



Saksfremlegg

Saksnr. Utvalg
Formannskapet

Møtedato

Leie av kommunal tomt Laugslettveien / Dolomittveien Etablering av midlertidig boligrigg/anleggshotell

Saken gjelder:

Søknad fra Camp Facilities AS om å få leie deler av Hammerfest kommunes eiendommer gnr.16 bnr.4 og gnr.16 bnr.493 Dolomittveien 1 (ihht. kartvedlegg).

Det innstilles på at arealet leies ut i henhold til søknad.

[Dolomittveien 1 i kommunekart \(ekstern lenke\).](#)

Sakens bakgrunn og fakta:

Hammerfest kommune har mottatt søknad fra Camp Facilities AS om leie av deler av Hammerfest kommunes eiendom gnr. 16 bnr. 4 og gnr. 16 bnr. 493. Omsøkt areal er i sin helhet eid av Hammerfest kommune.

I kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord 2014-2025 er området avsatt til boligbebyggelse (B23) med plankrav samt grønnstruktur. Området er ikke detaljregulert, og kommunen har per i dag ingen konkrete planer om å igangsette reguleringsarbeid for arealet.

Retningslinjene for tildeling av kommunale tomter og arealer regulerer ikke utleie av kommunal grunn til midlertidige innkvarteringsanlegg. På grunn av sakens omfang, varighet og den offentlige interessen knyttet til etablering av større brakkerigger/anleggshotell, har administrasjonen vurdert at saken bør avgjøres politisk. Saken fremmes derfor for formannskapet som kommunens grunneierrepresentant.

Formål med leieforholdet

Camp Facilities AS opplyser at bakgrunnen for søknaden er et forventet økende behov for innkvarteringskapasitet i Hammerfest som følge av planlagte og pågående industri- og utbyggingsprosjekter i regionen.

Det søkes om etablering av et midlertidig anleggshotell med mellom 176 og 308 boenheter, samt tilhørende kantine-, service- og parkeringsarealer.

I vedlagt kartmateriale er det vist en mulig disponering av området med plassering av boligrigg, kantinebygg og parkeringsarealer. Det samlede arealbehovet er angitt til om lag 7 500 m².

Forholdet til plan- og bygningslovgivningen

Beslutningen om å inngå en leieavtale gjelder kommunens disposisjon som grunneier og er et privatrettslig forhold.

En eventuell leieavtale innebærer ikke godkjenning av tiltak etter plan- og bygningsloven eller annet offentligrettslig regelverk. Leietaker må selv innhente alle nødvendige tillatelser, samtykker og godkjenninger som kreves for etablering og drift av tiltaket.

Kommunens behandling av leieforholdet som grunneier er uten betydning for senere behandling etter plan- og bygningsloven eller annet regelverk.

Kommunedirektørens vurdering:

Leie av arealet

Kommunedirektøren vurderer at det kan inngås leieavtale med Camp Facilities AS for deler av gnr. 16 bnr. 4 og gnr. 16 bnr. 493, tilsvarende et samlet areal på om lag 7 500 m².

Det er lagt vekt på at omsøkt bruk er tidsbegrenset, at kommunen ikke har konkrete planer for disponering av området i avtaleperioden, og at etablering av innkvarteringskapasitet kan bidra til å dekke et dokumentert behov knyttet til forventet aktivitet innen industri- og utbyggingsprosjekter i kommunen.

Kommunedirektøren legger også vekt på at midlertidige innkvarteringsløsninger bør lokaliseres til et begrenset antall områder for å redusere samlet arealbeslag og inngrep i andre deler av kommunen.

Leievilkår

Leie av kommunal grunn skal skje i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende prisregulativ.

Gebyr for utleie av areal til næringsformål med inngått leieavtale utgjør i 2026 kr 12,33 per m² per måned. Dersom avtalen trer i kraft 01.01.2027, legges det foreløpig til grunn en leiesats på kr 12,76 per m² per måned, basert på en prisjustering på 3,5 %.

Endelig leiesats fastsettes etter det prisregulativ som gjelder på tidspunktet avtalen inngås. Leien reguleres deretter årlig i samsvar med vedtatt prisregulativ eller konsumprisindeksen dersom dette fremgår av avtalen.

Basert på et areal på 7 500 m² vil månedlig leie utgjøre om lag kr 95 700.

Adkomst og infrastruktur

Adkomst til området må avklares nærmere i forbindelse med utarbeidelsen av leieavtalen. Aktuelle løsninger omfatter adkomst via Ørntindveien og/eller Laugslettveien.

Kommunedirektøren gis fullmakt til å fastsette nærmere vilkår om adkomst, teknisk infrastruktur og øvrige forhold i leieavtalen.

Varighet

Camp Facilities AS har søkt om en leieperiode på to år med opsjon på forlengelse i ytterligere to perioder på to år hver (2 + 2 år), med oppstart 01.01.2027.

Kommunedirektøren vurderer at en slik avtaleperiode er akseptabel, forutsatt at kommunen sikres nødvendige oppsigelses- og tilbakeføringsbestemmelser.

Forholdet til Statnett

I september 2012 fikk Statnett konsesjon fra NVE for å bygge 420 kV kraftledning mellom Balsfjord og Hammerfest. I henhold til detaljplan 420 kV ledning Skaidi – Hyggevatn, er området innerst i Laugslettveien (tidligere masseuttak med omegn) båndlagt som baseplass i anleggsperioden. Statnett kan etablere midlertidig baseplass, riggområde eller anleggsvei på privat grunn i samsvar med en anleggskonsesjon etter energiloven, men dette krever enten en frivillig avtale med grunneieren eller et eget formelt vedtak om ekspropriasjon og forhåndstiltredelse. Statnett har oppnådd en minnelig avtale med Hammerfest kommune som grunneier om leie eller bruk av arealet til baseplass/riggområde.

Det anbefales at eventuell leieavtale inngås med et uttrykkelig forbehold om at avtalen ikke er til hinder for Statnetts rettigheter og disponering av området.

[Lenke til konsesjon - 420 kV kraftledning Skaidi-Hammerfest](#)

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

- Camp Facilities AS gis opsjon på inngåelse av leieavtale for perioden 03.09.2026 til 03.03.2027. Opsjonen innebærer at selskapet innen opsjonsperiodens utløp kan kreve at leieavtalen inngås på de vilkår som følger av vedtaket. Dersom opsjonen ikke benyttes innen fristens utløp, bortfaller den uten ytterligere varsel.
- Leieobjektet er deler av kommunens eiendom gnr. 16 bnr. 4 og gnr. 16 bnr. 493.
- Leieobjektet omfatter et areal på om lag 7 500 m² som vist i vedlagt kart.
- Leieavtalen inngås for en periode på to år fra 01.01.2027, med opsjon på forlengelse i ytterligere to perioder à to år.
- Leie fastsettes i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende prisregulativ for utleie av næringsareal og reguleres i samsvar med avtalen.
- Leietaker er selv ansvarlig for å innhente alle nødvendige offentlige tillatelser, samtykker og godkjenninger som kreves for etablering og drift av tiltaket.
- Leieavtalen inngås under forutsetning av at tiltaket ikke kommer i konflikt med Statnetts avtale om disponering av området.
- Kommunedirektøren gis fullmakt til å avklare forholdet til Statnett og til å utarbeide og inngå endelig leieavtale.

Vedlegg

Søknad om leie av tomt i Laugslettveien/Dolomittveien 1

Camp Facilities Firmapresentasjon NOR