



VIBORG
KOMMUNE

Lavbundsprojekt Tjele Ådal

Ejendomsrættssig Forundersøgelse

Viborg Kommune, december 2025



**Den Europæiske Landbrugsfond for Udvikling af Landdistrikterne:
Danmark og Europa investerer i landdistrikterne**



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



Den Europæiske Landbrugsfond
for Udvikling af Landdistrikterne

LDP 2020



Lavbundsprojekt Tjele Ådal

EJENDOMSMÆSSIG FORUNDERSØGELSE

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

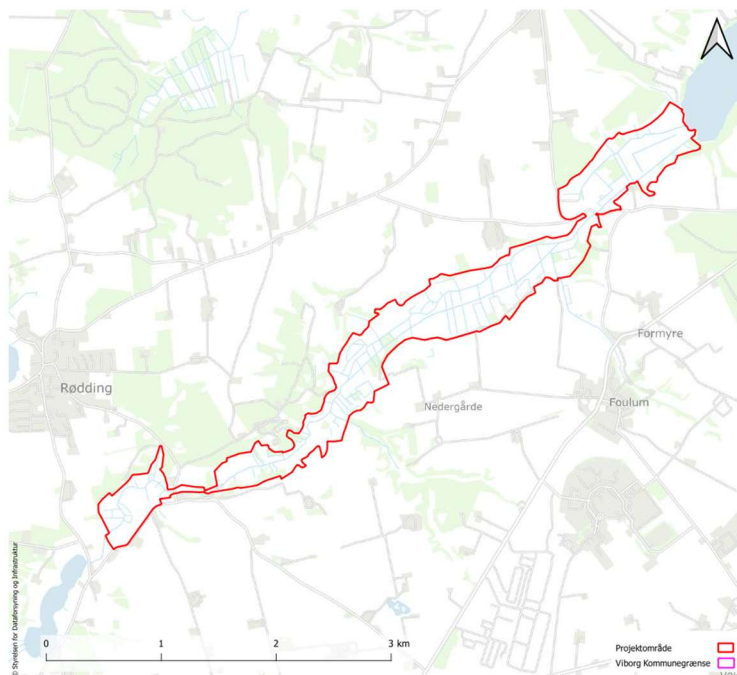
Forundersøgelsen er gennemført i 2022-25.

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

Projektområdet

Projektområdet er beliggende mellem Rødding og Foulum.



Nuværende anvendelse af projektområdet

Projektområdet er på 226,16 ha, og består hovedsageligt af engjord, hvor der er en forholdsvis ekstensiv udnyttelse af landbrugsjorden til afgræsning. En del af arealet er stadig i omdrift.

Arealer i omdrift:	21,49 ha.
Vedvarende græs:	103,02 ha.
Natur:	101,65 ha.

Ejendomsstruktur

Jorden er fordelt på 38 ejendomme med 56 forskellige ejere, heraf 38 hovedejere.

Der er mange mindre parceller i projektområdet, og området er generelt præget af fritidslandbrug. Den gennemsnitlige jordbesiddelse indenfor projektafgrænsningen er ca. 5,9 ha. Nogle aktive landbrug har jord indenfor projektområdet. Der går en vejnetstribet gennem projektområdet, som udgør 0,29 ha.

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 rimelig spredt – 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 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.

16 lodsejere ønsker overordnet at sælge jorden i projektområdet, og omfatter 46,09 ha. Det er dog vurderet, at der godt kan være flere lodsejer der efter nærmere overvejelse ønsker at sælge projektarealet.

Øvrige ejendomme ønsker engangserstatning eller værditab, med eller uden erstatningsjord.

Erstatningsjord og puljejord

8 lodsejere ønsker erstatningsjord – i alt 72,09 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 puljejord i en jordfordeling.

Samlet set vil det være optimalt, hvis der kunne findes yderligere ca. 100-150 ha puljejord i området, men gennemførelsen af jordfordelingen vil 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 fastholdelse fremgår af bilag 3.

Engangskompensation/værditab	<u>18.748.200 kr.</u>
Køb	<u>4.411.600 kr.</u>
Udgifter til kompensation og køb i alt:	<u>23.159.800 kr.</u>

Gennemsnitspris pr. ha.: 102.627 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.

Generelt gav lodsejerne 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. 3-4 lodsejere gav udtryk for, at de var afventende i forhold til at tage stilling til projektet. 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

December 2025