

Thestrup A/S
Testrupvej 3
8732 Hovedgård

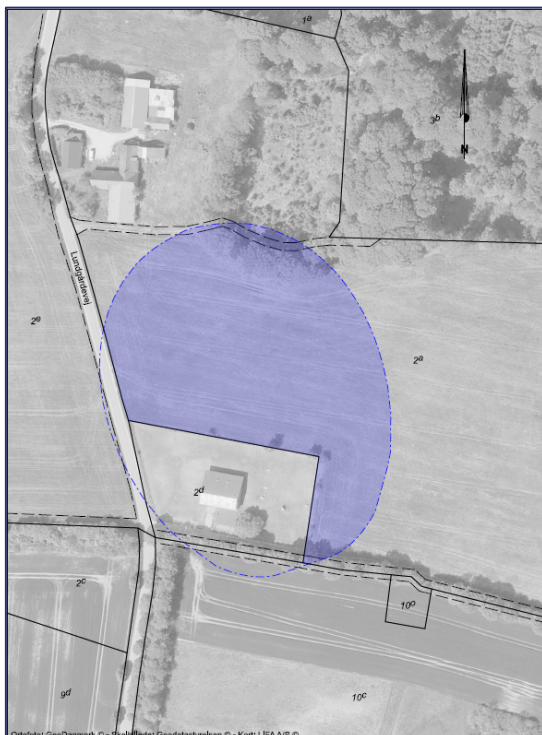
Påbud om ophør med erhvervsmæssig anvendelse af pesticider i boringsnært beskyttelsesområde (BNBO) tilhørende Hovedgård Vandværk

Baggrund

Med henblik på at undgå pesticidforurening af grundvandet der indvindes fra boring DGU nr. 98.629, tilhørende Hovedgård 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:

Adresse: Lundgårdvej 13, 8732 Hovedgård
Matrikel nummer: 2a Kattrup By, Kattrup



Figur 1. Afgrænsning af BNBO arealet ses som det blå markerede område på matrikel nummer 2a Kattrup By, Kattrup.

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

Find os

www.horsens.dk

Kontakt os

76292929

Følg os

facebook.com/endelafflokken

linkedin.com/company/horsens-kommune

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 8. juli 2025 fremsendt følgende bemærkninger:

Jeg accepterer forbud mod sprøjtning og gødskning – men gør indsigelse mod forbud mod dyrkning

Jeg kan acceptere et påbud om ophør med sprøjtning og gødskning, da disse aktiviteter potentielt kan indebære en forureningsrisiko. Jeg accepterer dog ikke forbuddet mod selve dyrkning, da der ikke foreligger dokumentation for, at almindelig dyrkning uden kemikalier og gødning udgør en forureningsfare for grundvandet.

Arealet dyrkes i dag uden pesticider, og der er ikke påvist nogen konkret forurening eller nærliggende fare for grundvandet som følge af selve dyrkningsaktiviteten (pløjning, såning, høst mv.). Kommunens argumentation bygger udelukkende på generelle antagelser og ikke på konkrete forhold i marken, selv om det fremgår, at der er 21 meter beskyttende lerlag over magasinet.

Derfor bør dyrkning uden pesticider og gødning fortsat være tilladt, selvom man ønsker at lave en målrettet og rimelig beskyttelsesindsats.

Forbuddet har afsmittende virkning på resten af marken

Det berørte areal ligger i den ene ende af en sammenhængende mark, hvilket betyder, at det ikke er muligt at sprøjte resten af marken (uden for påbudszonen) uden samtidig at overskride forbudsgrænsen.

Konsekvensen af påbuddet er derfor ikke kun, at en del af arealet begrænses af påbuddet – men at hele marken påvirkes. Det betyder, at påbuddet får en væsentligt større indvirkning på den samlede markdrift, end det fremgår af kommunens vurdering.

Hvis kommunen fastholder påbuddet, bør det i så fald omfatte hele markarealet og erstatningen beregnes i overensstemmelse hermed.

Erstatningen er ikke rimelig

Den tilbudte erstatning dækker langt fra det faktiske økonomiske tab. Handelsprisen for landbrugsjord ligger aktuelt over 240.000 kr./ha, og forbuddet har driftsmæssige konsekvenser for et væsentligt større areal end angivet.

Erstatningen bør i så fald beregnes ud fra markedsværdien og den reelle driftsforstyrrelse, ikke kun ud fra arealets størrelse i meter og hektar.

Konklusion:

Jeg gør derfor indsigelse mod det varslede forbud mod selve dyrkningen og anmoder om, at:

1. Påbuddet ændres, så dyrkning uden brug af pesticider og gødning fortsat

tillades,

2. Alternativt: at hele marken inddrages, så den samlede driftsmæssige konsekvens tages i betragtning, og

3. Erstatningen genberegnes ud fra faktisk rådighedstab og aktuelle jordpriser.

Såfremt påbuddet fastholdes i sin nuværende form, forbeholder jeg mig retten til at indbringe afgørelsen for Miljø- og Fødevareklagenævnet samt eventuelt søge domstolsprøvelse.

Kommunes vurdering af de indkommende bemærkninger fra lodsejer

Indsigelser imod forbud mod dyrkning

Der er ikke forbud mod dyrkning og gødskning i BNBO arealet, bortset fra den del af BNBO som udgør 25 meters zonen.

Jf. vores telefonsamtaler antages at indsigelsen omhandler dyrkning i 25 meters zonen, som udgør 0,024 ha., af de 1,44 ha. som BNBO udgør på arealet. Horsens Kommune vurder følgende: At nuværende ejer af arealet dyrker uden pesticider, er ikke en varig dyrkningsform. Senere ejere af ejendommen kan ændre til konventionelt landbrug med arealet i omdrift. Den dyrkningsformer udgør en væsentlig risiko for en grundvandsforurening ved dyrkning i 25 meters zonen end lodsejers nuværende dyrkningsform. Horsens Kommune vurder derfor ikke at der i den medfølgende deklaration til påbuddet, tinglyses at der kan dyrkes i 25 meters zonen. Kommune vurderer at det gælder forbud imod dyrkning og gødskning forsat finder anvendelse for at bevare den nuværende grundvandsbeskyttelse. Yderlige faktuelle oplysninger og begrundelser kan læses i afsnittet *Specifikke forhold*, som uddyber kommunens vurdering af behovet for grundvandsbeskyttelse også i 25 meters zonen.

Det vil efter kommunens vurdering være en forringelse af den eksisterende grundvandsbeskyttelse, hvis der må dyrkes i 25 meters zonen. At der gives et forbud mod udbringning af pesticider i BNBO giver ikke grundlag for at nedsætte grundvandsbeskyttelsen i 25 meters zonen.

Formålet med 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 zonen.

Indsigelser imod at hele marken ikke er inddraget som forbudsreal

Horsens Kommune medgiver på baggrund af indsigelsen, at det giver en væsentlig udfordring når der ikke kan køres med sprøjtemateriel i selve forbudsarealet i forbindelse med sprøjtearbejde på marken uden for forbudsarealet.

I nærværende afgørelse er derfor indført en undtagelse til påbuddet. Undtagelsen giver mulighed for at køre igennem BNBO uden unødigt ophold, for at tilgå de arealer der ikke er pålagt dyrkningsrestriktion. Undtagelsen til påbuddet er også indført i deklarationen som tinglyses på arealet.

Indsigelser imod erstatningens størrelse

Jordpriser på ren landbrugsjord i omdrift, i hele Horsens Kommune og 5 km fra kommune grænsen, er vurderet ud fra specifikke handler gennemført i perioden 1. december 2022 til 26. november 2024. Alle handler er gennemført som frie tinglyste handler på alm markedsvilkår. Der er derudover kun medtaget handler med bygningsmasse hvis der er oplyst en separat pris for jorden i handlen.

Den lokale pris på landbrugsjord omdrift, der er anvendt i nærværende erstatningsopgørelsen, er en konkret og individuel vurdering ud fra markens konkrete forhold, så som størrelse, form, terræn, dræningsforhold, bonitet, anvendelsesmuligheder, herunder også mulige tilskudsordninger o. lign. Den jordpris der er lagt til grund for den beregnede erstatningen, er data fra egentlige jordhandler i det konkrete område i perioden 2023 og 2024.

Der er ikke noget af det fremsendte der understøtter vores data i forbindelse med den konkrete og individuelle beregning af erstatningsopgørelsen ikke er retvisende eller at der i markedet er en generel national prisændring der gør at vi skal revurdere vores erstatning.

Dine bemærkninger har ikke givet anledning til ændringer i beslutningen om påbud, eller ændringer i jordprisen. Men der er indført en undtagelse til kørsel i deklarationsarealet med sprøjtemateriel uden unødigt ophold, for at kunne tilgå den del af marken der ikke har fået pålagt en dyrkningsrestriktion.

Hovedgård Vandværket har den 20. juni 2025 fremsendt følgende bemærkning:

Vandværket har i de øvrige indgåede aftaler vedr. BNBO suppleret med et forbud mod anvendelse, håndtering og opbevaring af spildevandsslam i deklarationsarealerne, og vi har derfor et ønske om, at dette også indarbejdes i denne BNBO-aftale.

Kommunes vurdering af den indkommende bemærkning fra Vandværket

Affaldsproducenter, som skal levere spildevandsslam til udbringning på marker, skal 8 dage forinden anmelde udspreddingen til Horsens Kommune. Kommunens grundvandsteam foretager altid en konkret vurdering af risikoen for forurening af grundvandet, hvis de anmeldte marker ligger indenfor område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), indvindingsopland til et vandværk eller BNBO.

Horsens Kommune har i sine indsatsplaner for grundvandsbeskyttelse vedtaget retningslinjer for, at der som udgangspunkt ikke må ske udbringning af spildevandsslam og andre restprodukter indenfor indvindingsoplande. Og at der som udgangspunkt gives afslag på udbringning af spildevandsslam indenfor BNBO.

Vandværkets bemærkning har derfor ikke givet anledning til ændringer i påbuddet.

Afgørelse

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

Påbuddet gælder på en del af matrikel 2a Kattrup By, Kattrup, tilhørende ejendommen Lundgårdevej 13, 8732 Hovedgård. Afgrænsningen af det berørte areal fremgår af figur 1 samt på kortet i vedlagte deklaration, Appendix 1.

Påbuddet træder i kraft den **1. 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 145.850 kr. Baggrunden for vurderingen af erstatningen fremgår af vedlagte Appendix 2. Erstatningen skal udbetales af Hovedgård 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

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. Ligeledes er indendørs bekæmpelse af skadedyr, fluer, myrer, svampeangreb og lignende samt opstilling af rottekasser uden for bygningerne undtaget fra forbuddet.

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.

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

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.

Undtagelse fra påbuddet

Påbuddet gælder ikke for transport med sprøjtematerielt på den privat vej. Der kan køres igennem deklarationsarealet uden unødigt ophold, for at nå de arealer der ikke er pålagt en restriktion.

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 tomt 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.

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".

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. 98.629, hvorfra Hovedgård Vandværk indvinder grundvand. Hovedgård Vandværk er i Horsens Kommunes Vandforsyningsplan udpeget som et områdevandværk.⁸ 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 216.000 m³/år.

Miljøministeren har med hjemmel i vandforsyningslovens⁹ § 11a, stk. 1, nr. 6, udpeget et BNBO (boringsnært beskyttelsesområde) omkring boringen i

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

bekendtgørelse om udpegning af drikkevandsressourcer¹⁰. Horsens Kommune har den. 10. februar 2022 foretaget en risikovurdering¹¹ af Hovedgård 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

Baggrunden for at vi agter at meddele det nævnte påbud er, at det ikke har været muligt at indgå en frivillig aftale med dig. Hovedgård Vandværk tilbyder den 5. maj 2025 muligheden for at lave en frivillig aftale magen til den der er lavet på dine andre matrikler der ligger i BNBO til Hovedgård Vandværk. Du har den. 6. maj 2025 afvist at indgå en frivilligaftale med vandværket idet arealet forpagtes ud til økologisk drift. Hovedgård Vandværk har oplyst Horsens Kommune at der både mundtlig og skriftligt er afvist at indgå en aftale.

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 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 magasin der indvindes fra vurderes at være vigtigt for den fremtidige forsyningssikkerhed i området og at vandværket ønsker at bestå.

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.

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

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 Hovedgård 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

træffe forholdsregler, hvis der skulle ske forurening af grundvandet. Indvindingen betyder, at der sker en afsenkning 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

Hovedgård vandværk har meget stor både regionalt men også lokal betydning idet vandværket er udpeget som områdevandværk. Vandværkets indvindingsboring DGU. nr. 98.629 har et BNBO der udbreder sig på et areal med intensiv landbrugsjord i omdrift. Der er 21,3 meter mættet ler over indvindingsfilteret og magasinet vurderes at være spændt omkring boringen. På trods af stort lerdække er området udpeget som indsatsområde (IO). Indenfor indsatsområder skal der være en særlig indsats til beskyttelse af drikkevandsressourcen. Der er udpeget noget nitrat sårbarhed i området også.

Det er vurderet, at der skal ske beskyttelse af grundvandet ved Hovedgård Vandværks BNBO på baggrund af nedenstående:

- Arealanvendelsen i BNBO består af intensiv landbrugsjord i omdrift og med erhvervsmæssig anvendelse af pesticider.
- Det grundvandsdannende opland ligger både indenfor og udenfor BNBO til DGU nr. 98.629
- Størstedelen af grundvandsdannelsen ligger mod nord og er grundvandet er mellem 40 og 60 år gammelt og dermed relativt ungt. Ungt vand er generelt mere sårbart end ældre vand, da det har kort tid om at nå fra terræn til boringen.
- Sulfat indholdet i borerne viser et relativt stabilt men svagt stigende indhold.

- Beregningen med BRIBE¹³ for DGU nr. 98.629 indikerer, at et eventuelt spild indenfor BNBO medfører fare for forurening af boringen med et indhold på niveau med vandkvalitetskravet for pesticider.
- Der er udpeget nogen Nitratfølsomt Indvindingsområde (NFI) i området ved boringerne og i BNBO. Nitratfølsomme indvindingsområder er udpeget, hvor de primære grundvandmagasiner er sårbare overfor nitrat, og hvor der samtidig sker grundvandsdannelse til magasinerne.
- Der udpeget Indsatsområde (IO) i området ved boringerne og i BNBO. Indenfor indsatsområder skal der være en særlig indsats til beskyttelse af drikkevandsressourcen.

Hovedgård 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.¹⁴

Klagen skal indgives **senest den 12. september 2025.**

¹³ BRIBE er et beregningsværktøj til risikovurdering af forureninger i boringsnære beskyttelsesområder

¹⁴ Jf. § 93, stk. 1 og 2 i miljøbeskyttelsesloven

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-foedevareklagenævnet/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 andet¹⁵. Klagen har heller ikke opsættende virkning mht. udbetaling af erstatningen.

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 meddelt¹⁶.

Klagevejledning vedrørende erstatningens størrelse

Du kan som grundejer indbringe kommunens afgørelse om erstatningens størrelse for taksationsmyndighederne i henhold til reglerne i vejlovens kapitel 10¹⁷. Samme mulighed har vandværket. Klagefristen er 4 uger efter afgørelsen er meddelt¹⁸.

En klage over kommunens afgørelse om erstatning, videresendes af kommunen til kommunens tilknyttede taksationskommission. En klage fremsendes til følgende adresse:

Horsens Kommune
Natur- og Miljøafdelingen
Chr M Østergaards Vej 4
8700 Horsens

Eller pr mail til: naturogmiljoe@horsens.dk

¹⁵ Jf. § 95, stk. 3 i miljøbeskyttelsesloven.

¹⁶ Jf. §101, stk. 1 i miljøbeskyttelsesloven

¹⁷ LBK nr. 435 af 24. april 2024 om offentlige veje m.v.

¹⁸ Jf. § 64e, stk. 3 i miljøbeskyttelsesloven

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.

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:

- Hovedgård Vandværk, Lundgårdevej 13b, 8732 Hovedgård
- 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

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

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.

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.

Anmelder: Horsens Kommune
Chr M Østergaards Vej 4
8700 Horsens

Deklaration

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

Ejer af følgende berørte matrikler:

Matr.nr.	Ejerlav	Areal
2a	Kattrup By, Kattrup	1,44 ha
I alt		1,44 ha

I henhold til Horsens Kommunes afgørelse af den 13.08 2025, journal nr. 09.08.28-K08-6-25 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. 98.629 tilhørende Hovedgård Vandværk.

2. Rådighedsindskrænkninger

Med henblik på at undgå fare for pesticidforurening af grundvandet der indvindes fra boring DGU nr. 98.629 tilhørende Hovedgård 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 2a, Kattrup By, Kattrup tilhørende ejendommen Lundgårdevej 13, 8732 Hovedgård. 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. Ligeledes er indendørs bekæmpelse af skadedyr, fluer, myrer, svampeangreb og lignende samt opstilling af rottekasser uden for bygningerne undtaget fra forbuddet.

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.

2.1 Undtagelse fra påbuddet

Påbuddet gælder ikke for transport med sprøjtematerielt på privat vej. Der kan køres igennem deklarationsarealet uden unødigt ophold, for at nå de arealer der ikke er pålagt en restriktion.

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.

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.

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

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.

3.4 Uheld

Ved uheld har ejeren/brugeren pligt til hurtigst muligt at følge de sædvanlige afværgeprocedurer⁴ samt at kontakte både Hovedgård Vandværk og Horsens Kommune.

3.5 Påtaleret

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

3.6 Gyldighed

Påbuddet er gældende fra den 1. 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 beskyttelsesområder⁵

3.7 Tinglysning

Deklarationen begæres tinglyst servitutstiftende på matr.nr. 2a Katstrup By, Katstrup 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

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

⁴ De sædvanlige afværgeprocedurer indebærer bl.a. at du straks skal ringe til alarmcentralen på 112, hvis der sker et akut miljøuheld på din ejendom.

⁵ 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.



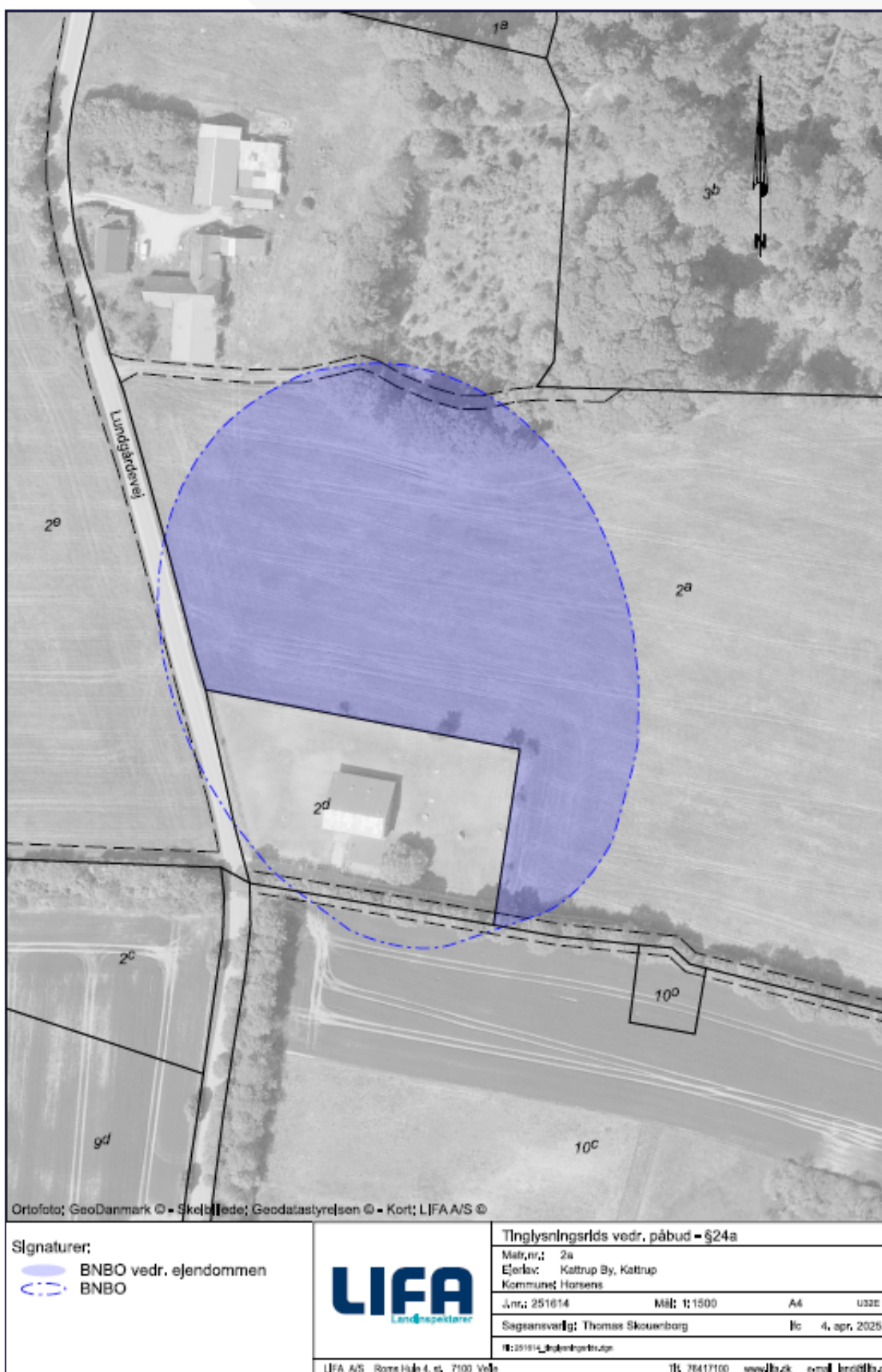
Underskrift

Flemming Larsen, Afdelingschef, Teknik og Miljø

Navn med blokbogstaver / maskinskrift

13.8 2025

Dato



Grundvandsbeskyttelse

Erstatningsopgørelse ved rådighedsindskrænkninger

Horsens Kommune

Dato: 23. januar 2025

Rådighedsindskrænkninger vedr. Lundgårdevej 13, 8732 Hovedgård.

Erstatning for tinglysning af rådighedsindskrænkninger på matrikel 2a, Kattrup By, Kattrup.

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 Hovedgård 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 gødskning 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 1,84. Arealet af BNBO på ejendommen, som udgør forbudsarealet efter miljøbeskyttelsesloven § 24a udgør 1,44 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 6,04 ha. Lodsejer ejer desuden en større planteavlsejendom i lokal området.

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

Arealet kategoriseret som *landbrug, omdrift* på matrikel 2a er en del af en mark på ca. 3,5 ha. Marken er delvist kantet men med et let kuperet terræn, med fald mod øst (Figur 3). Jordtypen er registreret som fin sandblandet lerjord (JB6) (Figur 4). Marken er i 2024 udlagt med hassel, det er derfor usikkert om arealet fortsat skal være i omdrift. Arealet er ikke fredskovnoteret, og der er ikke umiddelbart givet dispensation til skovrejsning. Arealet er udpeget som skovrejsning uønsket. Mod nord og øst afgrænses marken af fredskovsnoterede arealer, mod syd af et beskyttet dige og mod vest af en vej. Der er således ikke mulighed for at sammenlægge marken med øvrige omdriftsarealer. Grundet markens størrelse vurderes det derfor som en marginalt omdriftsareal.

Ifølge indberetninger til Landbrugsstyrelsen dyrker ejeren selv jorden (CVR nr. 40638938).

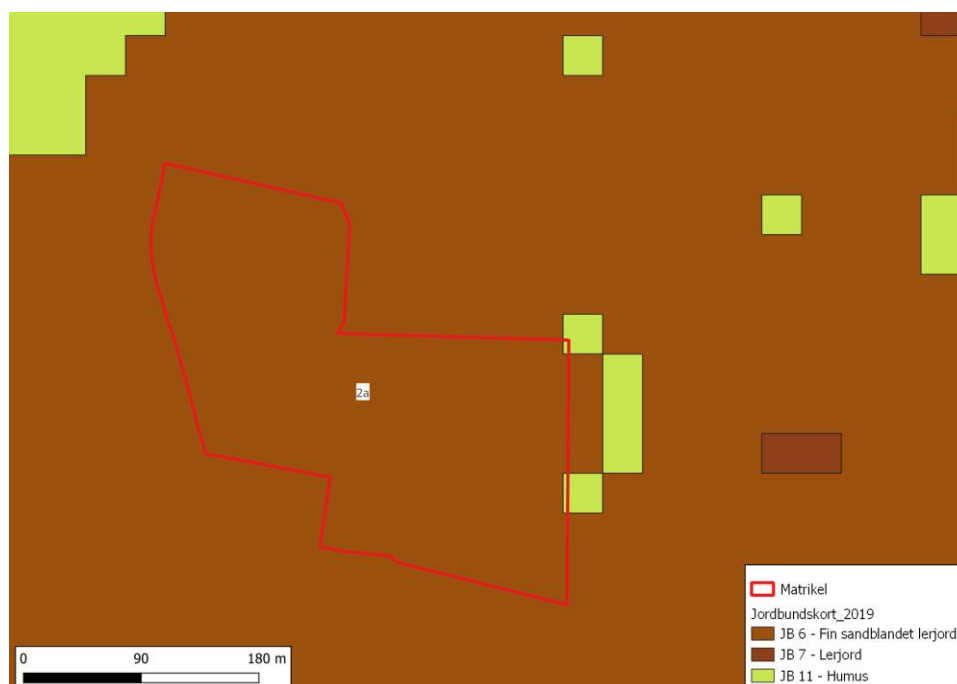
Der er ikke registreret husdyr på ejendommen.



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 små-biotoper på arealer uden krav om landbrugsaktiviteter - ordninger der gavner klima, miljø og biodiversitet. Bio-ordningerne 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 udpeget som skovrejsning "uønsket", hvorfor eventuel skovrejsning kræver en dispensation hos kommunen.

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/.

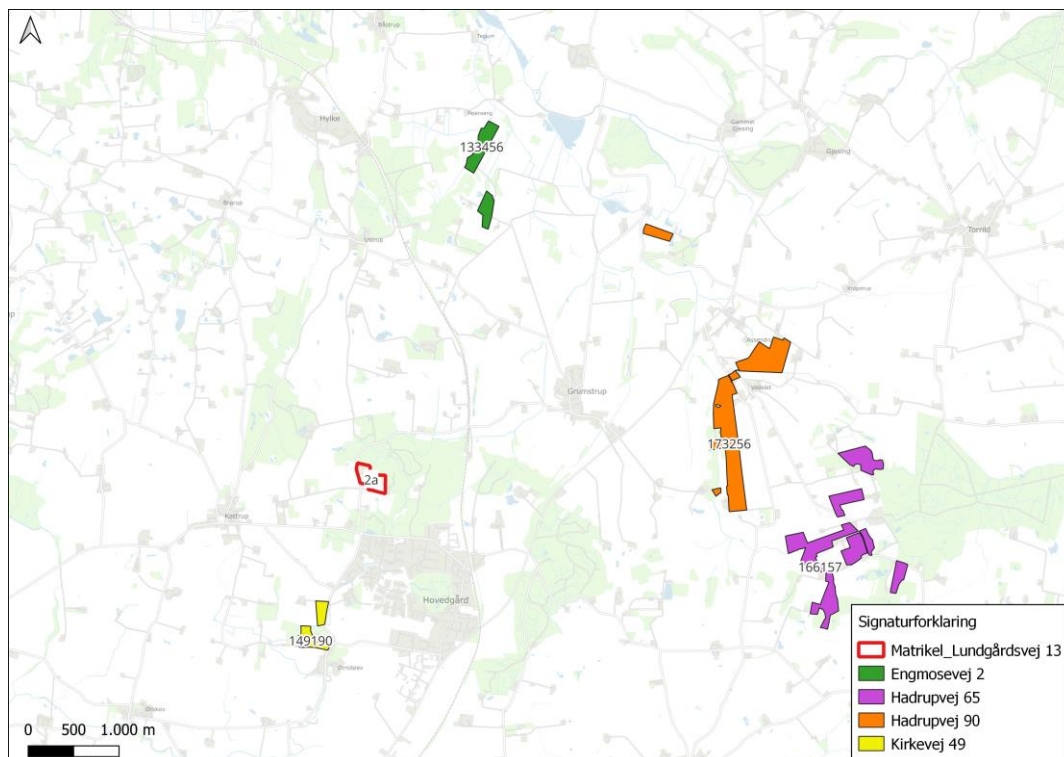
4.1.3 Handelsværdi af ejendomme med rådighedsindskrænkninger

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 – Hadrupvej 90, 8732 Hovedgård

Ejendommen blev handlet med overtagelse d. 01-10-2023.

Handlens samlede areal er på 48,05 ha. Dette er en almindelig fri handel på markedsvilkår og den samlede købssum var 8.500.000 kr., fordelt på 2.100.000 kr. for stuehuset, 100.000 kr. for driftsbygninger og 6.300.000 kr. for jorden. Dette svarer til en gennemsnitlig jordpris på 131.104 kr./ha.

Denne pris indbefatter dog også arealer som eks. læhegn, beskyttet natur og øvrige arealer, hvilket i dette tilfælde omfatter ca. 12 ha. Disse arealer værdisættes til 75.000 kr./ha, som resulterer i en korregeret hektarpris på 173.256 kr./ha. for de resterende ca. 36 ha omdriftsjord.

Gul – Kirkevej 49, 8732 Hovedgård

Ejendommen blev handlet med overtagelse d. 01-11-2023.

Handlens samlede areal er på 7,52 ha. Dette er en almindelig fri handel på markedsvilkår og er en ren jordhandel med en købssum på 2.475.000 kr., fordelt på 1.400.000 kr. for stuehuset, 50.000 kr. for driftsbygninger og 1.025.000 kr. for jorden. Dette svarer til en gennemsnitlig jordpris på 136.350 kr./ha.

Denne pris indbefatter dog også arealer som eks. læhegn, beskyttet natur og øvrige arealer, hvilket i dette tilfælde omfatter ca. 1 ha. Disse arealer værdisættes til 75.000 kr./ha, som resulterer i en korregeret hektarpris på 149.190 kr./ha. for de resterende ca. 43 ha omdriftsjord.

Lilla – Hadrupvej 65, 8732 Hovedgård

Ejendommen blev handlet med overtagelse d. 01-03-2024.

Handlens samlede areal er på 46,49 ha. Dette er en almindelig fri handel på markedsvilkår og er en ren jordhandel med en købssum på 7.275.000 kr., hvilket svarer til en gennemsnitlig jordpris på 156.501 kr./ha.

Denne pris indbefatter dog også arealer som eks. læhegn, beskyttet natur og øvrige arealer, hvilket i dette tilfælde omfatter ca. 3 ha. Disse arealer værdisættes til 75.000 kr./ha, som resulterer i en korregeret hektarpris på 166.157 kr./ha. for de resterende ca. 43 ha omdriftsjord.

Grøn – Engmosevej 2, 8732 Hovedgård

Ejendommen blev handlet med overtagelse d. 31-12-2023.

Handlens samlede areal er på 11,53 ha. Dette er en almindelig fri handel på markedsvilkår og er en ren jordhandel med en købssum på 1.450.000 kr., fordelt på 300.000 kr. for stuehuset, 60.000 kr. for driftsbygninger og 1.090.000 kr. for jorden. Dette svarer til en gennemsnitlig jordpris på 94.503 kr./ha.

Denne pris indbefatter dog også arealer som eks. læhegn, beskyttet natur og øvrige arealer, hvilket i dette tilfælde omfatter ca. 3 ha. Disse arealer værdisættes til 75.000 kr./ha, som resulterer i en korregeret hektarpris på 133.456 kr./ha. for de resterende ca. 8 ha omdriftsjord.

Sammenfatning

De fire ovenstående handler illustrere at de lokale jordpriser ligger i den midterste del af prisspændet for Horsens Kommune. Der vurderes at gennemsnitlig omdriftsjord i lokalområdet har en jordpris på ca. 180.000 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, velarrunderede 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 2a vurderes til 65.000 kr./ha på markniveau. Dette er vurderet ud fra en før- og efter-pris på hhv. 150.000 og 85.000 kr./ha (Tabel 1).

Grundet deklaraationsarealets relativt lille størrelse bliver det mindre rentabelt at dyrke det selvstændigt i omdrift i fremtiden. Der tildeles derfor en yderligere erstatning for ekstensivering på 15.000 kr./ha. Den endelige efterværdi vurderes således til 70.000 kr./ha.

Forbuddet bevirker, at de resterende arealer bliver mere besværlige at dyrke selvstændigt i fremtiden grundet

arealets reducerede størrelse og form. Der gives derfor en erstatning på 10.000 kr./ha på de resterende ca. 1,9 ha.

I 25 meter beskyttelseszonen 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 beskyttelseszonen 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. 133.600 (Tabel 1).

Tabel 1 Vurdering af værditabet på ejendommen ved forbud.

Arealanvendelse	Areal (ha)	Jordværdi (kr./ha)	Værdiforringelse (kr./ha)	Ekstensive-rings-tillæg (kr./ha)	Værdiforringelse i alt (kr.)	Værdiforringelse (MBL § 24a)	Værdiforringelse (MBL § 24)	Jordværdi i alt (kr.)
Landbrug, omdrift	1,59	150.000	65.000	15.000	127.200	117.450	9.750	238.500
Landbrug, ikke egnet til omdrift	0,03		10.000		300	300	0	
Læhegn og anden beplantning	0,22		5.000		1.100	1.100	0	
Dyrkning og gødsning indenfor 25 m zonen	0,00		0		5.000	0	5.000	
I alt	1,84				133.600	118.850	14.750	238.500

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 2a, Katstrup By, Katstrup. Arealet udgør 1,84 ha.

Den samlede erstatning til ejer vurderes til kr. 160.600 (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)	118.850	14.750	133.600
Defigurering	19.000		19.000
Sagkyndig bistand	8.000		8.000
Samlet erstatning	145.850	14.750	160.600

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.

Den samlede erstatning fordeler sig som følger:

- Miljøbeskyttelsesloven § 24a: 145.850 kr.
- Miljøbeskyttelsesloven § 24: 14.750 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.