



# NOTAT

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Team Anlæg og Myndighed

Dato Dokumentnummer

23. juli 2021 2018-013507-162

## Bilag 2 - Forslag til bidragsfordeling for Køge Dige

### Baggrund

Byrådet besluttede, i forbindelse med at kystbeskyttelsessagen blev fremmet i marts 2018, også de overordnede principper for bidragsfordelingen.

Det blev besluttet, at der skulle arbejdes videre med en differentieret bidragsmodel, hvor der fastlægges en risikozone og en højrisikozone, hvor ejere af fast ejendom i højrisikozonen betaler det dobbelte af ejere af fast ejendom i risikozonen, det blev ligeledes besluttet at bidragende skulle beregnes på baggrund af den offentlige ejendomsvurdering.

Køge Rådhus  
Torvet 1  
4600 Køge

[www.koege.dk](http://www.koege.dk)

Tlf. 56 67 67 67

Kontakt:  
Ina Holleufer Jaller  
Tlf.  
Mail [anlaeg@koege.dk](mailto:anlaeg@koege.dk)

Bidragspligtige til Køge Dige er ejere af fast ejendom, som opnår beskyttelse mod oversvømmelse eller andre fordele af projektet (jf. Kystbeskyttelsesloven § 9a). I hvilken grad den enkelte ejer af fast ejendom skal bidrage beror på en konkret vurdering, der tager højde for om ejendommen opnår beskyttelse ved en vandstand op til kote 2,8 m DVR90 eller opnår andre fordele.

Andre fordele:

- Sikring af adgang til ejendomme, der har adgangsveje, som går gennem oversvømmede områder.
- Sikring af områdets omdømme
- Sikring af ejendomsværdi.

De ejere af fast ejendom, som forvaltningen i 2018 vurderede ville blive berørt af projektet, modtog dengang et orienteringsbrev. I det efterfølgende arbejde har det vist sig at flere ejendomme vil blive bidragspligtige fx ejendomme beliggende i Søndre Havn, Boholte og Køge Jorddepot. Ejendomme i disse områder vil modtage et orienteringsbrev om projektet i løbet af efteråret.

### Forslag til bidragsfordeling for Køge Dige

Forvaltningen anbefaler, at de tidligere besluttede principper udmøntes i en model, som består af et grundbidrag og et oversvømmelsesbidrag.

Grundbidraget betales af alle ejere af fast ejendom, som opnår beskyttelse mod oversvømmelse og/eller andre fordele af projektet. Det vil sige, at alle bidragspligtige ejere af fast ejendom skal betale dette bidrag.

Oversvømmelsesbidraget betales af alle ejere af fast ejendom, der opnår beskyttelse mod oversvømmelse. Der differentieres mellem højrisikozonen (beliggende mellem kote 0 og 2,0 m) og risikozonen (beliggende mellem kote 2,0 og 2,8 m).

Oversvømmelsesbidraget skal ses som et tillæg til grundbidraget, og skal alene betales af ejere af fast ejendom, som beskyttes mod oversvømmelse.

Det betyder, at man kan blive pålagt både grundbidrag og oversvømmelsesbidrag

Den enkelte ejendoms bidrag beregnes ud fra ejendommens ejendomsværdi, den offentlige ejendomsvurdering, som fremgår af ejendomsskattebilletten.

Forvaltningen undersøger i øjeblikket muligheden for at oprette ekstra zoner i områder med særlige lokale løsninger, fx ved Havstokken.

### **Fordelingsnøgle**

Forvaltningen anbefaler nedenstående fordelingsnøgle, som både anvendes til fordeling af anlægs- og driftsudgifter.

- **Grundbidrag** – udgør 1/3 af de samlede udgifter. Betales af alle ejere af fast ejendom som opnår en fordel af projektet. Bidraget opgøres som en fast promille af den samlede ejendomsværdi.
- **Oversvømmelsesbidrag** – udgør 2/3 af de samlede udgifter. Det er et tillægsbidrag, som betales af alle ejere af fast ejendom, som opnår beskyttelse mod oversvømmelse. Områderne med risiko for oversvømmelse opdeles i to zoner:
  - Højrisikozone – ejendomme beliggende mellem kote 0 og 2,0 meter.
  - Risikozone – ejendomme beliggende mellem kote 2,0 og 2,8 meter.

Ejere af ejendomme i højrisikozonen betaler dobbelt så meget i bidrag som ejerne af ejendomme i risikozonen.

Ejerlejligheder betaler bidrag i henhold til den zone, hvor matriklen for moder-ejendommen er beliggende – uanset hvilken etage lejligheden er placeret på.

### **Grænsetilfælde/-flader**

For ejendomme, som ligger på grænsen mellem to zoner:

Hvis en ejendom ligger på grænsen mellem to zoner, hører den til den zone, hvor mere end halvdelen af ejendommens bebyggelse befinder sig.

Hvis en ejendom er ubebygget, placeres ejendommen i den zone, hvor mere end halvdelen af ejendommen er beliggende.

For ejendomme, som lægger areal til Køge Dige:

Ejendomme, som lægger areal til Køge Dige, er bidragspligtige på lige fod med alle andre bidragspligtige.

Ejendomme med naturarealer, som lægger areal til Køge Dige, men som ikke opnår beskyttelse af ejendommen, betaler ikke bidrag.

Ejendomme, der undtaget fra vurdering eller har en ejendomsværdi på 0:

En række ejendomme er undtaget fra vurdering eller har en ejendomsværdi på 0. De forskellige typer fremgår af listen nedenfor sammen med et forslag til, hvordan bidraget for de enkelte typer fastlægges.

Ejendommene kan opdeles i følgende kategorier:

- **Moderejendomme til ejerlejligheder** – forvaltningen anbefaler, at denne gruppe af ejendomme fritages for bidrag, da alle ejerlejligheder tilknyttet ejendommen pålægges bidrag, som beskrevet ovenfor.
- **Kommunale parker og grønne områder og private grønne områder med en ejendomsværdi = 0** – Forvaltningen undersøger i øjeblikket forskellige modeller for værdisætning af disse arealer. Når værdien af arealerne er fastlagt, anbefaler forvaltningen, at disse pålægges bidrag efter samme bidragsmodel, som alle andre ejendomme
- **Kirker/kirkegårde** – er undtaget vurdering, men repræsenterer en stor værdi. Forvaltningen undersøger i øjeblikket forskellige modeller for værdisætning af disse arealer. Når værdien af arealerne er fastlagt, anbefaler forvaltningen, at disse pålægges bidrag efter samme bidragsmodel, som alle andre ejendomme.
- **Vejarealer og jernbaner** - offentlige vejarealer, privat ejende vejarealer samt jernbanearealer, med en ejendomsværdi = 0 – Forvaltningen undersøger i øjeblikket forskellige modeller for værdisætning af disse arealer. Når værdien af arealerne er fastlagt, anbefaler forvaltningen, at disse pålægges bidrag efter samme bidragsmodel, som alle andre ejendomme.

### Økonomi

Ca. 7500 ejendomme skal bidrage til projektet, og nedenstående bidrag er beregnet ud fra en anlægssum på 150 mio. kr. og med en tilbagebetalingstid på 25 år.

Ca. 1100 ejendomme skal alene betale grundbidraget, som årligt vil være på 138 kr. plus moms pr. mio. kr. i ejendomsværdi

Resten af ejendommene skal også betale oversvømmelsesbidrag: ca. 3400 ejendomme er beliggende i højrisikozonen, og skal betale et årligt bidrag på 688 kr. plus moms pr. mio. kr. i ejendomsværdi. Ca. 3000 ejendomme er beliggende i risikozonen, og skal betale et årligt bidrag på 413 kr. plus moms pr. mio. kr. i ejendomsværdi.

De beregnede bidrag, er inkl. bidrag til fremtidig drift og vedligeholdelse, som årligt er anslået til 2 % af den samlede anlægsudgift.

**Digelaug**

Det er tidligere besluttet, at der skal etableres et digelaug, som skal stå som bygherre for projektet. Alle bidragspligtige bliver medlem af digelaug. De bidragspligtige kan vælge enten at betale hele deres andel af anlægsudgifterne fra starten, eller betale til afdrag et fælles lån i digelaug over 25 år. Dette bidrag vil blive opkrævet sammen med ejendomsskatten. Der vil desuden være et årligt bidrag til drift og vedligeholdelse af dige og kystbeskyttelsesanlæg, som er anslået til ca. 2 % af anlægsudgiften. Kommunen kan opkræve et administrationsbidrag og en garantiprovision.

Når digelaug sender opkrævning ud til laugets medlemmer vil beløbet være momspligtigt, virksomheder og kommunen vil derfor kunne trække momsen fra. Forvaltningen har fundet ud af, at hvis kommunen står som bygherre for projektet, så kan borgerne spare momsen. Konsekvensen vil være at projektet belaster kommunens anlægsbudget. Derfor anbefaler, forvaltningen at man holder fast i den oprindelige model med digelaug som bygherre.

Digelaug planlægges oprettet i forbindelse med at der gives tilladelse til projektet. Processen forud for oprettelsen af digelaug, sker sideløbende med høringen af projektet.