

Skælskør Højvandssikring

Grundejerdialog vedr.
bidragsfordeling af omkostninger



Velkommen

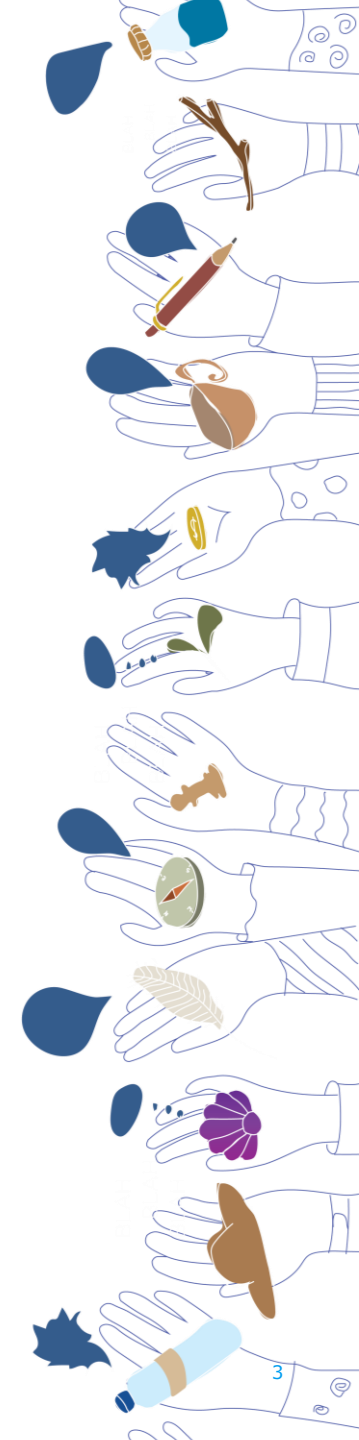
v. Jørgen Grüner, formand for Klima- og Miljøudvalget



PROGRAM FOR AFTENS GRUNDEJERMØDE

Tirsdag d. 29 April 2025

- Kl. 17.00 • **Velkomst** v. Jørgen Grüner, formand for Klima- og Miljøudvalget, Slagelse Kommune
- Kl. 17:05 • **Præsentation af Kystbeskyttelsesloven og mulige principper for bidragsfordeling** v. Marianne Skov, Rambøll
- **Faciliteret rundbordssnak – 'tilkendegiv umiddelbare reaktioner'** v. forhåndsudpeget bordordstyrere
- Kl. 18:10 • **Pause med sandwich inkl. drikkevare**
- Kl. 18:25 • **Præsentation af eksempler på bidragsfordelingsmodeller og deres principper for projektet 'Højvandssikring Skælskør'**, v. Marianne Skov, Rambøll
- **Faciliteret rundbordssnak med kaffe/the og kage** v. forhåndsudpeget bordordstyrere
- Kl. 19:30 • **Opsamling fra rundbordssnakkene i plenum** v. forhåndsudpeget bordordstyrere
- Kl. 19:50 • **Det videre forløb og nedsættelse af følgegruppe** v. Jørgen Grüner, formand for Klima- og Miljøudvalget, Slagelse Kommune
- Kl. 20:00 • **Tak for i dag**



SKÆLSKØR HØJVANDSSIKRING

Fælles projekt til gavn for
oversvømmelsestruede grundejere
og byen

- ✓ Projektet har til formål at beskytte mod oversvømmelse fra højvande og stormflod ved realisering af en højvandsmur med multifunktionelle funktioner og tilpasninger som skaber nye muligheder for oplevelser og samvær.
- ✓ Det er politisk besluttet, at højvandssikringen er dimensioneret til kote 2,0 m DVR90. ca. svarende til en statistisk 100-års højvandshændelse i 2070.
- ✓ Projektområdet er opdelt i to ift. oversvømmelsesfare.

Illustration: Schønherr + Morten Stræde
Ideoplæg – afleveret 21. oktober 2024



KYSTBESKYTTELSESLOVEN

Forvaltningsmæssige rammer

- **Hvem har ansvar for at ejendomme kystbeskyttes?**
 - ✓ Det er som udgangspunkt ejendommejerens eget ansvar at sikre sin ejendom mod oversvømmelse- og erosionsfare.
 - ✓ Hver nytteudøver er selv ansvarlig for tilvejebringelse af midler.
- **Projekttype jf. Kystbeskyttelsesloven**
 - ✓ Kapitel 1a: Kommunale fællesprojekter

En kommune kan beslutte at gennemføre et fælles kommunalt projekt, der sikrer flere ejendomme mod havoversvømmelse. I den forbindelse er det kommunen som 'faciliterer' processen og fastsætter bidragspligt for de ejendomme, som opnår kystbeskyttelse.
 - ✓ Kapitel 1c: Kystbeskyttelse, individuelt eller sammen

Flere enlige ejere kan sammen ansøge kommunen om anlæg af kystbeskyttelse.

BIDRAGSFORDELING

Hvem og hvad kan bidrage?

- **Hvem kan bidrage?**

Ejere af 'fast ejendom'.

Definitioner:

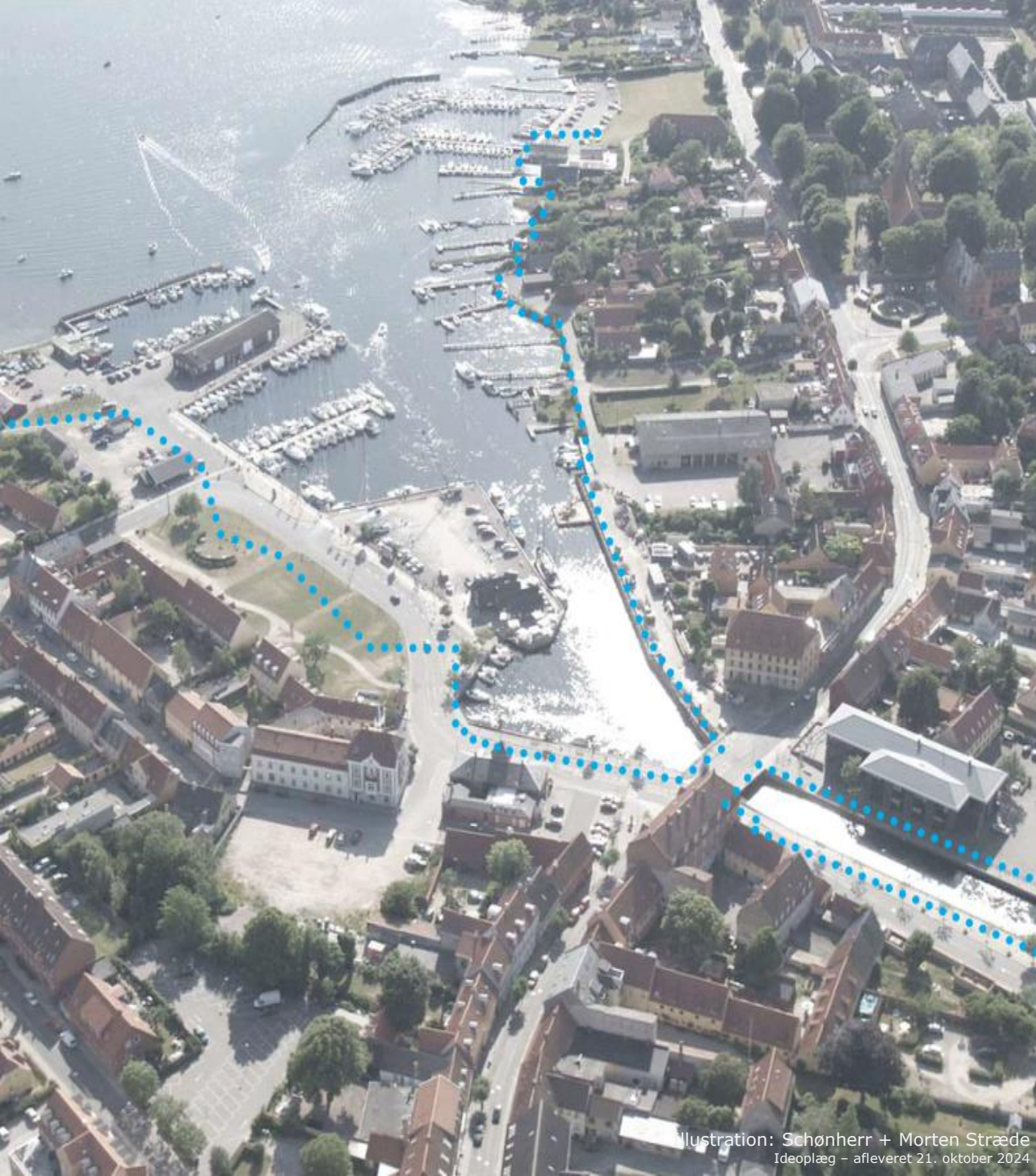
- ✓ Fast ejendom: Bygninger, grunde, veje, forsyningsledninger, jernbaner, der vil blive berørt af stormflod
- ✓ Ejere: Private personer, virksomheder, foreninger, forsyningsselskaber og offentlige myndigheder, der ejer bygninger, ubebyggede arealer, veje, forsyningsledninger, forsyningsanlæg etc.

- **Hvem kan pålægges bidrag?**

De som opnår direkte beskyttelsesfordel eller anden fordel.

- **Hvad er en fordel?**

Sparede omkostninger til skadesudbedring, genhusning, værdistigning, sikring af rekreative værdier, beskyttelse af infrastruktur, uhindret adgang, etc.



BIDRAGSFORDELING

Hvordan og hvad kan 'ejere af fast ejendom' pålægges?

- **Hvordan opgøres fordel?**

- ✓ Der er metodefrihed til fastlæggelse af bidragsprincipper og bidragssatser. Dokumentationskrav påhviler kommunen.
- ✓ Bidragsfordelingen skal være saglig, ligelig og kunne begrundes. dvs. den skal være rimelig.

- **Hvad kan 'ejere af fast ejendom' pålægges?**

- ✓ Bidrag til anlæg, drift og vedligehold af kystbeskyttelsen
- ✓ Der kan ikke opkræves bidrag til dækning af tiltag, der ikke har en kystbeskyttende virkning, eksempelvis indretning af ekstra opholds- og legepladser, både eller badebroer, planter m.v. Udgifter hertil betales af kommunen og/eller fonde.
- ✓ Derudover kan alle projektrelevante omkostninger indgå i den endelige bidragsfordeling, som eksempelvis rådgiver, projektering m.v.

- **Ekstra kommunalt bidrag, foruden at være 'ejer af fast ejendom'**

- ✓ Kommunalbestyrelsen kan vælge at betale ekstraordinære bidrag til kystbeskyttelsen, hvis det kan begrundes, at væsentlige almene interesser sikres. Kommunen kan således bidrage almene goders beskyttelse og bevaring under hensyntagen til retsprincipperne om saglighed og proportionalitet

BIDRAGSFORDELING

Muligheder for organisering og finansiering af kystbeskyttelse

- **Hvordan kan kystbeskyttelsen finansieres med kommunen som bygherre?**
 - ✓ Som en del af den kommunale anlægsramme.
 - ✓ Via kommunalt låneoptag.
- **Opkrævning af bidrag og tinglysning**
 - ✓ Det er kommunen, som inddriver bidragssatsens beløb via bidragsbilletten.
 - ✓ Kommunen fastsætter hvert år inden den 1. oktober hvilke bidrag, de enkelte bidragspligtige ejere af fast ejendom skal betale til kommunen (kap 2, §13).
 - ✓ Bidragene kan årligt justeres, selvom fordelingsnøglen er fastlagt.
F.eks. hvis en bygningsløs grund bliver bebygget.
 - ✓ Bidraget indbetales efter det regelsæt, som gælder for kommunal grundskyld og dækningsafgift.
*Efter tinglysningsloven skal bidraget ikke tinglyses, hvis en særlov (i dette tilfælde kystbeskyttelsesloven) giver hjemmel til fortrinsret.**
 - ✓ Bidragene tillægges udpantningsret, og for bidragene er der pante- og fortrinsret i ejendommen ligesom for kommunale ejendomsskatter.

**Det bemærkes at tinglysning af kystbeskyttelses anlægget kan ske på de ejendommene hvorpå anlægget ligger fysisk; også kaldet "deklaration om kystbeskyttelse". Formålet med tinglysning er bl.a., at den, der til enhver tid ejer en ejendom, altid kender de forpligtigelser, der er forbundet med tilladelsen til kystbeskyttelse. Kommunen er som myndighed påtaleberettiget, hvilket betyder kommunen har ret til at håndhæve en servitut (den juridiske aftale om evt. forpligtigelser og begrænsninger der er gældende for en ejendom).*

Mulige fordelingsprincipper til opgørelse af bidragssatser



NYTTE OG FORDELSIDENTIFICERING

- **Hvordan defineres at en fordel er opnået?**

Det er det vi skal snakke om i dag.

Hvad er rimeligt? Og hvordan skal vi gribe det an?

Vi opfordrer derfor til du i løbet af aftenen tilkender giver hvilke bidragsfordelingsprincipper og -modeller du helst ser den endelige bidragsfordeling tage afsæt i.

- **Overvejelser og refleksioner vedr. bidragsfordeling tage f.eks. tage afsæt i:**

- ✓ Bidragssatsers grad af afhængighed eller uafhængighed i relation til kvantificering af direkte fordel og anden fordel ift. skades og tabspotentiale ved oversvømmelse
- ✓ Bidragsmodellers grad af simplificering eller nuancering ift. kvantificering af nytte



KVANTIFICERING OG EVT. VÆGTNING AF FORDEL

✓ Grunde inkl. evt. bebyggelse til beboelse og erhverv

✓ Bebyggelse

- per bygning?
- per bygningsenhed?
- per bebygget areal (bygningens grundplan)?
- Samlede bygningskvadratmeter (grundplan inkl. evt. kælder og øvrige etager)?

✓ Grunde

- per jordstykke?
- per kvm?

✓ Offentligere vej- og opholdsarealer

- per løbende meter vej? (oversvømmet?, blokeret? etc.)
- per kvm oversvømmet vej?
- per jordstykke

✓ Ledningsejere

- per tekniske anlæg og installationer (komponenter), over og under jorden, herunder brønde, kabelskabe m.v.?
- per løbende meter ledning?
- per grund hvorpå anlæg er registeret?

PRINCIPPER IHT. IDENTIFICERING AF FORDEL

Principper for bidragsfordeling beskriver grundstenene, hvori metoden til identificering og opgørelse af fordelingsnøgle bestemmes.

✓ **Princip A:** Hvem og hvad skal medtages?

Princippet hviler på identificering af nytte på baggrund af ejendomsformer og/eller ejendomstyper.

✓ **Princip B:** Hvordan skal identificerede nyttedragere medtages ift. direkte fordel?

Princippet hviler på fordeling af økonomiske parter på baggrund af ejendommens skade - og tabspotentiale, indenfor valgte ejendomsformer og/eller ejendomstyper.

✓ **Princip C:** Hvordan skal undgåelse af utryghed og ejendomsværditab medtages ift. direkte fordel og anden fordel?

Princippet hviler på fordeling af økonomiske parter vægtet i forhold til risici, forsikring og muligheder for erstatningsudbetalinger jf. Naturskaderådet.

✓ **Princip D:** Hvordan skal identificerede medtages ift. direkte og anden fordel?

Princippet hviler på fordeling af økonomiske parter i henhold til opretholdelse af samfundsinfrastruktur, -service og forsyningssikkerhed.

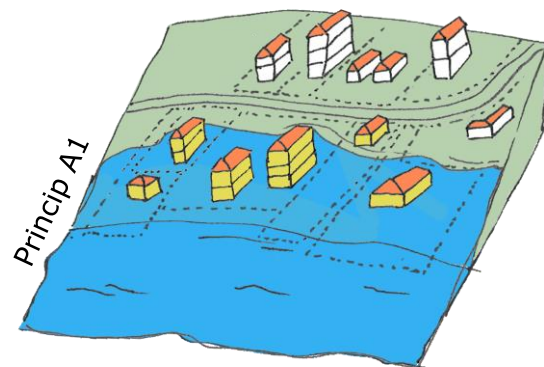
✓ **Princip E:** Solidarisk bidrag ift. anden fordel

Princippet hviler på et kollektivt ejerbidrag fra alle ejere af 'fast ejendom'.

PRINCIPPER FOR BIDRAGSFORDELING

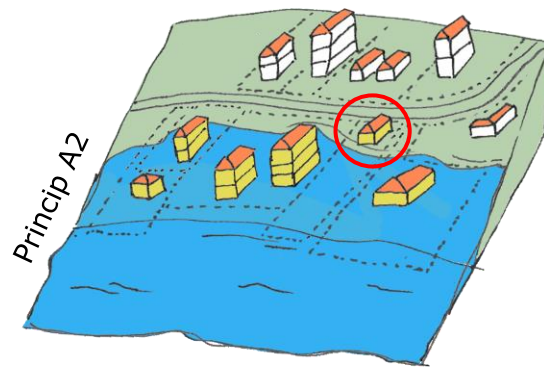
Princip A, beskrivelse: Princippet hviler på identificering af nytte på baggrund af ejendomsformer og/eller ejendomstyper.

Princip A, danner således grundlaget for hvem og hvad der skal medtages ift. de identificerede nyttedrageres fordel



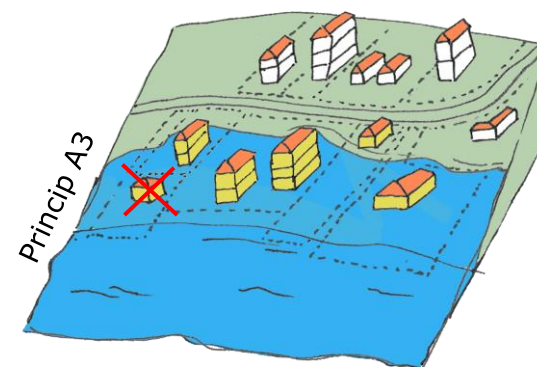
Ens bidragsnytte for alle
oversvømmet ejendomme ift.
ejendomsformer

*F.eks. Fordeling på baggrund af
antal grunde eller bygninger*



Differentieret bidragsnytte for
oversvømmet ejendomme ift.
ejendomsformer

*F.eks. Fordeling på baggrund af
grunde, herunder differentiering
af grunde med og uden
oversvømmet bygninger
(ejendomsformer)*



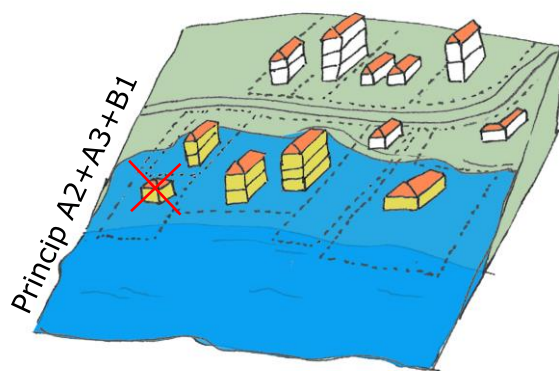
Differentieret bidragsnytte
for oversvømmet ejendomme
ift. ejendomstyper og evt.
ejendomsformer

*F.eks. Fordeling på baggrund
ejendomstyper, herunder
differentiering mellem bygninger
til beboelse og erhverv ift.
øvrige bygningsanvendelser*

PRINCIPPER FOR BIDRAGSFORDELING

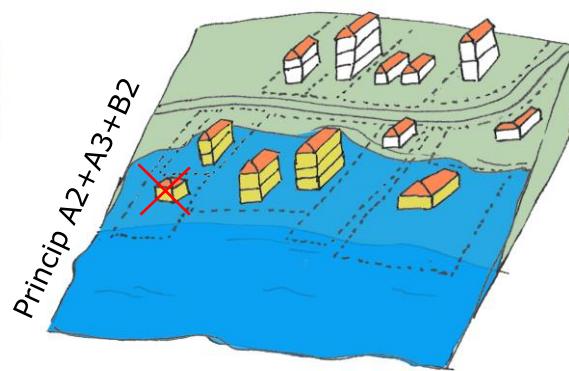
Princip B beskrivelse: Princippet hviler på fordeling af økonomiske parter på baggrund af ejendomsformer og evt. -typer samt ensartet eller differentieret ejendommens skade- og tabspotentiale.

Princip B, danner således grundlaget for hvordan de identificerede nyttebrugere skal medtages og dermed hvordan fordel bestemmes



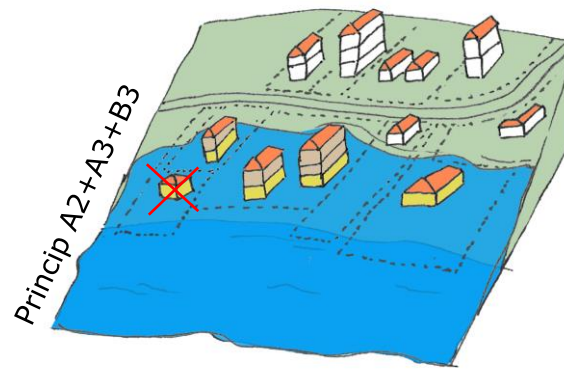
Ens bidragssats for bygninger og evt. grunde på oversvømmet ejendomme ift. ejendomsformer og -typer

F.eks. Parter per typeinddelt bygning og/eller grund



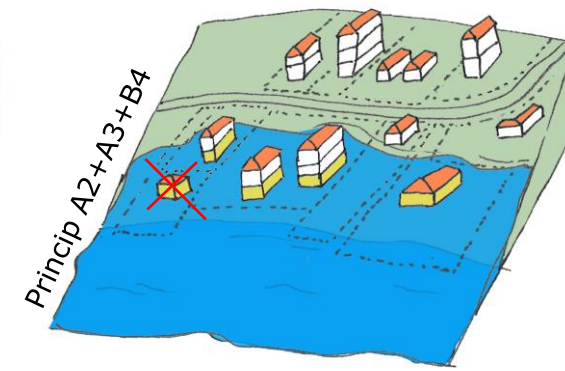
Ens kvm-bidragssats for bygningsarealer og evt. grundarealer på oversvømmet ejendomme ift. ejendomsformer og -typer

F.eks. Parter per typeinddelt bygningsarealer og/eller grundarealer



Differentieret kvm-bidragssats for alle bygningsarealer og evt. grundarealer på oversvømmet ejendomme ift. ejendomsformer og -typer

F.eks. Parter per typeinddelt bygningsarealer afhængig af placering på etager

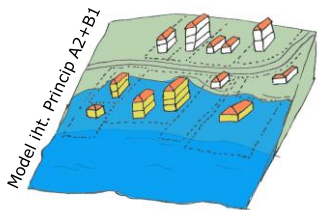


Ens kvm-bidragssats for bebygget arealer og evt. grundarealer på oversvømmet ejendomme ift. ejendomsformer og -typer

F.eks. Parter per typeinddelt bygningsarealer afhængig af grundplan og uafhængig af placering af enheder på øvrige etager

EKSEMPEL PÅ BIDRAGSFORDELINGSMODELLER OG -PRINCIPPER

Forudsætninger: To ejendomsejere, hvis grunde inkl. bygninger er oversvømmet skal dele anlægsomkostninger til højvandssikring for 1 mio. kr.
En ejer har en bygning på 100 kvm i ét plan & En ejer med bygning på 100 kvm i to plan, dvs. 50 kvm på hver etage



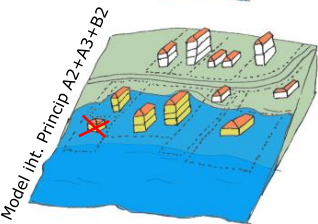
Ens bidragssats for bygninger på oversvømmet ejendomme

Princip (A2)+B1: Part per bygning uafhængig af ejendomstype

(BBR-bygninger vægtes lige, 100%)

Bygning på 100 kvm i ét plan: Parter i alt = 1 part til 500.000 kr.; Totalt for ejendomsejeren = 500.000 kr.

Bygning på 100 kvm fordelt i to plan: Parter i alt = 1 part til 500.000 kr.; Totalt for ejendomsejeren = 500.000 kr.



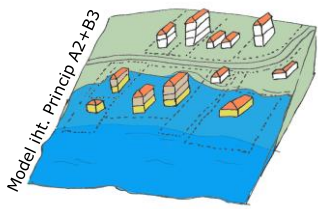
Ens kvm-bidragssats for alle bygningsarealer for beboelse og erhverv på oversvømmet ejendomme

Princip (A2)+A3+B2: Parter per bygningsarealer afhængig af ejendomstype

(BBR-bygningskvadratmeter vægtes lige, 100%)

Bygning på 100 kvm i ét plan: Parter i alt = 100 parter til 5.000 kr.; Totalt for ejendomsejeren = 500.000 kr.

Bygning på 100 kvm fordelt i to plan: Parter i alt = 50+50 = 100 parter til 5.000 kr.; Totalt for ejendomsejeren = 500.000 kr.



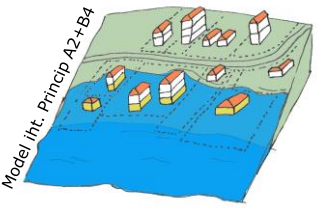
Differentieret kvm-bidragssats for alle bygningsarealer på oversvømmet ejendomme

Princip (A2)+B3: Parter per bygningsarealer afhængig af placering, herunder grundplan og evt. øvrige etagemeter

(BBR-bygningskvadratmeter vægtes forskellige, f.eks. vægtes arealer i stueplan dobbelt på meget ift. øvrige etagemeter, 50%)

Bygning på 100 kvm i ét plan: Parter i alt = 100 parter til 5.714 kr.; Totalt for ejendomsejeren = 571.429 kr.

Bygning på 100 kvm fordelt i to plan: Parter i alt = 50+(50*50% vægtning) = 75 parter til 5.714 kr.; Totalt for ejendomsejeren = 428.571 kr.



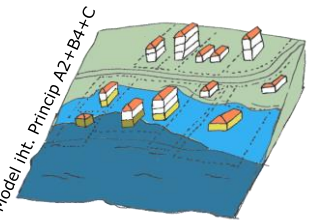
Ens kvm-bidragssats for bebygget arealer på oversvømmet ejendomme

Princip (A2)+B3+B4: Part per bygningsarealer afhængig af bebyggelsesareal

(BBR-bygningskvadratmeter vægtes forskellige, f.eks. vægtes kun arealer i grundplan, uafhængigt af evt. øvrige etagemeter, 0%.)

Bygning på 100 kvm i ét plan: Parter i alt = 100 parter til 6.667 kr.; Totalt for ejendomsejeren = 666.667 kr.

Bygning på 100 kvm fordelt i to plan: Parter i alt = 50 parter til 6.667 kr.; Totalt for ejendomsejeren = 333.333 kr.



Differentieret kvm-bidragssats for bebygget arealer afhængig af udsathed på oversvømmet ejendomme

Princip (A2)+B4+C: Part per bygningsarealer afhængig af bebyggelsesareal og udsathed

(BBR-bygningskvadratmeter vægtes forskellige, f.eks. vægtes kun arealer i grundplan i oversvømmelsestruet bygninger hyppigere end en 20 års-hændelse dobbelt så meget ift. grundplan i bygninger sjældnere end en 20-års hændelser, 50%.)

Bygning på 100 kvm i ét plan, oversvømmes sjældnere end en 20 års-hændelse: Parter i alt = 100*50% vægtning = 50 parter til 10.000 kr.; Totalt for ejendomsejeren = 500.000 kr.

Bygning på 100 kvm fordelt i to plan, oversvømmes hyppigere end en 20 års-hændelse: Parter i alt = 50 parter til 10.000 kr.; Totalt for ejendomsejeren = 500.000 kr.

eller

Bygning på 100 kvm i ét plan, oversvømmes hyppigere end en 20 års-hændelse: Parter i alt = 100 parter til 8.000 kr.; Totalt for ejendomsejeren = 800.000 kr.

Bygning på 100 kvm fordelt i to plan, oversvømmes sjældnere end en 20 års-hændelse: Parter i alt = 50*50% vægtning = 25 parter til 8.000 kr.; Totalt for ejendomsejeren = 200.000 kr.

Rundbordssnak

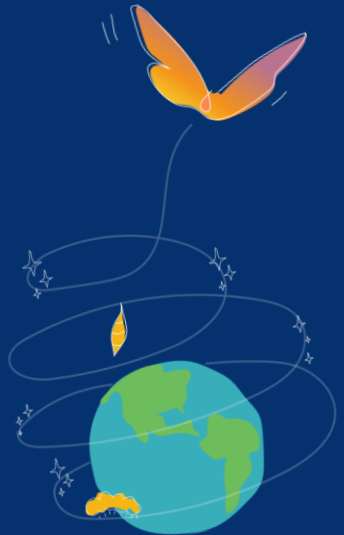
Ca. 15 min.

Umiddelbare refleksioner:

- ❖ Hvad synes du/I umiddelbart om de præsenterede principper?
- ❖ Hvor nuancerede, mener du/I opgørelsen af bidragssatser bør være?
 - ❖ F.eks. Antallet af bidragsfordelingsprincipper ift. andelen af ejer-bidragssatser som sammensættes
- ❖ Hvilke opgørelsesmetoder vil være rimelige?
 - f.eks. per kvadratmeter, per antal enheder (parter)
- ❖ Hvilken fordeling vil være rimelig imellem ejertyper?
 - f.eks. ejere af bygningsejendomme ift. ledningsejere og kommunale vejarealer



Pause, ca. 15 min
Vi starter igen kl. 18:25



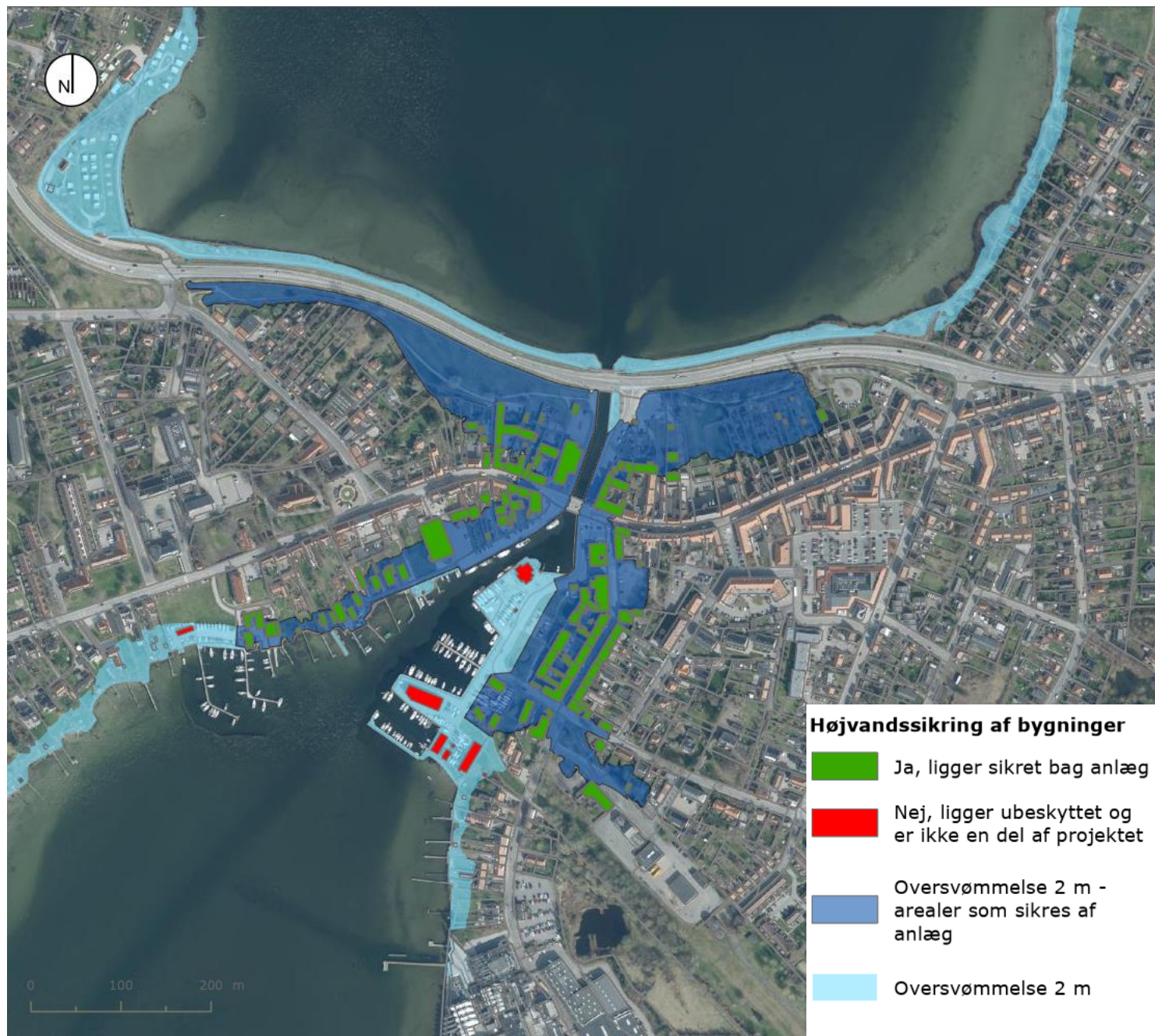
SKÆLSKØR HØJVANDSSIKRING

Hvem opnår direkte fordel i form af beskyttelse mod oversvømmelse?

- 136 Jordstykker (grunde) jf. GeoDanmark
- 140 Bygninger jf. GeoDanmark
- 78 Bygninger har registreret beboelse eller erhvervsanvendelse (Byg.021) jf. BBR.
- På tværs af de 78 ejendomme er der registreret adresser til 147 bygningsenheder, uafhængig om man er ejer eller er lejer af enheden jf. DAR.
- I alt er 23.890 kvm beboelsesarealer (Byg.038) og erhvervsarealer (Byg.039) jf. BBR
- I alt 13.106 kvm bebygget arealer (Byg.041), opgjort ift. bygningens anvendelse (Byg.021) jf. BBR
- I alt 205.024 kvm grundarealer jf. GeoDanmark

Grupperet ift. forskellige bidragsydere

- 68 oversvømmet grunde med oversvømmet bebyggelse til beboelse og erhvervsanvendelse
- 11 oversvømmet grunde med oversvømmet bebyggelse af anden karakter end beboelse og erhvervsanvendelse
- 41 oversvømmet grunde uden oversvømmet bebyggelse
- 16 registrerede offentlige vej- og opholdsarealer
- 149 grunde er oversvømmet hvor en eller flere af de 6 ledningsejere har installationer



FORUDSÆTNINGER FOR BEREGNINGSEKSEMPLER

Omkostninger ift. projektrealisering

- Anlægsinvestering ift. det tekniske kystbeskyttelses anlæg er sat til **22 mio. kr. ekskl. moms.**
- Samlet anlægsinvestering for projektet er ca. **38 mio. kr. ekskl. moms.**

Kommunalt bidrag ud over hvad der defineres som direkte fordel ift. det tekniske højvandssikringsanlæg, indeholder også integration af arkitektur, kunst og merværdiskabelse. Dette er opgjort til **16 mio. kr. ekskl. moms** og er ikke medtaget i beregningseksemplerne.

- Drift- og vedligeholdsmkostninger er ikke estimeret for nuværende og er derfor ikke medtaget i beregningseksemplerne. Det forslås dog at der opkræves et ensartet bidrag, fastsat solidarisk på vegne af alle identificerede nyttebrugere.
- Udgifter til den videre projektmodning, herunder projektering, myndighedsgodkendelse, udbud, kontrahering og tilsyn er for nuværende sat til **0 mio kr. ekskl. moms**, men kan indgå i den endelig opgørelse over omkostninger forbundet med realisering af projektet.

Datagrundlag ift. bidragssats

- **'Fast ejendom'** defineres som ejere indenfor følgende tre overordnet grupper
 - ✓ Grunde inkl. evt. bygninger til beboelse og erhverv
 - ✓ Offentlige vej- og opholdsarealer
 - ✓ Ledningsejere, ift. tekniske installationer over og under jorden
- Kun BBR registrerede arealer medtages for ejendomme. Herunder bebygget arealer (BBR Byg.041) og bygningsarealer opgjorte med en anvendelse til beboelse (BBR Byg.039) og erhverv (BBR Byg.040)
- Ejendom hvor hele eller dele ligger under sikringskoten på **2 m DVR90** medtages.

DATAGRUNDLAG IFT. DEFINERING AF FORDEL

Identificerede 'fast ejendom' ejertyper og definition af mulig partsnytte ifm. bidragsfordelingsmodel

Grunde inkl. evt. bebyggelse til beboelse og erhverv

✓ **Oversvømmet grund med oversvømmet bebyggelse**

- Bygningsbidrag ift. skader og tab
- Grundbidrag ift. opretholdelse og/eller forhøjelse af ejendomsværdi, tryghed mv.
- Solidarisk ejeradministrationsbidrag

✓ **Oversvømmet grund uden oversvømmet bebyggelse**

- Grundbidrag ift. opretholdelse og/eller forhøjelse af ejendomsværdi, tryghed mv.
- Solidarisk ejeradministrationsbidrag

Offentlige vej- og opholdsarealer

✓ **Oversvømmet jordstykke uden bebyggelse**

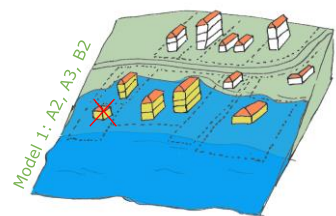
- Jordstykkebidrag ift. skader og tab
- Bidrag ift. oprettelse af samfundsinfrastrukturer og -services
- Solidarisk ejeradministrationsbidrag

Ledningsejere

✓ **Oversvømmet arealer**

- Bidrag ift. skader og tab samt oprettelse af samfundsinfrastrukturer og forsyningssikkerhed
- Solidarisk ejeradministrationsbidrag

EKSEMPLER PÅ BIDRAGSFORDELINGSMODELLER OG -PRINCIPPER



Model 1 'Korsørmodellen'

Princip A2, A3, B2-kvm-opgørelse for bygninger, grunde, kommunale vej- og opholdsarealer og ledningsejere.

'Grunder inkl. evt. oversvømmet bebyggelse':

Alle grundkvadratmeter medtages samt alle oversvømmet bygningskvadratmeter til beboelse og erhverv medtages, vægtet ift. 46%|54% fordelt imellem grunde og bygninger, for at 'fastholde' en skalering på ca. 10.

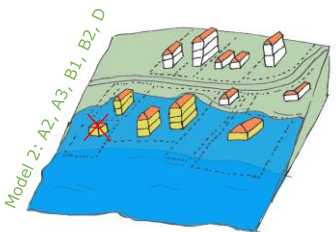
Offentlige vej- og opholdsarealer':

Alle jordstykkekvadratmeter medtages og beregnes som et kvm-bidrag.

'Ledningsejere':

Opgørelse af hver ledningskomponenter medtages. Vægtning indgår sammen med bygningerne (54%)

Sensitivitetsanalyse kan f.eks. indeholde differentiering af fordelingsforholdet imellem ejertyper, samt det vægtet forhold imellem grunde og bygninger.



Model 2 'Varieret enhedsopgørelse imellem bebyggelse og arealer i øvrigt'

Princip A2, A3, B1-sats-opgørelse for grunde, B1+D-sats-opgørelse for kommunale vej- og opholdsarealer og ledningsejere, B2-kvm-opgørelse for bygninger.

'Grunder inkl. evt. oversvømmet bebyggelse':

Alle grunde opgøres med ét partsbidrag samt alle oversvømmet bygningskvadratmeter til beboelse og erhverv medtages, vægtet ift. 20%|80% fordelt imellem grunde og bygninger.

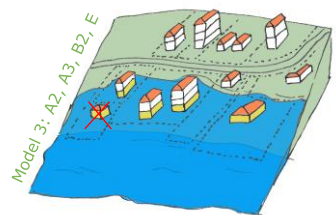
Offentlige vej- og opholdsarealer':

Alle jordstykker medtages med ét partsbidrag.

'Ledningsejere':

Alle grunde hvor ledningsoplysninger er registreret opgøres med én part til ledningsejer

Sensitivitetsanalyse kan f.eks. indeholde differentiering af fordelingsforholdet imellem ejertyper, samt det vægtet forhold imellem grunde og bygninger. Herudover om parter for grunde til bebyggelse og kommunale vej- og opholdsarealer skal vægtes ens.



Model 3 'Opgørelsesmetode jf. Rottebekæmpelse'

Princip A2, A3, B2-kvm-opgørelse for bebygget arealer, E-sats-opgørelse af solidarisk ejeradministrationsbidrag for alle ejere.

'Grunder inkl. evt. oversvømmet bebyggelse':

Alle grundejere medtages med ét solidarisk bidrag og alle oversvømmet bebygget arealer opgøres ift. 2 kategorier, på baggrund af om bebyggelsesgraden er større eller mindre end 250 kvm.

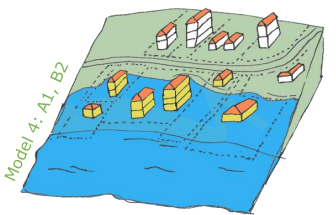
Offentlige vej- og opholdsarealer':

Alle jordstykkeejere medtages med ét solidarisk bidrag. Der opgøres på baggrund af antal.

'Ledningsejere':

Alle ledningsejere medtages med ét solidarisk bidrag. Der opgøres på baggrund af antal.

Sensitivitetsanalyse kan f.eks. indeholde differentiering af skæringsværdi, samt variationer på størrelsen af det solidariske ejeradministrationsbidrag.



Model 4 'Simpel opgørelse med udgangspunkt i grunde ift. ejerenheder'

Princip A1, B2-kvm-opgørelse for alle ejere med udgangspunkt i kvm grund.

'Grunder inkl. evt. oversvømmet bygninger':

På baggrund af grundkvadratmeter, identificeres alle grunde med og uden over oversvømmet bebyggelse til beboelse og erhverv.

Offentlige vej- og opholdsarealer':

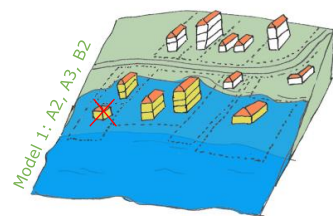
Alle jordstykkekvadratmeter medtages og opgøres ift. én part per grund.

'Ledningsejere':

Alle grunde hvor ledningsoplysninger er registreret opgøres med én part til ledningsejer

Sensitivitetsanalyse kan f.eks. indeholde analyse af forskelligartet vægtning af bidragsnytte imellem ejertyper.

EKSEMPLER PÅ BIDRAGSFORDELINGSMODELLER OG -PRINCIPPER



Model 1 'Korsørmodellen'

Princip A2, A3, B2-kvm-opgørelse for bygninger, grunde, kommunale vej- og opholdsarealer og ledningsejere.

'Grunder inkl. evt. oversvømmet bebyggelse':

Alle grundkvadratmeter medtages samt alle oversvømmet bygningskvadratmeter til beboelse og erhverv medtages, vægtet ift. 46%|54% fordelt imellem grunde og bygninger, for at 'fastholde' en skalering på ca. 10.

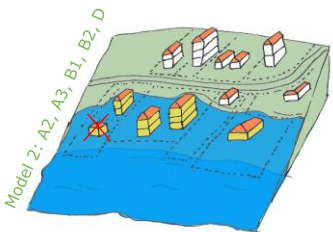
Offentlige vej- og opholdsarealer':

Alle jordstykkekvadratmeter medtages og beregnes som et kvm-bidrag.

'Ledningsejere':

Opgørelse af hver ledningskomponenter medtages. Vægtning indgår sammen med bygningerne (54%)

Sensitivitetsanalyse kan f.eks. indeholde differentiering af fordelingsforholdet imellem ejertyper, samt det vægtet forhold imellem grunde og bygninger.



Model 2 'Varieret enhedsopgørelse imellem bebyggelse og arealer i øvrigt'

Princip A2, A3, B1-sats-opgørelse for grunde, B1+D-sats-opgørelse for kommunale vej- og opholdsarealer og ledningsejere, B2-kvm-opgørelse for bygninger .

'Grunder inkl. evt. oversvømmet bebyggelse':

Alle grunde opgøres med ét partsbidrag samt alle oversvømmet bygningskvadratmeter til beboelse og erhverv medtages, vægtet ift. 20%|80% fordelt imellem grunde og bygninger.

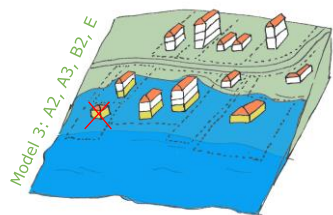
Offentlige vej- og opholdsarealer':

Alle jordstykker medtages med ét partsbidrag.

'Ledningsejere':

Alle grunde hvor ledningsoplysninger er registreret opgøres med én part til ledningsejer

Sensitivitetsanalyse kan f.eks. indeholde differentiering af fordelingsforholdet imellem ejertyper, samt det vægtet forhold imellem grunde og bygninger. Herudover om parter for grunde til bebyggelse og kommunale vej- og opholdsarealer skal vægtes ens.



Model 3 'Opgørelsesmetode jf. Rottebekæmpelse'

Princip A2, A3, B2-kvm-opgørelse for bebygget arealer, E-sats-opgørelse af solidarisk ejeradministrationsbidrag for alle ejere.

'Grunder inkl. evt. oversvømmet bebyggelse':

Alle grundejere medtages med ét solidarisk bidrag og alle oversvømmet bebygget arealer opgøres ift. 2 kategorier, på baggrund af om bebyggelsesgraden er større eller mindre end 250 kvm.

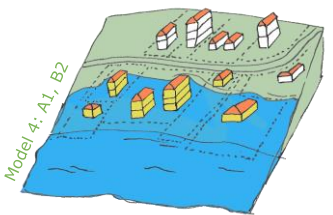
Offentlige vej- og opholdsarealer':

Alle jordstykkeejere medtages med ét solidarisk bidrag. Der opgøres på baggrund af antal.

'Ledningsejere':

Alle ledningsejere medtages med ét solidarisk bidrag. Der opgøres på baggrund af antal.

Sensitivitetsanalyse kan f.eks. indeholde differentiering af skæringsværdi, samt variationer på størrelsen af det solidariske ejeradministrationsbidrag.



Model 4 'Simpel opgørelse med udgangspunkt i grunde ift. ejerenheder'

Princip A1, B2-kvm-opgørelse for alle ejere med udgangspunkt i kvm grund.

'Grunder inkl. evt. oversvømmet bygninger':

På baggrund af grundkvadratmeter, identificeres alle grunde med og uden over oversvømmet bebyggelse til beboelse og erhverv.

Offentlige vej- og opholdsarealer':

Alle jordstykkekvadratmeter medtages og opgøres ift. én part per grund.

'Ledningsejere':

Alle grunde hvor ledningsoplysninger er registreret opgøres med én part til ledningsejer

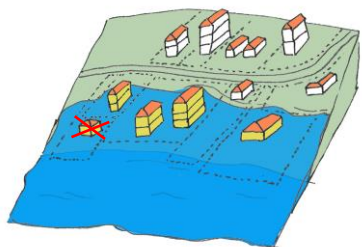
Sensitivitetsanalyse kan f.eks. indeholde analyse af forskelligartet vægtning af bidragsnytte imellem ejertyper.

'Højvandssikring Skælskør'

EKSEMPEL PÅ BIDRAGSFORDELINGSMODEL

'Korsørmodellen' – opgørelse med tal fra kystbeskyttelsesprojektet i Korsør

Princip A2, A3, B2-kvm-opgørelse for bygninger, grunde, kommunale vej- og opholdsarealer og ledningsejere.
Forholdet imellem bygninger og grunde er vægtet ift. 80% og 20%. Ledningskomponenter indgår i bygningsvægtningen.

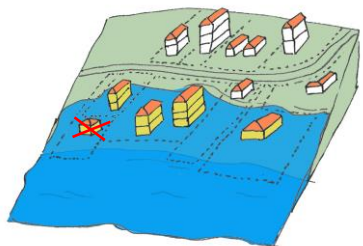


	Bidragssats
Oversvømmet bygning på 100 kvm i ét plan på 200 kvm grund:	7.294 kr.
Oversvømmet bygning på 100 kvm fordelt i to plan på 200 kvm grund:	7.294 kr.
Oversvømmet grund på 200 kvm uden oversvømmet bebyggelse:	1.218 kr.
Oversvømmet kommunalt vej- og opholdsareal på 100 kvm:	1.218 kr.
Oversvømmet over- eller underjordiske ledningsinstallationer per 100kvm:	60.766 kr.

Fordelsidentificering
Enhedspris per bygningsopgørelse: 61 kr. per kvm
Enhedspris per grundopgørelse: 6 kr. per kvm
Enhedspris per kommunalt vej- og opholdsareal: 6 kr. per kvm
Enhedspris per ledningsenhed: 61 kr. per kvm komponenter

'Korsørmodellen' – opgørelse med tal fra projektet 'Højvandssikring Skælskør'

Princip A2, A3, B2-kvm-opgørelse for bygninger, grunde, kommunale vej- og opholdsarealer og ledningsejere.
Forholdet imellem bygninger og grunde er vægtet ift. 80% og 20%. Ledningskomponenter indgår i bygningsvægtningen.



	Bidragssats
Oversvømmet bygning på 100 kvm i ét plan på 200 kvm grund:	76.188 kr.
Oversvømmet bygning på 100 kvm fordelt i to plan på 200 kvm grund:	76.188 kr.
Oversvømmet grund på 200 kvm uden oversvømmet bebyggelse:	9.923 kr.
Oversvømmet kommunalt vej- og opholdsareal på 100 kvm:	9.923 kr.
Oversvømmet over- eller underjordiske ledningsinstallationer per 100 kvm:	71.895 kr.

Fordelsidentificering
Enhedspris per bygningsopgørelse: 719 kr. per kvm
Enhedspris per grundopgørelse: 21 kr. per kvm
Enhedspris per kommunalt vej- og opholdsareal: 21 kr. per kvm
Enhedspris per ledningsenhed: 719 kr. per kvm komponenter

Hvis samme enhedspriser og fordelingsprincipper skulle fastholdes for projektet i Skælskør, vil kun 2,6 mio kr. ud af de 22 mio kr. være tilvejebragt...

'Højvandssikring Skælskør'

EKSEMPLER PÅ BIDRAGSFORDELINGSMODELLER OG -PRINCIPPER

Omkostningsfordeling	Model 1 'Korsmodelle Princip A2, A3, B2-kvm-opgørelse for bygninger, grunde, kommunale vej- og opholdsarealer og ledningsejere.	Bidragssats per ejendomsejer	Fordelsidentificering Enhedspris for udvalgte eksempler af 'fast ejendom'
Private: 68 % Kommunalt: 31 % Ledningsejere: 1 %	Oversvømmet bygning på 100 kvm i ét plan på 200 kvm grund: Oversvømmet bygning på 100 kvm fordelt i to plan på 200 kvm grund: Oversvømmet grund på 200 kvm uden oversvømmet bebyggelse: Oversvømmet offentligt vej- og opholdsareal på 100 kvm: Oversvømmet over- eller underjordiske ledningsinstallationer, per 100 kvm:	58.240 kr. 58.240 kr. 9.923 kr. 9.923 kr. 483 kr.	Enhedspris per grund inkl. evt. bebyggelse: 50 kr. per kvm og 483 kr. per kvm Enhedspris per offentligt vej- og opholdsareal: 50 kr. per kvm Enhedspris per ledningsenhed: 483 kr. per kvm komponenter
Omkostningsfordeling	Model 2 'Varieret enhedsopgørelse imellem bebyggelse og arealer i øvrigt' Princip A2, A3, B2-kvm-opgørelse for bygninger, B1-sats-opgørelse for grunde og B1+C-sats-opgørelse for kommunale vej- og opholdsarealer og ledningsejere.	Bidragssats per ejendomsejer	Fordelsidentificering Enhedspris for udvalgte eksempler af 'fast ejendom'
Private: 63 % Kommunalt: 12 % Ledningsejere: 25 %	Oversvømmet bygning på 100 kvm i ét plan på 200 kvm grund: Oversvømmet bygning på 100 kvm fordelt i to plan på 200 kvm grund: Oversvømmet jordstykke på 200 kvm uden oversvømmet bebyggelse: Oversvømmet offentligt vej- og opholdsareal på 100 kvm: Oversvømmet over- eller underjordiske ledningsinstallationer på 100 kvm grund:	78.813 kr. 78.813 kr. 26.190 kr. 49.107 kr. 49.107 kr.	Enhedspris per grund inkl. evt. bebyggelse: 26.190 kr. per part og 533 kr. per kvm Enhedspris per offentligt vej- og opholdsareal: 49.107 kr. per part Enhedspris per ledningsenhed: 49.107 kr. per part
Omkostningsfordeling	Model 3 'Opgørelsesmetode jf. Rottebekæmpelse' Princip A2, A3, B2-kvm-opgørelse for bebygget arealer. Skæringsværdi 250 kvm. E-sats-opgørelse af solidarisk ejeradministrationsbidrag for alle ejere.	Bidragssats per ejendomsejer	Fordelsidentificering Enhedspris for udvalgte eksempler af 'fast ejendom'
Private: 74 % Kommunalt: 13 % Ledningsejere: 13 %	Oversvømmet bygning på 100* kvm ét plan på 200 kvm grund (gr.1): <i>* Bebyggelsesgraden skal være over 250 kvm, men 100 kvm medtages for at bibeholde muligheden for sammenligning</i> Oversvømmet bygning på 100 kvm i ét plan på 200 kvm grund (gr.2): Oversvømmet bygning på 100 kvm fordelt i to plan på 200 kvm grund (gr.2): Oversvømmet offentligt vej- og opholdsareal på 100 kvm: Oversvømmet over- eller underjordiske ledningsinstallationer på 100 kvm grund:	201.293 kr. 464.233 kr. 113.647 kr. 69.823 kr. 26.000 kr. 26.000 kr.	Enhedspris per bebygget areal: Gr. 1, >250 kvm = 1.753 kr. per kvm Gr. 2, <250 kvm = 876 kr. per kvm; Enhedspris per ejeradministrationsbidrag: 26.000 kr. per part
Omkostningsfordeling	Model 4 'Simpel opgørelse med udgangspunkt i grunde ift. ejerenheder' Princip A1, B1-sats-opgørelse for alle ejere med udgangspunkt i kvm grunde/jordstykker.	Bidragssats per ejendomsejer	Fordelsidentificering Enhedspris for udvalgte eksempler af 'fast ejendom'
Private: 44 % Kommunalt: 11 % Ledningsejere: 45 %	Oversvømmet bygning på 100 kvm i ét plan på 200 kvm grund: Oversvømmet bygning på 100 kvm fordelt i to plan på 200 kvm grund: Oversvømmet jordstykke på 200 kvm uden oversvømmet bebyggelse: Oversvømmet offentligt vej- og opholdsareal på 100 kvm: Oversvømmet grund med over- eller underjordiske ledningsinstallationer:	88.710 kr. 88.710 kr. 88.710 kr. 88.710 kr. 88.710 kr.	Enhedspris per grund inkl. evt. bebyggelse: 88.710 kr. per part Enhedspris per offentligt vej- og opholdsareal: 88.710 kr. per part Enhedspris per ledningsenhed: 88.710 kr. per part

'Højvandssikring Skælskør'

UMIDDELBARE FORDELE OG ULEMPER?

De enkelte bidragsfordelingsmodeller og principperne bag vil, i sig selv og sammensat, altid have en række fordele og ulemper afhængig af hvad og hvordan vurderingerne fortages og øjnene der ser:

- **Vished vedr. fordelingsnøgle og bidragssats**

En ændring af det samlede antal bygningskvadratmeter vil ændre den årlige opkrævnings beløbsstørrelse
f.eks. bygningskvadratmeter ift. anvendelsesændringer, tilbygninger eller ombygninger.

- **Enkelthed vedr. fordelingsnøgle**

En enkelt fordelingsnøgle kan mindske kompleksiteten som opstår ved sammensætning af flere bidrag per ejer opgjort pga. forskellige principper.

f.eks. opgørelse af færre bidrag som skal sammensættes, kan skabe større klarhed og gennemsigtighed ift. omkostningerne for den enkelte

f.eks. Opgørelse af bidrag fra modeller med afsæt i en større robusthed ventes at kunne skabe større klarhed over bidragsstørrelse, ift. en kompleks bidragsmodel som kan være mere sensitiv over for ændringer af det årlige bidragsbeløb.

- **Forvaltningsmæssigt vedr. opkrævning og administration af bidragssats**

Opkrævning af bidragssats er en ressourcekrævende procedure.

f.eks. Kan anvendelse af 'kendt' opgørelsesmetode afhjælpe.

Rundbordssnak

Ca. 35 min.

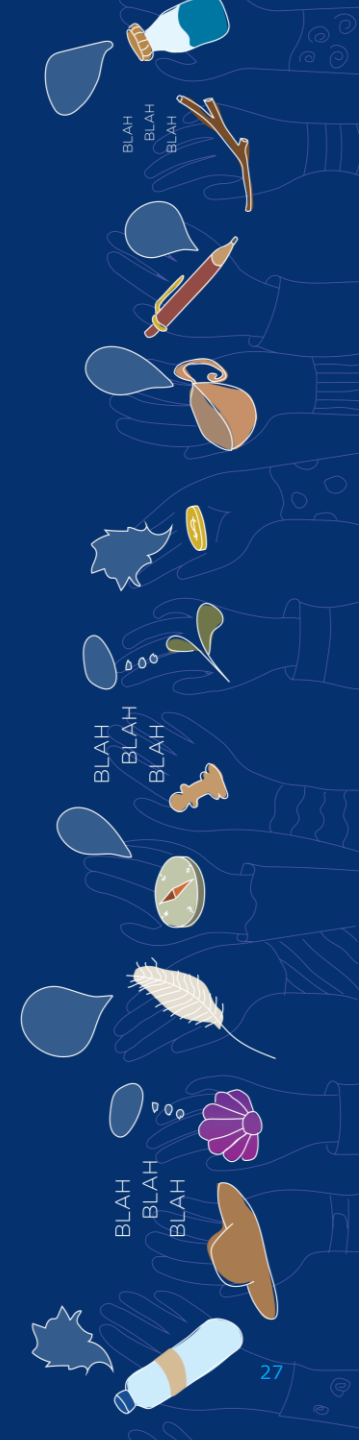


Refleksioner og tanker ift. de præsenterede principper og forudsætninger for bidragsfordelingsmodellerne for projektet 'Højvandssikring Skælskør'

- ❖ Hvad synes I umiddelbart om de præsenterede principper og modeller? Hvilke fordele og ulemper ser du/I ved de forskellige modeller?
- ❖ Ift. valg principper for bidragsfordelingsmodel?
 - Hvilke opgørelsesmetoder ønskes og findes rimelige?
f.eks. per kvadratmeter, per antal, per enhed
 - Hvilken %-fordeling findes rimelig imellem ejertyper?
f.eks. Ejere af bygningsejendomme ift. ledningsejere og kommunale vejarealer
- ❖ Ift. beregnet bidragssats?
 - Hvordan vurderes størrelsesorden på de beregnede bidragssatser ift. identificerede typer af fast ejendom, herunder funktioner og/eller anvendelser.
f.eks. Beboelsesejendom, klassificeret som enfamiliehus ift. etageejendom

Opsamling

Refleksioner fra rundbordssnakke
og tilkendegivelser



FØLGEGRUPPE – HVEM VIL VÆRE MED?

Projektmodning i fællesskab

Slagelse Kommune søger en følgegruppe som i samarbejde kan være med til at udarbejde forslag til højvandssikring af Skælskør. Vi søger således 10-12 personer, som kommunen hurtigt kan komme i dialog med vedr. projektet

Følgegruppe skal.....

Uddrag fra kommissorium fra tilsvarende grupper

- *opnå et kendskab til kystbeskyttelse, så der kan træffes kvalificerede beslutninger.*
- *lytte til øvrige grundejerne i området og få deres meninger med.*
- *udveksle erfaringer, viden og indtryk mellem følgegruppens medlemmer og de andre grundejere i området.*
- *Konstituering (valg af kontaktperson) sker på det første møde i følgegruppen.*
- *Følgegruppen er beslutningsdygtig, når mindst 50 % af medlemmerne er til stede.*
- *Udarbejdede forslag vil blive sendt i høring i Kystdirektoratet og hos alle berørte grundejere.*

'Højvandssikring Skælskør'

DET VIDERE FORLØB....

Aktiviteter

Den 7. Maj 2025	Klima- og Miljøudvalget holder temamøde om kystsikring.
Maj 2025:	Rambøll udarbejder et notat om bidragsfordeling indeholdende rammer og forudsætninger samt principper. Notatet skal samle op den forudgående proces og bruges som basis for en politisk vedtagelse af principper for bidragsfordeling i Klima- og Miljøudvalget.
Maj 2025 - 2026	Følgegruppe arbejder sammen med Slagelse Kommune om at modne projektidéerne yderligere, således et samlet projekt kan fremsættes for grundejere og politikere.
Senest i 2026	Klima- og Miljøudvalget vedtager principper for bidragsfordeling for højvandssikring af Skælskør by.

Økonomisk ramme

Kommunen har afsat 3,3 mio. kr. i 2026, 1 mio. kr. i 2027 og 15,5 mio. kr. i 2028 til projektet.

Information

Følg løbende med på projekthjemmesiden: www.slagelse.dk/HoejvandSkaelskoer
Her vil aftens præsentation også kunne findes om et par dage

Kontakt e-mail

Lisbet Andersen: liast@slagelse.dk

Tak for i aften

Tilkendegiv gerne jeres holdninger til præsenterede bidragsfordelingsmodeller og -principper

en grøn farvet post-it note indikerer om **du kan lide eller foretrækker** særlige bidragsfordelingsprincipper og -modeller og en lyserød post-it note, hvis der er særlige bidragsfordelingsprincipper og -modeller **du ikke kan lide eller fortrækker**