



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 22/5654-52
Saksbehandler Kaja Austeid Taraldsen

Utvalg	Møtedato
Formannskapet 2023 - 2027	11.06.2026
Kommunestyret 2023 - 2027	17.06.2026

Sluttrapport for Dampskipsbrygga

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Kommunestyret vedtar at byggeregnskapet godkjennes med et sluttbeløp på kr 20 481 198 eks. mva.

Dette innebærer et mindreforbruk på kr 1 038 802 eks. mva. Mindreforbruket disponeres til å redusere investeringsporteføljens låneopptak.

Vedlegg

Sluttrapport økonomi

PELEOVERSIKT

Uttalelse_prosjektregnskap_restaurering_av_Dampskipsbrygga

Kommuneplanen

Grimstad skal være et attraktivt og bærekraftig reisemål.

Vi skal:

- Være pådriver for bærekraftig reiseliv innen mat og drikke, kultur og naturopplevelser
- Utvikle opplevelser for et internasjonalt publikum
- Bidra til å styrke Grimstad som helårsdestinasjon

Sammendrag

Prosjektet omfattet restaurering av den SEFRAK-registrerte dampskipsbrygga tilbake til opprinnelig stand. Det startet som en linjeoppgave basert på en rapport utarbeidet av tilknyttet rådgiverfirma. Grunnet økt risiko og usikkerhet knyttet til prosjektering samt nyoppdagede feil i underliggende rapporter på bryggens kvalitet ble prosjektet overført til enhet for investeringsprosjekter.

Gjennomføringen ble utfordret av sesongkrav, krevende værforhold og behov for sikkerhet ved dykkerarbeid. Prosjektets overordnede mål var å restaurere Dampskipsbrygga tilbake til sin opprinnelige stand, med respekt for bryggas kulturhistoriske verdi og de føringene som forelå fra Agder fylkeskommune. Selv om prosjektet ikke hadde virksomhetsmål eller effektmål, var resultatmålet tydelig definert: brygga skulle rehabiliteres i tråd med verneperspektivet og ikke oppgraderes til moderne tekniske forskrifter (TEK17), men tilbakeføres til et uttrykk og en kvalitet

som samsvarer med byggeskikken fra oppføringsperioden. Bryggen er restaurert etter føringer satt i mandat og skriv fra Agder fylkeskommune med saksnummer i arkivsystemet: 22/5654-20

Fakta

Behovet

Dampskipbryggen hadde behov for restaurering, og Grimstad kommune engasjerte et rådgivende firma til å gjennomføre en oppdatert tilstandsvurdering før kommende turistsesong i 2022. Brygga utgjør en sentral del av kommunens gjestehavn og er et viktig anlegg for både innbyggere og tilreisende. For å sikre et forsvarlig og tilgjengelig havnetilbud, særlig i høysesong, var det avgjørende at brygga ble satt i teknisk tilfredsstillende stand. Et bortfall av funksjonalitet ville hatt direkte konsekvenser for brukere, båttrafikk og den lokale reiselivsnæringen. I tillegg har brygga høy kulturhistorisk verdi. Som et SEFRAK-registrert anlegg er den et viktig kulturminne i kommunen, og det er et uttalt mål å ta vare på historiske byggverk og anlegg i tråd med gjeldende føringer for vern og bevaring.

Rapporten fra tilstandsvurderingen som ble gjennomført i februar 2022 var et sentralt beslutningsgrunnlag for det videre arbeidet og la føringer for både omfanget av tiltakene og kostnadsrammen, samtidig som det ble presisert at vurderingene var beheftet med usikkerhet, særlig knyttet til de skjulte konstruksjonene og omfanget av råteskader.

Vurderingen viste at landkaret i hovedsak var i god stand, mens tilstanden på peler og bæresystem var betydelig mer utfordrende. Av om lag 170 trepeler ble det anslått at 15–20 måtte skiftes helt ut, og ytterligere 75–80 hadde råteskader som krevde omfattende utbedring. Bæresystemet hadde varierende tilstand, hvor den utvidede delen fremstod som relativt god, mens øvrige områder hadde betydelige råteskader og tidligere reparasjoner av varierende kvalitet. Dekket var i hovedsak i god stand, men kaiutstyr som fenderverk og kantlister hadde omfattende råte.

Det ble anbefalt omfattende tiltak, inkludert utskifting av skadde peler og bjelker, reparasjon av peletopper og utbedring av kaiutstyr. Arbeidene ble vurdert som teknisk krevende i rapporten, med behov for åpning av konstruksjonen og etablering av midlertidige løsninger. Samlet kostnadsoverslag, inkludert merverdiavgift og en usikkerhetsmargin, ble anslått til om lag 10,4 millioner kroner.

Rapporten konkluderte med at bryggen hadde omfattende råteskader, særlig nært land, og at tiltak burde gjennomføres for å sikre bæreevne og funksjon.

Under utredningen av behovet ble det etablert kontakt med Agder fylkeskommune som utarbeidet et skriv med anbefalinger for hvordan tiltaket skulle utbedres for å sikre at bryggen ble tilbakeført til sin opprinnelige tilstand.

Ved oppstart av arbeidene ble det gjennomført en innledende kontroll og verifisering av tilstanden på peler og øvrige bærende konstruksjoner i brygga. Denne kontrollen tok utgangspunkt i funnene fra den opprinnelige tilstandsrapporten, men avdekket at deler av grunnlaget var mangelfullt eller ikke i samsvar med de faktiske forholdene. Det ble registrert flere avvik knyttet til både omfanget og alvorlighetsgraden av skader, særlig når det gjaldt råte og svekkelser i bærende elementer. Gjennomgangen viste dermed at tilstanden på konstruksjonen på enkelte områder var annerledes enn det som var lagt til grunn i rapporten.

Vedtak

<u>Dato</u>	<u>Sak nr.</u>	<u>Vedtak</u>
21.06.2022	22/86	<ol style="list-style-type: none">1. Kommunestyret godkjenner oppstart av hovedprosjekt for utskifting av peler og reparasjon/fundamentering av dampskipsbryggen.2. Prosjektet legges inn i revidert investeringsbudsjett med en foreløpig kalkyle på inntil 13,5 millioner kroner inkl. mva.3. Investeringen finansieres ved økt låneopptak.4. Det bes om at det søkes eksterne midler gjennom kulturminnefondet, statlige tilskuddsordninger, stiftelser, legater etc.5. Kommunedirektøren legger i sluttrapporten fram en oversikt over hvor det ble søkt støtte, og om hvordan søknadene ble besvart og ev. innvilget.
23.08.2023	23/140	Entreprenør ferdigstiller renoveringen av dampskipsbrygga. Budsjettrammen økes med 3,7 mill. inkl. mva. som finansieres over investeringsbudsjettet via låneopptak. Det vises til notatet fra fylkets kulturvernmyndighet (av 22.3.2023), kalt «kulturminnefaglig uttalelse». Dette må følges i det videre arbeidet med restaurering av brygga
23.10.2023	23/28	Budsjettrammen økes til 21,5 mill. kroner inkl. mva. som finansieres over investeringsbudsjettet via låneopptak.
26.02.2024	24/52	<ol style="list-style-type: none">1. Det gjenstående arbeidet på Dampskipsbrygga utføres av entreprenør.2. Prosjektets låneopptak over investeringsbudsjettet økes til 22,0 mill. kroner eks. merverdiavgift.3. Kommunestyret ber kommunedirektøren om en redegjørelse ifm. sluttrapporten på prosjektet.
15.10.2024	24/191	Kommunestyret vedtar å kunne benytte inntil 0,6 mill. inkl. mva. på etablering av midlertidig sanitæranlegg for Dampskipsbrygga. Finansieringen dekkes innenfor budsjettrammen til prosjekt: Gjestehavna, restaurering av Dampskipsbrygga. Kommunestyret ber administrasjonen undersøke muligheten for å leie egnede lokaler nær Østerbukt til formålet.

Kostnader

Prosjektet for restaurering av Dampskipsbryggen ble opprinnelig vedtatt igangsatt med en foreløpig budsjettramme på 13,5 millioner kroner inkludert merverdiavgift, basert på tilgjengelig kunnskap på vedtakstidspunktet. Rammen ble finansiert gjennom låneopptak, og det ble lagt til

grunn at det skulle søkes om eksterne tilskudd. Det ble oppnevnt en egen ansvarlig ressurs for utarbeidelse av søknader, men ingen av disse søknadene ble godkjent.

I 2023 ble prosjektrammen økt til 17,2 millioner kroner inkludert merverdiavgift for å sikre ferdigstilling av arbeidene, samtidig som det ble presisert at restaureringen skulle gjennomføres i tråd med kulturminnefaglige anbefalinger.

Senere samme år ble rammen ytterligere justert til 21,5 millioner kroner inkludert merverdiavgift, fortsatt finansiert gjennom låneopptak.

I 2024 ble det vedtatt en ny økning der prosjektrammen ble justert til 22,0 millioner kroner eksklusive merverdiavgift for å fullføre gjenstående arbeid. Senere samme år ble det i tillegg åpnet for å benytte inntil 0,6 millioner kroner til etablering av et midlertidig sanitæranlegg, finansiert innenfor prosjektets samlede ramme. Disse midlene er løst ut til et eget prosjektnummer slik at prosjektet kan lukkes og innkledningen av sanitæranlegget kan gjennomføres som et eget linjeprojekt. Den samlede sluttrammen er dermed justert ned med tilsvarende sum.

Omfang og kvalitet

Prosjektets overordnede mål var å restaurere Dampskipsbryggen i tråd med kulturminnefaglige føringer og med respekt for bryggas historiske verdi. Resultatmålet var å rehabilitere konstruksjonen tilbake til et uttrykk og en teknisk utførelse som samsvarer med byggeskikken fra oppføringsperioden, og ikke å oppgradere den til moderne tekniske forskriftsnivå. Føringer fra kulturminnemyndighetene har lagt til grunn for valg av materialer, metoder og løsninger gjennom hele prosjektet.

Omfanget av tiltakene har gjennom prosjektperioden vært knyttet til utskifting og reparasjon av peler, bjelker og bæresystem, samt utbedring av kaiutstyr, slik dette fremgikk av det opprinnelige beslutningsgrunnlaget. Det har ikke vært gjort endringer i prosjektets overordnede omfang eller målsettinger underveis. Arbeidene har blitt gjennomført i dialog med kulturminnemyndighetene, og gjennomføringen har fulgt etablerte prinsipper for bevaring og restaurering av verneverdige konstruksjoner.

Tid

Kommunestyret ønsket at arbeidene skulle gjennomføres så raskt som mulig for å legge til rette for turistene som inntar byen i sommermånedene. I saksfremlegget (KS 22/86) før oppstart i 2022 ble det samtidig opplyst at det var usikkerhet knyttet til fremdriften i prosjektet.

Fremdriften for arbeidene med gjenoppbygging av bryggen har samlet hatt et avvik på om lag 12 måneder sammenlignet med opprinnelig plan. Den opprinnelige fremdriftsplanen var basert på tilstandsrapporten som ble vedlagt i sak 22/86 til KS den 21.06.2022.

Arbeidene med restaurering av peler ble også påvirket av en midlertidig stans på om lag to uker som følge av værforhold.

Gjennomføringsmodell

Gjennomføringen av prosjektet ble organisert med bruk av kommunens eksisterende rammeavtaler. Modellen innebar at Grimstad kommune hadde en koordinerende rolle opp mot rådgivende ingeniører, som fikk ansvar for prosjektering og faglige avklaringer, mens utførende entreprenører sto for den praktiske gjennomføringen av arbeidene.

Valg av gjennomføringsmodell ble gjort med sikte på å legge til rette for en rask oppstart. Innenfor denne modellen ble arbeidene i hovedsak utført som regningsarbeid, basert på medgått tid og faktiske kostnader til materiell. Det ble dermed ikke fastsatt en samlet øvre prisramme i kontraktsforholdene med utførende.

Organiseringen innebar også bruk av flere ledd med underleverandører. Arbeider og leveranser ble i enkelte tilfeller viderefremidlet gjennom flere nivåer, hvor hvert ledd fakturerte egne påslag knyttet til timer og materialkostnader.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Prosjektregnskapet foreslås avsluttet med en samlet sluttsum på 20 481 198 kroner eksklusive merverdiavgift. Dette innebærer et mindreforbruk på 1 038 802 kroner i forhold til vedtatt økonomisk ramme. Mindreforbruket disponeres til å redusere investeringsporteføljens låneopptak. i tråd med gjeldende rutiner.

Administrativt innebærer vedtaket at prosjektet formelt avsluttes og at videre oppfølging overføres til ordinær forvaltning og drift av anlegget.

Vurderinger:

Prosjektets omfang og kvalitetskrav har ligget fast gjennom hele prosjektet, mens usikkerheten i hovedsak har vært knyttet til økonomi, grunnlagsdata og gjennomføring. Restaureringen av Dampskipsbryggen er gjennomført innenfor premisset for kvalitet og omfang som ble lagt til grunn i sak 22/86. Prosjektet har hatt behov for å utvide rammene på tid og kostnader i gjennomføringen. Prosjektet har imidlertid levert innenfor kostnadsramme og tidsramme som var vedtatt i sak siste sak i KS 24/52. Bryggen er tilbakeført til sin opprinnelige stand med materialbruk og byggetekniske løsninger som samsvarer med perioden bryggen opprinnelig ble oppført i.

Ved oppstart ble prosjektet vurdert som en oppgave med relativt lav risiko, basert på tilstandsrapporten fra 2022. Tidlig i gjennomføringen ble det avdekket at rapporten ikke ga et tilstrekkelig bilde av faktisk tilstand. Skadeomfanget var større enn forutsatt, og kompleksiteten i arbeidene økte. I tillegg forelå det ikke prosjektering av gjenoppbyggingen ved oppstart, og det var ikke gjort konkrete beregninger av omfanget av nødvendig dykkerarbeid. Dette påvirket fremdrift, kostnader og behovet for styring.

Prosjektet ble innledningsvis håndtert i linjeorganisasjonen og etter hvert som forutsetningene endret seg og usikkerheten økte, ble prosjektet overført til investeringsprosjekter. Overføringen var nødvendig, men skjedde etter oppstart av arbeidene. Det var da nødvendig å etablere styringsstruktur, risikohåndtering og kontrollrutiner parallelt med utførelsen av arbeider. Dette medførte økt ressursbruk for alle involverte parter.

Tidsbruk var et sentralt premiss, og prosjektet ble behandlet som en hastesak med mål om å levere en ferdig brygge til sommersesongen i 2023. Dette innebar begrenset handlingsrom til å stanse arbeidene ved behov for ytterligere utredninger eller ved oppståtte utfordringer. Gjennomføringen ble også påvirket av krav til tilgjengelighet i sommerhalvåret, samt værforhold og sikkerhetskrav knyttet til arbeid i sjø, herunder dykkerarbeid. Disse forholdene påvirket når arbeidene kunne gjennomføres. Samlet sett førte dette til økt omfang av dykkerarbeid sammenlignet med et alternativ der arbeidene i større grad ble gjennomført i sommerhalvåret.

Gjennomføringsmodellen har også hatt betydning for den økonomiske rammen. Organiseringen med flere ledd av leverandører, der arbeid og leveranser ble videreført gjennom flere nivåer, bidro til økt ressursbruk og kostnader, blant annet gjennom timeføring og påslag. Dette er i samsvar med rammeavtalens struktur og var en kjent risiko ved oppstart av prosjektet.

Et viktig læringspunkt er å legge inn stoppunkter i restaureringsarbeidet av eldre bygg, der styringsparametere vurderes. Sannsynligheten for at det avdekkes tidligere ukjente feil eller mangler under riving er høy. Slike stopp gir derfor mulighet til å utarbeide en oppdatert kalkyle basert på ny informasjon. Et planlagt stopp etter riving kunne ha styrket beslutningsgrunnlaget for videre gjenoppføring og bidratt til å redusere usikkerheten knyttet til timeforbruk og materialbestillinger.

Alternative løsninger

Ikke aktuell.

Konklusjon

Det anbefales at kommunestyret vedtar at byggeregnskapet godkjennes med et sluttbeløp på kr 20 481 198 eks. mva.

Dette innebærer et mindreforbruk på kr 1 038 802 eks. mva.