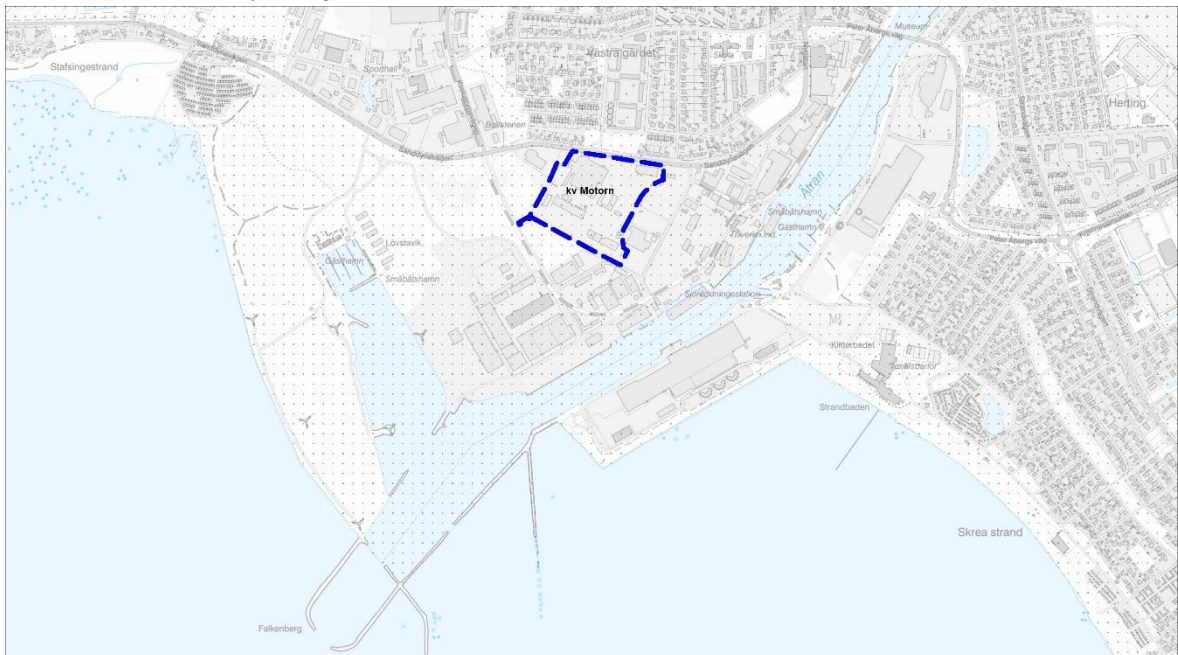




Bakgrund

Falkenbergs kommun äger stora delar av markinnehavet i hamnområdet. Målet har varit att titta på förutsättningarna för en ändrad markanvändning från industri – verksamheter till bostäder på kv Motorn. På sikt skulle det innebära en omvandling av hela Norra åstranden till ett område med mångfunktionell bebyggelse närmast Åtran och mer renodlat bostäder på övrig mark. Med ”mångfunktionell bebyggelse” menas här en blandning av mindre (inte störande) företag, kontor och hantverk med möjlighet att pröva bostäder. Såväl kommunal som kommersiell service kan förekomma inom denna typ av bebyggelse. Bebyggelseformen syftar till en blandad stad där allt som inte får mer omfattande negativ omgivningspåverkan tillåts. Samtidigt finns långtgående tankar på att omvandla Lövstaviken till ett större sammanhängande grönområde. Detta skulle vara ett sätt att knyta ihop den västra delen av Falkenbergs stad med havet.

På bilden nedan ser man den mark som är kommunägd som prickig och kv Motorn är markerat. Motorn är på drygt 80 000 m² och skulle med en tätare stadsbebyggelse kunna innehålla upp till 3 500 bostäder. Om man räknar med att man kan konvertera en större del av Norra åstranden till bostäder tillkommer ytterligare stora bostadsområden.



Figur 1 Kommunägd mark syns som prickig.

Påverkansfaktorer

Faktorer som kan påverka en omvandling av kv Motorn och Norra åstranden i stort är:

- A. Nuvarande industrispår till hamnen, det så kallade Hamnspåret
- B. Falkenbergs deponi (avslutad på 1980-talet och sluttäckt)
- C. Markföroreningar (okänd utbredning, innehåll och påverkan)
- D. Befintliga verksamheter



A. Hamnspåret

Idag finns det två företag som använder hamnspåret mer regelbundet. Frågan om att lägga Hamnspåret har diskuterats men inga beslut finns tagna (Kultur-, fritids- och teknikförvaltningen 2020).

B. Falkenbergs deponi

På uppdrag av Kommunstyrelsen och FAVRAB genomfördes en sammanställning av den kunskap som finns om utbredning och innehåll i det som kallas Falkenbergs deponi (Agneta Åkerberg 2010). Falkenbergs deponi omfattar även Lövstaviken (kv Mellanrevet m.m.). Den äldre strandlinjen illustreras av den streckade linjen i bilden nedan (1963) och den prickade linjen visar område som har fyllts ut. Det innebär att området söder och väster om den prickade linjen är utfyllt med olika typer av massor. Mycket av massorna är avfall av olika slag men också schakt- och rivningsmassor med mera.



Figur 2 Den gamla kustlinjen illustreras med streckad linje. Ungefärlig gräns för utfyllt område syns med prickad gräns.

Kunskapssammanställningen slår fast att:

- Det går inte med säkerhet att säga vilken typ av avfall som lagts var i området. Genom att jämföra kartor vid given tidpunkt med hur långt invallningarna nått kan man göra bedömningar.
- Industriavfall har deponerats framförallt mot hamnområdet.
- Hur man tagit omhand vad som betraktas som farligt avfall, går inte att få fram av den dokumentation som finns. Vid intervjuer framkom det att tvivelaktigt material lades direkt i vattnet och på området så sent som i mitten av 60-talet. Det förekom att man eldade upp brännbara produkter som oljerester. Visst industriavfall var så hemligt att man inte fick veta vad det var.
- Området tål ingen tyngre byggnation. Både i dokument från olika myndigheter, utredande företag och vid intervjuer framkommer det att utfyllt område på många håll är instabilt.



Vägar, järnvägsspår samt golv i äldre magasin får repareras med jämna mellanrum pga att marken sjunker.

- Den täckning av deponin som är gjord i området verkar tät. Sluttäckning av de yttre delarna (kv Mellanrevet) gjordes kring år 2000. Undersökningar, tillhörande det kontrollprogram för Lövstaviken som har utförts sedan 1984, visar att det inte går att påvisa någon påverkan på havsmiljön från deponin i området Lövstaviken.

C. Markföroreningar

Det finns åtta olika verksamheter i området som finns med i det register som förs över förorenade områden. Områdena är inventerade enligt MIFO (Metod för Inventering av Förorenade Områden, Naturvårdsverket). Bedömningsgrunder för förorenade områden är ett hjälpmedel för att, med ett begränsat underlag, kunna göra en samlad bedömning av de risker ett förorenat område ger eller kan ge upphov till. Resultatet av bedömningen medför att objektet inordnas i en av fyra riskklasser, allt från klass 1; mycket stor risk, till klass 4; liten risk. Inom området för Norra Åstranden finns det ett objekt som är riskklassat som klass 1 (Lövstaviken), tre objekt i klass 2 (Falkvarv AB, f d Gjuteriet, Lantmännen ek för) samt fyra i klass 3 (Falkenberg recycling AB, f d Norpipe AB, Kabeltrumman Fastighets AB, Falkenbergs Terminal AB).

D. Befintliga verksamheter

Många av de befintliga verksamheterna inom området har tillstånd enligt Miljöbalken. Detta innefattar bland annat bullernivåer men även tillstånd för verksamheter som till exempel dammar eller omfattar ett antal tunga transporter.

I Miljöbalken 24 kap 5 a § står det att:

Tillståndsmyndigheten får inte med stöd av 5 § meddela skärpta villkor i fråga om omgivningsbuller enbart på grund av att det sedan tillståndet gavs eller senast ändrades har tillkommit en ny bostad i omgivningen, om

1. bostaden ingår i ett område med detaljplan eller omfattas av ett bygglov enligt plan- och bygglagen (2010:900) och det i planbeskrivningen till planen eller i lovet har angetts beräknade bullervärden, och
2. omgivningsbullret från verksamheten inte överskrider dessa värden.

En av verksamheterna omfattas dessutom, på grund av hantering av kemikalier, av den lägre kravnivån i Seveso III – direktivet.

Detta innebär att om kommunen skulle besluta att placera bostäder på t ex Motorn så riskerar man att bostäderna inte klarar de tillstånd till buller och övrig störning som befintliga verksamheter har. Det skapas inga bra boendemiljöer.

Slutsats

Norra Åstranden kan omvandlas till en stadsdel för bostäder och mångfunktionell bebyggelse och, istället för en barriär som idag, bli en länk mellan den norra delen av staden och havet. Här går också att skapa förutsättningar för ett stadsdel där man trycker lite extra på ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet.



Det är dock ett mycket komplicerat och kostsamt stadsomvandlingsprojekt. Framför allt omfattar det stora kostnader för marksanering men även för att hantera de befintliga verksamheter som finns och verkar i området och som har givna tillstånd.

Det grundläggande i processen är att långsiktiga strategiska beslut fattas samt att det finns konsekvens och stringens i de beslut som fattas. Projektet har ett mycket långt perspektiv oavsett om man bestämmer sig för att konvertera hela eller delar av området för sammanhängande bostadsbebyggelse.

För att vidare kunna utreda, pröva och eventuellt på sikt genomföra en omvandling av hela området söder om Sanddynevägen bör ett separat projekt formuleras och en budget tillsättas. En egen projektledare bör utses och en specifik projektorganisation skapas. Inledningsvis bör ett visions- och utredningsarbete prioriteras. Vad är den långsiktiga visionen för området?

Referenser

Falkenbergs kommun och FAVRAB, Agneta Åkerberg (2010 – 04 - 14). *Utredning av Falkenbergs Deponi, inkl Lövstaviken. Del kunskapssammanställning.*

Falkenbergs kommun, GIS - enheten (1963). *Historiska flygbilder*

Falkenbergs kommun, Kultur- , fritid- och teknikförvaltningen (2020). *Muntlig information om Hamnspåret.*

Falkenbergs kommun, Miljö- och Hälsoskyddsförvaltningen (2019). *Information kring förorenad mark samt tillstånd för befintliga verksamheter.*