

# FAQ for varsling af stigende omkostninger til kystsikring i område A øst for Strandvejen

## Indledende informationer

### Beskeder til Solrød Kommune

Sendes på mail til [kyst@solrod.dk](mailto:kyst@solrod.dk)

### Mere info

Der er mere info om projektet på Solrød Kommunes hjemmeside under fanen aktuelle projekter og emnet kystbeskyttelse. Her er der også spørgsmål/svar ark samt videoer, der f.eks. forklarer betalingsmodellen og de specifikke anlæg til kystsikringen. Find siden her: <https://www.solrod.dk/borger/aktuelle-projekter/kystsikring>

## Varsling om stigende omkostninger:

### Spg: Hvor mange varslingsbreve har kommunen sendt til grundejerne i område A

**Svar:** Solrød Kommune har udsendt 2 varslingsbreve omhandlende stigende udgifter. Det første brev blev udsendt den 31. januar 2023. Det andet brev blev sendt den 3. august 2023. Du kan se de to breve på kommunens hjemmeside: <https://www.solrod.dk/borger/aktuelle-projekter/kystsikring>

### Spg: Hvorfor stiger udgifterne til kystsikringen i område A

**Svar:** I forbindelse med kystsikringen af område A har der været en række omstændigheder der har ført til en fordyrelse af projektet. Det skyldes primært følgende forhold:

#### Standsning og opstart af sandfodringen

Sandfodringen startede i juni måned 2022 og var planlagt til at være færdig inden sommerferien. Under opstarten af sandfodringen fik Solrød Kommune henvendelser fra borgere langs kysten i område A vedrørende placeringen af sandet, der hvor det skulle placeres på private matrikler. Som følge af dette har der været en længere afbrydelse i sandfodringen på omkring fire måneder, hvor der er blevet afholdt mange møder med de berørte grundejere om tilrettelæggelsen af sandfodringen. Stop og genopstart har medført ekstraomkostninger til f.eks. genetablering af byggeplads og ekstra mandetimer.



#### Undersøgelse af forskydning af sikringszonen

I forbindelse med sandfodringen var der blandt nogle af borgere i den nordlige ende af område A (Karlstrup Strands Grundejerforening) et ønske om at undersøge muligheden for at flytte sikringszonen 5 m ud mod vandet. Bevæggrunden for undersøgelsen var at undgå en stor mængde sandfodring på private matrikler. I november 2022 kom konklusionen på undersøgelserne som viste, at det ikke var muligt at rykke sikringszonen frem uden en større ændring af det allerede godkendte og igangsatte projekt. En konklusion som Kystdirektoratet var enig i. I forbindelse med undersøgelsen har der været ekstra udgifter forbundet med rådgiverydelser og advokatbistand.

#### Færdiggørelse af sandfodringen på private matrikler

I forbindelse med genoptagelse af sandfodringen i efteråret 2022, og efter møder med de berørte matrikler har der nogen steder i den nordlige del været behov for at sandfodre med en stor mængde sand, som skulle tilpasses de enkelte havers naturlige forløb. Dette har betydet meromkostninger idet der har været behov for ekstra rådgivning i forbindelse med tilrettelæggelsen af tilretningerne og udarbejdelse af aftalegrundlag mv. Derudover har der været ekstraomkostninger til ændring af maskinstørrelser samt behov for flere maskiner til sandfodringen samt en del ekstra mandetimer hos entreprenøren.

#### Vejrlig

De ovenstående forhold har medført forsinkelser i arbejdet med sandfodringen, der delvist er blevet udført i løbet af efteråret og den tidlige vinterperiode. I november og december har der været perioder med storm. Det dårlige vejr har medført et akut behov for at flytte de udlagte sanddepoter væk fra kysten og længere ind på land for at undgå, at for meget sand blev "spist" af havet.

#### Merforbrug af sand

I forbindelse med genoptagelse af sandfodringen har det vist sig, at der skulle bruges mere sand end det oprindelige estimat. Forsinkelserne i sandfodringen har medført, at en del af sanddepoterne er spredt og skyllet i havet på grund af de nævnte forsinkelser og grundet efterfølgende dårligt vejr.

#### Sortering og undersøgelser af sandbunkerne

I løbet af sandfodringen blev der fundet sten af varierende størrelse i det påfyldte sand. Dette har medført, at der blev igangsat en sortering af de resterende sandbunker for at undgå at flere store sten blev spredt ud på stranden. I denne forbindelse blev der igangsat undersøgelser for at sikre, at kvaliteten af det tilbageværende sand overholdt den forskrevne standard.

#### Oprindeligt for lavt anlægsoverslag

Det oprindelige rammebudget for anlægsarbejder med tilhørende rådgivning er beregnet af kommunens daværende tekniske rådgiver Rambøll i 2020. Dette budget har efterfølgende vist sig ikke at have taget tilstrækkelig højde for prisudviklingen. Eksempelvis blev der ved udbud af sandfodringsarbejder, udbudt primo 2022, konstateret tilbudspriser, der var ca. 80% højere end forventet i det oprindelige budget. Det oprindelige rammebudget er anvendt som grundlag for beregning af den andels-pris, der ved kystbeskyttelsesprojektets start er meldt ud til grundejerne i område A.



### Generelle prisstigninger

Den globale efterspørgsel på byggematerialer og prisstigninger på brændstof grundet Ukraine krig samt den globale energikrise, har de seneste år medført markante prisstigninger på anlægsarbejder, materialeindkøb, brændstof mv. Dette har haft stor betydning for de tilbudte priser på især stålarbejder, jordarbejder og betonarbejder. Prisstigningerne på entreprenørmarkedet ses som markante i forhold til tidligere års udsving i priseniveauet for anlægsarbejder. Der er i 2023 oplevet tilsvarende meget store prisstigninger i udbudte arbejder hos bl.a. KLAR Forsyning.

### Højere renteniveau

Renteniveauet er de seneste år steget markant. Således er renteniveauet for f.eks. erhvervslån steget fra ca. 2,5% i 2020 til foreløbig over 4% i 2023 (kilde: Danmarks Nationalbank). Renteniveauet påvirker entreprenørfirmaers indtjening og entreprenørbranchen indregner disse omkostninger i tilbuddene.

### **Spg: Hvor meget stiger andelsprisen?**

**Svar:** Meromkostningerne vil få betydning for det beløb som grundejerne i område A bliver opkrævet for kystsikringen. Det forventes at den oprindelige skønnede andelspris på 4,85 kr. pr. andel stiger til til 9,19 kr. pr. andel. Dvs. omkring en fordobling.

Der er stadig tale om en foreløbig fastsættelse. Den endelige fastsættelse af anlægsbidraget kan først ske, når den sidste del af kystsikringen er færdig og de endelige udgifter kendes. Sidste del af kystsikringen er færdiggørelsen af spunsvæg ved Karlstrup Mosebæk, sluse ved Solrød Bæk og tværdige ved Fuglesangsvej.

### **Bidragspligten:**

#### **Spg: Jeg mangler indsigt i udgifternes generelle fordeling**

**Svar:** Bidragsfordelingen ligger offentligt tilgængeligt på Solrød Kommunes hjemmeside under byrådssagen, men den endelige bidragsfordeling kendes først når projektet står færdigt. Link til byrådssagen findes her:

<https://dagsordener.solrod.dk/vis?id=9c0c77f6-e6bd-42bc-a5df-5218edf76ec9&punktid=2056debf-a861-4ed9-a7a5-cb746c4e114e>

#### **Spg: Hvordan er de enkelte bidrag og andele beregnet?**

**Svar:** Alle grundejere, som har fordel af kystbeskyttelsen, skal betale et grundbidrag ud fra det antal andele, som tildeles hver matrikel. Antallet af andele fastsættes ud fra matriklens størrelse (antal kvadratmeter). Der fratrækkes vejareal, samt 50 % af arealet udenfor strandbyggelinjen som ikke tælles med i grundejernes betaling.

Herudover fratrækkes det meste af de arealer (98 %), der er placeret i landzonen, fordi disse arealer ikke har samme værdi som arealer, der ligger i byzonen.

Derudover, skal de ejendomme, der er direkte berørt af risiko for oversvømmelse, betale et tillæg til grundbidraget, fordi de har en yderligere fordel af kystbeskyttelsen. De skal betale:

- et tillæg på 15 % for det berørte areal, hvis oversvømmelsen direkte berører matriklen.



- et tillæg på 100 % af bygningens areal, hvis bygningen på grunden bliver berørt af oversvømmelsen. Det vil sige, at hvis bygningen er 180 m<sup>2</sup>, skal der betales 180 andele oveni grundbidraget.

#### Udregning af bidrag

Når alle matrikler i områderne har fået tildelt andele, fratrækkes kommunens bidrag på 50 % af anlægsomkostningerne i det pågældende område. Dernæst beregnes prisen pr. andel ved at fordele de resterende omkostninger ligeligt på det samlede antal andele i det pågældende område.

Et eksempel: En ejendom har et grundareal på 800 m<sup>2</sup>, hvoraf 50 m<sup>2</sup> er vejareal. Der er en bygning på 140 m<sup>2</sup> og den direkte oversvømmelsesrisiko berører bygningen samt 200 m<sup>2</sup> af grundens ubebyggede areal. Det vægtede areal vil være 800 m<sup>2</sup> – 50 m<sup>2</sup> = 750 m<sup>2</sup>.

Tillægget for den oversvømmelsestruede bygning er 140 m<sup>2</sup> og 15 % af de 200 m<sup>2</sup> oversvømmelsestruede areal (30 m<sup>2</sup>) = 170 m<sup>2</sup>.

Det samlede antal andele er herefter 750 m<sup>2</sup> + 170 m<sup>2</sup> = 920 m<sup>2</sup>.

Bidraget pr andel i område A ligger på 9,19 kr. Bidraget for ejendommen bliver derfor 9,19 × 920 m<sup>2</sup> = 8.455 kr.

#### **Spg: Hvad består de samlede udgifter til kystsikring i område A af?**

**Svar:** De samlede rådgivnings- og anlægsudgifter i område A er nu anslået til ca. 18,5 mio. kr. Heraf betaler Solrød Kommune 50%. De resterende 50% betales af grundejerne. De endelige anlægsomkostninger vil først være kendt efter udbud og gennemførelse af hele kystsikringen, som forventes færdig ved udgangen af 2023.

#### **Spg: Hvor stort er det årlige driftsbidrag**

**Svar:** De årlige omkostninger til drift, vedligeholdelse og administration i tilknytning til anlæggene er anslået til 240.000 kr. det første år. Det svarer til ca. 5% af det oprindelige anslået anlægsbidrag. Omkostningerne kan variere fra år til år og er afhængigt af slid og skader efter storm.

Der er i alt 976 ejendomme, der opnår beskyttelse eller anden fordel af kystsikringen i område A. Prisen pr. andel er beregnet til 9,19 kr. pr. andel.

#### **Spg: Hvad dækker udgifterne til engangsbidraget?**

**Svar:** Udgifterne til engangsbidraget omfatter følgende:

- Sagsforberedelse (myndighedsbehandling og forundersøgelser)
- Undersøgelser (geotekniske undersøgelser, højvandsvurderinger, tekniske løsninger osv.)
- Projektering
- Anlæg og tilsyn

#### **Spg: Hvad er Solrød Kommunes hjemmel til at opkræve betaling for kystsikring hos borgerne?**

**Svar:** Lov om kystbeskyttelse giver kommunerne lov til at opkræve betaling for kystbeskyttelsen. Loven siger, at de ejendomme der opnår beskyttelse eller anden fordel af kystbeskyttelsen skal bidrage økonomisk. Det er Byrådet der fastsætter udgiftsfordelingen og metoden til opkrævning af bidrag. Er du i tvivl om hvordan bidraget er blevet fastlagt, kan du læse mere samt se en video på Solrød Kommunes hjemmeside.

**Spg: Hvordan er tillæggenes procentsatser fastsat?**

**Svar:** Procentsatserne for tillæggene er fastsat ud fra en vurdering af graden af gener/ulemper ved en oversvømmelse.

**Spg: Hvordan opkræves bidraget?**

**Svar:** Det opkræves over ejendomsskatten.

**Spg: Hvornår skal jeg betale mit bidrag?**

**Svar:** Solrød Kommune forventer at opkræve bidraget ifm. opkrævningen af ejendomsskatten i 2024.

**Spg: Jeg er ledningsejer hvorfor skal jeg betale?**

**Svar:** Bidragspligten gælder alle der ejer fast ejendom, herunder tekniske installationer og ledninger, i det oversvømmelsestruede område.

(Ledningsejere = f.eks. Klar Forsyning, Solrød Fjernvarme, SEAS NVE, Telia mv.)

**Spg: Hvordan er mit bidrag som ledningsejer beregnet?**

**Svar:** Ledningsejerne skal betale et bidrag, der er baseret på arealet (kvadratmeter) for de anlæg, der er placeret over jorden. I de tilfælde, hvor ledningsejerne selv ejer de arealer, hvor dele af deres installation (transformatorstation, pumpestation, el-skabe mv.) er placeret på, opkræves et bidrag svarende til det, de andre grundejere i samme område betaler. I de tilfælde, hvor ledningsejerne ikke selv ejer den grund, som anlæggene oven på jorden er placeret på, opkræves et bidrag efter arealet på anlæggene plus et rimeligt arbejdsareal ved anlægget.

Dette betyder ikke at grundejernes grund bliver mindre (at der er færre andele), hvis der er ledninger på grunden.

**Spg: Jeg ejer to (eller flere) matrikler, skal jeg virkelig betale for det hele?**

**Svar:** Ja. Dette skyldes, at bidraget er udregnet på baggrund af den værdi der beskyttes og ikke i forhold til indkomst.

**Generelt om kystsikringen i område A:****Spg: Hvorfor er jeg omfattet, jeg har aldrig haft oversvømmelser?**

**Svar:** Du er omfattet, da der er en risiko for at din matrikel oversvømmes, når vandstanden i Køge Bugt stiger til 2,0 m i tilfælde af stormflod. Du kan se risikoen for oversvømmelser på din ejendom på Solrød kommunes hjemmeside: <https://kort.solrod.dk/spatialmap>

**Spg: Jeg bor i kote 3,0 m, hvorfor er jeg bidragspligtig?**

**Svar:** Du er bidragspligtig, selvom du bor i kote 3,0 m da din ejendom opnår en indirekte fordel ved kystbeskyttelsen. F.eks. sikrer kystbeskyttelsen at du kan komme til og fra din bolig, og at du har adgang til førstehjælp (ambulance), vej, osv. Du er også bidragspligtig fordi den kystsikring vi etablerer nu bliver udført, så den kan udgøre fundament for at kystsikringen senere kan udbygges til en højere sikringskote.

**Spg: Hvad er forskellen på direkte og indirekte fordel?****Svar:**

*Direkte fordel:* Din matrikel/bygninger er beskyttet mod, at vandet trænger ind på matriklen og ind i bygningerne. Du er dermed direkte beskyttet.

*Indirekte fordel:* Din matrikel er ikke i direkte risiko for, at der trænger vand ind på matriklen, men den er beliggende i et område, hvor der er behov for kystbeskyttelse for at opretholde ejendommenes værdi (områdets omdømme), der kan være afledte fordele i form af uhindret vejadgang eller den indirekte fordel kan bestå i forberedelse til senere udbygning af de sikringsanlæg, der gennemføres nu (forhøjelse af sikringsniveauet – kan også være en direkte fordel).

**Spg: Hvorfor betaler Solrød Kommune ikke for hele kystsikringen?**

**Svar:** Solrød Kommune må ikke dække alle udgifter, det står i loven om kystbeskyttelse. Det fremgår af loven, at dem der har gavn af kystsikringen der skal betale, herunder også berørte borgere. Derfor kan Solrød Kommune ikke betale det hele.

**Spg: Jeg skal flytte om et halvt år – hvad sker der med min bidragspligt?**

**Svar:** Bidragspligten følger den ejendom, der beskyttes af kystsikringen, ligesom f.eks. ejendomsskatten. Du skal selvfølgelig huske at gøre ejendomsmægleren opmærksom på bidragspligten.

**Spg: Hvad er Solrød Strands Klitlaug, og hvilken rolle spiller de?**

**Svar:** Læs mere om Klitlauget på [www.solrodklit.dk](http://www.solrodklit.dk) - her kan du også tilmelde dig til at modtage nyhedsbreve om kystsikringen.