

## Beslutninger fra ekstraordinært møde i Økonomiudvalget

Dato: Onsdag den 3. juni 1998

Tid: 18.00

Sted: Raadsalen

Fraværende: Allan Madsen. Som substitut Carsten Cederholm

### 43. Ekstrafunderingsudgifter, Mølleengen 1-37

13.06.04Ø00 F7247

pekr

#### Indledning

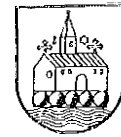
Slangerup kommune har d. 18. december 1997 indgået en aftale om enekøbsret/salgsaftale med firmaet Bülow & Nielsen Færdighusprojekter A/S bl.a. om arealer til tæt/lav-byggeri på Mølleengen, etape I, 19 boligheder. Pris pr. byggemulighed er 165.000 kr., i alt 3.135.000 kr.

#### Sagsfremstilling

I aftalens punkt 2 er der anført en bestemmelse om, at der bestilles en jordbundsundersøgelse på arealet, når bebyggelsesplanen er fastlagt. Hvis disse jordbundsundersøgelser viser, at der må forventes fundering ud over det normale, kan det aftales, at et prisnedslag gives ved at sælger (kommunen) afholder de faktisk aftalte udgifter til ekstra fundering, mens den aftalte pris for grundene i øvrigt fastholdes. Tilsvarende gælder for etablering af skråt fundament. Hvis der ikke opnås enighed herom, refunderer Slangerup Kommune den afholdte udgift til jordbundsundersøgelserne mod at få overdraget rapporterne, og grundene erhverves ikke af Bülow & Nielsen.

Teknisk forvaltning har afholdt 2 møder med teknikere fra Bülow & Nielsen for at diskutere bebyggelsesplanen for området. Med de forudsatte 19 boliger og lokalplanens bestemmelser er der kun få muligheder for bebyggelsens placering. Endvidere er der forholdsvis store højdeforskelle mellem vej og terræn, hvilket medfører, at der må foretages opfyldninger af nogle af de lave områder.

Bülow & Nielsen har d. 25. maj 1998 fremsendt beregninger over udgifter til ekstra fundering og skråt fundament, sammen med geotekniske rapporter og nivellementsplan. De beregnede udgifter til ekstrafundering m.v. er opgjort til 1.576.696 kr., hvoraf 766.145 kr. går til



pælefundering og jernbeton. Ekstrafunderingen beløber sig således til 50 % af den oprindelige salgspris.

Udgifterne til skråt fundament omfatter ekstra opfyldning med grus inden for fundamentene, når terrænet ligger lavere end terrændækkets underside. Der er ikke mulighed for at rykke bygninger for at mindske mængden af opfyldning.

- ./ De områder, der har de dårligste funderingsforhold, ligger i det nordøstlige hjørne af området (oversigtsplan vedlagt som bilag), med op til 4 m til fast bæredygtig grund. 6 af boligerne (nr. 1-3, 31-33 og 35-37) i de såkaldte ryghuse (2-etagers bygninger langs Mølleengen) vil skulle pælefunderes. Yderligere 2 boliger (dobbelthuset nr. 27-29) vil skulle pælefunderes. Denne sidste bygnings funderingsudgifter er opgjort til 415.215 kr. mod en salgsindtægt på 330.000 kr. – en nettoudgift på 121.215 kr.

### **Økonomi**

Udgifter til ekstra fundering m.v. vil betyde et provenutab på 1. 576.696 kr. for alle 19 boliger, dvs. et nettoprovenu på 1.558.304 kr. Hvis Mølleengen 27-29 tages ud, vil provenutabet blive på 1.125.481 kr., dvs. et nettoprovenu på 1.679.519 kr.

### **Vurdering**

De beregnede udgifter til ekstra fundering hviler på de geotekniske undersøgelser og anbefalinger. De anførte arbejder vurderes som rimelige.

Det vil efter forvaltningens mening ikke være muligt at undlade at opføre ryghuse langs Mølleengen, idet netop denne "væg" af bygninger er et af lokalplanens bærende elementer.

Mølleengen 27-29 vil derimod kunne undværes uden at lokalplanens ide bliver ødelagt. Dog bør stiforløbet af strædet i tilfælde af at denne bygning fjernes, strammes op med en form for beplantning af hæk eller en række træer. Det fremkomne friareal kan tilskødes grundejerforeningen. Bülow & Nielsen har tiltrådt ideen om ikke at bygge på nr. 27-29, men eventuelt nøjes med én bolig eller helt friholde arealet til friareal.

Denne storparcel ligger ved indkørslen til Mølleengen, og forvaltningen vurderer, at bebyggelse på dette areal vil markere det nye boligområde, og vil være med til at give området et andet præg end "en bar mark", således at det vil være mere attraktivt at købe en grund i området. Storparcellerne nord for denne er placeret bedre, og det er derfor vigtigt at få afhændet den sydligste parcel først. Selvom det er et stort beløb, der gives i prisnedslag for ekstrafundering, kan det ikke forventes at en anden køber vil købe arealet på andre betingelser. Arealet kan, hvis det ikke sælges nu, derfor risikere at ligge ubebygget hen i en lang årrække.

### **Forslag til beslutning**

Teknisk forvaltning indstiller, at antallet af byggemuligheder reduceres med to til 17 på den sydligste storparcel på Mølleengen, og at salgsprisen reduceres med 1.125.481 kr. til ekstrafundering m.v. til endelig afregning.



### **Økonomiudvalget den 3. juni 1998**

Indstillingen tiltrådt. Carsten Cederholm og Niels Frølich Nilsson begærer sagen behandlet i byrådet.

### **44. Forlængelse af enekøbsret/salgsret for Mølleengen**

13.06.02Ø00 F7268

pekr

#### **Indledning**

Slangerup kommune har d. 18. december 1997 indgået en aftale om enekøbsret/salgsaftale med firmaet Bülow & Nielsen Færdighusprojekter A/S om arealer til tæt/lav-byggeri på Mølleengen, etape I, 19 boligenheder samt 16 parceller til enfamiliehuse.

#### **Sagsfremstilling**

Aftalen løber foreløbig til d. 1. juli 1998, og kan herefter opsiges/genforhandles med 14 dages varsel.

Bülow & Nielsen har på møder, senest d. 26. maj 1998, fremsat ønske om at forlænge aftalen for den tæt/lave del, idet opstarten af arbejdet med at planlægge bebyggelsen blev forsinket af en oversvømmelse på arealet. Salgsarbejdet kan derfor tidligst starte medio juni 1998. På mødet d. 26. maj 1998 blev der fremsat et ønske om at forlænge aftalen til d. 1. oktober 1998 på i øvrigt uændrede vilkår.

For den del, der vedrører parceller til enfamiliehuse, bibeholdes den oprindelige frist.

#### **Vurdering**

Forsinkelsen på grund af manglende opmåling og jordbundsundersøgelser er reel. Der i øvrigt ikke umiddelbart er andre købere. Teknisk forvaltning vurderer også, at det er vigtigt at få startet på den tæt/lave del af byggeriet for at kunne få solgt de øvrige storparceller.

#### **Forslag til beslutning**

Bülow & Nielsens enekøbsret/salgsaftale forlænges til 1. oktober 1998 på i øvrigt uændrede vilkår.

### **Økonomiudvalget den 3. juni 1998**

Indstillingen tiltrådt. Carsten Cederholm og Niels Frølich Nilsson begærer sagen behandlet i byrådet.



**Eventuelt**

**Mødet slut kl.: 18.25**

*Gert Lind*

*[Signature]*

*Hans Andersen*

*Uisilimbu*

*Carl Steinhilber*