



MÖLNDALA

FASTIGHETS AB

ÅRSRAPPORT 2021



”

2021 blev på många vis ett positivt kliv framåt för MölnDala. Med lättade restriktioner kunde arbetet sakta börja röra sig mot det normala. Jag slås av den enorma kompetens och drivkraft som finns i bolaget efter att på ett framgångsrikt sätt gått igenom en pågående pandemi.

Höjdpunkten under året är självfallet den påbörjade ombyggnationen av MölnDalsån i Forsåker. Det är ett spännande projekt att följa som kommer vara en viktig del i områdets framtida karaktär men även en påminnelse om platsen historiska arv.

Projektets nästa fas står nu runt hörnet och parallellt pågår en rad intressanta samverkansprojekt, så med andra ord kan jag konstatera att vi går en spännande framtid till mötes.

Bjarne Fjellanger
VD MölnDala Fastighets AB



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

MölnDala Fastighets AB bildades ursprungligen av Stora Enso AB och förvärvades av MölnDals Stad, genom Kvarnfallet MölnDal AB, i samband med köpet av Forsåkersområdet år 2009. Syftet med förvärvet var att få tillgång till den mark som bolaget ägde. År 2010 beslutade MölnDals Stad att aktivera bolaget som sedan dess har varit ett exploateringsbolag för Forsåker. Bolagsordningen kompletterades med nya ägardirektiv samt ett avtal mellan MölnDals Stad och bolaget avseende utvecklingen av Forsåker. Avtalet ger MölnDala Fastighets AB ett tydligt uppdrag att ansvara för områdets förvaltning, planering, utveckling och exploatering.

Under år 2013 bildades ett konsortium bestående av byggföretagen Aspelin Ramm, Bygg Vesta, Peab, Trollängen, Nordr och Wallenstam. Ett konsortialavtal för områdets utveckling tecknades som godkändes av Kommunfullmäktige.

FÖRVALTNING

MölnDala Fastighets AB ansvarar för områdets förvaltning, vilket nu endast omfattar uthyrning av lokaler och mark. MölnDala har nu endast en handfull hyresgäster kvar, som sitter på så kallade "rivningskontrakt".

ASPELIN
RAMM



NORDR



Samtliga byggaktörer som utgör det konsortium som ska skapa en helt ny stadsdel som binder samman MölnDals stadskärna.



Flygfoto över Forsåkerområdet med vy över den framtida Vattenplatsen som just nu grävs ut. En temporär ränna har upprättats för att leda om vattnet så att grävning kan utföras i torrhet.

SAMVERKAN MED MÖLNDALS STAD

Bolagets samverkan med Staden utgår från en projektledningsgrupp, med representanter från Stadsbyggnadsförvaltningen, Tekniska förvaltningen samt övriga berörda förvaltningar. Gruppen leds av Stadsbyggnadschef, Teknisk chef och VD för MölnDala Fastighets AB. Gemensamt leds arbetet med att utforma detaljplaner och miljödomar för Mölndalsån. Planprogrammet blev godkänt i februari 2016. Beslut om att starta första detaljplan togs våren 2016 och samrådet genomfördes under 2017. Nu arbetar vi vidare med de synpunkter som kom in på samrådsförslaget och planerar gå ut på granskning under början på 2022.

MILJÖDOM MÖLNDALSÅN

Arbetet med ombyggnationen har påbörjats under 2021. Ett avtal finns mellan MFAB och MölnDala Stad som i sin tur skrivit avtal med entreprenör.

Ansökan för Miljödom 2, som gäller tillstånd för vattenkraftverket skickades in under 2020.

BEFINTLIGA BYGGNADER

Under året har bolaget fortsatt med skadeförebyggande åtgärder för de gamla byggnaderna i Industrikarnean. Vi arbetar vidare efter beslutet som togs i december 2018 för fortsatta åtgärder under åren 2019–2023. Vi har även analyserat våra byggnaders skick och behov för att ställa dem i ordning både från ett tekniskt och ekonomiskt perspektiv.

SAMARBETEN FÖR HÅLLBAR STADSUTVECKLING

MölnDala har sedan 2019 påbörjat ett arbete tillsammans med MölnDala Energi och Johanneberg Science Park med att undersöka möjligheterna för hållbar stadsutveckling i Forsåker.



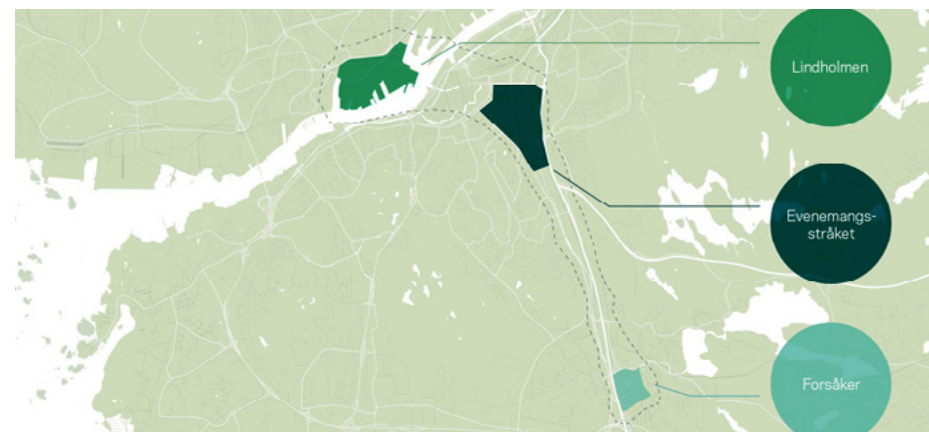
Skiss över hur den ökande digitaliseringen möjliggör smartare kopplingar mellan människor, teknik och transport.

Som nästa steg i processen är nu MölnDala och Forsåker en del i det regionsövergripande initiativet Gothenburg Green City Zone. Satsningen innefattar

ett helt klimatneutralt och utsläppsfritt transportsystem som nu utvecklas i en zon som sträcker sig från Lindholmen längs evenemangsstråket vid Korsvägen och hela vägen till Forsåker.

Man kan likna zonen vid en stor testbädds- och demonstrationsmiljö där företag, samhällsaktörer, akademi och institut kan samverka och testa ny teknik och utveckla och skala upp sina verksamheter, produkter och tjänster kring transporter, infrastruktur, energi och miljö.

- Genom att utmana våra synsätt på vardagens resor och transporter kan vi skapa bättre förutsättningar för människor och företag att leva och verka hållbart i Forsåker. Med Gothenburg Green City Zone skapas utrymme och drivkraft för att få större genomslagskraft för vårt arbete med innovativa och klimatsmarta lösningar, säger Bjarne Fjellanger, VD MölnDala Fastighets AB.



Gothenburg green city zone omfattar området från Lindholmen på Hisingen, genom evenemangsstråket till Forsåker i MölnDala.

ORGANISATION OCH REKRYTERING

Bolaget har vid slutet av 2021 elva anställda samt en konsult på heltid. Bolaget har under 2021 haft ett avtal med Mölndals Stad gällande köp av tjänster beträffande HR, ekonomi/lön samt IT-stöd.



PROJEKTUTVECKLARE
ANNELIE BJERKNE-GERDIN



PROJEKTUTVECKLARE
EVELINA SANDSTRÖM



PROJEKTUTVECKLARE
JOHAN LEJONTHUN



MÖLNDALA
FASTIGHETS AB



PROJEKTUTVECKLARE
JENNY TØNNING



KOMMUNIKÄTOR
FRIDA NILSSON



DIGITAL KOMMUNIKÄTOR
ANDREAS PETERSSON



GRUPPCHEF PROJEKT
FREDRIK ENGVIST



GRUPPCHEF/EKONOMICHEF
BRITT AXIMON



ARKIVARIE/ADMINISTRÄTOR
MALIN BJÖRNHÄLL



PROJEKTLEDARE
JOHAN SUNDKVIST



VD
BJARNE FJELLANGER

MÖLNDALA FASTIGHETS AB STYRELSE:

HANS BROBERG (ORDFÖRANDE)

SVEN-OVE JOHANSSON (VICE-ORDFÖRANDE)

KENT KLARENIUS

HANS WESSBERG

LENNART SVENSSON

INGVAR PAULSSON

ERIC NILSSON

AFFÄRSIDÉ

Mölndala Fastighets AB ska äga, utveckla samt köpa och sälja fastigheter och områden som stärker Mölndals tillväxt, genom att leda och förena olika intressen och intressenter.

VISION

Skapa kreativa platser – Mölndala har ett tydligt utvecklingsuppdrag där det vi gör är ett ständigt pågående utvecklingsarbete som knyter an till Mölndals stads vision "Mölndal är den hållbara staden där alla får chansen".

Där människor trivs och känner gemenskap – Att skapa platser som får oss människor att må bra. Platser som vi vill komma tillbaka till, där vi känner välbefinnande, inspiration och gemenskap med andra.

VÄRDEORD

ÖPPENHET

Respekt, ödmjukhet,
förtroende, tydlighet,
inkluderande
människosyn

DRIV

Hjärta, engagemang,
lösningsorienterad,
nyttänkande

KOMPETENS

Professionella, trygga,
hållbara, kunskap,
samarbete

UPPDRAG

Mölndala Fastighets AB är ett helägt, kommunalt bolag med ändamål att främja bostadsförsörjning, infrastruktur och allmän stadsutveckling av Mölndal.

Bolaget ska med sin verksamhet ansvara för drift och förvaltning av de verksamheter som Kommunfullmäktige överlämnat till bolaget. Bolaget ska även medverka i Mölndals stads planering och utveckling samt i övrigt bistå med de uppdrag som Staden överlämnar till bolaget.

FORSÅKER

FRÅN HISTORISKT PAPPERSBRUK TILL MODERN STADSDEL OCH DESTINATION

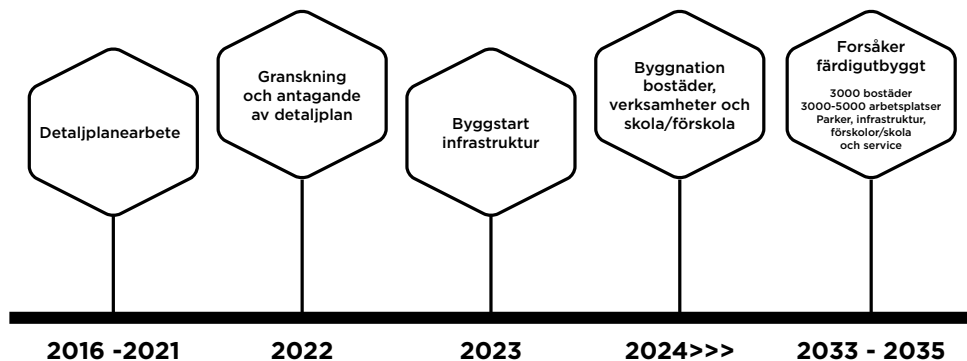
Projektet Forsåker har flera unika kvalitéer som sätter Mölndal på kartan och som i framtiden kommer bli en betydande stadsdel och destination. Området har en genuin brukshistoria och delar av de äldre industribyggnaderna finns fortfarande kvar, dessa ska kompletteras med modern arkitektur som skapar spännande kontraster mellan nytt och gammalt. Mölndalsån som rinner genom hela området kommer bli en viktig del i den nya stadsdelen, som bland annat skapar möjligheter för egen energitillverkning i form av vattenkraft.

Forsåker ska utvecklas till en destination fylld av skaparanda, kreativitet och upplevelser. Det kommer bli en knutpunkt med inspirerande miljöer för dans, mat och skapande hantverk.

UPPDATERING AV TIDPLAN

Under året har mycket skett i projektet Forsåker och vi arbetar hårt för att få fram ett färdigt detaljplane-förslag till granskning. En ny tidplan har nu fastställts som vi förhåller oss till. Beslut om att ställa ut områdets första detaljplan på granskning fattas av Mölndals stads planerings- och exploateringsutskott. Granskningen planeras påbörjas under våren 2022. Där efter förväntas detaljplanen antas av kommunfullmäktige under senare delen av året, följt av att planen vinner laga kraft.

Parallellt med färdigställande av områdets första detaljplan pågår ombyggnationen av Mölndals ån som rinner genom Forsåker. Först ut var vattenintaget som ska reglera flödena i den nya rännan. Senare under året påbörjades även utgrävningen av det som ska bli Vattenplatsen, där årännan breddas och skapar en vattenspegel. Arbetena kommer fortsätta under hela 2022.



NY VISION- OCH VARUMÄRKESSTRATEGI

Forsåker har ett starkt varumärke som medvetet byggts upp under flera år. Det förknippas enligt en kännedomsmätning 2021 med en positiv förväntan och associationer som spännande, historiskt, forsen, modern stadsdel och ett bra läge.

Visionen och varumärket togs fram redan 2016 av Mölndala Fastighets AB och byggaktörerna i Forsåkers konsortium i dialog med Mölndals stad. Innehållet har varit vägledande i utvecklingsarbetet med Forsåkers detaljplan, kvalitetsprogram och hållbarhetsprogram. Under 2021 uppdaterades varumärkesstrategin för att ge ny kraft i genomförandefasen.

Forsåker har flera mål- och styrdokument varav denna varumärkesbok ska inspirera och hjälpa oss alla att bidra i arbetet att stärka identiteten Kraftkällan.

Den nya varumärkesstrategin har att öka kunskapen om vad Forsåker står för, är och ska bli, kan vi alla hjälpas åt att förmedla en enhetlig bild. När allt som görs drar åt samma håll byggs en stark identitet och ett starkt varumärke.

Materialet togs fram under ledning av Mölndala Fastighets AB och den strategiska kommunikationsbyrån Invern med inspel från representanter av Forsåkers konsortium.



- **VISION** - En kraftkälla för århundraden
- **POSITION** - Kraftkällan
- **LÖFTE** - En plats för ny historia
- **MISSION** - Våra krafter skapar ny historia
- **BEVIS** - Forsen, historien, byggnaderna, läget, utbudet
- **LEDORD** - Spänning, liv, harmoni

FEEDBACK FORSÅKER

Feedback Forsåker är namnet på Mölndalas pågående dialogarbete som syftar till att öka delaktigheten och tydliggöra den formella processen för allmänhet, politiker och andra intressegrupper.

Under våren och hösten genomförde Mölndala digitala Forsåkerträffar. Inbjudan skickades ut brett i sociala kanaler till såväl närboende och allmänt intresserade. Träffarna, fyra till antalet var ett uppskattat inslag då möjligheten att träffas fysisk var kraftigt begränsad. Mötena vittnade om ett stort intresse för bostäder och kommersiella lokaler. På grund av pågående ombyggnationen av ån genom Forsåker bjöds Mölndals stads tekniska förvaltning in för att svara på frågor, något som uppskattades av närboende.

Vi såg ett skiftat intresse i diskussionsämnen där allt fler var intresserade av de nya bostadshusen som ska byggas, vilket kan vara en effekt av att det digitala formatet ökar tillgängligheten för de som inte bor i närområdet. Trots att det digitala träffarna fungerade fint ser vi nu fram emot att kunna träffas fysiskt. Det personliga mötet är svårslaget, säger Andreas Petersson, kommunikatör på Mölndala.

FEEDBACK
FORSÅKER

FORSÅKERS HÅLLBARHETSPROGRAM BESLUTAT

Forsåkers Hållbarhetsprogram är ett styrdokument för fortsatt utveckling och genomförande av Forsåker som stadsdel. Syftet med programmet är att tydliggöra våra gemensamma hållbarhetsambitioner och vilka möjliga strategier vi ser som viktiga, både som enskilda aktörer och i samverkan.

Hållbarhetsprogrammet framtaget av Mölndals stad, Mölndala, samt aktörerna i Forsåkers konsortium och beslutades under början av 2021.



ÖVRIGA ENGAGEMANG

I slutet av 2021 gjorde det omtyckta evenemanget "Jul i Kvarnby" en efterlängtat come back. Tusentals människor samlades för att fira in första advent med sång, kreativt skapande och god mat. Forsåker fanns på plats utanför Mölndalas kontor, med livemusik och fika. Här fick förbipasserande möjligheten att ställa sina frågor till projektledare och kommunikatörer samtidigt som de blickade ut över det gamla industriområdet.



Visionsbild, Vattentorget



Visionsbild, Forsetorget



Visionsbild, Brukstorget



Visionsbild, Entréplatsenv

NYA VISIONSBILDER VISAR LIVET I DEN FRAMTIDA STADSDELEN

Visionsbilderna för Forsåker har använts flitigt sedan de togs fram 2018. De har varit ett viktigt verktyg i kommunikation såväl intern som extern för att ge en känsla av hur området skulle kunna se ut från olika platser. Nu när många pusselbitar börjar falla på plats behövdes en uppdatering för att stämma överens med de förändringar som har gjorts i planen. Höstens arbete resulterade i en uppdatering av två befintliga bilder från Forsetorget och Vattentorget. I processen beslutades även att ta fram två nya bilder i från det nyttillkomna Brukstorget mitt i Industrikärnan samt en vy över Kvarnbygatan och Forsåkers entréplats.



MÖLNDALA
FASTIGHETS AB

MölnDala Fastighets AB
Kvarnbygatan 4, 431 82 Mölndal
info@molndala.se