



Plan og Byggeri - økonomisk redegørelse

18. august 2021
Side 1 af 3

Et stigende antal lokalplansager og byggesager giver forsat økonomiske problemer for Plan og Byggeri. På trods af mange tidligere forsøg på at rette op gennem økonomiske handlingsplaner og ekstra bevillinger til området er det kun lykkedes midlertidigt at opnå en balance. Hvis ikke området skal falde tilbage i en situation med voksende sagspukler, stigende sagsbehandlingstider og økonomisk ubalance, er det vurderingen i Teknik og Miljø, at der i alt mangler 17 mio. kr. årligt i 2022-2024 på området. Fra 2024 mangler der 25 mio. kr. årligt.

TEKNIK OG MILJØ / BORGMESTERENS AFDELING

Aarhus Kommune

Udviklingen i antal sager

I Plan er antallet af igangværende lokalplansager vokset fra 105 i 2016 til 138 i 2021. Også udviklingen af planer indenfor det boligsociale område, arealudvikling, VVM og helhedsplaner har der været en markant vækst.

Budget og Regnskab MTM / Budget og Planlægning BA

Telefon: 89 40 20 00
Direkte telefon: 89 40 15 00

På planområdet er der ultimo maj 2021 accepteret 19 godkendte lokalplan-anmodninger. Også i forhold til de andre typer af planer, helhedsplaner, VVM osv., forsætter tendensen fra de seneste år med øget aktivitet/efterspørgsel. For at håndtere dette, er der siden ultimo 2019 ansat 10 nye medarbejdere.

E-mail:
budget@Mtm.aarhus.dk
Direkte e-mail:
Heska@aarhus.dk
www.aarhus.dk

Siden 2011 er antallet af oprettede byggesager steget fra 3.200 til 5.268 sager i 2017 og yderligere til 5.977 sager i 2020. I 2021 har der i de første fire måneder været en vækst på 22% i forhold til samme periode i 2020. Samtidig er der i 2020 registreret en forskel mellem oprettede og afgjorte sager på 588 stk., hvilket er en indikation på, at der er begyndende tendens til flaskehals på området. For at håndtere den voksende sagsmængde, er der siden ultimo 2019 ansat 13 nye medarbejdere.

Sagsbehandlere:
Henning Skaarup
Hanne Kristensen
Jesper Christiansen

Generelt gælder det for området, at Aarhus Kommunes vækststrategi om at bygge højere og tættere i den etablerede by, har givet øget kompleksitet i sagerne, samtidig med at det har givet ekstra pres på høringer og en væsentlig forøgelse af antallet af aktindsigter fra borgere, virksomheder, interesseorganisationer og medier.

Økonomiske genopretninger

I forbindelse med reorganisering af Teknik og Miljø i 2014, blev Byggeri lagt ind under Center for Miljø og Energi. På grund af et meget dårligt serviceniveau og lav grad af tilfredshed med sagsbehandlingstiderne, blev organiseringen af opgaven ændret. Desuden indførte man kvalitetsledelse, og datakvaliteten blev forbedret. Dette medførte et forøget omkostningsniveau og hermed også et økonomisk underskud.



Byggesagsbehandlingen er ad flere omgange tilført flere ressourcer, herunder et løft på 2,0 mio. kroner i Budget 2016 og yderligere 8,0 mio. kroner i budget 2017.

18. august 2021
Side 2 af 3

I 2017 blev der lavet en handleplan, hvor indtægtsniveauet blev opjusteret. Handleplanen viste sig dog ikke at hænge sammen, og i forbindelse med Regnskab 2018 blev Byggeri "gældssaneret" i form af en midlertidig bevilling på 7 mio. kroner årligt frem til 2024. Denne er finansieret af en permanent reduktion af driftsbudgettet på 0,9 mio. kr. Endelig er der i Budget 2019 bevilget et løft på 2,0 mio. kr. årligt.

På planområdet har Byrådet tilsvarende givet ekstra bevillinger: Fra 2017 er der givet et løft på 7,7 mio. kr. årligt. Fra 2020 til 2021 er der på baggrund af øget anlægsaktivitet givet et løft med 3,0 mio. kroner, og i Budget 2021 er der med udløb i 2024 givet et løft på 5,0 mio. kroner årligt til at realisere de vigtigste planer, herunder indsatsplaner for Stor-Aarhus, temaplan for erhvervsarealer, lokalplaner i udsatte bydele samt visionsplan for Aarhus Midtby.

For begge områder gælder således, at de nævnte bevillinger i et vist omfang også er fordelt til øvrige planlægningsområder i MTM (f.eks. Mobilitet samt Natur og Miljø). I relation til nogle af ekstrabevillingerne er det forudsat, at der løses ekstra opgaver.

Status for servicemål

Hidtil har produktionen af afsluttede lokalplansager ligget på ca. 1,25 pr. fuldtidsansat lokalplanlægger. I løbet af 2019 og 2020 har afdelingen implementeret kvalitetsledelse og et nyt IT-system (DK-Plan) til styring af lokalplanlægningen. På baggrund heraf vil afdelingen sikre en fremgang til 2,0 afsluttede sager pr. lokalplanlægger i 2022. Hermed bliver der et løft fra 17 sager i 2020 til 35 sager i 2022. Fra 2023 forventes en reduktion af den nuværende "bunke" af lokalplansager.

For Byggeri findes der nationale servicemål for de forskellige byggesagstyper. Afdelingen har gennem de sidste år haft forbedringer i måltal for området, og er i en gennemgang af 6-by samarbejdet kommet ind på en 2. plads efter Esbjerg. I 2020 er der imidlertid opstået en stor stigning i forskellen mellem afsluttede og oprettede sager, hvilket indikerer en nedgang i målopfyldelsen.

Fortsat økonomisk ubalance

For at leve op til servicemålene samt sikre at der ikke opstår flaskehalse, der kan blokere for fortsat vækst og udvikling for Aarhus Kommune, er der ansat mange nye medarbejdere til at håndtere de voksende antal sager og afvikle den eksisterende bunke af sager. I Plan og Byggeri er der således i 2020-2021 ansat 23 nye medarbejdere.



18. august 2021
Side 3 af 3

Som beskrevet ovenfor er der givet nogle midlertidige bevillinger, som bortfalder i de kommende år. Fra 2025 mister Plan og Byggeri således midlertidige bevillinger svarende til 10,5 mio. kr.

Opnormeringen på medarbejdersiden sammenholdt med bortfaldet af midlertidige bevillinger betyder, at der i 2022-24 vil være et merforbrug på 15-18 mio. kr. årligt stigende til 25,8 mio.kr. i 2025. Efter Teknik og Miljø's vurdering vil det være nødvendigt at finde ressourcer i dette omfang, hvis det skal lykkes at håndtere sagsmængden på området.

I modsat fald skal bemanningen på området mindskes med ca. 20 %.

Handlemuligheder

Siden 2016 har der været fokus på BBR-datakvaliteten, som i løbet af perioden 2016-2018 har sikret Aarhus Kommune godt 12 mio. kr. permanent i kommunekassen. For 2019, 2020 og 2021 har BA finansieret en halv stilling for at sikre fortsat forbedret datakvalitet. Der er ikke lavet en aftale efter 2021, men der vil være mulighed for, at der sker en fornyelse af aftalen i regi af projekt bedre datakvalitet.

Lovgivningen giver mulighed for at fakturere simple sager/sekundære byggerier i henhold til opgjort tidsforbrug fremfor – som nu – til en fast takst på 1.071 kr. I 2020 er det opgjort, at en fakturering i henhold til tidsforbrug ville have givet en ekstraintægt på ca. 900.000 kr./år, i forhold til afregning i henhold til fast takst. En ændring af gebyrfastsættelsen vil kunne ske på baggrund af en byrådsindstilling fra Teknik og Miljø.

Byggesagsgebyret er p.t. er 746 kr. pr. time. Gebyret er lavere end de faktiske omkostninger, og kan derfor øges. En 10 % stigning vurderes mulig, og vil øge indtægterne med ca. 2 mio. kroner/år. En ændring af gebyrfastsættelsen vil kunne ske på baggrund af en byrådsindstilling fra Teknik og Miljø.

De mange sager afspejler en by i udvikling. I det ovenstående er der beskrevet de økonomiske udfordringer, det medfører. Der er imidlertid en tilsvarende "upside" ved byvæksten i form af øget grundsalg m.v. Dette forhold kan medtænkes i løsningen af finansieringsudfordringen.