



KØGE KOMMUNE

NOTAT

Teknik- og Miljøforvaltningen
Anlæg

Køge Rådhus
Torvet 1
4600 Køge

www.koege.dk
Tlf. 56 67 67 67

Kontakt:
Ina Holleufer Jaller
Tlf.: +45 56 67 24 45
Mobil: +45 29 21 24 45
Mail: ina.holleufer.jaller@koege.dk

Dato: 14. februar 2025
Dokumentnr.: 2020-053446-17

Side 1/9

Forslag til bidragsfordeling for Køge Dige, maj 2025. Bilag til ansøgning om kystbeskyttelsestilladelse

Indledning

Køge Byråd har i marts 2018 besluttet at fremme et kommunalt fællesprojekt om kystbeskyttelse efter kystbeskyttelseslovens § 1a, projektet har efterfølgende fået navnet Køge Dige.

Formålet med Køge Dige er at beskytte Køge Kommunes kystnære byområder mod oversvømmelse fra havet. Det er besluttet, at kystbeskyttelsesanlæggene skal anlægges til en kote på +2,8 meter. En højde som minimum beskytter mod en 100-årshændelse i 2055. Projektet vil få betydning for ca. 8.000 ejendomme, og beregninger viser, at det vil beskytte mod tab af værdier for ca. 3,9 mia. kr. (Risikostyringsplanen for kystzonen i forhold til stormflod, 2022-2027)

I dette notat kan du læse om bidragsfordelingen for Køge Dige, herunder projektets sikringsniveau, levetid og bidragszoner.

Sikringsniveau og levetid

Køge Dige etableres som udgangspunkt som en sammenhængende beskyttelse langs hele kommunens kyststrækning med en topkote på +2,8 meter (DVR90). Det består af traditionelle diger i naturområderne nord og syd for byen, og af højvandsmure gennem Køge Havn og Køge Marina. Der etableres højvandsporte i Snogebækken og Køge Havn.

Det er målsætningen, at Køge Dige som minimum skal beskytte mod en 100-årshændelse om 30 år (i 2055). Da levetid og anlægspris varierer for de forskellige anlægstyper, vil nogle af anlæggene dimensioneres efter en 100-årshændelse i anlæggets fysiske levetid.

De traditionelle diger dimensioneres for en 100-årshændelse og havspejlsstigning om 30 år (2055), som på dybt vand i Køge Bugt er på +1,82 meter (DVR90).

Højvandsmure og højvandsporten i Snøgebækken dimensioneres for en 100-årshændelse og havspejlsstigning om 50 år (2070), som er på +1,95 (DVR90) på dybt vand i Køge Bugt.

Højvandsporten i Køge Havn dimensioneres for en 100-årshændelse og havspejlsstigning om 75 år (2100), som er på +2,31 meter (DVR90) på dybt vand i Køge Bugt.

Som en del af sikringsniveauet er der ved dimensioneringen af højvandsbeskyttelsen også taget højde for vandstandene for 100-årshændelserne kombineret med kraftig bølgepåvirkning, herunder også for vind- og bølgestuvning, som vil medføre at vandstanden ved foden af beskyttelsen i projektets levetid kan være 20 – 30 cm højere end vandstanden på dybt vand.

Hvem skal betale bidrag til Køge Dige

Ejere af fast ejendom, som opnår beskyttelse mod oversvømmelse eller anden fordel af Køge Dige skal være med til at betale for anlæggene (jf. kystbeskyttelseslovens § 9 a).

Ejerne af de berørte ejendomme organiseres i et digelaug og medlemspligten til digelaugene tinglyses på de enkelte ejendomme.

Ejere af fast ejendom er privatpersoner, juridiske personer og offentlige myndigheder.

Faste ejendomme omfatter grundstykker med eller uden bebyggelse, bygninger på fremmed eller lejet grund, ejerlejligheder, samt infrastruktur herunder vejanlæg og jernbaner.

Med et sikringsniveau på en 100-årshændelse i 2055 vil ejendomme som er beliggende under kote +2,8 meter både opnå beskyttelse mod oversvømmelse, og have andre fordele af projektet.

En række ejendomme, der er beliggende over kote +2,8 meter vil alene opnå andre fordele end beskyttelse mod oversvømmelse.

Hvad er andre fordele?

- **Sikring af adgangsveje** – da infrastrukturen ikke oversvømmes kan man opretholde sin hverdag, og man kan komme til og fra sit hjem, arbejde, skole, institutioner, indkøb og byområdets øvrige funktioner. Ligesom det sikres, at beredskabet kan komme frem og ambulancer kan komme til og fra hospitalet.
- **Øget tryghed** for beboere og virksomheder i det kystnære område, som ved etablering af projektet ikke længere skal frygte skader på deres ejendom som følge af oversvømmelser fra havet.
- **Sikring af områdets omdømme og ejendomsværdi** – det har betydning, om en ejendom er beliggende i et område, hvor der er risiko for oversvømmelser fra havet, også selv om ejendommen i sig selv ikke er

oversvømmelsestruet. Hvis først et område har fået et ry som værende oversvømmelsestruet, kan det blive sværere at sælge ejendomme i området. Kystbeskyttelsen er således med til at sikre ejendomsværdien, ligesom det sikres, at området også i fremtiden er et attraktivt sted at bosætte sig eller etablere sin virksomhed

Forslag til bidragsfordeling

Det kommende digelaug for Køge Dige, bliver et stort digelaug med mange medlemmer. Derfor er det vigtigt, at bidragsmodellen for Køge Dige er simpel, så den er let at forstå og arbejde med, men samtidig skal den også være rimelig og retfærdig for alle ejendomme, uanset anvendelse.

Bidragsfordelingen er udarbejdet, så det er den samme model der anvendes til fordeling af både anlægsudgifter og de årlige udgifter til fremtidig drift og vedligeholdelse. Bidragene til henholdsvis anlæg og fremtidig drift og vedligeholdelse beregnes hver for sig.

Bidragsfordelingen tager afsæt i en enkel partsmodel, hvor alle ejendomme tildeles et grundbidrag, og hvor hver ejendom tillige tildeles parter efter ejendommens anvendelse. De tildelte parter vægtes efterfølgende efter ejendommens beliggenhed inden for det berørte område, der inddeles i forskellige bidragszoner.

Grundbidrag

Et basisbidrag, som tildeles alle bidragspligtige ejendomme uanset anvendelse.

Bidrag efter ejendommens anvendelse

De bidragspligtige ejendomme tildeles parter efter deres anvendelse.

Den enkelte ejendoms BBR-oplysninger, bruges som grundlag for fastsættelse af ejendommens anvendelse. Oplysningerne i Vejman.dk, som er kommunens vejforvaltningssystem, ligger til grund for udpegning af matrikler, der har vejret til private fællesveje.

Ejendommene opdeles i følgende anvendelseskategorier:

Boliger – som omfatter alle typer boliger, herunder huse, rækkehuse, lejligheder og fritidshuse. Kategorien omfatter både ejer- og lejeboliger.

Ejendomme med flere boliger på ejendommen tildeles parter efter antallet af boliger.

Der er et tillæg for ejendomme med kælder.

Der er et tillæg for ejendomme med vejret til private fællesveje.

Erhverv – omfatter alle typer erhverv, både private og offentlige.

For at kunne differentiere mellem store og små virksomheder tildeles parter efter det samlede erhvervsareal på ejendommen.

Der er et tillæg for ejendomme med kælder.

Der er et tillæg for ejendomme med vejret til private fællesveje.

Infrastruktur

Offentlige veje og jernbanearealer tildeles parter i forhold til matriklens areal.

Matrikler, som har vejret til en privat fællesvej tildeles et "fællesvejsbidrag".

Andre ejendomme - omfatter blandt andet ubebyggede grunde, herunder også parker og grønne områder. Disse ejendomme betaler kun grundbidrag. Hvis en ejendoms anvendelse ændres, flytter ejendommen til den relevante anvendelseskategori.

Ejendomme med blandet anvendelse

Ejendomme som både indeholder boliger og erhverv tildeles parter efter antallet af boliger og det samlede erhvervsareal.

Tilsvarende tildeles eksempelvis en ejendom, der består af vej-/jernbaneareal og erhvervsareal, parter beregnet ud fra både antal påbegyndte 1500 m² vej-/jernbaneareal og antal påbegyndt 150 m² erhvervsareal.

Ejendomme, der fritages

Moderejendomme for ejerlejligheder fritages for bidrag, da alle ejerlejligheder på ejendommen pålægges bidrag.

Ejendomme, som alene er matrikler udlagt til private fællesveje fritages for bidrag, da grundejere med vejret tillægges "fællesvejsbidrag".

Parter for grundbidrag og anvendelse

	Parter
<i>Grundbidrag (alle ejendomme)</i>	<i>1</i>
<i>Boligbidrag, pr. bolig</i>	<i>1</i>
<i>Kælderbidrag</i>	<i>0,5</i>
<i>Erhverv – pr. påbegyndt 150 m² erhvervsareal</i>	<i>1</i>
<i>Infrastruktur – offentlige veje og jernbaner pr. påbegyndt 1500 m²</i>	<i>1</i>
<i>Infrastruktur - fællesvejsbidrag</i>	<i>0,25</i>

Hvis du er uenig i ejendommens anvendelse eller samlede erhvervsareal, der er benyttet i udregning af parterne for din ejendom, skal du sikre dig, at ejendommens oplysninger i BBR er korrekte, og sørge for at eventuelle fejl bliver rettet. Du skal selv gå ind og rette fejl på BBR.dk.

Hvis du er uenig i at du skal betale et fællesvejsbidrag, skal du dokumentere, at du ikke har vejret til en privat fællesvej.

Bidrag efter beliggenhed og bidragszoner

Det berørte område opdeles i tre bidragszoner. Som udgangspunkt indplaceres ejendomme i bidragszoner efter ejendommens grundhøjde.

Ejendomme, som adskiller sig for de omkringliggende ejendomme og ejendomme, som ligger på grænse mellem to bidragszoner er tillige vurderet ved hjælp af SCALGO Live, for at sikre den korrekte indplacering. For nogen ejendomme betyder det, at ejendommen indplaceres i en anden bidragszone end den, som grundhøjden indikerer.

Data om grundhøjde kommer fra Klimadatastyrelsen, hvor oplysninger om ejendommens adgangspunkt er kombineret med data fra Danmarks højdemodel.

SCALGO Live er et online kort-, analyse- og modelleringsværktøj, som blandt andet kan bruge til at simulere havvandsstigninger. SCALGO live indhenter data fra offentlige tilgængelige datakilder, fx datafordeleren.dk. Højdedata hentes fra Danmarks højdemodel hos Klimadatastyrelsen.

De tre bidragszoner omfatter:

- **Højrisikozone** – omfatter ejendomme, som opnår beskyttelse mod oversvømmelse fra højvandshændelser, der er hyppigere end en 100-årshændelse i 2055. Ejendomme i denne zone er beliggende under kote +2,0 meter (DVR 90)
- **Risikozone** – omfatter ejendomme, som opnår beskyttelse mod oversvømmelse fra højvandshændelser, der ser sjældnere end en 100-årshændelse i 2055. Ejendomme i denne zone er beliggende mellem kote +2,0 og +2,8 meter (DVR90)
- **Digezone** – omfatter ejendomme, der alene opnår andre fordele ved projektet. Ejendommene i denne zone er alle beliggende over kote + 2,8 meter (DVR90)

Hvis du er uenig i din ejendoms indplacering i en bidragszone, og med en underskrevet landmålererklæring kan dokumentere, at ejendommen har en sokkelkote, som viser at ejendommen skal indplaceres i en anden bidragszone, kan bidragszonen for ejendommen ændres.

På kommunens hjemmeside under Køge Dige, Bidragsfordeling, kan du se hvilken bidragszone din ejendom ligger i.

[Køge Dige](#)

En række ejendomme med naturarealer langs kysten opnår i sin helhed ikke beskyttelse eller andre fordele ved projektet, disse ejendomme betaler ikke bidrag.

Vægtning af parter efter beliggenhed

De tildelte parter for grundbidrag og anvendelse for hver ejendom skal vægtes i forhold til ejendommenes beliggenhed i de tre zoner. Jo større risiko, der er for oversvømmelse, jo mere skal man betale i bidrag.

Byrådet har i februar 2025 godkendt følgende vægtning mellem de tre bidragszoner:

Zone	vægtning
Højrisikozone	4
Risikozone	2
Digезone	1

Økonomi og finansiering

Med ovenstående bidragsmodel er der i alt ca. 73.000 parter, og udgifterne til anlæg og drift skal fordeles mellem disse parter efter ovenstående model.

Anlægs- og driftsoverslag

Anlægsoverslaget for Køge Dige består af et overslag over de forventede anlægsudgifter samt udgifter til sagens forberedelse, forundersøgelser mv. som Køge Kommune har afholdt på vegne af det kommende digelaug.

Alle overslag er beregnet uden moms.

Samlet anlægsoverslag: 205 mio. kr. ekskl. moms

Der er også udarbejdet et årligt driftsbudget for de forventede udgifter til drift, vedligeholdelse og andre løbende foranstaltninger.

Samlet overslag for årligt driftsbudget i 2025-priser: 3 mio. kr. ekskl. moms pr. år.

Fremtidig regulering af budgettet sker i forbindelse med digelaugets generalforsamling

Finansiering

Der er mere ca. 8.000 ejendomme inden for det område, der får gavn af Køge Dige, og som dermed skal betale bidrag til anlæg, og til drift og vedligeholdelse af Køge Dige. Alle bidragspligtige ejendomme skal være medlem af digelaug, og medlemspligten tinglyses på de enkelte ejendomme.

Anlæg

Det bliver det kommende digelaug, som skal finansiere anlæg af Køge Dige, og som skal optage et fælleslån. Fælleslånet ventes optaget som et kommunegaranteret lån i Kommunekredit, som skal afdrages over 25 år.

Som ejer af en bidragspligtig ejendom får mulighed for at vælge om du vil betale hele bidraget til anlæg af Køge Dige på én gang eller over 25 år.

Hvis du vælger at betale over 25 år, så skal du ud over ejendommens andel af bidraget til selve anlægget også betale for ejendommens andel af renterne på fælleslånet.

Undtagelse:

Ubebyggede ejendomme eller ejendomme, som i kommuneplanen er udlagt til byudvikling, vil ikke kunne vælge at betale hele ejendommens bidrag på én gang, da ejendommene kan ændre anvendelse inden for projektets levetid på 30 år. Hvis en ejendom ændrer anvendelse, skal der betales bidrag efter den nye anvendelse fra tidspunktet for ændringen.

Drift og vedligeholdelse

Udgifter til drift og vedligeholdelse og andre løbende foranstaltninger opkræves hvert år hos alle ejere af bidragspligtige ejendomme.

Årlig fastsættelse og opkrævning af bidrag

Kommunalbestyrelsen fastsætter hvert år inden 1. oktober, hvilke bidrag den enkelte ejendom skal betale. Bidragene opkræves af Køge Kommune. (Kystbeskyttelsesloven § 13)

Hvis du har valgt at tilbagebetale din ejendoms bidrag til anlægsomkostningerne over 25 år, skal du forvente, at der kan ske en mindre regulering af værdien af en part over tid, da der kan ske ændringer af nuværende ejendomme, der kan eksempelvis komme nye ejendomme til eller ejendomme kan nedlægges/sammenlægges.

Har du valgt at betale bidraget ved engangsbetaling, giver eventuelle senere op- eller nedjusteringer i anlægsbidraget hverken krav på merbetaling til eller tilbagebetaling fra Køge Kommune.

Der vil ikke ske ændringer af antallet af parter på din ejendom, medmindre du ændrer ejendommens anvendelse, eller hvis du har en erhvervsejendom, hvor det samlede bygningareal ændres.

Fastsættelse af det årlige bidrag til drift, vedligeholdelse og andre løbende foranstaltninger sker som udgangspunkt på baggrund af det budget, som er godkendt på digelaugets generalforsamling det pågældende år.

Se mere om økonomi og finansiering "*Køge Dige – økonomi og finansiering. Bilag til ansøgning om kystbeskyttelsestilladelse*".

Regneeksempler

I nedenstående skema er vist det anslåede bidrag til Køge Dige for boliger uden kælder samt for erhverv af forskellig størrelse.

Jf. anlægsoverslaget er projektet anslået til at koste ca. 259 mio. kr. Der er givet tilsagn om tilskud fra statens kystpulje på ca. 54 mio. kr. Det betyder, at den anslåede anlægsudgift, som skal fordeles på de bidragspligtige ejendomme, er på 205 mio. kr.

Pris pr. part ved anlægsudgift på 205 mio. kr. ca. 2.800 kr. til etablering af anlægget.

Pris pr. part til drift- og vedligeholdelse og løbende foranstaltninger ved en driftsudgift på 3 mio. kr. pr. år er ca. 40 kr.

(beløb er angivet uden moms, renter og andre gebyrer)

	Digezone (Bidrag i kr. ekskl. moms)	Risikozone (Bidrag i kr. ekskl. moms)	Højrisikozone (Bidrag i kr. ekskl. moms)
Bolig uden kælder (bidrag til anlæg i alt)	Ca. 5.600 kr.	Ca. 11.200 kr.	Ca. 22.400 kr.
Bolig uden kælder (bidrag til anlæg fordelt over 25 år)	Ca. 225 kr. pr. år	Ca. 450 kr. pr. år	Ca. 900 kr. pr. år
Bolig uden kælder (bidrag til drift og vedligeholdelse)	Ca. 80 kr. pr. år	Ca. 160 kr. pr. år	Ca. 320 kr. pr. år
Erhverv på 300 m² (bidrag til anlæg i alt)	Ca. 8.400 kr.	Ca. 16.800 kr.	Ca. 33.600 kr.
Erhverv på 300 m² (bidrag til anlæg fordelt over 25 år)	Ca. 340 kr. pr. år	Ca. 675 kr. pr. år	Ca. 1.350 kr. pr. år
Erhverv på 300 m² (bidrag til drift og vedligeholdelse)	Ca. 120 kr. pr. år	Ca. 240 kr. pr. år	Ca. 480 kr. pr. år
Erhverv på 3000 m² (bidrag til anlæg i alt)	Ca. 58.800 kr.	Ca. 117.600 kr.	Ca. 235.000 kr.
Erhverv på 3000 m² (bidrag til anlæg fordelt over 25 år)	Ca. 2.350 kr. pr. år	Ca. 4.700 kr. pr. år	Ca. 9.400 kr. pr. år
Erhverv på 3000 m² (bidrag til drift og vedligeholdelse)	Ca. 840 kr. pr. år	Ca. 1.680 kr. pr. år	Ca. 3.360 kr. pr. år