

Vision 2.1

Denna Vision är ett levande dokument och ett arbetsredskap för att utveckla en ny attraktiv stadsdel. Det innebär att Visionen kommer uppdateras allt eftersom utvecklingsprocessen fortsätter. Visionen kan även ändras om synpunkter och förslag inkommer som motiveras och bedöms bättre för att genomföra uppdraget att skapa en attraktiv stadsmiljö. Visionen är ett arbetsredskap så till vida att den blandar målsättningar, processfrågor och åtgärder för att komma fram till vad som faktisk ska göras för att skapa den attraktiva stadsmiljö som vi vill ha.



Återbruk av pappersbruk. En ny stadsdel på 24 hektar skall utvecklas ur ett äldre industriområde!

Identitet

Vision 2.1 är grunden för att skapa en levande, socialt och miljömässigt hållbar samt fungerande stadsdel. Forsåker är en del i det framtida centrala Mölndal.

Forsåker ska ha en egen och unik identitet. Den behöver inte vara rädd för att vara annorlunda jämfört med andra nya stadsdelar. I stadsdelens identitet är industrihistorien och Mölndalsån två viktiga delar.

Blandstad och kvarter

Inom stadsdelen ska det finnas olika funktioner och användningar av byggnaderna. Även inom kvarteren ska det finnas olika funktioner för att skapa en blandstad.



2012-06-13

Kvarterstruktur ska bygga upp stadsdelen. Strukturen anpassas dock till förutsättningarna med ån och till de befintliga byggnader som bevaras. Marknivåer kan modelleras för att skapa en bättre miljö. All markanvändning ska vara högkvalitativ.

Hellre mindre än större kvarter. Kvarteren är inte nödvändigtvis helt regelbundna. Det är viktigt med variation i kvartens form och gestaltning. Kvarteren är slutna och har en gemensam innergård för de boende i kvarteret. Innergården är en skyddad miljö för de små barnen. Gårdarna får vara upphöjda om marknivån används för lokaler och eller inbyggda p-platser. Entréer i kvarteren ska vara mot gata.

Hög exploatering

Stadsdelen ska ha hög exploatering, d v s ett relativt stort antal kvadratmeter byggrätter i förhållande till området yta. Grunder för en hög exploatering är att

- det är miljömässigt riktigt i ett centralt och kollektivtrafikhärläge samt överensstämmer med Göteborgsregionens utvecklingsplaner för en hållbar utveckling.
- det är ur ett ekonomiskt perspektiv riktigt med hög exploatering för att kunna finansiera tidigare nedlagda kostnader, utbyggnad av infrastruktur inom stadsdelen samt vara med och finansiera en ny bro/överdäckning över motorväg/järnväg.
- ett stort antal boende ökar också underlaget för MölnDals centrum och för stadsdelen själv.

Lokaler

För att skapa en levande och fungerade blandstad är lokalerna och dess användning avgörande. I utvecklingsarbetet med den nya stadsdelen ska arbetet med att skapa förutsättningar för lokaler och verksamheter hanteras med stor prioritet.

I de kvarter som ligger mot den gata som kommer att gå mellan gamla Kungsbackavägen, Forsåker och Kvarnbygatan (se *Trafik och flöden nedan*) ska det vara lokaler i de delar av kvarteren som ligger mot dessa gator. Det ska också vara lokaler mot gator i den gamla "industri delen". D v s i de befintliga gamla industribyggnaderna som bevaras.

I övriga delar ska det vara lokaler där det är marknadsmässigt möjligt. Alla bottenvåningar byggs så att det är möjliga att omvandla dem till lokaler om marknadsförutsättningarna gör det möjligt. 3D-fastighetsbildning och upplåtelseformer är ett viktigt verktyg som kan användas för att skapa en rationell ägandestruktur på lokalerna.

Innehåll i lokaler

Med kommersiella lokaler menar vi ett innehåll som t ex kontor, "hantverkstäder", förskolor, skola, annan kommunal verksamhet, kultur, film och foto, närbutik och service. Handel kan förekomma men ska vara "nischad" och planeras med hänsyn till handelsutvecklingen i hela centrala MölnDala.



Tillväxt i äldre byggnad.

Besöksadress

Stadshuset
Göteborgsvägen 11-17

Postadress

c/o Kommunledningskontoret
431 82 MölnDala

Telefon/fax

031-315 10 00
031-315 10 01 (fax)

E-post/webb

info@molndala.com
www.molndala.com

2012-06-13



MÖLNDALA
FASTIGHETS AB

Stadsdelen planeras för att vara attraktiv inte bara för de som bor eller arbetar där utan även för andra besökare och ge goda förutsättningar för de verksamheter som utvecklas i stadsdelen på kort och på lång sikt.

Upplåtelseformer för bostäder

Det ska finnas en variation av upplåtelseformer inom Forsåker. Inom stadsdelen bör minst 25 % av alla bostäder upplåtas med hyresrätt. Resterande bostäder upplåts som bostadsrätter/äganderätter.

MölnDalsån

Ån genom stadsdelen är en unik kvalitet som ska lyftas fram och användas. Ån skapar attraktiv stadsmiljö och den skapar rekreationsmöjligheter. Utrymmet kring ån skall vara en del av stadsdelen och vara allmänt tillgänglig. Längs ån kan det finnas café/restaurang. Kanske är det möjligt med badplats i ån eller i pool som ansluter till ån? På vintern kanske det är möjligt att åka skridskor?

Kanske kan övre delen av MölnDalsån användas för att vattenkraft? Kanske är möjligt att använda MölnDalsåns vatten för värmepumpar/värmeväxlare?

Park och lek

Inom stadsdelen ska det finnas tillgång till en högkvalitativ park med attraktiv lekplats. Innehållet och utformning av parken är viktigare än parkens storlek.



MölnDalsån är en stor tillgång i den nya stadsdelen.

En attraktiv lekplats kan vara en tillgång inte bara för stadsdelen utan för ett större upptagningsområde och vara ett redskap att få en levande stadsmiljö.

Parken på fastigheten Forsåker 1:139 (Villa Korndal) skulle kunna bli en stor tillgång om den öppnades upp för allmänheten. MFAB har dock stor respekt för fastighetsägarens vilja att behålla parken privat.

Besöksadress
Stadshuset
Göteborgsvägen 11-17

Postadress
c/o Kommunledningskontoret
431 82 MölnDala

Telefon/fax
031-315 10 00
031-315 10 01 (fax)

E-post/webb
info@molndala.com
www.molndala.com

Org nr 556773-5997



2012-06-13

Byggnader och arkitektur

I det nuvarande Forsåkerområdet finns ingen enskild byggnad med så högt bevarandevärde att den är formellt skyddad, men den industriella miljön har karaktär och historia som ska tas tillvara. Äldre byggnader skapar själ och en levande miljö i den nya stadsdelen. De är också viktiga för att återkoppla till områdets historia.

Varierande ålder och därmed hyresnivåer är en förutsättning för att få kreativa företag att kunna starta och växa inom stadsdelen. Befintliga byggnader som ska bevaras ska byggas om på så sätt att lokalhyror kan hållas på en rimligt låg nivå. Det är nödvändigt att riva en del byggnader för att förstärka vissa utvalda byggnader och tydliggöra karaktären av före detta industrimiljö. I ett första steg ska de byggnader som är markerade för rivning enligt kommunstyrelsebeslut 2010-06-02 rivas. Vad som ska bevaras respektive rivas av övrig bebyggelse prövas under utvecklingsprocessen.



Stadsdelen har en historia med levande industriverksamhet. Bild från Papyrus minnesbok, 1953.

Arkitektoniskt ska stadsdelen upplevas som varierad. Det är naturligt för en större stadsdel och det speglar den historiska utvecklingen med pappersbruket som har haft en brokig och mycket varierad arkitektur. Kvarterens gestaltning skall hålla hög kvalitet. Äldre och attraktiva stadsdelar är bättre förebilder än de flesta nybyggda stadsdelar. Sadeltak är att föredra framför platta tak. Taken behöver nödvändigtvis inte vara symmetriska utan kan anpassas, bland annat med hänsyn till sol- och ljusinsläpp.



Sadeltak som utgångspunkt för stadsdelens taklandskap. Exempel från Järsla Sjö i Nacka.

Besöksadress

Stadshuset
Göteborgsvägen 11-17

Postadress

c/o Kommunledningskontoret
431 82 Mölndal

Telefon/fax

031-315 10 00
031-315 10 01 (fax)

E-post/webb

info@molndala.com
www.molndala.com

2012-06-13

Stadsdelens gestaltning och uttryck som den uppfattas från förbipasserande på järnväg och motorväg är viktig. Detta är stadsdelens ”annonspelare” och måste ge ett positivt intryck och på så sätt bidra till att stärka stadsdelens och Mölndals varumärke.

Offentliga miljöer

De offentliga miljöerna ska hålla hög kvalitet. Gator och torg skall utformas för att ge förutsättningar för ett aktivt stadsliv. Särskilt viktigt är det att skapa attraktiva mötesplatser. Rumsbildning för gator och torg ska harmonisera med kvarterens volymer.

Trafik och flöden

En bro ska byggas över motorväg och järnväg för att förbättra sambandet mellan östra och västra Mölndal samt för att avlasta trafik från Mölndals bro. En ny bro kan ligga mellan gamla Kungsbackavägen och Forsåker. En gata leder sedan genom stadsdelen och ansluter till Kvarnbygatan. Uppskattningsvis kommer denna gata, enligt utredning från 2009, år 2020 få en trafik på 6000-9000 fordon per dygn beroende på vad som händer med andra utbyggnadsförslag.



Stadsdelens relation och anslutningar till Kvarnbygatan är viktiga.

Gatustrukturen i stadsdelen ska vara sammanhängande och göra det möjligt att röra sig på olika sätt genom stadsdelen. Stadsdelen har en naturlig anknytning mot Kvarnbyn, Ryet och Brännås. För de som bor i närområdet blir det enkelt att ta sig in och igenom stadsdelen till Mölndals centrum och Knutpunkten.

Det gamla stråket mellan Mölndals bro och Gamla torget stärks. Det innebär att lokaler ska finnas mot Kvarnbygatan för att göra detta stråk mer attraktivt. Ett attraktivt gångstråk ska skapas från Mölndals centrum, över Mölndals bro, genom Forsåker och vidare upp Kvarnbyn.

Besöksadress
Stadshuset
Göteborgsvägen 11-17

Postadress
c/o Kommunledningskontoret
431 82 Mölndal

Telefon/fax
031-315 10 00
031-315 10 01 (fax)

E-post/webb
info@molndala.com
www.molndala.com



2012-06-13

Koppling till Mölndals bro och Mölndals centrum

Den nya stadsdelen ska ha en tydlig koppling till Mölndals bro och till Mölndals centrum. Den ska upplevas ligga så nära Mölndals bro att det ska vara enkelt och tryggt att ta sig till kollektivtrafiken vid Knutpunkten.

Det bedöms inte rimligt att genomföra en större överdäckning av motorväg och järnväg inom arbetet med Forsåker för att bättre binda ihop östra och västra Mölndal. Däremot kan upplevelsen av att östra och västra Mölndal hänger ihop förbättras om Mölndals bro kompletteras i direkt anslutning på dess södra sida. En begränsad överdäckning/bro, med gångata och kommersiella lokaler inspirerad av Ponte Vecchio, Florens Italien, skulle kunna förvandla Mölndals bro från blåsig bro till stadsgata. Lokalerna kan ha karaktär från både torghandel och kommersiella lokaler.

En gata ska gå från stadsdelen till cirkulationen Kvarnbygatan/Järnvägsgatan. Mellan den nya gatan och den gamla Nämndemansgatan placeras bebyggelse. Dels för att minska buller och risker från motorväg/järnväg men även för att Forsåker på ett attraktivt och naturligt sätt ska koppla till Mölndals bro. Det har stor betydelse för stadsdelens relation till Mölndals bro och Mölndals centrum. Det innebär att nedre delen av parken tillhörande fastigheten Forsåker 1:139 (Villa Korndal) delvis måste tas i anspråk för gata och för byggnad längs med järnväg/motorväg.

Den nya gatan från cirkulationen Kvarnbygatan/Järnvägsgatan och vidare genom stadsdelen kan också förväntas få ett relativt stort antal fordon per dygn. Nämndemansgatan har i dag cirka 7000 fordon per dygn.



Närhet till Mölndals bro och centrum innebär att stadsdelen har god tillgång till kollektivtrafik.

Besöksadress

Stadshuset
Göteborgsvägen 11-17

Postadress

c/o Kommunledningskontoret
431 82 Mölndal

Telefon/fax

031-315 10 00
031-315 10 01 (fax)

E-post/webb

info@molndala.com
www.molndala.com

2012-06-13

Kollektivtrafik

Knutpunkten är i dag Göteborgsregionens näst största kollektivtrafikknutpunkt med ca 3,3 miljoner omstigande passagerare per år. Resenärerna kan välja mellan lokal, regional, nationella och internationell trafik med buss, spårvagn och tåg. En framtida utbyggnad av Väst kustbanan kommer att ge ökade möjligheter till arbetspendling över ett större omland än idag.

Även inom stadsdelen bör det finnas busslinje och hållplats så att hela stadsdelen har nära till god kollektivtrafik.

Bilar och parkeringar

En levande stadsdel måste ha verksamheter och service. För att de ska fungera måste de ha förutsättningar att leva och utvecklas. Det krävs ett flöde av människor inom och genom stadsdelen. Stadsdelens egna boende räcker inte som underlag. Det innebär att stadsdelen planeras för att vara tillgängligt på så många sätt som möjligt och då även med bil. Många använder bil när de ska göra ärenden och stadsdelen ska inte stänga ute eller göra det för svårt/oattraktivt för dem. Däremot ska trafiken ske på stadsdelens villkor. Det är alltså inga "trafikleder" där målsättningen är att så snabbt som möjlig passera förbi stadsdelen. Stadsdelen ska stödja gång och cykling och användandet av kollektivtrafik.

Sammantaget; det ska vara *möjligt* att använda bil men du ska inte *behöva* använda bil för att besöka, arbeta eller bo i stadsdelen.

Parkeringsnormen ska sättas för att bidra till att skapa en attraktiv och fungerande stadsdel. Bilpool och årskort till kollektivtrafiken för nyinflyttade är sätt att uppmuntra människor att skapa goda och miljömässiga resvanor.

Bostadrätter/Äganderätter ska lösa boendeparkering inom egna fastigheten. För hyresrätter är ambitionen att parkeringsplatser kan ordnas i gemensamma parkeringshus som dessutom kan samutnyttjas med olika verksamheter inom stadsdelen.

Besöksparkering och kortare parkering skall vara tillåtet på gata. Kantstensparkering ökar tillgänglighet och ger möjlighet för att uträtta ärendet i stadsdelen. Bilar parkerade längs gator har också en hastighetsdämpande effekt.

Inga större markparkeringar, fler än 10 parkeringsplatser, ska finnas inom stadsdelen. Större markparkeringar skapar ofta en otrygg och otrevlig miljö.

Cykelparkeringar

Alla fastigheter ska ha tillgång till cykelrum med antal platser dimensionerade efter antal lägenheter. Det är enkelt att ta fram cykeln till gatan.

Järnvägen

GR, MölnDals stad och MölnDala Fastighets AB vill ha en järnvägsstation i MölnDals centrum för järnvägen mellan Göteborg och Landvetter för vidare dragning mot Borås. Det innebär att Forsåker måste planeras för att ge utrymme för kommande järnvägsutbyggnad.

Besöksadress
Stadshuset
Göteborgsvägen 11-17

Postadress
c/o Kommunledningskontoret
431 82 MölnDal

Telefon/fax
031-315 10 00
031-315 10 01 (fax)

E-post/webb
info@molndala.com
www.molndala.com

2012-06-13

Knutpunkt Mölndals bro är redan i dag en betydelsefull regional knutpunkt för kollektivtrafik och med en direktkoppling till Göteborg, Landvetter och Borås blir Mölndals centrum och Forsåker än mer tillgängligt och attraktivt.

Miljö och energi

Utgångspunkten är att stadsdelen ska anslutas till fjärrvärme och att stadsdelen skall bebyggas med energieffektiva byggnader.

Stadsdelen skall också medverka till ett miljömedvetet resande. Attraktiv kollektivtrafik, cykel-parkeringar, bilpool och cykeluthyrning är delar som kan medverka till ett miljömedvetet resande.

Namn för stadsdelen

En namntävling för stadsdelen ska genomföras. Namnet ska symbolisera den nya stadsdelen och gärna ge en koppling till områdets historia.

Ekonomi

Utbyggnaden av stadsdelen ska bära sig själv ekonomiskt, inklusive kostnader för inköp av mark och bolag, och bekosta all infrastruktur och övrig allmän plats inom området. Stadsdelen ska också vara med och finansiera delar av ny bro/överdäckning av motorväg/järnväg.

Utbyggnadsordning

Vilken utbyggnadsordning stadsdelen ska ha måste studeras noggrant under utvecklingsarbetet. Det är viktigt att stadsdelen fungerar så snabbt som möjligt utan att påverka redan bebyggda miljöer för mycket.

De befintliga byggnader som ska bevaras måste tas om hand om i ett tidigt skede för att de ska stå oanvända så kort tid som möjligt.

Övriga faktorer som påverkar utbyggnadsordning är koppling till Mölndals bro, buller- och risk-skydd mot motorväg/järnväg, exploateringsekonomi och marknadsförutsättningar.