



# FORUDGÅENDE HØRING OM PLANLÆGNING AF ESBØNDERUP SYGEHUS

APRIL 2019

**Hermed indkalder Gribskov Kommune idéer og forslag i forbindelse med en kommende planlægning for Esbønderup Sygehus rammeområde 6.D.03 og 6.C.05 i Kommuneplan 2013– 2025**

**Vi indkalder forslag og idéer i perioden 8. april til 6. maj 2019.**

## **BAGGRUND**

Freja Ejendomme A/S ønsker at udvikle Esbønderup Sygehus forladte bygninger til et nyt boligområde med varierede boligtyper og størrelser. Herudover er det et ønske, at en mindre del af området kan bruges til erhverv som fx vandrehjem, kursusvirksomhed og lign., der kan integreres i et område med boliger.

Nye boliger i området kan styrke Esbønderup som lokalt center med skole og byliv. Det kan også sikre, at de historiske bygninger ikke står og forfalder, men istandsættes og bruges, og hermed bevares.

På den baggrund har byrådet besluttet, at der skal udarbejdes en lokalplan for området. Den gældende kommuneplan 2013 - 2025 udlægger området til offentlige formål (sygehus med tilhørende faciliteter) og en lille del til centerområde. Derfor skal der udarbejdes et tillæg til kommuneplanen før en kommende lokalplan kan vedtages.

Inden vi i kommunen går i gang med planlægningen, vil vi gerne høre dine kommentarer og forslag til planlægningen, som omfatter området markeret med prikker på nedenstående kort.



## LOVGRUNDLAG

Området er omfattet af kommuneplanens rammeområde 6.D.03, Esbønderup Sygehus og 6.C.05 for Centerområde i Esbønderup med nedenstående rammebestemmelser for området. Nye boliger på området vil kræve en lokalplan og ændring af rammebestemmelserne.

Området omfatter det tidligere Esbønderup Sygehus, matr.nr. 2c, Kirke-Esbønderup By, Esbønderup, Sygehusvej 4A, 3230 Græsted samt matr.nr. 2a, Kirke Esbønderup, Esbønderup, Sygehusvej 2C, 3230 Græsted.

<b>6.D.03 Esbønderup Sygehus</b>	
<b>Anvendelse</b>	Offentlige formål som sygehus. Ingen butikker i området.
<b>Zonestatus</b>	Byzone
<b>Bebyggelsesprocent</b>	Max. 60 for området under ét.
<b>Bygningshøjde</b>	Max. 3 etager Max. 22 m
<b>Bemærkning</b>	Esbønderup Sygehus kan ved ophør af sygehusfunktion indrettes til offentlige formål (som kulturelle formål, undervisning, institutioner, o.l.), rekreative formål (herunder vandrerhjem) og/eller til boligformål. Ved anden anvendelse end sygehus skal der ændres i rammebestemmelserne.

<b>6.C.05 Centerområde i Esbønderup</b>	
<b>Anvendelse</b>	Centerområde Centerformål som butikker, liberale erhverv, restauranter, hotel og lignende samt mindre ikke generende fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikkerne. Offentlige formål som institutioner og lignende. Boligformål: Åben-lav, tæt-lav og etagehusbebyggelse.
<b>Zonestatus</b>	Byzone
<b>Bebyggelsesprocent</b>	Bebyggelsesprocent for boligformål: Max. 30 for den enkelte ejendom. Bebyggelsesprocent for anden bebyggelse: Max. 45
<b>Bygningshøjde</b>	Max. 1,5 etager Max 8.5 m
<b>Bemærkning</b>	Dagligvarebutikker: Max. 1.000 m <sup>2</sup> bruttoetageareal pr. butik. Udvalgswarebutikker: Max. 1.000 m <sup>2</sup> bruttoetageareal pr. butik. Indenfor området må der max. udnyttes 3.000 m <sup>2</sup> bruttoetageareal i alt til butiksformål.  En del af byen er særlig velbevaret og vidner om en kulturhistoriske arv.

Herudover er en del af området udpeget som særligt kulturhistorisk område i byen Dette omfatter den gamle del af sygehuset som er udpeget som bevaringsværdig. Kommuneplanens retningslinjer og udpegning af bevaringsværdige bygninger vil indgå i den videre planlægning.

#### **FORUDGÅENDE OFFENTLIGHED I 4 UGER**

Ændringen af rammebestemmelserne til både at omfatte boliger og erhvervsformål kræver at Gribskov Kommune indkalder ideer og forslag inden det videre arbejde med et kommuneplantillæg og lokalplan påbegyndes, jf. Planlovens § 23C.

#### **Send dine bemærkninger**

Hvis du har bemærkninger til ændring af anvendelsesmulighederne inden for det pågældende område, skal du skrive til Gribskov Kommune inden d. 6. maj 2019.

Skriv til [plan@gribskov.dk](mailto:plan@gribskov.dk) eller Gribskov Kommune, Rådhusvej 3, 3200 Helsingø, att. Plan.

## Efter høringen

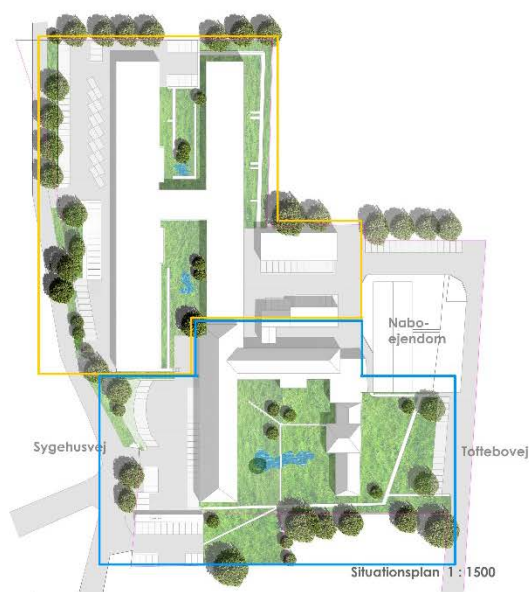
Gribskov Kommune behandler alle indkomne bemærkninger. Du vil først modtage svar på din henvendelse efter den politiske behandling. Hvis byrådet vælger at fortsætte med planlægningen for boliger og erhverv på Esbønderup Sygehus, bliver forslaget sendt ud i endnu en offentlig høring. Denne gang vil du se et forslag til en lokalplan og et tillæg til kommuneplanen. I forslaget til lokalplan kan du se, hvilke bestemmelser Gribskov Kommune foreslår, skal gælde for et fremtidigt byggeri på området. Du vil få 8 uger til at kommentere på dette.

## OM PROJEKTET

### Esbønderup Sygehus

- Delområde 1, boligformål
- Delområde 2, blandet boligformål og erhverv

- Delområde 1, etape : 1, 2 3 og 4



Projektet omfatter både den gamle og nyere del af Esbønderup Sygehus. Det er bygherres vision, at ejendommen skal kunne rumme både små og store boligenheder og mulighed for bofællesskaber. Samlet set ønskes der mulighed for etablere omkring 120-150 boliger.

Som angivet på kortet ovenfor, tænkes området opdelt i 2 dele, hvor området markeret med gul streg udlægges til boligformål mens området markeret med blå streg udlægges til både boligformål og erhverv, med mulighed for anvendelse til vandrerhjem, kursusvirksomhed med tilhørende boliger samt til kontorfællesskab for mindre virksomheder. I tilknytning til boligerne etableres grønne haver og uderum.

## KOM OG HØR MERE OM PROJEKTET

Som en del af forhøringen afholder Gribskov Kommune et borgermøde om udviklingen af Esbønderup Sygehus. Her kan du få mere at vide om planerne og stille spørgsmål til projektet.

Borgermødet afholdes d. 24. april 2019 kl. 19 - 21

Sted: Esbønderup Sygehus, Sygehusvej 4A, 3230 Græsted