

Ejendomsmæssig forundersøgelse  
i forbindelse med

# Skals Enge

## Naturlig hydrologiprojekt



Orbicon A/S  
Jens Juuls Vej 16  
8260 Viby J  
87 38 61 66

[info@orbicon.dk](mailto:info@orbicon.dk)  
[www.orbicon.dk](http://www.orbicon.dk)

CVR nr: 21 26 55 43

Nordea:  
2783-0566110733

**VIBORG KOMMUNE  
EFU SKALS ENGE**

**Rekvirent**

Viborg Kommune  
Natur & Vand  
Prinsens Alle 5  
8800 Viborg

**Rådgiver**

Orbicon A/S  
Jens Juuls Vej 16  
8260 Viby J

Projekt : 1321200095  
Projektleder : Per Roed  
Kvalitetssikring : Morten Hartvigsen  
Revisionsnr. :  
Godkendt af : Morten Hartvigsen  
Udgivet : 17/12 2012

1	Indledning og baggrund.....	4
2	Beskrivelse af projektområdet .....	4
3	Lodsejerinteresser i forbindelse med projektet.....	4
4	Erstatningsmulighed .....	5
5	Vurdering af omkostninger på projektarealer .....	6
6	Sammenfatning og konklusion .....	6

**Bilag vedlagt denne rapport**

<b>Bilag nr.</b>	<b>Type</b>	<b>Målforhold</b>
1	Ejendomskort	1 : 5.000
2	Lodsejerliste	
3	Interviewskemaer	
4	Lodsejerinteressekort	1 : 5.000

## 1 INDLEDNING OG BAGGRUND

Viborg Kommune har anmodet Orbicon, Vand & Naturressource afdelingen i Århus, om at gennemføre en ejendomsmæssig forundersøgelse til belysning af mulighederne for at realisere et naturligt vandstandsprojekt i Skals Enge umiddelbart vest for Skals. Projektområdet ligger indenfor Natura 2000 område nr. 30.

Forundersøgelsen er gennemført i november – december 2012, hvor ejerne af de berørte ejendomme er blevet besøgt.

Natura 2000 er en fælles betegnelse for habitat- og fuglebeskyttelsesområderne i EU. I områderne skal forholdene for en række særlige planter og dyr sikres og om nødvendigt genoprettes.

Som led i opfyldelsen af målsætningerne for *"Natura 2000 område nr. 30. Lovns Bredning, Hjarbæk Fjord og Skals, Simsted og Nørre Ådal, samt Skravad Bæk"*, arbejder Viborg Kommune med mulighederne for at skabe naturlige hydrologiske forhold i Skals Enge, idet området er udpeget af Staten som lokalitet til etablering af naturlige vandstandsforhold. Det primære formål med at etablere naturlig hydrologi er at skabe forbedrede fouragerings- og ynglelokaliteter for relevante fuglearter, herunder engsnarre, rørdrum og klyde.

## 2 BESKRIVELSE AF PROJEKTOMRÅDET

Vådområdeprojektet ligger umiddelbart nordvest for Skals mod Hjarbæk Fjord og berører 23 ejendomme, jf. det tekniske skitseprojekt som Orbicon A/S har udarbejdet i efteråret 2012. Ejendommenes placering fremgår af det til rapporten hørende ejendomskort (bilag A), der ligeledes viser vådområdeprojektets ydre påvirkningsgrænse.

Med hovedfokus på forbedring af forholdene for eng- og vadefuglene er der i det tekniske skitseprojekt foreslået følgende projektelementer:

- Etablering af bekkasinskrab
- Gensnoning af Elbæk Grøft
- Tilkastning af grøfteforløb

Området dækker 74 hektar og er karakteriseret ved at være et lysåbent, græsdomineret område. Nogle områder er allerede i dag med stor fugtighed. Det er præget af mere eller mindre ekstensive driftsformer som afgræsning og høslæt. Områder der ikke afgræsses eller bruges til høslæt, er for størstedelens vedkommende groet til i tagrør. Der findes ingen arealer i omdrift indenfor projektgrænsen.

Landbrugsstrukturen i området er præget af flere større kvægejendomme og mange små hobbyprægede ejendomme.

## 3 LODSEJERINTERESSER I FORBINDELSE MED PROJEKTET

Vådområdeprojektet og dets konsekvenser er ved individuelle møder drøftet med de enkelte lodsejere, og samtlige lodsejere på nær én enkelt er positive overfor projektet, og ser positivt på den natur, som projektet kan bidrage med til området. Dog er der

blandt enkelte en vis skepsis mht. den reelle nyttevirkning i forhold til forbedring af levesteder for fuglene, hvis engene bliver så våde, at de ikke længere kan afgræsses.

Det er en generel forudsætning for flere af lodsejernes positive medvirken til projektet, at Viborg Kommune skal overtage vedligeholdelsen af Elbæk og Nørrebæk.



*Projektarealerne set mod syd*

Som nævnt er en enkelt lodsejer modstander af projektet og har ikke ønsket besøg.

Lodsejernes interessetilkendegivelse er illustreret i bilag B, hvor den beregnede størrelse af de enkelte ejendommers projektarealer ligeledes er angivet. For yderligere oplysninger om lodsejernes indstilling til projektet henvises til de til rapporten vedlagte interviewskemaer.

Et særligt forhold gør sig gældende indenfor projektområdet, idet der gennem tiden er tilskyllet forland til flere ejendomme, således at grænsen mellem land og vand er forrykket i forhold til matrikelkortets udvisende. Forskellen fremgår af bilag A som "hvide pletter" mellem projektgrænsen og de forskellige ejendomssignaturer. I alt er projektområdet 8 ha større end det registrerede matrikulære areal. Forskellen er efter bedste evne fordelt på de enkelte ejendomme i bilag B (kolonnen skønnet areal).

#### **4 ERSTATNINGSMULIGHED**

Lodsejerne er i de gennemførte interviews blevet spurgt om, hvorvidt de ønsker at beholde de projektberørte arealer og søge 20-årigt tilsagn om tilskud til fastholdelse af naturlige vandstandsforhold. Tilskuddet er betinget af, at der varigt tinglyses en servitut på ejendommen, som blandt andet fastsætter,

*at arealerne ikke må anvendes til etablering af skov eller dyrkning af afgrøder, (hvilket dog ikke er til hinder for afgræsning eller rørskær), at arealerne ikke må omlægges, at arealerne ikke må tilføres gødning udover gødning afsat af græssende dyr og at arealerne ikke må tilføres plantebeskyttelsesmidler.*

Tilskuddets størrelse afhænger af den tidligere arealanvendelse:

- 3500 kr. pr. ha for arealer, der i perioden 1. august 2010 – 31. juli 2011 har været dyrket med afgrøder i omdrift, frugt- eller bærproduktion, planteskole på friland, stævningskov eller pyntegrønt, juletræer eller energiskov i kort omdrift.
- 1800 kr. pr. ha for jordbrugsmæssigt udnyttede arealer uden for omdrift.
- 300 kr. pr. ha for naturarealer.

Prisen for landbrugsjord i omdrift i området vurderes til ca. 160.000 kr./ha. og engjord til takst 60, svarende til omkring 100.000 kr./ha.

## 5 VURDERING AF OMKOSTNINGER PÅ PROJEKTAREALER

Lodsejerne indenfor projektområdet, på nær én, har udvist interesse for at indgå frivillig aftale om varig fastholdelse af vådområdet. Uanset denne lodsejer ønsker at beholde arealerne uændret, indgår arealet i nedenstående erstatningsberegning.

I alt ca. 9,3 ha. ligger hen som naturareal uden landbrugsmæssig drift, svarende til et fastholdelsestilskud på 300 kr./ha. i 20 år.

I alt ca. 64,7 ha. anvendes til varig græs, svarende til et fastholdelsestilskud på 1800 kr./ha. i 20 år.

<b>Fastholdelse natur</b>	<b>9,3 ha. a. 300 kr. x 20 år</b>	<b>55.800 kr.</b>
<b>Fastholdelse græs uden for omdrift</b>	<b>64,7 ha. a. 1.800 kr. x 20 år</b>	<b>2.329.800 kr.</b>
<b><i>Fastholdelse i alt</i></b>		<b><i>2.388.000 kr.</i></b>

## 6 SAMMENFATNING OG KONKLUSION

Det vurderes, at en gennemførelse af projektet om etablering af naturlige vandstandsforhold i Skals Enge kan blive en realitet. Lodsejerne er helt overvejende positive overfor projektet og ønsker at indgå aftale om 20-årig fastholdelse af vådområdet.

En enkelt lodsejer ønsker dog at bevare ejendommen uændret. Denne modstand skal der tages stilling til forud for en eventuel ansøgning om midler til at realisere projektet. Fastholder lodsejeren sin modstand under de videre forhandlinger ved realiseringen af projektet, har Viborg Kommune mulighed for at ekspropriere til gennemførelsen, jf.

naturbeskyttelseslovens § 60. Såfremt Viborg Kommune beslutter at gennemføre ekspropriation, skal dette ske via ansøgning om økonomi til Miljøministeriet.

**Rapporten er udarbejdet af:**



**Projektleder, landinspektør Per Roed**

Vand og Naturressourcer, Århus, Sektion for Arealforvaltning og Jordfordeling