

# **REFERAT Plan- og Miljøudvalget d. 14-01-2015**

**Mødedato** Onsdag d. 14. januar 2015 kl. 16:00

**Mødested** A198

## Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden - Plan- og Miljøudvalget - 14-01-2015.....	3
M - Meddelelser Plan- og Miljøudvalget januar 2015.....	5
A - Dispensation for indretning til offentligt bibliotek i stueetagen Hovedgaden 516, 2640 Hedehus	7
A - Dispensation fra byplanvedtægt 1-10 til at overskride byggelinie ved opførelse af garage. Roski	9
A - Dispensationsansøgning om reduktion af udeopholdsareal til ejendommen Taastrup Hovedgade	11
A - Kondemnering af lejlighederne Ludvig Hegners Alle 41, st. th. og 41A - PMU.....	14
I - Forslag til tillæg nr. 8 til Kommuneplan 2014 - PMU.....	17
I - Forslag til lokalplan 4.02.1 og tillæg 3 til Kommuneplan 2014 for Hovedgaden 532, kaffesuroga	19

# **Punkt 1: Godkendelse af dagsorden - Plan- og Miljøudvalget - 14-01-2015**

14/3031

# Godkendelse af dagsorden - Plan- og Miljøudvalget - 14-01-2015

## BESLUTNING PLAN- OG MILJØUDVALGET DEN 14-01-2015

---

Godkendt.

## **Punkt 2: M - Meddelelser Plan- og Miljøudvalget januar 2015**

14/3031

### **Bilag**

Beslutningsreferat fra HMN Naturgas I/S repræsentantskabsmøde den 7.11.2014

Referat fra VEKS' Embedsmandsudvalgsmøde nr. 155 den 26.11.2014

Vestforbrænding - Referat af bestyrelsesmøde 03-12-2014

Natur- og Miljøklagenævnet giver kommunen medhold i afgørelsen vedr. etablering af vognmandsvirksomhed og garageanlæg på Ole Rømers Vej 5

Natur- og miljøklagenævnet omgører kommunens afgørelse og hjemsender sagen til fornyet behandling vedr. vedligeholdelse af vandløb ved Soderupvej 34

## M - Meddelelser Plan- og Miljøudvalget januar 2015

**Punkt 3: A - Dispensation for indretning til offentligt bibliotek i stueetagen  
Hovedgaden 516, 2640 Hedehusene - PMU**

14/33238

**Bilag**

Ansøgning Hovedgaden 516, Hedehusene

# A - Dispensation for indretning til offentligt bibliotek i stueetagen Hovedgaden 516, 2640 Hedehusene - PMU

## Baggrund

Byrådet har i budgettet afsat midler til at flytte det nuværende udlåns bibliotek fra 1. sal til stueetagen i de tidligere banklokaler for Nordea på Hovedgaden 516 i Hedehusene.

Byplanvedtægt vedtægt 4-18 udlægger stueetagen til butikker og kontorer. Der søges derfor om dispensation til ændret anvendelse.

### **INDSTILLING**

---

At Plan- og Miljøudvalget giver dispensation til indretning af bibliotek i stueetagen på Hovedgaden 516 i Hedehusene.

Det er en betingelse, at biblioteket har fysisk adgang for brugerne.

### **BESLUTNING PLAN- OG MILJØUDVALGET DEN 14-01-2015**

---

Godkendt.

## Sagsfremstilling

Det anføres i ansøgningen, at det nuværende bibliotek, med beliggenhed på 1. sal, ikke er handicapegnet. Den ønskede tilgængelighed kan opnås ved at flytte biblioteket til stueplan.

Det er hensigten, at biblioteket både skal fungere som betjent bibliotek med personalebetjening af borgerne og som åbent bibliotek, hvor borgere kan lukke sig ind med en personlig kode.

Rummet vil blive brugt til at opholde sig i og benytte aviser, pc mm., arrangementer, undervisning, besøg af borgere, institutioner og dagplejere, møder, filmvisning, teaterforestillinger, koncerter, workshops, oplæg mm. Der vil både være aktiviteter arrangeret af biblioteket og af borgere uden bibliotekets indblanding.

Biblioteksfunktionen er et offentligt formål, men kan umiddelbart sammenlignes med en videoudlejningsforretning, der i henhold til praksis på planområdet skal betragtes som en butik.

Anvendelsen til bibliotek ligger desuden tættere på den i byplanvedtægten foreskrevne anvendelsen til butik, end den eksisterende lovlige anvendelse til bank.

Det er derfor administrationens vurdering, at det ligger indenfor Byrådets dispensationskompetence at dispensere til bibliotek.

Der er foretaget naboorientering jævnfør Planlovens bestemmelser med frist for bemærkninger 08-01-2015.

Eventuelle bemærkninger vil blive forelagt på mødet.

## **Punkt 4: A - Dispensation fra byplanvedtægt 1-10 til at overskride byggelinie ved opførelse af garage. Roskildevej 326 - PMU**

14/13950

### **Bilag**

Partshøring efter svar på naboorientering, Roskildevej 326

Svar på naboorientering fra Roskildevej 324, Roskildevej 326

Ansøgning om opførelse af garage, Roskildevej 326

Oversigtsfoto, Roskildevej 326

# A - Dispensation fra byplanvedtægt 1-10 til at overskride byggelinie ved opførelse af garage. Roskildevej 326 - PMU

## Baggrund

Ejeren af Roskildevej 326 ønsker at nedrive et eksisterende udhus og opføre en ny garage på 36 m<sup>2</sup> med en afstand til naboskel på 2 m. En placering 2 m fra naboskel kræver dispensation fra byplanvedtægt 1-10 § 3, idet den fastsætter en afstand til naboskel på 5 m.

### INDSTILLING

---

At Plan- og Miljøudvalget godkender, at der gives dispensation fra byplanvedtægt til at placere garagen 2 m fra sideskel, hvilket er en overskridelse på 3 m.

### BESLUTNING PLAN- OG MILJØUDVALGET DEN 14-01-2015

---

Godkendt.

## Sagsfremstilling

I forbindelse med ansøgning om byggetilladelse til opførelse af garage 36 m<sup>2</sup>, er der søgt om dispensation fra byplanvedtægt 1-10 § 3 til en placering 2 m fra sideskel, hvilket er en overskridelse på 3 m, idet byplanvedtægten fastsætter en mindste afstand på 5 m fra naboskel.

Den ønskede garage på 36 m<sup>2</sup> skal anvendes til opbevaring af biler og vil få en samlet længde på 8,8 m og en bredde på 4 m. Garagen vil få en facadehøjde på 2,4 m og en kiphøjde på 3,13 m.

Garagen vil blive opført med stålspær og beklædt med stålplader. Det eksisterende udhus på ejendommen bliver nedrevet.

Ejendommen Roskildevej 326, der anvendes som beboelse og oplag af biler, er placeret i byplanvedtægtens område I, der er udlagt til erhvervsområde. Dette er grunden til, at der er krævet en afstand til naboskel på 5 m.

Ejendommen Roskildevej 326 har en samlet grundstørrelse på 602 m<sup>2</sup>, hvilket betyder, at en placering af en garage 5 m fra skel ikke vil være hensigtsmæssigt i forhold til det tilbageværende opholdsareal.

Der har været foretaget naboorientering, hvor der er modtaget bemærkninger fra Roskildevej 328.

Naboen udtrykker bekymring for, at ejendommen vil komme til at fungere som autohandel og den ansøgte garage vil fungere som autoværksted. Naboen skriver herudover, at han ikke kan acceptere garagens placering, idet han mener den kan placeres vinkelret på beboelsesejendommen uden synlige gener for nogen. Garagens placering i forhold til hans ejendom bliver også kommenteret med, at han tænker det ødelægger hans muligheder for, at bygge på sin grund.

Naboens bemærkninger har været sendt videre til ansøgeren, der efterfølgende oplyser, at der ikke er autohandel på ejendommen, men kun henstilling af biler efter byplanvedtægtens bestemmelser. I forhold til fremtidig bebyggelse anser han ikke dette som relevant i forhold til denne dispensationsansøgning.

Administrations vurdering er, at den ansøgte garage er placeret hensigtsmæssigt i forhold til grundens størrelse og geometri. Den ansøgte garage vil blive placeret mod det nordlige naboskel, hvilket betyder den ikke vil være dominerende fra Roskildevej. I forhold til bemærkningerne fra naboen, er det administrationens vurdering, at der ikke vil kunne blive drevet autoværksted fra ejendommen, da det strider imod byplanvedtægten og den ansøgte garage indskrænker heller ikke naboen byggemuligheder.

## **Punkt 5: A - Dispensationsansøgning om reduktion af udeopholdsareal til ejendommen Taastrup Hovedgade 92 og 94A - PMU**

14/26117

### **Bilag**

Ansøgning om dispensation fra opholdsareal, Taastrup Hovedgade 92 og 94A

Ansøgning om dispensation fra opholdsareal, situationsplan, Taastrup Hovedgade 92-94A

Ansøgning om dispensation fra opholdsareal, facader, Taastrup Hovedgade 92-94A

Ansøgning om dispensation fra opholdsareal, snit, Taastrup Hovedgade 92-94A

Ansøgning om dispensation, baldakin, Taastrup Hovedgade 92-94A

# A - Dispensationsansøgning om reduktion af udeopholdsareal til ejendommen Taastrup Hovedgade 92 og 94A - PMU

## Baggrund

Ejeren af ejendommen Taastrup Hovedgade 92 og 94A ansøger om dispensation fra § 11 i lokalplan 1.56.9 fra kravet om opholdsareal for boliger. Ejer ønsker at indrette boliger på 2. salen i nr. 92 og en bolig i tagetagen i nr. 94A. I alt ca. 880 m<sup>2</sup>, arealer som nu anvendes til kontor erhverv. Kravet til opholdsareal i lokalplan 1.56.9 er 40 % for boliger og 5 % for erhverv ved om- og nybygning. Ansøger oplyser, at der kan etableres opholdsareal, der udgør ca. 20 % af boligarealet, heraf 112 m<sup>2</sup> som tagterrasse og ca. 70 m<sup>2</sup> på terræn.

## INDSTILLING

At Plan- og Miljøudvalget godkender

1. at der gives en midlertidig dispensation på 3 år til at reducere det krævede opholdsareale til 70 m<sup>2</sup> på terræn i ejendommens gård fra det tidspunkt, der meddeles ibrugtagningstilladelse til indretning af boliger,
2. at opholdsarealet skal afskærmes,
3. at den tidsbegrænsede dispensation tinglyses på Taastrup Hovedgade 92 og 94A,
4. at der gives tilladelse til at opsætte en fast baldakin som solafskærmning på gadefacaden under forudsætning af, at der ikke opsættes skiltning på baldakinen.

## BESLUTNING PLAN- OG MILJØUDVALGET DEN 14-01-2015

Godkendt.

A kan ikke godkende at der gives en midlertidig dispensation.

## Sagsfremstilling

Baggrunden for ansøgningen om at indrette boliger i ejendommen Taastrup Hovedgade 92 og 94A er, at administrationen i august 2014 konstaterede, at 2. sal i 92 og i tagetagen i 94A blev anvendt til boligformål, uden at der var givet tilladelse til dette. Fra anden side fik kommunen oplyst, at 7-8 personer boede i de tomme erhvervslokaler, dagligt ankom til ejendommen tidlig morgen, opholdt sig der hele dagen, for herefter at forlade ejendommen om aftenen.

Facaderne på nr. 92 renoveres med ny facadebeklædning. Der er ansøgt om at erstatte den eksisterende faste baldakin på gadefacaden ligeledes med en fast tynd baldakin, uformet som en solafskærmning, hvor det ikke er muligt at opsætte skilte på dens front.

Kommunen sendte varsel af påbud og partshøring om at lovliggøre forholdet enten ved at ophøre med anvendelsen boligformål eller ved at søge om byggetilladelse til at bibeholde boligerne. Ejer ønskede at bibeholde boligerne. Ejendommen er omfattet af lokalplan 1.56.9, som fastlægger anvendelsen langs Taastrup Hovedgade til butikker i stueetagen og øvrige etager til kontor- og serviceerhverv samt boligformål.

Ejer har søgt om at ombygge kontorlejemål til beboelse og indrette 2 lejligheder i nr. 92 på 2. sal og 1 lejlighed i nr. 94A i tagetagen. De 3 lejligheder udgør tilsammen 881 m<sup>2</sup> og kravet til opholdsareal er 353 m<sup>2</sup>. Ansøger anfører i ansøgningen, at 2 af lejlighederne via en indvendig trappe har adgang til en tagterrasse på 1. sal på 112 m<sup>2</sup>, og at der er adgang til et gårdareal, der i dagtimerne hovedsagligt anvendes til parkering. Sent eftermiddag, aften og weekend er gårdarealet fri for parkering.

Det er administrationens opfattelse, at boligindretningen er midlertidig og brugen herefter vil gå tilbage til kontorformål. Den betragtning bygger på, at boligerne er fra 192 m<sup>2</sup> til 292 m<sup>2</sup>, indrettet med 10 værelser, køkken, toilet og bade faciliteter, hvilket ikke er en normal indretning for familieboliger. Ejer oplyser, at den enkelte boligenhed udlejes samlet og ikke udlejes som enkeltværelser. Byggetilladelsen vil blive givet på betingelse af, at boligen udlejes som en enhed og ikke som værelses- eller kollegieudlejning. Hvis sidst nævnte løsning vælges, er der skærpede brandmæssige krav til skillevægge og værelsesdøre.

Administrationen vurderer, at der bør gives en midlertidig dispensation fra kravet om etablering af opholdsareal på

de 40 % af boligarealet på vilkår af, at boliganvendelsen ophører, og at der etableres et skærmet opholdsareal i gårdarealet på mindst 70 m<sup>2</sup>. Vilkåret bør tinglyses på ejendommen.

Ifølge planloven kan dispensationer meddeles på vilkår, herunder tidsbegrænsning. Vilkår om tidsbegrænsning skal fastsættes entydigt i tilladelsen og tinglyses på ejendommen.

Ønsker ejer efter de 3 år fortsat at bibeholde de 3 boliger, skal det krævede opholdsareal etableres, hvilket kan ske som taghave på det flade tag til nr. 92. Denne taghave vil kunne indrettes på lidt over 500 m<sup>2</sup>. Kravet til opholdsareal er 350 m<sup>2</sup>.

I forbindelse med facaderenovering af nr. 92 nedtages den eksisterende faste baldakin og erstattes af en ny baldakin, udformet som er en tynd plade ophængt i skrånstiver på facaden. Der er ikke mulighed for at opsætte skiltning på baldakinen i modsætning til den eksisterende baldakin, som er udformet som en rammekonstruktion, hvor der kan skiltes oven på baldakinen og på dens forkant. Administrationen vurderer, at den ansøgte baldakin er en integreret del af facaden og ikke en påsat baldakin på en rammekonstruktion. Den ansøgte baldakin er med til at bryde facadens monotone udtryk.

I skilteregulativet for Taastrup Bymidte fastlægges det, at ved facaderenoveringer er det ikke tilladt at genopsætte baldakiner.

Naboorienteringen er foretaget fra 01-12 til 16-12-2014. Der er ikke indkommet kommentarer.

## **Punkt 6: A - Kondemnering af lejlighederne Ludvig Hegners Alle 41, st. th. og 41A - PMU**

14/24577

### **Bilag**

Bøgh og Helstrups rapport om Ludvig hegners Alle 41

# A - Kondemnering af lejlighederne Ludvig Hegners Alle 41, st. th. og 41A - PMU

## Baggrund

Administrationen har efter henvendelse, besigtiget og har fået nærmere undersøgt to lejligheder på Ludvig Hegners Allé 41. Begge vurderes at have skimmelsvamp i et omfang, som udgør en sundhedsfare for de pågældende beboere.

Det følger af byfornyelseslovens § 76, stk. 1, at kommunen har pligt til at kondemnere (nedlægge forbud mod ophold), da de pågældende lejligheder er beboede.

## INDSTILLING

At Plan- og Miljøudvalget godkender

1. at der nedlægges forbud mod beboelse af boligerne Ludvig Hegners Allé 41, st. th. og 41A.
2. at der gives en frist på 1 år til eventuelt fremsættelse af forslag til istandsættelse.
3. at administrationen bemyndiges til at ophæve kondemneringen.

## BESLUTNING PLAN- OG MILJØUDVALGET DEN 14-01-2015

Godkendt.

## Sagsfremstilling

Efter en beboerhenvendelse om mistanke om skimmelsvamp foretog kommunen et syn. Efterfølgende blev iværksat en undersøgelse af lejlighederne 23-10-2014 af firmaet Bøgh & Helstrup. 10-11-2014 modtog kommunen en rapport med resultatet af undersøgelsen, herunder de udtagne prøver vedrørende fugt og skimmelsvamp. Der blev konkluderet følgende i rapporten:

### Ludvig Hegners Alle 41, st. th.

Soveværelse: Der blev registreret forhøjet vækst/forekomst af skimmelsvampe i og bag korkplade beklædning langs ydervæg mod nordøst. Mycometer-surfaceværdi målt til 539, hvilket er massiv vækst. Årsagen til skimmelsvampevækst i soveværelse antages, at være kondens på kold ydervæg.

På baggrund af den konstaterede vækst af skimmelsvamp må det forventes, at et ældre væg-til-væg gulvtæppe i stue og soveværelse er contermineret/forurennet med skimmelsvampesporer.

Badeværelse: Der blev målt mindre områder med forhøjede fugtniveauer i væggen omkring badekar.

Teknik- og Miljøcenter har foretaget vurdering af sundhedsrisiko ud fra By og Byg Anvisning 204 (2003) om "Undersøgelse og vurdering af fugt og skimmelsvamp i bygninger". På baggrund heraf vurderes, at lejligheden er ramt af fugt og skimmel i et omfang, der er sundhedsfarligt.

Ud fra "Vejledning om kommunernes mulighed for at gribe ind overfor skimmelsvamp" medfører "nærliggende sundhedsfare", at der skal udstedes forbud mod ophold, også kaldet kondemnering efter Byfornyelseslovens § 77.

### Ludvig Hegners Allé 41 A

Af rapporten fremgår, at der ved besigtigelsen blev registreret:

- forhøjet vækst/forekomst af skimmelsvampe i ydervægge i stueetagen, Mycometer-surfaceværdi 1844.
- forhøjet vækst/forekomst af skimmelsvampe i facadevæg mod gård på 1.sal, Mycometer-surfaceværdi 480.
- massiv synlig vækst af skimmelsvampe bl.a. på møbler tæt på ydervægge, Mycometer-surfaceværdi 1574

der blev målt:

- kraftig opfugtning af gavlvægge i soveværelse og kontor i stueetagen
- lettere forhøjede fugtniveauer i den nederste del af ydervægge i stueetagen
- forhøjede fugtværdier i facadevæg mod gården (syd) på 1. sal
- forhøjet luftfugtighed under gulv i stueplan

Årsagen til fugt og skimmel i stueetagen antages at være opstigende grundfugt.

Årsagen til skimmelsvampevækst på 1. sal formodes at skyldes utæt og revnet facadevæg og utætheder ved vinduer.

I konsulentrapporten er angivet forslag til afhjælpning, men der skal yderligere undersøgelser til, bl. a. vedr. gulvkonstruktion, da rapporten ikke alene vil kunne godkendes som forslag til afhjælpning.

Teknik- og Miljøcenter har på baggrund af den ovennævnte anvisning og vejledning vurderet, at bygningen er ramt af fugt og skimmel i et omfang, der er sundhedsfarligt. Sundhedsfare medfører at der skal udstedes forbud mod ophold, kondemnering, efter Byfornyelseslovens § 77.

Udover mangler omfattet af byfornyelsesloven har 41A mangler, der kan påtales efter Byggeloven.

Ejer er blevet partshørt ved brev af 8-12-2014.

Udgifter til tekniske undersøgelser dækkes af Teknik- og Miljøcenter. Jf. Bekendtgørelse nr. 27 af 18-01-2013 om statsrefusion af kommunale udgifter efter lov om byfornyelse kan kommunen få 50 % af ovennævnte udgifter refunderet. Høje-Taastrup Kommune har i Indenrigs- og Socialministeriet sikret sig et rammebeløb på 200.000,- kr. for 2014.

Eventuel genhusning, flytteomkostninger, indfasningsstøtte m.m. kan give anledning til omkostninger. Disse udgifter vil også være omfattet af den delvise statsrefusion.

## **Punkt 7: I - Forslag til tillæg nr. 8 til Kommuneplan 2014 - PMU**

14/32090

### **Bilag**

Tillæg 8 forslag til mødesagen

# I - Forslag til tillæg nr. 8 til Kommuneplan 2014 - PMU

## Baggrund

Forslag til tillæg nr. 8 til Kommuneplan 2014 udarbejdes i forbindelse med lokalplan 1.75, der muliggør en boligbebyggelse mellem etagehusbebyggelsen Lindevangshusene og rækkehusbebyggelsen Runeparken. Tillæg nr. 8 er udarbejdet for at muliggøre en etagehusbebyggelse inden for lokalplan 1.75. I de nuværende rammebestemmelser for plannummer 1420 i Kommuneplan 2014 står der alene under anvendelsen boligområde, tæt/lav. I tillæg nr. 8 tilføjes etagehusbebyggelse.

### **INDSTILLING**

---

at Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender, at forslag til tillæg nr. 8 til Kommuneplan 2014 vedtages og sendes i offentlig høring i 8 uger.

### **BESLUTNING PLAN- OG MILJØUDVALGET DEN 14-01-2015**

---

Anbefalet.

## Sagsfremstilling

Kommuneplantillæg nr. 8 tilvejebringes for at muliggøre etagehusbebyggelse inden for plannummer 1420. Ved den sidste tilretning af lokalplanforslag 1.75 blev de to østlige husrækker i 2 etager erstattet af en lejlighedsbebyggelse i 3 etager for at undgå bebyggelse inden for deklarationszonen for hovedledninger for regnvand og kloak. De nuværende anvendelsesbestemmelser for plannummer 1420 muliggør ikke etagehuse.

Tillæg nr. 8 afløser de hidtil gældende bestemmelser for plannummer 1420, som er udlagt til boligformål, tæt/lav boligbebyggelse samt børne- og ungdomsinstitutioner og med tillæg nr. 8 tilføjes etagehusbebyggelse.

Vedtagelsen af tillæg nr. 8 er en forudsætning for den endelige vedtagelse af lokalplan 1.75. Forslag til lokalplan 1.75 er i høring fra 09-12-2014 til 06.02.2015.

## **Punkt 8: I - Forslag til lokalplan 4.02.1 og tillæg 3 til Kommuneplan 2014 for Hovedgaden 532, kaffesurogaffabrikken - PMU**

14/24907

### **Bilag**

Forslag 4.02.1 til mødesag

Forslag tillæg 3 til mødesag

miljøscreening lokalplan 4.02.1

# I - Forslag til lokalplan 4.02.1 og tillæg 3 til Kommuneplan 2014 for Hovedgaden 532, kaffesurogatfabrikken - PMU

## Baggrund

Byrådet skal tage stilling til forslag til lokalplan og kommuneplantillæg for den tidligere kaffesurogatfabrik vest for Hedehusene.

Byrådet skal samtidig afgøre, om der skal udarbejdes en miljøvurdering for planerne og tage stilling til, om der skal afholdes et borgermøde inden vedtagelse af de endelige planer.

## INDSTILLING

---

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender at

1. forslag til lokalplan 4.02.1 og tillæg nr. 3 til Kommuneplan 2014 vedtages.
2. der ikke udarbejdes miljøvurdering for planerne.
3. der afholdes et borgermøde inden den endelige vedtagelse af planerne.

## BESLUTNING PLAN- OG MILJØUDVALGET DEN 14-01-2015

---

Anbefalet.

## Sagsfremstilling

Efter anmodning fra grundejer og fremsendelse af skitseplan mm, besluttede Plan- og Miljøudvalget den 04-06-2014, at der skal udarbejdes et forslag til lokalplan for området med den tidligere kaffesurogatfabrik med følgende indhold:

- Området udlægges til boliger samt mulighed for service, liberale erhverv, kontor, lettere fremstilling, faciliteter for iværksættere, forskning, voksenundervisning, kulturelle formål, fritidsformål, restaurant og lignende.
- De eksisterende fabriksbygninger fra 1930'erne og 1940'erne skal bevares.
- Der kan opføres 6.000 m<sup>2</sup> ny bebyggelse ud over eksisterende bebyggelse.
- Ny bebyggelse opføres fortrinsvist på ejendommens syd-vestlige del.
- Der kan indrettes boliger i den nye bebyggelse.
- Ny bebyggelse kan opføres i op til 4 etager med mulighed for 5 etager enkelte steder.
- Ny bebyggelse skal i sin ydre fremtræden tilpasses områdets karakter.
- Ved udformning og placering af den nye bebyggelse skal der sikres godt indsyn til de gamle fabriksbygninger fra Hovedgaden. Bl.a. ved anlæg af en plads mellem fabriksbygningerne og Hovedgaden.

Den gældende kommuneplanramme, 3520, giver ikke mulighed for bl.a. boliger. Vedtagelse af lokalplanen vil derfor forudsætte vedtagelse af et tillæg til kommuneplanen.

Administrationen har med udgangspunkt i Plan- og Miljøudvalgets beslutning og i samarbejde med ejendommens ejer udarbejdet forslag til lokalplan og kommuneplantillæg for området.

Der er foretaget miljøscreening af planerne. Ud fra screeningen er det administrationens vurdering, at der ikke er behov for en miljøvurdering i henhold til miljøvurderingsloven.

Området repræsenterer et vigtigt kulturhistorisk miljø i Hedehusene og det bør derfor overvejes at afholde et borgermøde i forbindelse med fremlægning af kommuneplantillæg og lokalplan.

## ØKONOMI

---

Udgifter i forbindelse med udbygning af krydset Hovedgaden/Brandhøjgårdsvej.

