

3. juni 2010

Vedrørende ejendommen beliggende , 9990 Skagen

Beslutning om ny bidragsfordeling til kystbeskyttelsesprojekt ved Gl. Skagen

Frederikshavns Kommunes Tekniske Udvalg har henholdsvis den 5. november 2009, den 16. februar 2010 og senest den 20. april 2010 behandlet sagen og godkendt et forslag til ny fordeling af anlægs- og driftsudgifter for et kystbeskyttelsesprojekt ved Gl. Skagen.

Myndighedsafdelingen
Sagsnummer: 07/31
Dok.nr.: 52237/10
Sagsbehandler: Henning Eriksen
Direkte telefon.: 9845 6366
E-mail: heer@fredetrikshavn.dk

Udvalget besluttede tidligere den 12. juni 2008 at fremme et kystbeskyttelsesprojekt ved Gl. Skagen jfr. Lov om Kystbeskyttelse, kapitel 1a. Projektet blev imidlertid påklaget til Transportministeriet, og af afgørelsen fremgår det, at Teknisk Udvalgs beslutning om at fremme et kystbeskyttelsesprojekt står ved magt. Spørgsmålet om bidragsfordelingen mv. blev dog hjemvist til fornyet behandling i kommunen, da man ikke fandt hensynet til ejendomsværdi og/eller kystlinjelængden tilstrækkelig inddraget i bidragsfordelingen mv.

På denne baggrund fremsendes nyt forslag til bidragsfordeling til de berørte grundejere inden for projektets områdeafgrænsning i henhold til vedlagte kortbilag.

Der er endvidere i tilknyttet bilag redegjort nærmere for projektets omfang og den nye bidragsfordeling for så vidt angår anlægsgdelen og den fremtidige vedligeholdelse af kystsikringen. Ud fra redegørelsen og de fastsatte kriterier i forslaget fremkommer nedennævnte udgiftsfordeling for deres ejendom.

De forventede anlægs- og vedligeholdelsesudgifter for ejendommen bliver herefter:

Anlægsudgifter: (engangsudgift) ekskl. moms.

Vedligeholdelsesudgiften: for ejendomme i zone 1 (bidragszone) forventes en årlig gennemsnitlig omkostning på ca. 1.450 kr. – og varierende fra 450 kr. til 3.178 kr. ekskl. moms. For zone 2 forventes en årlig gennemsnitlig omkostning på ca. 350 kr. – varierende fra 134 kr. til 665 kr. ekskl. moms. I zone 3 forventes en årlig gennemsnitlig omkostning på ca. 228 kr. - varierende fra 76 kr. til 380 kr. ekskl. moms.

På Frederikshavn Kommunes hjemmeside - www.frederikshavn.dk – under "Borger/ Natur og Miljø/kystbeskyttelse/ Gl. Skagen" kan der findes yderligere baggrundsmateriale.

Side2/2

Nærværende skrivelse er udsendt til alle registrerede ejere eller den af ejerne indsatte administrator mv.

Klagevejledning

I henhold til Lov om kystbeskyttelse, § 18 kan denne afgørelse påklages til Transportministeriet af den, som afgørelsen er rettet til og af enhver, som måtte antages at have en væsentlig, individuel interesse i sagen. Desuden kan afgørelsen påklages af en række organisationer og foreninger. Klagefristen er 4 uger fra den dag afgørelsen er meddelt. Eventuel klage skal fremsendes til Frederikshavn Kommune, som videresender klagen til Transportministeriet.

Med venlig hilsen



Brian Pedersen
udvalgsformand

Vedlagt:

1. Bilag til brev af 3. juni 2010 - Beslutning om ny bidragsfordeling m.v. til et kystbeskyttelsesprojekt ved GL. Skagen
2. Kortbilag

Bilag til brev af 3. juni 2010

Beslutning om ny bidragsfordeling m.v. til et kystbeskyttelsesprojekt ved GL. Skagen.

Kystbeskyttelsesprojektets omfang.

Kystbeskyttelsen omfatter strækningen fra Rævehulevej 34 (Fellen) til Højen Fyrvej 45 - 49 (Højen Fyr). En beskrivelse af projektet er tidligere udsendt til de berørte grundejere i området og er tillige præsenteret på et offentligt borgermøde den 23. maj 2008.

Kystbeskyttelsesprojektet omfatter:

- Etablering af en stenkastning ved Rævehulevej 34
- Etablering af 5 høfder på strækningen mellem Rævehulevej 34 og det eksisterende høfdeanlæg startende ud for Klitrosevej.
- En initierende sandfodring mellem de fem nye høfder
- Renovering af alle eksisterende høfder på strækningen fra Klitrosevej til nordøst for Skagbanke
- Etablering af to høfder på strækningen fra nordøst for Skagbanke og til Højen Fyrvej 45 - 49
- Fremtidig vedligehold af kystbeskyttelsen, dog undtaget vedligehold af stenkastninger og skræntbeskyttelse.

Projektet kan ikke gennemføres uden myndighedstilladelse fra Kystdirektoratet under Transportministeriet efter lovens § 16. Frederikshavn Kommune har tidligere fremsendt ansøgning til Kystdirektoratet for at opnå tilladelse til kystbeskyttelsesprojektet. Ansøgningen afventer godkendelse af nærværende forslag til ny bidragsfordeling.

Anlægsudgifter

De samlede anlægsudgifter til projektet (ekskl. Fellen) andrager ca. 5.400.000 kr. ekskl. moms.

Udgifterne til sikring af Rævehulevej 34 (Fellen) ved stenkastning og etablering af banket (stenbro) til passage m.v. afholdes af ejeren - som privat finansieret anlæg.

Tilsvarende gælder for projektets 2 nordøstlige høfder, hvor udgifterne 990.000 kr. dækkes af ejeren af Højen Fyr og Frederikshavn kommune i fællesskab med 50 % til hver af parterne.

I bidragsfordelingen er der indregnet et tilskud fra Kystdirektoratet på 500.000 kr. Kystdirektoratet har bekræftet, at tilskuddet følger projektet uanset evt. forsinkelser.

Herudover bidrager Frederikshavn kommune med 1.755.000 kr. ekskl. moms til kystbeskyttelsesprojektet – svarende til omkostningen til renovering af eksisterende høfder m.v..

Den resterende del af anlægsudgifterne på 2.154.500 kr. ekskl. moms fordeles herefter til grundejerne indenfor ny områdefrænsning for "fællesprojektet".

Vurdering af Fellen's eventuelle negative indvirkning på nabostrækninger m.v. og heraf evt. andel i anlægs- og vedligeholdelses udgifter.

Side2/5

I henhold til Transportministeriets afgørelse og herunder Kystdirektorats supplerende udtalelse ved brev af 9. juni 2009, er spørgsmålet omkring Fellen's eventuelle negative indvirkning på nabostrækningerne omtalt og vurderet. Herunder hvorledes den eventuelle fremtidige negative indvirkning på kysten kan eller bør påvirke den aktuelle økonomiske partsfordeling i forhold til Fellen.

Teknisk Udvalg har på sit seneste møde behandlet spørgsmålet, og finder i denne anledning ikke entydige og vægtige grunde til, på det foreliggende grundlag, at pålægge Fellen yderligere økonomiske udgifter til projektet.

Dette begrundes bl.a. ud fra indhentet supplerende udtalelser fra henholdsvis Kommunens rådgiver Havne Consulting ApS og Kystdirektoratet.

Kystdirektoratet udtaler bl.a. "initialfodringen skal opveje den initialerosion, der kan forekomme i de nye høfdemellemrum, inden en ny balance i kystprofilen har udviklet sig. Der må forventes en større initial erosion i høfdemellemrummene ved den løsning, der omfatter Fellen, i forhold til lagets oprindelige projekt" og "det vil være rimeligt, at Fellen medvirker økonomisk til initialfodringen med et bidrag, som er større end det som Fellen's forholdsmæssige udstrækning umiddelbart tilsiger"

Vores rådgiver bemærker hertil - efter fornyet gennemgang af spørgsmålet, at A1 (Rådgivende ingeniører - der har overtaget sagen fra Niras) fastholder deres tidligere beregningsresultater - "som viser, at der med den anførte høfdesikring, der "dækker" Fellen, ikke vil foregå nogen ekstraordinær erosion i området ved Højen Klit, men at der muligvis kan foregå en mindre tilførsel af materiale til 1950 høfdegruppen" og "A1 fastholder beregningsresultaterne, der generelt viser, at når Fellen er indkapslet i høfdesikringen, medfører den ikke yderligere læsideerosion"

Tilbage står beregningsusikkerheden og hvorledes hele kystsikringsprojektet vil gå i balance eller få negativ indvirkning på Højen Klit og kyststrækningen nedstrøms. Hertil kommer samtidig usikkerheden omkring evt. kvantificeringen af evt. sandmængder +/- 10 % der før og efter skulle tilføres ved initialfodring m.v. På dette foreliggende grundlag finder Frederikshavn Kommune ikke tilstrækkeligt sagligt grundlag for påligning af yderligere anlægs- og vedligeholdelsesudgifter for Fellen.

Med hensyn til adgangsvejen til Fellen og tilfygning af denne - konstateres der bred enighed om, at hullet i klitten giver anledning til sandfygningsproblemer (materialetransport) fra stranden og aflejring på og ved vejadgangen til Fellen. Dette problem forventes løst ved nærmere dialog mellem Skov- og Naturstyrelsen, Kystdirektoratet, Fellen ejer og Kommunen, da der samtidig fra Fellen's ejers side er tilkendegivet åbenhed omkring mulige løsninger på problemet, herunder evt. tilbageførsel af sand fra adgangsvejen til stranden efter nærmere aftale parterne imellem.

Ny fordeling af anlægs- og vedligeholdelsesudgifter:

Bidragsfordelingen tager udgangspunkt i Lov om kystbeskyttelse § 3 stk. 5 - "bidrag kan pålægges grundejere, der opnår beskyttelse ved foranstaltningen, eller opnår fordel derved. Det enkelte bidrags størrelse fastsættes af kommunalbestyrelsen".

Projektet afgrænses indenfor en afstand af ca. 300 m fra kystlinjen og kun ejendomme indenfor denne afstand er bidragspligtige jfr. vedlagte kortskitse.

Grundejernes andel af udgifterne til fællesprojektet fordeles efter følgende kriterier:

Side3/5

- Afstanden til stranden
- Ejendomsværdi
- Kystlinjelængde

Afstanden til stranden:

Afstanden fastsættes som det primære kriterium, da afstanden i sig selv udgør det primære trusselsbillede for ejendommene i området. De kystnære ejendomme opnår således umiddelbart størst fordele og beskyttelse ved projektet. På denne baggrund klassificeres ejendommenes beliggenhed i nedenstående risikozoner – der samtidig overordnet fordeler udgiftsbyrden.

Indenfor en 300 m zone fra kystlinjen fordeles grundejernes udgifter til fællesprojektet på 2.154.000 kr. ekskl. moms således:

- Zone 1 – 50 % til grundejere mindre end 100 m fra kysten – det vil sige andel på 1.077.000 kr. ekskl. moms
- Zone 2 - 30 % til grundejere mellem 100 og 200 m fra kysten – det vil sige andel på 646.000 kr. ekskl. moms
- Zone 3 - 20 % til grundejere mellem 200 og 300 m fra kysten - det vil sige andel på 430.000 kr. ekskl. moms

I de tilfælde, hvor en ejendom ligger på grænsen mellem to afstands zoner er det placeringen af hovedhuset der er afgørende for hvilken zone ejendommen/grunden tilhører. Ved ubebyggede grunde er placeringen afgjort ud fra hvilken zone størstedelen af grunden er beliggende i.

Ejendomsværdi

Ejendomsværdien medtages herefter som næste kriterium, da denne tilsvarende afstand til stranden vægtes i bidragsberegningen. Dette begrundes med, at det findes hensigtsmæssigt at ejendommene med de største ejendomsværdier forholdsmæssigt bør bidrage mere end ejendomme med mindre ejendomsværdier. Der konstateres store variationer i ejendomsværdierne i området og det er derfor hensigtsmæssigt, at inddrage dette parameter i bidragsfordelingen, da kystbeskyttelse også handler om at beskytte værdier.

Ejendomsværdierne for zone 1- 3 fastsættes med et antal parter ud fra ejendomsværdien for den enkelte ejendom:

Antal parter efter ejendomsværdi:

- Fra 0 - til 2,0 miltildeles 2 parter
- " 2,0 - " 4,0 mil. tildes 4 parter
- " 4,0 - " 6,0 mil. tildes 6 parter
- " 6,0 - " 8,0 mil.tildes 8 parter
- " 8,0 - " mil.tildes 10 parter

Ved den angivne fordeling af parter er det tilstræbt at opnå en passende sammenhæng mellem specifikt ejendomsværdien og ejendommens placering indenfor de respektive zoner.

Kystlinjelængden

Bidrag i forhold til kystlinjelængden gælder kun for ejendommen beliggende direkte ud til kysten og med egentlig kystlinjelængde. Der forekommer således kun ejendomme med kystlinjelængde i zone 1.

Kystlinjelængden opmåles fra skel til skel langs kysten og defineres som den enkelte ejendoms/grounds kystlinje direkte til kysten. De grundejere, der således har direkte kystlinjelængde, tilknyttes et antal parter efter opmålt kystlinjelængde pr. ejendom.

Fastsættelse af parter efter opmålt kystlinjelængde:

- Fra 0 - til 20 mtildeles 1 part
- " 20 - " 40 mtildeles 2 parter
- " 40 - " 60 mtildeles 3 parter
- " 60 - " 80 mtildeles 4 parter
- " 80 - " og >tildeles 5 parter

På baggrund af ovennævnte zoneinddeling, ejendomsværdi og kystlinjelængde kan de enkelte ejendommers bidrag til kystbeskyttelsesprojektet således fastsættes inden for projektets områdeafgrænsning.

Sammenfatning

Ud fra ovennævnte kriterier bliver vægtningen forskellig for hver af de 3 zoner – dog således, at zoneinddelingen overordnet bliver dimensionsgivende for bidragsstørrelse. Dette betyder, at 50 % af det samlede bidragsbeløb fordeles til grundejere i zone 1 – det vil sige andel på 1.072.750 kr. ekskl. moms fordeles pr. enhed efter antal parter for ejendomsværdi og kystlinjelængde (kun ejendomme med direkte kystlinjelængde). Tilsvarende fordeles 30 % af det samlede bidragsbeløb til grundejerne i zone 2 – andel på 643.650 kr. ekskl. moms fordeles pr. enhed efter antal parter for ejendomsværdi. Endelig fordeles 20 % af det samlede bidragsbeløb til grundejerne i zone 3 – andel på 429.100 kr. ekskl. moms fordeles pr. enhed efter antal parter for ejendomsværdi.

I fortsættelse af ovennævnte defineres en enhed/ejendom som enten en ubebygget grund, en bolig, et sommerhus, ejer- og ferielejlighed og/eller erhvervsnejendom. Alle ejendomme vægter med 'en eller flere enheder indenfor de enkelte bidragszoner. For erhvervsnejendomme (butikker m.v.) fastsættes en "enhed" efter areal – det vil sige pr. påbegyndt 200 m² etageareal. For hoteller m.v. fastsættes en enhed efter areal – det vil sige pr. påbegyndt 100 m² etageareal. Kun ejendomme med reel værdi over 50.000 kr. (jf. seneste offentlige vurdering) bidrager økonomisk til kystsikringen.

Efter opgørelse af antal enheder pr. ejendom tilknyttes et antal parter efter henholdsvis ejendomsværdi og evt. kystlinjelængde.

Eksempel: Består en ejendom af f.eks. 5 ejerlejligheder, beregnes ejendomsværdien pr. ejerlejlighed/enhed og tillægges herefter det aktuelle antal parter efter ejendomsværdi og evt. kystlinjelængde. Er antallet af parter for henholdsvis ejendomsværdiklassen f.eks. 2 og parter efter kystlinjelængden f.eks. 2 – tilknyttes den samlede ejendom således $5 \times 2 + 5 \times 2 = 20$ parter i alt - osv.

Herved beregnes et individuelt bidrag til anlægsudgifter tilknyttet den enkelte ejendom indenfor hver af de 3 zoner.

Den fremtidige vedligeholdelse af kystbeskyttelses anlægget henlægges til et kystbeskyttelseslag, som de bidragydende grundejere skal være medlem af. Laget skal sikre, at anlægget fortsat beskytter de truede ejendomme og sikrer investeringen i områdets fremtidige beståen og rekreative funktion. Udgifterne til den løbende vedligeholdelse af kystbeskyttelses anlægget fordeles herefter på grundejerne efter samme fordelingsnøgle og områdefrænsning som ovennævnte bidragsfordeling. Der vil således være sammenfald mellem de ejendomme, der er bidragspligtige til kystbeskyttelses anlægget og de ejendomme, der skal deltage i den fremtidige vedligeholdelse og lagdannelsen. Det bemærkes, at Rævehulevej 34 (Fellen) og ejendommene ved Højen Fyr ligeledes bidrager til vedligeholdelsen og indgår i lagdannelsen.

Det årlige grundejerbidrag til vedligeholdelsen fastsættes af Frederikshavn Kommunes Byråd. Ud fra erfaringstal vurderes de årlige vedligeholdelsesomkostninger at udgøre 2,5 % af anlægssummen, svarende til 135.000 kr. ekskl. moms årligt. Ved en fordeling tilsvarende anlægsudgiften må ejendommen i zone 1 forvente en årlig gennemsnitlig omkostning på ca. 1450 kr. – og varierende fra 450 kr. til 3178 kr. ekskl. moms. For zone 2 gælder tilsvarende årlig gennemsnitlig omkostning på ca. 350 kr. – varierende fra 134 kr. til 665 kr. ekskl. moms. I zone 3 vil den gennemsnitlige årlige omkostning være på ca. 228 kr. – varierende fra 76 kr. til 380 kr. ekskl. moms.

Ejendommene Rævehulevej 34 (Fellen) og Højens Fyr, omfattende 3 ejendommen - Højen Fyrvej 45, Højen Fyrvej 47 og Højen Fyrvej 49 bliver således bidragydende til vedligeholdelsen jfr. zone 1

Herudover skal ejendommene med privat finansierede anlæg - særligt bidrag – det vil sige Rævehulevej 34 (Fellen), Højen Fyrvej 45 – 49 og Frederikshavn Kommune ligeledes bidrage til vedligeholdelsen af det samlede kystbeskyttelses anlæg ved tilsvarende årlig udgift på 2,5 % af anlægssummen.

Dette medføre følgende årlige bidrag til laget:

Rævehulevej 34 (Fellen) - anlægsoverslag 1150.000 kr. og heraf 2,5 % af anlægsudgift = 29.175 kr.

Højen Fyrvej 45 – 49 - anlægsoverslag 495.000 kr. og heraf 2,5 % af anlægsudgift = 12.375 kr.

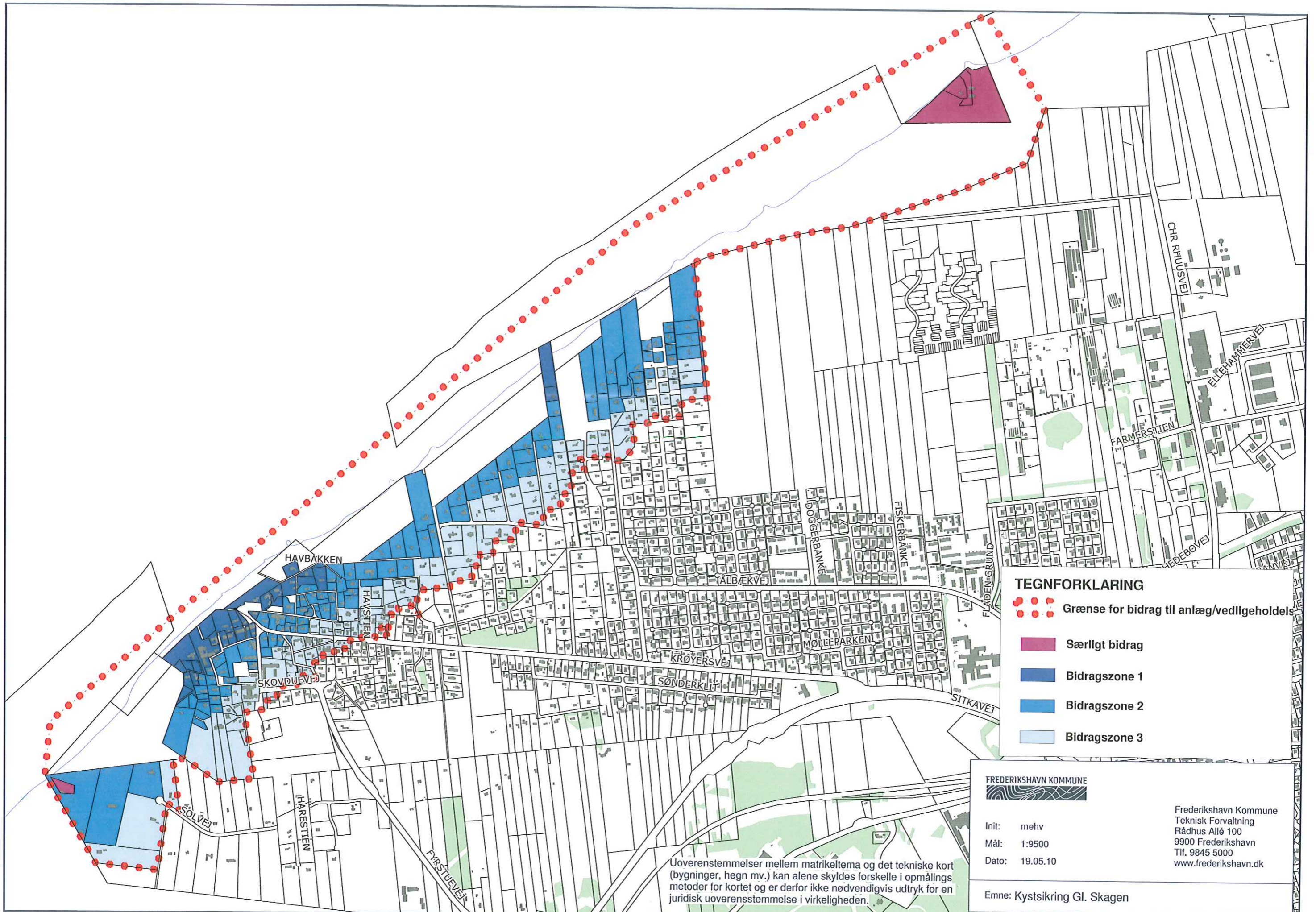
Frederikshavn Kommune - anlægsoverslag 495.000 kr. og heraf 2,5 % af anlægsudgift = 12.375 kr.

Beregning af forventede anlægs- og vedligeholdelses udgifter for Deres ejendom:






Den forventede **anlægsudgift** (engangsudgift) for Deres ejendom fremgår af brev af 3. juni 2010.

Den forventede **vedligeholdelsesudgift** pr. år for Deres ejendom er oplyst ovenfor – jfr. angivne intervaller for zone 1, 2 og 3. Ønskes udgiften oplyst specifik for Deres ejendom kan denne oplyses ved henvendelse til Frederikshavn Kommune.

Ovennævnte foreløbige beregnede udgifter for Deres ejendom er baseret på et anlægsoverslag og rådgiverhonorar på 10 % af anlægssummen til forundersøgelse, projektering og tilsyn. Når projektet er myndighedsgodkendt af Kystdirektoratet og licitationen for anlægsarbejdet er afholdt – vil der blive fremsendt faktura til den enkelte grundejer med den reelle udgift til anlægsbidraget for kystbeskyttelsesprojektet.



TEGNFORKLARING

-  Grænse for bidrag til anlæg/vedligeholdelse
-  Særligt bidrag
-  Bidragszone 1
-  Bidragszone 2
-  Bidragszone 3

FREDERIKSHAVN KOMMUNE

Frederikshavn Kommune
 Teknisk Forvaltning
 Rådhus Allé 100
 9900 Frederikshavn
 Tlf. 9845 5000
 www.frederikshavn.dk

Init: mehv
 Mål: 1:9500
 Dato: 19.05.10

Emne: Kystsikring Gl. Skagen

Uoverensstemmelser mellem matrikeltema og det tekniske kort (bygninger, hegn mv.) kan alene skyldes forskelle i opmålings metoder for kortet og er derfor ikke nødvendigvis udtryk for en juridisk uoverensstemmelse i virkeligheden.

