

Poul Erik Lyngby Pedersen
Reballevej 1, Søvind
8700 Horsens

Påbud om ophør med erhvervsmæssig anvendelse af pesticider i boringsnært beskyttelsesområde (BNBO) tilhørende Søvind Vandværk

Baggrund

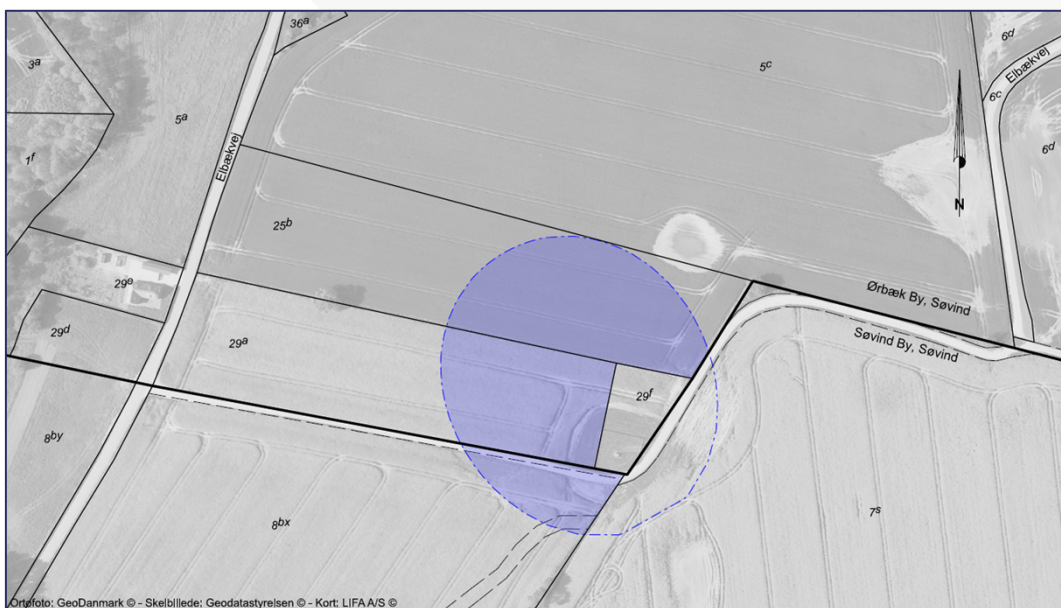
Med henblik på at undgå pesticidforurening af grundvandet der indvindes fra boring DGU nr. 107.870, tilhørende Søvind Vandværk, træffer Horsens Kommune med hjemmel i miljøbeskyttelseslovens¹ § 24a, afgørelse om påbud om ophør med erhvervsmæssig anvendelse af pesticider i det boringsnære beskyttelsesområde omkring boringen. Se figur 1.

Påbuddet vedrører følgende:

Ejendomsnummer: BFE nr. 8742344 og BFE nr. 100807236, tilhørende to ejendomme: Vorsøvej 2 og Reballevej 1, Søvind, 8700 Horsens.

Matrikel nr.: 8bx Søvind By, Søvind samt matrikel nr. 25b Ørbæk by, Søvind og matrikel nr. 29a Ørbæk By, Søvind.

¹ LBK nr. 1093 af 11. oktober 2024, miljøbeskyttelsesloven med senere ændringer



Figur1: Afgrænsning af BNBO arealet ses som det blå markerede område på matr. nr. 8bx Søvind By, Søvind, matr. nre. 25b og 29a Ørbæk By, Søvind.

Indkomne bemærkninger i varselsperioden

Horsens Kommune forvarslede i perioden den 23. maj til 20. juni 2025 denne afgørelse. Du har i forbindelse med varslet haft mulighed for inden den 20. juni 2025, at komme med bemærkninger til sagens faktiske oplysninger.

Du har den 19. juni 2025 fremsendt følgende bemærkninger:

Jordpriser:

Jordpriserne der skal anvendes i erstatningsberegningen, er på påbudstidspunktet, hvilket er vigtigt ift. at jordpriserne gennem de senere år er steget markant.

Elbækvej 52. Ejendommen er købt 01-09-2024 af denne sags lodsejere til 8.400.000 kr.

Bygninger (nu Elbækvej 52) med 4,20 ha jord er senere frasolgt til 2.850.000 kr. Restarealet er på 30,04 ha. Heraf er der søgt arealstøtte som omdriftsareal på 27,74 ha. Med værdisætning på øvrige arealer på 75.000 kr./ha for 2,30 ha – i alt 172.500 kr. vil prisen på omdriftsarealerne være 193.854 kr./ha. i den korrigerede hektarpris.

Oddervej 35B, som er en bygningsløs ejendom ligger lige op ad arealet med BNBO og er solgt i maj 2025 til en pris på 215.000 kr./ha. Stort set hele arealet er omdriftsjord, så den korrigerede pris kan sættes 215.000 kr./ha.

Ovennævnte ejendomme har arealer beliggende i den aktuelle BNBO og bør derfor være retningsgivende for prissætningen. En gennemsnitsjordpris på 205.000 kr./ha vil derfor være retvisende. I erstatningsopgørelsen fra Niras er anvendt en jordpris på 190.000 kr./ha.

Drænforskel:

Det noteres på side 3 i erstatningsfastsættelsen, at ejendommen Elbækvej 52 er udfordret af dræningen. Som beskrevet blev arealet købt af lodsejere i 2024 og der er siden foretaget dræning af de lave dele af marken, så det er forkert at angive, at arealet nu er udfordret af dræning.

Tilskudsordninger:

Erstatningsfastsættelsen skal afspejle reduktionen af jordværdien i lang fremtid. Det er derfor forkert at beregne nuværende dækningsbidrag ved anvendelse af bio-ordninger (side 5), da de angivne beløb i allerhøjeste grad er politisk bestemte og kan fjernes med et pennestrøg allerede ved den nye EU reform i 2027. I den nuværende reformperiode bliver tilskuddet til biodiversitet og bæredygtighed allerede ændret fra 2026 til at hedde midlertidig ekstensivering, hvor tilskuddet til biodiversitetsbrak på omdriftsarealer forventes reduceret væsentligt. Tilskud til bestøverbrak forventes også fjernet fra 2026. Det er derfor meget misvisende at angive, at bio-ordninger kan forrente en jordværdi på 200.00 kr./ha.

Defigurering:

På side 9 står, at defigurering er således ikke aktuelt. Imidlertid fremgår der i Tabel 2 på side 10 en linje med defigurering på 30.000 kr. Markens resterende jordstykker bliver absolut mindre rentable at dyrke, så det er uklart, hvorfor teksten på side 9 er formuleret som den er.

Slagtesvin:

På side 3 angives at ejendommen er registreret med 1.960 slagtesvin. Det drejer sig mere specifikt om stipladser, hvor der er 1.000 stipladser til smågrise mellem 7 og 30 kg samt 960 stipladser til slagtesvin over 30 kg.

Kommunens vurdering af de indkommende bemærkninger fra ejer

Indsigelser vedr. jordpriser

Horsens Kommune har anvendt et jordprisnotat omhandlende handelspriser på landbrugsjord i Horsens Kommune. Notatets vurder niveauet af jordpriser i Horsens Kommune, med fokus på landbrugsjord i omdrift

Der er via tinglysningen undersøgt rene jordpriser i specifikke handler i Horsens Kommune og 5 km fra kommunegrænsen fra 1. december 2022 til 26. november 2024. Alle handler er gennemført som frie tinglyste handler på almindelige markeds vilkår. Der er derudover kun medtaget handler med bygningsmasse, hvis der er oplyst en separat pris for den tilhørende jord i handlen.

Den nævnte handel på Elbækvej 52, indgår med data i det samlede jordprisnotat og er dermed inkluderet i analysen. Konklusionen i notatet er: at handelspriserne (den landbrugsmæssige værdi) på ren landbrugsjord i omdrift i Horsens Kommune, i december 2024 primært ligge i spændet mellem 160.000 til 210.000 kr./ha. Den høje ende af intervallet repræsenterer store, velarronderede dyrkningssikre marker med gode jordbunds- og dræningsforhold. Den lave ende af intervallet repræsenterer de driftsøkonomisk mindre attraktive marker, f.eks. grundet markens størrelse, form, kuperethed, dræningsforhold o. lign

Handlen af Elbækvej 52, hvor bygning og 4,2 ha jord er solgt fra, er tinglyst den 28.10. 2024. Handlen indgår ikke som en del af jordprisnotatet da arealet er for lille i forhold til søge kriterier ved udtræk af tinglyste handler.

Den nævnte handel på Oddervej 35b, indgår ikke i jordprisanalysen, da handlen er gennemført efter 26. november 2024, handlen er ikke tinglyst.

Jordprisen i erstatningsopgørelsen i nærværende sag, er vurderet til 190.000 kr./ha. på baggrund af de 4 lokale handler fra 2024. Jordprisen ligger i den øvre fjerdedel af prisspændet for Horsens Kommune.

Horsens Kommune vurderer ikke at der er noget af de fremsendte der ændrer på kommunens prissætning på kr. 190.000 kr./ha.

Indsigelser i forhold til tilskudsordninger

I forhold til tilskudsordningerne så er praksis på ekspropriationsområdet, at det er ejendommens værdi i handel på ekspropriationstidspunktet. Så vi er nødt til at forholde os til hvad marken kan indtjene med de nuværende tilskudsordninger. Ud fra de sidste 20 års landbrugspolitik fra EU, samt det seneste oplæg til den kommende landbrugspolitik, virker det usandsynligt at der skulle blive mindre fokus på miljø/biodiversitetsfremmende tiltag. Siden erstatningsopgørelsen blev udført, er en lang række pesticider også blevet gjort ulovlige fra 2027. Så på sammen måde som at tilskudssystemet kan blive ændret, er der heller ingen garanti for at der må blive anvendt pesticider fremadrettet.

Bemærkning vedrørende Defigurering

Der tildeles ikke defigurering til matr. 8bx, derfor står der at defigurering ikke er aktuelt på side 9.

Men der tildeles defigurering til matr. 29a og 25b, på 20.000 kr./ha på de 1,5 ha der vurderes at blive påvirket, det står også på siden 9 i samme afsnit. Derfor fremgår der i Tabel 2, på side 10 en defigurering på 30.000 kr.

Krav om forøget dækning af sagkyndig bistand

Horsens kommune vurderer ikke at denne sag er så kompleks og omfattende at der bør tildeles et forøget bidrag til sagkyndigbistand. Det er kutyme at der afsættes et beløb til sagkyndig bistand, men det er ikke alle udgifter der dækkes. I denne sag så er beløbet fastsat skønsmæssigt efter hvad der er tilkendt i forbindelse med andre overtaksationssager i lignende sager.

Øvrige bemærkninger:

Ved bemærkning om dræning og slagte svin så er det de konkrete forhold på tidspunktet hvor data til erstatningsopgørelsen er indhentet der fremgår.

Konklusion på bemærkninger

Konklusion på bemærkninger fra lodsejer er at de ikke har givet anledning til ændringer i beslutning om påbud, til ændring i jordprisen i erstatningen eller bidraget til sagkyndig bistand.

Søvind Vandværk har den 4. juni 2025 fremsendt følgende bemærkninger til påbuddet:

Påbuddet mod gødskning og dyrkningsophør indenfor 25 meterzonen savner fuldstændig grundlag i data. Det er således uklart hvorfor lige netop dette areal skulle bidrage med for stor belastning af nitrat, således at grundvandet ikke kan

anvendes som drikkevand på kort eller lang sigt. Der bør således hverken påbydes gødskningsophør eller dyrkningsophør.

Det er ikke klargjort hvorfor værdiforringelsen af grusvejen er 5000 kr. Der er i de fremsendte forslag til deklarationer netop dispenseret for transport af pesticider på grusvejen, og det er vanskeligt at se andre værditab end netop det. Medmindre der kan redegøres for grundlaget for værdiforringelsen, bør erstatningen herfor selvsagt udgå.

Det er ikke klargjort hvorfor der af Søvind Vandværk skal betales godtgørelse for sagkyndig bistand til lodsejer. Der er anført at erstatningen udgør 8000 kr. og er baseret i eksisterende taksationspraksis, men ikke redegjort yderligere hvorfor den finder anvendelse her, hvor der er tale om et påbud hjemlet meget præcist i MBL §24a. Godtgørelsen til sagkyndig bistand bør således udgå.

Kommunens vurderinger af de indkommende bemærkninger fra Søvind Vandværk

Indsigelse imod forbud om anvendelse af gødskning og dyrkning i 25 meters zonen

Det stigende indhold af sulfat og chlorid i boringen indikerer, at der er en påvirkning fra aktiviteter på overfladen. Horsens Kommune har på den baggrund vurderet at området i BNBO og i 25 meters zonen er sårbart. Grundvandet i boringen er desuden relativt ungt og sårbart idet største delen (60%) er yngre end 50 år. Horsens Kommune har derfor vurderet at den eksisterende beskyttelse imod gødskning og dyrkning i 25 meters zonen forsat bør fastholdes.

Kommunen har vurderet at det vil være en forringelse af den eksisterende grundvandsbeskyttelse der har eksisteret i 25 meters zonen siden den blev indført i Miljøbeskyttelseslovens §21b i 2011, hvis ikke forbuddet mod dyrkning og gødskning fastholdes. At der gives et forbud mod anvendelse af erhvervsmæssigpesticider i BNBO giver ikke grundlag for at nedsætte grundvandsbeskyttelsen i 25 meters zonen.

Formålet med en 25 meter beskyttelseszone er netop at sikre en væsentlig ekstra beskyttelse nær almene vandforsyningsboringer. Forureningskilder nær vandindvindingsboringer medfører en særlig risiko, fordi der kan være en relativ ringe fortynding af en eventuel forurening samt relativ kort transport ned til grundvandet og dermed kort tid til at træffe forholdsregler, hvis der skulle ske forurening eller uheld med landbrugsmaskiner i 25 meters zonen.

Horsens Kommune ønsker med påbuddet om forbud imod gødskning og dyrkning i 25 meters zonen, forsat at undgå fare for forurening af både bestående og fremtidige vandindvindingsanlæg til indvinding af grundvand ved Søvind Vandværk.

Indsigelse i forhold til værdiforringelsen af grusvejen

Horsens Kommunen gør opmærksomt på at der i vurdering af værditabet på ejendommen ved forbud mod udbringning af erhvervsmæssige pesticider, er tildelt 300 kr. i forbindelse med forbud om renholdelse af grusvejen med pesticider. Beløbet er baseret på hvad der er givet i taksationer og frivillige aftaler.

Indsigelser imod godtgørelse for sagkyndig bistand til lodsejer

Erstatninger må ikke afvige væsentligt fra det niveau, som taksationsmyndigheden ville anvende i en tilsvarende situation. Der er praksis for, at der udbetales et beløb

til dækning af udgifter til sagkyndig bistand til lodsejer. Størrelsen af den sagkyndige bistand fastsættes skønsmæssigt, og afhænger af hvor kompleks den enkelte sag er.

Derfor tildeles en passende godtgørelse hvis en part har haft udgifter til sagkyndig bistand. Den fastsatte godtgørelse er vurderet ud fra taksationskendelser i andre lignende sager.

Konklusion på bemærkninger

Konklusion på bemærkninger fra Søvind Vandværk er at de ikke har givet anledning til ændringer i beslutningen om påbud mod gødskning og dyrkningsophør indenfor 25 meterzonen eller ændringer om godtgørelse for sagkyndig bistand til lodsejer.

Afgørelse

Horsens Kommune meddeler hermed påbud om ophør med erhvervsmæssig anvendelse af pesticider i det boringsnære beskyttelsesområde til Søvind vandværk.

Påbuddet gælder på en del af matrikel tilhørende ejendommene Vorsøvej 2 og Reballevvej 1, Søvind, 8700 Horsens. Afgrænsningen af det berørte areal fremgår af kortet i figur 1 samt i vedlagte deklaration, Appendix 1.

Påbuddet træder i kraft den **14. september 2025**.

Kommunen fører tilsyn med, at påbuddet overholdes².

Erstatning

Horsens Kommune træffer samtidig afgørelse om, at du er berettiget til en erstatning på baggrund af den rådighedsindskrænkning, der bliver pålagt din ejendom. Erstatningen udgør 178.950 kr. Erstatningen udbetales med halvdelen af beløbet til hver ejer. Baggrunden for vurderingen af erstatningen fremgår af vedlagte Appendix 2. Erstatningen skal udbetales af Søvind Vandværk³, senest på samme tidspunkt som påbuddet træder i kraft⁴.

Du modtager ligeledes en erstatning af vandværket for udgifter til tinglysning, på kr. 2.694. Udgiften til tinglysning indeholder:

- Tinglysningsafgift 1.850 kr.
- Regning fra landinspektør til GML-fil⁵ og deklarationsrids 844 kr.

Kommunen tinglyser for din regning påbuddet⁶. Udgiften bliver du derfor efterfølgende opkrævet af kommunen, der står for at indhente det nødvendige tinglysningsrids fra landinspektør samt for tinglysning af deklarationen.

Pesticider omfattet af påbuddet

² Jf. § 65 i miljøbeskyttelsesloven, LBK nr. 1093 af 11. oktober 2024.

³ Erstatningen betales af de brugere af vandet, der har fordel af påbuddet, hvilket vil sige af det pågældende almene vandværk, jf. §64e, stk. 1 i miljøbeskyttelsesloven.

⁴ Jf. §64e, stk. 5 i miljøbeskyttelsesloven.

⁵ GML-fil er en teknisk, geografisk fastlæggelse af omfanget af servitutten baseret på tinglysningsridset.

⁶ Jf. §24a stk. 3 i miljøbeskyttelsesloven.

Der er alene tale om et påbud om ophør med erhvervsmæssig anvendelse af pesticider.

Med pesticider menes midler defineret i den til enhver tid gældende lovgivning om bekæmpelsesmidler (nuværende bekæmpelsesmiddelbekendtgørelsen⁷)

Pesticider omfatter afskrækningsmidler, bejdsemidler, fungicider, herbicider, insekticider, jorddesinfektionsmidler og midler til vækstregulering.

Påbuddet omfatter ikke anvendelse af mikrobiologiske pesticider. Mikrobiologiske pesticider er midler baseret på mikroorganismer. Det fremgår af den til enhver tid gældende lovgivning om bekæmpelsesmidler, hvorledes mikroorganismer defineres (nuværende bekæmpelsesmiddelbekendtgørelsen, § 2 pkt. 21).

Påbuddet gælder heller ikke godkendte pesticider, der i henhold til den til enhver tid gældende økologiforordning må bruges i økologisk landbrugsdrift.

Den til enhver tid værende ejer skal herefter være specielt opmærksom på, at påbuddet mod brug af pesticider har betydning for evt. bekæmpelse af flyvehavre, bjørneklo, engbrandbæger og lignende, da disse herefter ikke må fjernes ved hjælp af pesticider, men i givet fald må fjernes manuelt eller ved slåning.

Undtagelser fra påbuddet

Påbuddet gælder ikke for transport på den privat vej der går igennem BNBO arealet da lodsejer af matrikel 29a og 25b, Ørbæk By, Søvind skal have mulighed for at tilgå markarealet via vejen med følgende vilkår.

Vilkår for undtagelse:

- Det er tilladt at køre med sprøjtemateriel gennem BNBO arealet, så længe der ikke er pesticid i sprøjtematerialet. Anvendes sprøjtematerialet til pesticider på den del af matriklen, som ikke er omfattet af nærværende deklaration, skal sprøjtematerialet være tømt for indhold inden der køres samme vej ud gennem aftalearealet.
- Det er tilladt at transportere ufortyndet pesticid (i flydende form) gennem BNBO arealet, så længe det transporteres i en uskadt dertil egnet emballage og i en lukket transportkasse, hvor det er sikkert anbragt og fastgjort.
- Det er tilladt at transportere pesticid (i fast form) gennem BNBO arealet, så længe der ikke kan ske spild/tab af pesticid fra transporten.

Hjemmel/lovgrundlag

Påbuddet er truffet med hjemmel i miljøbeskyttelseslovens § 24a. Efter denne bestemmelse skal "Kommunalbestyrelsen, hvis der ikke kan opnås en aftale herom på rimelige vilkår efter § 13 f i lov om vandforsyning m.v., mod fuldstændig erstatning, give påbud eller nedlægge forbud mod en ellers lovlig erhvervsmæssig anvendelse af pesticider inden for et boringsnært beskyttelsesområde".

⁷ BEK. nr. 1503 af 10/12/2024 om bekæmpelsesmidler

Afgørelsen om erstatningen er truffet med hjemmel i miljøbeskyttelseslovens § 64e, stk. 2. Efter denne bestemmelse træffer kommunalbestyrelsen ved påbud efter Miljøbeskyttelseslovens § 24a "*samtidig afgørelse om erstatningens størrelse*".

Baggrund og begrundelse for påbud

Din ejendom ligger ved boring med DGU nr. 107.870, hvorfra Søvind Vandværk indvinder grundvand. Søvind Vandværk er i Horsens Kommunes vandforsyningsplan udpeget som et områdevandværk⁸. Boringen og vandværket har derfor væsentlig betydning for vandforsyningen af områdets borgere og virksomheder, og forventes også at være det i fremtiden. Vandværket har tilladelse til indvinding af 90.000 m³/år.

Miljøministeren har med hjemmel i vandforsyningslovens⁹ § 11a, stk. 1, nr. 6, udpeget et BNBO (boringsnært beskyttelsesområde) omkring boringen i bekendtgørelse om udpegning af drikkevandsressourcer¹⁰. Horsens Kommune har den. 11. februar 2022 foretaget en risikovurdering¹¹ af Søvind Vandværks BNBO. Risikovurderingen har vist, at der er behov for en indsats mod erhvervsmæssig brug af pesticider inden for det boringsnære beskyttelsesområde.

Horsens Kommune har vurderet, at der sker grundvandsdannelse til indvindingsboringen inden for boringens nærområde, og at grundvandsmagasinet har en sådan sårbarhed, at der ikke bør anvendes pesticider i området.

Det følger af miljøbeskyttelseslovens § 24a i sammenhæng med bekendtgørelse nr. 742/2024¹², at Horsens Kommune er forpligtet til at sikre, at BNBO'er, hvor risikovurderingen viser behov for en indsats, beskyttes mod erhvervsmæssig anvendelse af pesticider. Kommunen er således efter miljøbeskyttelseslovens § 24a, stk. 1, forpligtet til at nedlægge påbud mod erhvervsmæssig anvendelse af pesticider, hvis der ikke kan opnås en frivillig aftale.

Forsøg på frivilligaftale

I september 2022 inviterer Søvind Vandværk de berørte lodsejere i vandværkets BNBO områder til orienterings- og dialog møde om muligheder for at indgå forskellige aftaleformer til en frivillig aftale omhandlende friholdelse af boringsnære beskyttelsesområder for pesticider. Der blev via en fælles advokat afvist at deltage i mødet, og fremadrettet skulle alt kommunikation om BNBO gå gennem advokaten. Søvind Vandværk opgiver herefter at forsøge at fortsætte yderligere dialog om indgåelse af frivilligaftaler i BNBO med de berørte lodsejere.

I juni 2024 henvender lodsejer sig til Søvind Vandværket, og der afholdes et møde i efteråret 2024. Der fremsendes i november et erstatningstilbud til lodsejer, hvorefter der korresponderes imellem parterne, uden at man kommer til enighed. Lodsejer henvender sig til Horsens Kommune for at få andre øjne på sagen.

⁸ Jf. Horsens Kommunes vandforsyningsplan er Søvind Vandværk udpeget som områdevandværk. Områdevandværker har forsyningsforpligtigelser udover eget forsyningsområde, og der stilles højere krav til forsynings sikkerheden dette gælder også til kildepladsen og risiko for forurening af drikkevandet.

⁹ LBK nr. 602 af 10. maj 2022 om vandforsyning mv. med senere ændringer

¹⁰ BEK nr. 935 af 22. juli 2024, bekendtgørelse om udpegning af drikkevandsressourcer

¹¹ Horsens Kommunes risikovurdering består af 2 dele, dels et større risikovurderingsnotat som er en metodebeskrivelse af, hvordan risikovurderingen er foretaget, samt den konkrete risikovurdering for Søvind Vandværks BNBO'er. Begge dele kan rekvireres hos kommunen.

¹² BEK nr. 742 af 17. juni 2024 om frister for og krav til indhold af aftaler, påbud og forbud om erhvervsmæssig anvendelse af pesticider inden for boringsnære beskyttelsesområder

Horsens Kommune vælger herpå at facilitere processen, via kommunens rådgiver, om jordprisen i området ud fra konkrete handler. Men desværre kommer parterne ikke til enighed og den 6. december 2024 meddeler Søvind Vandværk, at man ikke kommer længere med en frivillig aftale og herefter afventer et påbud til lodsejer.

Horsens Kommune vurderer derfor at det er nødvendigt at nedlægge påbud mod erhvervsmæssige anvendelse af pesticider indenfor forbudsarealet. Horsens Kommune vurderer, at dette påbud ikke er i strid med det forvaltningsretlige proportionalitetsprincip. Kommunen har særligt lagt vægt på vandværket og boringens betydning for drikkevandsforsyningen og på at der udbetales fuld erstatning for det værditab og de ulemper, som påbuddet medfører.

Der er herunder redegjort nærmere for de forhold, der ligger til grund for kommunens vurdering af behovet for beskyttelse. Der er lagt særlig vægt på, at det grundvandsmagasin der indvindes fra, vurderes at være meget vigtigt for både den nutidige samt den fremtidige forsyningssikkerhed i området idet vandværket har forsynings forpligtigelser ud over egne forsyningsområde jf. kommunen vandforsyningsplan samt at begge af vandværkets borer indvinder fra samme magasin.

Generelle forhold:

Boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) er nærområder omkring aktive indvindingsboringer til den almene vandforsyning. BNBO har til formål at bidrage til beskyttelsen af fremtidens drikkevand ved at beskytte nærområdet til vandværkets boring.

BNBO er afgrænset ved hjælp af en numerisk grundvandsmodel. Afgrænsningen svarer til 1 års transporttid i indvindingsmagasinet. BNBO er udpeget i *Bekendtgørelsen om udpegning af drikkevandsressourcer*. BNBO er en zone, hvor der kan være en relativt ringe fortynding af en eventuel forurening. Der er også relativt kort transporttid for grundvandet til boringen, og dermed kort tid til at træffe forholdsregler, hvis der skulle ske forurening af grundvandet. Indvindingen betyder, at der sker en afsænkning af grundvandsspejlet, som kan medføre en større grundvandsdannelse og en hurtigere transport af forurenende stoffer og dermed en øget sårbarhed i boringens nærområde (særligt ved spændte magasiner).

Geologien er ofte kompleks med store variationer over korte afstande. Der er ofte ikke detaljeret viden om geologien på lille skala. Det betyder, at det ofte ikke er muligt at udpege områder på terræn, hvor anvendelse og eventuelle spild af pesticider med sikkerhed kan siges ikke at kunne påvirke kvaliteten af grundvandsmagasinet negativt.

Ofte findes der sprækkedannelser i moræneler, som kan fremme hurtig transport af forurenende stoffer mod grundvandsmagasinet. Antallet af sprækker falder med dybden og de fleste sprækker er kortere end 10 m. Det kan dog ikke generelt udelukkes, at der også findes sprækker i større dybde.

Utilsigtede spild af pesticider kan ikke afvises, hvis der anvendes, oplagres, håndteres eller transporteres pesticider i boringens nærområde.

Det vurderes, at større spild vil kunne påvirke kvaliteten af grundvandsmagasinet negativt, og i værste fald gøre grundvandet uanvendeligt som drikkevand.

Godkendelsesordningen for pesticider tager ikke fuldt ud højde for de forhold, der gør sig gældende i BNBO.

Specifikke forhold

Søvind Vandværks kildeplads har en vigtig lokal betydning for indvinding af grundvand til området og boringen forventes også anvendt i fremtiden. I BNBO til DGU nr. 107.870 består arealanvendelsen af privat grusvej og intensivt landbrug. På grusvej samt på landbrugsarealer i omdrift kan der være erhvervsmæssig anvendelse af pesticider.

Baggrunds niveauet for sulfatindholdet i grundvand er i Horsens Kommune vurderet til at ligge mellem 20 og 50 mg/l. Tidsserien for sulfatindholdet i boringen viser et svagt stigende indhold af sulfat, indenfor baggrunds niveauet, hvilket indikerer en mulig påvirkning fra overfladen.

Det er vurderet, at der skal ske beskyttelse af grundvandet ved BNBO til DGU. nr. 107.870 på baggrund af nedenstående:

- Arealanvendelsen i BNBO består af arealer med erhvervsmæssig anvendelse af pesticider.
- Grundvandsdannelsen til magasinet sker dels i BNBO, dels ude i indvindingsoplandet til vandværket. Grundvandet er relativt ungt og sårbart, idet størstedelen (60%) er yngre end 50 år. Ungt vand er generelt mere sårbart end ældre vand, da det er kort tid om at nå fra terræn til boringen.
- Sulfatindholdet i boringen viser et svagt men jævnt stigende indhold af sulfat, hvilket indikerer en mulig påvirkning fra aktiviteter og processer på overfladen samt at magasinet er sårbart.
- Chlorid indholdet i boringen er lavt men noget varierende og svagt stigende.
- Inden for BNBO vil der grundet sænkningstragten i magasinet være øget risiko for, at pesticider kan blive ført ned i grundvandsmagasinet. Det stigende indhold af sulfat og chlorid i boringen indikerer påvirkning fra overfladen. Det vurderes på denne baggrund, at der er en særlig risiko for forurening af drikkevandet fra erhvervsmæssig anvendelse af pesticider.
- Det grundvandsmagasin boringen indvinder fra, udnyttet også at vandværkets anden boring som endnu ikke har et udpeget BNBO. Magasinet er vigtigt for både den aktuelle og den fremtidige forsyningssikkerhed i området.

Søvind Vandværks kildeplads har stor vigtig for forsyningssikkerhed til vandværkets eget forsyningsområde, men også til fremtidige forsyningsforpligtigelser ud over eget forsyningsområde jf. vandforsyningsplanen.

Der vurderes på baggrund af magasinets vigtighed og den store indvinding herfra at det er proportionalt at gennemføre indsatser overfor erhvervsmæssige pesticider i BNBO.

Horsens Kommune vurderer dermed at betingelser for at udstede et påbud efter §24a er opfyldt. Påbuddet gives for at undgå fare for forurening af grundvandsmagasin til indvinding af grundvand.

Tinglysning

Påbuddet vil være varigt og vil inden 4 uger fra den dag afgørelsen er meddelt blive tinglyst på ejendommen med prioritet forud for andre rettigheder, jf. miljøbeskyttelseslovens § 24a, stk. 4.

Tinglysning sker for ejerens regning, jf. §24a, stk. 3 i miljøbeskyttelsesloven. Hvis påbuddet bortfalder, aflyser kommunen det fra tingbogen.

Deklaration med tinglysningsrids er vedlagt som Appendix 1.

Klagevejledning og søgsmålsfrist vedrørende påbuddet

Horsens Kommunes afgørelse kan jf. Miljøbeskyttelseslovens §91 påklages til Miljø- og Fødevareklagenævnet. Afgørelsen kan påklages af afgørelsens adressat og enhver, der må antages at have en individuel væsentlig interesse i sagens udfald samt interesseorganisationer og myndigheder anført på kopilisten. Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, skal det ske til Miljø- og Fødevareklagenævnet.

Klagefristen er jf. miljøbeskyttelsesloven 4 uger fra den dag, afgørelsen er meddelt. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag.¹³

Klagen skal indgives **senest 29. september 2025**.

Du klager via klageportalen, som du finder her- <https://kpo.naevneneshus.dk/>. Du logger på klageportalen med MitID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Horsens Kommune via klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på kr. 900 for borgere og kr. 1.800 for virksomheder, foreninger, organisationer og offentlige myndigheder.

I klageportalen sendes din klage automatisk først til Horsens Kommune. Hvis Horsens Kommune fastholder afgørelsen, sender Horsens Kommune klagen videre til behandling i nævnet via klageportalen. Du får besked om videresendelsen.

Du må forvente, at Miljø- og Fødevareklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om klageportalen, medmindre du er blevet fritaget for brug af klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Miljø- og Fødevareklagenævnet. Nævnet afgør herefter, om du kan fritages for at bruge klageportalen. Se betingelserne for at blive fritaget her: <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/miljoe-og-foedevareklagenaevnet/vejledning/>

En klage over påbuddet mod anvendelse af pesticider, der er meddelt med hjemmel i miljøbeskyttelseslovens §24a, har ikke opsættende virkning medmindre Miljø- og Fødevareklagenævnet bestemmer andet¹⁴. Klagen har heller ikke opsættende virkning mht. udbetaling af erstatningen.

¹³ Jf. § 93, stk. 1 og 2 i miljøbeskyttelsesloven

¹⁴ Jf. § 95, stk. 3 i miljøbeskyttelsesloven.

Horsens Kommune tager derfor forbehold for, at der kan ske tilbagebetaling af hele eller dele af erstatningen, hvis Miljø- og Fødevareklagenævnet, som følge af en klage, ophæver eller ændrer kommunens påbud.

Afgørelsen kan desuden indbringes for domstolene. Et eventuelt søgsmål skal anlægges ved domstolene inden 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt¹⁵.

Klagevejledning vedrørende erstatningens størrelse

Du kan som grundejer indbringe kommunens afgørelse om erstatningens størrelse for taksationsmyndighederne i henhold til reglerne i vejlovens kapitel 10¹⁶. Samme mulighed har vandværket. Klagefristen er 4 uger efter afgørelsen er meddelt¹⁷, det vil sige **senest den 29. september 2025**.

Klagen om erstatningens størrelse i forbindelse med påbud efter miljøbeskyttelseslovens § 24 a skal indbringes for den kommunale taksationskommission i første instans 4 uger efter afgørelsen er meddelt.

Klagen skal af klageren (lodsejer eller vandforsyningen) sendes til den kommunale taksationskommission, hvorunder sagen hører jfr. § 64e stk. 3 i miljøbeskyttelsesloven.

Horsens Kommune hører under taksationskommissionen for Vejle. En klage kan sendes til:

Formand Pia Blaabjerg Andersen
c/o Retten i Sønderborg
Stationsvej 10
6400 Sønderborg
piba@domstol.dk

I klagen bør vedlægges:

- 1) En beskrivelse af kommunens behandling af sagen.
 - 2) Kopi af det fremsendte påbud med tilhørende bilag.
- Se yderlig uddybning om hvilke oplysninger der bør indgå i en klage over erstatningens størrelse i BNBO vejledningens afsnit 5.3.1.¹⁸

En klage over erstatningens størrelse har ikke opsættende virkning for udbetalingen af erstatningen. Omgør taksationsmyndighederne kommunens afgørelse om erstatningens størrelse, skal det udbetalte beløb efterreguleres uden unødigt ophold¹⁹.

Horsens Kommune tager derfor forbehold for, at der kan ske tilbagebetaling af hele eller dele af erstatningen, hvis taksationsmyndigheden, som følge af en klage, ophæver eller ændrer kommunens afgørelse om erstatningens størrelse.

¹⁵ Jf. §101, stk. 1 i miljøbeskyttelsesloven

¹⁶ LBK nr. 435 af 24. april 2024 om offentlige veje m.v.

¹⁷ Jf. § 64e, stk. 3 i miljøbeskyttelsesloven

¹⁸ Vejledning om boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) Revideret udgave. Vejledning nr. 73, juli 2025.

¹⁹ Jf. §64e, stk. 4 og § 64e, stk. 5 i miljøbeskyttelsesloven

Spørgsmålet om erstatningens størrelse kan først indbringes for domstolene, når klageadgangen til Taksationskommissionen og Overtaksationskommissionen er udnyttet²⁰. Et eventuelt søgsmål i forhold til erstatningen skal anlægges ved domstolene inden 6 måneder efter, at overtaksationskommissionens endelige afgørelse er meddelt.

Ret til aktindsigt

Vi gør dig opmærksom på, at du og andre har ret til aktindsigt i denne sag jf. bestemmelserne i offentlighedsloven²¹ og miljøoplysningsloven²² samt forvaltningsloven²³.

Anmodning om aktindsigt kan ske til naturogmiljoe@horsens.dk

Med venlig hilsen

Ulla Nygård Hansen

Ingeniør
76292526
unha@horsens.dk

Kopi af denne afgørelse er sendt til:

- Søvind Vandværk, Ravnebjerg 4a, 8700 Horsens
- Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk (hovedorganisation – klageberettiget)
- DN Horsens, horsens@dn.dk (lokalafdeling – sendt til orientering, ikke klageberettiget).
- Styrelsen for Patientsikkerhed, Tilsyn og Rådgivning Nord, trnord@stps.dk
- Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø (SGAV) mail@sgav.dk

Bilag til denne afgørelse:

- Appendix 1: Deklaration med tinglysningsrids, §24a
- Appendix 2: Erstatningsopgørelse ved rådighedsindskrænkninger, §24 og §24a. Udarbejdet af Niras den 23. januar 2025.

²⁰ Jf. §121, stk. 2 i vejloven.

²¹ Bekendtgørelse af lov om offentlighed i forvaltningen, LBK nr. 145 af 24. februar 2020.

²² Bekendtgørelse af lov om aktindsigt i miljøoplysninger, LBK nr. 980 af 16. august 2017.

²³ Bekendtgørelse af lov om forvaltning, LBK nr. 433 af 22. april 2014.

Anmelder: Horsens Kommune
Chr M Østergaards Vej 4
8700 Horsens

Deklaration - §24a

Rådighedsindskrænkning – Påbud om ophør med erhvervsmæssig anvendelse af pesticider i boringsnært beskyttelsesområde til Søvind Vandværks kildeplads

Ejer af følgende berørte matrikler:

Matr.nr.	Ejerlav	Areal
25b	Ørbæk By, Søvind	0,59 Ha
29a	Ørbæk By, Søvind	0,44 Ha
8bx	Søvind By, Søvind	0,18 Ha
I alt		1,21 Ha

I henhold til Horsens Kommunes afgørelse af den 1. september 2025, journal nr. 09.08.28-K08-10-25 i medfør af miljøbeskyttelseslovens¹ §24a, pålægges nuværende og senere ejere af ejendommen følgende servitutbestemmelser.

Det samlede areal, som er omfattet af deklARATIONEN, udgør dele af ejendommen i henhold til vedlagte tinglysningsrids.

1. Formål

- At sikre, at der ikke sker erhvervsmæssig anvendelse af pesticider på arealet, med henblik på at undgå fare for pesticidforurening af grundvandet der indvindes fra boring DGU nr. 107.870 tilhørende Søvind Vandværk

2. Rådighedsindskrænkninger

Med henblik på at undgå fare for pesticidforurening af grundvandet der indvindes fra boring DGU nr. 107.870 tilhørende Søvind Vandværk, er der meddelt afgørelse om påbud om ophør med erhvervsmæssig anvendelse af pesticider inden for det boringsnære beskyttelsesområde omkring boringen.

Påbuddet gælder for en del af matrikel 8bx, Søvind By, Søvind og 25b samt 29a Ørbæk By, Søvind. Afgrænsningen af det berørte areal fremgår af vedlagte tinglysningsrids.

¹ LBK nr. 1093 af 11. oktober 2024, miljøbeskyttelsesloven med senere ændringer

Pesticider omfattet af påbuddet

Der er alene tale om et påbud om ophør med erhvervsmæssig anvendelse af pesticider.

Med pesticider menes midler defineret i den til enhver tid gældende lovgivning om bekæmpelsesmidler (nuværende bekæmpelsesmiddelbekendtgørelsen²)

Pesticider omfatter afskrækningsmidler, bejdsemidler, fungicider, herbicider, insekticider, jorddesinfektionsmidler og midler til vækstregulering.

Påbuddet omfatter ikke anvendelse af mikrobiologiske pesticider. Mikrobiologiske pesticider er midler baseret på mikroorganismer. Det fremgår af den til enhver tid gældende lovgivning om bekæmpelsesmidler, hvorledes mikroorganismer defineres (nuværende bekæmpelsesmiddelbekendtgørelsen, § 2 pkt. 21).

Påbuddet gælder heller ikke godkendte pesticider, der i henhold til den til enhver tid gældende økologiforordning må bruges i økologisk landbrugsdrift.

Den til enhver tid værende ejer skal herefter være specielt opmærksom på, at påbuddet mod brug af pesticider har betydning for evt. bekæmpelse af flyvehavre, bjørneklo, engbrandbæger og lignende, da disse herefter ikke må fjernes ved hjælp af pesticider, men i givet fald må fjernes manuelt eller ved slåning.

3. Retsvirkninger

3.1 Håndhævelse og straf

Horsens Kommunes adgang til at håndhæve bestemmelserne i denne deklaration vil ske efter miljøbeskyttelseslovens §65.

Overtrædelser af restriktionerne i denne deklaration kan medføre straf i form af bøde, jf. miljøbeskyttelseslovens §110.

3.2 Bortforpagtning

Ejer er ansvarlig for at deklarationen overholdes.

De til enhver tid værende ejere har pligt til at orientere lejere og brugere om denne deklaration og det bagvedliggende påbud jf. miljøbeskyttelseslovens §24a.

De til enhver tid værende ejere har pligt til at orientere en eventuel forpagter om denne deklaration og det bagvedliggende påbud jf. miljøbeskyttelseslovens §24a og forpagteren skal skriftligt tiltræde en erklæring om kendskab hertil.

3.3 Tilsyn

Horsens Kommune har som myndighed og påtaleberettiget adgang til at føre tilsyn med om servitutbestemmelserne overholdes mod behørig legitimation, jf. miljøbeskyttelseslovens §65 og §87.

Ejeren af arealet har ret til at ledsage eller lade en stedfortræder ledsage kontrolpersonalet, jf. forvaltningslovens³ §8.

² BEK. nr. 1503 af 10/12/2024 om bekæmpelsesmidler

³ Forvaltningsloven, LBK nr. 433 af den 22. april 2014

3.4 Uheld

Ved uheld har ejeren/brugeren pligt til hurtigst muligt at følge de sædvanlige afværgeprocedurer samt at kontakte både Søvind Vandværk og Horsens Kommune.

3.5 Påtaleret

Påtaleretten i medfør af nærværende deklaration tilkommer Horsens Kommune, Søvind Vandværk eller hvem, der måtte træde i stedet herfor.

3.6 Gyldighed

Påbuddet er gældende fra den 14. september 2025, jf. §7 i Bekendtgørelse om frister for og krav til indhold af aftaler, påbud og forbud om erhvervsmæssig anvendelse af pesticider inden for boringsnære beskyttelsesområder⁴

3.7 Tinglysning

Deklarationen begæres tinglyst servitutstiftende på matr.nr. 8bx, Søvind By, Søvind, 29a og 25b, Ørbæk By, Søvind iht. miljøbeskyttelseslovens § 24 a, stk. 3.

Idet der ikke er truffet beslutning om andet, begæres deklarationen tinglyst med prioritet forud for de på ejendommen tinglyste hæftelser og servitutter, jfr. miljøbeskyttelseslovens § 24 a, stk. 4.

De med tinglysning af deklarationen forbundne omkostninger betales af ejer.

Horsens Kommune, CVR nr. 29189889



Underskrift

Flemming Larsen, afdelingschef, Teknik og miljø

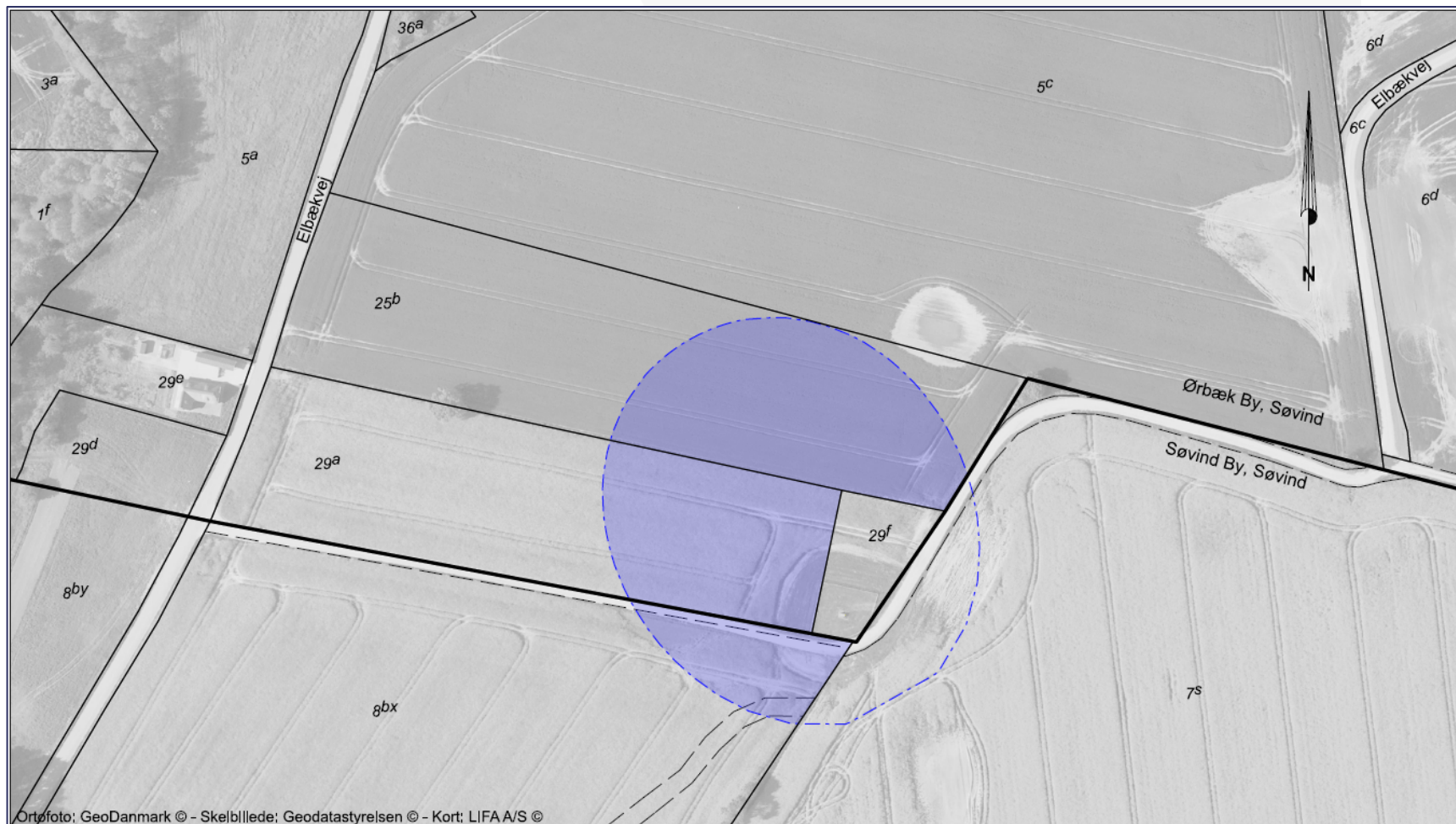
Navn med blokbogstaver / maskinskrift

1. september 2025

Dato

⁴ Bekendtgørelse om frister for og krav til indhold af aftaler, påbud og forbud om erhvervsmæssig anvendelse af pesticider inden for boringsnære beskyttelsesområder, Nr. 742 af 17. juni 2024.

Horsens Kommune



Ortofoto: GeoDanmark © - Skelbillede: Geodatastyrelsen © - Kort: LIFA A/S ©

Signaturer:

-  BNBO vedr. ejendommene
-  BNBO

LIFA
Landinspektører

Tinglysningsrids vedr. påbud - §24a

Matr.nr.: 8bx Søvind By, Søvind
25b og 29a Ørbæk By, Søvind
Kommune: Horsens

J.nr.: 251614 Mål: 1:2000 A4 U32E

Sagsansvarlig: Thomas Skouenborg lfc 7. apr. 2025

fil: 251614_tinglysningsrids.dgn

LIFA A/S Roms Hule 4, st. 7100 Vejle

Tlf. 76417100 www.lifa.dk e-mail land@lifa.dk

Grundvandsbeskyttelse

Erstatningsopgørelse ved rådighedsindskrænkninger

Horsens Kommune

Dato: 23. januar 2025

Rådighedsindskrænkninger vedr. Reballevej 1, 8700 Horsens.

Erstatning for tinglysning af rådighedsindskrænkninger på matrikel 8bx, Søvind By, Søvind, samt 25b & 29a, Ørbæk By, Søvind.

1 Baggrund

Dette notat har til formål at vurdere og begrunde erstatningens størrelse til lodsejeren i forbindelse med rådighedsindskrænkninger i form af forbud mod anvendelse, håndtering, transport og opbevaring af pesticider indenfor BNBO til Søvind Vandværk.

Såfremt der ikke kan indgås en frivillig aftale på rimelige vilkår efter vandforsyningsloven § 13f, har Horsens Kommune pligt til at udstede et forbud mod erhvervsmæssig anvendelse af pesticider indenfor det boring-snære beskyttelsesområde (BNBO) efter miljøbeskyttelsesloven § 24a. Forbuddet efter miljøbeskyttelsesloven § 24a suppleres med forbud efter miljøbeskyttelsesloven §24 mod følgende:

1. Erhvervsmæssig anvendelse af pesticider på restarealer udenfor BNBO.
2. Opbevaring, transport og håndtering af pesticider og sprøjtemateriel til erhvervsmæssig anvendelse i BNBO og på restarealer udenfor BNBO.
3. Dyrkning og gødsning inden for 25 meter fra boringen.

Når der meddeles et forbud efter miljøbeskyttelseslovens § 24a stk. 1 skal kommunen samtidig træffe afgørelse om erstatningens størrelse (jf. miljøbeskyttelseslovens §64 e stk. 2).

For forbud efter miljøbeskyttelseslovens §24 har lodsejeren også ret til fuldstændig erstatning. Dog skal kommunen i dette tilfælde give et tilbud om erstatning, som taksationen endeligt fastsætter, hvis der er uenighed.

Derfor er erstatningen slutteligt i dette notat opdelt i det, der relaterer sig til hhv. miljøbeskyttelsesloven §§ 24a og 24.

Erstatningsfastsættelse skal ved begge forbud ske på baggrund af en konkret og individuel vurdering i forhold til den specifikke ejendom jf. vejlovens §115 stk. 3. Er lodsejeren ikke enig i erstatningens størrelse, kan denne prøves ved taksation efter vejlovens regler.

Det fremgår af vejlovens bestemmelser, at der skal betales erstatning for værdiforringelsen af ejendommen samt evt. ulemper, der påføres ejeren af ejendommen eller andre. Praksis er også at betale et beløb for sagkyndig bistand. Erstatningen opgøres derfor til forskellen i ejendommens handelspris før og efter forbuddet.

Erstatningsnotatet er udarbejdet ud fra offentlige tilgængelige data og oplysninger. Arealerne er ikke besigtiget.

2 Forbudsareal

På Figur 1 fremgår det totale forbudsareal på ejendommen efter både miljøbeskyttelsesloven §§ 24a og 24. Det totale forbudsareal udgør 1,48 ha. Arealet af BNBO på ejendommen, som udgør forbudsarealet efter miljøbeskyttelsesloven § 24a udgør 1,21 ha.



Figur 1: Matrikelgrænser, boringsplacering, afgrænsning af BNBO inkl. restareal udenfor BNBO samt det totale forbudsareal efter miljøbeskyttelsesloven §§ 24a og 24.

Nuværende forhold og arealanvendelse

Ejendommen er en landbrugsejendom på ca. 54 ha.

Arealerne der skal beskyttes består primært af *landbrug, omdrift* (Figur 2).

Arealet kategoriseret som *landbrug, omdrift* på matrikel 8bx er en del af en mark på ca. 10,5 ha. Marken er rektangulær og danner en kile i markens sydlige ende og med et terræn der falder svagt mod syd (Figur 3). Jordtypen er primært registreret som fin sandblandet lerjord (JB6) (Figur 4). Marken er i 2024 udlagt med vinterraps, og har tidligere været udlagt med bl.a. vinterhvede og vinterbyg. Marken afgrænses mod nord, vest og syd af veje, men kunne formentlig lægges sammen med omdriftsarealet mod øst. Ud fra ortofoto har marken partier der er udfordret af dræningen.

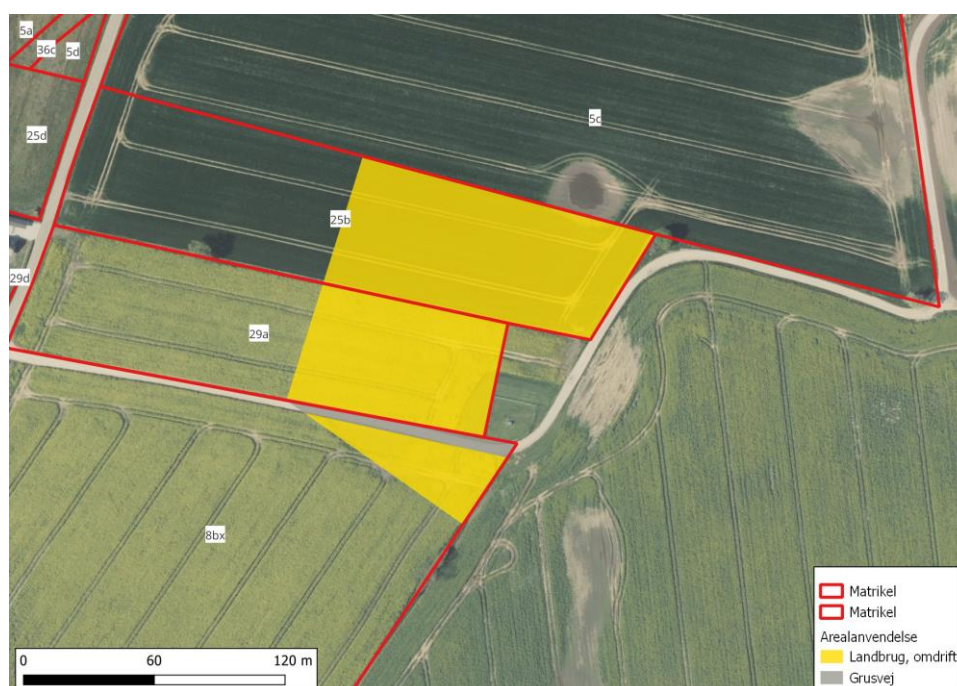
Marken vurderes at være et gennemsnitligt omdriftsareal for lokalområdet, grundet størrelsen, jordboniteten og potentialet for at sammenlægge den med den tilstødende omdriftsmark i øst.

Arealet kategoriseret som *landbrug, omdrift* på matrikel 25b og 29a er en del af en mark på ca. 8,5 ha. Marken er irregulær og med et let kuperet terræn (Figur 3). Jordtypen er primært registreret som fin sandblandet lerjord (JB6) (Figur 4). Arealet på matrikel 29a er hidtil blevet dyrket som en selvstændig mark. Arealerne nordfor på matriklerne 25b og 5c er dog blevet købt af lodsejer i 2024, og det antages at markerne lægges sammen. Arealerne vurderes derfor som et samlet areal. Marken er i 2024 udlagt med vinterraps og vinterbyg, og har tidligere været udlagt med bl.a. vinterhvede, vårbyg og vinterbyg. Marken afgrænses mod vest, syd og delvist øst af veje. Mod nord ser terrænet ud til at gøre det uhensigtsmæssigt at foretage en sammenlægning med det tilstødende omdriftsareal. Ud fra ortofoto har marken partier i den østlige del og lige nord for forbudsarealet, der er udfordret af dræningen.

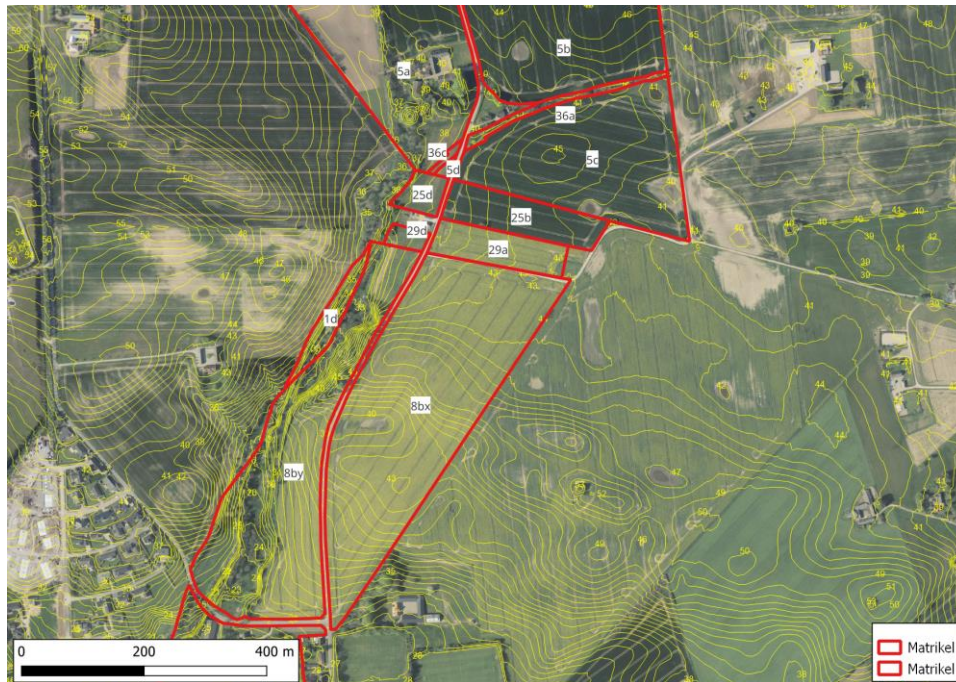
Marken vurderes at være et gennemsnitligt omdriftsareal for lokalområdet, grundet størrelsen og jordboniteten, men hæmmes af udformningen og de manglende muligheder for sammenlægning med tilstødende omdriftsarealer.

Ifølge indberetninger til Landbrugsstyrelsen dyrker ejeren selv jorden (CVR nr. 38430637).

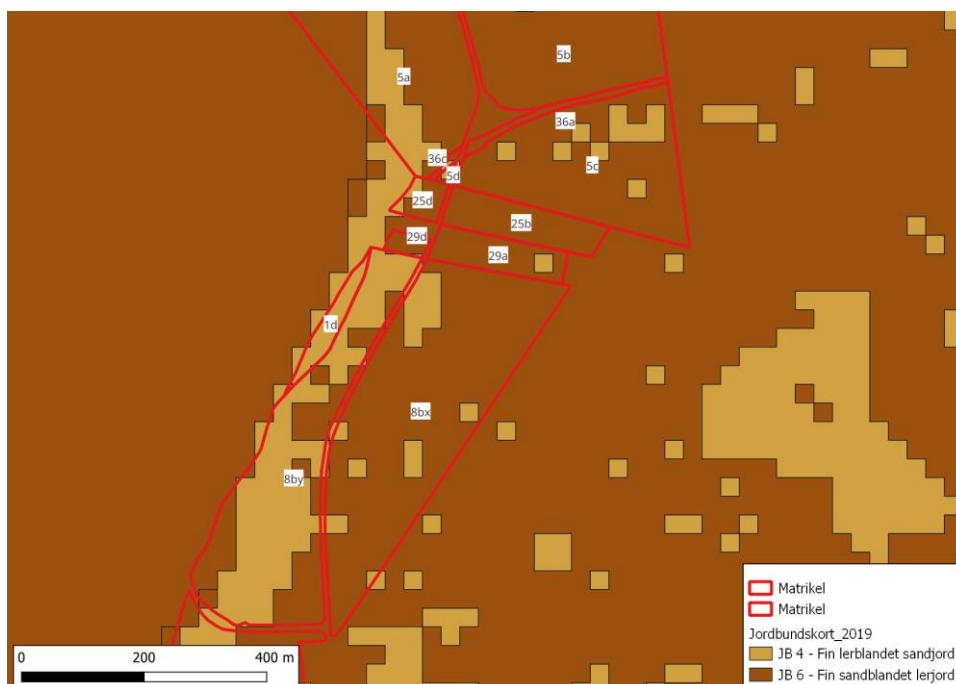
Til ejendommen er der registreret en svinebesætning med 1.960 slagtesvin i 2024 (CHR nr. 92521 pr. 20.01.2025).



Figur 2: Arealanvendelse inden for forbudsarealet.



Figur 3: Terrænforhold i området. Højdekurver er vist med gule linjer.



Figur 4: Jordtyper i området (JB-klasser). Kilde: Jordklassifikationskort-2019 DCA.

3 Fremtidige anvendelsesmuligheder

Forbuddet medfører, at der fremover ikke må ske erhvervsmæssig anvendelse, transport, opbevaring og håndtering af pesticider på det omfattede areal. Indenfor 25 meter zonen omkring indvindingsboringer må der endvidere ikke ske dyrkning og gødskning.

Forbuddet omfatter ikke anvendelse af kvælstof udenfor 25 meter zonen. Forbuddet i sig selv er ikke til hinder for, at der eksempelvis kan ske byudvikling, opførsel af anlæg til produktion af vedvarende energi, skovrejsning mv. I det følgende beskrives nogle af arealets fremtidige anvendelsesmuligheder.

3.1 Fortsat dyrkning

Den nuværende driftsform kan fortsætte efter forbuddet træder i kraft, dog uden erhvervsmæssig anvendelse af pesticider. Sammenlignet med konventionel dyrkning, er der ved pesticidfri dyrkning ofte behov for justeringer i sædskiftet for at opnå det bedste driftsøkonomiske resultat. I planteavlssædskifter er det således nødvendigt med en væsentlig øget andel af vårafgrøder i sædskiftet. IFRO (København Universitet) /1/ har foretaget en analyse af det forventede driftsøkonomiske tab ved indførelse af pesticidfri drift på landbrugsarealer. Det blev konkluderet, at der må forventes et driftsøkonomisk tab på 800-1.300 kr./ha/år. Det svarer til et engangstab på 32.000-52.000 kr. pr. ha ved en rente på 2,5 procent. Dette er under forudsætning af, at forbuddet omfatter hele marker, der efterfølgende kan dyrkes selvstændigt. Hvis forbuddet derimod kun omfatter mindre dele af marker, så kan tabet forventes at være større.

3.2 Tilskudsmuligheder

På landbrugsarealer med forbud kan der stadig opnås *grundbetaling*. I 2024 udgør grundbetalingen min. 1.900 kr./ha.

Derudover kan der være mulighed for at søge en række grønne bio-ordninger samt at udlægge såkaldte småbiotoper på arealer uden krav om landbrugsaktiviteter - ordninger der gavner klima, miljø og biodiversitet. Bioordningerne er frivillige ordninger, der kan gøre det muligt at få ekstra tilskud til et areal, hvis der gennemføres et grønt tiltag. Links til information om tilskudsmuligheder på Landbrugsstyrelsens hjemmeside:

- <https://lbst.dk/groen-omstilling/hvad-kan-du-goere-som-landbruger/bio-ordninger>
- <https://lbst.dk/tilskud/tilskudsguide>

Eksempel: Dækningsbidrag ved anvendelse af bio-ordninger

Hvis arealet er berettiget til *grundbetaling* (min. 1.900 kr./ha) kan der samtidig opnås tilskud til *biodiversitet og bæredygtighed* (min. 2.740 kr./ha) samt *bestøverbrak* (min. 1.500 kr./ha). Det samlede årlige tilskud er således min. 6.140 kr./ha). Etableringsomkostninger til bestøverbrak for en to-årig periode er 750 – 1.000 kr./år /2/. Der kan således forventes et dækningsbidrag på min. 5.140 kr./år. Ved en diskonteringsrente på 2,5 % kan tilskuddet forrente en jordværdi på ca. 200.000 kr./ha.

Efter forbuddet træder i kraft kan der ikke opnås økologisk arealtilskud.

Arealet er hverken udpeget som skovrejsning "ønsket" eller "uønsket", og der kan derfor rejses skov. Det er muligt at søge ordningen *Tilskud til privat skovrejsning*. Tilskuddet gives til etablering af ny skov, som omfatter mindst 2,00 ha tilplantede arealer. Der kan i de fleste tilfælde hjemtages grundbetaling til tilplantede arealer i skovrejsningsprojekter, som modtager tilskuddet. Skov etableret med tilskudsordningen skal pålægges fredskovspligt efter skovloven. Der kan også være andre muligheder for tilskud til skovrejsning, f.eks. gennem Klimaskov Fonden.

3.3 Bortforpagtning

Den nuværende EU-landbrugsstøtteordning indeholder et såkaldt GLM 8-krav. Det indebærer, at mindst fire procent af bedriftens omdriftsarealer skal udgøres af ikke-produktive elementer eller arealer. Kravet kan bl.a. opfyldes ved braklægning af arealer, herunder BNBO-arealer, der har været i omdrift. Disse kan også bortforpagtes til andre jordbrugere til opfyldelse af deres GLM-8-krav (fjernbrak). Markedsprisen for fjernbrak har i 2023 og 2024 ligget på over 4.000 kr./ha. Ved en diskonteringsrente på 2,5 % kan tilskuddet forrente en jordværdi på ca. 160.000 kr./ha.

En analyse omfattende godt 100 forpagtningsaftaler med krav om pesticidfri drift viser at forpagtningsafgiften for landbrugsarealer i omdrift ligger ca. 800 – 1.200 kr./ha /3/ lavere end arealer uden restriktioner. Ved en diskonteringsrente på 2,5 % svarer det til et værditab på ca. 32.000 – 48.000 kr./ha.

4 Værditabsvurdering

Efter vejlovens bestemmelser opgøres erstatningen som forskellen i ejendommens handelspris før og efter forbuddet (værditab), ulemper samt sagkyndig bestand. Dette kapitel har til formål at beskrive værditabet på ejendommen.

4.1 Generelt

4.1.1 Overtaksationskendelser

Der foreligger en række overtaksationskendelser omhandlende rådighedsindskrænkninger mht. grundvandsbeskyttelse (primært Aalborg, Beder, Bjellekær og Sønderborg). Det er dog ikke tydeligt i disse kendelser, at der er foretaget en individuel fastsættelse af værditabet på den enkelte ejendom, hvorfor der i de fleste sager vedr. værditab ved pesticidfri drift i et område er tildelt samme erstatning pr. ha til alle arealer uanset beskaffenhed (ca. 60 % af en generel jordpris). IFRO har efterfølgende gennemført en vurdering af erstatningsniveauer i forbindelse med dyrkningsrestriktioner i BNBO på baggrund af afgørelserne i overtaksationskommissionerne i forhold til Beder og Bjellekær /4/. Det konkluderes, at erstatningerne er vurderet meget høje, og at der mangler argumenter i sagerne, som underbygger dette valg. Forfatteren undres over, at kendelserne ikke forholder sig til centralt materiale fremlagt i sagerne bl.a. vedr. forpagtningsafgifter på arealer med forbud. Forfatteren finder ikke sammenhæng mellem erstatningernes størrelse og nedgangen i indtjening på arealerne.

Kendelserne i Beder, Bjellekær og Sønderborg tildeler erstatninger som svarer til, at arealerne efterfølgende ikke kan dyrkes. Erfaringerne viser dog, at de fleste landbrugsarealer i omdrift, forbliver i omdrift efter et forbud mod anvendelse af pesticider /4/, /5/. Som beskrevet i afsnit 3.2 og 3.3 er indtjeningsmulighederne på arealer med forbud mod pesticidanvendelse blevet væsentligt forbedret efter kendelserne i Beder, Bjellekær og Sønderborg, hvilket påvirker værdiforringelsen.

4.1.2 Frivillige aftaler

I perioden 2005 – 2022 er der frivilligt indgået ca. 250 dyrkningsaftaler mellem vandforsyninger og lodsejere om pesticidfri dyrkning. Disse aftaler er typisk indgået til et erstatningsniveau på 40.000-60.000 kr./ha /1/ for omdriftsarealer som et engangsbeløb. Ved en 2,5 % diskonteringsrente svarer det til et indkomsttab (dækningsbidrag II) på cirka 1.000-1.500 kr./ha/år, hvilket svarer godt overens med den forventede nedgang i dækningsbidrag II ved pesticidfri drift /3/.

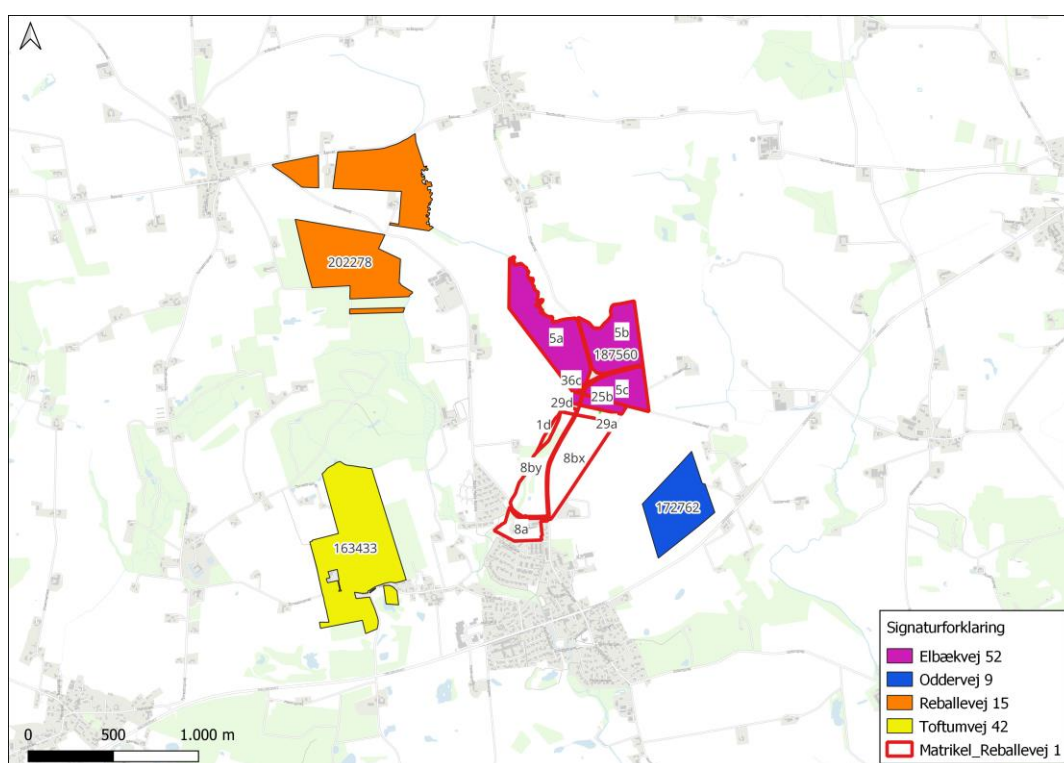
4.1.3 Handelsværdi af ejendomme med rådighedsindskrænkninger

DANVA, HOFOR, Aarhus Kommune, Aarhus Vand og vandværkerne i Aarhus (VPU) er gået sammen om et projekt, der skal understøtte, at aftaler om grundvandsbeskyttelse på landbrugsjord indgås til en fair pris for både lodsejere og vandforbrugere /5/. I projektet er der analyseret 90 handler af ejendomme med dyrkningsrestriktioner. Projektet viser, at ved salg af landbrugsjord med dyrkningsrestriktioner er værditabet væsentligt mindre, end taksationsmyndighederne hidtil har vurderet. Ofte er der tale om, at taksationserstatningerne har været mere end dobbelt så høje som de reelle værdiforringelser som ses i markedet.

4.2 Konkret vurdering af værditabet på ejendommen

4.2.1 Lokale jordpriser

Handelsprisen på landbrugsjord i omdrift i området er undersøgt ud fra en gennemgang af handlede landbrugsejendomme udtrukket fra tinglysningen (Figur 5). Dette er suppleret med udtræk fra Danmarks Statistik, analyser fra Fondsmæglerselskabet Agrocura, samt yderligere handelspris analyse på regionalt plan.



Figur 5 Handlende ejendomme i lokalområdet i perioden 01.09.2023 til 01.10.2024. Hver handel har sin egen farve. Tallet angiver den korrigerede hektarpris.

Orange – Reballevej 15, 8700 Horsens

Ejendommen blev handlet med overtagelse d. 01-01-2024.

Handlens samlede areal er på 40,54 ha. Dette er en almindelig fri handel på markedsvilkår og den samlede købssum var 8.342.500 kr., fordelt på 1.400.000 kr. for stuehuset, 400.000 kr. for driftsbygninger og 6.542.500 kr. for jorden. Dette svarer til en gennemsnitlig jordpris på 161.400 kr./ha.

Denne pris indbefatter dog også arealer som eks. læhegn, beskyttet natur og øvrige arealer, hvilket i dette tilfælde omfatter ca. 8 ha. Disse arealer værdisættes til 75.000 kr./ha, som resulterer i en korigeret hektarpris på 202.278 kr./ha. for de resterende ca. 32 ha omdriftsjord.

Gul – Toftumvej 42, 8700 Horsens

Ejendommen blev handlet med overtagelse d. 26-04-2024.

Handlens samlede areal er på 34,11 ha. Dette er en almindelig fri handel på markedsvilkår og den samlede købssum var 8.547.000 kr., fordelt på 1.450.000 kr. for stuehuset, 2.397.000 kr. for driftsbygninger og 4.350.000 kr. for jorden. Dette svarer til en gennemsnitlig jordpris på 127.520 kr./ha.

Denne pris indbefatter dog også arealer som eks. læhegn, beskyttet natur og øvrige arealer, hvilket i dette tilfælde omfatter ca. 8 ha. Disse arealer værdisættes til 75.000 kr./ha, som resulterer i en korregeret hektarpris på 163.433 kr./ha. for de resterende ca. 26,5 ha omdriftsjord.

Lilla – Elbækvej 52, 8700 Horsens

Ejendommen blev handlet med overtagelse d. 01-09-2024. Handlen omfatter dele af de arealer der skal pålægges en rådighedsindskrænkning.

Handlens samlede areal er på 34,24 ha. Dette er en almindelig fri handel på markedsvilkår og den samlede købssum var 8.400.000 kr., fordelt på 2.700.000 kr. for stuehuset, 150.000 kr. for driftsbygninger og 5.550.000 kr. for jorden. Dette svarer til en gennemsnitlig jordpris på 162.074 kr./ha.

Denne pris indbefatter dog også arealer som eks. læhegn, beskyttet natur og øvrige arealer, hvilket i dette tilfælde omfatter ca. 5 ha. Disse arealer værdisættes til 75.000 kr./ha, som resulterer i en korregeret hektarpris på 187.560 kr./ha. for de resterende ca. 29,5 ha omdriftsjord.

Blå – Oddervej 9, 8700 Horsens

Ejendommen blev handlet med overtagelse d. 01-10-2024.

Handlens samlede areal er på 13,42 ha. Dette er en almindelig fri handel på markedsvilkår og den samlede købssum var 3.400.000 kr., fordelt på 1.000.000 kr. for stuehuset, 50.000 kr. for driftsbygninger og 2.350.000 kr. for jorden. Dette svarer til en gennemsnitlig jordpris på 175.058 kr./ha.

Denne pris indbefatter dog også arealer som eks. læhegn, beskyttet natur og øvrige arealer, hvilket i dette tilfælde omfatter ca. 0,5 ha. Disse arealer værdisættes til 75.000 kr./ha, som resulterer i en korregeret hektarpris på 172.762 kr./ha. for de resterende ca. 12 ha omdriftsjord.

Sammenfatning

De fire ovenstående handler illustrere at de lokale jordpriser ligger i den øvre fjerdel af prisspændet for Horsens Kommune. Der vurderes at gennemsnitlig omdriftsjord i lokalområdet har en jordpris på 190.000 kr./ha. Handlerne illustrere også at der i perioden ikke har været en entydig sammenhæng mellem tid og prisstigninger på jorden.

På baggrund af undersøgte handelspriser for landbrugsjord regionalt og lokalt er handelsprisen på omdriftsjord i området vurderet til primært at ligge i intervallet 160.000-210.000 kr./ha. Den høje ende af intervallet repræsenterer store, velarronderede dyrkningssikre marker med gode jordbunds- og dræningsforhold. Den lave ende af intervallet repræsenterer de driftsøkonomisk mindre attraktive marker, f.eks. grundet markens størrelse, form, kuperethed, dræningsforhold o. lign.

4.2.2 Værdiforringelse på ejendommen

Værdiforringelsen på arealer kategoriseret som *landbrug, omdrift* er vurderet på baggrund af en analyse af jordpriserne i nærområdet, den ejendomsspecifikke arealbeskrivelse (afsnit 2), de efterfølgende muligheder på

arealerne (afsnit 3) samt erfaringerne fra frivillige aftaler, taksationskendelser og handler af sammenlignelige arealer med forbud (afsnit 4.1).

I vurderingen er det forudsat, at arealer udenfor forbudsarealet stadig kan tilgås med sprøjtemateriel og pesticider, enten via særskilt vejadgang eller via tilladelse til kørsel gennem BNBO ad den primære adgangsvej uden unødigt ophold.

Værdiforringelsen på landbrugsarealet i omdrift på matrikel 8bx vurderes til 85.000 kr./ha på markniveau. Dette er vurderet ud fra en før- og efter-pris på hhv. 190.000 og 105.000 kr./ha (Tabel 1).

Grundet deklarationsarealets relativt lille størrelse bliver det mindre rentabelt at dyrke det selvstændigt i omdrift i fremtiden. Der tildeles derfor en yderligere erstatning for ekstensivering på 25.000 kr./ha. Den endelige efterværdis vurderes således til 80.000 kr./ha.

Forbuddet vurderes ikke at resultere i, at markens resterende jordstykker bliver mindre rentable at dyrke, da der er taget højde for det i afgrænsningen af arealet. Defigurering er således ikke aktuelt.

Værdiforringelsen på landbrugsarealet i omdrift på matrikel 29a og 25b vurderes til 85.000 kr./ha på markniveau. Dette er vurderet ud fra en før- og efter-pris på hhv. 190.000 og 105.000 kr./ha (Tabel 1).

Grundet deklarationsarealets relativt lille størrelse bliver det mindre rentabelt at dyrke det selvstændigt i omdrift i fremtiden. Der tildeles derfor en yderligere erstatning for ekstensivering på 25.000 kr./ha. Den endelige efterværdis vurderes således til 80.000 kr./ha.

Forbuddet bevirker, at de resterende arealer mod vest får reduceret køresporerne og dermed bliver mere besværlige at dyrke selvstændigt i fremtiden. Der gives derfor en erstatning på 20.000 kr./ha på de ca. 1,5 der vurderes at blive påvirket.

I 25 meter beskyttelseszone omkring boringen er der ud over forbud mod anvendelse, transport og håndtering af pesticider også forbud mod gødsning og dyrkning. Erstatningen for forbud mod anvendelse, transport og håndtering af pesticider er indeholdt i erstatningen tildelt på den øvrige del af marken. Erstatningen for forbud mod gødsning og dyrkning i 25 meter beskyttelseszone vurderes til 5.000 kr.

Værdiforringelsen på de øvrige arealtyper fremgår af Tabel 1. Disse er ligeledes vurderet på baggrund af en analyse af den ejendomsspecifikke arealbeskrivelse i afsnit 2, de efterfølgende muligheder på arealerne (afsnit 3) samt erfaringerne fra frivillige aftaler, taksationskendelser og handler af sammenlignelige arealer med forbud (afsnit 4.1).

Den samlede værdiforringelse af arealerne med forbud vurderes at være kr. 160.400 (Tabel 1).

Tabel 1 Vurdering af værditabet på ejendommen ved forbud.

Arealanvendelse	Areal (ha)	Jordværdi (kr./ha)	Værdiforringelse (kr./ha)	Ekstensiverings-tillæg (kr./ha)	Værdiforringelse i alt (kr.)	Værdiforringelse (MBL § 24a)	Værdiforringelse (MBL § 24)	Jordværdi i alt (kr.)
Landbrug, om-drift	1,41	190.000	85.000	25.000	155.100	140.650	14.450	267.900
Grusvej	0,06		5.000		300	300	0	
Dyrkning og gødsning indenfor 25 m zonen	0,00		0		5.000	0	5.000	
I alt	1,47				160.400	140.950	19.450	267.900

5 Sagkyndig bistand

Derudover ydes godtgørelse for sagkyndig bistand. Med baggrund i eksisterende taksationspraksis vurderes det, at godtgørelsen for sagkyndig bistand vil beløbe sig til kr. 8.000.

6 Opgørelse af samlet erstatning

6.1 Samlet erstatning

I Tabel 2 er angivet en vurdering af den samlede erstatning ved tinglysning af forbuddet på matrikel 8bx, Søvind BY, Søvind, samt 25b & 29a, Ørbæk By, Søvind. Arealet udgør 1,47 ha.

Den samlede erstatning til ejer vurderes til kr. 198.400 (Tabel 2).

Tabel 2 Vurdering af den samlede erstatning ved tinglysning af deklaration om rådighedsindskrænkninger.

Delpost	Erstatning (kr.)		
	MBL § 24a	MBL § 24	I alt
Værditab (inkl. ekstensivering)	140.950	19.450	160.400
Defigurering	30.000		30.000
Sagkyndig bistand	8.000		8.000
Samlet erstatning	178.950	19.450	198.400

6.2 Erstatningen opdelt på miljøbeskyttelseslovens §§ 24a og 24

Ved erstatningsopgørelsen er det vurderet, hvordan erstatningen fordeler sig på hhv. miljøbeskyttelseslovens §§ 24a og 24. Denne fordeling er vurderet og angivet i tabel 1 og tabel 2.

Erstatningen i henhold til miljøbeskyttelseslovens § 24a relaterer sig udelukkende til erhvervsmæssig anvendelse af pesticider indenfor BNBO. Dette indbefatter også erstatning for restarealer udenfor BNBO, som bliver værdiforringet som følge af forbuddet indenfor BNBO.

Erstatningen i henhold til miljøbeskyttelseslovens §24 omfatter erstatning for følgende:

- Erhvervsmæssig anvendelse af pesticider på restarealer udenfor BNBO. Erstatningen er her indeholdt i forbuddet efter miljøbeskyttelsesloven § 24a. Restarealerne er erstattet med samme niveau, som areaerne indenfor BNBO.
- Opbevaring, transport og håndtering af pesticider til erhvervsmæssig anvendelse i BNBO og på restarealer udenfor BNBO. Det vurderes at der kan være et begrænset værditab som følge af, at der ikke må ske transport af pesticider og sprøjtemateriel gennem forbudsarealet. Dette skyldes, at arealet kan anvendes til gennemkørsel og som forager til vending med sprøjtemateriel.
- Dyrkning og gødskning inden for 25 meter fra boringen.

Den samlede erstatning fordeler sig som følger:

- Miljøbeskyttelsesloven § 24a: 178.950 kr.
- Miljøbeskyttelsesloven § 24: 19.450 kr.

Referencer:

1. IFRO Udredning 2019 / 22: Vurdering af erstatningsniveauer i forbindelse med dyrkningsrestriktioner i boringsnære beskyttelsesområder (BNBO), Forfatter: Brian H. Jacobsen.
2. <https://publikationer.sagro.dk/tilvaekst-grovfoder-2024/tilvaekst-grovfoder-nr-1-19-januar-2024/>
3. Jacobsen, B. H. (2023). Overvejelser om kompensationsniveauer for arealer pålagt en servitut om pesticidfri dyrkning inden for boringsnære beskyttelsesområder (BNBO). Institut for Fødevare- og Ressourceøkonomi, Københavns Universitet. IFRO Udredning Nr. 2023/06.
4. Jacobsen, B. H., (2021). Vurdering af erstatningsniveauer i forbindelse med dyrkningsrestriktioner i boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) på baggrund af afgørelserne i overtaksationskommissionerne i forhold til Beder og Bjellekær, 26 s., IFRO Udredning Nr. 2021/19.
5. DANVA: Prisen på grundvandsbeskyttelse skal være fair: [Prisen på grundvandsbeskyttelse skal være fair \(danva.dk\)](https://danva.dk). DANVA 20. august 2024.