

# BAR Eiendom presenterer

Propellen Lodge og hytteby (PLH)  
samt Propellen utbygging (PU)

Skisseprosjekt  
1.1. utgave. 09.03.2022  
Utarbeidet av Lars Erik Engstrøm



Dette dokumentet med alt innhold er å anse som eiendom av  
BAR Eiendom AS | 2022

1

## Skisseprosjekt beskrivelse

I dette skisseprosjektet tar vi for oss PLH og PU, vi vil belyse hvorfor vi mener dette er beste løsning og fremgangsmåte for å levere på lovnader til Lebesby Kommune samt finne den mest økonomiske modellen som skaper størst synergi.

Vi kommer ovenfor problemstillingen «høna eller egget», hvor vi ser at bolig i form av Lodger/hytter samt hus må etableres først grunnet manglende boplass på Kunes og i Lebesby. Det er behov for 250-350 sengeplasser i anleggsfase hvor vi i dette prosjektet kan dekke opp 72-90 sengeplasser fordelt på 24-30 boenheter på Kunes og 30 sengeplasser i Lebesby fordelt på 10 hus. I driftsfase vil Lodger/hytter brukes av pendlere samt turister og annen næring.

Campingplassen på Kunes vil få en nøkkelrolle i drift og vedlikehold av Lodgene på Kunes.

Vi mener med vår erfaring innen leveranse til spesielt olje og gass sektoren i Hammerfest at i en oppbyggingsfase vil dette være den beste løsningen for å oppnå de optimale synergier lokalt og ikke mist økonomisk for Davvi Vindpark innen de rammer som er satt.



PU = Propellen utbygging (hus).

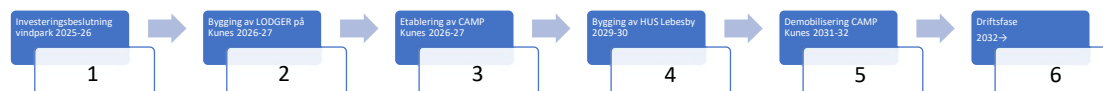
PLH = Propellen Lodge og hytteby (eks. [www.skaidilodge.no](http://www.skaidilodge.no)).

PLHCK = Propellen Lodge og hytteby (CAMP Kunes).

Grunnlagt for antall permanente installasjoner er behovet basert på faste ansatte samt lovnader til Lebesby Kommune.

- Hus 4-6 i Lebesby med 3 soverom (12-18 soverom, 16-26 millioner).
- Lodger på Kunes 12 stk med 2 leiligheter på 70-72 kvm med 3 soverom hver (72 soverom, kostnad ca. 68-75 millioner).
- CAMP Kunes etableres i umiddelbar nærhet av campingplassen og området hvor Lodgene bygges, her er det godt tilrettelagt for å kunne etablere den større camp man skulle ha behov for innen for kjente kostnader ved campdrift og etablering av camp.

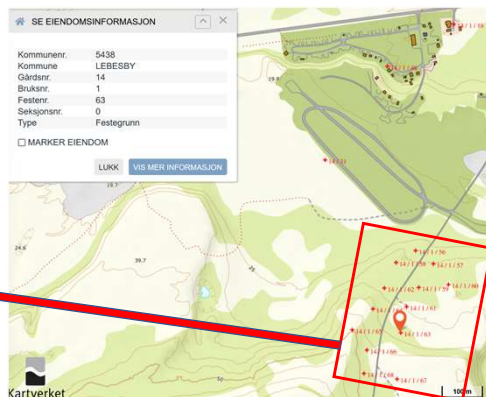
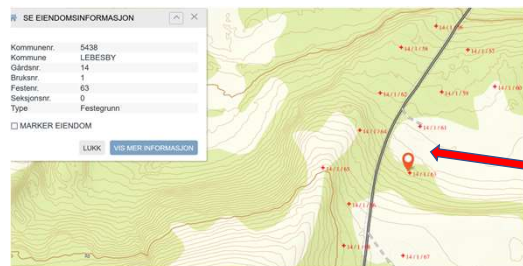
## Milepælsplan handlingsbasert



Denne milepælsplanen er handlingsbasert og milepelene utløses av handling basert på fremgang i hovedprosjektet

## Propellen Lodge og hytteby

Her er oversikt over eksisterende tomter som er regulert. Disse tomtene gjør at byggetiden blir kortere enn om man må regulere et nytt område. Etter samtaler med driver av Kunes Camping har vi sammen funnet dette å være beste plassering på Kunes.



Dette dokumentet med alt innhold er å anse som eiendom av  
BAR Eiendom AS | 2022

4

Store besparelser av tid og penger ved å ta i bruk allerede regulert område til etablering av Lodger på Kunes.

## Propellen Lodge og hytteby

Vi i samarbeid med Kunes Camping har kommet frem til at Lodger er riktig vei å gå med tanke på en vedvarende drift på Kunes og hvordan reiselivet fungerer på Kunes i dag (driftsmodellen).

Vi har her et eksempel på Lodger vi kan levere som også kan besiktes på Skaidi.

Byggetid ca. 12 mnd.

Teknisk Spek.

- 70-72kvm
- 3 soverom
- Kjøkken
- Bad
- Stue
- Hems i leilighet 2etg.
- Balkong

Kan etablere bod/garasje om ønskelig



Dette dokumentet med alt innhold er å anse som eiendom av  
BAR Eiendom AS | 2022

5

## Propellen Lodge og hytteby

### Bærekraftig driftsmodell i driftsfasen av anlegget

Den optimale driften av et slikt anlegg vil være at den/de som driver Kunes Camping får mulighet til å drive Lodgene som bygges på Kunes, da det bringer gode synergier samt bærekraft.

Kunes Camping vil forvalte følgende punkter:

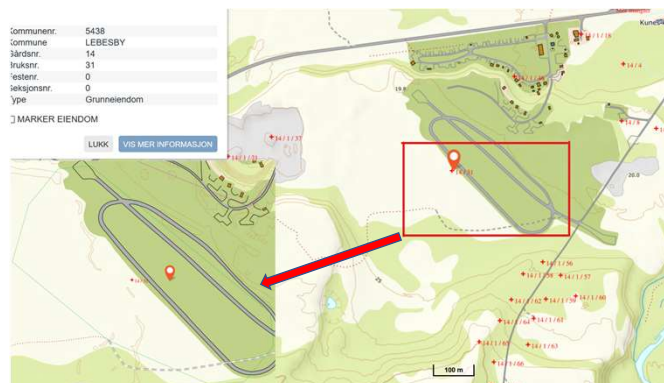
- Renhold
- Utleie (salgsarbeid, korttid, langtidsleie samt ivareta kampanjeperioder for Davvi)
- Vedlikehold (bygningssmasse, området, brøyting osv.)
- Løpende kostnader (i Driftsfase)



## Propellen Lodge og hytteby (CAMP Kunes)

Her har vi funnet en optimal tomt med nærhet til nødvendig infrastruktur  
Samt nærhet til permanent bygningsmasse som skal etableres på Kunes.

Samlokasjon vil være med på å skape Synergier i drift under prosjektfasen til Davvi, som bespisning, renhold, driftspersonell samt vei.



Dette dokumentet med alt innhold er å anse som eiendom av  
BAR Eiendom AS | 2022

## Propellen Lodge og hytteby (CAMP Kunes)

Her er et eksempel på 52 mannsrigg med en spisesal som har kapasitet på 100 sitteplasser.

Man skalerer her opp antall rom med det behovet man måtte ha underveis i Prosjekt/utbyggingsfasen



Dette dokumentet med alt innhold er å anse som eiendom av  
BAR Eiendom AS | 2022

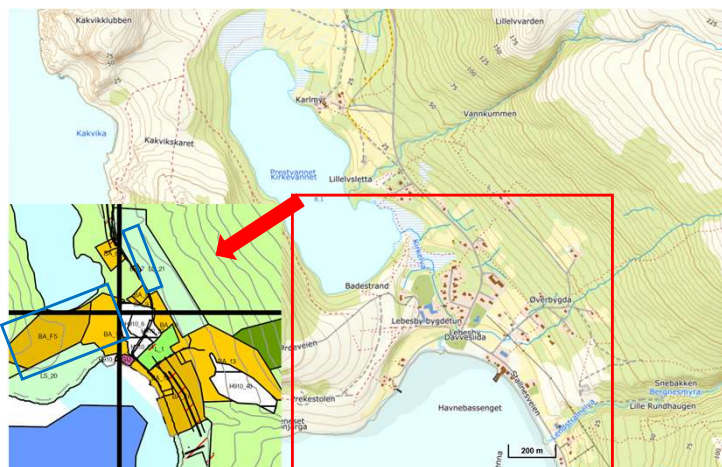
8



## Propellen utbygging (Lebesby)

Områdene i blått er mulig områder hus kan etableres, her kan det etableres hus med garasje av moderne utseende, eks. funkis hus.

Det etableres da 10 eneboliger i henhold til hva Davvi skulle ønske.



Dette dokumentet med alt innhold er å anse som eiendom av  
BAR Eiendom AS | 2022

9

Da vi ikke har mottatt etterspurte dokument med detaljer for område Lebesby kommune ønsket regulere boligområder i Lebesby så er det improvisert med data fra 2019.

## Davvi vindpark verksted, kontor, kunnskapssenter og kai på Kunes

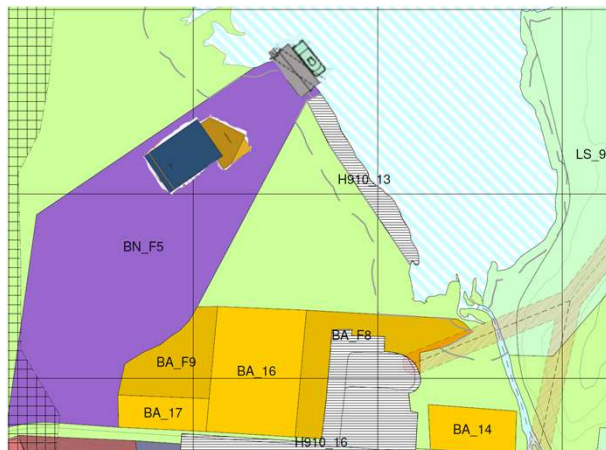
Verksted, kontor og kunnskapssenter

Ca. 1000-1500kvm lager

Ca. 10 kontor, kunnskapssenter og andre tilhørende fasiliteter.

Kostnad bygg ca. 45 Millioner Eks. mva.

Kaianlegg – Ikke BAR Eiendom

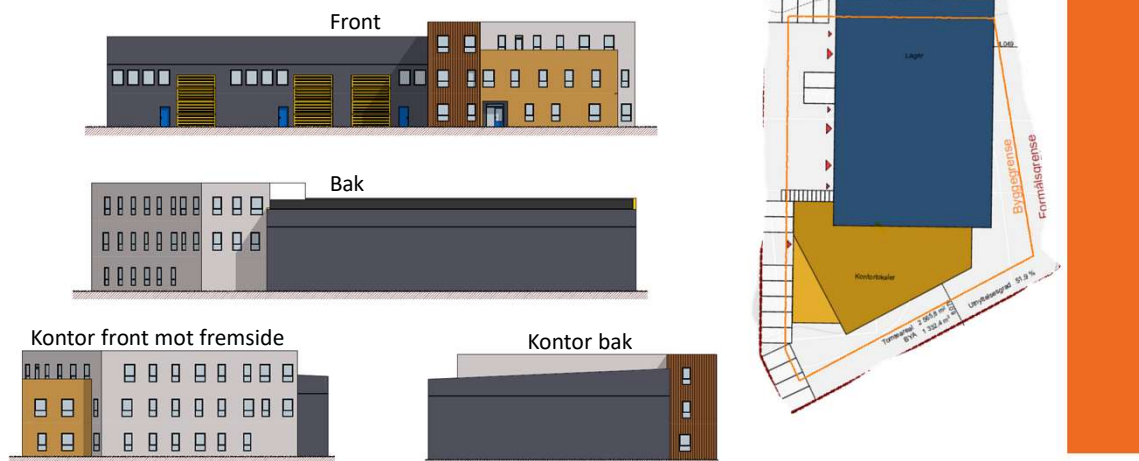


Dette dokumentet med alt innhold er å anse som eiendom av  
BAR Eiendom AS | 2022

10

Kartet med figurer er ikke proposjonelt

## Davvi vindpark verksted, kontor, kunnskapscenter og kai på Kunes



Dette dokumentet med alt innhold er å anse som eiendom av  
BAR Eiendom AS | 2022

11

Bygget er en illustrasjon, det har mange vinduer som gjør at det kan oppfattes som et meget stort bygg men det er ikke det.

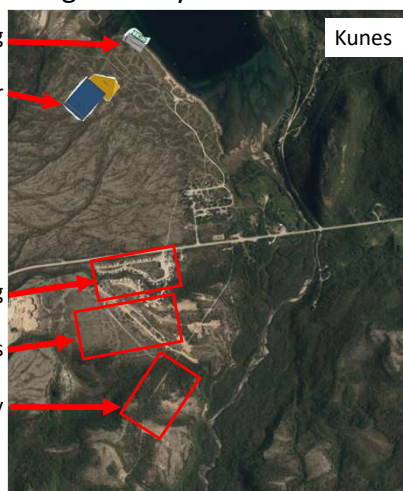
Hver etg. På kontor side er ca. 300 kvm. Pr. etg. Lagerbygg er ca. 1000kvm.

Dette er et bygg som kan være et signalbygg for Grendlandet AS og Davvi Vindpark. Om ønskelig kan vi mot at våre kostnader dekkes justere bygg hos arkitekt til nøyaktig ønsket mål.

## Davvi vindpark situasjonsoversikt Kunes og Lebesby



Kaianlegg  
Lager/kontor/besøkscenter



Dette dokumentet med alt innhold er å anse som eiendom av  
BAR Eiendom AS | 2022

## Davvi vindpark kostnadsanslag verksted, kontor, bolig, kunnskapssenter og camp

Estimerte kostnader

Kontor/lager/kunnskapssenter – 40-50 millioner eks. mva.

Lodger Kunes – 72-90 millioner inkl. mva.

Hus Lebesby – 40-50 millioner inkl. mva.

CAMP Kunes – 85-100 millioner eks. mva.

Forbehold om store endringer i materialpriser samt tomtarbeid



Dette dokumentet med alt innhold er å anse som eiendom av  
BAR Eiendom AS | 2022

13

Kostnadene her er i samsvar med reflekterte behov fra Harald Dirdal, representant fra Grenselandet AS

Det er i disse dager store endringer i materialpriser som kan få utslag når bygging endelig blir vedtatt.

## Konklusjon

BAR Eiendom har følgende konklusjon basert på samtaler med Davvi, besøk på Kunes og samtaler med lokale på Kunes.

Vi ser at det er mangel på ledige hus og andre boliger på Kunes og i Lebesby, derfor må permanente installasjoner etableres i en tidlig fase av prosjektet da dette vil gi størst synergier med tanke på økonomi og lovnader Davvi Vindpark har forpliktet seg ovenfor Lebesby Kommune. Det å etablere eneboliger på Kunes oppfattes ikke som en god løsning etter dialog med lokale innbyggere på Kunes samt Lebesby Kommune.

Kostnad ved etablering av permanente installasjoner er på ca. 150-190 millioner kr. (utbygging på Kunes og i Lebesby).

Ved etablering av 72-90 sengeplasser permanent på Kunes blir behovet for sengeplasser i CAMP Kunes redusert med tilsvarende som gir en besparelse på ca. 4-5 millioner årlig og ca. 20-25 millioner over en periode på 5 år som er anslått anleggsperiode pr. i dag.

### **Synergier**

Ved etablering av permanente installasjoner kan man redusere kostnadene ved de forpliktelser man har gitt til Lebesby kommune med ca. 20 millioner i reduserte CAMP kostnader, som utgjør 25-30% av investering av permanente installasjoner.

Permanente installasjoner løser behovet for sengeplasser ved kampanjearbeid på anlegget, i anleggets levetid da denne kapasiteten ikke eksisterer pr. i dag. Det vil ikke være mulig å dekke dette behovet med midlertidig CAMP da dette ikke er forenelig med kommunens verdier.

Kunes Camping vil være den optimale driver av permanente installasjoner på Kunes i driftsfase.



## Bakgrunn for hvorfor hus på Kunes ikke er ønskelig

- Mangel på skole/barnehage
- Mangel på helsetilbud
- Begrenset dagligvare tilgang
- Mangel på alternative jobber til en make
- Høy Snittalder på befolkningen

Vi har etter beste evne skapt et konsept vi ser som bærekraftig basert på den kunnskapen vi har tilegnet oss fra lokalmiljøet, Lebesby Kommune samt behovet og ønsker Davvi Vindpark har fremlagt.