

Kommunstyrelsen

Ramar och förutsättningar för att inleda upphandling av marksaneringsentreprenad vid Ebba Braheskolan, Kvarnholmen

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att inleda upphandling av marksaneringsentreprenad för sanering av förorenad mark vid Ebba Braheskolan på Kvarnholmen i enlighet med enheten för fastighetsförvaltnings tjänsteskrivelse daterad den 12 januari 2021.

Beslutet justeras omedelbart.

Beslutet fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 3.4 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Fastigheten Sicklaön 38:14 ägs av Nacka kommun och är upplåten med tomträtt. På fastigheten bedrivs skol- och förskoleverksamheten Ebba Braheskolan. Genomförda markundersökningar visar att det på skolgården finns föroreningar som överskrider de riktvärden som gäller för fastigheten och att det därför är nödvändigt att genomföra en sanering. Med hänsyn till den pågående barnverksamheten behöver saneringen genomföras sommartid i två eller tre etapper med start sommaren 2021. Entreprenör kommer att upphandlas genom förnyad konkurrensutsättning inom kommunens befintliga ramavtal för markanläggningsarbeten. Saneringen kommer att utföras i en komplex miljö med hänsyn till topografi, byggnadsminnesskydd, andra pågående entreprenader i närområdet, pågående barnverksamhet och begränsad tid för respektive etapp. Detta kommer att ställa krav på en flexibel entreprenör som dessutom kan leverera en trovärdig plan för genomförandet i sitt anbud. Entreprenaden kommer att genomföras på löpande räkning med hänsyn till komplexiteten i uppdraget. Den uppskattade totala kostnaden för sanering av samtliga delområden beräknas uppgå till 15-20 miljoner kronor. I kommunstyrelsens budget är avsatt

15 miljoner kronor för år 2021 och preliminärt 10 miljoner kronor för år 2022 för saneringen.

Ärendet

Bakgrund och syfte med upphandlingen

Fastigheten Sicklaön 38:14, som är planlagd för skolverksamhet, ägs av Nacka kommun och är upplåten med tomträtt till Kvalitena Kvarnholmen AB. På fastigheten bedrivs skol- och förskoleverksamhet genom huvudmannen Ebba Braheskolan AB. Enheten för fastighetsförvaltning har på uppmaning av miljö- och stadsbyggnadsnämnden genomfört marktekniska undersökningar som påvisat att naturmark och mark i anslutning till byggnaden Disponentvillan innehåller metaller och polycykliska aromatiska kolväten (PAH:er) i halter som överskrider Naturvårdsverkets riktvärden för både känslig och mindre känslig markanvändning. För fastigheten gäller riktvärdet känslig markanvändning, vilket innebär att det är nödvändigt att genomföra sanering av den förorenade marken för att förskole- och skolverksamhet ska kunna bedrivas på längre sikt. Enligt gällande tomträttsavtal är Nacka kommun ansvarig för befintliga föroreningar på fastigheten innefattande samtliga kostnader som kan påfordras enligt gällande miljölagstiftning för att avlägsna förekommande föroreningar som fanns på fastigheten vid upplåtelsedagen. De aktuella föroreningarna har sannolikt spridits via luften från den superfosfatfabrik på Finnberget som upphörde med verksamheten i mitten av 1900-talet.

Områden med förhöjda halter

De färgmarkerade områdena 1-4 på bilden nedan innehåller förhöjda halter av föroreningar och behöver som utgångspunkt riskreducering genom sanering.

Delområdena 1, 2 och 3 ligger inom skyddsområdet för byggnadsminnet Disponentvillan. Av dessa är framförallt delområdena 1 och 2 tekniskt utmanande att sanera och återställa, varför dessa utreddes vidare genom en fördjupad riskbedömning och exponeringsanalys. Syftet med den fördjupade utredningen var att ta reda på om de föroreningar som finns inom områdena utgör en faktisk risk för hälsopåverkan för barn och vuxna som vistas inom områdena. I utredningen togs hänsyn till hur delområdena kommer att nyttjas, vilken åldersgrupp det är på barnen som vistas där samt under hur lång tid de kommer att vistas där. Resultatet från utredningen visade för delområde 2, där mindre barn inte kommer att vistas, att det inte finns någon långsiktig risk för hälsopåverkan och att området därför kan undantas från sanering. Inom delområde 1 ska de minsta barnen vistas under större delarna av sina utevistelser, varför sanering är nödvändig inom det området.



Omfattningen av saneringen

De delområden som ska saneras är 1, 3 och 4. Föroreningarna kan medföra hälsorisker om de kommer in i kroppen. Målet med saneringen är därför att reducera riskerna genom att ta bort förorenad jord som barn kan komma i kontakt med. Detta innebär att förorenade jordmassor ska schaktas eller vakumsugas bort till ett djup om maximalt 0,5 meter och ersättas med jord som minst klarar riktvärdena för känslig markanvändning. Stora delar av de områden som ska saneras består av naturmark med tunna jordlager. Inom dessa området kommer i princip all jord behöva tas bort i den mån det är möjligt med hänsyn till träd som ska bevaras.

Genomförandet av saneringen

Delområdena 1 och 3 ingår i dess helhet i skyddsområdet för byggnadsminnet Disponentvillan, vilket innebär att kommunen behövt söka tillstånd hos länsstyrelsen för saneringen. I länsstyrelsens tillstånd finns strikta villkor kring vilka träd som får fällas samt för återställandet av området, som ska ske i samråd med trädgårdsantikvarie och godkännas av länsstyrelsen.

Saneringsområdenas enda tillfartsväg är över befintlig skolgård. Saneringen kommer till stor del att genomföras med vakumsug, vilket alstrar höga bullernivåer. Av dessa skäl behöver saneringen delas upp i två eller tre etapper och genomföras sommartid när skolbarnen har sommarlov. I den första etappen, som ska utföras sommaren 2021, ska området närmast

Disponentvillan (delområde 1) saneras. Området är prioriterat eftersom tomträttshavaren hösten 2021 ska påbörja ombyggnation av villan till förskolelokaler.

De förskolebarn som finns kvar på fastigheten under saneringsetapperna behöver sommartid flyttas till andra lokaler och nyttja andra lektytor på Kvarnholmen medan saneringen pågår. Kommunen avser ingå ett avtal med tomträttshavaren och huvudmannen för skolan för att lösa flytten och logistiken kring förskolebarnen, säkerställa att förskoleverksamheten kan bedrivas utan risk för att barnen utsätts för ohälsosamt buller samt för att ekonomiskt reglera de merkostnader skolverksamheten får till följd av den tillfälliga omlokaliseringen av verksamheten.

För att säkerställa att kommunen får tillträde till området och kan utföra arbetena enligt tidplan, kommer det även att ingås ett genomförandeavtal mellan kommunen och tomträttshavaren. Avtalet kommer även innehålla bland annat gränsdragnings- och samordningsfrågor eftersom tomträttshavaren bedriver egna arbeten på fastigheten. Samtliga avtal kopplade till saneringen kommer att tas till kommunstyrelsen i ett separat ärende innan saneringen påbörjas.

Avgränsning och val av upphandlingsmetod

Kommunen har ett ramavtal för markanläggningsåtgärder. Enheten för fastighetsförvaltning bedömer att det är lämpligt att genomföra upphandlingen genom en förnyad konkurrensutsättning där de tre leverantörerna enligt ramavtalet får lämna anbud. Vid upphandlingen kommer dock inte den befintliga mängdförteckningen att användas. Skälet till det är att det är mycket svårt att i förväg uppskatta mängderna, vilket bedöms kunna leda till onödiga fördyringar för kommunen. Det kommer istället att bli en entreprenad på löpande räkning enligt självkostnadsprincipen med entreprenörsarvode som del av utvärderingsparametrarna, tillsammans med självkostnad för de tjänster som initialt bedöms vara nödvändiga för genomförandet. Enhetens bedömning är att denna lösning torde minska risken för både kommunen och entreprenören.

Omfattning av entreprenaden

Saneringsentreprenaden omfattar delområdena 1, 3 och 4. Delområde 1 ska påbörjas i juni 2021 och pågå över sommaren. Delområde 3 ska saneras sommaren 2022. Om det är tidsmässigt och praktiskt genomförbart kan delområde 4 saneras samtidigt som delområde 3. Annars kommer delområde 4 saneras året efter, det vill säga sommaren 2023.

Upphandling av entreprenör ska i detta skede göras för delområde 1. Upphandlingen ska omfatta en option för delområde 3 och 4, som ska kunna avropas om kommunen etablerar ett gott samarbetsklimat med entreprenören.

Mål med avtalet

Målet med avtalet är att saneringen ska kunna utföras tidseffektivt och flexibelt med hänsyn till den pågående skolverksamheten, att säkerställa att byggnadsminnet inte påverkas negativt samt till en så låg kostnad som möjligt för kommunen.

Upphandlingsförfarandet

Upphandlingen föreslås genomföras genom förnyad konkurrensutsättning där leverantörerna i befintligt ramavtal får lämna anbud. Ett krav för att lämna anbud är att leverantörerna gör platsbesök för att förvissa sig om förutsättningarna på platsen innan anbud lämnas.

Roller och ansvar

Namn	Befattning	Roll
Kersti Hedqvist	Enhetschef, enheten för fastighetsförvaltning	Avtalsägare*
Alexander Lenksjö	Konsult, enheten för fastighetsförvaltning	Projektledare*
Alexander Lenksjö	Konsult, byggprojektledare, enheten för bygg och anläggning	Projektmedlem
David Lindström	Inköpare	Inköpsansvarig*

Tidsplan

Process	Klart
Behovsanalys	Januari 2021
Marknadsanalys	Januari 2021
Annonsering	Februari – mars 2021
Utvärdering	Mars 2021
Tilldelningsbeslut	Mars 2021
Kontraktsskrivning	April 2021
Avtalstid	April 2021 – september 2021

Krav på entreprenören och entreprenaden

Utöver de gängse kraven kommunen ställer i ramavtalet, föreslås krav ställas på att entreprenörens organisation har tidigare erfarenhet av komplexa marksaneringar innehållandes de arbetsmoment som är aktuella i detta uppdrag. Vidare föreslås krav ställas på att anbudsgivaren ska inkomma med en genomförandebeskrivning vilket ger underlag



för att bedöma huruvida anbudsgivaren förstår komplexiteten i uppdraget och hur svårigheterna i uppdraget angrips. Innan anbud lämnas ska anbudsgivaren ha gjort ett platsbesök.

Miljö och hållbarhet

De framtagna miljökraven vid utförande av entreprenader föreslås gälla i upphandlingen.

Marknadsanalys och inköpsstrategi

Förnyad konkurrensutsättning inom ramavtalet för markanläggningsarbeten.

Utvärdering

Utvärderingen föreslås utgå från lägst pris.

Risker

Om saneringen inte genomförs kan skolgården på längre sikt inte nyttjas av skolverksamheten eftersom den då inte uppfyller Naturvårdsverkets riktvärden för detta ändamål.

För att nå ett bra resultat krävs att avtal tecknas med en entreprenör som är flexibel och snabbt kan anpassa genomförandet. Det kan vara svårt att på förhand utvärdera dessa egenskaper.

Andra identifierade risker är att entreprenaden försenas till följd av fördröjda myndighetsbeslut, att entreprenaden drar ut på tiden eller att ytterligare föroreningar upptäcks under entreprenadens gång vilka behöver åtgärdas. Dessa risker reduceras genom en noggrann planering och uppföljning av projektet från kommunens sida.

Entreprenaden ska utföras på en plats där tomträtthavaren bedriver egna entreprenader samt med pågående barnverksamhet. Avtal ska skrivas med tomträtthavaren respektive skolan för att så långt det är möjligt eliminera risker kopplade till deras respektive verksamheter.

Ekonomiska konsekvenser

Det är svårt att med precision uppskatta kostnaden för saneringsentreprenaden. Enheten uppskattar dock att det sammanlagda värdet för saneringsentreprenadens samtliga etapper kommer att uppgå till omkring 15-20 miljoner kronor. Kostnaderna ska belasta saneringsprojektet. I kommunstyrelsens budget har avsatts 15 miljoner kronor för år 2021 och preliminärt 10 miljoner för år 2022.

Förskoleverksamheten behöver inrymmas i andra lokaler i skolan under entreprenadtiden, vilket genererar flyttkostnader som kommunen behöver ersätta skolan för. I och med att förskoleverksamhet och sommarfritids kommer att ha sin utvistelse på andra platser i området krävs högre personaltäthet än normalt, vilket kommunen behöver kompensera

skolan för. Det är i nuläget svårt att uppskatta hur stora dessa kostnader kommer att bli. Kostnaderna ska belasta saneringsprojektet.

Konsekvenser för barn

Saneringen av skolgården är en förutsättning för att barnen på Ebba Braheskolan ska få en utemiljö utan hälsorisker. Skolbarnen påverkas inte av entreprenaden eftersom den utförs under sommarlovet. De förskolebarn som har barnomsorg under sommaren samt barn på sommarfritids kommer att vistas i andra lokaler på skolan under saneringstiden. Deras utevistelse kommer att ske på andra platser i området under saneringen. De barn som vistas på skolan under saneringstiden kommer att utsättas visst buller. Innan arbetena påbörjas ska det tas fram en bullerutredning som redovisar vilka skyddsåtgärder och försiktighetsmått som ska vidtas för att skydda barnen från skadliga ljudnivåer under entreprenadtiden.

Kersti Hedqvist
Enhetschef
Enheten för fastighetsförvaltning

Anna Jarl
Markingenjör
Enheten för fastighetsförvaltning

David Lindström
Inköpare
Inköpsenheten