

Workshops

- Jordkøb og jordfordeling
v. Sanne Eriksen og Jesper Blaabjerg, SGAV
- Tilladelser forud for jordfordelingskendelse
v. Uffe Ravn-Christensen, SGAV
- Hvordan estimerer du projektudgifter - overvejelser fra ny projektleder
v. Carsten D. Andersen fra Tønder Kommune
- Assens Kommunes erfaring med at drive små omlægningsprojekter
v. Jannik Seslef



Styrelsen for Grøn
Arealomlægning og Vandmiljø

Jordfordeling og opkøb

V. Sanne Eriksen og
Jesper Blaabjerg

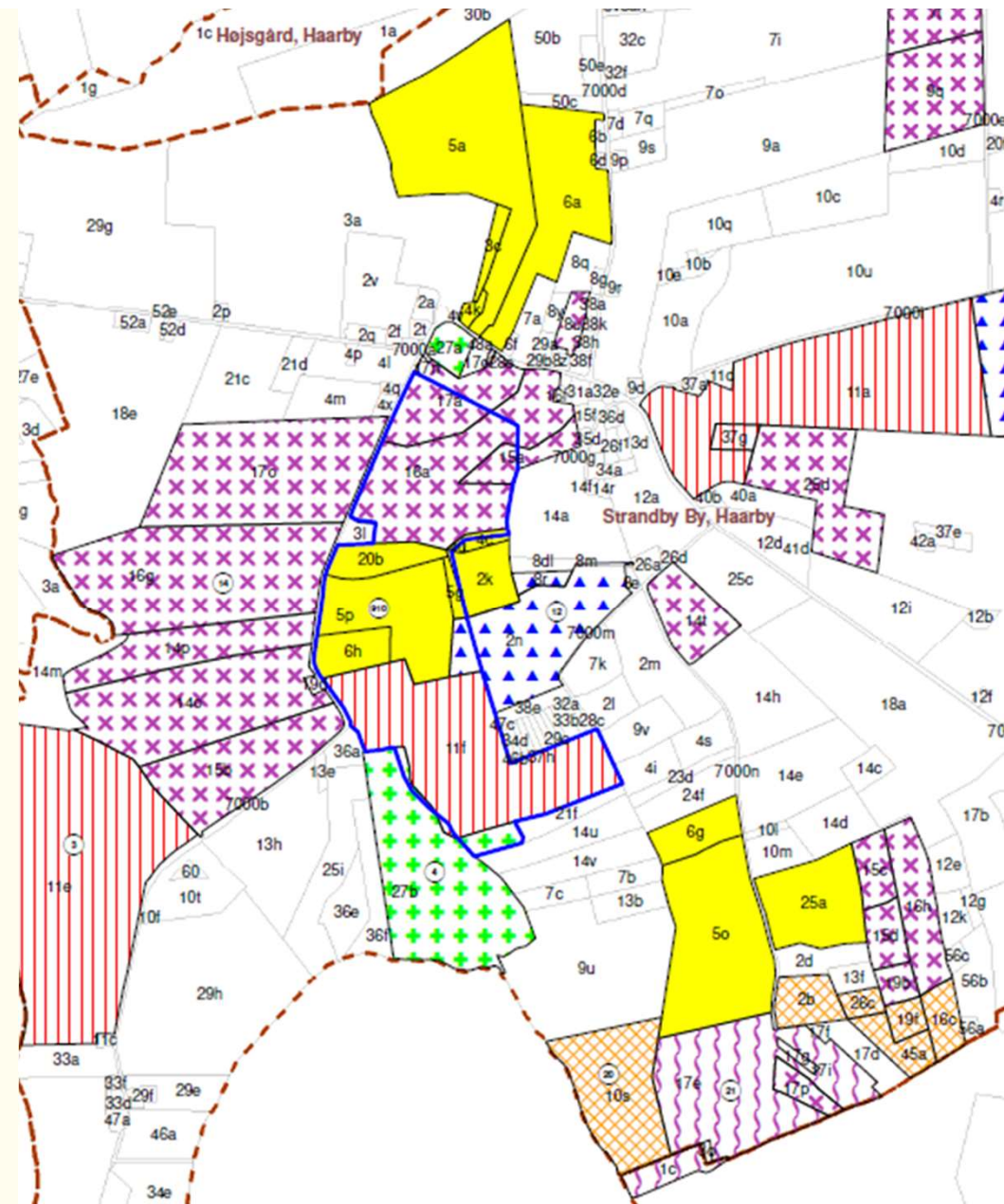
Jordfordeling, opkøb og værditab

Ordninger med jordfordeling, værditab og opkøb:

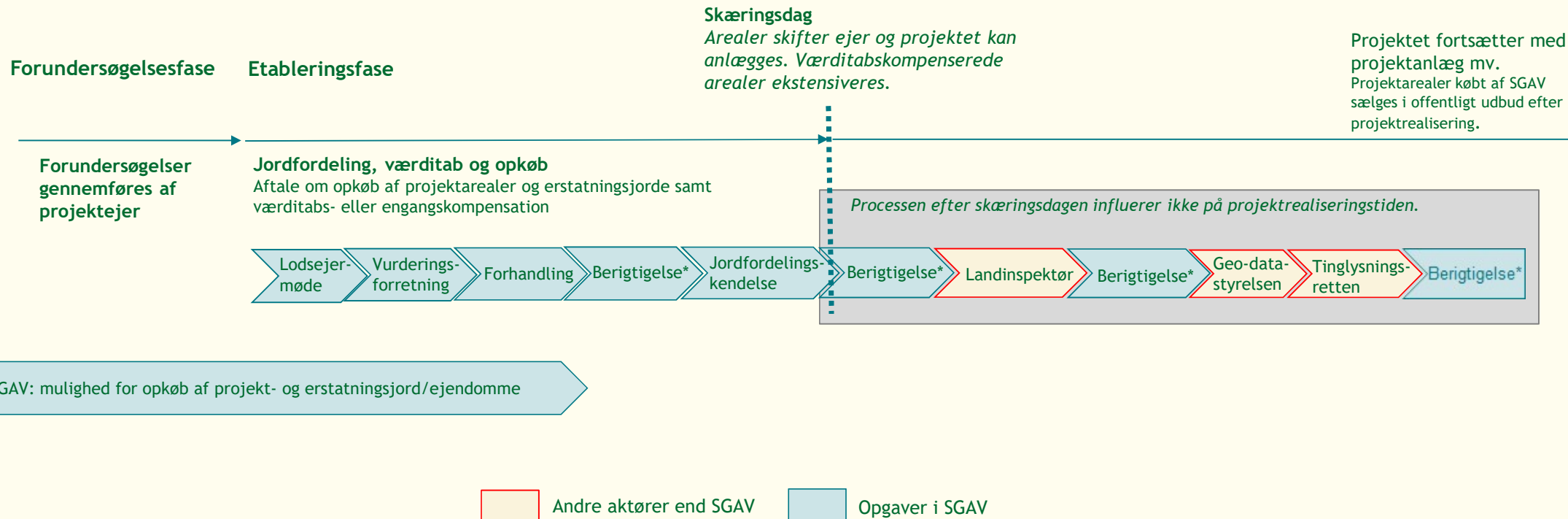
- Vand- og klimaprojekter (VKP) + erstatningsjordskonto
- Klima-lavbundsprojekter i NST (KLP)

SGAV (jordfordelingskontoret) forestår jordfordeling, vurdering, forhandling og opkøb i begge ordninger.

NB. Der er ikke mulighed for jordfordeling, værditab eller opkøb i SGAVs klima-lavbundsordning (KLA).



Jordfordelingsproces inkl. opkøb og berigtigelse



*Berigtigelse er en myndighedskontrol af selve jordfordelingen. SGAV er sekretariat for jordfordelingskommissionen.

Individuel situation for hver lodsejer



Jordfordeling og opkøb

To "typer" af jorde ift. opkøb:

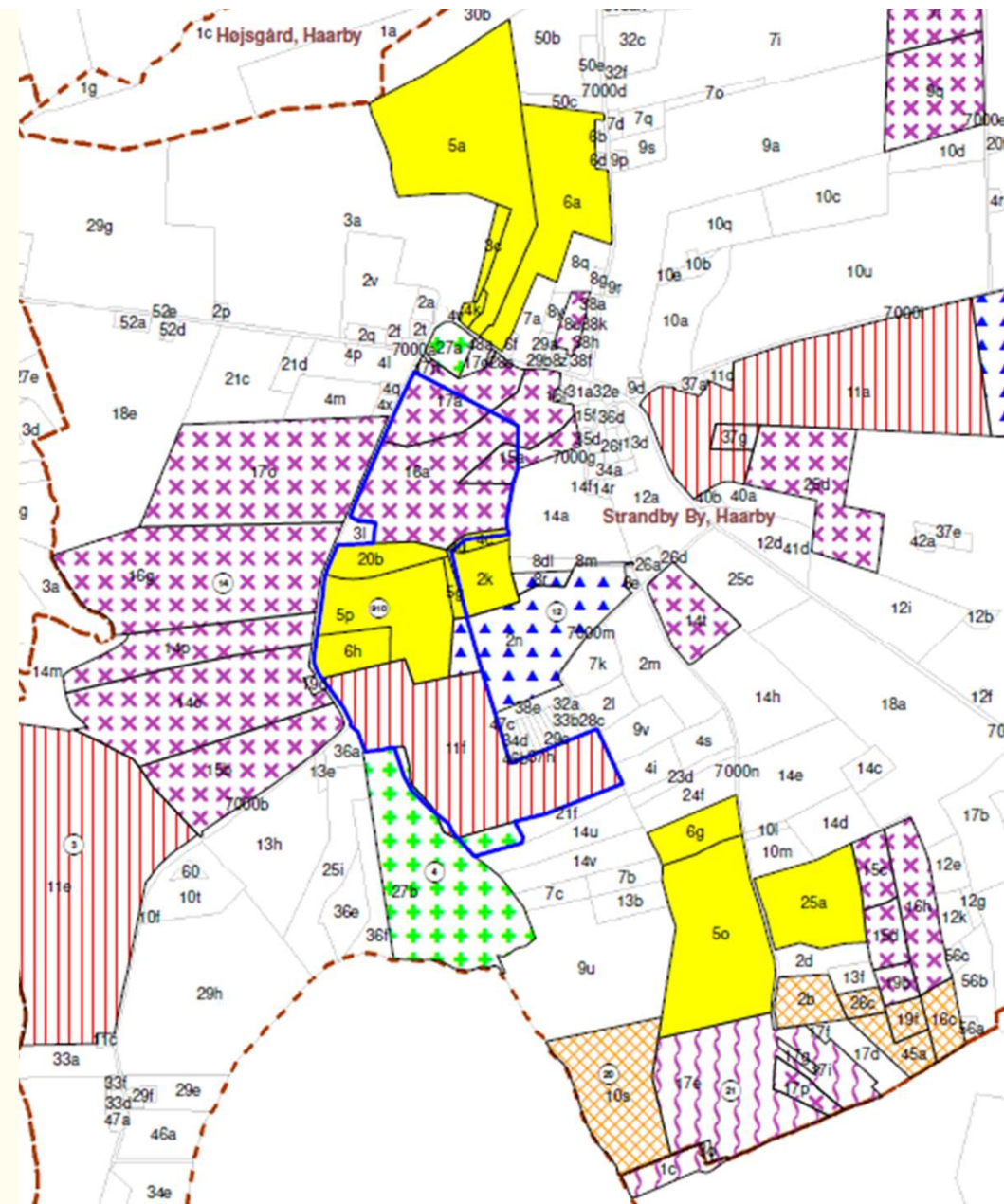
- Projektjord
- Erstatningsjord

Opkøb af arealer eller hele ejendomme.

Værditab til de lodsejere, der vil beholde deres projektjorde.

→ Husk projektejer skal indgå projektaftaler.

SGAV (jordfordelingskontoret) forestår jordfordeling, vurdering, forhandling og opkøb i begge ordninger.



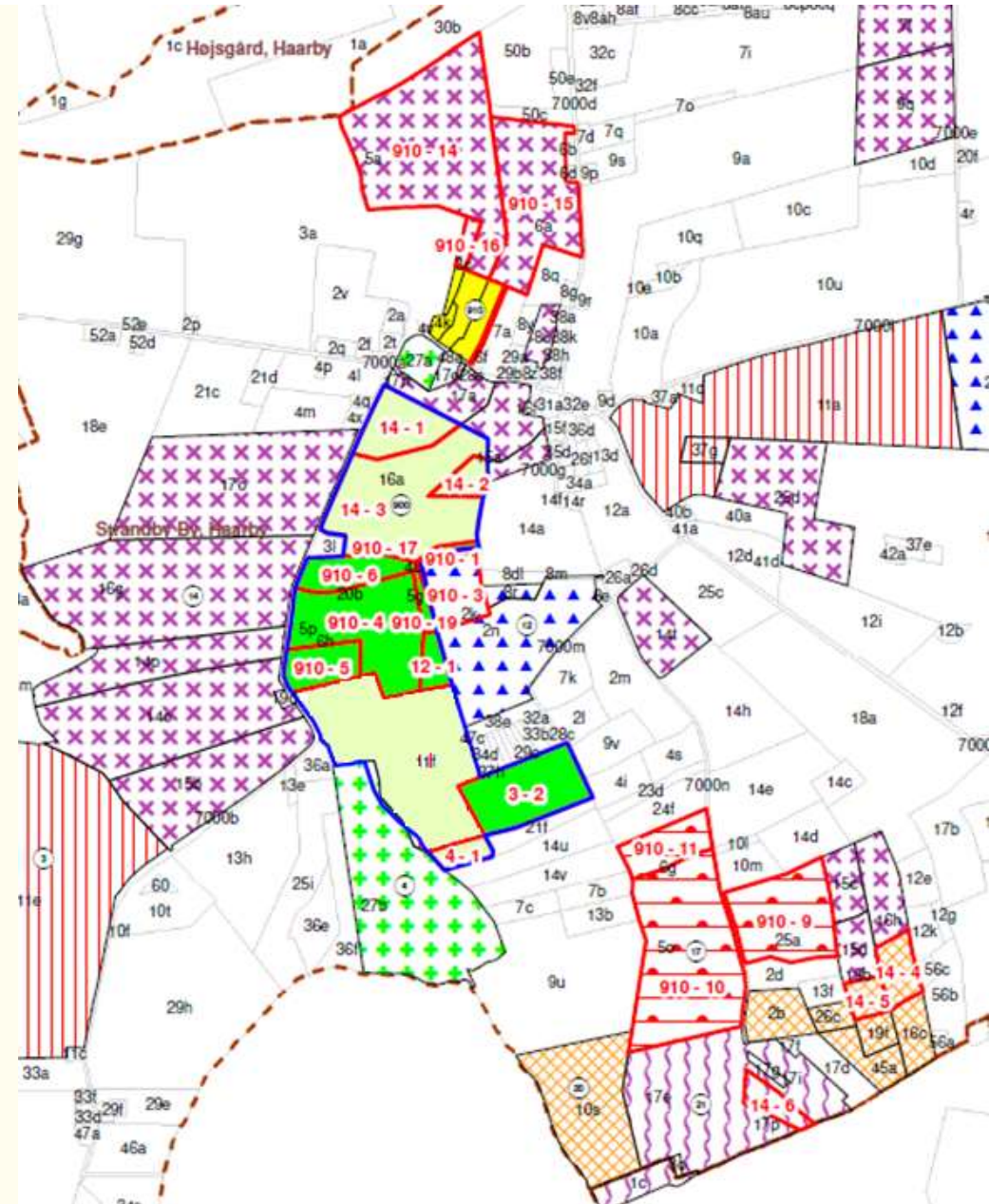
Jordfordeling og opkøb

Efter jordfordeling:

Rådighed over projektareal:

- Værditab
- Køb af projektarealer

Erstatningsarealer er solgt til lodsejere.



Henvendelser vedrørende salg af jord

- Send til vores hovedpostkasse; Naturoglandbrugsudvikling@sgav.dk
 - Der arbejdes på en online-løsning (blanket)
- Kvalificer og kvantificer henvendelserne
 - Projektrelevans er det vigtigste for SGAV!
 - Projektarealer vil SGAV (næsten) altid købe
 - Udarbejd kort med ejendommens arealer og konkrete projekter (overlap)
 - Bygninger eller kun jord
 - Værdi af bygninger i forhold til arealerne
 - Ønsker lodsejeren at sælge eller bare en prisindikation?
 - SGAV får mange henvendelser - vær tålmodig!



Styrelsen for Grøn
Arealomlægning og Vandmiljø

Workshop om udstykningskontrol

v. Uffe Ravn-Christensen



Introduktion

Uffe Jimenez Ravn-Christensen

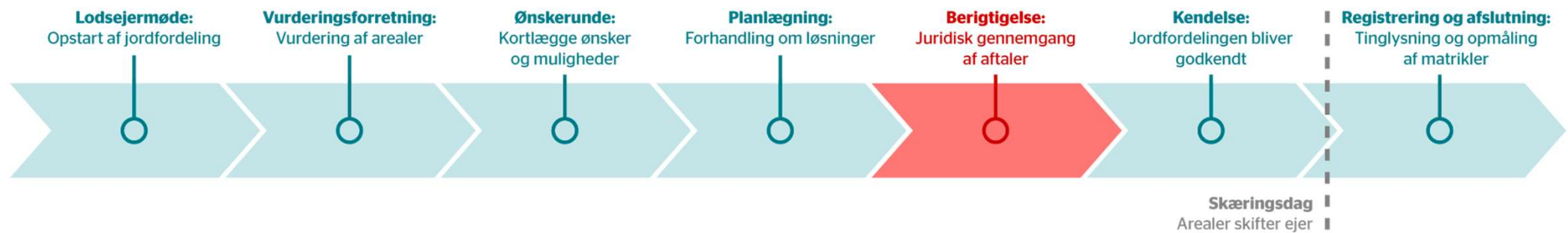
Leder af jordfordelingskommissionssekretariatet

Lidt om jer

Hvor mange har hørt om jordfordeling

Hvor mange har deltaget i en jordfordeling (lodsejer eller projektejer)

Jordfordeling





Program

Udstykningskontrollen

Regelgrundlag - udstykningsloven § 24 (§§18-20) 0 min

Betydning for processen

Planlægning af proces op til kendelse

Afrunding – vigtigste pointer

Udstykningskontrollen (UL §24)



24. Geodatastyrelsen skal ved registrering i matriklen påse, at bestemmelserne i §§ 18-20 overholdes. Ved matrikulære forandringer som følge af ekspropriation eller kendelse om jordfordeling påses overholdelsen dog af vedkommende myndighed.

Det skal fremgå af jordfordelingskendelsen, at jordfordelingsmyndigheden indestår for, at udstykningskontrollen er iagttaget, jf. bekendtgørelse om jordfordeling §10, stk. 5.





Påse at regler der findes i udstykningsloven §§ 18 – 20 overholdes (meget forkortet)



18. Der må ikke fremkomme en ejendom eller et areal, som ikke har adgang til offentlig vej.

19. Der må ikke opstå smalle jordstrimler som adskilles fra en kyst, en sø, der tilhører bredejerne, eller fra et åbent vandløb.

20. Den matrikulære forandring eller den tilsigtede arealanvendelse må ikke medføre forhold i strid med anden lovgivning (det oplyste).

Hvad betyder det konkret

Kommissionssekretariatet skal påse, at:

- Der ikke fremkommer særskilt beliggende ejendomme eller lodder uden adgang til offentlig vej og adgangen må ikke være tidsbegrænset eller betinget (§18)
- Der må ikke oprettes smalle strimler langs vand eller oprettes ejendomme bestående af 200 matrikelnumre eller mere (§19)
- Ejendomsændringer eller den ønskede anvendelse skal være tilladt (§20) – for arealer som indgår og restejendomme



Hvad betyder det konkret

Geodatastyrelsen har tilkendegivet, at:

- Tilkendegivelser, der er bindende og bestemmende for indholdet af en senere endelige afgørelse, eksempelvis en deltilladelse, hvor et givent projekt opdeles i etaper, så projektet kan påbegyndes, uden at alle forhold er endeligt afklaret
- Der kan også være tale om en principptilladelse, hvor der i afgørelsen alene er taget stilling til overordnede elementer i et givent projekt, som giver ansøgeren sikkerhed for, at det angivne projekt kan realiseres, evt. under nærmere bestemte krav og vilkår i en endelig tilladelse
- Det er afgørende, at den kompetente myndighed må anses for at have bundet sig i forhold til en senere detailafgørelse i en sådan grad, at der er vished for, at projektet kan realiseres, selvom der ikke er taget stilling til alle detaljer



Udstykningskontrol i det konkrete projekt

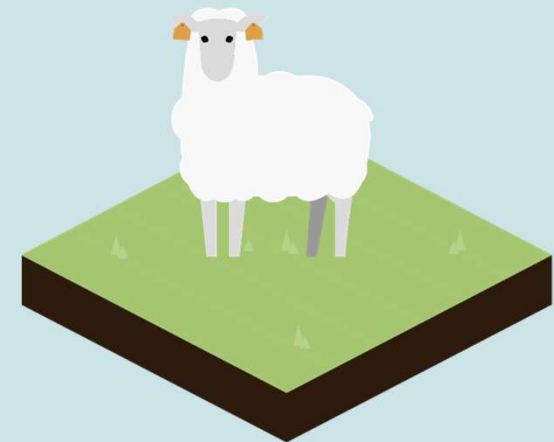
- Kommunal erklæring
 - Kommissionssekretariatet har ikke adgang til ERPO og kan ikke anvende Udstykningskontrolskemaet
- Projektejer identificerer tilladelser som følger af projektet og ansøger disse rettidigt
- Jordfordelingsplanlægger oplyser sagen og ansøger om tilladelser som følger af de matrikulære forandringer. Fremsender erklæring til kommunal underskrift.

Erklæring fra kommunalbestyrelsen

XX Kommune erklærer, at de matrikulære forandringer, som gennemføres i jordfordelingen XX, og den tilsigtede anvendelse af ejendommene ikke vil medføre forhold i strid med lovgivning, hvor kommunalbestyrelsen er myndighed.

Af de nødvendige tilladelser foreligger enkelte i form af bindende tilsagn/principitilladelser på vilkår.

For XX Kommune



Udstykningskontrol i det konkrete projekt

Museumsloven

Såfremt der i forbindelse med anlægsarbejdet træffes fortidsminder i området, der kræver behandling efter museumslovens § 27, stk.2, skal arbejdet indstilles og det lokale museum kontaktes vedrørende det videre forløb. Projektet vil kræve dispensation fra museumsloven § 29e ved og omkring fredet fortidsminde.

Vandløbsloven

Da projektet omfatter ændring af skikkelse i vandløb og nedlægning af drænkkanaler, skal dette godkendes i henhold til kapitel 6 i vandløbsloven nr. 1208/2013, omhandlende regulering af vandløb og etablering af nye vandløb. Ligeledes skal der gives dispensation til nedlæggelse af afvandingsgrøfterne i området.



Udstykningskontrol i det konkrete projekt

Naturbeskyttelsesloven

Projektet vil kræve dispensation fra naturbeskyttelsesloven § 3 ved ændring af tilstanden i beskyttede naturområder.

Planloven

Projektet kræver landzonetilladelse ved ændret arealanvendelse i landzone, jævnfør planlovens § 35.

VVM og VVM-screening

X Kommune ... vurdering af, hvorvidt ændring af kystsikringen vil kræve udarbejdelse af en VVM-redegørelse. Kommunen vurderer ikke, at dette vil være nødvendigt for gennemførelse af projektet. Det forventes tilstrækkeligt at udarbejde en VVM-screening, da projektet er omfattet af bilag 2, punkt 11 f...



Udstykningskontrol i det konkrete projekt

Kystbeskyttelsesloven

Der skal ansøges om tilladelse efter kystbeskyttelsesloven til anlæg af rør i/på havbunden. I den forbindelse gives der som udgangspunkt ikke tilladelse til etablering af hårde anlæg, som eksempelvis sten oven på rør, såfremt dette kan undgås. Dette skyldes, at et sådant anlæg vil påvirke den naturlige kystudvikling på stedet, i form af erosion nedstrøms. Derfor vælges en løsning med rør og pibemunding i forundersøgelse.

Strandbeskyttelse?



Udstykningskontrol i et konkret projekt

- Planlæggererklæring: erklæring fra jordfordelingsplanlæggeren om ændringer af arealer, hvor ændringer vil medføre krav om tilladelse fra statslige myndigheder
- Erklæringer efter landbrugsloven fra jordfordelingsplanlæggeren
- Tilladelser fra andre relevante myndigheder – hvis nødvendigt

PLANLÆGGERERKLÆRING

Angående udstykning m.v. af matr.nr.:	Landbrugsstyrelsen J. nr.: _____
---------------------------------------	-------------------------------------

SPØRGSMÅL Spørgsmål 1-8 skal altid besvares.	PLANLÆGGERENS SVAR	
NATURBESKYTTELSESLOVEN Kræver den matrikulære forandring eller den tilsigtede arealanvendelse tilladelse i h.t. bestemmelser om beskyttelse af følgende naturtyper:	Besvarelsen skal omfatte alle fraskilte eller overførte arealer samt restejendommen, når den skal overgå til anden anvendelse end hidtil. Hvis et spørgsmål besvares med JA, skal der foreligge tilladelse fra vedkommende myndighed.	
	NEJ	JA
1. - Klitfede arealer (§§ 8-11)?	☐	☐
2. - Strande (§ 15)?	☐	☐
3. - Et fredningsområde, jf. lovens §§ 36-37, §§ 40-41 eller i et område, for hvilket der er udstedt forbud efter lovens § 34?	☐	☐
MUSEUMSLOVEN Sker der ændringer i tilstanden af følgende:	NEJ	JA
4. - Sten- og jorddiger (§§ 29a - 29d)?	☐	☐
5. - Fortidsminder (§§ 29e - 29h)?	☐	☐
SKOVLOVEN	NEJ	JA
6. Skal et areal pålægges fredskovspligt som følge af: - at skovarealer, der tilhører staten, kommunen eller folkekirken er erhvervet, etableret eller har indfundet sig (§ 3), - at der er tale om egekrat, der eksisterede den 1. juli 1989 (§ 72), - ophævelse af majoratsbånd (§ 7, stk. 2) eller ansejning (§ 4)?	☐	☐
7. Skal et fredskovspligtigt areal overgå til anden anvendelse end skovdrift (§§ 6 og 11)?	☐	☐
8. Siker der udstykning eller arealoverførsel af en del af et sammenhængende fredskovspligtigt areal (§ 12)?	☐	☐

Dato _____

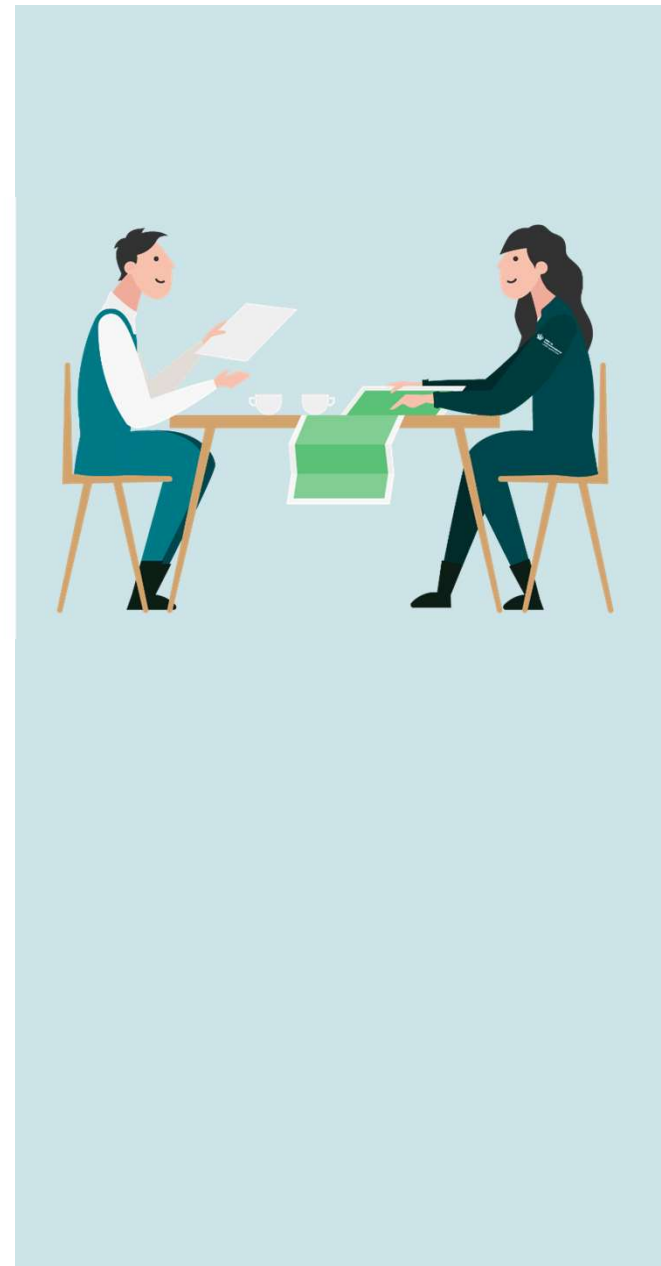
PLANLÆGGER _____

Landbrugsstyrelsen, juli 2022



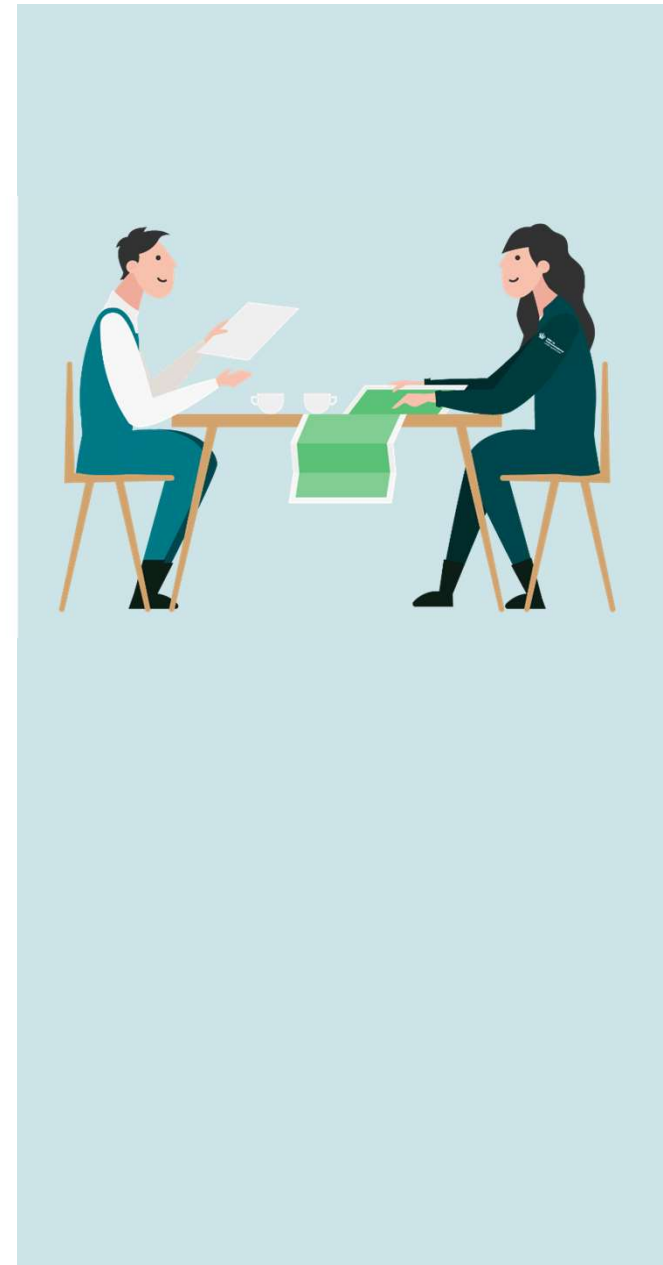
Udstykningskontrol i et konkret projekt

- Dialog mellem myndigheder
 - Planlægger og projektejer afholder screenings- og forventningsafstemningsmøde med kommunale myndighedskontorer
- Løbende dialog under hele forløbet for at identificere eventuelle behov tidligt i processen
- Dynamisk proces med eventuelle ændringer
 - Kan håndteres med orientering af myndigheden og en bekræftelse af, at erklæring stadig er gældende



Vigtigste pointer

- Tilladelser skal være på plads ved kendelse (både for arealændringerne og de ønskede anvendelser)
- Tidlig identifikation af relevante tilladelser er vigtig
- Procesparallelitet er ønskværdigt
- Samarbejde mellem projektejer, planlægger og myndigheder er afgørende





TØNDER KOMMUNE

Estimering af projektudgifter



TØNDER KOMMUNE

Udtagningsdag

9. September 2025

Carsten D. Andersen

10. september 2025

Projektudgifter

§ 22. Der kan opnås tilskud til projektudgifter, som er nødvendige for og direkte relaterede til projektet.

I § 23 står der hvad der ikke kan gives tilskud til.

Derfor er en buffer eller en post med uforudsete udgifter ikke støtteberettiget.

SGAV vurderer støtteberettigelsen og om prisen er rimelig.

Projektudgifter - realisering

3.N Tilskudsopgørelse ?		
Eget personale	Ansøgt beløb	
Udgifter til løn til eget personale	120.000,00	kr.
Overhead til løn til eget personale	18.000,00	kr.
Samlede udgifter til løn til eget personale	138.000,00	kr.
Konsulentbistand		
Samlede udgifter til konsulentbistand	300.000,00	kr.
Diverse samlede udgifter		
Anlægsopgaver i projektet	500.000,00	kr.
Arkæologiske forundersøgelser	50.000,00	kr.
Kørsel til eget personale	2.500,00	kr.
Information og møder	10.000,00	kr.
Tinglysning af deklaration	15.000,00	kr.
Andre udgifter	99.000,00	kr.
Tilskudsgrundlag eksklusiv jordkøb, jordfordeling og engangskompensation	1.114.500,00	kr.
Reservation af midler til køb af projektjord	5.000.000,00	kr.
Reservation af midler til jordfordeling	500.000,00	kr.
Reservation af midler til engangskompensation	0,00	kr.
Tilskudsgrundlag inklusiv jordkøb, jordfordeling og engangskompensation	6.614.500,00	kr.

Estimering af timer til egne medarbejdere - forundersøgelse

Projekt nr.	Antal lodsejere	Hektar	Timer ansøgt
1	50	578	600
2	22	273	500
3	4	100	425
4	13	229	900

Ud fra ovenstående kan der opstilles følgende formel:

$$\text{Timer} = 150 + 8,5 * \text{lodsejer} + 0,65 * \text{ha}$$

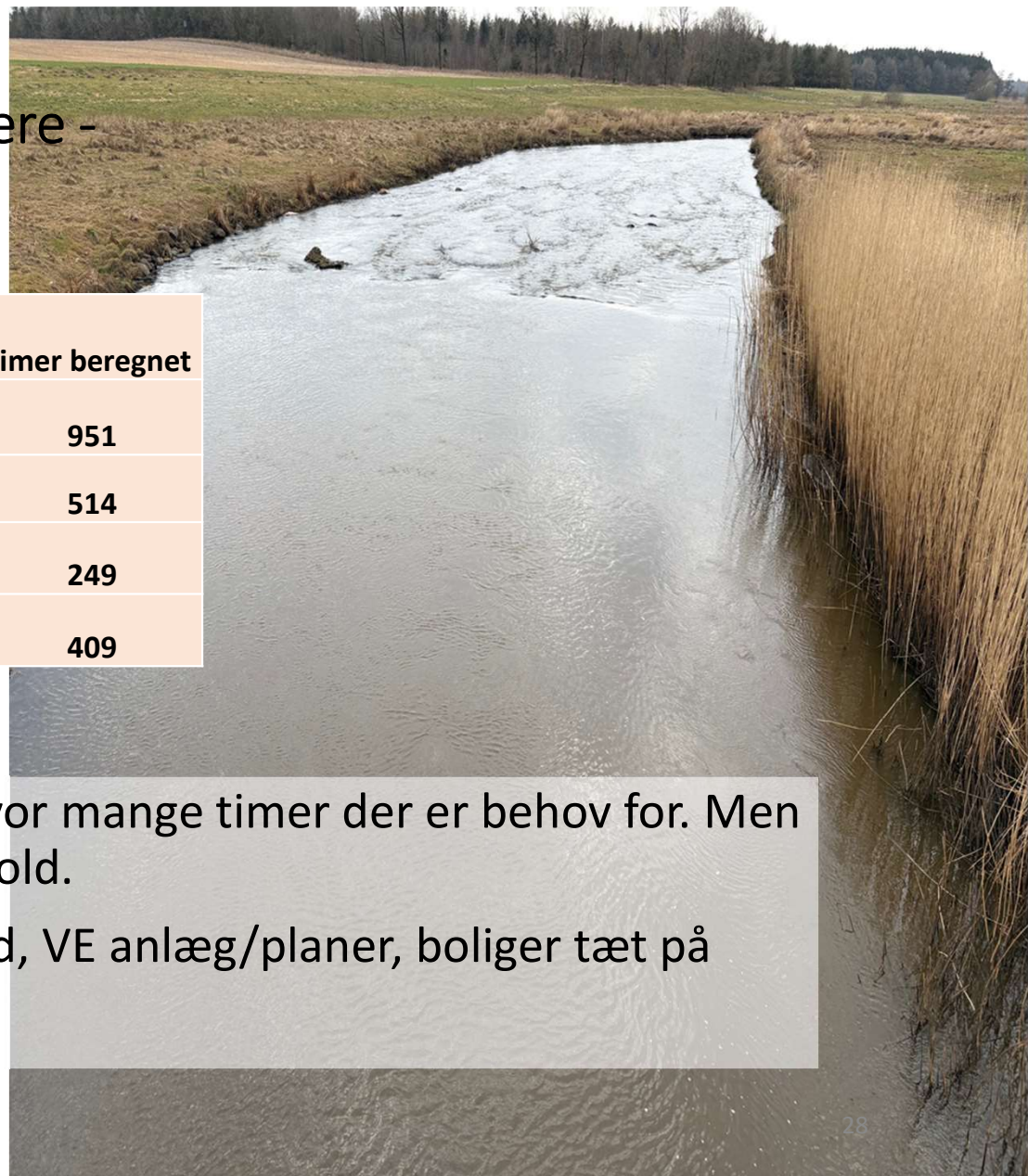


Estimering af timer til egne medarbejdere - forundersøgelse

Projekt nr.	Antal lodsejere	Hektar	Timer ansøgt	Timer beregnet
1	50	578	600	951
2	22	273	500	514
3	4	100	425	249
4	13	229	900	409

Læring: en formel kan give et fingerpeg om hvor mange timer der er behov for. Men der skal altid tilrettes i forhold til faktiske forhold.

Fx: omfang af eget arbejde, besværlige forhold, VE anlæg/planer, boliger tæt på OSV.



Tilbuds- /udbudsloven

Ved alle udgifter over 100.000 kr. skal der indsendes to sammenlignelige tilbud, der viser, markedsprisen for den pågældende vare eller ydelse.

Udgifter må ikke kunstigt opdeles for at komme under beløbsgrænsen.

Men hvis opgaven er tids- eller funktionsmæssigt adskilt, kan det blive vurderet som en særskilt opgave.

Optioner

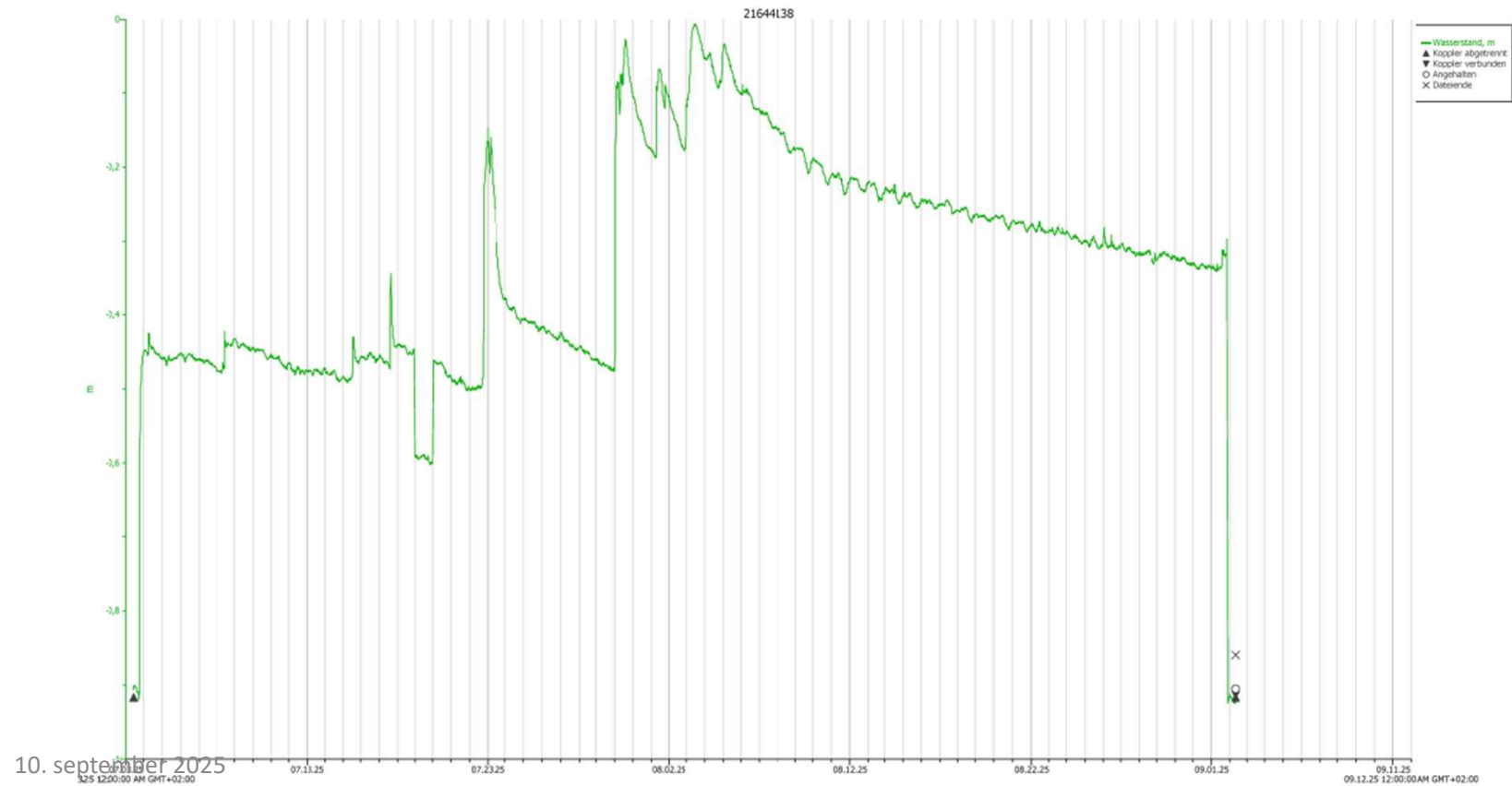
- En option i udbuds- og tilbudssammenhæng er en **valgmulighed**, som ordregiver kan vælge at udnytte – typisk en ekstra ydelse, et tillæg til hovedopgaven.
- Det er altså **en ret, men ikke en pligt**, for ordregiver til at købe eller få udført noget ekstra, uden at der skal laves et nyt udbud.
- Eksempler på optioner i realiseringen
 - Genberegning af projektgrænse som følge af sene lodsejeraftaler xx timer
 - Supplerende beregninger i forbindelse med myndighedsgodkendelser
 - Terrænregulering, græssåning, udjævning mm.

A landscape photograph of a river with a stone weir. The river flows from the background towards the foreground, where it passes over a weir made of many smooth, rounded stones. The water is calm in the background and slightly turbulent over the weir. The banks are covered in grass and some bare trees are visible in the distance. A picnic table is visible on the right bank. The sky is overcast.

Andre udgifter

- **Geotekniske undersøgelser**
- **Landinspektør**
- **Vandstandslogger**

Vandstandslogger



Jordkøb, værditab og jordfordeling

3.J Reservation af midler til køb og salg af projektjord ?

Husk altid at kontakte Jordfordelingskontoret i Landbrugsstyrelsen, jordfordeling@lbst.dk, før du indsender din ansøgning og få afstemt de beløb, som du regner med skal sættes af til jordkøb, jordfordeling og engangskompensation.

Jordkøb og værditab	50,00	ha
Udgifter til køb af projektjord og værditab	5.000.000,00	kr.
Jordsalg	20,00	ha
Indtægter ved salg af projektjord	800.000,00	kr.

3.K Reservation af midler til jordfordeling ?

Husk altid at kontakte Jordfordelingskontoret i Landbrugsstyrelsen, jordfordeling@lbst.dk, før du indsender din ansøgning og få afstemt de beløb, som du regner med skal sættes af til jordkøb, jordfordeling og engangskompensation.

Udgifter til jordfordeling	500.000,00	kr.
Antal ejendomme omfattet af jordfordelingen	10	stk.



Hvis alt andet fejler:
Søg tilsagnsforhøjelse

Fasttrack-projekter

En motor for forandring af det kuperede
landskab og dets funktioner?

SGAV 9. september 2025



ASSENS
KOMMUNE

Med vilje og hjerte

Erfaringer fra Assens

- Det handler først og fremmest om mennesker, relationer, tillid, respekt og gensidig forståelse
- Incitament: Løs den samlede opgave!

Udtagning og jordfordelings karruseller?

- Opbakning til multifunktionelle projekter (natur- og rekreative tiltag)
- Større projekterne er altid komplekse og enormt ressourcekrævende
- Krav til jordfordeling-kompensation er ofte høje
- Få lodsejere forsinker processen



ASSENS
KOMMUNE

Med vilje og hjerte

Fasttrack-projekter

10. september 2025

- I dialog med SGAV har Assens Kommune og Envidan udarbejdet et koncept og en simpel projektskabelon, som erstatter de komplekse tekniske forundersøgelser
- Et koncept, som kan medvirke til hurtig realisering af en lang række mindre og relativt simple vådområder i størrelsen 1-20 (40) ha
- Projekttypen har potentiale til hurtigt og effektivt at medvirke til at indfri indsatskravet til et specifikt kystvand.
- I basisscreeningen for Assens Kommune fremkommer 538 potentielle områder mellem 1-20 ha.
- Screeningsværktøj udarbejdet: 2/3 dele af landets GTP har bestilt
- Projekterne kan gennemføres under de eksisterende ordninger til udtagning af lavbundslande
- **Ny ansøgningsmulighed målrettet fasttrack projekter via Klimalavbundsordningen?**

Proces

- Driver for det gode samarbejde omkring store projekter
- Jordfordeling kan undgås ved brug af engangskompensation, ekstensiveringsordning eller værditabsmodel
- Lav kompleksitet og få lodsejere

Gevinst

- Fra screening til anlæg på kun 1 år
- Projekterne er omkostningseffektive og har høj relativ N-reduktion (150-225 kg N/ha)
- Projektmuligheder sandsynliggøres på relativt få timer
- Kommune afholder udgift til projektering og anlægsarbejde: ofte under udbudsgrænser

Natur og hydrologi

- Placeres på uproduktive landbrugsarealer i naturlige lavninger-randarealer kan medtages
- Genskaber vandfyldte lavninger på højbundslande
- Bidrager til funktionel sammenhæng i landskabet
- Understøtte biodiversitet i agerlandet (Vibepletter)
- Græsning af arealer er oplagt
- Reducerer N-udledning til ådale/større projekter
- Påvirker vandføringsevnen positivt (færre høje pulser) (klimatilpasning)

Signaturforklaring

- Eksisterende brønd
- Ny brønd
- Ny afværgedraen mod dyrket mark
- Ny underføring
- Ny brønd, afværgedraen mod dyrket mark
- Nyt rør til overrisling
- Afværgedraen/grøft
- Nyt åbent vandløb
- ▨ Oversvømmelsesområde
- ▨ Overrislingsområde
- ▭ Projektgrænse

10. september 2025

Tiltagskort

Projekt: Gamtofte Præsteengen vådområde
Klient: Assens Kommune
Projektnr.: 1213004
Udarbejdet af: MHG
Dato: 28-03-2023
Godkendt af: EAK



0 20 40 80 m

©Indeholder data fra Styrelsen for Dataforsyning og effektivisering. Ortofoto, hentet d. 28-03-2023.

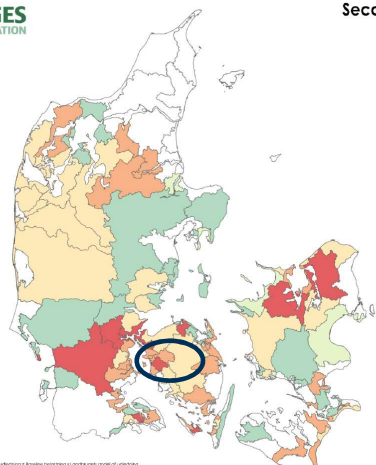
Nyt pilotprojekt via kystvandråd i Aborg Minde Nor

10. september 2025

Kendetegn landskab:

- Kuperet terræn-små lavninger
- Smalle ådale-stejle skrænter
- Indsatskrav: 82 tons N
- Igangværende projekter: 244 ha
- 16–20 tons N (ca. 20 % af kravet)

SEGES
INNOVATION



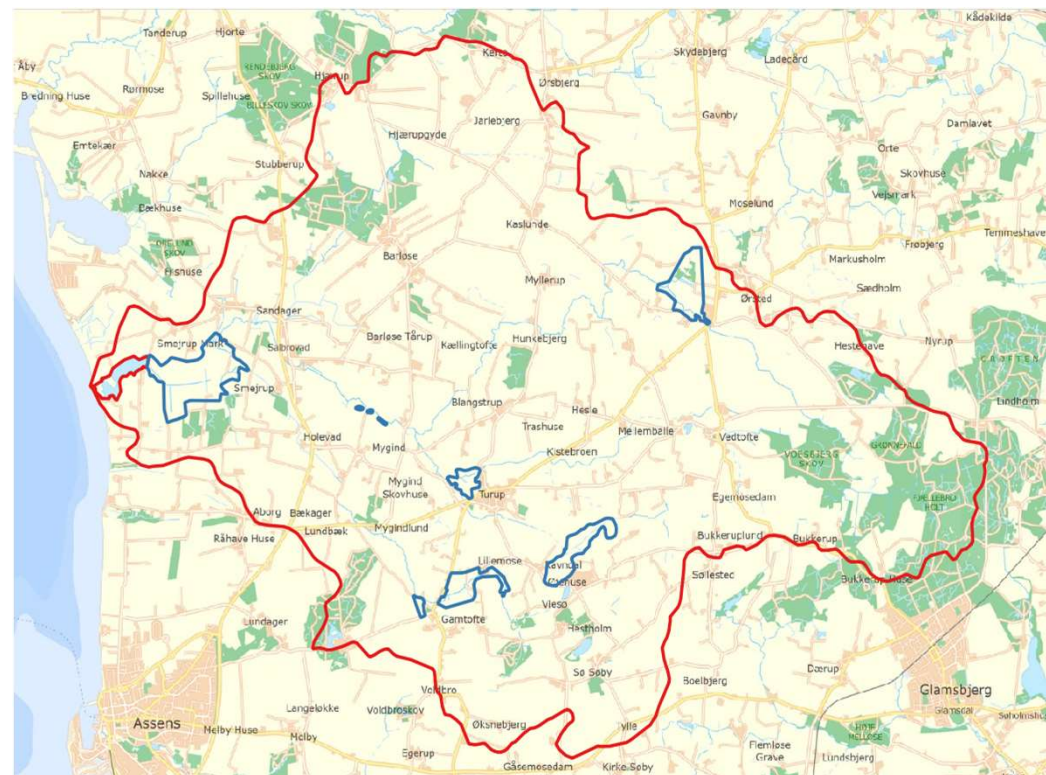
Second Opinion (Scenarie 1 ekskl. Bornholm)

Krav til reduktion af landbrugsbetinget udledning

- Over 80 %
- 60 til 80 %
- 40 til 60 %
- 20 til 40 %
- 1 til 20 %
- Uændret

Kortet viser IKKE
hvilke muligheder der er
for kollektive virkemidler

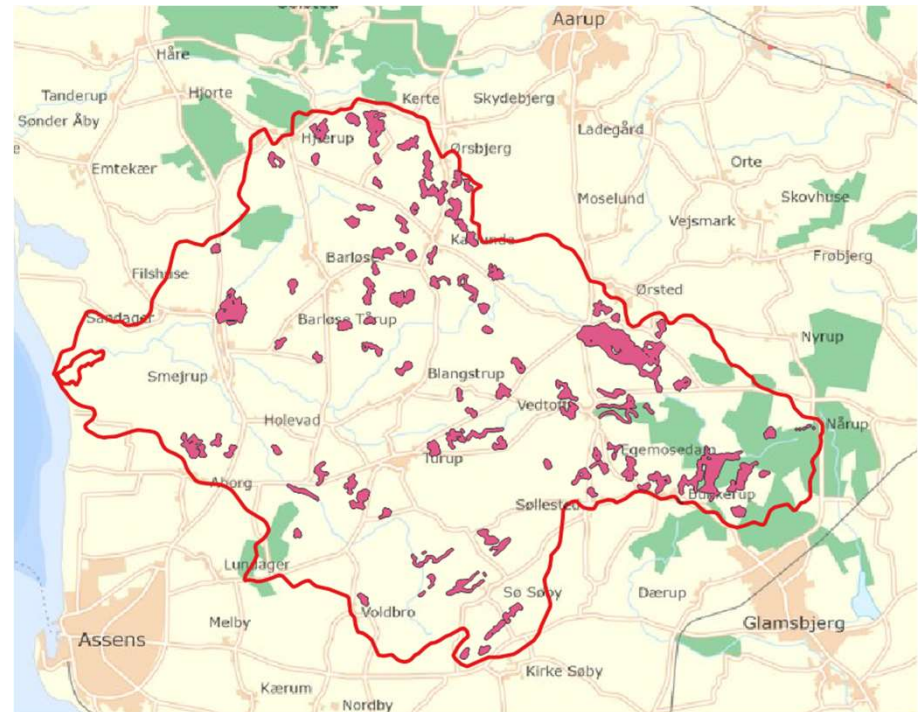
SEGES
INNOVATION



Projektmuligheder Aborg Minde Nor

- Screening: 634,68 ha (7,6 % af oplandet på 8.367,63 ha)
- Under antagelse af 50 % anvendelighed (≈ 317 ha) $\rightarrow$ samlet ca. 10,5 % omlægning
- Potentiel N-reduktion: ca. 45–65 tons (ved 90–175 kg N/ha) + igangværende 244 ha = 65-85 tons
- Rest kan indfries via naturprojekter, ekstensivering, skovrejsning, minivådområder

= landmanden kan selv frit styre sin markplan



Opskalering: Pilotprojekt for Aborg Minde Nor via kystvandråd for Lillebælt-Fyn

Lokalt:

- Konkret undersøgelse af hvilke arealer der jf. screening, reelt kan vådgøres
- Pragmatisk og løsningsorienteret tilgang overfor lodsejere (mindre snak og planarbejde- mere handling)
- Tæt forpligtende resultatorienteret samarbejde med lodsejere om drænoplysninger mv (farm-tracking mv.)
- Fællesmøder med lodsejere på oplandsniveau med stærkt fokus på potentielle projektarealer
- “Alle mand på dæk” ift. informationsflow (drænoplysninger, arrondering mv, kompensation)
- Udtagningskonsulenter kan få mandat til dialog og projektaftaler (evt. projektering) / ansøgninger på fuldmagt

Nationalt:

- Screening leveret til 2/3 af landet
- Skabe fleksible muligheder for at pulje polygoner i ansøgninger under eksisterende ordninger (og let ændre disse)
- Yderligere forenkling af forundersøgelser i simple projekter
(fx kun drænkote, terrænkote, projektareal og opland)