

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Genomförande av marksanering vid Ebba Braheskolan på Kvarnholmen**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att;

1. Ingå genomförandeavtal mellan Nacka kommun och Kvalitena Kvarnholmen AB, org nr 559053-5224, om efterbehandling av förorenad mark på fastigheten Sicklaön 38:14, i huvudsak enligt bilaga 1 till enheten för fastighetsförvaltnings tjänsteskrivelse den 29 mars 2021. Enhetschefen för enheten för fastighetsförvaltning ges i uppdrag att underteckna genomförandeavtalet.
2. Under förutsättning att beslut fattas enligt punkten 1, uppdra åt enhetschefen för enheten för fastighetsförvaltning att ingå avtal med Kvalitena Kvarnholmen AB och Ebba Braheskolan AB, org nr 559046-8624, om ersättning med anledning av marksaneringen, i huvudsak enligt angivna ramar i enheten för fastighetsförvaltnings tjänsteskrivelse den 29 mars 2021.

Beslutet fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 1.2 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### **Sammanfattning**

Fastigheten Sicklaön 38:14 ägs av Nacka kommun och är upplåten med tomträtt till Kvalitena AB. På fastigheten bedrivs skol- och förskoleverksamheten Ebba Braheskolan.

Den 26 januari 2021 beslutade kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott att inleda upphandling av marksanering på fastigheten.

I syfte att nu säkra ett effektivt genomförande av marksaneringen föreslås att kommunen ingår ett genomförandeavtal med tomträtthavaren. Avtalet säkerställer att kommunen får tillträde till området och kan utföra arbetena enligt tidplan.

Parterna bedömer att saneringsentreprenaden medför merkostnader för skolan samt hinder och men i skolans nyttjanderätt till hyresobjektet varför kommunstyrelsen även föreslås ge i uppdrag åt enhetschefen för fastighetsförvaltning att ingå avtal om ersättning med Kvalitena Kvarnholmen AB och Ebba Braheskolan AB. Avtalet innebär i huvudsak att kommunen, med anledning av saneringsentreprenaden, ska ersätta skolan dess *nödvändiga* merkostnader samt, i förhållande till Kvalitena, bekosta den hyresnedsättning som skolan är berättigad till på grund av det hinder och men i nyttjanderätten som föranleds av saneringsentreprenaden. Med nödvändiga merkostnader avses här skolans faktiska och verifierbara kostnader.

## Ärendet

### Bakgrund

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 visar 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.

Saneringsområdets 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. Den första etappen ska utföras sommaren 2021. Området är prioriterat eftersom tomträtthavaren hösten 2021 ska påbörja ombyggnation av den disponentvilla som ligger inom området till förskolelokaler.

För att säkerställa att kommunen får tillträde till området och kan utföra arbetena enligt tidplan, behöver ett genomförandeavtal (bilaga 1) ingås mellan kommunen och tomträtthavaren. Avtalet innehåller bland annat gränsdragnings- och samordningsfrågor eftersom tomträtthavaren bedriver egna arbeten på fastigheten.

De förskolebarn som finns kvar på fastigheten under saneringsetapperna behöver sommartid flyttas till andra lokaler och nyttja andra lekytor på Kvarnholmen medan saneringen pågår. Kommunen avser därför ingå ett ersättningsavtal med tomträtthavaren 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.

Motsvarande avtal ska även tecknas med under saneringsentreprenaden eventuellt tillkommande hyresgäster om saneringsentreprenaden medför att hyresgästen inte kan nyttja sina lokaler fullt ut enligt hyresavtalet med tomträttshavaren.

### **Risker**

Om saneringen inte genomförs kan skolgården på längre sikt inte nyttjas av skolverksamheten eftersom den då inte uppfyller Naturvårdsverkets riktvärden för detta ändamål. Saneringen måste genomföras under sommarperioden när skolverksamhet inte pågår. Om inte genomförandeavtalet och ersättningsavtalet ingås finns risk att tidplanen inte kan hållas.

### **Ekonomiska konsekvenser**

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 utevistelse på andra platser i området krävs högre personaltäthet än normalt, vilket kommunen behöver kompensera skolan för.

Av §27 i förslag till genomförandeavtal framgår att om tomträttshavaren ska utföra egna åtgärder som berör förorenad mark inom ett område som kommunen i samråd med tillsynsmyndigheten beslutat ska undantas från efterbehandling så ska kommunen ersätta tomträttshavaren för alla de merkostnader som uppstår till följd av föroreningarna. Detta mot bakgrund av det fulla efterbehandlingsansvar som åvilar kommunen enligt tomträttsavtalet. Kostnaderna kan till exempel avse transport till godkänd avfallsanläggning samt tippavgifter, avgifter till tillsynsmyndigheten och kostnader för eventuell provtagning av schaktbotten. Tomträttshavaren ska informera kommunen innan sådana åtgärder utförs. För att kommunen ska ersätta tomträttshavaren enligt ovan ska parterna innan åtgärderna utförs vara överens om vilka kostnader som ska ersättas samt hur de ska verifieras.

De ekonomiska konsekvenserna av saneringen ryms inom den ekonomiska ram som angavs i beslut om upphandling den 26 januari 2021.

### **Konsekvenser för barn**

Saneringen av skolgården är medför att barnen på Ebba Braheskolan får en utemiljö utan hälsorisker. Genomförandeavtalet säkerställer att kommunen får tillträde till området och kan utföra arbetena enligt tidplan. Ersättningsavtalet reglerar logistiken kring förskolebarnen



och säkerställer att förskoleverksamheten kan bedrivas utan risk för att barnen utsätts för ohälsosamt buller.

## **Bilagor**

### 1. Utkast genomförandeavtal

Kersti Hedqvist  
Enhetschef  
Enheten för fastighetsförvaltning

Alexander Lenksjö  
Projektledare (Konsult)  
Enheten för fastighetsförvaltning