

# Realisering af Grundvandsparker

Erfaringsopsamling på metoder, jura og økonomi

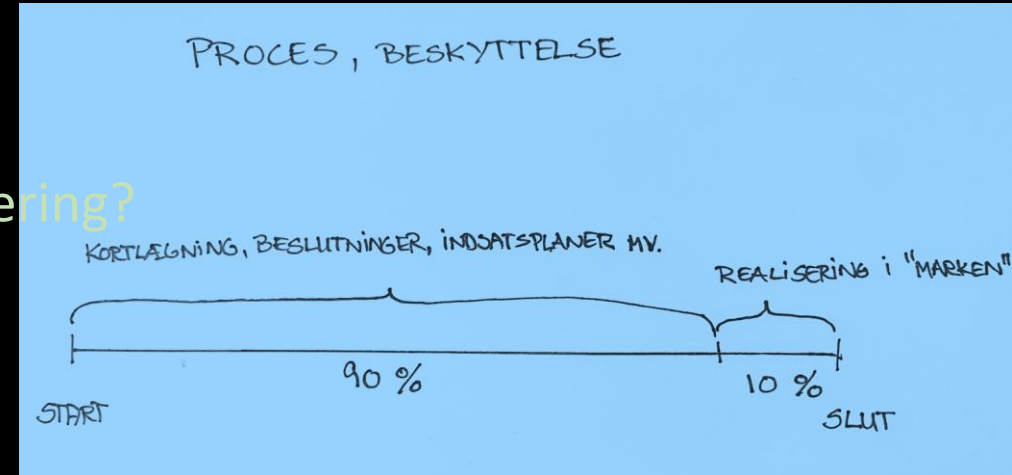
Tirsdag den 5. marts 2024



Ved han egentlig noget om grundvandsparker og beskyttelse?

# Implementering og realisering

- Realiseringsdelen – fra beslutning til sidste punktum.
- Hvad er vores erfaringer i de sidste 25-40 år på realisering?
- Har vi ikke allerede grundvandsparker i dag?
- Der er ikke jord nok i Danmark til at silotænke
- Respekter samarbejder, divergerende holdninger og de eksisterende ejere i det åbne land
- Har frivillighed spillet fallit?
- Er Grundlovens §73, stk. 1 med ejendomsrettens ukrænkelighed lidt outdatet...?
- Værktøjerne – er de gode nok og hvad koster det?



# Udfordringer fra de sidste 25 år:

## Verden har ændret sig – holdningskift:

- Ændringer i forhold til autoriteter
- Værdisættet er ændret markant
- Advokater er rykket nærmere – en mulig rådgiverindustri er på vej
- Landbruget bliver virkelig presset – ”skurkerollen”
- Heltidslandbrug fra 30.000 stk. i 1999 til 5.000 stk. i 2030
- Det åbne land kan anvendes ”flere” gange – priserne stiger
- Ændringer i vandsektoren på flere områder, især vandsektorloven
- Nye foreninger dukker op som modvægt/sparringspartner
- Fleste steder samarbejder vi med tæt med landbrugssektoren – hovedsageligt frivillige aftaler (+97%)
- Komplexiteten er steget
- Accept at det er tidskrævende og ingen guldgrube for landmanden (den **RIGTIGE** pris)
- Kendelser fra Taksation- og Overtaksation har ikke gjort det nemmere...

Bare det at få lov til at lave en ny boring.....



# Har vi arealer nok?

## Fakta om arealanvendelse i dag:

Danmarks areal er 43.000 km<sup>2</sup> = 4,3 mio. ha  
Heraf

- Landbrug 60%
- Natur, vandløb og søer 13%
- Skov 13%
- Bebyggelse, anlæg, infrastruktur 14%

## Fakta – Politiske mål for omlægning af areal:

Samlet mål for ændret arealanvendelse 2.360.000 ha.\*

- Landbaserede VE-anlæg 35.000 ha.
- Lavbundsarealer 100.000 ha.
- Skovrejsning 250.000 ha.
- Vådområder 10.000 ha.
- Beskyttet natur 30% 1.300.000 ha.
- Indsatsområder drikkevandsbeskyttelse 640.000 ha.

\* Tallene i regeringsgrundlaget fra 2022 er mindre

Danmarks arealer skal anvendes og omlægges intelligent! Omkring 75% af de nuværende landbrugsarealer skal i spil, hvis de politiske mål skal nås.

Eller vi skal tage Skåne, Halland og Blekinge tilbage.....)

# Har vi tid nok?

Nej og ja.....

- Behov for at arbejde i flere tempi sideløbende afhængig af behov/indsats
- Behov for at ændre lovgivning og processer på tværs af sektorerne
- Ændre vores planlægningsregimer og udpegning
- Vi er generelt for langsomme til at reagere på muligheder (mindre bureaukrati, fast mandater og finansiering på plads) i forhold til det private ejendomsmarked
- Tune vores værktøjskasse
- Stor forskel på om vi skal sikre en eksisterende kildeplads eller oprette en ny....
- Har vi den fornødne tålmodighed?

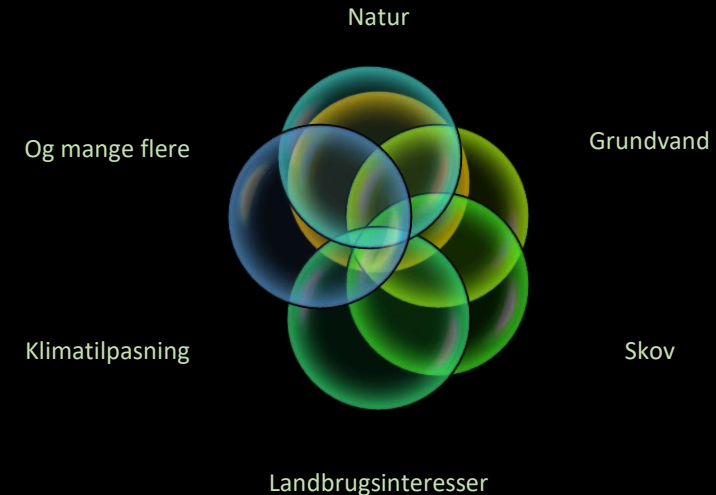
**Skal det lykkes må vi nødvendigvis forvalte kendte demokratiske processer på en anden og mere tidseffektiv måde – uden at sætte retssikkerheden på spil**

# Har vi penge nok? – der er mange milliarder i spil!

(Interessenter og medfinansieringsmuligheder)

Oversvømmelser af muligheder og penge – Større samling af pengestrøm er aldrig set før:

- Drikkevandsfond
- Private investorer/pensionsfonde til opkøb
- Investeringsfonde, CO2 kvoter
- Klimaskovfonden, Klimapartner, Dansk Økojord, oma.
- Jordfonde/jordkøbsnævn/tvangsaktionspuljer
- Udenlandske opkøbere
- Folkeaktier/landsbyprojekter
- Generationsskifter i landbruget
- VE projekter – medspiller eller modspiller?
- Offentlige midler i mange afskygninger
- Udbud og efterspørgsel – tegn på stigende priser i områder
- Dog kan Co2 afgiften sætte en dæmper nogle steder i DK
- Løse problemer med at støtteordningerne konkurrerer – udnyt det!



**Løsningerne følger pengene – men skulle pengene ikke følge løsningerne i stedet?**

# Har vi den rette lovgivning?

Eksempler på "forældet" lovgivning i forhold til grundvandsparker og beskyttelse

- Miljøbeskyttelsesloven
- Vandforsyningsloven
- Vandsektorlovgivningen
- Landbrugsloven
- Skovloven
- Lov om kommunernes styrelse (offentlig udbud af ejendomme)
- Lov om jordfordeling
- Lov om planlægning
- Ejendomsskattelev
- Ekspropriationsprocesloven
- Tinglysningsafgiftsloven
- Lov om naturbeskyttelse
- lov om udstykning og anden registrering i matriklen
- Ejendomsavancebeskatningsloven
- .....Der er nogle som ønsker også at ændre Grundlovens §73,

**Der er kun tale om mindre justeringer af lovteksten med respekt for retssikkerheden!**



## Ejendomsavancebeskatningsloven – klassisk eksempel på tidsrøver

- § 11. Fortjeneste, der er indvundet ved modtagelse af en erstatningssum i anledning af ekspropriation, medregnes ikke. Det samme gælder fortjeneste ved salg til en erhverver, der efter formålet med erhvervelsen opfylder betingelserne for at ekspropriere ejendommen.

God lovtekst, men forvaltningen af samme halter..... – kan sagtens forsinke en enkelt forhandling med 6-8 måneder.

## Har vi de rette processer?

- Slå et slag for præcise byrådsindstillinger og indsatsplaner
- Samarbejder mellem forsyninger, vandværker, kommuner, myndigheder, private osv.
- **Ekspropriationslignende vilkår/ekspropriation/påbud er faktisk helt ok!**
- Nationale rammer og lokal forankring – umuligt uden!
- Finansieringsmuligheder ud i kommunerne?
- Pesticidfri kommuner og statslige myndigheder - Gå forrest
- Brug den fulde værktøjskasse!
- Grundvandsparker – tænk nu stort og på fremtiden. Ændret forsyningsstrategi, opbygning af ny vandforsyningsstruktur?
- Arbejde i ”øjnehøjde” med lodsejere og interessenter
- Løse problemer med at støtteordningerne konkurrerer – prioriter, samarbejd og rådgiv!
- Jordfonde (jordkøbsnævn, tvangsauktion, realkredit, inddragelse af kommunale og statslige jorder)?
- Indsatsplaner og åben land planlægning
- Sigte på permanente løsninger fremfor midlertidige
- Tænk flersidet anvendelse - multifunktionelt – eks. grundvand og solceller, vådområder, skovrejsning, og meget andet. Undgå silotænkning!
- Vi kan have for travlt – risiko for den kommende årrække bliver i kaos og resultaterne halter

# Hvilke metoder skal bruges? - værktøjskassen er fyldt

- Dyrkningsaftaler med dyrkningsrestriktioner indgået
  - Ved frivillige aftaler, tinglyste deklARATIONER
  - Pålæg, 26a
- Skovrejsningsaftaler og samarbejder
- Opkøb af ejendomme/jord - både direkte og erstatningsjord
- Samarbejde med øvrige interessenter i åben land
- Økologisk landbrug med restriktioner
- Naturprojekter
- Lavbundsjorder
- Vildtremiser, vildtstriber, blomsterstriber
- Jordfordelingsprojekter ("multifunktionsjordfordeling")
- Solcelleprojekter
- Landsbyprojekter
- Rekreative projekter
- Optionsaftaler
- Samarbejdsaftaler med øvrige interessenter
- .....

	Individuel forhandling	Pålæg	Medfinansiering - privat, stat og kommune	Multifunk. Grundvandsb.	Opkøb / Beholde
Erstatning	Reference	Uændret	Billigere	Uændret	Ingen
Gebyrer mm	Reference	Uændret	Billigere	Dyrere	Dyrere
Timeforbrug	Reference	Dyrere	Billigere	Uændret	Uændret
Tidsfaktoren	Reference	Langsom mere (år)	"Hurtigere"	Hurtigere/ Uændret	Uændret/hurtigere
Effekt	Grundvandsbeskyttelse	Grundvandsbeskyttelse	Grundvandsbeskyttelse + "vilkårlig" placering	Grundvandsbeskyttelse + samfundsnytte + større arealer	Grundvandsbeskyttelse + Sikring af investering - drift

# Kan det så lade sig gøre?

Ja, selvfølgelig - både i teori og praksis

Men vi kan godt iværksætte en række tiltag som sætter hastigheden op til alles tilfredshed med retssikkerheden i behold! Vi skal ikke lave en ny omkostningsfuld minksag!



# “Virkeligheden” –

Erfaringsopsamling af Cases med forskellige udgangspunkter, metoder, finansiering mm.

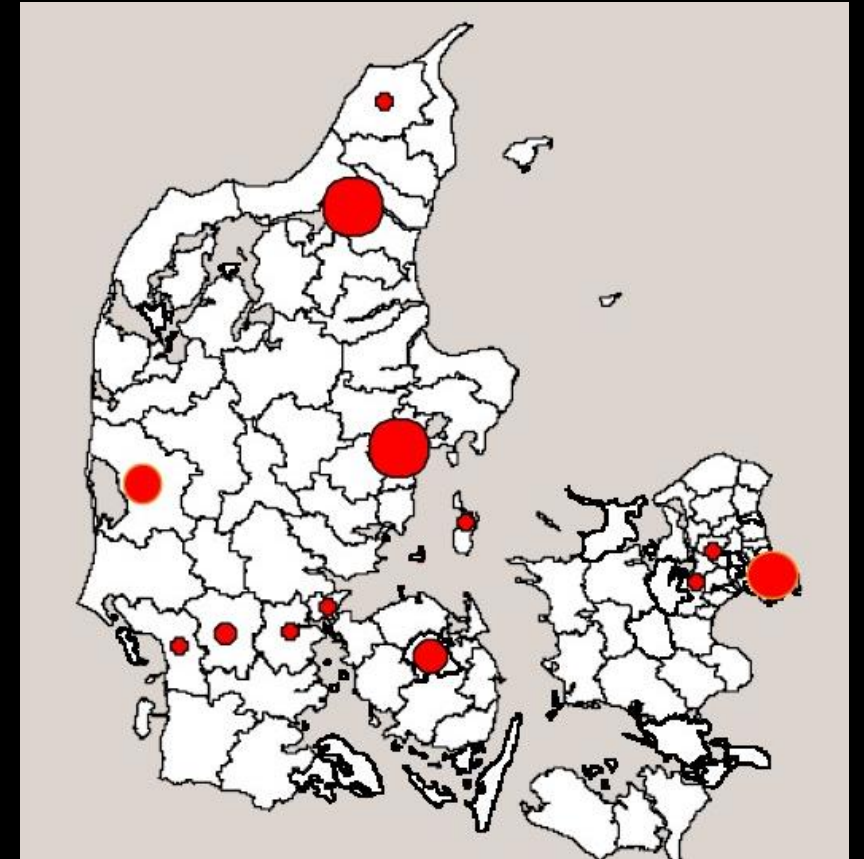
# Grundvandet skal beskyttes – hvad gjorde vi?

Traditionel beskyttelse med erfaringer fra 2002 til 2015 (den "gamle" værktøjskasse):

To lovmæssige reguleringer: BNBO (§24) og Indsatsplaner (§26a)

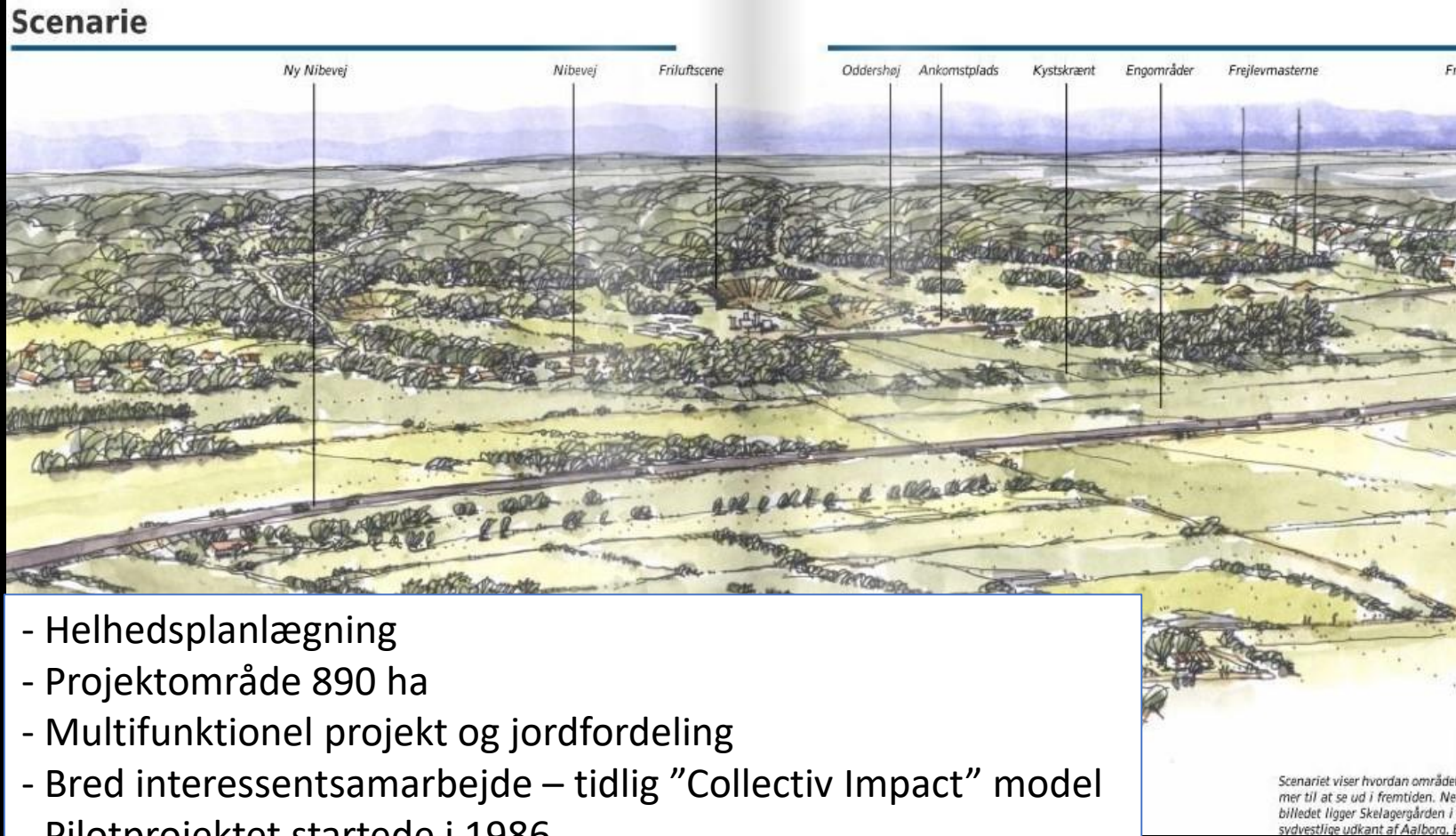
- Kæmpe forskel i hele landet på håndtering
1. Frivillige forhandlinger et krav fra bla. Byrådene
    - Erstatning for dyrkningsdeklarationer
  2. Ved fortsat uenighed overgik til pålæg (ekspropriation af rettigheder)

Men heldigvis har vi tænkt ud af boksen i mange år og draget en hulens masse erfaringer om andre værktøjer.



# Case Drastrup

Helhedsplan fra det forrige årtusinde.....



- Helhedsplanlægning
- Projektområde 890 ha
- Multifunktionel projekt og jordfordeling
- Bred interessentsamarbejde – tidlig "Collectiv Impact" model
- Pilotprojektet startede i 1986

## Helhedsplan

For nuværende og fremtidig arealanvendelse i Drastrupområdet



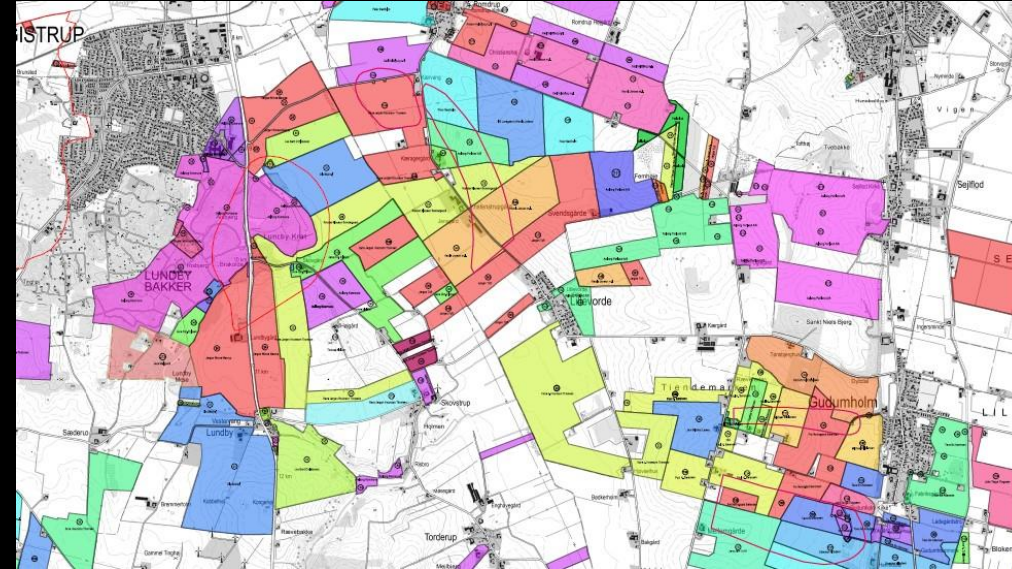


# Case Lundby - fra grundvandsbeskyttelse til??

Initial problem – realisering af indsatsplaner for grundvandsbeskyttelse.

## Erfaringer:

- Selve jordfordelingsprocessen fejlede i den oprigtige form!!
- Værktøjskassen blev åbnet!
- Grundvandssamarbejdet gik ind med finansiering – køb af ejendomme
- Fordel med indsatsplanlægning mht. finansiering og realisering.
- Omkostningsbevidsthed – finansiering fra andre interessenter
- Frivillighed og tilfredse lodsejere – meget engagerede lodsejere.....



## Hvad fik vi?:

- Grundvandsbeskyttelse ✓
- Skovrejsning/friluftsliv ✓
- Rekreative stier/MTB ruter ✓
- Landbrugsmæssige arrondering ✓
- Løsning af landbrugsmæssige strukturproblemer ✓
- Naturinteresser/biodiversitet ✓
- OG ?



# Case VSK

Fremtidig forsyningsstrategi?

Grundvandssamarbejder eller ?

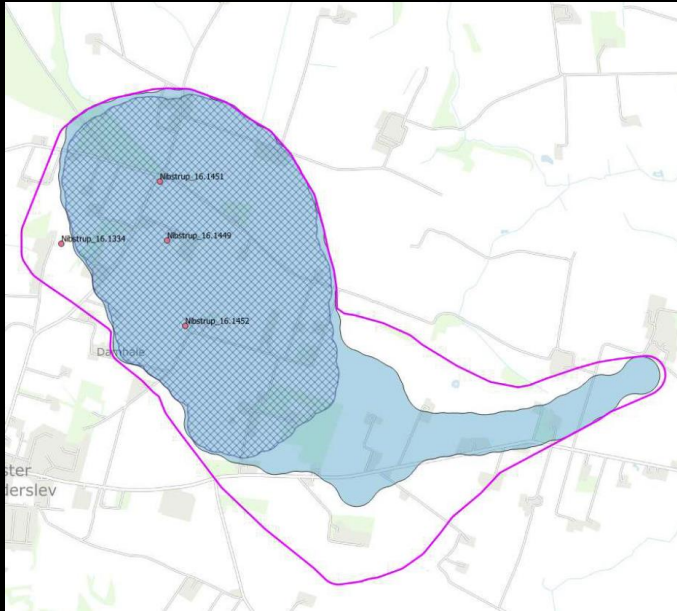
23 vandværker og 2 fælles kildepladser  
(grundvandsparker)?

Værktøjer: Indsatsplaner, opkøb, frivillig  
forhandling, MUFJO med andre interessenter,  
ekspropriation?





# Øvrige cases – kan de kaldes en grundvandsparker?



## Case Nibstrup

**Ny stor kildeplads i 2025**

**Ingen indvindingstilladelse, BNBO områder, indsatsplan – INTET!**

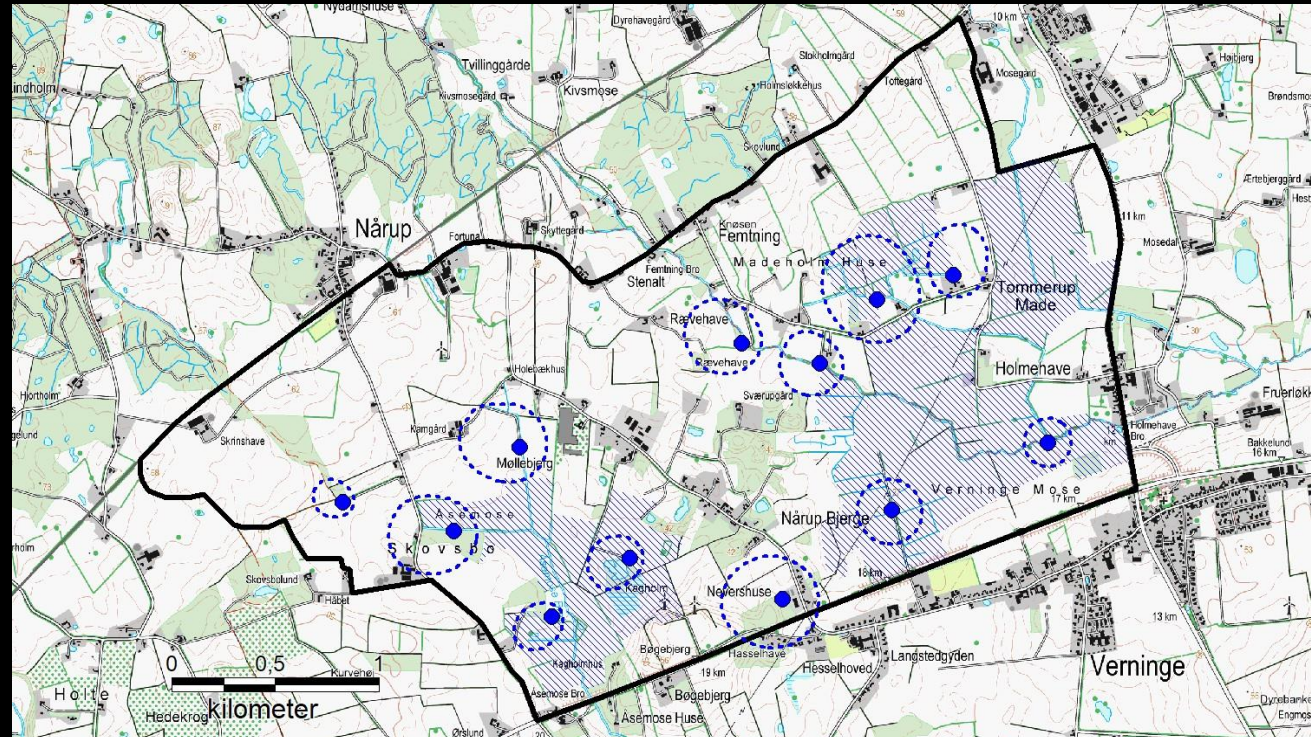
Værktøjer: køb af ejendomme, frivillige forhandlinger og mulig "privat" jordfordeling

## Case Holmehave

**Mastodont kildeplads (5,5 mio. m<sup>3</sup>/år) med 12 BNBO**

Område på 1700 ha omdannes til 300 ha skovrejsning, sikring af 12 BNBO områder mm., over 200 ha vådområder, rekreative anvendelse oma.

Værktøjer: køb af ejendomme, 2 samtidige MUFJO, frivillige forhandlinger og ekspropriation



Nye grundvandsparker og andre metoder?



Kontaktoplysninger:

- Jens Henrik Sørensen
- [jhs@defakto.dk](mailto:jhs@defakto.dk)
- +45 61684854