

Aftale om vilkår for etablering af vandforsyningsanlæg og rådighedsindskrænkninger på matrikel nr. 6d Orten, Varde Jorder

Aftalen er dd. indgået mellem

Lodsejer
Henrik Korfitz Gylling Brodersen
Sædding Strandvej 211
6710 Esbjerg V

og

DIN Forsyning A/S
Ulvsundvej 1
6715 Esbjerg N

Baggrund

DIN Forsyning ønsker at etablere et vandforsyningsanlæg til indvinding af grundvand ved Vittarp.

Byrådet i Varde Kommune besluttede d. 3. september 2019, at kommunen vil være indstillet på at foretage nødvendig ekspropriation, hvis der ikke kan indgås frivillige aftaler herom, ved etablering af undersøgelsesboringer, indvindingsboringer, boringshuse, ledningsanlæg og vejadgang samt ophør med brug, opbevaring og håndtering af pesticider, spildevandsslam og sprøjtemateriel på dele af matrikel 4a Vittarp By, Outrup, 6d og 5I Orten, Varde Jorder.

I det følgende benævnes etablering af undersøgelsesboringer, indvindingsboringer, boringshuse, ledningsanlæg og vejadgang som *vandforsyningsanlæg*. I det følgende benævnes ophør med brug, opbevaring og håndtering af pesticider, spildevandsslam og sprøjtemateriel som *rådighedsindskrænkninger*.

Denne aftale har til formål at beskrive vilkår og erstatninger ved indgåelse af en frivillig aftale på ekspropriationslignende vilkår om etablering vandforsyningsanlæg og rådighedsindskrænkninger.

Aftalens indhold

Aftalen omhandler følgende elementer:

1. Vandforsyningsanlæg
 - a. Boringer
 - b. Ledningsanlæg og vejadgang
 - c. Boringshuse
2. Rådighedsindskrænkninger (dyrkningsaftale)
3. Arealoverførsel

Vandforsyningsanlæg

Ejeren af Sr. Randsigvej 107, 6800 Varde giver tilladelse til, at DIN Forsyning A/S, på ekspropriationslignende vilkår, kan etablere vandforsyningsanlæg på matrikel 6d Orten, Varde Jorder.

Boringer

Forslag til placering af boringer fremgår af bilag 1 og bilag 2. Den endelige boringsplacering afsættes i felten af en repræsentant for DIN Forsyning og ejer.

Tilladelse gives ved underskrift af bilag 2.

Hvis boringerne giver tilstrækkeligt og kvalitetsmæssigt tilfredsstillende vand, meddeler ejeren tilladelse til vandforsyningsanlæggets tilstedeværelse og drift på vilkår, som det er anført på deklarationsudkastet i bilag 3.

Hovedelementer i aftalen, som også fremgår af bilag 3:

- Erstatningen ydes som et engangsbeløb og dækker leje af et areal med en 25 m radius omkring boringen, så længe der er indvindingsinteresser.
- Arealet indenfor 25 m zonen må ikke dyrkes, sprøjtes eller gødes. Der må gerne ske afgræsning indenfor 25 meter zonen.
- Der etableres et boringshus over boringen.
- DIN Forsyning A/S skal have ubegrænset adgang til boringen.
- DIN Forsyning A/S forbedrer vejforholdene for egen regning, hvis det er nødvendigt.

Ledningsanlæg og vejadgang

Ledningsanlæg placeres så vidt muligt i kanten af veje.

Der må ikke etableres beplantning med dybtgående rødder i et bælte på 2 meter på hver side af ledningsanlægget (samlet bredde er 4 meter). Dette gælder dog ikke ved krydsning af læhegn. Vejadgang etableres som angivet på bilag 1. Ved ændrede boringsplaceringer justeres vejadgangen i samarbejde mellem parterne.

DIN Forsyning A/S forbedrer vejforholdene for egen regning, hvis det er nødvendigt.

Vejadgang til boring nr. 4, 5, 7 og 9 sker fra Sr. Randsigvej (gruppe 1).

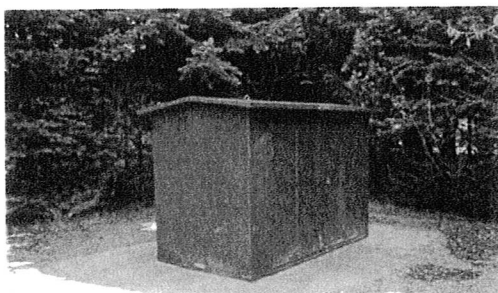
Vejadgang til boring nr. 1, 2, 3, 6, 8 og 10 sker fra Vittarpvej (gruppe 2).

Efter projektafslutning vil der ikke være adgangsvej mellem de to grupper af boringer.

Lodsejer har kendskab til nogle af drænledningerne på arealet. Ledningsoplysninger indhentes inden etablering af rørledninger. Skader på dræn skal udbedres for Din Forsynings regning.

Etablering af boringshuse

Der etableres boringshuse med ståhøjde, som illustreret på nedenstående figur eller lignende. Størrelsen er ca. 150 cm i dybden, 280 cm i bredden og 190 cm i højden.



Rådighedsindskrænkninger (dyrkningsaftale)

Hvis der etableres et vandforsyningsanlæg med tilladelse til indvinding af grundvand i ønsket mængde og kvalitet, og Varde Kommune er villige til at påbyde rådighedsindskrænkninger på de boringsnære områder, så indgår DIN Forsyning A/S og ejer en frivillig aftale på ekspropriationslignende vilkår om tinglyste varige rådighedsindskrænkninger (bilag 4). Aftalen om rådighedsindskrænkninger indgår som et led i DIN Forsynings investeringsbeslutning om etablering af et vandforsy-

ningsanlæg. Rådighedsindskrænkningerne vil være gældende fra den førstkomende 1. september herefter, hvor erstatningen kommer til udbetaling.

Af Figur 1 fremgår et areal på 11,28 ha, som forventes at kunne blive omfattet af rådighedsindskrænkninger. Erstatningen ydes som en engangserstatning som angivet i bilag 5 i 2020-priser.

I foråret 2021 forventes der afsagt kendelser af to overtaksationskommissioner om erstatningsfastsættelse i en række sager med sammenlignelige rådighedsindskrænkninger i hhv. Egedal Kommune og Aarhus Kommune. Afviger disse kendelser mere end 10 % fra de tilbudte erstatninger, så skal erstatningen efterreguleres forholdsmæssigt.

Arealfordelingen fremgår af

Tabel 1. Ved indgåelse af aftalen på et senere tidspunkt reguleres prisen med nettoprisindekset. Hvis arealet bliver mindre eller større, reguleres prisen tilsvarende. Udgangspunktet for erstatningsberegningen er arealanvendelsen i 2019, som angivet på figur 1.

Hovedelementet i aftalen om rådighedsindskrænkninger er, at der ikke må anvendes pesticider og spildevandsslam på arealet eller foregå andre aktiviteter, som kan medføre forurening af grundvandet.



Figur 1: Arealanvendelse på arealet som forventes at kunne blive omfattet af rådighedsindskrænkninger (efter arealoverførsel).

Tabel 1: Arealopgørelse for rådighedsindskrænkninger.

Arealtype	Areal (ha)
Landbrug, omdrift	3,45
Landbrug, permanent græs §3	1,69
So og vandløb	0,88
Læhegn og øvrig beplantning	0,26
Grusvej	0,34
Skov	4,47
Bygning	0,05
Område omk. byg. inkl. gårdsplads	0,14
I alt	11,28

Arealoverførsel

For at minimere de dyrkningsmæssige gener af rådighedsindskrænkningerne er det et ønske fra lodsejerne Jesper Arnth Jensen og Henrik Brodersen, at der foretages arealoverførsel mellem dem. Arealoverførslen omfatter dele af matriklerne 6d og 5l Orten, Varde Jorder. Lodsejerne gennemfører selv arealoverførslen (arealoverførslen er gennemført i 2020, hvilket har medført et nyt matrikel nummer – 5ch Orten, Varde Jorder samt justering af matrikelnummer 5l Orten, Varde Jorder).

Hvis der påbydes rådighedsindskrænkninger eller indgås en frivillig aftale herom på minimum 40 ha af Jesper Arnth Jensens jord, betaler DIN Forsyning [redacted] til Jesper Arnth Jensen og [redacted] til Henrik Graversen som tilskud til arealoverførslen.

Vandstand i søen

Vandindvindingen må ikke påvirke vandstanden i søen. I tilfælde af at vandstanden i søen falder som følge af vandindvinding, skal Din Forsyning sikre at den hidtidige vandstand kan opretholdes ved kompensationsudpumpning til søen.

Uenighed

Uenighed om fortolkning af denne aftale afgøres ved de almindelige domstole eller ved voldgift, hvis parterne er enige herom.

Bilag til nærværende aftale:

1. Kort med angivelse af aftaleelementer
2. Forhåndsaf tale om etablering af vandforsyningsanlæg
3. Deklaration for vandforsyningsanlæg
4. Dyrkningsdeklaration om rådighedsindskrænkninger
5. Erstatning for rådighedsindskrænkninger på Sr. Randsigvej 107

Aftalen indgås hermed mellem

Henrik Korfitz Gy lling Brodersen og

DIN Forsyning A/S

Dato: 27/10-20

Dato:



(navn og titel)

_____ (navn og titel på dem der kan tegne selskabet)



- Indvindingsboringer
- Olieledning
- Beskyttede naturtyper
 - Ingelt
 - Etug
 - Heide
 - Mose
 - Overdrev
 - Skovland
 - So
- Beskyttede vandløb

Placering af olieledning er indtegnnet efter Varde Kommunes web-kort

Mellem

DIN Forsyning A/S
CVR. Nr. 32661149
Ulvsundvej 1
6715 Esbjerg N

og

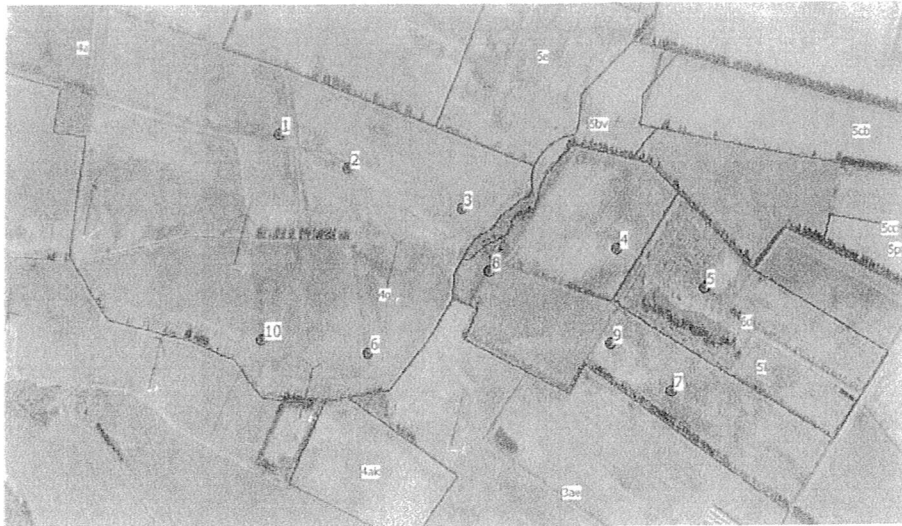
Henrik Korfitz Gylling Brodersen
Sædding Strandvej 211
6710 Esbjerg V

**hvor sidstnævnte er ejer af matr.nr. 6d Orten, Varde
Jorder, som en del af ejendommen beliggende Sr.
Randsigvej 107,6800, er der dd. indgået følgende
forhåndsftale om etablering af vandforsyningsanlæg**

Byrådet i Varde Kommune besluttede d. 3. september 2019, at kommunen vil være indstillet på at foretage nødvendig ekspropriation, hvis der ikke kan indgås frivillige aftaler herom, ved etablering af undersøgelsesboringer, indvindingsboringer, boringshuse, ledningsanlæg og vejadgang samt ophør med brug, opbevaring og håndtering af pesticider, spildevandsslam og sprøjtemateriel på dele af matrikel 4a Vittarp By, Outrup, 6d og 5I Orten, Varde Jorder.

Ejeren af Sr. Randsigvej 107,6800 giver hermed tilladelse til, at DIN Forsyning A/S, på ekspropriationslignende vilkår, kan etablere vandforsyningsanlæg (boringer og boringshuse) med tilhørende vandledninger, deklarationsareal, adgangsveje, el- og styrekabler på matrikel 6d Orten, Varde Jorder. Boringsplaceringer er angivet på nedenstående kort (boring nr. 1 er etableret). Hvis de anførte positioner ønskes fraveget væsentligt, skal der indhentes fornyet tilladelse hos lodsejer.

Ejeren giver endvidere tilladelse til, at vand fra prøvepumpning af boringerne må udledes på nærliggende arealer. Den nøjagtige placering aftales endeligt med lodsejer, når behovet opstår.



Anlægget etableres efter de retningslinjer, der fremgår af Landsaftalen "Anbringelse af vandforsynings- og spildevandsanlæg i almindelig landbrugsjord", der er indgået imellem Landbrug & Fødevarer, Dansk Vand- og Spildevandsforening (DANVA) og Danske Vandværker.

Hvis borerne giver tilstrækkeligt og kvalitetsmæssigt tilfredsstillende vand, meddeler ejeren herved tilladelse til vandforsyningsanlæggets tilstedeværelse og drift på vilkår, som det er anført på det vedhæftede deklarationsudkast (bilag 3).

Ejeren er bekendt med deklarationens vilkår, og er villig til at underskrive deklarationen, når vandforsyningsanlægget er etableret.

Det forudsættes, at anlægget er etableret senest 31. december 2024. I modsat fald genforhandles aftalen.

Erstatning for anlæggets etablering betales i henhold til Landsaftalen. DIN Forsyning A/S betale dog [redacted] i erstatning til lodsejer, senest 30 dage efter borearbejdets afslutning. Den resterende erstatning for borer, der skal anvendes som indvindingsboringer samt øvrig erstatning udbetales senest 30 dage efter ejers underskrift af deklarationen, og beløbets størrelse beregnes ud fra de gældende takster i Landsaftalen for det pågældende år.

Erstatning for afgrøde- og strukturskade og andre omkostninger beregnes særskilt og evt. først efter opmåling, når arbejdet er afsluttet. Beløbet udbetales efter reglerne i Landsaftalen.

Boring nr. 4 og 5 ligger pt. på matrikel nr. 5l Orten, Varde Jorder. En forestående arealoverførsel medfører, at arealet med disse to boringer lægges sammen med matrikel nr. 6d Orten, Varde Jorder. Erstatningen for boring nr. 4 og 5 tilfalder ejeren af matrikel nr. 6d Orten, Varde Jorder.

Boringer, der efterfølgende ikke ønskes anvendt, skal sløjfes, og arealer skal afleveres retableret. Retablering forestås af DIN Forsyning A/S. Erstatningsbeløb som nævnt ovenfor bortfalder, og i stedet udbetales en engangserstatning for afgrøde- og strukturskade og andre ulemper for den pågældende periode, beregnet efter reglerne i Landsaftalen.

Således aftalt:

Dato: 7/11/2019



Henrik Korfitz Gylling Brodersen

Dato: / / 2019
DIN Forsyning A/S v/

Matrikel nr.
6d Orten, Varde Jorder
Sædding Strandvej 211
6710 Esbjerg V

Anmelder:
DIN Forsyning A/S

Tinglysningsafgift kr. x

Deklaration for vandforsyningsanlæg

Undertegnede ejer af matr. nr. 6d Orten, Varde Jorder erklærer herved på egne og fremtidige ejeres vegne, at der ved servitutstiftende pålæg på ovennævnte ejendom og eventuelt fremtidige parceller deraf sikres DIN Forsyning A/S ret til at etablere og bevare vandforsyningsanlæg med tilhørende vandledninger, deklarationsareal, adgangsveje, el- og styrekabler, boringshuse, hegn og beplantning mv. som vist på vedlagte målsatte tinglysningsrids. Anlægget er etableret i medfør af Lov om vandforsyning kapitel 7.

Vandledninger, el- og styrekabler nedgraves til en minimumsdybde på 1,2 m, og i et bælte på 2,0 meter på hver side af disse ledningers midterlinje, må der ikke uden forud indhentet tilladelse fra DIN Forsyning A/S opføres bebyggelse eller etableres andre faste anlæg af nogen art. Herunder også terrænregulering, beplantning med dybtgående rødder, samt anbringelse af depoter eller lignende, der kan være til hinder eller skade for ledningsanlægget eller økonomisk belastende for adgang i forbindelse med eftersyn og vedligeholdelses- og reparationsarbejder.

Såfremt ledningsanlæggets tilstedeværelse medfører væsentlige meromkostninger for gennemførelse af kommende afvandingsprojekter, er ledningsejeren forpligtet til at deltage med halvdelen af sådanne merudgifter. De nærmere vilkår for projektets gennemførelse fastsættes ved forhandling mellem parterne. Kan der ved forhandling ikke opnås enighed, afgøres sagen ved voldgift.

DIN Forsyning A/S eller andre af vandværkets bestyrelse befuldmægtigede skal til enhver tid have fri og uhindret adgang til vandforsyningsboringerne med tilhørende anlæg og ledninger for eftersyn og til at foretage vedligeholdelses- og reparationsarbejder, herunder også at foretage de nødvendige opgravninger.

Arealer, som bliver omfattet af fremtidige reparations- og opgravningsarbejder, afleveres i retableret stand snarest efter arbejdets udførelse.

De ulemper, som er forbundet med færdsel samt almindeligt eftersyn og vedligeholdelsesarbejde, skal tåles uden erstatning, hvorimod der for eventuelt forvoldt skade ydes erstatning efter reglerne i Landsaftalen "Anbringelse af vandforsynings- og spildevandsanlæg i almindelig landbrugsjord", der var gældende, da aftalen blev indgået. Ved uenighed om erstatningens størrelse fastsættes beløbet ved voldgift, som omtalt i Landsaftalen.


Påtaleretten i medfør af nærværende deklARATION tilkommer DIN Forsyning A/S.

Bilag 3 til rammeaftale mellem DIN Forsyning A/S og Sædding Strandvej 211, 6710 Esbjerg V

Nærværende deklaration begæres tinglyst servitutstiftende og med respekt af de på ejendommen tidligere tinglyste servitutter og pantehæftelser, hvorom der henvises til ejendommens blade i tingbogen.

Bindende for nuværende og fremtidige ejere meddeles hermed tilladelse til nærværende deklarations stiftelse og tinglysning.

Som ejer af matr.nr. 6d Orten, Varde Jorder

<u>ESBJERG</u>	<u>27/10-20</u>	<u></u>
Sted	Dato	Ejers underskrift

Matrikel nr.
6d Orten, Varde Jorder
Sædding Strandvej 211
6710 Esbjerg V

Anmelder:
DIN Forsyning A/S

Tinglysningsafgift kr. x

Deklaration

Rådighedsindskrænkning – ingen brug af bekæmpelsesmidler

Ejer af matr. nr. 6d Orten, Varde Jorder pålægges herved de, på tilknyttede rids i bilagsbanken, angivne områder samt parceller udstykket derfra følgende servitutbestemmelser, gældende for nuværende og senere ejere:

1. Formål

- at sikre grundvand af høj kvalitet til drikkevandsbrug.
- at sikre at arealerne anvendes på en måde, så grundvandet beskyttes mod forurening med miljøfremmede stoffer.

2. Anvendelsesforhold

Der må ikke forefindes og/eller anvendes bekæmpelsesmidler eller sprøjtemateriel på det deklarationspålagte område, bortset fra midler godkendt til *økologisk jordbrug*. Undtaget fra dette forbud er opbevaring og anvendelse af bekæmpelsesmidler til indendørs bekæmpelse (også forebyggende) af skadedyr, svampeangreb o. lign. samt opbevaring og anvendelse af bekæmpelsesmidler til udendørs bekæmpelse af rotter o. lign. omkring bygninger og i have-arealer i det omfang midlerne ved anvendelsen placeres i beholdere, fælder, kasser eller lignende og opsamles efterfølgende.

Endvidere tillades opbevaring og anvendelse af godkendte produkter til almindelig udendørs og indendørs vedligeholdelse af ejendommens bygninger under hensyn til, at dette ikke udgør en kendt risiko for forurening af grundvandet.

Der må ikke deponeres, håndteres, udsprede eller opbevares forurenede jord, spildevandsslam eller affald på det deklarationspålagte areal. Der må ikke etableres markstakke med husdyrgødning og ensilage indenfor de boringsnære beskyttelsesområder (BNBO).

I bygningerne og på arealer omfattet af deklARATIONEN må der ikke indrettes eller drives virksomhed, der kan udgøre en risiko for grundvandsforurening. Ved begrundet mistanke om, at der kan ske forurening af grundvandet, skal der iværksættes undersøgelser til afklaring af forureningsrisikoen for lodsejers regning. Ved konstatering af forurening skal der straks iværksættes tiltag, som bringer forureningen til ophør.

Ved etablering af solcelleanlæg større end 1.000 m² på arealet, skal ejer gennemføre en afsmitningstest forud for opsætning. Afsmitningstesten skal udføres af 3. part, og må ikke medføre afsmitning, som kan udgøre en forureningsrisiko for grundvandet. I så fald må solcelleanlægget ikke opstilles. Solcelleanlæg må kun vaskes med rent vand.

Ejerne skal være opmærksomme på, at flyvehavre, bjørneklo, engbrandbæger og lignende ikke må fjernes ved hjælp af bekæmpelsesmidler.

Arealer indenfor en radius på 25 meter fra boringer, der indvinder grundvand til almene vandforsyningsanlæg, er endvidere omfattet af vilkårene i Miljøbeskyttelseslovens § 21 b. Anvendelse af pesticider (bekæmpelsesmidler), dyrkning og gødsning må ikke foretages inden for dette areal.

Der udbetales ikke årlig erstatning for 25 meter beskyttelseszoner.

3. Retsvirkninger

3.1 Tilsyn

Den påtaleberettigede eller andre, der har fuldmagt fra den påtaleberettigede, skal mod behørig legitimation og forudgående varsel på minimum to dage til enhver tid have fri og uhindret adgang til arealet for at kontrollere efterlevelse af dyrkningsvilkårene.

Ejeren af arealet har ret til at ledsage eller lade en stedfortræder ledsage kontrolpersonalet. Dog under forudsætning af, at kontrollen derved ikke forsinkes.

Ejeren/brugeren af arealerne skal udlevere relevant dokumentation vedrørende driften på de nævnte materialer, hvis den påtaleberettigede anmoder skriftligt herom. Dokumentationen skal være påtaleberettigede i hænde senest 14 dage efter modtagelsen af anmodningen.

De ulemper, der er forbundet med kontrollen, skal tåles uden erstatning. Der skal dog ydes erstatning, hvis der er forvoldt skade i forbindelse med kontrollen.

3.2 Bortforpagtning

De til enhver tid værende ejere har pligt til at orientere en eventuel forpagter om denne deklaration.

3.3 Misligholdelse

Hvis en eller flere af bestemmelserne i punkterne 1 og 2 overtrædes, betaler de til enhver tid værende ejere en bod til den påtaleberettigede svarende til pr. 1. januar 2019 kr. 10.000 pr. ha., der er omfattet af overtrædelsen. Overtrædelser af de af bestemmelserne i punkterne 1, 2, 3.1 og 3.2, der ikke kan henføres til et areal, takseres med en bod svarende til pr. 1. januar 2019 kr. 10.000 pr. overtrædelse.

Bodsstørrelserne reguleres årligt efter det nettoprisindeks, som beregnes af Danmarks Statistik.

Der udløses bod for overtrædelser pr. påbegyndt dyrkningssæson eller pr. konstateret overtrædelse, hvis der ikke præcist kan angives en dyrkningssæson.

Hvis de nødvendige ekstraomkostninger til tilsynet, som afdækker den manglende overholdelse af driftsvilkårene herunder til fremskaffelse af dokumentation, overstiger tilbagebetalingskravet, kan denne forhøjes, så disse omkostninger dækkes helt.

Bodsbetøbet er eksigibelt (kan inddrives) uden rettergang eller dom, jf. retsplejelovens § 478, når der er forløbet 14 dage efter, at den påtaleberettigede har meddelt, at forbuddet er konstateret overtrådt. Inden for disse 14 dage kan ejeren begære sagen indbragt for voldgift, jf. pkt. 3.4.

Ved opgørelse af bod og tilbagebetaling af kompensation tillægges der renter med den rentesats, der er fastlagt i renteloven. Renterne beregnes fra tidspunktet for meddelelse om bod/tilbagebetalingspligten til modtager af kompensation, og indtil tilbagebetalingen sker.

Ejeren/brugeren af arealet er forpligtet til uden ugrundet ophold skriftligt at give den påtaleberettigede meddelelse om forhold, der kan medføre udbetaling af bod eller tilbagebetaling af kompensationen.

3.4 Uenighed

Uenighed om fortolkning af denne deklaration og de ved denne skabte forhold afgøres ved de almindelige domstole med Esbjerg som værneting eller ved voldgift, hvis parterne er enige herom. Ved voldgift afgøres sagen af en af hver af parterne udmeldt voldgiftsmand samt en af retten udmeldt opmand, alt i henhold til reglerne i lov nr. 181 af 24. maj 1972 om voldgift.

Under voldgiften kan der afholdes syn og skøn. Syns- og skønsmand/mænd udpeges af voldgiftsretten efter indstilling af parterne.

Voldgiftsrettens anmodning om indstilling af syns- og skønsmand skal efterkommes af parterne inden 4 uger. Efterkommes beslutningen ikke, kan voldgiftsretten selv udpege syns- og skønsmand/mænd. Fordelingen af udgifterne til voldgiftsretten og til et eventuelt syn og skøn fastsættes af voldgiftsretten.

3.5 Påtaleret

Påtaleretten i medfør af nærværende deklaration tilkommer DIN Forsyning A/S.

3.6 Tinglysning

Med hensyn til de på ejendommen hvilende servitutter henvises til ejendommens blade i tingbogen. Nærværende deklaration respekterer de på ejendommene hvilende servitutter, men ikke pantegæld i ejendommen. Nærværende deklaration tinglyses servitutstiftende på nævnte ejendom uden udgift for ejeren forud for pantegæld.

Aftalen er gældende fra den 1. september 202x.

Notat

DIN Forsyning A/S

Kildefeltundersøgelse Varde NordAftale om pesticidfri drift, Sr. Randsigvej 107,
6800 Varde

Projekt nr.: 220318220318
Dokument nr.: 1231836051
Version 3
Revision 2

Udarbejdet af JOPE
Kontrolleret af CTH
Godkendt af CTH

Erstatning for tinglysning af dyrkningsdeklaration på Sr. Randsigvej 107, 6800 Varde, på matrikel nr. 6d, Varde Jorder

DIN Forsyning ønsker at indgå en frivillig dyrkningsaftale om pesticidfri drift på dele af ejendommen Sr. Randsigvej 107.

Den tinglyste deklaration skal sikre grundvandet mod fremtidig pesticidpåvirkning som følge af aktiviteter på arealerne.

Dette notat har til formål at vurdere lodsejerens tab i forbindelse med tinglysning af en deklaration. Erstatningen opgøres til forskellen i ejendommens handelspris før og efter rådighedsindskrænkningen som følge af pesticidforbuddet. Derudover kan der ydes erstatning for ulemper i form af driftsomlægning og driftsforstyrrelse for en kortere periode. Slutteligt gives en samlet vurdering af ejernes tab.

Rådighedsindskrænkningen vil ske på matrikel 6d, Varde Jorder. Arealet udgør 11,28 ha (Figur 1). Der er foretaget mageskifte af arealer på Vittarpvej 91 og Sr. Randsigvej 107, 6800 Varde. Erstatningsopgørelsen er opgjort på baggrund af ejerskabet efter mageskiftet.



Figur 1: Arealanvendelse på arealet som forventes omfattet af et forbud mod anvendelse af pesticider (efter arealoverførsel).

Nuværende forhold

Sr. Randsigvej 107 er en fritidsejendom med skov, sø og landbrugsjord. Arealtypernes fordeling fremgår af Figur 1 og Tabel 1. Ejendommen er beliggende i landzone. Bygningen ved søen er i BBR registreret som "bygning til fritidsformål". Bygningen ved Sr. Randsigvej er registreret som "udhus". Landbrugsarealerne har gennem en årrække været bortforpagtet, primært til produktion af grovfoder, bl.a. fodermajs.

Arealerne ligger generelt lavt men er placeret på en lille højderyg (+ 1-2m i forhold til de lave omkringliggende arealer) og med mindre søer omkring. Af luftfoto over årene fremstår arealerne nogle steder fugtige og vandlidende med flere spor efter at det har været svært at bjerge grovfoder. Jordens bonitet indenfor aftalearealet er primært lerblandet sandjord (JB4) med humus (JB11) på de lave omkringliggende arealer.

Fremtidig produktion

Den nuværende drift kan delvist fortsætte efter aftaleindgåelse, men hvor der på arealet i omdrift må forventes et reduceret udbytte, og produktionen af silomajs må ophøre på disse arealer, da det ikke vil være omkostningseffektivt, at fortsætte denne uden brug af pesticider. Afgrødevalg og driftsform kan dog tilpasses pesticidfri drift, men silomajs skal dyrkes på andre arealer.

Værditabsvurdering

Jordværdi

I Danmark er der indgået ca. 300 frivillige dyrkningsaftaler mellem vandforsyninger og lodsejere, som omhandler rådighedsindskrænkninger om pesticidfri drift. Disse er primært indgået af DIN Forsyning, Vandplanudvalget i Aarhus og HOFOR. Ud fra erstatningsniveauerne i de mange frivillige aftaler er der i Tabel 1 fastsat erstatninger for de enkelte arealanvendelser på ejendommen. Den samlede værdiforringelse på jorden vurderes til kr. [REDACTED]

I foråret 2021 forventes der afsagt kendelser af to overtaksationskommissioner om erstatningsfastsættelse i en række sager med sammenlignelige rådighedsindskrænkninger i hhv. Egedal Kommune og Aarhus Kommune. Afviger disse kendelser mere end 10 % fra de tilbudte erstatninger, så skal erstatningen efterreguleres forholdsmæssigt.

Tabel 1: Arealfordeling, værdiforringelse og erstatning.

Arealtype	Areal (ha)	Værdiforringelse (kr./ha)	Værdiforringelse i alt (kr.)
Landbrug, omdrift	3,45	[REDACTED]	[REDACTED]
Landbrug, permanent græs §3	1,69	[REDACTED]	[REDACTED]
Sø og vandløb	0,88	[REDACTED]	[REDACTED]
Læhegn og øvrig beplantning	0,26	[REDACTED]	[REDACTED]
Grusvej	0,34	[REDACTED]	[REDACTED]
Skov	4,47	[REDACTED]	[REDACTED]
Bygning	0,05	[REDACTED]	[REDACTED]
Område omk. byg. inkl. gårdsplads	0,14	[REDACTED]	[REDACTED]
I alt	11,28	[REDACTED]	[REDACTED]

Nedgang i dækningsbidrag

Med det nuværende afgrødevalg vil der ved pesticidfri drift være en forventet udbytte-nedgang på arealet i omdrift. Indtægten på arealet vil således reduceres, og erstatning for tabt fortjeneste i ét år vil typisk blive erstattet, hvis der var tale om en erstatning afsagt af en taksationskommission. Nedgangen i dækningsbidrag er beregnet med baggrund i Landsaftalen om frivillige dyrkningsaftaler indgået i 2000 mellem landbrugets organisationer og vandværksforeningerne. Det kan være vanskeligt at beregne nedgang i dækningsbidraget i et grovfodersædskifte, som følge af ophør med brug af pesticider. Derfor tages der udgangspunkt i et planteavlsædskifte. Her kan nedgangen i dækningsbidrag II beregnes til kr. [REDACTED] ha på omdriftsarealer i 2019. Omdriftsarealer udgør 3,45 ha. På de øvrige arealer forventes ingen ændring af indtjeningen på arealet som følge af aftaleindgåelse. Den samlede nedgang i DB II på aftalearealerne opgøres dermed til [REDACTED]. På de øvrige arealer kan driften fortsætte uændret efter aftaleindgåelse.

Omstillingsomkostninger / engangsudgifter

Det forventes, at lodsejer bruger tid på møder samt eventuel rådgivning i forbindelse med aftaleindgåelse. Konsulentbistand og egen tid kan betragtes som en engangsudgift. Et forslag til værdisætning heraf vil være [redacted] som er praksis i sammenlignelige ekspropriationssager.

Konklusion

I Tabel 2 er angivet en vurdering af ejers samlede tab ved tinglysning af pesticidforbud på matrikel 51 Orten, Varde Jorder. Arealet udgør 11,08 ha. Tabene er opdelt på 1) nedgang i ejendomsværdi 2) tab i dækningsbidrag og 3) omstillingsomkostninger. Det samlede tab for ejeren beløber sig til kr. 241.301 kr.

Tabel 2: Vurdering af ejers samlede tab ved tinglysning af pesticidforbud.

	Kompensation (kr.)
Nedgang i ejendomsværdi, kr.	
Areal værditab	[redacted]
Tab i dækningsbidrag II i ét år, kr.	[redacted]
Omstillingsomkostninger, kr.	
Sagkyndig bistand samt egen tid	[redacted]
Samlet tab, kr.	[redacted]