



Skive Kommune

Fårekæret

Vådområdeprojekt med

Appendix

Ejendomsmaessig forundersøgelse



**Ministeriet for Fødevarer,
Landbrug og Fiskeri**
Landbrugsstyrelsen



**Medfinansieret af
Den Europæiske Union**



SKIVEKOMMUNE



Indhold

Resume	3
Indledning og baggrund.....	3
Formål.....	3
Arealanvendelse - Arrondering	5
Lodsejerholdning	5
Lodsejernes ønsker til kompensation.....	5
Økonomi	5
Sammenfatning og konklusion	6
Nøgletal til ansøgning om tilskud om realisering	6

Bilag 1. Beregning af realiseringsbudget til jordhandler



SKIVEKOMMUNE

Resume

Denne ejendomsmæssige forundersøgelse har til formål at klarlægge, om der er opbakning blandt lodsejere til, at Skive Kommune kan gå videre med realisering af projektet. Realiseringen skal hvile på frivillighed. Forundersøgelsen har taget udgangspunkt i interviews med de berørte lodsejere.

Overordnet er alle lodsejerne i projektområdet interesseret i at indgå i projektet.

Indledning og baggrund

Formålet med projektet er at nedbringe udledningen af CO₂ og kvælstof fra landbruget til henholdsvis atmosfære og vandmiljøet ved ekstensivering af drift af landbrugsarealer på kulstofrige lavbundsjorder.

Samtidigt med denne rapport er der udarbejdet en teknisk forundersøgelse for projektet, der beskriver de tekniske muligheder og konsekvenser ved etablering af projektet.

Interviews i forbindelse med den ejendomsmæssige forundersøgelse er gennemført i april 2026.

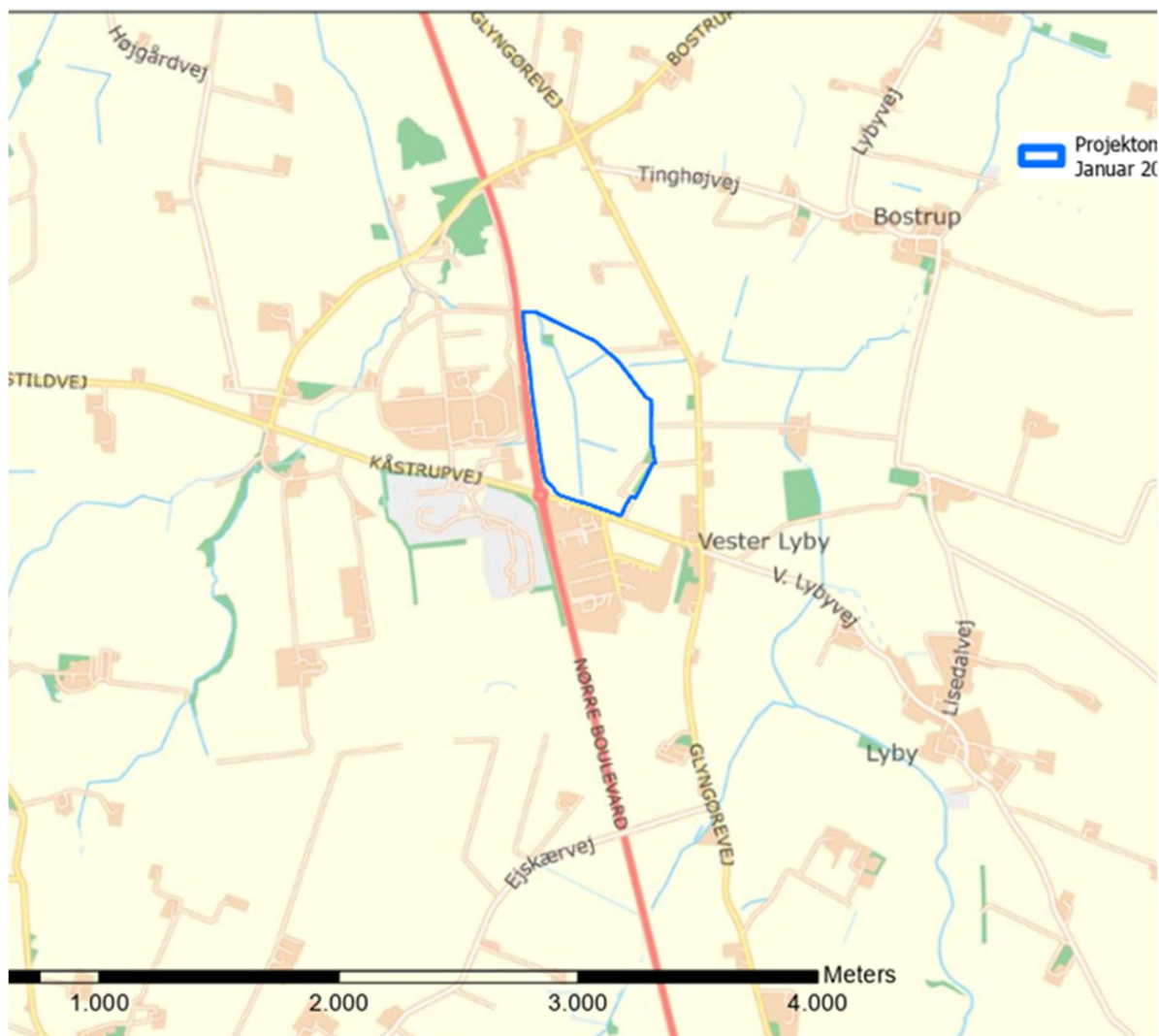
Formål

Formålet med den ejendomsmæssige forundersøgelse er at kortlægge lodsejernes holdning til projektet og deres foreløbige ønsker til kompensation.

På kortet neden for ses projektområdets beliggenhed. Projektet er beliggende i kystvandopland Kås Bredning og Venø Bugt (233) i Limfjorden. Projektområdet dækker et areal på ca. 34,84 ha.



SKIVEKOMMUNE



Figur 1-1: Oversigt over projektområdet. Projektgrænsen er vist med blå streg.

Lodsejerne i projektområdet er blevet interviewet, og deres holdning til projektforslaget afdækket.

Der er 6 involverede lodsejere inden for projektgrænsen, hvoraf den ene er Skive Kommune selv.

På baggrund af lodsejerens tilkendegivelse og foreløbige ønsker til kompensation, er der udarbejdet et økonomisk overslag for en potentiel realisering af projektet - i form af udgifter forbundet med tilskud til fastholdelse af vådområdet og opkøb af jord.



Arealanvendelse - Arrondering

Det samlede areal af projektområdet er opgjort til omkring 34,84 ha. Arealet er opgjort med følgende fordeling:

Nuværende arealanvendelse, ha	ha	%
Agerjord	25,91	74,36
Permanent græs	3,7	10,61
Natur/uden for markkort	5,23	15,01
Sum	34,84	100

Lodsejerholdning

Formålet med den ejendomsmæssige forundersøgelse er at undersøge lodsejernes holdning til det projektforslag, som er udarbejdet i de tekniske forundersøgelser. Lodsejernes tilkendegivelser er ikke bindende. Holdningerne skal give et overordnet billede af, hvorvidt projektet kan forventes at omfatte deres ejendom. Nedenfor ses en oversigt over lodsejerholdningen for det præsenterede projektforslag.

Der er registreret seks ejendomme fordelt på seks lodsejere indenfor projektet, hvoraf en er Skive Kommune og en er Skive Vand. Der er opbakning til projektet fra alle lodsejere.

Lodsejernes ønsker til kompensation

Lodsejerne har ytret at der ønskes salg af arealerne med mulighed for køb af erstatningsjord. To af lodsejerne er uafklaret i forhold til hvordan de ønsker den endelige kompensation eller salg af ejendom. De er derfor medregnet som at ejendommen vil sælges for at sikre det dyreste scenarie.

Billedet for kompensation er derfor på undersøgelsestidspunktet fordelt som angivet nedenfor.

Tabel 1: Lodsejernes ønsker til kompensation for deltagelse i vådområdeprojekt Fårekæret

Erstatningsønske (type)	Lodsejere (Antal)	Areal (ha)	Pct. (areal)
Salg	6	34,84	100
Værditab	-	-	-
I alt	6	34,84	100

Økonomi

Opkøb af projektjord udgør i alt 34,84 ha. Til udregningen af det økonomiske overslag for opkøb af jord er der anvendt erfaringstal fra lignende projekter. Ved opkøb af omdriftsjord regnes med en pris på 230.000 kr. pr. ha. Denne sats er lidt højere end normalt. Den er sat sådan på grund af erfaringer fra andre projekter i områder, hvor jordpriserne viser sig at være høje. For permanent græs regnes med en pris på 120.000 kr. pr. ha, mens der for udyrkede arealer (natur) regnes med 65.000 kr. pr. ha. Disse priser er vejledende, og kan derfor variere i forhold til det beløb, der fastsættes af SGAV ved en eventuel taksering og forhandling.

I de tilfælde, hvor jorden sælges mod erstatningsjord, vil lodsejeren kunne erhverve den tilbudte erstatningsjord for indtægten fra salget af projektjorden. Dette vil derfor ikke umiddelbart medføre en øget udgift til projektoekonomien.

Tabel 2. Økonomisk overslag for opkøb af jord for projektområdet.

Salg	Areal (ha)	Pris/ha (kr.)	Total (kr.)	Gensalgsværdi (kr.)
Omdrift	25,91	230.000	5.568.300	726.300
Permanent græs	3,7	120.000	444.000	111.000
Natur (udyrket)	5,23	65.000	339.950	156.900



SKIVEKOMMUNE

Opkøb af jord (total)	34,84	6.352250	994.200
-----------------------	-------	----------	---------

Ved gensalg af jorden regnes med en erfaringsmæssig, gennemsnitlig salgspris på 30.000 kr. pr. ha (med pålagt vådområdedeklaration). Ligesom salgspriserne er dette beløb vejledende, og kan derfor variere i forhold til den pris, der fastsættes af SGAV.

Den samlede gensalgspris for arealerne beløber sig til 994.200 kr.
Prisen for jordfordelingen er 590.000 kr.

Samlede udgifter

De samlede udgifter til opkøb af jord, fastholdelse af arealer, modregnet indtægterne ved gensalg af jorden, beløber sig til 5.948.050 kr.

Behov for erstatningsjord

På baggrund af lodsejernes tilkendegivelser vurderes behovet til omkring 27,81 ha erstatningsjord.

Sammenfatning og konklusion

På baggrund af den gennemførte ejendoms-mæssige forundersøgelse vurderes det, at der er god lodsejeropbakning til gennemførelse af projektet.

Nøgletal til ansøgning om tilskud om realisering

Projektareal (ha)		34,84
Antal ejendomme og antal lodsejere, der omfattes af projektet	Ejendomme	6
	Lodsejere	6
Antal ha og antal lodsejere, der omfattes af fastholdelsesordningen	Lodsejere	-
	Arealstørrelse	-
Antal ha og antal lodsejere, der indebærer salg og/eller jordfordeling	Lodsejere	6
	Arealstørrelse	34,84
Antal ha og antal lodsejere, der ikke har tilkendegivet om de ønsker fastholdelsesordning eller salg	Lodsejere	-
	Arealstørrelse	-
Arealbehov for erstatningsjord	Arealstørrelse	27,81
Forventet lodsejertilslutning til projektet opgjort efter antal lodsejere	Interesseret	6
	Delvis interesseret	-
	Ikke-interesseret/ikke kontaktet	-
Forventet lodsejertilslutning opgjort i % af projektareal	Interesseret	100 %
	Delvis interesseret	-
	Ikke interesseret/ikke kontaktet	-