Vesthimmerlands Kommune) vil herefter gennemføre de nødvendige projektarbejder og samtidig pålægge arealerne en deklaration om rådighedsindskrænkninger. Efter realisering af projektet vil Landbrugsstyrelsen udbyde arealerne til salg. I forbindelse med salget kan sælger indrømmes en forkøbsret, således at sælger kan købe arealet tilbage med en tinglyst servitut som permanent våd- eller lavbundsområde.

2.4.1.1 Mulighed for forkøbsret ved salg

Lodsejeren har mulighed for at udnytte forkøbsret til at tilbagekøbe sin projektjord når Landbrugsstyrelsen udbyder projektjorden i et offentligt udbud. Aftale om forkøbsret indgås mellem lodsejeren og Landbrugsstyrelsen og gælder kun ved første udbudsrunde. Herefter er forkøbsretten bortfaldet. Lodsejerens eventuelle tilbagekøb skal ske til den højeste pris, der bydes ved udbuddet, og lodsejeren skal selv afgive et bud. Landbrugsstyrelsen kan afvise bud, hvis en i forvejen fastsat mindstepris ikke opnås ved budet.

2.4.2 Tilskud til 20-årig fastholdelse af vådområde- og lavbundsprojekter

Lodsejeren kan vælge at beholde projektjorden og ansøge om tilskud til 20-årig fastholdelse af lavbundsarealet. De nuværende satser der udbetales er 3.500 kr./ha/år for omdriftsarealer, 1.800 kr./ha/år for permanent græsarealer og 300 kr./ha/år for naturarealer. Tilskudssatsen fastsættes på baggrund af, hvordan arealet er anmeldt i referenceåret 2014 (se bilag 1), og hvordan arealet er udnyttet i referenceperioden 2010-13.

Dette tilskud kan kombineres med grundbetaling og grøn støtte, under forudsætning af, at kravene til disse er opfyldt. Såfremt gennemførelse af projektet medfører, at arealet bliver så vådt, at det under normale forhold ville miste retten til grundbetaling, sker det ikke i den 20-årige tilsagnsperiode, idet der er indført en undtagelsesbestemmelse i den pågældende ordning. Hertil kommer, at der evt. opnås tilskud til pleje af græs- og naturarealer.

2.4.2.1 LIFE-tilskud

Da det ikke er muligt at søge om 20-årigt fastholdelsestilskud i de to naturgenopretningsprojekter eller ådals- og klimaprojektet, vil der søges om muligheden for at få dækket værdiforringelsen af projektarealerne gennem LIFE IP-projektet. Dette tilskud kan også søges som erstatning, hvis et eksisterende naturareal skulle blive vådere i forbindelse med projektet.⁵

Ved arealer, der allerede har fået tildelt 20-årigt fastholdelsestilskud eller lignende, kan der være mulighed for, at Life projektet betaler kompensation for, at kommunen får plejeret på arealet.

⁵ Der er fra 2024 blevet en tilsvarende kompensations mulighed for det samlede lavbundsprojekt, så lodsejeren kan modtage en engangskompensation for en beregnet værdiforringelse af projektjorden. Før værdien fastsættes af Landbrugsstyrelsens jordfordeler

2.4.3 Jordfordeling

Et vådområde- eller lavbundsprojekt medfører, at jorden ekstensiveres og landmandens dyrkningsmuligheder indskrænkes indenfor projektgrænsen. Derfor er der ofte behov for erstatningsjord, og der kan i forbindelse med vådområde- og lavbundsprojekter rejses en jordfordeling. Det er Landbrugsstyrelsen, der erhverver erstatningsjorden og sælger den videre til lodsejeren.

Det er muligt for lodsejeren at erhverve erstatningsjord uden for projektområdet uanset, om lodsejeren vælger at sælge eller beholde sit projektareal.

2.4.4 Fremtidige bindinger på arealet/Tinglysning af servitut

I forbindelse med gennemførelse af et projekt bliver der tinglyst en servitut på de berørte ejendomme. Landbrugsstyrelsen skal være anført som påtaleberettiget i servitutten.

Af servitutten skal følgende bestemmelser fremgå:

- 1) Projektarealerne skal permanent henligge som våd- eller lavbundsområde (afhængig af projekttypen) med ændret afvanding.
- 2) Arealerne må ikke omlægges.
- 3) Arealerne må ikke tilføres gødning, bortset fra den gødning, der efterlades af græssende husdyr.
- 4) Arealerne må ikke tilføres jordforbedringsmidler.
- 5) Arealerne må ikke tilføres plantebeskyttelsesmidler.
- 6) Arealerne må ikke anvendes til etablering af skov eller energi-, lav- eller stævningskov.
- 7) Arealerne må ikke anvendes til dyrkning af afgrøder, herunder ikke anvendes til frøproduktion og dyrkning af energiafgrøder, prydvækster, pyntegrønt og juletræer, hvilket dog ikke er til hinder for, at græs og anden plantevækst på arealerne kan anvendes til græsning, slæt, rørskær, høst af biomasse og lignende.
- 8) Der må ikke tilskuds fodres på arealerne. Tilskuds fodring af kalve under 6 måneder i kalveskjul og halm til strøelse er dog tilladt. Mineraler betragtes ikke som tilskuds foder.
- 9) Aktiviteter, bortset fra afgræsning, som ejere og forpagtere iværksætter eller tillader på den del af arealerne, der ligger nærmere end 5 meter fra åbne vandløb, søer over 100 m² og kystlinjer, skal udføres på en måde, der ikke medfører erosion af nævnte del af arealerne. Afstanden regnes fra vandløbets eller søens øverste kant eller for så vidt angår kystlinjer fra årets normale højeste vandstandslinje.
- 10) Kontrolmyndigheden skal have adgang til projektområdet i forbindelse med kontrol.
- 11) Der skal være den adgang til projektområdet, der er nødvendig for at kunne opfylde betingelserne vedrørende vedligeholdelse af anlæg.
- 12) Den naturtype og tilstand, der dannes som følge af de bestemmelser, der tinglyses i medfør af nærværende bekendtgørelse, er ikke omfattet af undtagelsesreglen (1-årsreglen) i § 2, stk. 1 og 3, i bekendtgørelse nr. 865 af 27. juni 2016 om beskyttede naturtyper eller senere bestemmelser, der måtte afløse de nævnte bestemmelser.
- 13) Den, Landbrugsstyrelsen bemyndiger dertil, skal have adgang til arealer i projektområdet i forbindelse med målinger af effekten af projektet på vandmiljøet, naturen og klimaet, herunder til at tage jord- og vandprøver.

2.5 Lodsejerinteresse

I det følgende afsnit beskrives projektets lodsejertilslutning, lodsejernes ønsker om kompensationsform og erstatningsjord og projektets samlede behov for reservation af tilskudsmidler.

2.5.1 Deltagelse i projektet

Projektområdet består af 512,8 ha matrikulært areal, fordelt på 84 forskellige lodsejere. Lodsejernes holdning til projektforslagene for projektområdet omkring Halkær Å er angivet i Tabel 2.7.

Tabel 2.7. Lodsejerholdning til projektforslag i projektområdet omkring Halkær Å.

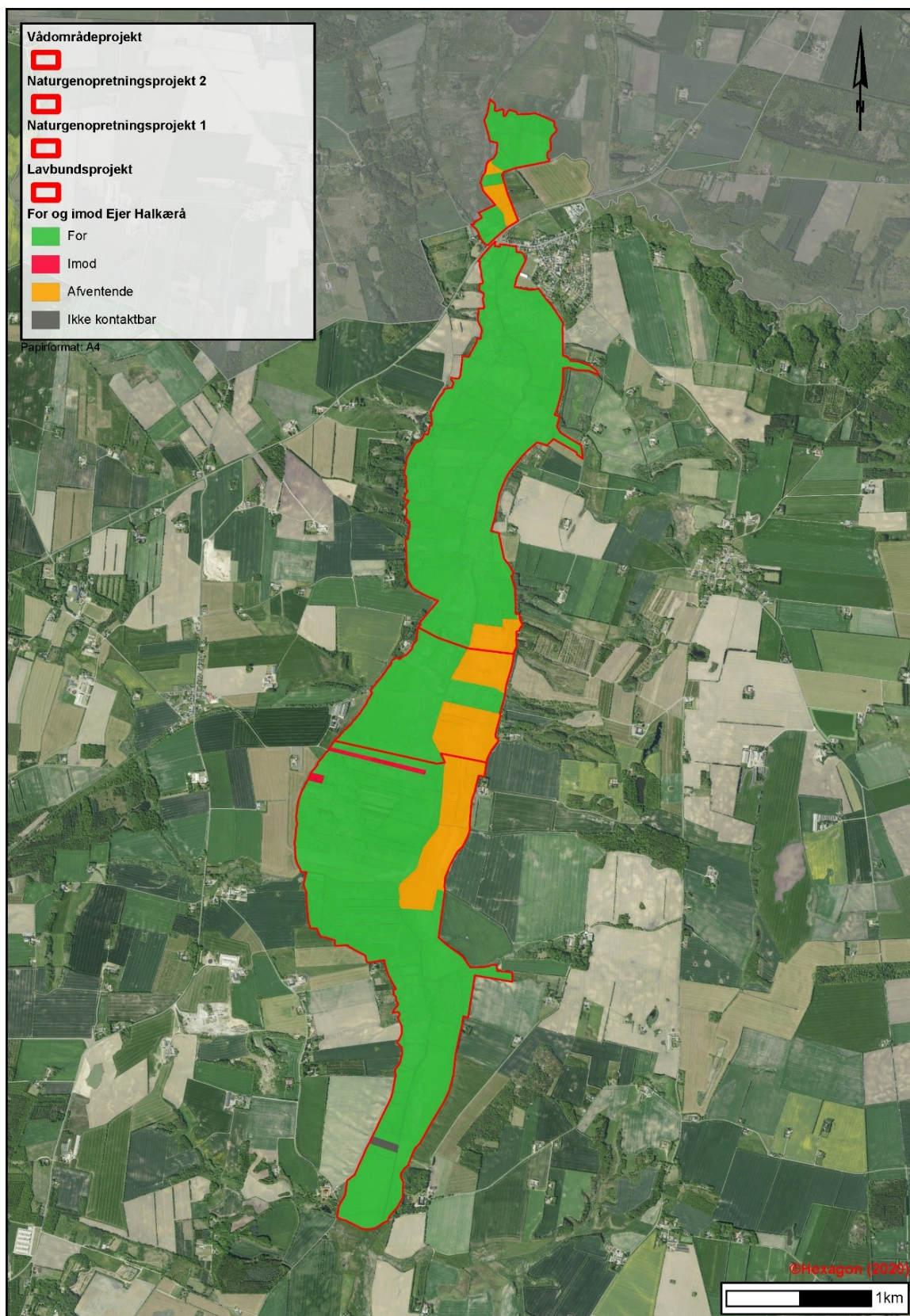
Holdning	Lodsejere (antal)	Lodsejere (%)	Areal (ha)	Areal (%)
Positive over for projektet	77	91,7	448,3	87,4
Imod projektet	2	2,4	2,6	0,5
Ved ikke	4	4,8	60,7	11,8
Kunne ikke kontaktes	1	1,2	1,1	0,2
I alt	84	100	512,8	100

Ud af de i alt 84 lodsejere har 77, der i alt ejer 87,4 % af projektarealet, tilkendegivet at de er positive for projektet. To lodsejere, som ejer 2,6 % af projektarealet, har tilkendegivet at de ikke ønsker at deltage i projektet, fire lodsejere, der ejer 11,8 % af projektarealet, har tilkendegivet, at de er afventende. Derudover er der én lodsejer, som ejer 0,2 % af projektarealet, der ikke har været kontaktbar. Lodsejerne Vesthimmerlands Kommune, Lunen Sø og Del af Lunen Sø indgår som positive lodsejere i projektet.

Lodsejerne, der er afventende anvender arealerne til høslæt og afgræsning. De er bekymrede for, at det ikke længere vil være muligt pga. højere vandstand. En enkelt lodsejer er ved at sælge sin ejendom. De to lodsejere, som har tilkendegivet, at de ikke ønsker at deltage i projektet, frygter at projektet vil medføre dårligere jagtforhold. Det forventer vi afklaret i forbindelse med detail projekteringen.

Ud af de 77 lodsejere, som støtter op om projektet, har nogle få ytret bekymringer eller betænkeligheder ift. projektet. De er positive stemte overfor projektet, men opbakningen er med visse forbehold.

Figur 2.3 viser fordelingen af lodsejernes holdning i projektområdet omkring Halkær Å.



Figur 2.3. Fordelingen af lodsejernes holdning i projektområdet omkring Halkær Å.

2.5.2 Erstatningsønsker

Langt de fleste lodsejere har forholdt sig til erstatningsformen. Nogle har ikke kunnet vælge eller har slet ikke taget stilling til lige den del. Det gælder både lodsejere, der gerne vil deltage i projektet, og lodsejere, som ikke ønsker at deltage. Årsagen hertil er, at de ikke har kunnet overskue den usikre fremtid, eller at de ganske enkelt ikke ønsker at skille sig af med projektjorden, og heller ikke få tilskud til den. Ved disse lodsejere er der skrevet en bemærkning herom i interviewskemaerne (bilag 2a-d).

Tabel 2.8. Lodsejernes kompensationsønsker for deltagelse i projektet omkring Halkær Å

Kompensationsform	Lodsejere (Antal)	Matrikler (Antal)	Areal (ha)	Pct.
20-årig fastholdelse	21	42	146,8	28,6
Rent salg	27	51	129,9	25,4
Erstatningsjord	33	123	229,9	44,8
Lodsejer uden kompensation*	4	6	6,2	1,2
I alt	85**	222	512,8	100

* Private lodsejere, Vesthimmerlands Kommune og Naturstyrelsen

** Der er i alt 82 lodsejere i projektområdet, men tre lodsejere ønsker en kombination af to kombinationsformer, og derfor er de angivet i tabellen to gange

I Tabel 2.8 er der i alt 87 lodsejerønsker, men reelt kun 84 lodsejere. Dette skyldes, at tre lodsejere ønsker en kombination af to forskellige kompensationsmuligheder.

Ud af disse 80 private lodsejere har 21 tilkendegivet, at de ønsker at beholde deres jord og vil søge tilskud til fastholdelse i 20 år. De ejer tilsammen 146,8 ha i projektområdet. Tre lodsejere, hvis holdning er "ved ikke", ønsker også 20-årigt fastholdelsestilskud, hvis der senere hen skulle opstå forhold, der ville give anledning til en positiv holdningsændring. Her kunne en del af løsningen også være 20-årigt fastholdelsestilskud mod erstatningsjord. Derfor er de tre lodsejeres areal medregnet i behovet for erstatningsjord under afsnit 2.6.

27 lodsejere, som ejer 129,9 ha i projektområdet, har tilkendegivet, at de ønsker at sælge deres jord i projektområdet. Heraf har 3 udtrykt ønske om forkøbsret efter projektgennemførelse, evt. med tilkøb af tilstødende areal med nyt forløb af åen. Derudover har yderligere 16 lodsejere vist interesse for at opkøbe tilstødende areal efter projektudførelse.

33 lodsejere har tilkendegivet, at de har behov for erstatningsjord, såfremt de skal deltage i projektet. Disse lodsejere har i alt 229,9 ha i projektområdet.

Derudover er der 3 lodsejere, som enten ikke ønsker nogen form for kompensation eller ikke har taget stilling til det endnu. Desuden står Vesthimmerlands Kommune, Lunen Sø, Del af Lunen Sø og Naturstyrelsen noteret som lodsejere, der ikke kompenseres. Bemærkninger herom kan læses i interviewskemaerne.

2.5.3 Behovet for reservation af tilskudsmidler

Som nævnt i afsnit 2.5.2, ønsker 21 lodsejere, der ejer 146,8 ha i projektområdet, at beholde jorden og modtage tilskud til fastholdelse. 29 lodsejere har udtrykt ønske om at sælge jorden. De omkostninger, der vil være forbundet med arealkompensation er opgjort i Tabel 2.9. Overslaget over omkostningerne er beregnet ud fra arealanvendelsen for referenceåret 2014. Kompensationsstørrelsen afhænger af jordens status i referenceåret 2014 og den årlige sats

for omdriftsarealer, permanente græsarealer og naturarealer er hhv. 3.500 kr./ha, 1.800 kr./ha og 300 kr./ha.

Tabel 2.9. Overslag over udgifter forbundet med 20-årigt fastholdelsestilskud og anden arealkompensation i projektområdet omkring Halkær Å.

Fastholdelsestilskud	Areal (ha)	Pris/ha/år	Samlet årlig udgift (kr.)	Samlet udgift efter 20 år (kr.)
Omdriftsarealer	42,8	3.500	149.800	2.996.000
Permanente græsarealer	75,3	1.800	135.540	2.710.800
Naturarealer	28,7	300	8.610	172.200
I alt	146,8		293.950	5.879.200

Det anslås, at der er behov for 5.879.200 kr. i tilskud samlet efter 20 år. Nogle lodsejere har fået bevilget eller ansøgt om sammenbinding af naturarealer. Der er ikke sket reduktion af arealerne i Tabel 2.9.

Ved opgørelse af behovet for tilskudsmidler til erhvervelse af projektjord, er der anvendt en pris på kr. 75.000 pr. ha permanent græsjord og kr. 35.000 pr. ha for ikke-anmeldt jord. Prisen på omdriftsarealer i projektområdet er sat til kr. 150.000 pr. ha (Tabel 2.10).

Værdien af jorden ved salg efter projektgennemførelse er skønsmæssigt sat til 30.000 kr./ha.

Tabel 2.10. Overslag over udgifterne forbundet med opkøb af projektjord i rent salgi projektområdet omkring Halkær Å.

Salg	Areal (ha)	Pris/ha (kr.)	Total (kr.)	Gensalgsværdi (kr.)
Omdriftsarealer	31,9	150.000	4.785.000	957.000
Permanente græsarealer	53,8	75.000	4.035.000	1.614.000
Naturarealer	36,6	35.000	1.281.000	1.098.000
I alt	122,2		10.101.000	3.669.000
Netto omkostning				6.432.000

Det anslås, at der er behov for 10.101.000 kr. til opkøb af projektjord, og at denne jord kan sælges for op mod 3.669.000 kr. igen efter endt projektarbejde. Den samlede netto omkostning beløber sig til 6.432.000 kr.

De samlede omkostninger forbundet med opkøb af projektjord mod erstatningsjord angives i Tabel 2.11.

Tabel 2.11. Overslag over udgifterne forbundet med opkøb af projektjord mod erstatningsjord i projektområdet omkring Halkær Å.

Salg	Areal (ha)	Pris/ha (kr.)	Total (kr.)	Gensalgsværdi (kr.)
Omdriftsarealer	19,2	150.000	2.880.000	576.000
Permanente græsarealer	144,1	75.000	10.807.500	4.323.500
Naturarealer	66,6	35.000	2.331.000	1.998.000
I alt	229,9		16.018.500	6.897.000
Netto omkostning				9.121.500

De samlede omkostninger er beregnet til at blive ca. 16.018.500 kr. Da den samlede gensalgsværdi resulterer i en indtægt på ca. 6.897.000 kr., estimeres den samlede nettoomkostning til at blive 9.121.500 kr.

I Tabel 2.12 er de samlede omkostninger opsummeret og den samlede nettoomkostning angivet.

Tabel 2.12. Det samlede behov for reservation af tilskudsmidler til projektområdet omkring Halkær Å.

Kompensationsform	Arealanvendelse	Areal (ha)	Årligt tilskud/pris pr. ha	Samlede omkostninger
Tilskud til 20-årig fastholdelse og arealkompensation	Omdriftsarealer	42,8	3.500	2.996.000
Tilskud til 20-årig fastholdelse og arealkompensation	Permanente græsarealer	75,3	1.800	2.710.800
Tilskud til 20-årig fastholdelse og arealkompensation	Naturarealer	28,7	300	172.200
Opkøb af jord i rent salg	Omdriftsarealer	31,9	150.000	4.785.000
Opkøb af jord i rent salg	Permanente græsarealer	53,8	75.000	4.035.000
Opkøb af jord i rent salg	Naturarealer	36,6	35.000	1.281.000
Opkøb af jord mod erstatningsjord	Omdriftsarealer	19,2	150.000	2.880.000
Opkøb af jord mod erstatningsjord	Permanente græsarealer	144,1	75.000	10.807.500
Opkøb af jord mod erstatningsjord	Naturarealer	66,6	35.000	2.331.000
I alt		498,9		31.993.400
Salg af projektjord i alt		352,1	30.000	10.563.600
Netto omkostning				21.434.900

De samlede udgifter til opkøb af jord i rent salg, opkøb af jord mod erstatningsjord og arealkompensation, modregnet indtægterne ved gensalg af jorden, resulterer i en netto omkostning på ca. 21.434.900 kr.

2.6 Behovet for jordfordeling

På baggrund af lodsejernes tilkendegivelser er behovet for erstatningsjord uden for projektområdet vurderet til 284,2 ha. Heraf er 229,9 ha i forbindelse med salg af jord mod erstatningsjord. De resterende 54,3 ha er medregnet, da 20-årigt fastholdelsestilskud mod erstatningsjord kan vise sig at være løsningen for flere af lodsejerne i projektområdet. Det er et estimat og baseret på, at antallet af hektar, de 12 lodsejere ejer i projektområdet, erstattes i samme forhold uden for projektområdet. De fleste lodsejere har desuden givet udtryk for, at de ønsker erstatningsjord i form af omdriftsarealer. Der er usikkerheder forbundet med tallene, da flere lodsejere har udtrykt tvivl om kompensationsform, og derfor kan ændre prioritering senere i processen.

Derfor er der behov for at få rejst en jordfordeling i vådområde- og lavbundsprojektet, samt en multifunktionel jordfordeling i de to naturgenopretningsprojekter. Gennem en god jordfordeling og multifunktionel jordfordeling vil det måske også være muligt, at få overbevist nogle af de fire lodsejere, der er afventende overfor projektet, om alligevel at gå med. Alternativt kan man få samlet jorden fra disse lodsejere i områder, der kan udelades af projektet.

Under interviewrunden har flere lodsejere tilkendegivet, at de sandsynligvis har jord, som Landbrugsstyrelsen kan opkøbe til erstatningsjord uden for projektområdet. Det drejer sig om en jordpulje på op til 315 ha udenfor projektområdet, som overvejende er omdriftsarealer.

2.7 Sammenfatning og konklusion

På baggrund af den gennemførte ejendomsræssige forundersøgelse, er det Vesthimmerlands Kommunes vurdering, at der er lodsejeropbakning til helhedsplanen. Ud af de 80 private lodsejere er 73 overvejende positivt stemte over for en fremtidig projektgennemførelse. Herudover er fire lodsejere på nuværende tidspunkt afventende ift. en endelig stillingtagen. Det er Vesthimmerlands Kommunes overbevisning, at de ville kunne se dem selv i projektet, hvis de rette løsninger og projektilpasninger findes og tilpasses deres arealer. To lodsejere har tilkendegivet, at de ikke ønsker at deltage i projektet, hvilket skyldes en formodning om, at projektet vil konflikte med jagtinteresserne for området. Det er Vesthimmerlands Kommunes vurdering, at der via dialog kan findes de rette løsninger, hvor alle parter kan se sig selv i projektet. Herudover var én lodsejer ikke kontaktable.

Som udgangspunkt ønsker 59 lodsejere at sælge deres projektarealer. Heraf ønsker 26 lodsejere at sælge i rent salg, mens 33 ønsker at sælge mod at erhverve erstatningsjord. Det omfatter 122,2 ha i rent salg og 229,9 ha salg mod erstatningsjord. Herudover ønsker 21 lodsejere, der tilsammen ejer 146,8 ha i det samlede projektområde, kompensation i form af 20-årigt fastholdelsestilskud eller arealkompensation. Fire lodsejere, med i alt 54,3 ha, vil muligvis indgå en tilskudsafteale mod erstatningsjord.

Projektets samlede økonomi mht. lodsejernes ønsker for salg af projektjord og 20-årig fastholdelse løber op i hhv. 15.553.500 kr. og 5.879.000 kr. I alt resulterer det i en samlet udgift på ca. 21.434.900 kr., hvor indtægterne ved gensalg af projektjorden er modregnet.

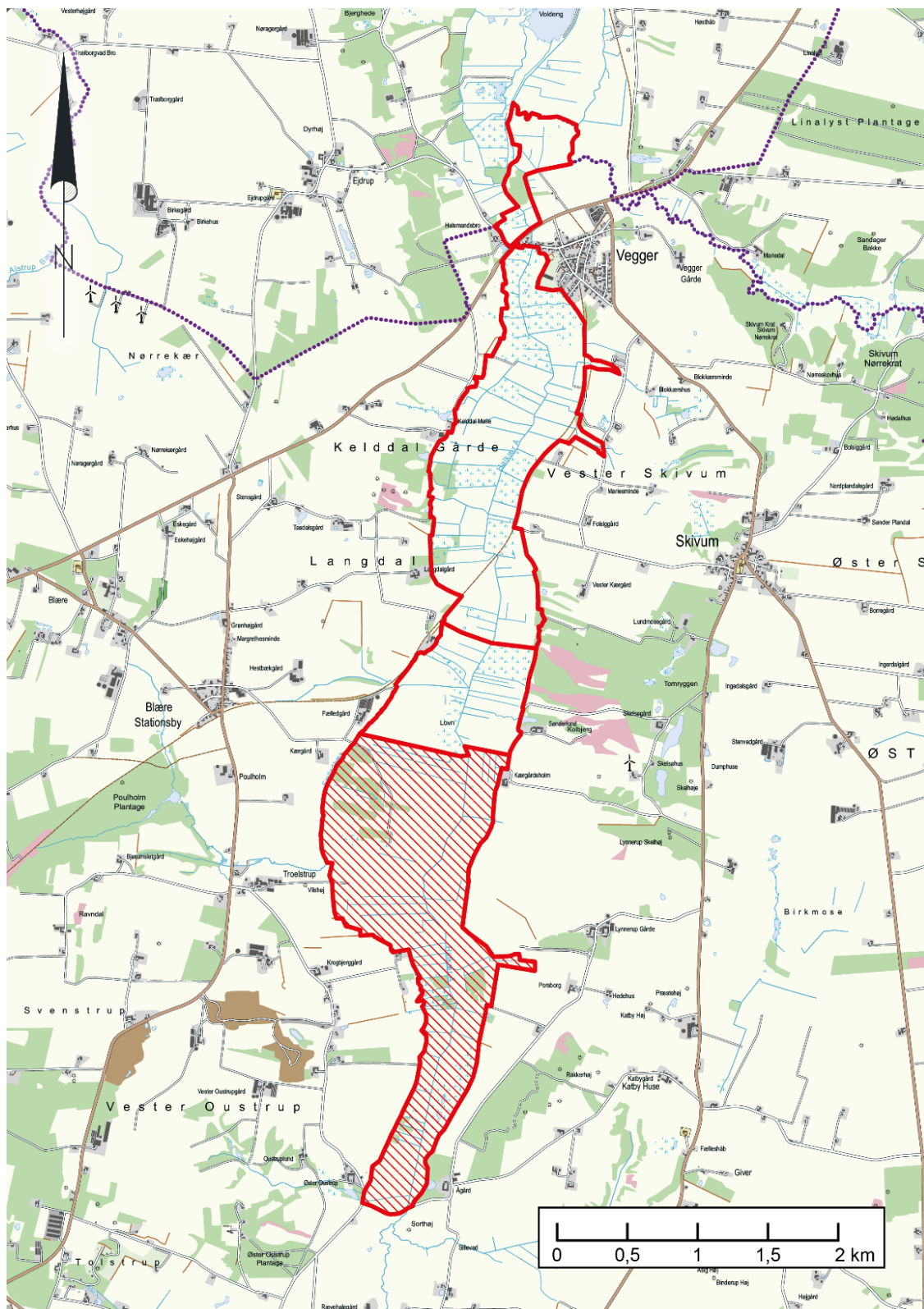
Behovet for erstatningsjord uden for projektområdet er vurderet til 284,2 ha. Flere lodsejere har tilkendegivet, at de har jord, de vil sælge ifm. projektet og som kan indgå i jordpuljen for erstatningsjord. Det omfatter ca. 315 ha, som primært er omdriftsarealer. Herudover ønsker tre lodsejere forkøbsret på projektjord, og 19 lodsejere er interesseret i at opkøbe projektjord efter projektgennemførelse. Desuden er der 18 lodsejere, som har udtrykt interesse for at afgræsse egne og/eller andres projektarealer. Yderligere er der dyreholdere uden for projektet, der har vist interesse for at afgræsse projektjord.

2.8 Referencer

[Data til arealanvendelse 2019](#)

[Vejledning om tilskud til vådområde- og lavbundsprojekter 2021](#)

3 Vådområde, Halkær ådal



Figur 3.1 Oversigt over vådområdeprojektets placering (rødskriveret) i projektområdet omkring Halkær Å (røde streger)

3.1 Resumé

Denne ejendomsræssige forundersøgelse er en undersøgelse af lodsejerforholdene i projektområdet, lodsejeropbakningen til projektet og behovet for reservation af tilskudsmidler, hvis projektet bliver realiseret, i vådområdeprojektet i Halkær Ådal helhedsplan. Formålet med forundersøgelsen er at undersøge, om der er opbakning til projektet blandt de berørte lodsejere, og hvilke ønsker der er til kompensationsform mod deltagelse i projektet. Forundersøgelsen er baseret på fysiske og telefoniske interviews med hver enkelt berørt lodsejer.

Denne forundersøgelse af vådområdeprojektet i Halkær Ådal helhedsplan giver et klart indtryk af, at der er stor opbakning blandt de berørte lodsejere i projektområdet. Der er generelt en positiv interesse blandt lodsejerne for at indgå i projektet. Få lodsejere har udtrykt bekymringer og betænkeligheder ift. deltagelse i projektet og har derfor ytret, at opbakning til projektet er med forbehold.

3.2 Indledning og baggrund

Vådområdeprojektet i Halkær Ådal er en del af vådområdeordningen og er et kvælstofvådområdeprojekt. Hovedformålet med projektet er, at reducere kvælstofudledningen til Limfjorden fra projektarealerne. Dette opnås ved at implementere tiltag, der fremmer ekstensiveringen af driften på kulstofrige lavbundsjord samt ændring af de afvandingsræssige forhold i projektområdet, så projektarealerne periodisk oversvømmes med overfladevand og drænvand infiltreres i jordmatricen. Overordnet set hæves grundvandsstanden i projektområdet. Projektforslagene i lavbundsprojektet er en genslyngning af Halkær Å samt sløjfning af udvalgte dræn og grøfter.

3.3 Projektområdet

I det følgende afsnit beskrives projektområdet, de generelle nuværende restriktioner og ejendomsstrukturen.

3.3.1 Områdebeskrivelse

Projektområdet udgør i alt 231,5 ha og består primært af beskyttet eng. Projektgrænsen går langs Lynnerupvej i syd og afgrænses i nord omkring Fælledvej 17, 9600 Aars i vest og Sønderlundvej 7, 9240 Nibe i øst. Halkær Å gennemløber projektområdet og deler området i øst og vest med størstedelen af projektområdet på den vestlige side af Halkær Å.

Vådområde projektets afgrænsning kan ses på Figur 3.2.



Figur 3.2 Projektgrænsen for vådområdeprojektet.

3.3.2 Generelle restriktioner

I det følgende afsnit beskrives de nuværende restriktioner i projektområdet. Herunder naturbeskyttelseslovens § 3 og Natura 2000-områder.

3.3.2.1 Naturbeskyttelse

Størstedelen af projektområdet er registreret som beskyttet natur efter naturbeskyttelseslovens § 3 (Figur 3.3).

Hovedparten af den § 3 beskyttede natur består af eng, der er registreret på 120,7 ha, hvilket svarer til 52,1 % af det samlede areal i projektområdet (Tabel 3.1). Herudover er der registreret 34,7 ha mose, hvilket svarer til 15 % af projektområdet. Yderligere er der på få lokationer langs projektgrænsen, og et enkelt sted i midten af den brede del af ådalen, registreret overdrev. Det er sammenlagt 1,6 ha, hvilket svarer til 0,7 % af projektområdet. Herudover er der registreret 0,4 ha sø fordelt på to søer. Samlet set er 68 % af projektarealet registreret som beskyttede naturtyper efter naturbeskyttelseslovens § 3.

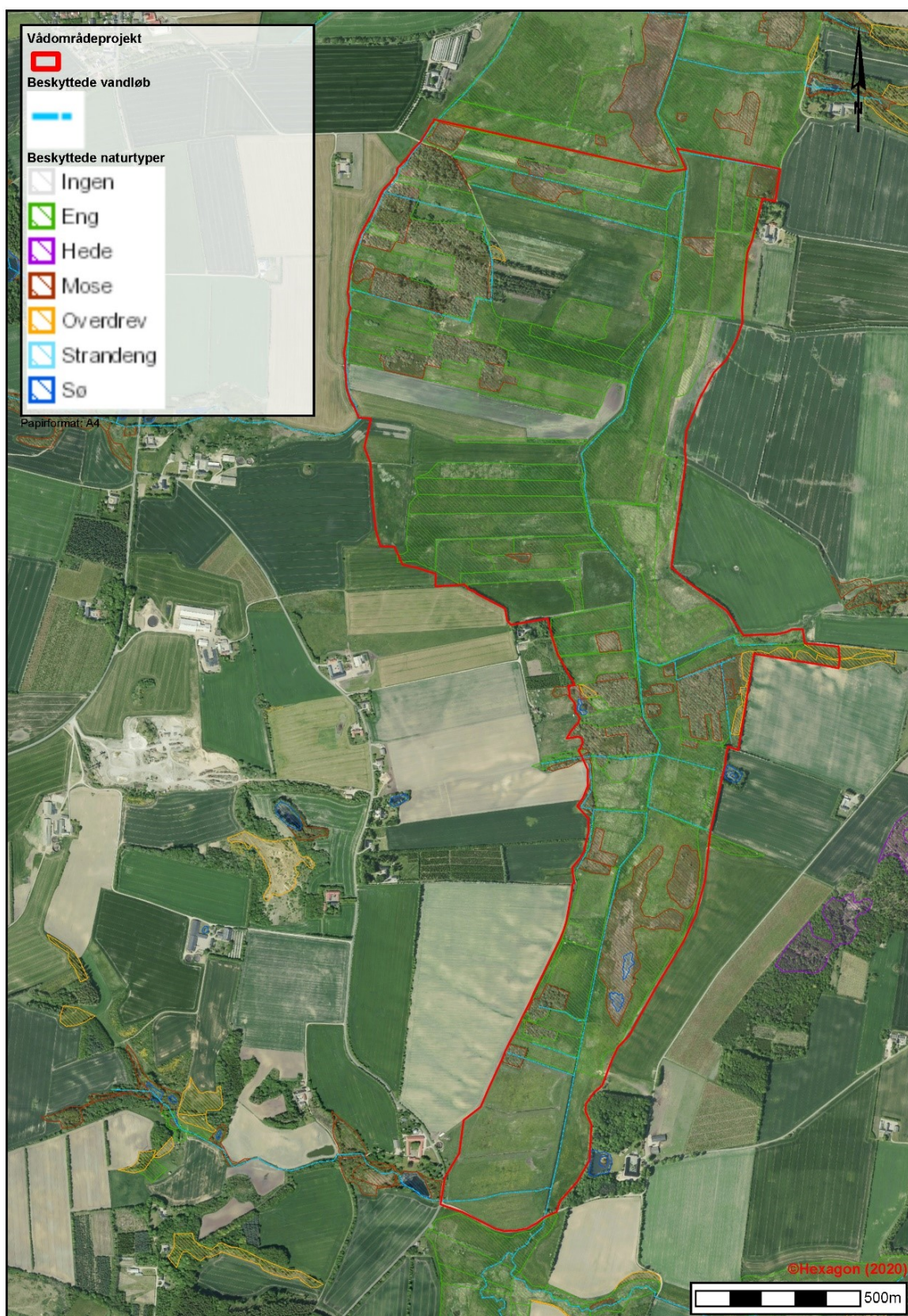
Tabel 3.1 Beskyttede naturtyper efter naturbeskyttelseslovens § 3 i vådområdeprojektet.

Naturtype	Areal (ha)	%
Eng	120,7	52,1
Hede	0,0	0,0
Mose	34,7	15,0
Overdrev	1,6	0,7
Sø	0,4	0,2
I alt	157,4	68,0

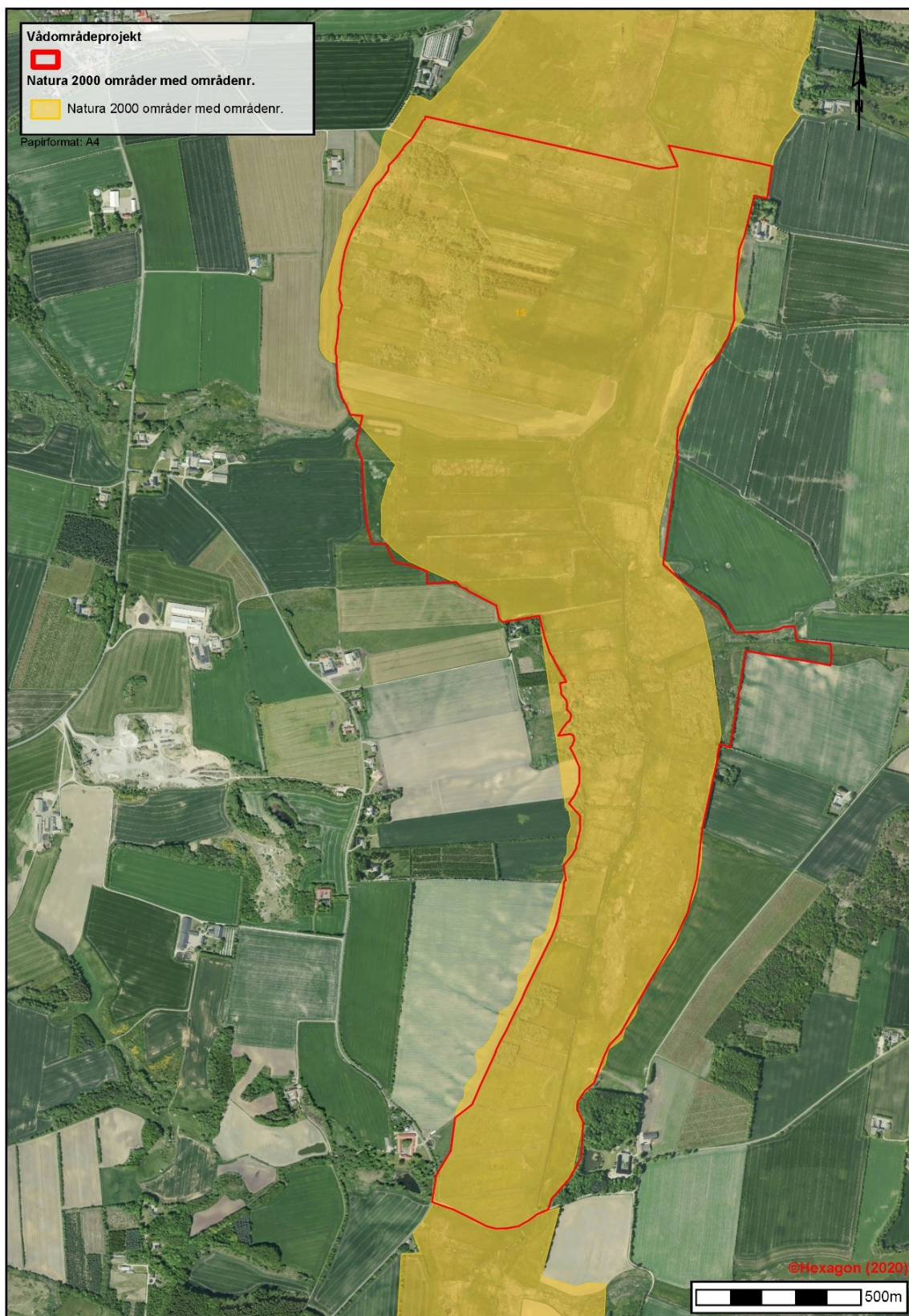
Udover de beskyttede naturtyper er Halkær Å ligeledes beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. Halkær Å med brinker udgør i omegnen af 2 ha. Dermed er der ca. 72,1 ha i projektområdet, der ikke er registreret som § 3 beskyttet natur.

3.3.2.2 Natura 2000

Hovedparten af projektområdet er en del af Natura 2000-område nr. 15 Nibe Bredning, Halkær Ådal og Sønderup Ådal. I alt er 222,6 ha (96,1 %) af projektområdets samlede areal på 231,5 ha beliggende i natura 2000-område (Figur 3.4).



Figur 3.3 Fordelingen af beskyttet natur i vådområdeprojektet.



Figur 3.4 Placeringen af vådområdeprojektet i Natura 2000 område nr. 15 Nibe Bredning, Halkær Ådal og Sønderup Ådal.

3.3.3 Ejendomsstrukturen

I det følgende afsnit beskrives ejendomsstrukturen i projektområdet. Herunder ejendomsstørrelser, ejerforhold og arealanvendelse.

3.3.3.1 Ejendomsstørrelser og ejerforhold

Hele projektområdet er udmatrikuleret og består sammenlagt af 134 matrikler, der tilsammen giver et areal på 231,5 ha. Jorden er fordelt på 63 ejendomme og 47 lodsejere, hvoraf Naturstyrelsen og Vesthimmerlands Kommune hver er lodsejer. Naturstyrelsen ejer matrikel 15d, Troelstrup By, Blære på 0,80 ha på den vestlige side af Halkær Å i ådalen og Vesthimmerlands Kommune har areal i den sydvestlige grænse af projektområdet på 0,24 ha, da en vejmatrikel overlapper med projektgrænsen. Ejerforholdene blandt alle lodsejerne i projektområdet kan ses i Figur 3.5.

De 45 private lodsejere ejer gennemsnitligt 5,1 ha i projektområdet og variationen er relativ høj i ejerandelen. Lodsejeren med mest jord i projektområdet ejer 24,2 ha, hvilket svarer til 10,5 % af det samlede projektareal, og lodsejeren med mindst jord ejer 0,28 ha, hvilket svarer til 0,12 %. Fordelingen af antal hektar blandt lodsejerne i projektområdet kan ses i Tabel 3.2.

Tabel 3.2. Fordelingen af antal hektar blandt de private lodsejere i projektområdet.

Jord i projektområdet (ha)	< 2 ha	2 ha - 5 ha	5 ha - 10 ha	>10 ha
Antal lodsejere	23	8	5	9

Der er 23 private lodsejere med under 2 ha jord i projektområdet, otte lodsejere med 2-5 ha i projektområdet, fem lodsejere med 5-10 ha og ni lodsejere med mere end 10 ha.

Ud af de 45 private lodsejere er der 12 husdyrbedrifter, fire planteavlsbedrifter, 19 deltidsbedrifter og ti uden landbrug. Herudover er der tre økologiske bedrifter og 42 konventionelle bedrifter (Tabel 3.3).

Tabel 3.3. Bedriftsform fordelt på de 30 private lodsejere.

Bedriftsform	Husdyrbrug	Planteavl	Deltidsbrug	Ikke landbrug	Økologiske	Konventionelle
Antal lodsejere	12	4	19	10	3	42

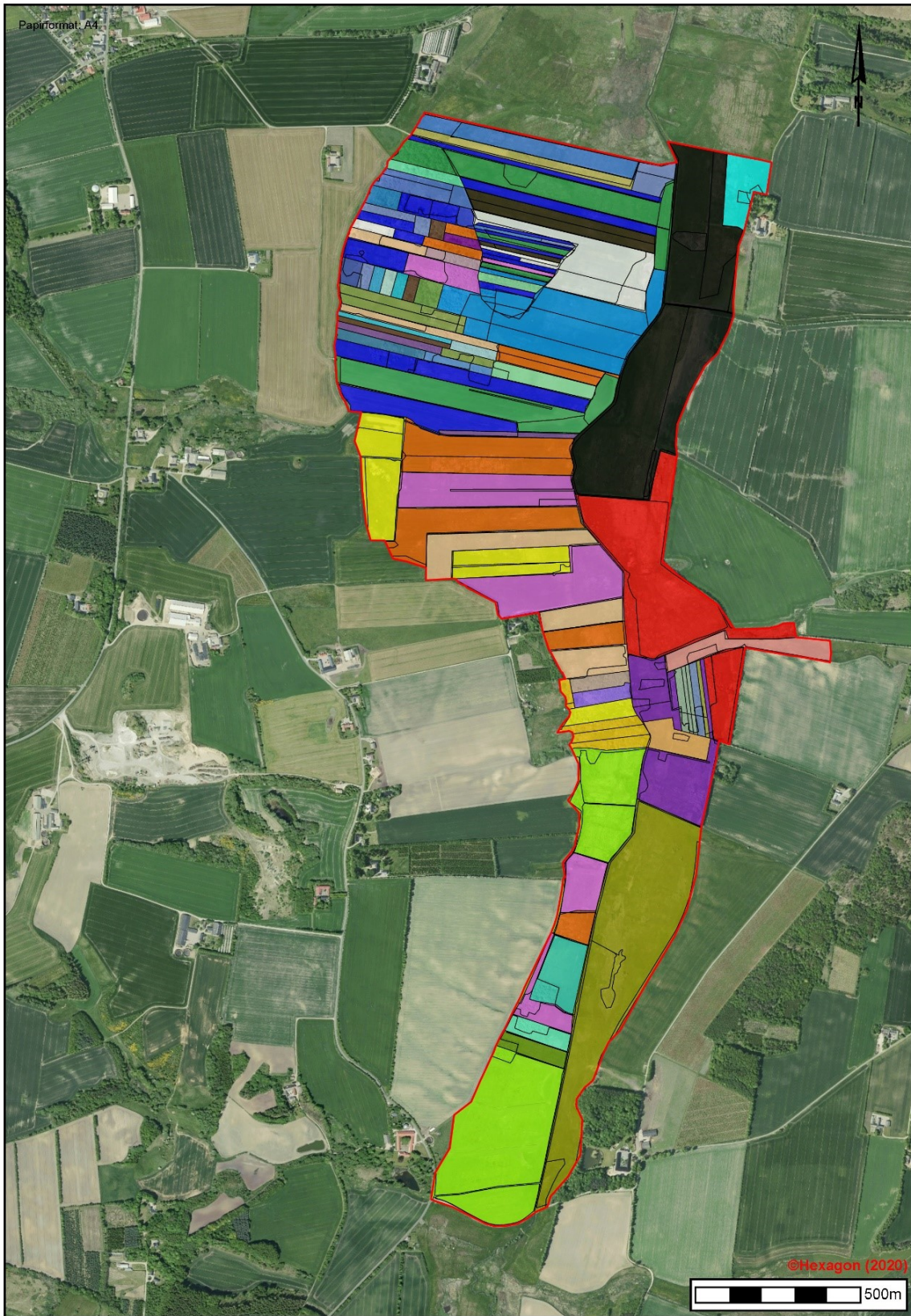
Af de 12 husdyrbrug er der syv malkekvægsbedrifter, fire svinebedrifter, og én lodsejer, der har ekstensive kvægracer. Blandt de 15 deltidsbedrifter er der flere, der har dyrehold og planteavl.

I Tabel 3.4 ses de private lodsejeres samlede bedriftsstørrelse.

Tabel 3.4. Den samlede bedriftsstørrelse fordelt på de private lodsejere.

Bedriftsstørrelse	< 15 ha	15 ha - 100 ha	>100 ha
Antal lodsejere	17	15	13

Der er stor variation i den samlede bedriftsstørrelse blandt de 45 lodsejere. 17 lodsejere har mindre end 15 ha jord, 15 lodsejere har mellem 15 ha og 100 ha og 13 lodsejere har mere end 100 ha.



Figur 3.5 Fordelingen af ejerforholdene indenfor vådområdeprojektet. Hver farve repræsenterer en lodsejer.

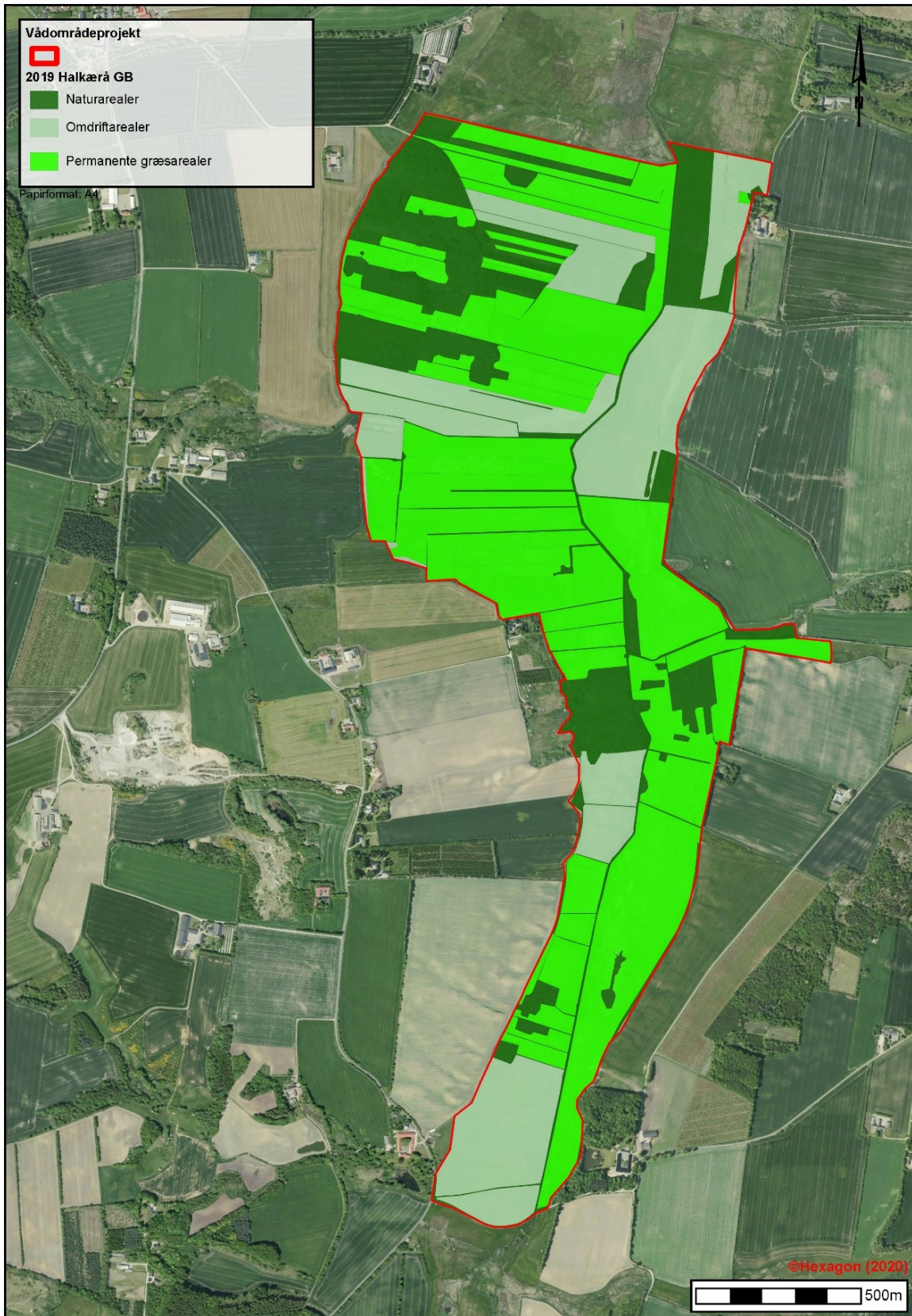
3.3.3.2 Arealanvendelse

Af det matrikulære areal på 231,5 ha blev 177,4 ha anmeldt i Fællesskemaet for 2019. Det svarer til 76,8 % af det samlede projektareal. I Tabel 3.5 er arealanvendelsen i projektområdet angivet. Arealanvendelsen er opdelt i tre kategorier baseret på afgrødekode anmeldt i fællesskemaet i 2019 og angives som enten omdriftsarealer, permanente græsarealer eller naturarealer. Omdriftsarealerne i projektområdet består af 35,6 ha kornafgrøder, 11,7 ha omdriftsgræs, 1,1 ha brak og 10,1 ha græsarealer, der i Fællesskemaet er anmeldt med afgrødekode 247 Miljøgræs, MVJ-tilsagn (0 N), omdrift. Permanente græsarealer omfatter græsarealer med afgrødekode 254 Miljøgræs, MVJ-tilsagn (0 N), permanent, samt arealer registreret som vedvarende græs. I projektområdet er det hhv. 23,7 ha og 95,7 ha. Naturarealerne består af alle arealer, der ikke er anmeldt i Fællesskemaet. I projektområdet er det bl.a. arealer med rekreative formål, MVJ-arealer, Halkær Å, tilløb/grøfter og bevoksninger.

Tabel 3.5. Arealanvendelse inden for projektområdet i vådområdeprojektet.

Arealanvendelse	Areal (ha)	Areal (%)
Omdriftsarealer	58,5	25,3
Permanente græsarealer	119,4	51,6
Naturarealer	53,7	23,2
Total	231,5	100,0

Overordnet set er der 58,5 ha omdriftsarealer, 89,9 ha permanente græsarealer og 71,5 ha naturarealer. Det svarer til hhv. 11,8 %, 49,2 % og 39,1 %. Fordelingen af arealanvendelsen i projektområdet kan ses i Figur 3.6.



Figur 3.6 Fordelingen af arealanvendelsen i vådområdeprojektet.

3.4 Lodsejerinteressen

I det følgende afsnit beskrives projektets lodsejertilslutning, lodsejernes ønsker om kompensationsform og erstatningsjord og projektets samlede behov for reservation af tilskudsmidler.

3.4.1 Deltagelse i projektet

Projektområdet består af 231,5 ha matrikulært areal fordelt på 63 ejendomme ejet af 47 lodsejere. 17 af de private lodsejere er i løbet af den ejendomsmæssige forundersøgelse blevet interviewet på deres ejendomme og 27 er interviewet telefonisk. Derudover er Naturstyrelsen blevet kontaktet via mail.

I løbet af den ejendomsmæssige forundersøgelse har 42 af de 45 private lodsejere tilkendegivet, at de overordnet set er positive over for projektet. De ejer tilsammen 201,3 ha, hvilket svarer til 87 % af det samlede projektareal. Derudover er Vesthimmerlands Kommune og Naturstyrelsen lodsejere i projektområdet og angivet som positive over for projektet i tabel 2.6.

To lodsejere har tilkendegivet, at de ikke ønsker at deltage i projektet. De ejer tilsammen 2,6 ha i projektområdet, hvilket svarer til 1,1 % af det samlede projektareal. Årsagen til, at de ikke ønsker deltagelse, er, at de mener det konflikter med jagtinteresserne i området. Derfor har Vesthimmerlands Kommune foreslået at afholde et møde med udvalgte repræsentanter fra jagtforeningen, hvor projektet og jagtinteresserne kan drøftes, så eventuelle misforståelser kan undgås, og de rette løsninger kan findes.

Herudover har to lodsejere tilkendegivet en skeptisk holdning og har derfor valgt at være afventende ift. den endelige stillingtagen angående deltagelse i projektet. De to lodsejeres holdning er noteret som "ved ikke" i Tabel 3.6, og de ejer tilsammen 26,4 ha i projektområdet, hvilket svarer til 11,4 %. På baggrund af interviewene og den efterfølgende dialog, er det Vesthimmerlands Kommunes overbevisning, at de to lodsejere på sigt kan se sig selv i projektet, hvis de rette løsninger og projektilpasninger findes og tilpasses de respektive arealer.

Derudover har det ikke været muligt at komme i kontakt med en enkelt lodsejer. Den pågældende lodsejer ejer 1,1 ha i projektområdet, hvilket svarer til 0,5 % af det samlede projektareal.

Tabel 3.6. Lodsejerholdning til projektforslag i vådområdeprojektet.

Holdning	Lodsejere (antal)	Lodsejere (%)	Areal (ha)	Areal (%)
Positive over for projektet	42	89,4	201,3	87,0
Imod projektet	2	4,3	2,6	1,1
Ved ikke	2	4,3	26,4	11,4
Kunne ikke kontaktes	1	2,1	1,1	0,5
I alt	47	100,0	231,5	100,0

Figur 3.7 viser, hvordan de forskellige lodsejeres tilkendegivelse fordeler sig på arealerne i projektområdet.

Generelt har interviewene og dialogen med lodsejerne vist stor opbakning til projektet. Ca. en tredjedel har tilkendegivet, at projektets miljømæssige- og naturforbedrende formål er tiltag de anerkender og ønsker aktivt at støtte op om. En anden tredjedel ser muligheden for jordfordelingen, og køb af erstatningsjord uden for projektområdet, som en afgørende faktor for deltagelse i projektet. Den sidste tredjedel er mere skeptiske over for projektet i sin helhed og rejser tvivl omkring effektiviteten og omkostningseffektiviteten af projektet, men er for projektet, da de ikke vil stå i vejen for en eventuel realisering af projektet.



Hovedparten af vådområde projektarealet består af mere eller mindre ekstensivt afgræssede enge. Projektområdet set mod sydøst august 2021.

Fotograf: Vesthimmerlands Kommune



Figur 3.7 Fordelingen af lodsejernes tilkendegivelse i vådområdeprojektet.

3.4.2 Erstatningsønsker og behovet for erstatningsjord

Hver enkelt lodsejer er blevet præsenteret for de kompensationsformer projektet tilbyder. Det gælder arealkompensation i form af 20-årigt fastholdelsestilskud og salg af jorden, som begge kan kombineres med køb af erstatningsjord. Lodsejernes ønsker fordeler sig som vist i Tabel 3.7.

Tabel 3.7. Lodsejernes kompensationsønsker for deltagelse i vådområdeprojektet.

Kompensationsform	Lodsejere (Antal)	Matrikler (Antal)	Areal (ha)	Pct.
20-årig fastholdelse	10	17	60,8	26,2
Rent salg	13	29	40,9	17,7
Erstatningsjord*	22	85	128,2	55,4
Lodsejer uden kompensation**	3	3	1,6	0,7
I alt	48***	134	231,5	100,0

*Inkluderer lodsejere, der er i tvivl om valget af kompensationsform, lodsejere der er imod projektet på nuværende tidspunkt og én lodsejer, der ikke kunne kontaktes.

**Heraf tilhører 0,24 ha Vesthimmerlands Kommune og 0,79 ha Naturstyrelsen.

*** Der er i alt 47 lodsejere i projektområdet, men én lodsejer ønsker en kombination af 20-årigt fastholdelsestilskud og erstatningsjord og er derfor angivet i tabellen af to omgange.

Der er 10 lodsejere, der har tilkendegivet, at de ønsker at beholde jorden i projektområdet og søge 20-årigt fastholdelsestilskud. Det omfatter et areal på 60,8 ha, hvilket svarer til 26,2 % af projektområdet. Tre lodsejere har vist interesse for at få arronderet jorden. De to lodsejere, hvis holdninger er "ved ikke", ønsker ligeledes 20-årigt fastholdelsestilskud, hvis der senere hen skulle opstå forhold, der ville give anledning til en positiv holdningsændring. Her kunne en del af løsningen være 20-årigt fastholdelsestilskud mod erstatningsjord. Herudover er der en lodsejer, der har tilkendegivet stor tvivl om den rigtige løsning. Derfor er det samlede areal for disse tre lodsejere medregnet i behovet for erstatningsjord under afsnit 3.5.

Størstedelen af lodsejerne har ønsket salg. Herunder har 13 lodsejere tilkendegivet et ønske om at sælge deres jord i ren handel uden ønsker eller krav til erstatningsjord i eller uden for projektområdet. Det omfatter et areal på 40,9 ha, hvilket udgør 17,7 % af projektområdet. Herudover ønsker 22 lodsejere at sælge jorden mod kompensation med erstatningsjord uden for projektområdet. Det omfatter 128,2 ha af projektområdet, hvilket svarer til 55,4 % af det samlede areal.

Herudover er der 1 lodsejer, der ønsker at beholde jorden, men ikke ønsker at blive arealkompenseret igennem en 20-årig fastholdelsesordning. Dertil er der Naturstyrelsen og Vesthimmerlands Kommune. Det omfatter samlet et areal på 1,6 ha, eller 0,7 %, af projektområdet, der indgår i projektet uden kompensation.

Der er én lodsejer, der som udgangspunkt ønsker en kombination af 20-årigt fastholdelsestilskud og salg mod erstatningsjord. Valget afhænger af den enkelte matrikel og det resulterer derfor i en kombination af to kompensationsformer.

12 lodsejere har givet udtryk for, at deres valg af kompensationsform ikke er altafgørende for deres opbakning til projektet. Det betyder, at en større andel af lodsejerne kan se sig selv deltage i projektet med en af de andre kompensationsformer, hvis dette skulle vise sig at blive en nødvendighed under jordfordelingen. Vesthimmerlands Kommune anser det som et tydeligt udtryk for, at lodsejerne udviser stor samarbejdsvillighed ift. projektet. Det resulterer i større

fleksibilitet ifm. projektet og jordfordelingen, da frihedsgraderne for at finde de rigtige løsninger forøges.

Herudover har to lodsejere tydeligt tilkendegivet, at de ønsker forkøbsret til deres solgte projektarealer og otte lodsejere har udvist interesse for opkøb af projektjord efter en eventuel projektrealisering. Desuden har 10 lodsejere udvist interesse for at afgræsse projektarealer.

3.4.3 Behovet for reservation af tilskudsmidler

De omkostninger, der vil være forbundet med 20-årigt fastholdelsestilskud er opgjort i Tabel 3.8. Overslaget over omkostningerne er beregnet ud fra arealanvendelsen for referenceåret 2014. Kompensationsstørrelsen afhænger af jordens status i referenceåret 2014 og den årlige sats for omdriftsarealer, permanente græsarealer og naturarealer er hhv. 3.500 kr./ha, 1.800 kr./ha og 300 kr./ha.

En lodsejer har i 2021 søgt om sammenbinding af naturarealer på godt 4 ha. Hvis det bevilges, så skal tallene i Tabel 3.8 herunder reduceres med de godkendte arealer, da de bliver tinglyst som naturarealer. Tilsvarende skal arealet regnes som natur i Tabel 3.9, hvis lodsejer ønsker at sælge arealet, lige som der skal laves en justering af tallene i Tabel 3.10 og Tabel 3.11.

Tabel 3.8. Overslag over udgifter forbundet med 20-årigt fastholdelsestilskud i vådområdeprojektet.

Fastholdelsestilskud	Areal (ha)	Pris/ha/år	Samlet årlig udgift (kr.)	Samlet udgift efter 20 år (kr.)
Omdriftsarealer	15,8	3.500	55.300	1.106.000
Permanente græsarealer	38,6	1.800	69.480	1.389.600
Naturarealer	6,4	300	1.920	38.400
I alt	60,8		126.700	2.534.000

Den samlede årlige udgift beløber sig i 126.700 kr., hvilket over en 20-årig fastholdelsesperiode resulterer i en samlet omkostning på 2.534.000 kr.

Opkøb af projektjord udgør i alt 169,1 ha. Det økonomiske overslag for opkøb af projektjord er skøn baseret på erfaringstal fra lignende, mindre projekter i Vesthimmerlands Kommune. Derudover er erfaringstallene sammenlignet med jordpriser indgået i nylige jordhandler i lokalområdet, som nogle af lodsejerne under lodsejermøderne har oplyst Vesthimmerlands Kommune om. Opkøb af omdriftsarealer, permanente græsarealer og naturarealer er prissat til hhv. 150.000 kr./ha, 75.000 kr./ha og 35.000 kr./ha. Ved gensalg af jorden er salgsprisen vurderet til 30.000 kr./ha. Gensalgsspriserne er ligeledes skøn baseret på erfaringstal over gennemsnitlige salgspriser med pålagt lavbunds- eller vådområdedeklaration. Alle priserne er vejledende og vil derfor med stor sandsynlighed variere fra den prissætning Landbrugsstyrelsen fastsætter ved en eventuel kommende taksering og forhandling. Omkostningerne forbundet med opkøb af projektjord i ren handel er opgjort i Tabel 3.9.

Tabel 3.9. Overslag over udgifterne forbundet med opkøb af projektjord i rent salg i vådområdeprojektet.

Salg	Areal (ha)	Pris/ha (kr.)	Total (kr.)	Gensalgsværdi (kr.)
Omdriftsarealer	23,7	150.000	3.555.000	711.000
Permanente græsarealer	6,6	75.000	495.000	198.300
Naturarealer	10,6	35.000	371.000	318.000
I alt	40,9		4.421.000	1.227.000
Netto omkostning				3.194.000

I projektområdet omfatter det samlet et areal på 40,9 ha fordelt på 23,7 ha omdriftsarealer, 6,6 ha permanente græsarealer og 10,6 ha naturarealer. Omkostningerne forbundet med opkøb af projektjord i ren handel efter en eventuel projekrealisering er beregnet til 4.421.000 kr. Den samlede gensalgsværdi for arealerne beløber sig til 1.227.000 kr. Det giver en nettoomkostning på 3.194.000 kr.

I Tabel 3.10 er omkostningerne forbundet med opkøb af projektjord mod erstatningsjord estimeret. Det berører 128,2 ha i projektområdet fordelt på 15,4 ha omdriftsarealer, 84,3 ha permanente græsarealer og 28,5 ha naturarealer.

Tabel 3.10. Overslag over udgifterne forbundet med opkøb af projektjord mod erstatningsjord i vådområdeprojekt.

Salg	Areal (ha)	Pris/ha (kr.)	Total (kr.)	Gensalgsværdi (kr.)
Omdriftsarealer	15,4	150.000	2.310.000	462.000
Permanente græsarealer	84,3	75.000	6.322.500	2.529.000
Naturarealer	28,5	35.000	997.500	855.000
I alt	128,2		9.630.000	3.846.000
Netto omkostning				5.784.000

De samlede omkostninger forbundet med opkøb af projektjord mod erstatningsjord er beregnet til 9.630.000 kr., og med en samlet gensalgsværdi på 3.846.000 kr. estimeres netto omkostningerne til 5.784.000 kr.

I Tabel 3.11 er de samlede omkostninger opsummeret og den samlede netto omkostning angivet.

Tabel 3.11. Det samlede behov for reservation af tilskudsmidler til vådområdeprojektet.

Kompensationsform	Arealanvendelse	Areal (ha)	Årligt tilskud/pris pr. ha	Samlede omkostninger
Tilskud til 20-årig fastholdelse	Omdriftsarealer	15,8	3.500	1.106.000
Tilskud til 20-årig fastholdelse	Permanente græsarealer	38,6	1.800	1.389.600
Tilskud til 20-årig fastholdelse	Naturarealer	6,4	300	38.400
Opkøb af jord i rent salg	Omdriftsarealer	23,7	150.000	3.555.000
Opkøb af jord i rent salg	Permanente græsarealer	6,6	75.000	495.000
Opkøb af jord i rent salg	Naturarealer	10,6	35.000	371.000
Opkøb af jord mod erstatningsjord	Omdriftsarealer	15,4	150.000	2.310.000
Opkøb af jord mod erstatningsjord	Permanente græsarealer	84,3	75.000	6.322.500
Opkøb af jord mod erstatningsjord	Naturarealer	28,5	35.000	997.500
I alt		229,9		16.585.000
Salg af projektjord i alt		169,1	30.000	5.074.500
Netto omkostning				11.510.500

De samlede udgifter til opkøb af jord i rent salg, opkøb af jord mod erstatningsjord og arealkompensation, modregnet indtægterne ved gensalg af jorden, resulterer i en netto omkostning på ca. 11.510.500 kr.

3.5 Behovet for jordfordeling

På baggrund af lodsejernes tilkendegivelser er behovet for erstatningsjord uden for projektområdet vurderet til 152,3 ha. Heraf er 128,2 ha i forbindelse med salg af jord mod erstatningsjord. De resterende 24,1 ha er medregnet, da 20-årigt fastholdelsestilskud mod erstatningsjord kan vise sig at være løsningen for tre af lodsejerne i projektområdet. Det er et estimat og baseret på, at antallet af hektar, de 22 lodsejere ejer i projektområdet, erstattes i samme forhold uden for projektområdet. Alle lodsejere har desuden givet udtryk for, at de ønsker erstatningsjord i form af omdriftsarealer. Der er usikkerheder forbundet med tallene, da flere lodsejere har udtrykt tvivl om kompensationsform, og derfor kan ændre prioritering senere i processen.

Under interviewrunden har flere lodsejere på tværs af delprojekterne tilkendegivet, at de sandsynligvis har jord, som Landbrugsstyrelsen kan opkøbe til erstatningsjord uden for projektområdet. Det drejer sig om samlet en jordpulje på op til 315 ha udenfor projektområdet, som overvejende er omdriftsarealer.

3.6 Sammenfatning og konklusion

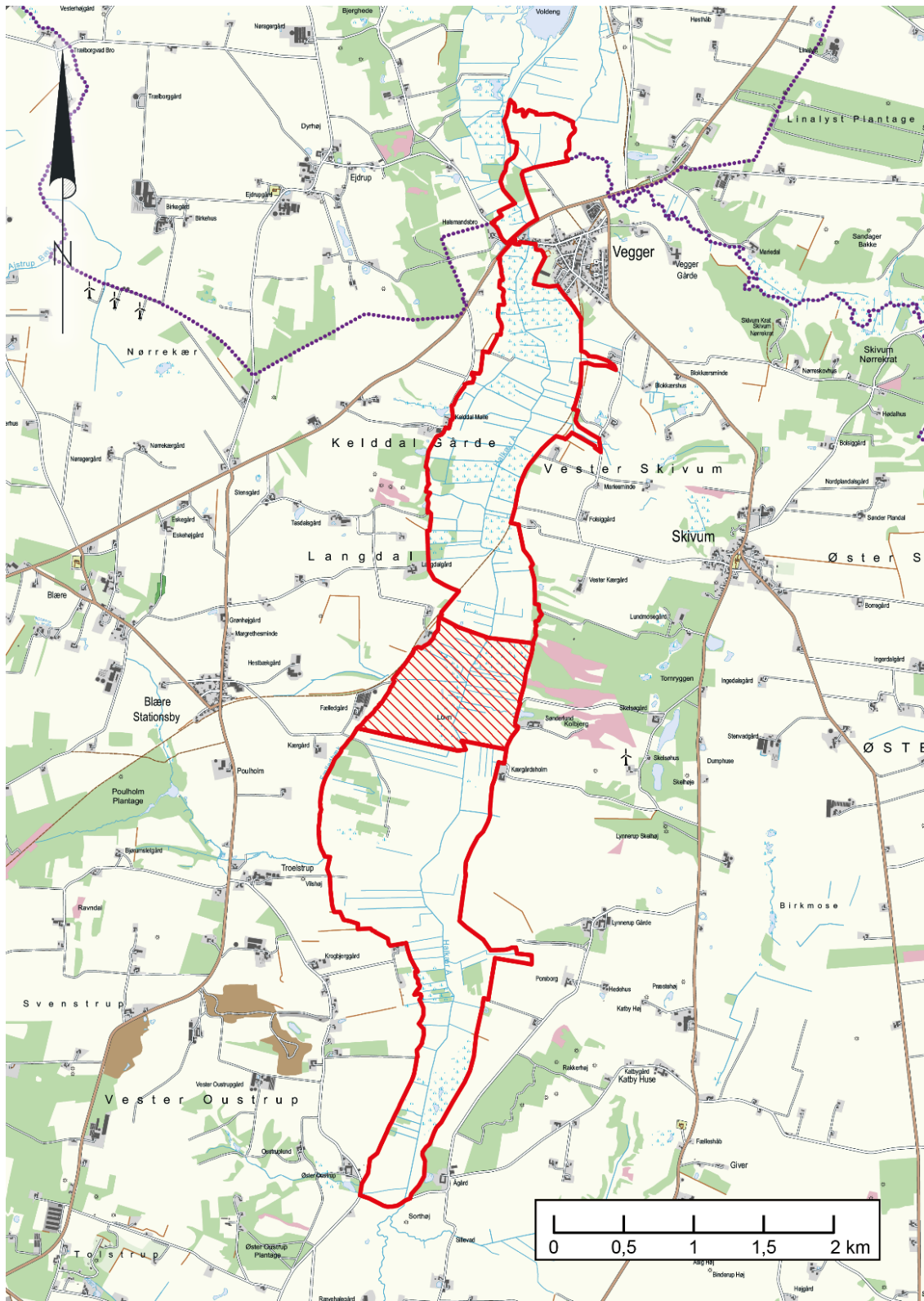
På baggrund af den gennemførte ejendomsrættlige forundersøgelse, er det Vesthimmerlands Kommunes vurdering, at der er lodsejeropbakning til vådområdeprojektet. Ud af de 45 private lodsejere er 40 overvejende positivt stemte over for en fremtidig projektgennemførelse. Herudover er to lodsejere på nuværende tidspunkt afventende ift. en endelig stillingtagen. Det er Vesthimmerlands Kommunes overbevisning, at de ville kunne se dem selv i projektet, hvis de rette løsninger og projektilpasninger findes og tilpasses deres arealer. To lodsejere har tilkendegivet, at de ikke ønsker at deltage i projektet, hvilket skyldes en formodning om, at projektet vil konflikte med jagtinteresserne for området. Det er Vesthimmerlands Kommunes vurdering, at der via dialog kan findes de rette løsninger, hvor alle parter kan se sig selv i projektet. Herudover var én lodsejer ikke kontaktfarbar.

Som udgangspunkt ønsker 35 lodsejere at sælge deres projektarealer. Heraf ønsker 13 lodsejere at sælge i rent salg, mens 22 ønsker at sælge mod at erhverve erstatningsjord. Det omfatter 40,9 ha i rent salg og 128,2 ha salg mod erstatningsjord. Herudover ønsker 10 lodsejere, der tilsammen ejer 60,8 ha i vådområdeprojektet, kompensation i form af 20-årigt fastholdelsestilskud. Tre lodsejere, med i alt 24,1 ha, vil muligvis indgå en tilskudsaftale mod erstatningsjord.

Projektets samlede økonomi mht. lodsejernes ønsker for salg af projektjord og 20-årig fastholdelse løber op i hhv. 8.978.000 kr. og 2.534.000 kr. I alt resulterer det i en samlet udgift på ca. 11.510.500 kr., hvor indtægterne ved gensalg af projektjorden er medregnet.

Behovet for erstatningsjord uden for projektområdet er vurderet til 152,3 ha. Herudover ønsker én lodsejer forkøbsret på projektjord, og 10 lodsejere er interesseret i at opkøbe projektjord efter projektgennemførelse. Desuden har flere lodsejere vist interesse for at afgræsse egne og/eller andres projektarealer. Yderligere er der dyreholdere uden for projektet, der har vist interesse for at afgræsse projektjord.

4 Naturgenopretningsprojekt 1, Halkær ådal



Figur 4.1 Oversigt over placeringen af naturgenopretningsprojekt 1 (rødskraveret) i projektområdet omkring Halkær Å (røde streger)

4.1 Resumé

Denne ejendomsmæssige forundersøgelse er en undersøgelse af lodsejerforholdene i projektområdet, lodsejeropbakningen til projektet og behovet for reservation af tilskudsmidler, hvis projektet bliver realiseret, i naturgenopretningsprojekt 1 i Halkær Ådal helhedsplan. Formålet med forundersøgelsen er at undersøge, om der er opbakning til projektet blandt de berørte lodsejere, og hvilke ønsker der er til kompensationsform mod deltagelse i projektet. Forundersøgelsen er baseret på fysiske og telefoniske interviews med hver enkelt berørt lodsejer.

Denne forundersøgelse af naturgenopretningsprojekt 1 i Halkær Ådal helhedsplan giver et indtryk af, at der er bred opbakning blandt de berørte lodsejere i projektområdet. Der er generelt en positiv interesse blandt lodsejerne for at indgå i projektet. To lodsejere har udtrykt bekymringer og betænkeligheder ift. deltagelse i projektet og er derfor afventende.

4.2 Indledning og baggrund

Naturgenopretningsprojekt 1 er en del af pilotordningen for helhedsprojekter.

Formålet med naturgenopretningsprojekt 1 er især at sikre målopfyldelse i Halkær Å, forbedre naturforholdene for habitatnaturtyperne vandløb med vandplanter, kildevæld, rigkær og indlandssalteng, som findes i netop dette delprojekt. Halkær Å vil restaureres med virkemidlet restaurering af hel ådal længere mod øst, og der vil etableres afgræsning og evt. sammenlægning af arealer. Desuden løber Fælledbæk fra projektområdets vestlige grænse mod øst gennem indlandssaltengen og ender ud i Halkær Å. Kun en mindre del af Fælledbæk vil blive genslynget og et sandfang vil blive flyttet, så påvirkningen er mindre på indlandssaltengen. Dermed kan det være muligt, at øge arealet af salteng, som er ét af målene i Natura 2000 handleplanen for området.

I dette delprojekt vil Vesthimmerlands Kommune forbedre leveforholdene for biodiversiteten, bl.a. ved etablering af afgræsning. Ved at samle arealer i større enheder vil der være større chance for, at afgræsning kan blive økonomisk fordelagtig. Dette kan være lokkende for dyreholdere, der så forhåbentlig kan få en indtjening på afgræsning af projektjord. Desuden vil Vesthimmerlands Kommune forbedre forholdene for smådyr og fisk, især lampretter og odder, samt forbedre forholdene for vandplanterne. Det kan gøres ved at restaurere vandløbet med virkemidlet restaurering af hel ådal, hæve vandløbsbunden, plante træer på udvalgte steder, udplante vandplanter på udvalgte steder, samt udlægge groft materiale i form af skjulesten og dødt ved.

Naturgenopretningsprojekt 1 er vist på Figur 4.2.



Figur 4.2. Projektgrænsen for naturgenopretningsprojekt 1.

4.3 Projektområdet

I det følgende afsnit beskrives projektområdet, de generelle nuværende restriktioner og ejendomsstrukturen.

4.3.1 Områdebeskrivelse

Naturgenopretningsprojekt 1 udgør i alt 73,1 ha og består primært af beskyttede enge og moser. Projektgrænsen begynder lidt nord for holmen i vådområdeprojektet og op til lidt syd for Banestien. Formålet med denne projektafgrænsning er, at have hele indlandssaltengen i ét projekt, hvor den bl.a. er i fokus. Halkær Å løber midt igennem projektområdet.

Mod øst, går projektgrænsen langs med ådalsskrænten. Mod vest går afgrænsningen langs med Fælledbæk i den sydligste halvdel og efter af bækken drejer mod øst ind i ådalen, går afgrænsningen derefter langs med ådalsskrænten resten af vejen mod nord.

4.3.2 Generelle restriktioner

I det følgende afsnit beskrives de nuværende restriktioner i projektområdet. Herunder naturbeskyttelseslovens § 3 og Natura 2000-områder.

4.3.2.1 Naturbeskyttelse

Størstedelen af projektområdet er registreret som beskyttet natur efter naturbeskyttelseslovens § 3 (Figur 4.3).

Den beskyttede natur udgør tilsammen 96,4 % af det samlede areal i delprojektområdet (Tabel 4.1). Hovedparten er eng og mose, der udgør hhv. 55,2 ha og 15,0 ha, hvilket svarer til 75,5 % og 20,6 %, af det samlede areal i projektområdet. Langs projektgrænsen mod øst er der registreret 0,2 ha overdrev.

Tabel 4.1. Andel af beskyttet natur i hektar (ha) og procent i naturgenopretningsprojekt 1.

Naturtype	Areal (ha)	%
Eng	55,2	75,5
Hede	0,0	0,0
Mose	15,0	20,6
Overdrev	0,2	0,3
Sø	0,0	0,0
I alt	70,5	96,4

Der er altså 2,6 ha ud af de i alt 73,1 ha, som ikke er blandt disse kategorier af registreret beskyttet natur. Halkær Å er et beskyttet vandløb, som ikke er med under disse kategorier. De 2,6 ha fordeler sig således på bl.a. vandløb, omdriftsarealer og lignende.

Der er desuden åbeskyttelseslinje 150 m på hver side af åen.

4.3.2.2 Natura 2000

Langt størstedelen af projektområdet er en del af Natura 2000-område nr. 15 Nibe Bredning, Halkær Ådal og Sønderup Ådal. I alt er 72,5 ha (99,1 %) af projektområdets samlede areal på 73,1 ha beliggende i Natura 2000-område (Figur 4.4).



Figur 4.3 Fordelingen af beskyttet natur i naturgenopretningsprojekt 1.



Figur 4.4 Placeringen af naturgenopretningsprojekt 1 i Natura 2000 område nr. 15 Nibe Bredning, Halkær Ådal og Sønderup Ådal.

4.3.3 Ejendomsstrukturen

I det følgende afsnit beskrives ejendomsstrukturen i projektområdet. Herunder ejendomsstørrelser, ejerforhold og arealanvendelse.

4.3.3.1 Ejendomsstørrelser og ejerforhold

Hele projektområdet er udmatrikuleret og består sammenlagt af 16 matrikler der tilsammen giver et areal på 70,1 ha. Jorden er fordelt på 15 ejendomme og 11 lodsejere, hvoraf én er Vesthimmerlands Kommune, som ejer 2,5 ha. Desuden er to af lodsejerne Lunen Sø (2,9 ha) og Del af Lunen Sø (2,3 ha), til hvilke der ikke findes en kontaktbar ejer, da det er en ældre sø-matrikel. Så her er det reelt de omkringliggende lodsejere, der bestemmer over disse to matrikler.⁶ Videre frem, tælles der otte private lodsejere. Ejerforholdene blandt alle lodsejerne i projektområdet kan ses i Figur 4.5.

De otte private lodsejere ejer gennemsnitligt 8,2 ha i projektområdet og variationen er relativ høj i ejerandelen. Lodsejeren med mest jord i projektområdet ejer 23,6 ha, hvilket svarer til 32,3 % af det samlede projektareal, og lodsejeren med mindst jord ejer 0,8 ha, hvilket svarer til 1,1 %. Fordelingen af antal hektar blandt lodsejerne i projektområdet kan ses i Tabel 4.2.

Tabel 4.2. Fordelingen af antal hektar blandt de private lodsejere i projektområdet.

Jord i projektområdet (ha)	< 2 ha	2 ha - 5 ha	5 ha - 10 ha	>10 ha
Antal Lodsejere	2	2	2	2

Der er to private lodsejere med under 2 ha jord, to med 2-5 ha, to med 5-10 ha og to med mere end 10 ha i projektområdet.

Ud af de otte private lodsejere er der tre husdyrbedrifter på fuld tid, hvoraf én også har planteavl. Desuden er der to husdyrbedrifter på deltid. To lodsejere er ikke landbrug, og den sidste har juletræer. Ingen af bedrifterne er registrerede som økologiske (Tabel 4.3).

Tabel 4.3. Bedriftsform fordelt på de private lodsejere i naturgenopretningsprojekt 1.

Bedriftsform	Husdyrbrug	Planteavl	Deltidsbrug	Fuldtid	Ikke landbrug	Konventionelle
Antal Lodsejere	5	1	2	3	3	5

Af de tre lodsejere med fuldtidslandbrug, hvor alle er husdyrbedrifter med kreaturhold, hvoraf den ene også har svin. Én af disse fuldtidslandbrug har desuden også planteavl. De to deltidsbedrifter er begge med kreaturhold. De resterende tre lodsejere har ikke landbrug, men den ene har dog juletræsplantager. I Tabel 4.4 ses de private lodsejeres samlede bedriftsstørrelse.

Tabel 4.4. Samlet bedriftsstørrelse fordelt på private lodsejere i naturgenopretningsprojekt 1.

Bedriftsstørrelse	< 15 ha	15 ha - 100 ha	>100 ha
Antal Lodsejere	2	1	5

Der er stor variation i den samlede bedriftsstørrelse blandt de otte lodsejere. To lodsejere har mindre end 15 ha jord, én lodsejere har mellem 15-100 ha og fem lodsejere har mere end 100 ha i alt.

⁶ De to Lunen Sø matrikler er nu registreret sammen med ejendommen mod vest



Figur 4.5 Fordelingen af ejerforholdene indenfor projektområdet. Hver farve repræsenterer en lodsejer.

4.3.3.2 Arealanvendelse

Af det matrikulære areal på 73,1 ha blev 42,3 ha anmeldt i Fællesskemaet for 2019. Det svarer til 57,9 % af det samlede projektareal. I Tabel 4.5 er arealanvendelsen i projektområdet angivet.

Tabel 4.5. Arealanvendelse inden for projektområdet i naturgenopretningsprojekt 1.

Arealanvendelse	Areal (ha)	Areal (%)
Omdriftsarealer	16,1	22,0
Permanente græsarealer	26,2	35,9
Naturarealer	30,8	42,1
Total	73,1	100

Arealanvendelsen er opdelt i tre kategorier baseret på afgrødekode anmeldt i fællesskemaet i 2019 og angives som enten omdriftsarealer, permanente græsarealer eller naturarealer. Omdriftsarealerne i projektområdet består af 6,5 ha omdriftsgræs og 9,6 ha græsarealer, der i Fællesskemaet er anmeldt med afgrødekode 247 Miljøgræs, MVJ-tilsagn (0N), omdrift. De permanente græsarealer er vedvarende græs, og ikke græsarealer med afgrødekode 254 Miljøgræs, MVJ-tilsagn (0N), permanent. Det er samlet set 26,2 ha. i projektområdet. Naturarealerne består af alle arealer, der ikke er anmeldt i Fællesskemaet. I projektområdet er det bl.a. MVJ-arealer, Halkær Å, tilløb/grøfter og bevoksninger.

Overordnet set er der 16,1 ha omdriftsarealer, 26,2 ha permanente græsarealer og 30,8 ha naturarealer. Det svarer til hhv. 22,0 %, 35,9 % og 42,1 %. Fordelingen af arealanvendelsen i projektområdet kan ses i Figur 4.6.



Naturområde 1 set mod øst august 2021
Fotograf: Vesthimmerlands Kommune



Figur 4.6 Fordelingen af arealanvendelsen i naturgenopretningsprojekt 1.

4.4 Lodsejerinteressen

I det følgende afsnit beskrives projektets lodsejertilslutning, lodsejernes ønsker om kompensationsform og erstatningsjord og projektets samlede behov for reservation af tilskudsmidler.

4.4.1 Deltagelse i projektet

Projektområde består af 73,1 ha matrikulært areal fordelt på 15 ejendomme ejet af otte private lodsejere, to sømatrikler og én kommunal. Fire af de private lodsejere er i løbet af den ejendomsmæssige forundersøgelse blevet interviewet på deres ejendomme og de resterende fire er interviewet telefonisk efter lodsejers eget ønske.

I løbet af den ejendomsmæssige forundersøgelse har seks af de otte private lodsejere tilkendegivet, at de overordnet set er positive over for projektet. De ejer tilsammen 49,4 ha, hvilket svarer til 67,5 % af det samlede projektareal. Derudover er Vesthimmerlands Kommune, Lunen Sø og Del af Lunen Sø lodsejere⁷ i projektområdet og angivet som positive over for projektet i Tabel 4.6.

To lodsejere har tilkendegivet en skeptisk holdning og har derfor valgt at være afventende ift. at tage en definitiv beslutning angående deltagelse i projektet. Deres holdning er noteret som "ved ikke". De pågældende lodsejere ejer 23,7 ha i projektområdet, hvilket svarer til 32,5 %.

Tabel 4.6. Lodsejerholdning til projektforslag i naturgenopretningsprojekt 1.

Holdning	Lodsejere (antal)	Lodsejere (%)	Areal (ha)	Areal (%)
Positive over for projektet	9	81,8	49,4	67,5
Imod projektet	0	0,0	0,0	0,0
Ved ikke	2	18,2	23,7	32,5
Kunne ikke kontaktes	0	0,0	0,0	0,0
I alt	11	100,0	73,1	100,0

Figur 4.7 viser, hvordan de forskellige lodsejeres tilkendegivelse fordeler sig på arealerne i projektområdet.

Generelt har interviewene og dialogen med lodsejerne vist stor opbakning til projektet. Langt størstedelen har tilkendegivet, at projektets miljømæssige- og naturforbedrende formål er tiltag de anerkender og ønsker aktivt at støtte op om. Derudover er muligheden for jordfordelingen og køb af erstatningsjord uden for projektområdet ligeledes en afgørende faktor for deltagelse i projektet. En mindre andel af lodsejerne er skeptiske over for projektet i sin helhed og stiller tvivl omkring effektiviteten og omkostningseffektiviteten, men er for projektet, da de ikke vil stå i vejen for en eventuel realisering af det.

De to lodsejere, der på nuværende tidspunkt er afventende, har forklaret, at det handler om uvished og mulighederne for at afgræsse arealerne efter en eventuel projektrealisering. På baggrund af interviewene og den efterfølgende dialog, er det Vesthimmerlands Kommunes overbevisning, at de to lodsejere på sigt kan se sig selv i projektet, hvis de rette løsninger og projektilpasninger findes og tilpasses de respektive arealer.

⁷ De to Lunen Sø matrikler er nu registreret sammen med ejendommen mod vest



Figur 4.7 Fordelingen af lodsejernes tilkendegivelse i naturgenopretningsprojekt 1.

4.4.2 Erstatningsønsker

Hver enkelt lodsejer er blevet præsenteret for de kompensationsformer projektet tilbyder. Det gælder arealkompensation i form af 20-årigt fastholdelsestilskud og salg af jorden, som begge kan kombineres med køb af erstatningsjord. Lodsejernes ønsker fordeler sig som vist i Tabel 4.7.

Tabel 4.7. Lodsejernes kompensationsønsker for deltagelse i naturgenopretningsprojekt 1.

Erstatningsønske	Lodsejere (Antal)	Matrikler (Antal)	Areal (ha)	Pct.
Arealkompensation eller lign.	3	5	28,3	38,8
Rent salg	2	4	40,6	55,5
Erstatningsjord	3	3	4,2	5,7
I alt	11	15	73,1	100

Der er 3 lodsejere, der har tilkendegivet, at de ønsker at beholde jorden i projektområdet og søge arealkompensation. Det omfatter et areal på 28,3 ha, hvilket svarer til 38,8 % af projektområdet. To af disse lodsejere er dem, hvis holdning er "ved ikke", da de ikke ønsker at sælge projektarealerne, men er usikre på, hvad der er den rigtige løsning for dem. En del af løsningen kunne være 20-årigt fastholdelsestilskud mod erstatningsjord. Derfor er det pågældende areal medregnet i behovet for erstatningsjord under afsnit 4.5.

Størstedelen af lodsejerne har ønsket salg. Herunder har 2 lodsejere tilkendegivet et ønske om at sælge deres jord i ren handel uden ønsker eller krav til erstatningsjord i eller uden for projektområdet. Det omfatter et areal på 40,6 ha, hvilket udgør 55,5 % af projektområdet.

Herudover ønsker 3 lodsejere at sælge jorden mod kompensation i form af erstatningsjord uden for projektområdet. Det omfatter 4,2 ha af projektområdet, hvilket svarer til 5,7 % af det samlede areal.

To lodsejere, har vist interesse i at tilkøbe nabomatrikler, heraf én, der ønsker forkøbsret.

Herudover har én lodsejer tydeligt tilkendegivet, at vedkommende ønsker forkøbsret til de solgte projektarealer og to lodsejere har udvist interesse for opkøb af projektjord efter en eventuel projektrealisering. Desuden har tre af lodsejerne udvist interesse for at afgræsse projektarealer.

5 lodsejere har givet udtryk for, at deres valg af kompensationstype ikke er altafgørende for deres opbakning til projektet. Det betyder, at en større andel af lodsejerne kan se sig selv deltage i projektet med en af de andre kompensationsformer, hvis dette skulle vise sig at blive en nødvendighed under jordfordelingen. Vesthimmerlands Kommune anser det som et tydeligt udtryk for, at lodsejerne udviser stor samarbejdsvillighed ift. projektet. Det resulterer i større fleksibilitet ifm. projektet og jordfordelingen, da frihedsgraderne for at finde de rigtige løsninger forøges.

4.4.3 Behovet for reservation af tilskudsmidler

De omkostninger, der vil være forbundet med arealkompensation er opgjort i Tabel 4.8. Overslaget over omkostningerne er beregnet ud fra arealanvendelsen for referenceåret 2014. Kompensationsstørrelsen afhænger af jordens status i referenceåret 2014 og den årlige sats

for omdriftsarealer, permanente græsarealer og naturarealer er hhv. 3.500 kr./ha, 1.800 kr./ha og 300 kr./ha.

Én lodsejer har i 2019 fået bevilget sammenbinding af naturarealer på ca. 5 ha. Der er ikke sket reduktion af arealerne i tabellerne herunder.

Tabel 4.8. Overslag over udgifter forbundet med arealkompensation i naturgenopretningsprojekt 1.

Arealkompensation	Areal (ha)	Pris/ha/år	Samlet årlig udgift (kr.)	Samlet udgift efter 20 år (kr.)
Omdriftsarealer	7,6	3.500	26.950	539.000
Permanente græsarealer	17,9	1.800	32.220	644.400
Naturarealer	2,8	300	840	16.800
I alt	28,3		60.010	1.200.200

Det samlede areal, der skal kompenseres med arealkompensation, er 28,3 ha fordelt på 7,6 ha omdriftsarealer, 17,9 ha permanente græsarealer og 2,8 ha naturarealer. Den samlede årlige udgift resulterer i 60.010 kr., hvilket over en 20-årig periode giver en samlet omkostning på 1.200.200 kr.

Opkøb af projektjord til ren handel og erstatningsjord udgør i alt 32,9 ha.⁸ Det økonomiske overslag for opkøb af projektjord er skøn baseret på erfaringstal fra lignende, mindre projekter i Vesthimmerlands Kommune. Derudover er erfaringstallene sammenlignet med jordpriser indgået i nylige jordhandler i lokalområdet som, nogle af lodsejerne under lodsejermøderne har oplyst Vesthimmerlands Kommune om. Opkøb af omdriftsarealer, permanente græsarealer og naturarealer er prissat til hhv. 150.000 kr./ha, 75.000 kr./ha og 35.000 kr./ha. Ved gensalg af jorden er salgsprisen vurderet til 30.000 kr./ha. Gensalgspriserne er ligeledes skøn baseret på erfaringstal over gennemsnitlige salgspriser med pålagt lavbunds- eller vådområdedeklaration. Alle priserne er vejledende og vil derfor med stor sandsynlighed variere fra den prissætning Landbrugsstyrelsen fastsætter ved en eventuel kommende taksering og forhandling.

Omkostningerne forbundet med opkøb af projektjord i ren handel er opgjort i Tabel 4.9.

Tabel 4.9. Overslag over udgifterne forbundet med opkøb af projektjord i rent salg i naturgenopretningsprojekt 1.

Salg	Areal (ha)	Pris/ha (kr.)	Total (kr.)	Gensalgsværdi (kr.)
Omdriftsarealer	4,6	150.000	690.000	138.000
Permanente græsarealer	22,2	75.000	1.665.000	666.000
Naturarealer	6,1	35.000	213.500	183.000
I alt	32,9		2.568.500	987.000
Netto omkostning				1.581.500

I projektområdet omfatter ren handel samlet et areal på 32,9 ha fordelt på 4,6 ha omdriftsarealer, 22,2 ha permanente græsarealer og 6,1 ha naturarealer. Omkostningerne forbundet med opkøb af projektjord i ren handel efter en eventuel projektrealisering er beregnet til 2.568.500 kr. Den samlede gensalgpris for arealerne beløber sig til 987.000 kr. Det giver en netto omkostning på 1.581.500 kr.

⁸ Heri er ikke medregnet de to Lunen Sø matrikler og det kommunale areal

I Tabel 4.10 er omkostningerne forbundet med opkøb af projektjord mod erstatningsjord estimeret. Det berører 4,2 ha i projektområdet fordelt på 0,1 ha omdriftsarealer, 2,1 ha permanente græsarealer og 2,0 ha naturarealer.

Tabel 4.10. Overslag over udgifterne forbundet med opkøb af projektjord mod erstatningsjord i naturgenopretningsprojekt 1.

Salg	Areal (ha)	Pris/ha (kr.)	Total (kr.)	Gensalgsværdi (kr.)
Omdriftsarealer	0,1	150.000	15.000	3.000
Permanente græsarealer	2,1	75.000	157.500	63.000
Naturarealer	2,0	35.000	70.000	60.000
I alt	4,2		242.500	126.000
Netto omkostning				116.500

De samlede omkostninger forbundet med opkøb af projektjord mod erstatningsjord er beregnet til 242.500 kr., og med en samlet gensalgsværdi på 126.000 kr. estimeres netto omkostningerne til 116.500 kr.

I Tabel 4.11 er de samlede omkostninger opsummeret og den samlede nettoomkostning angivet.

Tabel 4.11. Det samlede behov for reservation af tilskudsmidler til naturgenopretningsprojekt 1.

Kompensationsform	Arealanvendelse	Areal (ha)	Årligt tilskud/pris pr. ha	Samlede omkostninger
Arealkompensation	Omdriftsarealer	7,6	3.500	539.000
Arealkompensation	Permanente græsarealer	17,9	1.800	644.400
Arealkompensation	Naturarealer	2,8	300	16.800
Opkøb af jord i rent salg	Omdriftsarealer	4,6	150.000	690.000
Opkøb af jord i rent salg	Permanente græsarealer	22,2	75.000	1.665.000
Opkøb af jord i rent salg	Naturarealer	6,1	35.000	213.500
Opkøb af jord mod erstatningsjord	Omdriftsarealer	0,1	150.000	15.000
Opkøb af jord mod erstatningsjord	Permanente græsarealer	2,1	75.000	157.500
Opkøb af jord mod erstatningsjord	Naturarealer	2,0	35.000	70.000
I alt		65,4		4.011.200
Salg af projektjord i alt		37,0	30.000	1.110.600
Netto omkostning				2.900.600

De samlede udgifter til opkøb af jord i rent salg, opkøb af jord mod erstatningsjord og arealkompensation, modregnet indtægterne ved gensalg af jorden, resulterer i en netto omkostning på omtrent 2.900.600 kr.

4.5 Behovet for jordfordeling

På baggrund af lodsejernes tilkendegivelser er behovet for erstatningsjord uden for projektområdet vurderet til 27,9 ha. Heraf er 4,2 ha i forbindelse med salg af jord mod erstatningsjord. De resterende 23,7 ha er medregnet, da 20-årigt fastholdelsestilskud mod erstatningsjord kan vise sig at være løsningen for to af lodsejerne i projektområdet. Det er et estimat og baseret på, at antallet af hektar, de 4 lodsejere ejer i projektområdet, erstattes i samme forhold uden for projektområdet. Én lodsejer har desuden givet udtryk for, at han

ønsker erstatningsjord i form af omdriftsarealer, og den anden lodsejer har ikke landbrug, og det er derfor ikke påkrævet, at erstatningsjorden skal være omdriftsarealer. Hun har dog det krav, at hun ikke vil gå ned på arealstørrelse, da hun så kommer under grænsen og bliver til "nedlagt landbrug".

Under interviewrunden har flere lodsejere på tværs af delprojekterne tilkendegivet, at de sandsynligvis har jord, som Landbrugsstyrelsen kan opkøbe til erstatningsjord uden for projektområdet. Det drejer sig om samlet en jordpulje på op til 315 ha udenfor projektområdet, som overvejende er omdriftsarealer.

4.6 Sammenfatning og konklusion

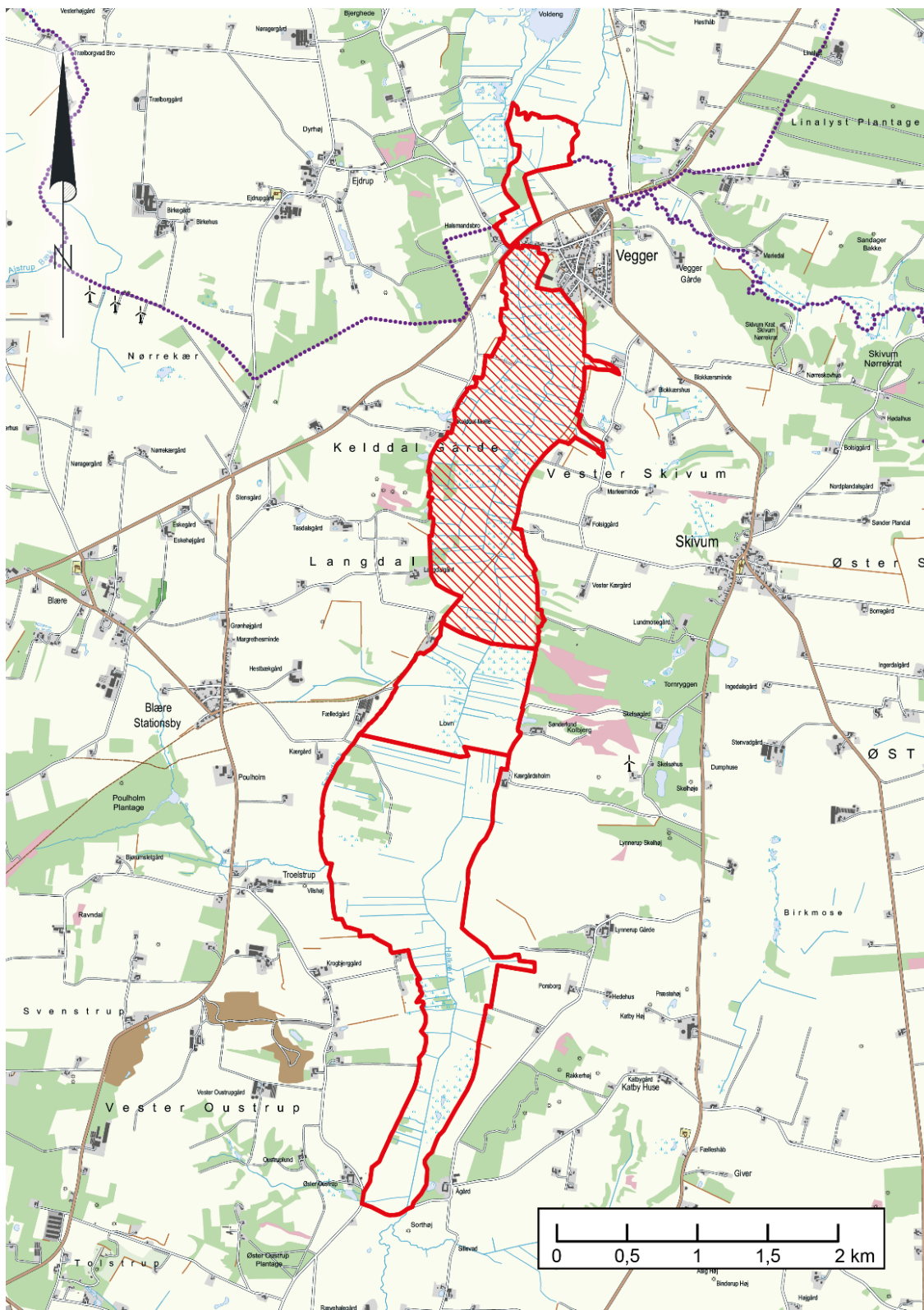
På baggrund af den gennemførte ejendomsræssige forundersøgelse, er det Vesthimmerlands Kommunes vurdering, at der er lodsejeropbakning til vådområdeprojektet. Ud af de otte private lodsejere er seks overvejende positivt stemte over for en fremtidig projektgennemførelse. Herudover er to lodsejere på nuværende tidspunkt afventende ift. en endelig stillingtagen. Det er Vesthimmerlands Kommunes overbevisning, at de ville kunne se dem selv i projektet, hvis de rette løsninger og projektilpasninger findes og tilpasses deres arealer.

Som udgangspunkt ønsker fem lodsejere at sælge deres projektarealer. Heraf ønsker to lodsejere at sælge i rent salg, mens tre ønsker at sælge mod at erhverve erstatningsjord. Det omfatter 32,9 ha i rent salg og 4,2 ha salg mod erstatningsjord. Herudover ønsker tre lodsejere, der tilsammen ejer 28,3 ha i naturgenopretningsprojekt 1, kompensation i form af arealkompensation. To lodsejere, med i alt 23,7 ha, vil muligvis indgå en tilskudsaftale mod erstatningsjord.

Projektets samlede økonomi mht. lodsejernes ønsker for salg af projektjord og 20-årig fastholdelse løber op i hhv. 1.200.200 kr. og 1.698.000 kr. I alt resulterer det i en samlet udgift på ca. 2.900.600 kr., hvor indtægterne ved gensalg af projektjorden er modregnet.

Behovet for erstatningsjord uden for projektområdet er vurderet til 27,9 ha. Herudover ønsker én lodsejer forkøbsret på projektjord, og 2 lodsejere er interesseret i at opkøbe projektjord efter projektgennemførelse. Desuden har flere lodsejere vist interesse for at afgræsse egne og/eller andres projektarealer. Yderligere er der dyreholdere uden for projektet, der har vist interesse for at afgræsse projektjord.

5 Lavbundsprojekt, Halkær ådal



Figur 5.1 Oversigt over placeringen af lavbundsprojektet (rødskraveret) i projektområdet omkring Halkær Å (røde streger).

5.1 Resumé

Denne ejendomsræssige forundersøgelse er en undersøgelse af lodsejerforholdene i projektområdet, lodsejeropbakningen til projektet og behovet for reservation af tilskudsmidler, hvis projektet bliver realiseret, i lavbundsprojektet i Halkær Ådal helhedsplan. Formålet med forundersøgelsen er at undersøge, om der er opbakning til projektet blandt de berørte lodsejere, og hvilke ønsker der er til kompensationsform mod deltagelse i projektet. Forundersøgelsen er baseret på fysiske og telefoniske interviews med hver enkelt berørt lodsejer.

Denne forundersøgelse af lavbundsprojektet i Halkær Ådal helhedsplan giver et klart indtryk af, at der er opbakning blandt de berørte lodsejere i projektområdet, og at der generelt er en positiv interesse blandt lodsejerne for at indgå i projektet. Få lodsejere har udtrykt bekymringer og betænkeligheder ift. deltagelse i projektet og har derfor ytret, at opbakning til projektet er med forbehold.

5.2 Indledning og baggrund

Lavbundsprojektet i Halkær Ådal er en del af lavbundsordningen. Formålet med projektet er, at reducere kvælstof- og CO₂-udledningen fra projektarealerne. Dette opnås ved at implementere tiltag, der fremmer ekstensiveringen af driften på kulstofrige lavbundsgrunde samt ændring af de afvandingsræssige forhold i projektområdet, så grundvandsstanden overordnet set hæves i projektområdet. Projektforslagene i lavbundsprojektet er genslyngning af Halkær Å samt sløjfning af udvalgte dræne og grøfter.

5.3 Projektområdet

I det følgende afsnit beskrives projektområdet, de generelle nuværende restriktioner og ejendomsstrukturen.

5.3.1 Områdebeskrivelse

Lavbundsprojektet udgør i alt 182,9 ha og består primært af beskyttet eng og mose. Projektgrænsen begynder vest for Langdalvej 8, 9600 og afgrænses i sydvest for Vegger af Kelddalvej og Aagade. Halkær Å gennemløber projektområdet og deler området i en østlig og vestlig del. Derudover går den nedlagte Aalborg-Hvalpsund Jernbane, der bliver anvendt som banesti mellem Vegger og Blære Stationsby, på tværs af projektområdet i syd og langs projektgrænsen i øst til Vegger.

Projektafgrænsningen for lavbundsprojektet ses i Figur 5.2.



Figur 5.2. Projektgrænsen for lavbundsprojektet.

5.3.2 Generelle restriktioner

I det følgende afsnit beskrives de nuværende restriktioner i projektområdet. Herunder naturbeskyttelseslovens § 3, Natura 2000-områder og fredninger.

5.3.2.1 Naturbeskyttelse

Størstedelen af projektområdet er registreret som beskyttet natur efter naturbeskyttelseslovens § 3 (Figur 5.3).

Hovedparten af den § 3 beskyttede natur består af eng og mose, der tilsammen udgør 92,2 % af det samlede areal i projektområdet (Tabel 5.1). Heraf er der registreret 125,7 ha eng og 42,8 ha mose, hvilket svarer til hhv. 68,8 % og 23,4 % af arealet i projektområdet. Langs projektgrænsen er der registreret 0,8 ha overdrev og rundt i projektområdet er der registreret 0,2 ha sø fordelt på fire søer. I den sydøstlige ende er der registreret 0,07 ha hede, da projektgrænsen lige overlapper et mindre hedeområde. Samlet set er 92,8 % af projektarealet registreret som beskyttede naturtyper efter naturbeskyttelseslovens § 3.

Tabel 5.1. Beskyttede naturtyper efter naturbeskyttelseslovens § 3 i lavbundsprojektet.

Naturtype	Areal (ha)	Pct.
Eng	125,7	68,7
Hede	0,1	0,0
Mose	42,8	23,4
Overdrev	0,8	0,5
Sø	0,2	0,1
I alt	169,7	92,8

Udover de beskyttede naturtyper er Halkær Å ligeledes beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. Halkær Å med brinker udgør i omegnen af 3,2 ha. Matriklerne, der udgør banestien ejes af Naturstyrelsen, udgør ca. 3,71 ha. Dermed er der ca. 6,3 ha landbrugsjord i projektområdet, der ikke er registreret som § 3 beskyttet natur.

Der er desuden åbeskyttelseslinje 150 m på hver side af åen.

5.3.2.2 Natura 2000

Langt størstedelen af projektområdet er en del af Natura 2000-område nr. 15 Nibe Bredning, Halkær Ådal og Sønderup Ådal. I alt er 162,1 ha (88,6 %) af projektområdets samlede areal på 182,9 ha beliggende i Natura 2000-område (Figur 5.4).

5.3.2.3 Fredning

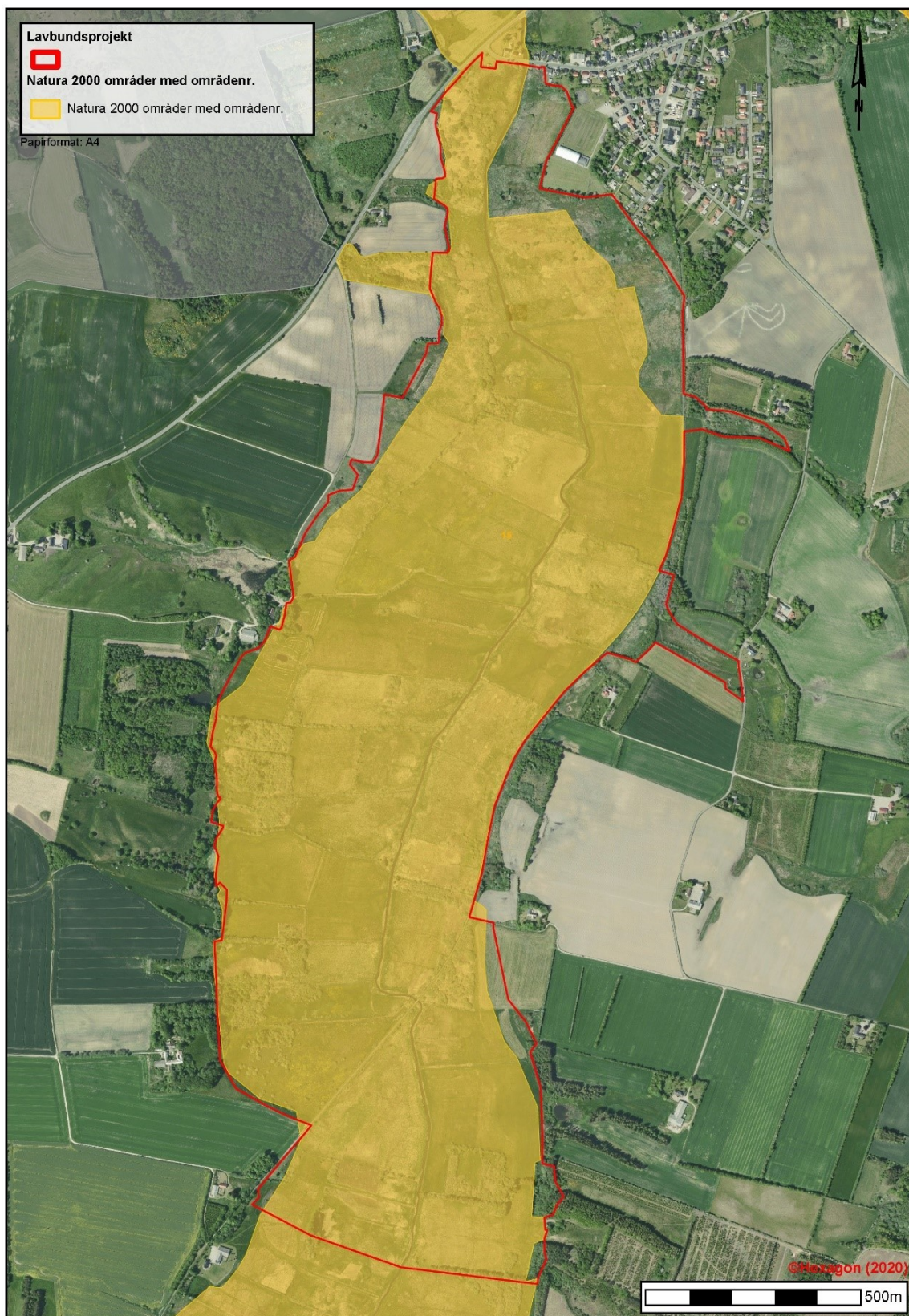
Projektområdet overlapper med Overfredningsnævnets fredning i den vestlige del af projektafgrænsningen ca. halvvejs mod Vegger. Det drejer sig om ejendommen Kelddalvej 15, Kelddal Mølle, på ca. 3,5 ha, der har registreringsnummer 4335 af 29. juli 1968.

Det forventes umiddelbart ikke, at projektet vil have indflydelse ind i fredningen og overtræde fredningsbestemmelserne. I så fald vil der foretages afværgeforanstaltninger i detailprojekteringen, eller Fredningsnævnet vil blive ansøgt om nødvendig dispensation.

På Figur 2.2 ses fredningens placering i lavbundsprojektet.



Figur 5.3 Fordelingen af beskyttet natur i lavbundsprojektet.



Figur 5.4 Placeringen af lavbundsprojektet i Natura 2000 område nr. 15 Nibe Bredning, Halkær Ådal og Sønderup Ådal.

5.3.3 Ejendomsstrukturen

I det følgende afsnit beskrives ejendomsstrukturen i projektområdet. Herunder ejendomsstørrelser, ejerforhold og arealanvendelse.

5.3.3.1 Ejendomsstørrelser og ejerforhold

Hele projektområdet er udmatrikuleret og består sammenlagt af 58 matrikler, der tilsammen giver et areal på 182,9 ha. Jorden er fordelt på 36 ejendomme og 32 lodsejere, hvoraf Naturstyrelsen og Vesthimmerlands Kommune hver er lodsejer. Naturstyrelsen ejer matriklerne, der udgør banestien, og Vesthimmerlands Kommune ejer jord omkring Vegger Idræts- og Kulturhus. Ejerforholdene blandt alle lodsejerne i projektområdet kan ses i Figur 5.5.

De 30 private lodsejere ejer gennemsnitligt 6 ha i projektområdet og variationen er relativ høj i ejerandelen. Lodsejeren med mest jord i projektområdet ejer 26,8 ha, hvilket svarer til 14,7 % af det samlede projektareal, og lodsejeren med mindst jord ejer 0,17 ha, hvilket svarer til 0,09 %. Fordelingen af antal hektar blandt lodsejerne i projektområdet kan ses i Tabel 5.2.

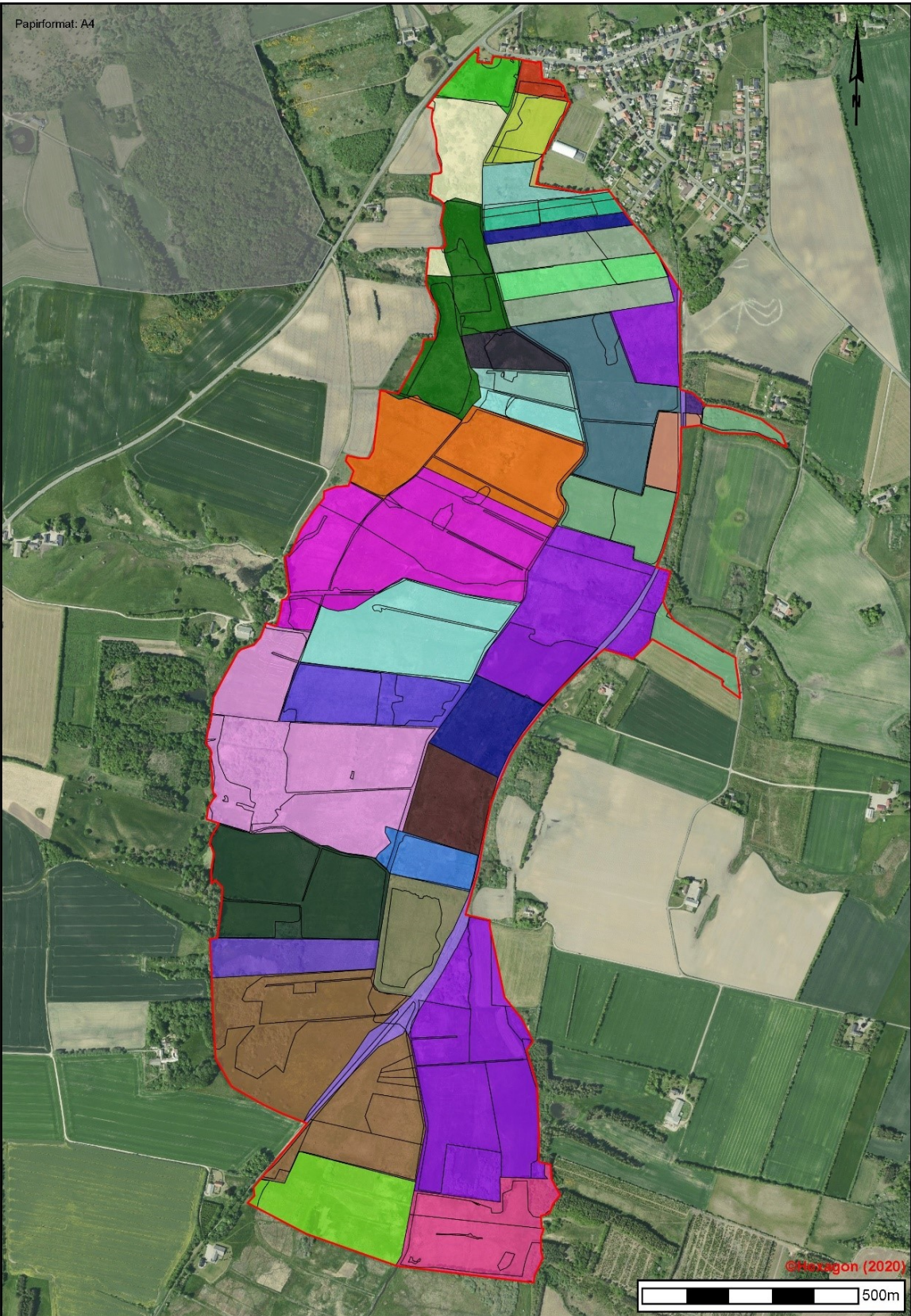
Tabel 5.2. Fordelingen af antal hektar blandt de private lodsejere i projektområdet.

Jord i projektområdet (ha)	< 2 ha	2 ha - 5 ha	5 ha - 10 ha	>10 ha
Antal lodsejere	8	10	8	4

Der er otte private lodsejere med under 2 ha jord i projektområdet, ti lodsejere med 2-5 ha i projektområdet, otte lodsejere med 5-10 ha og fire lodsejere med mere end 10 ha.



En stor del af lavbundsområdet består af moser og enge uden eller med ekstensiv afgræsning
Fotograf: Vesthimmerlands Kommune



Figur 5.5 Fordelingen af ejerforholdene i projektområdet. Hver farve repræsenterer en lodsejer.

Ud af de 30 private lodsejere er der 11 husdyrbedrifter, 15 deltidsbedrifter, én juletræsproducent og 3 uden landbrug. Herudover er der tre økologiske bedrifter og 24 konventionelle bedrifter (Tabel 5.3).

Tabel 5.3. Bedriftsform fordelt på de 30 private lodsejere

Bedriftsform	Husdyrbrug	Deltidsbrug	Juletræer	Ikke landbrug	Økologiske	Konventionelle
Antal lodsejere	11	15	1	3	6	24

Af de 11 husdyrbedrifter er der seks malkekvægsbedrifter, tre svinebedrifter, ét hestehold og én lodsejer, der driver naturpleje med ekstensive kvægracer. Blandt de 15 deltidsbedrifter er der kun en enkelt lodsejer, der har kreaturer. De resterende bedrifter drives som planteavl. I Tabel 5.4 ses de private lodsejeres samlede bedriftsstørrelse.

Tabel 5.4. Den samlede bedriftsstørrelse fordelt på de private lodsejere

Bedriftsstørrelse	< 15 ha	15 ha - 100 ha	100 ha <
Antal lodsejere	5	17	8

Der er stor variation i den samlede bedriftsstørrelse blandt de 30 lodsejere. Fem lodsejere har mindre end 15 ha jord, 17 lodsejere har mellem 15-100 ha og otte lodsejere har mere end 100 ha i alt.

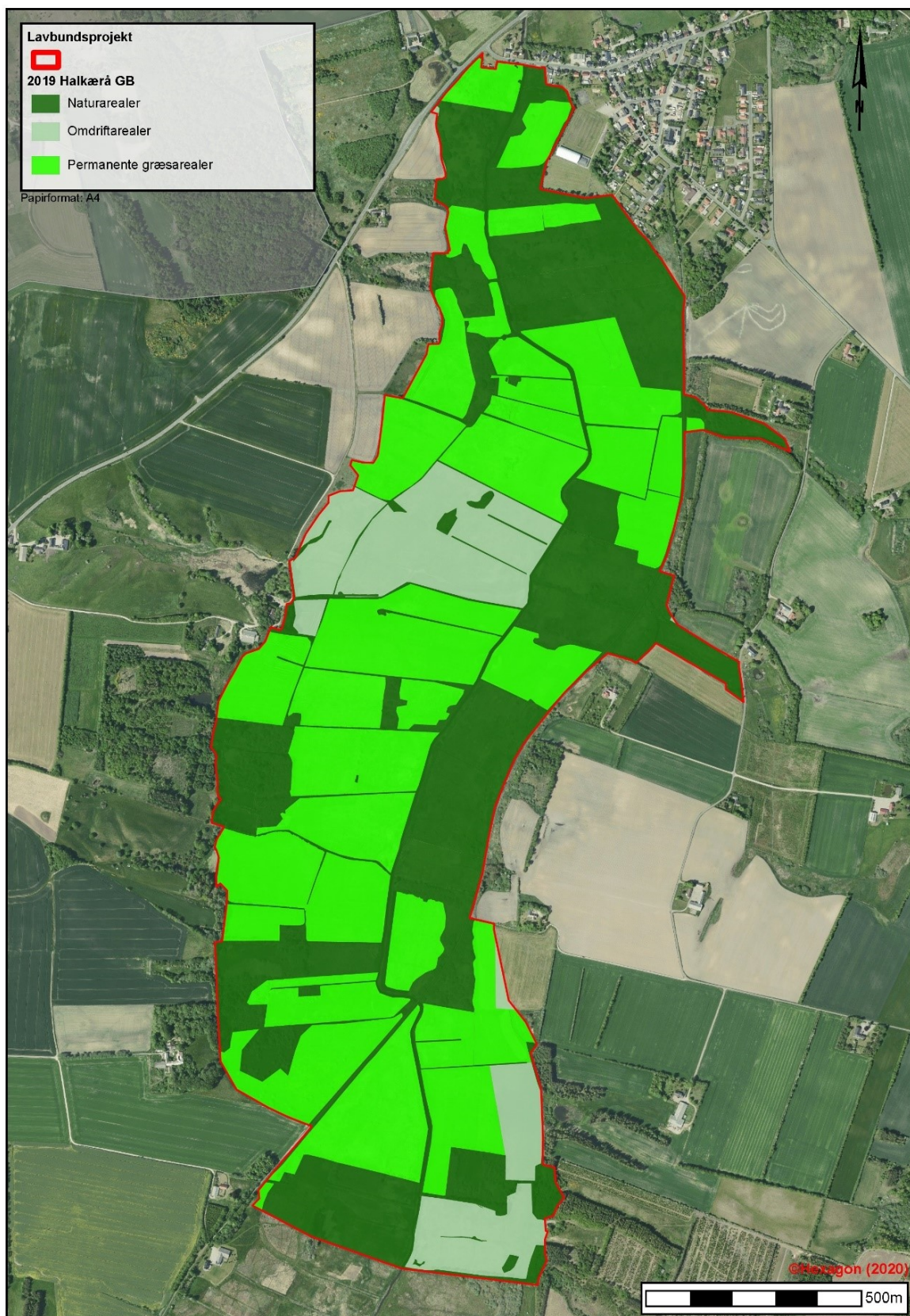
5.3.3.2 Arealanvendelse

Af det matrikulære areal på 182,9 ha blev 111,4 ha anmeldt i Fællesskemaet for 2019. Det svarer til 60,9 % af det samlede projektareal. I Tabel 5.5 er arealanvendelsen i projektområdet angivet. Arealanvendelsen er opdelt i tre kategorier baseret på afgrødekodet anmeldt i Fællesskemaet i 2019 og angives som enten omdriftsarealer, permanente græsarealer eller naturarealer. Omdriftsarealerne i projektområdet består af 0,075 ha kornafgrøder, hvilket skyldes overlap med tilstødende omdriftsmarker og projektgrænsen, 2,9 ha omdriftsgræs og 18,5 ha græsarealer, der i Fællesskemaet er anmeldt med afgrødekodet 247 Miljøgræs, MVJ-tilsagn (ON), omdrift. Permanente græsarealer omfatter græsarealer med afgrødekodet 254 Miljøgræs, MVJ-tilsagn (ON), permanent, samt arealer registreret som vedvarende græs. I projektområdet er det hhv. 15,7 ha og 74,2 ha. Naturarealerne består af alle arealer, der ikke er anmeldt i Fællesskemaet. I projektområdet er det bl.a. arealer med rekreative formål, banestien, Halkær Å, tilløb/grøfter og bevoksninger.

Tabel 5.5. Arealanvendelse inden for projektområdet i lavbundsprojektet.

Arealanvendelse	Areal (ha)	Areal (%)
Omdriftsarealer	21,5	11,8
Permanente græsarealer	89,9	49,2
Naturarealer	71,5	39,1
Total	182,9	100

Overordnet set er der 21,5 ha omdriftsarealer, 89,9 ha permanente græsarealer og 71,5 ha naturarealer. Det svarer til hhv. 11,8 %, 49,2 % og 39,1 %. Fordelingen af arealanvendelsen i projektområdet kan ses i Figur 5.6.



Figur 5.6 Fordelingen af arealanvendelsen i lavbundsprojektet.

5.4 Lodsejerinteressen

I det følgende afsnit beskrives projektets lodsejertilslutning, lodsejernes ønsker om kompensationsform og erstatningsjord og projektets samlede behov for reservation af tilskudsmidler.

5.4.1 Deltagelse i projektet

Projektområdet består af 182,9 ha matrikulært areal fordelt på 36 ejendomme ejet af 30 lodsejere. Halvdelen af de private lodsejere er i løbet af den ejendomsmæssige forundersøgelse blevet interviewet på deres ejendomme og den anden halvdel er interviewet telefonisk. Desuden blev Naturstyrelsen kontaktet telefonisk.

I løbet af den ejendomsmæssige forundersøgelse har 29 af de 30 private lodsejere tilkendegivet, at de overordnet set er positive over for projektet. De ejer tilsammen 176,4 ha, hvilket svarer til 96,4 % af det samlede projektareal. Derudover er Vesthimmerlands Kommune og Naturstyrelsen lodsejere i projektområdet og angivet som positive over for projektet i Tabel 5.6.

Én lodsejer har tilkendegivet en skeptisk holdning og har derfor valgt at være afventende ift. den endelige stillingtagen angående deltagelse i projektet. Vedkommendes holdning er noteret som "ved ikke". Den pågældende lodsejer ejer 6,5 ha i projektområdet, hvilket svarer til 3,6 %.

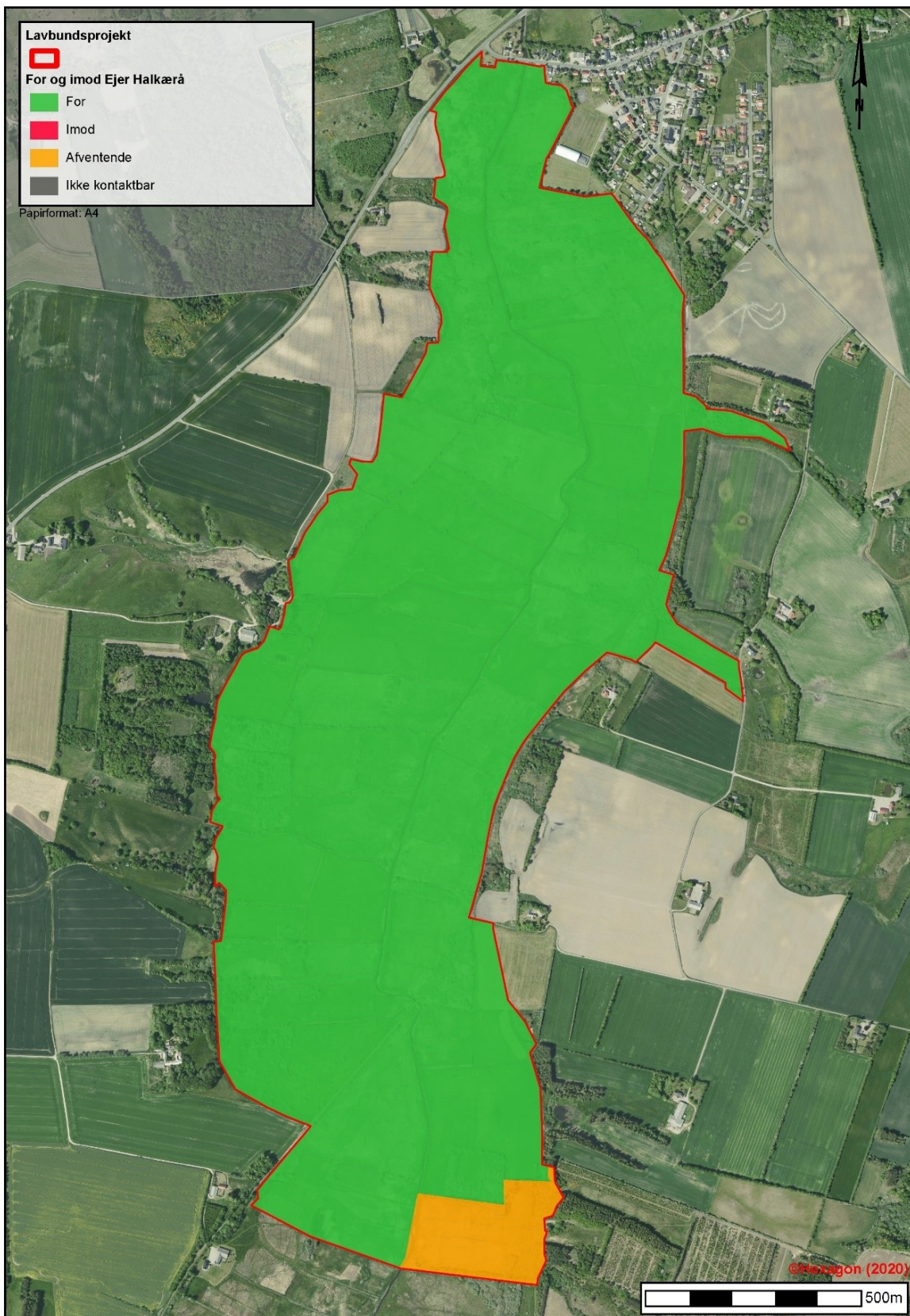
Figur 5.7 viser, hvordan de forskellige lodsejeres tilkendegivelse fordeler sig på arealerne i projektområdet.

Tabel 5.6. Lodsejerholdning til projektforslag i lavbundsprojekt.

Holdning	Lodsejere (antal)	Lodsejere (%)	Areal (ha)	Areal (%)
Positive over for projektet	31	96,9	176,4	96,4
Imod projektet	0	0,0	0,0	0,0
Ved ikke	1	3,1	6,5	3,6
Kunne ikke kontaktes	0	0,0	0,0	0,0
I alt	32	100	182,9	100

Generelt har interviewene og dialogen med lodsejerne vist stor opbakning til projektet. Langt størstedelen har tilkendegivet, at projektets miljømæssige- og naturforbedrende formål er tiltag de anerkender og ønsker aktivt at støtte op om. Derudover er muligheden for jordfordelingen og køb af erstatningsjord uden for projektområdet ligeledes en afgørende faktor for deltagelse i projektet.

En mindre andel af lodsejerne er skeptiske over for projektet i sin helhed og stiller tvivl omkring effektiviteten og omkostningseffektiviteten, men er for projektet, da de ikke vil stå i vejen for en eventuel realisering af det. Den ene lodsejer, der har tilkendegivet, at holdningen på nuværende tidspunkt er "ved ikke", har forklaret, at det grundlæggende handler om, at det er uafklaret, hvilken status den pågældende lodsejers jord vil få ift. tilskudssatsen af 20-årigt fastholdelsestilskud. Det har ikke været muligt for denne lodsejer at få en afklaring fra planteavlskonsulenten, og derfor forbliver vedkommende afventende indtil dette forhold er behandlet.



Figur 5.7 Fordelingen af lodsejernes tilkendegivelse i lavbundsprojektet.

5.4.2 Erstatningsønsker

Hver enkelt lodsejer er blevet præsenteret for de kompensationsformer projektet tilbyder. Det gælder arealkompensation i form af 20-årigt fastholdelsestilskud og salg af jorden, som begge kan kombineres med køb af erstatningsjord. Lodsejernes ønsker fordeler sig som vist i Tabel 5.7.

Der er 9 lodsejere, der har tilkendegivet, at de ønsker at beholde jorden i projektområdet og søge 20-årigt fastholdelsestilskud. Det omfatter et areal på 54,5 ha, hvilket svarer til 29,8 % af projektområdet. Den pågældende lodsejer, hvis holdning er "ved ikke", ønsker også 20-årigt fastholdelsestilskud, hvis der senere hen skulle opstå forhold, der ville give anledning til en positiv holdningsændring. En del af løsningen kunne være 20-årigt fastholdelsestilskud mod erstatningsjord. Derfor er det pågældende areal medregnet i behovet for erstatningsjord under afsnit 5.5.

Størstedelen af lodsejerne har ønsket salg. Herunder har ni lodsejere tilkendegivet et ønske om at sælge deres jord i ren handel uden ønsker eller krav til erstatningsjord i eller uden for projektområdet. Det omfatter et areal på 35,2 ha, hvilket udgør 19,3 % af projektområdet. Herudover ønsker 12 lodsejere at sælge jorden mod kompensation i form af erstatningsjord uden for projektområdet. Det omfatter 90,1 ha af projektområdet, hvilket svarer til 49,3 % af det samlede areal.

Tabel 5.7. Lodsejernes kompensationsønsker for deltagelse i lavbundsprojektet.

Kompensationsform	Lodsejere (Antal)	Matrikler (Antal)	Areal (ha)	Pct.
20-årig fastholdelse	9	19	54,5	29,8
Rent salg	9	9	35,2	19,3
Erstatningsjord*	12	33	90,1	49,3
Lodsejer uden kompensation**	3	2	3,08	1,7
I alt	33***	63	182,9	100

* Inkluderer én lodsejer, der er i tvivl om valg af kompensationsform

**Heraf tilhører 2,67 ha Naturstyrelsen og 0,24 ha Vesthimmerlands Kommune

*** Der er i alt 32 lodsejere i projektområdet, men én lodsejer ønsker en kombination af 20-årigt fastholdelsestilskud og erstatningsjord og er derfor angivet i tabellen af to omgange

Herudover er der 1 lodsejer, der ønsker at beholde jorden, men ikke ønsker at blive arealkompenseret igennem en 20-årig fastholdelsesordning. Dertil er der Naturstyrelsen og Vesthimmerlands Kommune. Det omfatter samlet et areal på 3,08 ha, eller 1,7 %, af projektområdet, der indgår i projektet uden kompensation.

Der er én lodsejer, der som udgangspunkt ønsker en kombination af 20-årigt fastholdelsestilskud og salg mod erstatningsjord. Valget afhænger af den enkelte matrikel og det resulterer derfor i en kombination af to kompensationsformer.

Syv lodsejere har givet udtryk for, at deres valg af kompensationstype ikke er altafgørende for deres opbakning til projektet. Det betyder, at en større andel af lodsejerne kan se sig selv deltage i projektet med en af de andre kompensationsformer, hvis dette skulle vise sig at blive en nødvendighed under jordfordelingen. Vesthimmerlands Kommune anser det som et tydeligt udtryk for, at lodsejerne udviser stor samarbejdsvillighed ift. projektet. Det resulterer i større fleksibilitet ifm. projektet og jordfordelingen, da frihedsgraderne for at finde de rigtige løsninger forøges.

Herudover har én lodsejer tydeligt tilkendegivet, at vedkommende ønsker forkøbsret til de solgte projektarealer og syv lodsejere har udvist interesse for opkøb af projektjord efter en eventuel projekterialisering. Desuden har seks lodsejere udvist interesse for at afgræsse projektarealer.

5.4.3 Behovet for reservation af tilskudsmidler

De omkostninger, der vil være forbundet med 20-årigt fastholdelsestilskud er opgjort i Tabel 5.8. Overslaget over omkostningerne er beregnet ud fra arealanvendelsen for referenceåret 2014. Kompensationsstørrelsen afhænger af jordens status i referenceåret 2014 og den årlige sats for omdriftsarealer, permanente græsarealer og naturarealer er hhv. 3.500 kr./ha, 1.800 kr./ha og 300 kr./ha.

Én lodsejer har i 2018-19 fået bevilget sammenbinding af naturarealer på ca. 37 ha. Der er ikke sket reduktion af arealerne i tabellerne herunder.

Tabel 5.8. Overslag over udgifter forbundet med 20-årigt fastholdelsestilskud i lavbundsprojektet.

Fastholdelsestilskud	Areal (ha)	Pris/ha/år	Samlet årlig udgift (kr.)	Samlet udgift efter 20 år (kr.)
Omdriftsarealer	19,4	3.500	67.900	1.358.000
Permanente græsarealer	16,3	1.800	29.300	586.000
Naturarealer	18,9	300	5.700	114.000
I alt	54,5		102.900	2.058.000

Det samlede areal, der skal kompenseres med 20-årigt fastholdelsestilskud, er 54,5 ha fordelt på 19,4 ha omdriftsareal, 16,3 ha permanente græsarealer og 18,9 ha naturarealer. Den samlede årlige udgift resulterer i 102.900 kr., hvilket over en 20-årig fastholdelsesperiode giver en samlet omkostning på 2.058.000 kr.

Opkøb af projektjord i ren handel og erstatningsjord udgør i alt 125,3 ha. Det økonomiske overslag for opkøb af projektjord er skøn baseret på erfaringstal fra lignende, mindre projekter i Vesthimmerlands Kommune. Derudover er erfaringstallene sammenlignet med jordpriser indgået i nylige jordhandler i lokalområdet som, nogle af lodsejerne under lodsejermøderne har oplyst Vesthimmerlands Kommune om. Opkøb af omdriftsarealer, permanente græsarealer og naturarealer er prissat til hhv. 150.000 kr./ha, 75.000 kr./ha og 35.000 kr./ha. Ved gensalg af jorden er salgsprisen vurderet til 30.000 kr./ha. Gensalgspriserne er ligeledes skøn baseret på erfaringstal over gennemsnitlige salgspriser med pålagt lavbunds- eller vådområdedeklaration. Alle priserne er vejledende og vil derfor med stor sandsynlighed variere fra den prissætning Landbrugsstyrelsen fastsætter ved en eventuel kommende taksering og forhandling. Omkostningerne forbundet med opkøb af projektjord i ren handel er opgjort i Tabel 5.9.

Tabel 5.9. Overslag over udgifterne forbundet med opkøb af projektjord i rent salg i lavbundsprojektet.

Salg	Areal (ha)	Pris/ha (kr.)	Total (kr.)	Gensalgsværdi (kr.)
Omdriftsarealer	0,05	150.000	7.100	1.400
Permanente græsarealer	21,4	75.000	1.607.000	642.800
Naturarealer	13,8	35.000	481.700	412.900
I alt	35,2		2.095.800	1.057.100
Netto omkostning				1.038.700

I projektområdet omfatter ren handel samlet et areal på 35,2 ha fordelt på 0,05 ha omdriftsarealer, 21,4 ha permanente græsarealer og 13,8 ha naturarealer. Omkostningerne forbundet med opkøb af projektjord i ren handel efter en eventuel projektrealisering er beregnet til 2.095.800 kr. Den samlede gensalgsspris for arealerne beløber sig til 1.057.100 kr. Det giver en nettoomkostning på 1.038.700kr.

I Tabel 5.10 er omkostningerne forbundet med opkøb af projektjord mod erstatningsjord estimeret. Det berører 90,1 ha i projektområdet fordelt på 3,8 ha omdriftsarealer, 51,1 ha permanente græsarealer og 35,2 ha naturarealer.

Tabel 5.10. Overslag over udgifterne forbundet med opkøb af projektjord mod erstatningsjord i lavbundsprojekt.

Salg	Areal (ha)	Pris/ha (kr.)	Total (kr.)	Gensalgsværdi (kr.)
Omdriftsarealer	3,8	150.000	570.000	114.000
Permanente græsarealer	51,1	75.000	3.832.500	1.533.000
Naturarealer	35,2	35.000	1.232.000	1.056.000
I alt	90,1		5.634.500	2.703.000
Netto omkostning				2.931.500

De samlede omkostninger forbundet med opkøb af projektjord mod erstatningsjord er beregnet til 5.634.500 kr., og med en samlet gensalgsværdi på 2.703.000 kr. estimeres netto omkostningerne til 2.931.500 kr.

I Tabel 5.11 er de samlede omkostninger opsummeret og den samlede netto omkostning angivet.

Tabel 5.11. Det samlede behov for reservation af tilskudsmidler til lavbundsprojektet.

Kompensationsform	Arealanvendelse	Areal (ha)	Årligt tilskud/pris pr. ha	Samlede omkostninger
Tilskud til 20-årig fastholdelse	Omdriftsarealer	19,4	3.500	1.358.000
Tilskud til 20-årig fastholdelse	Permanente græsarealer	16,3	1.800	586.000
Tilskud til 20-årig fastholdelse	Naturarealer	18,9	300	114.000
Opkøb af jord i rent salg	Omdriftsarealer	0,05	150.000	7.500
Opkøb af jord i rent salg	Permanente græsarealer	21,4	75.000	1.605.000
Opkøb af jord i rent salg	Naturarealer	13,8	35.000	483.000
Opkøb af jord mod erstatningsjord	Omdriftsarealer	3,8	150.000	570.000
Opkøb af jord mod erstatningsjord	Permanente græsarealer	51,1	75.000	3.832.500
Opkøb af jord mod erstatningsjord	Naturarealer	35,2	35.000	1.232.000
I alt		179,9		9.788.000
Salg af projektjord i alt		125,3	30.000	3.759.300
Netto omkostning				6.028.700

De samlede udgifter til opkøb af jord i rent salg, opkøb af jord mod erstatningsjord og 20-årigt fastholdelsestilskud, modregnet indtægterne ved gensalg af jorden, resulterer i en netto omkostning på ca. 6.028.700 kr.

5.5 Behovet for jordfordeling

På baggrund af lodsejernes tilkendegivelser er behovet for erstatningsjord uden for projektområdet vurderet til 96,6 ha. Heraf er 90,1 ha i forbindelse med salg af jord mod erstatningsjord. De resterende 6,5 ha er medregnet, da 20-årigt fastholdelsestilsbud mod erstatningsjord kan vise sig at være løsningen for en af lodsejerne i projektområdet. Det er et estimat og baseret på, at antallet af hektar, de 12 lodsejere ejer i projektområdet, erstattes i samme forhold uden for projektområdet. Alle lodsejere har desuden givet udtryk for, at de ønsker erstatningsjord i form af omdriftsarealer. Der er usikkerheder forbundet med tallene, da flere lodsejere har udtrykt tvivl om kompensationsform og derfor kan ændre prioritering senere i processen.

Under interviewrunden har flere lodsejere på tværs af delprojekterne tilkendegivet, at de sandsynligvis har jord, som Landbrugsstyrelsen kan opkøbe til erstatningsjord uden for projektområdet. Det drejer sig om samlet en jordpulje på op til 315 ha udenfor projektområdet, som overvejende er omdriftsarealer.

5.6 Sammenfatning og konklusion

På baggrund af den gennemførte ejendomsrættlige forundersøgelse, er det Vesthimmerlands Kommunes vurdering, at der er lodsejeropbakning til vådområdeprojektet. Ud af de 30 private lodsejere er 29 overvejende positivt stemte over for en fremtidig projektgennemførelse. Herudover er én lodsejer på nuværende tidspunkt afventende ift. en endelig stillingtagen. Det er Vesthimmerlands Kommunes overbevisning, at de ville kunne se dem selv i projektet, hvis de rette løsninger og projektilpasninger findes og tilpasses deres arealer.

Som udgangspunkt ønsker 21 lodsejere at sælge deres projektarealer. Heraf ønsker ni lodsejere at sælge i rent salg, mens 12 ønsker at sælge mod at erhverve erstatningsjord. Det omfatter 35,2 ha i rent salg og 90,1 ha salg mod erstatningsjord. Herudover ønsker ni lodsejere, der tilsammen ejer 54,5 ha i lavbundsprojektet, kompensation i form af 20-årigt fastholdelsestilsbud eller arealkompensation. Én lodsejer, med i alt 6,5 ha, vil muligvis indgå en tilskudsaftale mod erstatningsjord.

Projektets samlede økonomi mht. lodsejernes ønsker for salg af projektjord og 20-årig fastholdelse løber op i hhv. 3.969.500 kr. og 2.058.000 kr. I alt resulterer det i en samlet udgift på ca. 6.028.700 kr., hvor indtægterne ved gensalg af projektjorden er modregnet.

Behovet for erstatningsjord uden for projektområdet er vurderet til 96,6 ha. Herudover ønsker én lodsejer forkøbsret på projektjord, og ni lodsejere er interesseret i at opkøbe projektjord efter projektgennemførelse. Desuden har flere lodsejere vist interesse for at afgræsse egne og/eller andres projektarealer. Yderligere er der dyreholdere uden for projektet, der har vist interesse for at afgræsse projektjord.

6 Naturgenopretningsprojekt 2, Halkær ådal



Figur 6.1 Oversigt over placeringen af naturgenopretningsprojekt 2 (rødskriveret) i projektområdet omkring Halkær Å (røde streger).

6.1 Resumé

Denne ejendomsræssige forundersøgelse er en undersøgelse af lodsejerforholdene i projektområdet, lodsejeropbakningen til projektet og behovet for reservation af tilskudsmidler, hvis projektet bliver realiseret, i naturgenopretningsprojekt 2 i Halkær Ådal helhedsplan. Formålet med forundersøgelsen er at undersøge, om der er opbakning til projektet blandt de berørte lodsejere, og hvilke ønsker der er til kompensationsform mod deltagelse i projektet. Forundersøgelsen er baseret på fysiske og telefoniske interviews med hver enkelt berørt lodsejer.

Denne forundersøgelse af naturgenopretningsprojekt 2 i Halkær Ådal helhedsplan giver et indtryk af, at der er bred opbakning blandt de berørte lodsejere i projektområdet. Der er generelt en positiv interesse blandt lodsejerne for at indgå i projektet. Én lodsejer har udtrykt betænkeligheder ift. deltagelse i projektet og er derfor afventende.

6.2 Indledning og baggrund

Naturgenopretningsprojekt 2 er en del af pilotordningen for helhedsprojekter.

Formålet med naturgenopretningsprojekt 2 er især at sikre målopfyldelse i Halkær Å, forbedre naturforholdene for habitatnaturtyperne vandløb med vandplanter, kildevæld og rigkær, som findes i netop dette delprojekt. Halkær Å vil potentielt genslynges enkelte steder med virkemidlet restaurering af hel ådal inden for dette projekt, men de primære tiltag her vil være afgræsning og evt. sammenlægning af arealer. Denne del af projektområdet omkring Halkær Å er stuvningspåvirket fra Limfjorden, hvilket begrænser mulighederne for de planlagte tiltag.

I dette delprojekt vil Vesthimmerlands Kommune forbedre leveforholdene for biodiversiteten i de lysåbne naturtyper, bl.a. ved afgræsning. Ved at samle arealer i større enheder vil der være større chance for, at afgræsning kan blive økonomisk fordelagtig. Dette kan være lokkende for dyreholdere, der så kan tjene på afgræsning af projektjord. Desuden vil Vesthimmerlands Kommune forbedre forholdene for smådyr og fisk, især lampretter og odder, samt forbedre forholdene for vandplanterne. Det kan gøres ved evt. at genslynge vandløbet med virkemidlet restaurering af hel ådal, plante træer på udvalgte steder, samt udlægge groft materiale i form af skjulesten og dødt ved.

Naturgenopretningsprojekt 2 er vist på Figur 6.2. Her forløber Halkær Å delvist i Aalborg Kommune eller i kommunegrænsen. Der vil derfor kun blive tale om genslyngning af åen, hvis der kan laves en aftale med Aalborg Kommune, og hvis det er fordelagtigt for naturen.



Figur 6.2 Projektgrænsen for delprojektet naturgenopretningsprojekt 2. Dette er den nordligste del af projektområdet i helhedsplanen og grænser op til Aalborg Kommune.

6.3 Projektområdet

I det følgende afsnit beskrives projektområdet, de generelle nuværende restriktioner og ejendomsstrukturen.

6.3.1 Områdebeskrivelse

Naturgenopretningsprojekt 2 udgør i alt 25,3 ha og består af beskyttede enge og moser. Projektgrænsen begynder på nordsiden af Kelddalvej ved Vegger og går helt op og følger kommunegrænsen. Halkær Å løber igennem det første lille stykke af projektområdet, men følger ellers kommunegrænsen mod Aalborg Kommune. Ét enkelt sted er vandløbet inde i Aalborg Kommune.

Delprojektgrænsen følger kommunegrænsen mod Aalborg i den nordøstlige, nordlige og nordvestlige del. Kommunegrænsen ligger i hhv. Sønderup Å og Halkær Å mod øst og vest, så projektgrænsen følger her de to vandløb.

6.3.2 Generelle restriktioner

I det følgende afsnit beskrives de nuværende restriktioner i projektområdet. Herunder naturbeskyttelseslovens § 3 og Natura 2000-områder.

6.3.2.1 Naturbeskyttelse

Stort set hele projektområdet er registreret som beskyttet eng eller mose efter naturbeskyttelseslovens § 3 (Figur 6.3).

Den beskyttede natur udgør tilsammen 91,9 % af det samlede areal i delprojektområdet (Tabel 6.1). Heraf udgør eng og mose hhv. 57,3 % og 34,6 %, hvilket svarer til 14,5 ha og 8,8 ha.

Tabel 6.1. Andel af beskyttet natur i hektar (ha) og procent i naturgenopretningsprojekt 2.

Naturtype	Areal (ha)	%
Eng	14,5	57,3
Hede	0,0	0,0
Mose	8,8	34,6
Overdrev	0,0	0,0
Sø	0,0	0,0
I alt	23,3	91,9

Der er altså 2 ha ud af de i alt 25,3 ha, som ikke er blandt disse kategorier af registreret beskyttet natur. Halkær Å og Sønderup Å er begge beskyttede vandløb, som ikke er med under disse kategorier. De 2 ha fordeler sig således på bl.a. vandløb, veje, omdriftsarealer og lignende.

Der er desuden åbeskyttelseslinje 150 m på hver side af åen.

6.3.2.2 Natura 2000

Alle 25,3 ha i naturgenopretningsprojekt 2 ligger indenfor Natura 2000-område nr. 15 Nibe Bredning, Halkær Ådal og Sønderup Ådal. (Figur 6.4).



Figur 6.3 Fordelingen af beskyttet natur i naturgenopretningsprojekt 2.



Figur 6.4 Placeringen af naturgenopretningsprojekt 2 i Natura 2000 område nr. 15 Nibe Bredning, Halkær Ådal og Sønderup Ådal.

6.3.3 Ejendomsstrukturen

I det følgende afsnit beskrives ejendomsstrukturen i projektområdet. Herunder ejendomsstørrelser, ejerforhold og arealanvendelse.

6.3.3.1 Ejendomsstørrelser og ejerforhold

Hele projektområdet er udmatrikuleret og består sammenlagt af ti matrikler der tilsammen giver et areal på 25,3 ha. Jorden er fordelt på ni ejendomme og ti lodsejere, hvoraf én er Vesthimmerlands Kommune, som ejer 0,01 ha. Ejerforholdene blandt alle lodsejerne i projektområdet kan ses i Figur 6.5, dog er Vesthimmerlands Kommune ikke til at se, da dette areal er meget lille.

De ni private lodsejere ejer gennemsnitligt 2,8 ha i projektområdet og variationen er relativ lav i ejerandelen. Lodsejeren med mest jord i projektområdet ejer 4,6 ha, hvilket svarer til 18,4 % af det samlede projektareal, og lodsejeren med mindst jord ejer 0,9 ha, hvilket svarer til 3,7 %. Fordelingen af antal hektar blandt lodsejerne i projektområdet kan ses i Tabel 6.2. Fordelingen af antal hektar blandt de private lodsejere i projektområdet.

Tabel 6.2. Fordelingen af antal hektar blandt de private lodsejere i projektområdet.

Jord i projektområdet (ha)	< 2 ha	2 ha - 5 ha	5 ha - 10 ha	10 ha <
Antal Lodsejere	3	6	0	0

Der er tre private lodsejere med under 2 ha jord i projektområdet, seks lodsejere med 2-5 ha i projektområdet, ingen med 5-10 ha eller med mere end 10 ha.

Ud af de ni private lodsejere er der fem husdyrbedrifter, hvoraf de to er på fuld tid. De fire er deltidsbedrifter, herunder er én indenfor planteavl, og fire lodsejere er ikke landbrug. Ingen af bedrifterne er registrerede som økologiske (Tabel 6.3).

Tabel 6.3. Bedriftsform fordelt på de private lodsejere i naturgenopretningsprojekt 2.

Bedriftsform	Husdyrbrug	Planteavl	Deltidsbrug	Fuldtid	Ikke landbrug	Konventionelle
Antal Lodsejere	5	1	4	2	3	6

Af de to lodsejere med fuldtidslandbrug, hvor begge er husdyrbedrifter, er den ene en malkekvægsbedrift og den anden har fedekvæg. Ud af de fire deltidsbedrifter er de tre med husdyr, to med kreaturhold, og én, der driver naturpleje med ekstensive kvægracer. Den sidste deltidsbedrift er planteavl. De resterende lodsejere har ikke landbrug.

I Tabel 6.4 ses de private lodsejeres samlede bedriftsstørrelse.

Tabel 6.4. Samlet bedriftsstørrelse fordelt på de private lodsejere i naturgenopretningsprojekt 2.

Bedriftsstørrelse	< 15 ha	15 ha - 100 ha	100 ha <
Antal Lodsejere	4	2	3

Der er stor variation i den samlede bedriftsstørrelse blandt de ni lodsejere. Fire lodsejere har mindre end 15 ha jord, to lodsejere har mellem 15-100 ha og tre lodsejere har mere end 100 ha i alt.



Figur 6.5 Fordelingen af ejerforholdene indenfor projektområdet. Hver farve repræsenterer en lodsejer.

6.3.3.2 Arealanvendelse

Af det matrikulære areal på 25,3 ha blev 16,1 ha anmeldt i Fællesskemaet for 2019. Det svarer til 63,7 % af det samlede projektareal. I Tabel 6.5er arealanvendelsen i projektområdet angivet.

Tabel 6.5. Arealanvendelse inden for projektområdet i naturgenopretningsprojekt 2.

Arealanvendelse	Areal (ha)	Areal (%)
Omdriftsarealer	3,6	14,1
Permanente græsarealer	12,5	49,6
Naturarealer	9,2	36,3
Total	25,3	100

Arealanvendelsen er opdelt i tre kategorier baseret på afgrødekode anmeldt i Fællesskemaet i 2019 og angives som enten omdriftsarealer, permanente græsarealer eller naturarealer. Omdriftsarealerne i projektområdet består af 2 ha omdriftsgræs og 1,6 ha græsarealer, der i Fællesskemaet er anmeldt med afgrødekode 253 Miljøgræs, MVJ-tilsagn (80 N), omdrift. Permanente græsarealer omfatter græsarealer med afgrødekode 254 Miljøgræs, MVJ-tilsagn (0 N), permanent, samt arealer registreret som vedvarende græs. I projektområdet er det hhv. 1 ha og 11,5 ha. Naturarealerne består af alle de arealer, der ikke er anmeldt i Fællesskemaet. I projektområdet er det bl.a. MVJ-arealer, Halkær Å, tilløb/grøfter og bevoksninger.

Overordnet set er der 3,6 ha omdriftsarealer, 12,5 ha permanente græsarealer og 9,2 ha naturarealer. Det svarer til hhv. 14,1 %, 49,6 % og 36,3 %. Fordelingen af arealanvendelsen i projektområdet kan ses i Figur 6.6.



Halkær Å danner stort set kommunegrænse til Aalborg Kommune i dette delområde
Fotograf: Vesthimmerlands Kommune



Figur 6.6 Fordelingen af arealanvendelsen i naturgenopretningsprojekt 2.

6.4 Lodsejerinteressen

Lodsejere, der frivilligt indgår i projektet, kan kompenseres gennem salg af jorden til Landbrugsstyrelsen eller modtage 20-årigt fastholdelsestilskud, samt opnå mulighed for at blive tilbudt erstatningsjord ifm. jordfordelingen.

6.4.1 Deltagelse i projektet

Projektområdet består af 25,3 ha matrikulært areal fordelt på 9 ejendomme ejet af 9 private lodsejere og 1 kommunal. Blot 3 af de private lodsejere er i løbet af den ejendomsræssige forundersøgelse blevet interviewet på deres ejendomme og de resterende 6 er interviewet telefonisk efter lodsejers eget ønske.

I løbet af den ejendomsræssige forundersøgelse har 8 af de 9 private lodsejere tilkendegivet, at de overordnet set er positive over for projektet. De ejer tilsammen 21,2 ha, hvilket svarer til 85,0 % af det samlede projektareal. Derudover er Vesthimmerlands Kommune lodsejer i projektområdet og angivet som positive over for projektet i Tabel 6.6.

Én lodsejer har tilkendegivet en skeptisk holdning og har derfor valgt at være afventende ift. at tage en definitiv beslutning angående deltagelse i projektet. Vedkommendes holdning er noteret som "ved ikke". Den pågældende lodsejer ejer 4,1 ha i projektområdet, hvilket svarer til 16,1 %.

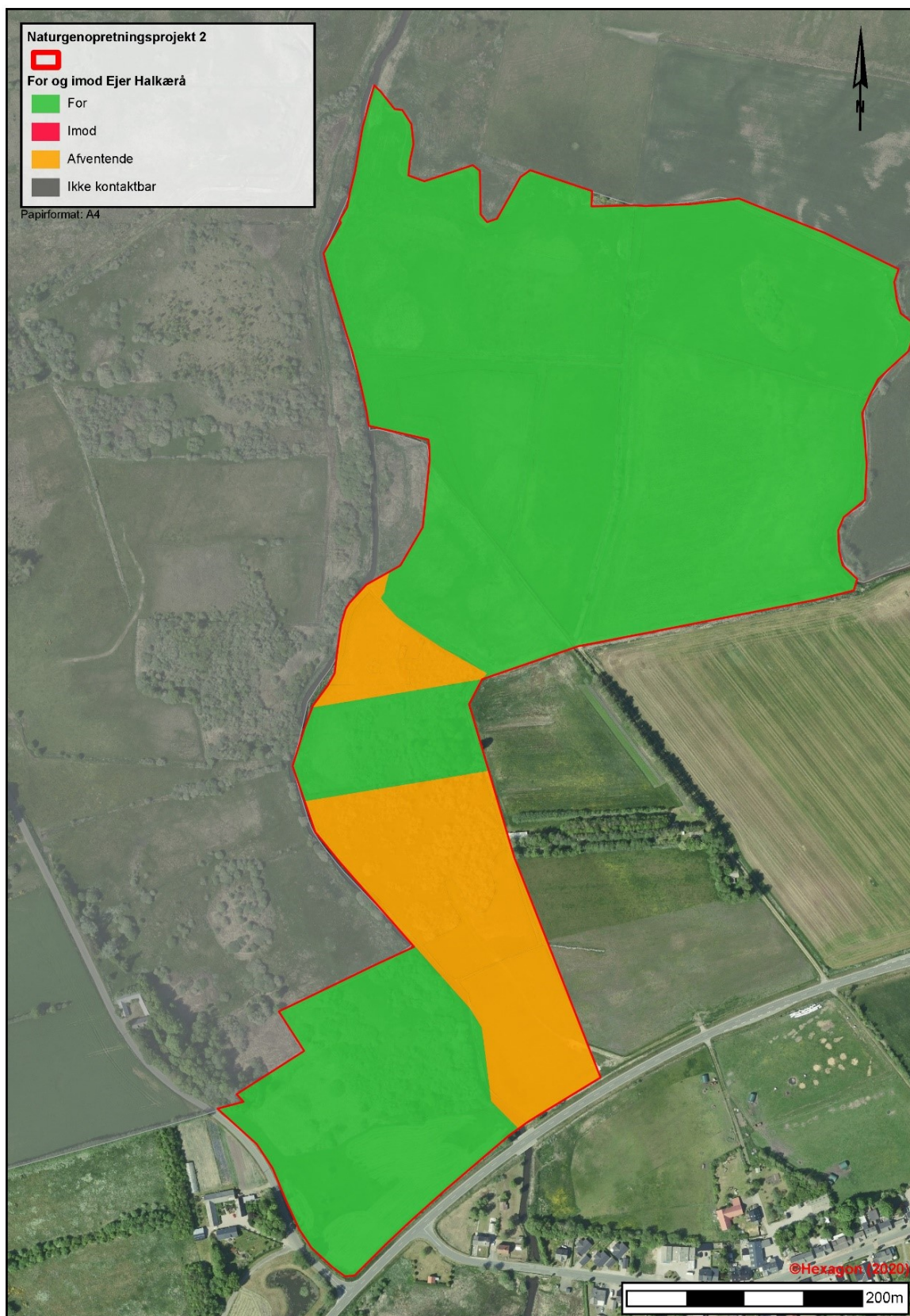
Tabel 6.6. Lodsejerholdning til projektforslag i helhedsprojektet og naturgenopretningsprojekt 2.

Holdning	Lodsejere (antal)	Lodsejere (%)	Areal (ha)	Areal (%)
Positive over for projektet	9	90,0	21,2	83,9
Imod projektet	0	0,0	0,0	0,0
Ved ikke	1	10,0	4,1	16,1
Kunne ikke kontaktes	0	0,0	0,0	0,0
I alt	10	100,0	25,3	100,0

Figur 6.7 viser, hvordan de forskellige lodsejeres tilkendegivelse fordeler sig på arealerne i projektområdet.

Generelt har interviewene og dialogen med lodsejerne vist stor opbakning til projektet. Langt størstedelen har tilkendegivet, at projektets miljømæssige- og naturforbedrende formål er tiltag de anerkender og ønsker aktivt at støtte op om. Derudover er muligheden for jordfordelingen og køb af erstatningsjord uden for projektområdet ligeledes en afgørende faktor for deltagelse i projektet.

En mindre andel af lodsejerne er skeptiske over for projektet i sin helhed og stiller tvivl omkring effektiviteten og omkostningseffektiviteten, men er for projektet, da de ikke vil stå i vejen for en eventuel realisering af det. Den ene lodsejer, der har tilkendegivet, at vedkommendes holdning på nuværende tidspunkt er "ved ikke", har forklaret, at det grundlæggende handler om, at han helst vil beholde arealerne, som de er i dag, og at hans ejendom er til salg, men han vil samtidig ikke stå i vejen for projektet.



Figur 6.7 Fordelingen af lodsejernes tilkendegivelse i naturgenopretningsprojekt 2.

6.4.2 Erstatningsønsker

Hver enkelt lodsejer er blevet præsenteret for de kompensationsformer projektet tilbyder. Det gælder arealkompensation lignende ordningen om 20-årigt fastholdelsestilskud og salg af jorden, som begge kan kombineres med køb af erstatningsjord. Lodsejernes ønsker fordeler sig som vist i Tabel 6.7.

Tabel 6.7. Lodsejernes kompensationsønsker for deltagelse i naturgenopretningsprojekt 2.

Kompensationsform	Lodsejere (Antal)	Matrikler (Antal)	Areal (ha)	Pct.
Arealkompensation eller lign.	1	1	3,2	12,6
Rent salg	5	6	13,2	52,3
Erstatningsjord	2	2	7,4	29,5
Lodsejer uden kompensation*	1	1	1,4	5,7
I alt	9	10	25,3	100

*Hertil hører også 0,01 ha Vesthimmerlands Kommune

Der er én lodsejer, der har tilkendegivet, at de ønsker at beholde jorden i projektområdet og søge arealkompensation. Det omfatter et areal på 3,2 ha, hvilket svarer til 12,6 % af projektområdet.

Størstedelen af lodsejerne har ønsket salg. Herunder har fem lodsejere tilkendegivet et ønske om at sælge deres jord i ren handel uden ønsker eller krav til erstatningsjord i eller uden for projektområdet. Det omfatter et areal på 13,2 ha, hvilket udgør 52,3 % af projektområdet. Én af disse fem lodsejere, er den pågældende lodsejer, hvis holdning er "ved ikke", da han ønsker at sælge projektarealerne, hvis projektet bliver realiseret.

To lodsejere har udtrykt ønske om forkøbsret og vist interesse i at tilkøbe nabomatrikler.

Herudover har to lodsejere tydeligt tilkendegivet, at de ønsker forkøbsret til de solgte projektarealer og har udvist interesse for opkøb af projektjord efter en eventuel projektrealisering. Desuden har fem af lodsejerne udvist interesse for at afgrænse projektarealer.

Herudover ønsker to lodsejere at sælge jorden mod kompensation i form af erstatningsjord uden for projektområdet. Det omfatter 7,4 ha af projektområdet, hvilket svarer til 29,5 % af det samlede areal.

Desuden er der én lodsejer, der ønsker at beholde jorden, men ikke ønsker at få kompensation for arealet. Dertil er der Vesthimmerlands Kommune. Det omfatter samlet et areal på 1,4 ha, eller 5,7 %, af projektområdet, der indgår i projektet uden kompensation.

Fem lodsejere har givet udtryk for, at deres valg af kompensationstype ikke er altafgørende for deres opbakning til projektet. Det betyder, at en større andel af lodsejerne kan se sig selv deltage i projektet med en af de andre kompensationsformer, hvis dette skulle vise sig at blive en nødvendighed under jordfordelingen. Vesthimmerlands Kommune anser det som et tydeligt udtryk for, at lodsejerne udviser stor samarbejdsvillighed ift. projektet. Det resulterer i større fleksibilitet ifm. projektet og jordfordelingen, da frihedsgraderne for at finde de rigtige løsninger forøges.

6.4.3 Behovet for reservation af tilskudsmidler

De omkostninger, der vil være forbundet med arealkompensation er opgjort i Tabel 6.8. Overslaget over omkostningerne er beregnet ud fra arealanvendelsen for referenceåret 2014. Kompensationsstørrelsen afhænger af jordens status i referenceåret 2014 og den årlige sats for omdriftsarealer, permanente græsarealer og naturarealer er hhv. 3.500 kr./ha, 1.800 kr./ha og 300 kr./ha.

Tabel 6.8. Overslag over udgifter forbundet med arealkompensation i naturgenopretningsprojekt 2.

Arealkompensation	Areal (ha)	Pris/ha/år	Samlet årlig udgift (kr.)	Samlet udgift efter 20 år (kr.)
Omdriftsarealer	0,0	3.500	0	0
Permanente græsarealer	2,5	1.800	4.500	90.000
Naturarealer	0,7	300	210	4.200
I alt	3,2		4.710	94.200

Det samlede areal, der skal kompenseres med arealkompensation, er 3,2 ha fordelt på 2,5 ha permanente græsarealer og 0,7 ha naturarealer. Den samlede årlige udgift resulterer i 4.710 kr., hvilket over en 20-årig periode giver en samlet omkostning på 94.200 kr.

Opkøb af projektjord til ren handel og erstatningsjord udgør i alt 20,6 ha. Det økonomiske overslag for opkøb af projektjord er skøn baseret på erfaringstal fra lignende, mindre projekter i Vesthimmerlands Kommune. Derudover er erfaringstallene sammenlignet med jordpriser indgået i nylige jordhandler i lokalområdet som, nogle af lodsejerne under lodsejermøderne har oplyst Vesthimmerlands Kommune om. Opkøb af omdriftsarealer, permanente græsarealer og naturarealer er prissat til hhv. 150.000 kr./ha, 75.000 kr./ha og 35.000 kr./ha. Ved gensalg af jorden er salgsprisen vurderet til 30.000 kr./ha. Gensalgsspriserne er ligeledes skøn baseret på erfaringstal over gennemsnitlige salgspriser med pålagt lavbunds- eller vådområde-deklaration. Alle priserne er vejledende og vil derfor med stor sandsynlighed variere fra den prissætning Landbrugsstyrelsen fastsætter ved en eventuel kommende taksering og forhandling.

Omkostningerne forbundet med opkøb af projektjord i ren handel er opgjort i Tabel 6.9.

Tabel 6.9. Overslag over udgifterne forbundet med opkøb af projektjord i rent salg i naturgenopretningsprojekt 2.

Salg	Areal (ha)	Pris/ha (kr.)	Total (kr.)	Gensalgsværdi (kr.)
Omdriftsarealer	3,6	150.000	540.000	108.000
Permanente græsarealer	3,5	75.000	262.500	105.000
Naturarealer	6,1	35.000	213.500	183.000
I alt	13,2		1.016.000	396.000
Netto omkostning				620.000

I projektområdet omfatter ren handel samlet et areal på 13,2 ha fordelt på 3,6 ha omdriftsarealer, 3,5 ha permanente græsarealer og 6,1 ha naturarealer. Omkostningerne forbundet med opkøb af projektjord i ren handel efter en eventuel projektrealisering er beregnet til 1.016.000 kr. Den samlede gensalgsspris for arealerne beløber sig til 396.000 kr. Det giver en netto omkostning på 620.000 kr.

I Tabel 6.10 er omkostningerne forbundet med opkøb af projektjord mod erstatningsjord estimeret. Det berører 7,4 ha i projektområdet fordelt på 6,5 ha permanente græsarealer og 0,9 ha naturarealer.

Tabel 6.10. Overslag over udgifterne forbundet med opkøb af projektjord mod erstatningsjord i naturgenopretningsprojekt 2.

Salg	Areal (ha)	Pris/ha (kr.)	Total (kr.)	Gensalgsværdi (kr.)
Omdriftsarealer	0	150.000	0	0
Permanente græsarealer	6,5	75.000	487.500	195.000
Naturarealer	0,9	35.000	31.500	27.000
I alt	7,4		519.000	222.000
Netto omkostning				297.000

De samlede omkostninger forbundet med opkøb af projektjord mod erstatningsjord er beregnet til 519.000 kr., og med en samlet gensalgsværdi på 222.000 kr. estimeres netto omkostningerne til 297.000 kr.

I Tabel 6.11 er de samlede omkostninger opsummeret og den samlede netto omkostning angivet.

Tabel 6.11. Det samlede behov for reservation af tilskudsmidler til naturgenopretningsprojekt 2.

Kompensationsform	Arealanvendelse	Areal (ha)	Årligt tilskud/pris pr. ha	Samlede omkostninger
Arealkompensation	Omdriftsarealer	0	3.500	0
Arealkompensation	Permanente græsarealer	2,5	1.800	90.000
Arealkompensation	Naturarealer	0,7	300	4.200
Opkøb af jord i rent salg	Omdriftsarealer	3,6	150.000	54.000
Opkøb af jord i rent salg	Permanente græsarealer	3,5	75.000	265.500
Opkøb af jord i rent salg	Naturarealer	6,1	35.000	213.500
Opkøb af jord mod erstatningsjord	Omdriftsarealer	0	150.000	0
Opkøb af jord mod erstatningsjord	Permanente græsarealer	6,5	75.000	487.500
Opkøb af jord mod erstatningsjord	Naturarealer	0,9	35.000	31.500
I alt		23,8		1.629.200
Salg af projektjord i alt		20,7	30.000	619.500
Netto omkostning				1.009.700

De samlede udgifter til opkøb af jord i rent salg, opkøb af jord mod erstatningsjord og arealkompensation, modregnet indtægterne ved gensalg af jorden, resulterer i en netto omkostning på omtrent 1.009.700 kr.

6.5 Behovet for jordfordeling

På baggrund af lodsejernes tilkendegivelser er behovet for erstatningsjord uden for projektområdet vurderet til 7,4 ha. Estimatet er baseret på, at antallet af hektar, de to lodsejere ejer i projektområdet, erstattes i samme forhold uden for projektområdet. Alle lodsejere har desuden givet udtryk for, at de ønsker erstatningsjord i form af omdriftsarealer. Én lodsejer har givet udtryk for, at skulle han ønske erstatningsjord i stedet for salg (som det er noteret her), så skal erstatningsjorden udenfor projektområdet bruges til afgræsning af fedekvæg, og behøver altså ikke være omdriftsarealer.

Under interviewrunden har flere lodsejere på tværs af delprojekterne tilkendegivet, at de sandsynligvis har jord, som Landbrugsstyrelsen kan opkøbe til erstatningsjord uden for

projektområdet. Det drejer sig om samlet en jordpulje på op til 315 ha udenfor projektområdet, som overvejende er omdriftsarealer.

6.6 Sammenfatning og konklusion

På baggrund af den gennemførte ejendomsræssige forundersøgelse, er det Vesthimmerlands Kommunes vurdering, at der er lodsejeropbakning til projektet. Ud af de ni private lodsejere er otte overvejende positivt stemte over for en fremtidig projektgennemførelse. Herudover er én lodsejer på nuværende tidspunkt afventende ift. en endelig stillingtagen. Det er Vesthimmerlands Kommunes overbevisning, at de ville kunne se dem selv i projektet, hvis de rette løsninger og projektilpasninger findes og tilpasses deres arealer.

Som udgangspunkt ønsker syv lodsejere at sælge deres projektarealer. Heraf ønsker fem lodsejere at sælge i rent salg, mens to ønsker at sælge mod at erhverve erstatningsjord. Det omfatter 13,2 ha i rent salg og 7,4 ha salg mod erstatningsjord. Herudover ønsker én lodsejer, der ejer 3,2 ha i det naturgenopretningsprojekt 2, kompensation i form af arealkompensation.

Projektets samlede økonomi mht. lodsejernes ønsker for salg af projektjord og 20-årig fastholdelse løber op i hhv. 917.000 kr. og 94.200 kr. I alt resulterer det i en samlet udgift på ca. 1.009.700 kr., hvor indtægterne ved gensalg af projektjorden er modregnet.

Behovet for erstatningsjord uden for projektområdet er vurderet til 7,4 ha. Herudover ønsker én lodsejer forkøbsret på projektjord, og to lodsejere er interesseret i at opkøbe projektjord efter projektgennemførelse. Desuden har flere lodsejere vist interesse for at afgræsse egne og/eller andres projektarealer. Yderligere er der dyreholdere uden for projektet, der har vist interesse for at afgræsse projektjord.