

2019-08-27

Miljö- och bygglovsnämnden

Dnr Mbn 2019-597 Kon

**Granskning av investeringar och finansiering kopplade till projektet Barkarbystaden – yttrande till kommunrevisionen****Bakgrund**

Den kommunala revisionen har i Järfälla låtit genomföra en granskning av investeringar och finansiering kopplade till projektet Barkarbystaden. Syftet har varit att belysa och bedöma kommunens styrning och uppföljning av utbyggnaden av Barkarbystaden. Granskningen riktar sig främst till kommunstyrelsen, men även miljö- och bygglovsnämnden har ombetts yttra sig över rapporten.

Efter fullgjord granskning lämnar kommunrevisionen följande rekommendationer:

- Kommunstyrelsen måste noga följa konjunkturens och marknadens utveckling och vad dessa innebär för kvadratmeterpriser m.m. Detta är speciellt viktigt med tanke på den omfattande exploateringen i Barkarbystaden.
- Kommunstyrelsen måste löpande se över kalkyler, tidsplaner och riskanalyser vad gäller de olika exploateringsprojekten i Barkarbystaden. Vi bedömer det som viktigt att ta hänsyn till och även simulera förändrade villkor i både totalkalkylen liksom i de olika delkalkylerna. Kvalitetssäkring ska också ske av dessa. Förändrade tidsplaner har stor betydelse för budget och har även påverkan på likviditet och finansiering av investeringarna.
- Kalkylerna påverkas även av trafik-, vatten- och andra miljöfrågor. Kalkylerna måste ta höjd för både ökade kostnader för byggnation och begränsningar i de ytor som kan exploateras.
- Kommunstyrelsen ska genomföra en tydligare statusuppdatering vad gäller projektets olika delområden/etapper varje månad än vad som för närvarande är fallet.
- Kommunrevisionen ser det som nödvändigt att kommunen implementerar ett ändamålsenligt systemstöd för styrning, ledning, kalkylering, efterkalkylering och återrapportering av större exploateringsprojekt som Barkarbystaden och Veddesta. Vid möte med kommunledningen och projektledare för Barkarbystaden 2019-03-28 framkom att ett verktyg är under framtagande i systemet Hypergene. Revisionen rekommenderar att detta arbete ges högsta prioritet.

**Analys**

Bygg- och miljöförvaltningen instämmer i revisionens rekommendationer och de bedömningar som framförs.



Kommunstyrelseförvaltningen arbetar kontinuerligt med att utveckla styrning, ledning och rapportering av projektet Barkarbystaden. Projektet följer idag konjunkturens och marknadens utveckling på flera olika sätt, bland annat genom prenumerationer på nyhetsbrev, markanvisningar, nätverk med andra kommuner, mäklarindex och löpande träffar med exploatörer

Inom kommunstyrelseförvaltningen finns det även ett antal befintliga rutiner framtagna för översyn av kalkyler, tidsplaner och riskanalyser. En rutin för riskhantering har fastställts av ledningsgruppen och tillämpas inom samtliga delprojekt. Rutinen innefattar de grundläggande delarna identifiering, värdering, åtgärdsplanering samt löpnade arbete med uppföljning och uppdatering. Det finns även rutin för planering och styrning av tider som används sedan hösten 2018 inom samtliga delprojekt och inkluderar månadsvis uppdatering med stöd av ansvarig tidplanecontroller. En rutin för kalkylering inklusive koppling till tider och aktiviteter finns framtagen och etableras löpande inom samtliga delprojekt under 2019. På en övergripande nivå studeras även möjliga förändringar, risker och möjligheter vid förändrade villkor i form av scenariostudier för olika tänkbara utbyggnadsalternativ. Med stöd av extern kompetens kvalitetssäkras tidplaner och vid behov även med stöd av statistisk analys enligt den så kallade successivmetoden. Kvalitetssäkring av kalkyler förs i dagsläget med stöd av extern kalkylkompetens.

Vad det gäller frågor rörande trafik, vatten och miljö gör projektledningen bedömningen att de poster som anges ingår och deras påverkan beräknas i ordinarie kalkylarbete.

Kommunstyrelseförvaltningen har infört ett mer detaljerat system för månadsvis statusrapportering. Arbetet med att implementera Hypergene inom området projektstyrning och projektuppföljning pågår. Utöver att förenkla arbetsprocesserna och förbättra rapporteringen kommer det att medföra en betydande förbättring av möjligheten att på portföljnivå styra och följa kassaflöde och finansieringsbehov för kommunens totala exploateringsverksamheter. Bygg- och miljöförvaltningen har fått bättre information om statusrapporteringar för projektets olika delområden/etapper. Detta underlättar vetskapen om vilka ärenden som förvaltningen kan förvänta sig och kan därmed göra ekonomiska förutsägelser med större säkerhet. Det är därför viktigt att förvaltningen i fortsättningen får en kontinuerlig uppdatering om status i pågående och kommande delprojekt.

#### **Övriga synpunkter**

Utöver kommunrevisionens bedömningar och rekommendationer har bygg- och miljöförvaltningen följande kommentarer och förtydliganden till granskningsrapporten.

Granskningens genomförande bygger bland annat på att ansvariga tjänstepersoner för projektet Barkarbystaden har intervjuats. Bygg- och miljöförvaltningen upplever därmed en svårighet i att granska rapporten i sin helhet då det saknas inblick i investeringarna och finansieringarna av projektet.



Under rubriken ”3.10 Systemverktyg, övrigt m.m.” på sidan 14, sista stycket står det längst ner att Länsstyrelsen och Mark- och miljödomstolen är tillsynsmyndigheter. Det bör även tilläggas att miljö- och bygglovsnämnden är en tillsynsmyndighet.

I samma stycke står det även att kommunen eventuellt måste göra en handlingsplan vad gäller Bällstaån. Finns det möjlighet att detta kan ha blandats ihop med att ett åtgärdsprogram kommer tas fram när Vattenplanen är färdigställd och antagen?

Det finns kostnader som rör utredningar, miljökontroll, tillsynsavgifter och sanering som krävs enligt miljöbalken utifrån den komplexa föroreningsproblematiken på Barkarbyfältet. Det är viktigt att säkerställa att alla relevanta kostnadsposter på det området ingår i redovisningen.