Jordbundsforhold på Vester Hesseldal

26/1252 Åben Sag

Sagsgang
ØK, KB

Sagsfremstilling
Følgende sag omhandler jordbundsforholdene på seks af de grunde, som er sat til salg i området ved Vester Hesseldal i Grenaa, hvor der er konstateret jordbundsforhold, der kræver ekstra fundering, før grundene er klar til at blive bebygget.

Baggrund
Kommunalbestyrelsen vedtog i 2021 en lokalplan for etablering af et nyt boligområde ved Vester Hesseldal i Grenaa. Området er udlagt til åben-lav bebyggelse.

Byggemodningen af etape 1, bestående af 23 parcelhusgrunde, blev færdiggjort i 2024. Grundene blev herefter udbudt til salg gennem en lokal ejendomsmægler. I udbudsperioden blev der solgt to grunde.

Efterfølgende viste det sig, at den ene af de solgte grunde havde usædvanlige jordbundsforhold. Dette medførte, at Norddjurs Kommune tilbagekøbte grunden fra køber. På den baggrund besluttede forvaltningen at gennemgå samtlige boreprøver for området. Gennemgangen viste, at seks af grundene har jordbundsforhold, der kræver ekstra fundering i forhold til kommunens gældende salgsvilkår.

I kommunens salgsvilkår garanteres en dybde på 0,9 meter til OSBL (overside bæredygtigt lag), hvilket vil sige det niveau, hvor jorden er tilstrækkelig stabil til at bære en traditionel fundering. Hvis dette lag ligger dybere end forudsat, kan det medføre ekstra funderingsomkostninger.

Forvaltningen har derfor iværksat yderligere geotekniske undersøgelser for at få nærmere klarlagt jordbundsforholdene på de berørte grunde.

På baggrund af resultaterne fra de igangværende undersøgelser vil der blive foretaget en vurdering af omkostningerne ved at bringe grundene i en stand, der muliggør almindelig fundering. Forvaltningen anbefaler, at den bemyndiges til at indgå i salgsforhandlinger med potentielle købere på baggrund af de konkrete vurderinger af funderingsforhold og tilhørende omkostninger.

Vedlagt sagen er et kortbilag, som viser, at de berørte grunde er beliggende inden for det blåskraverede område.

Sammenhæng til andre politikker/strategier og fagområder
Intet relevant lovgrundlag.

Økonomiske konsekvenser
Sagen har på nuværende tidspunkt ikke fuldt afklarede økonomiske konsekvenser, idet de endelige resultater af de igangværende geotekniske undersøgelser endnu ikke foreligger.

Det kan dog forventes, at der vil være merudgifter forbundet med at bringe de berørte grunde i en stand, der muliggør almindelig fundering. Omfanget af disse udgifter vil afhænge af de konkrete jordbundsforhold samt de nødvendige afhjælpende foranstaltninger.

Eventuelle ekstraomkostninger vil som udgangspunkt skulle indregnes som en reduktion i kommunens salgsindtægter.

Lovgrundlag
Intet relevant at henvise til.

Indstilling
Vej- og Ejendomschefen indstiller, at forvaltningen bemyndiges til at indgå i forhandlinger med kommende købere af de berørte byggegrunde på baggrund af de geotekniske undersøgelser, de vurderede funderingsforhold og omkostninger.

Beslutning i Økonomiudvalget den 11-08-2026
Tiltrådt.

Beslutning i Kommunalbestyrelsen den 18-08-2026
Godkendt.

Bilag:

1 - 3896229	Åben	Kortbilag	(30662/26)	(H)