



Sveitarfélagið Ölfus

Ákjósanlegur kostur fyrir orkufrekan iðnað



Orkufrekur iðnaður í Þorlákshöfn
SVÓT - greining



ATVINNUPRÓUNARSJÓÐUR
SUÐURLANDS
Febrúar 2006

Útgefandi: Atvinnuþróunarsjóður Suðurlands fyrir Sveitarfélagið Ölfus

Febrúar 2006

Uppsetning: Sunnan 4 ehf., Selfossi.

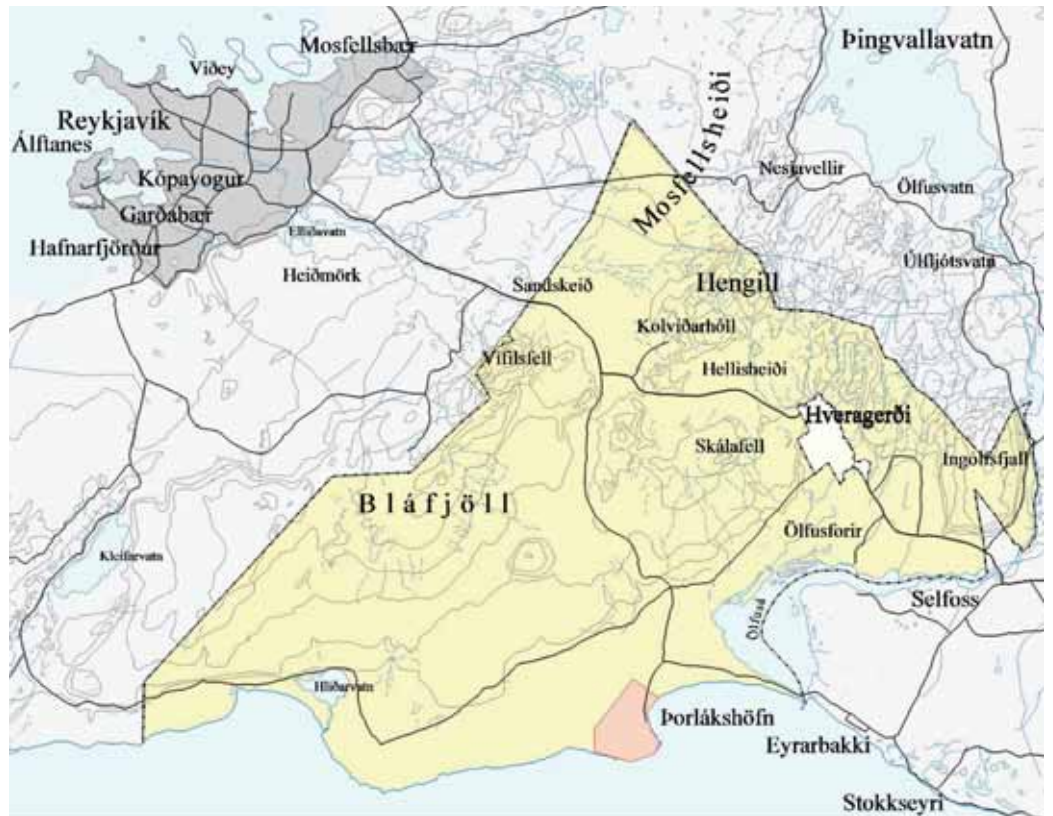
Prentun: Ísafoldarprentsmiðja

Mynd á kápu: Einar Eliasson, Selfossi.

Efnisyfirlit

Samantekt	4
Inngangur	5
Núverandi staða	6
SVÓT- greining	8
Niðurstöður SVÓT- greiningar	9
Lýsing á aðstæðum	12
Iðnaðar- og athafnalóðir	12
Hafskipahöfn	14
Gjöld	15
Samgöngur og fjarskipti	16
Vinnumarkaður	16
Þjónusta og afþreying	16
Náttúruauðlindir	16
Veitumannvirki	17
Raforka	17
Sorpstöð Suðurlands	18
Gámastöð í Þorlákshöfn	18
Umhverfisaðstæður	18
Veðurfar	18
Annað	18
Kort.....	19





Kort af sveitarfélaginu Ölfusi (Landmótun ehf.)

Samantekt

Sveitarfélagið Ölfus er vestast sveitarfélaga í Árnessýslu og ráðast sýslumörk af fjöllum að vestanverðu þannig að Hveradalir og Kolviðarhóll eru innan marka sveitarfélagsins. Austanverð mörk liggja austan Alviðru undir Ingólfsfjalli og um Ölfusá til sjávar en heildarstærð sveitarfélagsins er um 1000 ferkílómetrar. Að austan liggur sveitarfélagið að sveitarfélaginu Árborg en að vestan að höfuðborgarsvæðinu.

Íbúar sveitarfélagsins eru um 1800 og helstu atvinnuvegir eru fiskiveiðar og vinnsla, verslun og þjónusta, landbúnaður og iðnaður. Þorlákshöfn er helsti þéttbýlisstaður sveitarfélagsins og miðstöð stjórnsýslunnar en þar búa um 1400 manns. Öll almenn þjónusta fyrir íbúana er á staðnum.

Landfræðileg staðsetning Sveitarfélagsins Ölfuss gerir svæðið afar hentugt til uppbyggingar orkufreks iðnaðar. Þar er að finna verðmætar náttúruauðlindir, s.s. nægt framboð af heitu og köldu vatni, gnægð raforku í næsta nágrenni og nauðsynlegt landrými, auk þess sem Sveitarfélagið Ölfus er hluti af sameiginlegu vinnu- og búsetusvæði á suðvesturhorni landsins þar sem um 200 þúsund manns búa. Suðvesturhorn landsins er og öflugasta og stærsta markaðssvæði landsins. Samgöngur er góðar í sveitarfélaginu og við það, greiðfært er á landi, góð höfn í boði, rafrænar samgöngur öflugar og svæðið er í nálægð við alþjóðaflugvöllinn á Reykjanesi. Með fyrirhuguðum Suðurstrandarvegi munu samgöngur að flugvöllum verða enn betri.

Þau atriði sem fjárfestar horfa fyrst og fremst til varðandi staðarval í tengslum við orkufrekan iðnað eru hvort til staðar sé

nægjanlegt framboð á hentugu landrými, hvort hafnaraðstaða sé fullnægjandi, hvort stutt sé í virkjanir vegna flutningskostnaðar orku og hvaða náttúruauðlindir svæðið hefur upp á að bjóða. Þá þarf að vera greiður aðgangur að vinnuafli, umhverfisskilyrði þurfa að vera góð og íbúar svæðisins verða að vera samþykkir því að byggja samfélagið upp með þessum hætti. Hægt er að fullyrða að Sveitarfélagið Ölfus geti mætt nær öllum þessum kröfum fjárfesta jafn vel eða betur en flest önnur svæði á landinu.

Mikilvægt er að móta samstöðu um verkefnið innan sveitarfélagsins og ná fram sameiginlegri sýn á það meðal íbúa. Það hefur sýnt sig að slíkt er afar mikilvægt. Því meiri samstaða og samhæfing samfélagsins sem næst á öllum sviðum og því betra bakland sem forystumenn hafa því meiri áhrif geta heimamenn haft á ákvarðanir fjárfesta svo að þeir velji Sveitarfélagið Ölfus til að byggja upp starfsemi sína.



Inngangur

Þann 18. maí 2005 óskaði Sveitarfélagið Ölfus eftir því við Atvinnuþróunarsjóð Suðurlands að unnin yrði SVÓT-greining á sveitarfélaginu og nágrenni þess, með það í huga að kanna möguleikana á að byggja upp orkufrekan iðnað. Verkefnið er unnið í samstarfi við forsvarsmenn sveitarfélagsins.

Í greinargerðinni koma fram upplýsingar um framboð sveitarfélagsins á vinnuafli, iðnaðarlóðum, þjónustustigi, náttúruauðlindum, orku og umhverfi. Núverandi staða í atvinnumálum er skoðuð og einnig eru settar fram upplýsingar um atvinnuleysi og stöðu byggðamála almennt í Ölfusi.

Eitt helsta áhyggjuefni fyrirtækja sem hyggja á orkufrekan iðnað er viðhorf íbúa sveitarfélagsins sem í hlut á til slíkrar uppbyggingar. Rétt er að taka fram að viðhorf íbúa Ölfuss til málsins hefur ekki verið kannað.

Stjórnendur Sveitarfélagsins Ölfuss standa frammi fyrir því að velja sér framtíðarstefnu í atvinnumálum, í samvinnu við íbúana. Við það val er mikilvægt að skoða alla strauma og allar stefnur. Til að mæta framtíðinni er áriðandi að kynna sér alla valkost og vega og meta þau tækifæri sem eru í stöðunni. Í skýrslu þessari er leitast við að meta þá styrkleika og þá veikleika sem við blasa og í henni er horft til þeirra tækifæra sem framtíðin gæti borið í skauti sér um leið og reynt yrði að forðast þær ógnanir sem búast má við. Með slíku mati, svokallaðri SVÓT-greiningu, má greiða leiðina að skynsamlegri ákvörðun.

Einn mesti styrkur sveitarfélagsins liggur í staðsetningunni og því hve greiðfært er þaðan að stærsta markaðssvæði landsins og annarra staða á Suðurlandi. Þá er landrymi gott og mannauður mikill. Þorlákshöfn er eina höfnin á stóru landsvæði og eykur það vissulega á sérstöðu svæðisins. Þessir kostir bjóða upp á ýmiss konar atvinnustarfsemi sem gæti skapað störf fyrir menntað fólk, sem og ófaglært.

Þróun orkufreks iðnaðar á Íslandi

„Við Íslendingar stöndum á tímamótum í þróun orkufreks iðnaðar. Eftir áralangan aðdraganda og þrotlausu vinnu við að finna leiðir til að nýta orkulindir landsins til atvinnuuppbyggingar er nú svo komið að færri komast að en vilja. Umfangsmikil markaðsvinna á síðasta áratug við að vekja athygli erlendra fjárfesta á ágæti landsins til þess að reisa hér orkufrekan iðnað hefur skilað sér á undraverðan hátt, þannig að nú er talað um Ísland sem best varðveitta leyndarmálið í Evrópu meðal álframleiðenda og er þá vitnað til þess hve aðstaða hér á landi er góð fyrir þess háttar framleiðslu... nú eru framleidd hér 268 þús. tonn af áli á ári í tveimur álverum. Þegar byggingu Fjarðaráls og stækkun Norðuráls, sem nýlega var fastmælum bundin, lýkur í lok þessa áratugar, mun framleiðsla áls hér á landi hafa nær þrefaldast og verða komin í 760 þús. tonn á ári. Þetta er stórt stökk á stuttum tíma en verður að skoðast í ljósi þeirrar stefnu sem mörkuð var á sjötta áratugnum og var á stefnuskrá allra ríkisstjórna sem setið hafa síðan. Það hefur tekið heil 50 ár að ná þessum árangri og endurspeglast hann hvað best í því að nú þegar hafa sex heimsþekkt álfyrirtæki sýnt áhuga á að fjárfesta í nýjum álverum á Íslandi á næstu árum“.

(úr ræðu Valgerðar Sverrisdóttur iðnaðar- og viðskiptaráðherra á Iðnþingi 2005)



Núverandi staða

Það er gott framboð á vinnuafli í Sveitarfélaginu Ölfusi, hvort heldur sem er af menntafólki, iðnaðarmönnum eða verkafólki. Í Þorlákshöfn búa um 1400 manns en á atvinnusvæðinu í Ölfusi og lágsveitum Árnessýslu búa um 15000 manns. Með Reykjavíkursvæðinu bætast við á annað hundrað þúsund manns en þetta er stærsta markaðssvæði landsins og þangað er ekki nema 30 mínútna akstur.

Í Þorlákshöfn hefur vegur iðnaðar, verslunar og þjónustu farið ört vaxandi og þar er stjórnsýslan til húsa. Stefna sveitarstjórnarinnar er að skapa sem besta umgjörð og grundvöll fyrir atvinnufyrirtæki til að setjast að í sveitarfélaginu.

Sveitarfélagið Ölfus er ríkt af náttúruauðlindum og landrymi og stefna sveitarstjórnarinnar er að stuðla að uppbyggingu atvinnufyrirtækja sem byggja starfsemi sína á auðlindum svæðisins. Þar er að finna mikinn jarðhita, sem nýttur er til atvinnuuppbyggingar. Landrymið, orkan og höfnin í Þorlákshöfn skapa mikla vaxtarmöguleika fyrir uppbyggingu á atvinnustarfsemi í sveitarfélaginu, ekki síst orkufrekum iðnaði.

Höfnin í Þorlákshöfn er mjög mikilvæg fyrir byggðirnar á Suðurlandi enda er hún eina höfnin á stóru svæði. Hún er skilgreind sem örugg höfn í öllum veðrum. Heildarlengd hafnarbakka með meira en 5 metra dýpi er 1.100 m og þar af eru 690 m með meira dýpi en 8 m og 500 m með 8-10 m dýpi. Höfnin getur tekið á móti skipum með allt að 7.500 tonna burðargetu, allt að 130 m löngum sem rista 10 m. Eigi höfnin hins vegar að geta tekið á móti stærri flutningaskipum þarf að ráðast í umtalsverðar hafnarframkvæmdir. Siglingastofnun Íslands

áætlað að kostnaður við þær umbætur gætu numið um 5 milljörðum króna.

Rekstrartekjur og rekstrargjöld Sveitarfélagsins Ölfuss hafa verið að aukast ár frá ári. Þar kemur margt til en þegar litið er yfir áætlun ársins 2005 má segja að staða sveitarfélagsins sé vel viðunandi miðað við stöðu sambærilegra sveitarfélaga í landinu. Veltufé frá rekstri aðalsjóðs er um 8,3%, eða um 50 milljónir króna, og frá samstæðunni í heild um 13,8%, eða 97 milljónir króna. Eiginfjárlutfall sveitarfélagsins er samkvæmt niðurstöðum fjárhagsáætlunar um 71% og eignir á íbúa 684 þúsund krónur í aðalsjóði og í samstæðunni um 1.417 þúsund krónur. Skuldir á íbúa eru, samkvæmt fjárhagsáætlun sveitarfélagsins, í sveitarsjóði, A-hluta, 270 þúsund krónur og í samantekt A- og B-hluta 485 þúsund krónur.

Mikilvægt er fyrir sveitarfélagið að fjölga atvinnutækifærum og fjölga íbúum og þar með að efla samfélagslega þætti eins og verslun og þjónustu, grunnskólastarfið, leikskólastarfið og félagslega þætti fyrir alla íbúana á staðnum. Með orkufrekum iðnaði á svæðinu opnast möguleikar á því að bjóða upp á fleiri og fjölbreyttari störf en nú er hægt, áhugaverðara starfsumhverfi og um leið aukna grósku í mannlífi í sveitarfélaginu.

Áform sveitarfélagsins um uppbyggingu atvinnulífs og byggðarþróun falla vel að þeirri hugmynd að byggja upp orkufrekan iðnað á svæðinu en það hefur þó ekki komið til umræðu í aðalskipulaginu enn þá. Búið er að gera grein fyrir helstu iðnaðar- og athafnarsvæðum á staðnum (sjá nánar í fylgiskjöllum) og einnig hefur höfnin í Þorlákshöfn verið í sífældri þróun og uppbyggingu síðustu ár.



SVÓT-greining

Í SVÓT-greiningu eru með skilvirkum hætti dregnir saman styrkleikar og veikleikar í innra umhverfi sveitarfélagsins og ógnanir og tækifæri í ytra umhverfi þess.

Markmið með SVÓT-greiningu er að móta valkosti sveitarfélagsins varðandi framtíðina, ákveða heildar framtíðarstefnu sveitarfélagsins þannig að það geti nýtt styrkleika sína og tækifæri til þess að draga úr veikleikum og ógnunum sem að því steðja. Með þannig greiningu aukast möguleikar sveitarfélagsins til að ná samkeppnislegum yfirburðum yfir önnur sveitarfélög með tilliti til orkufreks iðnaðar, á markaði þar sem samkeppnisharka eykst stöðugt.



Vinnuferli fyrir SVÓT-greiningu





Niðurstöður SVÓT-greiningar

Styrkleikar - tækifæri

Meginniðurstöður SVÓT-greiningarinnar er að helstu sóknarfæri (tækifæri) Sveitarfélagsins Ölfuss er sú orka sem ráðgert er að virkja á svæðinu í náninni framtíð með Hellisheiðarvirkjun. Auk þess stendur til að virkja neðri hluta Þjórsár (Urriðafossvirkjun o.fl.) til raforkuframleiðslu í framtíðinni en þær virkjanir yrðu tiltölulega stutt frá sveitarfélaginu. Önnur helstu sóknarfæri gætu m.a. byggst á miklu magni af hreinu vatni sem er að finna á svæðinu. Á svæðinu er einnig mikið magn af heitu vatni, sem á eftir að aukast með gufuafsvirkjun á Hellisheiði. Aðrir styrkleikar svæðisins eru að þar er nægt landrymi fyrir plássfreka atvinnustarfsemi, s.s. orkufrekan iðnað. Í Þorlákshöfn er góð höfn sem getur tekið við skipum, allt að 7.500 tonnum að stærð (130 m að lengd). Rétt er að benda á að höfnin hentar ekki fyrir flutninga í tengslum við svokallaða stóriðju. Þó er hægt að stækka hana til að hún geti tekið við stærri skipum en slíkar framkvæmdir gætu kostað um 5 milljarða króna að mati Siglingastofnunar.

Höfuðborgarsvæðið liggur að Sveitarfélaginu Ölfusi í vestri, en þar er að finna öflugasta og stærsta markað landsins. Þar er m.a. að finna flestar stofnanir og fyrirtæki landsins, stoðkerfi atvinnulífsins og öflugasta rannsókn- og vísindaumhverfi landsins. Sveitarfélagið Ölfus nýtur þess að vera hluti af sameiginlegu atvinnu- og búsetusvæði suðvesturhornsins með yfir 200.000 íbúa og þeim mannauði sem því fylgir. Með stöðugt greiðari samgöngum verður allt svæðið sífellt öflugra, sem um leið eykur styrk Sveitarfélagsins Ölfuss og möguleika Þorlákshafnar á að verða einn ákjósanlegasti valkosturinn fyrir orkufrekan iðnað á landinu.

Húsnæði í sveitarfélaginu er víða ódýrt, sérstaklega í samanburði við höfuðborgina, og ekki síst í samanburði við önnur svæði í svipaðri fjarlægð frá höfuðborginni og Sveitarfélagið Ölfus. Gott framboð er í verslun og þjónustu á svæðinu og allra næsta nágrenni (Hveragerði og Selfossi), rafrænar samgöngur eru eins og best verður á kosið, samgöngur á landi eru góðar, sem og samgöngur á sjó. Siglingaleiðir til Evrópu eru styttri en víðast á landinu. Sveitarfélagið er vel í stakk búið til að taka við fjölgun íbúa og atvinnutækifæra. Auðvelt er að sækja afþreyingu og skemmtun. Menningarlíf er talið blómlegt og margir sækja í að búa á svæðinu. Mikið og gott framboð er á menntun á öllum stigum í nágrenninu.

Mikil þekking er til staðar í frumvinnslugreinum á svæðinu, s.s. sjávarútvegi og landbúnaði, gott framboð er af iðnaðarmönnum og mikil reynsla og þekking í byggingariðnaði er einnig fyrir hendi á svæðinu.

Umhverfismál eru í ákveðnum farvegi og leikreglur í þeim málum mjög skýrar.



Veikleikar - ógnanir

Samkeppni milli ýmissa svæða á landinu um stóriðju eða orkufrekan iðnað hefur á undanförunum árum verið afar mikil. Það forskot sem önnur svæði hafa náð í kynningu á kostum sínum með tilliti til staðarvals fyrir stóriðju er ein helsta ógnunin sem blasir við Sveitarfélaginu Ölfusi. Á móti kemur að vönduð, öflug og hnitmiðuð markaðssetning gæti fært sveitarfélagið jafnfætis öðrum valkostum og jafnvel skilað því skrefi framár.

Íbúápróun hefur til skamms tíma verið óhagstæð að því leyttu til að ungu fólki hefur fækkað, fólki sem sótt hefur menntun og starfsreynslu út fyrir sveitarfélagið og hefur ekki fundið tækifæri til að snúa aftur. Þessi þróun hefur þó verið að breytast með breyttu búsetumynstri og stærra atvinnusvæði. Hugarfarsbreytingar í þessa átt eru meðal helstu sóknarfæra sveitarfélagsins.

Annar veikleiki er að höfnin getur ekki sinnt stærri skipum en þeim sem eru 130 metra löng og með 7.500 tonna burðargetu. Sú staðreynd kemur í veg fyrir að hægt sé að horfa til hefðbundinnar stóriðju. Hægt er að stækka höfninaen það er kostnaðarsamt ef miðað er við sambærilegar hafnir annars staðar á landinu, en giskað hefur verið á að kostnaður við

stækkun hafnarinnar gæti verið um 5 milljarðar króna. Með rökum má halda því fram að sá kostnaður sé aðeins litill hluti heildarkostnaðar verði ákveðið að ráðast í stóriðjuframkvæmdir. Hitt er kannski mikilvægara að takmarkanir hafnarinnar gera það að verkum að nauðsynlegt er að horfa í aðrar áttir en til stóriðju á svæðinu og þá til orkufreks iðnaðar af hvers kyns tagi. Slik afmörkun eykur því á möguleika á sérhæfingu og gæti þannig hugsanlega náð mikilvægu forskoti á sviði annars konar orkufreks iðnaðar. Virkjanir svæðisins eru mjög nálægt sveitarfélaginu og það gerir það að verkum að flutningstap á rafmagni er óverulegt. Sú staðreynd vegur þungt í umræðunni um orkufrekan iðnað.

Styrkleikar

- " Mikið er um raforkuvirkjanir á svæðinu og í næsta nágrenni.
- " Mikið framboð er á hreinu köldu vatni.
- " Mikið framboð er á heitu vatni.
- " Nægt lóðafframboð er fyrir þjónustu og iðnað.
- " Nálægðin við höfuðborgarsvæðið er mikil.
- " Góður aðgangur er að vel menntuðu og traustu vinnuafli.
- " Næg sérfræðiþekking er í næsta nágrenni.
- " Rafrænar samgöngur, fjarskipti og samskipti eru öflug.
- " Vegasamgöngur eru góðar á svæðinu og við það.
- " Hafnaraðstaða er góð.
- " Öll almenn þjónusta er í boði á svæðinu.
- " Verð á atvinnu- og íbúðarhúsnæði er hagstætt.
- " Gott framboð er af ýmiskonar afþreyingu í nágrenninu.
- " Sveitarstjórnin er einhuga um öfluga atvinnuuppbyggingu.

Ógnanir

- " Samkeppni milli landshluta um orkufrekan iðnað er hörð.
- " Hafnaraðstaða er víða betri og hafnarframkvæmdir kostnaðarminni.
- " Ungt fólk fer til mennta og vinnu út fyrir svæðið og ilengist þar.

Veikleikar

- " Atvinnulíf í sveitarfélaginu er fremur einhæft.
- " Kröfur um menntunarstig í atvinnugreinum á svæðinu eru litlar.
- " Hlutfall skapandi atvinnugreina er lágt.
- " Meðantekjur á svæðinu hafa lækkað.
- " Íbúaþróun hefur verið óhagstæð með tilliti til aldursskiptingar.
- " Mikið er um að fólk sæki vinnu út fyrir svæðið.
- " Höfnin hentar aðeins skipum að 7.500 tonnum og 130 metrum.
- " Gerð stórskipahafnar er dýr kostur miðað við aðra staði á landinu.

Tækifæri

- " Stutt er á markaði á höfuðborgarsvæðinu.
- " Siglingatími til Evrópu er styttri en frá flestum öðrum höfnum.
- " Þekking er mikil í sjávarútvegi og tengdum greinum.
- " Möguleiki er á stækkun hafnarinnar.
- " Nýta má betur mikinn jarðhita á svæðinu.
- " Mögulegt að nota meira af þeirri raforku sem verður til á svæðinu.
- " Margvíslegir möguleikar eru á virkjunum.
- " Samstaða er um atvinnuuppbyggingu á svæðinu.
- " Menntastofnanir á svæðinu eru að eflast.
- " Byggja má upp orkufrekan hátækni iðnað.
- " Ónýtt tækifæri eru í ferðaþjónustu.
- " Tækifæri til að skapa eftirsóknarvert samfélag til búsetu.



Lýsing á aðstæðum



Iðnaðar- og athafnalóðir

Gott framboð er af iðnaðarlóðum í sveitarfélaginu. Hér fylgir lýsing á þeim lóðum sem sveitarfélagið hefur fram að tefla og teljast hentugar fyrir orkufrekan iðnað.

Hafnarsandur

Eigandi: Sveitarfélagið Ölfus.

Þróunaraðili: Sveitarfélagið Ölfus.

Heildarstærð iðnaðarsvæðisins: Stærð svæðis fyrir nýjar fjárfestingar: 94,8 ha.

Lóðarlýsing: Samkvæmt nügildandi aðalskipulagi fyrir Þorlákshöfn er gert ráð fyrir svæði fyrir grófiðnað við gamla Þorlákshafnarveginn norðan byggðarinnar. Svæðið er í um 1,5 km fjarlægð frá byggðinni í Þorlákshöfn en í rúmlega 1 km fjarlægð frá hafnarsvæðinu.

Aðrir möguleikar á svæði undir grófan iðnað við Þorlákshöfn

Vestan Þorlákshafnar er einnig gert ráð fyrir minna svæði fyrir grófan iðnað. Það er ekki eins vel staðsett og svæðið á Hafnarsandi þar sem það er nær byggðinni, fjær hafnarsvæðinu og minna svigrúm er þar vegna vatnsverndar.

Blandað verslunar-, þjónustu- og athafnasvæði

Á blönduðum verslunar-, þjónustu- og athafnasvæðum skal fyrst og fremst gera ráð fyrir fyrirferðarmikilli verslunar- og þjónustustarfsemi. Einnig er gert ráð fyrir annarri starfsemi, svo sem heildsölum, skrifstofum og hreinlegum iðnaði. Þar sem aðstæður leyfa má gera ráð fyrir íbúðum á efri hæðum bygginga.

Á þessu blandaða svæði er því fyrst og fremst gert ráð fyrir rýmifrekum smásölum og heildsölum, þjónustu- og skrifstofustarfsemi á tiltölulega stórum lóðum, s.s. byggingarvöruverslunum, bílaumboðum, bílasölum og húsgagnaverslunum.

Á eftirfarandi töflu sést nýtingarhlutfall verslunar-, þjónustu- og athafnasvæðisins sem er kallast hér Aðkoma og er við núverandi innkeyrslu í Þorlákshöfn.

Nr.	Nafn	Lýsing	Þegar uppbyggt			Fullbyggt	
			Lóðir í ha	Gólfm. m ²	Nýthif.	Stærð í ha	Nýthif.
V-1	Aðkoma	Blandað athafna-, þjónustu-, skrifstofu- og verslunarsvæði fyrir rýmifreka starfsemi.	0	0	0	6,4	0,4-1,0

Athafnasvæði

Á athafnasvæði skal fyrst og fremst gera ráð fyrir atvinnustarfsemi þar sem lítil hætta er á mengun, s.s. léttum iðnaði, vörugeymslum, hreinlegum verkstæðum og umboðs- og heildverslunum. Almenn skal ekki gera ráð fyrir híbýlum á athafnasvæðum.

Þau svæði í Þorlákshöfn sem sýnd eru í eftirfarandi töflu eru skilgreind sem athafnasvæði. Nýtingarhlutfall á hverjum reit er einungis til viðmiðunar og ákvarðast endanlega í deiliskipulagi. Á iðnaðarsvæðum skal almennt miða við að nýtingarhlutfall sé 0,3-0,6.

Nr.	Nafn	Lýsing á starfsemi	Þegar uppbyggt			Fullbyggt	
			Löðir i ha	Gólfbl. m ²	Nýthlf.	Stærð i ha	Nýthlf.
A 1	Kragi með- fram mið- svæði	Umboðs- og heildsölur, skrifstofur og þjónusta ásamt léttum iðnaði.	0,9	1.530	0,17	8,7	0,4-0,6
A 2	Unubakki	Léttur iðnaður, vörugeymslur, hreinleg verkstæði, t.d. bifreiða- og trésmíðaverkstæði	0,95	2.835	0,30	6,1	0,3-0,5
A 3	Hafnarkeið Óseyrarbraut Nesbraut	Umboðs- og heildsölur, skrifstofur, léttur iðnaður og ýmis þjónusta.	2,0	2800	0,14	4,6	0,2-0,4
Samtals			3,85	7.165	0,19	19,4	0,3-0,6



Iðnaðarsvæði

Á iðnaðarsvæðum skal fyrst og fremst gera ráð fyrir umfangsmikilli iðnaðarstarfsemi eða starfsemi sem er talin geta haft mengun í för með sér, s.s. verksmíðjum, virkjunum, tengivirkjum, veitustöðvum, skólþælu- og hreinsistöðvum, birgðastöðvum fyrir oliur og móttökustöðvum fyrir úrgang. Íbúðir eru ekki heimilar á iðnaðarsvæðum. (Sjá einnig gr. 4.7 í skipulagsreglugerð.)

Þau svæði í Þorlákshöfn sem sýnd eru á eftirfarandi töflu eru skilgreind sem iðnaðarsvæði. Nýtingarhlutfall á hverjum reit er til viðmiðunar og skal endanlega ákvarðast í deiliskipulagi. Á iðnaðarsvæðum í heild skal almennt miða við að nýtingarhlutfall sé 0,2-0,5.

Nr.	Nafn	Lýsing á núverandi starfsemi	Þegar uppbyggt			Fullbyggt	
			Löðir i ha	Gólfbl. m ²	Nýthlf.	Stærð i ha	Nýthlf.
I-1	Bakkar norður	Framtíðarsvæði	0	0	0	9,2	0,3-0,5
I-2	Bakkar suður	Fiskverkun, þjónusta við útgerðina, vélsmíða, frystigeymsla o.fl.	2,0	5.660	0,3	8,6	0,3-0,5
I-3	Nesbraut	Fiskeldi	4,5	5.580	0,1	7,0	0,1-0,3
I-4	Laxabraut	Hörvinnsla og fiskeldi	3,2	2.650	0,1	4,7	0,1-0,3
I-5		Spennivirki	0,3	215	0,1	0,3	0,1
Samtals			10,0	14.115	0,14	29,8	0,2 – 0,5



Hafskipahöfn

Höfnin í Þorlákshöfn er skilgreind sem algerlega örugg höfn í öllum veðrum. Heildarlengd hafnarbakka með meira en 5 m dýpi er 1.100 m og þar af eru 690 m með meira en 8 m dýpi og 500 m með 8-10 m dýpi. Höfnin getur tekið á móti skipum með allt að 7.500 tonna burðargetu, allt að 130 m löngum sem rista 10 m. Stærð athafnasvæðisins er 36 hektarar.

Lengd hafnarbakka:

1. Austurgarður 190 metrar
2. Skötubót, smábatahöfn
3. Svartaskersbryggja 250 metrar
4. Herjólfsbryggja 80 metrar
5. Skarfaskersbryggja 150 metrar
6. Suðurvararbryggja 180 metrar

Dýpi á stórstraumsfjöru: 5-10 metrar.

Hámarks lengd flutningaskipa: 130 metrar.

Hafnargjöld: Samkvæmt gjaldskrá Þorlákshafnar (sjá meðfylgjandi gjaldskrá).

Vörugjöld: Samkvæmt gjaldskrá Þorlákshafnar (sjá meðfylgjandi gjaldskrá).

Sérstök aðstaða (gámasvæði, útskipunarkrani og þess háttar): Ekki hefur verið komið fyrir krana á svæðinu, gámasvæði fellur að skipulagi svæðisins og er í lyftarafjarlægð frá viðlegukanti.¹

Hafnarsjóður

Endurbætur á höfninni sem hófust . Um er að ræða framkvæmdir að upphæð um 390 milljónir króna. Hlutur

hafnarsjóðs Þorlákshafnar er um 120 milljónir króna og er lántaka hafnarinnar vegna þessara framkvæmda um 78 milljónir króna.

Framkvæmdir sem farið verður í við höfnina á árinu 2005 samkvæmt samgönguáætlun eru:

- * Dýpkun norðan Svartaskersgarðs: 150 þúsund m³ dæling.
- * Svartaskersgarður, þvergarður inn í höfn: 25 þúsund m³ af grjóti.
- * Aðstaða fyrir smábata.
- * Þil norðan Svartaskers: 250 m að lengd, 6-9 m djúpt.

Samkvæmt könnun Siglingastofnunar er hægt að byggja upp stórskipahöfn í Þorlákshöfn fyrir um 5 milljarða króna. Með henni skapast skilyrði fyrir allt að 225 metra löng búlkaskip með 60 þúsund tonna burðargetu, sem er það sem þarf fyrir t.d. álversrekstur.

¹ Sjá afstöðumyndir af iðnaðar- og athafnasvæðum ásamt korti af lóðum á hafnarsvæði í viðhengi 1.



Gjöld

Gatnagerðargjöld

Gatnagerðargjöld eru reiknuð út frá eftirfarandi forsendum: m² er margfeldi af lóðarstærð og hámarksnýtingarhlutfalli lóðar og byggingarkostnaði vísitöluhúss eins og hann er samkvæmt útreikningum frá Hagstofu Íslands hverju sinni.

Byggingarkostnaður vísitöluhúss í apríl 2004 var: 91.159,09 kr./m² og 30.771 kr./m³. Hámarks- og lágmarksgjöld taka breytingum miðað við byggingarvísitölu. Byggingarvísitala 1. apríl 2004 var 292,2 stig.

I	Gatnagerðargjald	Gjald kr./íbúð		Lóð m ² /nýtingarhlutfall	
		Lágmark	Hámark	Hlutfall	kr./m ² lóðar
1	Einbýlishús	1.020.000	1.420.000	5,0%	4.558 kr.
2	Parhús	570.000	710.000	3,5%	3.191 kr.
3	Raðhús	570.000	710.000	3,5%	3.191 kr.
4	Fjölbýlishús	380.000	500.000	3,0%	2.735 kr.
5	Glerskálar með gegnsæju þaki			0,0%	0 kr.
6	Stækkun íbúða með byggingarleyfi fyrir árið 1997, sjá gr. 4 d)				
7	Iðnaður			5,0%	4.558 kr.
8	Gróðurhús/Sérbyggð hús			3,5%	3.191 kr.
9	Verslun/þjónusta/Önnur hús			5,5%	5.014 kr.

II	Úthlutunargjald (greiðist upp í gatnagerðargjald)	Hlutfall	kr.
1	Íbúðir, gjald á hverja íbúð á lóð	16,45%	15.000 kr.
2	Atvinnuhúsnæði, gjald á hverja lóð	109,70%	100.000 kr.

Fasteignagjöld

Fasteignaskattur af atvinnuhúsnæði	1,30%
------------------------------------	--------------

Lóðarleiga (kr./m²)

Lóðarleiga A-flokkur	3,70 kr./m²
Lóðarleiga B-flokkur	6,90 kr./m²



Samgöngur og fjarskipti

Samgöngur

Vegasamgöngur til og frá Þorlákshöfn eru mjög góðar og aðeins er um 30 mínútna akstur til höfuðborgarsvæðisins, sem er stærsta markaðssvæðið á Íslandi. Í Reykjavík búa um 200.000 manns. Reglulegar ferðir eru með ferjunni Herjólfri á milli Þorlákshafnar og Vestmannaeyja þar sem búa yfir 4000 manns. Til þéttbýlisstaðanna Selfoss, Hveragerðis, Stokkseyrar og Eyrarbakka er innan við 20 mínútna akstur og samgöngur eru greiðfærar.

Fjarskipti

Öll helstu fjarskiptatæki og -töl eru fyrir hendi í Þorlákshöfn. Þar er gott GSM-samband, ADSL-tengingar eru í boði í Þorlákshöfn og í dreifbýlinu í sveitarfélaginu getur fólk notfært sér ISDN-búnað fyrir sitingu. Póstsamgöngur eru með besta móti og það sama gildir um alla aðra flutninga. Þar að auki sinnir Síminn sérstaklega öllum fyrirtækjum sem þess óska og því eru fjarskiptamál ekki vandamál við uppbyggingu orkufreks iðnaðar.

Vinumarkaður

Í Þorlákshöfn búa um 1400 manns en á atvinnusvæði Þorlákshafnar búa um 15.000 manns. Með Reykjavík bætast við um 200.000 manns. Til Reykjavíkur er ekki nema 30 mínútna akstur.

Fjöldi vinnandi fólks (sundurliðun)

Á Suðurlandi öllu hefur fjöldi starfandi fólks alls verið frá 10.940 árið 1998 til 11.720 árið 2004. Konum hefur fjölgað meira en

körlum á svæðinu og er hlutfallið nálægt 7 konum á móti hverjum 8 körlum á vinnumarkaðinum.

Atvinnuleysi

Atvinnuleysi hefur verið innan við 2% síðustu ár.

Verkalýðsfélög

Verkalýðs- og stéttarfélag eru öflug á Íslandi.

Framboð og menntun vinnuafis

Mikið framboð er á vinnuafli, bæði á menntafólki, iðnaðarmönnum og verkafólki.

Launakostnaður í iðnaði

Meðallaun faglærðra iðnaðarmanna á Suðurlandi voru 216.000 á mánuði í árslok 2003.

Þjónusta og afþreying

Öll almenn þjónusta er til staðar, eins og hún best gerist, á svæði sem innan 15 mínútna aksturs frá Þorlákshöfn. Má þar nefna heilsugæslu/sjúkrahús, menntastofnanir, menningarstofnanir, verslunar- og þjónustukjarna og aðra þjónustu sem tilheyrir nútímasamfélagi. Ýmis afþreying er í boði á svæðinu og má þar nefna golfvelli, reiðhallir, dýragarða, sundstaði, heilsuþöð, skíðasvæði, margs konar íþróttaklúbba, flugklúbb, útivistarsvæði, merktar gönguleiðir, veiði og margt annað.



Náttúruauðlindir

Mikill jarðhiti er á Suðurlandi. Hann er meðal annars notaður til að hita iðnaðargróðurhús, sundlaugar og gufuböð. Meirihluti íbúðarhúsa eru hituð með vatni frá hitaveitu. Á Suðurlandi eru hundruð lauga og borholna og margar hitaveitur af ýmsum stærðum og gerðum, allt frá litlum einkahitaveitum sem notaðar eru til að hita upp einstaka býli, upp í stórar veitur fyrir mörg sveitarfélög. Suðurlandið er á eldvirka beltinu sem liggur þvert í gegnum landið frá suðvestri til norðausturs og kennt er við Atlantshafshrygginn.

Suðurlandsundirlendið er eitt virkasta jarðskjálftasvæði landsins og eru jarðskjálftar þar því frekar tíðir. Ástæðan fyrir því er að Atlantshafshryggurinn liggur þvert yfir Ísland og Suðurlandsundirlendið er á milli tveggja stærstu fleka jarðarinnar. Jarðskjálftavirkni þessi stafar af reki flekanna og gliðnun landsins og því er hætt á stórum jarðskjálftum á Suðurlandi. Til að sporna gegn skemmdum á húsnæði á svæðinu eru byggingar í Ölfusi jafnan járnbentar samkvæmt Siglingastofnun Íslands eru hafnarmannvirkin einnig traust og ólíklegt er að þau eyðilegðust í jarðhræringum.

Það er markmið sveitarfélagsins að öll efnistaka jarðefna í sveitarfélaginu verði framkvæmdaleyfisskyld. Í greinargerð sem unnin var vegna aðalskipulags sveitarfélagsins á þessu ári er fjallað um efnistökuastaði í sveitarfélaginu. Þar er gerð grein fyrir 19 námum, sem margar hverjar eru mjög stórar. Þær eru allar í notkun og flestar í einkaeigu. Framkvæmdaleyfi hefur verið gefið út fyrir eina námu og umhverfismat var unnið vegna hennar. Umfjöllun um stærri námurnar hefur verið vísað í deiliskipulagsferli. Á það við um 7 námur. Samningar um námavinnslu milli landeigenda og framkvæmdaraðila liggja fyrir

um vinnsluna í 7 námum. Það atriði, ásamt því að margar þessar námur eru gamlar og falla því utan nügildandi laga, hefur enn sem komið er gert sveitarfélaginu erfitt fyrir með að uppfylla það markmið sitt að öll efnistaka verði framkvæmdaleyfisskyld.

Veitumannvirki ²

Selvogur og Ölfus eru afar auðug af fersku vatni. Jarðlög eru ung og lek. Regn og leysingarvatn sigur í jörðu og myndar mikla grunnvatnsstrauma. Talið er að heildarrensli til strandar sé um 30 m³/s. Lítið ber á þessu vatni á yfirborði og fáar lindir og lækir eru í Selvogi og utanverðu Ölfusi en fjörolindir eru hins vegar miklar.

Talið er að undir Selvogi í nágrenni Þorlákshafnar liggja útrensli grunnvatns svæðisins til sjávar. Á þessu svæði er áætlað, miðað við úrkomu á vatnasviðinu, að grunnvatnsrenslið sé um eða yfir 10 m³/s. Meginstraumur grunnvatnsins er úr norðvestri og eru vatnsbólín vestan byggðarinnar í Þorlákshöfn þau vatnsgæfustu í vestanverðu Ölfusi. Möguleikar eru á að taka ný vatnsból vestar og ofar ef nauðsynlegt kann að reynast vegna stækkunar byggðarinnar eða annarrar landnotkunar í framtíðinni.

Á svæðinu frá Hlíðarenda og inn undir Hveragerði fer að bera á lindarensli undan fjallsrótum. Gjöful lindasvæði eru einnig undir Ingólfsfjalli. Stærstu lindasvæðin eru við Riftún, Þóroddsstaði og Vötn, en þau gefa yfir 100 l/s.

Verð á vatni

Vatnsskattur	0,15% af heildarfasteignarverði
Vatnsskattur samkv. mæli	3,70 kr./m ³

Vatnsveita

Dreifikerfi fyrir heitt og kalt vatn í Þorlákshöfn er tiltölulega nýtt og er hannað fyrir mun meiri notkun en nú er. Miklir möguleikar eru fyrir hendi á nýtingu vatns á þessu svæði og tilvalið er að horfa til þessa mikla vatnsmagns þegar farið verður út í orkufrekan iðnað.

Heitt vatn: Hitastigið í heitavatnskerfi Þorlákshafnar er 86°C en hægt er að auka það í 92°C. Vatnið kemur úr borholum skammt frá bænum þar sem hitastig er 110°C. Afkastageta svæðisins er óþekkt en rannsóknir benda til að það muni nýtast í marga áratugi. Hitaveita Þorlákshafnar er meðal hagkvæmstu hitaveitna landsins.

Kalt vatn: Mikið grunnvatnsrensli er undir hrauninu milli fjalls og fjöru ofan við bæinn. Þykkt vatnslagsins er áætlað um 70-80 m. Sem stendur er vatnsnotkun Vatnsveita Þorlákshafnar 100 l/s en auðvelt er að margfalda það magn. Vatnsveitan hefur vottað innra eftirlit samkv. stöðlum Evrópusambandsins (HACCP, GAMES) og þykir vatnið mjög gott.

² Fyrir liggur yfirlit Orkustofnunar um vatnafar í Ölfusi: Yfirlit um jarðfræði og vatnafar í Ölfusi og grennd, ásamt jarðfræðikortum, dags. í september 2000.

Raforka

Flutningsgeta háspennulinu til Þorlákshafnar er 20 MW en afhendingargeta í bænum er 10 MW. Afnotkun er nú 3-4 MW þannig að 6 MW eru til ráðstöfunar umfram núverandi notkun. Auðvelt er að auka afhendingargetu upp í 20 MW þannig að með skömmum fyrirvara eru til ráðstöfunar 16 MW. Þetta er þó háð afhendingargetu Landsvirkjunar.

Rafmagnsveitur ríkisins (RARIK) er dreifiaðili raforku í sveitarfélaginu. Allir sveitabæir eru tengdir dreifikerfi RARIK. Spennistöðvar eru við Velli og við Þorlákshöfn. Gert er ráð fyrir að allar nýlagnir með 33 kV og lægri spennu verði settar í jörð.

Heiti linu	Lýsing
Búrfellslína 3A (400 kV)	Liggur frá Búrfelli um Hengilssvæðið, Hellsheiði og Hellsiskarð til höfuðborgarsvæðisins.
Sogslína 2 (132 kV)	Liggur frá Sogsvirkjunum um Grafningsskarð og síðan samsíða Búrfellslínu 2 sunnan Suðurlandsveggar til höfuðborgarsvæðisins.
Sogslína 1 (220 kV)	Liggur frá Sogsvirkjunum um Grafning og Mostellisheiði til höfuðborgarsvæðisins.
Vellir-Þorlákshöfn 66 kV	Liggur frá Völlum að Þorlákshöfn.
Búrfellslína 2 (220 kV)	Liggur frá Búrfellsvirkjun að Geithálsi. Línan liggur með Suðurlandsvegi samsíða Sogslínu 2 um Hellsheiði og Grafningsskarð.

Fráveita

Flutningsgeta fráveitu er um 125 1/s. Holræsagjald er 17% af fasteignamati fasteignar og lóðar.

Sorpstöð Suðurlands

Sveitarfélagið Ölfus er aðili að Sorpstöð Suðurlands bs. sem tók til starfa árið 1995 og er byggðasamlag fyrir sveitarfélög í Árnessýslu og Rangárvallasýslu. Sorpið er urðað á Kirkjuferjuháleigu í Ölfusi og vinnur sorpstöðin samkvæmt sérstöku starfsleyfi sem gildir til ársins 2008. Framtíð sorpförgunar að Kirkjuferjuháleigu verður endurskoðuð fyrir árið 2008. Stærð sorpförgunarsvæðisins er um 31 ha.

Gámastöð í Þorlákshöfn

Gámastöð er á iðnaðarsvæði í Þorlákshöfn. Þar er móttaka á eitur- og spilliefnum og jarðvegs- og gróðurúrgangi. Á afgreiðslutíma er þar starfsmaður sem tekur á móti skilaskildu gleri, plastefnum, pappir og öðrum umbúðum til flokkunar.

Umhverfisaðstæður

Svæðisskipulag

Í gildi er aðalskipulag fyrir Sveitarfélagið Ölfus 2002-2014.³

Veðurfar

Vindur

Ríkjandi vindáttir á svæðinu fara eftir staðháttum og landslagi. Vindur lagar því sig að verulegu leyti að meginstefnu aðliggjandi fjalla.

Úrkoma

Meðalúrkoman er um 1300 mm á ári í sveitarfélaginu en 800 mm í Reykjavík og 2000 mm í Bláskógabyggð.

Hitastig

Hitafar í Ölfusi er í meðallagi fyrir íslenska veðráttu.

Engin veðurskýrði í Ölfusi munu hafa áhrif á stofnun stóriðju sem opin væri allan ársins hring.

Annað

Íbúar sveitarfélagsins eru sammála um að byggja upp sveitarfélagið og að þörf sé á átaki til þess að gera það að samkeppnishæft meðal sveitarfélaga í nágrenni höfuðborgarinnar.

Brunamál og almannavarnir

Á fjárhagsáætlun sveitarfélagsins er gert ráð fyrir að endurnýja búnað slökkviliðsins í samræmi við brunavarnaáætlun frá maí 2004. Um er að ræða öryggishjalma, öryggisvælur fyrir reykkafera, eiturefnagalla, slöngur og vatnssugu. Þá er einnig gert ráð fyrir fjármagni til eðlilegs viðhalds tækja og áhalda.

Umferðar- og samgöngumál

Til umferðar- og samgöngumála verður varið 30 milljónum króna á þessu ári. Samkvæmt heimildum frá Vegagerð ríkisins verður hafist handa við lagningu Suðurstrandarveggar og nýrrar innkeyrslu í bæinn nú í vetur. Það kallar á gerð skipulags fyrir svæðið og er gert ráð fyrir fjármagni til að hefja þá vinnu.

Umhverfismál

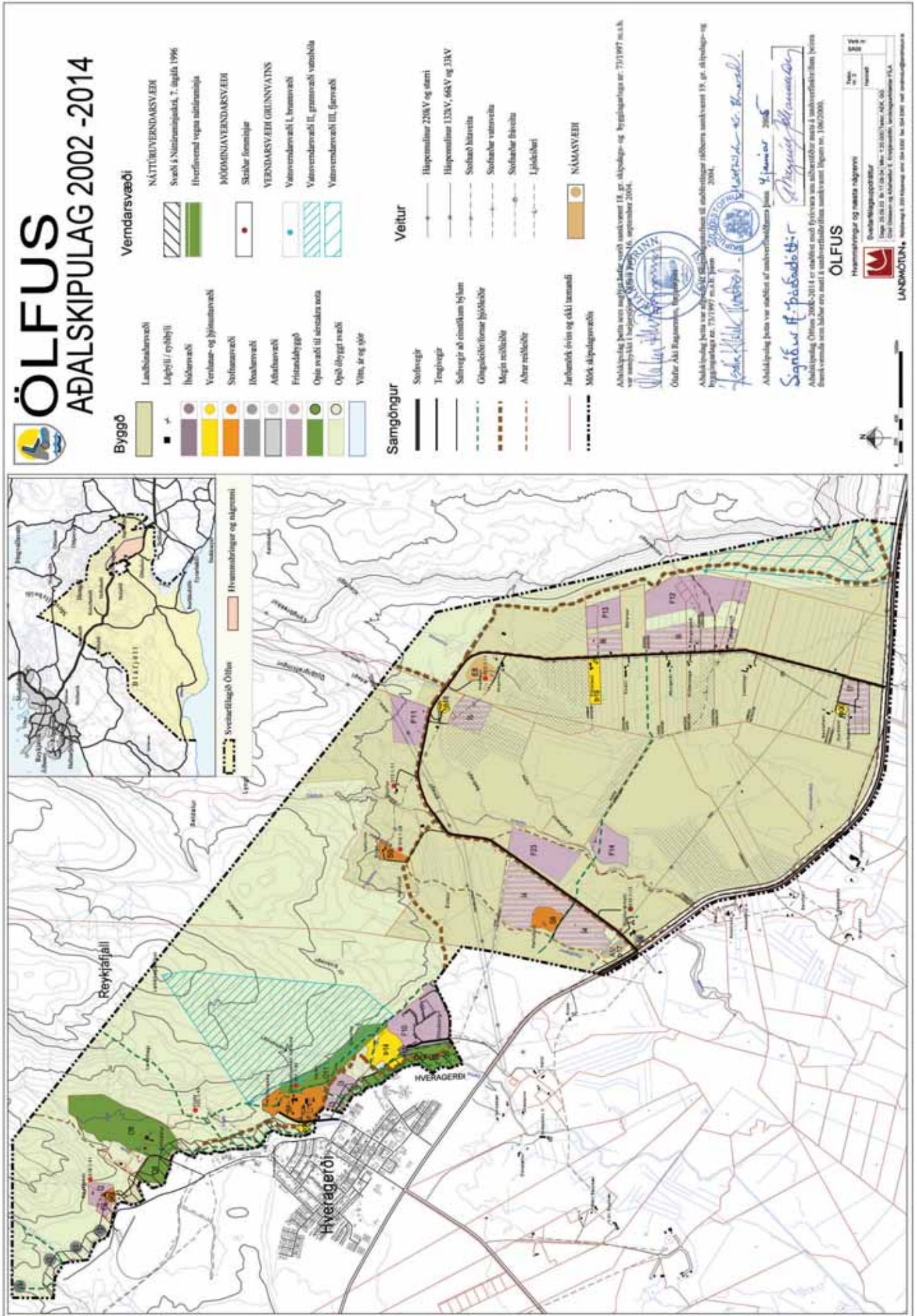
Í Þorlákshöfn er starfrækt umhverfismáladeild og þar er fjallað um þau umhverfismál þar sem gæta þarf varkárni varðandi mengun. Ölfus var eitt af 31 sveitarfélagi sem fyrst voru til að taka þátt í „Staðardagskrá 21“.

Atvinnumál

Sveitarfélagið er opið fyrir atvinnutækifærum og styður við bakið á þeim sem standa að atvinnusköpun í sveitarfélaginu.

³ Sveitarfélagið Ölfus, Aðalskipulag 2002-2014, greinargerð, 25. september 2003, með breytingum frá 17. september 2004.

Kort



ÖLFUS AÐALSKIPULAG 2002 -2014

- Byggð**
- Landbúnaðarsvæði
 - Löppill / eyðibýli
 - Íbúðarsvæði
 - Verðhúsa- og þýmsvæði
 - Stofnasvæði
 - Íbúðarsvæði
 - Aftanvæði
 - Fritíðabyggð
 - Opin svæði til sérstakra nota
 - Opin úbyggjar svæði
 - Vitt, ár og sjór
- Verndarsvæði**
- NÁTTURVERNDARSVÆÐI**
- Svæði 4 Náttúruverndarsvæði, 7. ágúst 1996
 - Ifluvæðing vegna náttúruvæðis
- MÖDUNIAVERNDARSVÆÐI**
- Stærkar formstíjar
- VERNDARSVÆÐI GRUNNVATNS**
- Vatnsvæðarsvæði I, hraunsvæði
 - Vatnsvæðarsvæði II, hraunsvæði vörsbóla
 - Vatnsvæðarsvæði III, flúsvæði

- Samgöngur**
- Stofvegir
 - Tropvegir
 - Súlfvegir að einniskánum býlum
 - Gangvegir fyrir hjólaðla
 - Megja stíðla
 - Aðrir stíðla
 - Jarðmörk írin og ekki ísamafi
 - Mök skipulagsvæði
- Veitur**
- Höpsulínur 20kV og stæri
 - Höpsulínur 132kV, 66kV og 33kV
 - Sofnað jarveita
 - Sofnaðar vatnveita
 - Sofnaðar flúveita
 - Ljóðveita
 - NAMASVÆÐI

Aðalskipulag þetta er samþykkað með samþykki 18. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 m.a.k. og samþykki í bæjarstjórn Ölfusar þess 16. september 2004.

Ólafur Aki Þorsteinsson, borgarstjóri

Aðalskipulag þetta var samþykkað af bæjarstjórn Ölfusar með samþykki 19. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 m.a.k. þann 20.03.2014.

Sigríður Elfa Þorvaldsdóttir, forseti

Aðalskipulag þetta var samþykkað af samverfshöfðingjum Ölfusar þann 19.03.2008.

Ólafur Aki Þorsteinsson, borgarstjóri

ÖLFUS

Hvammshringur og nágrenni

Ölfus-Ágripsskipulag

Ágrip: 20.03.2014 kl. 17:00-18:00 / Samþykkið: 18.03.2014 kl. 18:00-19:00

LANDMOTUN



ATVINNUPRÓUNARSJÓÐUR
SUÐURLANDS

