

## Høringssvar vedr.

# Kommuneplantillæg nr. 22 og Lokalplan 365 med tilhørende miljøvurdering

Udarbejdet af Nordpil Arkitekter i samarbejde med Skørping-Rebild Lokalråd

26.09.2025

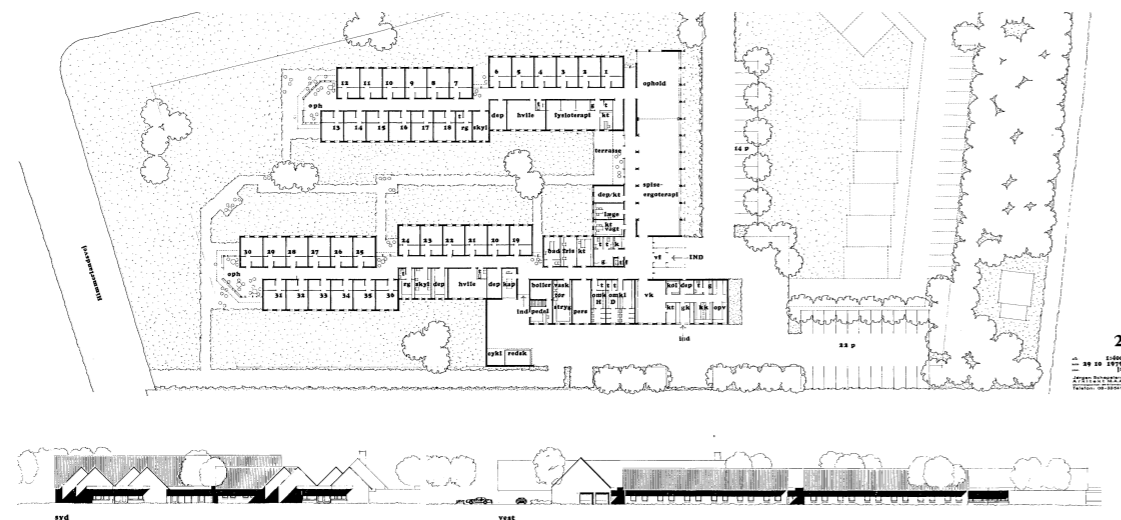


## Stedbundne kvaliteter

Teglgårdsminde er et bygningsanlæg fra 1980'erne, opført i tegl og med en klar struktur af længer omkring grønne gårdrum. Byggeriet er udført i robuste materialer og har gennem årene vist sig solidt og funktionelt. Disse stedbundne kvaliteter repræsenterer en ressource, som kan udvikles videre frem for at afvikles.

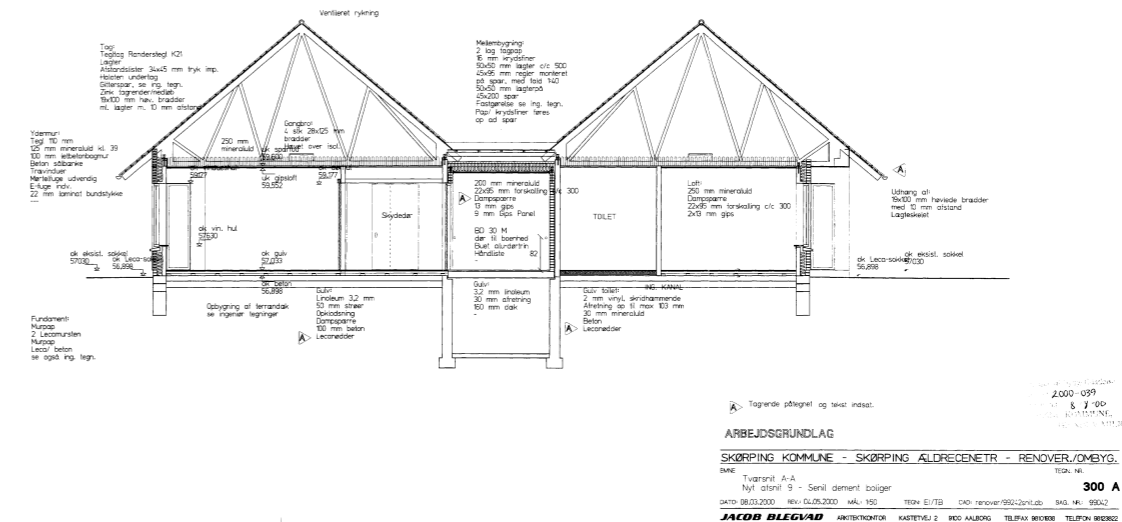
I Kommuneplan 2021 for Rebild Kommune understreges det, at byernes udvikling skal tage afsæt i de stedbundne potentialer og ske i respekt for de eksisterende kvaliteter (s. 739–740). Planen betoner, at byudvikling ikke alene handler om nybyggeri, men i høj grad om at bygge videre på de værdier, der allerede findes.

For Skørping fremhæves det specifikt, at byen er "beriget af skoven som omgrænser byen" (s. 742). Skovene giver en særlig identitet og sætter naturlige grænser for, hvordan byen kan vokse. Teglgårdsmindes placering og skala harmonerer med disse forudsætninger og står derfor i tråd med kommuneplanens strategi om at fastholde byens karakter i samspil med naturgrundlaget.



2

300 A



## Kulturmiljø

Teglgårdsminde er et eksempel på velfærdsarkitektur fra begyndelsen af 1980'erne. Byggeriet afspejler tidens fokus på overskuelige, humane rammer med lav skala, grønne opholdsrum og funktionelle planløsninger. Selvom anlægget ikke er officielt udpeget som et kulturmiljø, rummer det kulturhistoriske kvaliteter, der knytter sig til udviklingen af ældreplejen og velfærdssamfundet i Rebild Kommune.

Kommuneplan 2021 fremhæver som et centralt mål, at kommunen skal "synliggøre og bevare sin unikke kulturarv, herunder bevaringsværdige bygninger og værdifulde kulturmiljøer" (s. 739). Kulturarven beskrives samtidig som en ressource, der både kan styrke lokal identitet og give retning for fremtidig byudvikling (s. 761).

I denne kontekst kan Teglgårdsminde anskues som en del af Skørpings nyere kulturarv. At videreføre og transformere stedet vil være i tråd med planens ambition om, at kulturarven ikke blot bevares som et passivt minde, men aktiveres i udviklingen af fremtidens byer.

## Landskabelige kvaliteter

Teglårdsminde er placeret i et område, hvor byen møder det åbne landskab. Gårdrummene udgør små grønne lommer, der bringer naturen tæt på beboere og personale, og orienteringen af længehusene mod syd skaber optimale lys- og opholdsforhold.

Kommuneplanen fremhæver, at Skørping ligger i en særlig kontekst med værdifulde landskaber omkring Rold Skov og de store skov- og dalstrøg (s. 755). Retningslinjerne understreger, at planlægning i disse sammenhænge skal sikre, at byudviklingen ikke slører landskabets karakter eller sammenhænge (s. 755–756).

Teglårdsminde er allerede indpasset i dette landskab uden at dominere eller skabe brud. At transformere og videreudvikle det eksisterende anlæg vil fastholde denne balance, mens en total nedrivning og nyopførelse indebærer en risiko for at ændre forholdet mellem byggeri og landskab.



## Byrum og skala

Anlæggets opbygning i lave længer giver en menneskelig skala, som gør miljøet overskueligt og trygt for både beboere og besøgende. Gårdrummene fungerer som halvprivate byrum, hvor fællesskab og privatliv kan udfolde sig side om side. Denne differentiering i skala og rumlighed er en arkitektonisk kvalitet, som ofte går tabt i nyere og mere monolitiske institutionsbyggerier.

Kommuneplan 2021 lægger vægt på, at byudviklingen i Rebild Kommune skal bidrage til "levende, mangfoldige og bæredygtige bysamfund" (s. 739). For Skørping præciseres det, at udviklingen i høj grad skal ske gennem "fortætning og omdannelse" frem for udelukkende at udlægge nye arealer (s. 742).

Teglårdsminde er et oplagt eksempel på et område, hvor fortætning og omdannelse kan skabe nye funktioner og kvaliteter i respekt for den eksisterende skala. En transformation kan således give Skørping et tidssvarende ældrecenter uden at bryde med byens rumlige identitet.

## Lokal samhørighed

Teglårdsminde har i mere end fire årtier været en integreret del af Skørpings sociale og kulturelle liv. Mange borgere har en relation til stedet – som beboere, pårørende eller ansatte – og det indgår derfor i den kollektive identitet.

Kommuneplan 2021 understreger, at udviklingen af kommunens byer skal ske i samarbejde med lokalsamfundene. Planen fastslår, at "den bedste udvikling skabes i tæt samspil med borgere og lokale ildsjæle" (s. 739). Dette gælder i særlig grad, når der er tale om centrale bygningsmiljøer, som har betydning for mange mennesker.

At videreføre Teglårdsminde gennem en bæredygtig transformation vil være et signal om, at kommunen tager disse principper alvorligt. Det vil styrke den lokale samhørighed og skabe ejerskab til udviklingen. Omvendt vil en nedrivning uden reelt lokalt engagement opleves som et brud på planens intentioner om samskabelse.



## Perspektiv

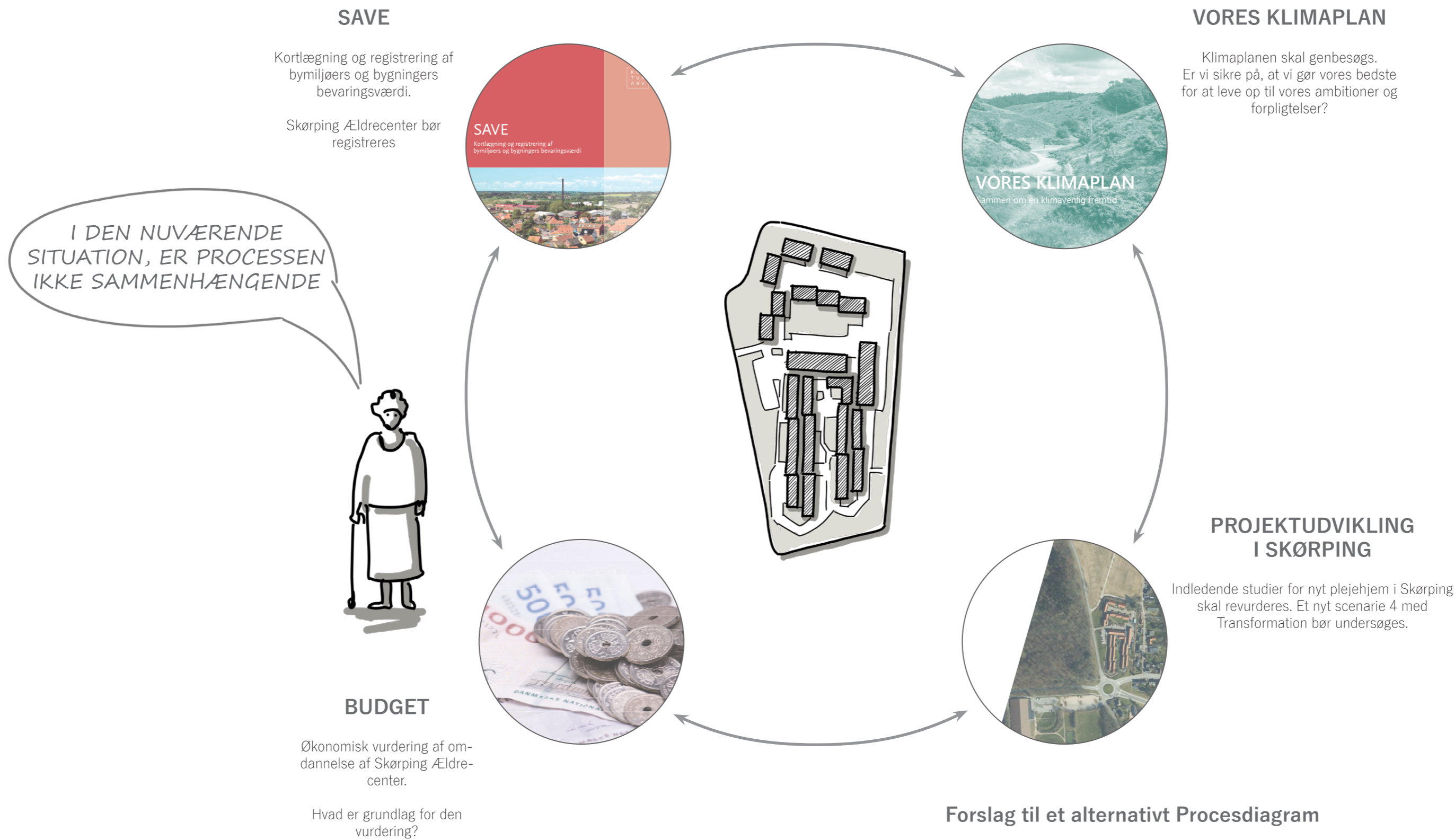
Når Teglårdsminde vurderes i lyset af Rebild Kommuneplan 2021, fremstår anlægget som en bygningsressource med betydelige kvaliteter på fem niveauer: stedbundne, kulturhistoriske, landskabelige, byrummæssige og sociale.

Planens strategier understøtter en udvikling, hvor transformation og omdannelse vægtes højere end nedrivning og nybyggeri. Derfor er det oplagt at arbejde videre med Teglårdsminde som en del af Skørpings fremtid – i stedet for at afvikle et byggeri, der allerede lever op til mange af de principper, kommunen selv har fastlagt.

## Kilder:

- Rebild Kommuneplan 2021
- Særligt: s. 739–740 (strategiske mål), s. 742 (Skørping byprofil og udviklingsstrategi), s. 755–756 (landskaber og byudvikling), s. 761 (kulturarv og bevaringsstrategi).





## SAVE vurdering af Teglgårdsminde

### Baggrund

Teglgårdsminde i Skørping er aktuelt genstand for politisk behandling med henblik på eventuel nedrivning. Bygningen er en del af byens kulturmiljø og har både arkitektonisk og kulturhistorisk betydning. Lokalrådet finder det afgørende, at der foretages en systematisk vurdering af bygningens bevaringsværdi, før der træffes en endelig beslutning.

### Kommunens praksis

Rebild Kommune har tidligere anvendt SAVE-metoden (Survey of Architectural Values in the Environment) som fagligt redskab:

- Kommuneplan 2021: SAVE-registreringer blev gennemført for en række bygninger, og Byrådet besluttede at udpege bygninger med SAVE-værdi 1–4 som bevaringsværdige.
- Skørping, 2020: Flere bygninger i byen er registreret med SAVE-værdi 2 (høj bevaringsværdi), og vurderingerne er offentliggjort i kommunens materiale.
- Teknik- og Miljøudvalget, 2022: SAVE blev brugt som reference i drøftelser om støtteordninger og bevaringsindsats.

Der foreligger således en klar lokal praksis og dokumenteret erfaring med SAVE-metoden i Rebild Kommune.

### Juridisk ramme

- SAVE er ikke et lovpligtigt krav efter Planloven.
- Kommunen er dog forpligtet til at varetage kulturarv og bevaringsinteresser i planlægningen (§11a).
- SAVE er det mest udbredte og anerkendte faglige værktøj til vurdering af bevaringsværdige bygninger.

### Vurdering

At undlade SAVE i denne sag vil være:

- Afvigende fra kommunens egen praksis, hvor SAVE anvendes ved vurdering af ældre og bevaringsværdige bygninger.
- Problematiserende ift. gennemsigtighed og ligebehandling, da borgere og byråd får sværere ved at sammenligne sager.
- En svækkelse af det faglige grundlag for en beslutning, da andre vurderingsmetoder ikke har samme anerkendelse og dokumenterbarhed.

### Konklusion

Lokalrådet opfordrer derfor til, at der foretages en SAVE-registrering af Teglgårdsminde, inden der træffes politisk beslutning om bygningens fremtid. Det vil:

- Understøtte faglig kvalitet og troværdighed i sagsbehandlingen.
- Sikre sammenlignelighed med andre sager i kommunen.
- Styrke borgernes tillid til, at kulturarven i Skørping behandles konsekvent og gennemsigtigt.

## DAGENS BYGGERI

### Opfordring: Riv ikke huset ned – renover i stedet

En ny kampagne opfordrer flere danskere til at renovere i stedet for at rive ned og bygge nyt. Baggrunden er, at 1.200 boliger rives unødvendigt ned hvert år. CO2-besparelsen kan være markant.

### ”Bevar mere byg mindre”

Vi foreslår, at man laver en CO2-belastningsberegning af klimaaftrykket ved nedbrydning - velvidende at lovkraften kun er på vej gennem systemet på Christiansborg, som arbejder på yderligere tiltag i Planlov og Bygningsreglement mhp. ”bevar mere byg mindre”.



### Social- og boligminister vil tage et opgør med ”riv ned og byg nyt”-kultur

23-01-2025

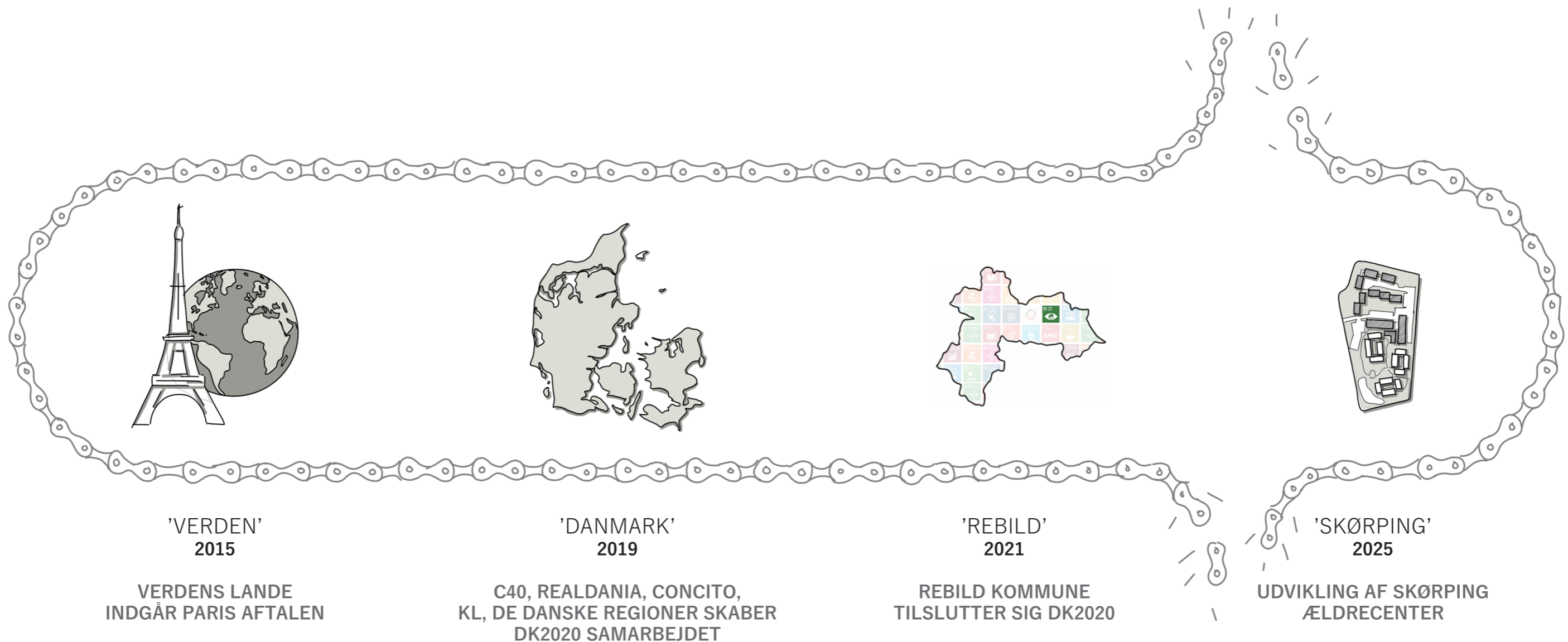
Nyhed   Pressemeldelse   Byggeri og Boliglovgivning

Færre boliger og bygninger skal rives ned, mener social- og boligminister Sophie Hæstorp Andersen. Hun vil nu undersøge, om kommunerne kan få bedre muligheder for at sige nej til nedrivning af bygninger.

Byggeriet står for en stor del af Danmarks CO<sub>2</sub>e-udledning – og det er imens en bygning bliver opført, at den udleder allermost.

Social- og boligminister Sophie Hæstorp Andersen sætter nu en undersøgelse i gang af, hvordan kommunerne kan få bedre muligheder for at sige nej til at rive ned, så man i højere grad renoverer frem for at bygge nyt. Det skal også undersøges, om der kan indføres en ordning, hvor der skal kompenseres for de belastninger, som klimaet lider, når bygninger alligevel rives ned.





Begrænse temperaturstigninger bla. ved at reducere udledningen af drivhusgaser

Udarbejdelse af klimaplaner for hele Danmark, ud fra fælles vision og metode

Klimaneutral og klimarobust i 2050 gennem lokale mål og handlinger

Udarbejdelse af Lokalplan 365 som erstatter den nuværende lokalplan for området, Lokalplan nr. 4.2.4

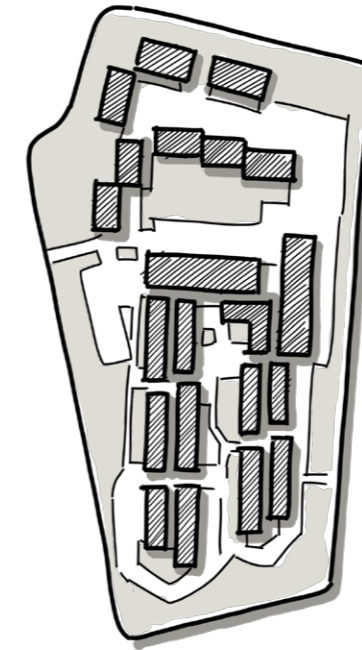


## SKAL Scenarie 1 genovervejes og er der ikke et Scenarie 4 med Transformation?

Når det eksisterende Skørping Ældrecenter ikke længere bruges til sit oprindelige formål, kan bygningen få nyt liv gennem transformation. I stedet for at rive ned kan den omdannes til funktioner, der gavner lokalsamfundet.

Ved at bygge et nyt ældrecenter et andet sted kan bygninger transformeres til nye formål:

- Daginstitution, hvor de eksisterende rum tilpasses børns behov og leg. Legepladser overtager gårdrummet. Leg og læring overtager lokalene.
- Rækkehuse eller lejligheder, hvor man udnytter bygningens struktur til moderne boliger med fokus på naboskab og fællesskab.
- Seniorboligfællesskaber da rammerne allerede er velegnede til fælles faciliteter og byggeriet kan tilpasses til boilgenheder.
- Eller noget helt andet?



## Scenarie 4 - Transformation

Boligselskabet Nordjylland kan godt overtage matriklen som planlagt, men i så fald med et krav om renovering/modernisering i stedet for nybyggeri.

### Daginstitution

Flere kommuner vælger i dag at placere daginstitutioner i transformationsbygninger.

Fordelen ved disse løsninger er, at man udnytter eksisterende bygninger og skaber bæredygtige løsninger med respekt for miljø og ressourcer. Det skaber mulighed for spændende arkitektur og unikke rum, hvor børn kan lege og udforske.

Institutioner i transformationsbygninger bliver samtidig en del af lokalområdet og kan skabe mere liv i bydele.

På den måde giver daginstitutioner i nærområdet både tryghed, fællesskab og en grønnere udvikling i bymiljøet.

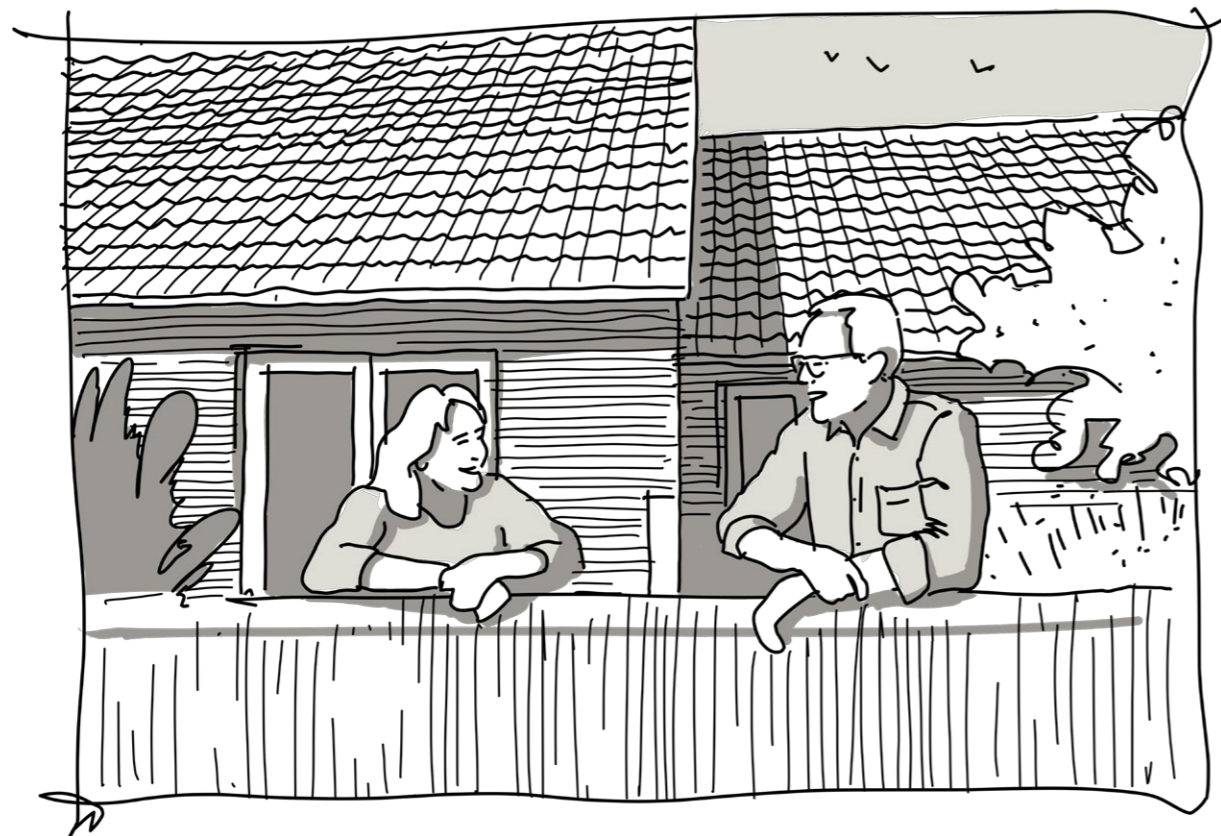
## Rækkehuse

En af de store fordele ved rækkehuse er fællesskabet. Naboerne bor side om side, hvilket gør det lettere at hilse, tale sammen og hjælpe hinanden i hverdagen. Man kan låne en kop sukker, holde øje med hinandens hjem eller arrangere små fælles aktiviteter.

For børnefamilier giver det tryghed, at børnene kan lege sammen i området, mens voksne holder øje. For ældre kan det være rart med naboskab, der skaber tryghed og social kontakt.

Fællesarealer som legepladser, grønne områder eller stier styrker sammenholdet yderligere. Rækkehusområder udvikler en hyggelig kultur, hvor man hjælper hinanden og føler sig hjemme.

Rækkehuslivet giver både privat frihed og et nært fællesskab – en tryk ramme for mange familier og generationer.



## Seniorboligfællesskaber

Seniorboligfællesskaber bliver mere og mere populære blandt ældre, der ønsker et aktivt og socialt liv. I et bofællesskab bor man i sin egen bolig, men deler fællesfaciliteter som køkken, opholdsrum eller have. Det giver mulighed for fællesskab og støtte i hverdagen, samtidig med at man bevarer sin selvstændighed.

Mange vælger denne boform for at undgå ensomhed og skabe nye relationer i en fase af livet, hvor børnene er flyttet hjemmefra. Samtidig giver bofællesskaber tryghed, da man altid har naboer tæt på, der kan hjælpe, hvis der opstår behov.

Der lægges vægt på fælles aktiviteter som madlavning, motion, udflugter eller hobbyprojekter. Det styrker både fællesskabet og livskvaliteten.

Seniorboligfællesskaber kan variere i størrelse og indretning, men fælles for dem er, at de bygger på værdier som samarbejde, respekt og socialt engagement.

For mange bliver det en god balance mellem privatliv og socialt samvær – en boform, der giver mere livsglæde i alderdommen.



## INSPIRATION / REFERENCER OMDANNELSEN / TRANSFORMATION / BEVARING



Tre reference projekter ud af et væld af sådanne transformationer i Danmark - i større og mindre skala som har opnået særlig anerkendelse.



### Studielandsbyen, Viby J

Studielandsbyen er et eksemplarisk projekt, der viser, hvordan man kan transformere og videreføre kulturarv og samtidig løse den samfundsmæssige udfordring, der ligger i at fremskaffe rimelige studieboliger for unge studerende.

Studielandsbyen er et lille bysamfund af studieboliger med plads til ca. 60 studerende bestående af en restaureret bindingsværksgård fra 1677 omdannet til boliger og fællesrum, nye boliglænger samt udeområder.



### Spritten, Aalborg

I mere end 80 år blev der produceret snaps på havnen i Aalborg. Men i 2015 lukkede produktionen. Nu forvandles det unikke industrikompleks til en levende, kreativ og bæredygtig bydel.

Aalborg historie og kulturarv er i gang med en spændende transformation.

### Bindesbøll, Risskov

Udefra ser det ud, som det altid har gjort, men indeni er det hele anderledes.

Med den store renovering af Bindesbøll har man transformeret en 170 år gammel bygnings funktion fra psykiatri til boliger, der kan rumme alle og enhver.

Nu er det ikoniske Risskov-byggeri i spil til at vinde en stor pris.



## Konklusion

Teglgårdsminde er ikke et problem, der skal fjernes, men en ressource, der bør udvikles. Anlægget rummer stedbundne, kulturhistoriske og sociale kvaliteter, som flugter direkte med Kommuneplan 2021's målsætninger om at bygge videre på eksisterende værdier.

At nedrive vil være i modstrid med både planens intentioner og kommunens egen praksis, hvor SAVE-metoden normalt anvendes. En transformation kan derimod styrke lokal identitet, reducere klimaaftrykket og skabe tidssvarende funktioner til gavn for borgerne.

Vi opfordrer derfor Byrådet til:

- At gennemføre en SAVE-registrering, før der træffes beslutning.
- At lade et scenarie 4 – transformation – indgå som reelt alternativ til nedrivning.

Dermed kan Teglgårdsminde blive et forbillede og pilotprojekt, hvor Rebild Kommune viser:

- **Strategisk ansvarlighed**, ved at omsætte kommuneplanens principper til konkret handling.
- **Klimaklog og økonomisk fornuftig udvikling**, ved at genanvende og transformere frem for at rive ned.
- **Respekt for lokalsamfundet**, ved at anerkende stedets betydning for Skørpings identitet og fællesskab.

Rebild Kommune bør stå ved sine egne strategier: **Bevar mere – byg mindre.**