

Ejendomsmaessig forundersøgelse
i forbindelse med
Mandø
Hydrologiprojekt



Indholdsfortegnelse

1. Rapport
2. Undersøgelsesområde kort A4
3. Brev fra Esbjerg kommune
4. Liste med tilkendegivelser
5. Interviewskemaer
6. Ejendoms kort (1: 6.000)
7. Interesse kort i delområder
8. Kort over arealanvendelse 2012 (1:14.000)

December 2012

Rapport

Mandø

Ejendomsmæssig forundersøgelse

Esbjerg Kommune har anmodet Konsulenthuset Allégade 24 Aps, Tønder, om at gennemføre en ejendomsmæssig forundersøgelse til belysning af mulighederne for at gennemføre et Natura 2000-projekt om etablering af naturlige vandstandsforhold på Mandø. Baggrunden er, at det af de statslige Natura 2000-planer fremgår, at området nord for Store Rende er udpeget som et område, hvor forholdene for ynglende Rørhøg, Brushane og Mosehornugle kan forbedres ved at skabe naturlige vandstandsforhold.

Landbrugsstrukturen på Mandø

Landbruget på Mandø bestod for 30 år siden af 25 landbrugsejendomme. Øens nyrestaurerede mølle og rester af en mejeribygning vidner om, at der tidligere blev drevet et alsidigt landbrug med mælke- og kornproduktion. Mejeriet lukkede i 1970. I de første år herefter blev mælkeproduktionen opretholdt, idet mælken blev kørt til fastlandet, men i 1973 blev mælkeproduktionen indstillet. Herefter overgik man til kødproduktion med kvæg og får.

I dag er der 18 landbrugsejendomme på Mandø. Der er imidlertid kun 5 landbrugsejendomme som er i drift som egentlige produktionslandbrug. Jorden på de øvrige landbrugsejendomme er enten bortforpagtede eller drives ekstensivt med græsningsaftaler eller anvendes til grovfoderproduktion, der bliver fragtet til fastlandet.

Den samlede husdyrbestand på Mandø består i 2012 af 83 ammekøer med opdræt samt 1638 får, heraf 675 moderfår. Hertil kommer et mindre antal ungkreaturer der, som led i græsningsaftaler, opholder sig på øen i sommermånederne.

Lodsejer lb. nr.	Kreaturer, antal			Får, antal	
	Køer	Kvier	Handyr	Hundyr	Får i alt
5	45	42	38	220	550
8	22	25	16		
12	16	14	8		
13				450	1075
15				5	13
	83	81	62	675	1638

Tabel 1. Husdyrbestand på Mandø. Kilde: Det centrale husdyrregister (CHR) udtræk 24. oktober 2012.

Kvægantallet forventes at falde yderligere, idet lodsejer med lb. nr. 12 har oplyst, at han agter at afskaffe kreaturholdet for at overgå til produktion med får.

Landbrugsjorden anvendes primært til afgræsning. Som det fremgår af tabel 2, er det knap 5 % af øens landbrugsareal (34 ha), der anvendes til produktion af korn til modenhed, heraf ligger 12,3 ha indenfor projektområdet. Det øvrige areal anvendes enten til afgræsning eller til produktion af grovfoder (vinterfoder) til øens husdyrbestand eller til anvendelse på fastlandet. Godt halvdelen (52,2 %) af jorden er omfattet af tilsagn om miljøvenligt jordbrug (MVJ). Det er i overvejende grad tale om 5-årige aftaler, hvor lodsejeren forpligtiger sig til at pleje arealerne med afgræsning uden anvendelse af gødning og pesticider.

Bramgæs

Mandø har gennem de senere år været besøgt af et stort antal rastende gæs, særligt Bramgæs, i forårs- og efterårsmånederne. Gæssene fouragerer på markerne primært på den nordlige del af øen, der er mest uforstyrret. Det store antal fugle bevirker at græsmarkerne bliver ædt i bund frem mod gæssenes afrejse i slutningen af maj måned. Det betyder at der ikke er føde til græssende kreaturer før i begyndelsen af juni måned. Samtidig udelukker den store gåsebestand muligheden for avl af vintersæd og gør avl af vårbyg uinteressant i nærheden af gæssenes opholdssteder.

Græsningssæsonen for kreaturer bliver ligeledes afkortet. Det betyder at det er mindre attraktivt at transportere græsningsdyr fra fastlandet til Mandø.

Fødevareministeriet har indført et tillæg til MVJ-aftalerne for fuglevenlig drift. Tillægget udgør 600 kr. pr. ha pr. år. Tillægget ydes som kompensation for den kortere græsningssæson og lodsejeren forpligtiger sig til ikke at sætte dyr på arealerne før 1. juni og med reduceret belægning på 1,2 dyreenheder i juni måned. Der er imidlertid kun en enkelt MVJ-aftale, der omfatter et tillæg for fuglevenlig drift.

Beskrivelse af projektområdet

Projektområdet, eller rettere undersøgelsesområdet, omfatter området nord for vandløbet Store Rende, der frem til bygningen af det nye havdige i 1938 delte Mandø i to øer. Området omfatter ca. 227 ha og udgør størstedelen af de 380 ha, der blev inddiget i 1938. Mod øst, nord og vest er projektområdet omkranset af havdiget. For foden af digets inderside er der anlagt en vej, den såkaldte bæremevej. Mellem bæremevejen og landbrugsarealerne ligger fyldgraven, der blev dannet ved bygningen af diget. I dag fungerer fyldgraven som afvandingskanal for det inddigede areal. Drænvandet ledes ud i vadehavet gennem en sluse i diget, der er placeret i projektområdets sydlige del. Her samles det med drænvand fra Store Rende og fra den del af fyldgraven, der løber langs det sydlige dige og bydiget.

Slusen er forsynet med en klap der lukker for indløb ved højvande. Det betyder at vandstanden i fyldgraven konstant er under Dansk Normalt Nul (DNN).

I 2011 gennemførte Naturstyrelsen et projekt med hævet vandstand på 50 ha indenfor projektområdet. Arealet havde Naturstyrelsen fået samlet ved jordfordeling, hvor staten i øvrigt

afhændede store arealer. Naturstyrelsens projekt kan betragtes som et pilotprojekt i forhold til det aktuelle projekt. Projektet bestod i at fylde jord i grøfter ved alle udløb til fyldgraven, på nær én hvor tærsklen for udløbet til fyldgraven til gengæld er hævet. Desuden er et gravet dræn blevet åbnet og der er lavet skrab enkelte steder for at etablere lavvandede søer, såkaldte pander.

Projektet har nu fungeret i et år. Der er derfor kun begrænsede erfaringer med virkningen af projektet. Hertil kommer, at der i det første år er blevet eksperimenteret med at sætte det rette niveau for tærsklen ved udløbet i fyldgraven. Naturstyrelsen (JHH) oplyser, at det er indtrykket, at arealet har tiltrukket flere fugle, at arealet i foråret var mere fugtigt end tidligere, men at fugtigheden hurtigt aftog.

Af tabel 2 fremgår hvordan landbrugsarealerne på Mandø har været anvendt i 2012.

Oplysningerne stammer fra landmændenes egen indberetning ved ansøgning om landbrugsstøtte, således som det er oplyst i det såkaldte Enkeltskema. Det fremgår af tabellen, at der inden for projektområdet er anmeldt 227 ha. Det svarer til knap halvdelen af det anmeldte landbrugsareal på selve Mandø. Hertil kommer at digerne samt store dele af forlandet, i alt 215 ha, udnyttes landbrugsmæssigt. Det samlede landbrugsmæssige areal på Mandø udgør således 704 ha. Arealet, der ligger indenfor afgrænsningen af projektområdet, udgør 32 % af det areal der i alt er til rådighed for landbrugsdrift. Der er ikke væsentlige forskelle mellem arealanvendelsen i projektområdet og udenfor. Indenfor projektområdet anvendes 5,4 % af arealet til dyrkning af korn, mens den øvrige del anvendes til græsproduktion, primært til afgræsning. Heraf er halvdelen af arealet omfattet af forskellige MVJ-ordninger.

Afgørde	Mandø		Mandø excl. havdige og forland		Projektområde	
	Hektar	%	Hektar	%	Hektar	%
Vårbyg	33,67	4,8	33,67	6,9	12,31	5,4
Korn og bælgæd, helsæd	3,66	0,5	3,66	0,7		
Vårkorn, grønkorn	3,02	0,4	3,02	0,6		
Permanent græs, meget lavt udbytte	18,49	2,6	3,55	0,7	2,53	1,1
Permanent græs, lavt udbytte	104,53	14,8	42,07	8,6	41,04	18,1
Permanent græs, normalt udbytte	81,77	11,6	72,90	14,9	29,21	12,8
Miljøgræs MVJ-tilsagn (0 N)	367,91	52,3	238,55	48,9	100,47	44,2
Kløvergræs, under 50 % kløver	91,47	13,0	91,47	18,7	41,76	18,4
I alt	704,52	100,0	488,89	100,0	227,32	100,0

Tabel 2. Anmeldt arealanvendelse i Fællesskema 2012. Kilde: NaturErhvervstyrelsen.

Lodsejerinteresser i forbindelse med projektet

Sideløbende med den ejendomsmæssige forundersøgelse har Orbicon A/S gennemført en teknisk forundersøgelse. Det er således ikke et færdigt projektforslag der er forelagt lodsejerne i første omgang, men ideer til et projekt der kunne tilpasses lodsejernes ønsker.

Der er gennemført en interviewrunde med alle lodsejere i perioden 8. til 29. oktober 2012. Lodsejerne er blevet præsenteret for ideen om at gennemføre et hydrologiprojekt på hele eller dele af arealet nord for Store Rende. Der er ikke under 1. interviewrunde forelagt et færdigt projektforslag, men der er redegjort for at sigtet er at gennemføre et projekt, der minder om det projekt der er gennemført på statens arealer i 2011. Målet er at sænke afstrømningen af vand fra arealerne, således at vinterfugtigheden fastholdes og arealerne er fugtige frem til slutningen af maj måned. Fra 1. juni forventes arealerne at kunne afgræsses som hidtil. Metoden kan være at hæve vandstanden i fyldgraven nord for slusen, at stoppe afløb fra grøfter og afløbsrender der fører ud i fyldgraven eller en kombination af begge dele.

Der er redegjort for, at såfremt projektet skal realiseres, skal lodsejerne acceptere, at der tinglyses en servitut på ejendommen, der sikrer at de nye afvandingsforhold opretholdes fremover. Som kompensation for at tåle de nye afvandingsforhold kan lodsejerne opnå tilsagn om tilskud til fastholdelse af tilstanden. Tilskuddet udbetales som årlige tilskud i 20 år. Det er oplyst at tilskuddet udgør 3500 kr./ha pr år for omdriftsarealer, 1800 kr./ha pr år for vedvarende græsarealer og 300 kr./ha pr år for naturarealer. Arealer, der har været omfattet af en MVJ-aftale og i året forud for det første aftaleår har været et omdriftsareal, betragtes i denne sammenhæng fortsat som et omdriftsareal. Det gælder også selvom arealet skulle have udviklet sig således at det opfylder kriterierne for at få § 3-status. Det skyldes at lodsejerne har en frist på et år efter udløbet af en MVJ-aftale til at genoptage omdriften.

Der er endvidere redegjort for at tilskuddet til fastholdelse kan kombineres med tilskud til pleje af arealet og evt. ø-tilskud, men at der gælder et udbetalingsloft for tilskud gennem Landdistriktsprogrammet på 450 euro og 600 euro for henholdsvis græsarealer og omdriftsarealer. Det betyder at det samlede tilskud under landdistriktsprogrammet højest kan udgøre ca. 3350 kr./ha pr. år for græsarealer og 4470 kr./ha pr. år for omdriftsarealer. Tilskud under Landdistriktsprogrammet kan kombineres med enkeltbetaling på ca. 2200 kr./ha pr. år, således at der i alt kan opnås tilskud på 5550 kr./ha pr. år for vedvarende græsarealer og 6670 kr./ha pr. år for omdriftsarealer.

		Vedvarende græsarealer m/ plejetilskud, østøtte og fuglevenlig drift			Omdriftarealer		
	Sats kr.	Nudrift: græs	Hydrologi projekt	Nudrift: græs med MVJ	Nudrift: korn eller græs uden MVJ-tilsagn	Hydrologi projekt	
Enkeltbetaling		2200	2200	2200	2200	2200	
Fastholdelse af vådområde	20 år	1800/3500		1800		3500	
Pleje af græs- og naturarealer	5-årigt tilsagn	1650/2000	1650	1650		1650	
Pleje af EB-græsarealer	1-årigt	1650					
Tillæg fuglevenlig drift	5-årigt tilsagn	600					
Østøtte		475	475	475	475	475	
LDP-støtte i alt			2125	3925	2125	5625	
Udbetalingsloft LDP		3350/4470	3350	3350	4470	4470	
LDP i alt			2125	3350	2125	4470	
Tilskud i alt			4325	5550	4325	6670	
Forøget tilskud ved hydrologi			1225 (1700)		2345 (2820)	3995 (4470)	

Tabel 3. Tilskud ved at deltage i et hydrologiprojekt på Mandø. Forøget tilskud i () gælder for personer der ikke er bosiddende på Mandø (- øtilskud). For græsarealer der modtager MVJ med tillæg for fuglevenlig drift, vil forskellen være 600 kr. mindre

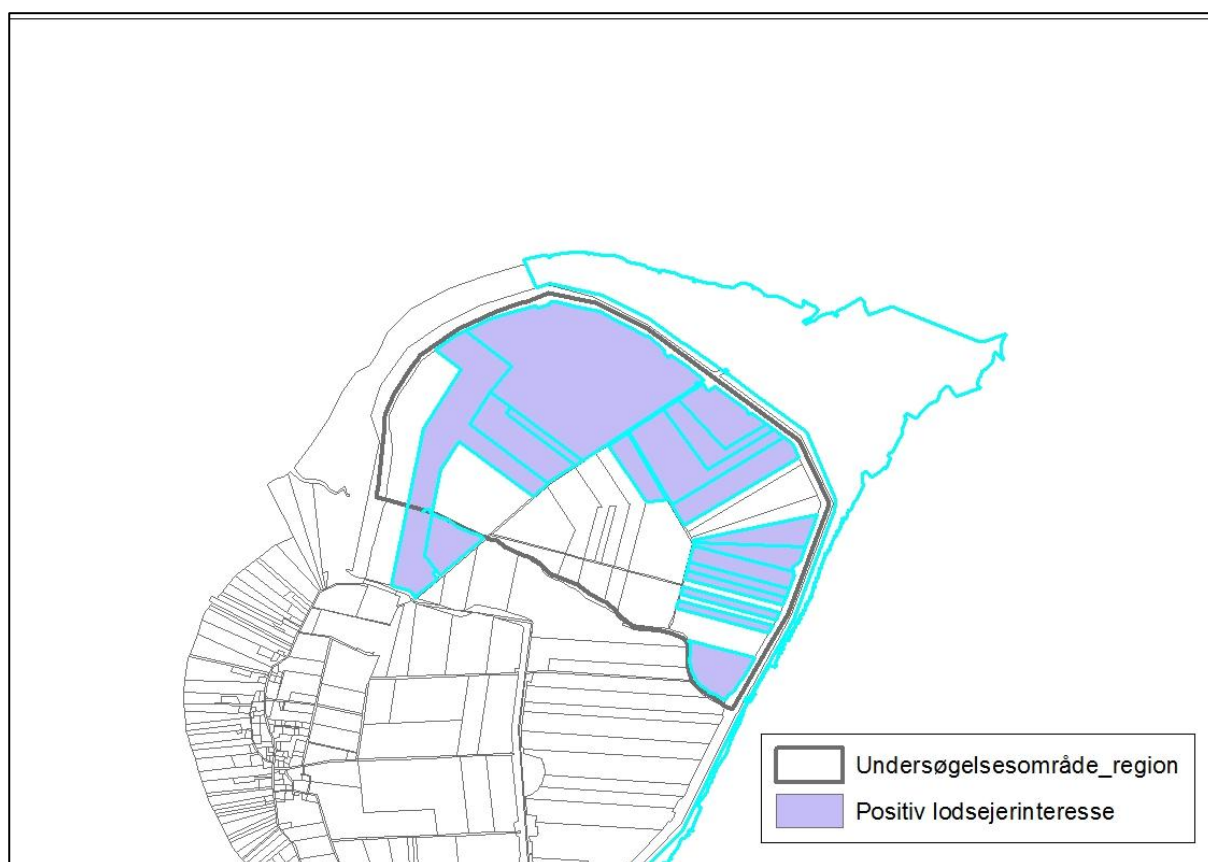
Under interviewrunden blev lodsejerne bedt om at tilkendegive, hvorvidt de var positivt indstillede til at lade deres arealer inden for projektområdet indgå i et projekt, eller om de ikke ønskede at indgå i et projekt. Det blev pointeret overfor lodsejerne, at der ikke blev bedt om en endelig stillingtagen, men om en tilkendegivelse der kunne anvendes i det videre arbejde med at dimensionere et evt. projektområde. Resultatet af interviewrunden var at 13 lodsejere var positive overfor at lade hele eller dele af deres arealer inden for projektområdet indgå i projektet. Det drejer sig om 142,6 ha. Heri indgår statens 50 ha, hvor der i 2011 blev foretaget ændring af hydrologien. Seks lodsejere med i alt 93,6 ha ønskede umiddelbart ikke at indgå i et projekt.

Efter 1. interviewrunde kunne lodsejerinteressen illustreres som det fremgår af tabel 3.

	Antal ha	Ha i %	%	Antal lodsejere
Positive	142,6	60	60	13
Negative	93,6	40	40	6
I alt	236,2	100	100	19

Tabel 3. Lodsejernes tilkendegivelse efter 1. interviewrunde. I antallet indgår ikke digelag og kommune. En lodsejer er positiv for et areal og negativ for et andet.

Af figur 1 fremgår placeringen af de arealer som de pågældende lodsejere i interviewrunden var positive over for at lade indgå i projektet.



Figur 1. Lodsejerinteresse ved 1. interviewrunde

De lodsejere, der var negative overfor projektet, tilkendegav imidlertid at de gerne ville orienteres om projektet og nogle ville lade deres stillingtagen påvirke af naboernes holdning. De begrundelser der blev angivet som årsag til modstand mod et projekt, var bl.a. følgende:

- manglende tro på at projektet vil virke positivt på bestanden af ynglende engfugle
- behov for at kunne udnytte jorden intensivt til grovfoderproduktion
- ønske om at kunne omlægge græsarealerne efter behov

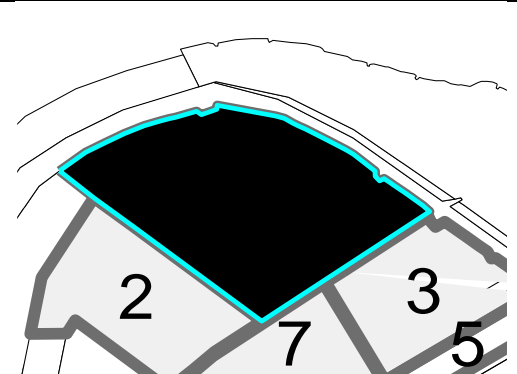
- uvilje til at lægge restriktioner på jorden i al fremtid

Digelaget ejer fyldgraven, bæremevejen, diget og dele af forlandet men ikke noget af det inddigede landbrugsareal. En vandstandshævning på landbrugsarealerne vil derfor ikke i sig selv medføre konsekvenser for Digelaget. Et projekt kunne imidlertid indebære en permanent hævnings af vandstanden i fyldgraven. Det kan ske ved at etablere en eller flere opstemninger i fyldgraven nord for slusen. En vandstandshævning kunne etableres til et niveau, der ikke i sig selv vil medføre gener for landbrugsarealerne, men vil forlænge den periode der er fugtighed på de arealer der er omfattet af projektet. Digelagets primære interesse består i at sikre, at bæremevejen ikke bliver påvirket af en forhøjet vandstand i fyldgraven. Ved Digelagets digesyn den 1. november 2012 kunne det konstateres, at vandstanden i fyldgraven ligger ca. 2 meter lavere end bæremevejen og at drænfløbet fra digets rand ligger ca. 1 meter over vandstanden. Digelagets umiddelbare vurdering var at en hævnings af vandstanden på 50 - 70 cm i fyldgraven ikke vil påvirke bæremevejens stabilitet. Det er i forvejen praksis at opstemme vandet i fyldgraven i sommerperioden. Det har til formål at sikre tilstrækkelig vandstand af hensyn til fiskeriet i fyldgraven.

Efter interviewrunden stod det klart, at der ikke kunne laves et samlet projekt for hele undersøgelsesområdet. Orbicon har derfor opdelt undersøgelsesområdet i 7 delområder, bestående af samling af marker, der hver især kan udgøre selvstændige projektområder. Opdelingen er sket med hensyntagen til lokale afstrømningsforhold og til den viste lodsejerinteresse. På grund af afstrømningsforholdene er der overlapning mellem deloplandene 4, 5 og 6.

Delopland 1	Antal ha	Ha i %	Antal lodsejere
Positive	55,0	100	2
Negative	0,0	0	0
I alt	55,0	100	2

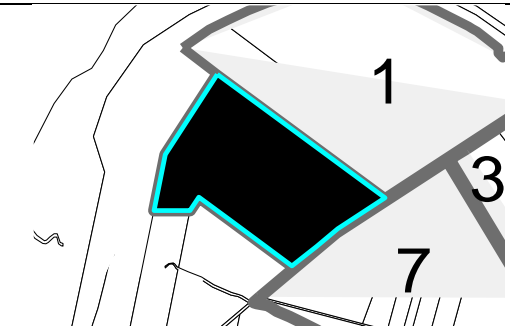
Bemærkninger: I området indgår statens areal på 50 ha, hvor der i 2011 er gennemført et projekt. Et nyt projekt vil udvide dette projektområde med 5 ha.



Tabel 4.1 Delopland 1

Delopland 2	Antal ha	Ha i %	Antal lodsejere
Positive	22,8	83	2
Negative	4,8	17	1
I alt	27,6	100	3

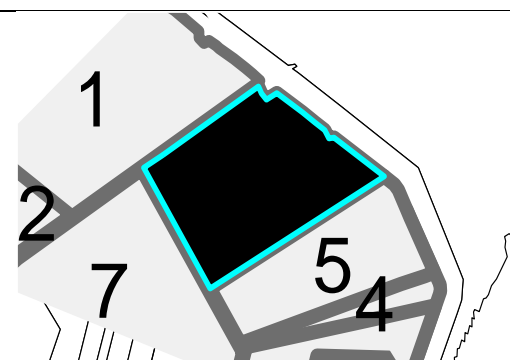
Bemærkninger: En del af projektområdet er i forvejen påvirket af projektet på statens areal. Yderligere vandstandshævning vil påvirke 2 lodsejere hvoraf den ene p.t. er modstander af projektet.



Tabel 4.2 Delopland 2

Delopland 3	Antal ha	Ha i %	Antal lodsejere
Positive	23,4	100	3
Negative	0,0	0	0
I alt	23,4	100	3

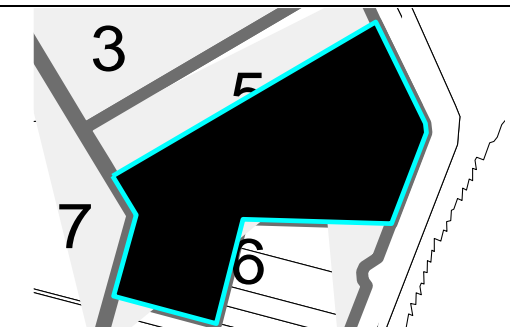
Bemærkninger: Umiddelbart positive lodsejere, tilslutning er dog betinget af at 1 lodsejer kan skaffe alternative arealer til grovfoderproduktion.



Tabel 4.3 Delopland 3

Delopland 4	Antal ha	Ha i %	Antal lodsejere
Positive	12,1	54	4
Negative	10,4	46	3
I alt	22,5	100	7

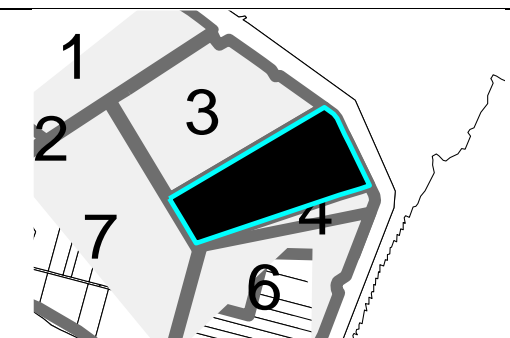
Bemærkninger: Et projekt på det midterste areal vil påvirke 8 marker. Der vil næppe være realistisk at gennemføre et projekt, idet 3 lodsejere er negative over for projektet.



Tabel 4.4 Delopland 4

Delopland 5	Antal ha	Ha i %	Antal lodsejere
Positive	7,9	47	1
Negative	8,9	53	2
I alt	16,8	100	3

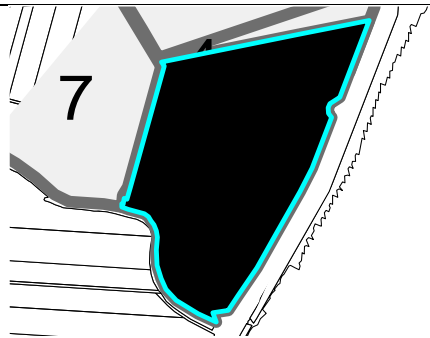
Bemærkninger: Det er næppe realistisk at gennemføre et projekt idet kun 1 af 3 lodsejere er positiv.



Tabel 4.5 Delopland 5

Delopland 6	Antal ha	Ha i %	Antal lodsejere
Positive	26,7	74	8
Negative	9,6	26	2
I alt	36,3	100	10

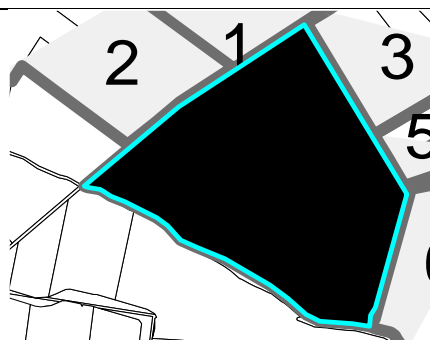
Bemærkninger: Ud af 10 lodsejere er de 8 umiddelbart positive. De råder over 74 % af arealet.



Tabel 4.6 Delopland 6

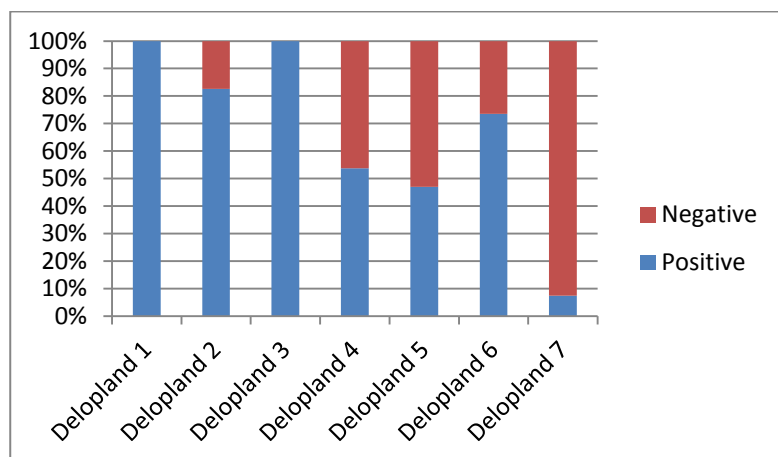
Delopland 7	Antal ha	Ha i %	Antal lodsejere
Positive	3,7	7	1
Negative	46,7	93	5
I alt	50,4	100	6

Bemærkninger: Kun 1 ud af 6 lodsejere er positiv, på betingelse af at han finder andet jord til grovfoderproduktion. Et projekt i dette område er derfor urealistisk.



Tabel 4.7 Delopland 7

Lodsejerinteressen i de 7 deloplande kan sammenfattes således:



Figur 2. Lodsejerinteressen ved 1. interviewrunde, opgjort som andel af areal i de enkelte deloplande, der tilhører lodsejere der umiddelbart var positive overfor et projekt.

Som det fremgår ovenfor er der umiddelbart mulighed for at gennemføre et projekt i delopland 1 og 3. For delopland 3 gælder imidlertid at det vil være afhængigt af at en lodsejer kan finde erstatningsjord til produktion af grovfoder.

Sammenfatning og konklusion

Undersøgelsesområdet omfatter i alt 20 lodsejere. Heraf 17 landbrugsejendomme. De øvrige lodsejere er Naturstyrelsen, digelaget (fyldgraven) og Esbjerg Kommune (veje og vandløb). Projektområdet udgør i alt 236 ha. Ved 1. interviewrunde gav 13 lodsejere udtryk for at være positive overfor at lade deres jord indgå i et projekt. Det svarer til 143 ha eller 60 % af undersøgelsesområdet. Seks lodsejere med i alt 94 ha gav udtryk for modstand mod at indgå i projektet. Det svarer til 40 % af undersøgelsesområdet. En lodsejer optræder i begge grupper, idet kun en del af ejendommens jord i undersøgelsesområdet ønskes inddraget i projektet.

På baggrund af tilbagemeldingerne har Orbicon opdelt Undersøgelsesområdet i 7 delområder. Opdelingen er sket under hensyntagen til såvel lodsejerinteressen og de afstrømningsmæssige forhold i området. Ud af de 7 delområder er der størst sandsynlighed for at gennemføre delprojekter i delområde 1 og 3.

Et projekt i delopland 1 vil medføre en udvidelse af statens tidligere gennemførte projekt fra 50 ha til 55 ha. Et projekt i delopland 3 vil omfatte et nyt projektområde på 23,4 ha. Det skal dog gøres opmærksom på at et projekt i delopland 3 vil forudsætte, at en lodsejer finder alternative arealer til grovfoderproduktion.

Også i delområde 2 og 6 er der høj grad af interesse for et projekt. Her er der positiv interesse fra ejere af henholdsvis 83 og 74 % af arealerne. Modstanden mod projekter i disse områder er delvis begrundet i principiel modstand mod at forringe den landbrugsmæssige værdi af arealerne, delvis i driftsøkonomiske forhold. Ændret fordeling af ejerskab/brugsret af jorden vil muligvis forøge muligheden for at gennemføre projekter i område 2 og 6.

Der gøres opmærksom på at lodsejernes tilkendegivelser er afgivet uforpligtigende og deres holdning til et projekt kan derfor ændres inden der skal tages endelig stilling forud for ansøgning om realisering af et projekt.

Rapporten er udarbejdet af:

Chefkonsulent, agronom Kresten K. Skrumsager

Konsulenthuset Allégade 24, Tønder

December 2012