



VIBORG
KOMMUNE

Lavbudsprojekt Simested Å, Sønder Borup Ejendomsmæssig Forundersøgelse

Viborg Kommune, januar 2026



Projektet modtager tilskud fra EU



Ministeriet for Grøn Trepert
Styrelsen for Grøn
Arealomlægning og Vandmiljø



**Finansieret af
Den Europæiske Union**



Indhold

Indledning og baggrund	3
Projektet.....	3
Beskrivelse af projektområdet.....	5
Arealanvendelse og arrondering.....	5
Lodsejerholdning	5
Berigtigelse/fastlæggelse af matrikelgrænser	6
Vilkår for fremtidig drift	6
Lodsejernes muligheder for kompensation og jordhandler	6
Ønsker til kompensation fra lodsejere.....	7
Budget for kompensation	8
Behov for erstatningsjord og jordfordeling	8
Budget for jordfordeling.....	8
Lodsejerbemærkninger	9
Sammenfatning og konklusion	9



Indledning og baggrund

Tilskudsordningen til lavbundsprojekter har til formål at mindske kulstofrige jordes udledning af drivhusgasser. Dette gøres ved at lukke dræn og grøfter, hvorved naturlig hydrologi genskabes.

Projekter, der samtidig er beliggende i kystvand-delojplande med indsatsbehov for kvælstofreduktion, vil blive prioriteret højt.

Foruden at mindske udledningerne til atmosfæren og vandmiljøet vil projekterne bidrage til biodiversiteten i de områder, hvor de etableres.

En ejendomsmæssig forundersøgelse udarbejdes for at afklare, om der er opbakning blandt lodsejerne til at indgå i et projekt. Sideløbende laves en teknisk forundersøgelse for at illustrere, hvordan de hydrologiske ændringer vil påvirke projektarealet. Begge undersøgelser er finansieret af EU.

Projektet

Projektområdet er beliggende nord for Skals i Viborg Kommune (figur 1). Der pågår lignende forundersøgelser både op- og nedstrøms projektområdet. En privat lodsejer har desuden et klima-lavbundsprojekt (bilag 6), som støder direkte op til afgrænsningen af det projekt, der behandles i denne rapport.

Projektet er beliggende i vandområde Hjarbæk Fjord, der har indsatsbehov for kvælstofreduktion.

Efter EFU-rapportens udarbejdelse, er yderligere et areal tilføjet projektet. Data for dette er tilføjet i de samlede opgørelser.

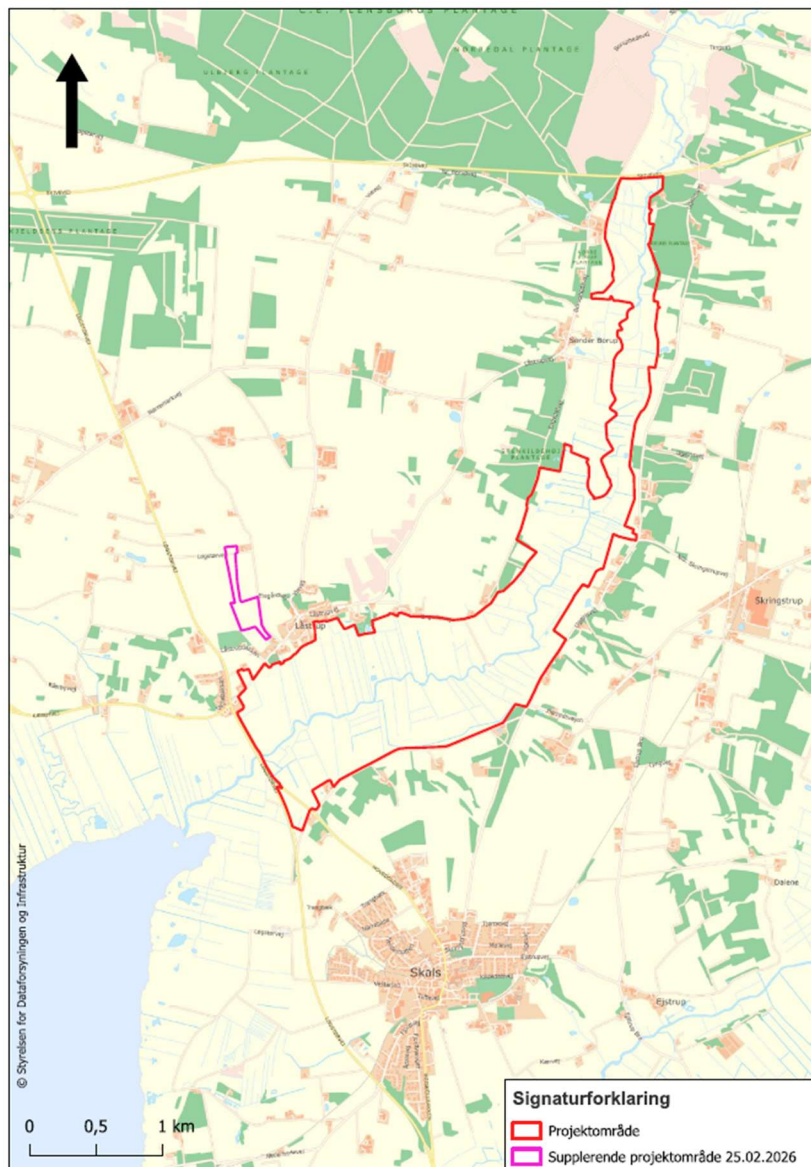
Projektarealet dækker 361,80 ha, fordelt på 49 lodsejere.

Området er inddelt i mange, ofte aflange matrikler (typiske englodder), der illustrerer den historiske drift, hvor denne type arealer blev drevet af mange mindre bedrifter. Store dele af områderne er overvejende våde, uden incitament til at opkøbe og samle arealerne til moderne landbrugsdrift. Nogle arealer bliver drevet ekstensivt i form af græsning, afpudsning eller slæt, mens andre henlægger til natur, ofte med jagt som primært formål. På de tørreste dele af projektområdet er der overvejende moderne landbrugsdrift.

Rådgivningsfirmaet Envidan har udarbejdet forskellige tiltag, for at opnå størst mulig effekt i forhold til at tilbageholde kulstof til atmosfæren og kvælstof fra vandmiljøet. Den overordnede strategi er at gøre arealerne vådere, hvilket medvirker til at løse begge problemer. Af konkrete tiltag, som skal sikre bedst mulig effekt, er lukning af grøfter og dræn, genslyngning af vandløb samt overrisling, hvor oplandets overfladevand ledes ud til terræn inden vandløbet.



I dialogen med lodsejerne har Viborg Kommune præsenteret skitserne fra de tekniske forundersøgelser og hvilken indvirkning de forskellige tiltag vil have på deres matrikler. Samtidig er det gjort klart, at de endelige tiltag vil afhænge af, hvor mange lodsejere der ønsker at indgå i projektet, og derved hvor stort et samlet areal der vil blive udtaget. Arealer uden for projektgrænsen vil ikke blive påvirket af tiltagene.



Figur 1: Projektområde for lavbudsprojekt Simested Å, Sønder Borup



Beskrivelse af projektområdet

Undersøgelsesområdet har udviklet sig fra at være ca. 330 ha til at omfatte 361,80 ha.

Arealet er opgjort med følgende fordeling:

- 109,71 ha omdrift
- 196,18 ha vedvarende græs
- 54,97 ha natur

Arealanvendelse og arrondering

Udgangspunktet for projektgrænsen har været kulstofjorde med mere end 6 % CO₂. Derefter er den ydre grænse bestemt af matrikelskel, naturlige landskabelige skel eller markkort. Dertil kommer det private projekt beskrevet i bilag 6.

Dialogen med lodsejeren har været med til at opkvalificere kendskabet til de lokale forhold og ønsker. Projektgrænsen er en afspejling af denne proces.

Tabel 1: Arealanvendelsen i projektområdet:

Arealanvendelse:	Areal (ha)	Andel(%)
Omdrift	109,71	30,32%
Vedvarende græs	196,18	54,22%
Natur	54,96	15,19%
Offentlige veje	0,95	0,26%
I alt	361,85	100%

Lodsejerholdning

Formålet med den ejendomsmæssige forundersøgelse er at undersøge lodsejernes holdning til det projektforslag, som er udarbejdet i de tekniske forundersøgelser.

Lodsejerne i projektområdet er blevet interviewet, og deres holdninger til projektforslaget er afdækket. Langt hovedparten er foretaget ved fysiske møder hos lodsejerne, enkelte pr. telefon eller mail. De samlede lodsejerinterviews findes i bilag 1.

Der er en generel positiv indstilling til projektet. Der er dog mange parametre i spil samt et tidsaspekt, hvorfor nogle lodsejeres indstilling til at være med kan ændre sig.

Lodsejernes endelige stillingtagen afhænger ligeledes af kompensationsmuligheder, og om de tilbydes erstatningsjorde.

Det må derfor forventes, at den endelige arrondering vil være anderledes end det, forundersøgelsen viser.



Tabel 2: samlet opgørelse over lodsejernes indstilling til projektet

Holdning:	Lodsejere (antal)	Lodsejere (%)	Areal (ha)	Areal (%)
Interesseret (for)	48	96,00%	359,21	99,28%
Ikke-interesseret (imod)	0	0	0	0
Delvist interesseret (måske)	1	2,00%	1,64	0,45%
Offentlige veje	1	2,00%	0,95	0,26%
I alt	50	100,00%	361,85	100%

Berigtigelse/fastlæggelse af matrikelgrænser

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

Vilkår for fremtidig drift

Lodsejere, som ønsker at indgå i det endelige projekt, vil få en servitut tinglyst på de arealer af ejendommen, som ligger inden for projektgrænsen.

Servitutten sikrer, at den nye hydrologi fastholdes. Arealerne må herefter ikke omlægges eller opdyrkes, ligesom der ikke må foretages terrænændringer eller skovrejsning inden for området.

Projektarealer, der ikke er §-3-natur, må herefter drives ekstensivt, fx i form af almindelig naturpleje, herunder græsning og høslet, ligesom det er tilladt at vedligeholde eksisterende adgangsveje.

Lodsejernes muligheder for kompensation og jordhandler

For at dække lodsejernes drift- eller værditab findes der forskellige ordninger, som yder kompensation til de lodsejere, der lader deres arealer indgå i projekterne. Lodsejerne tilbydes følgende muligheder:



- **Salg af jord:** Der nedsættes et lokalt lodsejerudvalg, der i samarbejde med den statslige jordfordeler fastsætter jordpriserne. Staten vil derefter opkøbe jorde af de lodsejere, der ikke ønsker at eje projektjord. Disse matrikler vil blive pålagt en servitut, som beskrevet under ”Vilkår for fremtidig drift”. Jordene udbydes senere til salg ved udbud.
- **Engangskompensation(5-årigt tilsagn):** Gives til lodsejere, der permanent udtager landbrugsarealer, som herefter skal henligge som græs- eller naturarealer. Kompensationen er faste satser: 82.500 kr./ha for omdriftsarealer og 35.500 kr./ha for permanente græsarealer.
- **Kompensation for værditab:** Gives til lodsejere, hvis arealer falder i markedsværdi som følge af ekstensivering. Beløbet beregnes som forskellen mellem jordens værdi før og efter projektet og fastsættes på baggrund af en vurderingsforretning, der tager udgangspunkt i lokale handelspriser.
- **Indgå i jordfordeling:** Styrelsen forestår jordfordelingen, hvor lodsejere med projektjord har mulighed for at indgå i interne handler. Hvor det er muligt, kan der desuden opnås erstatningsjord uden for projektområdet. Adgangen til erstatningsjord vil bero på omfanget af de statslige opkøb af egnede arealer og kan således variere fra projekt til projekt.

Ønsker til kompensation fra lodsejere

I forbindelse med lodsejerinterviewene blev lodsejerne spurgt ind til, hvilke kompensationsordninger de er interesserede i. Det er blevet pointeret, at deres ønsker ikke er bindende, og at de først skal tage endelig stilling til, om de ønsker at være med, og i så fald hvilke ordninger de vil indgå under, når de kontaktes af jordfordeleren.

Erstatningsønsker:	Ejendomme (antal)	Areal (ha)	Pct. af arealet
Salg af jord (inkl. 2 afventende)	18	204,97	56,65%
Engangskompensation	31	155,88	43,08%
Veje	1	0,95	0,26%
I alt	50	361,8	100%
Interesserede i jordfordeling	8	75,80	20,95%

Mange lodsejere har givet udtryk for, at de kan være interesserede i flere af ordningerne og først vil tage endelig stilling, når jordfordelingen bliver konkret, og man fx ved, hvad satserne er



i værditabsordningen. De mere uddybende svar fremgår dels af bilag 2 og 3 og lodsejerinterviewene i bilag 1.

Budget for kompensation

De lokale jordpriser anno 2026 er vurderet af Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljøs(SGAV) jordfordeler. Omdriftsjorde er vurderet til 220.000 kr./ha, vedvarende græs til 120.000 kr./ha og naturarealer til 60.000 kr./ha. Nedenfor vises et udtræk fra bilag 3.

Typer:	Kroner
Fastholdelse	22.139.000
Køb	28.835.800
Samlede udgifter til kompensation og køb:	50.974.800
Gennemsnitspris pr. ha:	141.263

Behov for erstatningsjord og jordfordeling

Flere lodsejere har udtrykt interesse i at indgå i jordfordeling. Konkret betyder det, at der skal findes omkring 75 ha erstatningsjord, som skal fordeles på 7 lodsejere. Nogle lodsejere udtrykker også ønske om opkøb af yderligere jord, hvis det bliver en mulighed.

Der er dog ingen lodsejere, der har stillet erstatningsjord som et ultimativt krav i forhold til at være med i projektet.

Der er umiddelbart ingen lodsejere, der har jord uden for projektet, der kan indgå som puljejord.

Til denne del er det også vigtigt at pointere, at det er et udtryk for et øjebliksbillede, og at mange lodsejere kan have andre præferencer, når en eventuel realisering nærmer sig.

Samlet set vil det være optimalt, hvis der findes i omegnen af 150 ha puljejord til erstatning.

Det relativt store ønske om puljejord skal ses i relation til, at der pågår adskillige andre udtagningsprojekter i området, hvor erstatningsjord også er en mangelvare.

Budget for jordfordeling

SGAV varetager jordfordelingen og har i den forbindelse estimeret et budget på 1.625.000 kr.

(bilag 7)



Lodsejerbemærkninger

Som det fremgår af tabel 1, er der en stor opbakning til projektet. Mange af de større lodsejere har også jord i andre udtagningsprojekter i området. Der er dog en vis betænkelighed i forhold til, hvad de mange projekter gør ift. den samlede mængde dyrkbar jord i området. Derfor er behovet for erstatningsjord fundamentalt for gennemførelsen af projekterne i og omkring Simsted Å.

Andre bekymringer i forhold til projektgennemførelse:

- Mulig myggeplage
- Håndtering af frijord
- Bekymret for at haven / grunden bliver vådere i et omfang, der giver problemer
- Fremtidige restriktioner, begrænsning af muligheder i forhold til at bygge (bor < 50 m fra projektområdet)
- Stigende vandniveau i Hjarbæk Fjord. Hvad er planen for Virksunddæmningen? -slusen der styrer vandniveauet i Hjarbæk Fjord.

Sammenfatning og konklusion

På baggrund af den gennemførte ejendomsmæssige forundersøgelse vurderes det, at der er bred lodsejeropbakning til gennemførelse af projektet, dog under hensyntagen til de forhold og bemærkninger, der er fremkommet i forbindelse med den ejendomsmæssige forundersøgelse.

Det skal samtidig understreges, at rapporten er et øjebliksbillede, og at opbakningen fra lodsejere samt projektøkonomien kan se markant anderledes ud, hvis der ikke indgås aftaler inden for en rimelig tidshorisont.