

# I Bund og Grund: Din byggegrund

Posted on [juni 17, 2012](#)

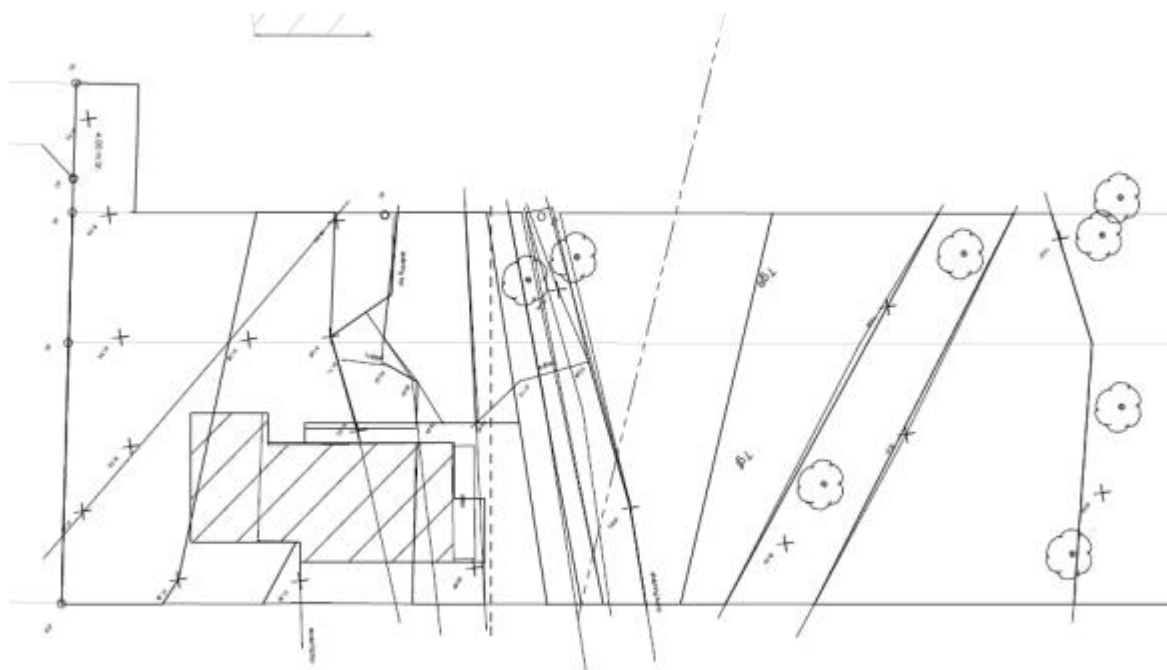


Byggegrunden er det naturlige ‘fundament’, for dit byggeprojekt. Så er man på udkig efter en byggegrund, skal man have nedenstående i tankerne, før købet. Det er værd at vide, at forskellige grundtyper og grundforhold giver forskellige muligheder og udfordringer.

1. **Beliggenhed:** Herlighedsværdi og praktiske faktorer; tilkørselsforhold, transportmuligheder, indkøbsmuligheder o.l.
2. **Lokalitet og omgivelser:** Er der skov (faldende blade) eller strand (salt og sand)? Er der børnehave, skole, restauranter, træningscentre, større veje eller andet, der giver særlig trafik eller støj? Det kan afhjælpes via husets og havens udformning.  
Ligger huset i læ for vinden eller ligger det udsat på en bakketop (der er fordele og ulemper ved alting)? Hvordan er vejforholdene? I Danmark, hvor det ofte regner og blæser, er det langt fra lige så let at vedligeholde hvidkalkede huse som det er i sydens sol og tørre klima.
3. **Lokalsamfund og lokalplan:** Lokalplanen, kommunens bestemmelser om byggeri, er afgørende for dit husprojekt: Hvor højt må det være? Hvor meget må det fylde på grunden? Hvor må det ligge på grunden (byggelinjer)? Hvordan må det se ud? Nogle lokalplaner har fx bestemmelser om, at der skal benyttes en bestemt type tegl, taghældning og facade.

4. **Terræn:** Grundens topografi, af græsk, topos (sted) og graphein (at beskrive).  
Et geografisk udtryk vedrørende landskabets form eller de fysiske, geografiske kendetegn i landskabet; placering forhold til verdenshjørnerne, nord, syd, øst og vest, samt højde over havet og hældning.  
En landmåler opmåler grunden og laver et topografisk kort, der viser topografien med terrænkurver, de relative højder – kaldet koter – over havet.  
Placeringen i forhold til morgensolen, lysindfald i løbet af dagen og aftensolen er særdeles vigtig, når der skal planlægges have, terrasser og vinduespartier.  
Arkitekten går ud fra det topografiske kort, så huset kan placeres bedst muligt.
5. **Jordbundsforhold:** Det sidste område kan meget vel blive en meget kostbar del af byggeprojektet. Jordbundsforhold er meget forskellige, fx sten, ler og sand, og mængden af vand i jordbunden og højden af grundvandet er afgørende for husets fundament.  
Derfor er det afgørende, at man får rådgivning, vurdering af jordbundsforholdene og rapport (og beregninger) fra fx en geotekniker, statiker og ingeniør.  
Man sikrer sig bedst mod uforudsete udgifter, der kan løbe op i ½-1 million kroner, ved at anskaffe disse data, inden købet af byggegrunden.

[REPORT THIS ADPRIVACY SETTINGS](#)



Eksempel på plan over byggegrund med koter.

Er byggegrundens beskaffenhed af en sådan karakter, at det er nødvendig at tage særlige foranstaltninger for at sikre husets fundament, kan der være tale om flere grader af nødvendige tiltag:

Man kan i nogle tilfælde blot fjerne en del af den jord, der ikke har den fornødne bæreevne, og udskifte den med en sandpude og komprimere den, for at opnå den nødvendige bæredygtighed.

I andre tilfælde, hvor der fx skal tages hensyn til nabobygninger, kan det være nødvendigt at opsætte såkaldte spunsvægge eller fundere med jernbjælker, som etableres og bankes i jorden indtil fast bund med henblik på at kunne etablere et stabilt fundament.

Ved sikring af skridende jordlag bruges der spunsblader, der bankes ned i jorden, for at sikre de omkringliggende områder og huse i at skride ned i udgravningen.

[REPORT THIS ADPRIVACY SETTINGS](#)

Ved højtstående grundvand eller blød bund laves der en pælefundering, der etableres så man opnår den bæreevne, der nødvendig for at kunne etablere et fundament oven på disse. Hvert enkelt pæl skal have en vis bæreevne og der kan være tale om mange pæle under hele fundamentet.

Denne metode er dog ikke anvendelig i alle typer for blød bund, fx ikke ved leret jordbund, som er blød, men samtidig tung, og derfor vil resultere i bøjninger af de etablerede pæle.

Leret jord, plastisk ler, kan forekomme på større eller mindre områder, svarende til alt fra størrelsen på en fodbold til en fodboldbane.

Populært sagt svarer det at bygge på en grund med plastisk ler til, at man ønsker at etablere et hus oven på en ballon. Det kræver, 1) at den plastiske ler fjernes og erstattes med en tilsvarende mængde (samme vægtfylde) jord og 2) at man har et fundament og dæk, som er selvbærende og kan holde til at der er vridninger i underlaget; dæk og fundament samt husets øvrige dele skal 'følge' de udbøjninger, der kan forekomme.

I tilfælde af plastisk ler på byggegrunden er det afgørende, at en geotekniker foretager et tilstrækkeligt antal prøveboringer og en statiker og ingeniør laver beregninger og tegninger til et sikkert fundament.

Det skal i øvrigt afsikres, at udgravningen bevarer fugtigheden, imens byggeriet står på og efterfølgende. Det gøres ved at afdække med plastik, så vandet ikke fordamper, da konsekvensen af det er, at leret mister sin bæreevne og derfor ikke længere er et stabilt underlag for fundamentet.

