



14. januar 2025
Side 1 af 5

Notat

Emne: Helhedsplan Tangkrogen
Til: Magistraten

Borgmesterens Afdeling
Aarhus Kommune

Sammenhængen mellem udvidelse af lystbådehavnen og etablering af ReWater

I det følgende gives en kort redegørelse for sammenhængen mellem udvidelse af lystbådehavnen og udvidelsen af ReWater, Hovedforslaget.

Rådhuset
8000 Aarhus C

Projektansvaret for planlægning af lystbådehavnen (som bygherre) samt de juridiske og økonomiske afklaringer vedrørende erhvervsejendommene på Marselisborg Lystbådehavn varetages af BA Jura, Kultur og Borgerservice og BA Budget og Planlægning.

Direkte telefon: 89 40 48 42

Sagsbehandler:
Søren Clausen

1. Historik

I 1997 blev der i kommuneplanen anvist et areal på søterritoriet til udvidelse af Marselisborg Lystbådehavn. I kommuneplan 2013 besluttede byrådet, at Marselisborg Lystbådehavn kan udvides med op til 500 bådepladser – og at dette er den eneste mulighed for nye bådepladser i kommunen.

Byrådet igangsatte 2014 en helhedsplanlægning for tangkrogsområdet. I indstillingen fremgår det, at planlægningen skulle anviser en samlet løsning til nyt renseanlæg, udvidelse af lystbådehavn samt forbedrede forhold for event og parkering. Alle senere byrådsbeslutninger bygger videre på forudsætningen om, at der skal udarbejdes en helhedsplan for området.

I Hovedforslaget ligger renseanlægget og lystbådehavnen tæt op ad hinanden, og lystbådehavnens moler fungerer også som kystbeskyttelse for dele af renseanlægget. Med henvisning hertil besluttede byrådet september 2021, at Aarhus Kommune skulle deltage i Aarhus Vands udbud af moler og landarealer. Etablering af moler og landarealer til lystbådehavnen er et muligt tilvalg (option) i udbuddet.

Marts 2024 besluttede byrådet at afsætte en bevilling på 5 mio. kr. til projektering af lystbådehavnen (Hovedforslaget), med henblik på at Aarhus Kommune og Aarhus Vand i fællesskab kan projekttere det samlede anlæg og dermed opnå synergier ved ensartede udførelsesmetoder m.v.



14. januar 2025
Side 2 af 5

2. Den fysiske sammenhæng mellem ReWater og lystbådehavnen



(Bemærk at illustrationsplanen ikke er opdateret med projektændringen vedrørende græstæppet / højderyggen)

Lystbådehavn og renseanlæg ligger klos op ad hinanden. Arealerne er planlagt, så stier og adgange hænger sammen. På visse strækninger bliver der en flydende overgang mellem lystbådehavnen og renseanlægget.

På grund af arealernes udformning kan der etableres en udvidelse af Marselisborg Lystbådehavn, hvor man kan nøjes med forholdsvis korte ydermoler.

Ligeledes "sparer" renseanlægget en ydermole ved den orange streg. Hvis ikke man etablerer lystbådehavnen, skal der på denne strækning være en ydermole med en promenade for renseanlægget. Dette bliver i stedet vekslet til en langt billigere stenskråning.

3. Konsekvenser hvis man ikke etablerer lystbådehavnen

Marselisborg Lystbådehavn er hjemsted for anslået 3.000 foreningsaktive borgere. Den største forening er vinterbadeklubben "Baderiget" med 1.150 medlemmer. Desuden rummer havnen Marselisborg Sejlklub, Søspejdere, kajakklubber m.v.¹ Udover at være hjemsted for et rigt foreningsliv er havnen meget besøgt og benyttet som rekreativt område.

Siden slutningen af 1980'erne er antallet af bådpladser i Aarhus Kommune ikke øget i betydeligt omfang. En udvidelse af Marselisborg Lystbådehavn vil

¹ <https://www.marselisborghavn.dk/klubliv/>



bidrage til at imødekomme efterspørgslen efter bådpladser og vil muliggøre fortsættelse og udvidelse af de foreningsmæssige og rekreative aktiviteter.

14. januar 2025
Side 3 af 5

Lokalplanen kommer til at omfatte hele området. Der er ikke handlepligt i en lokalplan, og man kan derfor i princippet undlade at etablere lystbådehavnen. Dette vil dog have en række afledte konsekvenser for lystbådehavnen og for ReWater-projektet.

I Hovedforslaget sker der en udveksling af arealer mellem lystbådehavnen og renseanlægget:



Det røde område: Lystbådehavnen har i en lang årrække lånt arealer af Aarhus Vand til vinteroplagsplads, jolleplads, klubfaciliteter og depotfaciliteter. I alt ca. 8.000 m².

Disse arealer bliver i hovedforslaget inddraget til renseanlæg – og funktionerne bliver anvist nye placeringer i den udvidede havn.

Det blå område: I dette område ligger 2 klubhuse for henholdsvis Marselisborg Sejlklub og spejdergruppen Stifinderne SØ. Arealet på ca. 1.700 m² inddrages til renseanlæg.

De 2 klubber bliver efter planen genplaceret på den udvidede lystbådehavn, hvor det er aftalt, at Aarhus Vand betaler en 1:1 genopførelse af de 2 klubhuse.



Det orange område: I dette område ligger vinterbadeklubben. Klubben kan blive liggende, selvom renseanlægget etableres, og der ikke samtidig sker en udvidelse af lystbådehavnen.

14. januar 2025
Side 4 af 5

Badeklubben har til huse i små og interimistiske bygninger. Hvis lystbådehavnen ikke udvides, vil der ikke være et byggefelt til at udvide badeklubbens faciliteter. Eksisterende aktiviteter kan dog fortsætte.

For ReWater-projektet vil det også få konsekvenser, hvis lystbådehavnen ikke etableres. For det første ville Aarhus Vand skulle lave en ny ydermole med promenade, jf. punkt 2 ovenfor. For det andet ville man ikke have erstatningsarealer til en række havneaktiviteter, herunder klubhusene for Søspejderne og Marselisborg Sejlklub.

ReWater og lystbådehavn er planlagt og beskrevet som en helhedsplan, der udføres som et samlet projekt. Hvis man ønsker at udskyde etablering af lystbådehavnen, skal projektbeskrivelsen og miljøkonsekvensvurderingen opdateres, så de miljømæssige konsekvenser af en etapedeling af projektet beskrives. Dette vil forsinke projektet.

4. Finansiering af Lystbådehavnen

I henhold til driftsoverenskomsten mellem Fonden Marselisborg Lystbådehavn og Kommunen er der en hjemfaldsklausul på de erhvervsejendomme, som ligger på havnen. Ejendommene falder tilbage til kommune 31/12 2030.

Med henvisning til at Marselisborg Lystbådehavn er bygget for private midler med afsæt i et borgerinitiativ, tog Byrådet i 2017 en principbeslutning om, at kommunens indtægter fra erhvervsejendommene skulle bruges til at medfinansiere udvidelsen af havnen, trafikale løsninger m.v. Indtægterne fra erhvervsejendommene forbliver således på havnen og er dermed katalysator for udvidelsen af havnen.

Bygningsejerne har en anden forståelse af hjemfaldsklausulen. For at imødegå en procesrisiko er der med afsæt i et byrådsbesluttet mandat fra 2022 indledt en forhandling med bygningsejerne.

I erkendelse af at det ikke er sikkert, at der kan nås en forhandlingsløsning, og i lyset af at udvidelsen af lystbådehavnen medfører behov for et nyt driftsgrundlag, besluttede byrådet i 2024, at overenskomsten med Fonden Marselisborg Lystbådehavn kan opsiges.

Ligeledes afsatte byrådet i 2024 155 mio. kr. på anlægsreserven til udvidelse af lystbådehavnen. Finansieringen anvises i de kommende grundlæggende indtægter fra ejendommene - som en driftsfinansieret anlægsbevilling.



Selvom aftalerne om ejendommene ikke er faldet på plads er der en sikker formodning for, at de kommende indtægter kan finansiere det afsatte beløb. Uanset om bygningerne tages tilbage eller ej, skal der betales en leje, som kan finansiere udbygningen. Finansieringsmodellen indeholder en "buffer" og har derfor en god robusthed.

Efter planen finansierer Kommunen moler og landarealer, mens lystbådehavnen selv finansierer etablering af bådebroer, belægnings, havnefaciliteter m.v.

Lystbådehavnen finansiering vil i hovedsagen komme fra salg/udlejning af bådpladser.

14. januar 2025
Side 5 af 5