

Henri Drenck
Potmosevej 22, Såby
8752 Østbirk

Påbud om

- ophør med opbevaring og håndtering af pesticider til erhvervsmæssig anvendelse i BNBO og sårbare arealer i umiddelbar tilknytning til det boringsnære beskyttelsesområde, samt

- ophør med dyrkning og gødskning indenfor 25 meter fra boringen

Baggrund

Horsens Kommune har dags dato - med hjemmel i miljøbeskyttelseslovens¹ § 24a - truffet afgørelse om påbud om ophør med erhvervsmæssig anvendelse af pesticider i det boringsnære beskyttelsesområde (BNBO) omkring boringen med DGU nr. 98.695.

Påbuddet vedrører følgende:

Adresse: Potmosevej 22, 8752 Østbirk
Matrikel nummer: 9a, Såby By, Yding

Horsens Kommune supplerer afgørelsen efter miljøbeskyttelseslovens § 24a med et påbud efter miljøbeskyttelseslovens § 24 om ophør med:

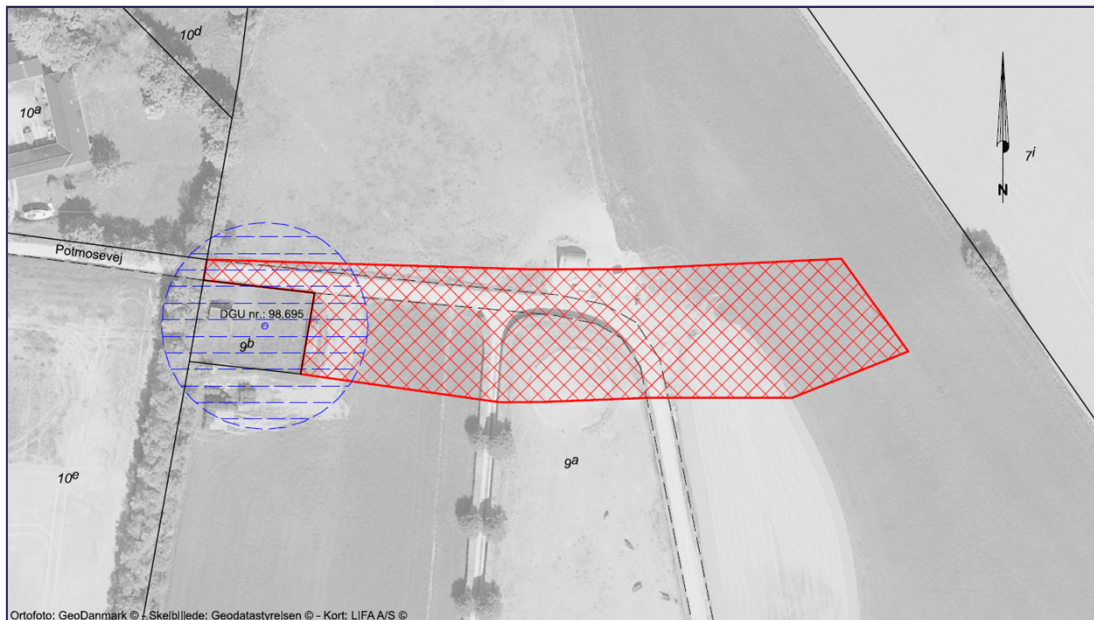
- Erhvervsmæssig anvendelse af pesticider i sårbare arealer i umiddelbar tilknytning til det boringsnære beskyttelsesområde²
- Erhvervsmæssig opbevaring, håndtering af pesticider og sprøjtemateriel anvendt til pesticider i BNBO og i sårbare arealer i umiddelbar tilknytning til det boringsnære beskyttelsesområde.

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

² Sårbare arealer udgør restarealer beliggende uden for BNBO, som vurderes enten umulige eller vanskelige at dyrke hensigtsmæssigt

- Dyrkning og gødskning til erhvervsmæssige og offentlige formål inden for en radius på 25 meter fra boringen.

Påbuddet vedrør det vist areal på nedenstående figur 1.



Figur 1 Påbudsarealet, indeholder BNBO, 25 meters zonen omkring boringen samt sårbare arealer i umiddelbar tilknytning til BNBO

Indkomne bemærkninger i varselsperioden

Horsens Kommune har den 16. april 2025 varslet disse afgørelser.

Du har i forbindelse med varslet haft mulighed for inden den 21. maj 2025, at komme med bemærkninger til sagens faktiske oplysninger.

Du har ikke fremsendt bemærkninger til den varslede afgørelse.

Afgørelse

Horsens Kommune meddeler hermed påbud om ophør med følgende aktiviteter på dele af din ejendom:

1. Erhvervsmæssig anvendelse af pesticider i det omfang det ikke allerede er omfattet af påbuddet meddelt dags dato med hjemmel i miljøbeskyttelseslovens § 24a.
2. Erhvervsmæssig anvendelse af pesticider i sårbare restarealer i umiddelbar tilknytning til det boringsnære beskyttelsesområde
3. Erhvervsmæssig opbevaring, håndtering og transport af pesticider og sprøjtemateriel anvendt til pesticider.

4. Dyrkning og gødskning til erhvervsmæssige og offentlige formål inden for en radius på 25 meter fra boringen.

Påbuddet gælder en del af din matrikel 9a, Såby By, Yding tilhørende ejendommen Potmosevej 22, 8752 Østbirk.

Påbuddet gælder indenfor de områder, der er vist på kort i figur 1, samt i vedlagte deklaration, Appendix 1: Deklaration med tinglysningsrids, §24.

Området dækker det boringsnære beskyttelsesområde og visse sårbare arealer i umiddelbar tilknytning hertil.

Påbuddet i punkt 4 gælder som angivet alene inden for en radius på 25 meter fra boringen, og svarer til den gældende miljøbeskyttelseslovs § 21 b, stk. 1.

Afgrænsningen af arealet omfattet af påbuddet, skal markeres ved skel eller brugsgrænser, hvor det er muligt af hensyn til markdriften.

Påbuddet træder i kraft den 1. september 2025.

Kommunen fører tilsyn med, at påbuddet overholdes³.

Erstatningstilbud

Som erstatning for påbuddene i denne afgørelse, tilbydes du en erstatning på 12.000 kr., jf. miljøbeskyttelseslovens § 63. Den tilbudte erstatning er et supplement til den erstatning, som kommunen har truffet afgørelse om, at du er berettiget til at modtage i medfør af påbuddet mod erhvervsmæssig anvendelse af pesticider (§24a-påbud). Baggrunden for vurderingen af erstatningen fremgår af Appendix 2.

Hvis du accepterer den tilbudte erstatning, skal denne udbetales af Såby Vandværk, senest når påbuddet træder i kraft, jf. miljøbeskyttelseslovens⁴.

Pesticider omfattet af påbuddet

Der er alene tale om et påbud om ophør med erhvervsmæssig anvendelse, opbevaring, håndtering og transport af pesticider og sprøjtemateriel anvendt til pesticider.

Med pesticider menes midler defineret i den til enhver tid gældende lovgivning om bekæmpelsesmidler (nuværende bekæmpelsesmiddelbekendtgørelsen⁵)

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

Påbuddet omfatter ikke anvendelse, håndtering og opbevaring af mikrobiologiske pesticider. Mikrobiologiske pesticider er midler baseret på mikroorganismer. Det

³ Jf. § 65 i miljøbeskyttelsesloven, LBK nr. 1093 af 11. oktober 2024.

⁴ Erstatningen betales af de brugere af vandet, der har fordel af påbuddet, hvilket vil sige af det pågældende almene vandværk, jf. §64 i miljøbeskyttelsesloven.

⁵ BEK. nr. 1503 af 10/12/2024 om bekæmpelsesmidler

fremgår af den til enhver tid gældende lovgivning om bekæmpelsesmidler, hvorledes mikroorganismer defineres (nuværende bekæmpelsesmiddelbekendtgørelsen, § 2 nr. 21).

Påbuddet gælder dog 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 eller lignende, men i givet fald kun må fjernes manuelt eller ved slåning.

Undtagelser, hvor påbuddet ikke gælder

Påbuddet gælder ikke for transport på den privat vej der går igennem BNBO arealet på matrikel 9a. Begrundelse for undtagelsen er at det skal være muligt via vejen at nå de sydlige markarealer for ejer af matrikel 9c, Såby By, Yding.

Hjemmel/lovgrundlag

Afgørelsen er truffet med hjemmel i miljøbeskyttelseslovens § 24. Efter denne bestemmelse kan Kommunalbestyrelsen "*give påbud eller nedlægge forbud for at undgå fare for forurening af bestående eller fremtidige vandindvindingsanlæg til indvinding af grundvand*".

Baggrund og begrundelse for påbud

Din ejendom ligger ved boring 98.695, hvorfra Såby Vandværk indvinder grundvand. Boringen og vandværket har væsentlig betydning for vandforsyningen af områdets borgere og virksomheder, og forventes også at være det i fremtiden. Vandværket har tilladelse til indvinding af 20.000 m³/år.

Horsens Kommune har dags dato meddelt påbud om ophør med erhvervsmæssig anvendelse af pesticider i det boringsnære beskyttelsesområde jf. miljøbeskyttelseslovens § 24a. Nedenstående supplerer dette påbud, idet Horsens Kommune vurderer, at påbuddet efter § 24a ikke er tilstrækkeligt.

Horsens Kommune har vurderet, at der sker grundvandsdannelse til indvindingsboringen indenfor boringens nærområde, og at grundvandsmagasinet har en sådan sårbarhed, at der ikke bør anvendes, håndteres, transporteres og opbevares pesticider i området. Horsens Kommune vurderer derfor, at det er nødvendigt at nedlægge påbud om ophør med erhvervsmæssig anvendelse, håndtering, transport og opbevaring af pesticider indenfor påbudsarealet.

Det samtidig med nærværende nedlagte påbud efter miljøbeskyttelseslovens § 24a medfører, at det hidtidige forbud mod sprøjtning, dyrkning, gødskning indenfor 25 meter zonen iht. til miljøbeskyttelseslovens § 21c, bortfalder jf. miljøbeskyttelseslovens § 21, stk. 2. Horsens Kommune vurderer, at det er nødvendigt at opretholde forbuddet mod dyrkning og gødskning indenfor 25-meter zonen af hensyn til beskyttelsen af vandindvindingen, hvorfor der i henhold til miljøbeskyttelseslovens § 24 træffes afgørelse om, at nedlægge påbud mod

dyrkning og gødskning i et område, der svarer til den hidtidige zone på 25 meter omkring boringen.

Forsøg på frivilligaftale

Horsens Kommune har siden 2022 haft løbende dialog med Såby Vandværk om frivilligaftale i BNBO. Der har været udskiftet formand for vandværket af to omgang i perioden siden 2022. I maj 2022 oplyser daværende formand at lodsejer er blevet tilbudt en frivilligaftale og man blot mangler at formalisere det i et dokument. Formanden bliver syg og fratræder. Ny formand i november 2023 oplyser at man er vidende om at man ikke er i mål med en frivilligaftale. I november 2024 oplyser ny og nuværende formand at han ejer arealet hvorpå BNBO ligger samt at der er dialog med bestyrelsen om der kan indgås en frivilligaftale. Den 16. januar 2025 tilkendegiver lodsejer overfor Horsens kommune at han ikke ønsker at blive tilbudt en frivillig aftale fra Såby Vandværk, da han er lodsejer af matriklen hvorpå Såby Vandværks BNBO ligger og samtidig er formand for Såby Vandværk. Såby Vandværks bestyrelsen har den 20. januar 2025 bekræftet overfor Horsens kommune at man ved et bestyrelsesmøde i januar 2025 har besluttet, at Såby Vandværk ønsker at Kommunen udsteder et påbud til lodsejer.

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 udpegnings 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 meter. Det kan dog ikke udelukkes, at der også findes sprækker i større dybder.

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 højde for de forhold, der gør sig gældende i BNBO.

Specifikke forhold:

Såby Vandværks kildepladsen har lokal betydning og er vigtig for indvinding til lokalområdet. Vandværkets indvindingsboring har et BNBO der udbreder sig på et areal med både intensiv landbrugsjord i omdrift, potentielt samt ekstensivt landbrug derudover er et areal karakteriseret som øvrigt. På landbrugsarealer i både omdrift, potentiel landbrugsdrift samt ekstensiv landbrugsdrift, og ved øvrige areal anvendelse kan der være erhvervsmæssig anvendelse af pesticider.

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

- Arealanvendelsen i BNBO og i sårbare arealer i umiddelbar tilknytning til 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, idet størstedelen 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 er lettere forhøjet og stigende, men dog stabilt hvilket indikerer, at magasinet er påvirket fra overfladen.
- Der er påvist indhold af pesticider i boringens råvand, i 2019 hvor der er fundet et indhold på 0,011 µg/l af desphenyl chloridazon. Der er gentagende fund i 2024 på 0,012 µg/l.
- Der er i 2024 påvist et nyt pesticid i boringens råvand på 0,015 µg/l 4-Bis-amido-3,5,6-trichlorbenzen sulfonat (R471811)
- Der er vurderet nogen sårbarhed overfor nitrat i den østlige del af BNBO og i det sårbare arealer i umiddelbar tilknytning til 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 den østlige del af BNBO samt i det sårbare arealer i umiddelbar tilknytning til BNBO. Indenfor indsatsområder skal der være en særlig indsats til beskyttelse af drikkevandsressourcen.

Inden for BNBO og i de sårbare arealer i umiddelbar tilknytning til BNBO vil der grundet sænkningstragten i magasinet være øget risiko for, at pesticider kan blive ført ned i grundvandsmagasinet. Dette bekræftes af, at der er spor af pesticider i

råvandet samt et stigende sulfat indhold der indikerer at magasinet er påvirket fra aktiviteter på overfladen. Det vurderes på denne baggrund, at der er en særlig risiko for forurening af drikkevandet fra erhvervsmæssig anvendelse af pesticider.

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

Begrundelse i forhold til dyrknings- og gødskningsforbud i 25 meter zonen:

- Risiko for utilsigtet spild af flydende kunst- eller husdyrgødning kan ikke afvises, hvis der gødskes i området.
- Husdyrgødning kan udover næringsstoffer indeholde miljøfremmede stoffer.
- 25 meter zonen omkring boringen er i dag beskyttet mod tilførsel af sådanne stoffer. Det vurderes, at ophævelse af dyrknings- og gødskningsforbuddet i 25 meter zonen vil medføre en forringelse af beskyttelsen af boringen.

Tinglysning

Påbuddet vil være varigt, og det vil blive tinglyst på ejendommen, når klageperioden på 4 uger er udløbet, eller hvis påbuddet påklages, når klagenævnet har truffet endelig afgørelse.

Tinglysning sker for kommunens regning. Hvis påbuddet bortfalder, aflyser kommunen det fra tingbogen.

Deklarationen der vil blive tinglyst, er vedlagt som Appendix 1.

Klagevejledning og søgsmålsfrist vedrørende forbuddet

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Miljø- og Fødevarerklagenævnet.

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 hverdag⁶.

Klagen skal indgives senest **den 23. september 2025**

Du klager via klageportalen, som du finder via <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.

⁶ Jf. § 93, stk. 1 og 2 i miljøbeskyttelsesloven

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.

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/naevnsoversigt/miljoe-og-foedevareklagenaevnet/vejledning/>

En klage over afgørelsen, der er meddelt med hjemmel i miljøbeskyttelseslovens § 24, har opsættende virkning⁷. Det vil sige, at påbuddet ikke træder i kraft, mens klagen behandles. Dermed vil erstatningen som udgangspunkt heller ikke skulle udbetales, før klagesagen er afgjort. Miljø- og Fødevareklagenævnet kan dog bestemme, at klagen ikke skal have opsættende virkning.

Afgørelsen kan desuden indbringes for domstolene. Et eventuelt søgsmål skal anlægges ved domstolene inden 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt⁸.

Hvis ikke du kan acceptere erstatningstilbuddet

Hvis ikke du kan acceptere det fremsatte erstatningstilbud, skal du skriftligt fremsætte dit krav om erstatning inden for 4 uger fra denne afgørelse er meddelt, hvilket vil sige **senest den 23. september 2025**, jf. miljøbeskyttelseslovens § 64, stk. 2. Kravet skal fremsendes til Horsens Kommune på følgende adresse:

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

eller pr. mail til: naturogmiljoe@horsens.dk

I mangel af mindelig overenskomst indbringer Horsens Kommune sagen for taksationsmyndighederne. Kommunen skal indbringe erstatningsspørgsmålet for taksationskommissionen senest 8 uger efter, at påbuddet er meddelt, eller, hvis påbuddet er påklaget, senest 4 uger efter den endelige afgørelse i klagesagen⁹.

Spørgsmålet om erstatningens størrelse kan først indbringes for domstolene, når klageadgangen til Overtaksationskommissionen er udnyttet¹⁰. Et eventuelt søgsmål i forhold til erstatningen skal anlægges ved domstolene inden 6 måneder efter, at overtaksationskommissionens endelige afgørelse er meddelt.

⁷ Jf. §95, stk. 1 i miljøbeskyttelsesloven

⁸ §101, stk.1 i miljøbeskyttelsesloven

⁹ Jf. §112, stk. 2 i vejloven.

¹⁰ Jf. §121, stk. 2 i vejloven.

Ret til aktindsigt

Vi gør dig opmærksom på, at du og andre har ret til aktindsigt i denne sag jf. bestemmelserne i offentlighedsloven¹¹ og miljøoplysningsloven¹² samt forvaltningsloven¹³.

Anmodning om aktindsigt kan ske til naturogmiljoe@horsens.dk

Med venlig hilsen

Ulla Nygård Hansen

Ingeniør
76292626
unha@horsens.dk

Kopi af denne afgørelse er sendt til:

- Såby Vandværk, Potmosevej 22k, 8752 Østbirk
- 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

Bilag til denne afgørelse:

- Appendix 1: Deklaration med tinglysningsrids, §24
- Appendix 2: Erstatningsopgørelse ved rådighedsindskrænkninger, §24 og §24a. Udarbejdet af Niras den 20. januar 2025.

¹¹ Bekendtgørelse af lov om offentlighed i forvaltningen, LBK nr. 145 af 24. februar 2020.

¹² Bekendtgørelse af lov om aktindsigt i miljøoplysninger, LBK nr. 980 af 16. august 2017.

¹³ Bekendtgørelse af lov om forvaltning, LBK nr. 433 af 22. april 2014.

Anmelder: Horsens Kommune
Chr M Østergaards Vej 4
8700 Horsens

Deklaration

Rådighedsindskrænkning

- Påbud om ophør med erhvervsmæssig anvendelse, håndtering, transport og opbevaring af pesticider og sprøjtemateriel i BNBO og sårbare arealer i umiddelbar tilknytning til det boringsnære beskyttelsesområde samt
- påbud om ophør med dyrkning og gødskning inden for 25 meter fra boringen

Ejer af berørte følgende ejerlav ved matr.nr.:

Matr.nr.	Ejerlav	Areal
9a	Såby By, Yding	0,43 ha
I alt		0,43 ha

I henhold til Horsens Kommunes afgørelse af den 26. august 2025, journal nr. 09.08.28-K08-5-25 i medfør af miljøbeskyttelseslovens¹ §24, 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. 695 tilhørende Såby Vandværk.
- At sikre, at der ikke sker erhvervsmæssig opbevaring, håndtering og transport af pesticider og sprøjtemateriel anvendt til pesticider på arealet.
- At sikre, at der ikke foretages dyrkning og gødskning til erhvervsmæssige og offentlige formål inden for 25 meter fra boringen.

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

2. Rådighedsindskrænkninger

Med henblik på at undgå fare for pesticidforurening af grundvandet der indvindes fra boring DGU nr. 98.695 tilhørende Såby Vandværk, er der meddelt afgørelse om påbud om ophør med erhvervsmæssig anvendelse, håndtering, transport og opbevaring af pesticider og sprøjtemateriel i BNBO og på sårbare arealer² i umiddelbar tilknytning til det boringsnære beskyttelsesområde omkring boringen. Der er samtidig meddelt afgørelse om at opretholde begrænsninger i 25 meter zonen til boringen.

Påbuddet gælder følgende aktiviteter på dele af matr.nr. 9a, Såby By, Yding tilhørende ejendommen Potmosevej 22, 8752 Østbirk:

1. Erhvervsmæssig anvendelse af pesticider i det omfang det ikke allerede er omfattet af påbuddet meddelt dags dato med hjemmel i miljøbeskyttelseslovens § 24a.
2. Erhvervsmæssig anvendelse af pesticider i sårbare arealer i umiddelbar tilknytning til det boringsnære beskyttelsesområde
3. Erhvervsmæssig opbevaring, håndtering og transport af pesticider og sprøjtemateriel anvendt til pesticider. Transport af pesticider på offentlig vej er undtaget.
4. Dyrkning og gødsning til erhvervsmæssige og offentlige formål inden for en radius på 25 meter fra boringen.

Påbuddet gælder inden for de områder, der er markeret på vedlagte tinglysningsrids.

Området dækker det boringsnære beskyttelsesområde og visse sårbare arealer i umiddelbar tilknytning hertil.

Påbuddet i punkt 4 gælder dog som angivet alene inden for en radius på 25 meter fra boringen/boringerne, og svarer til den gældende miljøbeskyttelseslovs §21b, stk. 1.

Afgrænsningen af arealet omfattet af påbuddet, skal markeres ved skel eller brugsgrænser, hvor det er muligt af hensyn til markdriften.

Pesticider omfattet af påbuddet

Der er alene tale om et påbud om ophør med erhvervsmæssig anvendelse, opbevaring, håndtering og transport af pesticider og sprøjtemateriel anvendt til pesticider.

Med pesticider menes midler defineret i den til enhver tid gældende lovgivning om bekæmpelsesmidler (nuværende bekæmpelsesmiddelbekendtgørelsen³)

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

Påbuddet omfatter ikke anvendelse, håndtering og opbevaring af mikrobiologiske pesticider. Mikrobiologiske pesticider er midler baseret på mikroorganismer. Det fremgår af den til enhver tid gældende lovgivning om bekæmpelsesmidler,

² Sårbare arealer udgør restarealer beliggende uden for BNBO og som lodsejeren vurderer er umulige eller vanskelige at dyrke hensigtsmæssigt

³ BEK. nr. 1503 af 10/12/2024 om bekæmpelsesmidler

hvorledes mikroorganismer defineres (nuværende bekæmpelsesmiddel-bekendtgørelsen, § 2 nr. 21).

Påbuddet gælder 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 eller lignende, men i givet fald kun må fjernes manuelt eller ved slåning.

3. Retsvirkning

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 §24.

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

3.3 Undtagelser fra påbuddet

Påbuddet gælder ikke for transport på den privat vej der går igennem BNBO arealet. Begrundelse for undtagelsen er at det skal være muligt via vejen at tilgå de sydlige markarealer for matrikel ejer af matrikel 9c, Såby By, Yding.

3.4 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. forvaltningslovens⁴ §8.

3.5 Uheld

Ved uheld har ejeren/brugeren pligt til hurtigst muligt at følge de sædvanlige afværgeprocedurer⁵ samt at kontakte både Såby Vandværk og Horsens Kommune.

3.6 Påtaleret

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

⁴ Forvaltningsloven, LBK nr. 433 af den 22. april 2014

⁵ De sædvanlige afværgeprocedurer indebærer bl.a. at du straks skal ringe til alarmcentralen på 112, hvis der sker et akut miljøuheld på din ejendom

3.7 Gyldighed

Påbuddet er gældende fra den 1. september 2025.

3.8 Tinglysning

Nærværende deklaration begæres tinglyst servitutstiftende på matr.nr. 9a, Såby By, Yding iht. tinglysningslovens⁶ §12.

Nærværende deklaration respekterer de på ejendommen hvilende servitutter og hæftelser, med hensyn til hvilke der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Horsens Kommune, CVR nr. 29189889



Underskrift

Flemming Larsen, afdelingschef, Teknik og Miljø

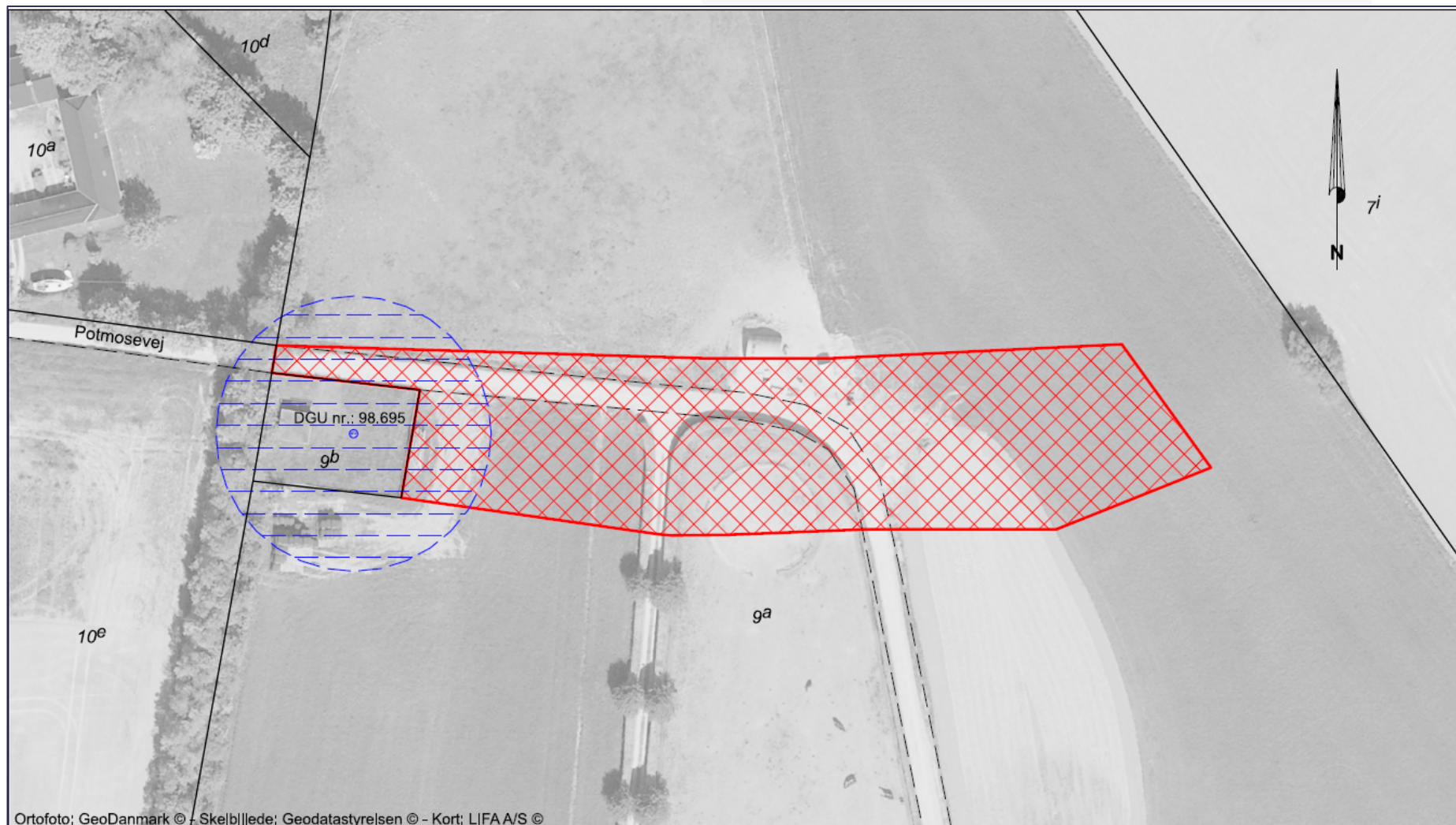
Navn med blokbogstaver / maskinskrift

26.08 2025

Dato

⁶ Tinglysningsloven, LBK nr. 1075 af 30. september 2014 med senere ændringer

Horsens Kommune



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

Signaturer:

 Deklarationsareal
 25 m zone omkring borer
 omfattet af miljøbeskyttelses-
 loven § 21b

LIFA
 LandInspektører

Tinglysningsrids vedr. påbud - §24

Matr.nr.: 9a
 Ejerlav: Såby By, Yding
 Kommune: Horsens

J.nr.: 251614 Mål: 1:1000 A4 U32E

Sagsansvarlig: Thomas Skouenborg lfc 7. apr. 2025

File: 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: 20. januar 2025

Rådighedsindskrænkninger vedr. Potmosevej 22, 8752 Østbirk.

Erstatning for tinglysning af rådighedsindskrænkninger på matrikel 9a, Søby By, Yding.

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 Såby 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 indvindingsboringen.

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 0,43 ha. Arealet af BNBO på ejendommen, som udgør forbudsarealet efter miljøbeskyttelsesloven § 24a udgør 0,37 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 10,04 ha med karakter af hobbylandbrug.

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

Arealet kategoriseret som *landbrug, omdrift* på den vestlige del af matrikel 9a er en del af en mark på ca. 1,44 ha. Marken er regulær med et let kuperet terræn (Figur 3). Jordtypen er registreret som fin sandblandet lerjord (JB6) (Figur 4). Marken er jf. indberetninger til Landbrugsstyrelsen udlagt med græs i 2024, og har tidligere været udlagt med bl.a. vinterhvede og vinterrug. Marken afgrænses mod nord og øst af en grusvej. Marken kunne formentlig sammenlægges med omdriftsarealet mod vest, hvis der nedlægges et læbælte. Marken vurderes at være mindre attraktiv som omdriftsjord grundet dets begrænsede størrelse.

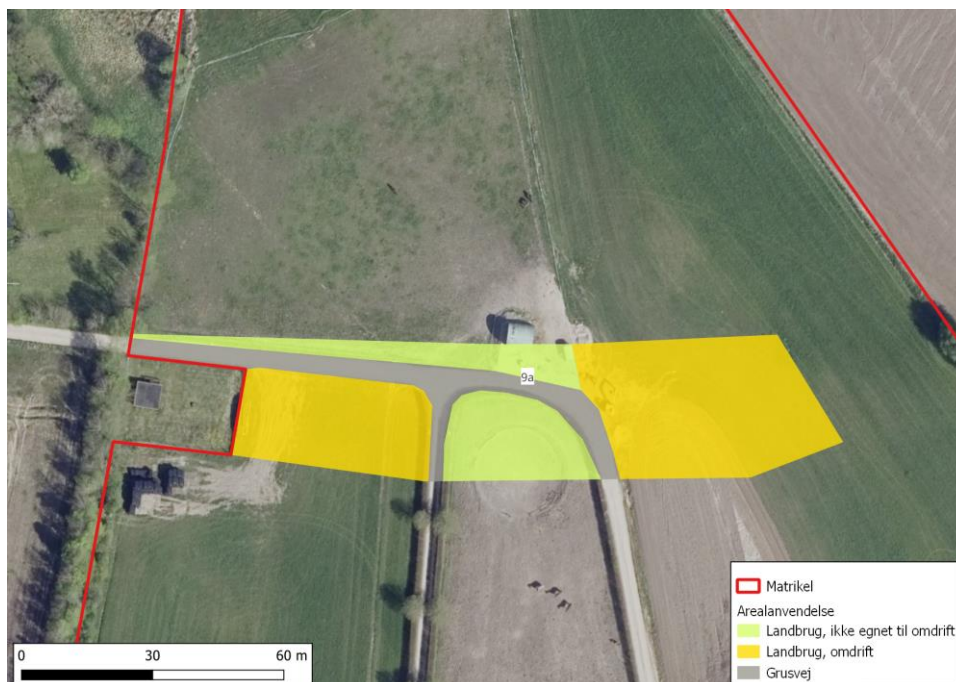
Arealet kategoriseret som *landbrug, omdrift* på den østlige del af matrikel 9a er en del af en mark på ca. 3,8 ha. Marken er kilet og med kuperet terræn der falder kraftigt i nordlig retning (Figur 3). Jordtypen er registreret som fin sandblandet lerjord (JB6) (Figur 4). Marken er jf. indberetninger til Landbrugsstyrelsen udlagt med græs og en mindre del blomsterbrak i 2024, og har tidligere været udlagt med bl.a. vinterhvede og vinterrug. Marken afgrænses mod nord af §3-beskyttet natur og vest af en grusvej og bygningsparcellen. Marken vil kunne sammenlægges med omdriftsarealet mod øst og syd, hvilket den tidligere har været. Marken vurderes at udgøre et

omdriftsareal under gennemsnittet grundet dets størrelse og form, der dog har potentiale for at blive sammenlagt med øvrige omdriftsarealer.

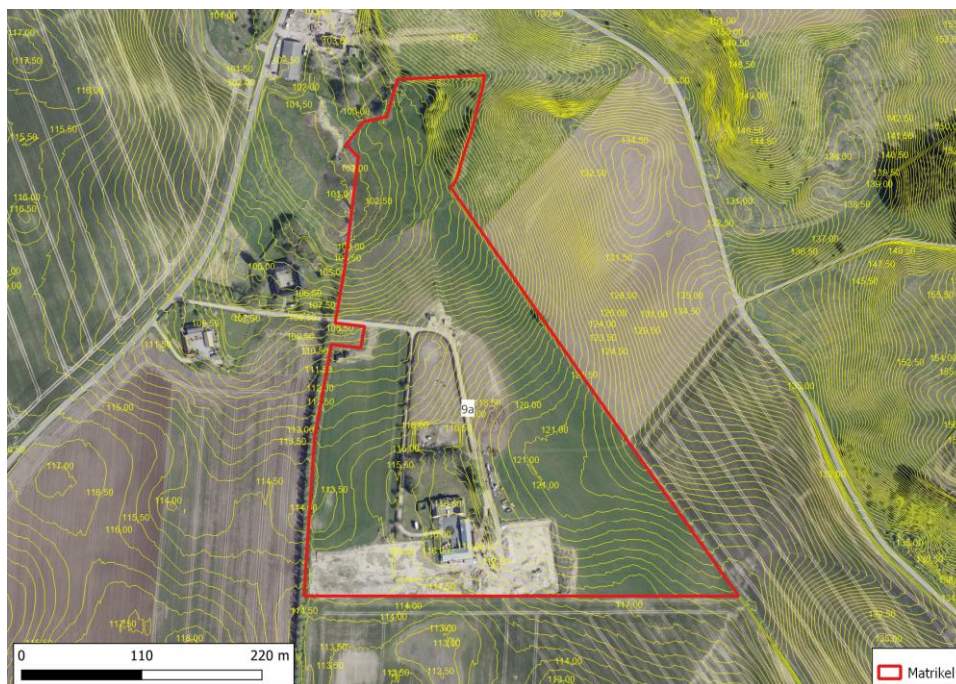
Arealet kategoriseret *landbrug, ikke egnet til omdrift* består af to mindre arealer, hvoraf det ene ligger mellem en grusvej og et §3-beskyttet areal, mens det andet har været udlagt som græsareal i ca. 20 år. Arealerne vurderes ikke at være rentable at inddrage i omdrift.

Ifølge indberetninger til Landbrugsstyrelsen dyrker ejeren selv jorden (CVR nr. 26031451).

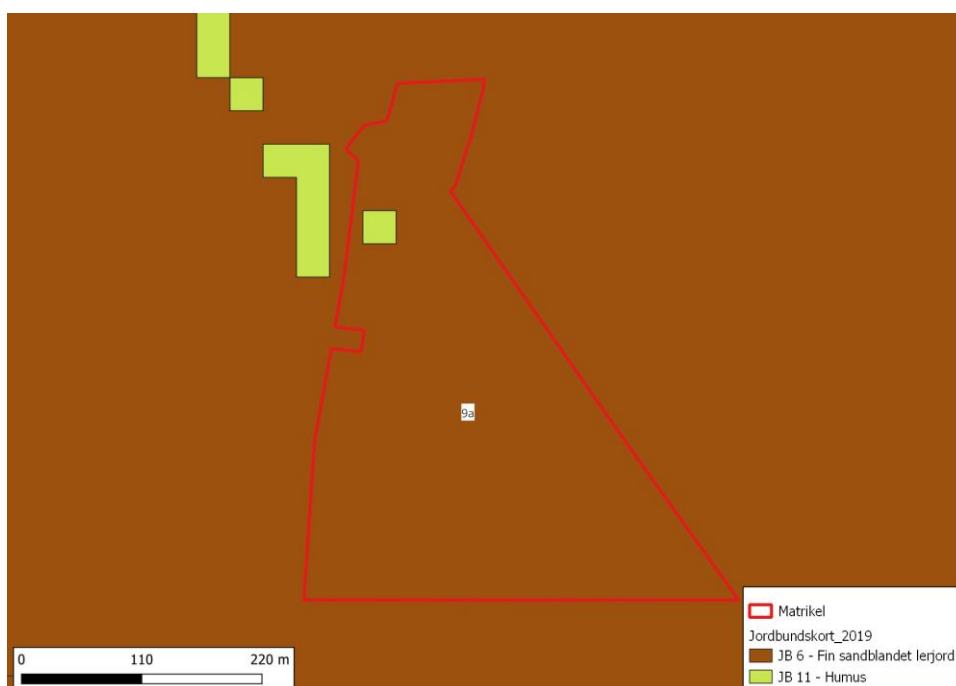
Til ejendommen er der registreret en besætning med 2 heste i 2024 (CHR nr. 130829, pr. 02.01.2025).



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 fredsskopspligt 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

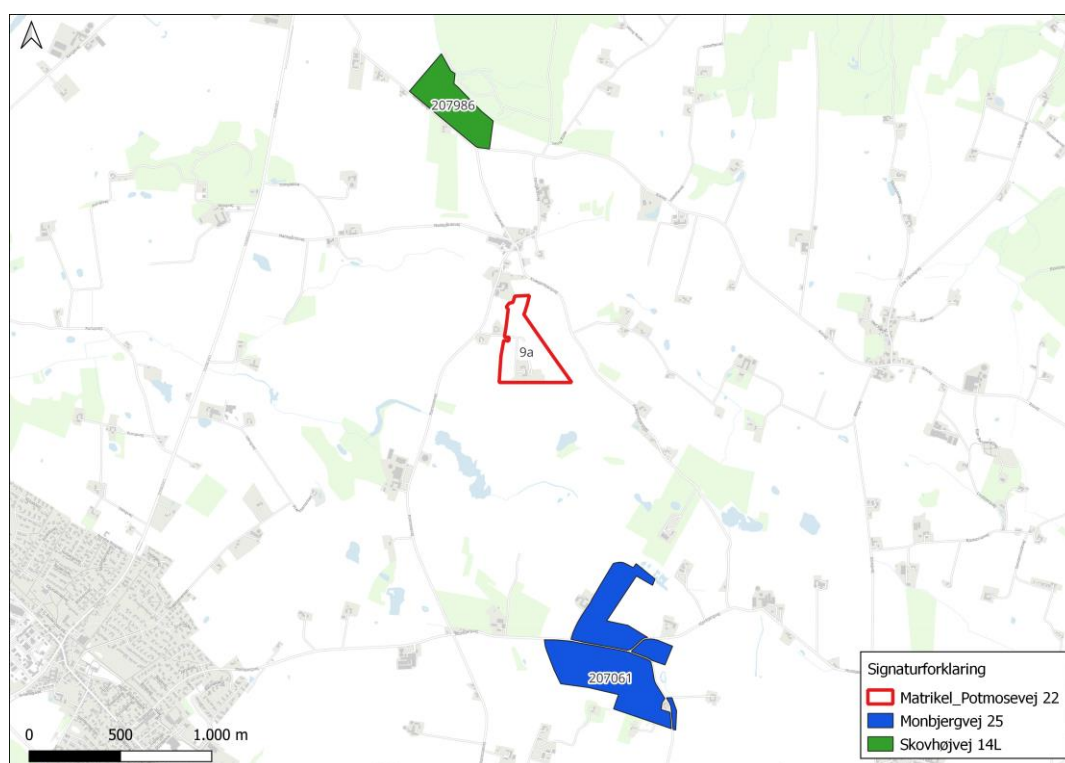
DANVA, HOFOR, Aarhus Kommune, Aarhus Vand og vandværkerne i Aarhus (VPU) er gået sammen om et projekt, der skal understøtte, at aftaler om grundvandsbeskyttelse på landbrugsjord indgås til en fair pris for både lodsejere og vandforbrugere /5/. I projektet er der analyseret 90 handler af ejendomme med 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.

Analysen viser endvidere, at der på hobbyejendomme kun sker en meget begrænset eller ingen værdiforringelse, helt i tråd med overtaksationskendelserne på to ejendomme ved Beder i Aarhus. Dyrkningsrestriktioner har med andre ord ingen eller kun begrænset påvirkning på denne ejendomstype, da øvrige interesser for eksempel bynærhed og herlighedsværdi vægter højere end de rent landbrugsmæssige.

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 Handlede ejendomme i lokalområdet i perioden 01.03.2023 til 01.08.2024. Hver handel har sin egen farve. Tallet angiver den korregerede hektarpris.

Blå – Monbjergvej 25, 8752 Østbirk

Ejendommen blev handlet med overtagelse d. 01-03-2023.

Handlens samlede areal er på 28,84 ha. Dette er en almindelig fri handel på markedsvilkår og den samlede

købssum var 5.300.000 kr., fordelt på 500.000 kr. for stuehuset, 250.000 kr. for driftsbygninger og 4.550.000 kr. for jorden. Dette svarer til en gennemsnitlig jordpris på 157.774 kr./ha.

Denne pris indbefatter dog også arealer som eks. læhegn, beskyttet natur og øvrige arealer, hvilket i dette tilfælde omfatter ca. 6 ha. Hvis disse arealer værdisættes til 75.000 kr./ha, resulterer det i en korrigeret hektarpris på 207.061 kr./ha. for de resterende ca. 22 ha omdriftsjord.

Grøn – Skovhøjvej 14L, 8752 Østbirk

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

Handlens samlede areal er på 9,68 ha. Dette er en almindelig fri handel på markedsvilkår og er en ren jordhandel med en købssum på 2.000.000 kr., hvilket svarer til en gennemsnitlig jordpris på 206.588kr./ha.

Denne pris indbefatter dog også arealer som eks. læhegn, beskyttet natur og øvrige arealer, hvilket i dette tilfælde omfatter ca. 0,1 ha. Disse arealer værdisættes til 75.000 kr./ha, som resulterer i en korrigeret hektarpris på 207.986 kr./ha. for de resterende ca. 9,5 ha omdriftsjord.

Sammenfatning

De to ovenstående handler illustrere at de lokale jordpriser ligger i øverste del af prisspændet for Horsens Kommune. Der vurderes at gennemsnitlig omdriftsjord i lokalområdet har en jordpris på ca. 210.000 kr./ha.

På baggrund af undersøgte handelspriser for landbrugsjord regionalt og lokalt er handelsprisen på omdriftsjord i Horsens Kommune 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 den vestlige del af matrikel 9a vurderes til 75.000 kr./ha på markniveau. Dette er vurderet ud fra en før- og efter-pris på hhv. 170.000 og 95.000 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 efterværdi vurderes således til 70.000 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 den østlige del af matrikel 9a 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 20.000 kr./ha. Den endelige efterværdis vurderes således til 85.000 kr./ha.

Forbuddet bevirker, at nogle af 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 ca. 2 ha, 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 gødskning 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 gødskning og dyrkning i 25 meter beskyttelseszone vurderes til 5.000 kr.

Værdiforringelsen på de øvrige arealtypen 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. 34.250 (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, omdrift	0,20	190.000	85.000	20.000	21.000	15.750	5.250	38.000
Landbrug, omdrift	0,07	170.000	75.000	25.000	7.000	5.250	1.750	11.900
Landbrug, ikke egnet til omdrift	0,09		10.000		900	900	0	
Grusvej	0,07		5.000		350	350	0	
Dyrkning og gødskning indenfor 25 m zonen	0,00		0		5.000	0	5.000	
I alt	0,43				34.250	22.250	12.000	49.900

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. 5.000.

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 9a, Søby By, Yding. Arealet udgør 0,43 ha.

Den samlede erstatning til ejer vurderes til kr. 59.250 (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)	22.250	12.000	34.250
Defigurering	20.000		20.000
Sagkyndig bistand	5.000		5.000
Samlet erstatning	47.250	12.000	59.250

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 arealet 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: 47.250 kr.
- Miljøbeskyttelsesloven § 24: 12.000 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.