

Koldingbogen

ÅRSTAL:	2000
FORFATTER:	Hans Fiil
TITEL:	Højhusene – fra grusgrav til moderne bykvarter.
KORT RESUME:	Højhusene på Tvedvej, opført 1963–66, renoverede 2000, og på Kløvervej, opført 1965–70, renoverede 1992–94.

Højhusene – fra grusgrav til moderne bykvarter

Af Hans Fiil

Under overskriften, *Koldings mest moderne bykvarter bygges de næste år i Tved*, skrev Kolding Folkeblad den 24. januar 1965 bl.a.: “Den tid er ikke mere fjern, da Koldings mest moderne bykvarter er opført på et 23 hektar stort areal mellem Skamlingvejen mod nord, Agtrupvej mod syd, kommunegrænsen mod øst og Valmuevej mod vest”. Et projekt til ca. 100 mill. kr.

Intentionerne var store, realiteten en anden, men overskriften kan stadig bruges.

Området, der her omtales, var i 1930 blevet indlagt under Kolding Kommune og er i dag det 9-10 ha. store højhusområde, der afgrænses af Skamlingvejen mod nord, Tved by mod øst, Tvedvej mod syd og Kløvervej mod vest.

Planer om bebyggelse på dyrskuepladsen og cirkuspladsen med skoler og institutioner blev skrinlagt. Området er i dag “Grønt område” med modifikation. En undersøgelse for nylig viser stadig gasforekomster fra den tidligere losseplads.

Det var boligselskaberne “A/S Strandparken” og “Vejle Amts Boligselskab”, der sammen i begyndelsen af 1960erne planlagde en bebyggelse af det godt 90.000 m² store areal, en tidligere grusgrav. Arealerne hørte under gården “Rosenholm”, matr. nr. 5 i Tved, som direktør Poul Klinge havde købt i 1954, og som boligselskaberne nu erhvervede en del af.

Selvom det var to enheder i selvstændige selskaber, der i starten blev benævnt “Strand-

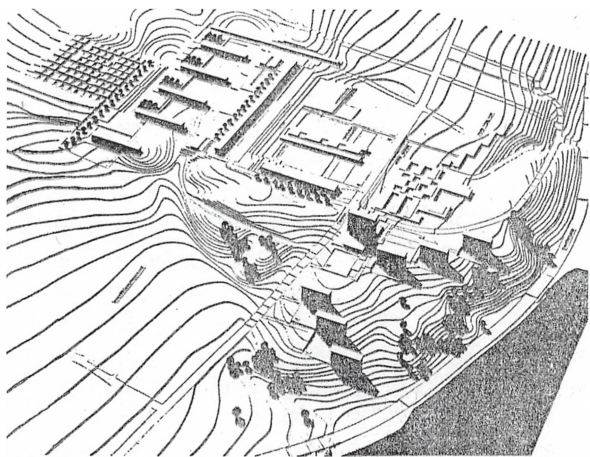
parken” og “Birkehaven”, senere ændret til “Fjordparken”, er der landskabeligt skabt en enhed.

“Strandparken”, med tre 11 etagers højhuse, blev bygget af arkitekt og civilingeniør Axel Bjørlig, Gentofte og Bygma A/S, der stod for opførelsen.

“Fjordparken”, der tegner sig for tre 13 etagers højhuse og et 15 etagers kollektivhus med butikker o.l. blev bygget af Vejle Amts Boligselskab og med P. Eduard Petersen, Kolding, J. K. Schmidt og Kaj Schmidt, Århus som arkitekter.

I Dalby kommune var man ikke begejstret for disse byggeplaner, da kommunens egne planer var at gøre Dalby til den ideelle forstadskommune med et- og to-familiehuse. At bygge højhuse ville simpelthen være at spolere et stykke østjydsk landskab, sagde sognerådsformand i Dalby, Erik Juhl, som også fandt, at karré-bebyggelse ville virke skæmmende, og sognerådsformanden bebudede, at sagen ville blive draget frem i samordnings- og byudviklingsudvalget.

Allerede i 1960 arbejdede man med planer om et højhusbyggeri på det erhvervede areal. De to boligselskaber samarbejdede om planerne og ønskede yderligere at erhverve ca. 8.500 m² af Kolding Kommune, som stødte op til grunden umiddelbart vest for denne, en del af den gamle losseplads. I februar 1960 blev



Model af det nye bykvarter i Tved. Fra Jydske Tidende 24.1.1965.

millionbebyggelsen ud til Tved godkendt i Kolding Kommunes Byplankommission.

“Strandparken” havde indsendt andragende til Kolding Kommune om kommunekauktion, men blev henvist til at søge statsfinansiering. Selskabet var tillige utilfreds med, at de kun måtte bygge to højhuse, når “V.A.B” måtte bygge fire.

Kolding Byråd førte på ny en skarp ordveksling om byggeriets udførelse, men argumenter som “det grønne område derude ville blive ødelagt, hvis det blev belagt med lave huse med hække omkring”, var måske årsagen til, at indstillingen blev vedtaget. Endnu i 1964 havde byrådet dog betænkeligheder ved at give tilladelse til igangsættelse, samt over udgifterne og udlejningspriserne.

Strandparken

“Strandparken” fik igangsætningstilladelse i

oktober 1963, og arbejdet påbegyndtes i april 1964 på blok A, Tvedvej 127-131, i april 1965 på blok B, Tvedvej 133-137, i april 1966 på blok C, Tvedvej 139-143, og to år efter påbegyndelsen kunne indflytning finde sted.

Bortset fra enkelte afvigelse er der på hver etage fem 1-værelses lejligheder på 44 m², en 1½-værelses på 67 m², tre 2-værelses på 77 m² og to 3-værelses på 87 m². De 3-værelses lejligheder er placeret i gavlene mod nord og syd. I de tre blokke er der tilsammen 356 lejligheder. Foran blokkene er der 160 P-pladser, og under en del af pladsen er der P-kældre til udlejning med plads til 105 biler i åben kælder, der senere blev lukket med aflåsede porte.

I september 1965 holdes rejsegilde på den første blok. Strejkende elevator stod som fællesnævner for mange forhindringer under opførelsen af det første højhus. Vinden satte sit præg på tempoet af byggeriet. Det viste sig, at man ikke kunne arbejde, når vinden nåede op over 4 sek/m. Kranen var ikke tilstrækkelig manøvreedygtig i blæsevejr. Klog af skade blev derfor en kraftigere krantype taget i brug ved de næste højhuse. Ikke engang rejsegildet blev forskånet for uheld – elevatoren strejkede – de mange gæster måtte gå de 31 meter (176 trappetrin) op på taget, hvor festlighederne blev holdt med en storslået udsigt over Kolding Fjord med Lillebæltsbroerne i baggrunden.

I april 1966 skriver Kolding Folkeblad om boligmangel overalt i landet, men ikke i Kolding. Kun 20 af de 119 lejligheder i det færdige højhus var udlejet. Efter de flestes mening var de for dyre, en 1-værelses lejlighed kostede 390 kr./md. og en 3-værelses kostede



Strandparken fotograferet fra Kollektivhuset, Tvedvej 127-143, 14. etage. Foto: Hans Fül, maj 2000.

758 kr./md. Mens interessen for at bo var stigende, var meningene forskellige. Tilhængerne sagde: "Dejlig anonymt og herlig udsigt", modstanderne: "For lidt kontakt med børnene og naboerne".

"Strandparken" blev i 1972 købt af ISP, Ingeniør Sæmmenslutningens Pensionskasse, og blev ved ejendomsvurderingen på ovennævnte tidspunkt vurderet til 42,3 mill. kr. Vurderingen i 1999 er 73,9 mill. kr.

Utætte vinduer, træk, stort varmeforbrug og tilslutning fra beboerne får ISP til at renovere "Strandparken". Et forslag forelægges i efteråret 1998 og vedtages på et beboermøde. "Højhuse får en ny overfrakke", "Strandparken renoveres", "15 millioner til højhuse", "De tre højhuse på Tvedvej 127-143 bliver grundigt renoveret udvendig. Det betyder huslejestigninger for beboerne, men også lavere varmeregninger", skrev Kolding Folkeblad i juni



Strandparken fra sydøst. Foto Hans Fjil, maj 2000.

1999. Den hårdt tiltrængte reovering påbegyndtes i samme måned og var færdig 1. april 2000. Det viste sig, at betonreoveringen af altanerne mod vest var mere tiltrængt end beregnet og tog hermed længere tid. Betonen blev repareret og rensat og fik en ny algeskyende maling. Den udvendige reovering, udover altanerne, omfattede nye vinduer med lavenergiruder i østfacaden, gavlene fik yderlige isolering, og der kom nye indgangspartier.

Ingeniørfirmaet Hundsbæk og Henriksen A/S, der var totalrådgiver på reoveringen forventer en besparelse for beboerne på 20-25% af varmeregningen. Arkitekter på projektet var Lauge Juuls Tegnastue I/S. Altanreoveringen blev overladt til firmaet Otto Christensen og Kaj Sørensen A/S. Facaderenoveringen stod tømrerfirmaet Damgaard og Nielsen A/S for, arbejdet blev udført uden større gener for beboerne, idet udskiftningen af vin-

duer og facadebeklædning skete på den måde, at færdige moduler med vinduer og isolering blev udført på firmaets værksted, så en hurtig udskiftning kunne ske. Man tog det gamle vindue ud med karm og det hele, og et kvarter efter var det nye element isat og tætnet. I takt hermed blev den indvendige renovering af vindueslysninger og karme foretaget.

Det var en ansigtsløftning, der kunne ses. Den efterhånden grimme, grå, vejrhærgede beton og asbest blev dækket af elementerne og beklædt med en hård rockwoolplade, samtidig med, at man ved farveændring brød de store ensformige flader. Renoveringen blev præmieret ved Kolding Kommunes prisuddeling for smukt byggeri i oktober 2000.

Fjordparken.

“Vejle Amts Boligselskab” fik igangsætningstilladelse 1. marts 1965, og arbejdet påbegyndtes den 1. november 1965 på den første blok, Kløvervej 27-31, og afsluttet i april 1968. Den anden blok, Kløvervej 21-25, var færdig i april 1969 og den tredje, Kløvervej 15-19, var færdig i september 1970.

Ved en indbudt licitation i marts 1964 på det første højhus var anlægsudgifterne anslået til 4 mill. kr. Ved igangsætningstilladelsen i september 1965 kalkulerede man med 6 mill. kr.

Der er i hver blok 98 lejligheder fordelt med 12 1-værelses på 33 m², 7 1-værelses på 42 m², 7 1½-værelses på 73 m², 26 2-værelses på 73 m², 36 2½-værelses på 85 m², 5 3+1-værelses på 108 m² og 5 3+2-værelses på 119 m². De mindste lejligheder er placeret på 1.-7. etage og de

store fra 8.-13. etage. I de tre blokke er der tilsammen 294 lejligheder.

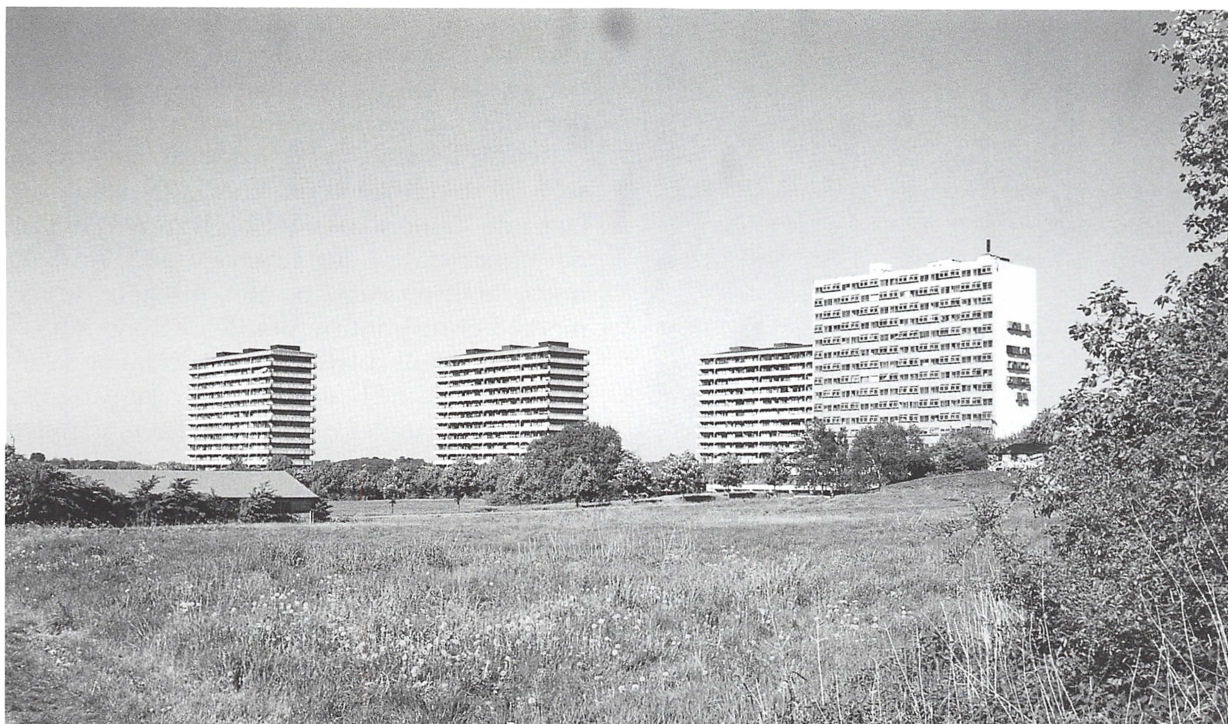
I bestræbelse på at få så få overjordiske P-pladser og så stort grønt område som muligt, krævede Kolding Kommunes Byplankontor, at der indrettedes underjordiske P-kældre. I forbindelse med disse 3 blokke blev der etableret 120 P-pladser foran og omkring dem. Under en del af arealerne er der aflåede P-kældre til udlejning med plads til 118 biler.

Kollektivhuset, Kløvervej 33-37, påbegyndtes i juli 1967. Her var man nødt til at fjerne en del skrald fra den gamle losseplads, før piloteringen kunne begynde. I januar 1971 var denne blok færdig og klar til indflytning.

Kollektivhuset indrettedes med børnehave til 50 børn, og butiksarealer i stueetagen. Her var i starten posthus, bank, bager og supermarked. På 2. og 3. etage 63 1-værelses lejligheder, på 4. etage restaurant og selskabslokaler, på 5. etage kollektivlejligheder tænkt til ældre og enlige mennesker. På 6. til 14. etage i alt 73 lejligheder, hhv. 2½-værelses og 2+2-

Fjordparken, Kløvervej 15-31, set fra Kløvervej. Foto: Hans Fiil, maj 2000.





Fjordparken, Kløvervej 15-37, set fra vest. Foto: Hans Fül, maj 2000.

værelses lejligheder. I kælderen under Kollektivhuset var der pulterrum og ca. 30 P-pladser til udlejning, og vest og øst for huset var der ca. 100 P-pladser.

I 1974 overtog boligselskabet "Lejerbo" Kløvervej 15-37 af Vejle Amts Boligselskab, og samtidig fik bebyggelsen navnet "Fjordparken". Ved ejendomsvurderingen samme år blev blokkene Kløvervej 15-31 vurderet til 26,4 mill. kr., og Kløvervej 33-37 til 13,7 mill. kr. Ved vurderingen i 1999 er det henholdsvis 75,5 og 44,0 mill. kr.

"Himmelprojekt, Højhus startede som pragt-

projekt – endte som fiasko", sådan lød overskriften i Kolding Folkeblad i november 1991, og videre stod der: "Kollektiv-højhuset startede i 1967 som et pragtbyggeri med diverse faciliteter for beboerne. 24 år senere er huset åbenlys fiasko, betonen er ved at falde fra hinanden, indretningen passé, og højhuset står foran en renovering til 70 mill. kr."

Tressernes kollektivtanker, hvor de underste 5 etager skulle være klublejligheder, fællesarealer, cafeteria, børnehave og butikker slog delvis fejl. Kollektivboligerne plagedes af dårligt ry og uro. En del beboere følte sig utrygge,



Fjordparken, Kløvervej 33-37, set fra øst. Foto: Hans Fiil, maj 2000.

og nogle flyttede fra de ellers gode lejligheder øverst i højhuset.

Der var en overgang diskussion om at rive hele blokken ned og bygge tilsvarende antal lejligheder i lavere bebyggelse, men det ville Boligselskabernes Landsbyggefond under Bygge- og Boligstyrelsen ikke høre tale om. Resultatet blev, at man besluttede at foretage en total renovering med nye vinduer, køkkener og badeværelser samt to nye store elevatorer. Beboerne skulle genhuses, medens arbejdet stod på.

Renoveringsarbejdet tog sin begyndelse i foråret 1992, og i april 1994 var renoveringen afsluttet. Vestaltanerne blev "glasset" ind og fik nu status som "brandgang" med staldøre mellem de til lejlighederne hørende altaner, der viste sig lydæssigt at være en ulempe for beboerne. Østsvalegangen fjernedes, og arealet tillagt lejlighederne. Desuden blev to nye

elevatorårne og et trappetårn opført på østsiden. Resultatet blev, at der nu er 112 lejligheder, og der indrettedes fem handicapplejligheder i den tidligere børnehaven.

Renoveringen betød også, at huslejerne steg, og som følge af det blev butiksarealerne lagt øde. Supermarkedet og bageren er nok det største savn. I dag er der en døgnkiosk og nogle aktivitetsrum, og det tidligere supermarked er nu genbrugsbutik for Røde Kors.

Kolding Folkeblad skrev i november 1996: "Fjordparken er bedre end sit rygte", og det bekræftes af, at der endnu bor lejere, som flyttede ind fra starten. Og nu kan mange ikke tænke sig at bo andre steder: Men hvor får man også en beliggenhed med lys, luft og ud-sigt samtidig med gode bybusforbindelser?

En spørgeskemaundersøgelse i begyndelsen af 1999 viste, at hele 81 % af lejerne var glade for at bo i "Fjordparken", og dermed kunne den myte aflives, at det mere var af nød end af lyst, at folk boede der.

Næste store opgave for "Fjordparken" bliver en renovering af de tre blokke på Kløvervej 15-31. Det kan blive spændende at se, hvordan man vil pynte op på de betongrå algeangrebne højhuse i de kommende år.

Kilde: Artikler i Kolding Folkeblad.