

VORDINGBORG KOMMUNE

NOTAT OM BIDRAGSFORDELING VED KYSTBESKYTTELSE AF PRÆSTØ BY

ADRESSE COWI A/S
Parallelsvej 2
2800 Kongens Lyngby

TLF +45 56 40 00 00

FAX +45 56 40 99 99

WWW cowi.dk

INDHOLD

1	Indledning	1
2	Metode	2
3	Bidragsfordeling	4
3.1	Partsfordelingsnøgle	8
3.2	Priser	8
4	Tilbagebetalingsmuligheder	10
5	Referencer	11

1 Indledning

For at beskytte Præstø by mod fremtidige oversvømmelser har Vordingborg kommune opstartet et kap. 1a projekt jf. Kystbeskyttelsesloven.

Finansieringen af kommunale fællesprojekter er beskrevet i Kystbeskyttelsesloven, (herefter KBL). Ejere af fast ejendom, som opnår direkte beskyttelse eller anden fordel af projektet kan pålægges bidragspligt (§9a i KBL). Det er kommunalbestyrelsen, der træffer afgørelse om, hvordan fælles kystbeskyttelsesprojekter skal finansieres.

Vordingborg Kommune planlægger at ansøge om statslig medfinansiering fra statens kystpulje maj 2025, og Vordingborg Kommune kan derfor potentielt få dækket en procentdel af anlægsomkostningerne til etablering af højvandsbeskyttelsen. Størrelsen på Kystdirektoratets tilsagn om støtte fra kystpuljen er blandt andet afhængig af størrelsen på ansøgerpuljen. Kystpuljen vurderes i år at være på ca. 82.

PROJEKTNR.	DOKUMENTNR.
A289363	3

VERSION	UDGIVELSESDATO	BESKRIVELSE	UDARBEJDET	KONTROLLERET	GODKENDT
3	17. februar 2025	Bidragsfordelingsnotat, efter idéoplæg om kystbeskyttelse af Præstø	KARH, TOJB	TOJB, PFKL	TOJB

mio. kr. For information om Kystpuljen henvises til Kystdirektoratets hjemmeside <https://kyst.dk/klimatilpasning/pulje-til-kystbeskyttelse-2025>. Den seneste kystpulje 2024 gav støtte til maksimalt 40% af netto-anlægsbudgettet.

Midlerne fra kystpuljen vil (hvis disse modtages) dog ikke dække alle omkostninger, der følger med anlæggelse af kystbeskyttelsen. Der er i notatet ikke taget højde for eventuelle støttemidler fra Kystpuljen, da størrelsen på bidraget endnu er ukendt. Derfor er der behov for, at der opkræves betaling fra områdets ejere af fast ejendom.

I dette notat præsenteres en mulig opdeling af denne betaling med udgangspunkt i en økonomisk fordelingsnøgle. Notatet skal ses som bilag til rapporten "Præstø by kystbeskyttelse - ideoplæg" (COWI, 2025), så for at få en nærmere beskrivelse af kystbeskyttelsen i området, henvises til denne rapport.

Vordingborg Kommune er selv grundejer og skal derfor også være medbetaler.

Dette notat er tiltænkt som en indledende screening af direkte- og indirekte påvirkede matrikler, til identifikation af mulige bidragspligtige. De indirekte påvirkede er i dette notat afgrænset til ejere af fast ejendom, som får en adgangsvej beskyttet. De i notatet identificerede matrikler, som der beregnes bidragspligt for, kan indsnævres/udvides, når den endelige løsning kendes, og skal derfor ikke tolkes som andet end et analyseværktøj til at finde størrelsesordner. Ligeledes kan partsfordelingen fortsat justeres og optimeres.

De samlede omkostninger til projektet kendes først når anlægget står endeligt færdigt, og indeværende fordeling er således udarbejdet på baggrund af anlægsoverslagene præsenteret i idéoplægget for kystbeskyttelse af Præstø (COWI, 2025).

Kortene i dette notat indeholder data fra Klimadatastyrelsen.

2 Metode

Til bidragsfordelingen registreres udbredelsen af en havoversvømmelse ved en vandstandsstigning på 250 cm DVR90. Denne udbredelse er baseret på oversvømmelseskort fra SCALGO og tager således ikke hensyn til det tidslige aspekt i en oversvømmelse. Udbredelsen kan ses illustreret i Figur 2-1.



Figur 2-1 Udbredelse af havoversvømmelse i Præstø ved en vandstandsstigning på 250 cm DVR90 – baseret på højdekort DTM2018. Ortofoto forår 2024.

Bidragfordelingen er udarbejdet på matrikelniveau, og det undersøges hvilke matrikler, der vil blive påvirket ved en udbredelse af havvand som i Figur 2-1. En matrikel er registreret som direkte påvirket, hvis vandet når mindst 0,5 m inde på matriklen. Hermed undgås negligerbare 'oversvømmelser', og at en matrikel registreres som påvirket, hvis vandudbredelsen blot strejfer matrikelgrænsen.

Hvis en matrikel ikke er direkte påvirket af havoversvømmelsen, kan den dog være indirekte påvirket i tilfælde, hvor dens adgangsveje er blokeret. I et sådant tilfælde vil det besværliggøres/umuliggøres at køre til/fra matriklen i nødsituationer under en stormflod, ligesom det kan besværliggøre/umuliggøre færdsel for udrykningskøretøjer. Derfor pålægges disse et bidrag, da de opnår indirekte nytte ved frigjorte adgangsveje.

For både direkte og indirekte påvirkede matrikler tages der hensyn til, om der findes en bygning på matriklen. Dette skyldes, at en bygning har større værdi end en ubebygget grund. Der tages dog i denne gennemgang ikke hensyn til typen af bygning på matriklerne, selvom bygningens/ejendommens anvendelse dog kan tænkes at have afgørende betydning for den økonomiske fordel forbundet med kystbeskyttelsesprojektet.

Der vil dermed pålægges samme bidrag, lige meget om der befinder sig et skur eller virksomhed, eller et hus på matriklen. Ligeledes tages der i denne analyse ikke højde for, om det er etagebyggeri, der beskyttes og derved flere potentielle bidragsydere.

Hermed er opnået 5 forskellige bidragspligtige matrikeltyper. Disse er altså følgende:

- Påvirket matrikelgrund med bygning

- › Påvirket matrikelgrund uden bygning
- › Adgangsvej påvirket med bygning
- › Adgangsvej påvirket uden bygning
- › Kommunal matrikelgrund

En ikke-bebygget matrikelgrund som senere bebygges vil i den forbindelse skulle flyttes til en af de andre kategorier og derved bidrage mere (når nytten derved stiger).

Derudover registreres to yderligere matrikeltyper i området, som ikke pålægges et bidrag. Disse er følgende

- › Beskyttes ikke matrikelgrund
- › Ikke påvirket matrikelgrund

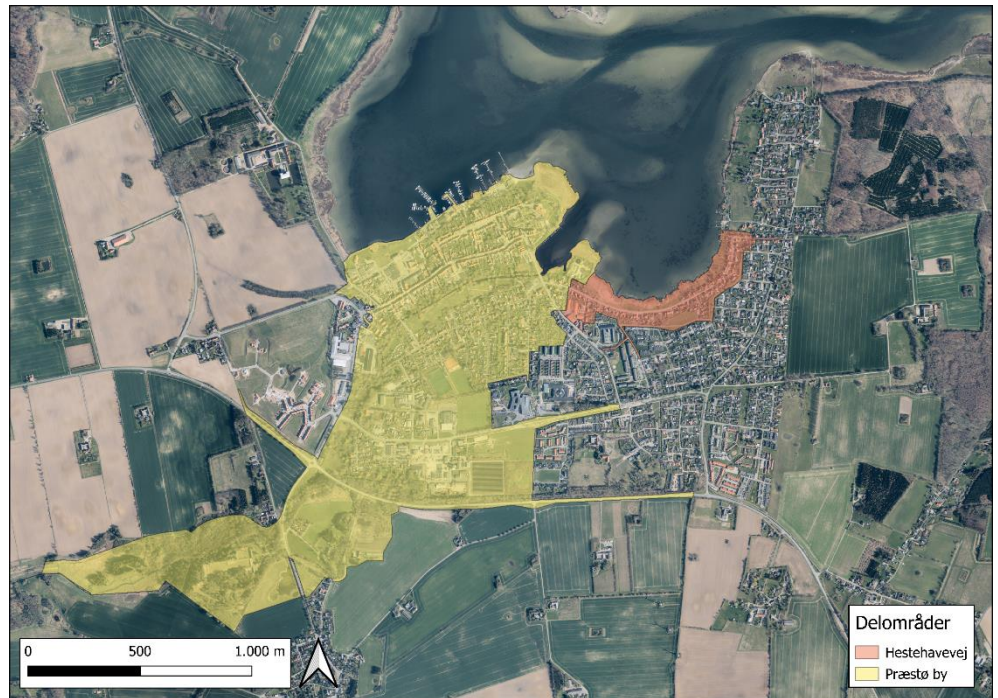
Der findes matrikler i området, som ligger helt ud til vandkanten, som det ikke er muligt at beskytte, da diget placeres bag disse. Dermed opnår de ikke beskyttelse, og skal derfor ikke pålægges bidragspligt, "Beskyttes ikke matrikelgrund". Det drejer sig dog primært om ubebyggede strand/havnematrikler, der ikke tager større skade af at blive oversvømmet. Det skal bemærkes at huse, der står havværts diger ikke er berettiget til erstatning af Naturskaderådet.

Derudover findes matrikler indenfor projektområdet, der ligger så højt, at hverken de eller deres adgangsveje vil blive påvirket ved en vandstand på 250 cm DVR90, "Ikke påvirket matrikelgrund". Da disse ligger indenfor projektområdet, bør de dog stadig informeres om projektet.

Foruden matrikelejere kan infrastrukturejere som f.eks. forsyningsselskaber, elskaber og teleudbydere også inkluderes, da de også kan opnå en nytte af, at deres ejendom (se f.eks. teknikskabe) ikke oversvømmes og dermed potentielt ødelægges. Det er der ikke taget hensyn til i dette notat, men det kan der gøres fremadrettet.

3 Bidragsfordeling

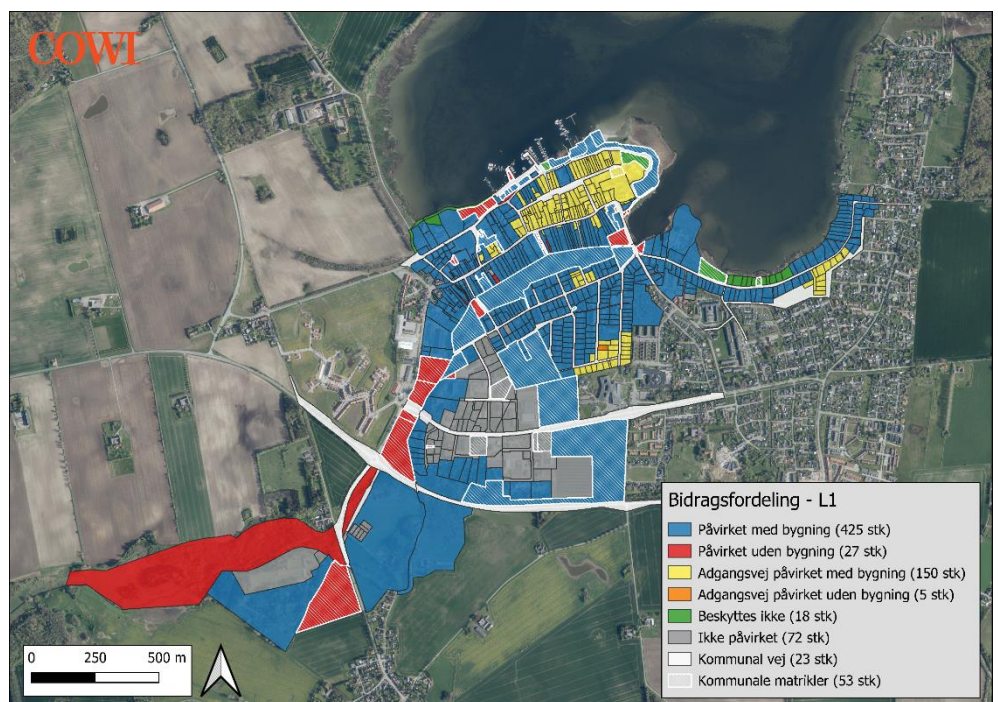
Bidragsfordelingen opdeles som nævnt på matrikelniveau. Bidragsfordelingen er yderligere opdelt efter de to delområder hhv. Præstø By og Hestehavevej, da typen af beskyttelse er forskellig for disse to områder. Denne opdeling i delområder kan ses i Figur 3-1.



Figur 3-1 Afgrænsning af delområderne Præstø By og Hestehavevej. Ortofoto forår 2024.

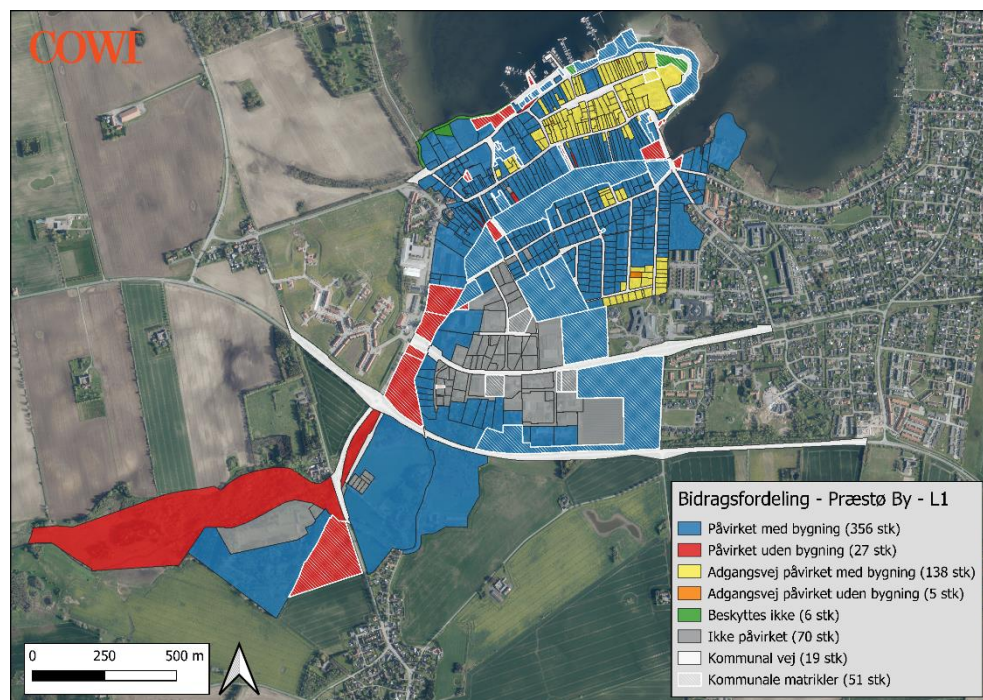
Foruden opdeling i de to delområder opdeles bidragsfordelingsmodellen efter de to løsningsforslag L1 og L2, da det ikke er samme antal matrikler, der opnår beskyttelse i disse to kystbeskyttelsesløsninger.

Den samlede fordeling af bidrag kan ses for begge delområder ved L1 i Figur 3-2. Matriklerne med den hvide skravering er kommunalt ejede, mens de helt hvide matrikler er kommunale veje.



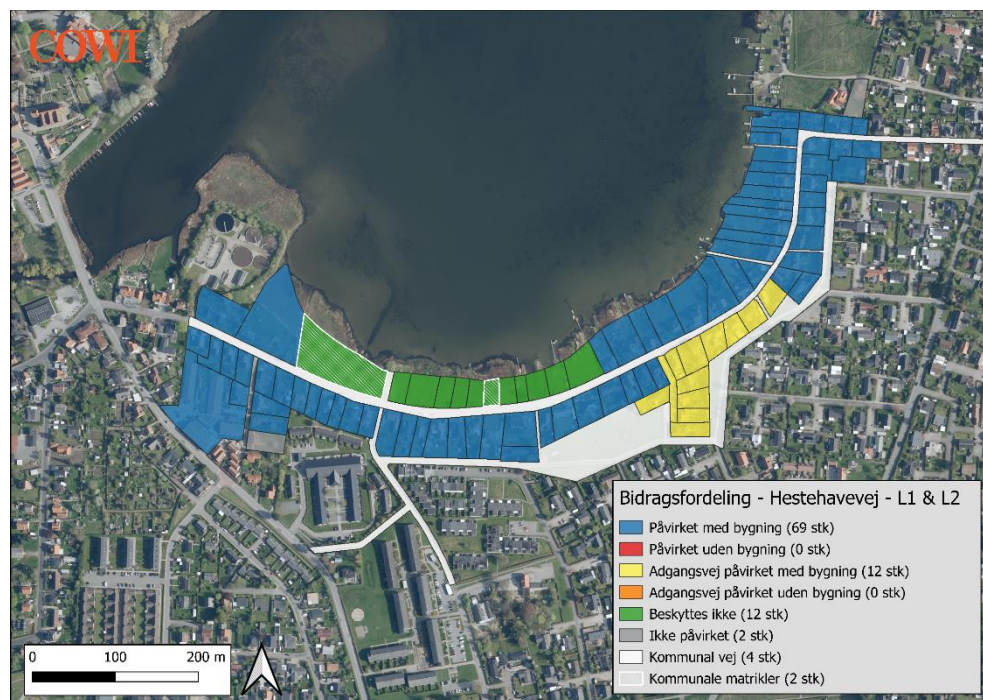
Figur 3-2 Fordeling af matrikeltyper for L1. Antal matrikler indenfor hver kategori ses i legenden. Bemærk at kommunale matrikler er skraverede. Ortofoto 2024.

Bidragsfordelingen opdeles som nævnt i de to delområder Præstø By og Hestehavevej. Disse to bidragsfordelinger kan ses i Figur 3-3 og Figur 3-4.



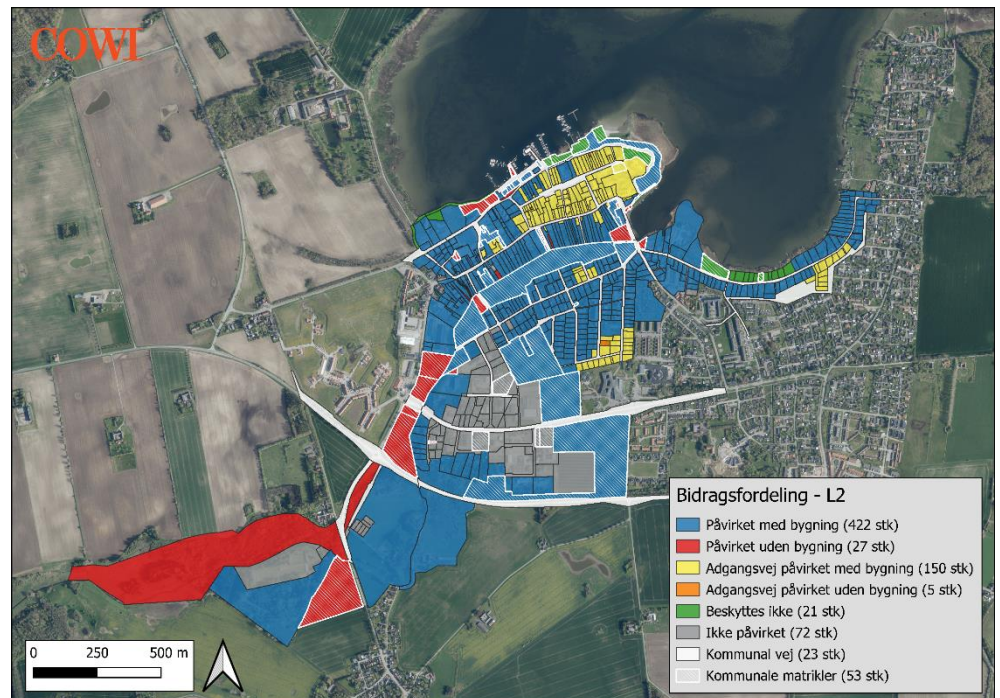
Figur 3-3 Bidragsfordeling for L1 for Præstø By. Antal matrikler indenfor hver kategori ses i legenden. Bemærk at kommunale matrikler er skraverede. Ortofoto forår 2024.

Da der ikke er forskel på hvilke matrikler, der beskyttes i L1 og L2 i delområdet Hestehavevej gælder fordelingen her for begge løsningsforslag.



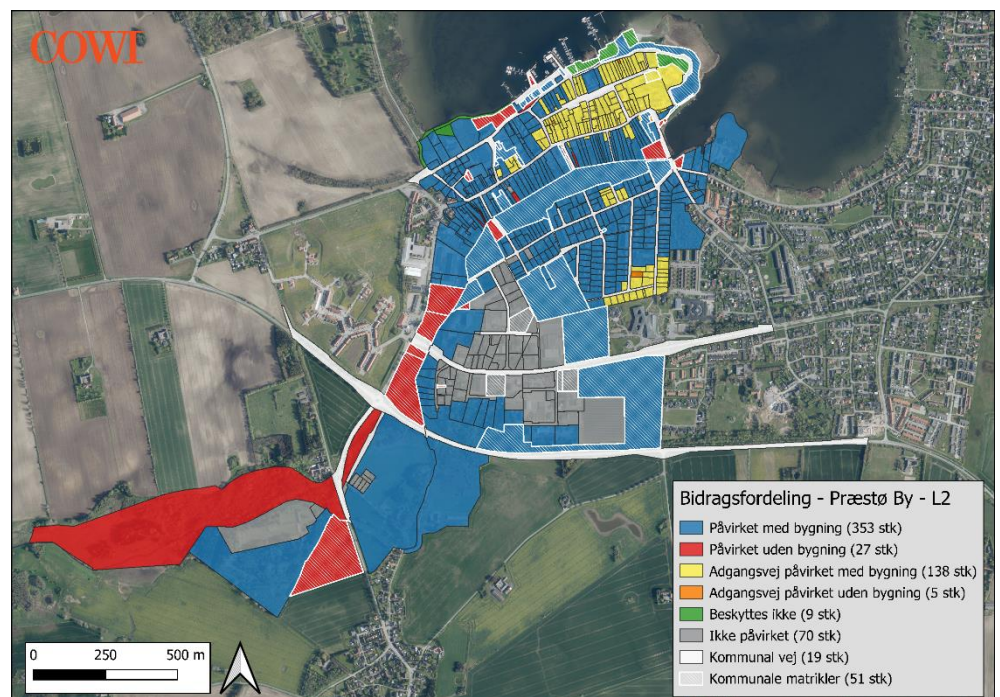
Figur 3-4 Bidragsfordeling for L1 og L2 Hestehavevej. Antal matrikler indenfor hver kategori ses i legenden. Bemærk at kommunale matrikler er skraverede. Ortofoto forår 2024

Den samlede fordeling af bidrag for L2 kan ses i Figur 3-5.



Figur 3-5 Fordeling af matrikeltyper for L2. Antal matrikler indenfor hver kategori ses i legenden. Bemærk at kommunale matrikler er skraverede. Ortofoto forår 2024.

Bidragfordelingen for L2 for delområdet Præstø By ses i Figur 3-6.



Figur 3-6 Bidragfordeling for L2 for Præstø By. Antal matrikler indenfor hver kategori ses i legenden. Bemærk at kommunale matrikler er skraverede. Ortofoto forår 2024.

3.1 Partsfordelingsnøgle

Et forslag til en mulig og gennemførlig partsfordeling kan ses i nedenstående tabel. Her tildeles 1 parter for hver matrikel, der påvirkes af havoversvømmelsen på 250 cm. Der tildeles yderligere 2 parter, hvis matriklen har en bygning. Der tildeles 0,5 part hvis en bebygget matrikels adgangsvej er oversvømmet ved en sådan vandsstandsstigning og 0,25 for en ubebygget matrikel – beredskabsteknisk kan der kun køres i vanddybder op til ca. 9 cm da vejens afgrænsning ellers ikke kan erkendes.

Derudover tilføres 3,5 parter til hver kommunale vej i området – svarende til "Påvirket med bygning og adgangsvej påvirket". Parterne er fastsat, fordi kommunen har interesse i at beskytte adgangsforhold for beredskabet under stormflod. De øvrige kommunale matrikler i området, der ikke er vejmatriler tildeles parter med samme udgangspunkt som de privatejede matrikler.

Det samlede antal parter, der tilføres til hver type bidrag ses i tabellens højre kolonne med fed skrift. Der er i overslaget for de årlige udgifter ikke medregnet bidrag til årligt vedligehold ligesom overslagene ikke er inkluderet rentesats. Det samlede anlægsoverslag, som fordeles ud på de bidragspligtige jf. fordelingsnøglen, er anlægsbudgetterne fra idéoplægget (COWI, 2025) inkl. usikkerhed og eksklusive moms.

Tabel 3-1 Antal parter fordelt på bidragstype – indledende forslag til partsfordelingsnøgle

	Påvirket (parter)	Bygning (parter)	Adgangsvej påvirket (parter)	Samlet antal parter
Påvirket med bygning	1	2	0,5	3,5
Påvirket uden bygning	1		0,25	1,25
Adgangsvej påvirket med bygning			0,50	0,5
Adgangsvej påvirket uden bygning			0,25	0,25
Kommunal vej				3,5

3.2 Priser

Partsfordelingen anvendes til at beregne priser per matrikel. Dette gøres for hver af de to løsningsforslag for hvert delområde.

3.2.1 Løsningsforslag 1 for område Præstø By

Prisen for hver type matrikel for Løsningsforslag 1 for Præstø By kan ses i Tabel 3-2.

Tabel 3-2 Priser for matriklerne i Præstø By for Løsningsforslag 1

	Samlet antal parter	Antal matrikler indenfor kategori	Pris per år i 25 år per matrikel
Påvirket med bygning	3,5	356	2,080 kr.
Påvirket uden bygning	1,25	27	740 kr.
Adgangsvej påvirket med bygning	0,50	138	300 kr.
Adgangsvej påvirket uden bygning	0,25	5	150 kr.
Kommunal vej	3,5	19	2,080 kr.

Af tabellen fremgår prisen per matrikel beregnet ud fra det samlede anlægsoverslag på 21.050.000 kr. ekskl. moms. Hermed svarer 1 part til 590 kr./år i 25 år, når der for L1 Præstø By findes 1416,5 parter i alt. Af disse parter tilhører 177,25 kommunen, svarende til 2,634,000 kr.

3.2.2 Løsningsforslag 1 for område Hestehavevej

Prisen for hver type matrikel for Løsningsforslag 1 for Hestehavevej kan ses i Tabel 3-3.

Tabel 3-3 Priser for matriklerne ved Hestehavevej for Løsningsforslag 1

	Samlet antal parter	Antal matrikler indenfor kategori	Pris per år i 25 år per matrikel
Påvirket med bygning	3,5	69	5,220 kr.
Påvirket uden bygning	1,25	0	1,860 kr.
Adgangsvej påvirket med bygning	0,50	12	750 kr.
Adgangsvej påvirket uden bygning	0,25	0	370 kr.
Kommunal vej	3,5	4	5,220 kr.

Af tabellen fremgår prisen per matrikel beregnet ud fra det samlede anlægsoverslag på 9.750.000 kr. Hermed svarer 1 part til 1,490 kr./år i 25 år, når der for L1 Hestehavevej findes 261,5 parter i alt.

Da Hestehavevej skal bruge store mængder tilført ler, sand og muld, så er der mulighed for at benytte ren overskudsjord i stedet for, som kan være en indtægt i stedet for en udgift.

3.2.3 Løsningsforslag 2 for område Præstø By

Prisen for hver type matrikel for Løsningsforslag 2 for Præstø By kan ses i Tabel 3-4.

Tabel 3-4 Priser for matriklerne i Præstø By for Løsningsforslag 2

	Samlet antal parter	Antal matrikler indenfor kategori	Pris per år i 25 år per matrikel
Påvirket med bygning	3,5	353	1,320 kr.
Påvirket uden bygning	1,25	27	470 kr.
Adgangsvej påvirket med bygning	0,50	138	190 kr.
Adgangsvej påvirket uden bygning	0,25	5	90 kr.
Kommunal vej	3,5	19	1,320 kr.

Af tabellen fremgår prisen per matrikel beregnet ud fra det samlede anlægsoverslag på 13.260.000 kr. Hermed svarer 1 part til 380 kr./år i 25 år, når der for L2 Præstø By findes 1406 parter i alt. Af disse parter tilhører 166,75 kommunen, svarende til 1,573,000 kr.

3.2.4 Løsningsforslag 2 for område Hestehavevej

Prisen for hver type matrikel for Løsningsforslag 2 for Hestehavevej kan ses i Tabel 3-5.

Tabel 3-5 Priser for matriklerne ved Hestehavevej for Løsningsforslag 2

	Samlet antal parter	Antal matrikler indenfor kategori	Pris per år i 25 år per matrikel
Påvirket med bygning	3,5	69	8,270 kr.
Påvirket uden bygning	1,25	0	2,950 kr.
Adgangsvej påvirket med bygning	0,50	12	1,180 kr.
Adgangsvej påvirket uden bygning	0,25	0	590 kr.
Kommunal vej	3,5	4	8,270 kr.

Af tabellen fremgår prisen per matrikel beregnet ud fra det samlede anlægsoverslag på 15.450.000 kr. Hermed svarer 1 part til 2,360 kr./år i 25 år, når der for L2 Hestehavevej findes 261.5 parter i alt.

4 Tilbagebetalingsmuligheder

Der er overordnet 4 muligheder for tilbagebetaling af anlægsomkostningerne i forbindelse med kystbeskyttelsen af Præstø by. Jo mere medfinansiering fra Kystpuljen og kommende andre lignende tiltag med offentlig støtte des lavere egenbetaling skal de enkelte grundejere betale.

1. Vordingborg Kommune kan optage et lån med 25 års løbetid ved Kommunekredit til finansiering af de samlede omkostninger forbundet med kystbeskyttelsesprojektet. Hver enkel matrikels parts-bidrag tinglyses på bopælen og opkræves med ejendomsskatten.
2. Som alternativ til Kommunekredit kan Vordingborg Kommune vælge at benytte et privat finansieringsfirma i form af en bank eller pensionsvirksomhed. Når partsbidrag er fastsat på bopælen ved tinglysning er risikoen for manglende tilbagebetaling minimal, da den opkræves via ejendomsskatten. Derved kan finansielle virksomheder se fordelene ved at udlåne over mange år – også længere end de 25 år – uden risiko for investeringen.
3. Kommunen kan stå for hele tilbagebetalingen selv og derved betaler alle boligejere i Vordingborg Kommune – denne model kan normalt ikke anbefales, da differentiering i nyttens kan påklages.
4. Kommunen tilskynder til oprettelse af kystbeskyttelseslag med stiftende generalforsamling, vedtægter mv. som er normal kutyme ved Kap 1a-sager. For ikke at belaste kommunens anlægsloft overgår fuld ejerskab til Kystbeskyttelseslaget inden ansøgning om kystbeskyttelse og derved er det Kystbeskyttelseslaget som anbefaler en fordelingsnøgle til kommunalbestyrelsen, der derefter formelt godkender den.

Ved små anlæg, kan hele parts-bidraget blive opkrævet efter tilladelse om kystbeskyttelse, så kommunen kun er almindelig parts-haver på lige fod med alle andre og alle anlægsomkostninger er færdigbetalt, når anlægget står færdigt.

5 Referencer

COWI. (2025). *Præstø by kystbeskyttelse - Ideoplæg*. Lyngby: COWI.