SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	23/3301
Dok.nr:	25/31116
Arkiv:	FA-C56, Historisk-22/3663
Saksbehandler:	Kristine Røiri
Dato:	21.08.2025

Forprosjekt for Gaia Museumsbygg og veikart for videre prosess

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
PS - 097/25	Formannskapet	14.10.2025
PS - 088/25	Kommunestyret	30.10.2025

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING

1. Kommunestyret tar rapport *GAIA forprosjekt ARKITEKTUR OG PROSJEKTERING* og *GAIA forprosjekt KOSTNADSBEREGNING* til orientering.
2. Det forutsettes at Museum Nord følger opp videre prosess med ansvar for å sikre samarbeidspartnere som er villige til å ta risiko og finansiere bygget.
3. Sortland kommune vil vurdere om og hvordan vi kan bidra positivt for realisering av prosjektet, gjennom for eksempel å stille med infrastruktur eller areal som kapital og innskudd i prosjektets neste fase.
4. Kommunedirektøren bes forhandle om en avtale om mulig videre samarbeid. Avtalen legges frem til politisk behandling.

Formannskapet behandling - 14.10.2025 - PS-097/25

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Nytt forslag fra H, Frp og Sp, foreslått av Einar Mårstad, Høyre

Punkt 1.Som innstillingen

Nytt forslag punkt 2:
Sortland kommune avslutter sin deltakelse i prosjektet Gaia Museumsbygg på bakgrunn av kommunens vanskelige økonomiske situasjon der kommunen ikke har mulighet til å ta en betydelig økonomisk risiko i form av et kommunalt lån.

Forslag fra Ap, foreslått av Tove Mette Bjørkmo , Arbeiderpartiet

1. Kommunestyret tar rapport GAIA forprosjekt ARKITEKTUR OG PROSJEKTERING og GAIA forprosjekt KOSTNADSBEREGNING til orientering.
2. Museum Nord med bistand fra Sortland kommune bør jobbe videre med løsninger for finansiering av bygget som ikke innebærer risiko for Sortland kommune.
3. Sortland kommune vil vurdere om og hvordan vi kan bidra positivt for realisering av prosjektet, gjennom for eksempel å stille med infrastruktur eller areal som kapital og innskudd i prosjektets neste fase.
4. Kommunedirektøren bes forhandle om en avtale om mulig videre samarbeid. Avtalen legges frem til politisk behandling.

Votering:

Innstillingen ble enstemmig vedtatt (5 H, 1 Frp, 1 SP, 1 AP og 1 SV).

Formannskapet PS - 097/25 VEDTAK:

1. Kommunestyret tar rapport *GAIA forprosjekt ARKITEKTUR OG PROSJEKTERING* og *GAIA forprosjekt KOSTNADSBEREGNING* til orientering.
2. Det forutsettes at Museum Nord følger opp videre prosess med ansvar for å sikre samarbeidspartnere som er villige til å ta risiko og finansiere bygget.
3. Sortland kommune vil vurdere om og hvordan vi kan bidra positivt for realisering av prosjektet, gjennom for eksempel å stille med infrastruktur eller areal som kapital og innskudd i prosjektets neste fase.
4. Kommunedirektøren bes forhandle om en avtale om mulig videre samarbeid. Avtalen legges frem til politisk behandling.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN

Prosjekteringen av GAIA museumsbygg kommet så langt at forprosjektet for bygget nå kan anses som avsluttet. Resultatet av forprosjektet framkommer av dokumentene *GAIA forprosjekt ARKITEKTUR OG PROSJEKTERING* (vedlegg1), og *GAIA forprosjekt KOSTNADSBEREGNING* (vedlegg 2). Kommunedirektøren mener forprosjektet er godt gjennomarbeidet, og det viser et spektakulært bygg som kan gi stor merverdi for Sortland.

Museum Nord har utarbeidet et V*eikart for Gaia forprosjekt.* Dette er et forslag for den videre prosessen og et utgangspunkt for en eventuell samarbeidsavtale mellom Sortland kommune, eksterne parter og Museum Nord. Veikart foreslår en organisering der det etableres et eiendomsselskap *Gaia Eiendom AS* som utvikler, bygger og er eier av bygget, der Sortland kommune har aksjemajoriteten. Denne organiseringen vil føre til at Sortland kommune tar betydelig risiko, noe som ikke er ønskelig.

Sortland kommune har allerede bidratt til finansiering av forprosjektet og med personalressurser. Kommunen må vurdere hvordan vi kan stille med infrastruktur og areal som kapital og innskudd i prosjektets neste fase. På nåværende tidspunkt ser ikke kommunedirektøren at kommunen har mulighet til å ta en betydelig økonomisk risiko i form av et kommunalt lån.

I arbeidet med en eventuell samarbeidsavtale må det sees på andre måter å organisere prosjektet på. Kommunedirektøren anbefaler at Museum Nord følge opp videre prosessen med ansvar for å sikre samarbeidspartnere i tillegg til Sortland kommune, som er villige til å ta risiko og finansiere bygget.

Saken ble behandlet i prosjektets styringsgruppe 21.08.2025.

FAKTA I SAKEN

Bakgrunn:

Sortland kommune og Museum Nord er pr. i dag aktører i pågående prosess rundt realisering av GAIA, et museumsbygg som skal huse aktiviteten til Gaia Vesterålen (en del av Museum Nord), samt andre planlagte og ønskede aktiviteter. I 2022 startet samarbeidet mellom Museum Nord og Sortland kommune, med fokus på utvikling og realisering av et bred forsknings- og innovasjonssatsing som har som mål å skape mer bærekraftige og miljøvennlige lokalsamfunn. Formidling og markedsføring av Vesterålens historie, natur, folk og kultur står sentralt i satsingen. GAIA skal være en attraksjon gjennom design og prosess, og som symbol for det grønne skiftet i nord.

Den opprinnelige plasseringen av bygget var i Sortland havn, der det er store utfordringer med mangel på areal. I prosessen har ulike tomtealternativ blitt utredet og det spektakulære bygget er nå foreslått plassert sentralt i Sortland sentrum i forbindelse med Sortland torg.

Forprosjektet som nå legges frem har vært gjennom en optimaliseringsprosess, der innhold, byggløsninger og økonomi er utviklet og gjennomgått.

Politiske vedtak i saken:

- KS-sak 103/22, datert 10.11.2022. Prinsippvedtak om at Sortland kommune skal bidra med å etablere Gaia Vesterålen museumsbygg i Sortland.
- FS-sak 10/23, datert 16.03.23 Orientering om prosjektet
- FS-sak 066/23, datert 29.06.23 Vedtak om Samarbeidsavtale mellom Sortland kommune og Museum Nord
- FS-sak 053/23, datert 30.11.23 Orientering om prosjektet
- KS-sak108/23 datert 14.12.2023 Kommunestyret ber om at det vurderes alternativ plassering utenfor Sortland havn
- KS-sak 046/24 datert 20.06.24. Utredning av ny plassering tas til orientering- endelig tomtevalg tas dersom KS velger å gå videre etter forprosjekt.
- FS-sak 008/24, datert 23.05.24. Drøftingssak om samarbeidsavtale og medlemmer av styringsgruppen
- KS-sak 045/24, datert 20.06.24. Gjenbruk av betong i fra Norturabygget til forskningsprosjektet Circ-boost.
- FS-sak 143/24, datert 27:11.24. Museum Nord overtar den økonomiske administrasjonen av de resterende midlene avsatt til forprosjekt
- FS-sak 008/25 datert 13.03.25 Orienteringssak - Underveisrapport

Prosess - veien videre

Sortland kommune og Museum Nord har sammen stått bak forprosjektet, forankret gjennom en samarbeidsavtale. Sortland kommune har signalisert at det ikke vil være aktuelt å fortsette et samarbeid i sin nåværende form, men at en videre utvikling av bygget og innhold bør skje gjennom et egne prosjekt. Museum Nord ser det som avgjørende i det videre arbeidet at prosjektet organiseres på en ryddig og effektiv måte som klargjør involverte parters ansvar.

Museum Nord har solid erfaring fra flere museumsprosjekt med nye bygg, der vertskommune er en aktiv bidragsyter. På bakgrunn av dette er dokumentet ***GAIA forprosjekt VEIKART veien videre*** (vedlegg 3) utarbeidet. Med Sortland kommunes økonomiske situasjon og prioritering, må det i det videre

arbeidet sees på alternative former for organisering av prosjektet, som ikke forutsetter tilsvarende risiko og låneopptak for Sortland kommune, som prosjektene det her vises til.

«Veikartet» forutsetter at forprosjektet og økonomisk beregning skal legges til grunn for videre arbeid. I veikartet beskrives rammene som kan være grunnlag for videre samarbeid:

Parter og organisering
Veikartet foreslår at eierskapet til GAIA må ligge i vertskapskommunen, Sortland kommune, gjennom et eget eiendomsselskap der kommunen har majoriteten. Slik er det organisert i eksempelvis på Lofotr, Hurtigrutemuseet og SKREI. Det er avgjørende for prosjektets framdrift at partene bidrar aktivt. Det foreslås i Veikartet at prosjektet er organisert med tre parter, med ulike roller:

- **Stiftelsen Museum Nord** Prosjekteier, prosessveileder og fremtidig driver av GAIA. Står for utvikling av konseptuelt og faglig innhold. Morselskap til det kommersielle driftsselskapet Museum Nord Næringsdrift AS
- **Sortland Kommune** Majoritetseier av eiendomsselskap, planmyndighet og tilskuddsgiver (f.eks ved å bidra med tomt).
- **Gaia Eiendom AS** (skal etableres) Utvikler, bygger og er eier av bygget. Sortland kommune er byggherre og må sitte med aksjemajoritet. Det må gjerne komme private investorer med.

Økonomi
Veikartet foreslår at prosjektet skal ha et felles budsjett og prosjektregnskap, organisert av Prosjekteier; Museum Nord.

- Kostnader. Estimert sammenlagt totalkostnad (etter fratrekk for utført prosjektering eks mva) er beregnet til 152,5 millioner kroner. (vedlegg 2)
- Interne kostnader bæres av partene (personalkostnader, kontor, reiser mm), og vil medregnes som bidrag i det totale prosjektregnskapet. Dette gjelder også allerede utført arbeid.
- Finansiering av GAIA : Finansieringen av bygget skal skje gjennom tilskudd og bevilgninger samt eventuelt lån.
    - Detaljert kostnadsbilde for prosjektet med finansieringsplan og budsjett må utredes.
    - Det skal igangsette systematisk arbeid for å skaffe til veie offentlig og privat finansiering av bygget: Stat/Fylke/kommuner, forskningsfinansiering og privat kapital
    - Formell søker av midler skal være Museum Nord.
- Avtalene om finansiering inngås mellom Gaia Eiendom AS, Sortland kommune og Museum Nord, hvor hver part har tydelig definerte roller og ansvar. Sortland kommunes bidrag kan begrenses til avståelse av tomt og til dekning av utvalgte kostnader
- Dersom forutsetningene for tilskudd eller lån endres underveis, er det eiendomsselskapet som har ansvar for å finne alternative løsninger i samråd med Sortland kommune og Museum Nord. Hvis bygget ikke blir fullfinansiert ved tilskudd og/eller bevilgninger, vil resterende finansiering skje gjennom låneopptak.

VURDERING
Forprosjektet med beregning av kostnader og veikartet for den videre prosessen ble lagt frem for prosjektets styringsgruppe 21.08.25. Styringsgruppen var svært positive til forprosjektet. I forhold til *Veikartets* forslag til organisering, kom det tydelig frem at *før* det kan inngås en samarbeidsavtale, må det sees på alternativ organisering og finansiering som reduserer Sortland kommunes risiko og ansvar.

Styringsgruppen anbefaler at Sortland kommune utnevner representanter med nødvendig mandat for å forhandle frem en avtale om videre samarbeid. Kommunedirektøren mener dette er hensiktsmessig, slik at forhold rundt blant annet organisering og selskapsform, risiko, økonomi og finansiering blir grundig vurdert før det legges frem et forslag til samarbeidsavtale til politisk behandling.

Kommunedirektøren mener at med Sortland kommunes økonomiske situasjon og vedtatte prioriteringer, må det vurderes alternative former for organisering av prosjektet, som ikke forutsetter betydelig risiko og låneopptak for Sortland kommune.

Personalmessige forhold
Arbeidet med å se på ulike alternativer, med mål om å forhandle frem en samarbeidsavtale, vil være relativt begrenset og kan gjøres innenfor dagens rammer. Museum Nord har god erfaring i forhold til samarbeid med ulike kommuner og selskapsformer gjennom en rekke museumsprosjekter i Nordland, og kan ta styringen i dette arbeidet.

Ved en eventuell videreføring av prosjektet vil de neste fasene "Detaljering og utvikling» og «Utførelse» kreve personalressurser blant annet i forhold til regulering. Prosjektstyring og prosjektledelse vil være oppgaver som løses i et eventuelt eiendomsselskapet og således ikke få konsekvenser for de personalmessige forholdene på teknisk.

Økonomiske forhold
Vedtak i denne saken krever ikke særskilt bevilgning, men det må jobbes videre med hvordan økonomien i realisering av Gaia museumsbygg skal håndteres. Kommunedirektøren anbefaler at Museum Nord tar ansvar for prosess med finansieringen av bygget, som er forutsett å skje gjennom tilskudd og bevilgninger samt eventuelt lån. Erfaringer fra tidligere museumsprosjekter, tilsier at lån kan tas opp av et eiendomsselskap, med kommunal garanti. Denne modellen vil være utfordrende i forhold til Sortland kommunes økonomiske situasjon.

Uansett organisering av prosjektet vil Museum Nord forplikte seg til å betale husleie til eiendomsselskapet tilsvarende lånekostnader og eventuelle andre ordinære dokumenterte husleiekostnader. Hvis bygget ikke blir fullfinansiert ved tilskudd og/eller bevilgninger og eventuelle private investorer, vil resterende finansiering skje gjennom låneopptak. Nivået på Museum Nords betalingsevne er basert på antatt omsetning. Det er gjennomført analyser for beregning av besøkstall og anslåtte billettinntekter. Kommunedirektøren anbefaler at disse kvalitssikres og oppdateres. Dersom kommunen ønsker å gå inn i et eiendomsselskap vil disse prognosene ha betydning for risikobildet for kommunen.

På nåværende tidspunkt ser ikke kommunedirektøren at kommunen har mulighet til å ta en betydelig økonomisk risiko i form av å være garantist for et lån. Kommunedirektøren anbefaler at Museum Nord følge opp videre prosessen med ansvar for å sikre andre samarbeidspartnere som er villige til å ta risiko og finansiere bygget.

Folkehelse
Ikke vurdert som aktuelt i denne saken.

Klima-, miljø- og naturforhold
Ikke vurdert som aktuelt i denne sak.

KONKLUSJON

Det fremlagte forprosjektet viser et spektakulært prosjekt. Merverdien antas å være betydelig i forhold til bl.a. steds- og næringsutvikling og turisme, gjennom å skape en attraksjon på Sortland. Prosjektet vil også å bidra til bo- og bli-attraktivitet og ikke minst til det grønne skiftet.

Kommunedirektøren ser den positive merverdien av Gaia museumsbygg for både lokalsamfunnet og besøkende og ønsker å bidra til realisering av dette signalbygget i sentrum. Kommunen har allerede bidratt til finansiering av forprosjektet og med personalressurser. Kommunen må vurdere hvordan vi kan stille med infrastruktur og areal som kapital og innskudd i prosjektets neste fase. På nåværende tidspunkt ser ikke kommunedirektøren at kommunen har mulighet til å ta en betydelig økonomisk risiko i form av å være garantist for et lån.

Kommunedirektøren anbefaler derfor at det fremlagte materiale tas til orientering, og at prosjektet tas videre gjennom utvikling av en samarbeidsavtale. Avtalen må avklare blant annet organisering, risiko og finansiering i forbindelse med realisering av Gaia bygg og legges frem for politisk behandling.

Kommunedirektøren anbefaler at Museum Nord følge opp videre prosessen med ansvar for å sikre samarbeidspartnere som er villige til å ta risiko og finansiere bygget.