

Emne Udgiftsfordeling til kystsikring. Beregningsforudsætningerne for fastsættelse af grundbidrag og tillæg
Til Sagen
Dato 7. november 2019
Udarbejdet af Rasmus Slot

NOTAT

I dette notat redegøres for, hvordan administrationen beregner fordelingen af udgifter til kystsikring mellem de enkelte ejere af fastejendom. Der redegøres for:

1. Hvilke data, der bruges i beregningen.
2. Hvordan grundbidraget beregnes.
3. Hvordan det beregnes, hvilke ejendomme, der skal betale tillæg – det vil sige, hvilke ejendomme, der skal betale et forhøjet bidrag fordi ejendommen er direkte berørt af en oversvømmelsesrisiko.
4. Fordelingen af udgifter ud for de beregnede arealer og eventuelle tillæg. Summen af ejendommens andele ganges med på prisen for en andel.

1. Data brugt i beregningen

Der benyttes flere datasæt som hentes udefra:

- Jordstykkerne hentes fra Geodatastyrelsen
- Bygninger hentes fra GeoDanmark
- Strandbyggelinjen hentes fra kommunens tekniske kort.
- Zonekort hentes fra Plandata.dk (Erhvervsstyrelsen)
- Antal og størrelse af overjordiske installationer ejet af ledningsejere, men som er placeret på fremmed grund, er oplyst af de respektive ledningsejere.

Oplysningerne i disse kilder anvendes uden ændringer.

Ud over disse oplysninger, har administrationen indhentet og/eller digitaliseret data i forbindelse med kystsikringsprojektet:

- Kommunen er inddelt i områderne A, B og C, som bliver sikret til forskellige niveauer og med forskellige kystsikringsanlæg. For hvert område er angivet størrelsen af de omkostninger, der skal fordeles. Det er angivet, hvor mange procent kommunen betaler i området, og det er angivet, hvor meget ekstra bidragsyderen skal betale, hvis ejendommen er direkte berørt af oversvømmelsesrisiko.
- Der bruges et sæt kort der viser, hvilke områder der er oversvømmelsestruet ved forskellige vandstande.



- Visse arealer indgår ikke i beregningen:
 - Vejareal
 - Areal beliggende på ydersiden af kystsikringen mod havet, f.eks. diger eller strandenge mv.).
 - 50 % af areal uden for strandbyggelinjen.
 - 98 % af areal i landzone.

Kystsikringsanlæggene er kortlagt, hvilket benyttes til at identificere de områder, der ligger på ydersiden af or kystsikringen.

2. Beregning af vægtet areal og tillægsareal, der er grundlag for fordelingen

Det "vægtede areal" er det areal, der for den enkelte ejendom anvendes til beregning af bidraget.

For alle ejendomme, der har en direkte eller en indirekte fordel af kystbeskyttelsen, opgøres det relevante areal i m² på grundlag af matrikelkortet, og der foretages fradrag for de faktorer, der er nævnt ovenfor, f.eks. vejareal, areal uden for strandbyggelinjen mv.

Der er nogle usikkerheder i denne beregning. Vi har ikke en registrering af, hvordan et vejareal er placeret på en ejendom, hvorofr vi ikke kan se, om det også er det areal, der fx ligger uden for diget. Vi har valgt at lægge til grund, at arealer, der ligger på ydersiden af diget eller strandbyggelinjen ikke er vejareal. Vi korrigerer også, hvis der viser sig små negative arealer, fordi de registrerede arealer ikke passer med koordinaterne i kortet – geometrien i matrikelkortet er ikke altid nøjagtig, men det er det bedste materiale, vi råder over ift. arealer på digets eller strandbyggelinjens yderside samt areal i landzone.

Efter den gennemgåede beregning foretages der en beregning af, om ejendommen skal betale et tillægsbidrag. Skal ejendommen det, bliver der beregnet et tillæg til m²-opgørelsen som gennemgået ovenfor. Der er to kriterier for tillæg:

1. Hvis en bygning på ejendommen berøres direkte af en oversvømmelsesrisiko lægges hele bygningens areal, beregnet ud fra GeoDanmark kortet, til ejendommen areal som beregnet ovenfor.
2. Hvis den ubebyggede del af en ejendom berøres af en direkte oversvømmelsesrisiko beregnes arealet på det oversvømmelsestruede areal og heraf lægges 15 % til ejendommens areal som beregnet ovenfor. Der foretages fradrag i dette areal efter de samme principper som ovenfor, f.eks. for areal beliggende på ydersiden af diget, areal uden for strandbyggelinjen, arealer i landzone og vejareal.

3. Beregning af areal til ledningsejernes installationer

Ledningsejere i området skal betale til kystbeskyttelsen og grundlaget for bidraget er:

1. Bidrag som grundejere beregnet efter samme principper som ovenfor.
2. En ekstra udgift svarende til et antal andele for hver installation inden for områderne, der ikke ligger på deres egen jord (det areal installationen dækker incl. serviceareal). I område A og B er det alle installationer i hele området, mens det for område C er installationer, der ligger inden for de oversvømmelsestruede områder.



4. Fordeling af udgifter

Ved fordelingen af udgifter tages der udgangspunkt i de samlede udgifter til kystbeskyttelsen inden for det område, hvor ejendommen er beliggende (område A, B eller C). Den samlede udgift for området fratrækkes den andel Solrød Kommune betaler, hvorefter resten divideres med det samlede antal anparter i hele området (summen af de vægtede m² samt tillæg). Herved fremkommer et beløb pr. anpart (pr. m²).

Den enkelte ejendoms andel udgøres af dens anparter, der som gennemgået består af summen af det vægtede areal og areal, der tillægges for den direkte oversvømmelsesrisiko for bygninger og areal.

Herefter ganges den enkelte ejendoms samlede antal anparter med værdien pr. anpart.

Et eksempel: En ejendom har et grundareal på 200 m², hvoraf 50 m² er vejareal. Der er en bygning på 75 m² og den direkte oversvømmelsesrisiko berører bygningen samt 50 m² af det ubebyggede areal.

Det vægtede areal vil være $200 \text{ m}^2 - 50 \text{ m}^2 = 150 \text{ m}^2$.

Tillægget for den oversvømmelsestruede bygning er 75 m² og 15 % af de 50 m² oversvømmelsestruede areal ($7,5 \text{ m}^2$) = 82,5 m².

Det samlede antal anparter er herefter $150 \text{ m}^2 + 82,5 \text{ m}^2 = 232,5 \text{ m}^2$.

Område C er specielt ved, at det kun er dem, der er direkte rørt af oversvømmelsen, der skal betale – så her har alle berørte et tillæg.