



MÖLNDALA
FASTIGHETS AB

FÖRETAGSBERÄTTELSE

BAKGRUND

Kraften i Mölndalsåns fors är själva anledningen till att Mölndal från början bebyggdes. Här växte bostäder och verksamheter fram på tidigt 1400-tal och till en början utnyttjades vattnet till att driva kvarnar för att mala säd. Med tiden växte kunskapen om hur kraften kunde utnyttjas och ett industrisamhälle växte fram. Papper, textil och linolja var de stora produkterna som tillverkades. Med den ökande industriella närvaron växte så även bostadskvarteren i Kvarnbyn fram som vi känner igen oss i än i dag. Papperstillverkningen blomstrade under lång tid och stod under mitten av 1800-talet för 50% av Sveriges papperstillverkning. Produktionen fortsatte hela vägen fram till 2006 då det sista bruket gick i konkurs. Därefter stod platsen tom tills Mölndals stad beslutade sig för att köpa upp marken år 2010.

2011 aktiverades det kommunala bolaget Mölndala Fastighets AB som fick i uppdrag att ansvara för planering, utveckling och exploatering av Forsåkerområdet som det heter. Uppdraget styrs av ett ägardirektiv och genom ett avtal med Mölndals stad där uppdraget definieras. Mölndala Fastighets AB äger idag 100% av Forsåkerområdet som består av en yta på 24 hektar. Under 2022 utökades den totala ytan till 27 hektar då Mölndala förvärvade Villa Korndal med tillhörande park.

Forsåkers konsortium

Under 2013 togs en ny riktning för bostadsbyggandet i den nya stadsmiljön när Mölndala tecknade ett konsortialavtal med sex bostadsaktörer bestående av: AspelinRamm, ByggVesta, Nordr, Peab, Trollängen och Wallenstam. Det undertecknade avtalet syftar till att reglera planering, exploatering samt genomförande av utvecklingen av bostäder i den nya stadsmiljön. Med en gemensam målbild ska aktörerna tillsammans verka för en attraktiv blandstad med varierande boendeformer och prisklasser fördelat på 25% hyresrätter och 75% bostadsrätter.

Exploateringsområdet ska delas in i lotter. Lotternas form och storlek utformas gemensamt inom konsortiet. I konsortialavtalet förordas en variation i lotternas form. Varje konsortiepart har i avtalet garanterat sig en viss andel av lotterna som innan genomförandefasen fördelas ut i en gemensam förhandlingsprocess.

För att faktiskt genomföra kommande marköverlåtelse ska särskilda genomförandeavtal upprättas och undertecknas. Konsortialavtalet ska utgöra grund för Genomförandeavtalen.

MFAB kommer att teckna ett exploateringsavtal med Mölndals stad för att reglera åtagande och ansvar vad gäller planläggning, fastighetsbildning och genomförande.

ASPELIN
RAMM



NORDR



MÖLNDALAS VISION

Vår vision är att skapa kreativa platser där människor trivs och känner gemenskap.

Skapa kreativa platser

Mölndala har ett tydligt utvecklingsuppdrag och med ordet kreativa knyter an till Mölndals stads vision ”Mölndal är den hållbara staden där alla får chansen. Med mod och kreativitet förstärker vi Västsverige”. Vi talar om platser snarare än fastigheter eftersom det signalerar en öppenhet gentemot människor som vill vistas där. Våra fastigheter finns alltid i ett sammanhang med sin omgivning och vi strävar alltid efter att skapa en attraktiv helhet.

Där människor trivs och känner gemenskap

För oss är människan en självklar utgångspunkt. Vi brinner för 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. Det tror vi skapar ett bättre samhälle och ett bättre Mölndal – varje dag.



Tre visionsbilder som alla är exempel på kreativa platser där människor ska trivas och känna gemenskap i Forsåker.

MÖLNDALAS UPPDRAG

”Mölnåla Fastighets AB är ett helägt, kommunalt bolag med ändamål att främja bostadsförsörjning, infrastruktur och allmän stadsutveckling av Mölnåla. Bolaget ska med sin verksamhet ansvara för drift och förvaltning av de verksamheter som Kommunfullmäktige överlämnat till bolaget. Bolaget ska även medverka i Mölnåla stads planering och utveckling samt i övrigt bistå med de uppdrag som Staden överlämnar.”

Som tidigare nämnt är Mölnåla Fastighets AB ett kommunalt bolag som helt ägs av Mölnåla stad med en politisk tillsatts styrelse. Bolagets uppdrag är därför att arbeta med det som stadens kommunfullmäktige tilldelar, vilket i Mölnålas fall är Forsåkerprojektet. Mölnålas uppdrag för Forsåker summeras i ett samverkansavtal tecknat 2014.

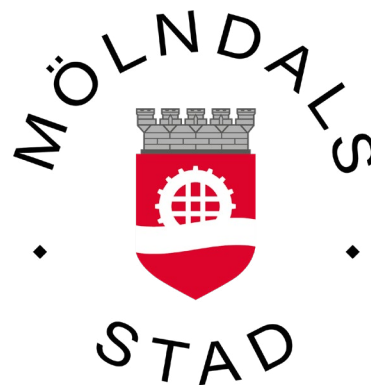
Enligt Samverkansavtalet har Mölnåla stad det formella ansvaret för områdes detaljplaner. Detta eftersom det är juridiska handlingar som styr vad som får och ska byggas på platsen. Det är även Mölnåla stad som bär ansvaret för utbyggnad av allmän platsmark, alltså gator, vägar, parker och torg. Det samma gäller för utbyggnad av skola och förskolor.

Mölnåla har genom ägardirektiv och avtal med Mölnåla stad å sin sida rådighet över hela Forsåkerområdet, inklusive mark som idag ägs av Mölnåla stad. Mölnåla ansvar för områdes förvaltning samt

initierar och leder exploatering. Uppdraget är att skapa en attraktiv stadsdel där sociala aspekter, miljö och effektiv energianvändning samverkar - med blandade upplåtelseformer av bostäder, verksamhetslokaler och samhällsfastigheter.

En av målsättningarna i uppdraget talar även om ansvar för bevarandet av områdes äldre industrifastigheter och i förlängningen skapa förutsättningar för ett varierat innehåll av upplevelseverksamheter som ska utgöra grunden i en destination. Detta för att öka stadens attraktionskraft för näringsliv, boende och besökare.

Dessa mål formulerades tidigt i Mölnåla Fastighets ABs existens men som i många större stadsutvecklingsprojekt kan förutsättningarna ändras snabbt och i betydande omfattning. Så var även fallet för Mölnåla.



Mölnålas uppdrag styrs av Mölnåla stad där båda parter agerar för att skapa förutsättningar för exploateringen av Forsåkerområdet. Mölnåla stad med det formella ansvaret och Mölnåla med ansvaret att planera och verkställa.

FÖRÄNDRADE UPPDRAG



Visionsbild över ny torgbildning som uppkom efter omtaget av Industrikärnan

Redan 2013 formulerades en ansats till hur Industrikärnan skulle hanteras gemensamt av de aktörer som ingår i Forsåkers konsortium. Detta visade sig inte genomförbart och därefter har det funnits olika utgångspunkter kring vilken part eller parter som kan ta sig an uppdraget. Eftersom det är ett uppdrag som innebär risker och stora kostnader men också en fantastisk möjlighet i att skapa något unikt kräver det mycket av en framtida utvecklare.

Under 2020 ställde Mölndala Fastighets AB ut en extern förfrågan till marknaden med ett omfattande affärsupplägg. Återkopplingen från marknadens aktörer var att åtagandet sågs som allt för omfattande, sett till antalet äldre byggnader med tillhörande risk och komplexitet. Det globala läget med pandemin hade sannolikt också en påverkan på riskbedömningen. Detta föranledde en översyn av omfattningen av antalet byggnader som ska bevaras i detaljplanen.

Förändringen bestod i att minska risken vilket i klarspråk innebar att minska antalet industrifastigheter. Detta för att klara av den utmaning och kostnad de för med sig. De nya förutsättningarna ledde till minskad risk och en öppning för staden och Mölndala. Istället för att tillsammans med en extern partner utveckla Industrikärnan som helhet tilldelades nu uppdraget till Mölndala att ta fram en utvecklingsstrategi. Tills vidare är det också Mölndala som bär ansvaret att bygga och förvalta byggnaderna inom Industrikärnan. Detta kan dock komma att ändras över tid.

I Forsåker kommer parkering av bilar koncentreras till ett fåtal mobilitetshus. Detta bland annat för att minska bilkörning i kvarteren, gynna gårdarnas grönska samt öka möjligheten till samutnyttjande av olika verksamheters behov av parkering.

I takt med att planerna för mobilitetshusen växte fram samt områdets övergripande behov av innovationer och hållbara lösningar skapades en projektgrupp. Mölndala, Mölndal Energi AB och Johanneberg Science Park startade tillsammans Innovation Forsåker i syfte att utveckla innovationer med huvudfokus på energi och mobilitet i Forsåker.

Just kopplat till mobilitetshusens utveckling startades inom ramen för Innovation Forsåker ett delprojekt, FlexGate. Projektet är en förstudie för att identifiera hur olika aktörer kan skapa en flexibel och hållbar helhet som kan anpassas över en längre tidsperiod. På så vis kan Forsåkers mobilitetshus följa sin tid och rådande behov.

För att på bästa sätt möta stadens långsiktiga hållbarhetsbehov driver därför Mölndala utvecklingen av Forsåkers mobilitetshus. När byggnaden står klar är det också Mölndala som bär ansvaret att identifiera relevant innehåll. Mölndals parkeringsbolag kommer ansvara för den operativa driften.

Byggnationen av Forsåker området planeras starta under 2023 och kommer därefter pågå ca 10 - 15 år. Hur Mölndalas verklighet ser ut när området står färdigt avgörs av rådande tid och dess behov.

VIKTIGA HÄNDELSE

- 2014**
- Forsåker strukturplan tar form med hjälp av Nyréns Arkitekt Kontor
 - Rivningen av det tidigare pappersbruket påbörjas
- 2016**
- Forsåkers planprogram godkänns och lägger fast principerna för kommande utveckling. Därmed startar så också framtagnandet av den första detaljplanen vilket godkänns av Kommunstyrelsen i Mölndal.
 - Mölndala blir delägare av Johanneberg Science Park
- 2017**
- Forsåkers första detaljplan går ut på samråd
- 2018**
- Mölndala tecknar en avsiktsförklaring med Mölndals stad om att etablera kommunala verksamheter i Forsåker
 - Mölndala tecknar en avsiktsförklaring med Nordr (tidigare Veidekke) för nytt regionkontor i Forsåker
 - Mölndala förvärvar Frälsningsarmén, en viktig pusselbit för ombyggnationen av Kvarnbygatan
- 2019**
- Mölndala får godkänt på första av totalt tre planerade miljödomar. Godkännandet innebar tillstånd att bygga om Mölndalsån genom Forsåker
 - Mölndala tecknar en avsiktsförklaring med danskompaniet Twisted Feet om en framtida etablering av produktionsmiljö för dans i Forsåker
- 2020**
- Innovation Forsåker bildas
 - Mölndala beslutar om en förändring av Industrikärnan och tilldelas ansvaret att arbeta fram en utvecklingsstrategi
- 2021**
- Ombyggnationen av Mölndalsån genom Forsåker påbörjas
- 2022**
- Mölndala förvärvar Villa Korndal och tillhörande park för att inkludera i Forsåker och därmed för första gången bli tillgängligt för allmänheten



Foto över Villa Korndal och omkringliggande park som förvärvades av Mölndala under hösten 2022.

