



Budget og Planlægning
Borgmesterens Afdeling
Rådhuset

07-05-2025
Side 1 af 7

Følgeskrivelse vedr. budget 2026-2029

Hermed fremsendes følgeskrivelse og takstoversigtsskemaer vedrørende følgende sektorer:

- 2.01 Teknik og Miljø, skattefinansieret (t)
- 2.13 Kollektiv Trafik (finansieringsbidrag)
 - 2.15 Støttet byggeri (ikke-decentraliseret)
 - 2.43 Miljøvagten (ikke-decentraliseret)
- 2.51 Ejendomme
- 2.61 Brandvæsen (finansieringsbidrag)

(t) angiver, at der også medfølger takstoversigtsskema for sektoren.

Teknik og Miljø ønsker at knytte en række bemærkninger til budgettet.

Sektor 2.51 Ejendomme

1. Ubalance på driften

Regnskabet for Aarhus Ejendomme viser i 2024 et underskud på 147 mio. kr. svarende til ca. 20 procent af den økonomiske ramme. Aarhus Ejendomme er påbegyndt arbejdet med at bringe økonomien i balance og har allerede iværksat flere større strukturelle tiltag, der skal bringe økonomien tættere på balance, herunder en reduktion på stabs- og ledelsesunderstøttelse, ansættelsesstop og implementering af effektiviseringstiltag. Derudover har Rådmanden for Teknik og Miljø iværksat et midlertidig udgiftsstop på drift og vedligehold. I tråd med Økonomisk Politik fremsender Teknik og Miljø en plan for genopretning af økonomien i sektoren til byrådets behandling.

Underskuddets størrelse medfører, at genopretningen af økonomien under eksisterende vilkår og rammer vil få mærkbare konsekvenser for borgere og brugere af Aarhus Kommunes faciliteter. Konsekvenserne vil ses i form af i) færre bygningskvadratmeter at levere velfærd og services i, ii) et mærkbart lavere serviceniveau i ejendomsdriften og iii) en bygningsportefølje med et stadig stigende vedligeholdelsefterslæb.

TEKNIK OG MILJØ
Aarhus Kommune

Rådhuset, Rådhuspladsen 2
8000 Aarhus C

Telefon: 89 40 20 00
Direkte telefon: 89 40 21 00

Direkte e-mail:
Teknikogmiljoe@aarhus.dk
www.aarhus.dk



2. Salgslisten på ejendomsområdet som opfølgning på regnskab og opvarmning til forligstekst

Side 2 af 7

Teknik og Miljø har tilbage i 2007 udarbejdet en bruttoliste over kommunale ejendomme, som potentielt ville kunne sælges.

Traditionelt har man i Aarhus Kommune arbejdet med indtægtskrav på kommunale ejendomme som finansieringskilde i forbindelse med byudviklingstiltag. Indtægtskravene er fastsat på baggrund af en mæglervurdering.

Konsekvensen heraf er, at der med de relativt høje indtægtskrav følger en lavere efterspørgsel og interesse fra potentielle købere, og deraf følger vanskelige vilkår for at realisere salg af Aarhus Kommunes ejendomme. Det manglende salg kan føre til midlertidig tomgang i kommunale bygninger, hvilket er dyrt i drift og vedligehold.

Et eksempel herpå er Spanien 19, som har været til salg i 10-15 år, og det har, trods gentagne forsøg, ikke været muligt at indbringe det fastsatte indtægtskrav, hvorfor ejendommen fortsat er en del af Aarhus Kommunes ejendomsportefølje.

Med samlingen af ejendomsområdet i Teknik og Miljø er der politisk besluttet en styrket indsats for salg af overskydende kvadrater i Aarhus Kommune. Både for at mindske det klimamæssige aftryk fra bygningsmassen og sikre indtægter. Teknik og Miljø vurderer, at indtægtskravene bør analyseres og genvurderes i et samarbejde mellem Borgmesterens Afdeling og Teknik og Miljø. Dette med henblik på at skabe en rimelig incitamentsstruktur og gode forudsætninger for den fremadrettede arealreduktion i Aarhus Kommune via salg af Aarhus Kommunes ejendomme.

3. Ejendomsbeskatning af kolonihaver

Opkrævningen af de forholdsmæssige grundskatter 2024 for kolonihaver er baseret på Vurderingsstyrelsens foreløbige vurderinger fra 2022. Disse ligger væsentligt højere, svarende til 50 mio. kr., end opkrævningen for 2023.

De foreløbige vurderinger kan ikke påklages. Det kan først ske, når der foreligger en endelig vurdering eller et fastsat dækningsbidrag, hvilket formentligt sker i løbet af 2025. Aarhus Kommune agter at påklage vurderingerne på de endelige vurderinger og/eller fastsatte dækningsbidrag, som adskiller sig betydeligt fra tidligere vurderinger. Der er dog ingen garanti for at få medhold i klagen.

I 2024 har Aarhus Kommune opkrævet kolonihaverne et beløb for forholdsmæssige grundskatter, der, som minimum, svarede til det



beløb kolonihaveforeningerne blev opkrævet i 2023. Dette med besked om, at Aarhus Kommunes forbeholdt sig retten til, til enhver tid, at efteropkræve det fulde beløb svarende til den foreløbige vurdering fra 2022. Aarhus Kommune anførte, at afhængig af resultatet af en eventuel klage, så vil differencen mellem Vurderingsstyrelsens foreløbige vurdering fra 2022 og den endelige vurdering, som følge af klagen, efterkræves. Med andre ord betyder det, at kolonihaverne vil blive opkrævet det af staten, fastsatte niveau for ejendomsskat pr. kolonihaveområde, selvom dette måtte være betydeligt højere end tidligere.

Sektor 2.01 Teknik og Miljø skattefinansieret

4. Parkering

Teknik og Miljø har to indtægtskrav vedrørende parkering; et indtægtskrav på parkeringsafgifter og et indtægtskrav på betalingsparkering. Begge indtægtskrav prisen skrives i Aarhus kommunes budgetter løbende.

For så vidt angår parkeringsafgifterne, har Teknik og Miljø den udfordring, at taksten for parkeringsafgifter er fastlagt nationalt på 510 kr. pr. afgift. Derfor ses en stigende forskel mellem de faktisk opkrævede afgifter og de i Aarhus Kommunes budgetter forudsatte indtægter.

Teknik og Miljø har ikke på noget tidspunkt de sidste 10 år realiseret indtægtskravet på parkeringsafgifterne.

Tabet er tidligere blevet dækket af merindtægter i forhold til indtægtskravet på betalingsparkering. Efter beslutningen om at mindske trængslen i kommunen, ved at øge Teknik og Miljø's indtægtskrav på betalingsparkeringen med i alt 45 mio. kr. i budget 2023 og 2025, er dette ikke muligt, fordi der ikke længere er merindtægter, men derimod et tab. For tabet på betalingsparkeringen vil det være relevant at se på mulige løsninger i forbindelse med en ny grøn parkeringspolitik.

Tabet på parkeringsafgifterne var i 2024 på 12 mio. kr. Det tab vil fortsætte med at vokse i takt med at indtægtskravet prisen skrives. Teknik og Miljø anbefaler derfor, at prisen skrives fjernes.



5. Status på VE-projekt porteføljen

Side 4 af 7

Teknik og Miljø har igangsat planlægning for 17 VE-lokalplaner i Aarhus Kommune. Planerne omfatter etablering af solceller, vindmøller og tekniske anlæg. Langt størstedelen af lokalplanerne befinder sig i afklaringsfasen og når tidligst det politiske niveau medio 2026. Dog er fremdriften i flere af sagerne, hos udviklerne, forbundet med stor usikkerhed med henvisning til problemstillinger vedr. markedsforhold og arealreservationer til el-infrastruktur.

Teknik og Miljø har i vinteren 2024/25 gennemført dialogmøder med flere udviklere. Dialogen viser, at markedet for solenergi aktuelt er anstrengt. Dette med baggrund i stigende omkostninger, faldende elpriser og dermed faldende profit (fra ca. 20% til ca. 7%). Markedets vurdering er, at det fortsat er muligt at tjene penge på VE i Aarhus, men at dette forudsætter forholdsvist store anlæg på minimum 100 hektar. Lokale forhold er dog afgørende for den konkrete businesscase.

Energinet har varslet en mulig arealreservation til udbygning af el-infrastrukturen i blandt andre Aarhus Kommune, som udfordrer fremdriften i planlægningen. Arealreservationerne er til ledninger og transformationsstationer i forbindelse med den planlagte udbygning af transmissionsnettet, hvilket skal sikre, at f.eks. nye solcelleanlæg og vindmøller kan tilsluttes elnettet. Det præcise tracé og placering af tilhørende transformerstationer er pt. ikke kendt. Energinet vil give yderligere information til kommunerne og til udviklerne i august 2025. Aarhus Kommune forventer et midlertidigt planlægningsforbud frem til 2033 indenfor en arealreservation på ca. 400 meter i bredden langs hele ledningstraceet.

Tabellen nederst viser, at 12 ud af 14 lokalplaner er påvirket af én eller flere faktorer, som leder til en anbefaling om at lukke/pause den igangværende planlægning.

Lokalplaner for vedvarende energi	Planområdet ligger helt/delvist indenfor de arealer, hvor kommunen forventer et midlertidigt planlægningsforbud fra Energinet	Med baggrund i de aktuelle markedsvilkår er planområdet for lille til et rentabelt projekt	Udvikler (Better Energy) er gået konkurs
Lokalplan 1237 Vindmøller ved Vosnæs			
Lokalplan X169 Solcelleanlæg ved Studstrup, Skødstrup	x	x	
Lokalplan X178 Solcelleområde ved Spørring			x



Lokalplan X193 Solcelleanlæg nord for Trige	x	x	
Lokalplan X213 Solcellepark mellem Lystrup og Egå		x	x
Lokalplan X236 Solcelleanlæg syd for Sabro		x	
X221 Solcelleanlæg ved Hørslev	x	x	
X237 Solcelleanlæg ved Lyngbygårdsvej, Brabrand	x	x	
X204 Solcelleanlæg ved Edslev	x	x	
X214 Solcelleanlæg ved Kattrupvej i Hasselager		x	
X201 Solcelleanlæg ved Hovvejen i Hasselager	x	x	
X212 Solcelleanlæg Mustrupvej	x	x	
X238 Solcelleanlæg ved Tandervej 71, Mårslet	x	x	
Statslig energipark ved Kvottrup og Søften	Under afklaring		

6. Grundsalg

I anlægseftersynet i forbindelse med udarbejdelse af budget 2025, blev budgetterne til salg af grunde, byggemodning og jordkøb under det traditionelle grundsalgsområde justeret. Det kan konstateres, at der i 2024 alene er solgt meget få grunde. Grundsalgsområdet har derfor i 2024 opnået en negativ nettofinansiering (underskud) på 19,4 mio. kr. mod en forudsat nettofinansiering på 90,5 mio. kr. Det giver alt i alt en manglende indtægt på 109,9 mio. kr. i 2024.

Generelt overføres mindreindtægter fra grundsalg samt mindre-/merudgifter for byggemodning (og administrationsudgifter) og jordkøb til senere år. Dermed skal de manglende indtægter i 2024 indhentes i senere år.

Anlægseftersynet viste, at omstændige politiske og administrative processer omkring lokalplanerne samt manglende efterspørgsel i Aarhus Kommune betyder, at der udbydes meget få grunde, hvilket giver begrænsede grundsalgsindtægter.

For at optimere de administrative processer er der ændret i opgavefordelingen internt i Teknik og Miljø i udarbejdelsen af lokalplaner og der arbejdes på at omprioritere ressourcer inden for



rammen for at fremme lokalplanarbejdet. En mulig yderligere omprioritering kan være midler afsat til VE-planlægning frem til 2028.

Side 6 af 7

Der er dog fortsat behov for at korte og forenkle de politiske og administrative processer. I Københavns Kommune er man lykkedes hermed gennem en række indsatser. Udover at omprioritere midler til lokalplansarbejdet, er det besluttet at delegere flere lokalplansager til forvaltningen, at begrænse antallet af bilag til lokalplansindstillinger og at tilpasse servicemålene, så de bedre understøtter fremdrift.

Teknik og Miljø vurderer, at der vil være behov for at gennemføre en lignende række tiltag i Aarhus Kommune, hvis grundsalget skal op på det forudsatte niveau.

Det vil herudover være hensigtsmæssigt at vurdere de politisk fastlagte rammer for grundsalget, herunder om der er kommunale arealer, der kan byudvikles med et samtidigt hensyn til prioriterede hensyn til grundvand, begrønning mv.

Endeligt er der også igangsat en række tiltag for at øge grundsalget, herunder en markedsføringsstrategi, der skal sikre stor synlighed omkring det kommunale grundudbud, en ny tidssvarende hjemmeside og en prioritering af at alle villagrunde kommer på Boligsiden.dk.

7. Indtægtskrav på byggesagsbehandlingen

Med budget 2023 blev der tilført 8,5 mio. kr. til plan- og byggeområdet i Teknik og Miljø, da dette var underbemandet og der skete en ophobning af sager. Tilførslen blev blandt andet finansieret af en forøgelse af byggeområdets indtægtskrav med 5 mio. kr. på byggesagsgebyrer.

Siden er gebyret for byggesagsbehandling sat op. Alligevel har det ikke været muligt for området at realisere indtægtskravet. Det skyldes, at der er sket ændringer, herunder lovmæssige, i forhold til, hvilke sager der kan faktureres.

Antallet af egentlige byggesager, som kan faktureres, er faldet, mens den samlede arbejdsmængde er konstant. Dermed er udgiftsniveauet det samme, mens indtægtsmulighederne er blevet færre. Teknik og Miljø vurderer, at forskydningen svarer til ca. 3 mio. kr.

De mange sager, som ikke kan faktureres, består af:



- En række **om- og tilbygninger** kan ske uden byggetilladelse. Men det er ofte vanskeligt at vurdere, selv for professionelle rådgivere, om det kræver byggetilladelse. Derfor retter borgerne mange spørgsmål til byggesagsbehandlerne, hvor en besvarelse kræver, at der udfører egentlig byggesagsbehandling. I de sager, hvor tilbagemeldingen er, at det ikke kræver byggetilladelse, kan den anvendte tid ikke faktureres.
- **Brandtekniske installationer i forbindelse med anlæg.** Det er bygningsejers pligt at sørge for, at der udføres test af den lovmæssige drift af brandtekniske installationer af akkrediterede firmaer. Hvis ejer ikke udbedrer manglerne, overgår sagen til den kommunale bygningsmyndighed med henblik på at få forholdet/forholdene lovliggjort.
- **Arrangementer.** Der er kommet en række sager til omkring godkendelse af pladsfordelingsplaner i eksisterende bebyggelser og ved udendørs arrangementer hele arrangementet, dvs. også arrangementsplaner mv. Opgaven blev tidligere udført af brandvæsenet. Den rummer også en del vejledning udover selve godkendelsesprocessen.

Nicolaj Bang

/

Henrik Seiding