

GRIBSKOV KOMMUNE

INDMELDELSE OM AFLASTNINGSOMRÅDE I TOFTE, HELSINGE

NOTAT

ADRESSE COWI A/S
Visionsvej 53
9000 Aalborg

TLF +45 56 40 00 00
FAX +45 56 40 99 99
WWW cowi.dk

INDHOLD

1	INDLEDNING OG BAGGRUND	2
2	SAMMENFATNING	3
3	DETAILHANDLEN I DEN NORDLIGE DEL AF HOVEDSTADSOMRÅDET	4
4	DETAILHANDLEN I HELSINGE	7
5	OPLAND TIL AFLASTNINGSOMRÅDET	8
6	TILGÆNGELIGHED FOR ALLE TRAFIKARTER	10
7	FORSLAG TIL SAMLET RAMME TIL BUTIKSFØRMÅL I AFLASTNINGSOMRÅDET	10

PROJEKTNR.
A0102975

DOKUMENTNR.
1

VERSION
3.0

UDGIVELSESDATO
19.09.2017

BESKRIVELSE
Notat

UDARBEJDET
KRLB

KONTROLLERET
MALN

GODKENDT
MALN

1 INDLEDNING OG BAGGRUND

I 2012 vedtog Gribskov Kommune en udviklingsplan for Erhvervsområdet Tofte, der ligger i den vestlige del af Helsinge, og som i dag er udlagt til butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Der er i dag ca. 10 butikker i området, hvoraf 3 er bilforhandlere. Udviklingsplanen giver et bud på, hvordan Tofteområdet kan udvikle sig og fortsat være et attraktivt erhvervsområde med bl.a. store udvalgswarebutikker, som ikke umiddelbart kan indpasses i bymidten.

I 2017 er der udarbejdet en detailhandelsanalyse for Helsinge. Analysen anbefaler bl.a., at Erhvervsområdet Tofte udvikles som et supplerende handelsområde til Helsinge bymidte. Et af hovedgrebene er, at der fortsat fokuseres på en klar rollefordeling mellem bymidtens mindre butikker, serviceerhverv og oplevelsesmæssige muligheder og Erhvervsområdet Toftes store butiksenheder, der ikke umiddelbart kan indpasses i bymidten. Før den nye Planlov trådte i kraft i sommeren 2017 var det kun muligt at etablere butikker med særlig pladskrævende varegrupper i området. Med den nye Planlov fra 2017 er det igen blevet muligt at udlægge aflastningsområder og dermed at planlægge for udvalgswarebutikker uden for Helsinge bymidte.

Der mangler muligheder for indkøb af udvalgsvarer i et større opland i og omkring Gribskov Kommune med Helsinge som det naturlige handelscentrum. Et aflastningsområde med større udvalgswarebutikker i Helsinge vil give borgerne i et stort opland mulighed for lokale indkøb. De nærmeste større centre findes i dag i Hillerød, Helsingør og Frederiksværk. Det anbefales derfor at udlægge et aflastningsområde i Helsinge, der kan forsyne Gribskov Kommunes ca. 40.000 indbyggere med et bredt udvalg af butikker, som i dag kun findes uden for kommunen.

Gribskov Kommune er en del af Hovedstadsområdet og ligger i 'det øvrige Hovedstadsområde', hvor et landsplandirektiv fastlægger centerområderne – herunder også aflastningsområder. For at udlægge Erhvervsområdet i Tofte til et aflastningsområde skal der udarbejdes en indmeldelse til Erhvervsstyrelsen. Det er sandsynligt, at der på et senere tidspunkt vil skulle udarbejdes en egentlig redegørelse for et aflastningsområde i Helsinge jf. den nye Vejledning om Detailhandel. Dette notat fungerer som baggrundsmateriale for indmeldelsen af ændringsforslaget om at udlægge Erhvervsområdet Tofte til et egentligt aflastningsområde. Notatet indeholder en indledende redegørelse for:

- > Den eksisterende detailhandel i og omkring Helsinge,
- > Oplandets udstrækning og forbrugsgrundlag,
- > Tilgængeligheden for alle trafikarter,
- > Placering af aflastningsområdet, den samlede ramme og butiksstørrelser for de enkelte hovedbrancher.

En stor del af notatet kan indarbejdes i en egentlig redegørelse for at udlægge et aflastningsområde i den vestlige del af Helsinge. Redegørelsen for den del af kommuneplanen, som indeholder rammer for aflastningsområder, jf. § 5 n, stk. 1, nr. 1, skal indeholde en redegørelse for det kundegrundlag, som etableringen af nye butikker baseres på, og det opland, som aflastningsområdet henvender sig til, samt en vurdering af,

- 1 hvordan det planlagte aflastningsområde kan styrke konkurrencen med et større vareudvalg og lavere priser til fordel for forbrugerne,
- 2 hvordan det planlagte aflastningsområde kan påvirke butiksforsyningen i bymidten i de mindre oplandsbyer og i landdistrikterne, og
- 3 hvordan det planlagte aflastningsområde, bl.a. set i forhold til kommunens størrelse, forventes at påvirke byens samlede oplandseffekt i forhold til nabokommuner.

2 SAMMENFATNING

Det er Erhvervsstyrelsens mål, at alle borgere i det indre, ydre og øvrige hovedstadsområde fortsat skal have gode muligheder for indkøb. Med etablering af et aflastningsområde ved Helsinge, og dermed etablering af flere store udvalgsvarebutikker, som ikke er til stede i Gribskov Kommune i dag, vil ca. 40.000 borgere i det øvrige hovedstadsområde have bedre muligheder for indkøb.

Det er også et mål, at detailhandlen fortsat skal udvikles, hvor flest mennesker bor, og hvor der er god tilgængelighed for alle trafikarter. Aflastningsområdet i Gribskov Kommune planlægges i Helsinge, som er kommunens største by. Aflastningsområdet er en naturlig udvikling af det allerede eksisterende område til butikker med særlig pladskrævende varegrupper, som ligger med en god trafikal tilgængelighed for alle trafikarter nær de store indfaldsveje og nær bymidten.

Et tredje mål er, at arealer til butikformål skal udlægges, så der skabes gode rammer for velfungerende markeder med en effektiv butiksstruktur. Ved at koncentrere de store udvalgsvarebutikker, som ikke umiddelbart kan indpasse i bymidterne, skabes et samlet og attraktivt butiksudbud. Ved at planlægge aflastningsområdet på en måde, der sikrer en god rollefordeling mellem aflastningsområdet og bymidten, understøttes målet om en effektiv butiksstruktur.

Der er konstateret et betydeligt forbrugsunderskud i oplandet. Hvis det antages, at de store udvalgsvarebutikker omsætter for ca. 17.500 kr. pr. m² pr. år svarer underskuddet et niveau på ca. 200-300 mio. kr. pr. år. Det vurderes, at en stor del af borgerne i Gribskov Kommune foruden de mange turister fra de ca. 15.000 sommerhuse i kommunen handler en betydelig del af udvalgsvarerne i Hillerød, Helsingør og andre store byer. Oplandet kan afgrænses på forskellige måder. Det anbefales at afgrænse oplandet som et spænd mellem et naturligt opland, der dækker Helsinge og de nærmeste byområder og et opland, der dækker det meste af Gribskov Kommune. Spændet dækker over et lokalt opland, som i højere grad vil holde dele af handlen hjemme end at tage nye kunder fra nabokommunerne.

For at bringe balance mellem borgernes udvalgsvarerforbrug og butikkernes omsætning er der behov for yderligere ca. 12.000-18.5000 m² udvalgsvarebutikker i oplandet. For også at give mulighed for udvalgsvarebutikker andre steder i kommunen anbefales det, at der udlægges en yderligere ramme på 5-7.000 m² udvalgsvarebutikker i aflastningsområdet i Helsinge. Med ca. 5.500 m² udvalgsvarer i dag vil den samlede ramme være på et niveau på ca. 12.000 m², som tilsammen vil kunne omsætte for i størrelsesordenen 200 mio. kr. pr. år.

For at styrke rollefordelingen mellem aflastningsområdet og bymidten anbefales en minimumsstørrelse for butikker på 600 m². Det anbefales også, at der ikke gives mulighed for at etablere beklædningsbutikker i området.

3 DETAILHANDLEN I DEN NORDLIGE DEL AF HOVEDSTADSOMRÅDET

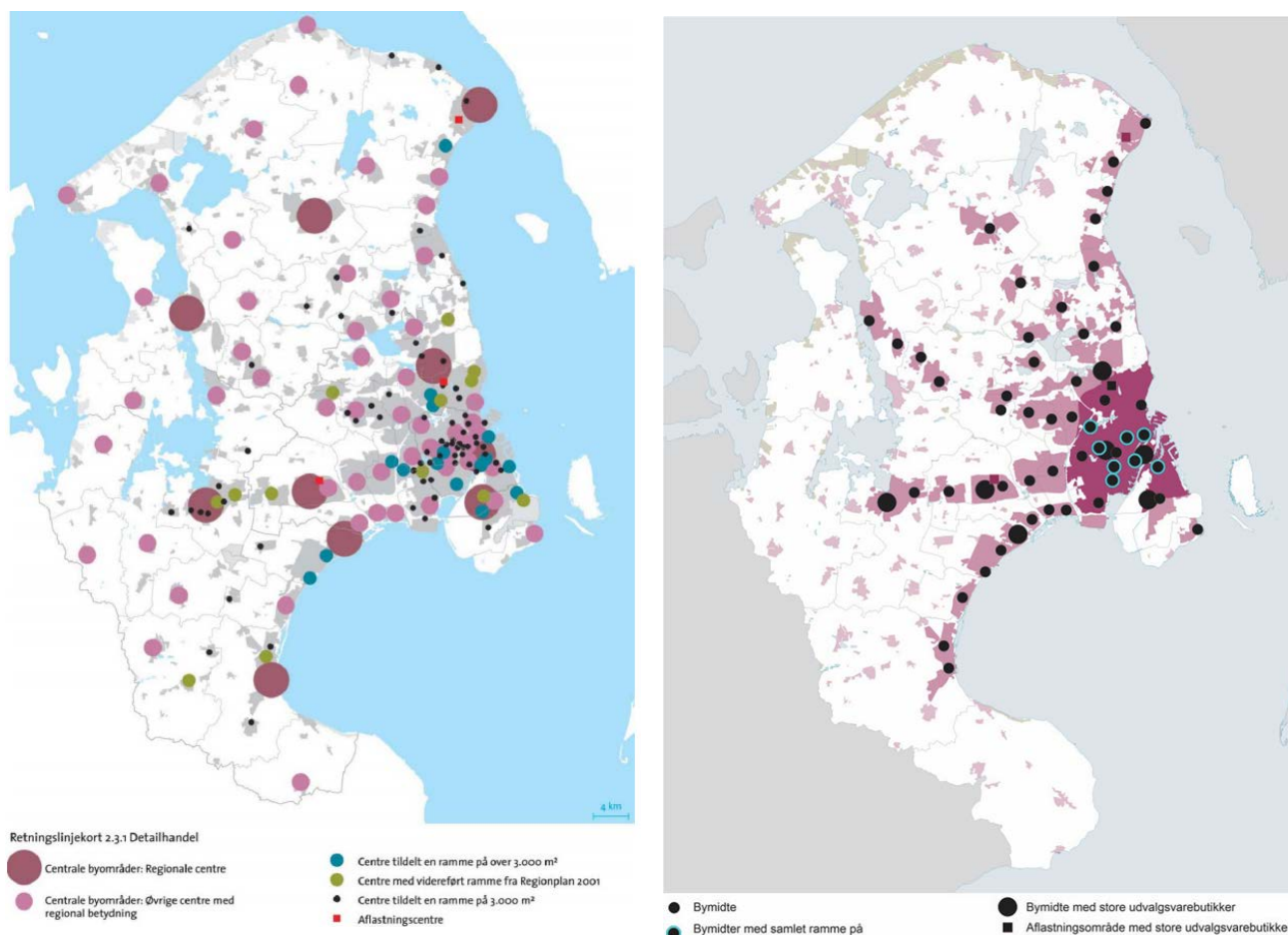
Bymønstret i området omkring Helsinge er kendetegnet ved nogle få mellemstore byer samt flere mindre byer. Udvalgsvarerhandlen i området er i høj grad koncentreret i de mellemstore byer. Hillerød og Helsingør er de to største byer, både målt på indbyggertal og detailhandel. Detailhandlen i Halsnæs og Fredensborg Kommuner er mere begrænset. Derfor vurderes byerne i disse kommuner i mindre grad at konkurrere med Helsinge.

Hillerød (49.000 indbyggere) har med sin centrale placering et stort opland, da Hillerød er det nærmeste større handelscenter for mange af nabobyerne, herunder Helsinge. Den seneste detailhandelsanalyse viser, at Hillerød i høj grad tiltrækker kunder fra de omkringliggende kommuner. Den samlede omsætning i udvalgsvarerbutikker samt butikker med særlig pladskrævende varer blev i 2010 opgjort til ca. 3,3 mia. kr. Der er planer om at udvide detailhandlen i Hillerød betydeligt med i alt yderligere ca. 60.000 m² til udvalgsvarerbutikker. Ved at planlægge for et aflastningsområde i Helsinge er der mulighed for at holde lidt flere af kunderne 'hjemme' i butikker i Gribskov Kommune frem for, at de kører til Hillerød. Der er ca. 20 min. i bil fra Helsinge til Hillerød.

Helsingør (62.000 indbyggere) udvalgsvarerhandel omsatte i 2012 for ca. 1,4 mia. kr. Udvalgsvarerhandlen i Helsingør er stort set på niveau med det lokale udvalgsvarerforbrug. Detailhandlen i Helsingør Kommune er hovedsageligt koncentreret i Helsingør by, og omsætningen i detailhandlen i Helsingør by (bymidte samt aflastningsområde) udgør knap 70 % af detailhandelsomsætningen i Helsingør Kommune. Aflastningsområdet i Helsingør er ét af de tre aflastningsområder i Hovedstadsområdet og omsætter for i størrelsesordenen 400 mio. kr. og har et samlet areal på ca. 20.000 m². Den samlede ramme for aflastningsområdet er 34.000 m². Der er ca. 30 min. i bil fra Helsinge til Helsingør.

Frederiksværk (12.000 indbyggere) ligger også ca. 30 min. kørsel fra Helsinge, men detailhandlen i byen har en mere lokal karakter. Den samlede udvalgsvareromsætning er senest opgjort i 2008, hvor den blev kortlagt til ca. 450 mio. kr. Store dele af Halsnæs Kommune ligger på den modsatte side af Arresø og har nærmere til Hillerød med det store udbud end til Helsinge. De butikker, der påtænkes åbnet i forbindelse med udlæg af aflastningsområdet i Tofte vurderes ikke at have regional effekt for borgere i Frederiksværk og de øvrige dele af Halsnæs Kommune.

Helsinge (8.100 indbyggere) fastholder en velfungerende detailhandel trods hård konkurrence fra stærke handelsbyer som Hillerød og Helsingør. Den seneste detailhandelsanalyse konkluderede, at Helsinge tiltrækker kunder fra et opland, der er større end byens lokalopland. En del af omsætningen kommer sandsynligvis fra turisterne. En anden konklusion var, at Helsinge mangler en lang række af de store butikskoncepter for at fastholde og styrke rollen som i den regionale konkurrence. Derfor anbefales det at udlægge et aflastningsområde for at kunne tiltrække de butikskoncepter.



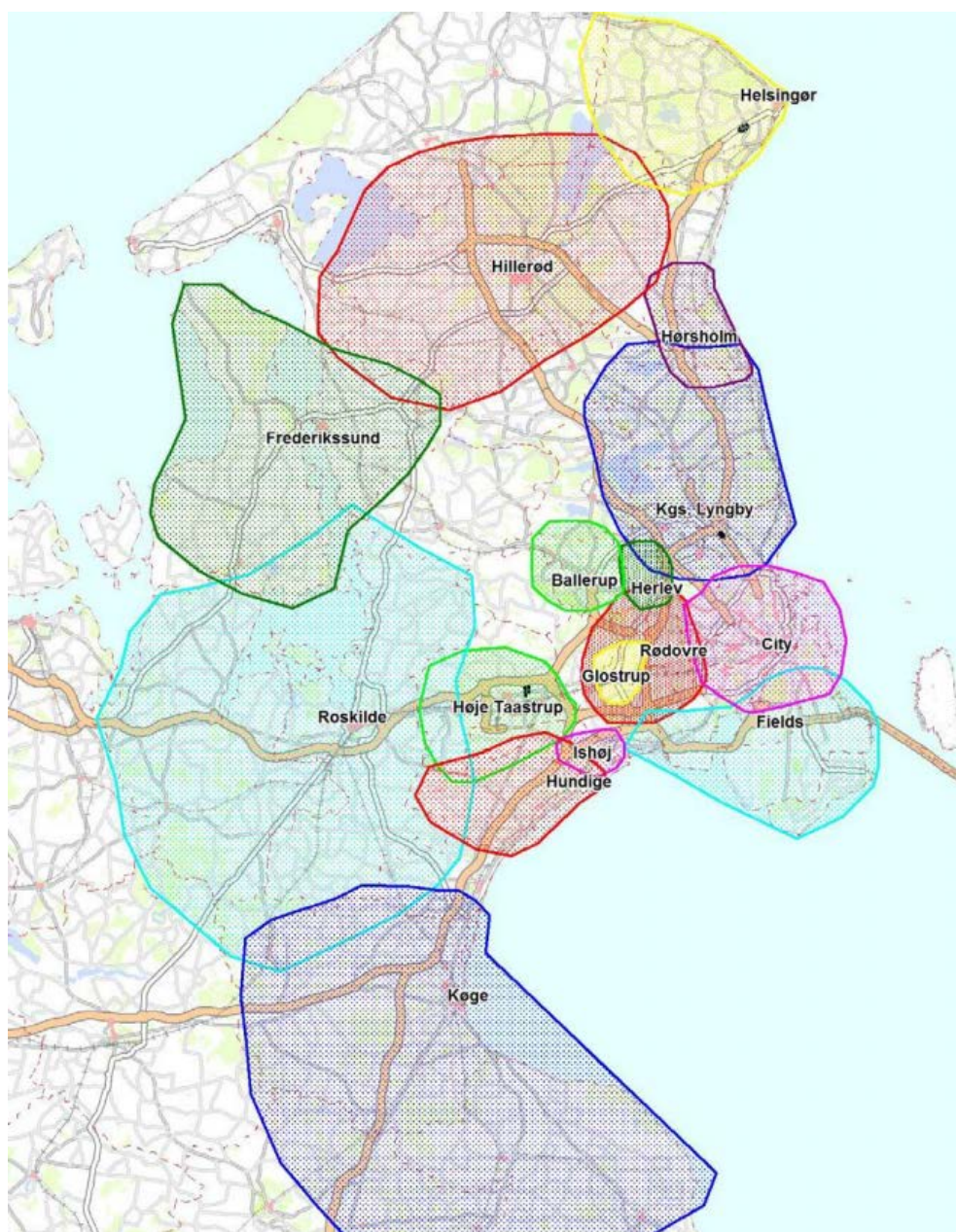
Figur 1: Til venstre: Landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet (2008).

Til højre: Landsplandirektiv for detailhandel i Hovedstadsområdet (2017).

I 2008 blev der vedtaget et Landsplandirektiv, der fastlagde centerstrukturen for detailhandel i hovedstadsområdet. Det senere Landsplandirektiv fra 2013 ændrede ikke ved planlægning for detailhandel, men fastholdt det eksisterende grundlag fra 2008. Her fremgår, at Helsinge, Græsted og Gilleleje blev anset som "centrale byområder med regional betydning".

I 2017 trådte en ny udgave af Fingerplanen i kraft som et landsplandirektiv for Hovedstadsområdet. Planen afløser den tidligere Fingerplan 2013. Her fremgår det, at Nordsjælland nord for linjen Frederikssund-Hillerød-Helsingør er en del af 'det øvrige hovedstadsområde', hvor bymidter fastlægges efter reglerne i Planlovens § 5 m, stk. 3. Med den seneste indkaldelse af forslag til revision af landsplandirektivet for detailhandel i hovedstadsområdet (bymidter og aflastningsområder) er der igen mulighed for at ændre på rammerne for detailhandel.

Som det fremgår af kortet fra rapporten 'Butiksstrukturen i Hovedstadsområdet', er området omkring Helsingør ikke omfattet af et primært udbudspunkt for detailhandel. Borgerne i området har forholdsvis langt til de nærmeste store udbudspunkter, og for at opretholde en attraktiv lokal forsyning med udvalgsvarer vil det styrke området at etablere et aflastningsområde i Helsingør. For at sikre en effektiv struktur bør udbuddet i Helsingør tilpasses det lokale opland.



Figur 2: Primære oplande til de største udbudspunkter i Hovedstadsområdet.

Kilde: 'Butiksstrukturen i Hovedstadsområdet', 2017.

4 DETAILHANDLEN I HELSINGE

I forbindelse med detailhandelsanalysen for Helsinge fra 2017 er der foretaget en fysisk besigtigelse af alle butikker i Helsinge. Kortlægningen viser, at der i alt er knap 90 butikker i Helsinge, heraf ca. 20 dagligvarebutikker, ca. 55 udvalgswarebutikker og ca. 10 butikker med særlig pladskrævende varer. Ca. 60 af butikkerne ligger i Helsinge bymidte svarende til godt 70 %. Den gennemsnitlige butiksstørrelse i Helsinge bymidte er ca. 320 m², og det samlede butiksareal er opgjort til ca. 20.000 m². I 2016 omsatte butikkerne i Helsinge bymidte for ca. 600 mio. kr. – herunder omsatte udvalgswarebutikkerne for ca. 170 mio. kr.

I Erhvervsområdet Tofte, der er udlagt som område til særligt pladskrævende varegrupper, ligger i alt ca. 10 butikker, der alle er betydeligt større end i butikkerne i bymidten. Den gennemsnitlige butiksstørrelse i området (ekskl. bilforhandlerne) er ca. 840 m². Det samlede areal er opgjort til ca. 12.000 m², hvilket er omtrent ligeligt fordelt på udvalgsvarer og butikker med særlig pladskrævende varer. Af hensyn til anonymitet kan omsætningen i Erhvervsområdet Tofte ikke oplyses.

I de øvrige byer omkring Helsinge er udvalget af detailhandel begrænset til enkelte dagligvarebutikker, byggemarkeder og bilforhandlere. Den samlede udvalgswarehandel i de øvrige dele af Gribskov Kommune er kortlagt til ca. 150 mio. kr. Det vurderes, at en del af borgerne i Græsted, turister i sommerhusområderne ved Tisvildeleje og Rågeleje samt borgere i de mindre byer i lokalområdet har et potentiale for at handle flere udvalgsvarer lokalt. Et område, der ligger med god tilgængelighed for borgere i hele Gribskov Kommune er Erhvervsområdet Tofte. Dermed vurderes området at kunne fungere som aflastningsområde for borgere i hele Gribskov Kommune.

Som nævnt findes allerede en række større butikker i Erhvervsområdet Tofte, og ved at planlægge for et aflastningsområde vil området udvides og styrkes. Borgerne er allerede i dag vant til at handle i butikkerne i Tofte, borgernes indkøbsmønster er indstillet på, at visse varer kan handles lokalt frem for i de større byer som Hillerød og Helsingør. Dermed vil en udvidelse af et eksisterende område ikke have så stor påvirkning på den eksisterende handel, som hvis der planlægges for et helt nyt område.



Figur 3: Placering af aflastningsområdet i Helsinge.

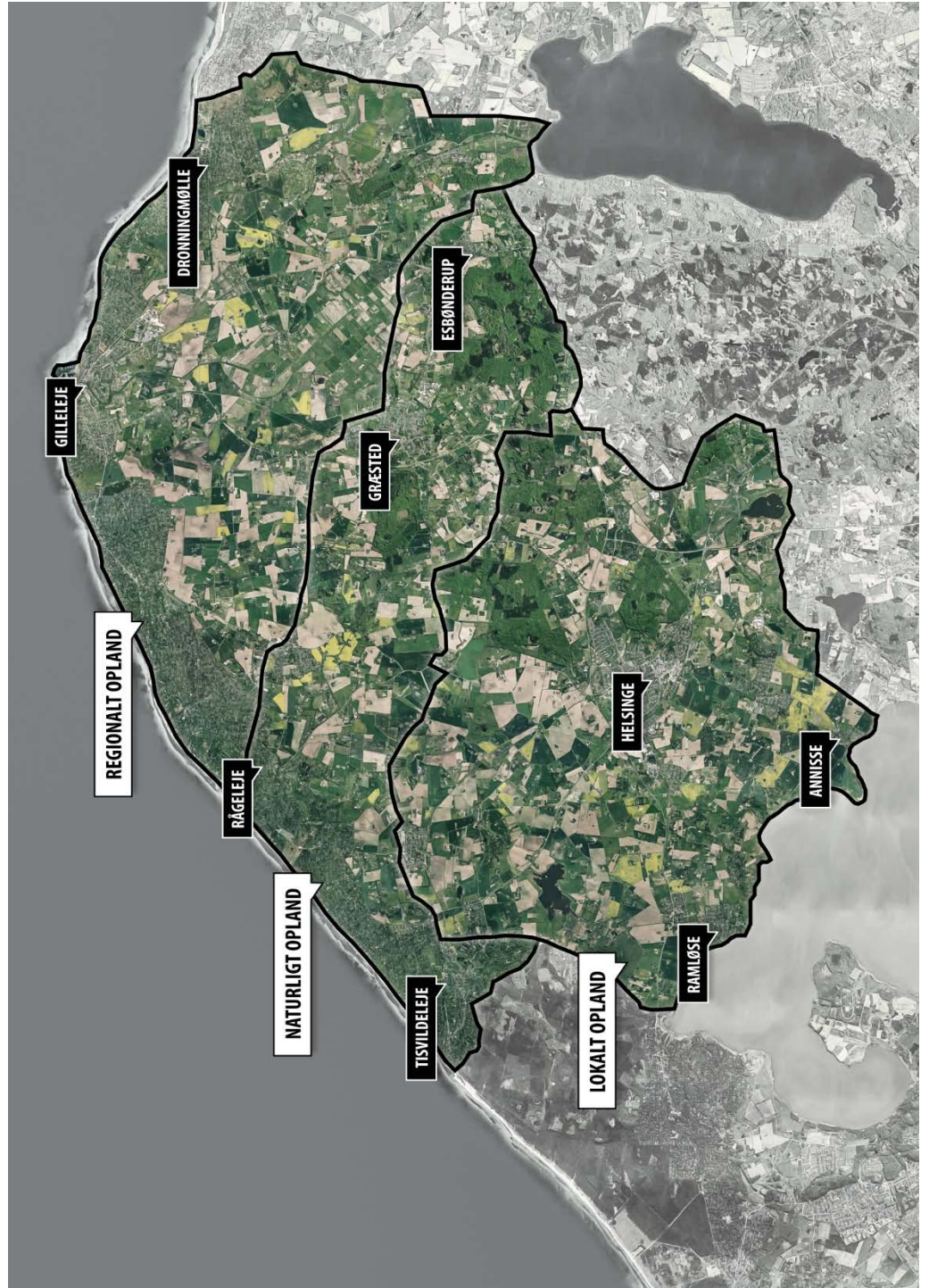
5 OPLAND TIL AFLASTNINGSOMRÅDET

Oplandet til aflastningsområdet ved Tofte kan defineres på flere forskellige måder. Uanset, hvilket perspektiv der anlægges, er oplandet til et aflastningsområde i Helsinge afgrænset af de tre nærmeste store byer, Hillerød, Frederiksværk og Helsingør. Grundlæggende kan oplandet ansues på tre måder:

- > For det første kan der anvendes et 'regionalt opland', der omfatter stort set hele Gribskov Kommune foruden de ca. 15.000 sommerhuse i kommunen. På den ene side kan der argumenteres for, at aflastningsområdet i Helsinge, der vil være det eneste i kommunen, naturligvis må være tiltænkt alle kommunens borgere. På den anden side er det sandsynligt, at borgere fra eksempelvis Gilleleje og Dronningmølle (der har ca. 15 min i bil til aflastningsområdet ved Tofte) vælger at køre til det større udbud i Hillerød eller Helsingør frem for til Helsinge (som kan nås ved kun yderligere ca. 10 min. i bil).
- > For det andet kan der anvendes et 'naturligt opland' til et aflastningsområde i Helsinge. Det naturlige opland omfatter de nærmeste byer som Græsted, Vejby og Blistrup, der ikke har en selvstændig forsyning med udvalgsvarer. Bortset fra enkelte byggemarkeder i Græsted findes der stort set ikke udvalgswarebutikker i oplandet omkring Helsinge. Det naturlige opland grænser op til Gilleleje og Hornbæk, der vurderes at have sit eget opland langs den sjællandske nordkyst, og som fortsat vil vælge at handle de fleste udvalgsvarer i enten Helsingør eller Hillerød.
- > For det tredje kan der anvendes et perspektiv, der omhandler det nærmeste lokalområde. Inden for en radius af på op til ca. 5 km, og stadig inden for postnummer "3200 Helsinge" findes en række mindre landsbyer, som ikke har egen selvstændig butiksforsyning, men som i høj grad er knyttet til Helsinge. Det lokale opland vurderes at være for snævert for et opland til et aflastningsområde – særligt fordi de nærmeste tilsvarende udbudspunkter ligger 15-30 km fra Helsinge.

	Antal indbyggere	Samlet udvalgswareforbrug (mio. kr. 2016)	Samlet udvalgswareomsætning (mio. kr. 2016)	Handelsbalance (mio. kr. 2016)
Regionalt opland Stort set hele Gribskov Kommune	36.500	Ca. 810 mio. kr.	Ca. 480 mio. kr.	- 330 mio. kr.
Naturligt opland De nærmeste byer uden selvstændig udvalgswarehandel	26.800	Ca. 550 mio. kr.	Ca. 330 mio. kr.	- 220 mio. kr.
Lokalt opland Ca. 5 km radius	16.200	Ca. 330 mio. kr.	Ca. 280 mio. kr.	-50 mio. kr.

Figur 4: Oplysninger om omsætning i 2016 er indsamlet ved henvendelse til de butiksdrevende i juni 2017.



Figur 5: Opland til aflastningsområde i Helsingør.

6 TILGÆNGELIGHED FOR ALLE TRAFIKARTER

De store butikker ved Tofte forhandler store varegrupper som byggetilbehør, biltilbehør, hårde hvidevarer, biler mv. og området ligger med høj tilgængelighed for særligt bilister. Aflastningsområdet ligger mellem de to store indfaldsveje fra vest, Helsingørvej og Frederiksværkvej samt nær omfartsvejen, Kildevej. Der er desuden kun ca. 1,5 km fra området til Helsinge bymidte. Årsdøgnstrafikken på Kildevej er i 2013 opgjort til ca. 6.700, og i 2008 blev den for Frederiksværkvej opgjort til ca. 5.000.

Med kollektiv trafik er der mulighed for at komme til aflastningsområdet via rute 320R, som har afgang hver halve time fra et stoppested ved Skovgårdsvej (Frederiksværkvej). Der er ca. 400 m fra busstoppestedet til butikkerne ved Tofte. Tilgængeligheden til aflastningsområdet i Helsinge med kollektiv trafik er rimelig, men det vurderes, at kun et begrænset antal kunder ankommer via kollektiv trafik.

Med den bynære beliggenhed og med cykelsti stort set hele vejen til butiksindgangene er der også god tilgængelighed til aflastningsområdet via cykel. Den eneste del af strækningen, hvor der ikke er cykelsti, er de ca. 200 m fra Skovgårdsvej til butiksområdet. Det vurderes at være begrænset, hvor mange kunder, der ankommer via cykel til områdets butikker, som fortrinsvist forhandler store udvalgsvarer som hårde hvidevarer, boligudstyr, byggematerialer mv.

Antallet af kunder, der ankommer til fods, vurderes at være meget begrænset. I princippet er det muligt at gå til områdets butikker, men på grund af varernes størrelse vurderes det ikke at være så hensigtsmæssigt. Inden for 500 m af aflastningsområdet bor knap 1.000 personer, og inden for 1.000 m vor ca. 2.200 personer som alle har god tilgængelighed til aflastningsområdet til fods.

7 FORSLAG TIL SAMLET RAMME TIL BUTIKSFORMÅL I AFLASTNINGSOMRÅDET

I det følgende er der taget udgangspunkt i et spænd mellem 'det naturlige opland' og 'det regionale opland', og som er afgrænset inden for Gribskov Kommune. Det årlige handelsunderskud for udvalgsvarehandlen er ca. 210-330 mio. kr. En stor del af borgernes udvalgsvareforbrug vurderes at blive lagt i butikker uden for oplandet, særligt i Hillerød og Helsingør. Med etablering af et aflastningsområde i Helsinge er det sandsynligt, at en stor del af udvalgsvareomsætningen kan holdes 'hjemme' i Gribskov Kommune.

Den samlede ramme for butiksareal i aflastningsområdet

Store butikker, som allerede ligger Erhvervsområdet Tofte, og som er placeret i tilsvarende centerområder, omsætter typisk for 15-20.000 kr. pr. m² pr. år. Hvis der forudsættes en gennemsnitlig arealintensitet på 17.500 kr. pr. m² pr. år i oplandet svarer det til, at der er behov for yderligere ca. 12.000-18.500 m² udvalgsvarehandel i oplandet for at opnår en balance mellem borgernes forbrug og butikkernes omsætning. Der findes allerede ca. 5.500 m² udvalgsvarebutikker i Erhvervsområdet Tofte. Hvis det samlede behov for udvalgsvareareal udlægges i det nye aflastningsområde vil udvidelsen svare til yderligere ca. 7.000-13.000 m² detailhandel i området. Hvis hele arealet udnyttedes til store udvalgs-

varebutikker vil meromsætningen i aflastningsområdet være i størrelsesordenen 120-230 mio. kr. pr. år. Det vil samtidig betyde, at de øvrige byer i Gribskov Kommune ikke får mulighed for at etablere mere udvalgsvarerhandel, end der er til stede i dag. For at sikre en fleksibilitet i planlægningen vil det også være muligt at reservere en mindre arealramme for aflastningsområdet i Helsingør for til gengæld at reservere noget udvalgsvarerareal i eksempelvis Græsted. For både at sikre en vis udvidelse af aflastningsområdet og samtidig sikre en fortsat udvikling af de øvrige byer i Gribskov Kommune kan der eksempelvis fastsættes en yderligere ramme i Tofte på 5-7.000 m² og at reservere 2.000-6.000 m² til udvalgsvarerareal i andre byer i kommunen.

For at fastholde en klar og tydelig rollefordeling mellem bymidten og aflastningsområdet anbefales det at fastsætte krav til butiksstørrelser og brancher.

Minimumsstørrelser for butikker i aflastningsområdet

Det blev i detailhandelsanalysen for Helsingør fra 2017 anbefalet, at der fastsættes en minimumsgrænse for butikker på 600 m², hvilket svarer til de største udvalgsvarerbutikker i bymidten. For at give lidt friere rammer, og for potentielt at kunne tiltrække lidt flere butikskoncepter, kan det overvejes at sænke minimumsgrænsen til 500 m². Det vil sandsynligvis give en lidt større konkurrence med bymidten. På den anden side kan det være et ønske at begrænse konkurrencen med bymidten endnu mere, og minimumsgrænsen kan derfor sættes højere. Hvis minimumsgrænsen sættes til mere end 1.000 m² falder antallet af potentielle butikskoncepter betydeligt.

Krav til brancher i aflastningsområdet

For at styrke rollefordelingen mellem bymidten og aflastningsområdet anbefales det at sætte krav til, hvilke hovedbrancher, der kan etableres i aflastningsområdet.

Dagligvarebutikker er typisk placeret i bymidten eller andre centerområder. Der er vedtaget en lokalplan for et nyt lokalcenter ved Tofte, hvor der gives mulighed for at etablere en dagligvarebutik på op til 1.000 m². En dagligvarebutik ved aflastningsområdet ved Tofte kan være med til at understøtte udviklingen og kundeflowet i handelsområdet. Planlægning for flere dagligvarebutikker i området vil sandsynligvis betyde, at en betydelig del af omsætningen vil blive hentet fra bymidtens dagligvarebutikker.

- > For at fastholde og styrke rollefordelingen mellem Helsingør bymidte og aflastningsområdet ved Tofte anbefales det at undgå yderligere planlægning for dagligvarebutikker i området bortset fra det lokalcenter, som allerede er planlagt for.

Beklædningsbutikker er typisk baseret på en betydelig del impuls køb. Derfor er tøjbutikkerne typisk lokaliseret i bymidten eller i de store butikcentre, hvor kundeflowet er størst. Undersøgelser har vist, at kunderne er tilbøjelige til at foretage en stor del af tøjindkøbene der, hvor udbuddet er størst, og at beklædningsbutikker i et aflastningsområde er i stort set direkte konkurrence med beklædningsbutikkerne i bymidten.

- > For at fastholde og styrke rollefordelingen mellem Helsing bymidte og aflastningsområdet ved Tofte anbefales det at undgå etablering af beklædningsbutikker i aflastningsområdet.

Øvrige udvalgswarebutikker findes typisk både i bymidten, i bydelscentre og i aflastningsområder. I Helsing findes en række mindre udvalgswarebutikker i bymidten, men sammenlignet med andre tilsvarende byer er der et underskud af store udvalgswarebutikker i Helsing. Det er sandsynligt, at der vil være en vis konkurrence mellem nye udvalgswarebutikker i aflastningsområdet og de eksisterende i bymidten.

- > For at fastholde og styrke rollefordelingen mellem Helsing bymidte og aflastningsområdet ved Tofte anbefales det at fastsætte en minimumsgrænse for øvrige udvalgswarebutikker i aflastningsområdet til et niveau, der er større end bymidtens butikker. En kortlægning af butiksstørrelserne viser, at der stort set ikke er butikker i bymidten på mere end 600 m², hvilket umiddelbart vurderes som en passende minimumsstørrelse for butikker i aflastningsområdet.

Butikker med særlig pladskrævende varegrupper har typisk behov for store arealer til lager, udendørs oplag og høj tilgængelighed for varetransport. Hvis der placeres butikker med særlig pladskrævende varegrupper i et aflastningsområde medregnes de som en del af det samlede butiksareal. På den måde kan arealrammen hurtigt blive opbrugt, hvis der etableres byggemarkeder, bilforhandlere mv. i et aflastningsområde.

- > For at styrke rollefordelingen i Tofte, og for at sikre at arealrammen reserveres til de manglende store udvalgswarebutikker, anbefales det at udlægge et særskilt område til aflastningsområde samt et andet til et område til butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper.