



Tillæg 2021 - 15 til Kommuneplan
2021 - 2033

BOLIGER OG ERHVERV, ROBERT
HOLMS VEJ 1, HORSENS

Forslag fremlagt til offentlig
høring i perioden

25. juni 2025 til 10. september
2025

Horsens Kommune

Indhold

2021-15 Boliger og erhverv, Robert Holms Vej , Horsens	2
Om tillægget	3
Indhold	5
Baggrund	7
Høring og vedtagelse	10
Forhold til anden planlægning	13
Forhold til kommuneplan 2021-2033	16
Hovedstruktur	17
Retningslinjer	19
Rammer for lokalplanlægning	24
Rammer	25
Boliger og erhverv	26
Kommuneplan 2021-2033	28
Kommuneplan 2021-2033	30

OM TILLÆGGET

Formål

Et alment boligselskab ønsker at opføre et etageboligbyggeri med 54 boliger i et område med blandede byfunktioner mellem Nørrebrogade og Robert Holms Vej i Horsens. Planområdet i dag er udlagt til erhvervsformål.

Planlægningen skal således omdanne et nuværende erhvervsområde til boligområde med mulighed for erhverv. Kommuneplantillægget er udarbejdet sideløbende med en ny lokalplan for området - Lokalplan 413, Boliger og erhverv, Robert Holms Vej 1, Horsens.

Ønsket om udviklingen af Robert Holms Vej 1 til boligformål i form af etagebyggeri er i overensstemmelse med kommunens ønske om byomdannelse, jf. kommuneplanens retningslinjer.

Planlægningen vil omfatte både et kommuneplantillæg, der aflyser dele af eksisterende ramme og ændrer områdets anvendelsesmuligheder til blandede byfunktioner; etageboliger og erhverv, der er foreneligt med nærheden til boliger, samt en lokalplan for et boligbyggeri med mulighed for kontor- og serviceerhverv.



Eksisterende kommuneplanrammer og afgrænsning for tillæg 2021-15.

INDHOLD

Indhold

Tillægget omfatter ca. en fjerdedel af et udpeget byomdannelsesområde, og ligger på Robert Holms Vej 1, på hjørnet mod Hede Nielsens Vej og Nørrebrogade.

Byomdannelsesområde Horsens Nord, Nørrebrogade/Robert Holms Vej beskrives således i Kommuneplan 2021-2033:

"Området udgør et centralt beliggende område, tæt på Horsens by og på naturarealerne ved Nørrestrand. Der er potentiale for både etablering af boliger, liberale erhverv, offentlige formål med mere. Det er væsentligt, at der er fokus på evt. nyt byggeris placering og udformning, da det ligger ud til en af Horsens store indfaldsveje og dermed er med til at danne en nordlig "byport" til byen.

Ved nybyggeri bør der tænkes i en skala, der er tilpasset det omkringliggende kvarter, og som ikke bliver synlig set fra landskabet omkring Nørrestrand. Dvs. byggeri i 2 til 3 etager. Med en beliggenhed direkte ud til Nørrebrogade, hvor der er meget trafik, er det væsentligt, at en udviklingsplan belyser, om eller hvordan der kan opnås et acceptabelt støjniveau for støjfølsom anvendelse som boliger. Dette omfatter også, at der kan etableres friarealer med et acceptabelt støjniveau.

Det vil være relevant at en udviklingsplan tager stilling til, hvorvidt den ekstra trafikmængde vil påvirke det omkringliggende vejnet. Det er vigtigt, at vejnettet kan håndtere den nye trafik, så der er tilstrækkelig kapacitet og ikke mindst en trafiksikker løsning ved koblingen til eksisterende vej.

I forhold til håndtering af overfladevand skal udviklingsplanen belyse, hvordan der bedst muligt kan etableres en optimal afstrømning, der ikke skaber oversvømmelser i andre områder af bydelen.

Området er 2,3 ha stort, og det estimeres, at der kan bygges ca. 172 boliger på det".

Ønskerne om udviklingen af Robert Holms Vej 1 til boligformål og kontor- og serviceerhverv er i overensstemmelse med kommunens ønske om byomdannelse. Byomdannelsen forudsætter dog et tillæg til kommuneplanen, der i dag udlægger området til erhvervsformål, kontor- og serviceerhverv, herunder liberale erhverv og administration mm.

Kommuneplantillægget vil aflyse dele af eksisterende ramme, og ændre områdets anvendelsesmuligheder til blandede byfunktioner, boliger og erhverv, samt give mulighed for bebyggelse i op til 4 etager med en bebyggelsesprocent på 110%.

Der skal med omdannelsen af området være særlig opmærksomhed på støj fra Nørrebrogade, bebyggelsens skala, påvirkning af vej og stinet og vandhåndtering i forhold til klimavand.

Der er sideløbende med kommuneplantillægget udarbejdet en lokalplan for blandede byfunktioner, etageboliger og erhverv ved Robert Holms Vej 1.



Byomdannelsesområde Horsens Nord, Nørrebrogade/Robert Holms Vej

Baggrund

Området Nørrebrogade/Robert Holms Vej er udpeget til byomdannelse i kommuneplanens retningslinjer, hvori det fremgår, at:

"Området udgør et centralt beliggende område, tæt på Horsens by og på naturarealerne ved Nørrestrand. Der er potentiale for både etablering af boliger, liberale erhverv, offentlige formål med mere. Det er væsentligt, at der er fokus på evt. nyt byggeris placering og udformning, da det ligger ud til en af Horsens store indfaldsveje og dermed er med til at danne en nordlig "byport" til byen.

Ved nybyggeri bør der tænkes i en skala, der er tilpasset det omkringliggende kvarter, og som ikke bliver synlig set fra landskabet omkring Nørrestrand. Dvs. byggeri i 2 til 3 etager. Med en beliggenhed direkte ud til Nørrebrogade, hvor der er meget trafik, er det væsentligt, at en udviklingsplan belyser, om eller hvordan, der kan opnås et acceptabelt støjniveau for støjfølsom anvendelse som boliger. Dette omfatter også, at der kan etableres friarealer med et acceptabelt støjniveau."

Plan- og Vejudvalget har godkendt igangsætningen af planlægning for etageboliger på Robert Holms Vej. Et alment boligselskab ønsker at opføre et etageboligbyggeri med 54 boliger mellem Nørrebrogade og Robert Holms Vej i Horsens, der i dag er udlagt til erhvervsformål.

Området indeholder i dag Fagligt Fælles Forbund 3F's tidligere administrationsbygning, der står tom og ubenyttet. Bygningen egner sig ikke til ombygning til boliger. Planlægningen skal således omdanne et nuværende erhvervsområde til et område med blandede byfunktioner, boliger og erhverv.

En del af ramme 13ER02 aflyses, og der udlægges en ny ramme for lokalplanområdet, der giver mulighed for blandede byfunktioner, boliger og erhverv, etageboliger i 2-4 etager og en bebyggelsesprocent på 110% for området.



Foto af lokalplanområdet fra Hede Nielsens Vej



Foto af den eksisterende kælder fra Hede Nielsens Vej



Foto af lokalplanområdet fra Nørrebrogade

HØRING OG VEDTAGELSE

Retsvirkninger

Tillægget til Kommuneplan 2021 offentliggøres i henhold til lov om planlægning (LBK nr 572 af 29/05/2024).

Planlovens §12, stk. 2 og 3, giver byrådet mulighed for at udstede forbud mod udstyknings- og byggeønsker, samt ønsker om ændret anvendelse. Kommuneplanen eller kommuneplantillægget dertil skal dog først være endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort.

Bestemmelsen i §12, stk. 2 angår kun byzonearealer. Den giver byrådet mulighed for at modsætte sig udstykning og bebyggelse, som ganske vist ikke er i strid med kommuneplanens rammebestemmelser, men hvis gennemførelse på det pågældende tidspunkt vil være i strid med rækkefølgeangivelserne i planen.

Bestemmelsen i §12, stk. 3 angår både byzonearealer og sommerhusområder. Bestemmelsen gør det muligt for byrådet at forhindre ny bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, der er i strid med rammebestemmelserne.

Vedtagelse

Kommuneplantillægget er godkendt i Horsens Byråd som forslag den 24. juni. 2025

Forslaget er offentliggjort den 25. juni. 2025

Kommuneplantillægget er endelig godkendt i Horsens Byråd den xx.xx.xxxx

Kommuneplantillægget er offentlig bekendtgjort den xx.xx.xxxx

Vil du indsende en bemærkning?

Hvis du har kommentarer til forslaget til lokalplan, kommuneplantillæg eller miljørapporten, skal Plan & By senest have modtaget disse den 10. september 2025.

Du kan sende dine bemærkninger på www.horsens.dk/politik/hoeringer/hoeringer hvor du også kan vedhæfte billeder, kort eller andre filer i jpg el. pdf format. Du skal logge ind med Mit-ID, og du vil modtage en kvittering, når vi har modtaget dine kommentarer.

Hvis ikke det er muligt at sende dine bemærkninger via linket, kan kommentarer også sendes til: Horsens Kommune, Teknik og Miljø, Plan & By, Chr M Østergaardsvej 4, 8700 Horsens.

Byrådet vil herefter igen tage stilling til planforslaget og de indsendte bemærkninger og indsigelser.

Eventuelle bemærkninger til miljørapporten vil indgå i den sammenfattende redegørelse, der skal følge planforslaget ved den endelige vedtagelse.

Svar på indkomne bemærkninger vil blive fremsendt efter Byrådets endelige stillingtagen til planforslaget.

Såfremt du er omfattet af navne- og adressebeskyttelse, og du indsender bemærkninger, er det vigtigt, at du gør kommunen opmærksom på dette.

Behandling af personoplysninger

Vi behandler dine personoplysninger efter reglerne i databeskyttelsesforordningen og databeskyttelsesloven. Læs om, hvordan vi behandler dine personoplysninger på vores hjemmeside: <https://horsens.dk/oplysningspligt#14>.

Dit høringssvar inkl. navn og adresse, vil blive offentliggjort på Horsens.dk som et vedhæftet dokument til den politiske behandling. Derudover vil dette blive sendt til høringsparterne efter endt høring.

Har du navne- og adressebeskyttelse, vil dit høringssvar fremgå af oversigten, men navn og adresse være anonymiseret.

Klagevejledning

Efter planlovens §58 stk. 1, nr. 3, er kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at der kan klages over spørgsmål om planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planens indhold.

Klageberettigede er alle, der er omfattet af Planlovens § 59. Det vil sige enhver, der har retlig interesse i sagens udfald, samt landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser indenfor arealanvendelsen.

Hvis du ønsker at klage over afgørelsen, skal du klage til Planklagenævnet.

Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsens tidspunkt.

Du kan klage via Klageportalen, som du finder [her](#). Klageportalen findes også på [borger.dk](#) og på [virk.dk](#).

Når der klages, skal der betales et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1800 kr. for virksomheder og organisationer.

Du logger på med MitID. Klagen sendes gennem Klageportalen til Horsens Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for kommunen i Klageportalen.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Horsens Kommune, Plan og By, Chr M Østergaards Vej 4, 8700 Horsens, planogby@horsens.dk, der herefter videresender anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Hvis du vil indbringe spørgsmål om afgørelsens lovlighed for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra datoen, hvor afgørelsen er meddelt eller offentligt bekendtgjort, jf. Planlovens §62.

Lokalplan

[LINK](#)

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Forhold til anden planlægning

Landsplanlægning

Ved kommuneplanlægning påser staten, at planlægningen ikke er i strid med væsentlige nationale interesser vedr. vækst og erhvervsudvikling, natur og miljøbeskyttelse, kulturarvs- og landskabsbevarelse samt hensyn til nationale og regionale anlæg.

Det er en national interesse, at kommuneplanen indeholder retningslinjer om udpegning af områder, der kan blive udsat for oversvømmelse og erosion, og for etablering af afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse eller erosion ved planlægning for byudvikling, særlige tekniske anlæg, ændret arealanvendelse mv. i de udpegede områder.

Størstedelen af af lokalplanområdet ligger i risikoområdet St. Hansted Å / Nørrestrand. Området omfatter kolonihaverne ved Løvhøj og områder langs Egebjergvej, Åvej og Otto Ruds Vej. Der skal udarbejdes en plan for, hvordan eventuelle oversvømmelser kan undgås. Horsens Kommune sikrer, at der udføres en kortlægning og planlægning for området.

Vandplaner

Jf. lov om vandplanlægning, fastlægger miljø- og fødevareministeren miljømål for vandområdedistrikternes enkelte overfladevandområder og grundvandsforekomster gennem vandområdeplaner. For alle vandforekomster er miljømålet *god tilstand* og for kunstige og stærkt modificerede overfladevandområder er miljømålet et *godt økologisk potentiale* og en *god kemisk tilstand*.

Samtidig skal forringelse af tilstanden af alle overfladevandområder og af alle grundvandsforekomster forebygges, og balancen mellem indvinding og grundvandsdannelse sikres.

Lokalplanområdet er beliggende uden for indvindingsopland for almen vandforsyning, og uden for 300 meter fra en drikkevandsboring. Planlægningen for området vurderes derfor ikke at medføre en væsentlig risiko for negativ påvirkning af vandindvinding.

Det planlagte har i forhold til beskyttet natur en neutral påvirkning på de miljømål, som gennem lov om vandplanlægning er fastlagt for overfladevand og grundvand.

Natura 2000

Planområdet ligger ca. 5,5 km fra nærmeste Natura 2000 område, som er Natura 2000 område nr. 236 (Habitatområde H236, Bygholm Ådal).

Udpegningsgrundlaget for området fremgår af Miljøstyrelsens hjemmeside, og kan ses [her](#).

Lokalplansområdet ligger i byzone, som ikke vurderes at udgøre et egnet ynglested for nogen af arterne på udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området.

Alene på baggrund af den store afstand til det internationale naturbeskyttelsesområde og projektets beskudne omfang er det Horsens Kommunes vurdering, at det kan udelukkes, at projektet kan skade arter eller naturtyper, som udgør udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området. Der er vedtaget en Natura 2000-plan for det internationale naturbeskyttelsesområde og projektet vurderes at være foreneligt med planens bevaringsmålsætninger.

Bilag IV

En række arter af planter og dyr, de såkaldte bilag IV-arter, er omfattet af en særlig streng beskyttelse i alle EU-medlemsstater herunder Danmark. Det gælder for dyrearterne, at der er et generelt forbud mod at beskadige eller ødelægge yngle- og rasteområder i deres naturlige udbredelsesområde, mens der for plantearterne er forbud mod at ødelægge dem. Forbuddet gælder uanset om disse dyr og planter findes indenfor eller udenfor beskyttede naturområder.

Horsens Kommune har kendskab til, at der omkring lokalplansområdet lever følgende bilag IV arter; odder, stor vandsalamander, arter af flagermus, grøn mosaikguldsmed og strandtudse.

Lokalplansområdet indeholder i dag erhvervsbygninger på et areal uden naturindhold. Lokalplansområdet vurderes derfor ikke at have nogen værdi som yngle- eller rasteområde for nogen af bilag IV-arterne.

Samlet vurdering vedr. udpegningsgrundlag og bilag IV-arter

Horsens Kommune vurderer således samlet, at projektet kan realiseres uden at:

- skade arter eller naturtyper som indgår i udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områder
- indskrænke eller forringe egnede yngle- eller rastesteder for bilag IV-arter i området

Råstofplan

Planområdet ligger uden for råstofområde.

Kystnærhed

Arealet ligger i kystnært byzoneareal, men bag eksisterende bebyggelse og vil derfor ikke påvirke kystlandskabet.

Spildevandplan

Området er omfattet af spildevandsplanen. Matriklen 127bs er liggende i eksisterende kloakopland A237. I dag er oplandet fælleskloakeret. For kloakoplandet gælder en afløbskoefficient på 0,3. Overskrides afløbskoefficienten skal regnvand forsinkes internt og

håndteres på egen matrikel, således at der ikke afledes mere regnvand end hvad der svarer til den angivne afløbskoefficient.

Lokalplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan 150-2013, Skilte og facaderegulering.

FORHOLD TIL KOMMUNEPLAN 2021

HOVEDSTRUKTUR

Hovedstruktur

En omdannelse af arealet til etageboliger er i overensstemmelse med de vedtagne planprincipper i regi af Business Region Aarhus">Business Region Aarhus, for så vidt angår den sammenhængende og helhedsorienterede planlægning som skal sikre, at der altid er et alsidigt boligudbud, og sikrer let adgang til områdets natur- og kulturaktiver.

Planlægningen for arealet er i overensstemmelse med hovedstrukturen og det vedtagne bymønster.

Kommuneplan 2021-2033

Hovedstruktur



Horsens Kommuneplan 2021-2033 - Hovedstruktur

RETNINGSLINJER

Retningslinjer

1.3. Byomdannelse

Området Nørrebrogade/Robert Holms Vej er udpeget til byomdannelse i kommuneplanens retningslinjer.

Opmærksomhedspunkter for området: Byskala, støj fra Nørrebrogade, påvirkning af vej-og stinet og vandhåndtering (klimavand).

Ønskerne om udviklingen af Robert Holms Vej 1 til boliger og erhverv er i overensstemmelse med kommunens ønske om byomdannelse.

8.2. Risikoområder og kendte oversvømmelser

Størstedelen af af lokalplanområdet ligger i risikoområdet St. Hansted Å / Nørrestrand. Området omfatter kolonihaverne ved Løvhøj og områder langs Egebjergvej, Åvej og Otto Ruds Vej. Der skal udarbejdes en plan for, hvordan eventuelle oversvømmelser kan undgås. Horsens Kommune sikrer, at der udføres en kortlægning og planlægning for området.

8.3. Støjbelastede arealer

Indenfor støjbelastede arealer kan der ikke udlægges støjfølsom anvendelse, før det er dokumenteret, at det samlede støjniveau er acceptabelt. I områder til etageboliger og i centerområder vil der normalt kunne accepteres et højere støjniveau.

Der planlægges for blandede byfunktioner i et område hvor den faktiske anvendelse af lokalplanområdet udgør en byfunktion, og hvor eksisterende erhvervsområde og de omkringliggende områder bidrager med flere byfunktioner, hvorfor planområdet anses for at udgøre et eksisterende byområde med blandede byfunktioner. Derved er området omfattet af de lempede grænseværdier for trafikstøj.

I lokalplanen sikres det med bestemmelser om udformning, omfang og støjdæmpende tiltag, samt betingelser for ibrugtagning, at de lempede grænseværdier for støj kan overholdes.



Kort over forhold til retningslinjen Byomdannelse.



Kort over forhold til retningslinjen Risikoområder og kendte oversvømmelser



Kort over forhold til retningslinjen Støjbelastede arealer

RAMMER FOR LOKALPLANLÆGNING

Rammer for lokalplanlægning

Ønskerne om udviklingen af Robert Holms Vej 1 til boliger og erhverv er i overensstemmelse med kommunens ønske om byomdannelse. Der er dog ikke overensstemmelse mellem den fremtidige anvendelse og den eksisterende kommuneplanramme, som udlægger området til erhvervsformål. Omdannelsen til boliger og erhverv forudsætter derfor et tillæg til kommuneplanen. Områdets anvendelsesmuligheder skal ændres til blandede byfunktioner med mulighed for etageboliger og erhverv.

En del af ramme 13ER02 aflyses, og der udlægges en ny ramme, der giver mulighed for boligformål, etageboliger i 2-4 etager samt erhverv med en bebyggelsesprocent på 110%.

RAMMER

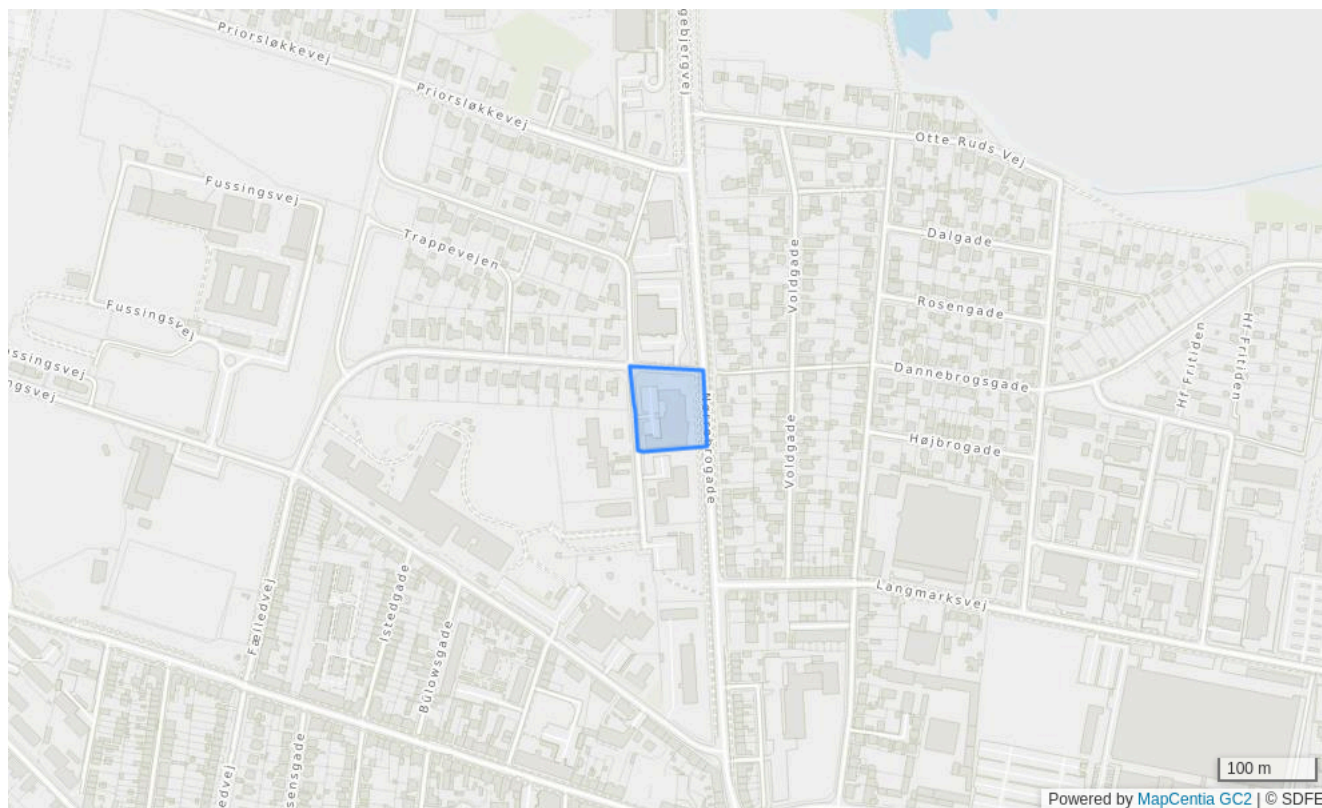
Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

13BE03 - Boliger og erhverv

13ER02 - Kommuneplan 2021-2033

Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

13ER02 - Kommuneplan 2021-2033

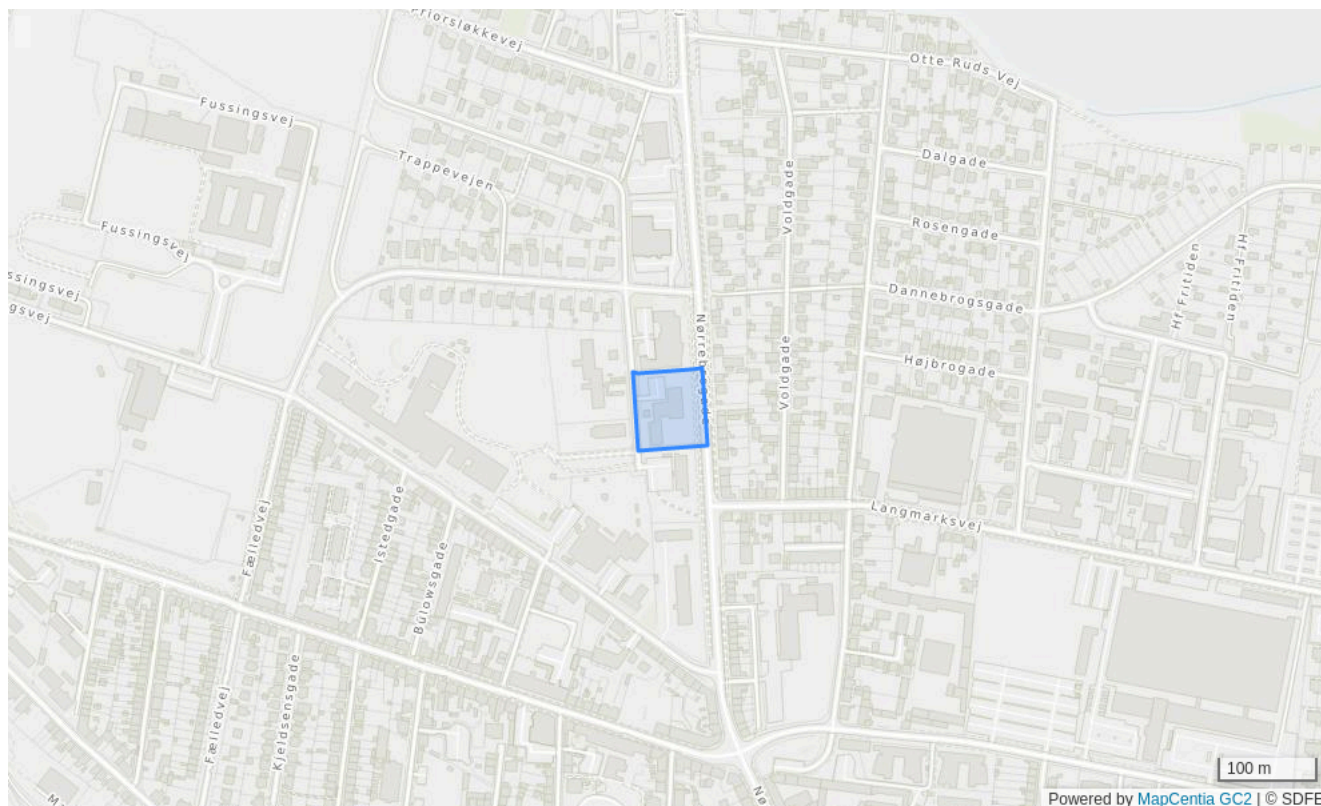


Rammenavn	Boliger og erhverv	Status Forslag
Rammenummer	13BE03	
Generel anvendelse	Blandet bolig og erhverv	
Specifik anvendelse	Etageboligbebyggelse, Kontor- og serviceerhverv	
Fremtidig zonestatus	Byzone	
Forslagsdato	25-06-2025	
Max. bebyggelsesprocent for området (%)	110% beregnet ud fra området som helhed	
Max. antal etager	4	
Max. højde (m)	16	
Max. tilladte miljøklasse	2	
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet	
Notat: Generelle anvendelsesbestemmelser	Områdets anvendelse fastlægges til bolig- og erhvervsformål. Inden for området kan der etableres boliger i form af etagebyggeri,	

samt kontor- og serviceerhverv, herunder
liberale erhverv.

Notat

Rammeområdet er også omfattet af
kommuneplanens generelle rammer.
Rammeområdet er udpeget som
potentialeområde for byomdannelse, hvor
der vurderes at være fremtidige muligheder
for at ændre anvendelsen og byomdanne
området.



Rammenavn	Kommuneplan 2021-2033
Rammenummer	13ER02
Generel anvendelse	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Kontor- og serviceerhverv
Fremtidig zonestatus	Byzone
Forslagsdato	25-06-2025
Max. bebyggelsesprocent for området (%)	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. højde (m)	8.5
Min. tilladte miljøklasse	1
Max. tilladte miljøklasse	3
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Notat: Generelle anvendelsesbestemmelser	Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål. Indenfor området kan der etableres kontor- og serviceerhverv,

Status

Forslag

herunder liberale erhverv og administration med mere.

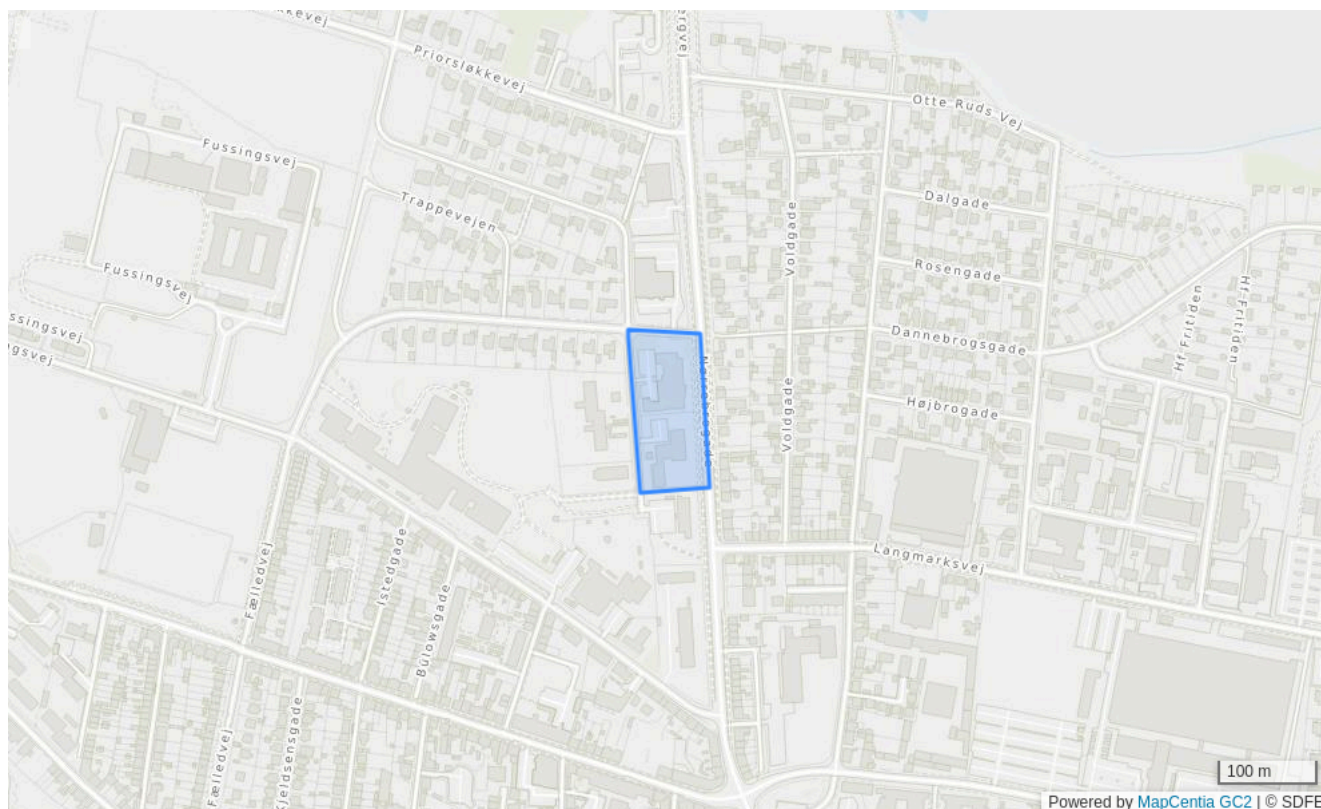
Notat: Bebyggelsens omfang og udformning

Rammeområdet er udpeget som potentialeområde for byomdannelse, hvor der vurderes at være fremtidige muligheder for at ændre anvendelsen og byomdanne området. Dette forudsætter dog en fremtidig samlet planlægning for området. Dele af rammeområdet er udpeget som område, hvor der er særlige muligheder for byfortætning.

Notat

Rammeområdet er også omfattet af kommuneplanens generelle rammer.

/**/



Powered by MapCentia GC2 | © SDFE

Rammenavn	Kommuneplan 2021-2033
Rammenummer	13ER02
Generel anvendelse	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Kontor- og serviceerhverv
Fremtidig zonestatus	Byzone
Forslagsdato	26-04-2021
Vedtagelsesdato	13-12-2021
Ikrafttrædelsesdato	03-01-2022
Max. bebyggelsesprocent for området (%)	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. højde (m)	8.5
Min. tilladte miljøklasse	1
Max. tilladte miljøklasse	3
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

Status

Vedtaget

Notat: Generelle anvendelsesbestemmelser	Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål. Indenfor området kan der etableres kontor- og serviceerhverv, herunder liberale erhverv og administration med mere.
Notat: Bebyggelsens omfang og udformning	Rammeområdet er udpeget som potentialeområde for byomdannelse, hvor der vurderes at være fremtidige muligheder for at ændre anvendelsen og byomdanne området. Dette forudsætter dog en fremtidig samlet planlægning for området. Dele af rammeområdet er udpeget som område, hvor der er særlige muligheder for byfortætning.
Notat	Rammeområdet er også omfattet af kommuneplanens generelle rammer.