

# Lavbundsprojekt Vorning Å

## Ejendomsrættssig Forundersøgelse

Viborg Kommune, april 2025



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



**Finansieret af  
Den Europæiske Union**

**LDP 2020**



# Lavbundsprojekt Vorning Å

## EJENDOMSMÆSSIG FORUNDERSØGELSE

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

Forundersøgelsen er gennemført i 2022-25.

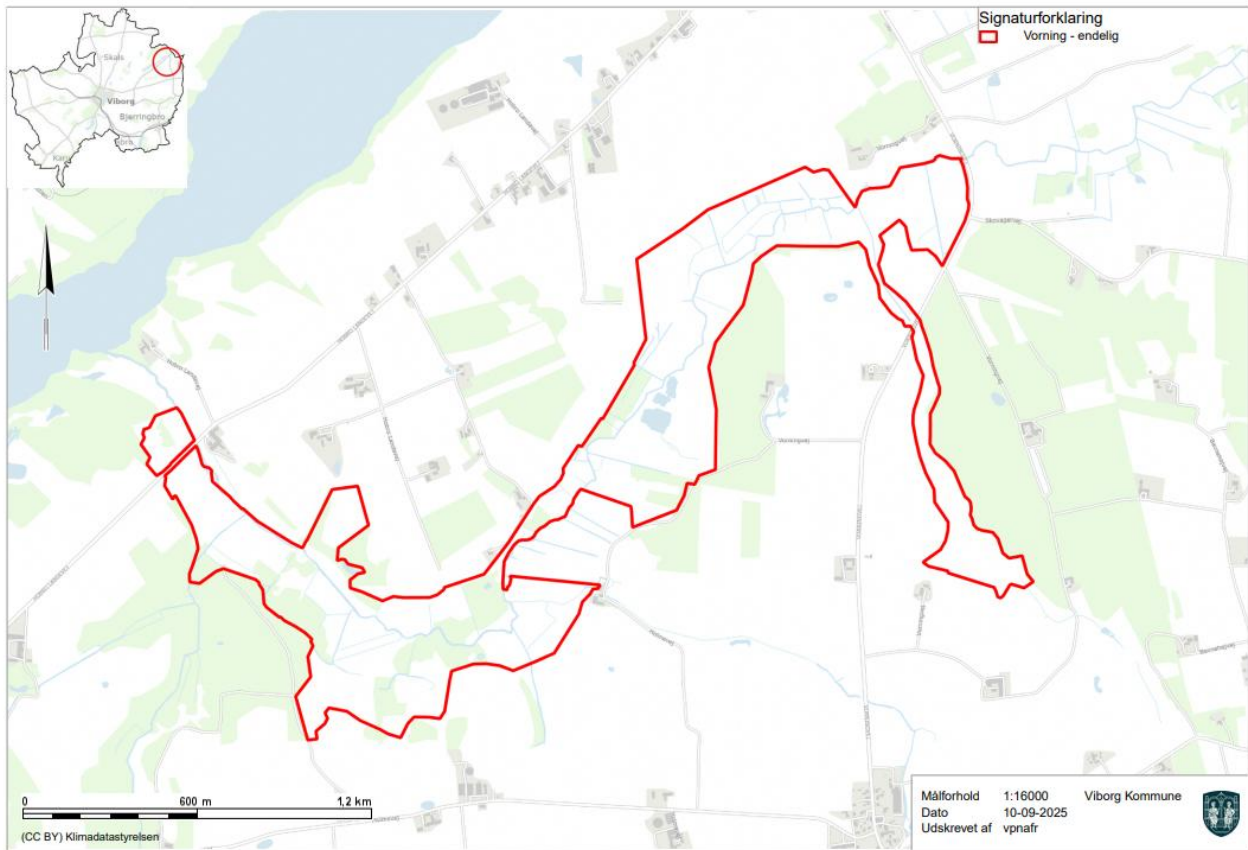
### **Bilag**

- 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 Vorning Å.



## Nuværende anvendelse af projektområdet

Projektområdet er på 132,27 ha, og består hovedsageligt af engjord. En mindre del af arealet er stadig i omdrift.

|                    |           |
|--------------------|-----------|
| Arealer i omdrift: | 17,32 ha. |
| Vedvarende græs:   | 63,03 ha. |
| Natur:             | 51,92 ha. |

## Ejendomsstruktur

Jorden er fordelt på 22 ejendomme med 25 forskellige ejere.

Der er mange mindre parceller i projektområdet, der er omkring 9 landbrug og ellers er området generelt præget af fritidslandbrug. Den gennemsnitlige jordbesiddelse indenfor projektafgrænsningen er ca. 5,75 ha. Nogle få aktive landbrug har jord indenfor projektområdet.

Lodsejernes jordtilliggende fremgår af bilag 4 og 5.

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

Generelt er den enkelte ejendoms jordtilliggende ok samlet – se bilag 5

### **Lodsejerinteresser i forbindelse med projektet**

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

De fleste 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. Generelt er der en positiv stemning i forhold til gennemførelse af projektet.

Lodsejeroversigt med erstatningsønsker fremgår af nedenstående tabel og i bilag 2.

| Holdning                    | Lodsejere (antal) | Lodsejere (%) | Areal (ha) | Areal (%) |
|-----------------------------|-------------------|---------------|------------|-----------|
| Interesseret (for)          | 23                | 80            | 120,58     | 91        |
| Ikke-interesseret (imod)    | 5                 | 17            | 10,39      | 7         |
| Delvis interesseret (måske) | 1                 | 3             | 2,92       | 2         |
| I alt                       | 29                | 100           | 132,26     | 100       |

### **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.

6 lodsejere ønsker overordnet at sælge jorden i projektområdet, og omfatter 20,56 ha. Det er dog vurderet, at der godt kan være flere lodsejer der efter nærmere overvejelse ønsker at sælge projektarealet.

De øvrige 17 lodsejere ønsker engangserstatning med eller uden erstatningsjord.

#### Erstatningsjord og puljejord

4 lodsejere ønsker erstatningsjord – i alt 10,5 ha. Det dækker dog over en del der ønsker erstatningsjord indenfor projektområdet eller ønsker at bytte jord indenfor 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 pulje jord i en jordfordeling.

Samlet set vil det være optimalt, hvis der kunne findes yderligere ca. 25 ha puljejord i området, men gennemførelsen af jordfordelingen vil ikke være afhængig af det.

Lodsejere som ikke ønsker at være med: Der er 5 lodsejere, som er tegnet ud af projektet, da disse ikke ønsker at være med på nuværende tidspunkt. I forhold til realisering kan det være at noget af jorden skal tages med i sådant et projekt, både pga. ændring i holdning og evt. afvikling af

ejendom. Én lodsejer har ønsket at komme med i projektet alligevel, han fremgår i opgørelsen af arealer, men ikke i polygon.

#### Vurdering af mulighed for at gennemføre jordfordeling

Den generelle holdning til projektet er 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 faktisk 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 engangskompensation fremgår af nedenstående tabeller og i bilag 3.

| Salg                  | Areal (ha) | Pris/ha (kr.) | Total (kr.) | Gensalgsværdi (kr.) |
|-----------------------|------------|---------------|-------------|---------------------|
| Omdrift               | 6,1        | 220.000       | 1.342.000   | 244.000             |
| Permanent græs        | 10,46      | 120.000       | 1.255.200   | 418.400             |
| Natur (udyrket)       | 4          | 60.000        | 240.000     | 160.000             |
| Opkøb af jord (total) | 20,56      |               | 2.837.200   | 822.400             |

Ved gensalg af jorden regnes med en erfaringsmæssig gennemsnitlig salgspris på 40.000 kr./ha, når dette er pålagt vådområdedeklaration.

| Engangskompensation   | Areal (ha) | Pris/ha (kr.) | Total (kr.) |
|-----------------------|------------|---------------|-------------|
| Omdrift               | 11,22      | 220.000       | 2.468.400   |
| Permanent græs        | 52,57      | 120.000       | 6.308.400   |
| Natur (udyrket)       | 47,92      | 60.000        | 2.875.200   |
| Opkøb af jord (total) | 111,71     |               | 11.652.000  |

I alt vil det sige at:

|                                         |                       |
|-----------------------------------------|-----------------------|
| Engangskompensation                     | <u>11.652.000 kr.</u> |
| Køb                                     | <u>2.837.200 kr.</u>  |
| Udgifter til kompensation og køb i alt: | <u>14.489.200 kr.</u> |

Erstatning pr. ha.: 109.543 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.**

Ole Borg Christensen

Biolog

Teknik og Miljø

Viborg Kommune

Tlf. 87875512, e-mail [obo@viborg.dk](mailto:obo@viborg.dk)

April 2025