

Hvidbog med høringsvar til forslag til kommuneplantillæg nr. 16 og lokalplan 500-85, Blandet bolig og erhverv ved Håndværkerhøjskolen i Haslev

Der er modtaget i alt 15 indsigelser og 1 underskriftindsamling i høringsperioden. Denne hvidbog indeholder høringsvarene og Center for Plan & Miljø's bemærkninger her til. Center for Plan & Miljø har redigeret i brevene, men ingen budskaber er fjernet eller ændret.

Overordnede bemærkninger til høringsvarene.

Flere høringsvar omhandler de samme emner, Center for Plan & Miljø's bemærkninger og indstillinger til Byrådet for disse emner fremgår nedenfor, i skemaet er henvisninger til disse overordnede svar.

Baggrund for planlægningen og relation til Faxe kommuneplan

EUC har gennem længere tid søgt efter relevante lejere eller investorer til at overtage ejendommen og har ikke kunnet finde muligheder ad den vej.

EUC har i 2017 flyttet alle aktiviteter i Haslev til Grønlandsgade, hvorfor ejendommen pt. primært anvendes af forskellige lejere.

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. Det er derfor vigtigt at byudviklingsprojekter er økonomisk bæredygtige, ellers er der stor risiko for at de aldrig bliver realiseret. 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.

Der har i Faxe kommune gennem en længere årrække været konsensus om, at den primære boligudvikling i Haslev skal finde sted i Haslev sydvest i tilknytning til Vibeeng skolen. Der er derfor udlagt arealer til dækning af det kommende behov for primært åben/lav og tæt/lav bebyggelse i dette område. De udlagte arealer eksklusiv perspektivarealer (til udnyttelse efter den 12-årige boligudbygningsramme, hvor kommuneplan 2013 vurderer at der er behov for mellem 700 og 800 nye boliger i Haslev og Terslev) udgør tilsammen 576 boliger fordelt på 2 større byudviklingsområder, Skovholmslund og Troelstrup Ege. Begge områder er delvist lokalplanlagt og under udstykning, ligesom begge ejere har udarbejdet helhedsplaner for den videre udbygning af deres arealer. Medregnes de udlagte perspektivarealer ved Skovholmslund og Egeparken vil der i perioden efter 2025 kunne opføres yderligere ca. 650 nye boliger i de to områder.

Såfremt man skulle vejforsyne en udbygning ved EUC, Emmaus og Gymnasiet via en ny vej fra Bråbyvej, ville det kræve så store investeringer i vejanlæg, at området syd for skolerne ville skulle bringes i spil til byudvikling for at dette er en realistisk mulighed. Dette vil være i konflikt med kommuneplanens nuværende intention om, at skoleengen skal forbeholdes til rekreative formål. Endvidere ville det i dette tilfælde blive nødvendigt at udtage byudviklingsarealer i Haslev sydvest for at kunne honorere statens krav til kommuneplanerne om ikke at udlægge byudviklingsareal ud over det behov, der kan dokumenteres i de kommende 12 år. Dette vil være i strid med aktuelle planer for videre byudvikling, der allerede er kommuneplanlagt i Haslev sydvest.

Dette understøtter, at det kun vil være hensigtsmæssigt, at give mulighed for etablering af boliger i det eksisterende byområde omkring skolerne i det omfang det er trafikalt og planmæssigt forsvarligt at udnytte den eksisterende infrastruktur, hvilket den udførte trafikanalyse påviser.

Ønske om helhedsplan for hele skoleområdet

Flere høringsvar omhandler et ønske om at der laves en helhedsplan for den fremtidige udvikling af hele skoleområdet dvs. EUC, MSG og Emmaus. I dag er hele området udlagt til offentlige formål, hvilket har betydning for den ejendomsskat de enkelte ejendomme er pålagt. Ændres lokalplangrundlaget til f.eks. boligområde og/eller udvides byggeretten vil det have indflydelse på ejendomsskatten, der beregnes ud fra grundens uudnyttede potentiale.

Emmaus har i forbindelse med idéfasen tilkendegivet overfor Faxe Kommune, at der ikke indenfor nærmeste fremtid, er planer om at ændre anvendelse af området eller opføre større byggerier. Det er derfor ikke relevant at ændre plangrundlaget for denne ejendom på nuværende tidspunkt.

Der er Center for Plan & miljøes vurdering at byudvikling og de fremtidige muligheder for området omkring de tre gamle skoler på Skolegade skal ske indenfor de ramme den eksisterende infrastruktur og det eksisterende vejnet kan bære, som beskrevet i afsnit om 'baggrund for planlægningen og relation til Faxe Kommuneplan' og afsnit om trafik.

MSG er i processen blevet oplyst om, at en byudvikling på den sydlige del af deres ejendom vil kræve et skitseprojekt med den ønskede boligudbygning, samt vejforsyning af udbygningsområdet. MSG har imidlertid ikke handlet på denne mulighed. Administrationen har på opfordring af MSG undersøgt muligheden for at vejforsyne en boligudbygning på den sydlige del af MSGs ejendom via vejadgang fra EUCs ejendom. Dette ønsker EUC ikke, og Faxe Kommune har ikke planlægningsmæssig begrundelse for at ekspropriere til en privat vejadgang over anden mands grund. En vejadgang via Bråbyvej er ikke realistisk og en fælles vejforsyning mellem MSG og EUC er ikke mulig. Det er således alene muligt, at de enkelte ejendomme omkring de tre gamle skoler vejforsynes via individuelle vejadgange.

På den baggrund vurderer Center for Plan & Miljø at byudvikling af skoleområdet må ske gradvist og for de enkelte ejendomme, med respekt for de omkringliggende værdier og naboer. Der er derfor ikke anledning til at udarbejde en samlet lokalplan for området, i det der alene er konkrete planer for en ejendom.

Såfremt byrådet måtte ønske, at anerkende MSGs ønske omkring at få samme muligheder, som EUC, kan det i svaret til MSG tilkendegives, at Faxe Kommune vil se positivt på et skitseprojekt med tilhørende trafikanalyse, for en boligudbygning syd for gymnasiet, og at et sådant projekt vil kræve en individuel vejadgang til udbygningsområdet.

Ønske om at pålægge EUC at anvende ejendommen til byplanvedtægtens formål eller kun til uddannelsesformål

Byplanvedtægten fra 1969 åbner mulighed for en relativt bred anvendelse inden for offentlige formål: Undervisning, sygehus, plejehjem, kirke, teater, offentlige bygninger og lignende samt arealer til sportsanlæg og parker. Det er tilladt at opføre kollegier samt lærer- og personaleboliger i tilknytning hertil. Det er således udelukkende almindelige boliger og visse erhverv, der er nye anvendelser i planlovens forstand. Det er derfor center for Plan & Miljøes vurdering, at det ikke på baggrund af byplanvedtægten vil være planlægningsmæssigt begrundet, at reservere ejendommen kun til uddannelsesformål mod ejers ønske.

Trafik på Skolegade

Der er udført trafiktællinger over 7 dage i perioden torsdag den 24. august 2017 kl. 7.00 til torsdag den 31. august 2017 kl. 7.00. Trafiktællingen er anvendt som baggrundsdata for den trafikanalyse der er udarbejdet af et professionelt trafikingeniør firma.

Der er udarbejdet en trafikanalyse for to forskellige scenarier; et scenarie med 100 boliger i alt, opført som både lejligheder og/eller rækkehuse og et scenarie med 130 boligenheder opført som lejligheder. I begge tilfælde konkluderer trafikanalysen, at der som følge af etablering af boliger på EUC-grunden, sandsynligvis vil genereres mere trafik end skolen gjorde. Resultatet kan afhænge af boligprojektets fordeling af små og store lejligheder og rækkehuse. Der er både før og fremadrettet tale om begrænsede trafikmængder. Således er det estimeret at et boligprojekt maksimalt genererer 1 biltur/minut i spidstimen. Indenfor spidstimen, kan der kortvarigt være perioder med mere trafik, men det vurderes ikke at medføre afviklingsmæssige problemer. Mertrafikken kan dog resultere i at flere cykler på fortovene. Dette kan evt. imødegås ved at anlægge foranstaltninger på Skolegade.

Udviklingen af trafikken på Skolegade vil fremadrettet blive fulgt i de årlige trafiktællinger. Mange af de problemstillinger der belyses i trafikanalysen og som der kommenteres på i høringssvarene, er allerede eksisterende problemer. Trafikanalysens konklusion viser, at stigningen i trafik som følge af at der etableres nye boliger på EUC-grunden ikke vil have væsentlige konsekvenser for trafikken på Skolegade i forhold til den trafik der er i dag.

Det er allerede nu planlagt at der i 2018/19 bliver etableret en cykelsti på Troelstrupvej og Søndergade, hvilket kan have betydning for udviklingen i, hvordan trafikken i området udvikler sig.

Faxe Kommune vil følge den trafikale udvikling i området og komme med mulige løsninger på problemstillingerne.

Bebyggelsens højde og boligtype

Den hidtil gældende kommuneplanramme (H-O3) for området muliggør bebyggelse i op til 3 etager. Den hidtil gældende byplanvedtægt nr. 1 for området fastlægger bebyggelsens maksimale højde til 8 m målt fra terræn til den linje, hvor ydervæg og tagflade mødes (undtagen gavltrekanter), hertil kommer tagkonstruktion.

Desuden er Hovedbygningen og kollegiebygningen opført med mere end 1 etage, hvorfor byggeri i 3 etager (stue, 1. og 2. sal) med en maksimal højde på 9,75 m til murkrone vurderes at passe ind i området. Der er stillet restriktive krav til byggeri i 3 etager i det den maksimale højde normalt er 12 meter. Der er der ud over udlagt byggefeltet, som sikrer at bebyggelsens højde er lavere ud mod skoleengen og ved det tidligere hotel i nr. 21B. Lokalplanen sikrer, at bebyggelsen ikke opføres som lange, ubrudte bygninger.

Lokalplanen giver mulighed for at der kan etableres en anden boligtype end den der er fremherskende i Haslev. Haslev by er i dag præget af primært parcelhuse. Al statistik siger, at vi bliver flere og flere samt at der kommer flere og flere forskellige familieformer – herunder alene boende. 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 er for alle". En anden boligtype end parcelhuse kan der ud over være medvirkende til at frigøre parcelhuse til tilflyttere til byen i det, det ældre segment typisk har et ønske om en mindre bolig og mindre have. Der findes i dag flere uudnyttede arealudlæg til parcelhuse i Haslev, men kun små huludfyldninger i midtbyen giver mulighed for nye etagebyggerier.

Bebyggelsen kan opføres i maksimalt 3 etager i udvalgte byggefeltet. Bygningshøjden er fastsat til maksimalt 9,75 m til murkrone, hvilket er lavere end de 12 m der normalt tillades for 3 etagers byggeri.

Ved byggeri i to etager og i boligområder generelt, tillades normalt en højde på op til 8,5m. Byplanvedtægten fra 1969 giver mulighed for byggeri i en højde på 8 meter + tagkonstruktion, hvorfor en maksimal bygningshøjde på 9,75 m ikke afviger væsentligt fra hvad der allerede er muligt i området.

Byen i det grønne

Flere hørings svar handler om Haslevs brand "byen i det grønne" og problematiserer, at der tillades byggeri i et af de grønne områder i byen. Der henvises bl.a. til Bystrategi 2012...20...30 hvor der lægges op til at Haslev skal være den levende by i det grønne.

Bystrategien lægger der ud over op til, at der skal nye aktiviteter i de tomme skolebygninger fordi "de historiske skolebygninger spiller en væsentlig rolle for Haslevs identitet. Byen var tidligere kendt som skolebyen i det grønne, men i takt med at samfundet udvikler sig, ændres byens karakter løbende. I disse år er det især uddannelsesmiljøerne, der er under forandring. Uddannelser flytter til nye lokaler, og efterlader historiske bygninger, som kan anvendes til nye formål, der kan bidrage til at udvikle og styrke byens identitet." (Citat Bystrategi 2012...20...30 s.5).

Det er Center for Plan & Miljø's vurdering, at Haslev er en by i det grønne som følge af nærheden til skov og anden natur, hvor for eksempel Skoleengen er et væsentligt bidrag til "byen i det grønne". Skoleengen er udlagt som grønt rekreativt område og en del af det kommunalt ejede areal er mose og dermed beskyttet naturtype området er der ud over udpeget som særligt bevaringsværdigt landskab. Lokalplanen muliggør alene byggeri i en del af en privatejet park med bl.a. boldbaner, som ligger stort set ubenyttede hen som følge af at skolen ikke længere er i drift. En stor del af parken bevares med lokalplanen som grønt område til gavn for alle i lokalområdet og det nye boligområde.

Modtaget og indsendt af Indsigelse/bemærkninger	Center for Plan & Miljø's bemærkninger og indstilling til Byrådet (Markeret med FED tekst.)
<p>1) Indsendt d. 04.04.2018 af beboer på Skolegade, 4690 Haslev</p> <p>Som grundejer på Skolegade i Haslev har jeg læst jeres lokalplan 500-85. Jeg er lodret uenig i jeres konklusion om, at de trafikale forhold ikke i nævneværdig grad vil blive påvirket af 120-130 ekstra boliger på Skolegade. Det er jo nærmest komisk og man får fornemmelsen af at personen der har skrevet det aldrig har befundet sig på Skolegade eller set på kortet.</p> <p>Vi taler om en vej der i forhold til andre veje i byen er relativt smal og hvor der ofte holder biler parkeret ved fortovet, så der i realiteten kun er et enkelt farbart spor. Hertil kommer den heftige trafik i spidsbelastningstimer pga. bl.a. gymnasiet og det faktum at Skolegade fungerer som en slags smutvej for de</p>	<p>Se overordnet svar ang. Trafik på Skolegade, på side 3.</p> <p>Hørings svaret giver ikke anledning til ændringer i forslag til lokalplan og forslag til kommuneplantillæg forud for endelig vedtagelse.</p>

<p>bilister, der skal benytte tilfartsvejene mod Ringsted eller København. Dette kommer i øvrigt til udtryk ved det store antal ambulancer og brandbiler, der ofte benytter Skolegade.</p> <p>Som beboer på Skolegade giver jeg altså ikke meget for jeres såkaldte trafikanalyse og vil derfor som udgangspunkt være imod jeres projekt, indtil en mere lødig vurdering af trafikforholdene fremkommer fra jeres side.</p>	
<p>2) indsendt d. 29.04.2018 af Skolegade 25, 4690 Haslev</p> <p>Først og fremmest vil vi gerne sige tak, for et godt og informativt lokalplansmøde mandag d. 23.4. Hvor at vi lod os forstå, at mange af de bekymringer, vi tidligere havde haft omkring tillægget til lokalplanen for området, var der lyttet til og indarbejdet i projektet. Dejligt at være vidne til at de demokratiske processer i Faxe kommune virker.</p> <p>Vi har stadig 2 problemstillinger vi gerne vil have, der bliver taget stilling til og arbejdet videre på.</p> <p>Pkt. 1: De trafikale gener/problemer ved at Skolegade skal være indkørsel for boliger på EUC og de 130 nye boliger evt. med tilhørende liberalt erhverv, synes ikke gennemarbejdet.</p> <p>For det første er argumentet med, at EUC/sælger har fået udarbejdet en undersøgelse, som forudser en stigning af trafikken, men at man må se hvor galt det går, simpelthen ikke validt. 200 ekstra P-pladser må forventes at give 200 ekstra biler. Skolegade på ingen måde kan bære denne trafikforøgelse. Den svage konklusion omkring problemstillingen og trafikprognoserne, peger i retning af bestilt arbejde fra sælgers side.</p> <p>For det andet tager rapporten udgangspunkt i en trafikal situation i 2011 (hvor håndværkerhøjskolen efter sigende var på sit højeste).</p> <p>Rapporten glemmer at tage stilling til at trafikken var genereret af studerende (gående og cyklende) og ikke af privatbilisme, som vil være mere sammenlignelig med den trafik, pendlere vil generere -for slet ikke at nævne trafik fra det liberale erhverv.</p> <p>For det tredje er Skolegade allerede hårdt belastet, da der tit kun er et spor tilgængeligt. Det kan selvfølgelig tænkes, man kunne udbedre dette, ved at</p>	<p>Pkt. 1) Se overordnet svar ang. trafik på Skolegade, på side 3 ovenfor skemaet.</p> <p><u>Parkering og liberalt erhverv</u></p> <p>Der stilles i lokalplanen krav om etablering af 1,5 p-plads pr. bolig, der er en del eksisterende parkeringspladser i området, som ligeledes vil kunne indregnes til opfyldelse af parkeringsnormen. Der er derfor ikke tale om 200 nye parkeringspladser, men 1,5 pr. oprettet bolig. Nye parkeringspladser vil derfor blive oprettet i samme takt som ny bebyggelse bliver opført.</p> <p>Det indstilles, at kortbilag 2 præciseres jf. kortbilag 4 og § 6.2 i forhold til, hvor der kan være parkering.</p> <p>Liberalt erhverv er generelt tilladt i boligområder, det er i lokalplanen specifikt angivet, hvilke typer erhverv der derudover kan tillades i området.</p>

gøre Skolegade "stop og standsningsfri zone". Det medfører dog et andet problem, at Skolegade i forvejen bliver brugt til gennemkørselsvej med alt for høj hastighed til følge... En problemstilling "Park og vej" under alle omstændigheder bør kigge på.

Det foreslås endnu engang at muligheden for tilkørsel til de evt. nye beboelser foregår via Vestre Ringvej eller Bråbyvej.

Det ville tjene 2 formål;

1. Pendlere ville få let adgang til motorvejsnettet.
2. Privatbilisme og tung trafik ville blive ledt væk fra bymidten.

Lokalplanen kunne evt. åbne mulighed for at der blev udstykket en parcel mod Skolegade, hvor EUC's parkeringsplads ligger. Der kunne blive anrettet en sti for bløde trafikanter fra Skolegade til Håndværker højskolen og de nye boliger. Hermed vil det stadigvæk være nemt og attraktivt at komme til og fra bymidten for beboere på EUCs ejendom.

Alternativt bør kommunen holdes skadesløs i forbindelse med ændringen i lokalplanen, og der bør derfor laves en valid trafikundersøgelse vedr. Skolegade med dertilhørende prognoser og konsekvensberegning af omkostningerne.

Pkt. 2.

Vi er stadigvæk ikke afklaret med at Haslev profilerer sig som "Byen i det grønne", når bystyret samtidig er i gang med at nedlægge byens "grønne lunge". For slet ikke at nævne de konsekvenser ændringen i lokalplanen vil have på, at også Gymnasiet og Emmaus kunne ønske at lave boliger på deres områder.

Det kom som en overraskelse for os at Gymnasiet lå inde med med tilsvarende planer som EUC. Faxe kommune skylder Haslevs borgere at bekendtgøre eventuelle langsigtede planer, kommunen kunne tænkes at have for hele området. Såfremt der ikke foreligger langsigtede planer, opfordres kommunen til at starte med den langsigtede planlægning inden der laves ændringer, der kun tilgodeser EUC og ikke Haslev by som helhed.

Vi vil derfor komme med kraftig opfordring til lokalpolitikere om ikke kun at tænke byfornyelse og byplanlægning som en snæver profitoptimering, men

Adgangsvej via Vestre Ringvej eller Bråbyvej

Se overordnet svar ang. baggrund for planlægningen og relation til kommuneplanen på side 1.

Parcel mod Skolegade

De eksisterende parkeringspladser indgår som en del af parkeringsnormen for de nye boliger, der stilles krav om 1,5 p-plads pr. bolig, hvorfor der er behov for at bevare de eksisterende parkeringspladser. Der sikres adgang gennem området fra Skolegade til Troelstrupstien gennem udlæg af nye stiforbindelser.

Pkt.2)

Byen i det grønne

Se overordnet svar om byen i det grønne på side 4.

Langsigtet perspektiv/planlægning

Gymnasiets planer er efter Center for Plan & Miljø's viden ikke at sammenligne med EUCs. Der er alene en tanke om at udstykke en del af Gymnasiets areal til parcelhusbebyggelse. Faxe Kommune vil vurdere en konkret ansøgning inklusiv vejføring, når den foreligger.

Se desuden overordnet svar om "baggrund for planlægningen" på side 1 og 'ønske om helhedsplan for hele skoleområdet' på side 2.

<p>også at tage kulturarv og miljø ind i overvejelserne, når ændringer til byplaner vedtages. Vedtages den forelæggende ændring vil det have irreversibel konsekvens for de kommende generationer.</p> <p>Vi er meget undrende over, at Faxe kommune vælger at tilgodese EUCs ønske om at ændre i lokalplanen, når EUC selv har fravalgt Haslev som by for dets aktiviteter, og når der samtidig er rig mulighed for at udbygge byen andet steds uden de store konsekvenser for byens "grønne lunge".</p>	
<p>3) Åbent brev til byrådet d. 03.05.2018 af Kaare Klints Vej 21, 4690 Haslev</p> <p>Høring: Stop ændring i kommuneplanen vedr. Haandværkerhøjskolen</p> <p>På borgermødet på rådhuset i Frederiksgade mandag d. 23. april 2018, fremlagde EUC-Sjælland og Faxe Kommune planer for at ændre kommuneplanen for Haandværkerhøjskolen.</p> <p>De foreslåede ændringer er voldsomme og dramatiske og vil åbne for en lokalplan, der inviterer investorer til at ombygge hovedbygningen og kursushotellet samt opføre i alt op til 130 boliger i parken.</p> <p>Det må ikke ske! Der er umistelige værdier og muligheder på spil, og det vil forhindre nytænkning på uddannelsesfronten. I en tid, hvor det er vigtigere end nogensinde, at de unge har mulighed for at tage en erhvervsuddannelse, er det da helt grotesk, at EUC-Sjælland vil sælge skolen til en investor, for at omdanne den til boliger.</p> <p>Fra EUC-Sjællands repræsentant, ressourcechef Kenneth Hansen, blev det oplyst på borgermødet, at der i øjeblikket er udlejet ca. 25% af lokalerne på Haandværkerhøjskolen. I oplysningen lå det underforstået, at det var svært at skaffe elever og aktiviteter til at fylde lokalerne. Derfor havde man fået tanken om at sælge skolen til den højstbydende investor.</p> <p>Er Faxe Kommune virkelig forpligtet til at ændre kommuneplanen og til at udarbejde en lokalplan, fordi EUC-Sjælland beder om det? Nej vel!</p> <p>Kommuneplanen er et udtryk for den politiske vilje til at sikre en bestemt udvikling i en ønsket og villet retning. Det med viljen er vigtig. For er der vilje til at fastholde den eksisterende kommuneplan, så findes der selvfølgelig også en løsning på EUC-Sjællands problem. Det er ikke sikkert, at den kan give en</p>	<p>Det åbne brev er besvaret af borgmesteren.</p> <p>Indstilling: Det præciseres i lokalplanen, at der er tale om maksimalt 130 boliger i alt, i både eksisterende bebyggelse og i nyt byggeri.</p>

hurtig økonomisk gevinst, men der kan selvfølgelig findes en løsning, som kan give liv i lokalerne, og dermed en sundere økonomi på længere sigt.

Det er indlysende, at når kommunens forvaltning og EUC-Sjælland arbejder med ændringer af kommuneplan og lokalplan, så er motivationen til udlejning begrænset. Der håbes i stedet på grønt lys for et salg.

Hvis det skulle ske, at EUC-Sjælland forlader bygningerne, så kan kommunen måske overtage dem for samme pris, som de indgik med i **fusionen med Næstved og Køge tekniske skoler i 1999, nemlig 0,- kr.**

William Markussen havde i går d. 2. maj et udmærket indlæg i "Dagbladet" om at lægge **faglige uddannelser i bygningerne. Det er jo helt oplagt!** Hvis der er et sted i Faxe Kommune, hvor faglige uddannelser naturligt kan placeres, er det da på Haandværkerhøjskolen. Her vil de endvidere kunne indgå i den lange historie, som er så markant og tydelig vist på Haandværkerhøjskolen. Prøv fx bare at gå ind i forhallen, eller op i foredragssalen, eller måske helt op på 3. sal, hvor man kan se Karen Bennicke's enestående relieffer om udviklingen i arkitektur og bygningskunst gennem årtusinder. Ja, for slet ikke at nævne keramikrelieffet nederst i trapperummet eller de mange forskellige enkelte udsmykninger, som symboler på håndens arbejde.

Er det i øvrigt kendt, at Faxe Kommune, Realdania og Kulturarvsstyrelsen i 2013 havde udvalgt en række bygninger under temaet "Hvor er kulturarven i Faxe Kommune" og samtidig havde en omrejsende udstilling på besøg under temaet "Steder med sjæl". I den forbindelse var det muligt at stemme på 10 markante bygninger i kommunen. **I denne afstemning blev bygmester Christensens hovedbygning på Haandværkerhøjskolen kåret som en klar vinder!**

Det skal også nævnes her, at både journalist og arkitektkender Peter Olesen og kunstneren Bjørn Nørgaard har rost hovedbygningen ved deres besøg som foredragsholdere på skolen.

Jamen hvorfor lægger EUC-Sjælland dog ikke sit hovedkontor og administration i Haslev, lige midt i Erhvervscentret mellem Køge og Næstved. Hvilket "brand" i den historiske bygning. Det kunne totalt ændre fokus fra

boliger til uddannelse. Der er gode undervisningslokaler, der er værksteder, der er gode kantineforhold, et veludstyret køkken (som tidligere har leveret pensionistmad) og et kursushotel. Jamen, hvad mere kan man forlange? Det er da bare om at tænke nyt.

Derfor bør Faxe Kommunes politikere og andre aktive borgere på banen med forslag til at bevare og udvikle Haandværkerhøjskolen som et uddannelsessted. Jamen der kan jo ikke skaffes elever, siger EUC-Sjællands ressourcechef Kenneth Hansen på borgermødet mandag d. 23. april på rådhuset i Haslev. Derfor føler vi os tvunget til at forlade skolen.

Ja, det må vi jo så tage bestik af, siger Rene' Tuekær. Derfor har vi sat forvaltningen i gang med at udarbejde et tillæg til kommuneplanen og en lokalplan, som kan gøre det lovligt at bygge og indrette op til 130 boliger på Haandværkerhøjskolen og i parken. En personlig eller politisk mening fra udvalgsformanden var det ikke muligt at få frem. Vi må høre, hvad der bliver sagt og skrevet som høringssvar.

På det før omtalte borgermøde stillede jeg det enkle spørgsmål: *Kan det oplyses, på hvilket byrådsmøde det er besluttet at udarbejde ændringsforslag til kommuneplanen?* Det blev der ikke svaret på, hverken fra politikere eller embedsmænd, endda efter gentagelse af spørgsmålet.

Derfor har jeg kigget grundigt igennem på kommunens hjemmeside for at se efter, om det virkelig kan passe. Altså, at kommunen igangsætter et arbejde med ændring af kommuneplanen på et så helt afgørende sted for Skoleparken, for Haslev By, for kommunen og især for uddannelsesmulighederne for vores unge, uden en grundig debat i byrådet. Ja, det ser ud til at være rigtigt. *(I denne forbindelse skal jeg henvise til planlovens bestemmelser om kommuneplanlægning. Af planlovens §23a fremgår det, at kommunalbestyrelsen, inden udgangen af første halvdel af den kommunale valgperiode, skal offentliggøre en strategi for kommuneplanlægningen. Heri skal indgå kommunalbestyrelsens vurdering af og strategi for udviklingen, samt en beslutning om, enten revision af kommuneplanen, revision af særlige temaer eller områder, eller om kommuneplanen gendrages.)* Se evt. <https://www.foxylex.dk/planloven/>

I min søgen er jeg også blevet bekendt med planlovens § 13 om **kommunens**

Beslutning om at sætte planarbejdet i gang er truffet af Erhvervs- & kulturudvalget på mødet den 27. februar 2017.

Planarbejdet er sat i gang på baggrund af lokalplanlisten, som udvalget behandler flere gange om rådet. Det har i mange år været praksis at sætte udarbejdelse af lokalplaner og kommuneplantillæg i gang på denne måde og at beslutningskompetencen til dette er delegeret til udvalget (hhv. Erhvervs- & Kulturudvalget og Plan & Kulturudvalget). Derfor har sagen ikke været løftet til byrådet før godkendelse af planforslag.

På mødet den. 22. august 2017 får Erhvervs- & Kulturudvalget status på planarbejdet.

På mødet den 27. februar 2018 godkender Plan & Kulturudvalget at forslag til lokalplan og kommuneplantillæg sendes i offentlig høring, den endelige beslutning om at udsende planforslagene i offentlig høring træffes af byrådet den 15. marts 2018.

Der er almindelig praksis i Faxe Kommune såvel som i andre kommuner, at udarbejde kommuneplantillæg og lokalplaner parallelt, godkendelse af lokalplanforslag forudsætter at forslag til kommuneplantillæg er godkendt først. Samme rækkefølge forudsættes i forbindelse med den endelige vedtagelse.

pligt til at udarbejde lokalplan. Denne pligt **gælder kun, hvis lokalplanen ikke strider mod kommuneplanen.** Derfor virker det jo åbenlyst forkert at igangsætte et stort lokalplanarbejde, inden der er en godkendt kommuneplan. Samtidigheden i at udsende både forslag til tillæg til kommuneplan og et gennemarbejdet forslag til lokalplan, kan virke som et **demokratisk problem**, og i hvert fald imod ånden i planloven.

Efter denne gennemgang er jeg blevet bestyrket i min opfattelse af, at denne sag har så afgørende betydning for Skoleparken, for naboinstitutionerne Emmaus og Midtsjællands Gymnasium, for Haslev by og dens borgere, og for Faxe kommune, at det er imod planlovens hensigt. Det er måske endda fejlagtigt, at sagen har været drøftet i forvaltning og udvalg gennem et års tid, uden byrådsbehandling. Det kan i al fald konstateres, at sagen for **første gang kommer på byrådsmøde d. 15. marts 2018.** Dette sker ydermere inden det nye byråd har drøftet sin strategi for kommuneplanlægning.

Derfor kære politikere. **Tag nu den sag tilbage i byrådet**, og drøft den grundigt igennem på et nyt grundlag. I skal da ikke bare acceptere, at en ejer af en ejendom kræver ændring i kommuneplanen og en ny lokalplan, fordi det oprindelige formål er for snærende. Der skal selvfølgelig ikke være boliger på Haandværkerhøjskolen. **Der skal være ungdomsuddannelser.**

Jamen, det det er jo ude af vores hænder, siger politikerne på borgermødet! Ja, det er det, hvis I tillader boliger i stedet for uddannelse! Vær jeres ansvar bevidst, for byen, kulturen og borgerne, og især de unge!

Jamen, nu har forvaltningen jo lagt et stort arbejde i det og EUC-Sjælland har fået udarbejdet planer for boliger, kunne nogen sige, og det har helt sikkert ikke været gratis. Nej, EUC-Sjælland har brugt uddannelses-taksameter-kroner på at udarbejde planer og kommunen har brugt skattekroner på at bakke op om det. Det er bare ærgerligt, men det må være den risiko der er taget. Byrådet bør i det hele taget nok tage en **debat om det principielle** i, at så stor og afgørende ændring i kommuneplanen kan igangsættes uden en grundig byrådsdebat. Det kunne ved samme debat drøftes, om kommunen burde have en "stadsarkitekt" eller på anden måde sikre, at forvaltningen har de fornødne kompetencer og retningslinjer for **rådgivning af politikerne i byplanmæssige og arkitektoniske og miljømæssige spørgsmål.**

<p>Savnet på dette område er jo særdeles tydeligt ved eksempelvis byggeri af almenyttige boliger i 2 plan i landskabet over for gl. Lysholm skole, hvor selv børn spørger, om det er en fabrik? Eller voksne spørger, hvordan kan det dog gå så galt? Ja, det kan det tilsyneladende ved en ændring af en allerede eksisterende lokalplan – formentlig efter ønske fra en investor?</p>	
<p>4) indsendt d. 10.05.2018 af Islandsgade 18, 4690 Haslev</p> <p>Jeg syntes at det er en stor fejl, at give mulighed for at bebygge det unikke område op til skoleparken, prøv at tænke på i fremtiden, at have en by med et grønt område midt i byen, hvis man vedtager det forslag, så åbner man mulighed for at nærmeste skoler også vil kapitalisere deres grunde ned mod det grønne område, med god ret, når nogen kan få lov, må man ikke forskelsbehandle.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Skolegade vil ikke kunne tage den øgede trafik, som et sådan byggeri vil give. 2. Der er ikke gode muligheder for at lave ny vejføring på de tilstødende grunde. 3. Det er ikke længe siden at man samlede en del skoleklasser, med begrundelsen i det gode skole miljø i området, lad nu være med at ødelægge det. 4. Hvor skal de elever som nu går på skolen placeres? 5. Hvad med at bebygge Troelstrupgården først, som kommunen jo ejer, det vil give lidt penge i kassen. 	<p>1 og 2) Se overordnet svar ang. Trafik på Skolegade, på side 3.</p> <p>3) Skolemiljø Der er ikke længere egentlig skoledrift på Skolegade 21. 10. klassecentret er flyttet til det gamle seminarium efter Faxe Kommune erhvervede denne ejendom.</p> <p>4) EUC har i dag ingen elever på matriklen, de aktiviteter der findes på matriklen har lejet sig ind. Eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte som hidtil.</p> <p>5) Troelstrupgården er solgt til Haslev Menigheds Daginstitutioner, der er en selvejende institution og er derfor ikke længere ejet af Faxe Kommune. Se i øvrigt svar angående baggrund for planlægningen og relation til kommuneplanen på side 1.</p> <p>Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i forslag til lokalplan og forslag til kommuneplantillæg forud for endelig vedtagelse.</p>
<p>5) Indsendt d. 23.05.2018 af Rysagervej 21, 4690 Haslev</p> <p>Kære Ole Vive</p> <p>Jeg skriver til dig for at give dig lidt information og baggrundsviden, inden den politiske behandling af EUC Sjællands ønske om at få ændret den gældende lokalplan, således at de kan etablere 130 lejligheder i Skolegade 21.</p> <p>EUC's argument for sit ønske om at få ændret lokalplanen, er jo, at bygningerne i dag står tomme fordi der ikke længere er elever i Haslev.</p> <p>Det politikerne vel må spørge EUC om er; hvad skyldes det? Jeg ser frem til at</p>	<p>Høringssvaret relaterer sig ikke til indholdet i lokalplan og kommuneplantillæg, høringssvaret belyser alene hvad EUC tidligere har været anvendt til og hvad man kunne ønske for stedet fremadrettet.</p> <p>Se overordnet svar om 'ønske om at pålægge EUC at anvende ejendommen til byplanvedtægtens formål eller kun til uddannelsesformål' på side 2.</p> <p>Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i forslag til lokalplan og forslag til kommuneplantillæg forud for endelig vedtagelse.</p>

høre EUC's svar.

En nærliggende årsag til at der i dag ikke er nogen elever i Haslev, er at EUC har nedlagt og flyttet en lang række uddannelser, nedenfor har jeg listet de kurser og uddannelser EUC har nedlagt eller flyttet til deres afdelinger i Køge og Næstved.

Uddannelser og kurser på Haandværkerhøjskolen ved etableringen af EUC Sjælland som en fusion mellem Haandværkerhøjskolen, Næstved Tekniske Skole og Køge Tekniske Skole:

- Arbejds miljøuddannelsen
- Autouddannelsen Skolepraktik
- Beklædningshåndværker
- Beklædningshåndværker skolepraktik
- Bygge & Anlæg – grunduddannelsen
- Byggetekniker
- Bygningskonstruktør
- Falcks ambulanceredder kurser
- Forsvarets Efteruddannelser
- Jern & Metal grunduddannelsen
- Karrosserismed
- Kloakmester
- Malerfaget Skolepraktik
- Murer
- Rullestilladsbevis
- Servicefag Grunduddannelsen
- Stenhugger
- Stilladscertifikat
- Struktør – Anlægs- og Bygningsstruktør
- Stukkatør

Dertil en lang række korte kurser, hoteldrift og arrangementer i Restaurant Bygmesteren, der alt sammen blev lukket ned kort efter etableringen af EUC Sjælland.

Undervisningen blev gennemført på adresserne Skolegade21, Finlandsgade 18, Finlandsgade 29 A & B, Finlandsgade 26. Haandværkerhøjskolen havde ca. 500 årselever, i Køge var der ca. 300 og i Næstved ca. 750.

Alle uddannelser og kurser er af EUC nedlagt eller flyttet til EUC's afdelinger i Køge og Næstved, hvor der er gennemført betydelige bygningsudvidelser.

Så i stedet for at påføre Haslev alle de problemer 130 lejligheder vil medføre af trafikale og sociale problemer og med stor risiko for en ødelæggelse af hele miljøet omkring skoleparken, skulle Faxe Kommune hellere pålægge EUC Sjælland at få genetableret et varieret uddannelsesudbud.

Faxe Kommune kunne jo gå forrest i en ny udvikling af Haandværkerhøjskolen ved at foreslå en placering af at en af de nye FGU-skoler (Forberedende Grunduddannelse) i Haandværkerhøjskolens bygninger, de vil passe perfekt til den nye uddannelse, der er alle de nødvendige lokaler såvel til teori som værkstedsundervisning, der er mulighed for at etablere det helt nødvendige samarbejde med en erhvervsskole (EUC) og der kan med MSG Haslev som nabo igen opstå et Campus med et godt uddannelsesmiljø.

Undertegnede har en række ideer til hvilke linjer der kunne etableres inden for alle tre retninger af den nye FGU-uddannelse og hvis ikke FGU kan udnytte hele bygningskomplekset er der mange andre muligheder f.eks. en Fri Fagskole eller inden for kursusvirksomhed og arrangementer af enhver art.

Haandværkerhøjskolens historier har vist at det har været muligt at fylde lokalerne med elever siden 1922 så med en smule initiativ og optimisme vil det også være muligt i fremtiden.

6) Indsendt d. 26.05.2018 af Skolegade 19, 4690 Haslev

Anvendelse

Det forslåede antal boliger, nu 130 stk. har kun interesse for sælger af de to matrikler. Det ser desværre ud til at EUC ikke har nogen interesse i fremtiden af området.

Derfor vil jeg hermed komme med et ændringsforslag til anvendelsen, så de 130 boliger begrænset mest muligt. Alt ny opført bør ligne det eksisterende nabobyggeri, så den maksimale byggehøjde reduceres til maksimalt to etager.

Trafikforhold ved 130 boliger

Anvendelse

Se overordnet svar om bebyggelsens højde og type på side 3.

Den omtalte trafiktælling og estimat på fremtidig forhold, ser kun på dagtimerne i 5 dage om ugen!

Som nabo til kommende indkørsel til området, er der ikke taget højde for de gener en forøgelse af trafikken skaber om aften og i weekender, hvor der normalt er meget begrænset færdsel på skoleområdet!

Derfor vil jeg hermed komme med et ændringsforslag til området, så der i stedet etableres en vej med adgang fra omfartsvejen. Dvs. syd på matriklen.

Bevaringsværdige bygninger

Da der ikke er nogen form for fredning, men "kun" en SAVE betegnelse for bygningerne, vil et ændringsforslag være at alle bygninger på de to matrikler må rives ned.

Nedenfor er bemærkninger der er sendt i idéfasen, disse var vedhæftet ovenstående høringsvar (Center for Plan & Miljø):

"Skolebyen i det grønne"

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 høje med op til 100 boliger/lejligheder, kræver det en kommentar!

Hvad er konsekvensen hvis lokalplanen ændres?

- 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!
- Når man kommer kørende til Haslev af omfartsvejen, hvor man i dag kan se gymnasiet, håndværkerhøjskolen og højskolen, vil bebyggelsen ødelægge dette vartegn.
- Tilladelse til byggeri vil have store konsekvenser for egen og tilstøede matrikler, i forhold til indkig og skyggepåvirkning, når det tillades 3 etagers byggeri.
- Områderne op til matriklen er et gammelt villaområde i Haslev, dette vil blive ødelagt.
- Det nuværende parkområde er til glæde for børn og voksne, som bor i dette område, og benytter området i dag. Det vil forsvinde.
- Ændringen vil for vores eget vedkommende medføre en mærkbar værdiforringelse, og glæden ved vores bolig og have, vil blive påvirket

Trafikale forhold ved 130 boliger

Se overordnet svar ang. trafik på Skolegade, på side 3 ovenfor skemaet.

Bevaringsværdige bygninger

Hovedbygningen og kollegiet er væsentlige for kulturmiljøet i området og er ligeledes en væsentlig del af Haslevs historie.

Der er i lokalplanen fastsat stramme bestemmelser for, hvordan disse bygninger kan ændres med respekt for kulturmiljøet og arkitekturen på stedet. Med byrådets tilladelse vil det dog være muligt at få tilladelse til at rive bygningerne ned.

Høringsvaret giver ikke anledning til ændringer i forslag til lokalplan og forslag til kommuneplantillæg forud for endelig vedtagelse.

Bemærkninger fra idéfasen

Besvarelse findes i hvidbog for idéfasen, punkt nr. 2.

<p>markant. - 100 nye boliger vil få konsekvens for boligmarked i byen!</p> <p><i>Hvad kunne der ellers forslås?</i> - Ændre status, så vidensstærkt erhverv kan tiltrækkes, da selve skolebygningen kan omdannes til mange kontorarbejdspladser. - Lade hele området udmatrikuleres med mulighed for et parcelhusområde, der vil passe ind i den øvrige bygningsmasse i området. 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>7) Indsendt d. 27.05.2018 af Emmausfondens bestyrelse</p> <p>Hørings svar Håndværkerhøjskolen. Emmausfonden har modtaget Faxe kommunes brev om påtænkt ændring af kommunens planlov for naboområdet til Emmaus. Emmausfonden har flg. bemærkninger.</p> <p>Begrundelse for ændring. Emmausfonden savner en nærmere begrundelse for kommunens ønske om at ændre den planlov, der blev vedtaget få år siden. Af den fremgår, at man netop ønskede området her bestemt til skoler og institutioner samt kulturelle tilbud. Hvad er grunden til en ændring i dette ønske fra kommunens side? Vi finder det vigtigt at kende Faxe kommunens overordnede ønske om en ændring med så stor påvirkning af nærmiljøet. Vi forstår, at EUC ønsker at opnå en indtjening fordi indtjeningen mangler fra Håndværkerhøjskolen, men hvad er Faxe kommunens ønske med den påtænkte bebyggelse? Emmausfonden stiller sig i udgangspunktet positiv for bebyggelse på nabogrunden Der vil sandsynligvis blive behov for flere boliger med forventet øget tilflytning med ny direkte togforbindelse til København. Vi er imidlertid meget betænkelige for et så intensivt boligbyggeri i almindeligt parcelkvarter. Vi forudser, at det vil ligge som en klump midt inde i byen mellem parcelhuset og rekreative områder og skæmme hele området. Vi henstiller til, at der kun bliver tale om lavt byggeri svarende til områdets øvrige private bebyggelse.</p> <p>Påvirkning af Emmausfondens drift af højskole og kursuscenter. En væsentlig del af Emmaus galleri og kursuscenter er at kunne tilbyde en</p>	<p><u>Begrundelse for ændring</u> Se overordnet svar "baggrund for planlægningen " på side 1.</p> <p><u>Byggeriets højde</u> Se overordnet svar "byggeriets højde og type" på side 3.</p> <p><u>Påvirkning på omgivelserne</u> Lokalplanen åbner ikke mulighed for støjende aktiviteter. Ny</p>

anden type af kursusvirksomhed end de større standardiserede hotel- og kursusvirksomheder. Roen i området, både ud og inde, er et argument vi hører gentagne gange som begyndelse for at vælge netop vores kursusvirksomhed. Vi forudser, at en så stor bebyggelse vil medføre støj, larm og trafik i et omfang, der vil have negativ indvirkning på freden både i vores park og i overnatningsområdet, der ligger lige op til nybyggeriet. Og dermed direkte føre til et fravalg af brug af vores kursussted og højskole. Emmaus kursuscenter får ingen former for tilskud og er fuldstændig afhængig af kundeindtægt. Kundernes fravalg af kursuscenteret vil derfor medføre en overordentlig stor risiko for lukning af virksomheden.

Ophævelse af tinglyst adgangsvej til nabogrunden via Højskolevej.

Uanset hvilken form for byggeri, der måtte blive gennemført **skal vi anmode om, at den tinglyste vejret med adgang til nabogrunden via Højskolevej ophæves.** Det påpeges, at retten i sin tid blev lavet mellem to skoler, der var havde tæt samarbejde, og at formålet nu er et helt andet. Vejretten blev ligeledes indført på et tidspunkt, hvor færdsel med biler var stærkt begrænset. Der er på nuværende tidspunkt en sti med låst låge, og i de 7 år vi har været på Emmaus, har der ikke været tilgængelig adgang mellem de to parceller. Der kan derfor ikke anses som værende en hævdvunden ret med kørselsadgang. Endelig vil en sådan vejret medføre trafik hen over vores parkeringsplads, og dels skabe støj og uro, men ikke mindst fratage os de meget nødvendige parkeringspladser vi har.

Faxe kommunens branding af grøn kommune med rekreative områder.

Faxe kommune brander sig selv som værende en naturskøn kommune. Der findes begrænsede rekreative områder inde i Haslev by. Emmausfonden finder det betænkeligt, at man yderligere mindsker muligheden for rekreative byområder. Som nævnt vil Haslev by formentligt vokse, og vi ser det som et væsentligt parameter for at kunne tiltrække ressourcestærke personer, at der kan tilbydes rekreative områder og aktiviteter i nærmiljøet selvom man lever bynært.

Øget trafik på Skolegade.

Trafikken på Skolegade er i forvejen betydelig. Vi har svært ved at se, hvordan Skolegade skulle kunne klare yderligere en trafikbelastning. Mange af beboerne på Skolegade er afhængig af at kunne parkere deres biler i siden af kørebanen. Såfremt Faxe kommune fastholder bebyggelse på grunden

bebyggelse mod øst vil fungere afskærmende ind mod Emmaus.

Tinglyst adgangsvej

Servitutten 20.01.1922-907070-26 "Dok om vejret" omhandler vejret over matr. 18gl nord for matr.nr. 18gt. Vejretten gælder for matr.nr. 19d. Matr.nr. 19d er udgået og er nu end el af matr. nr. 18cr, 19ag, 19af, 19am, 20u og 19o. Matr. 19ag, 19af, 19am, 20u og 19o er alle i samme eje.

Servitutten giver ikke ejere/kommende beboere på EUCs ejendom ret til at køre ud via Højskolevej. Der er tale om en gammel vejret for den tidligere matr. 19d hen over EUCs nuværende ejendom.

Servitutten er en rådighedsservitut, som derfor ikke kan aflyses med lokalplanen. Servitutten kan alene aflyses privatretligt.

Det præciseres i lokalplanen, at servitutten bør aflyses.

Grøn kommune med rekreative områder

Faxe Kommune har i 2017 overtaget hele ejendommen omkring det tidligere seminarium. Det grønne område omkring bygningerne vil over tid blive omdannet til et rekreativt område for brugere og borgere i Haslev. Det er derfor ikke en realistisk mulighed at Faxe Kommune overtager parkområdet omkring EUC og udlægger det til offentligt grønt område.

<p>bag den tidligere Håndværkerhøjskole anbefaler vi, at Skolegade som minimum bliver ensrettet. Også selvom en ensretning vil være til betydelig gene for kunderne på Emmaus.</p> <p>Konklusion: Emmausfonden opfordrer Faxe kommune til at genoverveje den påtænkte ændring af planloven. Vi frygter at man for at fremme en sag, vil komme til at skade både vores igangværende virksomhed, udvikling på andre områder i byen, karakteristika for Haslev midtby, og dermed save den gren over man sidder på. Haslev har gennem mere end 100 år været en by, der summede af aktivitet og unge mennesker. Vi finder det vigtigt at kommunalbestyrelsen tænker stort på samme måde, som da skolerne på Skolegade i sin tid blev grundlagt. Er der andre aktiviteter Håndværkerhøjskolen og det rekreative område, der ligger omkring bygningen kan anvendes til, og dermed på sigt at skabe både arbejdspladser og aktivitet i kommunen. Der er rige muligheder for at udbygge boligområder mange andre steder i kommunen. Bebyggelse af dette område vil for altid afskære skole/institutions aktivitet som Faxe kommune så sent som i 2009 vedtog for selvsamme område. Vi appellerer til, at man tænker stort og ikke mindst på, hvad der på sigt vil kunne gavne både den kommunale økonomiske vækst og den enkelte borgers trivsel i Faxe kommune. Vi ser ikke, at et nyt boligblokområde vil kunne gøre det. Man kunne argumentere med, at flere beboere i midtbyen vil gavne forretningslivet i Jernbanegade, men det er efter vores opfattelse næppe sandsynligt. Der er i udgangspunktet med nuværende indbyggertal rent talmæssigt rigeligt grundlag for et forretningsliv i Jernbanegade. Problemet ligger i et ændret købemønster, hvor flere handler foregår over nettet. Øgning af detailbutikker skønnes derfor ikke at ville udvikle sig proportionelt med antallet af nye tilflyttere.</p>	<p><u>Trafik på Skolegade</u> Se overordnet svar ang. trafik på Skolegade, på s. 3 ovenfor skemaet.</p> <p>Lokalplanen giver ikke mulighed for detailhandel som sådan, da området ligger udenfor detailhandelszonen. Der gives alene mulighed for at eksempelvis et arbejdende værksted til kunne sælge egne produkter, det kunne være forskellige typer kunsthåndværk mv.</p>
<p>8) Indsendt d. 28.05.2018 af Kaare Klints Vej 21, 4690 Haslev</p> <p><u>Høringssvar vedr. forslag til lokalplan nr. 500-85, Blandet bolig og erhverv ved Haandværkerhøjskolen i Haslev</u> Dette høringssvar skal ses i sammenhæng med høringssvar vedr. forslag til kommuneplantillæg nr. 16, indsendt samme dato som nærværende høringssvar.</p>	<p><u>Forpligtigelse</u> Det er korrekt at kommunen ikke er juridisk forpligtet. Der skal imidlertid altid være en planlægningsmæssig begrundelse for enten</p>

Ved borgermødet d. 23. april spurgte jeg nogle af de tilstedeværende politikere: "*Er kommunen forpligtet til at igangsætte et lokalplanarbejde?*"

Jeg fik det svar, at ja, det mente man, og at det jo var almindelig praksis.

Det er imidlertid ikke rigtigt. Kommunen er ikke forpligtet til at igangsætte lokalplanarbejde blot en ejer af en ejendom ønsker det. Ifølge Planloven er kommunen kun forpligtet til at igangsætte lokalplanarbejde, når planerne ikke strider imod kommuneplanen.

Uddrag af Planlovens §13 stk. 1: "*Kommunalbestyrelsen kan tilvejebringe lokalplaner efter reglerne i kapitel 6. En lokalplan må ikke stride mod kommuneplanen.*"

Uddrag af Planlovens §13 stk. 3: "*Hvis en udstykning eller et byggearbejde m.v. som nævnt i stk. 2 er i overensstemmelse med kommuneplanen, påhviler det kommunalbestyrelsen snarest at udarbejde et forslag til lokalplan og derefter fremme sagen mest muligt. Kommunalbestyrelsen kan i et sådant tilfælde forlange, at udstykkeren eller bygherren yder kommunen bistand til planens udarbejdelse.*"

Ligeledes stillede jeg følgende spørgsmål til nogle af de tilstedeværende politikere: "*Kan kommunen arbejde for at bevare at bevare Haandværkerhøjskolen til offentlige formål, som uddannelser, kurser etc.?*"
Jeg fik det svar, at: "*Det er jo ude af vores hænder*"

Det er heller ikke rigtigt. Det er et spørgsmål om politik og kommuneplanlægning.

Spørgsmål 1: Om dækning af udgifter for udarbejdelse af planer

Kan det oplyses, hvilken aftale kommunen har indgået med EUC-Sjælland om betaling for arbejdet med udarbejdelse af kommuneplantillæg og lokalplan? Herunder ønskes oplyst, hvilke udgifter kommunen kan få dækket, såfremt kommuneplantillægget og lokalplanforslaget ikke vedtages?

et ja eller nej efter planloven. Det er administrationens skøn, at der ikke i den aktuelle situation er en planlægningsmæssig begrundelse for at sige nej i den aktuelle situation. Se endvidere svar på ønske om at pålægge EUC at anvende ejendommen til byplanvedtægtens formål eller kun til uddannelsesformål på side 2.

1) dækning af udgifter for udarbejdelse af planer

Der er indgået aftale om, at EUC leverer kortbilag og udkast til lokalplanens bestemmelser.

Center for Plan & Miljø har udarbejdet kommuneplantillæg nr. 16, lokalplanens redegørelse og endelige bestemmelser samt screening for miljøvurdering af begge planer. Center for Plan & Miljø har der ud over stået for den politiske og demokratiske proces.

Der er ingen mulighed for at få dækket kommunens udgifter såfremt planerne ikke vedtages endeligt.

Spørgsmål 2: Om aftale om dækning af udgifter ved udbygning af infrastruktur m.v.

Kan det oplyses, om kommunen har indgået en udbygningsaftale¹ med EUC-Sjælland, om dækning af udgifter til infrastruktur som følge af en eventuel godkendelse af kommuneplantillæg og lokalplan?

Spørgsmål 3: Om lokalplanens indhold

Citat fra redegørelse side 9:

"Lokalplanen giver mulighed for, at udvikle EUC's tidligere skoleområde til boligområde med omdannelse af eksisterende bebyggelse til boliger og etablering af ny bebyggelse i op til 3 etager.

Der gives mulighed for at opføre op til 130 boliger i alt. Lokalplanen giver derudover mulighed for, at der kan etableres visse former for liberalt erhverv, overnatningsvirksomheder og mindre håndværksvirksomheder, som er forenelige med et boligområde. I tilknytning til håndværksvirksomhederne kan der tillige etableres detailhandel til salg af produkter der er repareret og/eller produceret i virksomheden."

3.1 Kan det oplyses, hvilke argumenter der ligger til grund for at tillade etablering af boliger i hovedbygningen? Bygningen egner sig slet ikke til dette formål, uden voldsomme byggetekniske indgreb. Det virker ulogisk, at hovedbygningen ikke forbeholdes fortsættelse af eksisterende skole- og kursusvirksomhed, og evt. til blandet erhverv. Herved kunne hovedbygningen bevares i SAVE-klasse 1, uden montering af altaner og rytterkviste og rytterlys, og uden at skæmme eller fjerne integreret kunst på vægge og lofter i bygningen.

3.2 Kan det oplyses, hvilke argumenter der ligger til grund for at tillade bebyggelse af op til 130 boliger? Hvorfor ikke 30 gårdhavehuse?

3.3 Kan det oplyses, hvilke argumenter der ligger til grund for at tillade bebyggelse i 3 etagers højde? Det ville være da ikke være umuligt at sætte en begrænsning til etplans byggeri, som jo klart er det som foretrækkes til ejerboliger.

2) Udbygningsaftale

Der er ikke indgået en udbygningsaftale i den konkrete sag.

Oplysninger om, at der foreligger et udkast til en udbygningsaftale, skal offentliggøres samtidig med offentliggørelsen af forslag til kommuneplantillæg og lokalplan. Ligeledes skal en udbygningsaftale vedtages endelig samtidig med endelig vedtagelse af lokalplanen.

3) Lokalplanens indhold

3.1, 3.2 og 3.3) Se overordnet svar om baggrund for planlægningen på side 1, ovenfor skemaet.

¹ Udbygningsaftale i henhold til Planlovens Kapitel 5 a om "Aftaler om udbygning af infrastruktur samt betaling for visse kommuneplantillæg og lokalplaner"

Spørgsmål 4: Om grønne tage, solenergianlæg, ventilationsanlæg og afskærmning.

Citat fra redegørelsen side 9:

"Lokalplanen giver mulighed for etablering af solenergianlæg, ventilation og lignende på de nye bygningers tage. Disse konstruktioner skal inddækkes med en let konstruktion, da tagene kan ses som en del af udsigten fra de øverste lejligheder i hovedbygningen. Der stilles i lokalplanen krav om at tage på ny bebyggelse skal udføres som flade tage."

4.1 Kan det oplyses, hvordan grønne tage med f.eks. sedumbevoksning, kan kombineres med solenergianlæg, ventilation o.l.?

4.2 Det virker besynderligt, at disse anlæg skal inddækkes, så de ikke kan ses fra lejligheder i tagetagen af hovedbygningen. Herved kan de grønne tage heller ikke ses fra hovedbygningen. Konsekvensen er vel, at både anlæg og inddækninger vil blive synlige fra syd, hvorimod de grønne tage ikke kan ses, hverken fra hovedbygningen eller fra syd. Hverken anlæg eller afskærmninger ses på (de i øvrigt flotte) visualiseringer på side 20.

Spørgsmål 5: Om 130 boliger

Det fremgår af forslaget til lokalplan §3 stk. 3.2., at *"Der må maksimalt opføres 130 boligenheder i området i form af etageboliger og/eller tæt/lav bebyggelse med tilhørende fællesfaciliteter."*

5.1 Kan det oplyses, om dette tal indbefatter boliger i hovedbygningen?

Spørgsmål 6: Om at udnytte lokalplanen udelukkende til boliger

6.1 Kan det oplyses, om det vil være tilladt, alene at opføre boliger og udelukkende indrette boliger i hovedbygningen, således at der ikke levnes plads til blandet erhverv?

6.2 I bekræftende fald, hvor mange boliger vil der så kunne tillades?

Spørgsmål 7: Om boliger – ejerformer

Kan det oplyses, hvilke ejerformer der kan tillades, herunder om der vil kunne tillades andelsboliger, lejeboliger samt almennyttige boliger?

Spørgsmål 8: Om grundejerforening

4) Grønne tage, solenergi, ventilationsanlæg og afskærmning

4.1) Lokalplanen stiller ikke krav til at der skal etableres grønne tage, men giver mulighed for at der kan etableres grønne tage. Alt efter, hvilken tagbeklædning man vælger at opføre byggeriet med, vil det påvirke mulighederne i forhold til, hvordan man kan integrere solenergianlæg, ventilation o.l.

4.2) Lokalplanen stiller krav til at tekniske anlæg som f.eks. ventilations anlæg placeret på bygningernes tag fremstå som en integreret del af bygningerne og at de skal inddækkes med en let konstruktion. Dette er både med til at sikre udsigten fra højere beliggende boliger samt for at beskytte anlæggene og desuden medvirkende til at anlæggene tænkes ind i byggeriet fra starten frem for at blive placeret på tagene efterfølgende. Tage på inddækninger kan f.eks. også etableres med sedumbevoksning såfremt det er det valgte tagmateriale.

5) Om 130 boliger

5.1) **Det præciseres, at der er tale om maksimalt 130 boliger i alt, i både eksisterende bebyggelse og i nyt byggeri.**

6) Om at udnytte lokalplan udelukkende til boliger

6.1) I hovedbygningen vil der både kunne indrettes boliger og de i lokalplanen tilladte former for erhverv. Hovedbygningen vil fortsat kunne anvendes til undervisningsformål idet eksisterende lovlig anvendelse vil kunne fortsætte.

6.2) Se svar til punkt 5.1, ovenfor.

Antallet af boliger i de eksisterende bygninger afhænger af boligernes størrelse og om der er indrettet erhverv i dele af bygningen.

I relation til foranstående spørgsmål vil det være interessant at få oplyst, hvorledes en blandet grundejerforening med både erhvervsvirksomheder og blandede ejerformer vil kunne fungere. Findes der eksempler på dette i kommunen eller evt. i andre kommuner?

Spørgsmål 9: Om bevaringsværdige bygninger

I § 10 stk. 10.3 er det angivet, at på trods af at hovedbygningen er vurderet til SAVE 1, kan der uden byrådets tilladelse etableres altaner, rytterkviste eller rytterlys på bygningen.

Såfremt en entreprenør gør dette (altså uden tilladelse, som ikke behøves) vil det da give Faxe Kommune anledning til at ændre SAVE-vurderingen?

Spørgsmål 10: Om bevaringsværdige bygninger – integreret kunst og kunsthåndværk i bygningen

Det fremgår ingen steder i lokalplanforslaget, om den integrerede kunst i hovedbygningen indgår i SAVE-vurderingen.

Her tænkes først og fremmest på forhallens udsmykning og mindetavle for Bygmester N.C. Christensen og hustru, men også loftudsmykning og tekstinskriftioner. Der tænkes også på keramikrelieffet over et sydsjællandsk landskab foruden i trapperummet. Og på 3. sal, hvor Karen Bennicke's arkitekturrelieffer over tidligere tiders og nutidig bygningskunst og arkitektur er integreret som vægudsmykning. Der tænkes også på foredragssalens vægge og loft, der kan betegnes som kunsthåndværk, for slet ikke at nævne Ihle's store vægmaleri, som er med til at gøre foredragssalen unik og særdeles bevaringsværdig.

10.1 Kan det oplyses, hvorfor den integrerede kunst eller kunsthåndværk ikke er nævnt i lokalplanforslaget?

10.2 Kan det oplyses, om integreret kunst og kunsthåndværk indgår i den omtalte SAVE-vurdering for hovedbygningen?

10.3 Kan det oplyses, om SAVE-vurderingen i sig selv beskytter kunstværker mod at blive tildækket, fjernet eller eventuelt solgt?

10.4 Kan det oplyses, om kommunen påtænker at udarbejde en bevarende

7) Om boliger – ejerformer

Lokalplanen regulerer ikke, hvilke ejerformer der kan tillades. Jf. planloven § 15, stk. 2 nr. 9 er der alene mulighed for i en lokalplan, at stille krav til at 25 % af boligmassen skal være almene boliger. Denne mulighed udnyttes ikke i dette tilfælde.

8) Om grundejerforening

Det er ikke ualmindeligt med grundejerforeninger, i boligområder med både ejerboliger, andelsboliger og lejeboliger. Det vil altid være den pågældende grundejer der indgår i grundejerforeningen. Hvordan stemmeretten fordeles kommer an på den pågældende sammensætning. Der er flere eksempler på dette i Faxe Kommune.

Det vil unægtelig gøre det mere kompliceret at skrive grundejerforeningens vedtægter at der tilmed også er mulighed for at drive mindre håndværksvirksomheder i området. Man kunne forestille sig at ejere der alene har erhverv betaler et bidrag til belysning, renhold, vintervedligehold, vej, forsyningsanlæg mv. i stedet for at være medlem af grundejerforeningen på sammen vilkår som boligejere.

9) Om bevaringsværdige bygninger

Byrådets tilladelse til at etablere altaner, rytterkviste eller rytterlys på hovedbygningen gives gennem endelig vedtagelse af lokalplanen. Der er fastsat stramme bestemmelser for, hvilke ændringer der kan udføres og hvordan de må udføres rent arkitektonisk.

10) bevaringsværdige bygninger – integreret kunst mv.

Der er i planloven ikke hjemmel til at bevare bygningers interiør, eller fastsætte byggetekniske/konstruktive bestemmelser, der udvider byggelovens anvendelsesområde.

10.1) Lokalplanen forholder sig alene til de ydre forhold i forbindelse med fastsættelse af bestemmelser. Der er ikke tale om en fredet bygning, hvorfor stedets indvendige kvaliteter ikke er inddraget i lokalplanen.

<p>lokalplan for hovedbygningen inkl. integreret kunst og kunsthåndværk? Således at: "kulturmiljøerne ikke i ubemærkethed udsættes for forandringer i strid med bevaringsværdierne". (Citat fra kommuneplan 2013 pkt. 6.1.3.)</p> <p>Afslutningsvis skal jeg udtrykke en undren over, at den historiske redegørelse for hovedbygningen på side 12, overhovedet ikke nævner bygningskonstruktøruddannelsen, som den længstvarende og største uddannelse i antal studerende, der har haft sin plads på Haandværkerhøjskolen i Haslev.</p>	<p>Da den integrerede kunst og kunsthåndværk har betydning for stedets historie tilføjes følgende afsnit i redegørelsen: Går man indenfor i hovedbygningen findes der en række integreret kunst og kunsthåndværk, der er med til at skabe den særlige atmosfære der er på stedet. De forskellige kunstelementer vidner om stedets historie som håndværkerhøjskole. Stedets indvendige kvaliteter indgår ikke i den samlede SAVE vurdering, der alene omfatter udvendige kvaliteter, men de er absolut værd at bemærke.</p> <p>10.2 og 10.3) SAVE-vurderingen forholder sig alene til de ydre omstændigheder for den SAVE-vurderede ejendom. Derfor indgår den indvendige integrerede kunst og kunsthåndværk ikke i SAVE-vurderingen. SAVE- er en metode til at registrere en bygnings bevaringsværdi SAVE er en sammenræknin gaf "Survey of Architectural Values in the Environment" (=Kortlægning af arkitektoniske værdier i miljøet) SAVE-vurderingen sikrer ikke indvendige kunstværker.</p> <p>10.4) De udpegede kulturmiljøer relaterer sig i høj grad til det oplevede kulturmiljø mellem bygningerne og som bygningerne skaber i samspil med hinanden. Denne lokalplan sikrer at hovedbygning og kollegiebygning bevares og at de ændres med respekt for de oprindelige kvaliteter.</p> <p><u>Historisk redegørelse</u> Bygningskonstruktøruddannelsen tilføjes i redegørelsens afsnit om hovedbygningen.</p>
<p>9) Indsendt d. 28.05.2018 af Kaare Klints Vej 21, 4690 Haslev</p> <p>Høringssvar vedr. forslag til kommuneplantillæg nr. 16, Blandet bolig og erhverv ved Haandværkerhøjskolen i Haslev I det udsendte materiale, opfordres der til at indsende kommentarer, indsigelser eller ændringsforslag.</p> <p>Som Haslevborger med stor interesse i sagen, vil jeg fremsætte følgende ændringsforslag: Det foreslås, at byrådet snarest muligt meddeler EUC-Sjælland afslag på</p>	

ændring af kommuneplanen fra "Offentligt formål" til "Blandet bolig og erhverv".

Som led i kommunens begrundelse for afslag, kan bl.a. foreslås følgende:
"Efter idefasen i maj-juni 2017 og den nu afsluttede høringsfase for forslag til kommuneplantillæg nr. 16 og forslag til lokalplan nr. 500-85, har byrådet besluttet at foretage en **helhedsvurdering af hele kommuneplanramme HO3 "Skoleparken"**.

*I denne helhedsvurdering, vil Faxe Kommune i stedet for at åbne for boligbyggeri, se på en mulig ændring af hele kommuneplanramme HO3 fra "Offentligt formål" til **"Skole, kultur og blandet erhverv"**. Herved vil flere af de gode ideer om mindre erhvervsvirksomheder, kunstværksteder og salgssteder etc. kunne undersøges nærmere.*

Efter tiltrædelsen af det nye byråd, er Faxe Kommune ved at igangsætte det lovpligtige arbejde med en ny kommuneplanstrategi. I dette arbejde er det overordentligt vigtigt, at byråd og forvaltning ikke er bundet af en ny lokalplan, som udlægger en del af området til boliger og erhverv. Det ville kunne danne præcedens og vanskeliggøre en helhedsvurdering af områdets fremtidige anvendelse, og vil for altid udelukke muligheden for anvendelse til offentlige formål, herunder især erhvervsuddannelser og andre ungdomsuddannelser.

Ved at kunne se frit på en mulig bevarelse/udvikling af Haandværkerhøjskolens status i en ny kommuneplanstrategi 2018, er det vores målsætning, at kommunen kan medvirke konstruktivt til at understøtte en udvikling til gavn for både uddannelserne, erhvervs- og kulturlivet og bosætningen i Haslev By og Faxe Kommune. I den forbindelse vil byrådet blandt andet sætte fokus på en af Faxe Kommunes fem vigtigste uddannelsespolitiske målsætninger, som den fremgår af "Planstrategi 2016", citat: "Vi vil højne det faglige og uddannelsesmæssige niveau i hele Faxe Kommune". Samtidig vil kommunen sætte fornyet fokus på den langsigtede bosætningsstrategi og rammer for byudvikling i de forskellige egnede områder i Haslev By og hele Faxe Kommune.

Faxe Kommune vil gerne indgå i en dialog med EUC-Sjællands bestyrelse om mulighederne for udvikling og fornyelse af Haandværkerhøjskolen, herunder

udbygning af udbuddet af erhvervsuddannelser, kursusvirksomhed, samt muliggøre udlejning til visse erhvervsformål m.v. Ligeledes vil kommunen indgå i en dialog med bestyrelserne for Midtsjællands Gymnasium på den ene side og Galleri Emmaus Kursuscenter til den anden side, om at **skabe de bedst mulige kommuneplanrammer for den fremtidige udvikling af disse institutioner.**

Som en af flere arbejdsideer til den nye kommuneplanstrategi vil kommunen endvidere arbejde på, at Haslev By bliver kendt som **"Haslev – skole- og kulturbyen i det grønne"**.

Med sine to efterskoler og gymnasium, har Haslev By og Faxe Kommune et stærkt **ungdomsuddannelsesmiljø, som yderligere ønskes styrket gennem fastholdelse af og styrkelse af tilbud om erhvervsfaglige ungdomsuddannelser**, herunder især EUX. Måske kunne der oprettes en tredje efterskole med fokus på almindelse, tankens og håndens arbejde. Den erhvervsrettede dimension i uddannelsesbilledet er desværre blevet svækket alvorligt i de senere år ved en svigtende tilgang til de erhvervsfaglige uddannelser, og ved folkeskolens nedtoning af de praktiske/kreative fag. Vi har både et håb og en tro på, at netop de erhvervsfaglige ungdomsuddannelser – i bredeste forstand - er ved et vendepunkt i en positiv retning. Den seneste debat i dagspressen understøtter dette. En åbning for mindre erhvervsvirksomheder i samklang med uddannelser kunne være et vigtigt nytænkende element i styrkelse af de unges interesse for faglig uddannelse.

Haandværkerhøjskolen udgør en seriøs mulighed i nytænkning af erhvervsuddannelse, kursusvirksomhed og mindre erhvervsvirksomheder m.v. i et attraktivt miljø. Det er ikke mange steder, at erhvervsuddannelser og gymnasiale uddannelser ligger dør om dør. Det er heller ikke mange steder, at erhvervsuddannelser er placeret i parklignende omgivelser med direkte adgang til både fodboldbane, beachvolleybane m.v. Det er heller ikke mange steder, at erhvervsuddannelser finder sted i et kulturmiljø med kunst, som er skabt og indtænkt i sammenhæng med håndværks- og erhvervsuddannelse. Det er heller ikke uden betydning, om man tager sin uddannelse i industrikvarteret eller i et campusmiljø med andre unge. Dette kan måske netop være med til at højne erhvervsuddannelsernes omdømme i de unges øjne. Både for de unge, for kursusvirksomhed, og evt. udlejning af

lokaler til virksomheder, vil hovedbygningens historie og dens unikke kunstneriske udsmykning være til inspiration.

I stedet for boligbyggeri, ser kommunen derfor hellere en anvendelse af hovedbygningen og evt. nybyggeri til understøtning af ovennævnte muligheder.

Faxe Kommune vil snarest muligt meddele nærmere om processen med ny kommuneplanstrategi."

Der gøres endvidere **fire indsigelser mod sagsbehandlingen** af kommuneplantillæg nr. 16:

1. **Store ændringer, som burde være forelagt byrådet i foråret 2017.** Der gøres indsigelse imod det forhold, at sagen ikke har været forelagt byrådet inden igangsætning af den idéfase, som fandt sted i maj-juni 2017, og som er dokumenteret i udateret hvidbog med 6 høringsvar fra borgere og institutioner i perioden 11. – 19. juni 2017. Indsigelsen begrundes i, at det er **særdeles omfattende og grundlæggende ændringer** af kommuneplanen der lægges op til vedr. områdets anvendelse og bebyggelsens art i **kommuneplanramme H-O3 "Skoleparken"**. Det vurderes, at disse ændringer **fra offentligt formål til boliger og erhverv**, ikke kan rummes inden for planlovens betegnelse, "mindre ændringer". Derfor burde kommunens højeste myndighed – byrådet – have behandlet sagen før igangsætning af idefasen. Det fremgår jo også tydeligt af indledningen, at "Byrådet skal arbejde for, at kommuneplanen gennemføres". Dermed kan det jo modsat sluttes, at det kun kan være byrådet, der kan beslutte om kommuneplanen skal ændres!

2. **Igangsætning af udgiftskrævende aktiviteter.** Der gøres indsigelse mod det forhold, at forslag til lokalplan for området udsendes samtidigt med forslag til ændring af kommuneplan. Indsigelsen er begrundet i, at denne samtidighed forhindrer en politisk vurdering af udgiftskrævende aktiviteter ved udarbejdelse af forslag til lokalplan, trafikanalyse m.v., inden der er sikkerhed for, om kommuneplanen vil blive ændret. **Udgifterne** ved udarbejdelse af forslag til lokalplan påhviler både kommune og grundejer/ejendoms ejer og **kunne have været undgået**, såfremt byrådet havde meddelt afslag på

1)

Der er afholdt idéfase på baggrund af planlovens § 23c "Kommunalbestyrelsen kan tilvejebringe forslag til ændringer af kommuneplanen, der ikke er truffet beslutning om i en strategi, der er vedtaget og offentliggjort efter reglerne i § 23a. Før udarbejdelsen af sådanne forslag skal kommunalbestyrelsen indkalde ideer og forslag mv. med henblik på planlægningsarbejdet."

Hensigten er at give offentligheden mulighed for at give synspunkter til kende før der er udarbejdet et planforslag.

Igangsætning af planarbejde i form af lokalplaner, kommuneplantillæg og tilhørende idéfaser er delegeret til udvalget (i 2017: Erhvervs- og Kulturudvalget/ i 2018 Plan- & kulturudvalget), hvorfor sagen ikke har været løftet til byrådet. Se også svar til Høringsvar nr. 3, side 9.

2)

Det er almindelig praksis i Faxe Kommune, såvel som i andre kommuner, at udarbejde kommuneplantillæg og lokalplaner parallelt. Godkendelse af forslag til lokalplan forudsætter at forslag til kommuneplantillægget er godkendt først. Samme rækkefølge forudsættes i forbindelse med den endelige vedtagelse.

ændring af kommuneplanen.

3. Demokratisk problem med manglende politisk behandling. Hvidbogens bemærkninger og **indsigelser fra borgere og institutioner i forbindelse med idefasen**, synes **udelukkende at være kommenteret/afvist af forvaltningen med "fagtekniske svar"**. Dermed er igangsætning af det følgende udgiftskrævende arbejde med lokalplan tilsyneladende sket **uden en politisk vurdering** af idefasens resultat. **Dette vurderes at udgøre et alvorligt demokratisk problem.**

4. Helhed i "Skoleparken" brydes. Der gøres indsigelse mod det forhold, at en del af den gældende kommuneplanramme H-O3 "Skoleparken" overføres til en ny kommuneplanramme H-BE3 "Blandet bolig og erhverv" uden at der samtidig redegøres for "Skoleparkens" fremtidige status. Indsigelsen er begrundet i, at det vurderes, at den tilbageværende del af kommuneplanramme H-O3 "Skoleparken" bliver så amputeret, at dens status ikke kan opretholdes. Dette forhold er ikke politisk behandlet, og er af en sådan vigtighed, at det bør behandles i kommuneplanstrategien for det nye byråd. Det vurderes endvidere, at udladelse af en helhedsvurdering for hele "Skoleparken", lægger op til en både **uhensigtsmæssig og urimelig usikkerhed** for alle naboer, herunder især naboinstitutionerne Midtsjællands Gymnasium, Emmaus og menighedsrådets præstebolig på Højskolevej 8.

Bemærkninger til forslaget til kommuneplantillæg nr. 16:

Side 4: Kommuneplan 2013 for Faxe Kommune - Retningslinjer:

Citat: "Det vurderes, at dette kommuneplantillæg er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer.

Kommuneplantillæg nr. 16 ændrer ikke i gældende retningslinjer, og der fastsættes ikke nye retningslinjer."

Det er vanskeligt at forstå denne vurdering. Det lyder som en meget teknisk konstatering af, at alt er muligt. Vurderingen bør belyses nærmere. Er det forvaltningens administrative vurdering, eller er der tale om en politisk vurdering?

Og hvordan harmonerer denne vurdering med indholdet side 6: Rammer for lokalplanlægning? "Området er i Kommuneplan 2013 for Faxe Kommune omfattet af kommuneplanramme H-O3, der udlægger området til offentlige

3)

Hvidbogen blev efter gældende praksis behandlet politisk i forbindelse med godkendelse af forslag til kommuneplantillæg og lokalplan.

Idéfasen er sammen med den offentlige høring medvirkende til at sikre, at offentligheden får mulighed for at blive hørt i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplaner og kommuneplaner, herunder kommuneplantillæg.

Bemærkninger fra idéfasen har bl.a. medført udarbejdelse af trafikanalyse og afgrænsning af lokalplanens område til alene at omfatte EUCs to matrikler.

Se også svar til punkt 1 ovenfor.

4) Se overordnet svar om baggrund for planlægningen og relation til Faxe Kommuneplan på side 1

Og overordnet svar om 'ønske om helhedsplan for hele skoleområdet' på side 2 og 'byen i det grønne' på side 4

Høringsvaret giver ikke anledning til ændringer i forslag til lokalplan forud for endelig vedtagelse.

Side 4, om retningslinjer

Kommuneplanens retningslinjer fastlægger den helt overordnede udvikling i kommunen, indenfor en række forskellige områder. Kommuneplanens rammer for lokalplanlægning skal være i overensstemmelse med retningslinjerne, kommuneplanrammerne fastlægger specifikke bestemmelser for mindre områder. Rammerne benyttes som overordnet rettesnor til udarbejdelse af lokalplaner.

Kommuneplantillæg nr. 16 ændrer ikke i kommuneplanens retningslinjer, men alene i kommuneplanens rammer for lokalplanlægning.

formål."

Side 4: Kommuneplan 2013 for Faxe Kommune - En del af området er beliggende indenfor udpeget kulturmiljø:

Citat: "6.1.3 Særligt i de områder, der er udpeget som kulturmiljø skal oplevelsen og kvaliteten af kulturmiljøet sikres. Der kan efter byrådets skøn udarbejdes bevarende lokalplaner inden kulturmiljøerne i ubemærkethed udsættes for forandringer i strid med bevaringsværdierne."

Med SAVE-værdi 1 for hovedbygningen (som det fremgår af forslag til lokalplan nr. 500-85) er det helt uforståeligt, at det foreslås, at der kan monteres altaner og kviste m.v.

Det fremgår ikke, om begrebet kulturmiljø også omfatter kunstværker og kunsthåndværk, som er integreret i vægge og lofter (især i hovedtrapperummet og i foredragssalen). Det virker derfor helt uforståeligt, at der kan foreslås indrettet boliger i hovedbygningen.

Hvordan kan dette harmonere med bevarelse af kulturmiljø? Dette skal også ses i lyset af, at Haandværkerhøjskolens hovedbygning i 2013 blev udpeget af Faxe Kommune, Kulturarvsstyrelsen og Realdania, som en af 10 bygninger i kommunen under temaet "Hvor er kulturarven i Faxe Kommune". I samme forbindelse afholdtes udstillingen "Steder med sjæl". Ved en afstemning blev Haandværkerhøjskolens hovedbygning en klar vinder.

Side 6: Kommuneplan 2013 for Faxe Kommune – Rammer for lokalplanlægning

Citat: "Området er i Kommuneplan 2013 for Faxe Kommune omfattet af kommuneplanramme H-O3, der udlægger området til offentlige formål." "Med kommuneplantillæg nr. 16 overføres en del af arealet fra H-O3 til en ny ramme H-BE3, der udlægger området til blandet bolig og erhverv."

Kan det oplyses, hvilke byplanfaglige, juridiske og politiske vurderinger der ligger til grund for ikke at behandle hele område H-O3 "Skoleparken" i det fremsendte forslag til kommuneplantillæg nr. 16? Dette set i lyset af den usikkerhed der skabes hos alle naboer, herunder Midtsjællands Gymnasium, Emmaus Galleri og Kursuscenter og Haslev Kirke, men også for offentligheden.

Kan det oplyses, hvilke risici forvaltningen og politikerne ser i, at denne delbehandling af område H-O3 kommer til at danne præcedens for anvendelse af den resterende og opsplittede del af kommuneplanramme H-O3?

Side 4, om kulturmiljø

SAVE-værdi 1 er den højeste bevaringsværdi, men der er ikke tale om en fredet bygning. Gennem lokalplanen fastsættes stramme bestemmelser for, hvordan altaner og kviste kan monteres, således at det sker i respekt for bevaringsværdier og bygningens anvendelighed øges.

Side 6, rammer for lokalplanlægning

Som følge af de indkomne bemærkninger i idéfasen blev lokalplanens afgrænsning fastsat til alene at omfatte EUCs 2 matrikler på Skolegade 21.

Side 7: Miljøvurdering

Citat: "Lokalplanforslaget vurderes på baggrund af en screening ikke at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes, derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

- Der er tale om mindre ændringer i forhold til gældende planlægning.
- Den øgede trafikmængde vurderes beskeden og ikke giver anledning til væsentligt øget trafikstøj eller væsentlig ringere trafiksikkerhed."

a) Kan det oplyses, hvorledes begrebet mindre ændringer i forhold til gældende planlægning er fortolket, set i lyset af usikkerheden for fremtidige potentielle ændringer i den resterende del af kommuneplanramme H-O3?

b) Ville der være tale om større ændringer i forhold til gældende planlægning, såfremt hele område H-03 skulle behandles samlet?

c) Ville der være tale om større eller mindre ændringer i forhold til gældende planlægning, såfremt der senere og evt. uafhængigt af hinanden, kommer ønske fra naboinstitutioner om ændring af kommuneplanrammer for den resterende del af "Skoleparken"?

d) Kan det oplyses, hvilke trafikanalyser og -vurderinger der ville være nødvendige, såfremt der kommer tilsvarende nye kommuneplanrammer med boligbyggeri i "Skoleparken", som følge af den første.

Side 7, Miljøvurdering

Screening for miljøvurdering udarbejdes jf. lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

a) Konklusionen på miljøscreeningen siger, at lokalplanforslag og forslag til kommuneplantillæg ikke vurderes at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

- Der er tale om mindre ændringer i forhold til gældende planlægning.
- Det er vurderet, at det fremtidige bebyggede område ikke er væsentligt større end det område der i dag er bebygget.
- Arealerne ikke er beskyttet natur og at arealerne ikke er egnet levested for truede dyr eller planter (bilag IV arter)
- Realisering af planerne ikke påvirker den økologiske funktionalitet eller spredningskorridor for truede dyr eller planter.
- Den øgede trafikmængde vurderes beskeden og giver ikke anledning til væsentlig øget trafikstøj eller væsentlig ringere trafiksikkerhed.

Mindre ændring i forhold til gældende planlægning er set i lyset af, at området allerede indgår i byområde, at det med ramme H-O3 er udlagt til offentlige formål og at byplanvedtægt nr. 1 fra 1969 har en bred anvendelse. Hvorfor det ikke anses som en stor ændring at udlægge en del af ramme H-O3 til blandet bolig og erhverv med specifikke bestemmelser i lokalplanen for, hvilke erhverv der kan indrettes i området.

B og c) Ikke i det omfang, at der byplanlægges for de arealer, der er udlagt til byområde i kommuneplane, og som allerede ligger i byzone og under den forudsætning, at udviklingen kan vejbetjenes via det eksisterende vejnet, og evt. på baggrund af trafikale forbedringer af dette.

d) Det vil bero på en konkret vurdering, hvilke eventuelle trafikanalyser og -vurderinger der vil blive nødvendige.

	<p>Se desuden overordnet svar om 'ønske om helhedsplan for hele skoleområdet' på side 2.</p> <p>Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i forslag til kommuneplantillæg nr. 16 forud for endelig vedtagelse.</p>
<p>10) Indsendt d. 28.05.2018 af Højskolevej 4, 4690 Haslev</p> <p>Indsigelser og forslag til lokalplan 500-85 og forslag til kommuneplanplantillæg nr. 16</p> <p>Før vi kommer med indsigelser og bemærkninger til lokalplans forslaget, vil vi gøre opmærksom på, at vi oplever hele denne proces, som mere at være et ønske om at tilfredsstille EUCs ønsker end at være en politisk vision eller plan for denne del af Haslev by.</p> <p>Det fremgik med al tydelighed på borgermødet, at EUC ikke havde undersøgt muligheden for at sælge til andre formål, fx statslige virksomheder. EUC har derimod engageret en arkitekt til at udarbejde forslaget og udarbejdet en screening i forhold til, om det er salgsbart. Det handler om kroner og ører for EUC, som har etableret sig andre steder og belånt EUC i Haslev.</p> <p>Det kom først frem på borgermødet, hvordan den rette sammenhæng er. At, hvis man giver EUC tilladelse til at bebygge, vil gymnasiet følge efter med en ansøgning, og de grønne områder midt i byen er stort set fjernet. Haslev har ellers tidligere netop slået på "Skolebyen i det grønne". Nu ser også den sidste del af det slogan ud til at forsvinde.</p> <p>Vi forventer, at de politikere, som vi har valgt til at forvalte denne by påtager sig ansvaret for at lave en helhed for hele området og værne om byens herligheder - parkområder, som ikke findes andre steder i kommunen. Vi forventer heller ikke, at politikerne lige laver ny lokalplan, fordi en grundejer kommer med et fiks og færdigt forslag med såkaldt trafikundersøgelse omkring sin matrikel - EUC.</p> <p>Indsigelser til forslag Lokalplan 500-85</p>	

Der er i forslaget ingen krav til byggeriets kvalitet og udseende.

Byggeri i flere plan vil give indkig i de private haver, som grænser op til. Det fremgår ikke, at det nuværende rolige boligområde vil blive påvirket af den øgede trafikstøj en bebyggelse med 130 boliger vil påføre området.

Det fremgår under afsnittet "Servitutter" side 17 i forslaget, at der er vejret til Skolevej, den nuværende Højskolevej. Vi må forlange, at denne vejret bliver ophævet, hvis lokalplansforslaget bliver vedtaget, idet Højskolevej har status af privat fællesvej, og det påhviler ejerne på vejen at vedligeholde den. Det er ikke rimeligt, at 8 grundejere skal have udgifter til øget vedligeholdelse. Vi kan ikke føle sikkerhed for, at en eventuel entreprenør ikke vil søge Byrådet om tilladelse til at benytte denne vejret, og at Byrådet ikke imødekommer dette ønske.

Det er ikke rimeligt, at EUC sælger området og derefter pålægger beboerne i området større udgifter til vedligeholdelse pga. øget færdsel.

Trafikalt vil forslaget påvirke vejene i området. På nuværende tidspunkt er Skolegade en trafikalt belastet vej, som det er vanskeligt at komme igennem - især morgen og aften. Flere ejere på Skolegade med håndværkerbiler undlader at holde på vejen. Skolegade bliver brugt til at komme tværs gennem byen både af lokale og firmabiler. Skolegade er ikke dimensioneret til, at der bliver trafikanter fra 130 boliger yderligere.

På Skolegade ligger 22 parcelhuse samt gymnasiet. På Højskolevej ligger 10 parcelhuse samt Emmaus.

Det forekommer indlysende, at yderligere 130 boliger tilsluttet Skolegade vil medføre en stærk forøget risiko for trafikkaos i morgen- og aftentimerne. Skolegade er så smal, at to biler ikke kan mødes, når der holder biler ved siden. Dette medfører allerede i dag gener for trafikken.

Vi har derfor grund til at tvivle på den konklusion, som fremgår af EUC's trafikanalyse.

Vi opfordrer Faxe Kommune til at tage lokalplanforslaget af bordet og sikre en bevarelse af de grønne områder.

Kvalitet og udseende

Der kan ikke fastsættes bestemmelser om kvalitet i en lokalplan. Der er i § 10 fastsat bestemmelser for, hvordan hovedbygningen og kollegiebygningen kan ændres og der i § 8 og § 9 fastsat bestemmelser for, hvordan ny bebyggelse skal udformes i forhold til omfang, placering og ydre fremtræden.

Byggeri i flere plan

Der er i de byggefelter der ligger i umiddelbar nærhed af nabo-bolig ejendomme alene mulighed for at opføre byggeri i 2 etager, hvilket er at sidestille med byggeri i mange boligområder generelt.

Ved at indrette boliger i hovedbygningen vil der fra nogle af lejlighederne være indkig til enkelte af de omkringboende, ligesom der har været fra skolen, dog på andre tidspunkter.

Servitutter

Servituten 20.01.1922-907070-26 "Dok om vejret" omhandler vejret over matr. 18gl nord for matr.nr. 18gt. Vejretten gælder for matr.nr. 19d. Matr.nr. 19d er udgået og er nu end el af matr. nr. 18cr, 19ag, 19af, 19am, 20u og 19o. Matr. 19ag, 19af, 19am, 20u og 19o er alle i samme eje.

Servituten giver ikke ejere/kommende beboere på EUCs ejendom ret til at køre ud via Højskolevej. Der er tale om en gammel vejret for den tidligere matr. 19d hen over EUCs nuværende ejendom.

Servituten er en rådighedsservitut, som derfor ikke kan aflyses med lokalplanen. Servituten kan alene aflyses privatretligt.

Det præciseres i lokalplanen at servituten bør aflyses.

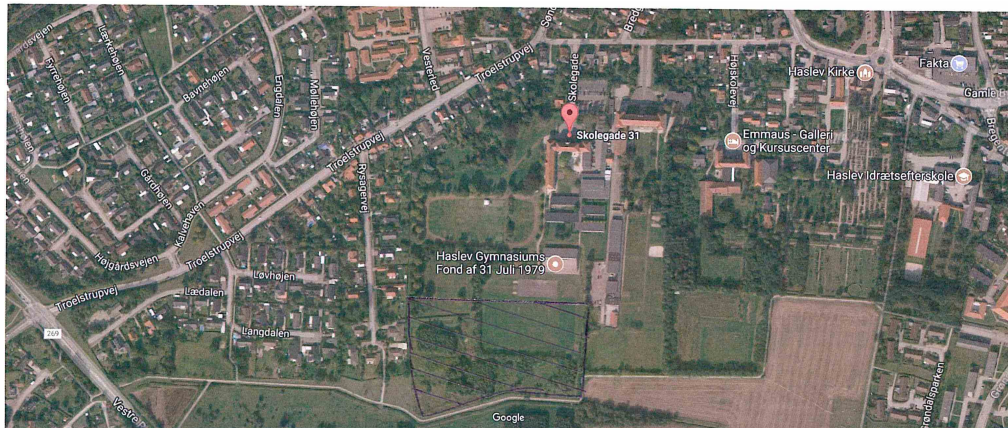
Trafik

Se overordnet svar ang. Trafik på side 3.

<p>11) Indsendt d. 28.05.2018 af bestyrelsen for Midtsjællands Gymnasium</p> <p>Høringssvar til sag nr. 01.02.05-P16-1-18: Kommuneplantillæg 16 og lokalplansforslag 500-85</p> <p>Bestyrelsen fra Midtsjællands Gymnasium har efter møde den 8. august 2017 med repræsentanter fra Center for Plan og Miljø samt efter deltagelse i borgermøde den 23. april 2018, følgende supplerende kommentarer i henhold til det fremsendte materiale om planlægning af lejligheder i EUC's park på Skolegade i Haslev.</p> <p>I Midtsjællands Gymnasiums bestyrelses fremtidige arbejde med udvikling og profilering af gymnasiet, er det centralt, at gymnasiets bestyrelse kan forvente at have samme muligheder for udstykning af areal, som EUC ses at have i lokalplansforslaget.</p> <p>Det areal, som bestyrelsen tænker, kunne blive aktuelt på gymnasiets grund, er angivet på vedlagte skitse.</p> <p>1) Bestyrelsen ved Midtsjællands Gymnasium arbejder målrettet på at udvikle Faxe Kommunes lokale gymnasium til en ungdomsuddannelse, hvor kommunens unge mennesker kan tage en ungdomsuddannelse i motiverende og renoverede undervisningsmiljøer. Dette arbejde kræver ressourcer og økonomi. Et økonomisk råderum vil kunne skabes via udstykning af dele af den sydlige del af skolens matrikel. Et detaljeret planlægningsarbejde med en potentiel udstykning ville kunne begynde i 2019.</p> <p>2) Bestyrelsen ved Midtsjællands Gymnasium har i tidligere fremsendte breve den 19.juni og 21. august 2017 fremsat ønsket om en samlet sagsbehandling af hele skolepark området, hvor alle institutioner opnår sammen mulighed for udstykning. Center for Plan og Miljø har svaret på tidligere breve fra Midtsjællands Gymnasium om sagen, at vores ønske ikke kan behandles, da vi endnu ikke kan fremlægge en detaljeret projektplan. På den baggrund er det Midtsjællands Gymnasiums opfordring, at kommunen inden for kort tid tager initiativ til en drøftelse med samtlige institutioner med bygninger og arealer i kommuneplanens område H-03, hvor formålet skulle være at skabe en sammenhængende plan for bynær byudvikling i område H-03, som samtidig vil være bæredygtig ift. naturen, landskabet, æstetikken og</p>	<p>1) Center for Plan & Miljø vil vurdere mulighederne for udstykning mv. på MSGs areal, når en konkret ansøgning inklusive vejføring foreligger. Herefter træffes politisk beslutning om evt. at igangsætte planarbejdet.</p> <p>2) I forbindelse med idéfasen har der være afholdt møder med både MSG og Emmaus i forhold til om der på nuværende tidspunkt skulle planlægges for alle tre ejendomme. Emmaus havde på daværende tidspunkt ikke planer for lokalplanpligtigt byggeri de næste 5 år, hvorfor det blev vurderet, at Emmaus ejendom ikke skulle omfattes af lokalplan 500-85. MSG havde på daværende tidspunkt heller ikke planer der var konkrete nok til at kunne indgå i en lokalplan.</p> <p>Se desuden overordnet svar om 'ønske om helhedsplan for hele skoleområdet' på side 2.</p> <p>Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i forslag til lokalplan 500-85 forud for endelig vedtagelse.</p>
--	--

trafikken.

På vegne af bestyrelsen ved Midtsjællands Gymnasium



12) Indsendt d. 28.05.2018

Forside til underskriftindsamling:

795

Med deres underskrift vil **795** Borgere hermed protestere

mod vedtagelsen af Lokalplan 500-85 for blandet bolig og erhverv ved Haandværkerhøjskolen, der vil medføre 130 lejligheder i og omkring Haandværkerhøjskolen.

Note: Der er i alt indkommet 798 underskrifter.

Se overordnet svar om 'ønske om at pålægge EUC at anvende ejendommen til byplanvedtægtens formål eller til uddannelsesformål' på side 2.

Underskriftindsamlingen relaterer ikke direkte til lokalplanens indhold og giver derfor ikke anledning til ændringer i lokalplanen.

<p>På underskriftbladet fremgår det, at det borgerne frygter er, at denne Lokalplan på sigt kan betyde ødelæggelse af Skoleparken.</p> <p>Med de mange snakker vi har haft med de 795 der har sat deres underskrift, er der desuden givet udtryk for mange andre bekymringer.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der er frygt for at trafikforholdene på Skolegade bliver helt uoverskuelige. • Der er frygt for at det bliver meget billige lejligheder og dermed risiko for sociale problemer, hvis mange udsatte borgere bliver samlet et sted. • Der er frygt for at hvis denne lokalplan bliver vedtaget, så vil MSG og Emmaus også foretage udstykninger, hvilket vil forårsage katastrofale trafikforhold og helt ødelægge området. • Mange giver udtryk for at området er et kulturelt særkende for Haslev og der skal gøres meget for at bevare det. • Mange undrer sig over at EUC har nedlagt så mange uddannelser og synes at det må være EUC's problem at det nu betyder tomme bygninger og at EUC skal løse problemet ved igen at oprette uddannelser i Haslev. <p>Derfor opfordrer disse 795 borgere Byrådet til at tage Lokalplan 500-85 af bordet og i stedet pålægge EUC at bruge bygningerne til det formål de blev skabt til i 1922.</p>	
<p>13) Indsendt d. 29.05.2018 af borger</p> <p>Høringssvar Vedr. forslag til kommuneplantillæg nr. 16 Blandet bolig og erhverv ved Håndværkerhøjskolen i Haslev</p> <p>Hermed kommentarer og indsigelser:</p> <p>1 Indsigelse</p> <p>Det er en meget omfattende og grundlæggende ændringer af kommuneplanen der lægges op for kommuneplanrammen: H-O3 "Skoleparken", som ikke kan siges at være en mindre ændring iht planlovens</p>	<p>1) Der er afholdt idéfase på baggrund af planlovens § 23c "Kommunalbestyrelsen kan tilvejebringe forslag til ændringer af kommuneplanen, der ikke er truffet beslutning om i en strategi, der er vedtaget og offentliggjort efter reglerne i § 23a. Før udarbejdelsen af sådanne forslag skal kommunalbestyrelsen indkalde ideer og forslag mv. med henblik på planlægningsarbejdet. Hensigten er at give offentligheden mulighed for at give synspunkter til kende før der er udarbejdet et planforslag.</p> <p>Der er derfor i dette tilfælde afholdt idéfase.</p>

betegnelse.

Det er Byrådets opgave at sikre at den eksisterende kommuneplan gennemføres. Denne ændring er en stor ændring, som byrådet ikke er berettiget til at foretage på det forelagte grundlag.

2 Indsigelse

"Skoleparkens" fremtidige status er der ikke taget stilling til hvis kommuneplanramme H-O3 "Skoleparken" overføres til en ny kommuneplanramme H-BE3 "Blandet bolig og erhverv". Den manglende helhedsvurdering giver stor usikkerhed for menighedsrådets præstebolig på Højskolevej 8, private boliger, Haslev kirke, samt Midtsjællands Gymnasium og Emmaus som efterlades med en ituslået plan for området. Der mangler en politisk behandling og en strategi for områdets kommuneplan.

3 Indsigelse

At der udsendes en lokalplan samtidig med en ændring af kommuneplanen er stærkt kritisabelt, da kommunen dermed påtager sig en stor omkostning inden kommuneplans ændringen er behandlet og godkendt. EUC-Sjælland påfører hermed kommunen betydelige omkostninger inden kommuneplanen er vedtaget.

Der er ikke sket en politisk vurdering inden arbejdet er igangsat, hvilket er kritisabelt af hensyn til den demokratiske proces.

4 Konklusion:

Faxe Kommune vil med forslaget åbne for boligbyggeri på en snæver del af det eksisterende kommuneplanområde HO3. Forslaget indebærer for en lille del af området, at det ændres fra "offentligt formål" til "blandet bolig og erhverv" uden at der skabes en helhed med Midtsjællands Gymnasium og Galleri Emmaus Kursuscenter, som de to nærmeste naboer, uden at der tilsvarende skeles til kommunens muligheder for en fremtidig udvikling af disse institutioner.

Faxe kommune forsømmer med forslaget at styrke og fastholde et stærkt ungdomsuddannelsesmiljø, hvor byen med gymnasium og to efterskoler, yderligere kunne styrke og fastholde tilbud om erhvervsfaglige ungdomsuddannelser. EUC-Sjælland har ved konsekvens manglende udvikling i Haslev svigtet byen og vil nu yderligere ændre byens skolestruktur og muligheder, ved at slå en kile ind i et skole- og uddannelsesmiljø, for blot at

2) Se overordnet svar om baggrund for planlægningen på side 1 og byen i det grønne på side 4.

3) Det er almindelig praksis i Faxe Kommune, såvel som i andre kommuner, at udarbejde kommuneplantillæg og lokalplaner parallelt, godkendelse af forslag til lokalplan forudsætter at forslag til kommuneplantillægget er godkendt først. Samme rækkefølge forudsættes i forbindelse med den endelige vedtagelse.

Igangsætning af planarbejde i form af lokalplaner, kommuneplantillæg og tilhørende idéfaser er delegeret til udvalget (i 2017:Erhvervs- og Kulturudvalget/ i 2018 Plan- & kulturudvalget), hvorfor sagen ikke har været løftet til byrådet.

Beslutning om at sætte planarbejdet i gang er truffet af Erhvervs- & kulturudvalget på mødet den 27. februar 2017.

Planarbejdet er sat i gang på baggrund af lokalplanlisten, som udvalget behandler flere gange om rådet. Det har i mange år været praksis at sætte udarbejdelse af lokalplaner og kommuneplantillæg i gang på denne måde og at beslutningskompetencen til dette er delegeret til udvalget (hhv. Erhvervs- & Kulturudvalget og Plan & Kulturudvalget). Derfor har sagen ikke været løftet til byrådet før godkendelse af planforslag.

På mødet den. 22. august 2017 får Erhvervs- & Kulturudvalget status på planarbejdet.

På mødet den 27. februar 2018 godkender Plan & Kulturudvalget at forslag til lokalplan og kommuneplantillæg sendes i offentlig høring, den endelige beslutning om at udsende planforslagene i offentlig høring træffes af byrådet den 15. marts 2018.

Se desuden overordnet svar om 'helhedsplan for hele skoleområdet' på side 2.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i forslag til lokalplan 500-85 forud for endelig vedtagelse.

<p>tage så mange penge med herfra, uden at have ydet noget for at udvikle og fastholde skole og uddannelsesmiljøet.</p> <p>EUC-Sjælland bør derfor meddeles afslag på ændring af kommuneplanen fra "Offentligt formål" til "Boliger og blandet erhverv".</p> <p>Områdets status skal enten fastholdes eller udvikles som en helhed.</p>	
<p>14) Indsendt d. 29.05.2018 af Højskolevej 3, 4690 Haslev</p> <p>Høringssvar</p> <p>Indsigelse vedr. forslag til lokalplan 500-85 og kommuneplantillæg nr. 16.</p> <p>1: Ophævelse af tinglyst adgangsvej (Servitutter på side 17 i forslaget)</p> <p>Som det første må vi som boligejere og beboere på Højskolevej forlange, at den tinglyste vejret med adgang til nabogrunden via Højskolevej ophæves. Denne bestemmelse har en historisk begrundelse, som ikke længere eksisterer. Vejretten blev indført på et tidspunkt, hvor de to skoler (den daværende Haslev Udvidede Højskole og Haandværkerhøjskolen) havde et tæt samarbejde, som ikke har gjort sig gældende i mange år og i al fald ikke i al den tid, vi har boet på højskolevej (ca 30 år). Vejen er nu kategoriseret som privat fællesvej, som vi private grundejere skal vedligeholde. Det vil derfor være helt urimeligt, hvis den skal kunne anvendes som genvej til et helt nyt boligområde. Samtidig vil en sådan vejret medføre øget trafik med ekstra støj og uro.</p> <p>2: Betænkelighed ved antallet og karakteren af de påtænkte nye boliger.</p> <p>Vi anser det for meget kritisabelt at opføre så massivt antal af boliger i et almindeligt parcelhusområde. Det vil desuden belaste den i forvejen stærkt trafikerede Skolegade. Vi står stærkt tvivlende over for konklusionerne i EUC's (egen!) trafikanalyse.</p> <p>Afsluttende bemærkninger</p> <p>Faxe Kommune vil med forslaget forsømme at fastholde et stærkt uddannelsesmiljø i Haslev. EUC-Sjælland har konsekvent svigtet Haslevs skolemiljø og ønsker nu tilsyneladende at trække så mange penge som muligt ud af stedet, uden at have forsøgt at yde noget til udvikling af skole- og uddannelsesmiljøet.</p> <p>EUC-Sjælland bør derfor meddeles afslag på ændring af kommuneplanen fra</p>	<p>1) Servituten 20.01.1922-907070-26 "Dok om vejret" omhandler vejret over matr. 18gl nord for matr.nr. 18gt. Vejretten gælder for matr.nr. 19d. Matr.nr. 19d er udgået og er nu end el af matr. nr. 18cr, 19ag, 19af, 19am, 20u og 19o. Matr. 19ag, 19af, 19am, 20u og 19o er alle i samme eje.</p> <p>Servituten giver ikke ejere/kommende beboere på EUCs ejendom ret til at køre ud via Højskolevej. Der er tale om en gammel vejret for den tidligere matr. 19d hen over EUCs nuværende ejendom.</p> <p>Servituten er en rådighedsservitut, som derfor ikke kan aflyses med lokalplanen. Servituten kan alene aflyses privatretligt.</p> <p>2) Se overordnet svar ang. Trafik på side 3.</p> <p>Se desuden overordnet svar om 'ønske om helhedsplan for hele skoleområdet' på side 2.</p> <p>Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i forslag til lokalplan 500-85 forud for endelig vedtagelse.</p>

Det grønne område:

Haslevs borgmester har aktuelt en vision, som går ud på at få generobret Haslevs tidligere brand som byen i det grønne. Tilsvarende udarbejdede kommunen i 2011 en bystrategi, som havde det gode, sympatiske formål, at fastlægge en vision for udvikling af Haslev by. By-strategien blev udarbejdet i tæt samarbejde med borgerne i Haslev, og der blev lagt vægt på, at Haslev skal være den 'Levende by i det grønne'. Af de fremsendte planer fremgår det, at dette hensyn ikke længere har prioritet, idet boliger syd for EUC bygningen, netop vil underminere det grønne - først bag EUC, dernæst sandsynligvis også syd og/eller vest for MSG og Emmaus. Dette til trods for at adgangen til det grønne er et af de forhold, der i særlig grad kendetegner og fremhæver Haslevs identitet, og dette samtidig til trods for der ikke er problemer med den fortsatte udstykning af parceller sydvest for Vestre Ringvej, som en måde at tilbyde nye boliger til interesserede og at øge antallet af indbyggere i Haslev.

Parkering:

Der bemærkes at den nordlige del af delområde 2 (18gl) er parkeringsareal, og at dette areal vil skulle indregnes i hovedbygningens parkeringspladskrav - altså indgå i hovedbygningen matrikel.. Hvis der etableres 45 lejligheder i hovedbygningen, vil der være krav om 68 parkeringspladser.

Hensynet til naboerne:

Af lokalplansforslaget side 9 fremgår det, at der skal tages hensyn til udsigten fra de øverste lejligheder i hovedbygningen, idet der er krav om inddækning af fx ventilationsanlæg. Det sammen vilkår bør være gældende for eventuelle østvendte installationer i forbindelse med nybyggeri på matrikel 18gl, delområde 2. Tilsvarende bør det præciseres, at en bygning inkl. teknikinstallationer m.m. ikke må overstige en maks. højde på 8,5 meter, og at en 8,5 meter bygning skal være mindst 12 meter fra skel jf. BR18.

Uddannelser:

Vi vil tilskynde til, at EUC, Faxe Kommune og MSG sammen drøfter, hvorvidt det er muligt at skabe et samarbejde omkring skolerne i det grønne - fx ved at se på muligheden for at etablere en EUX, at flytte EUC tilbage fra Finlandsgade og at arbejde målrettet for at skabe både uddannelser, mindre liberale forretninger og erhverv, og et innovativt og kreativt miljø omkring de 2 store bygninger; EUC og MSG, og de mange små værkstedbygninger på

Parkering

Parkeringsnormen gælder for lokalplanområdet som helhed og eksisterende p-pladser indgår i beregningen af, hvor mange p-pladser der skal være.

Kortbilag 2 præciseres jf. kortbilag 4 og § 6.2 i forhold til, hvor der kan være parkering.Hensynet til naboerne

Bebyggelsens ydre fremtræden er reguleret i lokalplanens §9 og gælder for al ny bebyggelse i hele lokalplanområdet. De foreslåede vilkår er således allerede indeholdt i lokalplanen.

Bebyggelse skal placeres indenfor de udlagte byggefeltet. I byggefelt B3 på matr. nr. 18gl må bebyggelse maksimalt opføres i 2 etager med en maksimal højde på 6,75 m til murkrone, der ud over teknikinstallationer mv. med en maksimal højde på maksimalt 1 m over murkrone – installationerne skal fremstå som en integreret del af bygningerne.

Uddannelser

Forslaget relaterer ikke direkte til lokalplanens indhold, hvorfor det ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.

<p>EUC' grund.</p> <p>Overnatning: Det er planlagt, at der tillades udbygning af 'hotellet', hvilket vi ikke mener, er nødvendigt, idet overnatningsfaciliteter allerede forefindes på Emmaus, og dermed er en del af Emmaus' indtjeningsgrundlag.</p>	<p><u>Overnatning</u> Lokalplanen giver mulighed for at der kan etableres overnatningsvirksomhed i området. Denne anvendelse er allerede mulig i den byplanvedtægt fra 1969 der gælder for området indtil endelig vedtagelse af lokalplan 500-85, anvendelsen er dermed kendt i området og fortsættes. Det giver ligeledes mulighed for at eksisterende overnatningsvirksomheder i nærområdet kan udvide og dermed få flere værelser.</p>
<p>Tekniske rettelser</p> <p>Center for Plan og Miljø har rettelser til teksten og præciseringer med betydning for forståelsen af lokalplanen.</p> <p>Der er tale om flg. Rettelser (sidedal henviser til rettelsesbladet):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Henvisning til planloven på side 2 og 21 • Præcisering af at eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte som hidtil på side 10 • Præcisering af boligtyper på side 14 • Præcisering af, hvilke matrikler lokalplanen omfatter "<i>samt de matrikler der efter den 14.08.2018 udstykkes her fra</i>" på side 21. • Ordet højde rettes til dybde i § 8.10 og 8.14 side 24 • Præcisering af overskrift "Ny bebyggelse" tilføjes §9 på side 24. • Præcisering af overskrift "bebyggelsens ydre fremtræden" tilføjes § 10 på side 25. 	<p>Rettelser som følge af høringssvar samt præciseringer fremgår af rettelsesbladet.</p>