

NY KIRSTINELUND ApS
Kirstinelundsvej 1
8740 Brædstrup

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**
- **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 borerne med DGU nr. 97.1007 og 97.471.

Påbuddet vedrører følgende adresser:

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

Matr.nr: 3ak, 3as, 4a, 4c Troelstrup By, Tønning

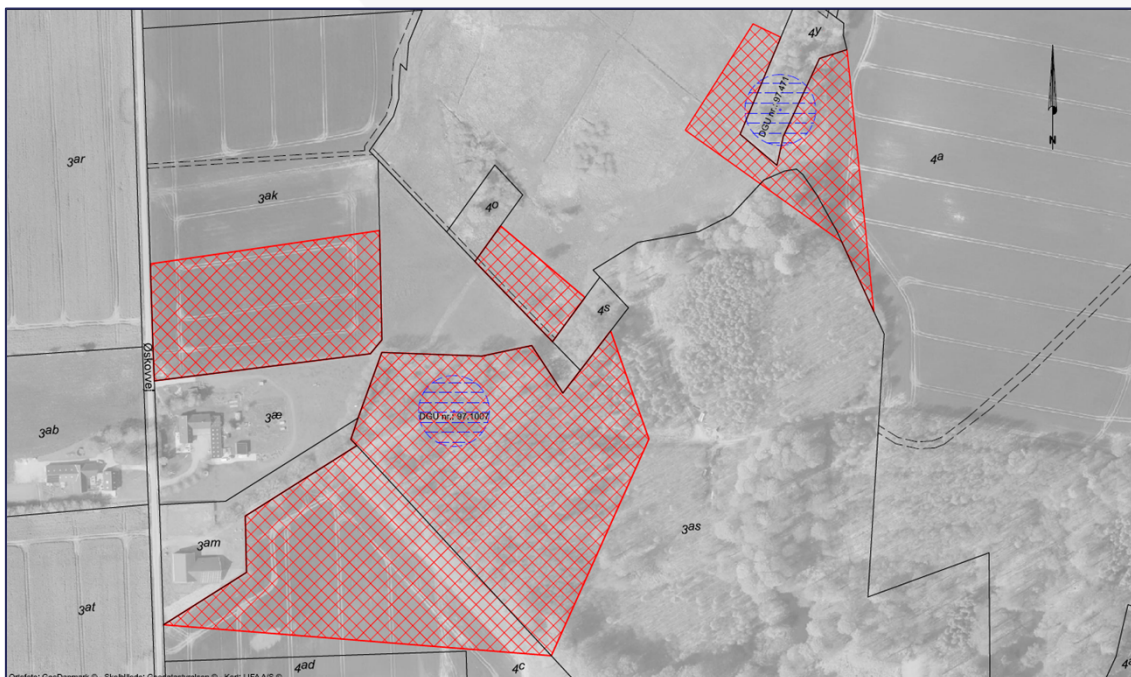
Horsens Kommune supplerer afgørelsen efter miljøbeskyttelseslovens § 24a med et påbud efter miljøbeskyttelseslovens § 24 om ophør med:

- 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 vedrør det vist areal på nedenstående figur 1.



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

Indkomne bemærkninger i varselsperioden

Horsens Kommune har den 15. april 2025 varslet disse afgørelser.

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 borer og 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, 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 erstatningsopgørelsen 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 erstatnings 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 følgende aktiviteter på dele af din ejendom:

1. Erhvervsmæssig anvendelse af pesticider i det omfang det ikke allerede er omfattet af påbuddet meddelt dags dato med hjemmel i miljøbeskyttelseslovens § 24a.

2. Erhvervsmæssig anvendelse af pesticider i sårbare restarealer i umiddelbar tilknytning til det boringsnære beskyttelsesområde
3. Erhvervsmæssig opbevaring, håndtering og transport af pesticider og sprøjtemateriel anvendt til pesticider. 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 på følgende 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.

Påbuddet gælder indenfor de områder, der er vist på kort 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 **19. december 2025**.

Kommunen fører tilsyn med, at påbuddet overholdes³.

Erstatningstilbud

Som erstatning for påbuddene i denne afgørelse, tilbydes du en erstatning på 30.600 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 Brædstrup Vandværk, senest når påbuddet træder i kraft, jf. miljøbeskyttelseslovens⁴.

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

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

Pesticider omfattet af påbuddet

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

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

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

Påbuddet omfatter ikke anvendelse, håndtering og opbevaring af mikrobiologiske pesticider. Mikrobiologiske pesticider er midler baseret på mikroorganismer. Det 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 boringerne med DGU nr. 97.1007 og 97.471, 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 til indvinding af 400.000 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

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

nødvendigt at nedlægge påbud om ophør med erhvervsmæssig anvendelse, håndtering, transport og opbevaring af pesticider indenfor påbudsarealet.

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

Forsøg på frivilligaftale

Der er forsøgt indgåelse af en frivillig aftale, som også omfattede 25-meter zonen. 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 forpagter det af kommunen. Forudsætningerne for at komme i mål på en aftaler var ikke til stede, så der blev ikke indgået en konkret aftale. Der er i november 2024 igen et møde mellem lodsejer, dennes rådgiver 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 Brædstrup Vandværk overfor Horsens Kommune at den frivillige proces ikke kommer længere.

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

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

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

Generelle forhold:

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

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

træffe forholdsregler, hvis der skulle ske forurening af grundvandet. Indvindingen betyder, at der sker en afsenkning af grundvandsspejlet, som kan medføre en større grundvandsdannelse og en hurtigere transport af forurenende stoffer og dermed en øget sårbarhed i boringens nærområde (særligt ved spændte magasiner).

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

Ofte findes der sprækkedannelser i moræneler, som kan fremme hurtig transport af forurenende stoffer mod grundvandsmagasinet. Antallet af sprækker falder med dybden og de fleste sprækker er kortere end 10 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:

Bræstrup Vandværk har både stor lokal, men også væsentlig regional betydning idet vandværket er pålagt langsigtede forsyningsforpligtigelser som områdevandværk⁶. Vandværket har tilladelse til at indvinde 400.000 m³/år, grundvandsmagasinet forventes fremadrettet at være meget vigtig for forsyningssikkerheden både lokalt og regionalt. To af Vandværkets fire boringer 97.1007 og 97.471 har et udpeget og gældende BNBO, som nærværende påbud er tilsigtet. Vandværkets indvindingsboringer har BNBO arealer 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 boringer i området.

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

- Arealanvendelsen i BNBO og på de sårbare arealer i umiddelbar tilknytning til BNBO består blandt andet af både intensiv og ekstensiv landbrugsjord i omdrift med erhvervsmæssig anvendelse af pesticider.

⁶ Jf. Horsens Kommunes vandforsyningsplan er Brædstrup 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.

- En del af arealanvendelsen i BNBO og på sårbare arealer i umiddelbar tilknytning til BNBO er også skov og fredskov. I fredskov er det muligt at omlægge 10% af arealet til kort omdrift med juletræer og pyntegrønt med erhvervsmæssig anvendelse af pesticider. I skov må hele skovarealet omlægges, og her må anvendes erhvervsmæssige pesticider.
- Grundvandsdannelsen til magasinet sker dels i BNBO, dels ude i indvindingsoplandet og dermed også i de sårbare arealer i umiddelbar tilknytning til BNBO.
- I boreprofilen til boring DGU. nr. 97.1007 ses jordlag med vekslende reducerede og oxiderede farver og det er derfor usikkert hvor god beskyttelsen af indvindingsmagasinet er⁷.
- I boringsprofilen til 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 både indenfor BNBO samt i de sårbare arealer i umiddelbar tilknytning til BNBO at have stor sårbarhed.
- Der er udpeget Nitratfølsomt Indvindingsområde (NFI) i området ved boringerne, i BNBO og på de sårbare arealer i umiddelbar tilknytning til BNBO. Nitratfølsomme indvindingsområder er udpeget, hvor de primære grundvandmagasiner er sårbare overfor nitrat, og hvor der samtidig sker grundvandsdannelse til magasinerne.
- Der er udpeget Indsatsområde (IO) i området ved boringerne i BNBO og i de sårbare arealer i umiddelbar tilknytning til 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 i en af vandværkets daværende boring. Boringen blevet sløjfet i 2022 og der er i 2024 udført en ny boring på samme kildeplads. Fundet indikerer at grundvandsmagasinet ikke er naturligt beskyttet i tilstrækkeligt omfang og derfor sårbar overfor anvendelse af pesticider på terræn.

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 gødskes i området.

Husdyrgødning kan udover næringsstoffer indeholde miljøfremmede stoffer.

25 meter zonen omkring boringen er i dag beskyttet mod tilførsel af sådanne stoffer. Det vurderes, at ophævelse af dyrknings- og gødskningsforbuddet i 25 meter zonen vil medføre en forringelse af beskyttelsen af boringen.

⁷ 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.

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

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 hverdag⁸.

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

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

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

Miljø- og Fødevareklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om klageportalen, medmindre du er blevet fritaget for brug af klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Miljø- og Fødevareklagenævnet. Nævnet afgør herefter, om du kan fritages for at bruge klageportalen.

Se betingelserne for at blive fritaget her:

<https://naevneneshus.dk/naevnsoversigt/miljoe-og-foedevareklagenaevnet/vejledning/>

En klage over afgørelsen, der er meddelt med hjemmel i miljøbeskyttelseslovens § 24, har opsættende virkning⁹. Det vil sige, at påbuddet ikke træder i kraft, mens klagen behandles. Dermed vil erstatningen som udgangspunkt heller ikke skulle

⁸ Jf. § 93, stk. 1 og 2 i miljøbeskyttelsesloven

⁹ 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 meddelt¹⁰.

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 19. december 2025**, jf. miljøbeskyttelseslovens § 64, stk. 2.

Kravet skal fremsendes til Horsens Kommune på følgende adresse:

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

eller pr. mail til: naturogmiljoe@horsens.dk

I mangel af mindelig overenskomst indbringer Horsens Kommune sagen for taksationsmyndighederne. Kommunen skal indbringe erstatningsspørgsmålet for taksationskommissionen senest 8 uger efter, at påbuddet er meddelt, eller, hvis påbuddet er påklaget, senest 4 uger efter den endelige afgørelse i klagesagen¹¹.

Spørgsmålet om erstatningens størrelse kan først indbringes for domstolene, når klageadgangen til Overtaksationskommissionen er udnyttet¹². 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 offentlighedsloven¹³ og miljøoplysningsloven¹⁴ samt forvaltningsloven¹⁵.

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

Med venlig hilsen

Ulla Nygård Hansen

¹⁰ §101, stk.1 i miljøbeskyttelsesloven

¹¹ Jf. §112, stk. 2 i vejloven.

¹² Jf. §121, stk. 2 i vejloven.

¹³ Bekendtgørelse af lov om offentlighed i forvaltningen, LBK nr. 145 af 24. februar 2020.

¹⁴ Bekendtgørelse af lov om aktindsigt i miljøoplysninger, LBK nr. 980 af 16. august 2017.

¹⁵ Bekendtgørelse af lov om forvaltning, LBK nr. 433 af 22. april 2014.

Ingeniør
76292526
unha@horsens.dk

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, §24
- Appendix 2: Erstatningsopgørelse ved rådighedsindskrænkninger, §24 og §24a. Udarbejdet af Niras den 11. april 2025.

Anmelder: Horsens Kommune
Chr M Østergaards Vej 4
8700 Horsens

Deklaration

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

Ejer af berørte følgende ejerlav ved matr.nr.:

Matr.nr.	Ejerlav	Areal
3ak	Troelstrup By, Tønning	1,35 ha
3as	Troelstrup By, Tønning	2,79 ha
4a	Troelstrup By, Tønning	1,01 ha
4c	Troelstrup By, Tønning	1,91 ha
I alt		7,06 ha

I henhold til Horsens Kommunes afgørelse af den 20. november 2025, journal nr. 09.08.28-K08-3-25 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 nr. 97.1007 og 97.471 tilhørende Brædstrup 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 boringerne DGU nr. 97.1007 og 97.471 tilhørende Brædstrup 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 boringerne. Der er samtidig meddelt afgørelse om at opretholde begrænsninger i 25 meter zonen til boringerne.

Påbuddet gælder følgende aktiviteter på dele af matr.nr. 3ak, 3as, 4a, 4c, Troelstrup By, Tønning tilhørende ejendommene Øskovvej 5L, Kirstinelundsvej 1, Kirstinelundsvej 2, Kirstinelundsvej 2B og Troelstrupgade 1A, 8740 Brædstrup.

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 boringerne.

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 boringen/boringerne, og svarer til den gældende miljøbeskyttelseslovs §21b, stk. 1.

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

Pesticider omfattet af påbuddet

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

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

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

²

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

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

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 ikke godkendte pesticider, der i henhold til den til enhver tid gældende økologiforordning må bruges i økologisk landbrugsdrift. Ligeledes er indendørs bekæmpelse af skadedyr, fluer, myrer, svampeangreb og lignende samt opstilling af rottekasser uden for bygningerne undtaget fra forbuddet.

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

3. Retsvirkning

3.1 Håndhævelse og straf

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

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

3.2 Bortforpagtning

Ejer er ansvarlig for at deklarationen overholdes.

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

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

3.3 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 lave en afværgeprocedure⁵ samt at kontakte både Brædstrup Vandværk og Horsens Kommune.

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

⁵ Kontakte beredskabsstyrelsen

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.

3.8 Tinglysning

Nærværende deklaration begæres tinglyst servitutstiftende på matr.nr. 3ak, 3as, 4a, 4c, Troelstrup By, Tønning 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

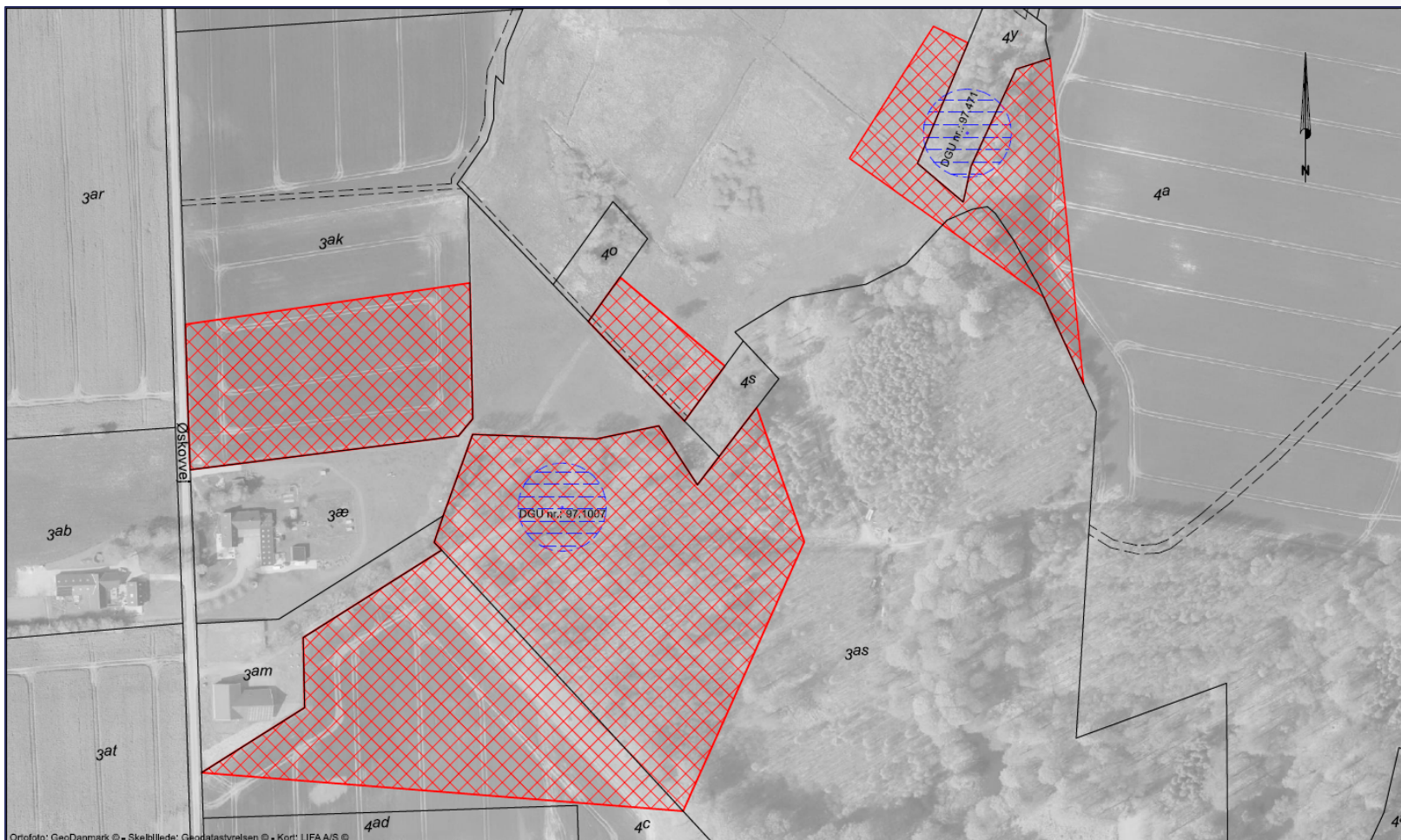
Navn med blokbogstaver / maskinskrift

20. november 2025

Dato

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

Horsens Kommune



Ortofoto: GeoDanmark © - Skelbljæde; Geodatastyrelsen © - Kort: LIFA A/S ©

Signaturer:



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



LIFA
Landinspektør

Tinglysningsrids vedr. påbud - §24

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

J.nr.: 253121 Målt 1:2000 A3 U32E

Sagsansvarlig: Thomas Skouenborg Ifc 16. jun. 2025

Flb: 253121_Inglysningsrids.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.

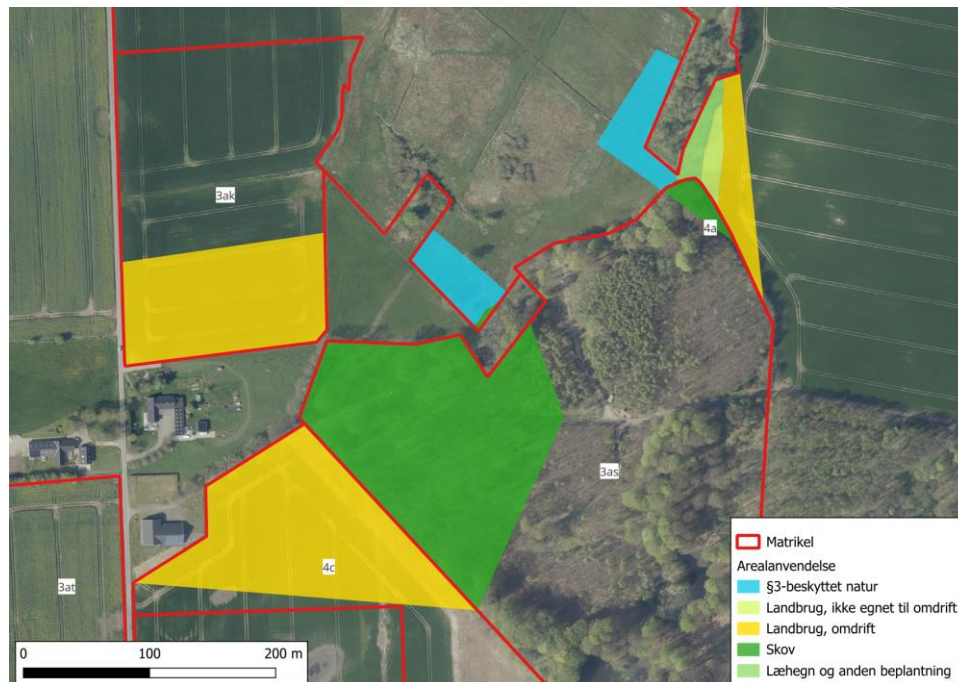
Arealet kategoriseret som *landbrug, omdrift* på matrikel 4a er en del af en mark på ca. 11 ha. Marken er delvist kantet og med et let kuperet terræn (Figur 3). Jordtypen er registreret som grov sandblandet lerjord (JB5) og fin sandblandet lerjord (JB6) (Figur 4). Marken var i 2024 udlagt med vinterbyg, 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.

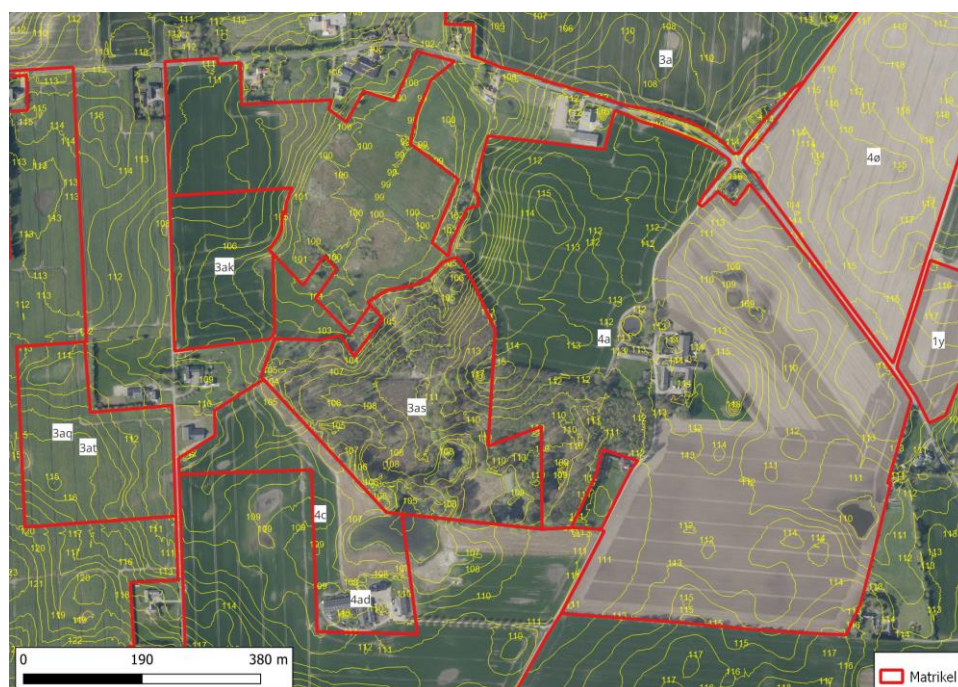
Arealet kategoriseret som *skov* er en del af en blandet beplantning på ca. 14 ha. Skoven ses på ortofotos helt tilbage fra 1954 og er i dag registret som fredskov.

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

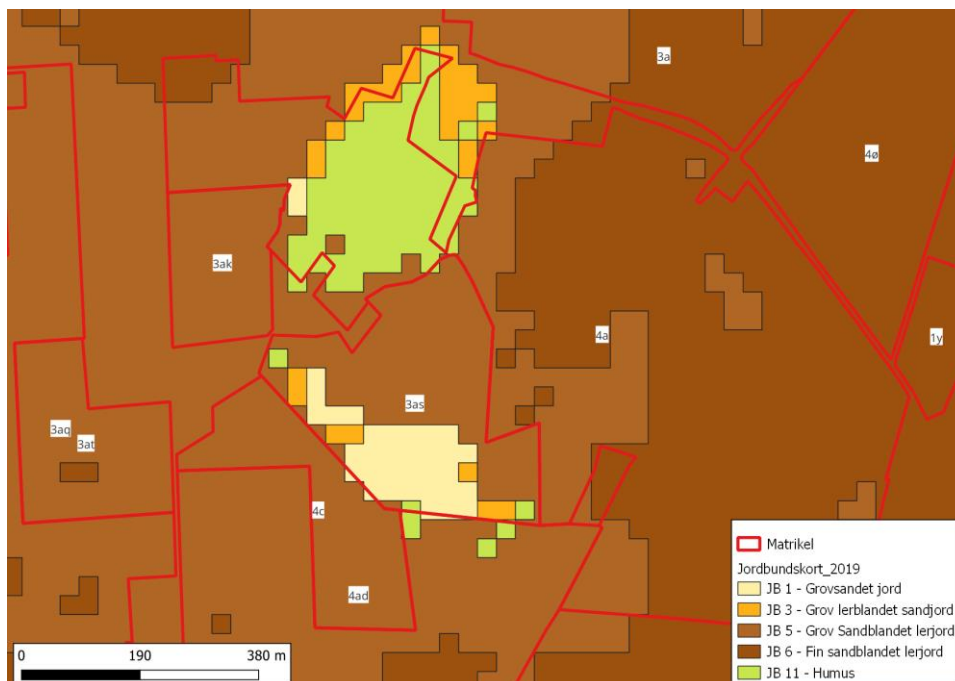
Til ejendommen er der registreret en kødkvægsbesætning på 35 dyr i 2024 (CHR nr. 25223, pr. 23.01.2025).



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/.

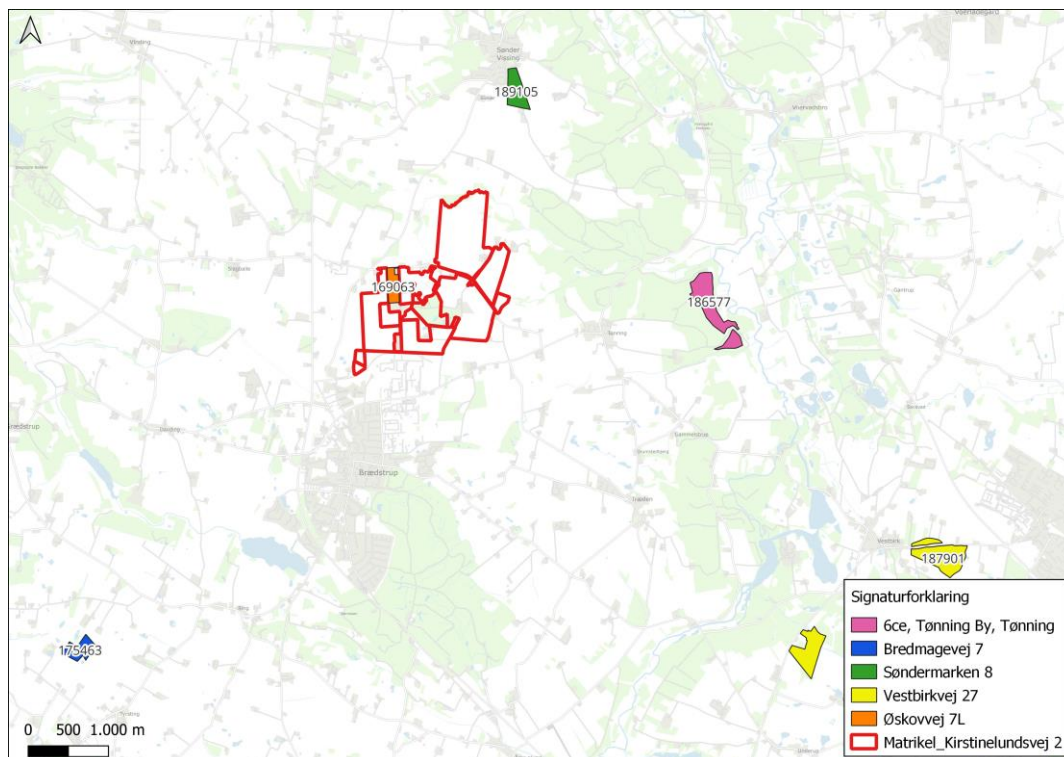
4.1.3 Handelsværdi af ejendomme med rådighedsindskrænkninger

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 korigeret 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 korigeret 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 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. 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 \(danva.dk\)](#). DANVA 20. august 2024.