

Lavbudsprojekt Simested Å - Fjord

Ejendomsmaessig Forundersøgelse

Viborg Kommune, april 2026



Projektet modtager tilskud fra EU



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	7
Behov for erstatningsjord og jordfordeling	8
Budget for jordfordeling.....	8
Lodsejerbemærkninger	8
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 beliggende i et delopland med et særligt højt kvælstofindsatsbehov, vil blive prioriteret højt.

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

Den ejendomsæssig forundersøgelse, er udarbejdet for at afklare om der er opbakning blandt lodsejerne til at indgå i et projekt. Sideløbende er en teknisk forundersøgelse igangsat, for at illustrere hvordan de hydrologiske ændringer vil påvirke projektarealet.

Forundersøgelser er finansieret af EU.

Projektet

Projektområdet er beliggende ved Simested i Viborg Kommune (figur 1). Her munder Simested å ud i Hjarbæk Fjord, en lavvandet inderfjord, forbundet til Limfjorden. Viborg Kommune foretager andre forundersøgelser opstrøms projektområdet, ligesom der allerede gennemført flere lavbundsprojekter i det omkringliggende opland.

Projektet er beliggende i kystvand-delopland Hjarbæk Fjord, der har særligt højt kvælstofindsatsbehov.

Projektarealet dækker 357,73 ha, fordelt på 45 lodsejere, der ejer fra 0,5 til 38 ha.

Området er inddelt i mange, ofte aflange matrikler (typiske englodder), der beretter om en historisk drift, hvor denne type arealer blev drevet af mange, mindre bedrifter. Store dele af områderne er overvejede våde, uden incitamenter 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, i dialog med Viborg Kommune, udarbejdet forskellige tiltag, for at opnå størst mulig effekt i forhold til at tilbageholde kvælstof fra vandmiljøet og kulstof til atmosfæren. Projektets hovedfokus er at reducere udledningen af klimagasser. Der er derfor skitseret en række tiltag, som skal sikre bedst mulig effekt. Det drejer sig om lukning af grøfter og dræn, genslyngning af vandløb, samt overrislinger, hvor oplandets overfladevand ledes ud indenfor projektområdet. Vådlægningen sikrer, at de tørveholdige jordes udledning af CO₂ mindskes.

I dialogen med lodsejerne, har Viborg Kommune præsenteret skitseringerne fra de tekniske forundersøgelser, og hvilken indvirkning de samlede tiltag vil have på deres matrikler.

De endelige tiltag afhænger af, hvor mange lodsejere der vælger at deltage. De skitserede tiltag, vil under etableringsfasen blive tilpasset den endelige projektafgrænsning.



Figur 1: Projektområde for lavbudsprojekt Simested Å, Fjord.



Beskrivelse af projektområdet

Simested Å, Fjord, ligger i den nederste del af oplandet til Hjarbæk Fjord, hvor *Simested Å* løber ud i fjorden. Projektindsatserne bidrager til at begrænse CO₂-udledningen, opnå god økologisk tilstand i vandløbene og forbedre miljøtilstanden i både Hjarbæk Fjord og Limfjorden.

Undersøgelsesområdet, for *Simested Å, Fjord*, har under forundersøgelsen udviklet sig fra at være ca. 330 ha til at omfatte 357,73 ha.

Arealanvendelse og arrondering

Udgangspunktet for projektgrænsen har været kulstofrige jorde med mere end 6 % CO₂. Den ydre grænse er defineret efter matrikelstel, naturlige landskabelige stel eller markkort.

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. Arealanvendelse, 2024(lbst) i projektområdet:

Anvendelse	Hektar	Procent
Omdrift	70,00	19,57
Vedvarende græs	233,84	65,37
Natur	53,89	15,06
I alt	357,73	100,00

Der er ca. 24 ha i projektområdet, der er "matrikuleret areal uden ejer", størstedelen ned mod Hjarbæk Fjord. Se kort over arealerne i bilag 7. Disse områder er medregnet i areal- og økonomiopgørelserne, da de forventes fordelt ud mellem de relevante lodsejere ved matrikelberigtigelser.

Lodsejerholdning

Formålet med den ejendomsræssige 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 erstatningsjorder.

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

Tabel 2. Generaliseret konklusion over lodsejernes holdning til projektet:

Tilslutning	Lodsejere	lodsejere i pct	Hektar	Areal i pct
Positiv	42	93,33	353,09	98,70
Måske / Afventende	3	6,67	4,64	1,30
Sum	45	100,00	357,73	100,00

Berigtigelse/fastlæggelse af matrikelgrænser

Matrikelgrænser og faktiske brugsgrænser stemmer mange steder ikke overens. Dette er særligt udtalt ved afgræsningen mod Hjarbæk Fjord, hvor omtrent 24 ha er "Matrikuleret areal uden ejer" (se bilag 7).

Ved udbetaling af kompensation sker dette til den matrikulære ejer af arealet. Det er derfor nødvendigt at få tilrettet de matrikulære grænser til brugsgrænsen.

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 jorder af de lodsejere, der ikke ønsker at eje projektjord. Jordene udbydes senere til salg ved udbud.

- Engangskompensation: 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 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, er 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.

Tabel 3. Generaliseret sammenfatning af lodsejerinterviewene:

Erstatningsønsker:	Lodsejere	Hektar	Areal i pct
Salg af jord(inkl. afventende)	10	77,85	21,76
kompensation	33	279,88	78,24
I alt	45	357,73	100
Interesserede i erstatningsjord	18	88,41	24,71

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 i værditabsordningen er. De mere uddybende og nuancerede svar fremgår dels af bilag 2, *Lodsejerliste* og lodsejerinterviewene i bilag 1.

Budget for kompensation

De lokale jordpriser anno 2026 er vurderet af Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø (SGAV) jordfordeler. Omdriftsjorder er vurderet til 220.000 kr./ha, vedvarende græs til 120.000 kr./ha og naturarealer til 60.000 kr./ha.



Tabel 4. Opsummeret økonomi med afsæt i jordpriser og lodsejerønsker.

Erstatning	Areal (ha)	Kroner
Fastholdelse	279,88	36.915.800
Salg	77,85	9.778.400
I alt	357,73	46.694.200
Gennemsnitspris pr. ha		130.529

Behov for erstatningsjord og jordfordeling

Flere lodsejere har udtrykt interesse i at indgå i jordfordeling. Konkret betyder det, at der skal findes omkring 90 ha erstatningsjord, som skal fordeles på 18 lodsejere (se tabel 3 og Bilag 3, *Resultater*).

Der er umiddelbart ingen lodsejere, der de ønsker at sælge puljejord uden for projektet, der kan indgå som erstatningsjord.

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 jordfordeleren skal forhandle aftalerne på plads.

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 2.625.000 kr.

(bilag 8, *Jordfordelingsbudget*)

Lodsejerbemærkninger

Som det fremgår af tabel 2, 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 dyrkbare jorder i området. Derfor er behovet for erstatningsjord fundamentalt for gennemførelsen af projekterne i og omkring Simested Å.

Andre bekymringer i forhold til projektgennemførelse:

- Mulig myggeplage
- Hvordan håndtere projektet det regnvandsbassin, der skal erstatte det nedlagte rensningsanlæg?



- 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, som rapporten har sammenfattet.

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.