

Klima-lavbundsprojekt Åmosen, Ulkestrup-Undløse

Natur og Miljø

Dato: 15. juli 2026

Sagsb.: Carsten Funch Madsen

Jour.nr.: 22-015320

Ejendomsmæssig forundersøgelse



Indhold

1.	Indledning og formål.....	3
2.	Områdebeskrivelse og tiltag.....	3
3.	Lodsejere i projektet.....	3
4.	Samlet arealanvendelse.....	4
5.	Økonomi	6
6.	Lodsejerdialog	6
7.	Scenarie 2	7
7.1	Kompensation af lodsejere.....	8
7.1.1	Omkostninger til kompensation	8
8	Opsummering og konklusion.....	8

1. Indledning og formål

En forundersøgelse af et klima-lavbundsprojekt består af to hoveddele – en teknisk forundersøgelse og en ejendomsmæssig forundersøgelse.

Formålet med den ejendomsmæssige forundersøgelse, som denne rapport skal afrapportere, er at indsamle viden om og beskrive lodsejerforholdene inden for undersøgelsesområdet. Rapporten skal danne grundlag for en vurdering af lodsejeropbakningen i forhold til realisering af projektforslag, som beskrevet i den tekniske forundersøgelsesrapport, via frivillige aftaler. En realisering af et klima-lavbundsprojekt er afhængig af, om lodsejerne ønsker at deltage frivilligt i projektet mod compensation.

Den ejendomsmæssige forundersøgelse er udarbejdet af Holbæk Kommune, og den er baseret på interviews og individuelle møder med de berørte lodsejere i undersøgelsesområdet flere gange igennem projektforslaget. Til de individuelle møder med lodsejerne har også deltaget en udtagningskonsulent fra VKST, som har bistået med blandt andet information og vejledning til lodsejerne om deres muligheder for anvendelse og tilskudsmuligheder efter eventuel realisering af klima-lavbundsprojektet.

Læs mere om kravene til den ejendomsmæssige forundersøgelse på www.sgavmst.dk.

2. Områdebeskrivelse og tiltag

Undersøgelsesområdet er beliggende St. Åmose i sydkanten af Holbæk Kommune mellem Undløse og Skellingsted. Forundersøgelsesområdet udgjorde som udgangspunkt et areal på 929 ha.

Efter dialog med lodsejerne endte undersøgelsesområdet efter justering og tilpasning med et areal på 918 ha, som er det areal scenarie 1 i den tekniske forundersøgelse er afrapporteret på.

Undersøgelsesområdet er udelukkende beliggende i Holbæk Kommune nord for Åmose Å, som også udgør den sydlige afgrænsning af undersøgelsesområdet. Lyngbækken, Fugle Å samt Møllerenden – Undløse er alle offentlige vandløb, som gennemløber undersøgelsesområdet fra nord som tilløb til Åmose Å. Mod nord afgrænses det lavtliggende undersøgelsesområde af terrænets stigning, som i det meste af undersøgelsesområdet har en ret tydelig overgang eller terrænspring.

Undersøgelsesområdet er en del af St. Åmose, Sjællands største lavbunds-/moseområde, som via Lille Åmose, igennem Tissø og videre via Halleby Å afvander til kystvand 204 Jammerland Bugt og Musholm Bugt. Området er således en del af hovedvandområdet 2.1 Kalundborg.

3. Lodsejere i projektet

Projektet involverer her ved afslutning af forundersøgelsen 16 særskilte ejendomme med i alt 16 lodsejere. I løbet af forundersøgelsesprocessen er flere jordlodder/matrikler inden for undersøgelsesområdet dog blevet handlet og lagt til nogle af de øvrige ejendomme i undersøgelsesområdet. Ved opstart af forundersøgelsen bestod undersøgelsesområdet således af 26 særskilte ejendomme med 27 lodsejere. Tabel 1 nedenfor viser en oversigt over de nuværende lodsejeres arealer (i m²) inden for undersøgelsesområdet. De enkelte

lodsejeres projektareal svinger således fra 2 ejere med under 1 ha i undersøgelsesområdet og op til 4 ejere med over 100 ha i undersøgelsesområdet.

Desuden ligger der hen over projektgrænsen i østlig ende et nedlagt rensningsanlæg, der er ejet af forsyningsselskabet FORS. Deres areal i undersøgelsesområdet (<0,6 ha) er ikke anført i tabellen.

I bilag 1 kan ses et oversigtskort med lodsejernes arealfordeling i undersøgelsesområdet.

Tabel 1: Arealfordeling af nuværende lodsejere i undersøgelsesområdet, samlet areal angivet i m².

Nr	Ejer	Ejers adresse	Sammenlagt areal
1	BENNEBO HOLDING ApS		131
2	Peter Treschow		1167938
3	Morten Buchhave Pedersen Holding ApS		864821
4	Kim Holst Nielsen		20430
5	DEN DANSKE NATURFOND		1172763
6	Lars Høgsberg		20631
7	Martin Jelsted		57415
10	Martin Mikkelsen		3768342
12	Peter Krog Christoffersen		1505007
15	Lena Henriksen		68073
16	NFJ Entreprise Holding ApS		5716
17	Preben Larsen		153591
19	Undløse-Søndersted Kirkekasse		52401
21	Kim Olsen		169546
22	Søren Hauber Nielsen		85158
23	Helle Kjærgaard		173102

4. Samlet arealanvendelse

Grundet forundersøgelsens tidsmæssige forsinkelse er det valgt at angive 2 opgørelser for arealanvendelsen.

I forbindelse med lodsejerdialogen herunder deres muligheder for kompensation ved de fastsatte kompensationstakster benyttede vi data fra Miljøstyrelsen, der har taget udgangspunkt i arealanvendelse i referenceperioden 2015-2019 jf. den gældende vejledning for projektets tilsagn.

Denne opgørelse viser, at næsten halvdelen af arealerne indenfor undersøgelsesområdet er i omdrift, ca. 1/6 er permanent græs, mens resten er kategoriseret som natur, skov eller arealer uden markblok.

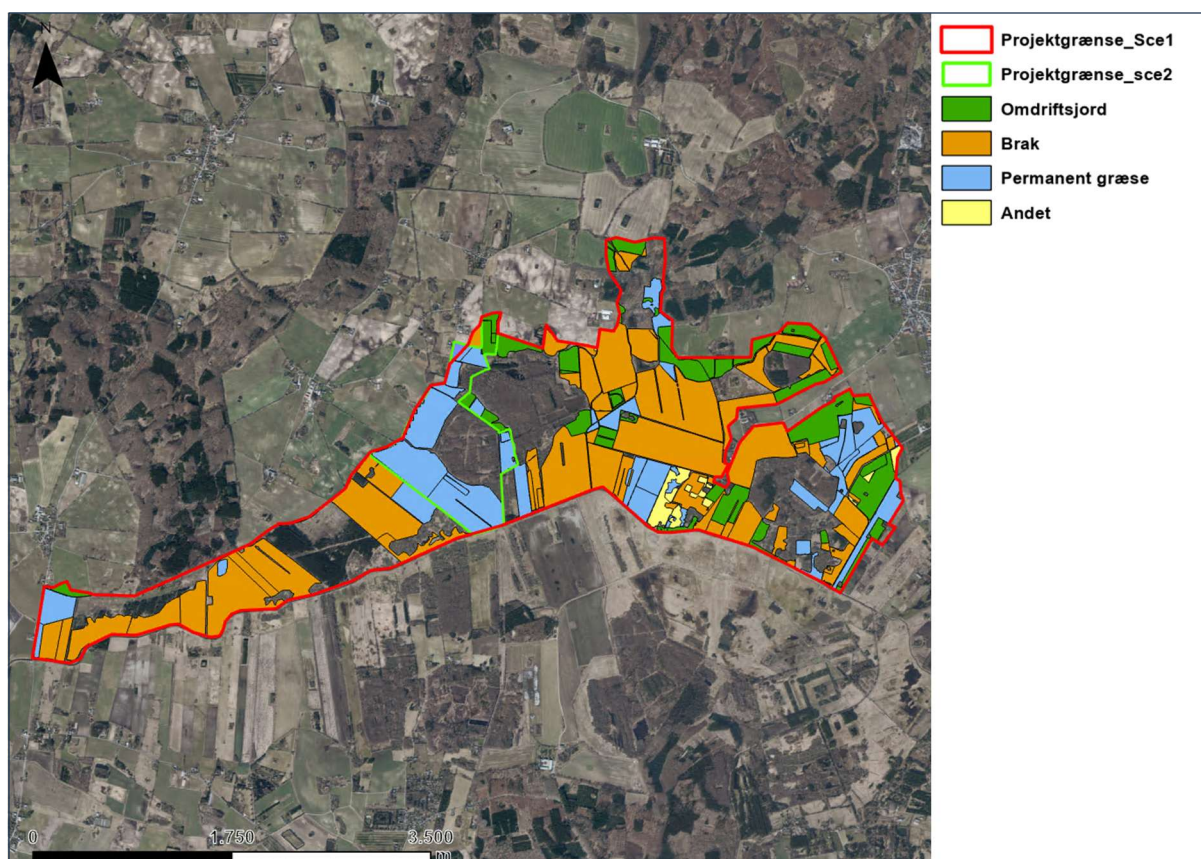
Tabel 2: Undersøgelsesområdets areal fordelt til arealanvendelse, jf. data fra Miljøstyrelsen i referenceperioden 2015-2019.

Arealanvendelse	Areal (ha)
Omdrift	424,6
Permanent græs	151,6
Natur/skov/arealer uden markblok	351,5
Samlet areal	927,7

I den tekniske forundersøgelse er arealanvendelsen i projektscenarie 2 opgjort ud fra Marker 2025-temaet. Denne opgørelse viser nogenlunde samme fordeling til anvendelseskategorier, dog med Omdriftskategorien underopdelt i hhv. Omdrift og Brak. Desuden ses en lidt større arealandel i Omdrift og tilsvarende mindre arealandel i Natur.

Tabel 3: Arealanvendelse for arealerne i forundersøgelsens projektscenarie 1 og 2 opgjort ud fra Marker 2025-temaet. (kopieret fra den tekniske forundersøgelsesrapport)

	Projektscenarie 1	Projektscenarie 2
Omdrift	103 ha	5 ha
Brak	340 ha	< 0,5 ha
Permanent græs	147	64
Natur, samt arealer der ikke indgår i øvrige kategorier	328 ha	39 ha
Sum	918 ha	108 ha



Figur 1: Arealanvendelse i undersøgelsesområdet opgjort ud fra Marker 2025-temaet. (kopieret fra den tekniske forundersøgelsesrapport)

I dialogen med lodsejere havde enkelte lodsejere indvendinger til den angivne arealanvendelse jf. referenceperioden 2015-2019, f.eks. et areal anvendt til juletræproduktion, som var kategoriseret i natur/skov/areal u. markblok, og derfor faldt ind i den laveste kompensationstakst.

Vi har taget disse indvendinger med til senere vurdering, og kan også se, at i opgørelsen ud fra Marker 2025-temaet er blandt andet et areal med juletræer konverteret til Omdriftsjord. Vi har dog kun arbejdet videre med forhold på de arealer (benævnt scenarie 2 i den tekniske

forundersøgelse), hvor den samlede forundersøgelse viser mulighed for at arbejde videre med realisering af projektforslaget.

5. Økonomi

Ved deltagelse i et klima-lavbundsprojekt kompenseres lodsejerne med en engangskompensation baseret på arealanvendelsen, jf. tabel 4.

Tabel 4: Størrelse af engangskompensation ud fra arealanvendelse

Arealanvendelse	Engangs-kompensation (kr./ha)
Omdrift	82.500
Permanent græs	35.500
Natur/skov/arealer uden markblok	4.500
Samlet areal	

Under dialogen med projektets lodsejere blev det dog tydeligt undervejs i projektforslaget, at de fastsatte takster for kompensation som hovedregel ikke blev vurderet acceptable af lodsejerne. Vi valgte derfor, ud over at præsentere lodsejerne for de fastsatte kompensationstakster at spørge hver enkelt lodsejer ved de individuelle lodsejermøder, om de ville deltage i projektets realisering, hvis der kunne findes en løsning for kompensation som kendt fra andre udtagnings-/lavbunds-/vådområdeprojekter, f.eks. ved værditabskompensation, køb/salg eller ved at indgå i en jordfordeling.

Dette løftede generelt set lodsejernes interesse for projektet, så de ikke på forhånd af økonomiske grunde afviste projektet.

I sidste ende viser den samlede forundersøgelse dog, at det kun er muligt at arbejde videre mod realisering af projektforslagets scenarie 2. Se nærmere om lodsejernes holdning til projektforslag i næste afsnit.

6. Lodsejerdialog

Undervejs i projektforslaget har der været afholdt flere fælles lodsejermøder med generel information om projektet, men afklaring af de enkelte lodsejeres holdning til projektet og de konkrete projektforslag bygger på flere individuelle samtaler/interviews og individuelle møder med hver af de berørte lodsejere i undersøgelsesområdet igennem projektforslaget. Til flere af de individuelle møder med lodsejerne og særligt ved præsentation af projektforslag og drøftelse af kompensationsmuligheder har kommunens projektleder været suppleret af en udtagningskonsulent fra VKST. Udtagningskonsulenten har særligt bistået med information til lodsejerne om kompensationsmuligheder og deres muligheder for anvendelse og tilskudsmuligheder efter eventuel realisering af klima-lavbundsprojektet.

Som beskrevet tidligere er der i løbet af projektperioden sket en del arealhandler indenfor undersøgelsesområdet. Der har således i starten af projektforslaget været lodsejerdialog med tidligere ejere af projektarealer. Efter de forskellige arealer har skiftet ejer har dialogen fortsat med de nye ejere.

I tabel 5 fremgår lodsejernes holdning til projektforslag fra den tekniske del af forundersøgelsen. Her fremgår holdning til projektforslag fra den aktuelle lodsejer her ved afslutning af forundersøgelsen medio 2026. Ud over lodsejerens holdning til projektforslaget fremgår i tabel 5 også deres tilkendegivelser i forhold til kompensationsform, dog ikke for de lodsejere som tydeligt har sagt nej til realisering af projektforslag uanset kompensationsform.

Tabel 5: Lodsejernes holdning til projektforslag samt kompensation

Ejer nr.	Ejer navn	Ejers holdning til projektforslag	Engangserstatning v. fastsatte takster	Kompensation v. værditab
1		Irrelevant efter frasalg af jord		
2		Nej til realisering	-	-
3		Nej til realisering	-	-
4		Ok til arbejde videre mod realisering	Nej	Ja
5	Den Danske Naturfond	Ja til realisering	Uafklaret	Ja
6		Ok til arbejde videre mod realisering	Nej	Ja
7		Nej til realisering	-	-
10		Nej til realisering	-	-
12		Nej til realisering	-	-
15		Neutral	Nej	-
16		Positiv	Nej	-
17		Uafklaret	Nej	-
19		Uafklaret	Uafklaret	Uafklaret
21		Ok til arbejde videre mod realisering	Nej	-
22		Uafklaret	Nej	-
23		Ok til på delareal at arbejde videre mod realisering	Nej	Ja

Tilkendegivelserne fra lodsejerne har betydet, at der er arbejdet frem mod afgrænsning af et projektsценarie 2, hvor det er vurderet muligt at kunne gennemføre en realisering på et tilpas stort og sammenhængende delområde.

For delarealer uden for scenarie 2-området, hvor lodsejerne har været positive eller uafklarede omkring projektrealisering, er det på baggrund af undersøgelserne i den tekniske forundersøgelse og via erfaringer fra tilsvarende projekter vurderet, at det ikke vil være omkostningseffektivt og dermed realistisk at kunne gennemføre projekttiltag på disse arealer alene uden påvirkning af naboarealer. Det er derfor valgt ikke at arbejde videre med disse områder for nuværende. Hvis holdninger eller lodsejertilslutning til projektforslaget ændrer sig, kan det revurderes om der er mulighed for at arbejde videre mod realisering.

7. Scenarie 2

4 lodsejere omkring delområde ved Ulkestrup Lyng har sagt ja til at arbejde videre imod realisering af projektforslagets scenarie 2 i den tekniske forundersøgelse – for nærmere beskrivelse af scenarie 2 henvises til afsnit 4.4 i rapport af Teknisk forundersøgelse (TFU KLP Åmose, Ulkestrup-Undløse).

7.1 Kompensation af lodsejere

Den arealmæssigt største lodsejer i scenarie 2 er Den Danske Naturfond, som ejer langt størstedelen af det samlede areal i scenarie 2. Den Danske Naturfond har indgået aftale om permanent ekstensivering på alle deres tidligere landbrugsmæssigt dyrkede arealer i scenarie 2, og har derved på forhånd sagt ja til projektet og modtaget engangskompensation for de pålagte restriktioner jf. ordningen for permanent ekstensivering.

De øvrige lodsejere har alle udtrykt ønske om kompensation ved værditab i stedet for engangskompensation ved de fastsatte takster. En enkelt lodsejer har ønsket jordfordeling hvis muligt, ellers værditab.

I forhold til eventuel jordfordeling vurderes det dog meget svært at finde egnet og passende erstatningsjord i tilpas nærhed til projektet/ejers ejendom. Dette skyldes de ret lokale forhold med stor interesse for arealopkøb, og hvor flere opkøb er sket uden offentlig annoncering.

7.1.1 Omkostninger til kompensation

Til vurdering af de samlede omkostninger til kompensation af lodsejerne ved realisering af scenarie 2 er der taget udgangspunkt i kompensation ved værditab. Da Den Danske Naturfond allerede har modtaget kompensation ved aftale om permanent ekstensivering på deres tidligere dyrkede arealer er disse delarealer (i alt 36,13 ha) udeladt af nedenstående opgørelse.

Omkostninger til kompensation ved værditab opgøres som differencen mellem før- og efterprisen på jorden vurderet ud fra almindelig markedsværdi.

Tabel 6: Estimerede omkostninger til værditabskompensation ved realisering af scenarie 2

Arealanvendelse	Areal (ha)	Før-pris (kr./ha)	Efter-pris (kr./ha)	Omkostning i alt
Omdrift	5,3	200.000	80.000	636.000
Permanent græs	27,9	130.000	80.000	1.395.000
Natur/skov/arealer uden markblok	39	100.000	80.000	780.000
Samlet areal	72,1			2.811.000

8 Opsummering og konklusion

Grundet tilkendegivelserne fra lodsejerne i undersøgelsesområdet må det konstateres, at der for størstedelen af området ikke er frivillig opbakning til gennemførelse af projektforslaget (scenarie 1) til klima-lavbundsprojekt.

For et delområde ved Ulkestrup Lyng på ca. 108 ha benævnt scenarie 2 er der opbakning fra lodsejerne til at arbejde videre mod realisering af projektforslaget, dog med ønsker om kompensation via værditabsordning.

De statsligt fastsatte rammer for omkostningseffektivitet angiver et projekt som udgangspunkt er omkostningseffektivt, hvis omkostningerne til etablering ikke overstiger 8.533 kr./ton CO₂-ækvivalenter. Ud fra den samlede forundersøgelse vurderes det muligt at kunne gennemføre scenarie 2-projektforslaget inden for denne økonomiske ramme svarende til omkostninger på maksimalt 8.899.919 kr.

Holbæk Kommune vil således på baggrund af denne forundersøgelse undersøge, hvilke muligheder der for realisering af scenarie 2-projektforslaget med kompensation til lodsejerne

via værditab. Der arbejdes således videre mod realisering af delområdet ved Ulkestrup Lyng (scenarie 2) f.eks. ved flytning af projektet til gennemførelse i anden projektordning end den nuværende klima-lavbundsordning.

Bilag 1: Lodsejeres arealfordeling i undersøgelsesområdet

