

Norrdjurs Kommune
Planteam
plan@norrdjurs.dk

Den 08. oktober 2025

ANSØGNING:

SOSTRUP, Ansøgning om igangsættelse af planlægning.

Maria Hjerte Engen 4A, Gjerrild, 8500 Grenaa, Matr. nr. 1Z

Hestehavevej 31, Gjerrild, 8500 Grenaa, Matr.nr. 1AB

Maria Hjerte Engen 4A, Gjerrild, 8500 Grenaa, Mat. Nr. 1AC

På vegne af bygherren, TKK, Thomas Kirk Kristiansen, fremsendes hermed ansøgning om igangsættelse af planlægning og lokalplan for ejendommen Sostrup.

Beskrivelse af planerne/projektet:

Sostrup er pr. 1. januar 2025 blevet opkøbt af TKK v. Thomas Kirk Kristiansen. Fremover skal Sostrup danne ramme om projektet "Drakonheart", et pædagogisk eksperimentarium med fokus på børn og unge. Grundtanken 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.

Sostrup rummer bygninger fra flere forskellige tidsepoker, heraf flere fredede, og der er fokus på at iagttage de enkelte bygningers muligheder, også i forhold til deres fredningsstatus og iboende fredningsværdier og fordele de nødvendige funktioner derefter. Ligeledes er landskabet omfattet af en fortidsmindefredning og udearealer forventes indtaget, som en del af Drakonheart. Således har man indledningsvist igangsat et arbejde for en helhedsplan for stedet, som forventes fremlagt for Norrdjurs Kommune i 4. kvartal 2025.

Projektet skal samtidig løse de infrastruktur-mæssige behov, som parkering, affaldshåndtering, evakuering, adgangsforhold etc.

Ligesom der bliver behov for yderligere bygningsmasse på stedet, som påtænkes placeret i aftrykket af tidligere bygninger på stedet.

Lokalplanområdets afgrænsning:

Se vedlagte bilag 2.

Overordnet disponering af selve området samt sammenhæng til omgivende arealer og områder:

Den overordnede disponering af området foregår inden for de nuværende bygningsmæssige rammer.

De foreløbige funktioner, der skal indpasses i bygningerne er:

- Stemningsfyldte workshop-rum i hovedbygningen
- Art and Education Residency: Små lejligheder, der i perioder kan udlånes og bebos af kunstnere, undervisere m.m.
- Studio 1: Kunsthåndværkslokaler
- Studio 2: Formgivningsværksted
- Studio 3: Madlaboratorium
- Studio 4: Naturlaboratorium
- Multisal med mulighed for 300 deltagere
- Overnatning til Drakonheartbørn, den nye klosterbygning
- Administrationen

De foreløbige funktioner, der skal indpasses i udearealer er:

- Landart, drager og magi, legeområder
- Mulighed for events, markeder, udearrangementer
- Køkkenhaver, Haver til Maver

Der kan blive behov for yderligere bebyggelse på stedet for at indfri de nødvendige funktioner. En kommende lokalplan skal udpege mulige bebyggelsesfelter. Nyt byggeri påtænkes placeret i aftrykket af tidligere bygninger på stedet og præciseres nærmere i det videre forløb. Se Bilag 4, Kortbilag, Fodastryk tidligere bygninger på stedet (potentielle byggefelter).

Projektet vil både indenfor de eksisterende rammer og i forhold til nye arbejde i respekt for det historiske sted, dets historiske lag og sikre udvikling samtidigt med at stedet bevares.

Adgangsforhold til lokalplanområdet:

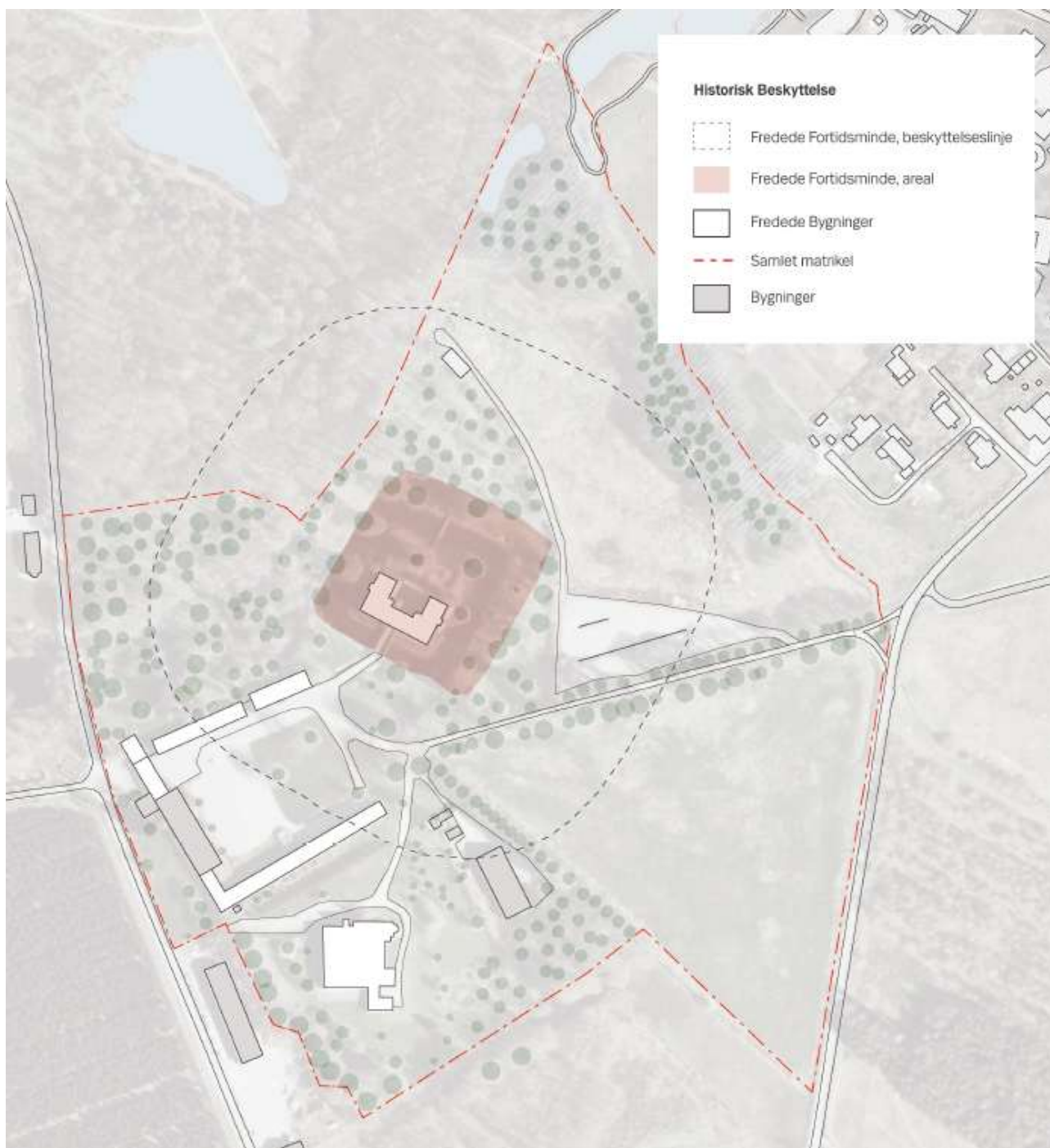
Nuværende adgangsforhold i form af veje bibeholdes. Stier tilpasses den fremtidige funktion. Se vedlagte bilag 3.

Bindinger, udpegninger og udfordringer i området:

Lokalplanområdet er omfattet af diverse fredninger:

- 8 Bygninger er fredet i henhold til Bygningsfredningsloven
- Voldgravsanlægget er omfattet af en fortidsmindefredning i henhold til Museumsloven
- Grunden er omfattet af skovbyggelinjen
- Grunden er omfattet af kystbeskyttelseslinjen
- Der findes flere arealer omfattet af §3 (inkl. områder der forventes re-klassificeret jf. notat fra Norddjurs kommune)
- Grunden har lavbundsarealer, der kan genoprettes, vedtaget i kommuneplan.

Se illustration på næste side vedr. fredning og fortidsminde bindinger.



Bindinger, fredning og fortidsminde

Servitutreddegørelse:

Der er udført servitutreddegørelse af Bøgh & Krabbe Landinspektørfirma ApS. Servitutreddegørelsen er udarbejdet på grundlag af tingbogens udvisende pr. 29.08.2025. Redegørelsen vedlægges denne ansøgning som Bilag 5.

Der vurderes ikke at være servitutter, der er uforenelige med lokalplanen.

Illustration af projekt:

Projektet planlægges inden for de nuværende bygningsmæssige rammer. På sigt kan det blive nødvendigt med supplement af nyt byggeri. Nyt byggeri planlægges i fodafttrykket af bygninger, der tidligere har befundet sig på grunden og præciseres nærmere i det videre forløb. Der vedlægges kortbilag, der viser fodafttrykket af tidligere bygninger på grunden, bilag 4. Det skal understreges at ikke alle fodafttryk skal benyttes, men kortet alene belyser de muligheder der er for placering af et evt. kommende nybyggeri.

Adresser og matrikler omfattet af lokalplanen:

Maria Hjerter Engen 4A, Gjerrild, 8500 Grenaa, Matr. nr. 1Z
Hestehavevej 31, Gjerrild, 8500 Grenaa, Matr.nr. 1AB
Maria Hjerter Engen 4A, Gjerrild, 8500 Grenaa, Mat. Nr. 1AC

Se bilag 2, lokalplanområdets afgrænsning.

Grundejer:

Thomas Kirk Kristiansen
TKK
CVR-nr. 29 26 87 54
Koldingvej 2
7190 Billund

Der vedlægges fuldmagt, Bilag 1.

Bilag:

Der vedlægges denne ansøgning følgende bilag:

- Bilag 1, Fuldmagt fra bygherre, Thomas Kirk Kristiansen
- Bilag 2, Kortbilag, Lokalplanområdets afgrænsning
- Bilag 3, Kortbilag, Adgangsforhold til lokalplanområdet
- Bilag 4, Kortbilag, Fodafttryk tidligere bygninger på stedet (potentielle byggefelt)
- Bilag 5, Servitutrederegørelse af Bøgh & Krabbe Landinspektørfirma ApS

Er der spørgsmål til det fremsendte eller ønske om supplerende materiale, står vi naturligvis til rådighed.

Med venlig hilsen

Camilla Løntoft Nybye

Arkitekt MAA
M: 4174 0070
E: CLN@ra.dk