

Lavbundsprojekt Bredsgård Sø og Fiskbæk Å

Ejendomsrættssig Forundersøgelse

Viborg Kommune, juni 2025



**Ministeriet for Fødevarer,
Landbrug og Fiskeri**
Landbrugsstyrelsen



**Finansieret af
Den Europæiske Union**

LDP 2020



Viborg kommune har gennemført en ejendomsmæssig forundersøgelse, med det formål at belyse mulighederne for at gennemføre Lavbundsprojektet "Bredsgård Sø og Fiskbæk Å".

Forundersøgelsen er gennemført i 2022-25.

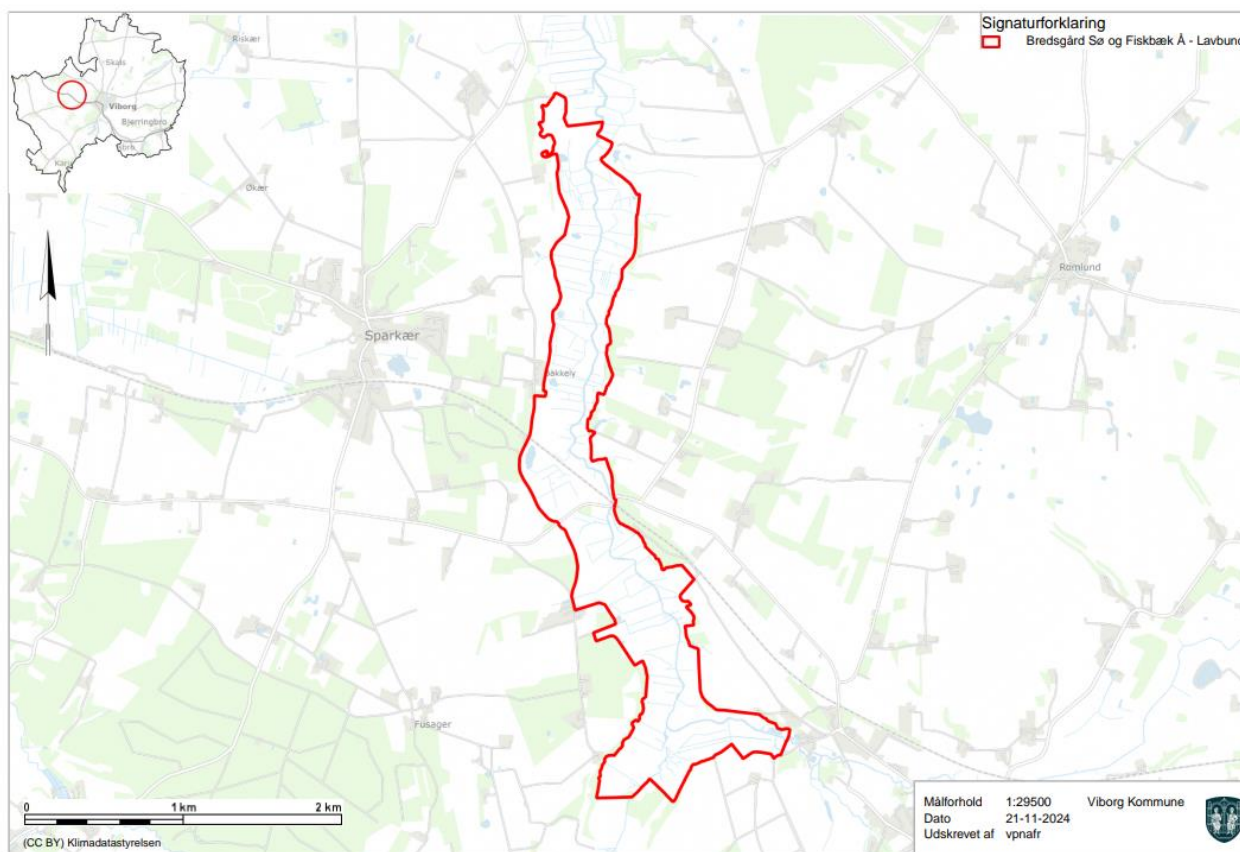
Bilag

- Bilag 1: Interview-skemaer EFU
- Bilag 2: Lodsejerliste med Kompensationsønsker
- Bilag 3: Opgørelse af erstatning
- Bilag 4: Kort med lodsejere i projektområdet
- Bilag 5: Kort med lodsejernes jordtilliggende

Version 1a

Projektområdet

Projektområdet er beliggende ved den gamle Bredsgård Sø og Fiskbæk Å.



Nuværende anvendelse af projektområdet

Projektområdet er på 222,74 ha, og består hovedsageligt af tørveholdige engarealer, hvor der er en forholdsvis ekstensiv udnyttelse, da kun få arealer anvendes til høslæt og afgræsning. En lille del af arealet i projektområdet er stadig i omdrift.

Arealer i omdrift:	18,75 ha.
Vedvarende græs:	126,55 ha.
Natur:	77,44 ha.

Ejendomsstruktur

Jorden er fordelt på 71 ejendomme med 61 forskellige ejere, heraf 53 hovedejere.

Der er rigtig mange små parceller i projektområdet, som i vid udstrækning ejes af mindre landejendomme, der drives på fritidsbasis. Den gennemsnitlige jordbesiddelse pr. hovedejers inden for projektafgrænsningen er ca. 4,2 ha. Der findes også enkelte matrikler i projektområdet, der er ejet af produktionslandbrug, og det er primært disse arealer, der stadig er i omdrift (18,75 ha). Ellers ligger den overvejende del af jorden i projektområdet ud som permanent græs (126,55 ha) og natur (77,44 ha).

Lodsejernes samlede jordtilliggende fremgår af bilag 4 og 5.

Der er store jagtinteresser i området hvilket medfører, at mange lodsejere af den grund ønsker at beholde jorden i projektområdet.

Generelt er den enkelte ejendoms jordtilliggende rimelig spredt – se bilag 5

Lodsejerinteresser i forbindelse med projektet

Der er gennemført lodsejerinterview med alle lodsejere i projektet, hovedsageligt ved besøg på den enkelte ejendom. Interviewskemaer er vedlagt som bilag 1.

Stort set alle lodsejere gav udtryk for, at de er positive overfor projektet, eller er villige til at indgå i en jordfordeling i området, dog med visse forbehold og forudsætninger. Der er derfor generelt en meget positiv stemning i forhold til gennemførelse af projektet.

Lodsejeroversigt med erstatningsønsker fremgår af bilag 2

Behov for erstatningsjord og jordfordeling

Generelt er der ønske om en omfattende jordfordeling i hele området.

Lodsejerønsker

Lodsejernes ønsker i forhold til salg, engangskompensation m.m. fremgår af bilag 2.

22 lodsejere ønsker overordnet at sælge jorden i projektområdet, og omfatter 74,11 ha. Det er dog vurderet, at der godt kan være flere lodsejere, der efter nærmere overvejelse ønsker at sælge projektarealet.

De øvrige ejendomme ønsker engangserstatning eller værditab, med eller uden erstatningsjord.

Erstatningsjord og puljejord

9 lodsejere ønsker erstatningsjord – i alt 35,6 ha. Det dækker dog over en del, der ønsker erstatningsjord inden for projektområdet eller ønsker at bytte jord inden for projektområdet.

Flere lodsejere ønsker at købe mere jord – hvis der er mulighed for det.

Der er ikke mange ultimative krav i forhold til erstatningsjord men mere "hvis det er muligt".

Enkelte lodsejere har jord, der vil kunne indgå som puljejord i en jordfordeling.

Samlet set vil det være optimalt, hvis der kunne findes yderligere ca.100 ha puljejord i området, men gennemførelsen af jordfordelingen vil sandsynligvis ikke være afhængig af det.

Vurdering af mulighed for at gennemføre jordfordeling

Den generelle holdning til projektet er meget positiv. Ved ønske om erstatningsjord fremkom udtalelser som "hvis det er muligt", "ikke et krav men et ønske", "så meget som det nu er muligt".

Samlet set bliver der tale om en omfattende jordfordelingssag, men da holdningen i området til en jordfordeling er positiv, vurderes muligheden for at gennemføre jordfordelingen at være meget god.

Berigtigelse/fastlæggelse af matrikelgrænser

Matrikelgrænser og faktiske brugsgrænser stemmer mange steder ikke overens. Ved udbetaling af engangskompensation sker dette til den matrikulære ejer af arealet. Det er derfor nødvendigt at få tilrettet de matrikulære grænser til brugsgrænsen.

Vurdering af værditab og udgifter til lodsejerkompensation på projektarealerne

Det skønnes, at omdriftsjord i området omkring projektområdet handles til en markedspris på omkring 220.000 kr./ha. Gode engarealer med vedvarende græs vurderes til ca. 120.000 kr./ha. Naturarealer er vurderet til 60.000 kr./ha.

Det er på nuværende tidspunkt ikke klart, hvor stort et beløb, der fremadrettet vil blive givet som værditab, men det skønnes, at langt de fleste lodsejere vil benytte sig af denne kompensationsform. Med de anvendte markedspriser, burde der være budgetteret med beløbsstørrelser, der også kan dække kompensationsformen "værditab".

Udregning af udgifter til køb/salg og værditab fremgår af bilag 3.

Engangskompensation/værditab	<u>16.488.000 kr.</u>
Køb	<u>7.469.400 kr.</u>
Udgifter til kompensation og køb i alt:	<u>23.957.400 kr.</u>

Gennemsnitspris pr. ha.: 107.558 kr.

Sammenfatning og konklusion

Det er på baggrund af den gennemførte ejendomsmæssige forundersøgelse den samlede vurdering, at der er meget god mulighed for at gennemføre jordfordeling og indgå aftaler med lodsejerne i projektområdet.

Alle lodsejere gav udtryk for, at de er positive overfor - eller ikke vil stå i vejen for - at et lavbundsprojekt bliver gennemført, dog med visse forbehold og forudsætninger. Flere udtrykte ønske om jordfordeling i området.

Rapporten er udarbejdet af.

Anders Gade
Biolog
Teknik og Miljø
Viborg Kommune
Tlf. 87875513, e-mail agad@viborg.dk
Juni 2025