

NY KIRSTINELUND ApS
Kirstinelundsvej 1
8740 Brædstrup

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

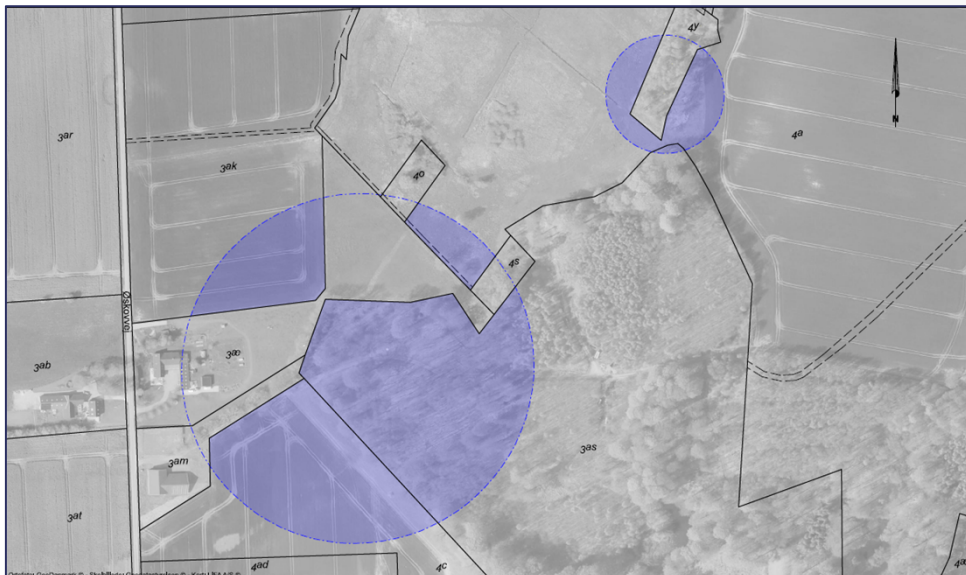
Baggrund

Med henblik på at undgå pesticidforurening af grundvandet der indvindes fra borerne DGU nr. 97.1007 og 97.471, tilhørende Brædstrup Vandværk, træffer Horsens Kommune med hjemmel i miljøbeskyttelseslovens¹ § 24a, afgørelse om påbud om ophør med erhvervsmæssig anvendelse af pesticider i det boringsnære beskyttelsesområde omkring borerne. Se figur 1.

Påbuddet vedrører følgende:

Adresser: Øskovvej 5L, Kirstinelundsvej 1, Kirstinelundsvej 2, Kirstinelundsvej 2B og Troelstrupgade 1A, 8740 Brædstrup

Matrikel nummer: 3ak, 3as, 4a, 4c Troelstrup By, Tønning



Figur 1. Det blå areal på kortet viser udstrækning af BNBO arealet på matrikel 3ak, 3as, 4a og 4c

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 15. april til 20. maj 2025 denne afgørelse. Du har i forbindelse med varslet haft mulighed for inden den 20. maj 2025, at komme med bemærkninger til sagens faktiske oplysninger.

Du har den 21. maj 2025 fremsendt følgende bemærkninger:

Som tidligere beskrevet er der enighed om dyrknings grænserne mellem lodsejer og Brædstrup vandværk, men trods det er linjerne flyttet. Her tænkes på linjen fra det nord østligste punkt af matrikel 4y Troelstrup By, Tønning til det svage knæk på matrikel 3as Troelstrup By, Tønning, som vil udgøre dyrknings grænsen for matrikel 4a Troelstrup By, Tønning. Dette er ikke acceptabelt.

Samme sted er et areal beliggende, nævnt som: ikke egnet til landbrugsdrift. Det er ikke korrekt, arealet har været taget ud af drift i en del år grundet beliggenhed inden for 25 meter zonen fra boringen.

Der nævnes at marken beliggende på matrikel 4c, samt 4 ad Troelstrup By, Tønning er udfordret af dårlig dræning. Det er korrekt. Indtil 2020 var marken i god dyrknings kultur, og marken er systematisk drænet af Hede selskabet (Horsens Kommune har selv kortet liggende) og gennem tiden udbygget og vedligeholdt.

Efterfølgende har Samn Forsyning samt Brædstrup Vandværk nedgravet ny forsyningsledning og afløbsledning i dybder op til 6 meter som har ødelagt jordstrukturen samt dræn. Dræn er efterfølgende forsøgt repareret, men det har været udfordrende pga. en gravedybde på op til 6 meter, samt svær struktur skade i forbindelse af anlægsarbejdet, da drænene er beliggende i dybder mellem 1,2 og 1,7 meter, sætter jorden sig under drænene.

Jeg vil bevare retten til at sprøjte så stort et areal som muligt, (også selvom det er i cirkler) da skoven de senere år har været udfordret af lysåbne områder og meget ukrudt, grundet træfældning for at gøre plads til anlægs arbejde af forsyningsledning, samt etablering af nye boringer samt sløjfninger af gamle (5 stk. i alt) vedrørende Brædstrup Vandværk, og at jeg samtidig er forhindret i at genplante pga. klausuler fra Brædstrup Vandværk. Skoven er nu så åben at man fra Søbækvej kan se ubesværet helt ind til midten af skoven.

Erstatnings tilbuddet er alt for lavt. Jordpriserne er steget meget siden slutningen af 2024.

Sluttelig vil påbuddet sænke handelsprisen på mange ejendomme, hvorpå der bliver tinglyst servitutter (besudling) om fremtidig rådigheds indskrænkning, og det skal naturligvis kompenseres.

Kommunens vurdering af de indkommende bemærkninger til påbuddet

Bemærkningen vedrørende, at dyrkningsgrænsen mellem matrikel 4y og 3as er flyttet, selv om der var enighed mellem parterne hvor afgrænsningen skulle ligge. Horsens Kommune har efterkommet bemærkning og har ændret arronderingen til det der var aftalte mellem parterne samt udarbejdet en ny erstatningsopgørelse på den baggrund.

Bemærkningen vedrørende, at erstatningstilbuddet er for lavt da jordprisen er steget siden slutning af 2024. Horsens Kommune henviser til, at priserne er baseret på, sammenligningshandler i området for perioden 2022-2024, og at en konkret

vurdering fører til den konkrete afgørelse om erstatning. Erstatningen afspejler de aktuelle priser i perioden.

Bemærkning vedrørende, at påbuddet sænker handelsprisen på mange ejendomme, hvorpå der bliver tinglyst servitutter. Horsens Kommune har i erstatnings-opgørelsen netop taget højde for blandt andet den værdiforringelse påbuddet indebærer for de enkelte ejendomme. Den samlede erstatning afspejler dermed den samlede værdiforringelse ved forbuddet.

De resterende bemærkninger har ikke givet anledning til en vurdering fra Horsens Kommune, idet de ikke er relevante for afgørelse om påbuddet eller erstatningens opgørelsen.

Ingen af de indkommende bemærkninger til påbuddet har givet anledning til ændringer i beslutningen om at træffe afgørelse om påbud.

Afgørelse

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

Påbuddet gælder på flere af dine matrikler tilhørende ejendommene:

- Øskovvej 5L, 8740 Brædstrup. Matrikel 3ak, Trolstrup By, Tønning
- Kirstinelundsvej 1, 8740 Brædstrup. Matrikel 4c, Trolstrup By, Tønning.
- Kirstinelundsvej 2, 2B, 8740 Brædstrup. Matrikel 4a, Trolstrup By, Tønning.
- Trolstrupgade 1A, 8740 Brædstrup. Matrikel 4c, Trolstrup By, Tønning.

Afgrænsningen af de berørte arealer fremgår af kortet i vedlagte deklaration, Appendix 1.

Påbuddet træder i kraft den **19. december 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 370.770 kr. Baggrunden for vurderingen af erstatningen fremgår af vedlagte Appendix 2. Erstatningen skal udbetales af Brædstrup 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 kr. Udgiften til tinglysning indeholder:

- Tinglysningsafgift 1.850 kr.

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.

- 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.

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.

Hjemmel/lovgrundlag

Påbuddet er truffet med hjemmel i miljøbeskyttelseslovens § 24 a. 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 boringer med DGU nr. 97.471 og 97.1007, 97.2330 og 97.2404 hvorfra Brædstrup 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

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

til indvinding af 400.000 m³/år. Kun DGU nr. 97.471 og 97.1007 har et udpeget boringsnært beskyttelsesområde, og derfor vedrør det nærværende påbud kun disse to BNBO arealer.

Miljøministeren har med hjemmel i vandforsyningslovens⁸ § 11a, stk. 1, nr. 6, udpeget et BNBO (boringsnært beskyttelsesområde) omkring boringen i bekendtgørelse om udpegning af drikkevandsressourcer⁹. Horsens Kommune har den. 10. februar 2022 foretaget en risikovurdering¹⁰ af Brædstrup 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 drikkevandsmagasinet har en sådan sårbarhed, at der ikke bør anvendes pesticider i området.

Det følger af miljøbeskyttelseslovens § 24a i sammenhæng med bekendtgørelse nr. 742/2024¹¹, 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

Der har været flere møder mellem lodsejer og Brædstrup vandværk. Første møde er i november 2019, her deltager Horsens Kommune også i det en frivilligaftale om skovrejsning på lodsejers jord indebærer jordsalg af nogle af Kommunens arealer til lodsejer, som denne forpagter af kommunen. Forudsætningerne for at komme i mål på en aftale var ikke til stede, så der blev ikke indgået en konkret aftale. Der er i november 2024 igen et møde mellem lodsejer og Brædstrup vandværk. Der bliver efterfølgende fremsendt et beregningsforslag til erstatning fra lodsejer til vandværket samt et udkast til en arrondering af arealerne. Lodsejer betinger indgåelse af en frivilligaftale med Brædstrup Vandværk at Horsens Kommune indgår jordsalg af forpagtede arealet til lodsejer. Brædstrup Vandværk afviser lodsejers forslag til erstatning, men kan acceptere forslaget til de arronderede arealer udenfor BNBO arealet. Vandværket fremsender deres tilbud om en erstatning til lodsejer, som lodsejer afviser. Den 21. januar 2025 bekræfter begge parter overfor Horsens Kommune at den frivillige proces ikke kommer længere da man ikke kan komme til enighed.

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 boringernes meget store betydning for drikkevandsforsyningen og på at der udbetales fuld erstatning for det værditab og de ulemper, som påbuddet medfører.

⁸ LBK nr. 602 af 10. maj 2022 om vandforsyning mv. med senere ændringer

⁹ BEK nr. 935 af 22. juli 2024, bekendtgørelse om udpegning af drikkevandsressourcer

¹⁰ 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 Brædstrup Vandværks BNBO'er. Begge dele kan rekvireres hos kommunen.

¹¹ 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

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 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 drikkevandsmagasinet. 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

Bræstrup Vandværk har både stor lokal, men også væsentlig regional betydning idet vandværket er pålagt langsigtede forsyningsforpligtigelser som områdevandværk¹². Vandværket har tilladelse til at indvinde 400.000 m³/år. Grundvandsmagasinet forventes også fremadrettet at være meget vigtig for forsyningssikkerheden både lokalt og i særdeleshed regionalt. To af Vandværkets fire boringer 97.1007 og 97.471 har et udpeget¹³ og gældende BNBO, som nærværende påbud er tilsigtet. Vandværkets indvindingsboringer har BNBO arealer

¹² Jf. Horsens Kommunes vandforsyningsplan er Bræstrup Vandværk udpeget som områdevandværk. Områdevandværker har forsyningsforpligtigelser udover eget forsyningsområde, og der stilles højere krav til forsyningssikkerheden dette gælder også til kildepladsen og risiko for forurening af drikkevandet.

¹³ Bek nr. 442 af 29/04/2025 Bekendtgørelse om udpegning af drikkevandsressourcer

der udbreder sig over et areal med både intensivt og ekstensivt landbrug, skov og fredskov samt §3 natur.

Grundvandsmagasinet der indvinder fra, har stor vigtighed både lokalt og regionalt. Magasinet er vigtigt for både den aktuelle samt for den fremtidige forsyningssikkerhed i området. Det magasin, som boringen indvinder fra, udnyttes også til drikkevandindvinding fra andre borer i området.

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

- Arealanvendelsen i BNBO består blandt andet af både intensiv og ekstensiv landbrugsjord i omdrift med erhvervsmæssig anvendelse af pesticider.
- En del af arealanvendelsen i BNBO er også skov og fredskov. I fredskov er det muligt at 10% af arealet omlægges til kort omdrift med juletræer og pyntegrønt med erhvervsmæssig anvendelse af pesticider. I skov må hele skovarealet omlægges, og her må ligeledes anvendes erhvervsmæssige pesticider.
- Det grundvandsdannende opland til magasinet ligger indenfor BNBO til både DGU nr. 97.1007 og 97.941.
- I boreprofilet til boring DGU. nr. 97.1007 ses jordlag med vekslende lag reducerede og oxiderede farver og det er derfor usikkert hvor god beskyttelsen af indvindingsmagasinet er¹⁴.
- I Boring DGU. nr. 97.471 ses der er 0 meter mættet ler over indvindingsfilteret, og magasinet vurderes at være frit omkring boringen. På grund af det manglende mættede lerdække, vurderes grundvandsmagasinet indenfor BNBO at have stor sårbarhed.
- Der er udpeget Nitratfølsomt Indvindingsområde (NFI) i området ved borerne og i BNBO. Nitratfølsomme indvindingsområder er udpeget, hvor de primære grundvandmagasiner er sårbare overfor nitrat, og hvor der samtidig sker grundvandsdannelse til magasinerne.
- Der er udpeget Indsatsområde (IO) i området ved borerne og i BNBO. Indenfor indsatsområder skal der være en særlig indsats til beskyttelse af drikkevandsressourcen.
- Der er i 2019 gjort gentagne fund af pesticidet desphenyl chloridazon på op til 0,025 ug/l i råvandet til DGU. Nr. 97.472. Boringen blevet sløjfet i 2025 og der er i 2024 udført en ny boring på samme kildeplads 97.2404. Fundet indikerer at grundvandsmagasinet ikke er naturligt beskyttet i tilstrækkeligt omfang og derfor sårbar overfor anvendelse af pesticider på terræn.

¹⁴ Vekslende reducerede og oxiderede lag gør, at lerdæklaget ikke yder den samme beskyttelse som man ellers ville forvente i en boring med dæklag af denne tykkelse.

Brædstrup Vandværks borer indvinder fra relativt stor dybde. I boringernes jordprofiler ses vekslende sand og lerlag, hvor den samlede ler tykkelse er størst, er den over 20 meter. I disse borer står vandspejlet imidlertid dybt i boringen, og enkelte steder er der tale om et frit magasin. På trods af, at der er et tykt men umættet ler dække over indvindingsmagasinet yder lerdæklagen kun begrænset beskyttelse imod overfladepåvirkning.

Inden for BNBO vil der grundet sænkningstragten i magasinet være øget risiko for, at pesticider kan blive ført ned i grundvandsmagasinet. Det vurderes på denne baggrund, at der er en særlig risiko for forurening af drikkevandet med pesticider, på trods af, at indholdet af sulfat er relativt lavt og indenfor baggrunds niveauet.

Horsens Kommune vurderer dermed at betingelser for at udstede et påbud efter §24a er opfyldt. Påbuddet gives for at undgå fare for forurening af grundvandsmagasinet 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.¹⁵

Klagen skal indgives **senest 19. december 2025**.

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

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

¹⁵ Jf. § 93, stk. 1 og 2 i miljøbeskyttelsesloven

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

En klage over påbuddet mod anvendelse af pesticider, der er meddelt med hjemmel i miljøbeskyttelseslovens §24a, har ikke opsættende virkning medmindre Miljø- og Fødevareklagenævnet bestemmer andet¹⁶. 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 meddelt¹⁷.

Klagevejledning vedrørende erstatningens størrelse

Du kan som grundejer indbringe kommunens afgørelse om erstatningens størrelse for taksationsmyndighederne i henhold til reglerne i vejlovens kapitel 10¹⁸. Samme mulighed har vandværket.

Klagefristen er 4 uger efter afgørelsen er meddelt¹⁹ det vil sige **senest den 19. december 2025.**

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

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

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

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

I klagen bør vedlægges:

¹⁶ Jf. § 95, stk. 3 i miljøbeskyttelsesloven.

¹⁷ Jf. §101, stk. 1 i miljøbeskyttelsesloven

¹⁸ LBK nr. 435 af 24. april 2024 om offentlige veje m.v.

¹⁹ Jf. § 64e, stk. 3 i miljøbeskyttelsesloven

- 1) En beskrivelse af kommunens behandling af sagen.
 - 2) Kopi af det fremsendte påbud med tilhørende bilag.
- Se yderlig uddybning om hvilke oplysninger der bør indgå i en klage over erstatningens størrelse i BNBO vejledningens afsnit 5.3.1.²⁰

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 ophold²¹.

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 udnyttet²². 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 offentlighedsloven²³ og miljøoplysningsloven²⁴ samt forvaltningsloven²⁵.

Anmodning om aktindsigt kan ske til naturogmiljoe@horsens.dk

Med venlig hilsen

Ulla Nygård Hansen

Ingeniør
76292526
unha@horsens.dk

²⁰ Vejledning om boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) Revideret udgave. Vejledning nr. 73, juli 2025.

²¹ Jf. § 64e, stk. 4 og § 64e, stk. 5 i miljøbeskyttelsesloven

²² Jf. § 121, stk. 2 i vejloven.

²³ Bekendtgørelse af lov om offentlighed i forvaltningen, LBK nr. 145 af 24. februar 2020.

²⁴ Bekendtgørelse af lov om aktindsigt i miljøoplysninger, LBK nr. 980 af 16. august 2017.

²⁵ Bekendtgørelse af lov om forvaltning, LBK nr. 433 af 22. april 2014.

Kopi af denne afgørelse er sendt til:

- Brædstrup Vandværk, Øskovvej 4, 8740 Brædstrup
- 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, mail@sgav.dk

Bilag til denne afgørelse:

- Appendix 1: Deklaration med tinglysningsrids, §24a
- Appendix 2: Erstatningsopgørelse ved rådighedsindskrænkninger, §24 og §24a. Udarbejdet af Niras den 3. juni 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 Brædstrup Vandværks kildeplads

Ejer af følgende berørte matrikler:

Matr.nr.	Ejerlav	Areal
3ak	Troelstrup By, Tønning	0,66 Ha
3as	Troelstrup By, Tønning	2,44 Ha
4a	Troelstrup By, Tønning	0,73 ha
4c	Troelstrup By, Tønning	1,46 ha
I alt		5,29 Ha

I henhold til Horsens Kommunes afgørelse af den 20. november 2025, journal nr. 09.08.28-K08-3-25 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 borerne DGU nr. 97.1007 og 97.471 tilhørende Brædstrup Vandværk

2. Rådighedsindskrænkninger

Med henblik på at undgå fare for pesticidforurening af grundvandet der indvindes fra borerne DGU nr. 97.1007 og 97.471 tilhørende Brædstrup Vandværk, er der meddelt afgørelse om påbud om ophør med erhvervsmæssig anvendelse af pesticider inden for de boringsnære beskyttelsesområder omkring borerne.

Påbuddet gælder for en del af matrikel nummer 3ak, 3as, 4a, 4c Troelstrup By, Tønning tilhørende ejendommene Øskovvej 5L, Kirstinelundsvej 1, Kirstinelundsvej

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

2, Kirstinelundsvej 2B og Troelstrupgade 1A, 8740 Brædstrup. Afgrænsningen af det berørte areal fremgår af vedlagte tinglysningsrids.

Pesticider omfattet af påbuddet

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

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

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

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

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

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

3. Retsvirkninger

3.1 Håndhævelse og straf

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

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

3.2 Bortforpagtning

Ejer er ansvarlig for at deklarationen overholdes.

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

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

3.3 Tilsyn

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

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

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

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

3.4 Uheld

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

3.5 Påtaleret

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

3.6 Gyldighed

Påbuddet er gældende fra den 20. november 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. 3ak, 3as, 4a, 4c, Troelstrup By, Tønning, iht. miljøbeskyttelseslovens § 24 a, stk. 3.

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

De med tinglysning af deklarationen forbundne omkostninger betales af ejer.

Horsens Kommune, CVR nr. 29189889



Underskrift

Flemming Larsen, afdelingschef, Teknik og miljø

Navn med blokbogstaver / maskinskrift

20. november 2025

Dato

⁴ Kontakte beredskabsstyrelsen

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.

Horsens Kommune



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

Signaturer:

BNBO vedr. ejendommene
BNBO

LIFA
Landinspektører

Tinglysningsrids vedr. påbud - §24a

Matr.nr.: 3ak, 3as, 4a og 4c
Ejerlav: Troelstrup By, Tønning
Kommune: Horsens

J.nr.: 253121 Mål: 1:2000 A3 U32E

Sagsansvarlig: Thomas Skouenborg l/c 16. jun. 2025

Flt: 253121_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: 3. juni 2025

Rådighedsindskrænkninger vedr. Kirstinelundvej 2, 8740 Brædstrup.

Erstatning for tinglysning af rådighedsindskrænkninger på matrikel 4a, 4c, 3as & 3ak, Troelstrup By, Tønning.

Dette er en opdatering af tidligere notat af 8. april 2025, hvor afgrænsningerne er tilpasset efter dialog med lodsejer.

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 Brædstrup 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 boringerne.

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. Praxis 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 BNBO som udgør forbudsarealet på 5,29 ha efter miljøbeskyttelsesloven § 24a samt det totale forbudsareal efter både miljøbeskyttelsesloven §§ 24a og 24 på i alt 7,18 ha.



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

Nuværende forhold og arealanvendelse

Ejendommen er en landbrugsejendom på ca. 230 ha.

Arealerne der skal beskyttes består primært af *landbrug*, *omdrift*; *skov* og *§3-beskyttet natur* (Figur 2).

Arealet kategoriseret som *landbrug*, *omdrift* på matrikel 4c er en del af en mark på ca. 11 ha. Marken er delvist kantet og med et let kuperet terræn (Figur 3). Jordtypen er registreret som grov sandblandet lerjord (JB5) (Figur 4). Marken var i 2024 udlagt med vinterbyg, og en mindre andel med blomsterbrak. Marken har tidligere været udlagt med bl.a. vinterhvede og vårbyg. Ud fra ortofotos er store dele af marken udfordret af dårlig dræning og fremstår med meget uens plantedække i perioden 2019 - 2024. Marken afgrænses mod nord, vest og syd af veje. Mod øst afgrænses den af fredskov og bygningsparcellen. I den sydøstlige ende ser marken ud til at være i samdrift med et tilstødende areal, men dog med vinkelrette plejespor. Der er således ikke oplagte muligheder for at opnå yderligere stordriftfordele ved at sammenlægge arealet med andre omdriftsarealer.

Marken vurderes at være et gennemsnitligt omdriftsareal, grundet dens begrænsede størrelse, udfordringer med dræningen og det manglende potentiale for at sammenlægge den med tilstødende omdriftsarealer.

Arealet kategoriseret som *landbrug, omdrift* på matrikel 3ak er en del af en mark på ca. 2,2 ha. Marken er regulær og med et let kuperet terræn (Figur 3). Jordtypen er registreret som grov sandblandet lerjord (JB5) (Figur 4). Marken var i 2024 udlagt med vinterbyg, og har tidligere været udlagt med bl.a. vinterhvede og vårbyg. Marken afgrænses mod nord og vest af veje, mod syd af en bygningsparcel og mod øst af §3-beskyttet natur. Mod øst afgrænses den af fredskov og bygningsparcellen. Der er således ikke mulighed for at sammenlægge arealet med andre omdriftsarealer.

Marken vurderes at være et marginalt omdriftsareal, grundet dens meget begrænsede størrelse og det manglende potentiale for at sammenlægge den med den tilstødende omdriftsarealer.

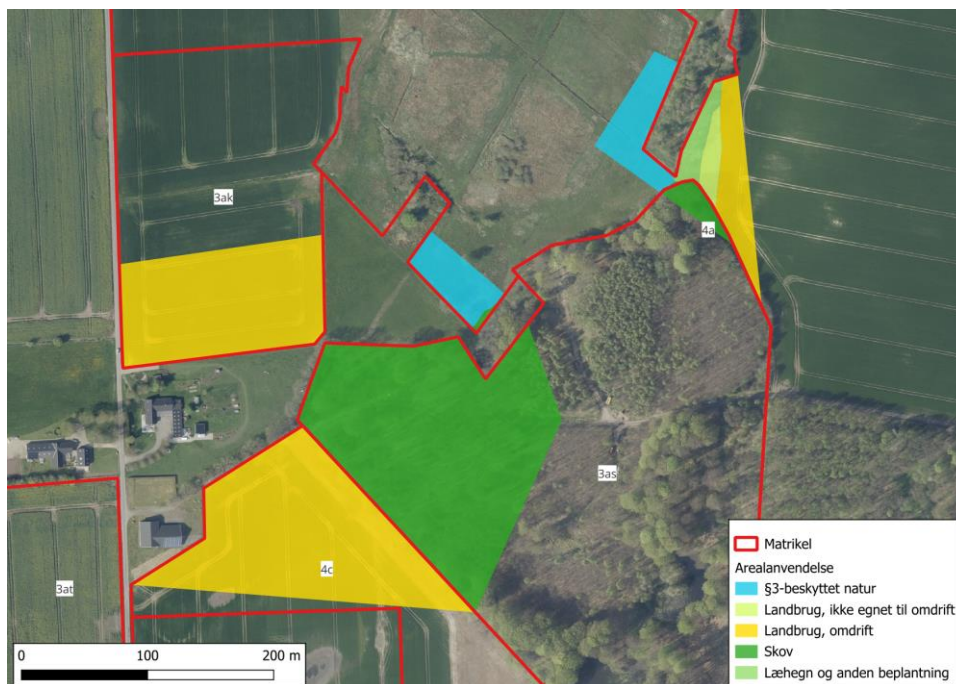
Arealet kategoriseret som *landbrug, omdrift* på matrikel 4a er en del af en mark på ca. 11 ha. Marken er delvist kantet og med et let kuperet terræn (Figur 3). Jordtypen er registreret som grov sandblandet lerjord (JB5) og fin sandblandet lerjord (JB6) (Figur 4). Marken var i 2024 udlagt med vinterbyg, og har tidligere været udlagt med bl.a. vinterhvede og vårbyg. Ud fra ortofotos fremstår marken med uens plantedække i perioden 2018 - 2022. Marken afgrænses mod nord og øst af veje. Mod vest og syd afgrænses den af fredskov, §3-beskyttet natur og bygningsparcellen. Der er således ikke mulighed for at sammenlægge arealet med andre omdriftsarealer.

Marken vurderes at være et gennemsnitligt omdriftsareal, grundet dens begrænsede størrelse, udfordringer med uens plantedække og det manglende potentiale for at sammenlægge den med de tilstødende omdriftsarealer.

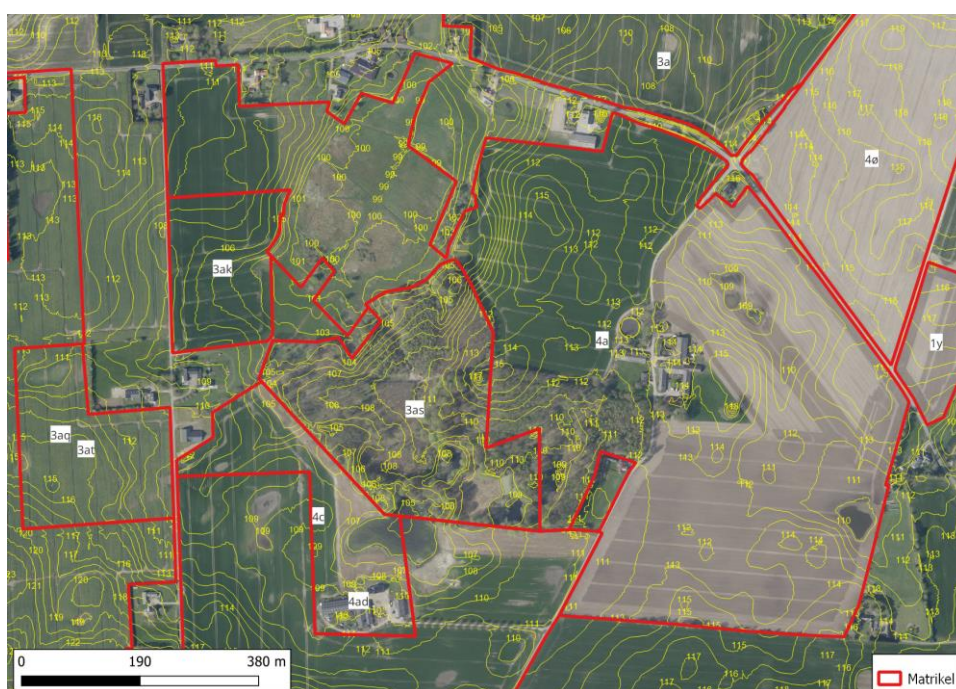
Arealet kategoriseret som *skov* er en del af en blandet beplantning på ca. 14 ha. Skoven ses på ortofotos helt tilbage fra 1954 og er i dag registret som fredskov.

Ifølge indberetninger til Landbrugsstyrelsen dyrker ejeren selv jorden (CVR nr. 32323693).

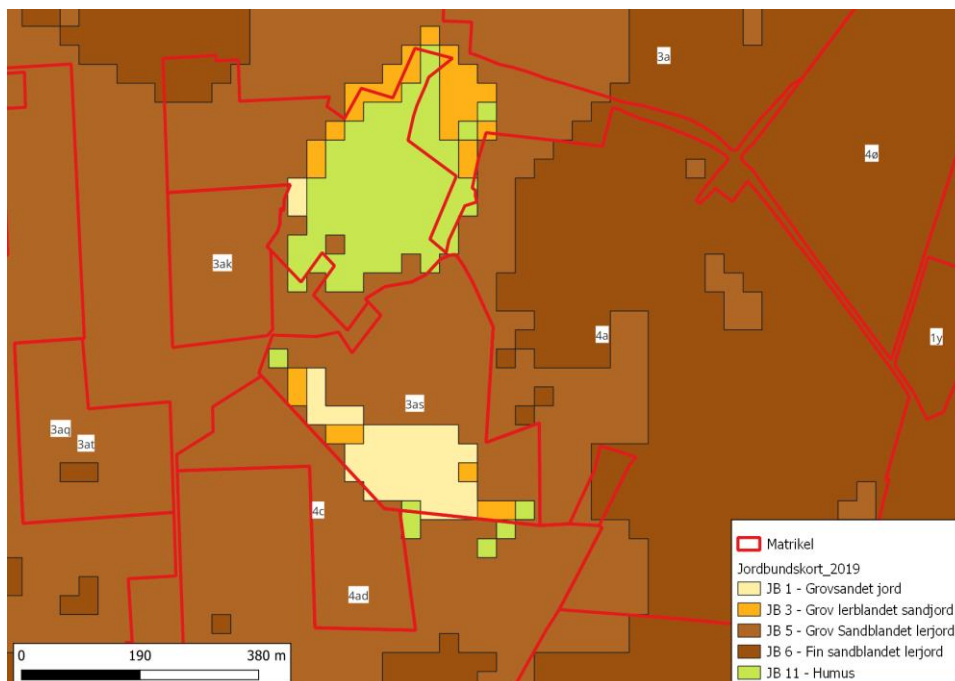
Til ejendommen er der registreret en kødkvægsbesætning på 35 dyr i 2024 (CHR nr. 25223, pr. 23.01.2025).



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 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.

Arealerne på matrikel 4c og delvist 3ak er udpeget som skovrejsning "ønsket", og der kan derfor rejses skov. Det er muligt at søge ordningen *Tilskud til privat skovrejsning*. Tilskuddet gives til etablering af ny skov, som omfatter mindst 2,00 ha tilplantede arealer. Der kan i de fleste tilfælde hjemtages grundbetaling til tilplantede arealer i skovrejsningsprojekter, som modtager tilskuddet. Skov etableret med tilskudsordningen skal pålægges fredskovspligt efter skovloven. Der kan også være andre muligheder for tilskud til skovrejsning, f.eks. gennem Klimaskov Fonden.

På arealerne der er udpeget som skovrejsning "uønsket", kræver en eventuel skovrejsning 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 engangsbetrag. 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/.

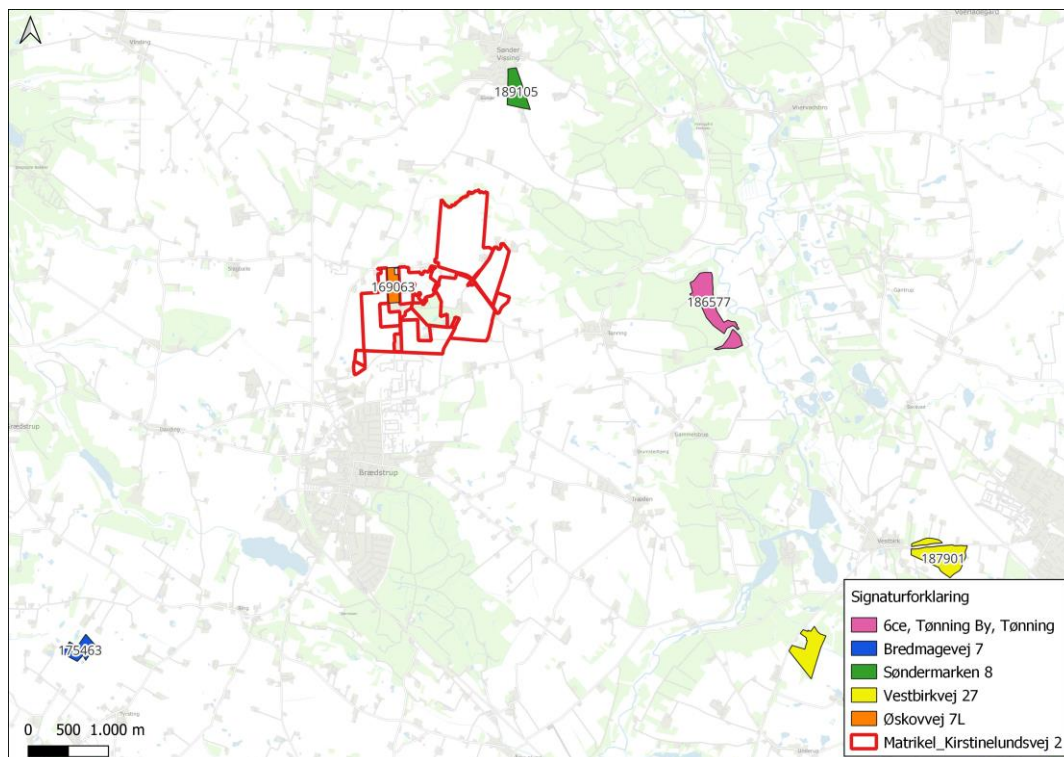
4.1.3 Handelsværdi af ejendomme med rådighedsindskrænkninger

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: Handlede ejendomme i lokalområdet i perioden 01.09.2023 til 01.10.2024. Hver handel har sin egen farve. Tallet angiver den korrigerede hektarpris.

Lilla – 6ce, Tønning By, Tønning

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

Handlens samlede areal er på 19,78 ha. Dette er en almindelig fri handel på markedsvilkår og er en ren jordhandel med en købssum på 3.500.000 kr., hvilket svarer til en gennemsnitlig jordpris på 176.982 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 korrigeret hektarpris på 186.577 kr./ha. for de resterende ca. 18,5 ha omdriftsjord.

Grøn – Søndermarken 8, 8740 Brødstrup

Ejendommen blev handlet med overtagelse d. 20-04-2023.

Handlens samlede areal er på 9,82 ha. Dette er en almindelig fri handel på markedsvilkår og er en ren jordhandel med en købssum på 1.670.400 kr., hvilket svarer til en gennemsnitlig jordpris på 180.000 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 korrigeret hektarpris på 189.105 kr./ha. for de resterende ca. 8,5 ha omdriftsjord.

Gul – Vestbirkvej 27, 8752 Østbirk

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

Handlens samlede areal er på 31,79 ha. Dette er en almindelig fri handel på markedsvilkår og den samlede købssum var 6.150.000 kr., fordelt på 1.090.000 kr. for stuehuset, 20.000 kr. for driftsbygninger og 5.040.000 kr. for jorden. Dette svarer til en gennemsnitlig jordpris på 158.541 kr./ha.

Denne pris indbefatter dog også arealer som eks. læhegn, beskyttet natur og øvrige arealer, hvilket i dette tilfælde omfatter ca. 4 ha. Disse arealer værdisættes til 75.000 kr./ha, som resulterer i en korregeret hektarpris på 187.901 kr./ha. for de resterende ca. 27 ha omdriftsjord.

Orange – Øskovvej 7L, 8740 Brædstrup

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

Handlens samlede areal er på 5,54 ha. Dette er en almindelig fri handel på markedsvilkår og er en ren jordhandel med en købssum på 923.984 kr., hvilket svarer til en gennemsnitlig jordpris på 166.928 kr./ha.

Denne pris indbefatter dog også arealer som eks. læhegn, beskyttet natur og øvrige arealer, hvilket i dette tilfælde omfatter ca. 0,2 ha. Disse arealer værdisættes til 75.000 kr./ha, som resulterer i en korregeret hektarpris på 169.063 kr./ha. for de resterende ca. 5,4 ha omdriftsjord.

Blå – Bredmagervej 7, 8740 Brædstrup

Ejendommen blev handlet med overtagelse d. 01-08-2024.

Handlens samlede areal er på 7,04 ha. Dette er en almindelig fri handel på markedsvilkår, og er en ren jordhandel med en købssum på 1.196.392 kr., hvilket svarer til en gennemsnitlig jordpris på 170.000 kr./ha.

Denne pris indbefatter dog også arealer som eks. læhegn, beskyttet natur og øvrige arealer, hvilket i dette tilfælde omfatter ca. 0,3 ha. Disse arealer værdisættes til 75.000 kr./ha, som resulterer i en korregeret hektarpris på 175.463 kr./ha. for de resterende ca. 11,5 ha omdriftsjord.

Sammenfatning

De fem ovenstående handler illustrerer, at de lokale jordpriser ligger i den midterste del af prisspændet for Horsens Kommune.

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 matrikel 3ak vurderes til 70.000 kr./ha på markniveau. Dette er vurderet ud fra en før- og efter-pris på hhv. 160.000 og 90.000 kr./ha (Tabel 1).

Grundet at marken opdeles i to dele, vurderes de hver især at blive mindre værd end det samlede areal uden opdeling. Der tildeles derfor en yderligere erstatning for værdiforringelse af deklarationsarealet på 20.000

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. Der gives derfor en erstatning på 20.000 kr./ha på de resterende 0,83 ha.

Værdiforringelsen på landbrugsarealet i omdrift på matrikel 4c vurderes til 80.000 kr./ha på markniveau. Dette er vurderet ud fra en før- og efter-pris på hhv. 180.000 og 100.000 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 15.000 kr./ha. Den endelige efterværdi vurderes således til 85.000 kr./ha.

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

Værdiforringelsen på landbrugsarealet i omdrift på matrikel 4a vurderes til 80.000 kr./ha på markniveau. Dette er vurderet ud fra en før- og efter-pris på hhv. 180.000 og 100.000 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 75.000 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.

I 25 meter beskyttelseszonen omkring boringerne 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 beskyttelseszonen vurderes til 1.500 kr. pr. boring, i alt 3.000 kr. for de to boringer.

Værdiforringelsen på de øvrige areal typer 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. 374.770 (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, om-drift	1,91	180.000	80.000	15.000	181.450	171.850	9.600	343.800
Landbrug, om-drift	0,32	180.000	80.000	25.000	33.600	24.000	9.600	57.600
Landbrug, om-drift	1,35	160.000	70.000	20.000	121.500	113.100	8.400	216.000
Landbrug, ikke egnet til om-drift	0,09		10.000		900	900	0	
Skov	2,81		12.000		33.720	33.720	0	
Læhegn og anden beplantning	0,12		5.000		600	600	0	
§3-beskyttet natur	0,58		0		0	0	0	
Dyrkning og gødsning indenfor 25 m zonen					3.000	0	3.000	
I alt	7,18				374.770	344.170	30.600	617.400

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. 10.000 kr.

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 4a, 4c, 3as & 3ak, Troelstrup By, Tønning. Arealet udgør 7,18 ha.

Den samlede erstatning til ejer vurderes til kr. 401.370 (

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)	344.170	30.600	374.770
Defigurering	16.600		16.600
Sagkyndig bistand	10.000		10.000
Samlet erstatning	370.770	30.600	401.370

6.2 Erstatningen opdelt på miljøbeskyttelseslovens §§ 24a og 24

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

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

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

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

Den samlede erstatning fordeler sig som følger:

- Miljøbeskyttelsesloven § 24a: 370.770 kr.
- Miljøbeskyttelsesloven § 24: 30.600 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.