Ejendomsmæssig forundersøgelse

I forbindelse med

Vådområdeprojekt Hjermind Sø

Viborg Kommune, November 2014

Hjermind Sø, ejendomsmæssig forundersøgelse

Forundersøgelsen skal belyse mulighederne for at gennemføre vådområdeprojektet Hjermind Sø, der er beliggende nord for Bjerringbro.

Forundersøgelsen er gennemført i perioden juli – november 2014. Der er ført forhandlinger med ejerne af 6 ejendomme i og omkring projektområdet. 2 af lodsejerne har ikke jord i projektområdet, men kan blive berørt i forhold til kælder og nedsivningsanlæg.

Udgangspunktet for den ejendomsmæssige forundersøgelse har været den tekniske forundersøgelse "Vådområde Hjermind Sø, Orbicon A/S, 05-11-2014"

Der er taget udgangspunkt i scenarie 2, da det hurtigt stod klart, at der ikke var opbakning til scenarie 1.

Projektarealet i TFU er angivet til 17,8 ha., men arronderingen er justeret i forbindelse med den ejendomsmæssige forundersøgelse, så projektarealet bliver 18,07 ha.

Bilag:

6 interviewskemaer
Lodsejerliste lodsejerinterview med udregninger
Kort over lodsejere i projektområdet
Kort over lodsejernes jordtilliggender

Arealanvendelse i projektområdet

Projektområdet er på i alt 18,07 ha.

5,15 ha. anvendes som omdriftsjord.
11,72 ha anvendes til græs
1,2 ha henligger som naturarealer

Lodsejerinteresser

Vådområdeprojektet og dets betydning er blevet drøftet med lodsejerne ved de individuelle møder med de berørte lodsejere.

Lodsejerne har været præsenteret for det tekniske skitseprojekt. Ved de indledende møder blev der fra flere sider ytret ønske om, at vanddybden i den genskabte Hjermind Sø blev øget til 1 meter i et større område, for at hindre, at søen efter nogle få år vil vokse til i tagrør. Den tekniske forundersøgelse blev derfor rettet til, så der i det foreliggende projektforslag er regnet med en afgravning af et delområde på ca. 2 ha., hvor vanddybden så vil blive større end 1 meter. Alle lodsejere gav herefter udtryk for, at de under visse betingelser og forudsætninger ville være positive overfor at forhandle om en realisering af projektet.

Ønsker i forhold til de fremtidige forhold

Ejere af arealer på 9,9 ha ønsker at sælge projektareal mod erstatningsjord.

Ejere af 2,84 ha. jord ønsker fastholdelsestilskud med erstatningsjord.

Ejere af 5,32 ha. ønsker salg og generhvervelse med erstatningsjord.

Særlige ønsker i forhold til køb og salg m.v. fremgår af interviewskemaerne.

Det kan konstateres, at der ser ud til – under visse forudsætninger – at være lodsejeropbakning til gennemførelse af projektet ved alle lodsejere.

Afværgeforanstaltninger

Ved to ejendomme kan der være behov for anlæg af nye nedsivningsanlæg på grund af forhøjet grundvandsstand. Dette afklares nærmere ved detailprojekteringen.

Behov for erstatningsjord og jordfordeling

To ejendomme ønsker erstatningsjord indenfor projektområdet, dels til afgræsning og dels til jagt.

En ejendom ønsker erstatningsjord udenfor projektområdet, samt evt. køb af suppleringsjord.

En ejendom ønsker at sælge hele arealet ved Hjermind Sø mod erstatningsjord ved bopælsadressen.

Der vurderes at være gode muligheder for gennemførelse af en jordfordeling i området.

Vurdering af værditab og udgifter til lodsejerkompensation på projektarealerne

Salg og generhvervelse eller med erstatningsjord:

Det skønnes, at omdriftsjord i området for øjeblikket handles til 170.000 kr./ha.

Det skønnes, at græsarealer i området handles til en værdi af 80.000 kr./ha.

Det skønnes at naturarealer handles til en værdi på 30.000 kr./ha.

Efter-værdien vurderes til 30.000 kr./ha i gennemsnit.

Omdriftsjord til køb: 4,35 ha.
Græsarealer til køb: 9,68 ha.
Naturarealer til køb: 1,2 ha.

Førværdien er under disse forudsætninger bergnet til 1.549.900 kr.
Efterværdi er ligeledes beregnet til 456.900 kr.

Samlet forventeligt værditab: 1.093.000 kr.

(Se udregningen i regnearket).

Omkostninger til 20-årrig fastholdelse:

Omdriftsarealer: 0,8 ha.
Græsarealer: 2,04 ha.

Samlet fastholdelse over 20 år: 129.440 kr.

(Se udregning i regneark)

Samlede omkostninger, værditab og fastholdelse

Den samlede udgift til kompensation for lodsejerne, samt værditab andrager således 1.222.440 kr., svarende til 67.650 kr./ha.

Sammenfatning og konklusion

Det er på baggrund af den gennemførte ejendomsmæssige forundersøgelse den samlede vurdering, at lodsejeropbakningen til projektet er god. Lodsejerne indenfor projektområdet er under visse forudsætninger positive overfor projektet.

Det anbefales, at der gennemføres en lille jordfordeling med deltagelse af 4 ejendomme i forbindelse med projektets gennemførelse. Det forventes, at der vil være behov for ca. 10. ha erstatningsjord. Der kan være behov for yderligere erstatningsjord på ca. 24 ha., såfremt et ønske om at salg af en hel ejendom vil blive imødekommet.

Der vurderes at være gode muligheder for at finde erstatningsjord i nærområdet, samt at flere ejendomme vil have glæde af en eventuel jordfordeling i området.

Rapporten er udarbejdet af:

Viborg Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Natur og Vand

November 2014.