

Vejledning om jordkøb og grundvandsbeskyttelse

Vejledning nr. 73



DANVA
Dansk Vand- og
Spildevandsforening



Titel: Anvendelse af jordkøb og dyrkningsaftaler
Vejledning nr. 73

Udgiver: DANVA (Dansk Vand- og Spildevandsforening)
Vandhuset
Danmarksvej 26
8660 Skanderborg
Tlf: 70 21 00 55 Fax: 70 21 00 56
E-mail: danva@danva.dk
Hjemmeside: www.danva.dk

Udarbejdet af: DANVA's Grundvandskomité

ISBN: 87-90455-66-5

Udgivelsesår: 2006

Indledning	3
Landbrugslovgivningen	3
Ophævelse af landbrugspligt	4
Køb af hele ejendomme	4
Køb af dele af ejendomme	4
Jordbytte	4
Skovrejsning	5
Offentlig skovrejsning	5
Privat skovrejsning	5
Skovejendomme	6
Frivillige dyrkningsaftaler	6
Pesticidfri drift	7
Reduktion af N-tilførsel	7
Braklægning	7
Økologi	8
Pålægning af servitutter	8
Økonomiske overvejelser	8
Afrunding og anbefalinger	9

Indledning

I gennem de seneste 15 år er næsten 1000 vandforsyningsboringer blevet lukket på grund af forurening med pesticider, andre miljøfremmede stoffer og nitrat. Erkendelsen af disse problemer førte til, at Drikkevandsudvalget i 1998 i sin betænkning kom med en række anbefalinger til den fremtidige grundvands-beskyttelse, der dannede grundlag for ændringen af Vandforsyningsloven samme år. De vigtigste ændringer var indførelsen af den såkaldte indsatsplanlægning og muligheden af, at vandforsyninger kunne indgå og finansiere aftaler med lodsejere i deres indvindingsområder.

Beskyttelsen af vore grundvandsforekomster er derfor i dag baseret på dels en række generelle virkemidler dels på specifikke virkemidler i det enkelte indvindingsområde. Som udgangspunkt er anvendelse af specifikke virkemidler baseret på indsatsplanlægning udført af amtet, men den kan dog også være igangsat på basis en indsatsplan udarbejdet af kommune eller vandforsyning. Endeligt kan det være en indsats, der er gennemført som et supplement til en indsatsplan eller før der foreligger en indsatsplan.

Mulighederne for at bruge aktiv grundvandsbeskyttelse er efterfølgende blevet fremmet af en række ændringer af landbrugsloven og skovloven, ligesom den øgede viden om de økonomiske konsekvenser af ændret arealanvendelse har lettet forhandlingerne mellem parterne. Denne vejledning har til hensigt at give en oversigt over muligheder og begrænsninger ved anvendelse af jordkøb og dyrkningsaftaler.

Landbrugslovgivningen

Landbrugslovgivningen gennemgik i 2004 en meget omfattende ændring med henblik på dels en mere sammenhængende lovgivning dels en modernisering af lovene i forhold til de ændrede strukturelle, økonomiske og miljømæssige betingelser for jordbruget. Flere af ændringerne i lovene har betydning for vandforsyningers mulighed for at erhverve jord, hvorfor disse vil blive gennemgået i det følgende.

Ophævelse af landbrugspligt

Langt den største del af landbrugsarealet er omfattet af landbrugspligt, hvilket betyder, at der skal ske en landbrugsmæssig anvendelse af disse arealer. Såfremt det ønskes, at arealer skal udgå af landbrugsdrift kræves en ophævelse af land-brugsdriften, hvilket hidtil ikke har kunnet ske med beskyttelseshensyn for øje.

Ophævelse af landbrugspligten kan ske på arealer under 2 ha, hvis der foreligger en vedtaget indsatsplan for området, hvor der "er behov for en særlig indsats til beskyttelse af drikkevand". Dette vil nok være specielt aktuelt ved beskyttelse af kildepladser. Rent praktisk kan dette nu klares med en landinspektørerklæring uden en inddragelse af jordbrugskommissionen. Det er muligt at købe flere arealer under 2 hektar, dvs. man kan samle et areal uden landbrugspligt om en kildeplads.

Køb af hele ejendomme

Vandforsyninger kan købe hele ejendomme uden ophævelse af landbrugspligten, der ligger i indsatsområder med en vedtaget indsatsplan for området, hvor der "er behov for en særlig indsats til beskyttelse af drikkevand". Der vil sandsynligvis ikke være mulighed for at drive landbrugsarealer, men de kan eventuelt udlejes eller drives i en periode indtil en endelig løsning er fundet – dvs. salg med tinglyste restriktioner.

Køb af dele af ejendomme

Vandforsyninger kan også købe dele af ejendomme som bygningsløs ejendom, hvis de ovennævnte betingelser er opfyldt. Kan ofte være relevant, da der ofte vil være arealer på en ejendom, der ligger uden for indvindingsområdet/det ønskede beskyttelsesareal.

Jordbytte

For aktive landmænd og specielt landmænd med stor husdyrproduktion vil salg af jord ikke være attraktivt, da det vil give store tab for den resterende ejendom i form af tilpasning af maskinpark og husdyrproduktion. I disse

tilfælde kan det være en mulighed at anvende jordbytte. Dette kan ske inden for et indvindings-område, hvor arealer erhvervet i en mindre sårbar del af området kan anvendes til at bytte en uønsket arealanvendelse ud af det sårbare areal. Alternativt kan man ved at anvende Jordfordelingsloven erhverve arealer uden for indvindings-området til at bytte arealer.

Skovrejsning

Plantning af skov er det grundvandsbeskyttende tiltag, der indtil i dag har størst udbredelse, idet flere tusinde hektar er omfattet af skovrejsninger, der helt eller delvist har grundvandsbeskyttelse som formål. Dertil kommer, at offentlig og privat skovrejsning har haft grundvandsbeskyttelse som en del af prioriteringsgrundlaget.

Offentlig skovrejsning

Skov- og Naturstyrelsen står for langt den største del af den offentlige skovrejsning, mens den resterende del hovedsageligt må tilskrives kommunal rejsning af bynær skov. Indtil omkring 2000 havde Skov- og Naturstyrelsen et stort budget til årlige køb af arealer med henblik på tilplantning af større nye skovområder. Med mindre midler til området er det blevet nødvendigt at fokusere på samfinansieringsprojekter, hvor andre aktører bidrager økonomisk til projekterne. Dette har ofte været et samarbejde mellem vandforsyning, kommune og SNS, hvor temaet har været etablering af bynær skov, der både kunne skabe rekreative værdier og beskytte vigtige indvindingsområder. Dette koncept kendes fra de fleste af vore store byer.

Privat skovrejsning

SNS står via de lokale statsskovdistrikter for tildeling af midler til privat skovrejsning. Tilskuddet er opbygget af dels et etableringstilskud dels et tilskud til indkomstkompensation. Tildeling af midler sker via et prioriteringssystem, hvor elementer som bynærhed, skovens størrelse og drikkevandshensyn tilgodeses. Dertil kommer, at fuld støtte kun kan opnås i de i regionplanen udpegede skov-rejsningsområder, da der ikke kan opnås indkomstkompensation i områder, der ikke er udpeget som

skovrejsningsområde. Der kan naturligvis ikke ydes tilskud til skovrejsning i områder, hvor skovrejsning ifølge regionplanen er uønsket.

Vandforsyninger har ikke mulighed for at supplere indkomstkompensationen, men det vil ikke stride imod tilskudsordningerne at give et supplerende etableringstilskud. Det er altså muligt at "forære" en lodsejer en skov, men det vil ikke være tilladt at give ham indkomstkompensation, medmindre man vælger at betale hele indkomstkompensationen.

Skovejendomme

Kravene til udstykning til skovejendom er i den nye landbrugslov ændret, idet arealkravet er nedsat fra 35 til 20 hektar. Der kan efter ændring af skovloven være åbne arealer i skovene og det er tilladt at etablere tilgroningsskov. Etablering af en skovejendom kan især være økonomisk attraktivt, hvis den kan sælges med beboelse.

Der er ikke længere landbrugspligt og bopælspligt ved nyudstykkede skovejendomme. Dette betyder, at skovejendomme kan frit omsættes efter udstykning.

Frivillige dyrkningsaftaler

Der blev i 2001 indgået en landsaftale om frivillige dyrkningsaftaler mellem landbrugets organisationer og vandværksforeningerne. Denne landsaftale indeholder udover beregningsgrundlaget for de forskellige restriktioner også udkast til en standardaftale, en beskrivelse af lovgrundlaget og af de foreslåede restriktioner og endelig indeholder den en baggrundsrapport udarbejdet af KVL for parterne. Aftalerne kan indgås med en løbetid fra fem år til uendelig.

I aftalegrundlaget indgår pesticidfri drift, nedsat kvælstoftilførsel, ingen pesticider plus nedsat kvælstof og endeligt permanent græs.

Pesticidfri drift

Den hyppigst anvendte dyrkningsaftalerestriktion omhandler pesticidfri drift af landbrugsarealer. Kompensationsbehovet afhænger kraftigt af den aktuelle arealanvendelse, idet visse afgrøder kræver væsentligt større pesticidanvendelse end normal planteavl. Specielt kan nævnes kartofler, sukkerroer og andre højtstående afgrøder. I mange tilfælde vil det være væsentligt billigere at betale landmanden for omlægning til et normalt pesticidfrit sædskifte end at betale for tabet ved at dyrke højtstående afgrøder uden pesticider. Dette skyldes, at dækningsbidraget ved højtstående afgrøder normalt ikke er voldsomt meget højere end ved et normalt sædskifte – til gengæld er tabet målt i mængde og/eller kvalitet ofte meget højt ved dyrkning af højtstående afgrøder uden sprøjtemidler.

Reduktion af N-tilførsel

Reduktion af kvælstoftilførslen til planteavl er isoleret set normalt ikke voldsomt dyrt, men ofte vil et nitratproblem være grundet i at området har et højt husdyr-tryk. Hvis det er nødvendigt at begrænse udspreddning af husdyrgødning hos svine- eller kvægproducenter, så vil der ofte være et afledt tab i husdyrproduktionen, der overstiger tabet i marken. Det må derfor anbefales, at der så vidt muligt kun indgås aftaler med områdets planteavlere. Herved opnås den laveste pris pr kg for nitratfjernelse.

Braklægning

Ofte vil det af den ene eller anden grund ikke være muligt at blive enige om egentlige dyrkningsaftaler. Her kan flytning af den obligatoriske brak komme på tale. Det vil oftest koste landmanden meget lidt at flytte brakken til arealer, der har et højere beskyttelsesbehov end de i dag omfattede arealer. I visse tilfælde vil det endda kunne lade sig gøre at få flyttet dele af landbrugsdriften helt ud af indvindingsområdet. Aktiv anvendelse af braklægningsarealerne kan også anvendes som første trin i vejen mod mere omfattende beskyttelsesinitiativer, idet de forholdsvis konfliktløse forhandlinger om braklægning kan skabe en god forståelse mellem parterne, der vil være guld værdi i fremtidige forhandlinger.

Det skal nævnes, at braklægningsordningen er hængt op på EU's landbrugs-støtteordninger, hvorfor det ikke vil være muligt at indgå permanente eller langvarige aftaler baseret på en bestemt braklægningsprocent.

Økologi

Økologi indgår ikke i landsaftalen, da støtte til økologi vil medføre bortfald af det statslige tilskud. En eventuel støtte må derfor overvejes meget nøje, idet en støtte skal gives til et yderligere krav eller noget, som er økologiaftalen uvedkommen. Som et yderligere krav kunne nævnes en længere bindingsperiode eller skrapere krav til dyrkningspraksis. Kompensationen for disse yderligere krav skal dog kunne sandsynliggøres, idet der ellers kunne opstå tvivl om, hvorvidt der er tale om omgåelse af reglerne. Det skal bemærkes, at arealer der er pålagt en varig restriktion om pesticidanvendelse ikke i fremtiden kan påregne økologistøtte.

Pålægning af servitutter

Pålægning af en varig servitut om dyrkningsbegrænsninger er en administrativ enkel restriktion. Denne beskyttelse kan enten opnås ved forhandling eller ved jordkøb. Set fra lodsejerens synspunkt er en varig restriktion den sværeste at vurdere konsekvenserne af, hvorfor kompensationskravet vil være højt. Omvendt kan en stor engangserstatning friste. Det vil derfor især være økonomisk trængte og fritidslandmænd, der vil være fristet, det kan dog muligvis også friste landmænd i områder med en meget høj dyretæthed, hvor behovet for jord betyder, at indtjeningen fra planteavl er mindre væsentlig.

Økonomiske overvejelser

De fleste grundvandsbeskyttende tiltag vil koste fra 1 kr. til 3 kr./m³ for det grundvand, som er dannet under de beskyttede arealer. Forudsætningerne for dette regnestykke er en nettoinfiltration på 100 mm, hvilket indikerer, at grundvandsbeskyttelse alt andet lige er dyrere i Østdanmark. For et helt indvindings-område vil prisen pr kubikmeter oftest være væsentlig lavere, idet der altid vil være arealer uden beskyttelsesbehov, såsom skov- og

andre naturarealer, vej- og byområder og økologisk dyrkede landbrugsarealer.

Priserne vil oftest afspejle tidshorizonten – billige aftaler giver sikkerhed i en kortere årrække, mens varige aftaler oftest vil være dyre. Her skal der dog gøres opmærksom på, at prisovervejelserne ikke inddrager de administrative omkostninger ved at indgå og forny aftaler. Disse omkostninger vil især ved anvendelse af ekstern arbejdskraft være væsentlige, mens store forsyninger med egen ekspertise vil kunne reducere disse omkostninger.

Afrunding og anbefalinger

Der findes i dag en lang række instrumenter til aktiv grundvandsbeskyttelse, hvilket betyder, at der, hvis viljen er til stede, findes et eller flere redskaber, der passer til den enkelte landmand og hans bedrift. Det er dog vigtigt at gøre sig klart, at grundvandsbeskyttelse oftest består af en lang række små skridt, der som regel kun involverer få hektar. Disse små skridt er dog meget vigtige led i processen med at skabe gensidig forståelse. Det kan være, at det første år måske kun giver tre hektar skov og 10 hektar godt placeret brak, men det kan være en væsentlig begyndelse, hvis dette resultat er opnået uden at skabe konflikter i området.

Indledningen til ethvert grundvandsbeskyttelsesprojekt omfatter derfor udarbejdelse af en klar kommunikationsstrategi rettet mod alle relevante parter. Konkret kan man indlede kontakten til områdets lodsejere ved årligt at invitere til rundvisning og kaffe på vandværket. For så vidt angår landbruget er det ikke tilstrækkeligt at kontakte den enkelte landmand – det er ligeså vigtigt at inddrage den lokale landboforening og landbrugskonsulenterne.

Valg af redskab er i den sidste ende det muliges kunst, hvorfor det er meget vanskeligt at komme med generelle anbefalinger. DANVA vil derfor opfordre til, at sekretariatet kontaktes på et tidligt tidspunkt i forløbet og holdes løbende underrettet for dels at kunne rådgive i det konkrete projekt dels for at kunne følge udviklingen på området. Specielt kan det være vigtigt, at der undgås uheldige præcedens sager, hvor andre forsyningers muligheder forringes for at indgå rimelige aftaler.

Grundvandsbeskyttelse kommer ikke af sig selv, men erfaringerne med dyrkningsaftaler og andre initiativer til beskyttelse af grundvand viser, at hvis en forsyning har viljen, den nødvendige tålmodighed og afsætter de nødvendige ressourcer, så er det muligt at opnå gode resultater.