



MÖLNDALA

FASTIGHETS AB

ÅRSRAPPORT 2022



”

Under 2022 nådde vi många viktiga milstolpar som vi har arbetat hårt för under en lång tid. Jag tror jag delar uppfattningen med samtliga inblandade att vi nu verkligen kan börja se fram emot byggstart av Forsåkers första detaljplan.

Höjdpunkten under året var självfallet förvärvet av Villa Korndal med tillhörande park. Det är en viktig pusselbit som blir en fantastisk tillgång för området och alla som ska leva här.

Nu har vi ett spännande år till mötes, med beslut om antagande och att planen därefter vinner laga kraft. Parallellt med det ser vi såklart fram emot att fortsätta följa arbetet med ombyggnationen av ån och under året öppna den nya Forsebron.

Bjarne Fjellanger

VD Mölndala Fastighets AB



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 (Veidekke) 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".

VI BYGGER FORSÅKER

**ASPELIN
RAMM**



NORDR





Flygfoto över Forsåkerområdet från februari 2022.

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 en första detaljplan togs våren 2016 och samrådet genomfördes under 2017. Under 2022 har planen varit ute på granskning och nu färdigställs den för att skickas upp för antagande i Kommunfullmäktige våren 2023.

MILJÖDOM MÖLNDALSÅN

Arbetet med ombyggnationen av ån genom Forsåker pågår för fullt och planeras färdigställas under 2024. Ett avtal finns mellan MFAB och Mölndal 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 Industrikärnan. Vi arbetar vidare efter beslutet som togs i december 2018 för fortsatta åtgärder under åren 2019–2023.

MÖLNDALA FÖRVÄRVAR VILLA KORNDAL

Under augusti 2022 blev det klart att Mölndala förvärvar Korndals Fastighets AB som inkluderar den anrika Villa Korndal samt tillhörande park. Både villan och parken kommer inkluderas i den framtida stadsmiljön Forsåker och för första gången bli tillgänglig för allmänheten. De tidigare ägarna Forever Living Products AB kommer ha kvar sin verksamhet i fastigheten tillsvidare, men som hyresgäster.

- Villa Korndal har är en central roll i områdets historia och det känns väldigt spännande att det nu kan bli en del av Forsåker. Forever Living har genom åren gjort ett fantastiskt arbete med att rusta upp byggnaden till ett modernt kontor men med tydligt synlig historia, säger Bjarne Fjellanger.

En förutsättning från säljaren inför förvärvet är att Forever Living fortsatt kommer sitta kvar i byggnaden under en tid, men den här gången som hyresgäster. Vad villan sedan ska fyllas med är ännu inte bestämt.

Förvärvet är en viktig pusselbit som öppnar möjligheter för såväl projektets fortsatta utveckling som för alla de människor som ska leva i området. Förhoppningar finns att köpet kan komma att möjliggöra en stationsbyggnad för pendeltrafik med central placering, i anslutning till parken.



Villa Korndal har stoltserat på området sedan den byggdes 1870 som disponentbostad för David Otto Francke, grundare av vad som under den tiden var Sveriges största pappersbruk. Foto: Mölndal

ORGANISATION OCH REKRYTERING

Bolaget har vid årsskiftet 9 anställda medarbetare. Ytterligare 3 medarbetare har anställts, som börjar under första halvåret 2023. Bolaget har under 2022 haft avtal med Mölndals Stad gällande köp av tjänster beträffande HR, ekonomi/lön samt IT-stöd. Från och med november 2022 har lönetjänst och viss HR-tjänst köpts av systerbolaget Mölndal Energi AB i stället. Bolaget har även anlitat en extern HR-konsult för att stärka upp organisationen med hållbara arbetsmetoder och synsätt.



PROJEKTUTVECKLARE

ANNELIE BJERKNE-GERDIN



PROJEKTUTVECKLARE

JOHAN LEJONHULT



GRUPPCHEF PROJEKT

FREDRIK ENGKVIST



MÖLNDALA

FASTIGHETS AB



PROJEKTUTVECKLARE

JENNY TØNNING



KOMMUNIKATÖR

FRIDA NILSSON



DIGITAL KOMMUNIKATÖR

ANDREAS PETERSSON



GRUPPCHEF/EKONOMICHEF

BRITT AXIMON



ARKIVARIE/ADMINISTRATÖR

MALIN BJÖRNHÄLL



VD

BJARNE FJELLANGER

MÖLNDALA FASTIGHETS AB STYRELSE:

HANS BROBERG (ORDFÖRANDE)

SVEN-OVE JOHANSSON (VICE-ORDFÖRANDE)

KENT KLARENIUS

TOMAS DAHLQVIST

LENNART SVENSSON

INGVAR PAULSSON

ERIC NILSSON

AFFÄRSIDÉ

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

VISION

Skapa kreativa platser – Mölnådal har ett tydligt utvecklingsuppdrag där det vi gör är ett ständigt pågående utvecklingsarbete som knyter an till Mölnådalens stads vision ”Mölnådal 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

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

Bolaget ska med sin verksamhet ansvara för drift och förvaltning av de verksamheter som Kommunfullmäktige överlämnat till bolaget. Bolaget ska även medverka i Mölnådalens 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.

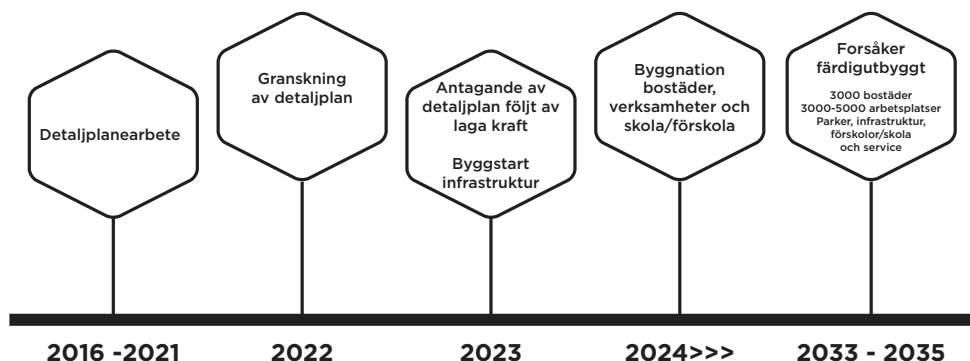
Forsåker ska utvecklas till en destination fylld av skaparanda, kreativitet och upplevelser. Det kommer bli en knutpunkt med inspirerande miljöer för dans, mat och skapande hantverk.

FÖRSTA DETALJPLANEN HAR GENOMGÅTT GRANSKNING

Under 2022 fattade Mölndals kommunstyrelse beslut om att godkänna Forsåkers första detaljplan för granskning. Mellan 7 april - 13 maj hölls en granskningsutställning i Mölndals stadshus samt i stadsbiblioteket.

Under resterande del av året pågick arbete med att färdigställa planen för att sedan skickas upp för antagande i kommunfullmäktige 2023.

Indelningen av den första detaljplanen innehåller de norra och östra delarna och omfattar bostäder, skola och förskola samt den gamla industrimiljön som vi valt att bevara. Första detaljplanen förväntas byggas ut under en 8–10 års period, från Laga kraft. Mölndala har ett särskilt uppdrag kopplat till omdaning av den gamla industrimiljön samt skapandet av en mobilitetslösning för hela området.



UPPRUSTNINGEN AV MÖLNDALSÅN GENOM FORSÅKER

Från Kvarnbyn och genom Forsåker rustas just nu ån upp. Det görs av tre anledningar: för att minska risken för översvämningar, för att göra vattnet mer tillgängligt och för att förbereda för vattenkraft. Upprustningen utförs på uppdrag av Mölndals stads Tekniska förvaltning och pågår i flera etapper. Arbetet förväntas vara helt klar 2024.

Nytt vattenintag

Under 2022 gjordes stora framsteg i arbetet med Forsåkers nya vattenintag. Det ny intaget intill gamla torget blir dubbelt så stort som föregående och har att ta hand om och fördela vattenflödena. Merparten av vattnet leds här in i två stora så kallade bypassrör. Rören löper under marken genom Forsåker för att sedan mynna ut längre in i området i höjd med Vattenplatsen. Arbetet påbörjades under 2021 och beräknas vara klart under senare delen av 2023.

Nya Forsebron

I augusti 2022 stängdes Forsebron av och arbetet med att bygga om bron påbörjades. Den nya bron blir bredare och får en rakare sträckning som underlättar för alla trafikslag. Rivningen av bron var nödvändig för byggnationen av vattenintaget med tillhörande installation av bypassrör. Den nya bron planeras stå färdig i augusti 2023.

Vattenplatsen

Under hösten 2022 påbörjades gjutningen av vattenspegeln som ska omge det framtida vattentorget. Grunden för vattenspegeln planeras vara klart under 2023 års första kvartal. Parallellt har även områdets nya bro (Diagonalbron) gjutits. Bron kommer bli en del av huvudstråket genom Forsåker .



Vy över arbetsplatsen för det nya vattenintaget. På bilden är bron redan riven.



Bild över gjutningen av vattenspegeln, tagen från den nya Diagonalbron.

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 2022 kunde Mölndala återigen bjuda in till fysiska Forsåkerträffar. Två träffar hölls under våren, vardera med olika fokusområden. Den första riktade sig mot framtida boendemiljöer och tog fasta på riktlinjer som bestämts i Forsåkers Kvalitetsprogram. Den andra träffen dök djupare i arbetet med ombyggnationen av ån. Här fick närboende och allmänt intresserade chansen att lyssna till en mer ingående beskrivning av hur arbetet går till och vad det ska uppnå i framtiden.

Det var fantastiskt att äntligen få bjuda hit folk igen, att träffas i person är svårslaget. Det är en värdefull dialog där vi får ta del av frågor och funderingar kopplat till projektet. Bland annat märker vi att intresset för att flytta till Forsåker är stort och växer hela tiden. Mötet om framtida bostäder var väldigt omtyckt och vi ser fram emot när vi kan berätta ännu mer, säger Frida Nilsson, kommunikator på Mölndala.

FEEDBACK
FORSÅKER

FORSÅKERS KVALITETSPROGRAM BESLUTAT

Utöver detaljplanen, som styr vad som får byggas inom området, har Mölndals Stad, Mölndala Fastighets AB och byggaktörerna i Forsåkers konsortium enats om ett Kvalitetsprogram där gestaltning och andra kvaliteter kravställs. För att säkra upp att målen uppfylls kommer programmet att knytas till avtal och en process för uppföljning är också beslutad.



ÖVRIGA ENGAGEMANG

Under påsklovet anordnade Mölndala tillsammans med Mölndals stads kultur- och fritidsförvaltning ett evenemang för att lära barn och ungdomar mer om papperskonst. Workshopen leddes av den välkända konstnären Bea Szenfeld som genom åren har skapat flera välkända klädkollektioner och konstverk av just papper.

Evenemanget var ett mycket uppskattat inslag bland alla deltagare.

ELEV DIALOG INFÖR OMBYGGNATIONEN AV KVARNBYGATAN

För att ta reda på hur vi på bästa sätt ska skapa en bra miljö för barn och unga när Forsåker utvecklas togs hjälp av elever på Kvarnbyskolan. Genom ett dialogmöte fick ungdomarna bidra med sin kunskap om hur platsen runt skolan upplevs idag och ge inspel till utformningen av de nya miljöerna som kommer.

I juni hölls en träff då 15 elever från Kvarnbyskolans elevråd träffade pedagoger, projektledare och landskapsarkitekt på uppdrag av Mölndals Stads Tekniska förvaltning, kultur och fritidsförvaltningen och Mölndala Fastighets AB. Syftet med elevdialogen är dels att säkerställa trygga skolvägar

och fungerande utemiljö under byggtid och dels att få inspel kring vissa frågeställningar i den slutliga gestaltningen av gatan.

Fokus under träffen var att få veta hur eleverna tar sig till och från skolan idag, vilka platser de upplever som bra och vilka som fungerar mindre bra. I små grupper fick de peka ut på en karta över skolområdet där de upplever utmaningar som kan förbättras.

- Eleverna efterfrågade bland annat tryggare sätt att korsa gatan och tillgång till trivsamma grönskande platser i skolans närhet. Det är viktiga frågor som finns med i de mål som finns för omdaning av Kvarnbygatan, fortsätter Sofia Jonsson, projektledare på tekniska förvaltningen.

INNOVATION FORSÅKER VÄXER

Vid sidan av det arbete som hittills går att se i Forsåker pågår planeringen för en rad spännande projekt, många under samlingsnamnet "Innovation Forsåker". Projektet drivs i första hand av Mölndala, Mölndal Energi och Johanneberg Science Park med syftet att skala upp och utveckla redan befintliga innovationer inom hållbar stadsutveckling. Under hösten har bland annat två initiativ börjat ta form.

Projektet **ScALES**, syftar till att öka kunskap och kompetens om hur mobilitetstjänster, elektrifiering av tunga fordon och byggarbetsplatser ställer nya krav på elsystemet och hur dessa samverkar med fastigheternas behov och möjligheter till lokal elproduktion och lagring. Målsättningen är att kunna planera för och säkerställa en elförsörjning som möter behov och förväntningar på förnybarhet och leveranssäkerhet.

FlexGate, det andra av innovationsprojekt som sätts under hösten ämnar att utreda ett nytt koncept för smarta mobilitetshus. Förhoppningen är att utöver erbjudandet av mobilitetstjänster och skåp för paketutlämning som är vanligt idag, kunna inkludera fler funktioner, av fler aktörer och över en längre tidsperiod, från byggstart till framtida renoveringar.



MÖLNDALA
FASTIGHETS AB

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