

## Hvidbog med bemærkninger til idefase forud for planlægningen for kommuneplantillæg nr. 16 og lokalplan 500-85

Der er modtaget i alt 6 tilkendegivelser i høringsperioden, og denne hvidbog indeholder høringssvarene. Center for Plan og Miljø har redigeret i svarene i forhold til tekstens format, men ingen budskaber er fjernet eller ændret. De enkelte høringssvar er besvaret hver især i skemaet nedenfor.

Flere af de indkomne svar udtrykker at man i betragtning af stedets historie bør søge at bevare området i stedet for at omdanne det til boligområde. Center for Plan & Miljø's samlede bemærkning til dette fremgår her:

EUC har gennem længere tid søgt efter relevante lejere eller investorer til at overtage ejendommen og har ikke kunnet finde muligheder ad den vej. Det er en generel tendens i Danmark, at institutioner flyttes og centraliseres og det er derfor en stor opgave, at finde nye funktioner, der kan integreres i den eksisterende bebyggelse, men også at kunne sætte ejendommene i spil, som relevante investeringsobjekter for mulige investorer. Man er således nødt til at foretage en afvejning af bevaringshensyn, forhold til omgivelser, den byggeret, som en ejendom kan forvente og skabelsen af attraktive fortætningsmuligheder for at kunne skabe nyt liv i de ejendomme, der i disse år funktionstømmes. Det vil være særdeles vigtigt for fortællingen om Haslevs historie, at kunne bevare den karakteristiske hovedbygning på Skolegade 21. Det er Center for Plan & Miljø's vurdering, at dette kun kan ske ved at udvide anvendelses- og byggemulighederne i området, under skyldig respekt for trafikafvikling mv.

Det foreslås derfor, at lokalplanen giver mulighed for i alt 130 boliger og tillægges en bebyggelsesprocent på henholdsvis 30 % og 40 %. Dette er en forøgelse i forhold til den nuværende bebyggelsesprocent på 25, men mindre end den generelle bebyggelsesprocent for etageboliger, der i kommuneplanen er fastsat til 60%.

Bemærkninger til idéfasen		Center for Plan & Miljø's bemærkninger
1) Dato 11.06.2017 Nabo, Højskolevej 6 4690 Haslev	<p><b>1.1)</b> Vores ejendom (matrikel 18ep, Højskolevej nr. 6) er beliggende i nær tilknytning til Skolegade 21B, hvor der - jf. det fremsendte - forelægger en idé om at tillade en udvidelse af den eksisterende bygning ift. højden og ift. en udvidelse mod syd. Vi bemærker, at det foreslås, at det skal være muligt at etablere bebyggelse i 3 etager. Det er vi som nabo til ejendommen ikke tilfreds. Vi foreslår derfor, at der kun accepteres en bebyggeshøjde på 2 etager, hvilket normalt gælder for alle parcelhus beboelsesområder i Haslev. Vi er uforstående over for en afvigelse af dette grundlæggende princip.</p> <p><b>1.2)</b> Endvidere foreslår vi, at der ikke accepteres liberalt erhverv</p>	<p><b>1.1)</b> Bebyggelsens højde Den gældende kommuneplanramme for området muliggør byggeri i op til 3 etager. Det sikres i lokalplanen, at ny bebyggelse i nærheden af matr. nr. 18ep kun kan opføres i maksimalt 2 etager, hvilket svarer til etageantallet på den eksisterende bygning, Skolegade 21B, der har været anvendt til hotel. Lokalplanen giver således mulighed for at denne bygning kan forlænges.</p> <p><b>1.2)</b> Det er generelt muligt at drive liberalt erhverv i boligområder. Lokalplanen giver der ud over mulighed for at der kan indpasses visse former for håndværksvirksomheder, overnatningsvirksomheder og kontorer i området. Alle typer</p>

som fx værelsesudlejning eller lign. i ejendommen, men almindelige en-familie beboelse.

**1.3)** Vi henstiller til, at Faxe Kommune fastsætter kriterier for udemiljøet i hele det berørte planlægningsområde, således at der på forhånd udarbejdes et bærende grundlag for hvordan adgangsveje og stier skal koble området til den eksisterende bydel.

**1.4)** Området besøges dagligt af mange borgere i Haslev, hvorfor det er af stor betydning, at der sikres et sammenhængende sti og vejssystem, der ikke spolerer den attraktive natur, som ligger i forbindelse med alle de historiske bygninger langs Skolegade (Emmaus, EUC og Gymnasiet). Selvom det fremsendte idéforslag omhandler Skolegade 21, vurderer vi, at det ikke er givet, at adgangsvejen dertil går via EUC' område medmindre det viderebearbejdes og præciseres i plangrundlaget, at vejene skal gå via EUC nuværende indkørsel fra Skolegade.

**1.5)** Vi foreslår endvidere, at det aktuelle forslag afgrænses til Skolegade 21 og de tilhørende bygninger, da der ikke forelægger - jf. det fremsendte- aktuelle planer eller idéforslag til området, som knytter sig direkte til Højskolevej.

**1.6)** Vi formoder, at baggrunden for planlægningsarbejdet beror på et ønske fra EUC om en ændrede anvendelse af og større fleksibilitet for hele området, og at det helt aktuelt er det EUC's ønske at realisere en ejendomsudvikling eller salg. Det vil være på sin plads, at Kommunen informere om hvilke overvejelser der - udover det fremsende idéforslag - ligger til grunde for det forslående plangrundlag. EUC er den eneste tilbageværende videregående uddannelsesinstitution i Faxe Kommune. Bygningen repræsenterer en betragtelig værdi for den selvejende institution EUC, såfremt der tillades alm. beboelse og lejligheder, fordi ejendommen kan sælges og/eller anvendes til det formål. Det medfører således også, at EUC, som tidligere har varslet lukning af Haslev-afdelingen, potentielt flytter sine aktiviteter til fx Næstved. Dermed er det ændrede plangrundlag medvirkende til at fremme den udflytning, og må anses som værende et særdeles uheldigt initiativ. Faxe Kommune bør i stedet sikre sig, at uddannelsesinstitutioner af denne karakter, fastholdes i Kommunen

erhverv der kan etableres i området skal kunne eksistere på boligernes præmisser. Eksisterende lovlig anvendelse som kan fortsætte idet lokalplanen alene regulerer fremtidig anvendelse. Der fastsættes bestemmelser for, hvor store virksomhederne må være.

### **1.3) Udemiljøet**

I Lokalplanen sikres en del af det eksisterende parkområde og bebyggelse skal holdes indenfor udlagte byggefeltter. Størstedelen af byggefeltterne er beliggende, hvor der i dag er bebyggelse.

Den nordlige del af den eksisterende park udpeges som bevaringsværdig og sikres i lokalplanen som grønt område. Derudover friholdes den centrale akse for bebyggelse i en bredde på mindst 25 meter.

Lokalplanen sikrer udlæg af stier, der skaber forbindelse gennem området og dermed forbindelse fra Skolegade til Troelstrupstien syd for området.

### **1.4) Adgangsvej og stier**

Der fastsættes bestemmelser i lokalplanen, der sikrer, at vejadgang skal ske via den eksisterende vejadgang fra Skolegade.

Den interne fordelingsvej placeres langs med skel mellem EUC og gymnasiet samt på den sydlige del af skellet ind mod Emmaus.

### **1.5) Afgrænsning af lokalplanområde**

Lokalplanområdet afgrænses til alene at omfatte matr. 18cr og 18gl, Haslev by, Haslev, hvilket i dag er EUC's ejendom.

### **1.6) Baggrund for planlægningen**

EUC Sjælland har ansøgt Faxe kommune om udarbejdelse af et plangrundlag der muliggør anden anvendelse af området end blot offentlige formål. Baggrunden for denne ansøgning er, at EUC fra og med august 2017 ikke længere driver skolevirksomhed på adressen, da aktiviteterne i Haslev er flyttet til en anden adresse. Mulighederne for omdannelse

	<p>ved at tilbyde dem et attraktivt samarbejde og vilkår til gavn og glæder for EUC såvel som borgerne i Faxø.</p>	<p>af ejendommen med eksisterende plangrundlag er afdækket og EUC har nu et ønske om at afhænde ejendommen, derfor har EUC ansøgt om et nyt plangrundlag, der udvider anvendelsesmulighederne. Der er på baggrund af den konkrete ansøgning taget politisk stilling til igangsættelse af planlægningen for området.</p>
<p>2) Dato 17.06.2017 Nabo, Skolegade 19, 4690 Haslev</p>	<p><b>"skolebyen i det grønne"</b> Efter at have modtaget ideoplæg, hvor det ønskes at ændre lokalplanen, så det gøres muligt at omdanne den gamle skolebygning til lejligheder, og ydermere ønsker at tillade opførelse af byggeri i tre etagers højde med op til 100 boliger/lejligheder, kræver det en kommentar!</p> <p>Hvad er konsekvensen hvis lokalplanen ændres?</p> <p><b>2.1)</b> 1. En mangedobling af aktivitet og trafik døgnet rundt. Særligt fra om eftermiddagen til aftenen i hverdage, samt alle weekender og helligdage, vil det give markant øgede trafikstøj i baghaven!</p> <p><b>2.2)</b> 2. Når man kommer kørende til Haslev ad omfartsvejen, hvor man i dag kan se gymnasiet, håndværkerhøjskolen og højskolen, vil bebyggelsen ødelægge dette vartegn.</p> <p><b>2.3)</b> 3. Tilladelse til byggeri vil have store konsekvenser for egen og tilstøede matrikler, i forhold til indkig og skyggepåvirkning, når der tillades 3 etagers byggeri.</p> <p><b>2.4)</b> 4. Områderne op til matriklen er et gammelt villaområde i Haslev, dette vil blive ødelagt.</p> <p><b>2.5)</b> 5. Det nuværende parkområde er til glæde for børn og voksne, som bor i dette område, og benytter området i dag. Det vil forsvinde.</p> <p><b>2.6)</b> 6. Ændringen vil for vores eget vedkommende medføre en mærkbar værdiforringelse, og glæden ved vores bolig og have, vil blive påvirket markant.</p> <p><b>2.7)</b> 7. 100 nye boliger vil få konsekvens for boligmarkedet i byen!</p> <p>Hvad kunne der ellers forslås?</p> <p><b>2.8)</b> 8. Ændre status, så vidensstærkt erhverv kan tiltrækkes, da selve skolebygningen kan omdannes til mange kontorarbejdspladser.</p> <p><b>2.9)</b> 9. Lade hele området udmatrikuleres med mulighed for et</p>	<p><b>2.1)</b> Der er i forlængelse af de indkomne bemærkninger blevet udarbejdet en trafikanalyse. Analysen er i første omgang udarbejdet på baggrund af et forventet boligudlæg på 90-100 boliger og herefter revideret til at belyse de forventede konsekvenser ved en udbygning med 130 nye boliger på Skolegade 21.</p> <p>Trafikanalysen konkluderer i begge tilfælde, at der sandsynligvis vil genereres mere trafik end skolen gjorde da den var i fuld drift, men at der både før og fremadrettet er tale om begrænsede trafikmængder. Det er estimeret, at boligprojektet med op til 130 boliger maksimalt genererer 1 biltur i minuttet i spidsbelastningstimen. (hhv kl. 07-08 og kl. 15.00-16.00). Der kan i spidsbelastningstimen kortvarigt være perioder med mere trafik, men det vurderes ikke at give afviklingsmæssige problemer. Mertrafikken kan dog resultere i at flere cykler på fortovene på Skolegade, hvilket på længere sigt kan få betydning for den fremtidige indretning af Skolegade. Sidstnævnte forhold på Skolegade reguleres ikke med denne lokalplan, men udviklingen vil blive fulgt gennem den løbende trafikovervågning.</p> <p><b>2.2)</b> Indkig til hovedbygningen fra omfartsvejen sikres idet den centrale akse på området udlægges som grønt rekreativt areal og skal friholdes for byggeri i en bredde af mindst 25 meter. Desuden fastsættes bestemmelser for, at bebyggelsens højde skal falde med terrænet, hvilke også er medvirkende til at sikre, at man fortsat vil kunne se hovedbygningen fra omfartsvejen. På baggrund af de indkomne høringsvar udarbejdes der visualiseringer af hvordan en mulig bebyggelse af området ser ud, set fra</p>

	<p>parcelhusområde, der vil passe ind i den øvrige bygningsmasse i området.</p> <p>Vi håber, at det vi har skrevet, vil blive taget alvorligt, og at det påvirker, hvad der skal ske med området, så det bliver den bedste langsigtede løsning, der kommer på bordet.</p>	<p>Troelstrupstien.</p> <p><b>2.3)</b> Nyt byggeri kan primært opføres i det nuværende parkområde, en stor del af det som erstatning for eksisterende bebyggelse. Grundet matriklens orientering vil den nye bebyggelse ikke resultere i skyggepåvirkning i eksisterende villahaver.</p> <p>Der vil kunne komme indkig fra lejligheder etableret i den eksisterende hovedbygning og i den eksisterende hotelbygning samt dennes udvidelse. Der er dog ikke tale om en væsentlig ændring fra da bygningen blev anvendt til skole, hvor elever og ansatte færdedes i bygningen. Indkig vil dog kunne forekomme på andre tidspunkter end da skolen var i drift. Ny bebyggelse i 3 etager kan alene placeres i det eksisterende parkområde, hvorfra der ikke vil være den store mulighed for indkig til de omkringliggende boligparceller.</p> <p><b>2.4)</b> Ny bebyggelse indenfor lokalplanområdet vil primært blive placeret på "bagsiden" af hovedbygningen, i den eksisterende park. Langt størstedelen af de eksisterende villaområder omkring lokalplanområdet vil ikke have visuel kontakt til den ny bebyggelse, det forventes alene være tilfældet for to ejendomme beliggende på Højskolevej der vil kunne se den eventuelle forlængelse af den eksisterende hotelbygning.</p> <p><b>2.5)</b> Størstedelen af byggefeltene til ny bebyggelse udlægges, hvor der i dag er eksisterende bebyggelse. Parkområdet er i dag privat ejet og er således ikke en offentlig park. Faxe Kommune har købt det tidligere seminarium i Haslev, og arbejder på at opgradere den store offentlige park, der ligger i tilknytning til det tidligere seminarium bl.a. ved at skabe forbindelse til parken fra naboområderne. Derfor er det vurderet, at området omkring EUC ikke skal udlægges til offentlig park. Lokalplanen sikrer, at den nordlige del af parkområdet bevares og den centrale akse friholdes som grønt område i en bredde på mindst 25 meter i hele parkens udstrækning.</p>
--	---	---

**2.6)** Der vil ikke blive opført nyt byggeri i direkte nærhed af Skolegade 19. Området der grænser op til Skolegade 19 bliver udlagt til parkeringsplads og skal friholdes for bebyggelse. Denne anvendelse er sammenlignelig med anvendelsen da EUC's skolevirksomhed var i drift.

**2.7)** Lokalplanen giver mulighed for etablering en anden boligtype end den fremherskende i Haslev. Haslev by er i dag præget af primært parcelhuse. Al statistik siger, at vi generelt bliver flere og flere samt at der kommer flere og flere forskellige familieformer – herunder singel familier. Det giver derfor god mening at planlægge for en anden boligtype end den der i dag er fremherskende i byen. Det understøtter desuden planstrategien for Faxe kommune der siger at "Faxe kommune er for alle". En anden boligtype end parcelhuse kan der ud over være medvirkende til at frigøre parcelhuse til tilflyttende familier i det, det ældre segment typisk har et ønske om en mindre bolig.

#### **Forslag**

**2.8)** Området er i dag omfattet af partiel byplanvedtægt nr. 1 for 5 områder i Haslev Kommune fra 1969. Byplanvedtægten muliggør, at området kan anvendes til offentlige formål, bygninger til undervisningsbrug, sygehus, plejehjem. Kirke, teater, offentlige bygninger, sportsanlæg og parker. Der er tale om en relativt bred anvendelse, men det har ikke været muligt at finde interesserede købere til ejendommen med denne anvendelse, hvorfor der er søgt om at få udarbejdet et nyt plangrundlag der udvider områdets anvendelse og muliggør etablering af boliger i området. Lokalplanen sikrer, at der ud over boliger også kan etableres visse former for erhverv, herunder kontorerhverv i området. Erhvervet skal være foreneligt med et boligområde.

**2.9)** Der er mulighed for udstykning til parcelhuse flere steder

		<p>i Haslev, hvor nye parcelhusområder bl.a. skyder op i Troelstrupområdet. Der er der ud over stadig uudnyttede områder til brug for parcelhuse. Der er der i mod ikke mange områder til etageboliger især ikke centralt i byen. Det er Faxe Kommunes vurdering, at etageboliger netop passer ind i området, da området er centralt beliggende med stor herlighedsværdi, hvilket kan tiltrække et nyt segment til byen. I kraft af at bebyggelsen opføres som etageboliger friholdes et større areal til brug for rekreative faciliteter, som er tilgængelige for alle borgere i byen. Hvis området blev udstykket til parcelhuse, ville dette areal blive reduceret væsentligt.</p> <p>Se desuden svar til punkt 2.7 ovenfor.</p>
<p>3) Dato 18.06.2017 Nabo, Skolegade 25, 4690 Haslev</p>	<p>Som svar på indkaldelse på ideer omkring udnyttelse af arealet bag EUC og Emmaus, vil vi hermed kort redegøre for vores holdninger og ideer til projektet.</p> <p>Indledningsvis vil vi gøre opmærksom på, at vi har forståelse for at Haslev er en by i vækst, og der derfor er et naturligt behov for udbygning af nye beboelser.</p> <p>Vi mener ikke, området er velegnet til denne udbygning!</p> <p><b>3.1)</b> Trafikalt vil en udbygning i dette område give store problemer. Skolegade er i forvejen hårdt belastet trafikalt ikke mindst i myldretiden, og kan derfor ikke bære en trafikal udvidelse af yderlige 90-100 boliger.</p> <p><b>3.2)</b> Til-og frakørsels mulighederne ved Præstevænget, Kirkepladsen og Skolegade er allerede på nuværende tidspunkt et trafikalt farligt kryds.</p> <p>Derudover vil en placering af boliger tæt på bykernen give yderlige belastning i jernbaneoverskæringen ved Tingvej/Ringstedvej.</p> <p><b>3.3)</b> Området er en del af Haslevs gamle smukke bydel. Det er en grøn oase i byens centrum. Her ligger mange gamle bevaringsværdige flotte bygninger, som er en del af det historiske Haslev. Gymnasiet, EUC og Emmaus er bygninger, som giver byen en skyline, når man kommer kørende mod byen. Denne skyline vil</p>	<p><b>3.1)</b> Der er i forlængelse af de indkomne bemærkninger blevet udarbejdet en trafikanalyse. Analysen er i første omgang udarbejdet på baggrund af et forventet boligudlæg på 90-100 boliger og herefter revideret til at belyse de forventede konsekvenser ved en udbygning med 130 nye boliger på Skolegade 21.</p> <p>Trafikanalysen konkluderer i begge tilfælde, at der sandsynligvis vil genereres mere trafik end skolen gjorde da den var i fuld drift, men at der både før og fremadrettet er tale om begrænsede trafikmængder. Det er estimeret, at boligprojektet med op til 130 boliger maksimalt genererer 1 biltur i minuttet i spidsbelastningstimen. (hhv kl. 07-08 og kl. 15.00-16.00). Der kan i spidsbelastningstimen kortvarigt være perioder med mere trafik, men det vurderes ikke at give afviklingsmæssige problemer. Mertrafikken kan dog resultere i at flere cykler på fortovene på Skolegade, hvilket på længere sigt kan få betydning for den fremtidige indretning af Skolegade. Sidstnævnte forhold på Skolegade reguleres ikke med denne lokalplan, men udviklingen vil blive fulgt gennem den løbende trafikovervågning.</p> <p><b>3.2)</b> Trafikanalysen berører ikke den forventede belastning af jernbaneoverskæringen. Det er Faxe Kommunes vurdering, at op til 130 nye boliger med beliggenhed på Skolegade</p>

blive ødelagt af den foreslåede plan.  
Den grønne oase samt historien om skolebyen Haslev udgør en helhed, som vil være synd at ødelægge for bestandigt.

**3.4)** Vi vil derfor foreslå at man i stedet bygger på grunden, hvor Grøndalsskolen lå. Dette er også tæt på centrum, men med bedre til- og frakørselsmuligheder/ tættere på omfartsvejene. Denne grund er i forvejen byggemodnet. Desuden kan byen udvides ved at bygge i periferien, hvor ny bebyggelse allerede er i fuld gang. Hermed vil både de trafikale forhold sikres, og der bliver samtidig mulighed for at bevare en kerne af grønt område for "Byen i det grønne".

**3.5)** Selve området bag EUC og Emmaus forestiller vi os bedst egnet til et grønt rekreativt område med mange forskellige muligheder. Området indeholder allerede forskellige faciliteter, såsom beachvolley, fodbold, workout og ikke mindst parkområdet. Mange af byens borgere er ikke bekendt med, at disse faciliteter er tilgængelige for alle. Området bruges allerede til forskellige events (fx Stafet for livet, sidste skoledag), kun fantasien sætter grænser for yderligere aktivitet. Ingen ved, hvad en øget opmærksomhed hos borgerne kunne medbringe af gode ideer til udnyttelse og aktiviteter for byens bedste.

ikke vil give anledning til væsentlig større belastning af jernbaneoverskæringen idet størstedelen af byens faciliteter er beliggende på sydsiden af jernbaneoverskæringen og de nye boliger vil høre til Vibeenskolen der ligeledes ligger på sydsiden af jernbaneoverskæringen. Trafikanalysen viser derudover at der er tale om så lille en merbelastning, at Faxe kommune vurderer, at det er uden betydning for krydset ved jernbaneoverskæringen.

**3.3)** Det er i dette tilfælde vurderet, at være vigtigt at muliggøre nye funktioner i området for at bevare de kulturhistoriske værdier. Den centrale akse gennem området friholdes i en bredde af mindst 25 meter. Indkig fra omgivelserne til hovedbygningen sikres gennem bestemmelser for bebyggelsens højde og bebyggelsens placering i forhold til eksisterende terræn. Et væsentligt element er at sikre, at bebyggelsens højde falder med terrænet, hvorved man stadig vil kunne se hovedbygningen fra omgivelserne. På baggrund af de indkomne høringsvar udarbejdes der visualiseringer af hvordan en mulig bebyggelse af området ser ud, set fra Troelstrupstien.

**3.4)** Området, hvor Grøndalsskolen tidligere lå, er oplagt at byudvikle, der er på nuværende tidspunkt ikke taget politisk stilling til, hvad Grøndalsgrunden skal anvendes til. Når dette er sket, kræver udnyttelse af Grøndalsgrunden i første omgang en lokalplan for området og efterfølgende vil området skulle byggemodnes til den konkrete anvendelse. Byudvikling på Grøndalsgrunden udelukker ikke byudvikling andre steder i byen som f.eks. på området ved EUC.

**3.5)** Området er i dag ikke offentlig park, men et privat ejet område med offentlig afgang. En del af det eksisterende parkområde bevares gennem lokalplanen og der fastsættes bestemmelser for at det også fremover skal være grønt område. Der sikres adgang gennem området ved udlæg af areal til en ny stiforbindelse mellem Skolegade og Troelstrupstien.

Der stilles forslag til, at området fastholdes som parkområde

		<p>for byen. Dette er ikke en realistisk mulighed set i relation til, at Faxe Kommune i 2017 har overtaget alle arealer ved det tidligere seminarium, som over tid vil blive omdannet til rekreativt område for brugere og borgere i Haslev.</p>
<p>4) Dato 18.06.2017 Nabo, Højskolevej 4 4690 Haslev</p>	<p>Vi har modtaget skrivelse af den 31.05.2017 om ændring af lokalplan for området ved EUC og Emmaus.</p> <p>Vi skal hermed give vores bemærkninger hertil.</p> <p><b>4.1)</b> Området er i det fremsendte forslag udlagt til etagebebyggelse. Hvis det skal være et boligområde, synes vi, at det vil være naturligt, at det er parcelhusbebyggelse ligesom det øvrige område. Vi finder at etagebebyggelse bør foregå i det område, som i forvejen er præget af etagebebyggelse, nemlig området omkring Grøndalsvej og det tidligere Teknikum.</p> <p><b>4.2)</b> Trafikalt er Skolegade i forvejen meget befærdet. Højskolevej skønner vi ikke kan klare mere trafik. Vejens bæreevne er svag.</p> <p><b>4.3)</b> En bebyggelse i tre etager ved de nuværende parcelhuse vil medføre, at haverne bliver fuldstændig eksponeret for indkig. Dette må anses for at medføre en forringet værdi.</p> <p>Det må være et rimeligt krav, at der tages hensyn til de eksisterende parcelhuse i den endelige plan for området.</p>	<p><b>4.1)</b> Lokalplanen giver mulighed for etablering en anden boligtype end den fremherskende i Haslev.</p> <p>Haslev by er i dag præget af primært parcelhuse. Al statistik siger, at vi generelt bliver flere og flere samt at der kommer flere og flere forskellige familieformer – herunder singel familier. Det giver derfor god mening at planlægge for en anden boligtype end den der i dag er fremherskende i byen. Det understøtter desuden planstrategien for Faxe kommune der siger at "Faxe kommune er for alle". En anden boligtype end parcelhuse kan der ud over være medvirkende til at frigøre parcelhuse til tilflyttende familier i det, det ældre segment typisk har et ønske om en mindre bolig</p> <p><b>4.2)</b> Der er i forlængelse af de indkomne bemærkninger blevet udarbejdet en trafikanalyse. Analysen er i første omgang udarbejdet på baggrund af et forventet boligudlæg på 90-100 boliger og herefter revideret til at belyse de forventede konsekvenser ved en udbygning med 130 nye boliger på Skolegade 21.</p> <p>Trafikanalysen konkluderer i begge tilfælde, at der sandsynligvis vil genereres mere trafik end skolen gjorde da den var i fuld drift, men at der både før og fremadrettet er tale om begrænsede trafikmængder. Det er estimeret, at boligprojektet med op til 130 boliger maksimalt genererer 1 biltur i minuttet i spidsbelastningstimen. (hhv kl. 07-08 og kl. 15.00-16.00). Der kan i spidsbelastningstimen kortvarigt være perioder med mere trafik, men det vurderes ikke at give afviklingsmæssige problemer. Mertrafikken kan dog resultere i at flere cykler på fortovene på Skolegade, hvilket på længere sigt kan få betydning for den fremtidige indretning af Skolegade. Sidstnævnte forhold på Skolegade reguleres</p>



		<p>ikke med denne lokalplan, men udviklingen vil blive fulgt gennem den løbende trafikovervågning.</p> <p>Højskolevej vil ikke blive yderligere belastet som følge af denne lokalplan i det lokalplanen sikrer at vejadgang skal ske via den eksisterende vejadgang til Skolegade 21.</p> <p><b>4.3)</b> Lokalplanen fastsætter det maksimale etageantal til 2 etager for området beliggende i direkte tilknytning til boligområdet på Højskolevej. Der vil således være mulighed for at opføre bebyggelse i den højde, som også er til stede i det område i dag. Lokalplanen udlægger et byggefelt der giver mulighed for at forlænge den eksisterende bebyggelse (tidl. anvendt til personaleboliger og hotel), den eksisterende bebyggelse er 2 etager + kælder. Der ud over gives der ikke mulighed for at opføre ny bebyggelse i direkte tilknytning til eksisterende boliger.</p>
<p>5) Dato 18.06.2017 Borger, Rysagervej 21 4690 Haslev</p>	<p>Det må være helt afgørende at der IKKE gives tilladelse til boligbyggeri i skolernes (EUC, Emmaus, MSG, HIS) parker.</p> <p>En enkelt godkendelse til f.eks. EUC vil på lidt længere sigt betyde bebyggelse af hele skoleparken/skoleengen hvilket vil være et katastrofalt planmæssigt fejlskud.</p> <p><b>5.1)</b> Hvis det virkelig er nødvendig for byens fortsatte udbygning at bebygge skoleparken, så vil en udstykning helt oppe ved Bråbyvej være at foretrække.</p> <p><b>5.2)</b> Det vil også betyde at de helt umulige trafikforhold i og omkring Skolegade en bebyggelse af parkanlæggene ved EUC, Emmaus, og MSG undgås.</p> <p><b>5.3)</b> Umiddelbart ser det ud fra tegninger, at den påtænkte bebyggelse af EUC´s park er et etagebyggeri formentlig vel gennemført af et socialt boligselskab, hvilket på ingen måde passer ind i den øvrige bebyggelse.</p> <p><b>5.4)</b> I stedet for at ødelægge skoleparken/skoleengen med boligbyggeri skulle man i stedet inddrage det nuværende dyrkede</p>	<p><b>5.1)</b> Området ved Bråbyvej er beliggende i landzone og er ikke omfattet af kommuneplanens rammer for lokalplanlægning. Planlægningen for EUCs område sker på baggrund af et konkret ønske om at udvikle området til boligområde, på den baggrund er der taget politisk stilling til at igangsætte planlægningen for området. Faxe Kommune har på nuværende tidspunkt ikke kendskab til ønsker om at udstykke området ved Bråbyvej.</p> <p><b>5.2)</b> Der er i forlængelse af de indkomne bemærkninger blevet udarbejdet en trafikanalyse. Analysen er i første omgang udarbejdet på baggrund af et forventet boligudlæg på 90-100 boliger og herefter revideret til at belyse de forventede konsekvenser ved en udbygning med 130 nye boliger på Skolegade 21.</p> <p>Trafikanalysen konkluderer i begge tilfælde, at der sandsynligvis vil genereres mere trafik end skolen gjorde da den var i fuld drift, men at der både før og fremadrettet er tale om begrænsede trafikmængder. Det er estimeret, at boligprojektet med op til 130 boliger maksimalt genererer 1</p>

område til parkanlæg, f.eks. kunne man genindføre den gamle ide om en skoleskov som faktisk blev gennemført, men da det ikke blev passet er det i dag groet til.

**5.5)** En ide kunne være at etablere en større sø i området omkring bækken og stisystemet, det ville være godt både for dyrelivet og for afvanding af området og kunne i tilgift give et mere spændende stisystem.

**5.6)** Der må være helt afgørende argumenter for at ødelægge et så attraktivt grønt område midt i byen, argumenter der på ingen måde fremgår af det fremlagte materiale.

biltur i minuttet i spidsbelastningstimen. (hhv kl. 07-08 og kl. 15.00-16.00). Der kan i spidsbelastningstimen kortvarigt være perioder med mere trafik, men det vurderes ikke at give afviklingsmæssige problemer. Mertrafikken kan dog resultere i at flere cykler på fortovene på Skolegade, hvilket på længere sigt kan få betydning for den fremtidige indretning af Skolegade. Sidstnævnte forhold på Skolegade reguleres ikke med denne lokalplan, men udviklingen vil blive fulgt gennem den løbende trafikovervågning.

**5.3)** Lokalplanen giver mulighed for at opføre bebyggelse i op til 3 etager, nogen steder kun 2 etager, bebyggelsen kan udformes som enten etagebebyggelse eller tæt/lav bebyggelse som f.eks. rækkehuse. Lokalplanen kan ikke regulere de fremtidige ejerforhold i området, hvorfor det alene er afhængigt af, hvem der i sidste ende realiserer planerne.

**5.4)** Det nuværende dyrkede område mellem bråbyvej og kirkegården er privat ejet. Området er beliggende i landzone og anvendes til dyrkning af jorden, der er på nuværende tidspunkt ikke kendte planer for at etablere boligbyggeri eller skov på dette område. Skoleengen er beliggende mellem Troelstrup stien, omfartsvejen og det dyrkede areal. Skoleengen er offentligt ejet naturområde til brug for alle byens borgere. En stor del af Skoleengen er lavtliggende og udpeget som "blue spot" område, hvilket vil sige, at området ofte er meget vådt.

Faxe Kommune har købt det tidligere seminarium i Haslev, og arbejder på at opgradere den store offentlige park, der ligger i tilknytning til det tidligere seminarium bl.a. ved at skabe forbindelse til parken fra naboområderne. Derfor er det vurderet, at området omkring EUC ikke skal udlægges til offentlig park.

**5.5)** Der er aktuelt ingen planer om at etablere en sø i forbindelse med Troelstrup bæk. En del af arealet er privat ejet og en del er ejet af Faxe kommune. Forslaget er sendt videre naturafdelingen som en idé til mulig fremtidig

		<p>udvikling af området.</p> <p><b>5.6)</b> Størstedelen af byggefelterne til ny bebyggelse udlægges, hvor der i dag er eksisterende bebyggelse. Parkområdet er i dag privat ejet og er således ikke en offentlig park. Der stilles forslag om, at området fastholdes, som parkområde for byen. Dette er ikke en realistisk mulighed set i lyset af, at Faxe kommune i 2017 har overtaget alle arealer ved det tidligere seminarium, som over tid vil blive omdannet til et rekreativt område for brugere og borgere i Haslev. Derfor er det vurderet, at området omkring EUC ikke skal udlægges til offentlig park. Lokalplanen sikrer, at den nordlige del af parkområdet bevares og den centrale akse friholdes som grønt område i en bredde på mindst 25 meter i hele parkens udstrækning.</p> <p>En del af det eksisterende parkområde bevares gennem lokalplanen og der fastsættes bestemmelser for at det fremover skal være grønt område. Der sikres adgang til området ved udlæg af areal nye stier, som forbinder Skolegade med Troelstrupstien syd for området.</p>
<p>6) Dato: 19. 06.2017 Nabo, Skolegade 31 4690 Haslev</p>	<p>Hermed fremsender Midtsjælland Gymnasium ideer og forslag i henhold til fremsendte materiale om planlægning af et område syd for Skolegade i Haslev.</p> <p>Skolebygningerne ved Midtsjælland Gymnasium, EUC og Emmaus og deres tilhørende parkområder udgør tilsammen et unikt arkitektonisk og kulturmæssigt område i Haslev. Området signalerer traditioner om uddannelse og dannelse for tidligere og nuværende borgere i Faxe Kommune.</p> <p>Umiddelbart virker det oplagt at bevare disse bygninger og områder i deres nuværende form og miljø, men hvis det ikke kan lade sig gøre, vil bestyrelsen ved Midtsjælland Gymnasium gerne indstille følgende ideer og forslag til kommuneplanlægningen.</p> <p><b>6.1)</b> a) Hvis EUC's areal skal udstykkes til bebyggelse ønsker Midtsjælland Gymnasium, at opnå samme mulighed i lokalplanen</p>	<p><b>6.1)</b> Midtsjælland gymnasium har på nuværende tidspunkt ikke aktueller planer om udstykning af en del af området, hvorfor der ikke kan gives samme muligheder i lokalplanen. Såfremt Midt Sjøllands Gymnasium på et senere tidspunkt har ønsker om at udvikle en del af deres areal til f.eks. boligbebyggelse vil Faxe Kommune vurdere den konkrete ansøgning i forhold til udarbejdelse af kommuneplan og lokalplan for det aktuelle område.</p> <p><b>6.2)</b> Området ved Bråbyvej er beliggende i landzone og er ikke omfattet af kommuneplanens rammer for lokalplanlægning. Planlægningen for EUCs område sker på baggrund af et konkret ønske om at udvikle området til boligområde, på den baggrund er der taget politisk stilling til at igangsætte planlægningen for området. Faxe Kommune har på nuværende tidspunkt ikke kendskab til ønsker om at udstykke området ved Bråbyvej.</p>

	<p>til udstykning af en del af gymnasiets parkområde.</p> <p><b>6.2) b)</b> Hvis kommunen ønsker boliger ved skolepark-området kunne det være relevant og interessant, at se på området kaldet skoleengen (vest for bråbyvej). Her kunne skabes et attraktivt boligområde i skoleengen og samtidig sikre gode tilkørselsmuligheder fra Bråbyvej.</p>	<p>Selve Skoleengen er offentligt ejet naturområde til brug for alle byens borgere. En stor del af Skoleengen er lavtliggende og udpeget som "blue spot" område, hvilket vil sige, at området ofte er meget vådt.</p>
--	--	---