

Ejendomsmæssig forundersøgelse
i forbindelse med

Ho Bugt

Naturlig hydrologiprojekt



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

info@orbicon.dk
www.orbicon.dk

CVR nr: 21 26 55 43

Nordea:
2783-0566110733

**VARDE KOMMUNE
EFU HO BUGT**

Rekvirent

Varde Kommune
Toften 2
6818 Årre

Rådgiver

Orbicon A/S
Jens Juuls Vej 16
8260 Viby J

Projekt : 1431200037
Projektleder : Per Roed
Kvalitetssikring : Anne Schelde Damgaard
Revisionsnr. :
Godkendt af : Morten Hartvigsen
Udgivet : 7/6 2013

1	Indledning og baggrund.....	4
2	Beskrivelse af projektområdet	4
3	Lodsejerinteresser i forbindelse med projektet.....	5
4	Erstatningsmulighed	6
5	Vurdering af omkostninger på projektarealer	7
6	Sammenfatning og konklusion	7

Bilag vedlagt denne rapport

Bilag nr.	Type	Målforhold
1	Ejendomskort	1: 5.000
2	Lodsejerliste	
3	Interviewskemaer	
4	Lodsejerinteressekort	1: 5.000

1 INDLEDNING OG BAGGRUND

Varde Kommune har anmodet Orbicon A/S, Vand & Naturressource afdelingen i Århus, om at gennemføre en ejendomsmæssig forundersøgelse til belysning af mulighederne for at realisere et naturlig vandstandsprojekt i Engene ved Ho Bugt nordøst for Ho. Projektområdet ligger indenfor Natura 2000 område nr. 89 - Vadehavet.

Forundersøgelsen er gennemført i marts – april 2013, hvor ejerne af de berørte ejendomme er blevet interviewet.

Natura 2000 er et netværk af områder i EU med særligt værdifuld natur. Natura 2000 er en fælles betegnelse for habitatområder, fuglebeskyttelsesområder og Ramsar-områder. I områderne skal forholdene for en række særlige planter og dyr sikres og om nødvendigt genoprettes. Natura 2000 kaldes også "internationale naturbeskyttelsesområder".

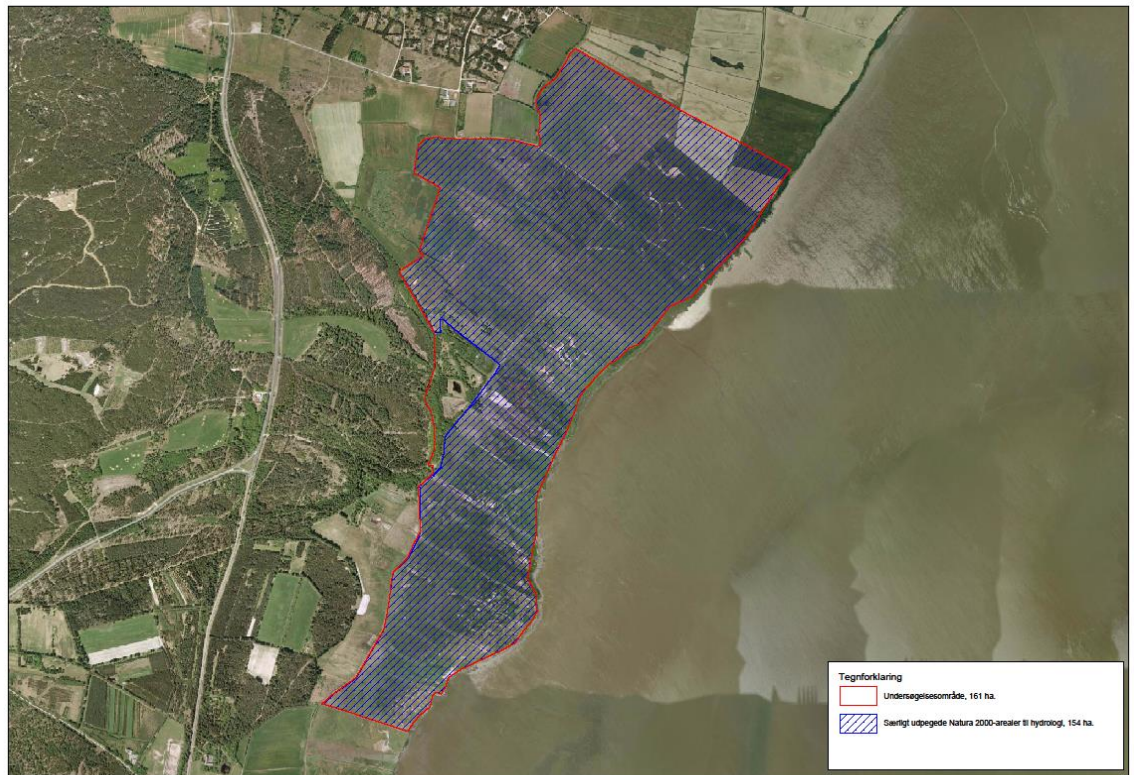
Som led i opfyldelsen af målsætningerne for "*Natura 2000 område nr. 89 Vadehavet, delplan for F49 Engarealer ved Ho Bugt*", arbejder Varde Kommune med mulighederne for at skabe naturlige hydrologiske forhold i engene ved Ho Bugt, idet området er udpeget af Staten som lokalitet til etablering af naturlige vandstandsforhold. Det primære formål med at etablere naturlig hydrologi er at skabe forbedrede fouragerings- og ynglelokaliteter for relevante fuglearter, herunder engsnarre, blå kærhøg og blåhals.

2 BESKRIVELSE AF PROJEKTOMRÅDET

Projektområdet ligger nordøst for Ho By ud mod Ho Bugt og berører 46 ejendomme. Ejendommenes placering fremgår af det til rapporten hørende ejendomskort (Tegning nr. 1), der ligeledes viser vådområdeprojektets ydre påvirkningsgrænse. Området dækker 158 hektar og er karakteriseret ved at være et lysåbent, græsdomineret område med karakter af strandeng.

Fra 1998 til 2000 blev store dele af arealerne omkring Ho Bugt og ind i Varde Ådal omdannet til våde enge gennem et samarbejde mellem landmændene og det tidligere Ribe Amt, den såkaldte "operation engsnarre". Engsnarreprojektet indebærer, at vandstanden i grøfterne generelt i vinterhalvåret hæves til 10 cm under terræn og i sommerhalvåret til 30 cm under terræn. Engsnarreaftalen med lodsejerne er indgået for en 20 årig periode og bortfalder således indenfor 5 til 7 år, hvorefter langt de fleste lodsejere er fritstillede med hensyn til arealernes afvanding.

Store dele af projektområdet er således 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.



Projektområdets afgrænsning

Landbrugsstrukturen i området er præget af få større kvægejendomme og mange små hobbyprægede ejendomme. Store dele af projektområdet er bortforpagtet til ejerne af kvægejendommene.

3 LODSEJERINTERESSER I FORBINDELSE MED PROJEKTET

Projektet om etablering af naturlig hydrologi og dets konsekvenser er ved individuelle møder drøftet med de enkelte lodsejere, og samtlige lodsejere, på nær tre, er positive overfor projektet og ser positivt på den natur, som projektet kan bidrage med til området.

Dog er der helt generelt en vis skepsis med hensyn til den reelle nyttevirkning i forhold til forbedring af levesteder for fuglene, hvis engene bliver så våde, at de ikke længere kan afgræsses.

Mange lodsejere har tilkendegivet, at engsnarprojektet allerede i dag gør engarealerne for våde, og at det aktuelle hydrologiprojekt skal være betydeligt mere differentieret i forhold til de enkelte engarealers topografi for at blive en succes. Det er flere steder anført at hvis projektets definition af naturlig hydrologi er en konsekvent tilkastning af grøfterne indenfor området vil arealerne blive så våde, at formålet med projektet, at forbedre forholdene for strandeng som naturtype, ikke opnås. Dermed vil projektets succeskriterie, de forbedrede vilkår for fuglene, ikke blive indfriet.

To lodsejere har meddelt, at de ønsker at blive fritstillet efter engsnarprojektets udløb og derfor ikke er interesseret i det aktuelle hydrologiprojekt.

En enkelt lodsejer har brug for engarealet til at producere vinterfoder til sine dyr, og frygter at hydrologiprojektet vil gøre engen så våd, at udbyttet vil falde yderligere. Allerede i dag med engsnarreprojektet er engen svær at drive med høslæt. Han vil dog genoverveje sin stilling, såfremt hydrologien på arealet i fremtiden bliver så tilpas tør, at arealet kan bruges til afgræsning og slæt.

To ejendomme er administreret af bobestyreradvokater. Bobestyrerne har ladet det være op til de kommende nye ejere af ejendommene at tage stilling til projektet.

En enkelt lodsejer er ikke truffet, trods utallige telefonopkald, opsøgning på adressen samt udsendelse af brev.

Lodsejernes interessetilkendegivelse er illustreret i bilag 2, hvor den beregnede størrelse af de enkelte ejendommers projektarealer ligeledes er angivet.

På interessekortet (Tegning 4) er lodsejerinteressen vist geografisk.

For yderligere oplysninger om lodsejernes indstilling til projektet henvises til de til rapporten vedlagte interviewskemaer (bilag 3).



Projektarealerne set mod syd

4 ERSTATNINGSMULIGHED

Lodsejerne er i de gennemførte interviews blevet spurgt om, hvorvidt de ønsker at indgå aftale om at etablere naturlig hydrologi på 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 tre, har udvist interesse for at indgå frivillig aftale om varig fastholdelse af naturlig hydrologi. Uanset disse lodsejere ønsker at beholde arealerne uændret, indgår arealet i nedenstående erstatningsberegning.

I alt ca. 9,5 ha. ligger hen som naturareal uden landbrugsmæssig drift, svarende til et fastholdelsestilskud på 300 kr./ha. i 20 år.

I alt ca. 148 ha. anvendes til varig græs, svarende til et fastholdelsestilskud på 1800 kr./ha. i 20 år.

Fastholdelse natur	9,5 ha. a. 300 kr. x 20 år	57.000 kr.
Fastholdelse græs uden for omdrift	148,0 ha. a. 1.800 kr. x 20 år	5.328.000 kr.
<i>Fastholdelse i alt</i>		<i>5.385.000 kr.</i>

6 SAMMENFATNING OG KONKLUSION

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

To ejendomme er administreret af bobestyreradvokater. Bobestyrerne har ladet det være op til de kommende nye ejere af ejendommene at tage stilling til projektet.

Tre lodsejere ønsker dog at bevare deres ejendomme uændret.

Den ene vil dog genoverveje sin stilling, såfremt hydrologien på arealet i fremtiden bliver så tilpas tør, at arealet kan bruges til afgræsning og slæt. Som det er nu, er arealet for vådt, og han er afhængig af afgrøderne til vinterfoder.

Denne modstand skal der tages stilling til forud for en eventuel ansøgning om midler til at realisere projektet. Fastholder lodsejerne deres modstand under de videre forhandlinger ved realiseringen af projektet, har Varde Kommune mulighed for at ekspropriere til gennemførelsen, jf. naturbeskyttelseslovens § 60. Såfremt Varde

Kommune beslutter at gennemføre ekspropriation, skal dette ske via ansøgning om økonomi til Miljøministeriet.

Alternativt kan man undersøge mulighederne for rent teknisk at friholde modstanderne fra påvirkningen af den naturlige hydrologi, evt. ved at bevare grøfterne omkring deres arealer.

Rapporten er udarbejdet af:



Projektleder, landinspektør Per Roed

Vand og Naturressourcer, Århus, Sektion for Arealforvaltning og Jordfordeling