

Notat til formannskapet

Astrup visningssenter, gjennomført forprosjekt, utvikling i kostnadsbiletet og vidare handlingsrom

Bakgrunn

Sunnfjord kommune har gjennom forprosjektfasen vidareutvikla planane for nytt visningssenter ved Astruptunet. Arbeidet har gitt eit vesentleg betre og meir detaljert kunnskapsgrunnlag enn det som låg føre då arkitektkonkurransen vart gjennomført og det første kostnadsoverslaget vart utarbeidd. Gjennom forprosjektet er det gjennomført tekniske utgreiingar, grunnundersøkingar, skredfaglege vurderingar, avklaringar mot netteigar, brukarmedverknad og detaljert prosjektering.

Denne veka har vi ferdig stilt og arbeidd grundig gjennom forprosjektet for Visningssenteret ved Astruptunet. Det har vore ein omfattande prosess med ei rekke møte mellom rådgjevarar, samarbeidspartnarar og involverte aktørar for å kvalitetssikre prosjektet og redusere kostnadene så langt det er forsvarleg.

Det opphavlege kostnadsoverslaget frå desember 2024 var på om lag 131,7 mill. kroner inkludert avsette midlar til rassikring, utomhusanlegg og tomteerverv. Ny kalkyle utarbeidd etter forprosjektet viser ein prosjektkostnad på om lag 183,3 mill. kroner.

Forprosjekteringa viser at hovudutfordringa ikkje er sjølv visningssenteret, men tomta. Kostnaden for sjølv bygget ligg i hovudsak på nivå med det som tidlegare har vore estimert. Det som har gitt den vesentlege kostnadsauken, er forhold som først no er tilstrekkeleg kartlagde og prosjekterte: ras- og skredsikring, krevjande grunnforhold, forstøtningsmurar, brann- og sprinklerløyisingar, straumforsyning og nødvendig infrastruktur rundt bygget.

Endringar i kostnadsnivået

Forprosjektet har synleggjort at ein stor del av kostnadsauken ikkje skuldast ønskje om eit vesentleg større eller meir påkosta bygg, men forhold som ikkje var kjende eller tilstrekkeleg avklarte i konkurransefasen og grunnlag for første kalkyle. Dei viktigaste årsakene er knytte til tryggleik, tekniske krav, prisstigning og nødvendig infrastruktur.

1. Skredsikring og tryggleik

Etter gjennomføring av skredfaglege vurderingar er det utvikla ei konkret løysing for skredsikring av både visningssenteret og uteområda. Omfanget av dette arbeidet er vesentleg større enn det som låg til grunn i dei tidlege overslaga. Skredsikringa representerer åleine ein stor del av kostnadsauken.

Skredsikringstiltaka er nødvendige for å kunne gjennomføre prosjektet innanfor gjeldande tryggleikskrav og kan ikkje sjåast på som valfrie kvalitetsforbetringar.

2. Teknisk infrastruktur

Forprosjektet har avdekt fleire tekniske behov som ikkje var tilstrekkeleg kartlagt i konkurransegrunnlaget.

Det må etablerast eige høgdebasseng for å sikre nødvendig vassforsyning til sprinkleranlegget. Vidare er det avklart med netteigar at det må etablerast ny trafo for å sikre tilstrekkeleg straumforsyning til bygget.

Desse tiltaka er grunnleggjande føresetnader for at bygget skal kunne driftast i samsvar med tekniske krav og myndigheitskrav.

3. Grunnforhold og byggetekniske tiltak

Etter gjennomførte grunnundersøkingar har det vist seg nødvendig med ein meir omfattande forstøtningsmur og sikring av byggegrunnen enn tidlegare lagt til grunn. Dette er eitt av dei mest kostnadsdrivande einskildtiltaka i prosjektet.

Forholdet illustrerer korleis kostnadsbiletet blir meir presist etter kvart som prosjektet blir prosjektert og tekniske risikoar blir kartlagde.

4. Infrastruktur og landskap

Forprosjektet omfattar også nødvendig vidareutvikling av utomhusanlegg og trafikale løysingar, mellom anna:

- ny løysing for bussoppstilling og bryggeanlegg,
- meir universelt utforma sti langs vatnet,
- opparbeiding av parkeringsareal,
- grøntanlegg og terrengbearbeiding,
- flytting og tilpassing av plasseringa til bygget som følgje av nabotilhøve.

Mange av desse tiltaka var ikkje detaljert prosjekterte i konkurranseforslaget, men er nødvendige for å sikre tilkomst, universell utforming og forsvarleg drift av anlegget.

5. Tilpassing til dokumenterte brukar- og driftsbehov

Gjennom forprosjektet er planløysinga vidareutvikla for å sikre betre funksjonalitet og drift. Mellom anna er det etablert rom for fast samling, administrasjonsareal er tilpassa arbeidsmiljø- og brukaromsyn, butikk- og lagerfunksjonar er reviderte og tekniske rom er utvida for å gi plass til nødvendige tekniske installasjonar.

Arbeid med kostnadsreduksjon

Prosjektgruppa har gjennomgått prosjektet med mål om å identifisere tiltak som kan redusere investeringskostnaden utan å svekkje hovudføremålet med visningssenteret. Gjennomgangen viser at det er mogleg å redusere kostnadene gjennom prioritering og utsetjing av enkelte tiltak utan å påverke kjernefunksjonane i vesentleg grad.

Følgjande tiltak er identifiserte:

- reduksjon av bryggeanlegg,
- oppgradering av eksisterande parkering ved Astruptunet,
- elbillading,

- enkelte kjøkkenrelaterte installasjonar,
- delar av butikk-, lager- og kjøkkenareal.

Samla reduksjonspotensial er vurdert til om lag 11,5 mill. kroner som vil gje ei ny kostnadsråme på kr. **171,8 mill.**

Dei føreslegne innsparingane er i hovudsak retta mot tiltak som kan gjennomførast på eit seinare tidspunkt om ynskjeleg, eller som ikkje er direkte avgjerande for hovudoppgåva til visningssenteret som museum, utstillingsarena og formidlingsbygg. Arealreduksjonane som er vurderte framgår av skissene frå arkitekt.

Endringar i prosjektet og konsekvens for kostnadane		
Post	mill. kr.	Kommentar
Kalkyle ARK konkurranse	131,7	Bygghanalyse 20.12.2024
Prisstigning	7,7	20.12.24 - 04.06.2026: 6,2%
Kalkyle inkludert prisstigning	139,4	Arkitektkonkurranse inkl. prisstigning
Kostnadsdrivande endringar		
Skredsikring	6,3	Meir omfattande løysing
Høgdebasseng	4,6	Forsyning til sprinkleranlegg
Ny trafo	1,7	Sikre nok straumforsyning til senteret
Bussoppstilling og brygge	1,2	På nedsida og utanfor fylkesvegen
Landskapet	6,4	Endring i omfang og kvalitet
Visningssenter	11,3	Endring i planløysing for fleire funksjonar
Forstøtningsmur	12,4	Basert på grunnundersøkinga
Sum endringar:	43,9	
Kalkyle inkludert pristigning og endringar:	183,3	Forprosjekt (Bygghanalyse 02.06.2026)
Framlegg til kutt og innsparing		
Brygge	-2,8	
Oppgradering parkering ved Astruptunet	-4,4	
Elbil-ladarar ved parkering	-0,4	
Fettavskiller, kjøkken	-0,4	
Deler av butikk, lager og kjøkken, ca 50 m2	-3,5	
Sum innsparingar:	-11,5	
Kalkyle inkludert kutt og innsparing:	171,8	Redusert forprosjekt

Vurdering

Administrasjonen vurderer at kostnadsauken i stor grad kan forklarast med forhold som først no har kunne blitt tilstrekkeleg avklarte gjennom forprosjektfasen. Ein vesentleg del av kostnadsauken er knytt til nødvendige tryggleiks- og infrastrukturløysingar, herunder skredsikring, høgdebasseng, ny trafo og grunnsikring. Dette er tiltak som i liten grad kan reduserast utan at det får konsekvensar for gjennomføringsevna i prosjektet.

Samtidig er det gjort eit omfattande arbeid for å identifisere kostnadsreduserande tiltak. Dei føreslegne kutta vil kunne redusere finansieringsbehovet, men vil ikkje aleine løyse dei økonomiske utfordringane mellom oppdatert kostnadsramme og tilgjengeleg finansiering.

Finansiering og vidare samarbeid

Visningssenteret er eit felles løft mellom staten, fylkeskommunen, kommunen og private bidragsytarar, og auka finansieringsbehov kan løysast etter dei same prinsippa som tidlegare. Sunnfjord kommune sin del vil då bli om lag kr. 5,5 mill. Dette vil sikre eit samla eigarskap til prosjektet og leggje til rette for at nødvendige kostnader knytt til tryggleik, infrastruktur og tekniske løysingar kan handterast i fellesskap. Kommunen har vore i dialog med partane om utfordringane og det er framleis vilje og engasjement for å realisere prosjektet.

Utfordringa for kommunen er difor å ta stilling til i kva grad prosjektet skal realiserast i samsvar med forprosjektet og korleis eit auka finansieringsbehov skal handterast.

Prosjektkostnad og finansiering - arkitektkonkurranse	
Fradragsført meirverdiavgift	23 702 040
KUD, nasjonale kulturbygg	31 891 987
Vestland fylkeskommune	18 041 987
Sparebankstiftinga Sogn og Fjordane	20 000 000
Sparebankstiftinga DNB	20 000 000
Sunnfjord kommune	18 041 987
Sum prosjektråme og finansiering i kr.	131 678 001