

Sveitarfélagið Árborg

b.t. Ástu Stefánsdóttur, framkvæmdastjóra

Sveitarfélagið Árborg veitti Sigtúni Þróunarfélagi ehf vilyrði fyrir úthlutun svæðis í miðbæ Selfoss þann 19.mars 2015. Vilyrðið var til 6 mánaða með möguleika á framlengingu til annarra 6 mánaða að uppfylltum skilyrðum.

Undirbúningur verkefnisins hefur gengið vel og tillaga að deiliskipulagi liggur fyrir nær fullbúin. Samningaviðræður við væntanlega notendur húsnæðis í miðbænum hafa leitt til jákvæðrar þróunar verkefnisins sem styrkir grundvöll þess og jafnframt hag sveitarfélagsins af fyrirhugaðri uppbyggingu.

Fyrir hönd Sigtúns Þróunarfélags er hér með óskað eftir 6 mánaða framlengingu á gildistíma þessa vilyrðis, til að ljúka þróun verkefnisins.

Virðingarfyllt

f.h Sigtúns Þróunarfélags

Undirbúningur – tímaáætlun 01.09.2015

September 2015 – janúar 2016

- Frágangur deiliskipulags (*þróunarfélag*) og samþykktarferli
- Rekstraráætlanir, rekstrarsamningar, leigusamningar
- Fjármögnun verkefnis
- Undirbúningur framkvæmda
 - Götur og veitur (*Árborg*)
 - Byggingar (*þróunarfélag*)

Janúar – maí 2016

- Framkvæmdir, byggingarhæfar lóðir lokið 1.maí 2016, (*Árborg*)
- Undirbúningur bygginga (*þróunarfélag*)

Maí 2016 - júní 2017

- Byggingarframkvæmdir (*þróunarfélag*)
 - leigurýmum skilað 1.mars 2017, leigutakar ljúka verkum í mars-maí
 - menningar- og sýningarhús fullgerð í maí
 - umhverfisfrágangur sumar 2016 og vor 2017

Upphaf starfsemi 1.júní 2017

Ávinningur bæjarfélags

• Fjárfesting Sigtúns þróunarfélags í nýjum miðbæ :

- Menningar- og sýningarstafsemi : 500 - 600 mkr
- Atvinnu- og íbúðarhúsnæði : 2.000 - 2.500 mkr
- Stofnkostnaður samtals : 2.500 – 3.000 mkr

• Tekjur á uppbyggingartíma

- Gatnagerðargjöld ~ 8.500 m² x 11.700 kr/m² => tekjur bæjarfélags ~ 100 mkr.
- Launakostnaður ~ 1.200 mkr, 70% heimamenn => útsvarstekjur ~ 120 mkr.
- Auk þess afleiddur ávinningur af sölu heimaþyrirkæja á efni og annarri þjónustu.

• Varanlegar tekjur bæjarfélags :

- Fasteignamat ~ 2.000 mkr => fasteignagjöld > 35 mkr/ári
- Stöðugildi í nýjum miðbæ ~ 200 => útsvarstekjur ~ 100 mkr/ári
=> launagreiðslur ~ 800 mkr/ári, 80% heimamenn
- Auk þess tekjur af afleiddri starfsemi af auknum umsvifum.

• Önnur tengd uppbygging (Sigtúnslóð og Árbakki) gæti tvöfaldað ofangreindar upphæðir

Minnisblað

Dreifing

Sigtún Þróunarfélag ehf.

02.09.2015]

Tílefni

Selfoss Miðbær

Tryggvatorg

15180

Höfundur

SÓ

Yfirfarid/Sampykkt

SJ

Inngangur

Í framhaldi af umsögn Vegagerðarinnar um fyrirhugaða útkeyrslu úr Tryggvatorgi inn í miðbæ Selfoss, hefur VSÓ farið yfir fyrirbyggjandi gögn um nýjan miðbæ, umferðartalningar og fyrri hugmyndir um nýjan miðbæ og breytingar á hringtorginu ásamt því að skoða lauslega önnur hringtorg af svipaðri stærð.

Tryggvatorg

Hringtorgið Tryggvatorg er um 45m í þvermál og þar af er eyjan 25m í þvermál.

Þrjár armar eru á torginu í dag, allir með tvístefnu og er bil milli miðlína þeirra nokkuð jafnt. Með tilkomu fjórða armsins sem tengist inn í fyrirhugaðan miðbæ yrði fjarlægð milli miðlína arma breytilegt en þó aldrei minni en um 28m sem telst vel viðunandi í hringtorgi af þessari stærð, ekki síst í ljósi þess að fjórði armurinn er einstefna út úr torginu.

Dæmi um önnur hringtorg og stærðir þeirra

- 1) 5-arma hringtorg á gatnamótum Flatahrauns og Fjarðahrauns er 52m, eyjan 36m. Allir armar eru tvístefnur.
- 2) 4-arma hringtorg á gatnamótum Fífuhvammsvegur og Dalsmára er í mjög svipaðri stærð og Tryggvatorg. Þar eru allir armar með tvístefnuumferð.
- 3) 4-arma hringtorg á gatnamótum Fífuhvammsvegur og Lindarvegi er í mjög svipaðri stærð og Tryggvatorg. Þar eru allir armar með tvístefnuumferð.
- 4) 5 arma hringtorg á gatnamótum Skeiðarvogur og Suðurlandsbrautar er um 47m í þvermál. Eyjan á því hringtorgi er um 30m í þvermál. Tveir armar eru þar 4-akreina bæði inn og út, allir 5 armarnir eru tvístefna. Minnsta fjarlægð á milli miðlína arma í því hringtorgi er um 26m.

Umferð

Samkvæmt umferðarbanka Vegagerðarinnar 2014 fara um 10.000 bílar eftir Suðurlandsvegi í gegnum hringtorgið (HVDU), að sumri til eru þeir um 15.000 (SDU). Umferð um Eyrarbakkeveg er um helmingi minni í báðum tilfellum.

Í tengslum við skipulagshugmyndir 2007 gerði VGK-Hönnun spá um umferð sem gerði ráð fyrir því að umferð á Suðurlandsvegi yrði um 17.000 bílar á sólarhring (HVDU) árið 2012.

Til samanburðar má nefna að flæði eftir Suðurlandsbraut í gegnum 5 arma hringtorgið á gatnamótum Skeiðarvogur og Suðurlandsbrautar er um 20.000 bílar (HVDU)

Afkastageta og öryggi

Skipulagstillögur 2007 miðuðu við að útkeyrsluarmur kæmi á hringtorgið á svipuðum stað og nú er áformað. Þá var það mat VGK-Hönnunar að „þar sem fjórða tengingin er einstefna út úr torginu eru neikvæð áhrif hennar á umferð um torgið óveruleg“. VSÓ tekur undir þá niðurstöðu, ekki síst í ljósi þess að umferð er nú mun minni en spár VGK-Hönnunar gerðu ráð fyrir

Núgildandi skipulag heimilar inn –og úttakstur af bílastæði strax eftir að komið er af Tryggvatorgi inn á Austurveg. Þetta hefur neikvæð áhrif á umferð í torginu en hverfur með nýju skipulagi.

Ef aðkoma að nýjum miðbæ verður ekki frá Tryggvatorgi leitar umferðin um önnur gatnamót með tilheyrandi bágapunktum og að hluta til um vinstri beygju af Eyravegi.

Niðurstaða

Einstefnuarmur út úr Tryggvatorgi inn á miðbæjarsvæðið er öruggasta tengingin inn í nýjan miðbæ og hefur að mati VSÓ óveruleg áhrif á umferð í hringtorginu.

Mikilvægt er að vanda vel til útfærslu gönguleiða yfir arminn.