

FRØYA KOMMUNE

KOMMUNESTYRET		Saksliste
Møtested: Kommunestyresalen, Frøya herredshus	Møtedato: 31.05.2018	Kl. 10:00

Tilleggssak

Medlemmene innkalles herved til overnevnte møte. Forfall må straks meldes til informasjonen, Tlf 72 46 32 00 eller til postmottak@froya.kommune.no
Varamedlemmer møter etter nærmere beskjed.

Sakliste:

Saksnr.	Arkivsaksnr.	Innhold
72/18	17/1640	HOLAHUAN BOLIGFELT – STATUS MAI 2018

Sistranda, 25.05.18

Berit Flåmo
Ordfører

Saksdokumentene er lagt ut til offentlig ettersyn på følgende sted:

www.froya.kommune.no.

FRØYA KOMMUNE

Kommunestyret		Møtebok
Møtedato: 31.05.2018	Arkivsaksnr: 17/1640	Sak nr: 72/18
Saksbehandler: Jomar Finseth	Arkivkode: 611	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
105/17	Formannskapet	15.06.2017
88/17	Kommunestyret	22.06.2017
72/18	Kommunestyret	31.05.2018

HOLAHUAN BOLIGFELT – STATUS MAI 2018

Forslag til vedtak:

Behandling/vedtak i Kommunestyret den 22.06.2017 sak 88/17

Vedtak:

- Frøya kommunestyre vedtar å fullføre grunnnerverv for nødvendig tomtekjøp til utbygging av boligfeltet Holahuan på Kverva/Nordskag.

Enstemmig.

- Frøya kommunestyre vedtar å gjennomføre detaljprosjektering når det er solgt minimum fem tomter på området.

Vedtatt med 12 mot 11 stemmer.

- Det forventes at rådmannen markedsfører boligfeltet på en positiv måte.

Enstemmig.

Behandling/vedtak i Formannskapet den 15.06.2017 sak 105/17

Vedtak:

Formannskapet ber om at saken settes på saklisten til KST.

Rådmannen fremskaffer dokumentasjon på at forhandlinger om pris er gjennomført, og at forhandlinger er avsluttet fra begge parter.

Enstemmig.

Vedlegg:

Holahuan boligområde – forprosjekt revidert 21.06.2017

Prospekt utlysning

Saksopplysninger:

I kommunestyrets møte 22.06.2017 ble følgende vedtak fattet i sak 88/17:

1. Frøya kommunestyre vedtar å fullføre grunnnerverv for nødvendig tomtekjøp til utbygging av boligfeltet Holahauan på Kverva/Nordskog
2. Frøya kommunestyre vedtar å gjennomføre detaljprosjektering når det er solgt minimum fem tomter på området
3. Det forventes at rådmannen markedsfører boligfeltet på en positiv måte

For grunnnerverv til feltet har det vært planlagt å erverve eiendom fra tre grunneiendommer:

- Gnr/bnr 16/10 ca. 7,0 da
- Gnr/bnr 16/9 ca. 1,7 da
- Gnr/bnr 15/6 ca. 27,0 da

Eier av eiendommen 16/9 varslet tidlig i prosessen at det ikke var interessant å selge deler av eiendommen til Frøya kommune med formål å etablere byggefelt. Tidligere forhandlinger med de gjenstående grunneiere om erverv stoppet opp på kommunens tilbud om 45,-/m², der kun eier av 16/10 aksepterte dette.

Nye forhandlinger ble gjennomført i juni 2017 og det ble 21.06.2017 skrevet protokoll på erverv av eiendom med pris 75,-/m². Protokoll og tidligere enighet gjelder eiendommene 16/10 og 15/6. Totalt antall tomter for bygging av enebolig er redusert fra 17 til 15 i og med at det ikke var mulig å erverve areal fra eiendom 16/9. Totalt ervervet areal er ca. 34 da. med totalkostnad ca. 2.550.000,-. Kontrakter ble mottatt 03.11.2017. I tillegg til kostnad for erverv vil det tilkomme kostnader for oppmåling og fradeling av hele eiendommen på 85.000,-.

Forprosjektet for utbygging av området har følgende kostnadskalkyle (2018-priser):

TOTALE KOSTNADER	Mengde	Enhet	Enhetspris	Kostnad
<i>Feltutbygging</i>				
Sum entreprenørkostnad	15	boliger	433 995	6 509 925
<i>Vannforsyning til feltet</i>				
Sum entreprenørkostnad				332 000
<i>Kommunalt avløpsanlegg</i>				
Sum entreprenørkostnad				2 054 750
<i>Vegarbeider kommunal del</i>				
Sum entreprenørkostnad				994 150
Total entreprenørkostnad				9 890 825

Trønder-plan AS som har utarbeidet forprosjektet har i sitt oppsett summert utbyggingskostnader. Totalkostnaden for utbygging vil være ca. 9,9 MNOK.

I forbindelse med utbygging av Beinskaret ble det i HFD, sak 4/11 vedtatt et prinsipp der kommunen dekker kostnader for følgende uten refusjon:

- Vannforsyning til feltet.
- Kommunalt avløpsanlegg.
- Vegarbeider kommunal veg.

Kostnader for infrastruktur som skal refunderes gjennom salg, som gjengitt i øverste linje i tabell er 6,5 MNOK. Fordelt på 15 tomter vil kostander for infrastruktur være 433.333,-.

Dette gir følgende kostnadsoppsett for salg av 15 enkelttomter:

Tomteerverv	2.550.000,-
Infrastruktur	6.500.000,-
<u>Gebyrer</u>	<u>85.000,-</u>
<u>Sum</u>	<u>9.135.000,-</u>

Fordelt på 15 tomter blir dette en kostnad på 609.000,-.

Videre viser vedtak i HFD sak 4/11 at renteutgifter for låneopptak skal kreves refundert gjennom tomtsalg. I den sammenheng må det gjøres en vurdering av hvor mange tomter som forventes solgt pr år frem til at feltet er ferdig utbygd. Et slikt anslag vil være vanskelig å estimere, men for å synliggjøre en kostnad kan følgende modell legges til grunn:

Antall tomter solgt år 1	5
Antall tomter deretter solgt/år	2

Denne salgstakten viser at det vil ta 6 år før feltet er ferdig utbygd og som igjen gir følgende renteomkostninger:

År	Beregningsgrunnlag	Salgsinntekt	Renter %	Renter kr	Restbeløp
1	9 135 000	3 045 000	3	274 050	6 090 000
2	6 090 000	1 218 000	3	182 700	4 872 000
3	4 872 000	1 218 000	3	146 160	3 654 000
4	3 654 000	1 218 000	3	109 620	2 436 000
5	2 436 000	1 218 000	3	73 080	1 218 000
6	1 218 000	1 218 000	3	36 540	0
Total rentekostnad				822 150	

Fordelt på hver av de 15 tomtene utgjør dette 54.810,-

Kjøpesum for tomter i Holahauan blir med dette 663.810,-. I tillegg til denne kostnaden kommer gebyrer for deling av den enkelte tomt, samt tilknytningsavgifter for vann og avløp.

Når det gjelder utlysning av tomtene så ble pkt. 3 i vedtak 88/17 lagt til grunn; «Det forventes at rådmannen markedsfører boligfeltet på en positiv måte». Det ble laget et prospekt over feltet og det er gjennomført annonsering i Hitra-Frøya og Frøya.no, samt at utlysningen har ligget på kommunens hjemmeside. I Hitra-Frøya har annonsen gjentatte ganger ligget i papiravisen.

Tidligere interessenter ble kontaktet av tidligere teknisk sjef og det er p.t. to registrerte interessenter til tomter i boligfeltet. I tillegg er det en utbygger som vurderer om det er interessant å melde sin interesse formelt.

Utover dette har det vært dialog med en mulig utbygger av leilighetsbygg.

Forhold til overordna planverk:

Frøya kommune - kommuneplanens samfunnsdel

- Kapittel Levekår og folkehelse
- Kapittel Samfunn, næring og kultur

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Jomar Finseth
Arkivsaksnr.: 17/1640

Arkiv: 611

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Formannskapet
Kommunestyret
Kommunestyret

HOLAHUAN BOLIGFELT – STATUS MAI 2018

Vedtak:

Forslag til vedtak:

Vedlegg:

Holahuan boligområde – forprosjekt revidert 21.06.2017
Prospekt utlysning

Saksopplysninger:

I kommunestyrets møte 22.06.2017 ble følgende vedtak fattet i sak 88/17:

1. Frøya kommunestyre vedtar å fullføre grunnerverv for nødvendig tomtekjøp til utbygging av boligfeltet Holahuan på Kverva/Nordskog
2. Frøya kommunestyre vedtar å gjennomføre detaljprosjektering når det er solgt minimum fem tomter på området
3. Det forventes at rådmannen markedsfører boligfeltet på en positiv måte

For grunnerverv til feltet har det vært planlagt å erverve eiendom fra tre grunneiendommer:

- Gnr/bnr 16/10 ca. 7,0 da
- Gnr/bnr 16/9 ca. 1,7 da
- Gnr/bnr 15/6 ca. 27,0 da

Eier av eiendommen 16/9 varslet tidlig i prosessen at det ikke var interessant å selge deler av eiendommen til Frøya kommune med formål å etablere byggefelt. Tidligere forhandlinger med de gjenstående grunneiere om erverv stoppet opp på kommunens tilbud om 45,-/m², der kun eier av 16/10 aksepterte dette.

Nye forhandlinger ble gjennomført i juni 2017 og det ble 21.06.2017 skrevet protokoll på erverv av eiendom med pris 75,-/m². Protokoll og tidligere enighet gjelder eiendommene 16/10 og 15/6. Totalt antall tomter for bygging av enebolig er redusert fra 17 til 15 i og med at det ikke var mulig å erverve areal fra eiendom 16/9. Totalt ervervet areal er ca. 34 da. med totalkostnad ca. 2.550.000,-. Kontrakter ble mottatt 03.11.2017. I tillegg til kostnad for erverv vil det tilkomme kostnader for oppmåling og fradeling av hele eiendommen på 85.000,-

Forprosjektet for utbygging av området har følgende kostnadskalkyle (2018-priser):

TOTALE KOSTNADER	Mengde	Enhet	Enhetspris	Kostnad
<i>Feltutbygging</i>				
Sum entreprenørkostnad	15	boliger	433 995	6 509 925
<i>Vannforsyning til feltet</i>				
Sum entreprenørkostnad				332 000
<i>Kommunalt avløpsanlegg</i>				
Sum entreprenørkostnad				2 054 750
<i>Vegarbeider kommunal del</i>				
Sum entreprenørkostnad				994 150
Total entreprenørkostnad				9 890 825

Trønder-plan AS som har utarbeidet forprosjektet har i sitt oppsett summert utbyggingskostnader. Totalkostnaden for utbygging vil være ca. 9,9 MNOK.

I forbindelse med utbygging av Beinskaret ble det i HFD, sak 4/11 vedtatt et prinsipp der kommunen dekker kostnader for følgende uten refusjon:

- Vannforsyning til feltet.
- Kommunalt avløpsanlegg.
- Vegarbeider kommunal veg.

Kostnader for infrastruktur som skal refunderes gjennom salg, som gjengitt i øverste linje i tabell er 6,5 MNOK. Fordelt på 15 tomter vil kostander for infrastruktur være 433.333,-.

Dette gir følgende kostnadsoppsett for salg av 15 enkelttomter:

Tomteerverv	2.550.000,-
Infrastruktur	6.500.000,-
<u>Gebyrer</u>	<u>85.000,-</u>
<u>Sum</u>	<u>9.135.000,-</u>

Fordelt på 15 tomter blir dette en kostnad på 609.000,-.

Videre viser vedtak i HFD sak 4/11 at renteutgifter for låneopptak skal kreves refundert gjennom tomtsalg. I den sammenheng må det gjøres en vurdering av hvor mange tomter som

forventes solgt pr år frem til at feltet er ferdig utbygd. Et slikt anslag vil være vanskelig å estimere, men for å synliggjøre en kostnad kan følgende modell legges til grunn:

Antall tomter solgt år 1 5
Antall tomter deretter solgt/år 2

Denne salgstakten viser at det vil ta 6 år før feltet er ferdig utbygd og som igjen gir følgende renteomkostninger:

År	Beregnings- grunnlag	Salgsinntekt	Renter %	Renter kr	Restbeløp
1	9 135 000	3 045 000	3	274 050	6 090 000
2	6 090 000	1 218 000	3	182 700	4 872 000
3	4 872 000	1 218 000	3	146 160	3 654 000
4	3 654 000	1 218 000	3	109 620	2 436 000
5	2 436 000	1 218 000	3	73 080	1 218 000
6	1 218 000	1 218 000	3	36 540	0
Total rentekostnad				822 150	

Fordelt på hver av de 15 tomtene utgjør dette 54.810,-

Kjøpesum for tomter i Holahauan blir med dette 663.810,-. I tillegg til denne kostnaden kommer gebyrer for deling av den enkelte tomt, samt tilknytningsavgifter for vann og avløp.

Når det gjelder utlysning av tomtene så ble pkt. 3 i vedtak 88/17 lagt til grunn; «Det forventes at rådmannen markedsfører boligfeltet på en positiv måte». Det ble laget et prospekt over feltet og det er gjennomført annonsering i Hitra-Frøya og Frøya.no, samt at utlysningen har ligget på kommunens hjemmeside. I Hitra-Frøya har annonsen gjentatte ganger ligget i papiravisen.

Tidligere interessenter ble kontaktet av tidligere teknisk sjef og det er p.t. to registrerte interessenter til tomter i boligfeltet. I tillegg er det en utbygger som vurderer om det er interessant å melde sin interesse formelt.

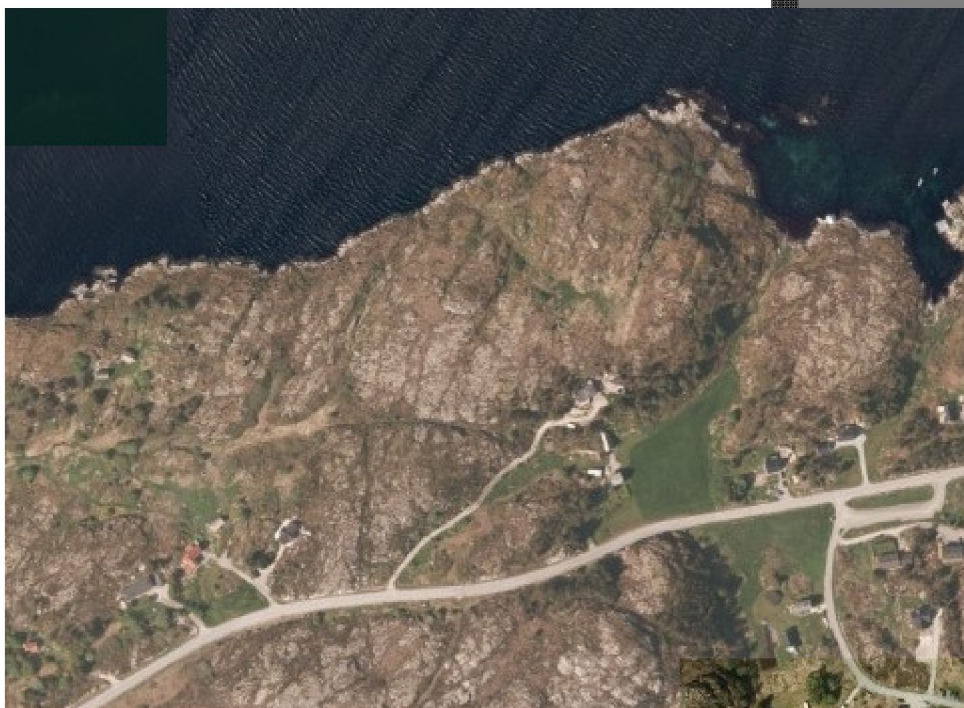
Utover dette har det vært dialog med en mulig utbygger av leilighetsbygg.

Forhold til overordna planverk:

Frøya kommune - kommuneplanens samfunnsdel

- Kapittel Levekår og folkehelse
- Kapittel Samfunn, næring og kultur

HOLAHAUGAN BOLIGOMRÅDE Forprosjekt



INNHold

0. SAMMENDRAG	3
1. INNLEDNING	4
2. BELIGGENHET OG GRUNNFORHOLD	4
3. ANTALL TOMTER, BOENHETER OG PE.....	4
4. VANNFORSYNING.....	4
5. SPILLVANN	5
6. OVERVANN	5
7. KJØREVEG.....	5
8. GANGSTI.....	6
9. STRØMTILFØRSEL.....	6
10. ØVRIG INFRASTRUKTUR (STRØM, TELE, BREDBÅND MM)	6
11. KOSTNADER VVA-ANLEGG BOLIGFELT.....	6
12. KOSTNADER VANNFORSYNING TIL FELTET	8
13. KOSTNADER KOMMUNALT AVLØPSANLEGG	8
14. KOSTNADER VEGARBEIDER KOMMUNAL DEL	9
15. TOTALE KOSTNADER	10

Vedlegg:

- Tegning 01 Vegplan
- Tegning 02 Ledningsplan

datert 20.05.14
datert 20.05.14

0. SAMMENDRAG

Forprosjektet omfatter utbygging av Holahaugan boligområde nordvest på Nordskaget, Frøya kommune. Da forprosjektet ble utarbeidet i 2014 omfattet utbyggingen infrastruktur for 17 nye boligtomter. Antallet nye boligtomter er nå redusert til 15, da det er bestemt at tomt 16 og 17 utgår.

Kostnadene er revidert ut fra at antallet nye boligtomter er redusert til 15 stk. Det er i tillegg tatt med kostnad for antatt prisstigning på 11% fra 2014-2018.

Forprosjektet skal brukes som beslutningsgrunnlag og dokumentasjon for å avklare omfang av detaljprosjekteringen.

Totalt omfatter anlegget ca. 1300 m vann- og avløpsgrøfter. 2 stk pumpestasjoner for avløp. Ca. 750 m kabelgrøft for hovedstrømforsyning til feltet. Samt ca. 750 m asfaltert kjøreveg med gatebelysning.

Utbygging av boligområdet utgjør en total entreprenørkostnad på ca. kr 9,9 mill.

Total entreprenørkostnad består av følgende delkostnader:

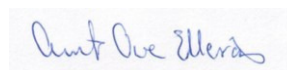
- | | |
|---|----------------|
| • Entreprenørkostnad VVA-anlegg boligfelt | ca kr 6,5 mill |
| • Entreprenørkostnad vannforsyning kommunal del | ca kr 0,3 mill |
| • Entreprenørkostnad avløpsanlegg kommunal del | ca kr 2,1 mill |
| • Entreprenørkostnad vegarbeider kommunal del | ca kr 1,0 mill |

Entreprenørkostnad VVA-anlegg boligfelt (kr 6,5 mill) fordelt på 15 nye boligtomter gir en kostnad på ca. kr 435.000 pr. tomt.

Alle kostnader er eks. mva.

Forprosjektet er utarbeidet av Trønder-plan as ved Arnt Ove Ellerås og Jan Ola Ertsås.

Namsos 21.06.17



Arnt Ove Ellerås

1. INNLEDNING

Forprosjektet omfatter utbygging av Holahaugan boligområde nordvest på Nordskaget, Frøya kommune. Da forprosjektet ble utarbeidet i 2014 omfattet utbyggingen infrastruktur for 17 nye boligtomter. Antallet nye boligtomter er nå redusert til 15, da det er bestemt at tomt 16 og 17 utgår.

Totalt omfatter anlegget ca. 1300 m vann- og avløpsgrøfter. 2 stk pumpestasjoner for avløp. Ca. 750 m kabelgrøft for hovedstrømforsyning til feltet. Samt ca. 750 m asfaltert kjøreveg med gatebelysning.

Forprosjektet skal brukes som beslutningsgrunnlag og dokumentasjon for å avklare omfang av detaljprosjekteringen.

2. BELIGGENHET OG GRUNNFORHOLD

Holahaugan boligområde har beliggenhet nordvest på Nordskaget. Tomteområdet ligger på et høydedrag med utsikt nord og vestover mot havet. Vestlige deler av feltet har helning mot nord og vest. Østlig del av feltet har helning mot nord.

Feltet får adkomst fra Fv410.

Når det gjelder grunnforholdene så består boligområdet i hovedsak av delvis bart fjell, med stedvis et torvdekke av ukjent tykkelse over fjell.

3. ANTALL TOMTER, BOENHETER OG PE

Området er regulert for boliger og består nå av 15 nye boligtomter. Antar at det vil bli oppført frittliggende enebolig på alle tomtene.

Med antall pe pr. bolig satt til 4,0 gir det til sammen 60 pe ved full utbygging.

4. VANNFORSYNING

Ny 160 mm vannledning til boligfeltet tilkobles i ny kum som monteres på eksisterende vannledning sør for boligfeltet. Ny vannledning legges i planlagt adkomstveg til feltet og avsluttes med kum i vegkryss sentralt i feltet. Denne kummen utstyres som brannkum. Vannforsyning internt i feltet fordeles via mindre ledninger fra denne kummen.

Det er planlagt at alle tomter får avstenging i kommunal vannkum. Ut fra vannkum legges stikkledninger i hovedgrøfta og føres fram til avgrening til tomta. Det er antatt 12 m stikkledning ut fra hovedgrøft til hver tomt, dvs. det er tatt med kostnader for framføring av stikkledninger ca. 5-10m inn på hver tomt.

5. SPILLVANN

Terrengformasjonene i boligområdet er slik at alt spillvannet fra området må pumpes fram til eksisterende kommunalt anlegg.

Spillvann fra boligtomter i feltet samles og føres fram gjennom ny spillvannsledning ned til to nye pumpestasjoner som må etableres for å ta hånd om spillvannet i boligfeltet. Spillvannet pumpes østover og tilkobles kommunal utslippsledning på Nordskaget.

Det er foreslått pumpestasjoner med grinderpumper og 63mm pumpeledning.

Stikkledningene er ført ca. 5-10 m inn på hver tomt sammen med vann- og overvannsledninger.

Det er ikke avsatt spillvannskummer for alle avgreininger til stikkledninger. Lengste avstand mellom spillvannskummer skal være 60m.

6. OVERVANN

Det er ønskelig at mest mulig av overflatevannet fra boligfeltet ledes naturlig ut i terreng uten bruk av overvannsledning. En del overvann fra boliger, vegdrenering og sandfang må imidlertid føres i egen overvannsledning lagt i samme grøft som spillvann- og vannledninger. Overvannsledninger føres til utslipp i terreng nord for pumpestasjonene.

Det vil samles en del overflatevann i grøfter langs adkomstvegen inn til boligområdet. Dette overvannet vil naturlig samles i dalføre ovenfor eksisterende bebyggelse. Det er planlagt nedsatt ny sandfangkum ovenfor bebyggelsen for å ta vare på dette overvannet. Det legges ny overvannsledning fra denne kummen til utslipp i terreng nordøst for eksisterende bebyggelse.

7. KJØREVEG

Det er fire ulike kjøreveger i feltet, totalt ca. 750 m.

Boligområdet får adkomst fra FV410. Adkomstvegen inn til feltet, samt tilstøtende veg i feltet opparbeides med 5m asfaltert kjøreveg og 0,5m grusskulder på hver side. Det etableres snuplass dimensjonert for lastebil i hver ende av adkomstvegen i feltet.

Veger ned til avløpppumpestasjonene opparbeides med bredde 3m asfaltert kjøreveg og 0,5m grusskulder på hver side.

Eksisterende avkjørsel til eiendom 15/58 må legges om og tilpasses planlagt adkomstveg.

Det er langs veg i boligfeltet lagt opp til grunne grøfter med 0,8m bredde fra skulderkant til bunn grøft (helling 1:2). Det er langs alle veger planlagt drensledning på den ene siden av vegen og sandfang på begge sider.

I forprosjektet er det forutsatt at overbygning på fjellgrunn og sprengsteinfylling bygges opp med et forsterkningslag på 20cm, et bærelag på 20cm og en asfalttykkelse på 6cm. Forsterkningslaget kan utgå dersom de øverste 20cm av fjellmaterialet tilfredsstillende kravet til forsterkningslag. Det er tatt med mengder for dypsregning av fjell.

Overbygning i jordskjæring bygges opp med et forsterkningslag på 50cm, et bærelag på 20cm og en asfalttykkelse på 6cm.

Alle kjøreveger skal ha gatebelysning. Det benyttes LED-belysning montert på 6m høye master.

8. GANGSTI

Det opparbeides gangsti fra ende av adkomstveg øst i feltet til adkomstveg ned til småbåthavn. Samt mellom adkomstveg til feltet og eksisterende avkjørsel til eiendommen 15/26,28. Til sammen ca 130m gangstier.

Gangstier skal ha dekke av grus i 1,0m bredde.

9. STRØMTILFØRSEL

Det er tatt med kostnader for framføring el-kabel lagt i jord fra trafo NS25600 Kvervavik til ny trafo i feltet. Til sammen 750m.

10. ØVRIG INFRASTRUKTUR (STRØM, TELE, BREDBÅND MM)

Det er lagt inn kostnader for omlegging av til sammen 200m eksisterende telekabel gjennom området.

Det er ikke tatt med kostnader for øvrig infrastruktur til tomtene som strømforsyning, telefonkabler, bredbåndskabler og kabel-TV. Dette må samordnes under prosjekteringen av anlegget. En bør også vurdere legging av trekkør for et eventuelt framtidig behov.

Det er antatt at kabler for gatebelysning og øvrig infrastruktur kan legges i felles grøft.

11. KOSTNADER VVA-ANLEGG BOLIGFELT

Kostnader VVA-anlegg boligfelt består av kostnader for interne ledningsanlegg, samt interne vegger og adkomstveg inn til feltet fra profil 135.

Kostnader for VA-anlegget er ført opp i tabell, med beregnede mengder og antatte enhetspriser i 2014. Enhetsprisene er vurdert ut fra erfaringstall. Det er i tillegg tatt med kostnad for antatt prisstigning på 11% fra 2014-2018. De reelle prisene etter en anbudsprosess vil kunne variere alt etter konkurransesituasjonen.

Alle kostnader er eks. mva.

VA-Anlegg (internt)	Mengde	Enhet	Enhetspris	Kostnad
<i>Grøftetrasé</i>				
Grøft i fjell	800	m	1 100	880 000
<i>Ledninger</i>				
V PE32mm	855	m	25	21 375
V PE63mm	270	m	75	20 250
PL PE 63 mm	330	m	75	24 750
S PVC 110mm	540	m	100	54 000
O PVC 125mm	205	m	120	24 600
O PVC 160mm	300	m	160	48 000
O PVC 200mm	215	m	250	53 750
<i>Kummer og diverse</i>				
Hovedvannkum inkl armatur 150 mm	1	stk	80 000	80 000
Vannkum inkl armatur 63 mm	2	stk	45 000	90 000
Avløpskummer	11	stk	10 000	110 000
Tilkoplinger	1	RS	40 000	40 000
Klargjøring, diverse kostnader	1	RS	100 000	100 000
Antatt prisstigning 2014-2018 (11%)				171 000
Rigg og drift (2,5 %)				43 000
Uforutsette kostnader (10 %)				177 000
Sum VA	800	m grøft	2 422	1 937 725
Vegarbeider (internt)				
<i>Planering</i>				
Uttak av løsmasser inkl. bortkjøring	840	m3	60	50 400
Uttak av fjell (sprengning) inkl bortkjøring	1200	m3	150	180 000
Dyvsprengning	220	m3	100	22 000
Flåsprengning	2080	m2	155	322 400
Utlegging i fylling	1200	m3	60	72 000
Avretting av traubunn	2150	m2	20	43 000
<i>Overbygning</i>				
Forsterkningslag 22/120	2050	m3	270	553 500
Bærelag 0/32	800	m3	290	232 000
Grusdekke (skulder)	700	m2	50	35 000
Asfalt 6cm	2900	m2	180	522 000
Vekstjord og tilsåing	150	m2	50	7 500
<i>Drenering</i>				
Drensgrøft i fjell eller i dyvsprengning	560	m	600	336 000
Grøft i fjell for overvannsledning	40	m	1 000	40 000
Drensledning 110mm	560	m	100	56 000
Overvannsledning PVC 160mm	40	m	160	6 400
Sandfang	9	stk	15 000	135 000
Stikkrenner	7	stk	10 000	70 000
<i>Diverse</i>				
Antatt prisstigning 2014-2018 (11%)				296 000
Rigg og drift (2,5 %)				68 000
Uforutsette kostnader (10 %)				305 000
Sum veg	615	m veg	5 451	3 352 200
Diverse				
Kabelgrøft gatelys komplett	615	m	400	246 000

Gatelys	15	stk	12 000	180 000
Kabelgrøft hovedstrømforsyning	750	m	600	450 000
Omlegging eksisterende telekabel	200	m	500	100 000
Antatt prisstigning 2014-2018 (11%)				108 000
Rigg og drift (2,5 %)				25 000
Uforutsette kostnader (10 %)				111 000
Sum diverse				1 220 000
Sum entreprenørkostnad feltutbygging				6 509 925

12. KOSTNADER VANNFORSYNING TIL FELTET

Kostnader vannforsyning til feltet omhandler kostnader knyttet til ny 160 mm vannledning fra eksisterende kommunal ledning til kum i vegkryss sentralt i feltet.

Kostnader for vannforsyning inn til feltet er ført opp i tabell, med beregnede mengder og antatte enhetspriser i 2014. Enhetsprisene er vurdert ut fra erfaringstall. Det er i tillegg tatt med kostnad for antatt prisstigning på 11% fra 2014-2018. De reelle prisene etter en anbudsprosess vil kunne variere alt etter konkurransesituasjonen.

Alle kostnader er eks. mva.

VANNFORSYNING TIL FELTET	Mengde	Enhet	Enhetspris	Kostnad
<i>Grøftetrasé</i>				
Grøft i fjell	100	m	1 100	110 000
Grøft i jord	30	m	600	18 000
<i>Ledninger</i>				
V PVC 160mm	130	m	200	26 000
<i>Kummer og diverse</i>				
Hovedvannkum inkl armatur 150 mm	1	stk	80 000	80 000
Tilkoplinger	1	RS	30 000	30 000
Antatt prisstigning 2014-2018 (11%)				30 000
Rigg og drift (2,5 %)				7 000
Uforutsette kostnader (10 %)				31 000
Sum VA	130	m grøft	2 554	332 000

13. KOSTNADER KOMMUNALT AVLØPSANLEGG

Kostnader kommunalt avløpsanlegg består av kostnader for 2 stk pumpestasjoner for avløp, samt pumpeledning fra pumpestasjon øst i feltet til tilkoblingspunkt på kommunal ledning fra Nordskaget.

Kostnader kommunalt avløpsanlegg er ført opp i tabell, med beregnede mengder og antatte enhetspriser i 2014. Enhetsprisene er vurdert ut fra erfaringstall. Det er i tillegg tatt med kostnad for antatt prisstigning på 11% fra 2014-2018. De reelle prisene etter en anbudsprosess vil kunne variere alt etter konkurransesituasjonen.

Alle kostnader er eks. mva.

KOMMUNALT AVLØPSANLEGG	Mengde	Enhet	Enhetspris	Kostnad
<i>Grøftetrasé</i>				
Grøft i fjell	370	m	1 100	407 000
<i>Ledninger</i>				
PL PE 63mm	370	m	75	27 750
<i>Kummer og diverse</i>				
Pumpestasjon avløp	2	stk	600 000	1 200 000
Tilkoplinger	1	RS	10 000	10 000
Antatt prisstigning 2014-2018 (11%)				181 000
Rigg og drift (2,5 %)				42 000
Uforutsette kostnader (10 %)				187 000
Sum VA	370	m grøft	5 553	2 054 750

14. KOSTNADER VEGARBEIDER KOMMUNAL DEL

Kostnader vegarbeider kommunal del omhandler kostnader knyttet til bygging av ny adkomstveg til boligområdet fra kryss fylkesveg til profil 135. Samt gangsti fra adkomstvegen til eksisterende avkjørsel til eiendommen 15/26,28.

Kostnader for vegarbeider kommunal del er ført opp i tabell, med beregnede mengder og antatte enhetspriser i 2014. Enhetsprisene er vurdert ut fra erfaringstall. Det er i tillegg tatt med kostnad for antatt prisstigning på 11% fra 2014-2018. De reelle prisene etter en anbudsprosess vil kunne variere alt etter konkurransesituasjonen.

Alle kostnader er eks. mva.

VEGARBEIDER KOMMUNAL DEL	Mengde	Enhet	Enhetspris	Kostnad
<i>Planering</i>				
Uttak av løsmasser inkl. bortkjøring	70	m3	60	4 200
Uttak av fjell (sprengning) inkl bortkjøring	265	m3	150	39 750
Dypsprengning	210	m3	100	21 000
Flåsprengning	620	m2	155	96 100
Utlekking i fylling	1960	m3	60	117 600
Avretting av traubunn	550	m2	20	11 000
<i>Overbygning</i>				
Forsterkningslag 22/120	300	m3	270	81 000
Bærelag 0/32	200	m3	290	58 000
Grusdekke (skulder)	200	m2	50	10 000
Asfalt 6cm	700	m2	180	126 000
Vekstjord og tilsåing	650	m2	50	32 500
<i>Drenering</i>				
Drensgroft i fjell eller i dypsprengning	90	m	600	54 000
Drensledning 110mm	90	m	100	9 000
Stikkrenner	2	stk	10 000	20 000
<i>Diverse</i>				

Antatt prisstigning 2014-2018 (11%)				75 000
Rigg og drift (2,5 %)				18 000
Uforutsette kostnader (10 %)				78 000
Sum veg	135	m veg	6 305	851 150
Diverse	Mengde	Enhet	Enhetspris	Kostnad
Kabelgrøft gatelys komplett	135	m	400	54 000
Gatelys	5	stk	12 000	60 000
Antatt prisstigning 2014-2018 (11%)				13 000
Rigg og drift (2,5 %)				3 000
Uforutsette kostnader (10 %)				13 000
Sum diverse				143 000
Sum entreprenørkostnad				994 150

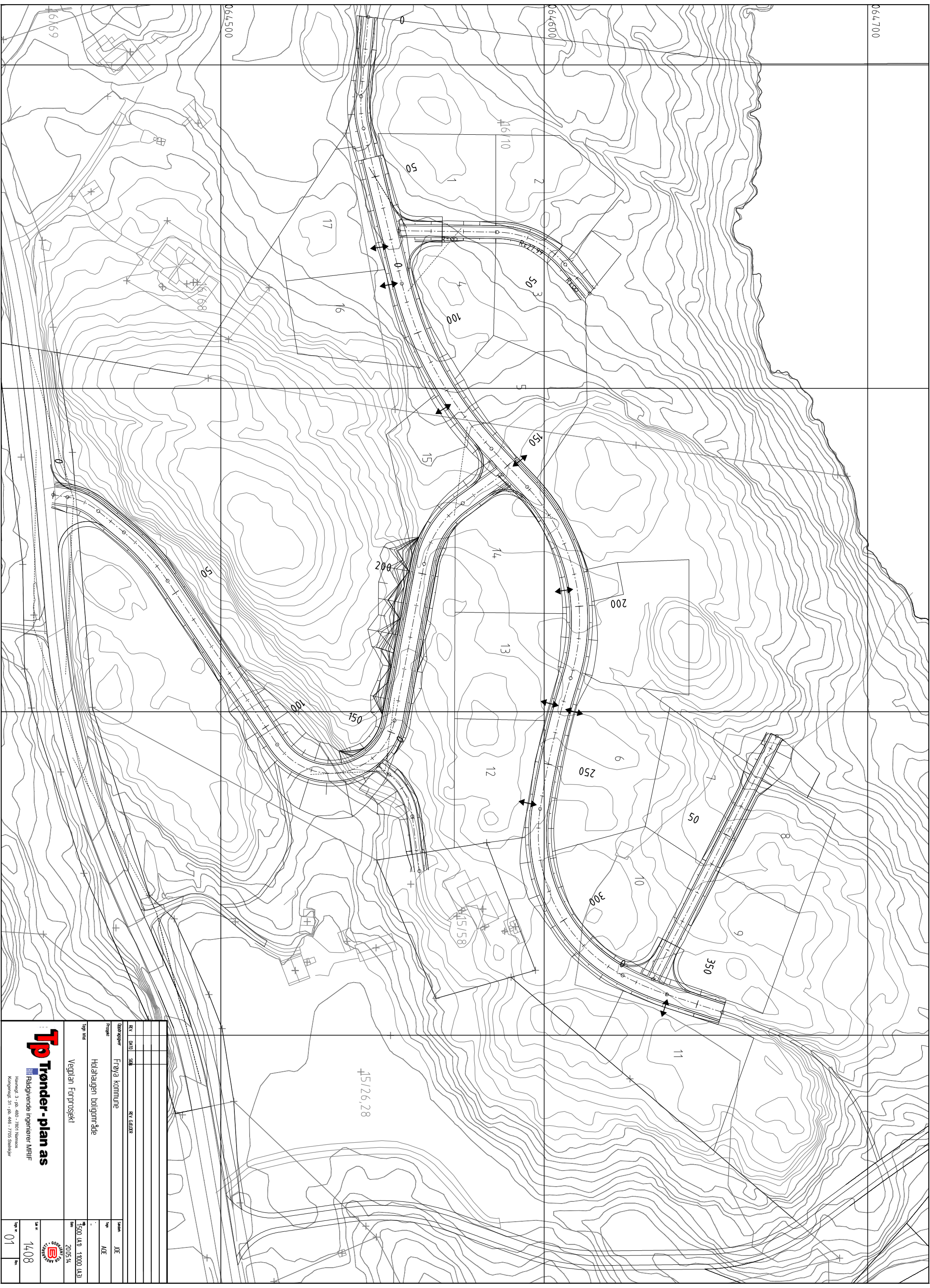
15. TOTALE KOSTNADER

Interne kostnader for utbygging av boligfeltet utgjør en entreprenørkostnad på ca. kr 6,5 mill. Dette utgjør ca. kr 435.000 pr. tomt.

Total entreprenørkostnad for utbygging av all infrastruktur for boligområdet som beskrevet i punkter ovenfor beløper seg på ca kr 9,9 mill.

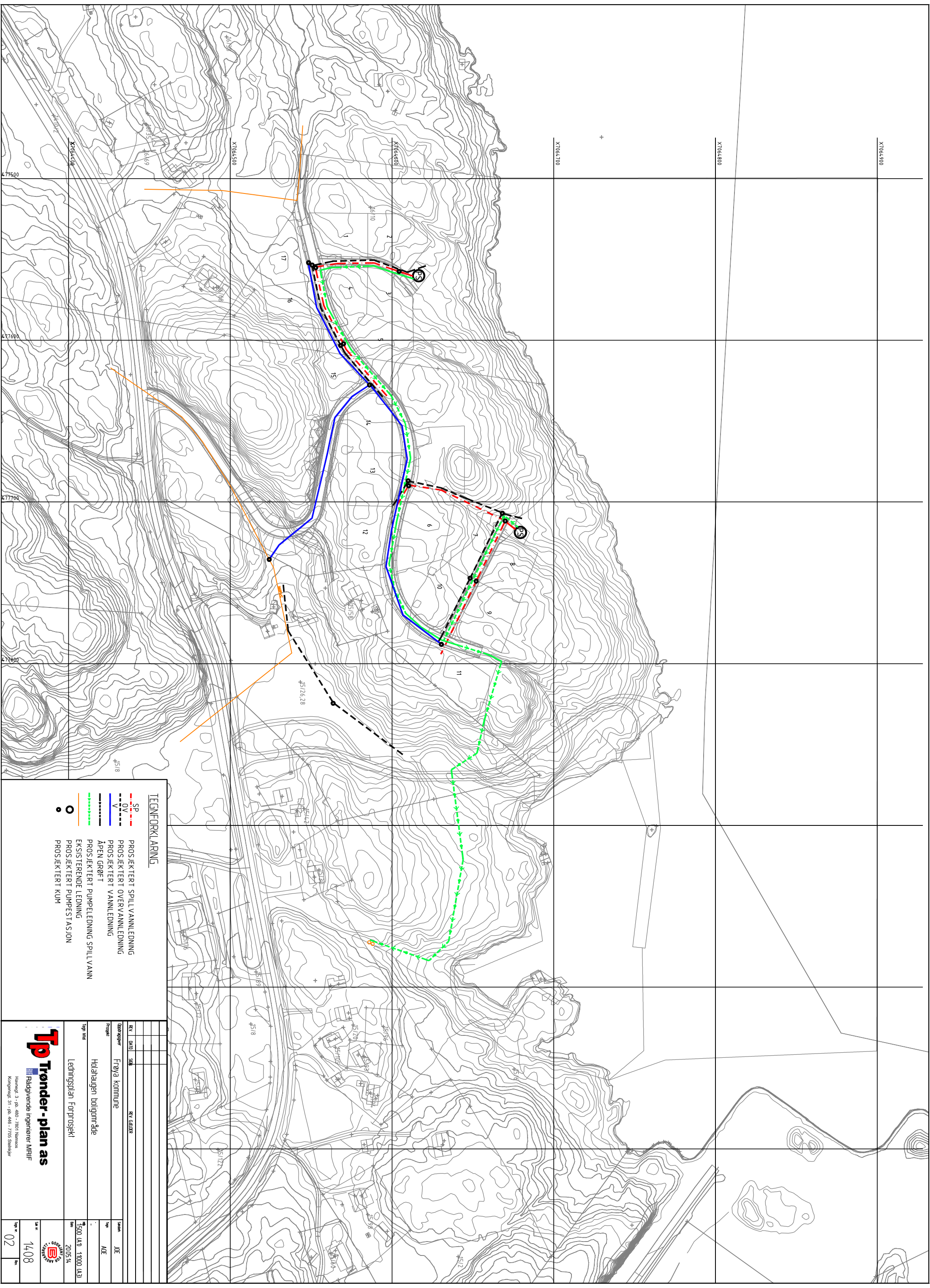
Totale kostnader ført opp i tabell:

TOTALE KOSTNADER	Mengde	Enhet	Enhetspris	Kostnad
<i>Feltutbygging</i>				
Sum entreprenørkostnad	15	boliger	433 995	6 509 925
<i>Vannforsyning til feltet</i>				
Sum entreprenørkostnad				332 000
<i>Kommunalt avløpsanlegg</i>				
Sum entreprenørkostnad				2 054 750
<i>Vegarbeider kommunal del</i>				
Sum entreprenørkostnad				994 150
Total entreprenørkostnad				9 890 825



REV	DATE	BY	REVISJON
Utarbeidet av	Frøya kommune		
Prosjekt	Halahaugen boligområde		
Tegnning	Vegplan forprosjekt		
Skala	1:500 (A2), 1:1000 (A3)		
Dato	20.05.14		
Blatt nr	1408		
Tegning nr	01		

Tp Trønder-plan as
 Rådgivende ingeniører MRIF
 Heringsg. 3 - pb. 480 - 7801 Nulmen
 Kongseng. 31 - pb. 446 - 7705 Slindehaugen



TEGNEFORKLARING

- SP PROSJEKTERT SPILLVANNLEDNING
- - - OV PROSJEKTERT OVERVANNLEDNING
- V PROSJEKTERT VANNLEDNING
- - - APEN GRØFT
- - - PROSJEKTERT PUMPELEDNING SPILLVANN
- - - EKISTERENDE LEDNING
- PROSJEKTERT PUMPESTASJON
- PROSJEKTERT KUM

REV.	DATO	SKJ.	REV. UTØYER

Utarbejdet av: Frøya kommune Prosjekt: Holahaugen boligområde	Skrevet av: JLE Type: ALE
Tegnet av: Ledningsplan forprosjekt	
Skala: 1:500 (A2), 1:1000 (A3) Dato: 20.05.14	

<p>Trønder-plan as Rådgivende ingeniører MRIF</p> <p>Havnegata 3 - pb. 480 - 7801 Namsos Kontingert 31 - pb. 446 - 7705 Steinkjer</p>	<p>SINTEFORSKING</p>
--	-----------------------------

Side nr: 1408	Teg. nr: 02
----------------------	--------------------

Ledige tomter i **Holahauan boligfelt**



Frøya kommune selger sjønære tomter med flott utsikt på Nordskag

Frøya kommune legger ut 15 tomter for salg i Holahauan boligfelt på Nordskag. Boligområdet ligger vendt mot sjø og har fantastisk utsikt mot skjærgården på Nordskag og øyrekka utenfor. Området består av 15 tomter i flott kyst-terreng, med mulighet for oppføring av eneboliger og tomannsboliger. I gangavstand fra Holahauan ligger Nordskag oppvekstsenter, dagligvarebutikk og Nordskag næringspark. I tilknytning til feltet er det regulert for naust-område og småbåthavn.

Utbygging av feltet vil bli igangsatt så snart tilstrekkelig antall har meldt sin interesse for en boligtomt.



Ta kontakt med Frøya kommune for en uforpliktende prat om bygging i Holahauan boligfelt.

Kontaktperson: teknisk sjef, Jomar Finseth
Epost: jomar.finseth@froya.kommune.no
Telefon: 950 67 989

