

Horsens går fra provinsby til storby

Med en befolkningstilvækst på over 1.000 om året kan Horsens snart kalde sig en storby.

Erhverv 22.08.2017 kl. 10:30



[METTE WALLACH](#)

I 2016 blev der handlet 629 villaer og rækkehuse i østjyske Horsens, og byen løber derfor med førstepladsen som Danmarks mest populære postnummer, viser en opgørelse fra Boligsiden.dk.

Horsens har ellers altid været såkaldt underdog i forhold til storebrødrene Aarhus og Vejle, fortæller Per Ahlgreen, erhvervsmægler i Nybolig Erhverv Horsens, men efter den kulturelle transformation for 20 år siden, da byens erhvervsfolk gik sammen med kulturlivet, har Horsens' ry ændret sig fra fængselsby til kulturelt smørhul i det jyske. Det har gjort, at byen nu vokser med over 1.000 nye beboere om året. Det nuværende indbyggertal i Horsens er på 87.736, hvoraf 56.536 bor i Horsens by, og ifølge fremskrivningerne vil tallet i 2026 være på ca. 97.000.

»Vi er den hurtigst voksende kommune i Jylland, og i de kommende år kommer byen til at ændre sig radikalt. Vi er i transformation fra provinsby til storby. Hvis vi kigger 15 år frem, er vi den sjette største by i Danmark,« siger Jens Heslop, der er direktør for Teknik og Miljø i Horsens Kommune.

Han suppleres af Per Ahlgreen fra Nybolig Erhverv.

»Byen har ranket ryggen. Vi kommer ikke længere fra »lige syd for Aarhus«. Nu kommer vi fra Horsens, og det kan mærkes på efterspørgslen.«

Han fortæller, at de får henvendelser fra mindre, private investorer, der før har investeret i ejendomme i eksempelvis Aarhus, men der er også stor interesse fra store og udenlandske investorer.

»Den markante befolkningstilvækst skaber interesse hos investorerne,« siger han.

Horsens Kommune er selvfølgelig nødt til at følge med i forhold til arbejdspladser og boliger, og derfor er en storstilet byudviklingsplan sat i værk.

Byudviklingen koncentrerer sig i Horsens' bymidte, hvor en byudviklingsplan til 3 mia. kr. er blevet offentliggjort.

Samtidig styrkes Horsens som uddannelsesby med et 75.000 kvm stort campusbyggeri til 900 mio. kr. I forvejen ligger Danmarks største professionshøjskole i byen. Et nyt sygehus er også på tegnebrættet. Regionsrådet godkendte i sommeren 2015 det 9.100 kvm store byggeri til 800 mio. kr.

Jens Heslop fremhæver bymidten, der i det kommende år kommer til at ændre sig markant.

»Rådhuset kommer til at blive flyttet ud til det østlige Horsens, og i den gamle bygning kommer til at være et oplevelses- og indkøbscenter. Desuden flytter VIA University College ind centralt i byen til campusgrunden. Derudover kommer vi til at opdatere og gendanne gågadesystemet, vi skaber nye forbindelser til middelalderbyen og til havnen, og et byfornyelsesprogram bliver sat i værk,« siger han og fortæller, at man regner med, at den nye gågade kommer til at stå færdig til julehandlen 2018.

Et af de helt store projekter i Horsens bliver at få havnen tilbage til byen og byen tilbage til havnen.

Jens Heslop fortæller, at man vil genskabe nogle kanaler og åer inde i midtbyen, der skal blive forbindelsen til havnen.

»Horsens er jo egentlig en fjordby med store rekreative værdier, men i mange år har havnen været helt lukket for borgerne, som ikke har anvendt den. Hovedtanken er derfor at give havnen tilbage til borgerne,« siger han.

RUM er arkitekter, og OMJ Ejendomme er udviklere på opførelsen af Jernlageret, som er en central del af den nye by på havnen.

Dette areal omfatter 70.000 kvm bebyggelse, en bred havnekanal og nye byrum. Planen er, at hele nordhavnen kommer til at huse 5.000 nye beboere, og på Jernlager-grunden er 400 nye boliger under udvikling. For arkitekt hos RUM Claus Jensen har visionen om at få havnen tilbage til byen og borgerne været en central guideline.

»Vi har haft fokus på sammenhængen mellem midtby og havn, bl.a. ved at koble midtbystrategiens færdselsåre sammen med nye promenadeforbindelser samt arbejde med åbenhed og kig fra byen til vandet.«

Desuden roser han udvikleren Ole Mortensen for at have tænkt visionært i forhold til at begynde havnebyggeriet inde mod byen og ikke kun langs vandet.

»Det er en kæmpe styrke, fordi vi får skabt den naturlige kobling til midtbyen, så man ikke får et vakuum mellem det nye og det gamle område,« siger Claus Jensen.

Derudover har RUM og OMJ Ejendomme lagt vægt på, at den nye bydel er for alle. Dermed kommer der både til at være almene boliger, almindelige lejeboliger og ejerlejligheder.

»Hele området bliver varieret, både i forhold til stedets arkitektur og til de folk, der kommer til at bo i området. Alle har mulighed for at skaffe sig en bolig nede på havnen, så vi sikrer os mikset af befolkningstyper og undgår en luksusghetto,« siger han.

For Per Ahlgreen, som erhvervsmægler, er det vigtigt at holde tungen lige i munden i den kommende tid.

Horsens har ifølge ham valgt den helt rette timing, når det kommer til at udvikle byen, da man på den måde har kunnet lære af de andres erfaringer, men det er stadig helt nyt, at byen skal til at byde store investorer indenfor.

»Vi kan nu tilbyde de store investorer noget større, hvor vi hidtil kun har kunnet tilbyde små ejendomme. Men vi skal stadig lave vores hjemmearbejde grundigt for at overbevise dem om, at det er en god case. Vi kan ikke forvente at få hurtige handler ind, ligesom de eksempelvis kan i Aarhus og København,« siger han og forklarer, at investorer i Aarhus og København har et beslutningsgrundlag fra andre handler, som de endnu ikke har i Horsens.

»Derudover er det helt nye typer af ejendomme, der skal handles i Horsens. Hvor vi traditionelt har haft små arbejderlejligheder og parcelhuskvarterer, skal vi nu til at handle store ejerlejligheder på havnen. Det er et andet segment, og vi skal hjælpe alle parter med at overvinde den hurdle,« siger han.