

LANDMANDSSELSKABET AF 1. APRIL 2008 ApS
Lundagervej 31
8722 Hedensted

Påbud om

- **ophør med opbevaring, transport og håndtering af pesticider til erhvervsmæssig anvendelse i BNBO og sårbare arealer i umiddelbar tilknytning til det boringsnære beskyttelsesområde, og**
- **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. 97.831 og 97.613.

Påbuddet vedrører følgende:

Adresse: Potmosevej 19, 8752 Østbirk
Matrikel nummer: 4c, Østbirk By, Østbirk

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 og transport af pesticider og sprøjtemateriel anvendt til pesticider. Transport af pesticider på offentlig vej er undtaget.
- Dyrkning og gødskning til erhvervsmæssige og offentlige formål inden for en radius på 25 meter fra boringen.

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

Påbuddet vedrører det viste areal på nedenstående figur 1.



Figur 1. Påbudsarealet ses som det skraverede område på matr. nr. 4c. Påbudsarealet indeholder BNBO, 25 meters zonen samt sårbare arealer i umiddelbar tilknytning til BNBO.

Indkomne bemærkninger i varselsperioden

Horsens Kommune har den 6. juni 2025 varslet disse afgørelser.

Du har i forbindelse med varslet haft mulighed for inden den 4. juli 2025, at komme med bemærkninger til sagens faktiske oplysninger.

Du har den 1. juli 2025 fremsendt følgende bemærkninger.

Vi har indsigelser til beregning af erstatningen. De informationer er ikke korrekte som er vedhæftet fra Niras.

- 1. Ejendommen har dyrehold jf. tilladelse, vedhæftet dette brev*
- 2. Priserne som er brugt til beregning på jorden, er ikke tilsvarende. Jord koster i området fra min. 230.000 til 250.000 kr. pr. hektar.*

Vi ønsker en ny beregning for erstatningsopgørelse med ovenstående information taget i betragtning.

Kommunens vurdering af de indkommende bemærkninger til påbuddet

Det centrale husdyrholdsregistrer er opdateret vedr. nærværende ejendom den 23. april 2025, hvilket er to måneder efter at selve erstatningsopgørelsen er beregnet. Ligeledes vurderer Horsens Kommune at 1,28 ha brakmark ud af en ejendom på 317 ha, ikke påvirker muligheder for at forsætte nuværende produktion.

Erstatningsopgørelse der ligger til grund for nærværende afgørelse om erstatning, er en individuel og konkret vurdering, ud fra den erhvervsmæssige arealanvendelse, markedspriser i området samt værditabet på ejendommen ved de pålagte restriktioner.

Handelspris på landbrugsjord i Horsens Kommune er undersøgt bl.a. via, Danmarks Statistik, jordprisudvikling ifølge Agrocura³ samt frie handler på markedsvilkår i lokalområdet via tinglysningen. Her er det rene jordpriser i specifikke handler i Horsens Kommune og 5 km fra kommunegrænsen fra den 1. dec. 2022 til 26. nov. 2024. Alle handler er gennemført som frie tinglyste handler på alm. Markedsvilkår. Derudover er der kun medtaget handler med bygningsmasse hvis der er oplyst separat pris for den tilhørende jord.

Horsens Kommune vurderer derfor at jordprisen der er anvendt i erstatningsopgørelsen, er retvisende for den konkrete ejendom Potmosevej 19.

Dine bemærkninger har derfor ikke givet anledning til ændringer i beslutningen om påbud eller til ændring i erstatningsopgørelsen.

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.

³ Fondsmæglerselskab der overvåger jordpriser i Danmark

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. 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 en del af din matrikel 4c tilhørende ejendommen Potmosevej 19, 8752 Østbirk.

Påbuddet gælder indenfor de områder, der er vist på kort i figur 1, samt i vedlagte deklaration, Appendix 1. 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 **4. februar 2026**.

Kommunen fører tilsyn med, at påbuddet overholdes⁴.

Erstatningstilbud

Som erstatning for påbuddene i denne afgørelse, tilbydes du en erstatning på 7.000 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 Østbirk Vandværk, senest når påbuddet træder i kraft, jf. miljøbeskyttelseslovens⁵.

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 bekæmpelsesmiddelbekendtgørelsen⁶)

⁴ Jf. § 65 i miljøbeskyttelsesloven, LBK nr. 1093 af 11. oktober 2024.

⁵ Erstatningen betales af de brugere af vandet, der har fordel af påbuddet, hvilket vil sige af det pågældende almene vandværk, jf. §64 i miljøbeskyttelsesloven.

⁶ BEK. nr. 1503 af 10/12/2024 om bekæmpelsesmidler

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, 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.

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 med DGU nre. 97.831 og 97.613, hvorfra Østbirk Vandværk indvinder grundvand. Boringerne 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 236.000 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 og i de sårbare arealer i umiddelbar tilknytning til BNBO.

25 meters zonen

Det samtidig med nærværende nedlagte påbud efter miljøbeskyttelseslovens § 24a medfører, at det hidtidige forbud mod sprøjtning, dyrkning, gødsning indenfor 25 meter zonen iht. til miljøbeskyttelseslovens § 21c, bortfalder jf. miljøbeskyttelseslovens § 21, stk. 2.

Horsens Kommune vurderer, at indvindingsboringerne som Østbirk Vandværk indvinder fra, har en sådan vigtighed, at der fortsat bør beskyttes mod risikoen ved dyrkning og gødsning inden for 25 meter fra boringerne.

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

Desuden kan oppumpning af grundvand under særlige geologiske og hydrologiske forhold skabe »undertryk« tæt på en indvindingsboring, og derved kan overfladenært vand trækkes relativt hurtigt ned til indvindingsboringens filter (den såkaldte tragt-effekt). Anvendelse af gødning tæt på en indvindingsboring udgør derfor en særlig risiko, selvom der gødes indenfor de gældende regler om gødsning (nuværende gødsningsbekendtgørelse⁷). 25 meter beskyttelseszonen vil desuden mindske risikoen for forurening ved eventuelle uheld, spild og utætte/forkert konstruerede boringer.

Ved at beskytte nærområdet til vandværkets boring med tilsvarende rådighedsindskrænkning som miljøbeskyttelseslovens §21b, medvirker påbuddet til at forebygge og bekæmpe risikoen for forurening af grundvandet.

Horsens Kommune faglige vurderer, at det er nødvendigt forsat at opretholde forbuddet mod dyrkning og gødsning indenfor 25-meter zonen af hensyn til beskyttelsen af grundvandet i nærområdet til vandværkets boring, hvorfor der i henhold til miljøbeskyttelseslovens § 24 træffes afgørelse om at nedlægge påbud mod dyrkning og gødsning i et område, der svarer til den hidtidige zone på 25 meter omkring boringen.

Forsøg på frivillig aftale

Østbirk Vandværk har ikke fremsendt et tilbud om en frivillig aftale til dig, hvorfor Horsens Kommune i henhold til vandforsyningslovens⁸ § 13f, skal fremsende et tilbud om en frivillig dyrkningsaftale. Aftale tilbuddet blev fremsendt den 6. juni 2025.

Hvis du ønskede at indgå den frivillig aftale, skulle den sendes til kommunen indenfor høringsperioden hvilket var senest den 4. juli 2025. Du har den 1. juli 2025 fremsendt brev med indsigelser til den erstatningsopgørelse ved rådighedsindskrænkelse der var beregnet af Niras den 7. februar 2025, med begrundelse i det medsendte "Revurdering af miljøgodkendelse til husdyrbrug" fra 2021.

Horsens Kommune er ikke enig i at den beregnede erstatning ikke er korrekt eller hviler på et forkert beregningsgrundlag. Det er derfor ikke muligt fremsende en anden erstatningsopgørelse. Det har derfor ikke været muligt at indgå en frivilligaftale med dig.

Med påbud som næste skridt

Horsens Kommune vurderer, at det er nødvendigt at nedlægge påbud mod erhvervsmæssige anvendelse af pesticider indenfor forbudsarealet.

⁷ BEK. nr. 898 af 02/07/2024 om jordbrugets anvendelse af gødning i planperioden 2024/2025.

⁸ LBK nr. 1149 af 28/10/2024

Horsens Kommune vurderer, at dette påbud ikke er i strid med det forvaltningsretlige proportionalitetsprincip. Kommunen har særligt lagt vægt på boringernes vigtige betydning for drikkevandsforsyningen og på, at der udbetales fuld erstatning for det værditab og de ulemper, som påbuddet medfører.

Der er herunder redegjort nærmere for de forhold, der ligger til grund for kommunens vurdering af behovet for beskyttelse. Der er lagt særlig vægt på, at det magasin der indvindes fra vurderes at være vigtigt for den fremtidige forsyningssikkerhed i området og at vandværket ønsker at bestå.

Generelle forhold:

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

BNBO er afgrænset ved hjælp af en numerisk grundvandsmodel. Afgrænsningen svarer til 1 års transporttid i indvindingsmagasinet. BNBO er udpeget i *Bekendtgørelsen om udpegning af drikkevandsressourcer*. BNBO er en zone, hvor der kan være en relativt ringe fortynding af en eventuel forurening. Der er også relativt kort transporttid for grundvandet til boringen, og dermed kort tid til at 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:

Østbirk Vandværk har stor lokal betydning, men også væsentlig regional betydning idet vandværket er udpeget som områdevandværk⁹. Vandværket har 4 forsyningsboringer der alle indvinder fra det samme grundvandsmagasin. De to indvindingsboring DGU. nr. 97.831 og 97.613 har begge boringsnært beskyttelses

⁹ ⁹ Jf. Horsens Kommunes vandforsyningsplan er Østbirk 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.

områder der udbreder sig på et areal med intensiv landbrugsjord i omdrift samt grusvej hvor der potentielt kan være erhvervsmæssig anvendelse af pesticider.

Baggrundsniveauet for sulfatindholdet i grundvand er i Horsens Kommune vurderet til at ligge mellem 20 og 50 mg/l. Tidsserien for sulfatindholdet i borerne viser et svagt stigende indhold af sulfat, dog indenfor baggrundsniveauet (20-50 mg/l), hvilket indikerer en mulig påvirkning fra aktiviteter og processer nær overfladen.

Det er vurderet, at der skal ske beskyttelse af grundvandet ved Østbirk Vandværks BNBO samt i de sårbare arealer i umiddelbar tilknytning til BNBO på baggrund af nedenstående:

- Arealanvendelsen i BNBO samt i de sårbare arealer i umiddelbar tilknytning til BNBO består af intensiv landbrugsjord i omdrift samt grusvej hvor der potentielt kan være erhvervsmæssig anvendelse af pesticider.
- Grundvandet er over 50 år gammelt og dermed relativt ungt. Ungt vand er generelt mere sårbart end ældre vand, da det har kort tid om at nå fra terræn til boringen.
- Sulfat indholdet i borerne viser et relativt stabilt men svagt stigende indhold.
- Borerne er nitratfri, men sulfatindholdet er svagt stigende i alle fire borer, og der er således tegn på begyndende overfladepåvirkning.
- Beregningen med BRIBE¹⁰ for DGU nr. 98.613 indikerer, at et eventuelt spild indenfor BNBO eller på sårbare arealer i umiddelbar tilknytning til BNBO medfører fare for forurening af boringen med et indhold på niveau med vandkvalitetskravet for pesticider.

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

Der vurderes på baggrund af magasinets vigtighed og den store indvinding, at det er proportionalt at gennemføre indsatser overfor erhvervsmæssige pesticider i BNBO samt i de sårbare arealer i umiddelbar tilknytning til BNBO.

Supplerende 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 gødses i området.

Husdyrgødning kan udover næringsstoffer indeholde miljøfremmede stoffer.

25 meter zonen omkring borerne 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 borerne og øge risikoen for forurening af grundvandet.

¹⁰ BRIBE er et beregningsværktøj til risikovurdering af forureninger i boringsnære beskyttelsesområder

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

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 hverdag¹¹.

Klagen skal indgives senest **den 4. februar 2026**.

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.

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 Fødevarerklagenævnet 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 Fødevarerklagenævnet. 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 virkning¹². Det vil sige, at påbuddet ikke træder i kraft, mens klagen behandles. Dermed vil erstatningen som udgangspunkt heller ikke skulle

¹¹ Jf. § 93, stk. 1 og 2 i miljøbeskyttelsesloven

¹² Jf. §95, stk. 1 i miljøbeskyttelsesloven

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 meddelt¹³.

Hvis ikke du kan acceptere erstatningstilbuddet

Hvis ikke du kan at 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 4. februar 2026**, 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 klagesagen¹⁴.

Spørgsmålet om erstatningens størrelse kan først indbringes for domstolene, når klageadgangen til Overtaksationskommissionen er udnyttet¹⁵. 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 offentlighedsloven¹⁶ og miljøoplysningsloven¹⁷ samt forvaltningsloven¹⁸.

Anmodning om aktindsigt kan ske til naturogmiljoe@horsens.dk.

Med venlig hilsen

Ulla Nygård Hansen

Ingeniør
76292526
unha@horsens.dk

¹³ § 101, stk. 1 i miljøbeskyttelsesloven

¹⁴ Jf. § 112, stk. 2 i vejloven.

¹⁵ Jf. § 121, stk. 2 i vejloven.

¹⁶ Bekendtgørelse af lov om offentlighed i forvaltningen, LBK nr. 145 af 24. februar 2020.

¹⁷ Bekendtgørelse af lov om aktindsigt i miljøoplysninger, LBK nr. 980 af 16. august 2017.

¹⁸ Bekendtgørelse af lov om forvaltning, LBK nr. 433 af 22. april 2014.

Kopi af denne afgørelse er sendt til:

- Østbirk Vandværk, Nordre Ringvej 2, 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 7. februar 2025.

Anmelder: Horsens Kommune
Chr M Østergaards Vej 4
8700 Horsens

Deklaration

Rådighedsindskrænkning

- påbud om ophør med erhvervsmæssig transport anvendelse, håndtering 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 gødsning inden for 25 meter fra boringerne.

Ejer af berørte følgende ejerlav ved matr.nr.:

Matr.nr.	Ejerlav	Areal
4c	Østbirk By, Østbirk	0,12 ha
I alt		0,12 ha

I henhold til Horsens Kommunes afgørelse af den 7. januar 2026, journal nr. 09.08.28-K08-12-25 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 boringerne DGU nre. 97.831 og 97.613 tilhørende Østbirk 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 gødsning til erhvervsmæssige og offentlige formål inden for 25 meter fra boringerne.

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 borerne DGU nre. 97.831 og 97.613 tilhørende Østbirk Vandværk, er der meddelt afgørelse om påbud om ophør med erhvervsmæssig anvendelse, transport, håndtering og opbevaring af pesticider og sprøjtemateriel i BNBO og på sårbare arealer² i umiddelbar tilknytning til de boringsnære beskyttelsesområder omkring borerne. Der er samtidig meddelt afgørelse om at opretholde begrænsninger i 25 meter zonen til borerne.

Påbuddet gælder følgende aktiviteter på dele af matr. nr. 4c, Østbirk By, 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 borerne.

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

Området dækker de boringsnære beskyttelsesområder 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 borerne, 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 bekæmpelsesmiddelbekendtgørelsen, § 2 nr. 21).

Påbuddet gælder 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.

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 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.

3.4 Uheld

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

3.5 Påtaleret

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

3.6 Gyldighed

Påbuddet er gældende fra den 7. februar 2026.

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.

3.8 Tinglysning

Nærværende deklaration begæres tinglyst servitutstiftende på matr.nr. 4c, Østbirk By, Østbirk 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

5. januar 2026

Dato

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



Grundvandsbeskyttelse

Erstatningsopgørelse ved rådighedsindskrænkninger

Horsens Kommune

Dato: 7. Februar 2025

Rådighedsindskrænkninger vedr. Potmosevej 19, 8752 Østbirk.

Erstatning for tinglysning af rådighedsindskrænkninger på matrikel 4c, Østbirk By, Østbirk.

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 Østbirk Vandværk.

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

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

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

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

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

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

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

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

2 Forbudsareal

På Figur 1 fremgår BNBO som udgør forbudsarealet på 1,16 ha efter miljøbeskyttelsesloven § 24a samt det totale forbudsareal efter både miljøbeskyttelsesloven §§ 24a og 24 på i alt 1,28 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 80,81 ha.

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

Arealet kategoriseret som *landbrug, omdrift* på matrikel 4c er en del af en mark på ca. 5 ha. Marken er regulær og med et fladt terræn (Figur 3). Jordtypen er registreret som grov lerblandet sandjord (JB3) (Figur 4). Marken har jf. indberetninger til Landbrugsstyrelsen været udlagt med slåningsbrak og MFO-brak siden 2018. Ud fra ortofoto ser marken ud til at have været i omdrift indtil 2017. På ortofoto fra perioden 2008 til 2017 fremstår afgrøderne meget uens, og arealer der ser ud til at være eftersået. Marken kunne formentligt sammenlægges med de tilstødende omdriftsarealer mod nord og vest, men disse er også udlagt med ekstensive arealanvendelser, hvilket indikerer, at arealerne er urentable til omdrift.

På baggrund af arealets størrelse, bonitet og hidtidige arealanvendelse vurderes arealet at være et marginalt omdriftsareal, med en lav dyrkningssikkerhed.

Ifølge indberetninger til Landbrugsstyrelsen er jorden inden for deklarationsarealet bortforpagtet i 2024 og foregående år (til CVR nr. 30979303).

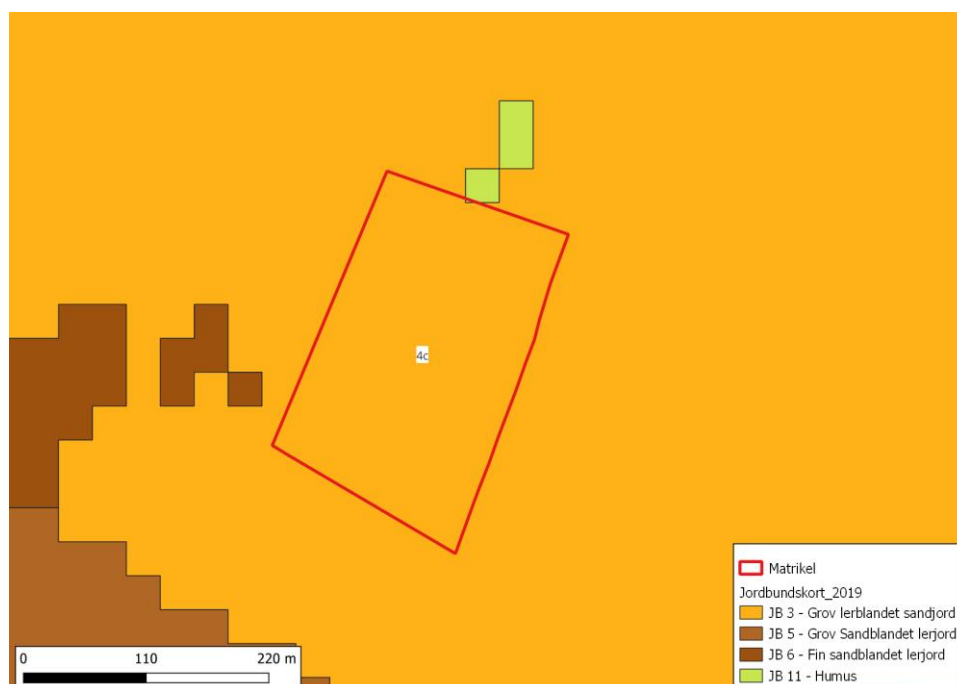
Der er ikke registreret husdyr på ejendommen. Der har tidligere været registreret en svinebesætning der er ophevet i 2023



Figur 2: Arealanvendelse inden for forbudsarealet.



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



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

3 Fremtidige anvendelsesmuligheder

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

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

3.1 Fortsat dyrkning

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

3.2 Tilskudsmuligheder

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

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

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

Eksempel: Dækningsbidrag ved anvendelse af bio-ordninger

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

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

Arealet er udpeget som skovrejsning "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.

3.3 Bortforpagtning

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

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

4 Værditabsvurdering

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

4.1 Generelt

4.1.1 Overtaksationskendelser

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

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

4.1.2 Frivillige aftaler

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

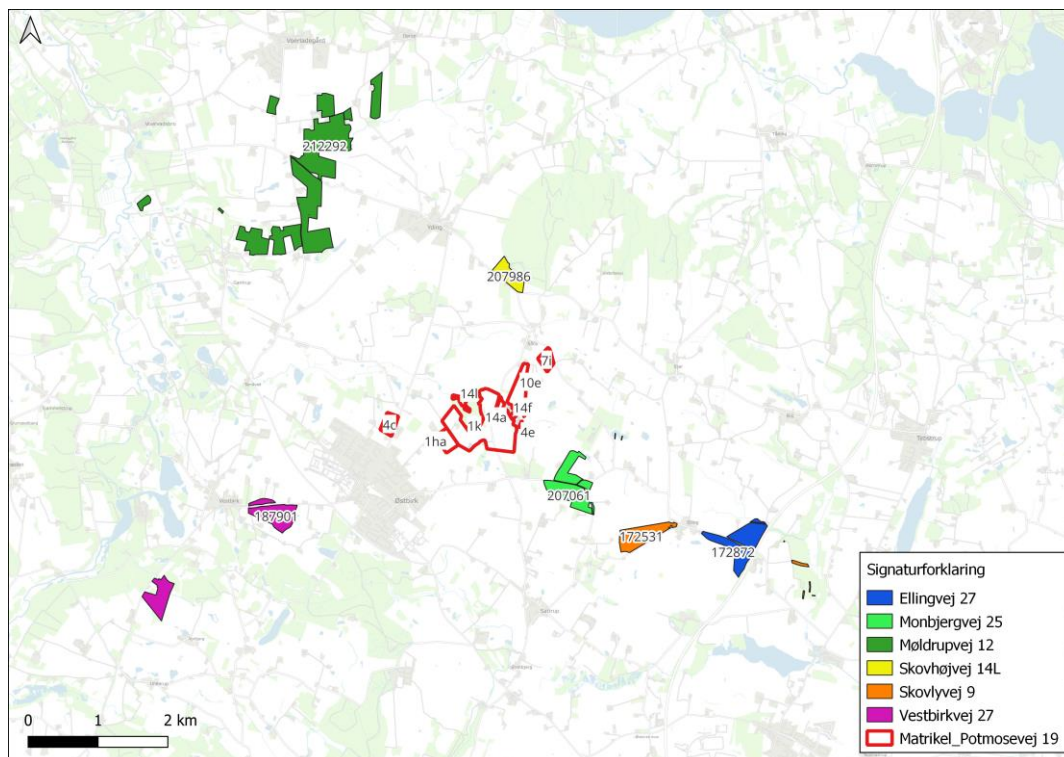
4.1.3 Handelsværdi af ejendomme med rådighedsindskrænkninger

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

4.2 Konkret vurdering af værditabet på ejendommen

4.2.1 Konkret vurdering af værditabet på ejendommen

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



Figur 5 Handlende ejendomme i lokalområdet i perioden 01.02.2023 til 01.09.2024. Hver handel har sin egen farve. Tallet angiver den korrigerede hektarpris.

Blå – Ellingvej 27, 8751 Gedved

Ejendommen blev handlet med overtagelse d. 01-02-2023.

Handlens samlede areal er på 25,97 ha. Dette er en almindelig fri handel på markedsvilkår og er en ren jordhandel med en købssum på 3.894.885 kr., hvilket svarer til en gennemsnitlig jordpris på 149.997 kr./ha.

Denne pris indbefatter dog også arealer som eks. læhegn, beskyttet natur og øvrige arealer, hvilket i dette tilfælde omfatter ca. 3 ha. Disse arealer værdisættes til 75.000 kr./ha, som resulterer i en korigeret hektarpris på 172.872 kr./ha. for de resterende ca. 22,5 ha omdriftsjord.

Lysegrøn – 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. Disse arealer værdisættes til 75.000 kr./ha, som resulterer i en korigeret hektarpris på 207.061 kr./ha. for de resterende ca. 22 ha omdriftsjord.

Orange – Skovlyvej 9, 8751 Gedved

Ejendommen blev handlet med overtagelse d. 01-04-2023.

Handlens samlede areal er på 18,93 ha. Dette er en almindelig fri handel på markedsvilkår, og den samlede købssum var 3.750.000 kr., fordelt på 800.000 kr. for stuehuset, 200.000 kr. for driftsbygninger og 2.750.000 kr. for jorden. Dette svarer til en gennemsnitlig jordpris på 145.289 kr./ha.

Denne pris indbefatter dog også arealer som eks. læhegn, beskyttet natur og øvrige arealer, hvilket i dette tilfælde omfatter ca. 2,5 ha. Disse arealer værdisættes til 75.000 kr./ha, som resulterer i en korrigeret hektarpris på 172.531 kr./ha. for de resterende ca. 16 ha omdriftsjord.

Lilla – 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. 5 ha. Disse arealer værdisættes til 75.000 kr./ha, som resulterer i en korrigeret hektarpris på 187.901 kr./ha. for de resterende ca. 27 ha omdriftsjord.

Gul – Skovhøjvej 14L, 8752 Østbirk

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

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 206.588 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 korrigeret hektarpris på 207.986 kr./ha. for de resterende ca. 9,3 ha omdriftsjord.

Grøn – Møldrupvej 12, 8660 Skanderborg

Ejendommen blev handlet med overtagelse d. 01-09-2024.

Handlens samlede areal er på 122,25 ha. Dette er en almindelig fri handel på markedsvilkår og er en ren jordhandel med en købssum på 24.346.332 kr., hvilket svarer til en gennemsnitlig jordpris på 199.145 kr./ha.

Denne pris indbefatter dog også arealer som eks. læhegn, beskyttet natur og øvrige arealer, hvilket i dette tilfælde omfatter ca. 8 ha. Disse arealer værdisættes til 75.000 kr./ha, som resulterer i en korrigeret hektarpris på 212.292 kr./ha. for de resterende ca. 114 ha omdriftsjord.

Sammenfatning

De seks ovenstående handler illustrerer, at de lokale jordpriser har været, gradvist stigende i perioden 2023 til 2024. Der er dog ingen af de ovenstående handler der indbefatter arealer med grov lerblandet sandjord, som det areal der pålægges en restriktion. Det må forventes at arealet har en lavere værdi, end de handler der er beskrevet ovenfor.

På baggrund af undersøgte handelspriser for landbrugsjord regionalt og lokalt er handelsprisen på omdriftsjord i Horsens Kommune vurderet til primært at ligge i intervallet 170.000-220.000 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 4c 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 20.000 kr./ha. Den endelige efterværdi vurderes således til 75.000 kr./ha. 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 boringen er der ud over forbud mod anvendelse, transport og håndtering af pesticider også forbud mod gødkning 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 gødkning og dyrkning i 25 meter beskyttelseszonen vurderes til 2.500 kr.

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

Den samlede værdiforringelse af arealerne med forbud vurderes at være kr. 117.450 (Tabel 1).

Tabel 1 Vurdering af værditabet på ejendommen ved forbud.

Arealanvendelse	Areal (ha)	Jordværdi (kr./ha)	Værdiforringelse (kr./ha)	Ekstensiverings-tillæg (kr./ha)	Værdiforringelse i alt (kr.)	Værdiforringelse (MBL § 24a)	Værdiforringelse (MBL § 24)	Jordværdi i alt (kr.)
Landbrug, om-drift	1,21	170.000	75.000	20.000	114.950	110.450	4.500	205.700
Vej og transport	0,07		0		0	0	0	
Dyrkning og gødsning indenfor 25 m zonen	0,00		0		2.500	0	2.500	
I alt	1,28				117.450	110.450	7.000	205.700

5 Sagkyndig bistand

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

6 Opgørelse af samlet erstatning

6.1 Samlet erstatning

I Tabel 2 er angivet en vurdering af den samlede erstatning ved tinglysning af forbuddet på matrikel 4c, Østbirk By, Østbirk. Arealet udgør 1,28 ha.

Den samlede erstatning til ejer vurderes til kr. 125.450 (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)	110.450	7.000	117.450
Sagkyndig bistand	8.000		8.000
Samlet erstatning	118.450	7.000	125.450

6.2 Erstatningen opdelt på miljøbeskyttelseslovens §§ 24a og 24

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

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

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

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

Den samlede erstatning fordeler sig som følger:

- Miljøbeskyttelsesloven § 24a: 118.450 kr.
- Miljøbeskyttelsesloven § 24: 7.000 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 Fødevarer- 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.