norddjurs

BYG OG MILJØ

Forslag
Lokalplan 139-707

Offentlige formål ved Sostrup

Norddjurs Kommune · Torvet 3 · 8500 Grenaa
Tlf: 89 59 10 00 · www.norddjurs.dk

LÆSEVEJLEDNING

Lokalplanen består af:

- **Redegørelsen**, som beskriver hvorfor lokalplanen er udarbejdet og grundlaget for planens reguleringer samt redegør for lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning.
- **Bestemmelserne**, der fastlægger, hvordan lokalplanområdet kan anvendes fremover og er juridisk bindende for områdets fremtidige udvikling.
- Et **matrikelkort**, som viser afgrænsningen af området i forhold til ejendomsskel.
- Et **kort med eksisterende forhold**, der viser gældende bindinger og forhold i området som fx naturbeskyttelse, jordforurening, forsyningsledninger.
- Et eller flere **lokalplankort**, som knytter sig til lokalplanens bestemmelser og er juridisk bindende for områdets udnyttelse.
- En **illustrationsplan**, der viser, hvordan bebyggelse og anlæg kan udføres efter planen. Illustrationsplanen er vejledende og ikke juridisk bindende.

Lokalplanen er udarbejdet af:
Rønnow Arkitekter og VEGA Landskab i samarbejde med Norddjurs Kommune.
Billeder og illustrationer er, medmindre andet er angivet, skabt af Rønnow Arkiteter og VEGA Landskab.

INDHOLDSFORTEGNELSE

Hvad er en lokalplan?.....4

Redegørelse.....6

Lokalplanens indhold.....12

Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning.....17

Lokalplanbestemmelser.....26

Kortbilag.....33

Bilag.....36

HVAD ER EN LOKALPLAN?

Med en lokalplan fastlægges rammerne for udvikling af et lokalområde. Det skal sikre, at ejere i området ved, hvordan deres ejendomme kan udnyttes, naboer og omgivelser ved, hvad der kan forventes inden for området og interessenter kan se hvilke hensyn, der er taget til natur, klima, trafik, bymiljø, landskab, miljøpåvirkninger mv.

Lokalplaner er kun gældende for de fremtidige forhold. Byggeri og anlæg, som er lovligt etableret før lokalplanen, kan fortsætte som hidtil – også efter ejerskifte. Lokalplanen medfører ikke, at de bebyggelser eller anlæg, som lokalplanen beskriver skal etableres, men når det sker, skal det foregå efter lokalplanens bestemmelser.

Det er planloven som fastlægger, hvad en lokalplan kan regulere og hvilke forhold der skal redegøres for. Planloven fastlægger også, hvordan borgerne skal høres, før den vedtages endeligt. Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i lokalplanens bestemmelser.

Hvornår skal der udarbejdes en lokalplan?

Før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af byggeri har kommunen i følge pligt til at lave lokalplan. Når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, har kommunen også pligt til at lade lokalplaner udarbejde. Når der skal overføres arealer fra landzone til byzone skal det også ske med en lokalplan.

Kommunalbestyrelsen har ret til på ethvert tidspunkt at beslutte at lade en lokalplan udarbejde, hvis man fx ønsker at vurdere et projekt i en større sammenhæng i planlægningen eller en offentlig debat om udviklingen af et areal.

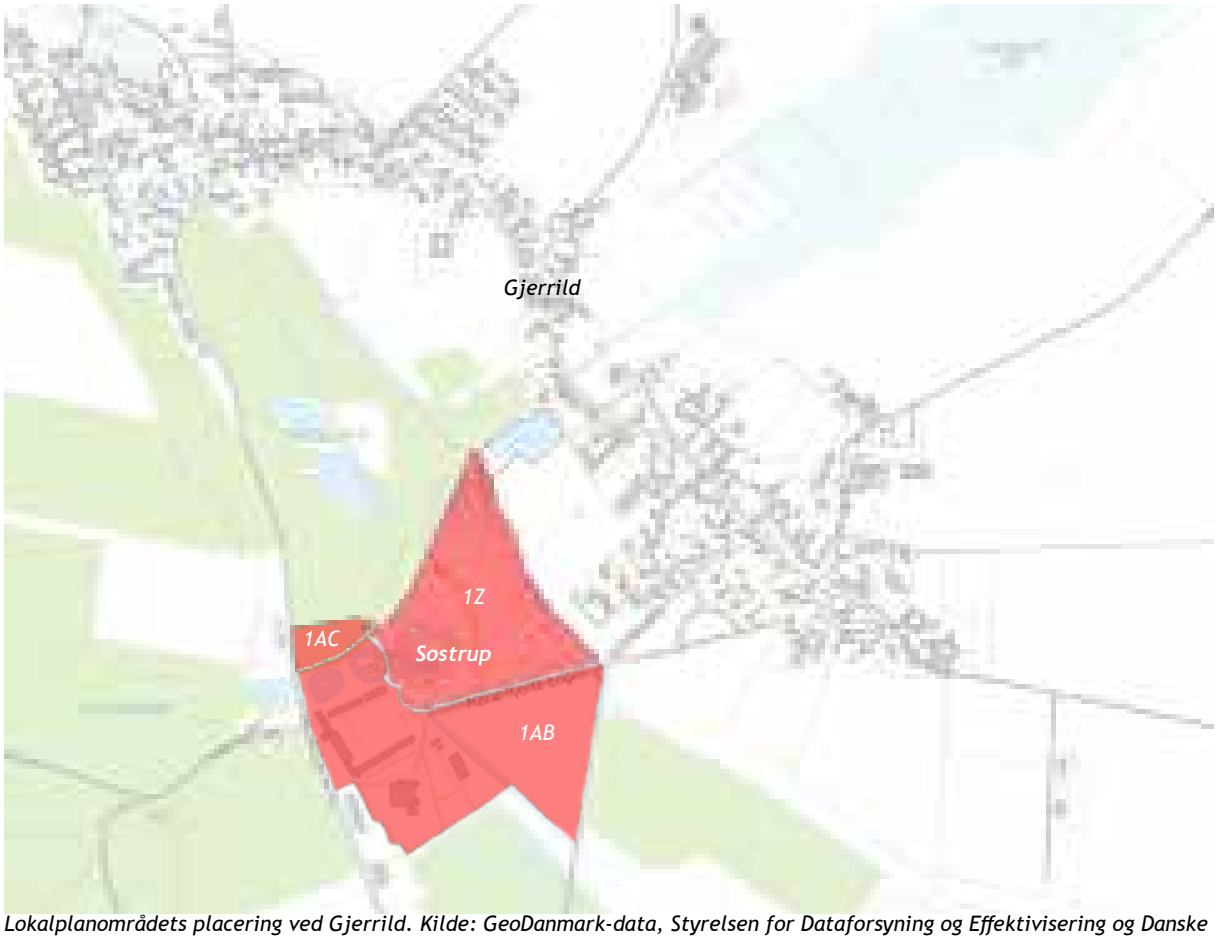
Offentlig høring af lokalplanforslag

Et forslag til lokalplan skal fremlægges i offentlig høring. Borgerne skal her have mulighed for at sætte sig ind i forslaget og få lejlighed til at komme med kommentarer og forslag til ændringer af planlægningen. Hermed kan kommunalbestyrelsen blive gjort opmærksom på synspunkter og problematikker, når man skal vurdere, om lokalplanen vedtages endeligt eller eventuelt skal tilrettes inden.

Når lokalplanen er endeligt vedtaget, er den bindende for grundejeres og brugeres fremtidige anvendelse af området.

Lokalplanområdets placering.

Lokalplanområdets placering i Norddjurs Kommune. Kilde: MapCentia GC2, Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering.



Lokalplanområdets placering ved Gjerrild. Kilde: GeoDanmark-data, Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering og Danske Kommuner.

REDEGØRELSE

I redegørelsen beskrives baggrunden for lokalplanen, og der redegøres for lokalplanens hovedindhold med forklaring af lokalplanens reguleringer. I redegørelsen beskrives desuden en række forhold, der er forudsætninger for udformning af lokalplanen og lokalplanens virkeliggørelse under lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning.

Lokalplanens redegørelse er ikke juridisk bindende, men vil lægge til grund, hvis der er tvivl om fortolkning af lokalplanens bestemmelser – af klagenævn og domstole.

LOKALPLANENS BELIGGENHED

Lokalplanområdet er beliggende i Norddjurs kommune, umiddelbart vest for Gjerrild og ca 8 km nord for Grenå.

LOKALPLANENS BAGGRUND

Norddjurs Kommune har modtaget ansøgning om ny planlægning for ændret anvendelse af herregården Sostrup ved Gjerrild. Kommunalbestyrelsen har igangsat planlægningen.
Fremover skal herregården danne ramme om projektet ”Drakonheart”, et pædagogisk eksperimentarium med fokus på børn og unge. Grundtanken i Drakonheart er, at alle mennesker rummer noget specielt og kan bidrage med noget unikt. Sostrup og alle dets forskelligartede bygninger skal danne rammerne for et fristed for børn og unge og også favne dem, der ikke nødvendigvis passer ind i det almindelige skolesystems rammer.

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at skabe rammerne for at de pædagogiske intentioner med ”Drakonheart” kan indfries.
Lokalplanen muliggør dette ved at fastsætte bestemmelser for opførelse af ny bebyggelse, tilbygninger samt nye anvendelsesmuligheder.
Lokalplanens formål er desuden at skabe rammerne for bevaring, udvikling og forvaltning af de indbyrdes landskabelige og bygningsmæssige forhold.
Lokalplanen sikrer dette ved blandt andet at udlægge byggefelter og fastsætte mulige materialevalg, som respekterer de bevaringsværdige og fredede elementer indenfor lokalplanområdet.

LOKALPLANENS OMRÅDE

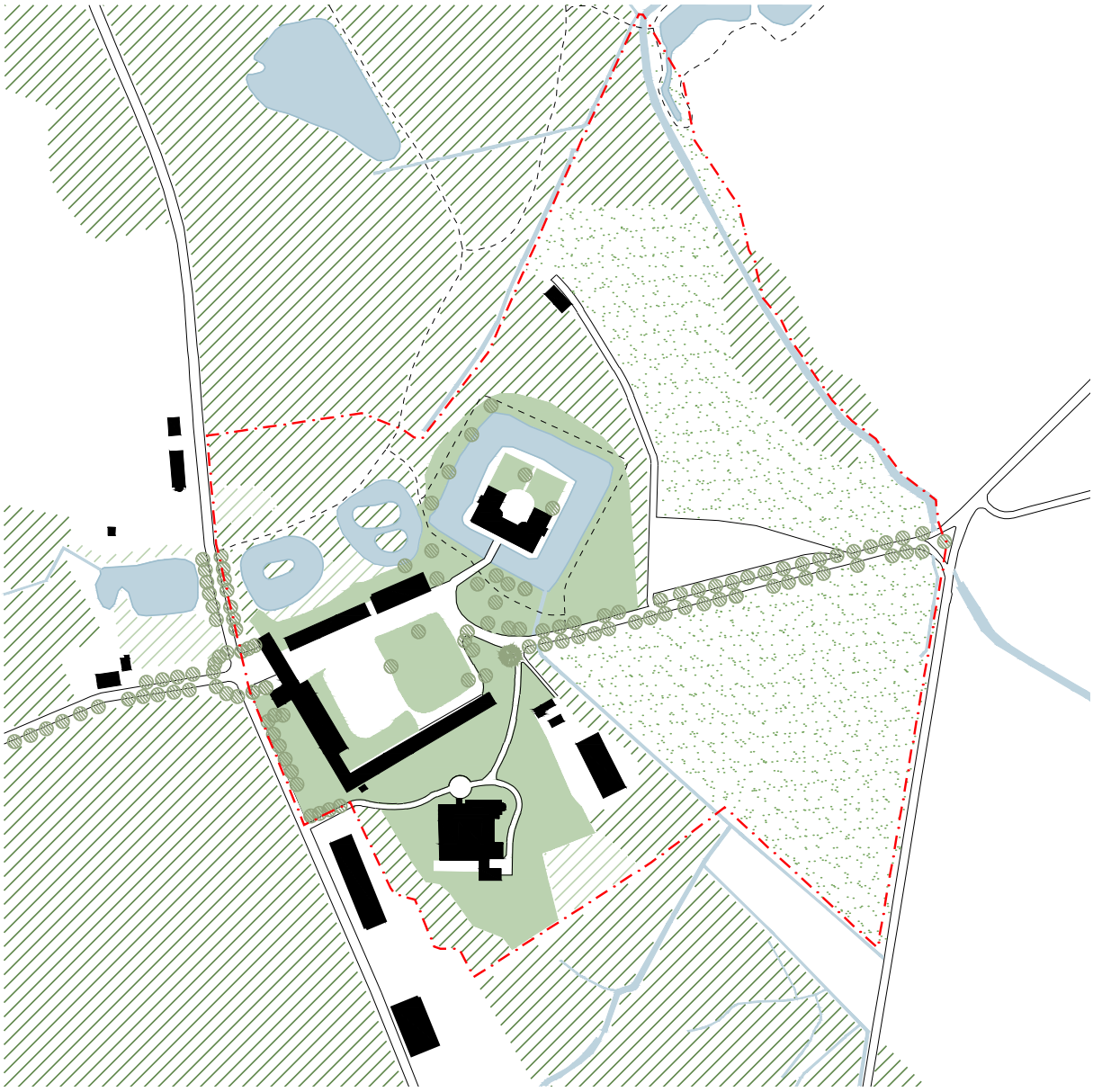
Områdets størrelse og afgrænsning
Lokalplanområdet omfatter de 3 ejendomme hhv. matr.nr. 1ab Benzon Hgd, Gjerrild med et grundareal på 101900m^2, matr. nr. 1ac Benzon Hgd, Gjerrild med et grundareal på 7180m^2 samt mat.nr. 1z Benzon Hgd., Gjerrild med et grundareal på 76750m^2. Lokalplanens samlede areal, som registreret i matriklen, udgør 185830m^2, svarende til 18,58 ha.

Lokalplanområdet afgrænses mod øst af det offentlige vandløb Hovå, der ligger midt gennem det østlige skel. Afgrænsningen mod vest udgøres af kommunevejen Hestehavevej. Mod syd og nord defineres afgrænsningen af de matrikulære skel.

Områdets zonestatus
Hele lokalplanområdet er i landzone og fastholdes i landzone.

Områdets nuværende anvendelse
Sostrup Slot og Gods har været drevet som skov- og landbrugsejendom med tilhørende boliger.

Før nuværende ejer overtog anlægget, har det gennem tiden også fungeret som kloster, retrætested, kursus- og konferencecenter samt restaurant.



Situationsplan 2024

Trafikale forhold
Vejadgang til lokalplanområdet sker fra Grenåvej i nordøst, og fra Hestehavevej i vest. Fra Hestehavevej er der ligeledes adgang til lokalplanområdet via en overkørsel ved gårdsplads, samt via sti/jordvej der forbinder videre til stisystem af jordveje i skoven, Hestehave, nord for lokalplanområdet.

Indenfor lokalplanområdet findes parkeringsmulighed for besøgende primært med ankomst fra Grenåvej, via alléen, Maria Hjerte Engen. Dertil findes et mindre antal parkeringsmuligheder med ankomst fra Hestehavevej.

Landskab
Lokalplanområdet afgrænses mod nordøst af Hov Å samt tilstødende våde mosearealer med grupper af beplantning og en mindre bebyggelse ved Gjerrild, beliggende på en sydvendt skråning. Mod nordvest afgrænses området af et skovbryn op mod det større skovområde Hestehave. Mod sydvest afgrænses området af Hestehavevej samt åbne landbrugsflader og mindre skovpartier. Mod sydøst afgrænses området af en landbrugsejendom med tilhørende erhvervsdrift samt et skovparti, hvorefter det lavtliggende område Skidne Enge fortsætter langs Hov Å og skråner op mod et nyere boligområde.
Sostrup ligger karakteristisk på overgangen mellem morænen mod vest og de lave enge ned mod havet mod øst. Terrænet falder jævnt fra sydvest mod nordøst fra ca. kote 15 til ca. kote 7, med de laveste partier omkring kote 4 nær Hov Å. Terrænfaldet er overvejende jævnt, men med lokale variationer og mindre terrænspring, særligt omkring avlsbygningerne, hvor bebyggelsen er tilpasset det skrånende morænelandskab.

Landskabet er struktureret omkring hovedbygningen med tilhørende parkanlæg, voldgrav og søer. Voldgraven omkring hovedbygningen samt de to tilknyttede søer udgør markante landskabselementer. Parken er karakteriseret ved store, ældre træer, herunder veterantræer, samt lysåbne plænearealer og stiforløb. Herudover indgår en mindre skovbevoksning inden for lokalplanområdet, som ligger i tilknytning til fredskov uden for området, hvilket bidrager til en landskabelig og økologisk sammenhæng. Desuden findes levende hegn, skovbryn og stendiger, som udgør vigtige strukturerende elementer i landskabet.

Fra gårdspladsen ved avlslængerne udgår to markante sigtelinjer. Mod nordøst er der en akse gennem porten og slotsgården mod hovedbygningen med mulighed for udsyn over det skrånende landskab mod Hov Å. Mod øst strækker en historisk allé, kastanjealléen, sig i retning mod Gjerrild Kirke.

Natur
Naturindholdet i området omfatter skov, vandmiljøer og lavbundsarealer. De centrale naturelementer er voldgraven, de to søer samt vandløbet langs områdets nordøstlige afgrænsning. De lavtliggende arealer mod nordøst fremstår delvist som fugtige enge og moseprægede områder. Omkring bebyggelsen findes parklignende arealer med plejede plæner og spredte

træer, som bidrager til en variation i naturtyper og levesteder.

Samlet fremstår lokalplanområdet som et varieret landskab med en tydelig sammenhæng mellem terræn, beplantning, vand og bebyggelse.

Eksisterende bebyggelse og anlæg
Sostrup rummer bygninger fra flere forskellige tidsperioder, heraf flere fredede. Hovedbygningen er beliggende på et voldgravsanlæg og avlsgårdens bygninger vender mod en åben gårdsplads.

Det samlede anlæg bestående af hovedbygningen, voldgraven og broer samt avlsgården repræsenterer tilsammen et velbevaret herregårdsanlæg af stor kvalitet.

Hovedbygningen er en repræsentant for et velbevaret trefløjet renæssanceanlæg på et voldsted omgivet af vandfyldte voldgrave. Hovedbygningen har et markant og monumentalt udtryk, som er fredet.

Luftfoto Sostrup.

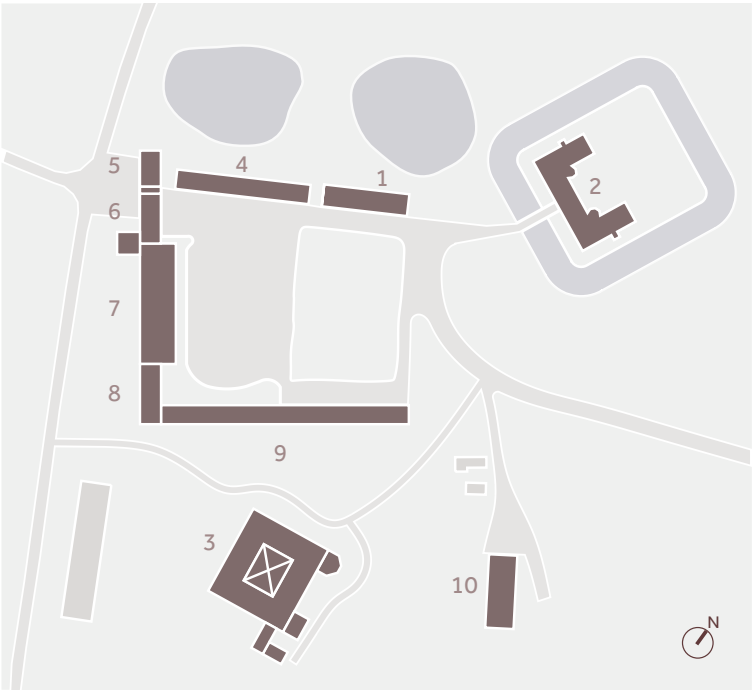
Avlsbygningerne med deres funktionsorienterede, prunkløse ydre underlægger sig det indbyrdes hierarki mellem hovedbygning og avlslænge.

Avlsgården omkring gårdspladsen har stået i sin nuværende form fra omkring 1840, hvor forpagterboligen blev opført og kampestenslængen blev færdiggjort. Her ligger hovedvægten i anlægget, og det er herfra herregården gennem tiden er blevet drevet på tværs af ejerskifter og forskellige anvendelser, herunder som mejeri, skovejendom og i forbindelse med dyrkning af jorderne.

Gennem tiden har der været opført mindre bygninger, som efter behov også er blevet nedrevet. Disse småbygninger har været knyttet til driften, eksempelvis drivhuse, læ- og ly-bygninger til mindre dyrehold, fasaneri m.m.

Den mest markante ændring er anlæggelsen af klosterbygningen i 1991. Her sker en tydelig forskydning i hierarkiet mellem bygningskroppe. Orienteringen af klosteret, som følger de religiøse principper, bryder Sostrups indre hierarki og skala.

Bygningernes tilstand samt overvejelser og principper for den fremtidige renovering er beskrevet nærmere i bilag 1.



Oversigtskort, bygningsnummer og fredningsstatus.

Bygning 1: Forpagterboligen (fredet)

Bygning 2: Sostrup Hovedbygning (fredet)

Bygning 3: Kloster

Bygning 4: Kampestenslængen (fredet)

Bygning 5: Bolig (fredet)

Bygning 6: Lejlighed (fredet)

Bygning 7: Agerumslade / Staklade (fredet)

Bygning 8: Lejlighed (fredet)

Bygning 9: Lejlighed (fredet)

Bygning 10: Forsyningsbygning

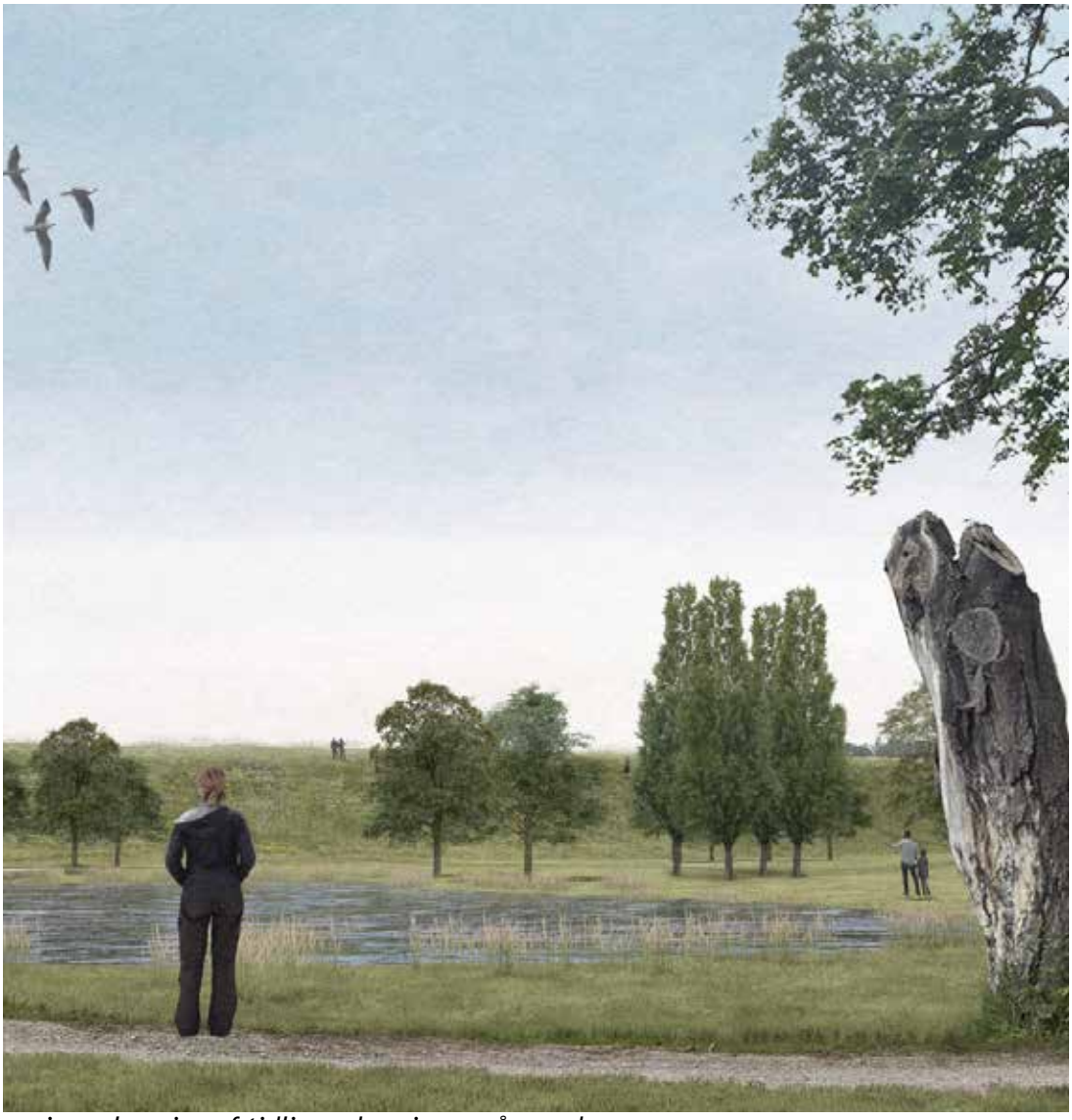
Fremtidige nye bygninger
Den nye bebyggelse på Sostrup bygger videre på den karakter og struktur, der allerede kendetegner Sostrup. Der tages afsæt i Sostrups traditionelle materialeholdning med fokus på høj kvalitet - både kunstnerisk og i relation til materialer, håndværksmetoder og traditioner. Den nye bebyggelse, der føjes til det eksisterende, har fokus på kontinuitet og genkendelighed i former, symboler, proportioner, farver, materialer, atmosfære og stedsidentitet.
Nyt byggeri skal ikke genskabe noget, der engang var, men derimod bidrage med en ny funktion og et nyt formsprog, der finder genklang i det eksisterende og med respekt for omgivelserne.
Arkitekturen skal forstærke fortællingen om Sostrup som et vedblivende historisk sted i fortsat udvikling med respekt for det oprindelige bygningsanlæg.

Se bilag 1 side 46-51, der redegør nærmere for designprincipper for det nye byggeri.

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse
Lokalplanen giver mulighed for at området kan anvendes til kurser, konferencer og undervisning med tilhørende formidlings-, aktivitets- og overnatningsmuligheder.
Lokalplanen sikrer, at der kan opføres nye bygninger, så de fremtidige behov i forbindelse med aktiviteterne på Sostrup kan opfyldes.

Disponering
Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder.
Delområde 1 omfatter alle de eksisterende bygninger, hvor der er mulighed for ombygninger, opførelse af nye bygninger og tilbygninger.
Delområde 2 omfatter et ubebygget areal, hvor der er mulighed for opførelse af en større bygning med tilhørende parkeringspladser.



Oversigtstegning, placering af tidligere bygninger på grunden.

Bebyggelse og anlæg
De fremtidige byggefelter udgøres af både større felter samt af mere præcise og afgrænsede byggefelter, hvor der tidligere har været opført bygninger. Byggefelterne syd for Avlsgården er rummelige, således at de giver mulighed for fleksibilitet i de områder ved klosterbygningen og ved forsyningsbygningen, hvor eventuelle nytilkomne bygninger ikke kommer i konflikt med helhedsoplevelsen af de fredede bygninger. Inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen eller i den umiddelbare nærhed af Avlslængerne, er en række placeringer fra tidligere bygninger blevet udvalgt, der skal sikre, at potentielle fremtidige bygninger opføres med afsæt i Alvsgårdens historiske udvikling.

Byggefelt UBF1 giver mulighed for byggeri under terræn og med et præcist og afgrænset omfang.

Byggefelt BF2 kan anvendes som adgangsbygning, mens selve funktionerne placeres i bygning under terræn.
At byggerierne opføres under terræn, skal sikre at de åbenlyse kulturværdier i det specifikke område fastholdes.

Byggefelterne BF1, BF3, BF4 og BF6 giver mulighed for opførelse af mindre nye bygninger, hvor der tidligere har været bebyggelse.

Byggefelt BF5 er udlagt på klosterets side mod Hestehavevej, bort fra avlsgården og hovedbygningen, for at mininimere påvirkningen af de eksisterende bevaringsværdige bygningsanlæg.

Byggefelt 7 ligger i den sydlige del af lokalplanområdet og giver mulighed for en større bygning, hvor denne ikke vil påvirke de fredede bygninger omkring godset og slottet.

Udformningen af nye bygninger over terræn, tager udgangspunkt i 4 designprincipper. Se bilag 1, side 46-51.

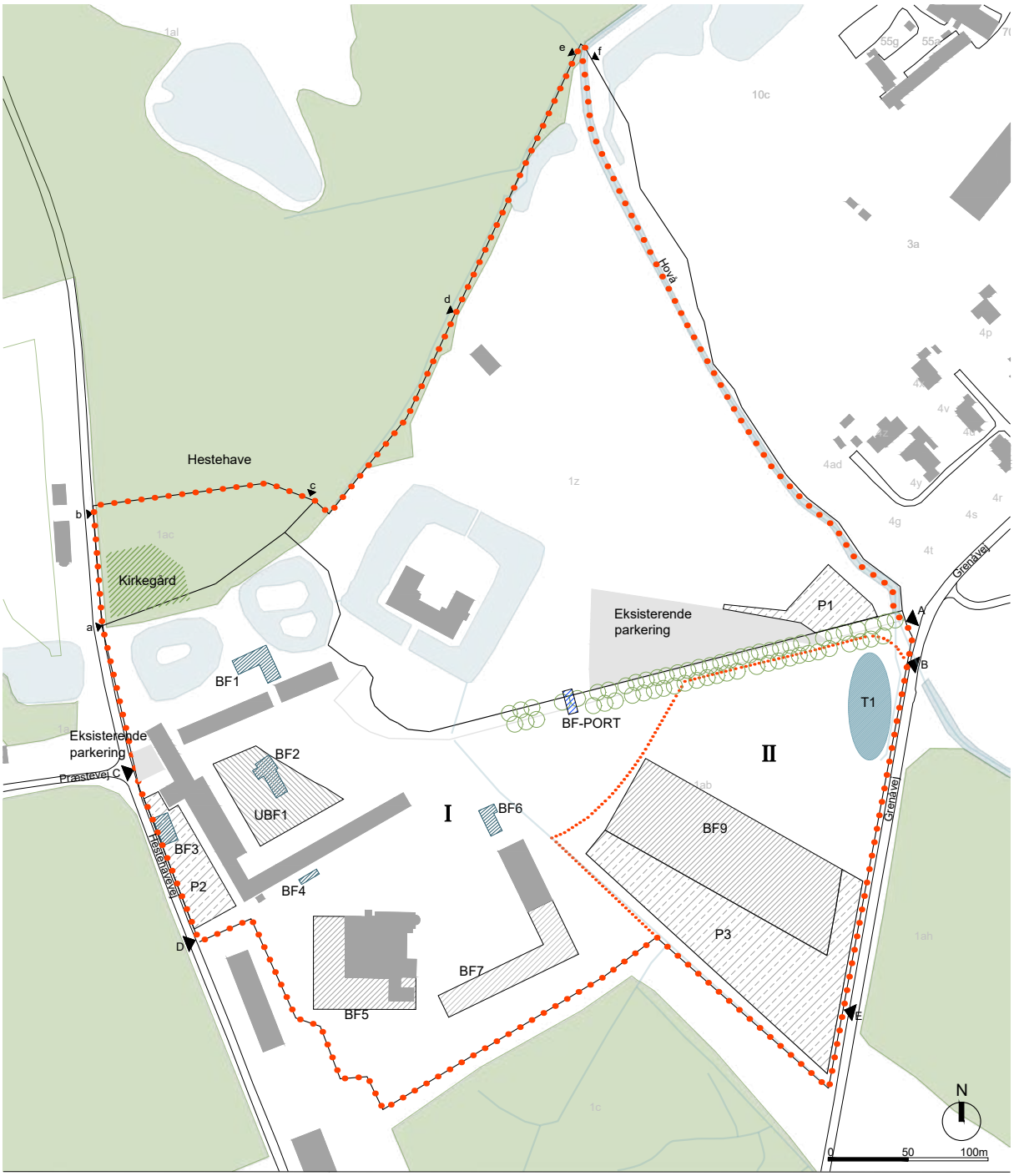
Bortset fra bygning i byggefelt BF9, må bygningshøjden for bygninger på terræn ikke overstige 8,5 meter.

Byggefeltet BF9 giver mulighed for et større byggeri, hvor der kan etableres en ankomstbygning med samlingssal, udstillingsområde og mødefaciliteter m.m. der muliggør dialog, vidensdeling og fordybelse.

Bygningshøjden for bygning i byggefelt BF9 må inklusiv lysindtag ikke overstige 11,0 meter. Bygningshøjden nødvendiggøres af ønsket om at bygningen udføres som et landskabselement, samtidigt med at bygningen skal have funktion af samlingshal og innovativt lærings- og udstillingsrum.

Områderne P1, P2 og P3 giver mulighed for etablering af de nødvendige parkeringspladser.

For det samlede anlæg på matrikel 1 ab Benzon Hgd., Gjerrild (eksklusiv matrikel 1z Benzon Hgd., Gjerrild som indeholder hovedbygningen) må bebyggelsesprocenten ikke overstige 25.



SIGNATURFORKLARING

- Lokalplanområde
- Delområdeafgrænsning
- Matrikelskel
- I Delområdebetegnelse
- A Vejadgang - princip
- a Stiadgang - princip
- Eksisterende parkeringsareal
- T1: Nyt bluespot, principiel placering
- Skov
- Vand og vandløb
- BF1-BF9: Byggefelt - bygning
- BF1-BF9: Byggefelt - bygning, historisk fodaftryk
- P1-P3: Område for mulig parkering
- UBF1: Byggefelt - under terræn
- Byggefelt port
- Kastanieallé

Oversigtstegning, fremtidige nye byggefelter på grunden.

Veje, stier og parkering

Veje
Lokalplanen fastholder den eksisterende vejadgang fra Grenåvej mod øst, samt fra Hestehavevej mod vest. Endvidere fastholdes den eksisterende overkørsel fra Hestehavevej ud for Præstevej. Internt på lokalplanområdet udlægges veje så service- og driftsformål kan opfyldes.
Der etableres ny vejadgang E fra Grenaavej til P3 samt ny vejadgang D fra Hestehavevej til P2, se kortbilag 2.

Stier
Der fastholdes stiadgang over en jordvej fra Hestehavevej gennem lokalplanområdet til stiadgang ind i skoven, Hestehave.

Der fastholdes desuden stiadgang fra Hestehavevej til den lille kirkegård, via jordvej. Som vist på lokalplankort 2.

Eksisterende stier i lokalplanområdet opretholdes.

Stierne gennem lokalplanområdet sikrer en fortsat mulighed for at anvende dele af området rekreativt for de omkringboende.

Parkering
Eksisterende parkeringsplads langs Maria Hjerte Engen opretholdes.
Der udlægges nye parkeringsarealer, P1, P2 og P3, således at fremtidige behov for parkering kan dækkes indenfor lokalplanområdet. Se kortbilag 2.

Grønne områder, landskab og beplantning

Grønne områder
Indenfor lokalplanområdet opretholdes og etableres grønne områder som understøtter de pædagogiske formål, i overensstemmelse med de bevaringsværdier som området rummer.

Lokalplanen er med til at sikre, at de landskabelige træk bevares, genetableres og forstærkes, således det understøtter det værdifulde kulturmiljø, som området er udpeget som.

Alleen langs Maria Hjerte Engen bevares med lokalplanen og driftes som et vigtigt element for lokalplanområdet.

Indenfor lokalplanområdet findes flere vigtige veterantræer. Disse bevares med lokalplanen som en væsentlig del af områdets udtryk og som en vigtig ressource for dyreliv.

Bevaring

Bortset fra Bygning 3 – Klostret og Bygning 10 – Forsyningsbygning, er alle anlæggets bygninger fredet. For de fredede bygningers vedkommende betyder det, at fredningsmyndighedens godkendelse skal indhentes i tilfælde af ombygningsarbejder.

Zoneforhold og bonusvirkning
Området fastholdes i landzone.

Bonusvirkning i forhold til landzonetilladelser
Lokalplanen erstatter de landzonetilladelser til ændret anvendelse af arealet, bebyggelse samt anlæg i landzone jf. planlovens § 15, stk. 4 og § 35 stk. 1 nr. 5, som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse jf. lokalplanens § 15.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

VANDOMRÅDEPLAN

Lokalplanen er i overensstemmelse med den statslige vandområdeplan.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL NORDDJURS KOMMUNEPLAN 2025

Med henblik på at bringe lokalplanen i overensstemmelse med Norddjurs Kommuneplan 2025 udarbejdes samtidigt med lokalplanen et tillæg til Kommuneplan 2025.

Retningslinjer

Lokalplanområdet ligger indenfor henholdsvis værdifuldt kulturmiljø og bevaringsværdigt landskab, udpeget i Kommuneplan 2025. Nærværende lokalplan understøtter begge udpegninger og fastlægger rammer, der tager hensyn til de værdier, som er knyttet hertil.

Værdifuldt kulturmiljø
Hele lokalplanområdet er beliggende inden for udpegningen af værdifuldt kulturmiljø, benævnt ”Sostrup”. Udpegningen har til formål at beskytte repræsentative og egnstypiske kulturmiljøer. For Sostrup knytter de væsentligste værdier sig til herregårdsbygningerne og de tilhørende parkelementer samt bygningernes placering i landskabet og med hovedbygningen og avlsgårdens indbyrdes orientering mod hinanden.
Lokalplanen opretholder disse værdier.

Bevaringsværdigt landskab
Lokalplanområdet er endvidere beliggende inden for det bevaringsværdige landskab ”Sostrup Herregårdslandskab”. Udpegningen omfatter landskabselementer, som ønskes bevaret, herunder store markenheder, markante skovbryn, herregårdsbygninger, intakte diger samt parkelementer.
Lokalplanen opretholder disse værdier.

Klimatilpasning
I forbindelse med klimaforandringerne vil der være øget risiko for oversvømmelser fra både regnvand og stigende grundvand. Oversvømmelser fra overfladevand vil primært kunne forekomme ved skybrudshændelser, hvor regnmængderne overstiger kapaciteten i de almindelige regnvandssystemer. Det er ejers eget ansvar at beskytte sin ejendom mod sådanne ekstremhændelser gennem midlertidige eller permanente løsninger.

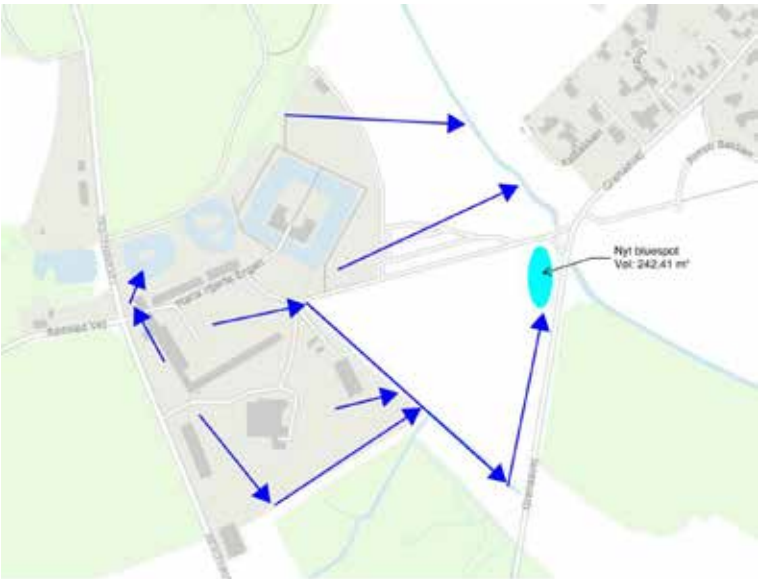
Retningslinjerne i Kommuneplan 2025 for klimatilpasning og planlægning foreskriver, at:
I planlægning for nye områder eller ændret anvendelse, skal der udarbejdes en helhedsplan for al vandhåndtering. Helhedsplanen skal sætte fokus på alle oversvømmelseskilder inklusive terrænært grundvand, overfladevand, havvand og vandløb, samt vurdere effekterne på strømningsveje. I hel-

hedsplanen skal der indarbejdes alle enkelte procedurer for vandhåndtering og håndteres for eventuelle koblede hændelser, sådan risici og mulige afværgeforanstaltninger er tilstrækkelige og målrettet situationsbilledet.
Regnvand fra hverdagsregn bør som udgangspunkt kunne nedsives
lokalt, mens kraftig regn skal kunne håndteres i bassiner eller afledning til recipient, naturlige forhold skal så vidt muligt bibeholdes. Der skal derfor i forbindelse med lokalplanlægning ske en undersøgelse af hvorledes regnvand håndteres og hvorledes systemet fungere i forbindelse med kraftige skybrud.
Afværgeforanstaltninger i forhold til regnvand, havvand osv skal som udgangspunkt etableres med et rekreativt og naturligt miljø for at skabe multifunktionelle løsninger.

Lokalplanområdet ved Sostrup Slot er flere steder påvirket af regnvand ved skybrud. Området skråner mod øst, og jordbunden består hovedsageligt af lerede aflejringer, hvorfor der ikke kan forventes væsentlig nedsivning. Regnvand vil derfor primært strømme på terræn langs de naturlige strømningsveje og samles i eksisterende lavninger og såkaldte bluespots.

Der er udarbejdet en vandhåndteringsplan for området, hvor eksisterende strømningsveje og bluespots er analyseret ved hjælp af KAMP og SCALGO. Analysen viser, at der ved en 100-års regnhændelse sker opstuvning af vand i naturlige lavninger inden for området. For at undgå øget risiko for oversvømmelser i omkringliggende områder skal eksisterende strømningsveje opretholdes, og der skal etableres erstatningsvolumen for eksisterende bluespots, så områdets nuværende kapacitet til midlertidig tilbageholdelse af regnvand fastholdes i den fremtidige situation.

Terrænregulering og udformning af friarealer skal derfor ske, så overskydende regnvand kan ledes kontrolleret væk fra bygninger og opholdsarealer og tilbageholdes på terræn ved ekstreme regnhændelser op til en 100-års hændelse, uden at risikoen for oversvømmelser opstrøms eller nedstrøms lokalplanområdet forværres.



Forslag til nye vandveje.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KULTURARV

Kulturmiljø og bevaringsværdige bygninger

Bevaringsværdige bygninger
Anlægget indeholder ingen bygninger, der er kategoriseret som bevaringsværdige.

Bygningsfredning
Anlægget indeholder følgende fredede bygninger:
- Bygning 1 – Forpagterboligen
- Bygning 2 – Sostrup Hovedbygning
- Bygning 4 – Kampestenslængen
- Bygning 5 – Bolig
- Bygning 6 – Udlejningsbolig og lejligheder
- Bygning 7 – Agerumsladen
- Bygning 8 – Lejligheder
- Bygning 9 – Lejligheder og bolig

Landskabsfredning
Der findes ikke landskabsfredninger indenfor lokalplanområdet.

Arkæologiske interesser

Museum Østjylland har fremsendt følgende udtalelse:

"Museum Østjylland er for tiden, i samarbejde med ejerne, i gang med forskellige undersøgelser, der skal afklare, om der ligger ældre forgængere til Sostrup på stedet. Indtil videre har georadar undersøgelserne afsløret mulige spor på gårdspladsen. Det er endnu usikkert præcist, hvad det er, som radaren har fundet, men det kunne tyde på, at der under den eksisterende hovedbygning ligger spor efter en forgænger. Sostrup er kendt fra skriftlige kilder fra 1300-tallet, så det er på ingen måde umuligt, at der kan, ligger spor efter eventuelle forgængere derude. Dette betyder, at der kan være spor efter hidtil uregistrerede fortidsminder i lokalplanområdet. De eventuelle fortidsminder er beskyttet af museumslovens § 27 og skal derfor arkæologisk undersøges inden eventuelle anlægsarbejder.

Museum Østjylland anbefaler derfor, at der foretages en arkæologisk forundersøgelse af de berørte arealer inden anlægsarbejdet påbegyndes. Dermed kan det konstateres, om der er fortidsminder, og omfanget kan blive afdækket med henblik på en egentlig undersøgelse. Dette for at anlægsarbejdet ikke skal forsinkes unødigt af en arkæologisk undersøgelse.

Derudover skal bygherre altid være opmærksom på, at hvis der under jordarbejdet findes spor af fortidsminder i form af arkæologiske genstande eller anlæg, skal der i henhold til Museumsloven § 27, stk. 2 ske standsning af anlægsarbejdet, i det omfang det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til Museum Østjylland (tlf. 8712 2600)"

Fortidsminder

Indenfor lokalplanområdet findes det fredede fortidsminde Sostrup voldsted, samt flere ikke-fredede fortidsmindefund. Se kortbilag 3.

Dispensation for fortidsmindebeskyttelsen
I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen har Norddjurs kommune meddelt dispensation fra naturbeskyttelseslovens §18 til 2 byggefelter i lokalplanen, da 2 af disse, BF1 og BF6, er udlagt inden for beskyttelseslinjen for Sostrup Voldsted, som ligger indenfor lokalplanområdet.

INTERNATIONAL NATURBESKYTTELSE

Efter internationale aftaler har Danmark et særligt ansvar for at sikre bevaringsstatus for naturområder og arter, som har international betydning. Der er udpeget særlige bevaringsområder – de såkaldte Natura 2000-områder, hvor Danmark har en særlig forpligtigelse til at varetage natur og biodiversitet, som er beskrevet i udpegningsgrundlaget jf. habitatbekendtgørelsen.

Natura 2000-områder
I henhold til bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, skal der foretages en vurdering af, om projekter i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt.

Nærmeste Natura 2000-område ligger ca. 3 kilometer nord og nordøst for byggefeltet. Der er tale om Natura 2000-område N263 – Nordvestlige Kattegat, der på nærmeste punkt indeholder EF-fuglebeskyttelsesområde F127 – Nordvestlige Kattegat.

Udpegningsgrundlaget for F127 er syv arter af ynglende kyst- og havfugle, syv arter af trækkende kyst og havfugle samt to arter af kystfugle, der både tager ophold i F127 som trækkende og ynglende. Bortset fra mosehornugle og trane, vil arterne sjældent tage ophold i et område så langt fra kysten/havet.

For mosehornugle og trane er lokalplanområdet for forstyrret til, at det vil være attraktivt for dem. Norddjurs Kommune vurderer, at udpegningsgrundlaget ikke vil blive påvirket af opførelse af kommende bygninger. En påvirkning af Natura 2000-området og dets udpegningsgrundlag vurderes derfor at kunne udelukkes.

Særligt beskyttede arter
I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er der gennemført en screening for forekomst af levesteder for arter omfattet af EU's habitatdirektiv inden for lokalplanområdet.

Rapporten dokumenterer forekomst af flere arter af flagermus samt stor vandsalamander inden for området. Den fulde rapport kan rekvireres ved henvendelse til Norddjurs Kommune.

Området omkring slotsparken rummer flere store veterantræer (over 100 år gamle). Disse træer udgør væsentlige levesteder for flagermus og er afgørende for at opretholde områdets økologiske funktionalitet. På den baggrund fastsætter lokalplanen, at veterantræer skal bevares. Generelt må træer inden for lokalplanområdet ikke fældes, før tilstedeværelsen af flagermus er fastlagt, og træer vurderet som veterantræer skal bevares.

Området vurderes desuden at udgøre et vigtigt landhabitat for stor vandsalamander.

Området fungerer endvidere som spredningskorridor for odder.

Lokalplanen ændrer ikke områdets anvendelse eller de eksisterende forhold på en måde, der vurderes at påvirke disse funktioner væsentligt.

NATIONAL NATURBESKYTTELSE

Grønt Danmarkskort
En del af lokalplanområdet er omfattet af udpegning som værdifulde naturområder og økologiske forbindelser. De værdifulde naturområder indeholder en række temaer som er medtaget, da det vurderes, at de på den ene eller anden måde er værdifuld – enten i sig selv eller i kombination med andre områder. I lokalplanområdet er den mørkerøde markering delvis §3 beskyttede arealer og en åben mark der ligger lavt i landskabet.

Lokalplanen giver mulighed for ny bebyggelse i det sydlige område der berører byggefelt 9. Byggefeltet berører ikke områder der er omfattet af §3 beskyttet natur.

Illustration viser værdifulde naturområder med rød markering, og mulige naturområder med rød skravering.

Skovbyggelinje
Hele lokalplanområdet er beliggende indenfor skovbyggelinjen jf. naturbeskyttelseslovens §17.
Norddjurs Kommune kan dispensere fra skovbyggelinjen eller Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø kan ophæve/ reducere skovbyggelinjen i forbindelse med lokalplanlægningen for området.

§3 områder
Inden for lokalplanområdet findes flere områder der er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens §3.

Søer og voldgrav er registreret som §3-beskyttet søer.

Mod nord i lokalplanens afgrænsning findes Hov Å, som er et beskyttet vandløb, i umiddelbar relation til åen findes 2 §3 beskyttede moser samt et §3-beskyttet engområde, der strækker sig framoser mod sydøst.

Lokalplanen respekterer de beskyttede §3 arealer og der anvises ikke byggefelter eller sker tilstandsændringer indenfor områderne.

Beskyttede fortidsminder
Sostrup Voldsted er fredet fortidsminde i henhold til naturbeskyttelsesloven §18. Det fredede areal måler i nord-syd ca. 115 m og i øst-vest ca. 110m. Fortidsmindet er beskyttet med en 100 m beskyttelselinje.

Fredskov
Der findes ikke fredskov indenfor lokalplanområdet.

KYSTNÆRHEDSZONE

Området påvirker ikke på noget sted den kystlandskabelige helhed. Bebyggelsens kan ikke ses fra det åbne kystlandskab, da den ligger i den yderste del af zonen på en sydvendt skråning, som vender væk fra Kattegat-kysten.

Lokalplanområdet ligger ca. 2.8 km fra kysten i udkanten af en bymæssig be-byggelse.

TEKNISK FORSYNING

Varmeplan
Varme forsynes af det lokale fjernvarmeværk: TLV forsyning, Gjerrild afdeling.

Vandforsyning
Vand forsynes fra egen boring. Eurofins monitorerer vandkvalitet.

Spildevand
Området er omfattet af spildevandsplan 2014-2022.

Elektricitet
Elektricitet leveres af Konstant Net A/S.

Renovation
Sortering, opbevaring og håndtering af affald skal ske i henhold til Norddjurs Kommunes gældende affaldsregulativer. Lokalplanen ændrer ikke forhold for renovation.

Grundvand

Projektet er beliggende i Område med Drikkevandsinteresser (OD) og delvis beliggende indenfor Gjerrild vandværks indvindingsopland. Eventuelt udvidelse af den eksisterende bygningsmasse og etablering af parkering vurderes ikke at være en aktivitet der truer grundvandet.

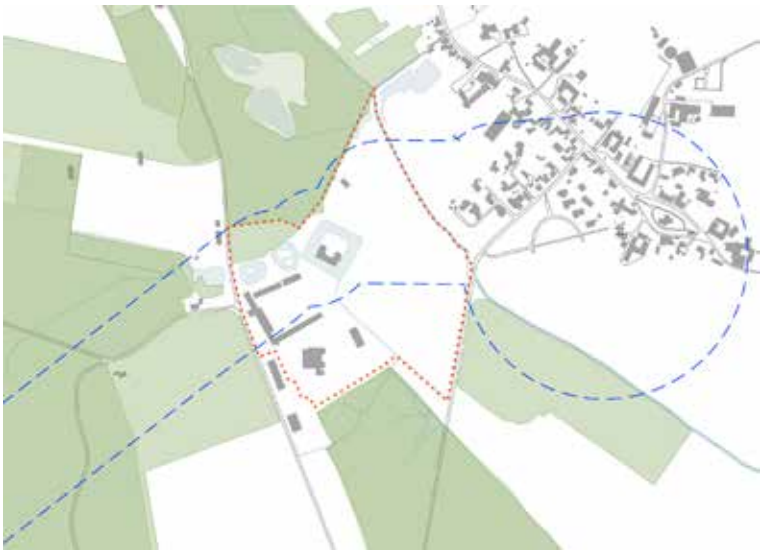


Illustration viser lokalplanområde med rød prik og område med indvindingsopland uden for OSD, med blå stipling.

MILJØVURDERING

Ifølge "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter" skal der gennemføres en miljøvurdering, hvis en lokalplan og/eller et projekt antages at få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Norddjurs Kommune har på baggrund af en screening vurderet, at planen ikke kræver udarbejdelse af en miljøvurdering. Beslutningen om at planen ikke kræver miljøvurdering er truffet, da planen udelukkende fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan, som vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet jf. § 3, stk. 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

SERVITUTTER

Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens indhold, fortrænges af lokalplanen i henhold til planlovens § 18.

Private tilstandsservitutter, som er uforenelige med lokalplanen formål, kan aflyses med lokalplanen.

Servitutter, der fortrænges eller aflyses med lokalplanen, fremgår af lokalplanbestemmelserne § 17.

Andre private servitutter kan eksproprieres efter planlovens § 47, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af planen.

Der er på ejendommen tinglyst både tilstandsservitutter og rådighedsservitutter. Ingen af tilstandsservitutterne er uforenelige med lokalplanens formål eller indhold og ingen servitutter søges derfor aflyst i lokalplanen jf planlovens §14, stk. 2, nr .17

TILLADELSER EFTER ANDEN LOVGIVNING

Naturbeskyttelsesloven

Jf. naturbeskyttelsesloven må der, uanset lokalplanens bestemmelser, ikke ske ændringer i tilstanden for de beskyttede naturtyper før der er givet dispensation dertil fra Norddjurs Kommune.

Der må, uanset lokalplanens bestemmelser, ikke ske ændringer i tilstanden indenfor naturbeskyttelseslovens bygge- og beskyttelseslinjer, før der er givet dispensation dertil fra Norddjurs Kommune eller Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø har ophævet eller reduceret bygge og beskyttelseslinjen.

Jf. naturbeskyttelsesloven §18 må der, uanset lokalplanens bestemmelser, ikke foretages ændring i tilstanden af arealet inden for 100 m fra fortidsminder før der er givet dispensation dertil fra Norddjurs Kommune.

Skovbyggelinje
Hele lokalplanområdet er beliggende indenfor skovbyggelinjen, jf. naturbeskyttelseslovens §17.

Opførelse af nyt byggeri kræver en dispensation fra skovbyggelinjen ved hver enkelt ansøgning om byggeri eller en reduktion af skovbyggelinjen.
En dispensation kan påklages til Miljø- og Fødevareklagenævnet.

Der er meddelt dispensation fra Naturbeskyttelseslovens §17, skovbyggelinjen, til byggefelterne BF1 og BF6.

Skovloven

Lokalplanområdet indeholder ikke fredskov.

Museumsloven

Voldgraven har status som fortidsminde.

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke ske ændrin-

ger i tilstanden for voldgraven jf. museumsloven, før der er givet tilladelse hertil fra Slots- og Kulturstyrelsen.

Jordforureningsloven

Der er ikke registreret forurening V1 eller V2 på lokalplanområdets ejendomme.

Der kan - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke etableres miljøfølsom anvendelse inden for areal, som er registreret med jordforurening, før Norddjurs Kommune har frigivet arealet til formålet.

Hvis der i forbindelse med bygge- eller anlægsarbejde stødes på en forurening, skal arbejdet straks standses og forureningen skal anmeldes til Norddjurs Kommune. Arbejdet må først genoptages fire uger efter, at regionen har modtaget underretning om den konstaterede forurening.

Vandløbsloven

Lokalplanområdet afgrænses mod øst af det offentlige vandløb Hovå. Vandløbet er beskyttet jf. Naturbeskyttelseslovens §3. Der er ikke fastlagt beskyttelseslinjer omkring vandløbet.

Der må uanset lokalplanens bestemmelser ikke ske regulering af Hovå etableres broer/ske rørlægning/ændres beplantninger/fældes træer ved vandløb m.v. før Norddjurs Kommune har meddelt tilladelse hertil, jf. vandløbsloven.

Landbrugsloven

Ejendommene indenfor lokalplanområder er ikke noteret med landbrugspligt.

Øvrige forhold

Der skal indhentes tilladelse fra fredningsmyndigheden inden ombygningsarbejder på de fredede bygninger.

LOKALPLANBESTEMMELSER

Lokalplanens fastlægger rammerne for områdets anvendelse, udstykning og bebyggelse. Bestemmelserne fastlægges i henhold til Planloven. Lokalplanens juridiske retsvirkninger fremgår af § 18

Forslag til Lokalplan 139-707

I henhold til Lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 223 af 01. marts 2024) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål,

1.1 At udlægge lokalplanområdet til offentlige formål.

1.2 At sikre mulighed for opførelse af ny bebyggelse samt udvidelse af eksisterende bygninger.

1.3 At sikre at byggeri og anlæg indpasses i det bevaringsværdige miljø.

2. Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på matrikelkortet, kortbilag nr. 1 og omfatter følgende matrikler: matr. nr. 1ab Benzon Hgd., Gjerrild, matr.nr.1ac Benzon Hgd., Gjerrild og matr.nr. 1z Benson Hgd., Gjerrild

2.2 Lokalplanområdet er i sin helhed beliggende i landzone og forbliver i landzone.

2.3 Lokalplanområdet opdeles i delområderne I og II som vist på kortbilag 2.

3. Områdets anvendelse

3.1 <u>Delområde 1</u>
Området må anvendes til offentlige formål, så som undervisning, kurser, konferencer, tilhørende overnatningsfaciliteter, værksteder, administration og events med tilhørende faciliteter, så som parkeringsarealer og lignende.

3.2 <u>Delområde 2</u>
Området må anvendes til offentlige formål, så som ankomstbygning med samlingssal, udstillingsområde og mødefaciliteter m.m. med tilhørende parkeringspladser.
Der må ikke etableres overnatningsfaciliteter i Delområde 2.

4. Udstykning

4.1 Ingen bestemmelse om udstykning.

5.0 Vej-, sti- og parkeringsforhold

Veje

5.1 Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra kommunevejene Grenåvej og Hestehavevej via eksisterende overkørsler, i princippet som vist på kortbilag 2.
Der kan desuden etableres ny vejadgang E fra Grenaavej til P3 samt ny vejadgang D fra Hestehavevej til P2, se kortbilag 2.

Stier

5.2 Eksisterende stier i lokalplanområdet opretholdes.

5.3 Der skal inden for lokalplanområdet etableres nye stier, der underbygger anlæggets formål.

Parkering

5.4 Eksisterende parkeringsplads langs Maria Hjerte Engen opretholdes.
Der kan desuden etableres nye parkeringspladser indenfor områderne P1, P2 og P3. Se kortbilag 2.

6. Tekniske anlæg

6.1 Regnvandsbassin skal placeres indenfor delområde 2. Der udlægges byggefelt T1 til dette.

6.2 Regnvandsbassin skal udformes som naturlig sø og indgå i områdets landskabelige bearbejdning, som vist i princippet på kortbilag 2. Brinken må have en hældning på max 1:4.

7. Bebyggelsens omfang og placering

7.1 Den maksimalt tilladte bebyggelsesprocent omfattende den eksisterende bebyggelse og ny fremtidig bebyggelse på matrikel 1ab Benzon Hgd., Gjerrild må ikke overstige 25.

Øvrige matrikler indenfor lokalplanområdet må ikke tilføres ny bebyggelse.

7.2 Ny bebyggelse skal opføres indenfor byggefelterne, som de er vist på kortbilag 2.

7.3 Bygningshøjden for ny bygning i byggefelt BF9 må ikke overstige 11,0 meter.

Bygningshøjden for nye bygninger i de øvrige byggefelter må ikke overstige 8,5 meter.

Bygningshøjden måles fra terræn eller fra et af kommunen godkendt niveauplan jf byggelovens bestemmelser.

Vedrørende matrikler henvises til Kortbilag 1, Lokalplankort.

Vedrørende byggefelter henvises til Kortbilag 2, Lokalplankort.

8. Bebyggelsens udformning og fremtræden

8.1 Delområde 1
Ved istandsættelse og ombygning af eksisterende bebyggelse må anvendes træ, glas, mursten af tegl, kampesten, tagsten af tegl og stråtækning samt støbejern.

For ny bebyggelse skal facader fremstå i teglsten, pudset murværk, glas eller træ.

Bebyggelsens facader skal fremstå i farver, der kan dannes af hvidt, sort eller jordfarverne (okker, terra de sienna, umbra, engelskrødt, dodenkop) eller disse sidstnævnte farvers blanding med hvidt, gråt eller sort.

Tage skal udføres som sadeltag med rød eller brun tegl, strå, mørke tagplader, glas eller lignende.

8.2 Delområde 2
Bygningen i byggefelt BF9 opføres i princippet som et tøndehvælv, på udvendig side med en tæt bevoksning af grøn flora, så det mod Gjerrild by fremtræder som en blød bakke.
Mod parkeringspladsen P3 må der i bygningens grønne facade etableres de nødvendige åbninger i form af f.eks. indgange, flugtveje, vareindlevering etc.

Bygningens tag skal fremstå med grønt tag, med vækster, der egner sig til bygningens hældning.

Bygningens facader med indgangspartier og åbninger skal fremstå i tegl, natursten, træ og glas.

Bebyggelsens facader skal fremstå i farver, der kan dannes af hvidt, sort eller jordfarverne (okker, terra de sienna, umbra, engelskrødt, dodenkop) eller disse sidstnævnte farvers blanding med hvidt, gråt eller sort.

9. Ubebyggede arealer

Belægninger

9.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, belægning eller lignende gives et udtryk, der er i overensstemmelse med, og respekterer, de udpegede værdier, som hhv. Herregårdslandskab og værdifuldt kulturmiljø

9.2 Parkeringspladser udføres med befæstelser, som grus eller græs, eller tilsvarende, som landskabeligt passer ind i området.

Fri- og opholdsarealer

9.3 Ubebyggede arealer i relation til de fredede bygninger skal bevares, genetableres og forstærkes med afsæt i de karakteristika, der knytter sig til herregårdslandskabet, det værdifulde kulturlandskab og de pædagogiske visioner for anlægget.

9.4 Ubebyggede arealer, som ikke er underlagt fredninger, og som ikke benyttes til veje, stier, parkering, programmer med pædagogiske tiltag og lignende skal fremstå som grønne arealer.

Hegn og beplantning

9.5 Kastanjealleen langs Maria Hjerte Engen bevares, som vist på kortbilag 2.

9.6 Hegning indenfor området skal primært fremstå som levende hegn, med mulighed for markering af overgange/indgange, der passer til områdets tema. Der kan som supplement opsættes stakitter.

9.7 Træer med en stammediameter over 30 cm og veteran-træer over 100 år udgør her en kritisk ressource som dag- og sommerrastesteder for flagermus og skal bevares.

10. Terrænregulering

10.1 Indenfor lokalplanområdet kan der terrænreguleres op til +/- 0,5m uden særlig tilladelse.

10.2 Indenfor lokalplanområdets byggefelter kan der i forbindelse med byggeri og anlæg terrænreguleres op til +/- 1m , hvilket tillades ved den samtidige udstedelse af byggetilladelse til byggeri og anlæg.

10.3 Der må ikke foretages terrænregulering nærmere end 1m fra skel.

10.4 Al terrænregulering mod skel skal ske ved udjævning/tilpasning til de tilstødende arealer.

10.5 Terrænreguleringen måles fra naturligt terræn eller et eller flere niveauplaner fastlagt af kommunen jf byggelovens bestemmelser.

11. Miljøforhold

Ingen bestemmelse om miljøforhold.

12. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse og ændret anvendelse

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

12.1 Der er etableret anlæg til håndtering af overfladevand som beskrevet i § 6.1 og 6.2;

13. Grundejerforening

Ingen bestemmelse om grundejerforening.

14. Bevaring

Ingen bestemmelse om bevaring.

15. Bonusvirkning

15.1 Lokalplanområdet er i sin helhed beliggende i landzone og forbliver i landzone. I medfør af planlovens § 15, stk. 4, erstatter lokalplanen de landzonetilladelser efter § 35, stk. 1, som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse.

15.2 Følgende foranstaltninger anses ved lokalplanens endelige vedtagelse for meddelt landzonetilladelse:

1) Opførelse af ny bebyggelse og tilbygning til eksisterende bebyggelse jf. § 7 stk. 7.1, 7.2 og 7.3 samt § 8 stk. 8.1 og 8.2 til overnatning, undervisningsformål, ankomstbygning, events og udstilling inden for byggefelterne, som vist på kortbilag 2.

2) opførelse af teknisk anlæg inden for byggefelt T1 i overensstemmelse med §6 (blue spot)

3) anlæg af parkeringspladser inden for parkeringsfelterne P1, P2, P3 i overensstemmelse med § 5.4,

4) terrænregulering i overensstemmelse med § 10.

15.3 De i 15.2 nævnte tilladelser er betinget af, at:

1) bebyggelse og anlæg udføres i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser og de tilhørende kortbilag,

2) at det fornødne antal parkeringspladser knyttet til bebyggelsens omfang og anvendelse er etableret, inden ny bebyggelse tages i brug.

16. Servitutter

16.1 Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planens bestemmelser.

16.2 Følgende servitutter fortrænges af lokalplanen:
Der er ingen private tilstandsservitutter, som fortrænges af planen.

17. Ophævelse af lokalplan

Der er ingen gældende lokalplan.

18. Lokalplanens retsvirkninger

Midlertidige retsvirkninger af lokalplanforslaget

I perioden fra lokalplanforslaget offentliggøres og indtil den af kommunalbestyrelsen endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, gælder der midlertidige retsvirkninger. Det betyder, at ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke må bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for at foregribe den endelige plans indhold.

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan kommunalbestyrelsen tillade, at en ejendom, der er omfattet af lokalplanforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget. Det forudsætter dog, at det aktuelle projekt er i overensstemmelse med kommuneplanen, og at der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger gælder i højst 1 år fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

Lokalplanens retsvirkninger

18.1 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planen.

18.2 Den nuværende lovlige anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil.

18.3 Lokalplanen medfører ikke i sig selv, at anlæg m.v., som er indeholdt i planen, skal etableres.

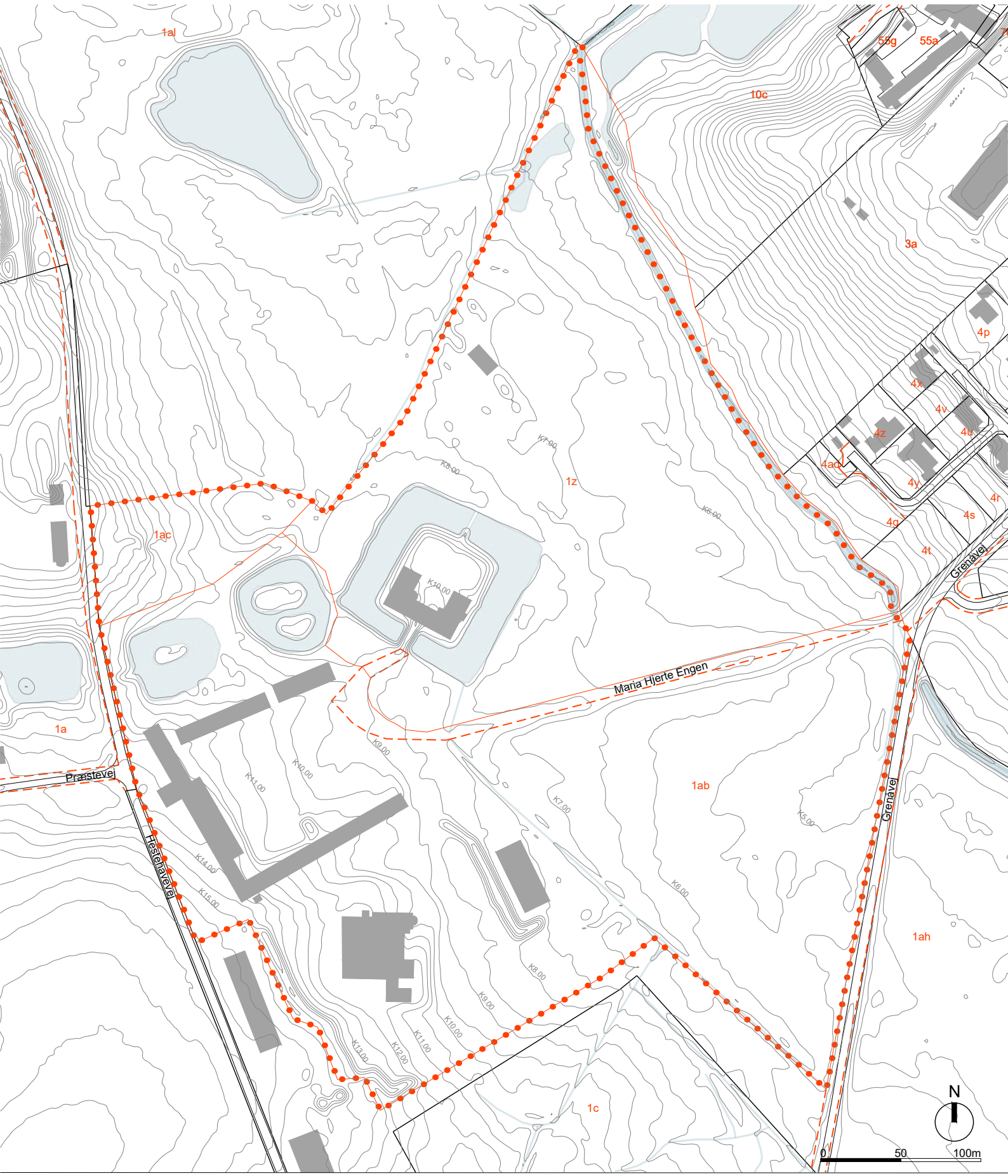
18.4 Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensationer, der ikke er i strid med planens principper. Skønnes en ansøgning om dispensation at berøre naboer, skal der foretages en naboorientering, før dispensationen kan gives.

18.5 Der kan foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme mod erstatning, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen. Ekspropriation skal da være foretaget inden 5 år fra den endelige lokalplans offentliggørelse.

19. Vedtagelsespåtegning

19.1 Forslag til Lokalplan 139-707 for Sostrup er vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 6. oktober 2026.

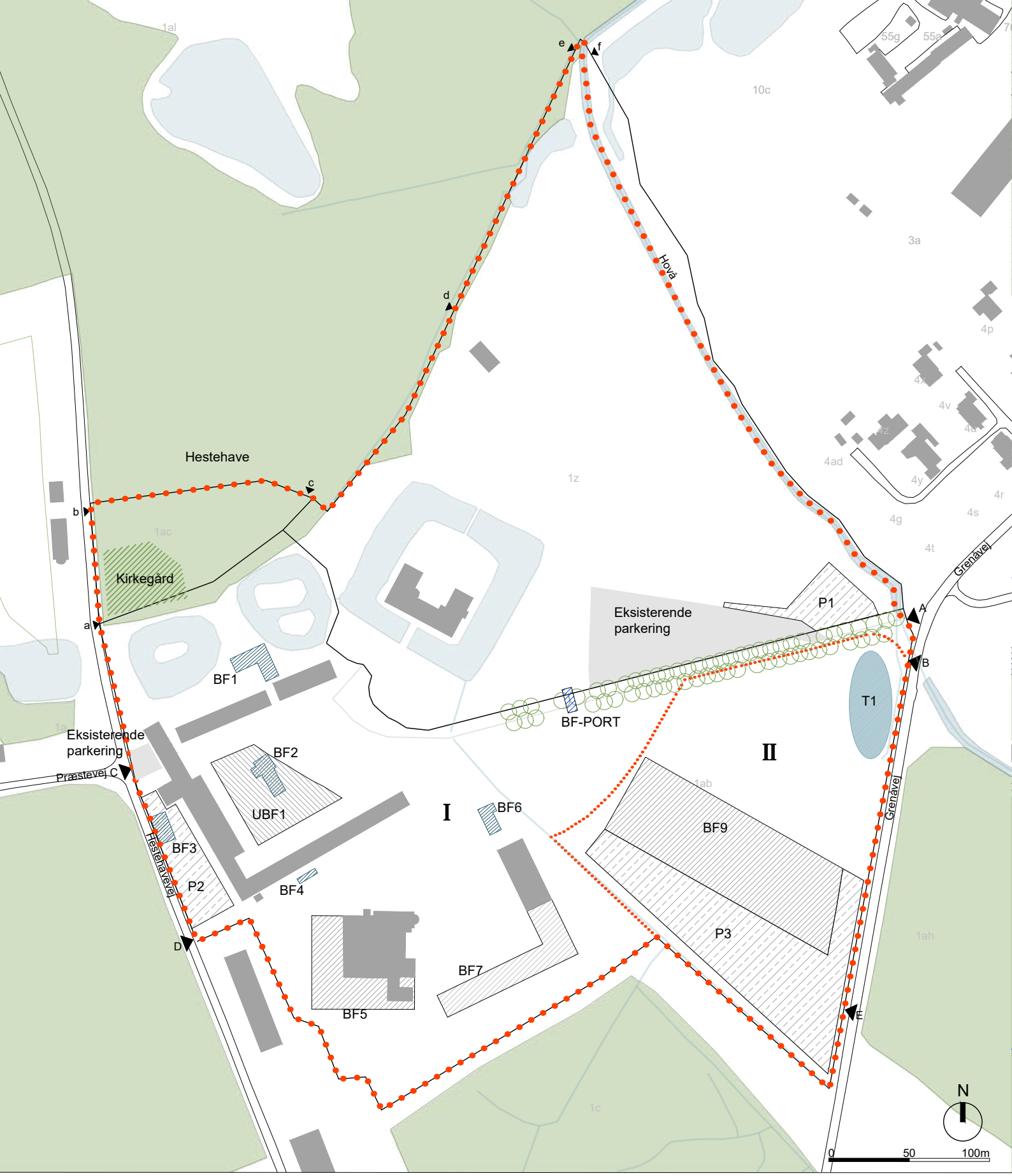
Forslaget er offentliggjort fra den 27. oktober 2026 til den 22. december 2026.



SIGNATURFORKLARING

- Lokalplanområde
- Matrikelskel
- Optaget vej
- Eks. bygning
- Højdekurve, 0,5m

Kortbilag 1
Områdets beliggenhed
Mål 1:3.000

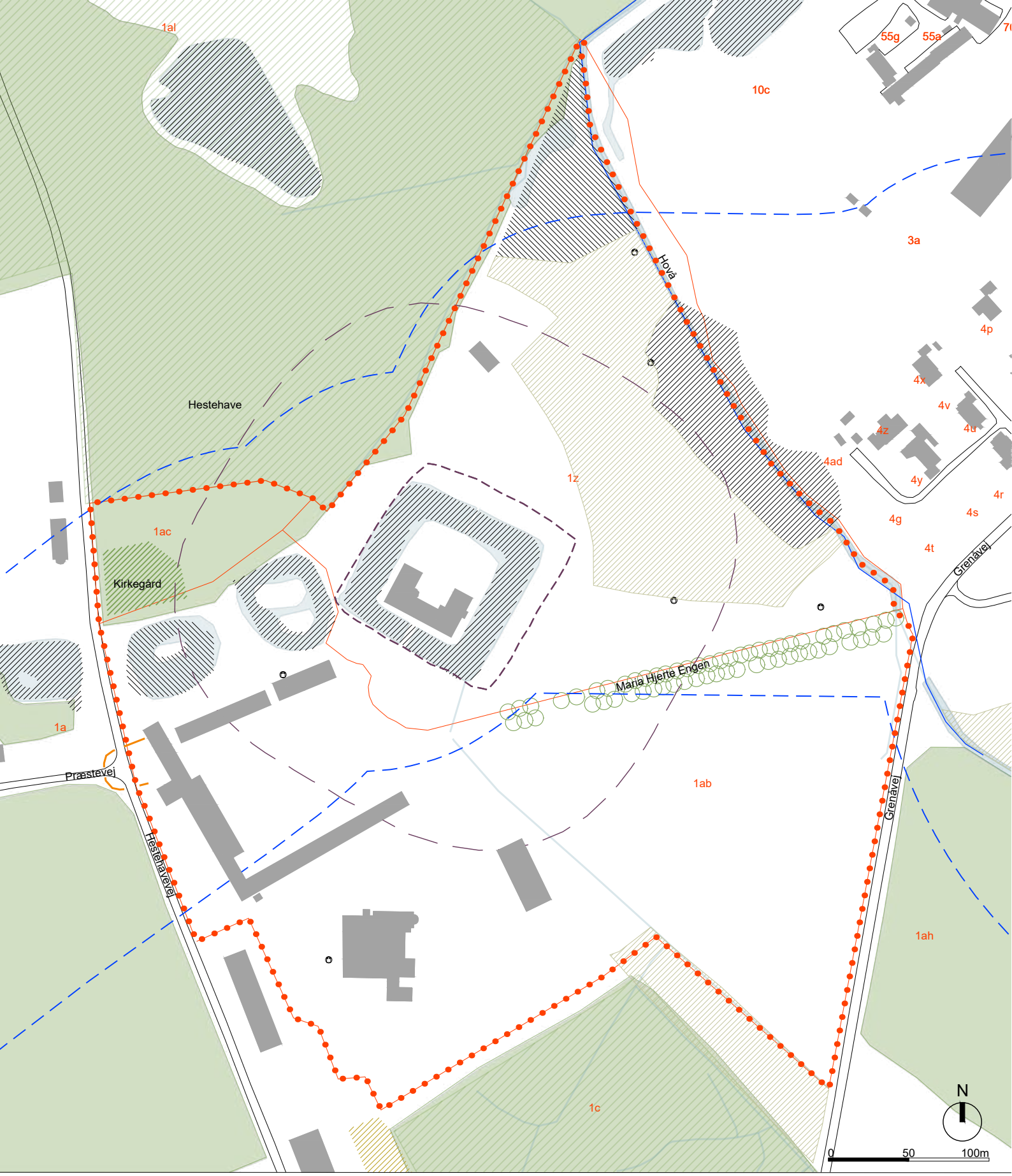


SIGNATURFORKLARING

- Lokalplanområde
- Delområdeafgrænsning
- Matrikelskel
- I Delområdebetegnelse
- A Vejadgang - princip
- a Stiadgang - princip
- Eksisterende parkeringsareal
- T1: Nyt bluespot, principiel placering
- Skov
- Vand og vandløb
- BF1-BF9: Byggefelt - bygning
- BF1-BF9: Byggefelt - bygning, historisk fodaftryk
- P1-P3: Område for mulig parkering
- UBF1: Byggefelt - under terræn
- Byggefelt port
- Kastanieallé

Kortbilag 2
Lokalplankort

Mål 1:3.000



SIGNATURFORKLARING

- Lokalplanområde
- Fredet fortidsminde (§18)
- Fortidsmindebeskyttelseslinje
- Ikke fredede fortidsmindefund
- Beskyttet natur, eng (§3)
- Beskyttet natur, mose (§3)
- Beskyttet natur, sø (§3)
- Beskyttet natur, overdrev (§3)
- Skel
- Beskyttet vandløb (§3)
- Beskyttet jord- og stendige
- Skov
- Fredsskov
- Kirkegård
- Indvindingsopland uden for OSD
- Kastanieallé

Kortbilag 3
Bindingskort

Mål 1:3.000

BILAG 1 - Bygningernes tilstand og principper for fremtidig renovering og design

Indeks Bilag 1 *Side*

Bygning 1: Forpagterboligen	2
Bygning 2: Sostrup Hovedbygning	5
Bygning 3: Kloster	11
Bygning 4: Kampestenslængen	13
Bygning 5: Bolig	16
Bygning 6: Lejlighed	18
Bygning 7: Agerumslade / Staklade	21
Bygning 8: Lejlighed	25
Bygning 9: Lejlighed	28
Bygning 10: Forsyningsbygning	32
Fremtidig anvendelse af eksisterende bygninger	33
Opsummering bevaringsværdier og udviklingspotentiale	35
Fremtidige nye bygninger	45
De fire designprincipper	46

BYGNING 1 - FORPAGTERBOLIGEN

Adresse: Maria Hjerte Engen 6, 8500 Grenaa

Korrekt opførelsesår: 1860

Om- og tilbyggelsesår: 1966 / 2015

Fredningsstatus: Fredet 1949 (stadfæstet i 1964) med tinglyst bevaringsdeklaration.

I dag er Forpagterboligen ibrugtaget som bolig med mødelokaler.

Forpagterboligen er opført i historicistisk renæssancestil med svungne gavle og blank mur, muligvis inspireret af de oprindelige gavle på hovedbygningen.

Forpagterboligen formodes at være løbende ombygget frem til et ejerskifte i 1966. Derefter bygningen nødtørftigt istandsat og indrettet til bolig. I 1967-68 blev der etableret dræn og isoleret ydermure. Stueetagen blev indrettet med værelser, mens der i kælderetagen blev indrettet varmecentral for centralvarmeanlæg samt arbejdsrum. Samtidig blev der etableret en mindre glasbygning, så der fra boligen var adgang til Kampstenslængen (Bygning 4).

I 1970 blev tegltaget omlagt inkl. forstærkning og opretning af spærkonstruktionen. Alle eksisterende skorstenspiber blev nedlagt og sløjfet.

Stueetagens to afsluttende vinduer i nordfacadens vestlige ende er blevet udskiftet på et senere tidspunkt. Vinduerne er 4-rammede, opsprossede korspostvinduer med buede overkarme.

Forpagterboligen set fra gårdspladsen.

Indvendige fotos

BYGNING 1 - FORPAGTERBOLIGEN

Adresse: Maria Hjerte Engen 6, 8500 Grenaa

Korrekt opførelsesår: 1860

Om- og tilbyggelsesår: 1966 / 2015

Fredningsstatus: Fredet 1949 (stadfæstet i 1964) med tinglyst bevaringsdeklaration.

I dag er Forpagterboligen ibrugtaget som bolig med mødelokaler.

Forpagterboligen er opført i historicistisk renæssancestil med svungne gavle og blank mur, muligvis inspireret af de oprindelige gavle på hovedbygningen.

Forpagterboligen formodes at være løbende ombygget frem til et ejerskifte i 1966. Derefter bygningen nødtørftigt istandsat og indrettet til bolig. I 1967-68 blev der etableret dræn og isoleret ydermure. Stueetagen blev indrettet med værelser, mens der i kælderetagen blev indrettet varmecentral for centralvarmeanlæg samt arbejdsrum. Samtidig blev der etableret en mindre glasbygning, så der fra boligen var adgang til Kampstenslængen (Bygning 4).

I 1970 blev tegltaget omlagt inkl. forstærkning og opretning af spærkonstruktionen. Alle eksisterende skorstenspiber blev nedlagt og sløjfet.

Stueetagens to afsluttende vinduer i nordfacadens vestlige ende er blevet udskiftet på et senere tidspunkt. Vinduerne er 4-rammede, opsprossede korspostvinduer med buede overkarme.

Den nuværende plandisposition bærer præg af forskellige tiders skiftende behov, der har resulteret i, at den oprindelige struktur med tiden er blevet udvisket. Bygningen er indrettet i to områder. Den søndre sektion består af flere, større rum, blandt andet et havevendt køkken. Den nordvestlige del er underinddelt i flere mindre værelser, med et større sydvendt køkken ind mod gårdspladsen. Kælderen er opdelt i mindre, uudnyttet rum hvor der blandt andet findes to toiletter og et badeværelse.

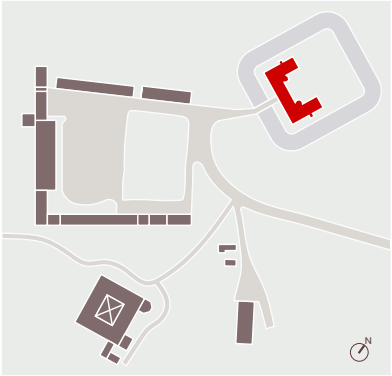
BYGNING 1 - FORPAGTERBOLIGEN

Slots- og Kulturstyrelsen, fredningsbeskrivelse. Sostrup:

”De bærende fredningsværdier ved forvalterboligen knytter sig til den toetagers, grundmurede bygning over en høj kælder med en grå- og sortpudset sokkel, det røde, teglhængte tag og facadens frontkvist med svungne zinkinddækkede kamme. Hertil kommer alle ældre og traditionelt udførte bygningsdele og -detaljer, herunder gavle med detaljer, gesimser, vinduer, døre og trapper.”

”I det indre knytter de bærende fredningsværdier sig til de bevarede elementer af en ældreplanløsning samt alle ældre og traditionelt udførte bygningsdele og -detaljer samt den traditionelle materialeholdning.”

”Der knytter sig kulturhistorisk værdi til avlslængernes funktionsorienterede, prunkløse ydre, som understreger og underlægger sig det indbyrdes hierarki mellem hovedbygning, avlslænger og forvalterboligen”.



BYGNING 2 – SOSTRUP HOVEDBYGNING

Adresse: Maria Hjerte Engen 4A, 8500 Grenaa

Opførelsesår jf. BBR:1599

Om- og tilbyggelsesår: Løbende ombygget (1790 - 1795, 1801, 1866, 1924, 1950 – 1960, 1961 – 1962, 2014 – 2024)

Fredningsstatus: Fredet 1949 (tinglyst i 1964 med bevaringsdekl.)

I dag er Hovedbygningen i hovedsagen ibrugtaget som restaurant og kursusvirksomhed.

Hovedbygningen er opført som et trefløjet anlæg på et rektangulært voldsted omgivet af vandfyldte grave og en park. Fra Hovedbygningen fører to voldgravsbroer til henholdsvis parken og i retning mod avlsgården.

I slutningen af 1700-tallet blev stedet indrettet og benyttet som hovedbeboelse for ejerne. I de efterfølgende to århundreder har bygningen været benyttet til beboelse for herskab med tilhørende tjenestefolk, og der er løbende sket ombygninger og tilpasninger af bygningen til skiftende tiders behov og mode, dog uden store ændringer i den overordnede rumdisponering.

I løbet af 1900-tallet gennemgår hovedbygningen en omtumlet tilværelse med skiftende ejere og funktioner, fra gods, til disciplinærlejr efter 2. verdenskrig og som kloster. Med nonnernes overtagelse i 1960 blev der gennemført større ombygninger med ændring af rumstørrelser ved opstilling af lette skillevægge i de store herskabelige rum, samt efterfølgende indretning af industrikøkken og funktionsændring af dele af hovedbygningen fra fast beboelse til overnatning for gæster og restaurant. I 2014 overtager nye ejere stedet og indretter hovedbygningen som restaurant og kursusvirksomhed.

Sostrup hovedbygning.

BYGNING 2 – SOSTRUP HOVEDBYGNING

Slots- og Kulturstyrelsen, fredningsbeskrivelse. Sostrup:

”Hovedbygningen er opført i rød, blank mur i tre stokværk med bindingsværksgavle med krydsbindingsværk over en sokkel af kampesten og tilhugne granitkvadre. Bygningssiderne afsluttes mod taget af en bloktandsfrise. Mod borggården, hvor sidefløjene udgår fra hovedfløjen, er to ottekantede trappetårne. Fløjene og det vestre tårn bærer røde, teglhængte tage, mens det østre tårn er kobberbeklædt med pinakel.”

”Den midterste fløj har tre skorstenspiber i rygningen. Facaden opdeles af en gavlkvist med høje, bredde gavlkamme. Gavlkvisten er prydet med en trekantsfronton, gesimsbånd, urværk og en klokke og flankeres på hver side af rundbuede, zinkinddækkede kviste. Den midterste fløj afsluttes i begge gavle af høje gavlkamme med murankre. Mod øst ses et smalt trappetårn med fordakning og i den søndre gavl ses et nyere vindfang udført i træ.”

Foto af midterfløjen med mindeplade over porten. Udsyn til alvsgården via portåbningen.

”Vinduerne er overvejende ældre, firerammede korspostvinduer med fire- og seksdelte rammer. Vinduerne har dels en fladbuet, dels en retkantet overside i en kurvehanksbuet åbning med stik. Endvidere ses etrammede vinduer i retkantede og rundbuede muråbninger. Vinduerne er alle hvidmalede. Dørene er ældre eller traditionelt udførte flammerede revledøre i kurvehanksbuede åbninger. Alle døre er malet mørkerøde.”

”Indgangen til hovedbygningen og borggården nås via en kurvehanksbuet portåbning flankeret af en anseelig sandstensportal med en flammeret revledør og krydshvælvede lofter fra 1620’erne. Sandstensportalen er prydet med engle, løvehoveder og romerske soldater med rustninger og skjold hvilende på søjler. Portalen afsluttes af en gesims, der på hver side er flankeret af figurer af en mand og kvinde understøttet af lutkapitæler. Over døren findes en navneplade i skifer med Benzons, Jørgen Scheel og hans to hustruers navne. Over porten i den indre borggård ses en indskrifttavle. Sandstenstavlen er udført med pilaster- og hermemotiver. På pilastrenes postamenter er to kirkefædre. Motiverne indrammer tavlen og slægtens våbenskjolde, Bille, Seefeld og Rosenkrantz.”

Foto af sandstensportalen.

”Indgangen til hovedbygningen sker via borggårdens trappetårne. Endvidere er der indgang til den midterste fløj fra portgennemgangens to flammerede døre, der har en gråpudset indfatning og en foranliggende granitstenstrappe.”

Indvendige fotos.

BYGNING 2 – SOSTRUP HOVEDBYGNING

Slots- og Kulturstyrelsen, fredningsbeskrivelse. Sostrup:

”Hovedbygningens indre er i stueetagen indrettet med forstue, restaurant, reception, industrikøkken og kontorer, hvorfra der er adgang til kælderetagen. De øvrige etager er indrettet med bibliotek, repræsentative sale og værelser med tilhørende badeværelser. Tagetagen er delvist udnyttet med to nordvendte pigeværelser. Den øvrige tagetage står uudnyttet med ældre bræddegulve, bindingsværksvægge, synlig tagkonstruktion og synlige skorstenskerner. Der er hvælvede kældre under alle tre fløje med teglstensgulve, ottekantede granitstenssøjler og pudsede og kalkede kampestensvægge og hvidkalkede lofter. Et af kælderrummene er indrettet som kirkeligt rum.”

”Karakteristisk for Hovedbygningens indre er et rigt interiør med elementer fra 1600-tallet og frem til 1800-tallet, der repræsenterer forskellige stilperioder, herunder renæssancen, barokken og empiren. Renæssancen sætter sig igennem i de bevarede dele af grundplanen, med den for renæssancen karakteristiske, gårdvendte korridor med havevendte værelser og repræsentative gavlvendte rum samt de ottekantede trappetårne med de kraftige egetræs-spindeltrapper. Hertil kommer sandstensportalen og stueetagens bemalede bjælkelofter, der forefindes i forstuen samt i de to vestvendte spisesale. Bemalingerne er udført i hvide, sorte, brune, røde, grå og grønne nuancer med en mangfoldighed af motiver, herunder bevingede englehoveder med portrætter, ovaler, diamantmotiver, mønsterborder, rammeværk, frugt- og blomsterfestoner, jagtscener med hunde, harer og hjorte samt Jesus-monogrammer. ”

”Empireinteriøret findes i Den Gule Salon, der indeholder detaljerede bemalede lofter, franske bloktrykte papirtapeter. I forlængelse heraf er en spisesal med dørstykker og en fransk salon med papirtapeter med pittoreske park- og landskabsmotiver. Endvidere er også dagligstuen med imiterede gyldenløvetapeter fra 1700-tallet med pilasterindfattede kaminer, tapeter og loftsbemalinger samt en- og tofløjede fyldingsdøre med indstukne hængsler og empiremessingreb, stuer en suite med døre enfilade. Hertil kommer de kvaderstensbemalede trappetårne.”

”Generelt er Hovedbygningens indre kendetegnet af en ældre og traditionel materialeholdning med velbevarede bygningsdele og - detaljer, herunder de imposante trappetårne, de højloftede rum med stukkatur, stuer en suite med døre enfilade, brystnings-, lysnings-, og fodpaneler. Kurvehanks- og rundbuede vindues-væg- og murnicher, jernovne, kaminer med lisén-prydede indfatninger, malede og umalede bræddegulve samt gulve udført med geometriske motiver. Der er en- og tofløjede fyldingsdøre, herunder barokke døre med udskæringer og kraftige gerichter, med låsekasser og forskellige messinggreb, empire en- og tofløjede fyldingsdøre med messinggreb. Døre med rundbuede og retkantet overside.

BYGNING 2 – SOSTRUP HOVEDBYGNING

Fyldingsdøre med gerichter samt ældre og nyere traditionelt udførte revledøre."

"Af nyere rumdisponering og materialer kan nævnes opdelinger af værelser med lette skillevægge, tæppe-, parket-, linoleums-, flise- og bræddegulve, sænkede pladelofter, nyere plade- og glasdøre samt en nyere kamin."

Sammenfatning:

Slots- og Kulturstyrelsen, fredningsbeskrivelse. Sostrup:

UDVENDIGE VÆRDIER:

"De bærende fredningsværdier knytter sig til det trefløjede anlæg i tre etager med ottekantede tårne opført i rødt blankt murværk med bindingsværksgavle og rødt teglhængt tag. Hertil kommer alle facadedetaljer, herunder sandstensportalen, den centrale gavlkvist med murankre, gavlkamme, tandfrise og gesimsbånd. Murstik, blændinger, kampesten, - og granitstenssoklen, det østre tårns kobberbeklædning og spir. Hertil kommer alle ældre og oprindelige bygningsdele og -detaljer, herunder trapper, trappesten, skorstenspiber, ur- og klokkeværk, skifertavler med inskriptioner, døre og vinduer samt den traditionelle materialeholdning. Endvidere knytter de bærende fredningsværdier sig til broen med de tre tøndehvælv over voldgraven, der forbinder voldsted og den foranliggende gårdsplads."

"Sostrups miljømæssige værdi knytter sig til den høje, markante trefløjede Hovedbygnings beliggenhed på et retkantet voldsted omgivet af vandfyldte voldgrave, park og avlsanlæg med forvalterbolig, som tilsammen udgør et helstøbt herregårdsanlæg. Hovedbygningens anseelige højde og kompakte bygningskrop afstedkommer et monumentalt og karakterfuldt udtryk, der lader bygningen markere sig tydeligt i omgivelserne."

Udvendigt foto.

BYGNING 2 – SOSTRUP HOVEDBYGNING

”Den kulturhistoriske værdi knytter sig til hovedbygningen, der med sine trelængede bygningsfløje i tre stokværk med sandstensportal, [har] et markant og monumentalt udtryk, der vidner om datidens herregårdsejere, der gennem bemægtigelse af landskabet og udsmykning af deres fysiske ejendom markerede deres rigdom og stand. Den rigt dekorerede Indgangsportal er af stor kulturhistorisk betydning, da den fortæller om datidens herregårdsejere, for hvem det var vigtigt at signalere magt, rigdom og kulturel overlegenhed. Derudover er memento mori indskriften en reference til den bevidste religiøse søgen. Foruden den markante port, som markerer ankomst og overgang til hovedbygningen, ses renæssancens stilidealer også i de ottekantede trappetårne, den taktfaste vinduessætning samt i bjælkeloftet i stueetagens loftbemaling, der med sin store farverigdom, sine geometriske mønstre og jagtmotiver, viser adelig rigdom og privilegier.”

”Den arkitektoniske værdi knytter sig til den ensartede materialeholdning med det gennemgående røde murværk, der giver bygningen et samlet, monolitisk udtryk kun afbrudt af gavlenes let udkragende krydsbindingsværk og de fladbuede vinduesåbninger med hvidkalkede blændinger, der skaber en elegant kontrast til den monolitiske, røde mur. De røde mursiders homogene og rolige karakter understøttes af den taktfaste vinduessætning og den symmetriske opbygning omkring den store gavlkvist, som giver anlægget en helstøbt og markant karakter. Der knytter sig arkitektonisk værdi til anlæggets få, men effektfulde bygningsdetaljer, herunder den markante sandstensportal, gavlkvisten med fronton, kamgavle og en gesims af bloktandsfrise.”

INDVENDIGE VÆRDIER:

”De bærende fredningsværdier knytter sig til de bevarede dele af en ældre planløsning på alle etager i fløje og tårne og i tagkonstruktioner. Hertil kommer alle ældre og oprindelige bygningsdele og -detaljer; Egetræsspindeltrapper, skorstenskerner, hvælvede lofter, bræddelofter og loftsbjælker med bemaling, pudsede og bemalede lofter, stukkatur. Pudsede og kalkede vægge, blændinger, kaminnicher, dørstykker, papirtapeter, lædertapeter, fod-, brystnings-, og lysningspaneler, granitstens-, og murede søjler. Støbte gulve, teglgulve, plankegulve og ældre parketgulve med geometriske mønstre, jernovne, kaminer og kaminnicher med dekorerede indfatninger, revledøre, en- og tofløjede fyldingsdøre med gerichter låsekasser, beslagværk og greb og traditionelt udførte vinduer. Endelig skal nævnes den traditionelle materialeholdning.”

”De kulturhistoriske værdier knytter sig til renæssanceplanen med de ottekantede trappetårne med de karakteristiske egetræstrapper, den gårdvendte korridor med havevendte værelser. Hertil kommer de barokke bygningsdele og - detaljer samt de fornemme og velbevarede empireinteriør med righoldige detaljer og håndværksbearbejdning, der dels afspejler

BYGNING 2 – SOSTRUP HOVEDBYGNING

datidens stilidealer, dels herskabets liv, kulturelle formåen og stand, som en af de øverste klasser i datidens samfund."

"De arkitektoniske værdier knytter sig til de mange bevarede bygningsdele og -detaljer og de repræsentative rums renæssance- og empireinteriør. Det enkelte rums udtryk varierer efter forskellige interiører og bygningsdele og -detaljer med imponerende, ældre papir, -og lædertapeter, stukkatur samt loftsbemaling samt håndmalede bjælkelofter. Fælles for rummene er detaljeringen, håndværks- og materialekvaliteten, som spejler det ydre renæssanceanlægs herskabelige og magtfulde udtryk. Der ligger endvidere stor arkitektonisk værdi i de højloftede rum, med stuer en suite med døre enfilade, den bevarede renæssancerumdisponering med lange gårdvendte korridorer, der sikrer lange kig gennem bygningen og som understreges af de fladbuede dybe vinduesåbninger, som giver et taktfast sidelys. Hertil kommer kælderen med de funktionsprægede rum, som i al sin enkelhed med pudsede, kalkede vægge og hvælvede lofter med granitstenssokler har en markant karakter og står med enkle og klare rum."

1700-tals Dufour-tapet monteret på 1. sal i hovedbygningen.

BYGNING 3 – KLOSTRET

Adresse: Maria Hjerte Engen 5, 8500 Grenaa

Opførelsesår jf. BBR: 1991

Om- og tilbyggelsesår:2015

Fredningsstatus: Ingen

Areal: Erhvervsareal 5532 m2. Heraf 250 m2 kirkerum

Efter Cistercienserordenens overtagelse af Sostrup i 1966, blev Kampestens-længen (Bygning 4) ind¬rettet som kloster mens søstrene bosatte sig i forpagter-boligen. Som en udvidelse af klosterfunktionerne, opførtes i 1991 det nuværende kloster I 1991 som en 4-fløjet bygning i to etager omkring en kloster-gård. I østenden af nordfløjen er der opført en kirke med et lille tårnspir på taget, mens der i den østlige ende af sydfløjen er opført en sidelænge mod syd i én etage til vaskeri, garage mm. Der blev fra Ordenens side lagt stor vægt på, at byggeriet både i sin indretning og i sit udtryk udadtil skulle fremstå som et Ci-stercienserkloster, hvilket adskiller sig markant fra det øvrige anlæg.

Ejerskabet af Sostrup Slot - og dermed Maria Hjerte Kloster – overgik til nye ejere i 2014. De ændrer klostrets funktion til hotel, som der blandt andet bliver brugt til retræ¬ter, semi-narer, bryllupper og overnatning for Sostrups øvrige gæ-ster. Klostergården overdækkes i 2015 med en glas/alu-pyramide og bliver til et atrium, der fungerede som lounge-område for gæster.

Udvendigt foto.

Indvendige fotos

BYGNING 3 – KLOSTRET

Bygningen er udført i røde teglsten i engelsk forbandt på en muret sokkel, anta-geligt med cementmørtel. Taget er udført i rødt tegl og følger taghældningen på avlsbyg¬ningerne. Vinduer i stueetagen er overvejende store retkantede, toram-mede vinduer med 3 ruder i hver ramme. Karme og sprosser er udført i hvidmalet træ. Resterende vinduer i stueetagen og på 1. sal er udført med to ruder i hver ramme og i en mindre højde, men ellers med samme karakteristika. Storformats-vinduerne minder i format og udformning som dørpartierne, dog slutter de 4 skif-ter over soklen.

Døre er udført som terrasseføjdøre. Hver føjdør er inddelt i 3 vinduesfelter i samme format som storformatsvinduerne og afsluttes med et blændfelt mod terræn. Alle døre og vinduer er udført med vandret stik og muret sålbænk.

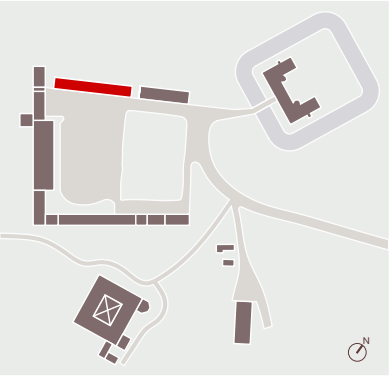
Kirken er udført som en etskibet kirke med apsis og tilbygget sakristi. Vinduer er ud¬ført med et trekantet stik. Tagbeklædningen på apsis er udført i metalfarvede pan¬deplader.

PLANDISPONERING:

Bygningens plandisponering samt materialitet er overvejende fastholdt fra nonner-nes tid, hvor kun enkelte rum har skiftet anvendelsesformål. Stueetagen er ind-rettet med en forhal og portnercelle, kirkesal, kapitelsal, refektorium, korsgang, opholdsrum, værelser samt køkken, garage, værksted og vaskeri. Værelser er udstyret med eget badeværelse.
Første sal udgøres af de gamle beboelsesrum til abbedisse, novice og ordens-søstre, som i dag fungerer som hotelværelser. Samtidig er det adgang herfra til kirkens pul¬pitur. I kælderetagen er der placeret teknikrum, beredskabslager samt et beskyttel¬sesrum for 30 personer.

MATERIALER:

I beboelsesgange, værelser og fælles opholdsrum er gulvet udført som parket-gulv i træ. I den tidligere korsgang samt i den bevarede kapitelsal og kirkesal er gulvet udført i rødbrune, kvadratiske fliser, mens det i køkken og servicerum er udført i gule teglsten. Gulvbelægningen i atriet er udført som et mønster i mørke-grå fliser i et stort format, opdelt i 4 inddelinger og med en mørk bortflise.
Vægge er forsynet med vægpuds og hvidmalet. Loftet er beklædt med gipsplader



BYGNING 4 – KAMPESTENSLÆNGEN

Adresse: Maria Hjerte Engen 8, 8500 Grenaa

Oprindeligt opførelsesår: 1326 (Udvidet i løbet af 1800-tallet)

Om- og tilbyggelsesår: 1966, 2015

Fredningsstatus: Fredet 1949 (tinglyst i 1964 med bevaringsdekl.)

Nord for forvalterbygningen ligger den enetages kampestenslænge. Dateringen af Kampestenslængen er usikker. Nogle kilder daterer bygningen til 1326, mens andre kilder daterer den senere.

Bygningen har haft skiftende funktioner, blandt andet som hestestald og senest som svinestald.

Inden klosteret overtager stedet i 1960, var avlsbygningerne i kraftigt forfald og kampestensbygningen var af Sostrup Gods planlagt til nedrivning. Nonnerne valgte at bevare bygningen. I 1966-68 blev bygningen ombygget med en ny anvendelse som kirkelænge med kapel, kapitelsal mm. Bygningens tag blev retableret med stråtag, som det oprindeligt havde været. Bygningen har 4 nyudformede kviste, der ud fra de historiske kilder er udført samtidigt med stråtaget, men ikke som de forudgående hejsekviste, som oprindeligt har prydet taget.

I 2015 ansøges der om funktionsændring for Kampestenslængen, hvor den omdannes til forsamlings-/selskabs- og mødelokaler. Funktionsændringen indebærer en lovliggørelse af en række ombygninger, som er sket under klostertiden, herunder etablering af toiletter og flytning af nogle vægge. Bygningen anvendes i dag fortsat til disse funktioner.

Udvendigt foto.

BYGNING 4 – KAMPESTENSLÆNGEN

Bygningen er opført af 120 cm tykke kampestensmure med gavltrekanter med sort opstreget bindingsværk og tavl i blank mur. Oprindelig har Kampestenslængen stået med pudset og hvidkalket facade. Efter nonnernes restaurering af bygningen i 1966, blev facademuren - efter søstrenes ønske - stående med synlige fugede kampstensmure, som stadig er tilfældet i dag. Vinduerne er nyere brunmalede, torammede med seks- og firedelte rammer og der er nyere døre.

Bygningen bærer et stråtækt ubrudt heltag med mønning uden kragetræer og med halvvalmede gavle med skrå vindskeder. Stråtaget er slidt ned, med synlige vandrette bindinger, lunker og huller. Tagkonstruktionen, der består dels af ældre spær og den nye skråbåndskonstruktion fra ombygningen 1966-68 vurderes i god stand.

Bygningen har 4 nyudformede, tilbagetrukne kviste, hvori vinduerne er i dårlig stand, udført i dårlig kvalitet træ og med svind- og rådskader. Historisk harmonerer kvistenes nuværende udformning dårligt med avlslængen, og det fremgår da også af arkivmaterialet, at kvistenes åbning oprindeligt har flugtet med facaden fungeret som hejsekviste.

Ved ombygningen blev alle indvendige skillerum fjernet og der blev tilmuret tre oprindelige portåbninger. Tagkonstruktionen blev ændret (bjælkelag fjernes og der udføres nyt tagværk med skråbånd i en nye stolekonstruktion) og kirkerummet udføres med hævet loft.

Nye rumadskillende vægge blev opført, der inddelte bygningen i flere større lokaler med kapel, kapitelsal, sakristi og et møderum. Ydervæggene blev sprøjtepudset. Gulve blev afrettet, isoleret og udført med teglsten.

Indvendigt foto.

Indvendige fotos.

BYGNING 4 – KAMPESTENSLÆNGEN

I 2015 blev bygningen indrettet på ny. I dag udgøres bygningen af 3 rum, og nye skillevægge er enten sprøjtepudset eller står som hvidmalede gipsvægge. I dag består gulvbelægningen stadig af teglsten, men optræder også som bræddegulv i mellemzonerne samt med sorte glaserede fliser på toiletterne. Rummene er i dag fortsat indrettet med et hævet listeloft og vægge behandlet med sprøjtepuds. Bygningen er udført med nye døre.

Slots- og Kulturstyrelsen, fredningsbeskrivelse. Sostrup:

”I kampestenslængen knytter de bærende fredningsværdier sig til den enetages bygning opført i kampesten med stråtækt tag med mønning, kviste og traditionelt udførte vinduer. Endelig kommer den traditionelle materialeholdning.”

”Der knytter sig kulturhistorisk værdi til avlslængernes funktionsorienterede, prunkløse ydre, som understreger og underlægger sig det indbyrdes hierarki mellem hovedbygning, avlslænger og forvalterboligen.”

Kampestensbygningen har gennemgået mange ændringer over tid og særligt ombygningen i 1966-68 har været omfattende. Værdier bundet til den indvendige autenticitet er i dag ikke synlige.

I facaden er de bærende værdier i særlig grad tilstede i den østlige ende af bygningens facader. Vinduesoverliggere i træ vidner om, at denne sektion er af ældre dato end den resterende bygning, der er udført med murede eller støbte false og overliggere. Dette underbygges af antydninger af en tidligere gavl, der kan spores i gesimsen i bygningens østlige ende. Dette taler for teorien om, at bygningen er udgjort af en ældre og en yngre del, der blevet bygget sammen over tid.

BYGNING 5 – BOLIG

Adresse: Maria Hjerte Engen 47, 8500 Grenaa

Korrekt opførelsesår:1676

Om- og tilbyggelsesår: 1980

Fredningsstatus: Fredet 1949 (tinglyst i 1964 med bevaringsdekl.)

I den nordvestlige ende af avlsbygningen ligger bygning 5 ved portindkørslen mod landevejen. Bygningen er antageligt en del af det oprindelige avlsanlæg fra 1676, hvor den siden sin opførelse har fungeret som avlslænge til dyrehold.

Efter nonnernes overtagelse af avlsbygningerne i 1966 stod bygningen tom i en længere årrække.

I 1978 bliver staldbygningen ombygget til en privat bolig for den "altmuligmand" med familie, der håndterede pasning og opsyn af parken, bygningerne og tekniske anlæg. Boligen oplistes ikke som erhvervslejemål, men som privat bolig til ejerens eget brug. I dag fungerer bygningen fortsat som bolig.

Bygningen er grundmuret i krydsforbandt og opført i blank mur i røde mursten over en hvid- og sortpudset sokkel. Bygningens gavl mod nord står som oprindelig. Bygningens facade mod øst har bevaret sin originale kurvehanksbuede stik over døren. Vinduer mod gårdfacaden består af 1 og 2 fags vinduer opdelt i 6 rudefelter pr. ramme og 3 stk 1-fags vinduer opdelt i 4 rudefelter. Det midterste 1-fags vindue er tilføjet i 1978.

Udvendigt foto.

BYGNING 5 – BOLIG

Vinduerne i vestfacaden mod landevejen er blevet udvidet i 1978 fra deres oprindelige 1-fags format til 2-fags vinduer tilsvarende nordfacadens. Stik over alle vinduerne varierer mellem vandrette stik og fladbuede stik.

På begge facader ses, at der tidligere har været en anden vinduessætning. Der er således stadig spor efter tidligere stik, der nu er tilmuret. Vinduer er udført med kitfals, almindeligt vinduesglas i yderste ramme og behandlet udvendigt med oliemaling i en rød farve svarende til kvistene. Dør udført som revledør med buet karm.

Murene afsluttes af en hvidpudset tagfodsgesims. Bygningen har rødt, teglhængt heltag med hejsekviste med nyere zinkinddækninger. Bygningens tagværk er udført med hanebåndsspær.

Da bygningen er privat bolig, har det ikke været muligt at registrere de indre forhold. Ud fra arkivmaterialet kan det dog fastslås, at skillevægge er murede.

Det antages dog, at de nyere anvendte materialer er tilsvarende den materialepalette, der er til stede i de resterende omdannede avlslænger. Disse udgøres af nedhængte eller påbyggede pladelofter, en kombination af flisegulve, klikgulve og linoleumsgulve samt nye gipsvægge. Eksisterende vægge formodes at være afsluttet med et lag af glasvæv.

Slots- og Kulturstyrelsen, fredningsbeskrivelse. Sostrup:

”I avlslængerne knytter de bærende fredningsværdier sig primært til det ydre, til den murede enetages bygning med sokkel og den taktfaste vinduessætning: hertil kommer de traditionelt udførte revleporte, til de oprindelige, kurvehanksbuede muråbninger, til de rundbuede støbejernsvinduer samt til de traditionelt udførte opsprossede vinduer. Endelig kommer den traditionelle materialeholdning.”

”Der knytter sig kulturhistorisk værdi til avlslængernes funktionsorienterede, prunkløse ydre, som understreger og underlægger sig det indbyrdes hierarki mellem hovedbygning, avlslænger og forvalterboligen.”

Som supplement til fredningsbeskrivelsen fremhæves de oprindelige kurvehanksbuede muråbninger. De kalkede false ved muråbninger tillægges også betydelig kulturhistorisk- og fredningsmæssig værdi, igennem deres egnsspecifikke karakter. Der tillægges stor kulturhistorisk værdi til den markerede sokkel samt det hvidtede gesimsbånd. Ydermere tillægges sporene af tidligere stik kulturhistorisk værdi.

BYGNING 6 – UDLEJNINGSBOLIG OG LEJLIGHEDER

Adresse: Maria Hjerte Engen 35, 8500 Grenaa

Korrekt opførelsesår: 1676 (Portnerfløj). 1860 (Sidefløj)

Om- og tilbyggelsesår: Løbende ombygget (1940, 1966, 1984, 1999)

Fredningsstatus: Fredet 1949 (tinglyst i 1964 med bevaringsdekl.)

Mod vest ligger portnerfløjen. Portnerfløjen opdeles af en portindkørsel mod landevejen og udgøres af den ene del af bygning 6, der grænser op mod agerumsladen og mod bygning 5, der ligger mod nordvest, Den anden del af bygning 6 består af en nyere tilkommen bygning, der som sidefløj er bygget på sammenføjningen mellem agerumsladen og portnerfløjen.

Portnerfløjen er antageligt en del af det oprindelige avlsanlæg fra 1676, mens sidefløjen formodentlig er opført i løbet af 1800-tallet i forbindelse med udvidelsen af avlsanlægget, hvor blandt andet forpagterboligen kommer til. Begge dele af bygning 6 har siden deres opførelse fungeret som avlslænger, blandt andet som grisestald.

Efter nonnernes overtagelse af avlsbygningerne i 1966 stod bygningerne tomme i en længere årrække. I 1983 bliver bygning 6 ombygget til hhv. 3 stk gæstelejligheder i portnerfløjen og 1 stk gæstelejlighed i sidefløjen, som også er fløjenes funktion i dag.

I 2002 bliver sidefløjen ændret fra feriebolig til helårsbolig.

Udvendigt foto.

Indvendige fotos.

BYGNING 6 – UDLEJNINGSBOLIG OG LEJLIGHEDER

Portnerfløjen er grundmuret i krydsforbandt og opført i blank mur i røde mursten over en hvid- og sortpudset sokkel. Facaden mod øst har to indgangspartier med rødmalede revledøre. Døren tættest på agerumsladen har bevaret sin oprindelige placering samt sit kurvehanksbuede stik. Den anden dør er kommet til i 1983, dog også udført med kurvehanksbuet stik.

Alle vinduer er nyere tilkomne 2-rammede sidehængte vinduer med forsatsvinduer i træ med tætningslister. Vinduer er udført med smalle sprosser og kitfalse til oliemaling. Vinduesåbninger er udført med vandrette stik og udvidet 3 skifter nedad. Facaden mod øst og vest har kvadratiske udluftningsspalter, der i dag har fået isat indvendige vinduesruder.

Sidefløjen er grundmuret i krydsforbandt og opført i blank mur i røde mursten over en hvid- og sortpudset sokkel. Vinduerne er udført på samme vis som i portnerfløjen, dog består hvert vinduesfag kun af 2 ruder i hver ramme, modsat portnerfløjens 6 ruder. Et enkelt vindue undtager sig dette; et 1-fags vindue opdelt i 6 rudefelter pr. ramme og med fladbuet stik, placeret i sidefløjens gavl.

Arkivmaterialet afslører en tidligere vinduessætning i de to fløje, bestående af rundbuede staldvinduer samt fladbuede vinduesformater, sidstnævnte i stil med de bevarede vinduer i agerumsladen.

Murene afsluttes af en hvidpudset tagfodsgesims. Bygningen har rødt, teglhængt heltag med hejsekviste med nyere zinkinddækninger. Bygningens tagværk er udført med hanebåndsspær.

PLANDISPOSITION:

De 3 lejligheder i portnerfløjen er indrettet med vindfang, forrum, opholdsrum med spisekøkken, soverum og toilet/bad. Lejligheden i sidefløjen består af en fordelingsgang, stue, to værelser, et spisekøkken samt et toilet/bad. De to sidstnævnte udført med mekanisk udsugning.

MATERIALER:

De indvendige forhold har undergået en gennemgribende ombygning i 1983. Ifølge byggesagen er lejlighederne udført med en langsgående, bærende midterskillerum af 3/4 stens mur, 1/1 stens mur mellem lejlighedsskel og øvrige skillerum som 1/2 stens mur. Ydervægge er isoleret indvendigt med 50 mm batts og gipsplader på lægter. Ydervægge samt nyopsatte indervægge er beklædt med glasvæv og plastmalet i en lys hvidgrå farve. Vindueslysninger fremstår hvidmalede.

BYGNING 6 – UDLEJNINGSBOLIG OG LEJLIGHEDER

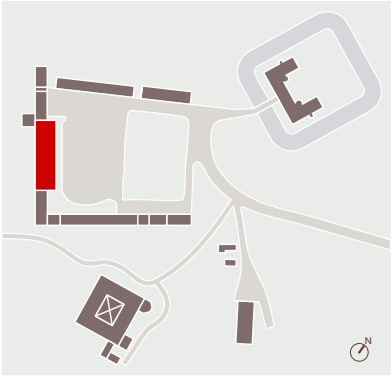
På badeværelset er vægge og gulv udført med kvadratiske fliser. I vindfang er der lagt rødbrune, kvadratiske klinker mens der i spise- og opholdskøkkenet enten er lagt klikgulv i egetræ eller et linoliumsgulv i et marmoreret, kvadratisk motiv. I værelser er der lagt gulvtæppe.
Ifølge byggesagen er det eksisterende staldgulv ophugget og der er udlagt nyt gulv af 20 cm lecabeton på grusunderlag og plasticfolie. Der er udført dobbelt bjælkelag ved eksisterende tagværk. Det nederste bjælkelag danner loft og beklædes med gipsplader på lægter og isoleres med 200 mm batts. Der er etableret gangbro i loftsrum med adgang hertil via kviste eller taglem i gavl.

Slots- og Kulturstyrelsen, fredningsbeskrivelse. Sostrup:

”I avlslængerne knytter de bærende fredningsværdier sig primært til det ydre, til den murede enetages bygning med sokkel og den taktfaste vinduessætning: hertil kommer de traditionelt udførte revleporte, til de oprindelige, kurvehanksbuede muråbninger, til de rundbuede støbejernsvinduer samt til de traditionelt udførte opsprossede vinduer. Endelig kommer den traditionelle materialeholdning.”

”Der knytter sig kulturhistorisk værdi til avlslængernes funktionsorienterede, prunkløse ydre, som understreger og underlægger sig det indbyrdes hierarki mellem hovedbygning, avlslænger og forvalterboligen.”

Som supplement til fredningsbeskrivelsen fremhæves de oprindelige kurvehanksbuede muråbninger med kalkede false, der tillægges betydelig kulturhistorisk- og fredningsmæssig værdi, igennem deres egnsspecifikke karakter. De funktionsbetonede kvadratiske muråbninger tillægges også kulturhistorisk værdi. Der tillægges stor kulturhistorisk værdi til den markerede sokkel samt det hvidtede gesimsbånd. Ydermere tillægges de funktionsbetonede kvadratiske muråbninger samt det hvalmede tagprofil på gavlen også kulturhistorisk værdi.



BYGNING 7 – AGERUMSLADEN

Adresse: Maria Hjerte Engen 3, 8500 Grenaa

Korrekt opførelsesår:1676

Om- og tilbyggelsesår: Løbende ombygget (1940, 1966, 1999)

Fredningsstatus: Fredet 1949 (tinglyst i 1964 med bevaringsdekl.)

Flagermusscreening (2025): Rapport udarbejdet i 2025, advarer om at ændringer eller nedrivning kan påvirke flagermusenes levesteder og anbefaler yderligere lytterundersøgelser og kortlægning af afværgeforanstaltninger.

For enden af gårdspladsen mod vest står Agerumsladen, der i sin nuværende skikkelse formodentlig blevet opført omkring år 1676. Bygningen rummer dog tydelige spor efter en ældre lade, idet store dele af tømmerkonstruktionen – især højremsvæggene – er genanvendt fra en tidligere bygning.

Gennem sammenligning med andre danske bindingsværksbygninger, hvor højstolpevægge er afstivet med lange ranker – kan den ældre lade tidsfæstes til perioden år 1500-1550. I september 1989 foretog Nationalmuseets Naturvidenskabelige Afdeling en dendrokronologisk undersøgelse af tømmerkonstruktionerne. Alt tømmeret viste sig at være fældet mellem år 1552 - 1559. Denne undersøgelse understøtter dermed teorien om ladens oprindelse.

Tegningsmateriale fra 1978 viser en opdeling i Agerumsladen, hvor det fremgår at den sydlige ende har haft en staldfunktion. Denne opdeling ses både i plan- og snittegninger, hvor højstolpernes nederste del er blevet erstattet af en række mindre stolper, der bærer et indskudt dæk.

I dag står Agerumsladen uudnyttet hen, hvilket har resulteret i manglende vedligehold, hvor især taget er utæt, og der forekommer råd i nogle af de udsatte konstruktioner.

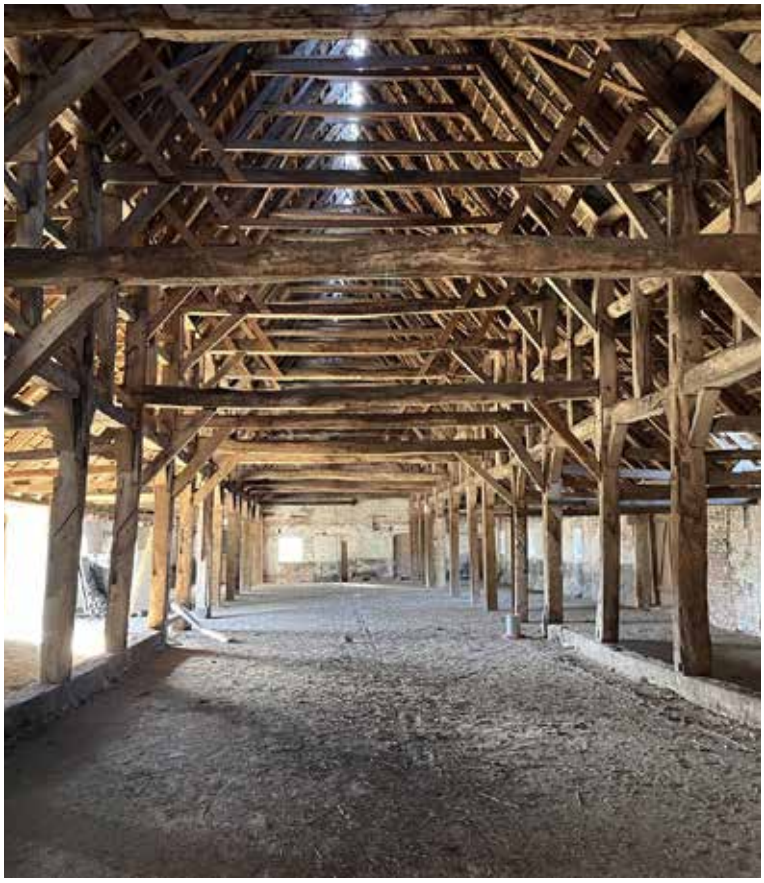
Udvendigt foto.

BYGNING 7 – AGERUMSLADEN

Agerumsladen er opført i én etage med et højt, ubrudt stråtækt heltag med mønning. Bygningen er grundmuret i krydsforbandt og opført i blank mur i røde mursten over en hvid- og sortpudset sokkel. Murene afsluttes af en hvidpudset tagfodsgesims. I facaden mod gårdspladsen er der en centralt placeret port samt to døråbninger, udført med kurvehanksbuede stik, hvoraf den ene nu er blændet. Vinduer er af støbejern. Facaden har 5 vinduer syd for portåbningen, der vurderes at være oprindelige, bortset fra 1 vindue, der er placeret i det blændede indgangsparti. Nord for portåbningen er der 2 vinduer, der er af nyere dato.

Facaden mod landevejen prydes af en taktfast vinduessætning med fladbuet stik samt en centralt placeret port. I begge facader er der taktfast placerede spalteformede lysåbninger, som er udført med en bred hvidtet kant omkring. I begge gavle er der placeret porte i rundbuede indgange.

I 1973 stod Agerumsladen over for en omfattende restaurering, som blev gennemført af nonneordenen. Ydervæggene og tagkonstruktionen trængte til udbedring. Murene blev sat i stand, og samtidig udskiftede man det gamle stråtag på ladens vestside, som efterhånden var blevet utæt og slidt.



Indvendigt foto.

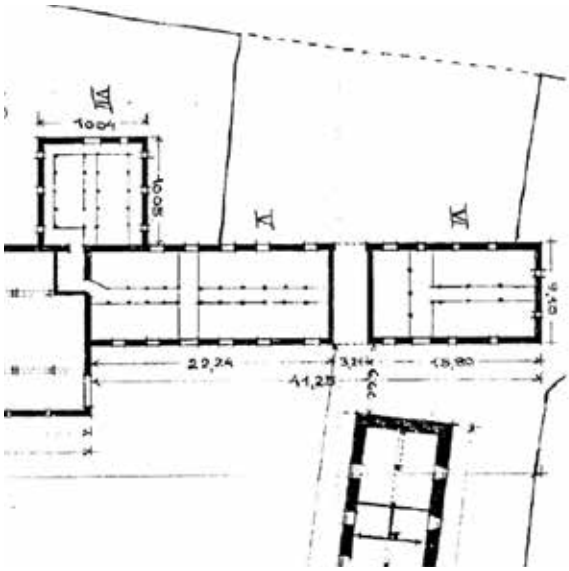
BYGNING 7 – AGERUMSLADEN

I 1999 tager nonneordenen initiativ til at omdanne den sydlige del af Agerumsladen (der på dette tidspunkt fungerer som stald) til et urtecenter. Projektet udformes i samarbejde med Erik Einer Holms Tegnestue, som udarbejdede en ansøgning med beskrivelser og tegninger af både eksisterende forhold og planlagte ændringer. I forbindelse hermed udarbejdes også arbejdstegninger, der viser, hvordan højstolpekonstruktionen skulle reetableres.

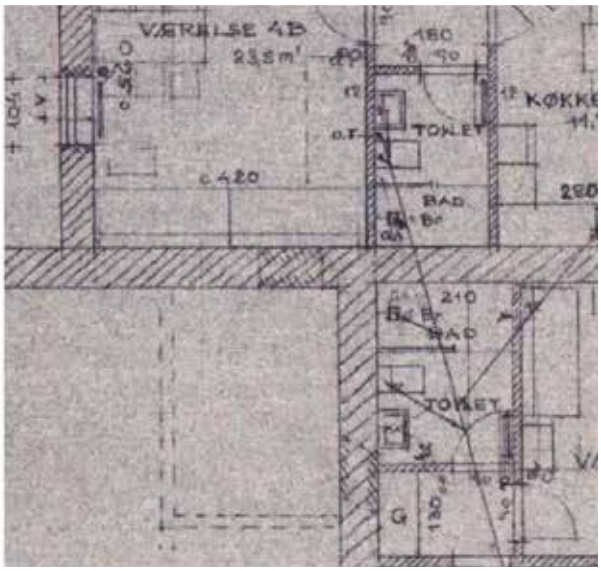
I forbindelse med etablering af et urtecenter, ansøges der også om tilladelse til at tilbageføre ladens konstruktion til dens stand inden etableringen af stalden:

"Bygningen har i en årrække stået tom og ubenyttet hen - senest har den sydlige ende været indrettet til kostald, hvorved denne del af den oprindelige stolpekonstruktion blev groft skamskåret. Med respekt for den imponerende tømmerkonstruktion planlægges bygningen istandsat og indrettet som urtecenter."
// Uddrag fra ansøgningen - Erik Einer Holms Tegnestue

I endegavlene er nyere åbninger kommet til (der nu er blændet) som tidligere forbandt Agerumsladen med de forhenværende staldlænger. Åbningerne i sydgavlen mod Bygning 8 blev blændet i forbindelse med ombygningen af denne staldlænge i 1977, mens åbningerne i nordgavlen og i vestfacaden mod bygning 6 fløje blev blændet i forbindelse med ombygningen til lejligheder i 1983.



Plan fra 1966, hvor forbindelsen mellem bygning 6's to fløje fremgår.



Plan fra 1983, der viser, at indgangspartierne til agerumsladen blændes i forbindelse med ombygningen.

BYGNING 7 – AGERUMSLADEN

TIDLIGERE FORBINDELSER:
Agerumsladen har tilbage i 1960'erne haft en gennemgangsforbindelse til staldfløjene i bygning 6 og bygning 8. Forbindelserne blændedes i forbindelse med anvendelsesændringerne af bygning 6 og bygning 8 til lejligheder.

Slots- og Kulturstyrelsen, fredningsbeskrivelse. Sostrup:

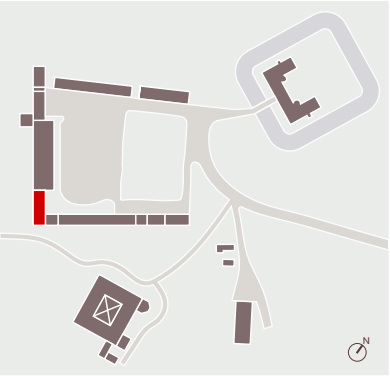
"I laden knytter de bærende fredningsværdier sig til længebygning i én etage i rød, blank mur med stråtækt tag med mønning samt til de rundbuede åbninger med revleporte og den taktfaste vinduessætning med opsprossede støbejernsvinduer. I det indre knytter de bærende fredningsværdier sig til den synlige tagkonstruktion med åbent til kip og til det funktionsprægede prunkløse rum. Endelig kommer den traditionelle materialeholdning."

"Der knytter sig kulturhistorisk værdi til avlslængernes funktionsorienterede, prunkløse ydre, som understreger og underlægger sig det indbyrdes hierarki mellem hovedbygning, avlslænger og forvalterbolig."

Som supplement til fredningsbeskrivelsen fremhæves de kalkede false ved indgangspartierne der tillægges betydelig kulturhistorisk- og fredningsmæssig værdi igennem deres egnsspecifikke karakter. Det samme gør sig gældende for den brede hvidtede kant omkring de taktfast placerede spalteformede lysåbninger. Der tillægges ydermere stor kulturhistorisk værdi til den markerede sokkel samt det hvidtede gesimsbånd og de kurvehanksbuede stik over dørpartier.

Agerumsladen ved Sostrup repræsenterer et sjældent og velbevaret eksempel på dansk landbrugsbyggeri. Den rummer ikke blot arkitektoniske kvaliteter, men også et væsentligt stykke fortælling om dansk herregårdsdrift, byggeskik og materialekultur.

Indvendige fotos.



BYGNING 8 – LEJLIGHEDER

Adresse: Maria Hjerte Engen 7, 8500 Grenaa

Korrekt opførelsesår: 1676

Om- og tilbyggelsesår: Løbende ombygget (1940, 1966, 1977)

Fredningsstatus: Fredet 1949 (tinglyst i 1964 med bevaringsdekl.)

Sydvest for Agerumsladen ligger Bygning 8, der oprindeligt har fungeret som staldlænge med dyrehold - en funktion som den har delt sammen med bygning 9, hvorfor der også kan spores en oprindelig forbindelse mellem de to længer. Bygningen er en del af de oprindelige avlslænger om formodes opført i 1676.

En beliggenhedsplan fra 1940 vidner om, at bygningen muligvis har haft en tidligere underinddeling, der kunne tyde på, at den enten har rummet flere former for dyrehold eller eventuelt flere funktioner.

En nyere, direkte forbindelse blev etableret ind til Agerumsladen, antageligt for at imødekomme et stigende dyrehold. Det formodes, at forbindelserne blev etableret en gang mellem 1940-1960. Behovet for mere staldplads resulterede i, at den sydøstlige del af agerumslængen blev inddraget og delvist ombygget til formålet.

Staldlængen gennemgik en større ombygning i 1977, hvor bygningen blev indrettet som 4. stk. lejligheder, som endnu er bygningens funktion i dag. Ombygningen medførte drastiske ændringer til de indvendige bygningsdele samt enkelte udtalte ændringer i facaden, navnligt ændringer på vinduesformater.

Udvendigt foto.

Indvendige fotos.

BYGNING 8 – LEJLIGHEDER

Både den oprindelige forbindelse til bygning 9 samt den nyere tilkomne forbindelse til Agerumsladen blev blændet ved ombygningen.

Bygningen er grundmuret i krydsforbandt og opført i blank mur i røde mursten over en hvid- og sortpudset sokkel. Bygningens facade mod nord har bevaret sine originale kurvehanksbuede stik over døre og portåbninger. Dørene er nyere fyldingsdøre, rødmalede.

I facaden er der taktfast placerede spalteformede lysåbninger, som er udført med en bred hvidtet kant omkring med tilbagelagt rude. En række mindre staldvinduer er kommet til senere, der understreger bygningernes karakter. Disse vinduer i vestfacaden mod landevejen bliver i 1977 udvidet med 2 skifter mod terræn og gjort 30 cm bredere, og måler nu 95x105 cm. Vinduer mod gårdspladsen er 1-fags vinduer ligesom bygningens øvrige vindue. Vinduerne er udført med kitfals, almindeligt vinduesglas i yderste ramme og behandlet udvendigt med oliemaling i en rød farve svarende til kvistene.

Murene afsluttes af en hvidpudset tagfodsgesims. Bygningen har rødt, teglhængt heltag med hejsekviste med nyere zinkinddækninger. Bygningens tagværk er originalt udført af eg med stor spærafstand. Hanebåndene er fjernet og der er mellem spærene opstillet hjælpespær i rundtømmer.

PLANDISPOSITION:

Bygningen er indrettet til 4 stk. ferielejeligheder, hvoraf to af enhederne deles om en fælles adgangsvej. Lejlighederne er opbygget omkring samme struktur; en treværelses lejlighed, hvoraf det ene rum er spise- og opholdskøkken. Fra entréen er der adgang til et indeliggende badeværelse.

MATERIALER:

De indvendige forhold har undergået en gennemgribende ombygning i 1977.

Ydervægge samt nyopsatte indervægge er beklædt med glasvæv og plastmalet i en lys hvidgrå farve. Vindueslysninger fremstår hvidmalede. På badeværelset er vægge udført med kvadratiske fliser samt små kvadratiske mosaikfliser i gulvet.

I entreer er der lagt rødbrune, kvadratiske klinker mens der i spise- og opholdskøkkenet enten er lagt klikgulv i egetræ eller et linoleumsgulv i et marmoreret, kvadratisk motiv. I værelser er der lagt gulvtæppe.

Ud fra byggesagens beskrivelser kan det antages, at det eksisterende betongulv er at finde under den nye gulvopbygning, der består af 20 cm lecabeton og plastfolie. De faktiske omstændigheder kan først endeligt fastlægges ved evt. udførelse af destruktiv undersøgelse.

BYGNING 8 – LEJLIGHEDER

Loftet er blevet efterisoleret og et nyt nedhængt pladeloft er blevet opsat. Det antages, at bygningen fortsat har et uudnyttet og koldt loftrum.

Slots- og Kulturstyrelsen, fredningsbeskrivelse. Sostrup:

"I avlslængerne knytter de bærende fredningsværdier sig primært til det ydre, til den murede enetages bygning med sokkel og den taktfaste vinduessætning: hertil kommer de traditionelt udførte revleporte, til de oprindelige, kurvehanksbuede muråbninger, til de rundbuede støbejernsvinduer samt til de traditionelt udførte opsprossede vinduer. Endelig kommer den traditionelle materialeholdning."

"Der knytter sig kulturhistorisk værdi til avlslængernes funktionsorienterede, prunkløse ydre, som understreger og underlægger sig det indbyrdes hierarki mellem hovedbygning, avlslænger og forvalterboligen."

Som supplement til fredningsbeskrivelsen fremhæves de oprindelige kurvehanksbuede muråbninger. De kalkede false ved muråbninger tillægges også betydelig kulturhistorisk- og fredningsmæssig værdi, igennem deres egnsspecifikke karakter. Det samme gør sig gældende for den brede hvidtet kant omkring de taktfast placerede spalteformede lysåbninger. Der tillægges ydermere stor kulturhistorisk værdi til den

BYGNING 9 – LEJLIGHEDER OG BOLIG

Adresse: Maria Hjerte Engen 7, 8500 Grenaa

Korrekt opførelsesår: 1676

Om- og tilbyggelsesår: Løbende ombygget (1940, 1966, 1973 - 1974)

Fredningsstatus: Fredet 1949 (tinglyst i 1964 med bevaringsdekl.)

Den sydvestlige avlslænge, Bygning 9, er udgjort af flere opdelte enheder og funktioner samlet under én længe. En boligenhed er placeret i bygningens sydøstelige ende, som antageligt er opført sammen med resten af alvslængen i 1676. Tilstødende boligen ligger et større disponibelt rum (i dag omtalt som rytterstuen), der gennem tiden har haft skiftende anvendelsesformål, blandt andet som foredragssal. Grænsende op hertil findes vognporten. Oprindeligt har bygningen været udstyret med en ekstra vognport, der dog i dag er ombygget til lejligheder.

Den resterende del af længen har tidligere været en staldbygning med dyrehold, heriblandt hestestald - en funktion som den har delt sammen med bygning 8, hvorfor der også kan spores en oprindelig forbindelse mellem de to længer.

Efter nonnernes overtagelse blev den tidligere staldlænge i 1972-74 ombygget over to omgange og indrettet til lejligheder til brug ved overnatning. I 1973 etableres de første 4 lejligheder i bygningens sydvestlige ende (mod bygning 8), og i 1974 gennemføres de resterende lejligheder.

I forbindelse med ombygningen blev gangforbindelsen til bygning 8 tilmuret.

Udvendigt foto.

BYGNING 9 – LEJLIGHEDER OG BOLIG

Da Avlsgårdsanlægget få år forinden ombygningen i 1973 fik stadfæstet sin fredning, blev Det Særlige Bygningssyn inddraget i projektet.

Efter en længerevarende dialog med arkitekten for ombygningen, blev enkelte vinduer mod gårdfacaden udvidet 3 skifter mod terræn, der kun nødtørftigt blev accepteret af Det Særlige Bygningssyn. Tillige blev der - med stor modvilje fra Det Særlige Bygningssyn - udført havedøre i den sydvendte facade, hvormed den traditionelle, prunkløse facade med sin taktfaste vinduessætning blev udvisket.

Projektet vedrørende ombygningen af de resterende lejligheder 1 1974 godkendes af Det Særlige Bygningssyn, men der tages forbehold for udformningen af gårdfacaden. Mod sydfacaden fastslår Det Særlige Bygningssyn, at der udføres traditionel udformning af vinduer i muråbninger med fladbuet stik med vandret overkarm og spejl, for at hænge bedre sammen med de eksisterende vinduesåbninger i Gartnerboligen med vandret kam.

Bygningen er grundmuret i krydsforbandt og opført i blank mur i røde mursten over en hvid- og sortpudset sokkel. Bygningens facade mod nord består af originale kurvehanksbuede stik over oprindelige døre. Et fladbuet stik er udført over nytilkomne åbninger i facaden. Dørene er nyere fyldingsdøre, rødmalede.

På den nordvendte facade strækker det mest intakte murværk sig små 13 meter fra bygning 8, til tilmuringen af gangforbindelsen til bygning 8. Her ses oprindelige kurvehanksbuede døre og to rækker luftspalter taktfast placeret (dels et oprindeligt højtsiddende sæt, som nu er tilmurede, dels et lavere siddende sæt med hvidkalkede kanter, som på et tidspunkt har afløst de oprindelige). Luftspalterne er i dag udført med tilbagelagt glassten af materet karakter.

Spalterne er senere suppleret med mindre staldvinduer, der understreger bygningernes karakter. Størstedelen af disse staldvinduer er dog i forbindelse med ombygningen blevet udskiftet til et fladbuede vinduer og udvidet med 3 skifter mod terræn samt gjort bredere. Vinduesåbninger i rytterstuen ud mod gårdspladsen er udført med tegloverligger og deres nuværende udformning må derfor formodes at være af nyere dato. Alle vinduer er udført med kitfals, almindeligt vinduesglas og behandlet udvendigt med oliemaling i en rød farve svarende til kvistene.

I havesiden mod syd, hvor terrænet ligger væsentligt lavere end mod gården, er der efter tilkomsten af havedøre og nye vinduesåbninger, kun ganske få reminiscenser af det oprindelige, tillukkede udtryk, tilbage. Kun facadestykket langs Gartnerboligen, vognporten og delvist det tilstødende disponible rum står som oprindeligt.

Indvendige fotos.

BYGNING 9 – LEJLIGHEDER OG BOLIG

Murene afsluttes af en hvidpudset tagfodsgesims. Bygningen har rødt, teglhængt heltag med hejsekviste med nyere zinkinddækninger. Bygningens tagværk er originalt udført med hanebånd i eg.
Længens indre er indrettet til lejligheder, er karakteriseret ved en nyere planløsning med nyere overflader samt bygningsdele og -detaljer, herunder tæppe- og flisegulve, pudsede vægge og lofter samt nyere døre.

PLANDISPOSITION:

Bygningen er indrettet med 8 stk. lejligheder, hvoraf to af enhederne deles om en fælles adgangsvej. Lejlighederne er opbygget omkring samme struktur; en to-værelses lejlighed, hvoraf det ene rum er spise- og opholdskøkken, med køkkenet placeret i en vægniche langs tværskillevæggen. Fra entréen er der adgang til soveværelset samt til badeværelset.

MATERIALER:

De indvendige forhold har undergået en gennemgribende ombygning i 1973-74. Ifølge byggesagsbeskrivelser er staldlængens tidligere 2 rækker stolper ud for båse erstattet af muret hovedskillerum. Over muråbningen i hovedskillerum i den store stue er en jernbjælke oplagt og indmuret. Tværskillerum mellem lejligheder er udført som 1/1 stens mur, mod portgennemgang og mod den gamle staldbygning med lecabagmur, øvrige skillerum udføres som ½ stens mur.

Ydervægge samt nyopsatte indervægge er beklædt med glasvæv og plastmalet i en lys hvidgrå farve. Vindueslysninger fremstår hvidmalede. På badeværelset er vægge og gulv udført med kvadratiske fliser.

De gamle staldgulve er ophugget, og der støbes nye gulve af 15 cm leca¬beton på plastfolie over gruslag og med 6 cm betonafretning. Gulvbelægningens materialepallette varierer i sådan en grad, at der ikke findes en egentlig standardsammensætning at referere fra.

I Entreen anvendes der enten fliser af varierende format og materialitet eller linoliumsgulv i et marmoreret, kvadratisk motiv. Et enkelt sted er der anvendt klikgulv i egetræ. Spise- og opholdskøkkenet er enten udført med et gennemgående klikgulv i egetræ, eller med samme materiale som i entreen, hvor stuen i så fald er udført med gulvtæppe. Soveværelset er udført enten med parketgulv eller gulvtæppe, alt afhængigt af den valgte løsning for spise- og opholdskøkkenet.

Af hensyn til lydisoleringen mellem lejlighederne er de eksisterende murede kappehvælvninger over bjælkelaget bibeholdt. Bjælkelaget er af 9”x10” egetømmer. Lofterne er isoleret med rockwoolbatts, opretning med lægter med spredt forskalling og pladeloft på undersiden.

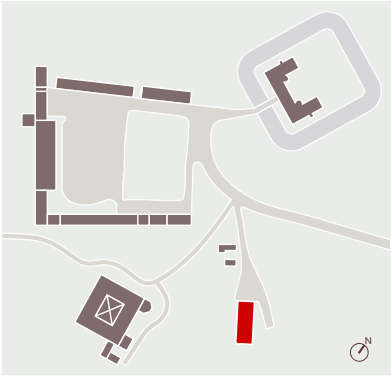
BYGNING 9 – LEJLIGHEDER OG BOLIG

Slots- og Kulturstyrelsen, fredningsbeskrivelse. Sostrup:

"I avlslængerne knytter de bærende fredningsværdier sig primært til det ydre, til den murede enetages bygning med sokkel og den taktfaste vinduessætning: hertil kommer de traditionelt udførte revleporte, til de oprindelige, kurvehanksbuede muråbninger, til de rundbuede støbejernsvinduer samt til de traditionelt udførte opsprossede vinduer. Endelig kommer den traditionelle materialeholdning."

"Der knytter sig kulturhistorisk værdi til avlslængernes funktionsorienterede, prunkløse ydre, som understreger og underlægger sig det indbyrdes hierarki mellem hovedbygning, avlslænger og forvalterboligen."

Som supplement til fredningsbeskrivelsen fremhæves de oprindelige kurvehanksbuede muråbninger. De kalkede false ved muråbninger tillægges også betydelig kulturhistorisk- og fredningsmæssig værdi, igennem deres egnsspecifikke karakter. Det samme gør sig gældende for den brede hvidtet kant omkring de taktfast placerede spalteformede lysåbninger. Der tillægges ydermere stor kulturhistorisk værdi til den markerede sokkel samt der hvidtede gesimsbånd.



BYGNING 10 – FORSYNINGSBYGNING

Adresse: Maria Hjerte Engen 1, 8500 Grenaa

Om- og tilbyggelsesår: Ingen

Fredningsstatus: Ingen

I 2014 ansøges der om at opføre en hal til et flisfyringsanlæg med tilhørende lager på grunden, der skal levere varme til hovedbygningen, klostret og avlsgården. Bygningen placeres på kanten af matriklen og flugter parallelt med skellinjen, men er stadig "centralt" beliggende mellem de forskellige bygninger, den skal forsyne.

I 2015 bliver hallen opført på 40x18 meter med en sidehøjde på 4 meter og en kiphøjde på 10 meter, der muliggør, at en lastbil kan tippe flis inde i bygningen. Hallen opdeles i to rum til hhv. anlægget og lagerplads for maskiner og opbevaring af flis. Ligeledes bliver hallen indrettet med et interimistisk værksted.

Facader og gavle udføres i umalet træ med en på to beklædning. Gavlen udstyres med en mørkmalet hejseport mens der etableres indgange i den østvendte facade. Taget er udført med mørke sinusplader og udstyret med 2 stk. rytterlys samt et bånd af transparente sinusplader i hver tagflade, der giver naturligt dagslys til de to rum. Hallen er opbygget af en stålkonstruktion med vindkryds. Gulvet bliver udført som støbt og armeret betongulv.

Bygningen er jf. BØGH & KRABBE landinspektørfirmas opmåling d. 25.08.2025 opført en smule inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen.

Udvendigt foto.

FREMTIDIG ANVENDELSE AF EKSISTERENDE BYGNINGER

I den eksisterende bygningsmasse indrettes:

- Undervisningsværksteder
- Kontorarbejdspladser
- Elevboliger
- Teknikkrævende faciliteter så som køkken, værksteder og toiletområder.
- Faciliteter til mindre workshops, møder etc.
- Faciliteter til afholdelse af arrangementer tilknyttet stedets formål

I det omfang der er tale om anvendelsesændring for en bygning, kræver dette godkendelse fra bygningsmyndigheden.

FREMTIDIGE ÆNDRINGER AF EKSISTERENDE BYGNINGER

Bortset fra Bygning 3 – Klostret og Bygning 10 – Forsyningsbygningen, er alle anlæggets bygninger fredet.

For de fredede bygningers vedkommende betyder det, at fredningsmyndighedens godkendelse skal indhentes i tilfælde af indvendige eller udvendige bygningsændringer, så som åbninger i facaden samt nedrivning eller opsætning af skillevægge.

I tilfælde af anvendelsesændring for en bygning, kræver det såvel godkendelse fra fredningsmyndigheden som fra bygningsmyndigheden. Sidstnævnte kan medføre skærpede krav til f.eks. varmetabsramme og brandsikring.

Den overordnede tilgang til de ombygnings- og istandsættelsesarbejder som forestår, er at bevare stedets ånd samtidigt med, at man udnytter dets fulde potentiale. Den stemning, historie og kvalitet, som stedet repræsenterer, må ikke kompromitteres og skal være synlig i det endelige resultat.

Det er afgørende at bevare den unikke helhed og de mange fine, bygningsmæssige detaljer, der samlet set er et vidnesbyrd om bygningens tidligere brug. Alt sammen elementer, der bidrager til at skabe den særlige atmosfære, der kendetegner Sostrup.

De arbejder, der skal foretages på bygningerne for at omdanne stedet til sin fremtidige funktion, skal ud over at sikre bygningernes fremtid, tydeliggøre og forstærke de eksisterende kvaliteter. Det vil være nødvendigt at gå respektfuldt til værks, og udvise samme forståelse for kvaliteten i materialer, som bygningerne er opført i. Hvor der skal ske forandringer, skal det forstærke de kvaliteter, der allerede findes og udføres på en sådan måde, at det ikke kompromitterer de bærende fredningsværdier.

Samtidigt er der på stedet foretaget en del ændringer gennem tid, og særligt i det seneste århundrede er der lagt lag på lag på historien, der fysisk udmøntes flere steder i nyere overflader og andre steder i større ombygninger. I disse tilfælde vil alle lag blive analyseret – for at finde ind til bygningernes grundlæggende kvaliteter og arbejde videre med disse.

På de kommende sider opsummeres bygningernes bevaringsværdier og mulige udviklingspotentiale.

BYGNING 1 – FORPAGTERBOLIGEN

Bygningen er fredet.

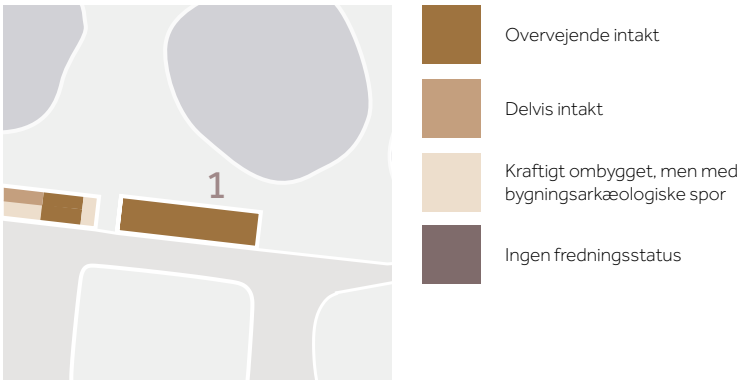
Forpagterboligens udvendige kvaliteter er overvejende intakte, dog misvedligeholdt.

Den nuværende plandisposition bærer præg af forskellige tiders skiftende behov, der har resulteret i, at den oprindelige struktur med tiden er blevet udvisket.

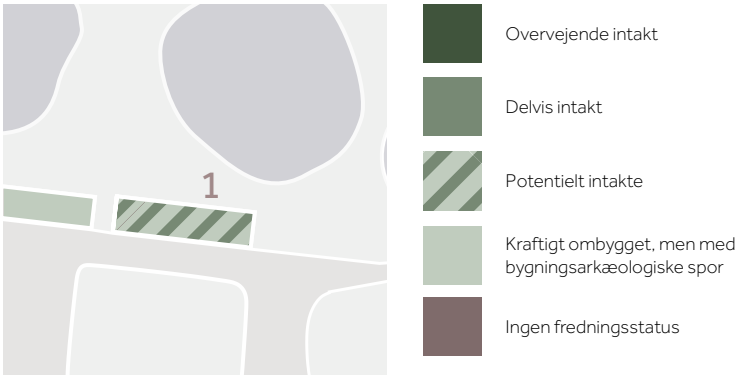
De indvendige kvaliteter - der knytter sig til alle bevarede elementer af den ældre planløsning samt de oprindelige detaljer og materialeanvendelse.

Bygningens bærende fredningsværdier er bundet til bygningens sammenhæng med det øvrige anlæg. Alle udvendige tiltag skal derfor kunne påvises som noget, der har historisk belæg og til formål at styrke aflæseligheden af bygningens oprindelige funktion, og som dermed forstærker anlæggets samlede historiske fortælling.

I forhold til tekniske behov, der vil kunne opstå ved en evt. fremtidig ombygning, vil der være potentiale i at genopføre de gamle skorstene og på den måde få løst nutidige krav til afkast til det fri.



Udvendige kvaliteter.



Indvendige kvaliteter.

BYGNING 2 – SOSTRUP HOVEDBYGNING

Bygningen er fredet.

De udvendige kvaliteter er i det store hele forblevet intakte, hvoraf mange af detaljerne er af stor fredningsmæssig- og kulturhistorisk betydning.

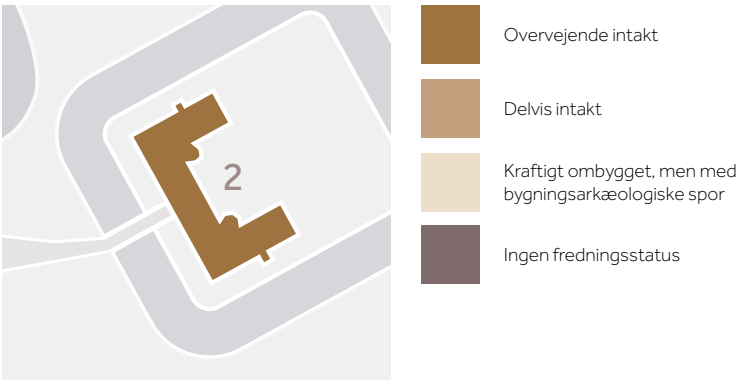
De indvendige kvaliteter er i det store hele forblevet intakte. Dog er 2. salen præget af en nyere indretning.

De bærende fredningsværdier knytter sig til det trefløjede anlæg i tre etager med ottekantede tårne opført i rødt blankt murværk med bindingsværksgavle og rødt teglhængt tag. Hertil kommer alle facadedetaljer, samt alle ældre og oprindelige bygningsdele og -detaljer. Alle udvendige tiltag skal derfor kunne påvises som noget, der har historisk belæg og til formål at styrke aflæseligheden af bygningens oprindelige funktion, og som dermed forstærker anlæggets samlede historiske fortælling.

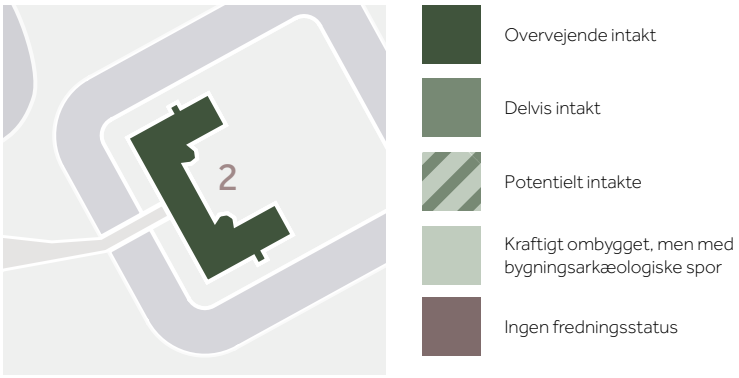
INDVENDIGE ÆNDRINGER:

De bærende indvendige fredningsværdier knytter sig til alle bevarede dele af den ældre planløsning på samtlige etager i fløje og tårne samt alle ældre og oprindelige bygningsdele og -detaljer.

Ombygning og dermed realiseringen af de fremtidige funktioner, er allerede godkendt af relevante myndigheder på tidspunktet for udarbejdelsen af lokalplanen.



Udvendige kvaliteter.



Indvendige kvaliteter.

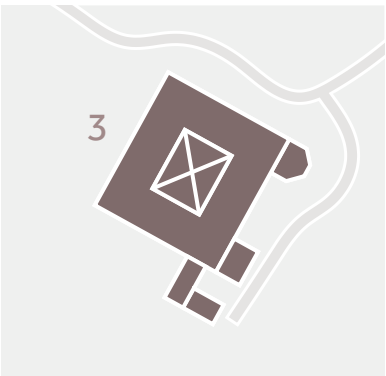
BYGNING 3 – KLOSTRET

Bygningen er ikke fredet.

Overordnet set er bygningen udført i solide materialer og har nogle myndighedsmæssige godkendelser, der i forhold til et fremtidigt brug som elevboliger og samlingssted for dragebørnene, har gode forudsætninger for at opnå byggemyndighedens godkendelse.

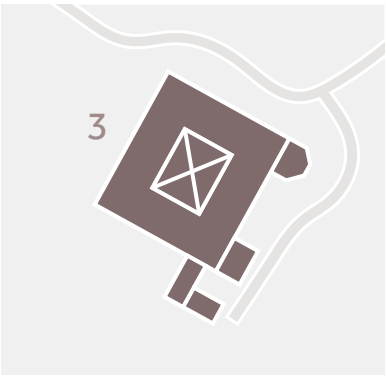
Bygningen har ingen fredninger og ligger ej heller inden for fortidsmindefredningen, hvorfor der er et stort potentiale for udvikling af bygningen til fremtidige behov, der ikke kan rummes i de fredede bygninger. Hvis der bliver behov for i fremtiden at bygge til, er der et potentiale i, at en kommende tilbygning kan rette op på den nuværende divergens mellem Klostrets arkitektoniske udtryk og det øvrige anlæg.

Dette ved at anvende kvalitetsfyldte materialer, naturlige farver, planter og lignende.



Overvejende intakt
Delvis intakt
Kraftigt ombygget, men med bygningsarkæologiske spor
Ingen fredningsstatus

Udvendige kvaliteter.



Overvejende intakt
Delvis intakt
Potentielt intakte
Kraftigt ombygget, men med bygningsarkæologiske spor
Ingen fredningsstatus

Indvendige kvaliteter.

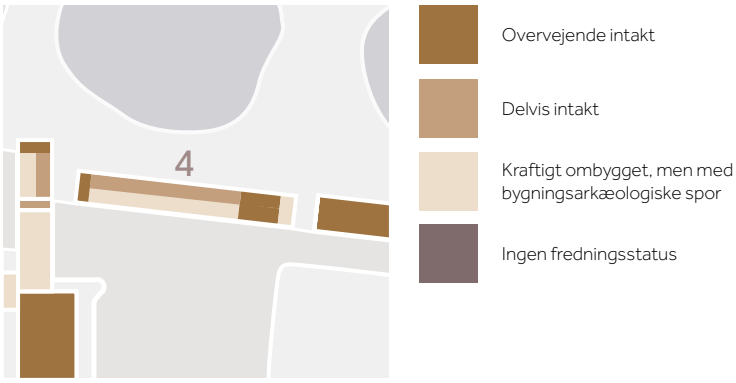
BYGNING 4 – KAMPESTENSLÆNGEN

Bygningen er fredet.

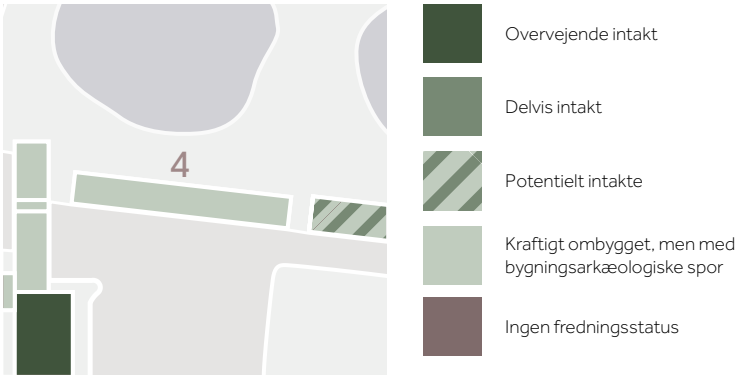
I facaden mod syd, er en større del af bygningen kraftigt ombygget, hvor de gamle portåbninger er blændet og nye vinduer er kommet til.

Indvendigt er bygningen er radikalt ombygget, og indeholder ingen bygningsarkæologiske spor af nævneværdig betydning. Der er ingen elementer af den ældre planløsning eller spor af de oprindelige detaljer og materialeanvendelse.

Bygningens bærende fredningsværdier er knyttet til sammenhængen med det øvrige anlæg. Alle udvendige tiltag skal derfor kunne påvises som noget, der har historisk belæg og til formål at styrke aflæseligheden af bygningens oprindelige funktion, og som dermed forstærker anlæggets samlede historiske fortælling.



Udvendige kvaliteter.



Indvendige kvaliteter.

BYGNING 5 – BOLIG

Bygningen er fredet.

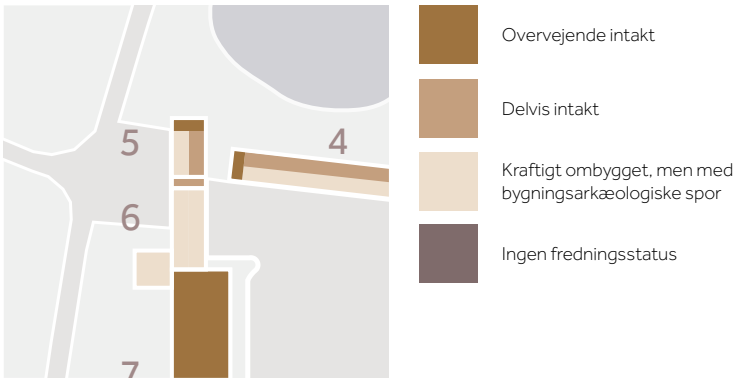
Med udvidelsen af vinduesformaterne mod vest er facaden her kraftigt ombygget, dog med tydelige spor af tidligere vinduesåbninger i form synlige stik i murværket. Gavlen mod nord er fortsat overvejende intakt. Ind mod gårdspladsen er kvaliteterne delvis intakte, hvor de kurvehanksbuede åbninger er af stor historisk betydning.

Avlslængens tidligere åbne planstruktur er efter ombygningen utvivlsomt udvisket. Dog kan der gemme sig potentielt intakte kvaliteter under den nye gulvopbygning og over det nedhængte loft.

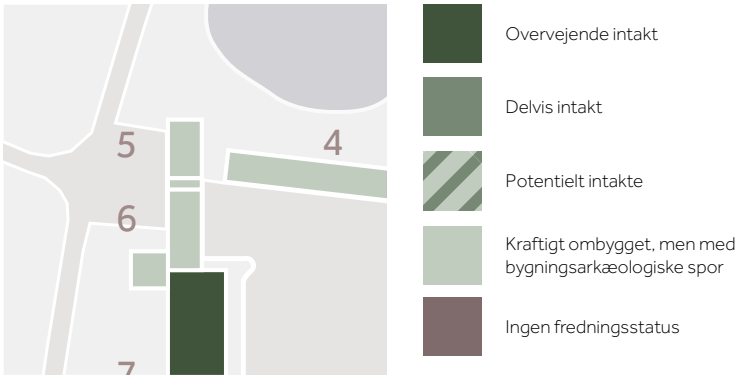
Bygningens bærende fredningsværdier er bundet til det udvendige udtryk og bygningens sammenhæng med det øvrige anlæg. Alle udvendige tiltag skal derfor kunne påvises som noget, der har historisk belæg og til formål at styrke aflæseligheden af bygningens oprindelige funktion, og som dermed forstærker anlæggets samlede historiske fortælling.

I en fremtidig proces kan arbejdes med udgangspunkt i oprindelige detaljer og den oprindelige materialeholdning i forbindelse med udbedringer og nyindretninger.

Dette skal have til formål på sigt at skabe et overordnet sammenhæng på tværs af de ombyggede avlslænger, så helhedsoplevelsen af avlsanlægget kommer tydeligere til udtryk.



Udvendige kvaliteter.



Indvendige kvaliteter.

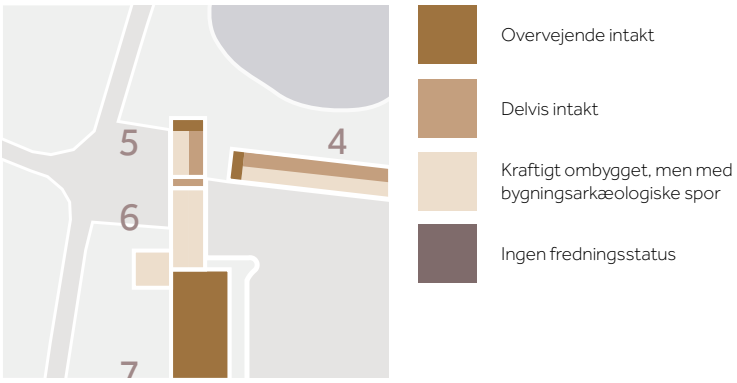
BYGNING 6 – UDLEJNINGSBOLIG OG LEJLIGHEDER

Bygningen er fredet.

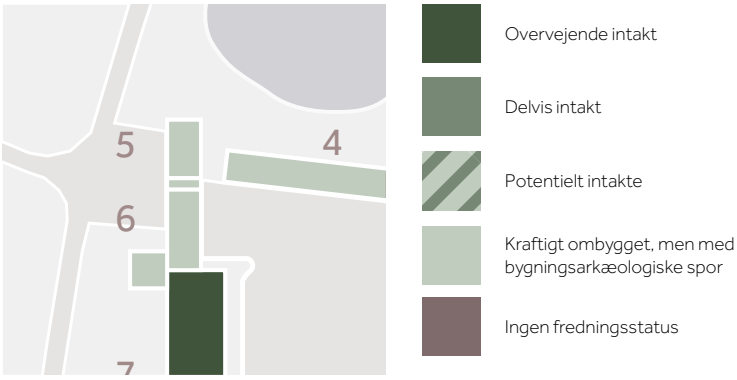
De udvendige kvaliteter knytter sig overvejende til bygningens struktur, som en helstøbt del af det samlede anlæg. Detaljerne i facadens udformning er stedvist udviskede efter tilføjelsen af et ekstra indgangsparti mod gårdspladsen samt udvidelsen af vinduesformaterne på alle facaderne. Enkelte bygningsarkæologiske spor, i form af stik fra tidligere vinduer, er synlige i murværket. De oprindelige kurvehanksbuede åbning mod gårdspladsen er af stor historisk betydning.

Avlslængens tidligere åbne planstruktur er efter ombygningen utvivlsomt udvisket. Dog kan der gemme sig potentielt intakte kvaliteter oppe bag det påbyggede loft.

Bygningens bærende fredningsværdier er bundet til det udvendige udtryk og bygningens sammenhæng med det øvrige anlæg. Alle udvendige tiltag skal derfor kunne påvises som noget, der har historisk belæg og til formål at styrke aflæseligheden af bygningens oprindelige funktion, og som dermed forstærker anlæggets samlede historiske fortælling.



Udvendige kvaliteter.



Indvendige kvaliteter.

BYGNING 7 – AGERUMSLADEN

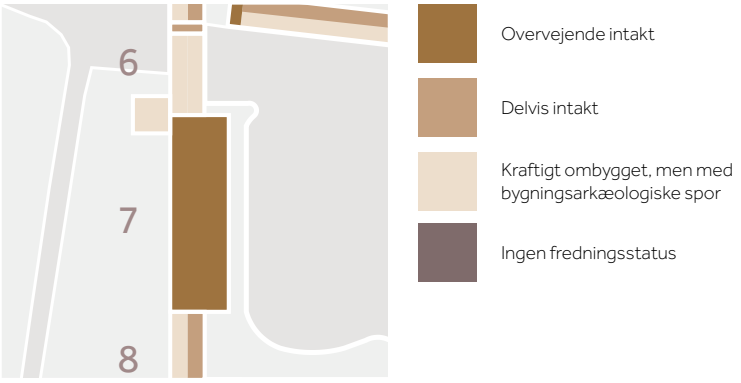
Bygningen er fredet.

De udvendige kvaliteter er i det store hele forblevet intakte, hvoraf mange af detaljerne er af stor fredningsmæssig- og kulturhistorisk betydning.

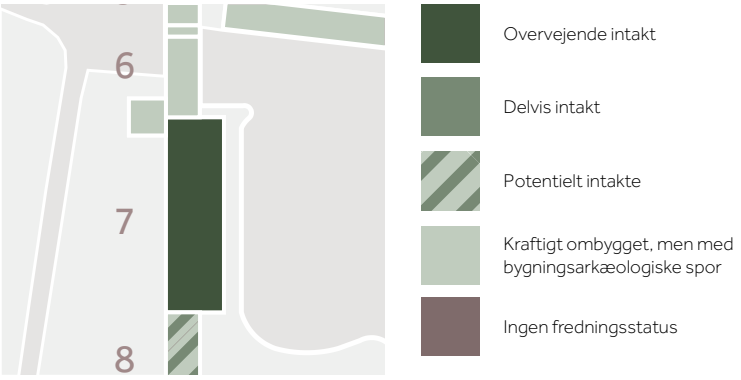
De indvendige kvaliteter er i det store hele ligeledes forblevet intakte. Mest udtalt er dette i bygningens nordlige ende, mens indretningen af ladens sydlige ende til stald medførte, at de nederste dele af de oprindelige højstolper blev fjernet. Disse er efterfølgende blevet genintroduceret. Det ubrudte rum er intakt og anses også som en stor kvalitet.

Bygningens bærende fredningsværdier gælder udvendigt som indvendigt og tillægges de mange intakte kulturhistoriske- og egnsspecifikke detaljer. Derudover omhandler fredningsværdien bygningens sammenhæng med det øvrige anlæg og aflæsligeheden af bygningernes indbyrdes hierarki. Alle udvendige tiltag skal derfor kunne påvises som noget, der har historisk belæg og til formål at styrke aflæseligheden af bygningens oprindelige funktion, og som dermed forstærker anlæggets samlede historiske fortælling.

Eftersom en af de bærende indvendige fredningsværdier blandt andet tillægges det store, ubrudte rum, er dette et vilkår fremtidige funktioner skal underordne sig. Tiltag, der styrker de eksisterende kvaliteter tilskyndes til at forstærke den traditionelle materialeholdning.
Det er afgørende for forståelsen af bygningens bevaringsværdige kvaliteter, at de betydningsbærende bygningsdele ikke sløres, men aflæses i sin helhed.



Udvendige kvaliteter.



Indvendige kvaliteter.

BYGNING 8 – LEJLIGHEDER

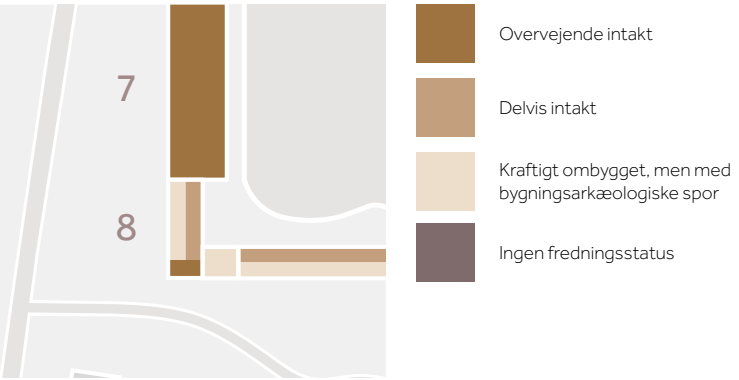
Bygningen er fredet.

De udvendige kvaliteter er delvis intakte, til trods for udvidelsen af vinduesformaterne mod vest. Derimod er gavlen mod syd overvejende intakt. Ind mod gårdspladsen er de kurvehanksbuede åbninger af stor historisk betydning. Avlslængens tidligere åbne planstruktur er efter ombygningen utvivlsomt udvisket. Dog kan der gemme sig potentielt intakte kvaliteter under de nye gulvopbygninger og under det nedhængte lofter.

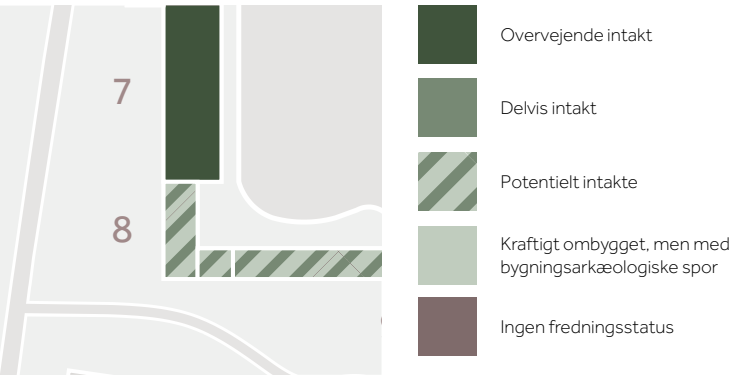
Bygningens bærende fredningsværdier er bundet til det udvendige udtryk og bygningens sammenhæng med det øvrige anlæg. Alle udvendige tiltag skal derfor kunne påvises som noget, der har historisk belæg og til formål at styrke aflæseligheden af bygningens oprindelige funktion, og som dermed forstærker anlæggets samlede historiske fortælling.

Idet bygningen er så kraftigt ombygget som den er, og den nuværende struktur alene synes at relatere til ombygningen fra 1970'erne vurderes det overvejende sandsynligt at en fremtidig ombygning og anden anvendelse vil være mulig.

Der anbefales, at den traditionelle materialeholdning frembringes og dermed ryddes ud i nogle af de bygningslag, der har knapt så store kvaliteter. I stedet gøres der fremadrettet brug af den traditionelle materialeholdning i forbindelse med udbedringer og nyindretninger, så den nuværende mængde af forskellige materialer reduceres. Dette skal have til formål på sigt at skabe et ensartet og sammenhængende udtryk på tværs af de ombyggede avlslænger, så den samlede helhedsoplevelse af avlsanlægget forstærkes.



Udvendige kvaliteter.



Indvendige kvaliteter.

BYGNING 9 - LEJLIGHEDER OG BOLIG

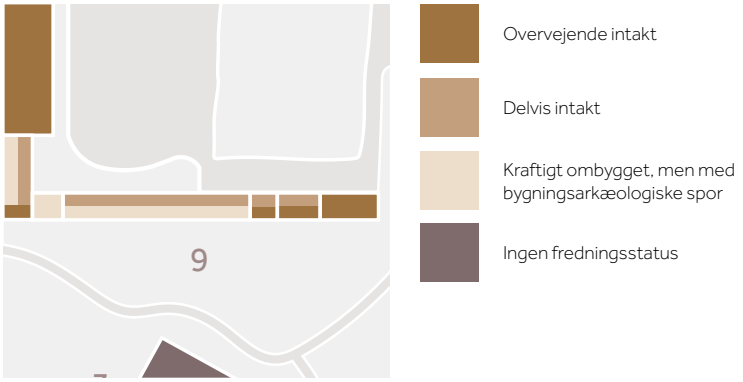
Bygningen er fredet.

Facaden mod sydvest er kraftigt ombygget og har med tilføjelsen af terrassedøre og vinduer mistet sit oprindelige udtryk som en lukket ladestruktur. Sydfacaden på rytterstuen og vognporten har bevaret deres prunkløse lukkethed og står overvejende intakt. Ind mod gårdspladsen er de kurvehanksbuede åbninger af stor historisk betydning, og et større felt af murværket står fortsat som oprindelig. Til trods for tilkomsten af nye, større vinduesåbninger vurderes denne facadeudstrækning at være overvejende intakt og af stor værdi. Rytterstue og vognport står delvis intakte mens Gartnerboligen formodes at stå overvejende intakt på begge facader samt i gavlen.

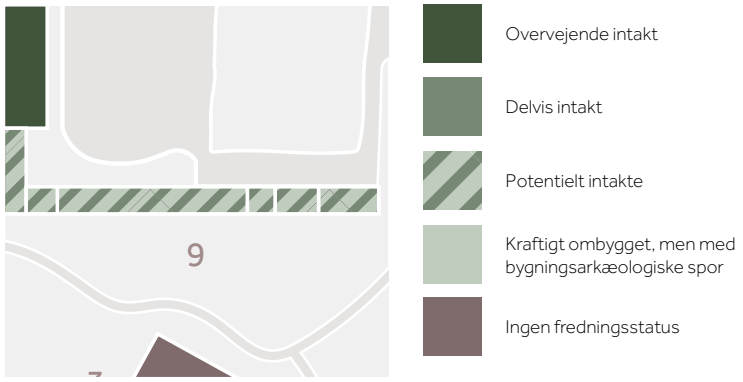
Avlslængens tidligere åbne planstruktur er efter ombygningen stærkt udvisket. Dog kan der gemme sig potentielt intakte kvaliteter under de nye gulvopbygninger og de nedhængte lofter.

Bygningens bærende fredningsværdier er bundet til det udvendige udtryk og bygningens sammenhæng med det øvrige anlæg. Alle udvendige tiltag skal derfor kunne påvises som noget, der har historisk belæg og til formål at styrke aflæseligheden af bygningens oprindelige funktion, og som dermed forstærker anlæggets samlede historiske fortælling.

Der anbefales, at der på sigt ryddes ud i nogle af de bygningslag, der har knapt så store kvaliteter. I stedet gøres der frem-



Udvendige kvaliteter.



Indvendige kvaliteter.

adrettet brug af den traditionelle materialeholdning i forbindelse med udbedringer og nyindretninger, så den nuværende mængde af forskellige materialer reduceres.

Dette skal have til formål på sigt at skabe et ensartet og sammenhængende udtryk på tværs af de ombyggede avlslænger, så den samlede helhedsoplevelse af avlsanlægget kommer tydeligere til udtryk.

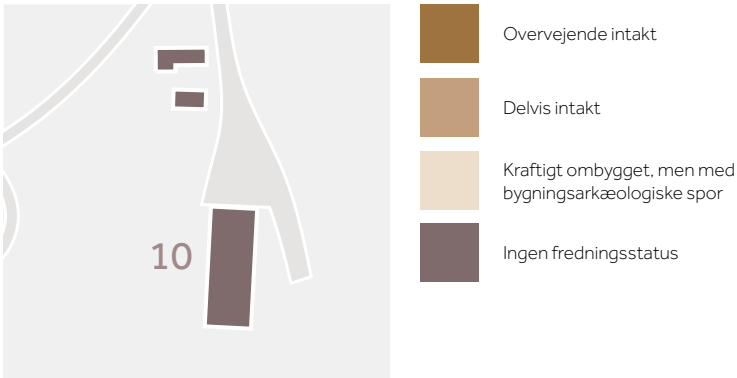
Det foreslås, at en tidligere, nu blændet, dør genintroduceres ind mod gårdspladsen. Retablering af døråbningen har til formål at skabe en forbindelse på tværs af bygningen, så bevægelsen fra klostret til gårdspladsen bliver forenklet. Indgrebet kræver tilladelse fra fredningsmyndigheden.

BYGNING 10 – FORSYNINGSBYGNING

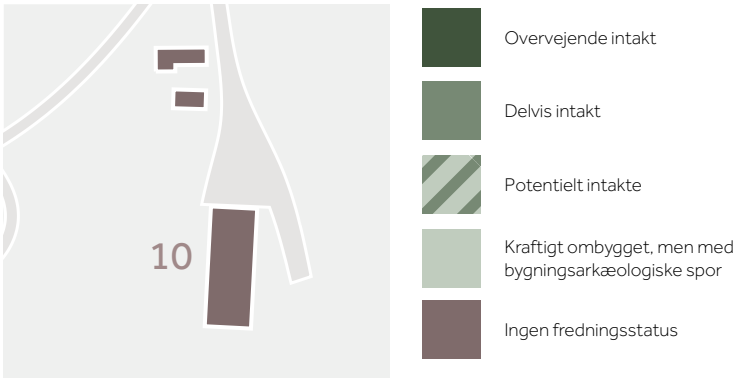
Bygningen er ikke fredet.

Der foretages ikke bygningsændringer, men blot almindelig vedligeholdelse.

Udvendige kvaliteter.



Indvendige kvaliteter.



FREMTIDIGE NYE BYGNINGER

Den nye bebyggelse på Sostrup vil bygge videre på de byggesystemer og logikker, som allerede er til stede, og dermed skabe en dialog på tværs af tider mellem den eksisterende og den nye arkitektur. Det er afgørende at lade sig inspirere af de værdiskabende, karaktergivne og egnsspecifikke træk og motiver, der udgør Sostrups bygningskultur og videreføre dem på en måde, der også forholder sig til den aktuelle samtid, som den bliver skabt i.

Det anbefales, at der tages afsæt i Sostrup traditionelle materialeholdning med stor fokus på høj kvalitet - både kunstnerisk og i relation til materialer og håndværksmetoder og traditioner. Det nye lag, der føjes til det eksisterende, skal have fokus på kontinuitet og genkendelighed i former, symboler, proportioner, farver og materialer, atmosfære og stedsidentitet. Det skal ikke genskabe noget der engang var, men derimod bidrage med en ny funktion og et nyt formsprog, der finder genklang i det eksisterende og med respekt for omgivelserne. Arkitekturen skal på bedst mulig vis forstærke fortællingen om Sostrup som et vedblivende historiske sted i fortsat udvikling med respekt for det oprindelige bygningsanlæg.

1. Udebygning
- åben/lukket struktur

2. Det murede byggeri
- den tunge masse

3. Bindingsværk
- søjle/bjælke konstruktion

4. Det lette drivhus
- stål og glas

DE FIRE DESIGNPRINCIPPER

Ud fra kortlægningen af bygningsmassen fremhæves 4 designprincipper, der skal skabe afsættet for den fremtidige arkitekturs tilgang, tektonik og materialitet. Fælles for de 4 principper er et udgangspunkt i tektonisk ærlighed, en aflæselighed af byggesystemet og en videreførelse af de traditionelle og kulturbærende bygningstypologier- og tilgange:

- Udebygningen som åben eller lukket struktur
- Blok og murværk - den tunge masse
- Bindingsværket – søjle/bjælke konstruktion
- Det lette drivhus - konstruktion og glas

Præmissen er ikke, at alle 4 designprincipper skal være til stede i den enkelte bygning, ej heller at de skal være ligeligt repræsenteret. De skal i højere grad ses som forskellige rettesnore, som hver enkel bygning kan læne sig op ad, og som åbner for forskellige tilgange til de enkelte byggefelter - med udgangspunkt i et velbegrundet afsæt og håndværksmæssig omhu.

På de følgende sider vises en række inspirationsbilleder af projekter, der på forskellig vis udfolder de forskellige principper.

1a. UDEBYGNINGEN – ÅBEN STRUKTUR

- Den åbne struktur kan flyde mere eller mindre sammen med uderummet, alt efter behov
- Bygningen har en større grad af transparens
- Inviterer til korterevarende ophold
- I tilfælde, hvor den egentlige aktivitet er at finde ude i naturen, vil den åbne struktur fungere som kortvarigt samlingspunkt

Referencer.

1b. UDEBYGNINGEN – LUKKET STRUKTUR

- Skaber et defineret og afgrænset rum til fordybelse i en særlig aktivitet
- Velegnet til længerevarende ophold
- Mulighed for at skærme sig mod vind og vejr efter behov

Referencer.

2. BLOK OG MURVÆRK – DEN TUNGE MASSE

- Har et tydeligt slægtskab med den eksisterende bygningsmasse
- Arbejder sig ind i en stolt, dansk håndværksmæssig tradition
- Mulighed for at videreføre egnsspecifikke karaktertræk og detaljer ind i en ny kontekst
- Aflæseligheden af murværket giver en stoflighed både udvendigt og indvendigt
- Mulighed for stor detaljerigdom i løsning af døre- og vinduesåbninger, gesims, forbandt m.m., der giver et levende og spændende udtryk

Referencer.

3. BINDINGSVÆRK – SØJLE/BJÆLKE KONSTRUKTION

- Har et slægtskab med Agerumsladen
- Arbejder sig ind i en stolt, dansk håndværksmæssig tradition
- Mulighed for at videreføre egnsspecifikke karaktertræk og detaljer ind i en ny kontekst
- Aflæseligheden af trækonstruktionerne giver en stoflighed både udvendigt og indvendigt
- Mulighed for at skabe en let og elegant struktur, der på en og samme tid er rationel men også forunderlig, dragende og som man kan gå på opdagelse i
- Træsamlinger formidler tydeligt en logik mellem det bærende og det bårne, som kan videreformidles

Referencer.

4. DET LETTE DRIVHUS – KONSTRUKTION OG GLAS

- En spinkel og let konstruktion som kontrast til den resterende bygningsmasse
- Kan arbejde sammen med en muret flade eller en plint/halvmur, der skaber et velfungerende rum omkring konstruktionen, men også en flade at spille op mod indvendigt
- I samarbejde med en eventuel muret plint, kan der skabes et naturligt slægtskab til den murede kontekst på Sostrup
- Skaber et afgrænset rum, hvor naturen kan udfolde sig på en anderledes måde end i højbedene eller andre opdyrkede områder
- Skaber en transparens til naturen udenfor

Referencer.

BILAG 2 - Byggefelt 9 (BF9)

Beskrivelse af byggefelt 9 (BF9)
Byggefeltet BF9 giver mulighed for et større byggeri, hvor der kan etableres en ankomstbygning med samlingssal, udstillingsområde og mødefaciliteter m.m. der muliggør dialog, vidensdeling og fordybelse.

Med besøgsbygningen er det ambitionen at etablere en vidensinstitution, der samler forskere og fagpersoner indenfor læring, leg og trivsel, hvor nye perspektiver kan udvikles og deles. Samtidigt fungerer institutionen som formidlingsplatform, hvor ideer til nye pædagogiske praksisser, der kan anvendes i skoler og institutioner, præsenteres. Ankomstbygningen er tilgængelig for alle. Uanset om man er deltager på camp, fagligt besøgende eller lokal/turist er der fri adgang til udstillingsområderne.

Bygningen skal danne ramme om større arrangementer som faglige konferencer, foredrag, høstfester og andre samlinger. Funktioner, som ikke i dag kan rummes i de eksisterende bygninger på området.

Arkitektonisk udformes bygningen som et landskabselement, der med sin bløde, buede form fremstår som en bakke, der rejser sig naturligt i terrænet, hvor beplantning anvendes aktivt som et element, der binder bygningen sammen med de landskabelige elementer på stedet.

I praksis opføres bygningen i princippet som et tøndehvælv opført på terræn med en tæt bevoksning af grøn flora på udvendige sider, så bygningen mod Gjerrild by fremtræder som en blød bakke.

På siden mod parkeringspladsen må bygningen stedvist blive brudt, hvor nødvendige indgange, flugtveje, lysindtag, vareindlevering etc. vil forekomme.

Principsnit gennem anlægget med angivelse af max. højde for bakken, set i relation til de eksisterende bygninger.

Eksisterende forhold. Kig mod Sostrup fra Grenåvej.

Fremtidige forhold. Kig mod Sostrup fra Grenåvej. Bygningen vil mod Gjerrild synes som en bakke. Vækster skal begro bakken, så den bliver en del af landskabet.

Illustration af indgangsparti til ankomstbygningen. Med ankomsten til stedet skal man ledes ind i den eventyrlige verden, og introduceres til stedet ved at træde "under jorden" til Drakonheart. Visualisering skabt af Jim Lyngvild via Midjourney.

Illustration af ankomstbygningen set fra Grenåvej.

Illustration af ankomstbygningen set fra hjørnet af Grenåvej og Maria Hjerte Engen.

BILAG 3 - NYTTIGE LINKS

Supplerende vejledning i lokalplanlægning findes på *planinfo*.
(https://www.planinfo.dk/lokalplanlaegning)
Herunder følgende vejledninger:

Vejledning om lokalplanlægning
(https://www.planinfo.dk/publikationer-og-vejledninger/2009/sep/vejledning-om-lokalplanlaegning)

Vejledning om lokalplanlægning for boligområder
(https://www.planinfo.dk/publikationer-og-vejledninger/2009/sep/vejledning-om-lokalplanlaegning-for-boligomraader)

Lokalplanlægning for bevaringsværdige miljøer i byer og på landet
(https://www.planinfo.dk/publikationer-og-vejledninger/2018/mar/lokalplanlaegning-for-bevaringsvaerdige-miljoeer-i-byer-og-paa-landet)

Vejledning om bygherres bidrag efter planloven
(https://www.planinfo.dk/publikationer-og-vejledninger/2014/jul/vejledning-om-bygherres-bidrag-efter-planloven)

Opsætning af solfangere/solcelleanlæg
(https://www.planinfo.dk/publikationer-og-vejledninger/2012/jun/opsaetning-af-solfangeresolcelleanlaeg)

Vejledning - indberetning af en lokalplan i Plandata.dk
(https://www.planinfo.dk/publikationer-og-vejledninger/2018/maj/vejledning-indberetning-af-en-lokalplan-i-plandatadk)

Lokalplanlægning for bevaringsværdige miljøer i byer og på landet
(https://www.planinfo.dk/publikationer-og-vejledninger/2018/mar/lokalplanlaegning-for-bevaringsvaerdige-miljoeer-i-byer-og-paa-landet)

Nyttige links til inspiration for bestemmelser om hegn og beplantning – herunder ”hjemmehørende arter”:

plantevalg.dk
(https://plantevalg.dk/)

arter.dk
(https://arter.dk/)

Norddjurs Kommune · Torvet 3 · 8500 Grenaa
Tlf: 89 59 10 00 · www.norddjurs.dk