

Apalen Sør AS  
Hjelmåsen AS

Lindås Kommune  
v/ Ordfører Astrid Aarhus Byrknes

01.07.2017

## **Rekkefølgekrav om trafiksikring Apalen- kryss Hillesvåg, fv 391**

Jeg viser til hyggelig møte på deres kontor 30.05.2017 og kommer nå tilbake med vår opplevelse og løsningsforslag for den situasjonen som vi opplever er fastlåst, vedrørende rekkefølgekrav for feltene på Apalen i Lindås Kommune.

### **1. Prosessen fra etablering av selskap og frem til nå.**

Det var med stor optimisme vi ervervet grunn og gikk i gang med detaljregulering av området på Apalen. Vi var klar over at vi ble møtt med rekkefølgekrav på lik linje som Hjelmåsen AS. Imidlertid ble vi - på samme måte som Lindås Kommune - overrasket over hvilke økonomiske konsekvenser dette nå viser seg å få for oss som utbygger.

Vi har hatt diverse møter med Lindås Kommune og Statens Vegvesen, med påfølgende utredninger og prosjekteringer fra konsulent. Status er at det gjeldende rekkefølgekrav utløser en kostnad på ca 15 mill kr for en strekning på 600 meter, tilsvarende kr 25.000 per meter fortau.

Kostnader av en slik størrelsesorden gjør at prosjektene ikke er bærekraftige. Dette setter både utbyggingen og hele trafiksikringsarbeidet på strekningen Hillesvåg-Apalen i fare.

Vi stoler fullt ut på Ordføreren sine forsikringer om at den beslutningen som kommunestyret i sin tid fattet, ikke hadde dette som intensjon. Følgelig tenker vi at det vil være naturlig å inngå et samarbeide om en praktisk og økonomisk løsning i tråd med intensjonen i vedtaket.

### **2. Vårt syn på tiltak som medvirker til å øke trafiksikkerheten i området.**

Vårt forslag er forankret i regjeringens tenkemåte. Samferdselsminister Olsen gikk for et år siden ut med melding til Statens Vegvesen, fylke, kommuner og andre som har ansvar for trafiksikring.

Han presiserte følgende: **Når det ligger til rette for det, så kan det kan fravikes noe på standard, dersom dette bedrer manglende trafiksikkerhet.**

Vårt tilfelle må sies å være et godt eksempel i så måte. Døgntrafikken her ligger på beskjedne ca 300 ÅDT, økende til kanskje 450 ÅDT etter full utbygging. Nærmere Leiknes skole er trafikken ca 750 ÅDT. Der er det allerede gjort nettopp slike forenklete tiltak som samferdselsministeren påpeker. Man har fått mye for pengene som ble tildelt fra fylket. Samtidig aksepterer fylket som vegeier at vegen er smalere enn et nybygg ville vært i dag. Dessuten anses fartsdumper som tilfredsstillende sikring.

Vårt prinsippforslag for å få til en overkommelig løsning er å gå direkte løs på hovedfaktorene som har ført til tidligere ulykker på stedet:

- Dårlige siktforhold / flaskehalsutforming av veg
- For høy fart etter forholdene

Fra Apalen utkjørsel ned til demning.

- Legge 2 meter bredt fortau oppå eksisterende vegbane, på vestsiden av vegen
- Sprengte bort fjell på østsiden for å sikre nok veibanebredde til ett kjørefelt, og møteplass hver 200 meter. Ut fra vår kunnskap om stedlige forhold vil dette automatisk gi fri sikt langs hele strekningen.

Fra demning til kryss Hillesvåg.

- Det billigste er å gjøre som i området fra broen ved Leiknes skole og sørover. Der er opprinnelig vegbredde beholdt, og sikringen er i form av fartsdumper. Det må for vår del gjerne suppleres med skilting for 30 km/t, men det er fartsdumper som virkelig gir lav fart på alle kjørende, hele tiden.
- Området fra eksisterende bygning på østsiden av veien og frem til krysset er uoversiktlig. Her bør det sprenges såpass mye at det blir fri sikt på hele strekningen, samt at biler kan passere hverandre. Dermed unngås dagens hyppige «rygge-situasjoner» ut i krysset med Kleivdalsveien

Etter vår oppfatning vil disse tiltakene gjøre veistrekket langt mer trafikksikkert enn i dag, samtidig som løsningen har en kostnad som vil være mulig å håndtere.

Forøvrig vises til at Arne Eikefet arbeider opp mot Statens Vegvesen for å få til en plan som vi alle kan enes om og som vil være mulig å kunne «spleise» på.

### **3. Spleiselag med Lindås kommune.**

Utbyggerne har lenge gitt til kjenne at vi er klare til å bidra økonomisk til trafikksikringsarbeidet. Det har dratt ut i tid med å få klarlagt om hvilke spesifikasjoner som skal gjelde for arbeidet, og det har allerede skjedd en stygg møteulykke etter at rekkefølgekravet ble vedtatt. Utbyggerne er beredt, men det finnes også begrensninger for hva som tåles økonomisk i prosjektene. Vi føler oss likevel sikre på at vi har et felles ønske med Ordføreren i Lindås om å få til både den planlagte utbygging, og tilfredsstillende sikring av vegen.

Det hevdes fra flere politiske hold i Lindås Kommune at kr. 20.000 pr leilighet og kr. 40.000 per enebolig er fornuftige, rettferdige tall. Plan og bygningsloven sier også at kostnader til rekkefølgetiltak skal stå i forhold til utbyggingen.

Etter møter og betenkninger har vi sammen med Hjelmåsen AS kommet frem til at vi tilsammen kan gå inn med kr. 4,5 mill, det blir i overkant av kr. 70.000 per boenhet.

Grunnlaget for dette høye budet fra vår side er at vi ønsker å bidra til å komme ut av den fastlåste situasjonen, og at vi nå må videre i prosjektene. Det koster oss penger for hver eneste dag som vi må vente. På den annen side: - Kaster vi kortene taper vi store penger, samtidig som ingen trafikksikring skjer.

#### **4. Kommunen som byggherre.**

Et bidrag som vil være vesentlig fra Lindås Kommune, er at kommunen tar ansvaret som byggherre. Dette utløser som kjent mva-kompensasjon for arbeidene.

Når vi gir et bidrag på over kr. 70.000.- pr. boenhet, så regner vi dette som sagt for å være et høyt beløp. Ut fra dette må vi kunne anta at et kommunalt byggherreansvar i dette samarbeidet ikke vil kunne oppfattes som noe forfordeling, fremfor andre tilfeller i kommunen.

#### **5. Fremdrift**

Beløpet på 4.5 mill må for utbyggernes del lånefinansieres fullt ut. Dette medfører flere utfordringer: For det første vil banken ha forhåndssalg for å gi lån, og for det andre ønsker vi å selge så snart som mulig for å få ned lånegjeld og høye byggelånsrenter.

Her kan Lindås kommune bidra sterkt gjennom å vedta at rekkefølgekravet er oppfylt, så snart vi stiller beløpet til disposisjon, evt. stiller bankgarantier. Vi kan ikke se at dette medfører så raskt økende trafikk tall at det blir noen som helst endring i selve risikovurderingen. Det vil nemlig ta mange år før alt er solgt ut, og ingen vil kjøpe noe der vi må fortelle at det bare gis betinget innflyttingsløyve. Et slikt vedtak vil øke vårt handlingsrom betydelig, i forhold til å klare å leve med det tilbudet vi nå har avgitt om økonomisk tilskudd.

Ved frikopling mellom rekkefølgekrav og vårt salgsarbeid, kan Lindås kommune gjøre sine egne vurderinger og prioriteringer ut fra ressurser og ønsket fremdrift, samtidig som vi utbyggerne kan få arbeide med salg i markedet og utvikling av arealet.

Vi håper at vårt innspill er et bidrag som virkelig bringer Lindås kommune, trafikanter og utbyggere over i en langt bedre situasjon enn den vi har i dag.

MVH

Apalen Sør AS

Magnar Tangen  
(Styrets leder)