

Forslag til beslutning på ordinær generalforsamling den 4. marts 2025 i grundejerforeningen Ville Heise Park 1-48 vedr. at bibeholde og renovere den gule teglstensbelægning i Ville Heise Park

Forslag

Bestyrelsen foreslår at bibeholde og etapevist renovere den eksisterende teglbelægning.

Baggrund

På VHP's generalforsamling i 2020 (og bekræftet i 2023) blev det besluttet, at bestyrelsen skal arbejde hen mod en belægning på fællesarealerne med gule betonsten. Betonsten bliver mindre glatte end teglsten, klarer bedre tung trafik, og de er billigere end teglsten, hvis det forudsættes at hele belægningen udskiftes.

Bestyrelsen har set de valgte gule betonsten i Værløse, hvor de har ligget siden 2018, og konstateret at de efter 6 år fremtræder grå og skimlede. Se fotos på næste side.

Bestyrelsen finder, at den eksisterende gule teglsten er med til at give bebyggelsen karakter, og vurderer at det ikke er muligt at finde en betonsten med tilsvarende kvaliteter.

Bemærkninger til forslaget

Hvis forslaget bliver vedtaget, ændres beslutningen på tidligere generalforsamling om at udskifte belægningen til gule betonsten.

Fordele ved den eksisterende belægning

- Pæn og harmonerer med byggeriet
- Materialebesparende at renovere frem for at udskifte hele belægningen
- Vi kan renovere belægningen etapevist, så vi kan komme i gang med de dårligste områder. Kommunen kræver udskiftning af hele arealet på én gang, hvis vi skifter til betonsten
- Bedre muligheder for fornuftig økonomistyring af projektet, hvis det udføres etapevist
- En smule billigere at renovere med delvis udskiftning af sten end at udskifte alle sten
- Formålsbestemmelse i gældende Lokalplan 2-263 A for Ville Heise Park overholdes

Ulemper ved den eksisterende belægning

- Bliver glat og kan være farlig at færdes på om vinteren
- Uegnet til tung trafik

Helt fair, hvis du tænker: Åh nej, vi har snakket om den belægning i snart 30 år. Er det nødvendigt at have den diskussion igen? – Men bestyrelsen vælger at fremsætte forslaget, fordi vi i enighed vurderer, at vi vil fortryde det, hvis vi skifter til beton.

Hvis generalforsamlingen vedtager forslaget, vil bestyrelsen udarbejde en etapeplan og sætte første etape af reoveringen i gang.



Der er mulighed for at se den brugte gule betonsten ved Ryetbo Plejehjem, Ryetvej, Værløse.

Desuden kan prøvelfter med forskellige nye belægningssten besigtiges ud for Farum Betons kontor på Bygmarken 24, Farum.

Uddybende bemærkninger

Æstetik

Bestyrelsen er af den opfattelse, at den gule belægning er pæn og harmonerer smukt med byggeriet. Det samme bemærkes ind i mellem af udefrakommende gæster.

Planchefen og øvrige repræsentanter fra Allerød Kommunes planafdelingen udtrykte på møde med formanden den 9. april 2024 bekymring for den tiltænkte betonstens holdbarhed og æstetiske fremtræden på længere sigt. Vi lokaliserede og inspicerede herefter belægningen ved Ryetbo Plejehjem i Værløse, hvor den tidligere valgte gule betonsten på dele af udendørsarealet har ligget en årrække.

Efter at have set den tidligere valgte gule betonsten ved Ryetbo, vurderer vi, at vi er langt fra at kunne opnå et lige så tilfredsstillende æstetisk udtryk med betonstenen som med den nuværende teglsten. Navnlig ikke efter der er gået nogle år.

Glat

En væsentlig ulempe ved at bevare teglstenene er, at de indimellem bliver så glatte, at det udgør en risiko for gående og cyklende, og er meget saltningskrævende.

Tung trafik

Det er tydeligt, at den eksisterende belægning ikke kan holde til tunge lastbiler, og at dele af belægningen tog stor skade de første mange år i bebyggelsens levetid. De senere år er den tunge trafik reduceret, bl.a. fordi skraldebilerne ikke længere kører rundt i bebyggelsen. Det er bestyrelsens opfattelse, at der tilsvarende ikke er sket belægningsskader i samme omfang som tidligere.

Ressourceforbrug

Forbruget af materialer og transport vil være langt mindre ved en renovering og delvis udskiftning end ved udskiftning af hele belægningen. De fleste af teglstenene kan genbruges på samme lokation. Desuden udleder fremstilling af nye betonsten store mængder CO₂.

Igangsætningstidspunkt

Bestyrelsen vurderer, at der er behov for hurtigst mulig renovering af især strækningerne langs VHP 2-6 og østsiden af VHP 30-34. Det er relativt enkelt at komme i gang med renovering af udvalgte dele af belægningen, hvis der kan anvendes samme sten som ved den øvrige bebyggelse.

Økonomi

På VHP's opsparingskonto til belægning står der 1,3 mio. kr. i januar 2025, hvilket giver mulighed for at komme i gang med dele af belægningsopgaven.

P.P.brolægning a-s estimerede i tilbud i oktober 2024 omkostningerne ved at udskifte hele den gule belægning med de tidligere valgte betonsten til 2,6 mio. kr., mens udskiftning af de teglsten, der er revnede, og omlægning af samtlige øvrige teglsten, ville koste ca. 2,5 mio. kr. – Altså forventeligt en lille økonomisk besparelse ved en renovering af den eksisterende teglstensbelægning frem for ny belægning med nye betonsten. Sidstnævnte beløb kan reduceres, hvis f.eks. belægningen langs VHP 12-18 foreløbigt bliver liggende som den er.

Begge muligheder krævede ifølge den pågældende brolæggeres vurdering supplerende stabilgrus, 0-10 cm, samt prøvegravninger for at vurdere den underliggende vejkasse.

Hvis forslaget vedtages, vil bestyrelsen indhente yderligere tilbud.

Regler

Gældende Lokalplan 2-263 A for Ville Heise Park har til formål bl.a. at sikre, ”at områdets udenoms arealer med plantemure, belægninger, beplantning m.v. bevares.”

Tidligere har Allerød Kommune draget i tvivl, hvorvidt dette formål kunne overholdes med udskiftning til betonsten. På møde med kommunens planafdeling i april 2024 er kommunen imidlertid blødt op på dette, men advarede dog mod en udskiftning af æstetiske grunde.

Øvrige bemærkninger

Tilrettelæggelsen af belægningsrenovering skal tage højde for:

- Københavns Kommunes medvirken, økonomisk og gerne også teknisk. – Foran børnehaven, Muldvarpen og den brede sti foran søen, Arnes Mose.
- Stigende behov for el-ladestander og kabelføring til disse. Der skal forberedes for ladestander på alle renoverede p-pladser (trækning af tomrør) – lovkrav BEK 181.

Resume af materiale fra tidligere generalforsamlinger vedrørende belægningen ligger på Ville Heise Parks hjemmeside under Nyheder.