

Tyvekrogen

*- hvordan et tidligere skovområde blev til boligbebyggelsen
Vejlesøparken i Holte*

af Erik Trudsø Jespersen



Tyvekrogen

- hvordan et tidligere skovområde blev til boligbebyggelsen Vejlesøparken i Holte

af Erik Trudsø Jespersen

Bebyggelsen Vejlesøparken ligger i et tidligere fredskovområde kaldet Tyvekrogen. Skovområdet blev adskilt fra Geels Skov, da Nordbanen blev anlagt i 1860'erne. Efter forskellige transaktioner omkring Søllerød Kommunes naturområder blev fredningen af skovområdet ophævet i slutningen af 1950'erne til fordel for en større bebyggelse. Vejlesøparken er et af de ganske få eksempler i Danmark på at man har fået tilladelse til at udnytte skovarealer til bebyggelse. Her fortælles historien om, hvordan det gik til, og hvad der videre skete, idet bebyggelsen i flere omgange har været genstand for både lokal og national opmærksomhed.

Forfatteren, Erik Trudsø Jespersen (f. 1956 i Hvidbjerg Thy), er IT-konsulent i Rudersdal Kommune. Han har boet i Vejlesøparken siden 1999 og er medlem af ejerforeningens bestyrelse.

INDLEDNING

I anden halvdel af 1700-tallet blev opmåling og registrering af skovene påbegyndt i Danmark, og blandt de allerførste var skovene omkring Søllerød, herunder Geels Skov. Af det første kort, der blev udarbejdet i 1764 i forbindelse med den tyske forstmand Johan Georg von Langens skovudskiftning, fremstår skoven mellem Vejlesø og Søllerød som et kompakt hele, omend den gennemskæres markant i nord-sydlig retning af den netop i 1764 projekterede snorlige Kongevej.¹

Nordbanen

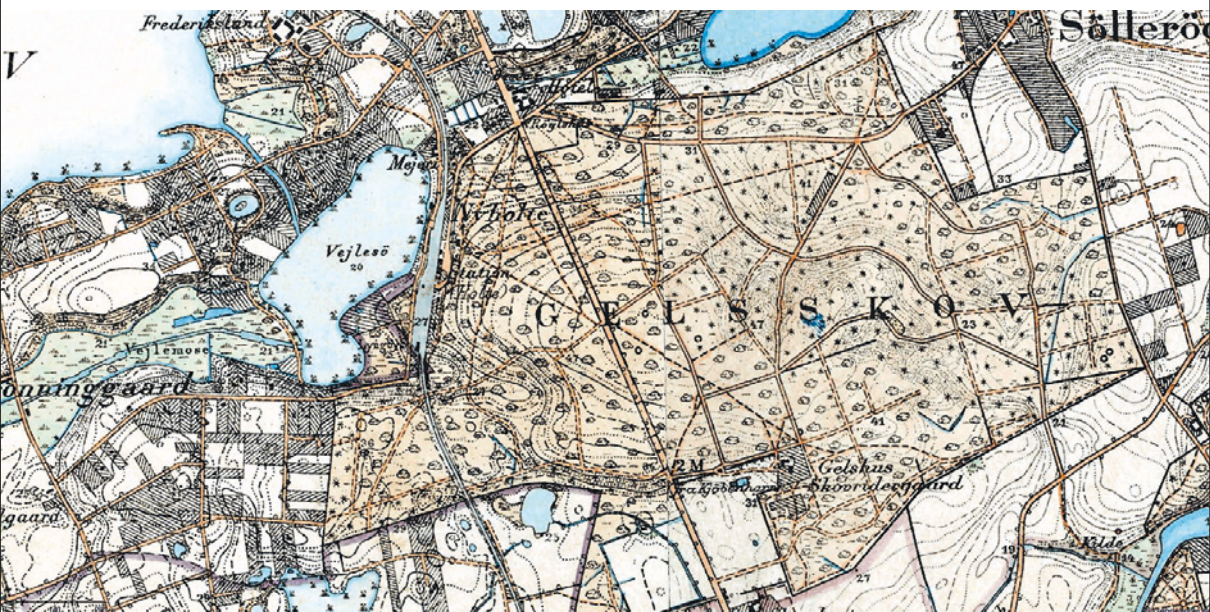
100 år senere foregik næste indgreb i skovens nordvestlige del med eksproprieringen i 1862 af et større areal til anlæggelsen af Nordbanen, som blev indviet, i 1864. Linjeføringen af banen mellem Kongens Lyngby og Holte var et resultat af flere kompromiser. Forløbet gennem Lyngby var planlagt med en station vest for Hovedgaden. For at undgå at få banen for tæt på bebyggelsen, blev der så bygget en dæmning over den østlige ende af Lyngby sø. Det fortælles, at jernbaneingeniørerne oprindeligt havde udstukket en linjeføring øst for Lyngby Hovedgade,



Christian Hilckers kort over det såkaldte Langenske Revir, 1764. Lidt til venstre for midten, ses den projekteret, snorlige Kongevej gennem Geels Skov. (Historisk Arkiv = HA)

hvilket betød, at et hjørne af Sorgenfri Slotspark blev gennemskåret af banen. Christian 8.s enkedronning Caroline Amalie boede fast på Sorgenfri Slot, og da planerne kom hende for øre, fik hun udvirket forlægningen til det mere vestlige forløb.²

Holte stations placering tæt på Vejlesø, var bestemt af behovet for et sted til påfyldning af vand til damplokomotiverne. Strækningen kom således til helt at afskære det vestlige område af Geels Skov. Banen fik dobbeltspor allerede i 1891, og gjorde Holte til en af de bedst trafik-

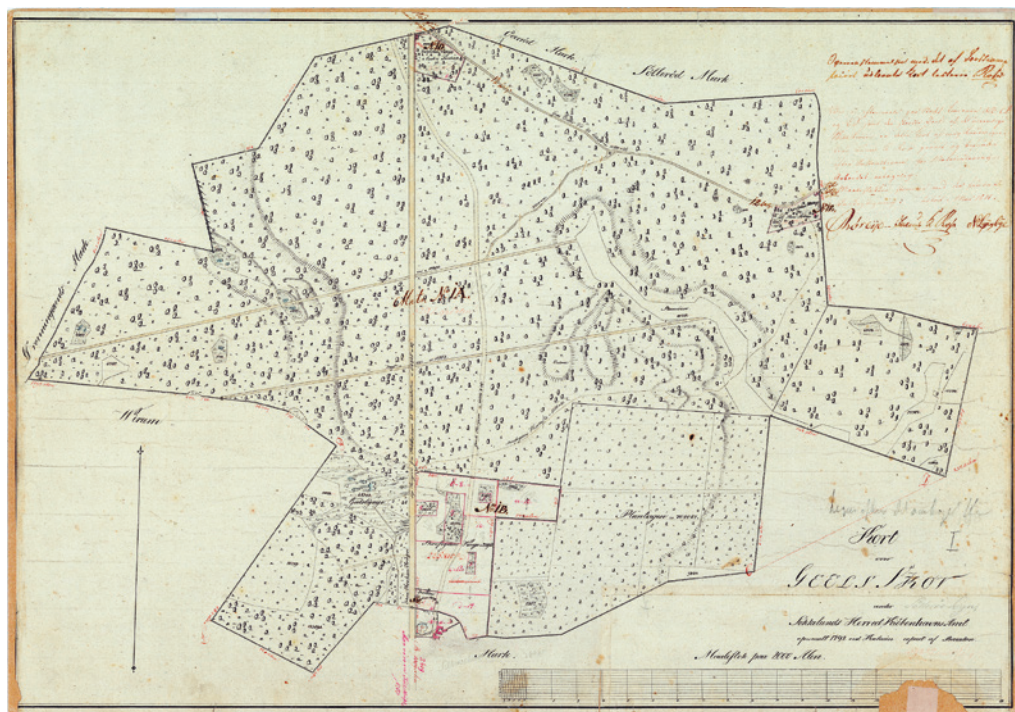


Geelskov
Fra høje måle-
bordsblade,
1842-1899
(Geodatastyrelsen)

betjente lokaliteter i Københavns omegn, skønt der endnu i begyndelsen af 1890'erne ikke var nogen by at betjene her, men kun landsbyerne Øverød og Søllerød et par km øst for jernbanen og Næsseslottet (Dronninggaard) ved Furesøen vest for Nordbanen. Først i 1895-97 blev væsentlige dele af jorden på nærliggende landejendomme, Dronninggaard med Næsseslottet og Kaningården samt Paradisgården i Øverød udstykket, og villabebyggelserne i området tog fart op imod århundredskiftet. Det trekantede område mellem stationen og Vejlesø, der var opstået ved jernbanens anlæggelse, blev allerede den 11. juni 1867 solgt ved offentlig auktion til Næsseslottets ejer, Generalkonsul Westenholz, for 2600 rigsdaler. Området ved den sydlige del af Vejlesø, Geelsodde, var oprindeligt en enklave, der hørte til Lyngby sogn og blev brugt af Virumbønderne til tørveskæring. Arealet blev i 1906 overført til Søllerød Sogn.

Skovstykket
på jernbanens
vestside

Staten havde beholdt det store firkantede område vest for banen, der på et kort fra 1880 for første gang ses benævnt som "Tyvekrogen".³ Selv om den folkelige tradition gerne havde set, at navnet henviste til tyvebander og endog morderen Ole Kollerøds opholdssted i dette fjerntliggende hjørne af Geelskov, er navnet oprindelse mere prosaisk. Den henviser ligesom landsby navnet Tyvelse til en lysning omgivet af krat eller skov. At navnet skulle henvise til det oldnordiske tylft for 12



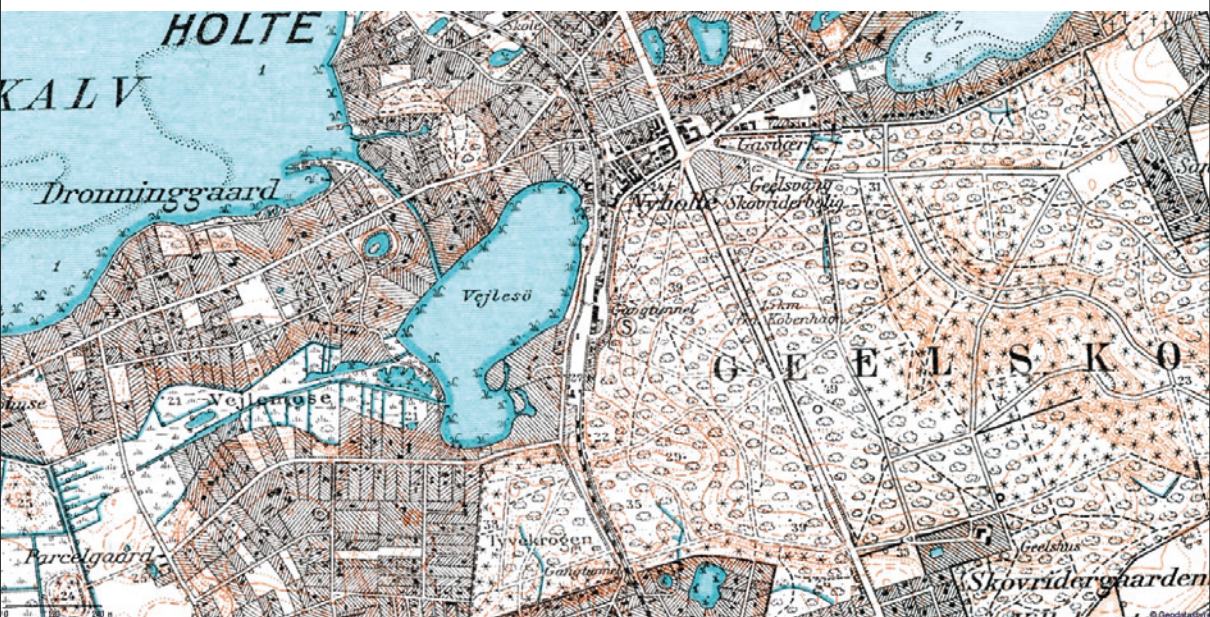
Geelskov efter
opmåling 1792, Ty-
vekrogen er arealet
yderst til venstre.
(HA)

mand(sed) eller 12 stykker, er derimod næppe rigtigt, men det skal vi senere vende tilbage til.

Navnet Vejle Sø og Vejlegård i Øverød kommer af det i Danmark meget almindelige stednavn Vejle, der henviser til vejler, dvs. vadesteder over fugtige områder. Et andet ord for det samme er Vase, som indgår i Vasevej længer mod nord. Det oprindelige vadested findes under den nuværende Kongevejen og det tilstødende Holte Midtpunkt, hvis kælders hyppigt oversvømmes af det nu, på jordoverfladen helt forsvundne vandløb mellem Søllerød Sø og Vejlesø.

SØLLERØD KOMMUNE OPKØBER JORD

Københavns Kommune opkøbte omkring 1930 store arealer i Lyngby-Taarbæk Kommune. Det begyndte med Dyrehavegaard i 1930, og senere flere andre nærliggende gårde. Kort efter iværksattes et større planlægningsarbejde i samarbejde mellem Københavns Magistrat og Lyngby-Taarbæk Kommune, som førte til den omfattende bebyggelse på de nu erhvervede arealer. Byplanen gav bl.a. også mulighed for



Geelskov - Målebordsblad, Tyvekrogen som skov – stykket ses nederst i kortet på vestsiden af jernbanen 1901-1971 (Geodatastyrelsen)

*Frederik
Clausens
jordopkøb 1934*

at anlægge en ny motorvej fra Lyngbyvej ved Vangede til Hørsholm, altså den senere Helsingørmotorvej, som dog først blev indviet i 1956. Søllerød sogneråd, med sognerådsformand Frederik Clausen i spidsen, ønskede ikke, at Københavns Kommune på samme måde som hos naboen i syd, skulle blande sig i Søllerøds fremtid og opkøbte derfor i 1934 betydelige arealer både i kommunens østlige og vestlige del med Næsseslottet i spidsen, samt midt i kommunen de store landbrugsområder som den planlagte Hørsholmvej skulle passere omkring Nærum.

I 1938 kom loven om byplanlægning, der bl.a. bestemte, at enhver bebyggelse med mere end 1000 indbyggere med 5 års frist skulle fremlægge en byplan. Det gjorde Søllerød Kommune, nærmest til overmål. I 1943 forelå en byplan, hvori ethvert bebyggeligt areal var foreslået anvendt, meget af det med blokbebyggelser, og plads til op imod 80.000 indbyggere i år 2030. Denne plan, de store kommunale ejendoms køb og det nye rådhus fra 1942 blev så stærkt kost for sognebørnene, at de med kvalificeret bistand fra professor Steen Eiler Rasmussen fik sat en anden dagsorden. Resultatet blev, at næsten hele sognerådet (13 ud af 15 medlemmer) - og dermed også Frederik Clausen - ikke opnåede genvalg ved det af besættelsesmagten forsinkede kommunevalg den 5. maj 1943.

I det ny sogneråd fik tre efterfølgende sognerådsformænd sæde: Andreas G. Schneider, P.E. Rosenørn og - landsretssagfører Erik Øigaard. Sidstnævnte, blev med tunge poster i byplanudvalget og i ejendomsudvalget – og fra 1959 til 1974 som borgmester - den drivende kraft i Søllerøds udvikling i efterkrigstiden og 1960'erne, og dermed også den helt centrale person i spillet om bebyggelsen af Tyvekrogen.

MAGESKIFTE

I januar 1950 fremsatte Søllerød Kommune over for direktoratet for Statsskovvæsenet et ønske om at erhverve ca. 10.000 kvm. af Geels Skov. Baggrunden var at Holte Stationsvej skulle udvides, og det var nødvendigt at erhverve en del af skoven til denne udvidelse.⁴ Som modydelse tilbød man at afgive en række arealer, bl.a. dele af Ravneholm skov og nogle delvis skovbevoksede arealer ved Mølleåen, syd for Nærum. Staten ønskede imidlertid også at overtage Wesselsminde-arealerne mellem Mølleåen og Nærum, som kommunen havde erhvervet i 1947. Her indgik de i planerne for en fremtidig villabebyggelse i det sydlige Nærum, og kommunen krævede derfor en kompensation i form af et andet areal, og meddelte at man gerne mageskiftede Wesselsminde-arealerne med Tyvekrogen syd for Holte Station under den klare forudsætning, at dette lystskovareal skulle kunne bebygges.

Selv om statsskovvæsenet helst havde undgået, at Tyvekrogen skulle indgå i mageskiftet, indså man dog fordelene ved den samlede aftale, også i henseende til at Wesselsminde, med sin grænse ned mod Mølleåen, naturmæssigt havde langt større værdi end Tyvekrogen. Med sin isolerede beliggenhed var Tyvekrogen tilmed tidligere blev mishandlet med vilkårlig granbeplantning og som "en rede for gammelt jern og skrammel", som en tidligere skovridder måtte indrømme før krigen.

Mageskiftet trak ud, men efter adskillige forhandlinger lod såvel statsskovvæsenet som kommunen i sommeren 1953 foretage en vurdering af arealerne, der skulle udveksles. Skønt parterne ikke var helt enige i vurderingerne, blev slutresultatet, at man lod værdierne gå lige op, hvorfor der ikke kom til at indgå kontanter i mageskiftet mellem kommunen og staten. Den 19. august 1953 tiltrådte Søllerød Kommunalbestyrelse mageskiftet på dette grundlag, og den 10. december 1953 meddelte Københavns Amtsråd sit samtykke hertil.

Der skulle dog gå endnu et år, inden også landbrugsministeriet på statens vegne tiltrådte mageskiftet, det skete først den 30. juni 1954. Ejerskiftet til kommunen var med virkning fra 1. april 1955. Herefter



Grønnevej og den endnu i dag eksisterende sti op til Tyvekrogen. Foto fra 1931. (HA)

skete der ikke mere med arealet, før fredningsmyndighederne kom ind i billedet, og afsagde sin deklaration 10/12 1958, med udstikning af de nærmere vilkår for bebyggelse.

FREDNINGEN OPHÆVES

1959

Fredningsdeklarationen, der ophævede fredsskoven og dermed omdannede området til en stor byggegrund, blev tinglyst 13. februar 1959, og bestemte følgende grundliggende forhold:

I anledning af, at den vest for Nordbanen beliggende del af Geelsskov der er udstykket som matrikelnummer 1dt, og som kaldes Tyvekrogen, er blevet frigivet til bebyggelse, pålægges der herved dette areal følgende servitutter:

Bebyggelsen skal være en blokbebyggelse af parkagtig karakter og med en udnyttelsesgrad, der fastsættes af Søllerød kommunalbestyrelse, dog højest 0,4.

Planer af bebyggelsen skal forelægges fredningsnævnet for Københavns amtsrådsreds til godkendelse både med hensyn til facadeudformning og beliggenhed.

Langs arealets øst-, syd- og vest grænser er det hensigten at bevare en del af bevoksningen imellem blokkene, alt efter nærmere godkendelse af fredningsnævnet til sin tid, når bebyggelse af arealet måtte blive aktuelt.

Den til enhver tid værende ejer af arealet er pligtig at vedligeholde foran nævnte beplantning, ligeledes efter nævnets godkendelse.

Indtil bebyggelse af arealet finder sted, skal dette drives som skov, og det skal i dette tidsrum være tilladt at foretage fornøden forstmæssig udtynding og fældning.

Nærværende deklaration vil være at tinglyse som servitutstiftende med såvel fredningsnævnet for Københavns amtsrådsreds som Søllerød kommunalbestyrelse som påtaleberettigede.

BYGGEPROJEKT

To arkitektfirmaer, henholdsvis Ole Hagen (arkitekt E. Strabo) og Kay Fisker (arkitekt Svend Høgsbro) udarbejdede i efteråret 1966 skitseforslag til en bebyggelsesplan for Tyvekrogen.

Projektet fra arkitekt Høgsbro havde den skavank, at der ikke havde været nogen entreprenør involveret fra begyndelsen. Arkitekten havde godt nok en idé om, at projektet "måske var noget for Højgård & Schultz", og havde nævnt dette for ekspeditionssekretær Johansen i Søllerød kommune. Det tog direktør Christoffersen fra entreprenørfirmaet ganske ilde op og bebrejdede, at hans firma således blev nævnt i forbindelse med et projekt, han ikke kendte noget til. Og så var der lige den "detalje", at direktøren privat boede på Ryvej i Virum, og dermed stod til at få første parket til byggeriet fra sin egen stue.

Arkitektfirmaet Ole Hagens første skitse blev forelagt for den potentielle bygherre, entreprenør Jørgen Peter Christiansen og kommunen i efteråret 1966. Med efterårets løvfald blev det dog klart for alle, at det var nødvendigt at justere planen. Arkitekt E. Strabo fra Ole Hagens tegnestue skrev efterfølgende til borgmester Øigaard, at han håbede de foreslåede ændringer ville blive betragtet som en forbedring af projektet, "således at genen ved bebyggelsen bliver mindst mulig for det omliggende villakvarter".

Da de konkrete planer om byggeri begyndte at rygtedes ved nytår 1967 forsøgte "Foreningen Furesøen" sammen med andre fredningsinteresserede kredse at forhindre projektet, og ønskede at opretholde

*Arkitekt og
Entreprenør*

Tyvekrogen som skovområde. Argumenterne, der blev anført, var at bevare skov på begge sider af jernbanen, “fordi det er det, der giver Holte Station sin særlige atmosfære” - og “fælder man skoven på den ene side har Holte station mistet sit ansigt”. Beslutningen var imidlertid taget for længst, og med baggrund i at fredningen allerede var ophævet adskillige år forud - ved deklarationen i 1959 - behandlede kommunen i marts 1967 tilbuddet fra entreprenør J. P. Christiansen, baseret på arkitekt E. Strabo's nu justerede bebyggelses plan, fra januar samme år.

Som en for nutiden mere kurios betragtning om lejlighedernes indretning, kom kommunen også med sit synspunkt i relation til, at kun de allerstørste boliger var tænkt forsynet med bidét. Borgmester Øigaard anførte, “at man fra kommunalbestyrelsens side ville henstille at alle badeværelserne blev forsynet med denne installation eller installationsmulighed”.

Den 11. juli 1967 holdt fredningsnævnet for Københavns Amtsråds-kreds møde på Søllerød Rådhus med borgmester Øigaard som vært - idet han iøvrigt også var en af de tre medlemmer af nævnet. Nævnets medlemmer godkendte efter votering det byggeprojekt, som arkitekten forelagde på mødet.

*Møde med
fredningsnævnet
på Søllerød
Rådhus*

BYGGERI, NU MED TO PARTNERE

Kommunen sendte 29. maj 1967 et skødeudkast vedr. overdragelsen af arealet, og efter forhandlinger blev det 4. juli 1967 godkendt. I såvel ejendomsudvalget som økonomiudvalget var indstillingen tiltrådt af et flertal, idet socialdemokratiets to medlemmer i begge udvalg dog stemte imod. Med betinget skøde, dateret 20. juli, - tinglyst den 5. august 1967, og en købesum på 9 mio. kr. overtog et partnerskab bestående af entreprenør Jørgen Peter Christiansen og Forsikringsselskabet Codan A/S herefter Tyvekrogen. Fordelingen af ejerskabet var således, at JPC ejede 40 % og Codan de 60 %. (Historikken omkring forsikringsselskabet Codan, og de to generationer af direktører lydende navnet Hermann Zobel er nærmere beskrevet på side 208). Entreprenøren var allerede af Øigaard blevet engageret som bygherre i det store byggeri Egevang Syd i Nærum, og da selvsamme borgmester Øigaard også havde en bestyrelsespost i Codan, var forbindelserne klare.⁵

*J.P. Christian-
sen og Codan*

J. P. Christiansen, der privat boede på Dronninggaards Allé, havde tilbage i 1960'erne fået øgenavnet “Jens Peter Højhus” efter også at have stået bag opførelsen af højhusene i Brøndbyerne og Høje Gladsaxe. I 1980'erne blev JPC Gruppen husentreprenør for forsikringsselskabet



Jørgen Peter Christiansen stod for mange af hovedstadens store højhusbyggerier i løbet af 1960'erne. Her ses han i samtale med en formand ved Høje Gladsaxe byggeriet. (Privatfoto)

Grundstykket opdeles

Baltica, og var engageret i flere spektakulære – og tabsgivende projekter, bl.a. et stort anlagt kontorbyggeri på Gibraltar samt ombygningen af Idrætsparken til det nuværende “Parken”. Det endelige knæk kom med tabet på “Boltens gård” i den indre by, og firmaet gik konkurs i 1992. Teknikerbyen i Virum, ejet af JPC, og samtidig firmaets domicil, blev overtaget af – netop Codan. Hotel Marina i Vedbæk tilhører dog fortsat den oprindelige ejerkreds, idet formuen fra de gode tider var delvis intakt i “Hjørdis og Jørgen Peter Christiansens Familiefond” der var blevet stiftet tilbage i 1984, med domicil i Vaduz i lilleputstaten Liechtenstein.⁶

Partnerskabet mellem JPC og Codan udmøntede sig videre derved, at den vestligste, bagerste del af grunden helt blev overtaget af J.P. Christiansen, og udskilt som et særskilt matrikelnummer, 1 dy. Det bemærkelsesværdige er, at det først skete efter, at byggeriet var gået i gang. Den 9. oktober 1969 meddelte landbrugsministeriets matrikeldirektorat således tilladelse til, at grunden nu blev underopdelt i to selvstændige matrikler. Bebyggelsen var hermed juridisk set blevet spaltet i to ejendomme. Et forhold der består den dag i dag, i form af to adskilte ejerforeninger.



Entreprenør Jørgen Peter Christiansen (tv), her i samtale med den daværende direktør på Hotel Marina i Vedbæk. Privatbillede fra slutningen af 1960'erne. (Privatfoto)

De indbyrdes handler fortsatte, så slutresultatet blev at entreprenøren igen afhændede sin matrikel - tilbage til Codan. Overtagelsesdagen, med tilbagevirkende kraft, lød på 1. januar 1970. Det officielle tinglyste beløb fra skødet, lyst 4. januar 1972 var på 13,1 mio. kr. kontant. Meget diskret slap man hermed for at skulle røbe alle handelens økonomiske detaljer og noterede blot, at køber samtidig overtog byggekreditten og alle forpligtelser. I et tidligere brev havde J.P. Christiansen dog nævnt en gennemsnitlig kvm. pris mellem 800 og 900 kr. - hvilket så vil give en total byggepris for hele komplekset på ca. 40 mio. kr.

TYVEKROGEN BLIVER TIL VEJLESØPARKEN

Alt synes at flaske sig omkring opførelsen af det prestigefyldte og fornemme byggeri i den tidligere fredsskov. Men man havde dog et enkelt lille problem, der skulle løses: lokalitetens navn. Tyvekrogen hed skovstykket, der nu skulle bebygges, og det var det navn, der blev anvendt internt for projektet. Dog var de ansvarshavende bange for, at det kunne gå hen at blive vanskeligt at udleje boliger på en adresse, der så åbenlyst henviste til mørkets gerninger. Den 29. november 1967 skrev landsrets-



Lystskovens oprindelige navn er som ønsket helt forsvundet fra daglig brug, men kan dog endnu ses på de oprindelige NESA transformatorstationer rundt omkring på området. (Foto: Forfatteren)

Stednavnet Tyvekrogen

sagfører Ole Pontoppidan derfor til Søllerød Kommune, at de nye ejere ønskede at omdøbe arealet, og kalde bebyggelsen “Vejlesøparken”. Bygherrens sagfører henviste til, at det hidtidige navn havde en ubehagelig klang, eller i bedste fald var intetsigende: “Jeg har ganske særligt erfaret, at selv om navnet Tyvekrogen af historisk oprindelse intet har med tyveknægte at gøre, men med arealets oprindelige opdeling i *tylvter*, er mange af den opfattelse, at navnet har forbindelse med *galgebakke*” – argumenterede ejernes advokat. Det sidste havde han næsten ret i, idet lokalbefolkningen som nævnt mente, at området havde været et tilholdssted for tyve. Til gengæld er det mere end tvivlsomt, om navnet har noget at gøre med en opdeling i 12 skovstykker, idet navnet som indledningsvist nævnt snarere hidrører fra den gamle danske betegnelse for et ryddet skovstykke. Men kommunen købte argumentationen, og snart efter var det officielle navn for det nye etageboligbyggeri: Vejlesøparken.

SKOVEN

Byggeplanerne for ejendommen var som tidligere nævnt, i juni 1967, blevet godkendt af “Fredningsnævnet for Københavns amtsrådsreds, på betingelse af, at der udarbejdedes en beplantningsplan der skulle godkendes af nævnet – og at en fredet gravhøj i skoven blev bevaret.

Byplanvedtægten 1967 - 68

Fredningsnævnets betingelser er optaget i den byplanvedtægt nr. 23, der er tinglyst på ejendommen, og som i det væsentlige bestemmer, at “ejendommens karakter af skov skal opretholdes” og endvidere anfører, at “bebyggelsen skal have en parkagtig karakter”, ligesom det fremhæves, at det er hensigten at bevare en del af den oprindelige bevoksning mellem blokkene.



TV:
Borgmester Erik
Øigaard (1908-
1992), 1962 (HA)

TH:
Codan direktør
Hermann Zobel
(1908-1995), ca.
1970. (Polfoto)

*Hermann Zobel
på banen*

Havearkitekt Eywin Langkilde udarbejdede på bygherrens vegne den første beplantnings plan i februar 1970. Forudsætningerne i denne, var at byggetilladelsen var gjort betinget af, at der skulle "skabes en slørende beplantning, der så vidt muligt skulle skåne de omkringboende villa ejere for synet af bebyggelsen i Tyvekrogen" – som statsskovrider E. Lau-mann Jørgensen fra "Statens tilsyn med de private skove i Københavns amt" meget direkte formulerede sig i sin replik til havearkitektens første skitser. Naboerne langs Ryvej i Virum, lige på den anden side af kom-munegrænsen, var absolut ikke fornøjede over udsigten til beton, uden de hidtidige store skærmende træer, og hyrede professor i skovdyrkning ved Landbohøjskolen, dr.agro. Hans Adolf Henriksen som deres ekspert. Borgmester Øigaard, der følte sig bestormet af henvendelser fra de be-rørte villaejere, måtte brevveksle direkte med Hermann Zobel og Jørgen Peter Christiansen om at få sagen afsluttet og få sat gang i nyplantningen, inden vinteren satte ind. Netop rækken af de solitære, over 100 år gamle træer langs det sydlige og vestlige stengærde har været anledning til me-get diskussion gennem tiderne. Enkeltræer, der er blevet for store eller har begyndende råd, kan naturligvis fældes, men det sker altid først efter

grundige diskussioner mellem stadsgartneren, skovridderen, naboerne på begge sider af kommunegrænsen - og ejerne.

Der udarbejdes nu 10-årige løbende skovplaner med stadsgartnerens godkendelse, som nøje angiver retningslinjer for den løbende pleje af skoven. Den seneste udgave dækker over perioden 2007-2016.

ARKITEKTEN OG ARKITEKTUREN

Vejlesøparken blev opført i årene 1968-1970. Arkitekten på ejendommen var Ole Hagen (1913-1984). Han drev på det tidspunkt en af Danmarks største tegnestuer på H.C. Ørstedesvej på Frederiksberg og havde mange opgaver for toppen af dansk erhvervsliv. For Codan var han allerede engageret i 1965 med bl.a. boligbebyggelsen Opnæsgård i Hørsholm, og hans tegnestue havde også stået for hovedsædet, det imponerende Codanhus på Frederiksberg, der blev opført 1957-60. Sammenfattende var han en af århundredets mest produktive arkitekter, og hans signatur var umiskendeligt modernismen.

Modernismen

Modernismen i Danmark udspringer af funktionalismen. Den sidstnævnte danske betegnelse fortæller bedre end den internationale, hvad det er den moderne arkitekt ønskede at fremhæve. Arkitekturen skulle først og fremmest være funktionel, idet alt det dekorative, som ikke tjente bygningens primære formål, blev udeladt. Arkitekturen frigøres hermed fra fortidens stilarter og dogmer. Modernismens mest karakteristiske træk er de rene former, lige linjer og funktionalitet. Dens formsprog skulle være helt anderledes end de tidligere perioders. Alt skulle være så enkelt som overhovedet muligt, og de symbolske betydninger, man tidligere tillagde arkitekturen, skulle forsvinde til fordel for en nøgtern og funktionel arkitektur. Dermed afspejlede arkitekturen det moderne effektive samfund og den industrielle tidsalder, og man lod de nye konstruktions muligheder, ikke mindst betonelementer, slå i gennem i byggeriet.

Et byggeri med fremtid

Den 28. juni 1970 skrev Berlingske Tidende om Vejlesøparken, at det var et byggeri med fremtid i – ikke mindst når talen er om terrassehusene med store udestuer. Det er lutter rosende ord i anmeldelsen, og specielt fremhæves igen de stærke linjer i terrasseringen, hvor de brede brystninger forhindrer indkik til etagerne nedenunder. De mange fælles faciliteter i bebyggelsen fremhæves ligeledes: Kollektivhusets "indbydende restaurant med udendørs serveringsterrasse", selskabslokalerne, møntvaskeriet, de 500 udendørs parkeringspladser, et stort underjordisk parkerings anlæg og sågar egen bådebro i Vejlesø, oplyses det i Berlin-



Vejlesøparken, Terrassehuset, blok 2. (Foto: Forfatteren, 2016)

Vejlesøparken, Blok 4 er bebyggelsens længste blok. (Foto: Forfatteren 2016)



geren. Kun når snakken er om prisen på at bo i herlighederne, dryppes der lidt malurt i bægret: 4350 kr. pr. måned, plus varme for leje af de største lejligheder. I 1970 var årslønnen for en lektor f.eks. ca. 90.000.- kr. og for en byretsdommer 110.000.- kr. Men det problem fandtes der en kreativ løsning på, skulle det vise sig.

UDLEJNINGSPROBLEMER

I Politiken kunne man 25. august 1971 læse en kommentar af det radikale kommunalbestyrelsesmedlem, rektor Edele Kruchow under rubrikken "boligsikring for de bedrestillede". Ejeren af ejendommen har ansøgt de lokale myndigheder, huslejenævnet og skatterådet, om en særlig ordning til nedbringelse af huslejen, hvilket synes at være imødekommet.

Ordningen går ud på at den årlige husleje nedbringes fra de ca. 50.000 kr. til knap 20.000 kr. Det sker ved at der gives dispensation fra den generelle bestemmelse om at indskuddet maksimalt kan svare til 6 måneders husleje. Udlejer sætter nu indskuddet op til 300.000 kr. for de største lejligheder. Det beløb kunne lånes - af udlejer - formodels en rente på 10½ %. Den nedsatte husleje plus renten af de 300.000 kr. i indskud betyder, at bebyggelsen får de budgetterede indtægter. Renten af lånet kan trækkes fra den skattepligtige indtægt, så omkring 16.000 kr. finansieres hermed for lejerne i form af et skattefradrag.

*"Med det ene ben
i Vestre Fængsel"*

Sagen kom senere på efteråret op i folketinget. Det vakte ligeledes nogen forundring, at Søllerøds borgmester Erik Øigaard havde deltaget i huslejenævnets afgørelse om arrangementet, og det afstedkom en ombudsmandsundersøgelse omkring borgmesterens habilitet. Det var vist nok ved den lejlighed, at Øigaard efter sigende skulle have ringet til viceborgmester Jørgen Schunck og bedt om dennes støtte, da han - som han udtrykte det - "stod med det ene ben i Vestre Fængsel og det andet på brun sæbe". Ombudsmanden var dog en venlig mand og konkluderede, at borgmesteren nok ikke kunne kritiseres for at have deltaget i selve mødet, men at det dog ville have været mere korrekt, om han ikke direkte havde deltaget i sagsbehandlingen.

Arrangementet var ikke tilfældigt. Den konservative boligminister Aage Hastrup havde tidligere på sommeren deltaget i en fremvisning af Vejlesøparken sammen med den amerikanske ambassadør, og havde her i en diskussion med Codans direktør Hermann Zobel om forskellene på finansiering af privat og offentligt støttet byggeri henledt opmærksomheden på et notat om, hvordan et privat byggeri i Herning havde benyttet netop denne metode til nedbringelse af huslejen.⁷

Gå til fagmanden



Det blev påstået, at det var selveste boligminister Aage Hastrup, der viste vejen til skattebesparelsen for lejerne i luksusbyggeriet „Vejlesøparken“.

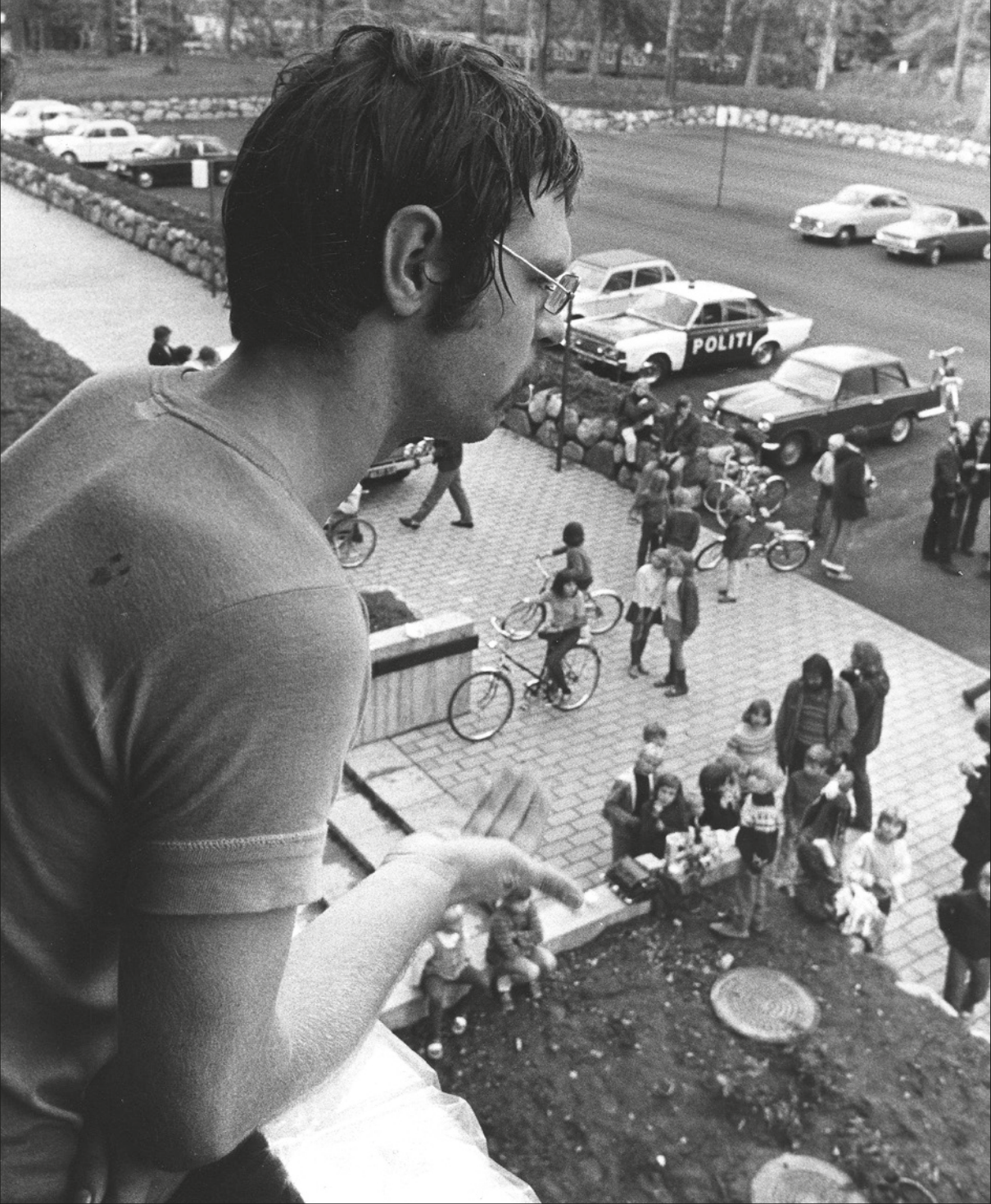
Den konservative boligminister Aage Hastrup i Bo Bojesens velkendte streg.
Gengivet med tilladelse © Bo Bojesen/copydanbilleder.dk

SLUMSTORMERE I VEJLESØPARKEN

*Boligfronten
på banen*

Den offentlige virak omkring bebyggelsens udlejningsproblemer, fik i september 1971 også en anden, og mere kuriøs vinkel i pressen. Boligfronten - en ny etableret sammenslutning indenfor "slumstormerne", benyttede et par af de tomme lejligheder i bebyggelsen til en happening. Det var ellers normalt kun i de københavnske brokvarterer at den slags begivenheder udspillede. Igen var borgmester Øigaard i skudlinien, og med henvisning til sine bestyrelsesposter i flere selskaber der

“Slumstormerne” kikker efter politiet og tilskuerne på parkeringspladsen, foran Vejle-søparken under aktionen den 20. september 1971. Foto: Ebbe Wraa. (ABA)



Aktivist i færd med at hænge banner op
på altan i Vejlesøparken under Bolig-
frontens aktion den 20. september 1971.
Foto: Ebbe Wraa. (ABA)



Slumstormere besatte luksus i Vejlesøparken

Knus til betjentene og ris til borgmester Oigaard under fredelig boligaktion i Holte



Slumstorm, Ejendoms A/S D.F.V. tilkøbte E. Oigaard, A/S af 30. september 1968. E. A. Hørmann, Hørmann & Hørmann, Forretningskommission for Københavns Amt, København.

Borgmester-svar

Flere af de nævnte udskejelser har med køn og salg af fast ejendom at gøre, og det bekræfter af borgmesteren, at han vil være i betragtning. — Hvad siger De til beskyldningen „bolighaj“?

— Jeg siger ikke, hvad det er.

Luksus-hygge

Slumstormernes lukse hygge i et par timer — den tid, det tog ejerne — Forretningskommissionen, Cullen — at blive enige om at holde politiet udenfor.

I mødestuen lyttede de sig med kaffe og høflighed — blev beroliget og af ledigheden til at tage et varmt bad i de smukt udstyrede baderum.

Der var enkelte skellige sporke bud, at de ejendomsfirmaer opgjorde med hjælp fra en af sine medarbejdere i Hørmann & Hørmann, og nogle skete end for på en særdeles skæbnesfuld måde at møde et par af de unge tid.

Derfor skæppede de politiet sørgede. Og som tak for dette — blev mødet af ven og skue kærlighed — fik der tændt et lille knus med på vejen, da Boligstormens medlemmer i god tid og orden trak sig tilbage.

Man taler SAUNA med BAHCO

Ring til: (01) 69 22 11
Kv. BAHCO Kbhvn, Søborg

Her er EVA's valg i dag



Politiken den
21. september 1971

drev boligudlejning, blev han stemplet med det tidsaktuelle modeudtryk „bolighaj“. Selv følte hovedpersonen sig dog ikke truffet.⁸

*Edele Kruchow
på banen*

Edele Kruchow havde tre år senere ikke glemt sagen, og da en generel skattesag om Codan kom frem i avisens spalter i efteråret 1974, kunne hun ikke undlade igen at fatte pennen for at benytte lejligheden til at minde Politikens læsere om indskuds-arrangementet med skattefradrag. Forargelsen havde frit løb, og hun spurgte i avisens spalter retorisk, om ikke det var på tide at „staten overtager forsikringsselskaberne“.

Som årene gik blev udlejningsproblemerne naturligvis mindre. Huslejernes stigning var fastlåst af boligreguleringsloven fra 1930'erne, og takket være den økonomiske politik under Anker Jørgensens hurtigt skiftende 70'er regeringer og de dermed udløste dyrtidsportioner, var lønningerne allerede i 1980 mere end fordoblet i forhold til situationen 10 år forud. I stedet for udlejningsproblemer, var der snart mange års ventetid til de attraktive lejligheder.

Edele Kruchow (1915-1989)
ca. 1970. (HA)



Selv om hele Vejlesøparken fra begyndelsen altså i praksis var ren udlejning, blev også lejlighederne i de 3 forreste blokke – matrikelnummer 1dt – i efteråret 1979 udmatrikuleret enkeltvis, så det – “i fremtiden” – ville være muligt også at at sælge disse hver for sig. Den oprindelige lov om ejerlejligheder fra 1966 blev ændret netop med virkning fra 1. januar 1980.

Codan Liv

Ejerskabet skiftede internt i 1995, således at i stedet for skadesforsikringsselskabet Codan, blev det selskabet Codan Liv, igennem daterselskabet Opnæsgård II, der kom til at eje Vejlesøparken. Og dermed var den ultimative ejer ikke længere Codans britiske moderselskabs aktionærer, men i stedet danske pensionsopsparere. Denne ændring i ejerskabet fik senere stor betydning. Prisen for bebyggelsen blev fastsat til 268 mio. Den offentlige vurdering var 295 mio. kr. pr. 1. januar 1995.

SALG

Restaurenten nedlægges

Restauranten i kollektivhusets stueetage blev nedlagt med virkning fra 1. juli 2003. Beboerne fik oplyst, at den ikke længere var rentabel. Sandheden var nok mere nuanceret. Dels var der meget belejligt et generationsskifte med restaurantens leder, der trængte sig på. Det var endvidere en forudsætning for driften og en obligatorisk del af huslejeaftalen



Vejlesøparkens største lejligheder har forskudte og meget store Terrasser. (Foto: Forfatteren 2016)

Renovering af betonflader

for beboerne i højhuset, at der skulle aftages 15 spise billetter pr. beboer pr. måned. Det kunne man dårligt tænke sig videreført som en pligt for ejerlejlighedsejere, så selv om en gruppe beboere forsøgte få ændret afgørelsen, var den dog en gyldigt truffet.

Straks efter lukningen blev inventaret og indretningen fjernet, og rummene fremstod et års tid i rå beton, indtil kommunen overtog lejemaal, der nu var blevet helt nyindrettet med kontorer til hjemmeplejen og nogle nye ældrevenlige lejligheder til fremleje. Samtidig besluttede ejeren forlods at bekoste en omfattende renovering til 40 mio. kr. - af først og fremmest de mest udsatte udendørs betonflader.

I løbet af efteråret 2003 bestemte selskabet Codan Liv helt generelt, at man ikke længere ville have boligejendomme i sin investeringsportefølje. Huslejen var nu ikke høj nok, og man argumenterede med, at afkastet til opsparerne blev større, hvis man i stedet investerede i erhvervsejendomme.

LIEBHAVERI TIL SPOTPRIS

Efter et udbud blev salget overladt til den lokale ejendomsmægler Jesper Nielsen, der med ildhu kastede sig over opgaven. Projektet blev igangsat i januar 2004 ved at lejerne fik tilbud om at købe deres lejede lejlighed med en rabat på 20 % af den pris ejendomsmægleren fastsatte. Der var fastsat en frist på 15. februar 2004 til at acceptere tilbuddet.

Det blev argumenteret fra sælger, at rabatten var et resultat af nøje beregninger. Uden et incitament ville mange blive boende som lejer, til den nu meget lave husleje. Alle forventede, at priserne havde toppet, og at det var nu gevinsten skulle hjemtages. Ingen kunne naturligvis vide, at en himmelflugt fortsatte endnu et par år, og at bare få måneders ejerskab nemt kunne udløse en gevinst på en halv million.

Rabat ved køb

Mange tog imod tilbuddet om de 20 % rabat. Og det akkompagneret af en sand syndflod af reklamekampagner fra kreditforeninger og banker der faldt sig, sammen med diverse mere eller mindre lodige jurister og vinkelskrivere fra nabolaget, der beredvilligt tilbød at skrive skøde og ordne papirer for de kommende ejere, med "store rabatter" i forhold til "normale advokatpriser". Det fik så en af beboerne til at husstandsomdele et brev, hvor han ironisk nedgjorde de mange meget kommercielle henvendelser, som han direkte kaldte tiggerbreve. Hans pointe var, at det faktisk er en ret triviell opgave at skrive skøde på en førstegangshandel med ubehæftet ejendom.

Den 6. februar 2005 opsummerede Jyllands-Posten i den første af en lang række artikler, hvad de betegnede som "Codansagen" under den fængende overskrift "liebhaveri til spotpris".

UNDERSØGELSER

Berlingske Tidende 18.3.2005

Berlingske Tidende var i sin opfølgning på skrivelserne noget mere nuanceret end Jyllands-Posten. Den 18. marts 2005 skriver avisen, at Codan har sat sit revisionsfirma til at undersøge en række ejendomshandlere. Som anledning angives direkte den hårde kritik, der er fremført i artikelserien i Jyllands-Posten, hvor man direkte fremsætter beskyldning om korruption og magtmisbrug. Da endeligt revisionsrapporten dukkede op i midten af april 2005, kunne man læse i konklusionen, at der ikke havde været nogen ulovligheder i håndtering af selskabets ejendomme. Ledende medarbejdere i Codan-koncernen havde godt nok haft adgang til dette attraktive og noget usædvanlige personalegode, og efter de mange kritiske artikler i Jyllands-Posten besluttede man at ændre



Den 9 etager høje blok 1 har fællesfaciliteter i parterre-etagen, og rummer på de øvrige etager ialt 200 to-rums lejligheder. (Foto: Forfatteren 2016)

*1.10.2004
Ejet af SEB*

tildelingsreglerne for lejligheder og opstramme og præcisere interne forretningsgange, samt at outsource administrationen af alle lejlighederne. Det betød at administrationen af ejendommene snart efter flyttede til administrationsfirmaet Datea.

SEB

Codan Pension og dermed også datterselskabet Codan Ejendomme har siden 1. oktober 2004 været ejet af svenske SEB, efter en handel til 2,7 mia. kr. Som en del af handelen indgik SEB og Codan en distributions- og samarbejdsaftale, så selskaberne fremover sælger hinandens produkter, dvs. Codan sælger skadesforsikringer i Sverige og SEB sælger pensions produkter i Danmark. Da købsaftalen blev underskrevet, var der 377 medarbejdere i Codan Liv & Pension. Størstedelen af de 60 medarbejdere i ejendomsselskabet blev overført til Datea. De ikke solgte ejerlejligheder i bebyggelsen er således nu ejet af den svenske finanskoncern, hvor Wallenberg-familien er hovedejer. Codan Ejendomme skiftede i den forbindelse navn til SEB Ejendomme.



Terrassehusene,
blok 2, april 2016.
(Foto: Forfatteren
2016)

“Bedrag”

KULISSE

I 1971 indgik Vejlesøparken som den moderne, tidstypiske kulisse til optagelsen af filmen “Tandlæge på Sengekanten”. Danmarks Radios mangeårigeammerslag-serie har naturligvis også været forbi. Det ledende spørgsmål til ejendomsmæglerne: “Betonbyggeri fra slutningen af 60’erne – lige ud til jernbanen – hvad kan det koste”? Og til sammenligning samme antal kvadratmeter i Taastrup. Ejendomsmægler-svaret var naturligvis beliggenhed – beliggenhed – beliggenhed. Senest har Danmarks Radio lavet optagelser i en af terrasselejlighederne i bebyggelsen til et afsnit af søndags dramaserien “Bedrag”, der udsendes i begyndelsen af 2017.

ET BYGGERI MED FREMTID

I en arkitekturanmeldelse i 1970 blev Vejlesøparken betegnet som “et byggeri med fremtid”, og de fleste er da også enige i, at byggeriet var banebrydende, både når det gælder konstruktion og beliggenhed. I snart 50 år har ejendomskomplekset i skovlignende omgivelser dannet rammen om en tryk og tillidsskabende tilværelse for mellem 600 og



Luftfoto af Vejlesøparken og omgivelser optaget af forfatteren 21. april 2016.

Blok 1, "kollektivhuset" ses længst til højre, og herefter i modsat urretning, blokkene 2, 3, 4 og 5. Den oprindelige skovbevoksning er søgt opretholdt mellem bygningerne, og grundejerforeningen er sågar medlem af de private skovejers organisation "Skovdyrkerne". Vejlesø ses i baggrunden og halvøen Geels Odde, der tidligere var en enklave til Lyngby Sogn, ses øverst til højre i billedet.

I forgrunden: Ryvej-kvarteret omkring Kollelev Mose, som er beliggende i Lyngby-Taarbæk Kommune.

(Foto: Forfatteren 2016)

700 mennesker, nærmest som et sammenhængende landsbylav. Nogle flyttede ind fra starten, og enkelte bor her sågar endnu. Og nogle er kommet til i en senere livsfase. Fælles for alle, der bor i bebyggelsen, er glæden over de flotte omgivelser, og samtidig nærheden til indkøb, service og transport.

*Fremtidens
forstæder*

I 2005 udgav "Instituttet for fremtidsforskning" en rapport om "Fremtidens forstæder". De fire boligtyper man beskriver, er parcelhuse, række- og klyngehuse, etagebyggeri i bykernen og "boligplan" byggeri i forstæderne. Vejlesøparken fremhæves i rapporten som arketypen på sidst nævnte. Det kan kun bekræfte at visionerne for byggeriet var de rigtige. Og at de holder endnu.



Luftfoto optaget den 21. april 2016. I forgrunden Geels Skovs trækroner på østsiden af jernbanen. På vestsiden Vejlesø med den fremspringende Geels Odde. Til venstre Vejlesøparkens boligblokke i det gamle skovstykke Tyvekrogen. Bagved villakvartererne omkring Vejlesøvej og Malmmosen og fjernest Furesøen med Kaninholmen. (Foto: Forfatteren 2016)

Fra således i mange år at have været ren udlejningsejendom, er bebyggelsen primo 2016, med 205 lejere tilbage hos SEB og 265 lejligheder ejet af enkeltejerne, nu godt på vej mod at blive en helt ordinær ejerforening – og det med en samlet værdi på langt over én milliard kroner.

Man kan således fastslå, at selv om Vejlesøparken blev skabt ved en indimellem temmelig uigennemsigtig konstruktion, der involverede flere bygherrer såvel som en meget direkte forbindelse med kommunens borgmester, er byggeriet som sådan blevet alment anerkendt som kvalitetsboliger i smukke omgivelser.

Vejlesøparken, Holte

Bygherre:

Forsikringsselskabet Codan A/S,
entreprenør J .P .Christiansen

Arkitekt:

Ole Hagen

Ingeniør (bærende konstruktioner):

Lemming & Eriksson A/S

Ingeniør (forsyning):

Henning Hansen, Erik Carlsen, Jens E. Frølund

Havearkitekt:

Eywin Langkilde

Byggeperiode:

1968-1970 - 5 blokke, incl. 2 terrasseblokke

Antal etager:

4, 5 og 9

Antal lejligheder:

470 - 240 2 rums lejligheder,
32 3 rums, 150 4 rums, 48 5 rums.

Total etageareal:

46500 kvm.

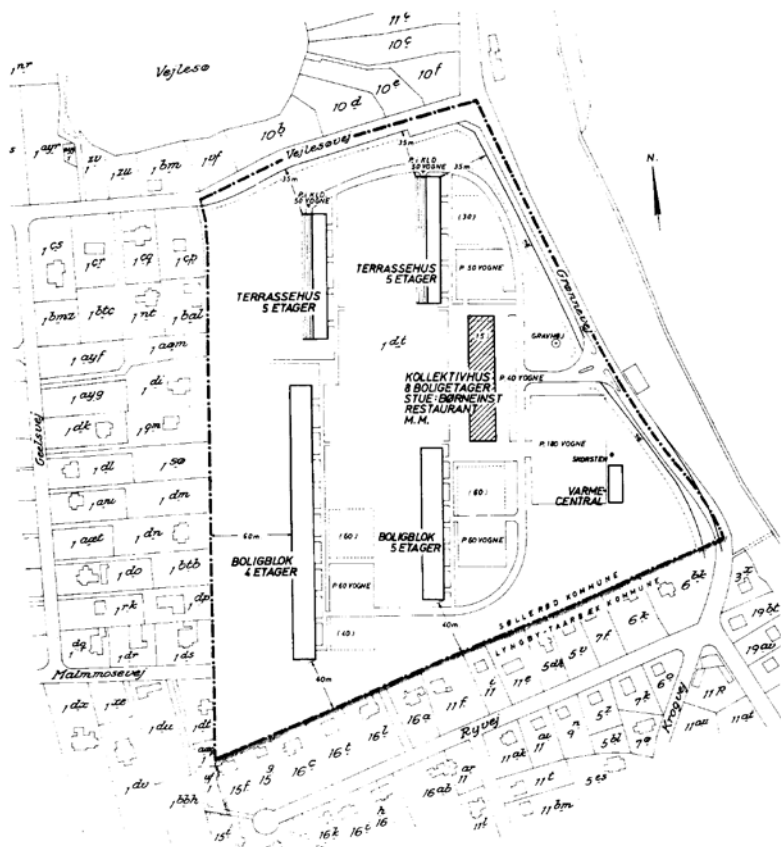
Grundareal:

111.283 kvm

Grundværdi:

240 mio. kr.

Vejlesø-
parkens
grundplan fra
Byplanved-
tægt nr. 23
for Tyvekro-
gen. Søllerød
Kommunes
tekniske
Forvalt-
ning, den 9.
oktober 1967.
Byplanved-
tægten blev
godkendt af
Boligministe-
riet den 1. juli
1968.
(HA)



NOTER

- 1 A.Howard Grøn: Kartografiske træk af Geels Skovs historie, 1763-1927, Søllerødbogen 1945, s. 9ff
- 2 Jan Møller: Kongens Lyngby før og nu. 1972, s. 82.
- 3 Søllerødbogen 1942, s.19
- 4 Erik Astrup: Borgmester Erik Øigaard, Søllerødbogen 2002, s.121
- 5 Jørgen Schunck: Erik Øigaard, fredningsborgmesteren, Søllerødbogen 2003, s.92ff
- 6 Berlingske Tidende, 28.5.1992, sektion 1, s. 13
- 7 Politiken, 28.8.1971, Minister gav ideen til luksus-udlejning, s. 14
- 8 Politiken, 21.9.1971, Slumstormere besatte luksus i Vejlesøparken, s.3
- 9 Michael Teschl: Zobel, historien om et dansk dynasti, forlaget Lindhart & Ringhof, 2014

Codan og to generationer direktør med navnet Hermann Zobel

Det engelske forsikringsselskab Phoenix Assurance Company, hvis historie går tilbage til slutningen af 1700-tallet, var i Danmark siden 1805 repræsenteret af det Københavnske handelshus "de Coninck". I 1889 fik den unge Johan Hermann Petersen ansættelse som volontør i forsikringsfirmaet. Det traditionelle danske navn passede ikke den ambitiøse unge mand, der straks fra sin ansættelse derfor præsenterede sig med sit ny erhvervede købenavn Hermann Zobel. I 1895 blev han som 21-årig fastansat som prokurist i firmaet og arbejdede de næste 17 år hovedsageligt med brandforsikringer.

Allerede i årene op til 1. verdenskrig havde han takket være de tætte forbindelser til England, øje for det nye potentielle marked i bilforsikringer, og han blev i 1913 branch manager for "London Guarantee & Accident Co. Ltd" med kontor ved Kgs. Nytorv. Nye konkurrenter fulgte i årene efter. Baltica blev stiftet i 1915 af bl.a. Landmandsbanken, og Codan blev stiftet 1916 af "Dansk Svovlsyre og Superphosphatfabrik" - senere kendt som blot Superfos. I 1922 fusionerede Hermann Zobels gamle arbejdsplads "Phoenix Assurance Company" med "London Guarantee & Accident Co. Ltd" med sidstnævnte som fortsættende selskab, idet de dog blev drevet

separat i Danmark indtil 1928, hvor Hermann Zobel (senior) overtog ansvaret for den samlede forretning.

Hermann Zobel (junior) blev født 28. juli 1908, og blev i 1933 som nyuddannet cand.jur ansat i Phoenix / London som Agency Manager. I 1936 blev han udnævnt til underdirektør i selskabet.

I begyndelsen af 1940 blev den nødlidende konkurrent Codan købt, og indlemmet som et tredje firma under selskabet "London".

Af frygt for besættelsesmagts reaktion, blev det straks i begyndelsen af april 1940 foranstaltet, at alle skilte og referencer med firmanavnet "London" blev fjernet, og alle policer blev omskrevet til firmanavnet Codan i det anvendte brevhovede, og dermed som det fortsættende danske selskabsnavn. På baggrund af denne indsats klarede man sig forholdsvis uskadt gennem krigsårene. I 1943 stiftedes således endvidere selskabet Codan Liv, der allerede fra starten havde Hermann Zobel (junior) som direktør.

Anden generation Hermann Zobel var direktør for Codan fra 1. januar 1949 til slutningen af 1978, og havde gennem mange år sin private bopæl på Hegnsholt i Trørød.

Han døde 27. sept. 1995, og er begravet på Søllerød Kirkegård.⁹



Særtryk af Søllerødbogen 2016
Historisk-topografisk Selskab for Søllerødegne
Rudersdal Museer