



Helsingør Kommune

Detailhandelsanalyse 2018

INDHOLDSFORTEGNELSE

Metode, begreber og definitioner	3
1. Konklusion, vurderinger og anbefalinger	7
2. Detailhandelen i Helsingør kommune	29
3. Udviklingen i detailhandelen 2013-2018	53
4. Forbrug	65
5. Handelsbalance	73
6. Helsingør bymidte og konkurrenterne	77
Bilag 1: Branchefortegnelse detailhandel	
Bilag 2: Branchefortegnelse kundeorienterede servicefunktioner	

Nedenfor gives en kort introduktion om metoden, herunder dataindsamlingen og definitioner i detailhandelsanalysen.

Geografisk opdeling af Helsingør kommune

Detailhandelen i Helsingør kommune er overordnet opdelt i 7 områder efter postnumre, som fremgår af nedenstående kort: Helsingør, Espergærde, Hornbæk, Ålsgårde/Hellebæk, Snekkersten, Tikøb og Kvistgård

Herudover afrapporteres antallet af butikker og bruttoarealet i den gældende centerstruktur, afgrænset jf. Kommuneplan.

Figur 0.1 Områder i Helsingør kommune



Antal butikker

Alle butikker i kommunen er registreret i forbindelse med en rekognoscering, der blev foretaget i juni 2018. Butikkerne er registreret med navn, adresse og branchegruppe.

Branchegrupper

Alle butikker er overordnet kategoriseret inden for **dagligvarer** og **udvalgsvarer** samt **butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper**.

Dagligvarebutikkerne er discountbutikker (Netto, Fakta, Aldi, Rema 1000 m.fl.), supermarkeder (SuperBrugsen, Meny m.fl.) og varehuse (Kvickly). Desuden indgår mindre butikker som kolonialbutikker, minimarkeder, døgnkiosker, kiosker på tankstationer og tobaksforretninger samt fødevarer-specialbutikker som bagere, slagtere, blomster- og ostehandlere.

Endelig er der andre dagligvarebutikker som f.eks. parfumerier, Matas.

Udvalgswarebutikker er butikker, der f.eks. forhandler tøj, sko, køkkenudstyr og gaveartikler, hjemmeelektronik, hårde hvidevarer m.v., smykker, lamper, telefoner, optik, boghandel, cykler, farve/tapet, tæpper, lædervarer, legetøj, genbrugsbutikker mv.

Butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper er ikke en udtømmende liste, men er defineret i Planloven som butikker, der alene forhandler biler, motorcykler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt møbler og køkkener. (I analysen er møbelbutikker kategoriseret som udvalgswarebutikker, mens byggemarkeder er medtaget i gruppen af butikker med særlig pladskrævende varer). Inden for butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper, er det i denne analyse alene enheder, der har **et egentligt salgslokale**, der er medtaget. Således er f.eks. bilforhandlere med et mindre kontor og et uoverdækket p-areal til biludstilling ikke medtaget.

En komplet branchefortegnelse fremgår af bilag 1.

Bruttoareal

ICP har foretaget en grov opmåling af bruttoarealet i samtlige butikker i Helsingør kommune. Opmålingen er i en lang række tilfælde valideret med oplysninger fra BBR.

Bruttoarealet defineres som i Planloven. Således omfatter det alle salgsarealer og arealer til brug for produktion og/eller opbevaring af varer eller remedier, der er nødvendige for butiksdriften, herunder salgsarealer, produktionsarealer, lagerlokaler, teknikrum, kølerum og lignende.

Forbrug – metode

Borgernes forbrug af dagligvarer og udvalgsvarer er beregnet på områdeniveau på baggrund af ICP's specialkørsler fra Danmarks Statistiks Forbrugsundersøgelse, der baserer sig på interviews med 3.000 husstande i hele Danmark. I Forbrugsundersøgelsen er husstandenes samlede årlige forbrug af såvel varer og tjenesteydelser nedbrudt på omkring 1.200 grupper. Der er således tale om en meget detaljeret beregning af husstandenes forbrug samlet for hele Danmark.

Oplysningerne fra forbrugsundersøgelsen er bl.a. kombineret med oplysninger om husstandsstørrelser, forbrugernes indkomster samt det nuværende og fremtidige befolkningstal dels i hele kommunen, dels i de enkelte områder.

Tallene for forbruget skal ses som alle husstandes samlede forbrug i hele året 2017 samt 2030.

Horisontår 2030 er valgt for at følge den kommende kommuneplanperiode 2017 til 2030.

Seneste befolkningsprognosen fra Helsingør Kommune er anvendt.

Omsætning - metode

Oplysningerne om butikkernes omsætning i 2017 er for hver enkelt butiks vedkommende indhentet ved direkte henvendelse til butiksindehaverne under ICP's rekognoscering. For de butikker, der ikke har ønsket at medvirke i undersøgelsen, har ICP måttet skønne omsætningen.

Omsætningen er opgivet incl. moms.

I opgørelsen indgår kun detailhandelsomsætning. Således indgår alene kioskvarer i tankstationer. I slagterbutikker er frataget catering og diner transportable samt i for eksempel bager og apotek er frataget udsalg til andre enheder. Det er alene apotekers omsætning inden for frihandelsvarer, der er medtaget.

Omsætningen i butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varer, fordeles efter hvorvidt der er tale om dagligvareomsætning (dagligvarer i planteskoler, byggemarkeder etc.) eller udvalgswareomsætning (udvalgswareomsætning i byggemarkeder og tømmerhandler).

Herudover er kun medtaget detailhandelsomsætning til salg til private som vedrører den enkelte butik.

Eventuel omsætning med e-handel er ikke medtaget.

Omsætningen er for de enkelte butikker opdelt i de to hovedbranchegrupper dagligvarer og udvalgsvarer. Således sælger blandt andet discountbutikker, supermarkeder og varehuse varer inden for alle fire branchegrupper.

Handelsbalance

Ved at sætte den realiserede omsætning i butikkerne i en kommune i forhold til forbruget i kommunen fås et udtryk for handelsbalancen eller dækningsgraden. Handelsbalancen er med andre ord et bruttotal, som ikke afspejler, hvorledes omsætningen er sammensat af køb fra lokale forbrugere og forbrugere bosat i andre områder.

Handelsbalancen viser således, om der er overskud eller underskud i forholdet mellem omsætningen og forbruget, og kan således godt overstige 100%.

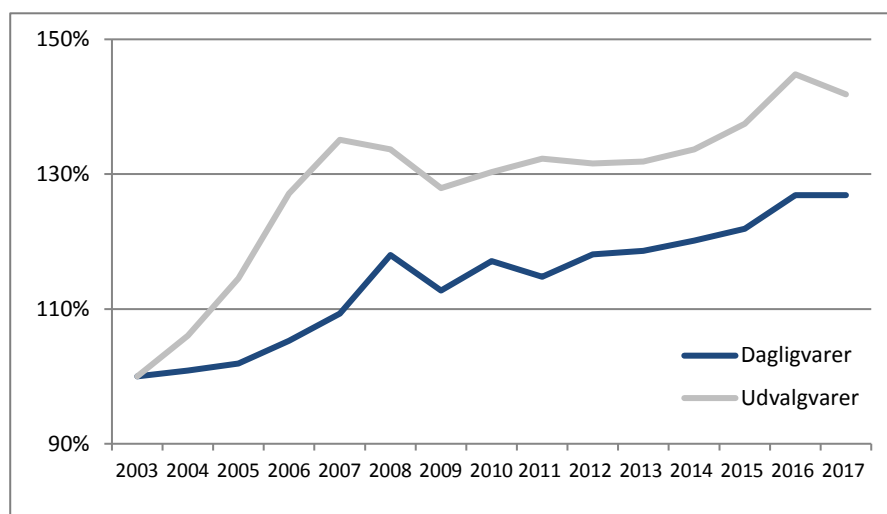


Konklusion, vurderinger og
anbefalinger

Institut for Center-Planlægning (ICP) har i samarbejde med Helsingør Kommune gennemført en detailhandelsanalyse for Helsingør kommune.

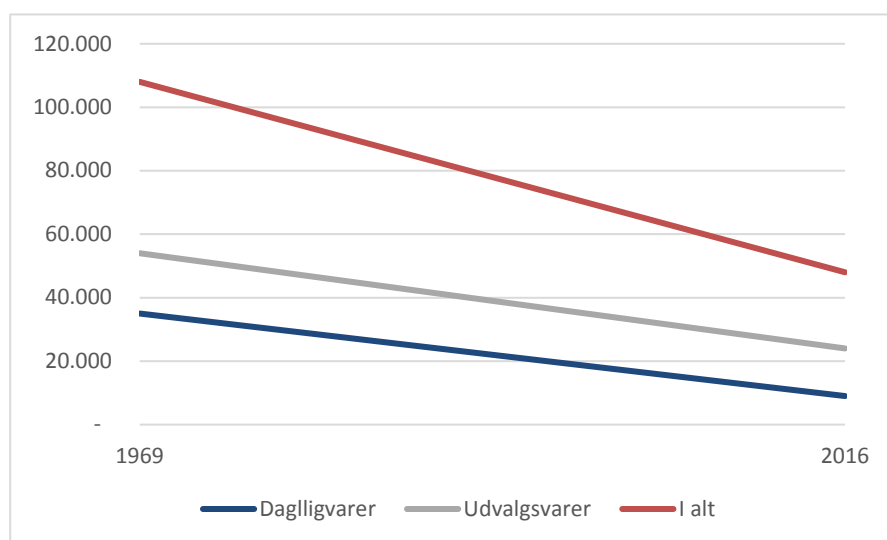
Formålet med detailhandelsanalysen er at levere input til kommunens planlægning for detailhandel og bidrage til en videreudvikling af detailhandelen i kommunen. Herudover vil analysen sætte de generelle udviklingstendenser i detailhandelen i relation til forholdene i Helsingør kommune.

Omsætningsudviklingen i Danmark er efter nogle turbulente år begyndt at være mere konstant, hvilket er illustreret i figur 1.1. Siden 2012 er den generelle dagligvareomsætning i Danmark steget 9 %, mens udvalgswareomsætningen er steget med 10 %.



Figur 1.1 Omsætningsudviklingen i Danmark 2003 til 2017

Samtidigt har butiksstrukturen ændret sig og antallet af butikker er generelt faldet.



Figur 1.2 Udviklingen i antallet af butikker Danmark 1969 til 2016

Analyserne

ICP har medio 2018 foretaget en rekognoscering af samtlige butikker i Helsingør kommune, herunder opgjort de enkelte butikkers bruttoareal samt indsamlet informationer om omsætningen i 2017. Herudover har ICP noteret branchetype og kædestatus.

Butikkerne er kategoriseret i dagligvarer, udvalgsvarer og særligt pladskrævende varer. Dagligvarebutikkerne er ud over supermarkeder, discountbutikker og varehuse også fødevarer specialbutikker samt kiosker, materialist, apotek mv. Beskrivelse findes i metode, begreber og definitioner samt i bilag 1.

Status på detailhandelen i Helsingør kommune

I Helsingør kommune var 337 butikker i 2018 med et samlet bruttoareal på 116.400 m². Derudover var der 17 særligt pladskrævende butikker med et bruttoareal på 35.000 m². Den samlede detailhandelsomsætning var i 2017 3,18 mia. kr. inkl. moms i Helsingør kommune.

Helsingør bymidte er det største udbudspunkt i kommunen med i alt 46 dagligvarebutikker og 124 udvalgswarebutikker. 56 % af det samlede antal udvalgswarebutikker i Helsingør kommune ligger i Helsingør bymidte. Udvalgswarebutikkerne i Helsingør bymidte udgør 39 % af bruttoarealet til udvalgsvarer i Helsingør kommune. Udvalgswareomsætningen i Helsingør bymidte udgør 44 % af den samlede udvalgswareomsætning i kommunen.

Detailhandelen i Helsingør bymidte er koncentreret i de hyggelige gågader Stengade, Stjernegade og Bjerggade samt shoppingcentret Helsingør Bycenter. Her er et bredt udbud af udvalgsvarer i både kædebutikker og uprofilerede butikker kombineret. Derudover ligger der to store varehuse Føtex og Kvickly samt en lang række specialbutikker såsom slagtere, ostehandlere, vinbutikker og blomsterhandlere. Oplandet til Helsingør bymidte består primært af borgerne i Helsingør kommune samt en del svenske turister fra især Helsingborg.

I Espergærde Centret, som udgør Espergærde bymidte, ligger der 26 butikker, heraf udgør udvalgswarebutikker 69 %. Det samlede bruttoareal til detailhandel i Espergærde Centret udgør 9.000 m², heraf udgør bruttoarealet til udvalgswarebutikker lidt over halvdelen (52 %). Espergærde Centret har en koncentration af store dagligvarebutikker og specialforretninger og har et opland, der rækker længere end Espergærde området og tiltrækker både forbrugere fra Snekkersten, Kvistgård og Humlebæk.

Således ligger handelsbalancen for dagligvarer på 103 %. Der er et relativt pænt udvalg af udvalgswarebutikker i Espergærde Centret. Handelsbalancen for udvalgsvarer i Espergærde ligger på 44 %. Dette indikerer, at borgerne i oplandet til Espergærde Centret i høj grad køber deres udvalgsvarer udenfor området.

Det vurderes, at forbrugerne i oplandet, hvis de ikke handler ind i Espergærde centret, især tager til Helsingør og Københavns City og i nogen grad Hørsholm.

Hornbæk bymidte har 32 butikker, heraf er 69 % udvalgswarebutikker. Den samlede bruttoareal til detailhandel er 7.400 m², heraf udgør udvalgsvarer 42 %. Hornbæk bymidte har et stort supermarked SuperBrugsen og discountbutikken Netto samt en række mindre specialbutikker. Derudover er der et pænt omfang af udvalgswarebutikker.

Det er primært borgere i den nordvestlige del af Helsingør kommune samt i sommerhalvåret et stort antal sommerhusgæster og turister/strandgæster, som benytter Hornbæk.

I Ålsgårde bymidte ligger der 3 dagligvarebutikker: Discountbutikkerne Fakta og Netto samt et apoteksudsalg. Bymidten bærer mere præg af et lokalcenter, som forsyner lokalområdet med dagligvarer. Det vurderes, at den korte afstand til Helsingør vil gøre det svært for området at få karakter af en bymidte.

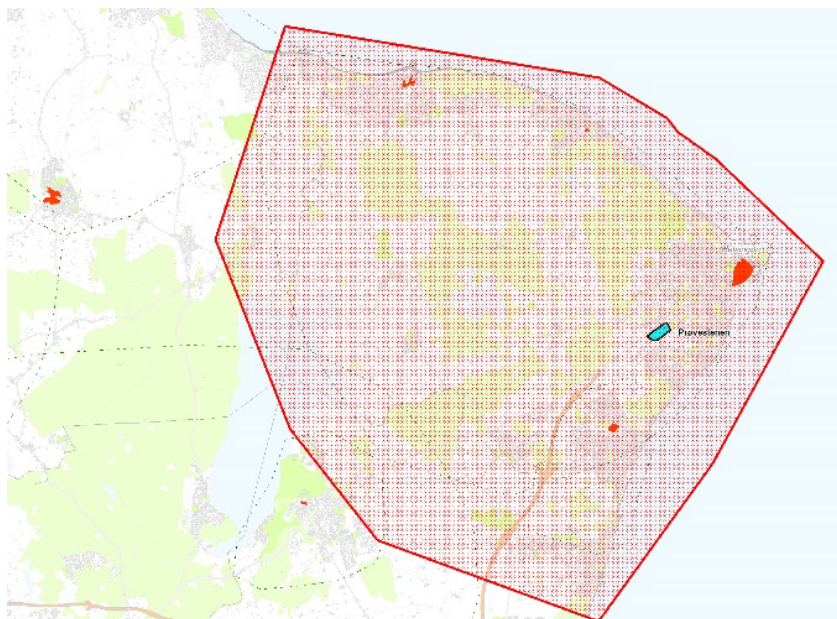


Figur 1.3 Udvalgsareopland til bymidten i Helsingør, Espergårde og Hornbæk

Prøvestenscentret har i alt 9 dagligvarebutikker, 13 udvalgswarebutikker og 2 butikker med særligt pladskrævende varer. Samlet set ligger 6 % af det samlede antal udvalgswarebutikker og 16 % af det samlede bruttoareal til udvalgsvarer i Prøvestenscentret. Den samlede detailhandelsomsætning i Prøvestenscentret udgør 20 % af den samlede omsætning i Helsingør kommune, heraf udgør udvalgswareomsætningen størstedelen.

I Prøvestenscentret ligger en række store profilerede udvalgswarebutikker så som Harald Nyborg, Jysk, Maxi Zoo, THansen og Skousen. De store dagligvarebutikker omfatter varehuset Kvickly samt discountbutikkerne Netto og Lidl.

Oplandet til Prøvestenscentret vurderes at være Helsingør kommune og Fredensborg kommune samt det østlige Gribskov kommune (Gilleleje).



Figur 1.4 Udvalgsareoplandet til Prøvestenscentret

I bydelscentret Gefionscentret er der 4 dagligvarebutikker og 3 udvalgsvarerbutikker. De væsentligste dagligvarebutikker er Irma og en nybygget Netto. Udvalgsvarerhandelen er meget begrænset. Bydelscentret har et lokalt opland i den nordlige del af Helsingør by.

Lokalcentret i Tikøb består af supermarkedet Eurospar, som har et opland i Tikøb og de omkringliggende landsbyer.

Lokalcentret Borupgårdscentret i Snekkersten er styrket og dagligvareforsyningen er forbedret med etableringen af discountbutikken Netto og supermarkedet Føtex Food. Tidligere lå der en mindre Fakta. Oplandet til Borupgårdscentret udgøres af den sydlige del af Helsingør by samt Snekkersten.

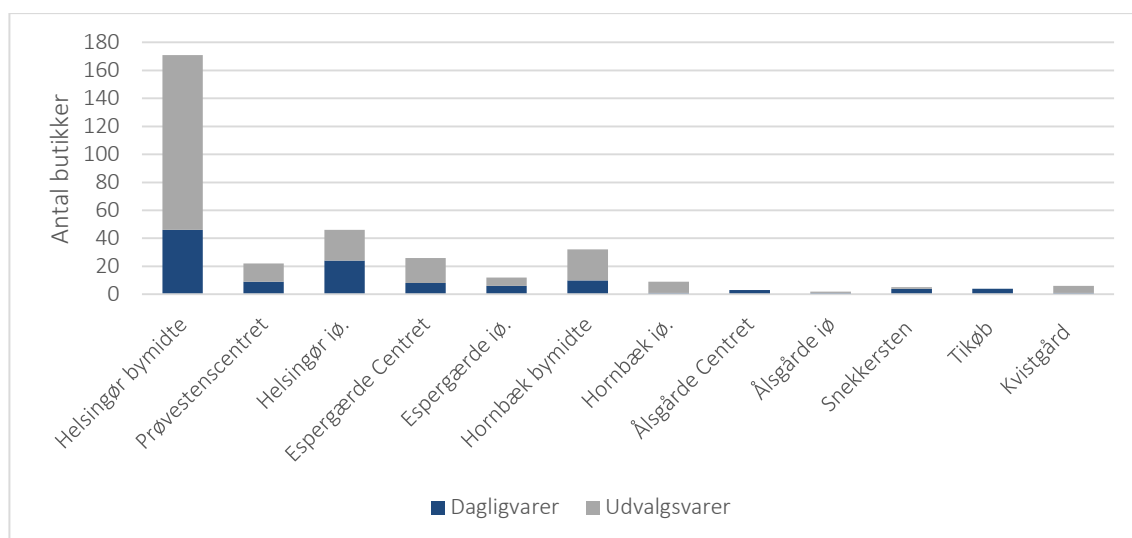
Cinema Karreen er et nyetableret lokalcenter. Der er planer om at om-danne området til et campusområde med mindre butikker. På nuværende tidspunkt ligger der to store udvalgsvarerbutikker med hver ca. 1.000 m².

Derudover ligger der en række enkeltstående dagligvarebutikker spredt i kommunen.

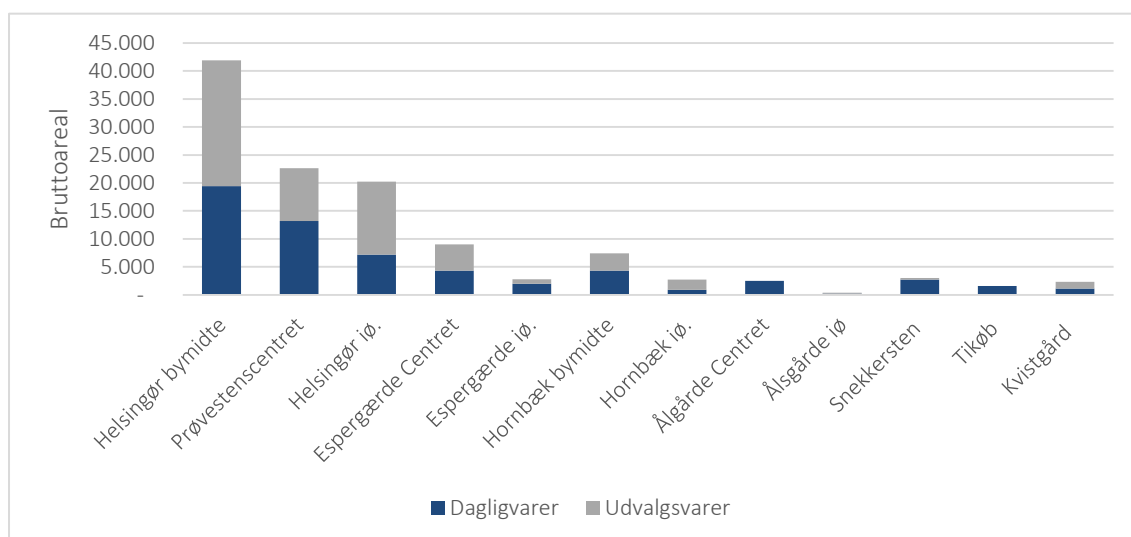
I Kvistgård er der siden analysen i 2012 etableret en REMA 1000 på 1.000 m², hvilket har forbedret den lokale dagligvareforsyning i Kvistgårdområdet, hvor der ikke tidligere lå en dagligvarebutik. Butikken trækker primært forbrugere fra Kvistgård og i mindre grad fra Tikøb og Hornbæk.

I Espergærde ved Hovvej er der etableret en Fakta på 1.000 m². I samme periode har kæden valgt at lukke deres butik ved Kofoed Anchersvej, som var utidssvarende i størrelsen.

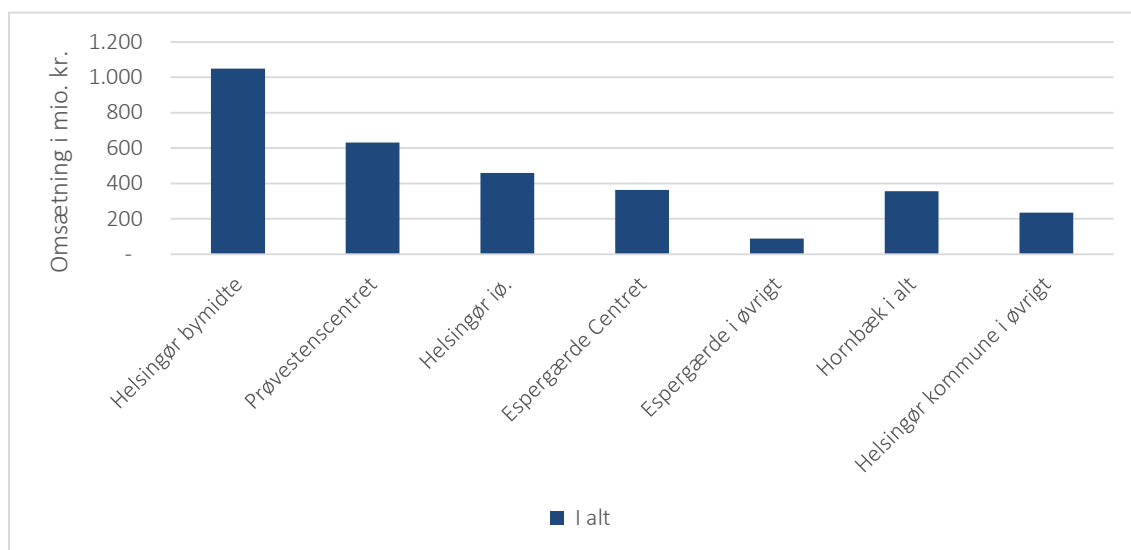
Meretecentret ved Egevænget i Helsingør har ændret status fra at være et lokalcenter til et område til én enkeltstående dagligvarebutik. Her ligger en nedslidt discountbutik Aldi og de resterende lejemål står øde hen. Aldi har erhvervet ejendommen og har planer om at rive det gamle center ned og opføre en ny og mere tidssvarende butik til forsyning af lokalområdet.



Figur 1.5 Antal butikker i Helsingør kommune 2018



Figur 1.6 Bruttoareal i Helsingør kommune 2018



Figur 1.7 Detailhandelsomsætning i Helsingør kommune 2017 i mio. kr. incl. moms

Udviklingen i detailhandelen fra 2012 til 2018

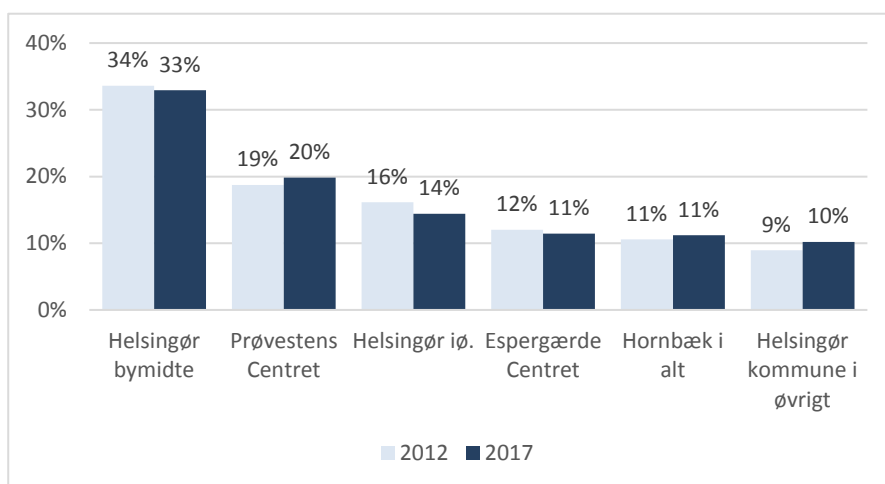
Det samlede antal butikker inkl. særligt pladskrævende butikker i Helsingør kommune er faldet siden 2013 fra i alt 384 butikker til 354 butikker. Der er således 30 butikker færre i 2018. Samlet set er der forsvundet 10 dagligvarebutikker, 17 udvalgswarebutikker og 3 butikker med særligt pladskrævende varer.

Bruttoarealet til dagligvarer i Helsingør kommune er på trods heraf steget med 4.800 m², svarende til en stigning på 9 %. Bruttoarealet til udvalgsvarer er også steget med 3.000 m², svarende til en stigning på 5 % i perioden 2013 til 2018.

Samlet set er detailhandelsomsætningen i Helsingør kommune faldet med 5 % fra 3,37 mia. kr. i 2012 til 3,18 mia. kr. i 2017 i årets priser.

Den samlede dagligvareomsætning i Helsingør kommune er steget med 3 %, mens udvalgswareomsætningen er faldet med 17 % i perioden 2012 til 2017.

Generelt er dagligvareomsætningen nogenlunde konstant i de enkelte områder i kommunen. Omvendt er udvalgswareomsætningen faldet i alle områderne fra 2012 til 2017. Balancen mellem udbudspunkterne har ikke ændret sig markant.



Figur 1.8 Andelen af den samlede detailhandelsomsætning i Helsingør kommune 2012 og 2017 fordelt på områder

Forbrug

Borgerne i Helsingør kommune havde i 2017 et samlet forbrug af detailhandelsvarer på knap 3,1 mia. kr. inkl. moms fordelt på 1,76 mia. kr. til dagligvarer og 1,33 mia. kr. til udvalgsvarer.

Der boede ca. 62.700 personer i Helsingør kommune i 2017. Heraf boede 35.700 personer i Helsingør området. Det samlede befolkningstal i hele kommunen forventes at stige med 6 % i perioden 2017 til 2030.

I Helsingør området forventes en befolkningsstigning på ca. 700 personer samlet set.

Den største befolkningsstigning forventes i Espergærde på 17 %, svarende til knap 2.000 personer.

Dagligvareforbruget i hele Helsingør kommune forventes således at stige

9 % i perioden 2017 til 2030 fra 1,76 mia. kr. til 1,92 mia. kr. i faste priser.

I samme periode forventes udvalgswareforbruget at stige 25 % fra 1,33 mia. kr. til 1,65 mia. kr. i 2030.

Handelsbalance

Handelsbalancen er forholdet mellem den faktiske omsætning i samtlige butikker i Helsingør kommune og det samlede forbrug hos borgerne i kommunen.

Handelsbalancen for dagligvarer var i 2017 115 % for Helsingør kommune, mens forholdet for udvalgsvarer var 87 %.

Tallene viser, at dagligvareomsætningen er 15 % højere end forbruget hos borgerne i kommunen. Omvendt er udvalgswareomsætningen i kommunens butikker 13 % lavere end udvalgswareforbruget i kommunen.

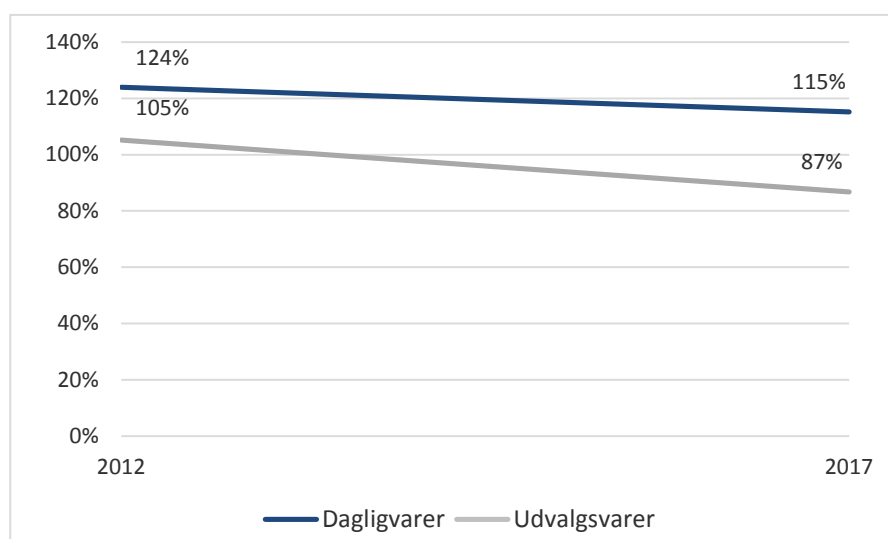
Dagligvarehandelen i Helsingør kommune tiltrækker således en del forbrugere bosat udenfor kommunen; især Helsingør bymidte tiltrækker svenskehandel og Hornbæk bymidte, som har et stort antal sommerhusegæster.

Handelsbalancen for dagligvarer er faldet fra 124 % i 2012 til 115 % i 2017, ligeledes er handelsbalancen for udvalgsvarer faldet fra 105 % til 87 %.

ICP vurderer, at faldet i handelsbalancen til dels skyldes, at den svenske valuta er faldet med 13 % fra 2012 til 2017, hvilket har ramt svenskerhandlen i Helsingør bymidte.

En generel øget e-handel, som nu udgør ca. 21 % inden for udvalgsvarer, vurderes også at have haft betydning for faldet i handelsbalancen.

Herudover er udvalgswareomsætningen i 2017 i Helsingør påvirket af, at enkelte brancher så som radio/tv og hårde hvidevarer i begrænset omfang er repræsenteret i kommunen. Herudover er nogle møbelbutikker genåbnet i kommunen i 2017 efter nogle års fravær, hvilket har betydning for omsætningen af udvalgsvarer i 2017.



Figur 1.9 Handelsbalancen for Helsingør kommune 2012-2017

Nuværende og fremtidige konkurrencesituation

De øvrige store udbudspunkter i Nordsjælland er Hillerød bymidte, Kgs. Lyngby bymidte og Hørsholm bymidte.

På nuværende tidspunkt ligger Helsingør bymidte generelt lavere end Kgs. Lyngby bymidte og Hillerød bymidte, både når det kommer til antallet af butikker, andelen af udvalgswarebutikker, antallet af beklædningsbutikker, kædeandelen og omsætningen.

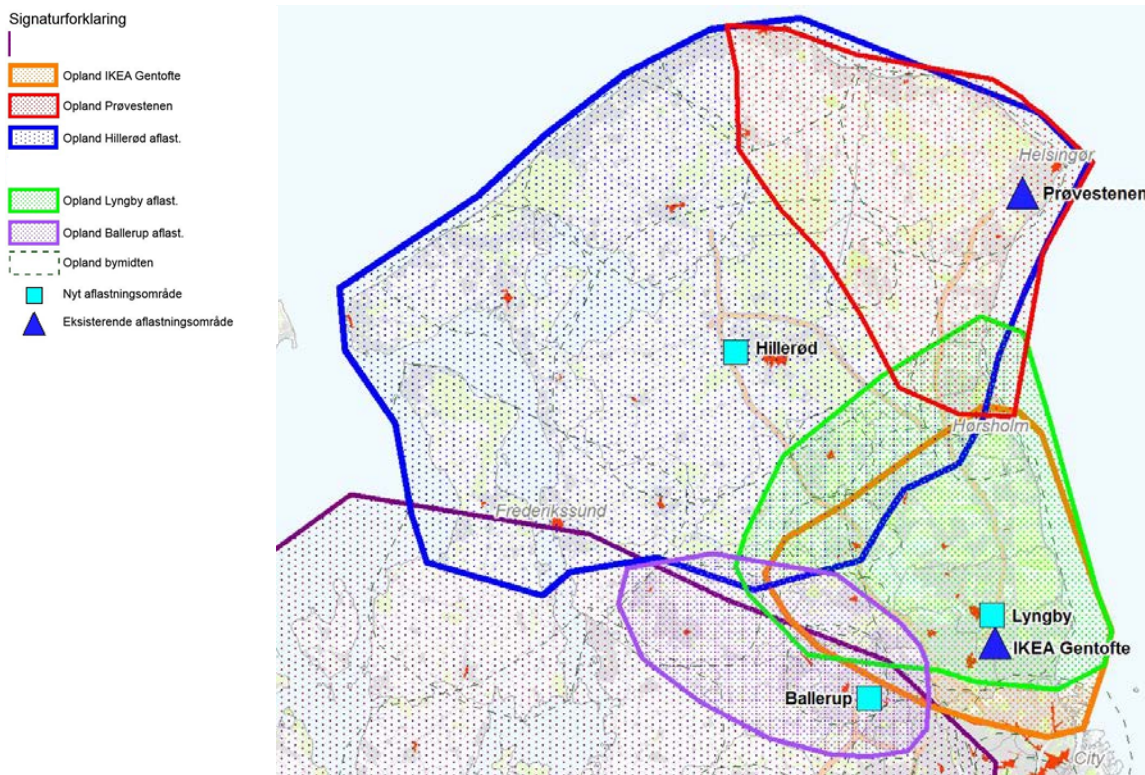
Hørsholm bymidte har væsentligt færre butikker end Helsingør, også når det kommer til antallet af udvalgswarebutikker. Kædeandelen i Hørsholm er dog højere og ligger på 60 %. Selvom den samlede detailhandelsomsætning er lavere i Hørsholm bymidte i forhold til Helsingør bymidte, så ligger udvalgswareomsætningen på samme niveau.

Generelt forventes en skærpet konkurrencesituation fra de omkringliggende udbudspunkter, hvilket vil påvirke detailhandelen i Helsingør.

I Fredensborg kommune planlægges en ny bymidte i Kokkedal, hvor der forventes at blive etableret 30.000 m² til store udvalgswarebutikker. Derudover ligger der allerede et varehus og en discountbutik.

I Hillerød arbejdes på at få etableret et aflastningsområde i forbindelse med Bauhaus og de øvrige eksisterende store udvalgswarebutikker. Der forventes en arealramme på 82.000 m², hvoraf der muliggøres en butik på op til 40.000 m².

Herudover arbejdes der på at styrke Kgs. Lyngby med et aflastningsområde på Firskovvej med op til 67.000 m² detailhandel med store udvalgswarebutikker og særligt pladskrævende butikker.



Figur 1.10 Oplande til forskellige aflastningsområder i hovedstaden ved udvidelse og etablering af aflastningsområder

Fremtidens detailhandel

Det forventes, at der også i de kommende år bliver kamp om kunderne, og at den overordnede konkurrencesituation fortsat bliver intensiveret.

Inden for dagligvareområdet har etableringen af flere discountbutikker i lokalområderne skærpet konkurrencesituationen.

På udvalgsvarerområdet er konkurrencen som nævnt skærpet både fra andre bymidter, men ikke mindst en stigende e-handel har betydet en skarpere konkurrence for alle i den fysiske detailhandel.

E-handelen vokser

E-handelen har oplevet en voldsom vækst de seneste år. ICP vurderer, at e-handel i 2017 udgjorde op mod 2 % af dagligvareforbruget og ca. 21 % af udvalgsvarerforbruget, og det forventes, at e-handelen vil stige væsentligt.

ICP har vurderet, at det frem mod 2030 vil være realistisk, at 30 % af det samlede forbrug af udvalgsvarer vil blive købt gennem e-handelskanaler, mens op mod 6 % af den samlede dagligvarehandel vil gå gennem e-handelskanaler. Det vil betyde, at konkurrencesituationen bliver yderligere skærpet og vil få væsentlig betydning for detailhandelsstrukturen og dermed, hvor mange butikker der er brug for og der markedsæssigt er plads til i fremtiden.

Såfremt der ikke gøres noget aktivt og ekstraordinært i de enkelte bymidter, vil man 10-12 år frem i tiden opleve, at der mange steder ikke længere kan siges at være en udvalgsvarerforsyning, der nogenlunde dækker de fleste husholdningers grundlæggende behov.

Helsingør bymidte vil fortsat være et af de større udbudspunkter i Nordsjælland med et bredt og dybt udbud af udvalgsvarer, men den fysiske detailhandel forventes at blive udfordret.

Efterspørgsel af butikslokaler

De større byer vil i fremtiden blive yderligere koncentreret og aflastningsområder omkring de større byer udbygges. I de middelmådige beliggenheder eller beliggenheder, der er under middel, vil vilkårene blive meget vanskelige og en stor del af lejemålene vil blive tomme.

Således vil butikslokaler, der ligger uden for strukturen og ikke ligger på de mest centrale gader, i højere grad stå tomme, hvilket også vil få betydning for Helsingør bymidte. Behovet for detailhandelslokaler vil formindskes og lokalerne vil skulle anvendes til andre funktioner end butikker.

Generelt er der en tendens til, at butikkerne bliver færre i antal, men har et større areal. I Helsingør bymidte er butikslokalerne generelt små.

Omnichannel

For at imødekomme kundernes krav til at kunne handle når det passer dem, vil detailhandlere i stigende grad integrere e-handel i de fysiske butikker. Omni-channel (kombination og sammensmeltning af den fysiske platform og e-handel) vil i fremtiden være med til at udviske grænserne mellem den fysiske butik og online.

Shopping har på mange måder et socialt element, som er med til at skabe et behov for fysiske butikker. Den stigende e-handel vil dog ændre den måde, forbrugerne handler og tænker på. Den sociale side af shopping vil fortsat eksistere, men forbrugerne vil i højere grad stille krav til oplevelser i forbindelse med købet.

Krav om oplevelser i butikkerne

Standardvarer forventes i højere grad at blive købt på nettet, mens de køb, der "overlades" til de fysiske butikker, er køb, hvori der er iblandet en oplevelse. Derfor vil sanserne i langt højere grad blive sat i spil. Kunderne vil

kunne se, føle, dufte, høre, smage og prøve varen, samtidig med, at der ønskes en personlig service.

Fremtidens detailhandelsomsætning vil også i Helsingør blive presset af en øget e-handel, hvilket betyder, at butikkerne skal yde noget ekstra for at sikre, at kunderne handler i de fysiske butikker. De fysiske butikker skal fremhæve deres fordele så som for eksempel at få varen med det samme og ikke mindst den personlig kontakt og service. Det er derfor vigtigt, at butikkerne arbejder på, at det er en oplevelse at besøge den fysiske butik.



Kravet om øgede oplevelser i butikkerne vil også betyde en øget planlægningsmæssig udfordring. Nogle butikker vil kræve større arealer for at kunne give den rette oplevelse, da de for eksempel både vil fungere som detailhandelsbutik, café, mødested og værksted.

Forbrugerne forventes også i fremtiden at være villige til at køre langt for det rigtige udbud af varer og oplevelser. Det forventes, at udvalgswarebutikkerne i fremtiden yderligere vil blive koncentreret i få store udbudspunkter. Ikke mindst den øgede e-handel forventes at skubbe yderligere på denne koncentrationsproces.

Et stort udbud af butikker kombineret med kundeorienterede servicefunktioner i et spændende bymiljø gør, at en bymidte fortsat har mulighed for at være et attraktivt indkøbssted.



Anbefalinger og vurderinger

Fremtidig centerstruktur i Helsingør kommune

Det er af stor betydning, at man overordnet fastholder den nuværende centerstruktur i kommuneplanen med Helsingør bymidte som det væsentligste indkøbssted for udvalgsvarer i kommunen, mens aflastningsområdet Prøvestenscentret hovedsageligt bør huse store udvalgswarebutikker, som er svære at indpasse i en historisk bymidte.

I Espergærde Centret bør der være et væsentligt udbud af dagligvarer samt et udvalg af udvalgswarebutikker.

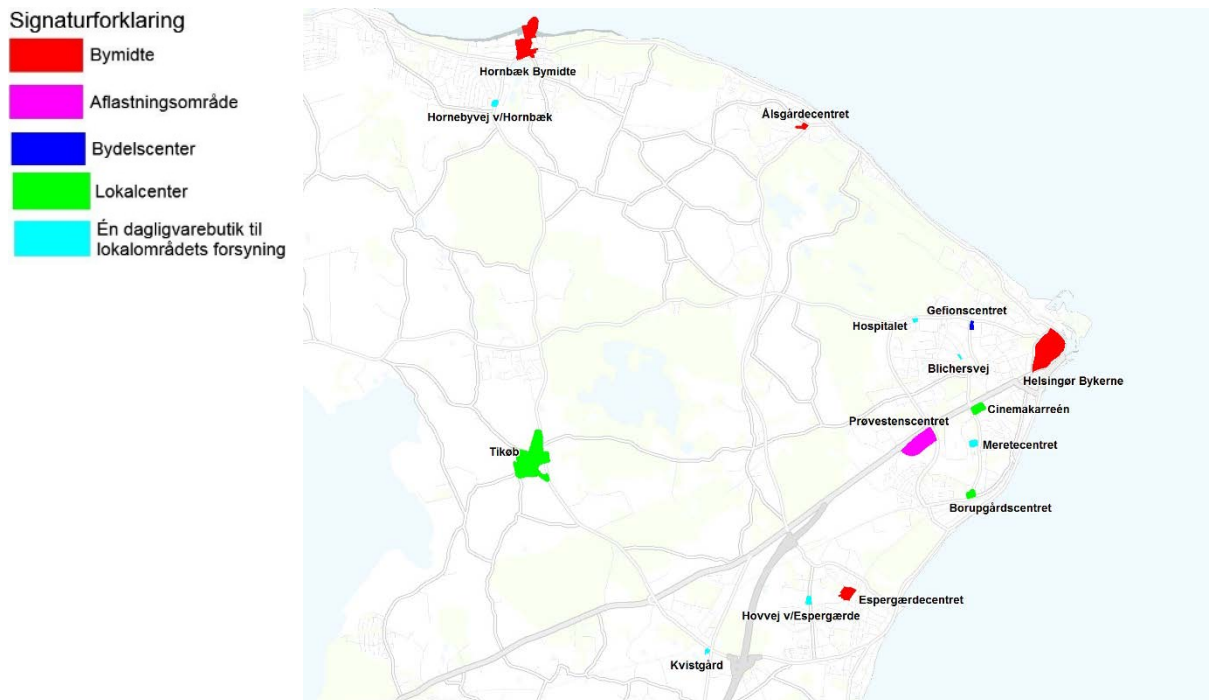
I Hornbæk bymidte bør der ligeledes være et udbud af dagligvarer samt et udvalg af udvalgsvarer i et vist omfang.

Bydelscentre og lokalcentre i Helsingør kommune bør være de væsentligste udbudspunkter for dagligvarer i lokalområderne.

Ved videreudvikling af lokalcentret Cinema Karreen og Campusområdet, bør man overveje, hvorvidt der fremadrettet bør placeres store udvalgswarebutikker. Det er ICP's vurdering, at store udvalgswarebutikker bør koncentrerer i Prøvestenscentret, således at udbudspunktet styrkes videst muligt. Spredes butikkerne for meget, så mister udbudspunktet sin styrke. Når der planlægges for ny detailhandel i området, er det vigtigt, at butikkerne er tilpasset omgivelserne, således at balancen i centerstrukturen ikke tipper.

Ved Esrumvej ved Helsingør hospital i det nordvestlige hjørne af bydelen Helsingør Nord er der udlagt et område til én enkeltstående dagligvarebutik. Der foreligger planer om etablering af en dagligvarebutik på 1.200 m², som skal betjene lokalområdet i forbindelse med byggeriet af en række boliger i området.

Ifølge kommuneplanen 2013 det muligt i at etablere én dagligvarebutik på 200 m² til lokalforsyning i flere områder af kommunen. Man bør overveje, hvorvidt dette fortsat skal være muligt, da det indebærer en risiko for spredning af butikker i strukturen. Samtidigt er der en tendens til færre, men større dagligvarebutikker. Således afspejler de 200 m² et behov, som ikke eksisterer længere.



Sikre en god lokal
dagligvareforsyning

Samtidig med at udvalgsvaredetailhandelen bør styrkes i Helsingør By-
midte, skal der fortsat være en god dagligvareforsyning i lokalområderne.
Der skal arbejdes på at skabe en balance i centerstrukturen, der både til-
godeser bymidten som det vigtigste udbudspunkt, samtidig med at der er
begrænset afstand til indkøb af dagligvarer i lokalområderne.

Det er vigtigt, at placeringen af de enkelte butikker er tilpasset de lokale markedsområder for at undgå, at balancen i centerstrukturen tipper. Planlovens intentioner er både at styrke detailhandelen i bymidten og sikre en god lokal forsyning tæt på boligerne. Det er vigtigt, at man sikrer, at der er et tilstrækkeligt stort kundeunderlag i nærolandet til en lokal-butik, uden at det får væsentlige konsekvenser for detailhandelen i bymidten. Nærolandet defineres typisk som området i gå- eller cykelafstand til butikken.

Etableringen af en discountbutik i nærområdet vil generelt øge lokalområdets forsyning. Men hvis det sker på bekostning af en væsentlig svækket detailhandel i bymidten, er det ICP's vurdering, at man skal tilgodese bymidtens muligheder for at opretholde en god forsyning med både daglig- og udvalgswarebutikker.

Derfor er det vigtigt, at man foretager en helhedsvurdering for detailhandelen i et område ved placering af nye butikker og dermed tilgodeser bymidtens udviklingsmuligheder på længere sigt.

Helsingør kommune har i dag en relativt god lokal dagligvareforsyning i alle områdene. Dagligvareforsyningen er blitt styrket siden analysen i 2012 i Borupgård Centret, hvor der er åpnet en Føtex Food og Netto. I Kvistgård er der åpnet en REMA 1000. I Ålsgårde er dagligvareforsyningen ligeledes blitt styrket med discountbutikken Fakta, mens Netto er utvidet. Omvendt er discountbutikken Fakta lukket i Hornbæk og Espegærde.

Det er dog vigtigt, at Helsingør Kommune fortsat arbejder på at understøtte den lokale dagligvareforsyning. Dette gøres blandt andet ved at fastholde placeringen af dagligvarebutikkerne inden for den gældende centerstruktur, samt at understøtte god tilgængelighed til den lokale butik både med bil, bus, cykel og for gående.

For at tiltrække flere borgere og erhvervsliv til kommunen er blandt andet en attraktiv bymidte og gode indkøbsmuligheder væsentlige. Samtidig kan en aktiv bosætnings- og erhvervspolitik være med til at sikre underlaget for kommunens butikker. Detailhandelen og en styrkelse af bymidten skal derfor ses i sammenhæng med bosætnings- og erhvervspolitikken i kommunen.

Helsingør Bymidte skal være det væsentligste udbudspunkt

Det anbefales som nævnt; at Helsingør Kommune fastholder den nuværende centerstruktur med Helsingør bymidte som hovedby og det største udbudspunkt for udvalgsvarer og oplevelser. Her skal være mulighed for et bredt og dybt udbud af både dagligvarer, udvalgsvarer og kundeorienterede servicefunktioner. Detailhandelen bør koncentreres i gågaderne Stengade, Bjerregade, Stjernegade og Torvet.

Bymidten kan suppleres med en række beklædningskæder såsom Designersmarket, Solid, Only, Kaufmann, Quint, Sparks, Vero Moda, Vila og Name it.

Derudover er der brancher, som i begrænset omfang eller slet ikke er repræsenteret i Helsingør bymidte såsom babyudstyr, hobbybutikker, cykelbutikker, gaming og dyrehandler.

Udvalgswarebutikker bør koncentreres i bymidterne i Helsingør, Espergærde og Hornbæk samt i Prøvestenscentret.

Koncentrer store butikker i Prøvestenscentret

De store udvalgswarebutikker, som ikke kan indpasses i bymidterne, bør koncentreres i Prøvestenscentret.

Bymidte afgrænsningerne fastholdes

Det er ICP's vurdering at den nuværende struktur bør fastholdes, således at de eksisterende udbudspunkter ikke svækkes og der er en entydig arbejdsfordeling i strukturen.

De nuværende bymidteafgrænsninger vurderes at være passende. Således har Helsingør bymidte en naturlig afgrænsning i forhold til vejforløbet omkring bymidten. Hornbæk bymidte har ligeledes en naturlig afgrænsning, der er med til at sikre rundgang og fortætning af butikkerne i bymidten. Bymidteafgrænsningen omkring Espergærde Centret har ligeledes en naturlig afgrænsning i forhold til vejforløbet, som bidrager til en koncentreret bymidte.

Den maksimale butiksstørrelse

Den reviderede planlov åbner op for en række muligheder i forhold til størrelsesbegrænsningerne for butikker.

Således er størrelsesbegrænsningen på 2.000 m² for udvalgswarebutikker generelt ophævet.

Dagligvarebutikker kan fremover være 5.000 m² i bymidter og bydelscentre (mod 3.500 m² tidligere) samt 3.900 m² i aflastningsområdet. I lokalcentre og enkeltstående dagligvarebutikker er den maksimale størrelse hævet fra 1.000 m² (eksklusiv personalefaciliteter) til 1.200 m² (inklusive personalefaciliteter).

Nedenstående tabel 1.1 viser de nuværende maksimale butiksstørrelser for dagligvarer og udvalgsvarer i bymidterne, bydelscentre og lokalcentre i Helsingør kommune.

Helsingør kommune		
Lokalitet	Maks. str. af butikker med dagligvarer	Maks. str. af butikker med udvalgsvarer
Bymidter		
Helsingør	3.500	2.000
Espergærdecentret	3.500	2.000
Ålsgårdecentret	3.500	500
Hornbæk	3.500	500
Bydelscentre		
Gefionscentret	1.500	300
Lokalcentre		
Tikøb	1.000	500
Borupgårdcentret	1.000	300
Cinemakarreen	1.000	300
Aflastningsområde		
Prøvestenscentret	3.500	2.000

Tabel 1.1 Nuværende maksimale butiksstørrelser for dagligvarer og udvalgsvarer i bymidterne, bydelscentre og lokalcentre i Helsingør kommune.

Det er ICP's vurdering, at den maksimale størrelse for dagligvarebutikker i henholdsvis Helsingør bymidte og Espergærde Centret sættes op til planlovens maksimale butiksstørrelse på 5.000 m², hvilket vil give den størst mulige fleksibilitet. Den nuværende maksimale butiksstørrelse for dagligvarer i Hornbæk bymidte og i Ålsgårde Centret foreslås fastholdt for at sikre balancen i detailhandelsstrukturen med Helsingør bymidte som kommunen stærkeste udbudspunkt.

Derfor bør også de nuværende maksimale rammer for butikker i bydelscentre og lokalcentre fastholdes.

Derudover foreslås den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker i lokalcentre og enkeltstående dagligvarebutikker i Helsingør kommune hævet til 1.200 m².

I aflastningsområdet Prøvestenscentret anbefales det ligeledes at ændre den maksimale butiksstørrelse for dagligvarer til 3.900 m², som planloven åbner op for. Derudover bør man øge den maksimale butiksstørrelse i aflastningsområdet til 5.000 m² samt tillade en enkelt butik på op til 15.000 m². Det vil give mulighed for nye butikstyper, der har et større arealkrav end de hvad den nuværende maksimale butiksstørrelse tillader. Det kunne give mulighed for f.eks. være Bauhaus, Elgiganten, POWER og Biltema. Det anbefales at den nuværende minimums butiksstørrelse på 1.000 m² fastholdes for at sikre den nuværende rollefordeling mellem aflastningsområdet og bymidten i Helsingør.

Fremtidigt arealudlæg i Helsingør kommune

Det fremtidige arealudlæg er afhængig af ønsket om at styrke detailhandelen i de enkelte områder af kommunen samt en forpligtelse til at opfylde de lokale borgeres behov for dagligvarer.

I vurderingen af det fremtidige arealudlæg er der derfor taget højde for udviklingen i forbruget, en øget udbredelse af e-handel, den skærpede konkurrencesituation og en forudsætning om, at den generelle udvikling går i retning af færre, men stærkere udbudspunkter.

Det er væsentligt, at man i planlægningen tilføjer detailhandelen i Helsingør kommune mulighed for dynamik og udlægger arealer i beliggenheder, hvor detailhandelen vil efterspørge dem. Herudover bør arealudlægget tillægges en buffer, der kan sikre en vis fleksibilitet i planlægningen.

Overordnet set vil en attraktiv beliggenhed få øget betydning for fremtidens fysiske butikker. Tendensen vil fortsat være, at især udvalgswarebutikkerne søger beliggenheder sammen med andre, for at de kan udnytte den synergieffekt, en koncentration af butikker giver.

De fremtidige arealudlæg skal sikre, at forbrugerne i de enkelte områder i kommunen bliver serviceret på et attraktivt niveau og i videst mulige omfang får begrænset deres afstand til indkøb.

Derfor skal det sikres, at der i bymidterne, bydelscentrene og lokalcentrene er en attraktiv dagligvareforsyning, der er afstemt efter de markeds-mæssige muligheder.

Inden for udvalgsvarer bør det fremtidige arealudlæg sikre, at bymidterne har de bedste muligheder for at udvikle sig i forhold til deres nuværende status og til potentialet i markedsområderne.

Arealbelastningen bliver udfordret

Der er en generel tendens til, at arealbelastningen målt som omsætning pr. m² butiksareal inden for detailhandelen er faldende i disse år. Nye butikstyper som for eksempel giver mulighed for at afprøve varen, nye udstillingskoncepter og nye lokaliseringer er faktorer, der indebærer, at mange butikker har behov for stadig mere areal.

Nogle butikker accepterer en lavere arealbelastning for at give kunderne den "rigtige" oplevelse. Ofte er det dog personale og lagerfaciliteter, der substitueres med et større salgsareal. Den generelle tendens går mod færre butikker med et større bruttoareal i den enkelte butik.

Liberaliseringen af lov om butikstid, der trådte i kraft 1. oktober 2012, har generelt betydet, at omsætningen tidsmæssigt vil kunne udbredes og således vil behovet for yderligere areal alt andet lige blive mindre. Derfor er der i det fremtidige arealbehov indregnet, at effekten af den øgede åbningstid også giver en højere omsætning pr. m² butiksareal i de udbudspunkter, der har en øget åbningstid.

Især shoppingcentre og store udvalgswarebutikker har en bedre mulighed for at administrere fælles, længere åbningstider. Derfor er det ICP's vurdering, at især Prøvestenscentret i fremtiden vil opleve en gennemsnitlig højere arealbelastning som følge af den øgede åbningstid. Omvendt vil de udbudspunkter, som ikke har fælles, længere åbningstider, generelt opleve en faldende omsætning og dermed en lavere arealbelastning.

Beregnet arealbehov i Helsingør kommune 2030

ICP har beregnet arealbehovet for detailhandelen i Helsingør kommune på baggrund af to mulige scenarier for udviklingen af detailhandelen i Helsingør kommune. Forskellen på de to scenarier er den fremtidige udvikling i e-handel.

Der er vurderet arealbehov for to scenarier.

I scenarie 1 udgør e-handel med dagligvarer 8 % af det samlede dagligvareforbrug og 30 % af udvalgsvarerforbruget i 2030.

I scenarie 2 udgør e-handel med dagligvarer 15 % af det samlede dagligvareforbrug og 40 % af udvalgsvarerforbruget i 2030.

I begge scenarier er følgende forudsat:

- Helsingør Kommune forventer en stigning i befolkningstallet på 6 % i perioden 2017 til 2030.
- Dagligvareforbruget pr. person forudsættes stige med 0,25 % pr. år frem til 2030 og udvalgsvarerforbruget pr. person forudsættes at stige med 1,25 % pr. år frem til 2030. Dagligvareforbruget forventes at stige 9 %, mens udvalgsvarerforbruget stiger 25 % frem til 2030 i Helsingør kommune.
- Helsingør bymidte er begunstiget med en del turisme og svenskehandel, hvilket giver et tilskud til detailhandelen i bymidten. Svenskehandelen påvirkes dog af valutakursen. I udregningen af arealbehovet for Helsingør kommune er forudsat, at svenskehandelen er stabil, mens bymidten forventes at få et marginalt større tilskud af turister.
- Detailhandelen i markedsområdet i almindelighed tilpasses og udvikles løbende med hensyn til butikkernes størrelse og sortiments sammensætning.

Ifølge ICP's beregninger af arealbehovet er der ikke behov for yderligere udlæg af areal til detailhandel i Helsingør kommune. Uanset om e-handelen på udvalgsvarerområdet stiger til 30 % eller 40 %, er det ICP's vurdering, at den gennemsnitlige omsætning pr. m² bruttoareal (arealbelastningen) for især udvalgsvarerbutikkerne bør kunne hæves. Eventuelle fremtidige arealudlæg skal derfor i højere grad sikre bedre detailhandelsstruktur og give detailhandelen en bedre fleksibilitet.

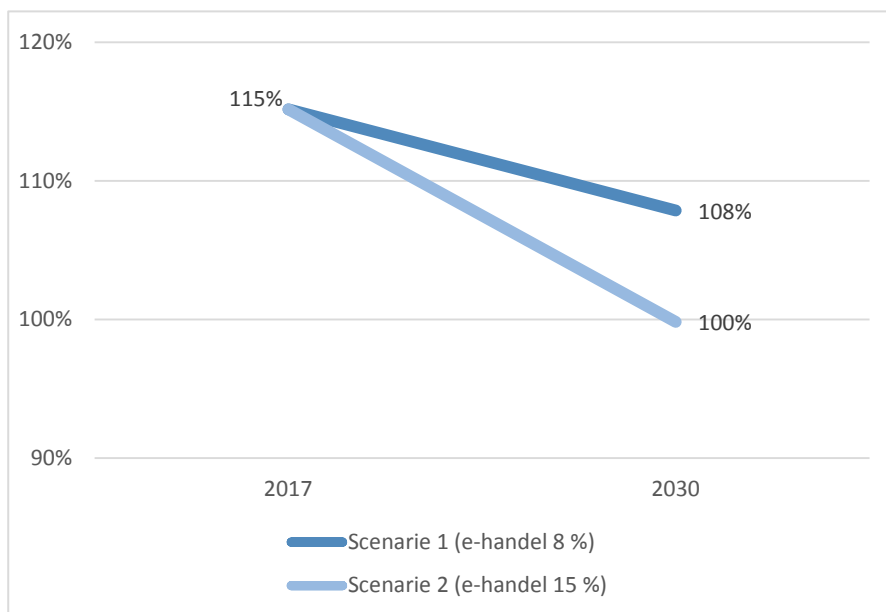
De vurderede scenarier for arealbehovet kan summeres i handelsbalancen for Helsingør kommune. Det er ICP's vurdering, at handelsbalancen for Helsingør kommune vil blive udfordret især af den øgede e-handel.

Den fremtidige handelsbalance for dagligvarer i Helsingør kommune forventes at falde i begge scenarier. Hvis e-handelen med dagligvarer øges til 8 %, forventes handelsbalancen for dagligvarer at være 108 % i 2030, mens hvis e-handelen med dagligvarer udgør 15 %, falder handelsbalancen i Helsingør kommune til omkring 100 % i 2030.

Det forventes især at blive dagligvarebutikker, som ikke er konkurrencedygtige på pris og convenience, der vil blive ramt af en øget e-handel med dagligvarer. Det er ICP's vurdering, at discountbutikker, som ligger tæt på forbrugernes bopæl og som har konkurrencedygtige priser, ikke i så høj grad vil blive ramt af en øget e-handel. Supermarkeder, der tilbyder et vareudvalg og en service ud over det sædvanlige, vil ligeledes

kunne fastholde deres position på dagligvaremarkedet.

De dagligvarebutikker, der i højeste grad vil blive ramt, er butikker, der enten ikke kan tilbyde lavere priser, et bredt og dybt udvalg eller gøre det til en ekstra oplevelse at handle dagligvarer.



Figur 1.12 Handelsbalancen for dagligvarer 2017 samt 2030 i de to scenarier

Helsingør bymidte forventes også i fremtiden at være et betydende udbudspunkt i Nordsjælland. Selv med en øget e-handel vil bymidten fortsat være et samlingspunkt for shopping og oplevelser.

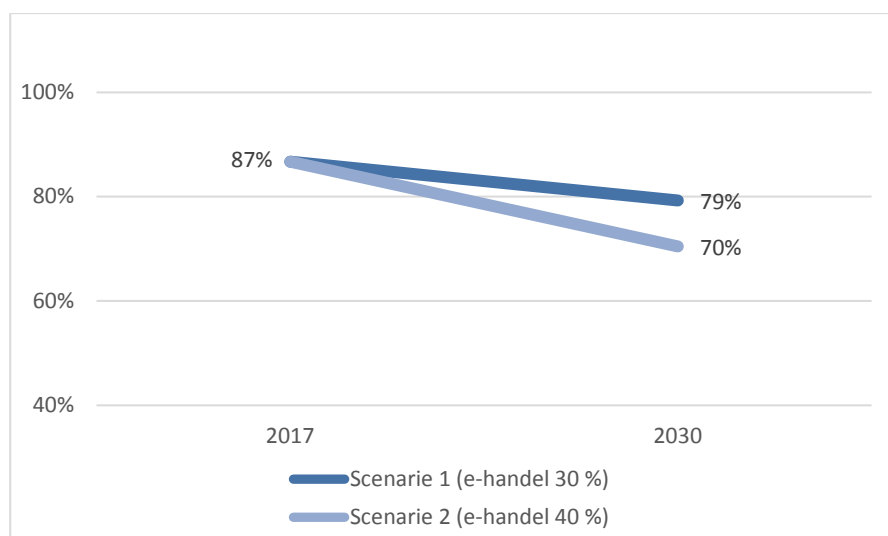
Helsingør Bymidte og Prøvestenscentret er nogle af de større udbudspunkter i Nordsjælland og tiltrækker kunder primært fra kommunen samt turister fra Sverige og sommerhusgæster i Hornbæk.

Espergærde og Hornbæk forventes ligeledes fortsat være betydende lokale udbudspunkter.

Omvendt forventes udvalgsvaredetailhandelen i Helsingør kommune at blive udfordret af den øgede konkurrencesituation blandt andet fra Kokkedal, Hillerød og Kgs. Lyngby.

Hvis scenarie 1 realiseres med en e-handel på 30 % inden for udvalgsvarer, forventes handelsbalancen for Helsingør kommune at falde i perioden 2017 til 2030 til omkring 79 %.

Hvis scenarie 2 realiseres med en e-handel på 40 %, forventes handelsbalancen for udvalgsvarer at falde til 70 %.



Figur 1.13 Handelsbalancen for udvalgsvarer 2017 samt 2030 i de to scenarier

Arealbehov i Helsingør kommune frem til 2030

Det samlede bruttoareal til detailhandelsformål (excl. særligt pladskrævende butikker) i Helsingør kommune var ca. 116.500 mio. m². Heraf var 51 % disponeret til dagligvarer og 49 % til udvalgsvarer.

Helsingør kommune			
	Maksimale bruttoareal	Samlet bruttoareal* 2018	Restruummelighed**
Bymidter			
Helsingør Bykerne	70.000	41.900	28.100
Espergærdecentret	18.000	9.100	8.900
Ålsgårdecentret	5.000	2.500	2.500
Hornbæk	8.000	7.400	600
Bydelscentre			
Gefionscentret	5.000	2.900	2.100
Lokalcentre			
Cinemabyen	3.000	2.000	1.000
Borupgårdcentret	3.000	2.300	700
Tikøb	3.000	1.200	1.800
Aflastningsområde			
Prøvestenscentret	34.000	22.600	11.400

Tabel 1.2 Maksimalt bruttoareal, bruttoareal 2018 samt restruummelighed i centerstrukturen i Helsingør kommune

*Eksklusiv særligt pladskrævende varer

** Incl. evt. areal i tomme butikker samt ikke realiserede projekter

Som det fremgår i tabel 1.2, er der generelt restruummelighed i de forskellige området, dog er rammen i Hornbæk bymidte stort set opbrugt.

Den gennemsnitlige arealbelastning i Helsingør kommune for både dagligvarer og udvalgsvarer er på et relativt højt niveau.

Helsingør bymidte har i dag en del tomme butikslokaler i de centrale gader (ca. 5.500 m²). Den eksisterende restruummelighed i bymidten er 28.100

m². Dermed er det ICP's vurdering, at der ikke på nuværende tidspunkt er behov for yderligere udlæg.

I Prøvestenscentret er det samlede bruttoareal til detailhandel 22.600 m² og den uudnyttede ramme 11.400 m². Der foreligger et ønske i forslag til landsplandirektiv for Hovedstadsområdet om at udvide med et nyudlæg på 36.000 m², hvorved rammen bliver 70.000 m² i alt. Konsekvenserne ved en udvidelse af Prøvestenscentret er nærmere beskrevet i "Redegørelse for konsekvenserne af nye aflastningsområder i Hovedstadsområdet", maj 2018.

En udvidelse af rammen til 70.000 m² vil give en stor rummelighed og give Prøvestenscentret mulighed for at rumme brancher, som enten ikke er til stede eller er til stede i begrænset omfang såsom elektronik, babyudstyr, køkkenforhandlere og hvidevarer. Prøvestenscentret skal kunne rumme den type butikker, som ikke naturligt kan indpasses i Helsingør bymidte.

En styrkelse af Prøvestenscentret vil i nogen grad udvide Helsingør bys opland, men vil i højere grad medvirke til, at kunderne i Helsingør kommune fastholdes og ikke kører til Hillerød eller til de fremtidige større udbudspunkter i Kokkedal eller Lyngby.

Butikker med særligt pladskrævende varer, der placeres i bymidter, bydelscentre, lokalcentre og aflastningsområder, skal ifølge den reviderede planlov indgå i den samlede ramme til udvalgsvarer i det pågældende centerområde.

I Prøvestenscentret ligger der på nuværende tidspunkt to butikker med særligt pladskrævende varer, som tilsammen udgør knap 1.800 m². Disse butikker bør integreres som en del af rammen i aflastningsområdet.

I Espergærde Centret er den uudnyttede ramme 8.900 m² og det er ICP's vurdering, at arealrammen bør dække det fremtidige arealbehov til trods for en forventet befolkningsstigning i området.

I Hornbæk bymidte er der en restrummelighed på 600 m². Det er derfor ICP's vurdering, at der bør udlægges 2.000 m² bruttoareal til arealrammen. En udvidelse af arealrammen vil sikre bymidten fleksibilitet. Derudover står der på nuværende tidspunkt et tomt butiksløkke på 1.000 m² centralt i bymidten.

I de øvrige bydelscentre og lokalcentre er det ICP's vurdering, at de eksisterende arealrammer dækker de fremtidige arealbehov.





Fremtidigt arealudlæg til særligt pladskrævende butikker

Særligt pladskrævende butikker er i planloven defineret som butikker, der forhandler motorkøretøjer, lystbåde, campingvogne, trailere, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten og betonvarer, møbler, køkkenforhandlere samt ammunition og eksplosiver.

I revisionen af planloven er definitionen for særligt pladskrævende butikker blevet ændret. Den hidtil detaljerede liste over særligt pladskrævende varer er ændret, så listen ikke længere er udtømmende. Således gives kommunen muligheder for en mere fleksibel udnyttelse af de områder, der er udlagt til butikker med særligt pladskrævende varer.

Helsingør kommune har i alt 17 forhandlere af særligt pladskrævende varer, heraf er 13 placeret i Helsingør området. Samlet set er der 35.000 m² særligt pladskrævende i Helsingør kommune i 2018.

De særligt pladskrævende butikker i Helsingør området ligger primært i området, der er udlagt til særligt pladskrævende butikker. Her finder man primært bilforhandlere og byggemarkeder. Butikkerne ligger dog lidt spredt på vejene og der er ingen entydig koncentration.

Ved etablering af nye særligt pladskrævende butikker er det vigtigt, at de koncentrerer inden for den eksisterende centerstruktur med særlig fokus på at placere dem enkelte steder. På grund af den fortsatte tendens mod færre men større enheder forventes antallet af nyetableringer af særligt pladskrævende butikker at være meget begrænset, men der skal være rummelighed i arealudlægget til, at de eksisterende særligt pladskrævende butikker kan koncentrerer og eventuelt udvides.

Ifølge kommuneplan 2013 kan særligt pladskrævende placeres i Helsingør Erhvervsområde og Kvistgård Erhvervsområde, hvis der ikke er plads i bymidterne eller aflastningsområdet. Hvert sted giver mulighed for 10.000 m² butikker til særligt pladskrævende varer.

Indenfor gældende afgrænsning af Helsingør Erhvervsområde er i dag 11.600 m² særligt pladskrævende butikker. Herudover ligger 15.100 m² særligt pladskrævende butikker på HC Ørstedvej, som ligger op ad afgrænsningen til Erhvervsområdet.

I Prøvestenscentret ligger desuden 1.800 m² butikker til særligt pladskrævende varer.

I Kvistgård Erhvervsområde er der ikke registreret butikker med særligt

pladskrævende varer. Byggemarkedet i Kvistgård ligger lige udenfor området.

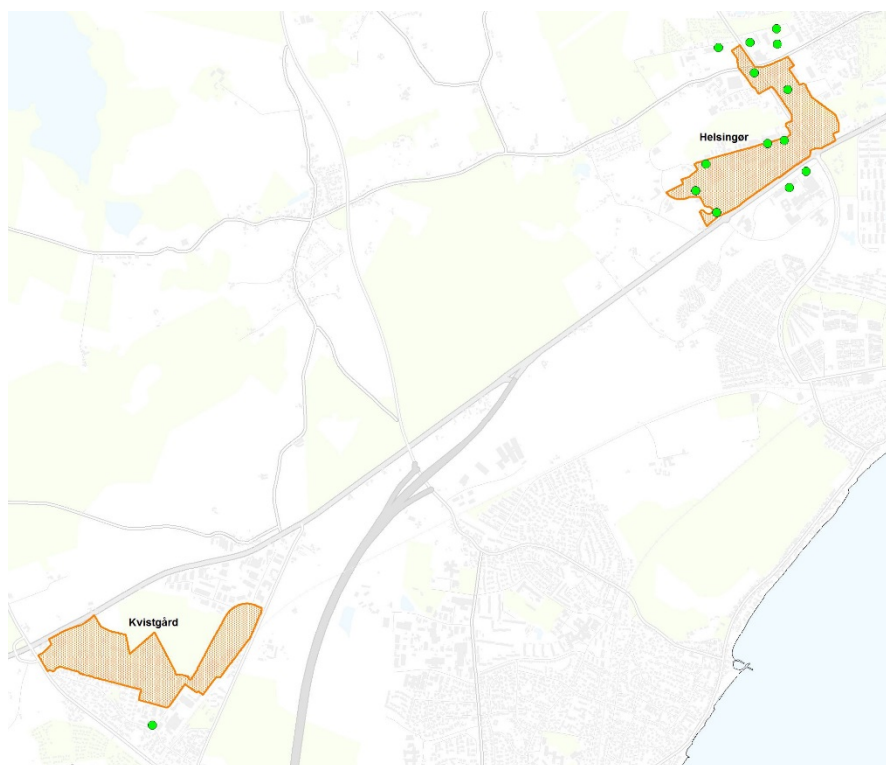
Det er ICP's vurdering, at særligt pladskrævende butikker, som f.eks. køkkenforhandlere og byggemarkeder i fremtiden i høj grad bør koncentreres i aflastningsområdet Prøvestenscentret, hvis rammen udvides til 70.000 m². Omvendt kan det være optimalt at koncentrere bilforhandlere i Helsingør Erhvervsområde, hvor der i dag allerede ligger flere forhandlere.

Den nuværende arealramme til særligt pladskrævende varer i Helsingør Erhvervsområde er overskredet med 1.600 m². Det er ICP's vurdering, at der bør foretages et arealudlæg, der giver en vis fleksibilitet til området. Derudover ligger der i dag en række forhandlere af særlig pladskrævende varer i området, som dog ligger udenfor rammen i Helsingør Erhvervsområde f.eks. Silvan, Stark og én større bilforhandler.

I Kvistgård Erhvervsområde bør man overveje at minimere eller helt at nedlægge mulighederne for butikker til særligt pladskrævende varer.

Helsingør kommune		Maksimale bruttoareal	Samlet bruttoareal til særligt pladskrævende 2018	Restrummelighed**
Særligt pladskrævende butikker	Helsingør Erhvervsområde	10.000	11.600	-1.600
Særligt pladskrævende butikker	Kvistgård Erhvervsområde	10.000	-	10.000

Tabel 1.3 Maksimale bruttoareal til særligt pladskrævende butikker, bruttoareal 2018 samt restrummelighed i Helsingør kommune



Figur 1.14 Placeringen af særligt pladskrævende butikker i Helsingør kommune



Detailhandelen i Helsingør kommune

I nærværende afsnit vil detailhandelen i Helsingør kommune blive beskrevet. ICP har i juni 2018 foretaget en opgørelse over antallet af butikker i kommunen samt indsamlet oplysninger om butikkernes omsætning for 2017, ligesom den enkelte butiks bruttoareal er opgjort.

For at give en karakteristik af butiksudbuddet har ICP endvidere vurderet de enkelte butikkers attraktionsværdi i forhold til forbrugerne.

Afrapportering af analyseresultater

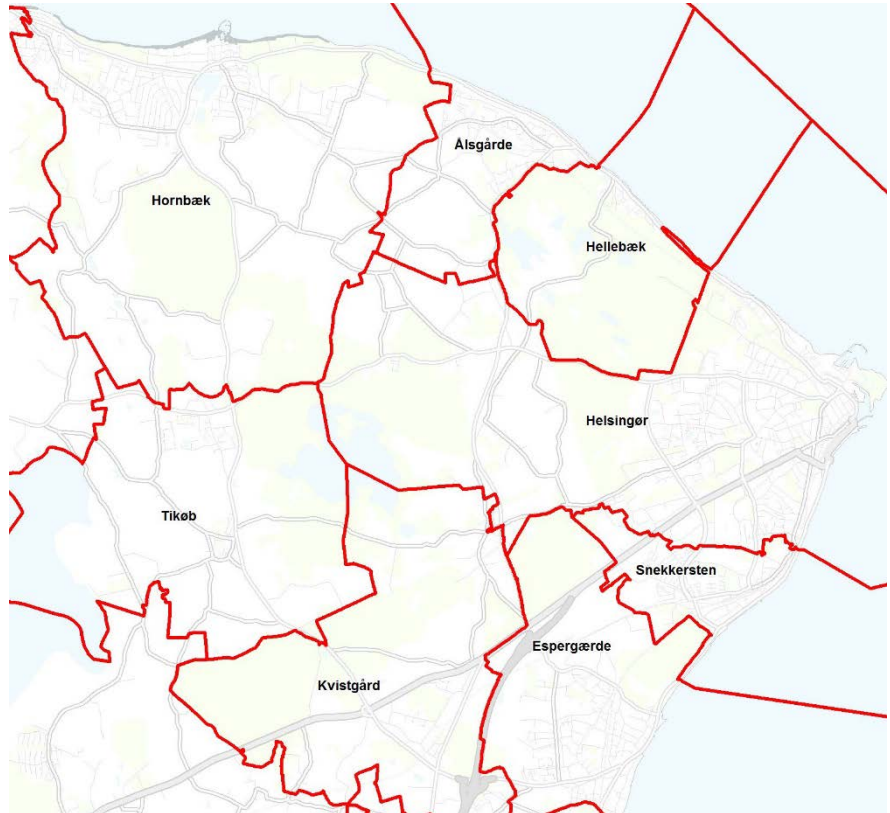
Butikkerne er kategoriseret i hovedbranchegrupperne dagligvarer, beklædning, boligudstyr og øvrige udvalgsvarer (for definition se bilag 1) på baggrund af deres hovedaktivitet. Butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper, er behandlet særskilt senere i dette afsnit.

Har en butik aktiviteter inden for flere hovedbranchegrupper, er omsætningen fordelt inden for disse.

Bemærk, at ICP medtager omsætningen til private fra møbelforretninger, der alene sælger møbler, planteforhandlere, byggemarkeder, samt butikker med udstyr til camping og både, selvom planloven definerer disse grupper som særligt arealkrævende. Dette skyldes, at disse varegrupper indgår i de senere forbrugsberegninger. Møbelforretninger, planteforhandlere, byggemarkeder samt forhandlere af campingvogne og både tæller dog kun med én gang, hvilket sker under forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper.

Geografisk opdeling af Helsingør kommune

Geografisk er analyseresultaterne opdelt på 7 forskellige analyseområder efter postnumre; Helsingør, Espergærde, Hornbæk, Ålsgårde/Hellebæk, Snekkersten, Tikøb og Kvistgård. Herudover er resultaterne vist for de største udbudspunkter, Helsingør bymidte, Prøvestenscentret, Espergærde Centret, Hornbæk bymidte samt Ålsgårde Centret.



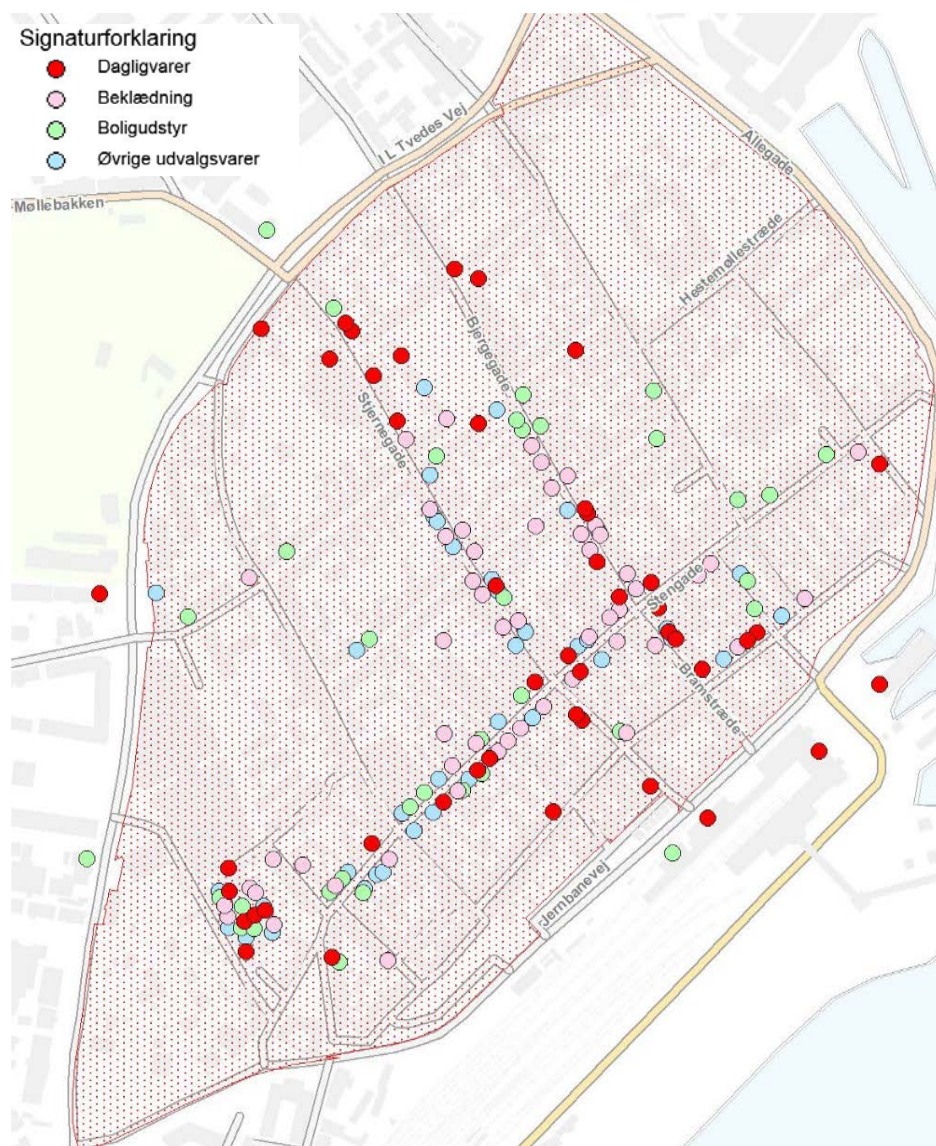
Figur 2.1 Helsingør kommune opdelt på analyseområder

Antal butikker

I Helsingør kommune betragtet under ét er der registreret 337 butikker, hvoraf 65 % er udvalgswarebutikker.

Halvdelen af butikkerne i Helsingør kommune ligger i Helsingør bymidte. Butikkerne ligger primært koncentreret omkring Stengade, Stjernegade og Bjerggade samt shoppingcentret Helsingør Bycenter.

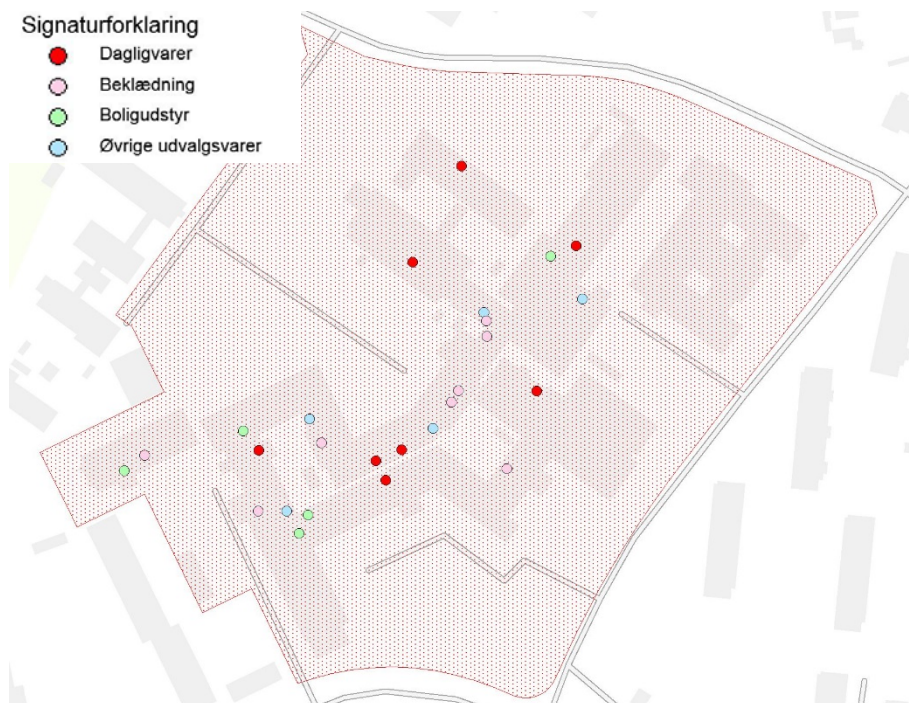
I Helsingør bymidte ligger der 170 butikker, heraf udgør udvalgswarebutikker 73 %. Der er især en stor koncentration af beklædningsbutikker.



Figur 2.2 Detailhandelsbutikker i Helsingør bymidte 2018



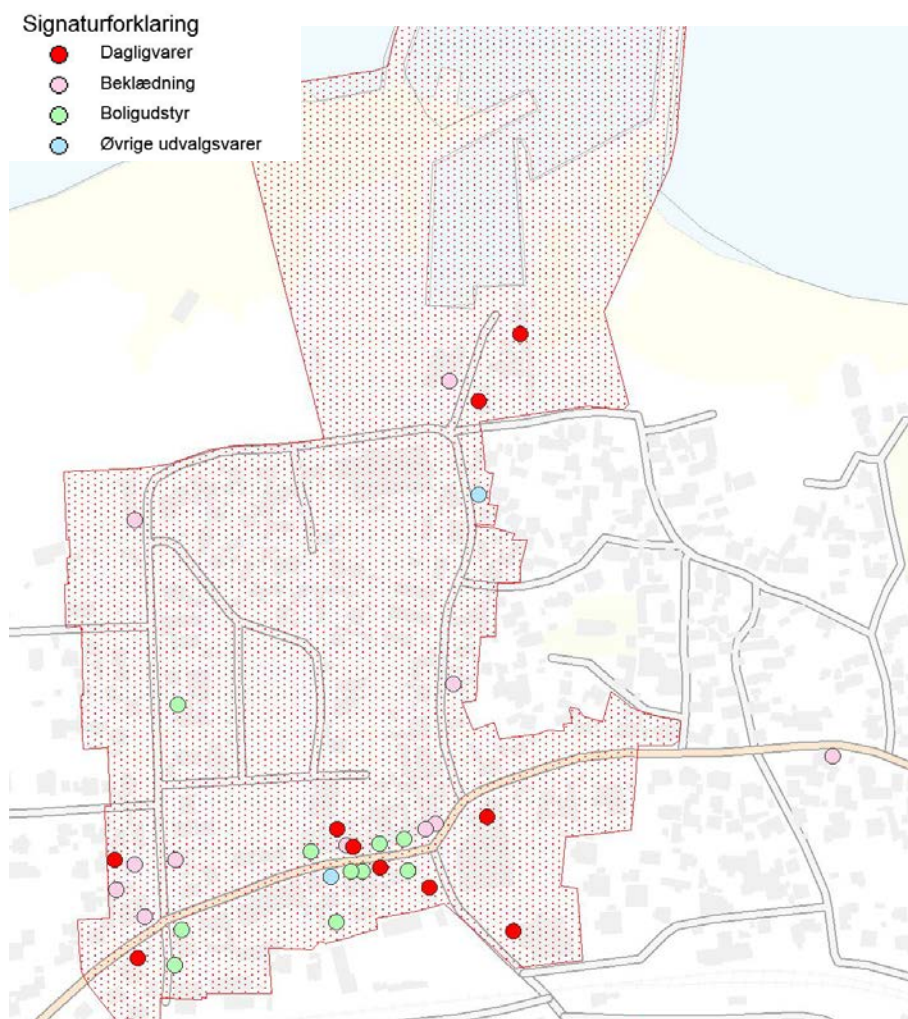
I Espergærde Centret ligger der i alt 26 butikker, heraf udgør udvalgswarebutikker 69 %. Blandt dagligvarebutikkerne ligger der 3 større dagligvarebutikker: Meny, Netto og Irma samt en række specialbutikker såsom vinhandler, ostephandler, Matas og apotek.



Figur 2.3 Detailhandelsbutikker i Espergærde Centret 2018



I Hornbæk bymidte ligger der 32 butikker, heraf udgør udvalgswarebutikker 69 %. Butikkerne i Hornbæk er koncentreret omkring Nordre Strandvej, A.R. Friis Vej og Havnevej. Her ligger 2 større dagligvarebutikker SuperBrugsen og Netto, hvoraf sidstnævnte var under ombygning.



Figur 2.4 Detailhandelsbutikker i Hornbæk bymidte 2018



I Prøvestenscentret ligger der i alt 22 detailhandelsbutikker, heraf 13 udvalgswarebutikker. Derudover ligger der to butikker med særligt pladskrævende varer. Prøvestenscentret er præget af store udvalgswarebutikker såsom Jysk, T-Hansen, Harald Nyborg og Maxi Zoo. Derudover ligger der 3 store dagligvarebutikker (Kvickly, Lidl og Netto) samt en række mindre specialbutikker såsom Matas, apotek og vinhandel.



I den nordlige del af Helsingør ligger bydelscentret Gefionscentret. Her ligger der i alt 7 butikker, hvoraf 4 er dagligvarebutikker. Her ligger bl.a. discountbutikken Netto og supermarkedet Irma.



Derudover ligger der en række lokalcentre, henholdsvis i Tikøb, Borupgårdscentret og Cinemakareen.

I Lokalcentret i Tikøb ligger supermarkedet Eurospar.

Borupgårdscentret ligger i Snekkersten tæt ved Snekkersten station. Lokalcentret indeholder et nybygget boligbyggeri med butikslokaler i bunden. Her ligger to dagligvarebutikker henholdsvis discountbutikken Netto og en Føtex Food, som begge åbnede i 2018.

Detailhandelen i Helsingør kommune

Cinema Karreen er et nyetableret lokalcenter, her ligger der to store udvalgswarebutikker.

	Dagligvarer	Udvalgsvarer i alt	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	Detailhandel i alt
Helsingør bymidte	46	124	54	34	36	170
Prøvestenscentret	9	13	1	8	4	22
Gefionscentret	4	2	0	1	1	6
Cinamakarreen	0	2	1	1	0	2
Helsingør iø.	20	18	1	7	10	38
Helsingør i alt	79	159	57	51	51	238
Espergærde Centret	8	18	8	5	5	26
Espergærde iø.	6	6	2	2	2	12
Espergærde i alt	14	24	10	7	7	38
Hornbæk bymidte	10	22	10	10	2	32
Hornbæk iø.	1	8	2	3	3	9
Hornbæk i alt	11	30	12	13	5	41
Ålgårde Centret	3	0	0	0	0	3
Ålgårde iø	1	1	1	0	0	2
Ålgårde/Hellebæk i alt	4	1	1	0	0	5
Borupgårdscentret	2	0	0	0	0	2
Snekkersten iø.	2	1	0	0	1	3
Snekkersten i alt	4	1	0	0	1	5
Tikøb lokalcenter	1	0	0	0	0	1
Tikøb iø.	3	0	0	0	0	3
Tikøb i alt	4	0	0	0	0	4
Kvistgård i alt	1	5	1	1	3	6
Helsingør kommune i alt	117	220	81	72	67	337

Tabel 2.1 Antal butikker fordelt på brancher og områder i 2018

Butikkernes attraktion

For at give en karakteristik af butiksudbuddet i kommunen har ICP i forbindelse med rekognosceringen af butikkerne foretaget en overordnet bedømmelse af hver enkelt butiks attraktion.

I vurderingen er der bl.a. taget hensyn til kvaliteten og bredden i butikkens sortiment, butikkens størrelse i forhold til sortimentet og branchen, disponeringen af arealerne samt butikkens indretning og fremtoning – herunder skilte og facader.

Følgende skala er anvendt:

- 5: Meget høj
- 4: Høj
- 3: Middel
- 2: Lav
- 1: Meget lav

Vurderingen skal derfor opfattes som en forbrugers bedømmelse af den enkelte butiks attraktion.

Af Tabel 2.2 fremgår den gennemsnitlige attraktion for butikkerne i de 4 hovedbranche-grupper. Resultaterne er geografisk opdelt på samme måde som i Tabel 2.1.

	Dagligvarer	Udvalgsvarer i alt	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	Detailhandel i alt
Helsingør bymidte	3,2	3,2	3,1	3,2	3,2	3,2
Prøvestenscentret	3,6	3,4	*	3,3	*	3,5
Helsingør i ø.	3,0	2,7	2,6	2,7	2,7	2,8
Helsingør i alt	3,1	3,1	3,0	3,1	3,2	3,1
Espergærde Centret	3,5	3,5	3,6	3,2	3,6	3,5
Espergærde i ø.	3,2	2,7	*	*	*	2,9
Espergærde i alt	3,4	3,4	*	*	*	3,4
Hornbæk bymidte	3,4	3,1	3,9	2,4	3,0	3,1
Hornbæk i ø.	*	*	*	*	*	2,3
Hornbæk i alt	*	*	*	*	*	3,0
Ålgårde Centret	3,0	-	-	-	-	3,0
Ålgårde i ø.	*	*	*	-	-	*
Ålgårde/Hellebæk i alt	*	*	*	-	-	*
Borupgårdcentret						
Snekkersten i ø.						
Snekkersten i alt	4,3	*	-	-	*	*
Tikøb (lokalcenter)						
Tikøb i ø.						
Tikøb i alt	3,5	-	-	-	-	3,5
Kvistgård i alt	*	*	*	*	*	2,8
Helsingør kommune i alt	3,2	3,1	3,2	2,9	3,2	3,1

Tabel 2.2 Butikkernes gennemsnitlige attraktion fordelt på brancher og områder i 2018. Felter markeret med * angiver, at attraktionen ikke kan vises grundet diskretionshensyn (for få butikker).

Som det ses af tabellen, ligger den gennemsnitlige attraktion omkring midelniveauet, når kommunen betragtes under et. Det fremgår dog også af tabellen, at der er forskelle de enkelte områder og brancher imellem.

Helt overordnet betragtet er kommunens største udbudspunkter de mest attraktive i kommunen. Især Espergærde Centret og Prøvestenscentret har en attraktion over middel.



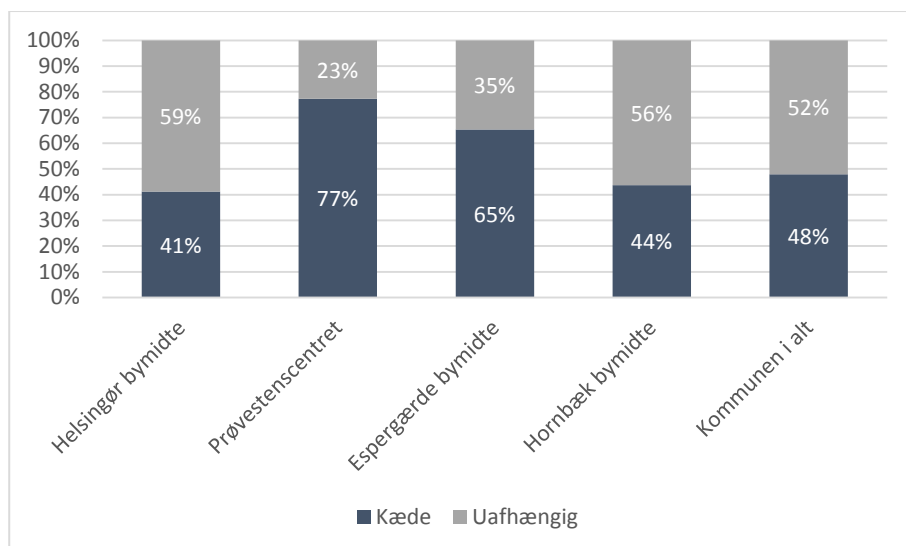
Kædetilknytning

Kædebutikkerne har fået en stadig større betydning for forbrugernes valg af indkøbssted. En midtbys styrke kan således blandt andet udtrykkes i den andel af butikkerne, som enten er del af en kapitalkæde eller en frivillig kæde.

Kædebutikker har nogle fordele for et udbudspunkt i at kunne tilbyde for eksempel landsdækkende bytteservice, gavekort, ensartede butikker samt mulighed for et større markedsføringsprogram end en enkeltstående, uprofileret butik.

Omvendt kan uprofilerede butikker på en helt anden måde tilpasse sortiment og personlig service til lokale forhold og kan medvirke til, at et indkøbssted ikke bare ligner alle de andre.

I figur 2.6 er illustreret, hvorledes kædefordelingen er i de største udbudspunkter samt i Helsingør kommune betragtet under ét.

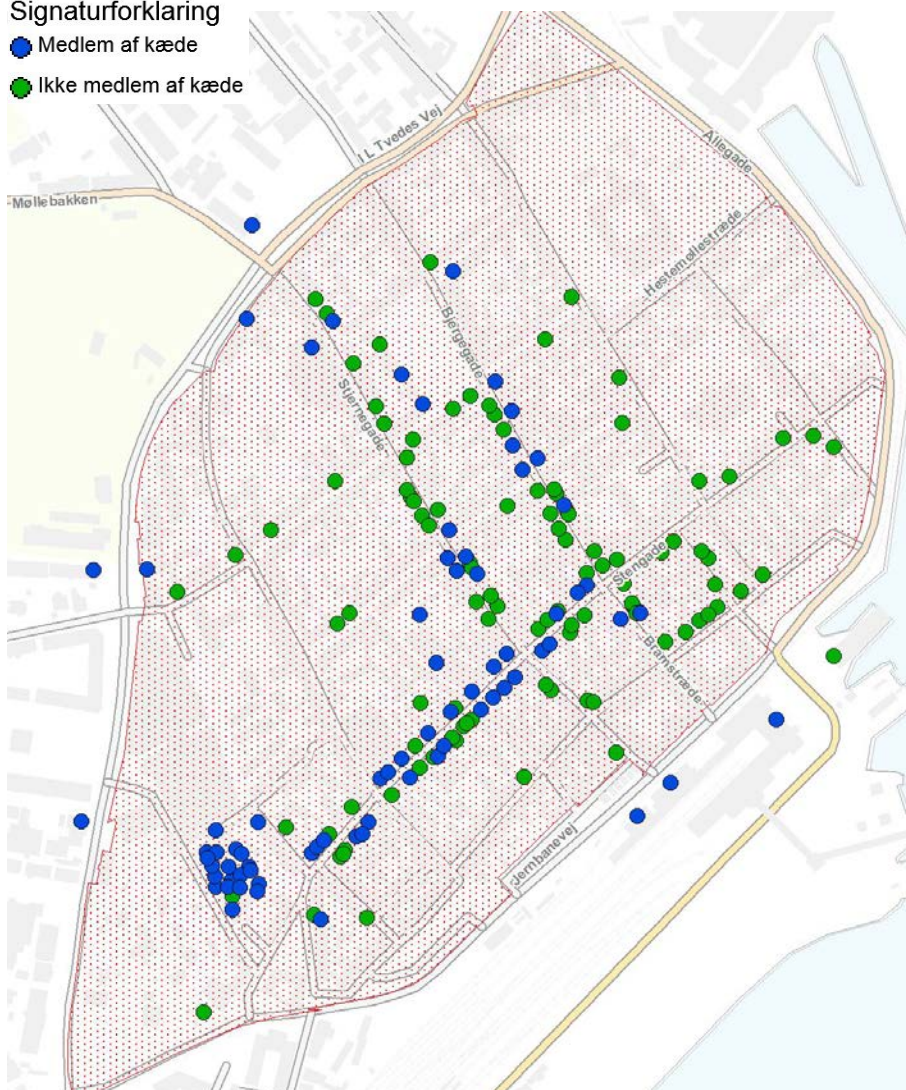


Figur 2.5 Andel af kædebutikker i % 2018

I Helsingør bymidte er 41 % af butikkerne en del af et kædesamarbejde. Kæderne ligger primært koncentreret i Helsingør Bycenter og den centrale del af Stengade. Så snart man kommer væk fra de centrale gågader i bymidten, er gadeforløbet præget af uafhængige butikker.

Signaturforklaring

- Medlem af kæde
- Ikke medlem af kæde



Figur 2.6 Kædebutikker i Helsingør bymidte

Kæde andelen er væsentligt højere i Prøvestenscentret og Espergærde Centret, hvor andelen ligger på henholdsvis 77 % og 65 %.

Samlet set er knap halvdelen af butikkerne i Helsingør kommune med i et kædesamarbejde.

Til sammenligning ligger kædeandelen i Hillerød bymidte på 58 %, Kgs. Lyngby på 64 %, i Roskilde bymidte er andelen 52 %, mens Københavns City har en kædeandel på 34 %.



Bruttoarealer

ICP har endvidere foretaget en grov opmåling af bruttoarealerne i butikkerne i kommunen.

Bruttoarealerne er defineret som det samlede areal, der hører til butikken, hvilket vil sige salgsareal og eventuelle kontorer samt lager- og personale- rum. Eventuelle lokaler i kælderetager indgår heri.

Tabel 2.3 viser bruttoarealerne i Helsingør kommune. Bemærk i relation til bruttoarealerne at disse opgøres efter butikkens hovedbranche – f.eks. har en række dagligvarebutikker aktiviteter inden for både daglig- og udvalgsvarer.

	Dagligvarer	Udvalgsvarer i alt	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	Detailhandel i alt
Helsingør bymidte	19.400	22.500	9.500	7.000	6.000	41.900
Prøvestenscentret	13.200	9.400	200	6.400	2.800	22.600
Gefionscentret	2.500	400		100	300	2.900
Cinamakarreen	-	2.000	1.000	1.000	-	2.000
Helsingør iø.	4.700	10.600	-	6.700	3.900	15.300
Helsingør i alt	39.800	44.900	10.700	21.200	13.000	84.700
Espergærde Centret	4.300	4.700	1.900	1.500	1.300	9.000
Espergærde iø.	2.000	800	100	300	400	2.800
Espergærde i alt	6.300	5.500	2.000	1.800	1.700	11.800
Hornbæk bymidte	4.300	3.100	1.500	1.300	300	7.400
Hornbæk iø.	900	1.800	200	700	900	2.700
Hornbæk i alt	5.200	4.900	1.700	2.000	1.200	10.100
Ålgårde Centret	2.500	-	-	-	-	2.500
Ålgårde iø	200	200	200	-	-	400
Ålgårde/Hellebæk i alt	2.700	200	200	-	-	2.900
Borupgårdscentret	2.300	-	-	-	-	2.300
Snekkersten iø.	400	300	-	-	300	700
Snekkersten i alt	2.700	300	-	-	300	3.000
Tikøb lokalcenter	1.200	-	-	-	-	1.200
Tikøb iø.	400	-	-	-	-	400
Tikøb i alt	1.600	-	-	-	-	1.600
Kvistgård i alt	1.100	1.200	100	500	600	2.300
Helsingør kommune i alt	59.400	57.000	14.700	25.600	16.700	116.400

Tabel 2.3 Afrundede bruttoarealer fordelt på områder og brancher (m²).

Det samlede bruttoareal i Helsingør kommune er opgjort til 116.400 m², hvoraf halvdelen udgøres af udvalgsvarerbutikkerne i kommunen.

Det samlede areal til detailhandel i Helsingør bymidte er 41.900 m², svarende til 36 % af det samlede bruttoareal til butikker i kommunen. I Helsingør bymidte udgør udvalgsvarerbutikkerne 54 % af det samlede bruttoareal til butikker. Beklædningsbutikker udgør 42 % af bruttoarealet til udvalgsvarerbutikker, mens bruttoarealet til boligudstyr udgør 31 % og de resterende 27 % udgøres af øvrige udvalgsvarer.

I Prøvestenscentret er bruttoarealet til butikker 22.600 m², svarende til 19 % af det samlede detailhandelsareal i kommunen. Udvalgswarebutikkerne udgør 42 % af det samlede bruttoareal til butikker i Prøvestenscentret.

Detailhandelen i Espergærde Centret råder samlet set over 9.000 m², heraf udgør udvalgswarebutikker 52 %.

Det samlede bruttoareal til butikker i Hornbæk bymidte udgør 7.400 m², heraf udgør udvalgswarebutikker 42 %.

Omsætning

Tal for butikkernes omsætning i 2017 er indhentet ved direkte henvendelse til de enkelte butiksindehavere. For de butikker, der ikke har ønsket at medvirke i undersøgelsen, har ICP måttet skønne omsætningen. Dette skøn svarer til under 10 % af den samlede omsætning.

Af Tabel 2.4 fremgår de indsamlede daglig- og udvalgswareomsætninger i de forskellige områder. Af anonymitetshensyn er det for en række af områderne ikke muligt at vise omsætningstallene, ligesom omsætningen i andre områder kun kan vises overordnet. For at kunne oplyse den samlede omsætning, skal der minimum være tre butikker i en gruppe og én butik må maksimalt udgøre 60 % af omsætningen og to butikker må maksimalt udgøre 80 % af omsætningen og de enkelte butikkers omsætningsniveau må ikke kunne skønnes af udenforstående.

Disse anonymitetshensyn træder i kraft, hvor der enten er for få butikker inden for de enkelte branchegrupper eller hvor få butikker har en meget stor del af omsætningen inden for branchegruppen.

Omsætningstallene 2017 fordelt på områder og brancher ses i tabel 2.4.

	Dagligvarer	Udvalgsvarer i alt	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	Detailhandel i alt
Helsingør bymidte	543	506	237	131	138	1.049
Prøvestenscentret	*	*	*	*	*	632
Helsingør iø.	*	*	*	*	*	459
Helsingør i alt	1.200	940	*	*	*	2.140
Espergærde Centret	*	*	*	*	*	364
Espergærde iø.	*	*	*	*	*	89
Espergærde i alt	344	109	54	28	27	453
Hornbæk i alt	277	79	42	26	11	356
Helsingør kommune i øvrigt	211	24	*	*	*	235
Helsingør kommune i alt	2.032	1.152	384	509	259	3.184

Tabel 2.4 Omsætning 2017 fordelt på områder og brancher (mio. kr. inkl. moms).

* grundet diskretionshensyn er det ikke muligt at vise omsætningen

Samlet detailhandelsomsætning på ca. 3,18 mia. kr. i Helsingør kommune

Det fremgår af Tabel 2.4, at den samlede omsætning lå på ca. 3,18 mia. kr. i 2017 i Helsingør kommune, heraf udgør udvalgswareomsætningen 36 %. Det

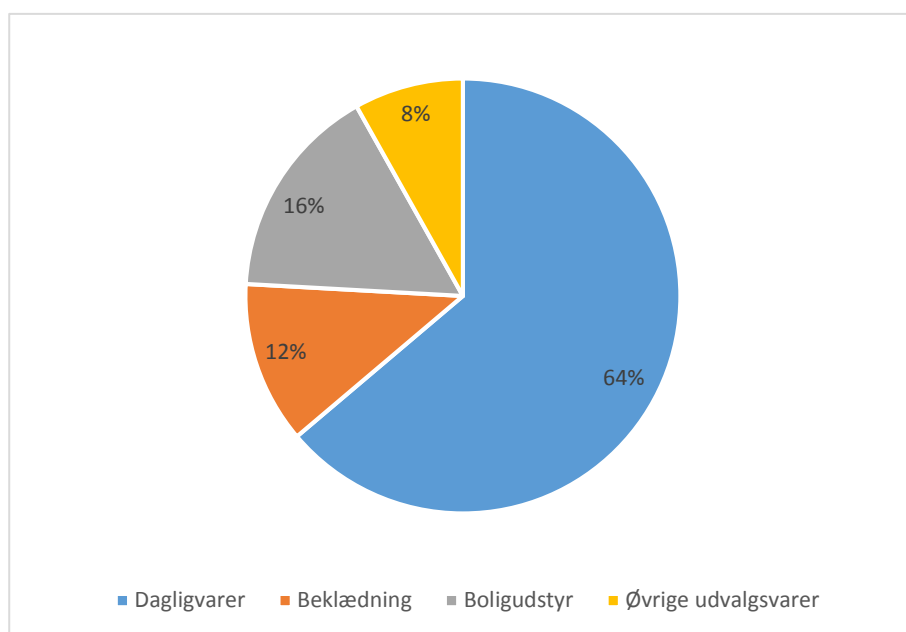
er boligudstyr, der udgør den største del, ca. 44 % af den samlede udvalgsvarereomsætning.

Den største omsætning er registreret i Helsingør bymidte med en samlet omsætning på lidt over 1 mia. kr. og udgør 1/3 del af kommunens samlede detailhandelsomsætning.

I Helsingør bymidte udgjorde udvalgsvarereomsætningen 48 % af den samlede omsætning, svarende til 506 mio. kr.

Prøvestenscentret havde en omsætning på 632 mio. kr. i 2017 og dermed 20 % af kommunens samlede detailhandelsomsætning.

Den samlede omsætning i Espergærde Centret var 364 kr. i 2017, hvilket svarer til 11 % af kommunens samlede detailhandelsomsætning.



Figur 2.7 Omsætning Helsingør kommune 2017 fordelt på brancher

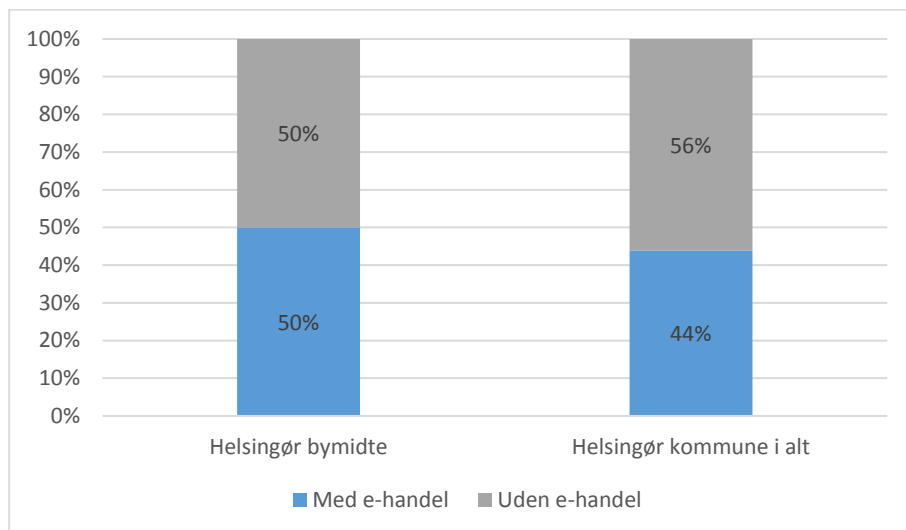
Omsætningen fra forhandlere af særlig pladskrævende varer indgår.

Bemærk, at omsætningen til private i forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper (f.eks. tømmerhandlere/byggemarkeder) er indeholdt i omsætningstallene, selvom disse enheder ikke er medregnet i butiksopgørelsen (Tabel 2.1) og arealopgørelsen (Tabel 2.3).

Endvidere er omsætningen fra varehuse og supermarkeder fordelt på dagligvarer, beklædning, boligudstyr og øvrige udvalgsvarer.

E-handel

ICP har undersøgt, hvorvidt butikkerne har e-handel foruden den fysiske butik. Nedenstående viser udbredelsen af e-handelen blandt butikkerne i Helsingør kommune.

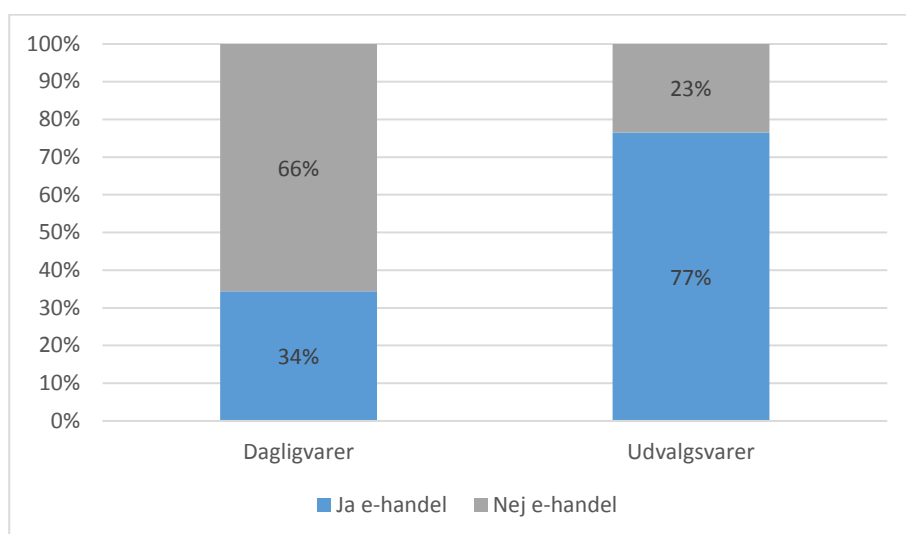


Figur 2.8 E-handelens udbredelse blandt butikkerne i Helsingør bymidte og Helsingør kommune i alt i 2018

I Helsingør kommune har 44 % af butikkerne e-handel. Udbredelsen af e-handel er dog en anelse højere i Helsingør bymidte, hvor halvdelen af butikkerne har e-handel.

Det er primært kædebutikkerne i Helsingør kommune, der tilbyder e-handel. 60 % af kædebutikkerne i kommunen tilbyder e-handel, mens 30 % af butikkerne, som er uafhængige tilbyder e-handel.

77 % af butikkerne, som er en del af et kædesamarbejde, har e-handel. Tilsvarende tilbyder 34 % af dagligvarebutikkerne, som er del af et kædesamarbejde, e-handel.

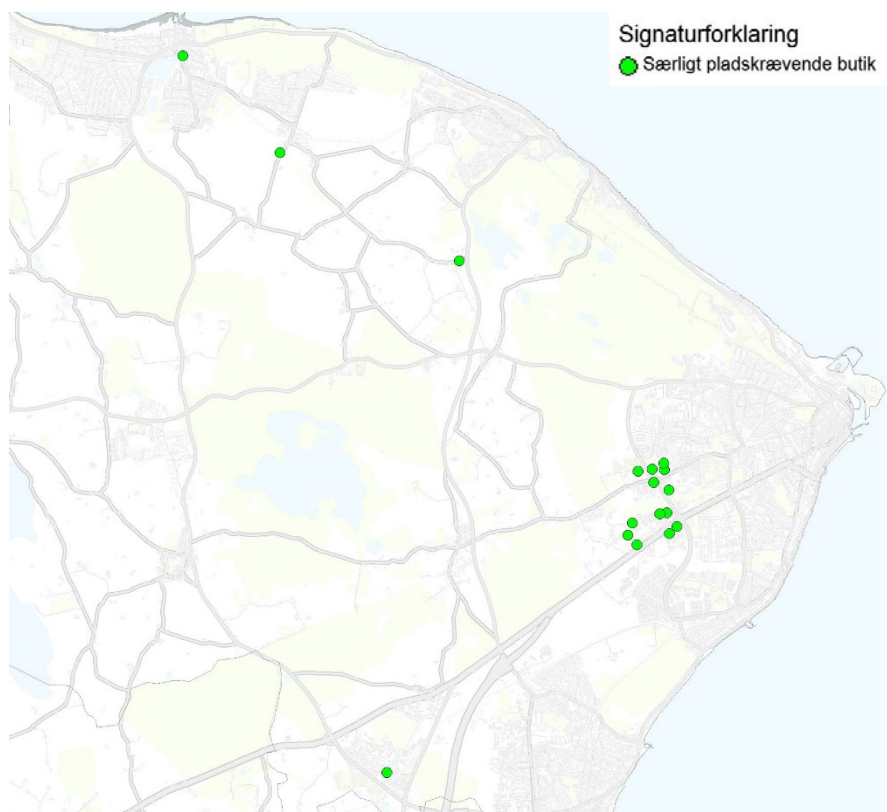


Figur 2.9 E-handelens udbredelse blandt butikkerne i Helsingør kommune, som er i et kædesamarbejde – fordelt på brancher

Forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper

Der er foretaget en opgørelse af antallet af butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper. Der er her tale om butikker, der forhandler planter, biler, campingvogne, lystbåde samt bygge- og trælastartikler til private. Desuden indgår møbelbutikker, der alene sælger møbler.

I kommunen er der i alt 17 forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper, som tilsammen har et bruttoareal på omkring 35.000 m².



Figur 2.10 Placeringen af særligt pladskrævende butikker i Helsingør kommune

Som det ses af tabellen, koncentrerer forhandlerne af særlig pladskrævende varegrupper sig især på bilforhandlere og forhandlere af byggeartikler. Bemærk, at forhandlere af biler, både og campingvogne skal have et egentligt udstillingslokale for at indgå i denne opgørelse.

	Antal	Areal, m ²
Byggemarked	6	17.800
Bilforhandlere m. salgslokale	6	12.400
Plantecentre	2	2.700
Bad/Køkken forhandlere	2	1.100
Andet	1	1.000
Helsingør kommune i alt	17	35.000

Tabel 2.5 Bruttoarealer fordelt på områder og brancher (m²).

Kundeorienterede servicefunktioner

Ligesom butikkerne er de kundeorienterede servicefunktioner med til at skabe attraktion. Og ligesom det gør sig gældende med butikker, er det væsentligt, at der er et bredt og attraktivt udbud af kundeorienterede servicefunktioner, som er med til at understøtte personstrømmene i en by. Funktioner som restauranter og caféer giver en anden dimension på bylivet og skaber liv i midtbyen samt forlænger opholdstiden.

Samtidigt ses der generelt en ændring i sammensætningen af funktionerne i bymidterne. I fremtiden kommer butikkerne til at fylde mindre, mens caféer, restaurant og takeaway, skønhed og fitness samt andre servicefunktioner kommer til at fylde mere.

Derfor har ICP registreret samtlige kundeorienterede servicefunktioner i gadeplan i Helsingør bymidte, Espergærde Centret og Hornbæk bymidte.

I tabel 2.6 ses antallet af de kundeorienterede servicefunktioner.

	Helsingør bymidte	Espergærde Centret	Hornbæk bymidte
Restauranter, Caféer m.v.	77	6	25
Pengeinstitut, ejd. mgl. m.v.	16	-	6
Frisører, læger, sol m.v.	56	8	9
Kultur, biograf og teater	5	1	4
Anden service	27	4	1
I alt	181	19	45

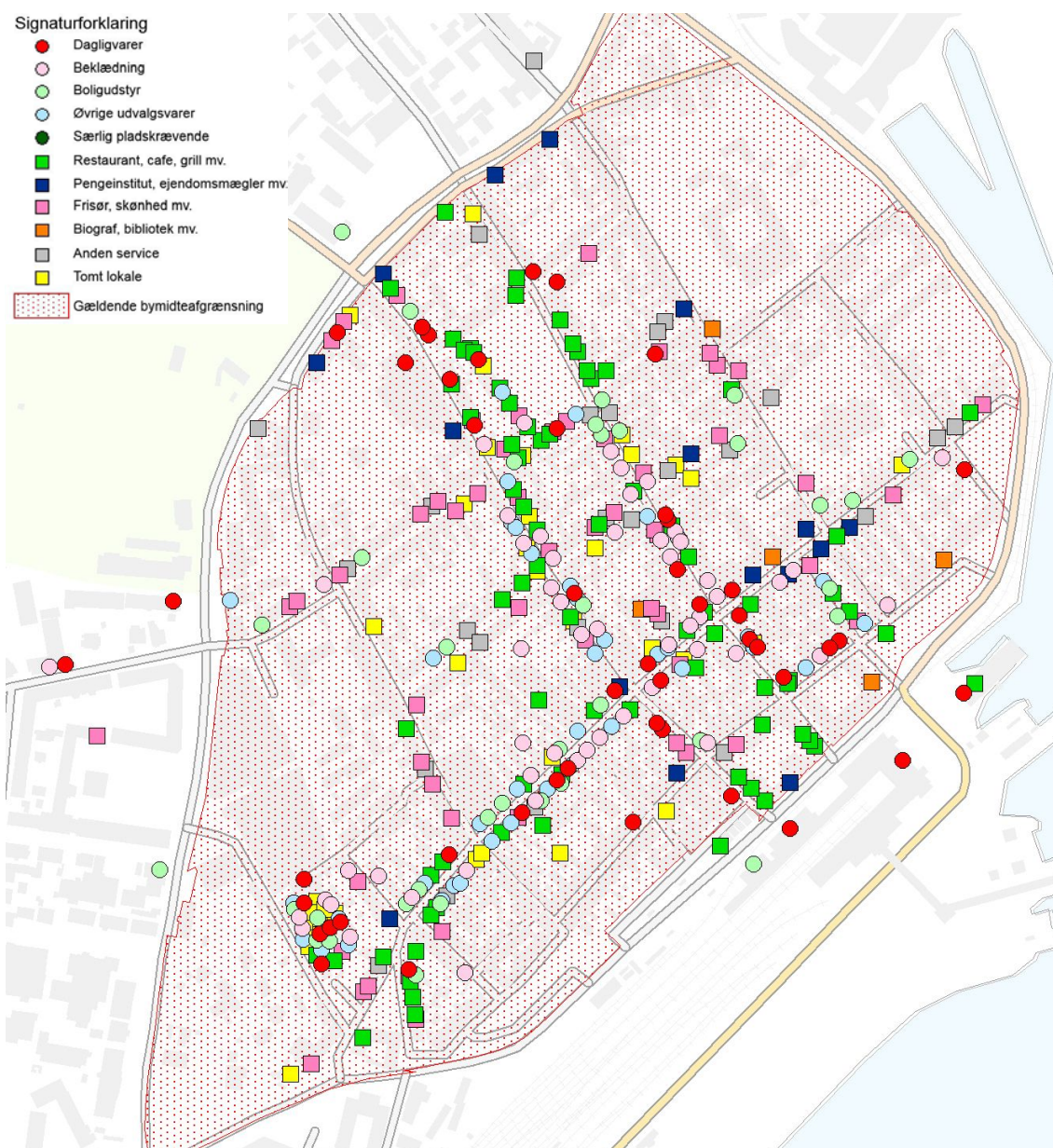
Tabel 2.6 Kundeorienterede servicefunktioner i stueplan

Helsingør bymidte har 181 kundeorienterede servicefunktioner. Heraf er 43 % spisesteder, 31 % frisører og anden skønhed/sundhed, 9 % pengeinstitutter, ejendomsmægler.

Af kulturelle og underholdningsoplevelser ligger der bl.a. Toldkammeret, Helsingør teaterhus og Helsingør bymuseum.

Herudover ligger Kronborg Slot, en af de mest kendte turistattraktioner i Danmark, ca. 700 meter fra den nordlige ende af gågaden. Her ligger ligeledes Kulturværftet med Helsingør bibliotek og M/S Museet for Søfart.

Der er ingen biograf i bymidten, men Cinema Center Helsingør ligger ca. 2 km fra bymidten på Rønnebær Allé.



Figur 2.11 Butikker og kundeorienterede servicefunktioner i Helsingør bymidte 2018

Langt de fleste kundeorienterede servicefunktioner i Helsingør bymidte ligger i Stengade, Bjerregade, Stjernegade, Sct. Olagade, Sudergade samt ved Torvet, hvor der ligger en koncentration af restauranter.



Espergærde Centret har 19 kundeorienterede servicefunktioner. Heraf er udgør 42 % frisører, læge og anden skønhed/sundhed og 32 % spisesteder. I Espergærde Centret finder man Espergærde bibliotek.

Der er ingen pengeinstitutter i Espergærde Centret. Tidligere har der ligget en Danske bank og Nordea, disse to store lokaler står i dag tomme.

I Hornbæk ligger der 45 kundeorienterede servicefunktioner. Heraf er 56 % spisesteder og 20 % er frisører og anden skønhed/sundhed. 13 % af de kundeorienterede servicefunktioner er ejendomsmægler mv.

Af kulturelle og underholdningsoplevelser ligger der bl.a. et bibliotek samt Lysets Museum og Hornbæk Historisk Forening.



ICP har foretaget en vurdering af attraktionerne for hver enkelt kundeorienteret servicefunktion i de tre bymidter på en skala fra 1-5, hvor 1 er en meget lav attraktion og 5 er en meget høj attraktion. Attraktionen skal ses som

en vurdering af en kundes opfattelse af servicefunktionen efter samme princip som attraktionerne for butikkerne, som beskrives på side 34.

	Helsingør bymidte	Espergærde Centret	Hornbæk bymidte
Restauranter, Caféer m.v.	2,9	2,8	3,1
Pengeinstitut, ejd. mgl. m.v.	3,3	-	2,8
Frisører, læger, sol m.v.	2,8	2,9	2,2
Kultur, biograf og teater	3,6	*	2,8
Anden service	2,7	2,8	*
I alt	2,9	2,8	2,8

Tabel 2.7 Den gennemsnitlige attraktion for de kundeorienterede servicefunktioner i stueplan

Som det fremgår af tabellen, er der forskelle på den gennemsnitlige attraktion i de tre områder og imellem brancherne.

I alle tre områder er den gennemsnitlige attraktion af de kundeorienterede servicefunktioner vurderet til at være omkring middel.

I Helsingør bymidte er kulturinstitutioner og pengeinstitutter, ejendoms-mæglere mv. er vurderet til at have en gennemsnitlig attraktion over middel, mens de resterende kundeorienterede services ligger lige under middel.



I Espergærde Centret ligger den gennemsnitlige attraktion for de kundeorienterede servicefunktioner omkring middel for alle brancher.

Hornbæk bymidte er vurderet til at have den højeste gennemsnitlige attraktion for bespisning, her er den gennemsnitlige attraktion vurderet til 3,1. Omvendt ligger frisører, læger, sol m.v. på det laveste niveau (2,2).

Til sammenligning har de kundeorienterede servicefunktioner i Kgs. Lyngby en gennemsnitlig attraktion på 2,9. Restauranter og caféer i Kgs. Lyngby er vurderet til at have en gennemsnitlig attraktion på 3,2.

Tomme lokaler

ICP har registreret antallet af tomme lokaler i henholdsvis Helsingør bymidte, Espergærde Centret og Hornbæk bymidte. Ved brug af Ejendomstorvet, udlejere og ois har ICP opgjort bruttoarealet for de tomme lokaler.

Enkelte lokaler kan være midlertidigt lukkede på grund af ombygning eller renovering af lokalet.

	Helsingør bymidte	Espergærde Centret	Hornbæk bymidte
Antal	37	2	1
Bruttoareal (m ²)	5.500	1.100	1.000

Tabel 2.8 Tomme lokaler i stueplan

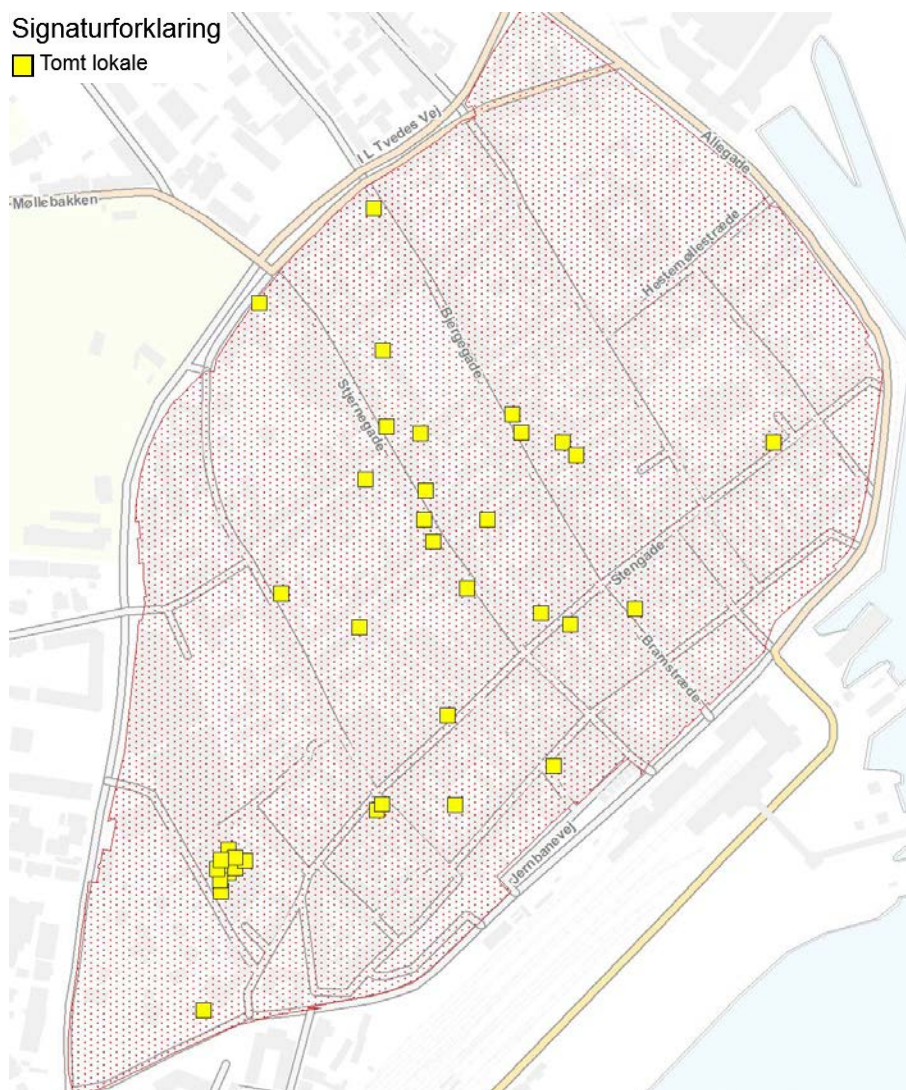
Der er registreret 37 tomme lokaler i stueplan i Helsingør bymidte. Sammenlagt udgør disse tomme lokaler et bruttoareal på 5.500 m².

Langt de fleste lokaler er relativt små, således har 73 % af de tomme lokaler et bruttoareal på under 200 m².

De tomme lokaler er primært koncentreret i Helsingør Bycenter samt Stjernegade. I Stengade står der kun enkelte tomme lokaler.

Placeringen af de tomme lokaler i Helsingør bymidte ses i figur 2.12.

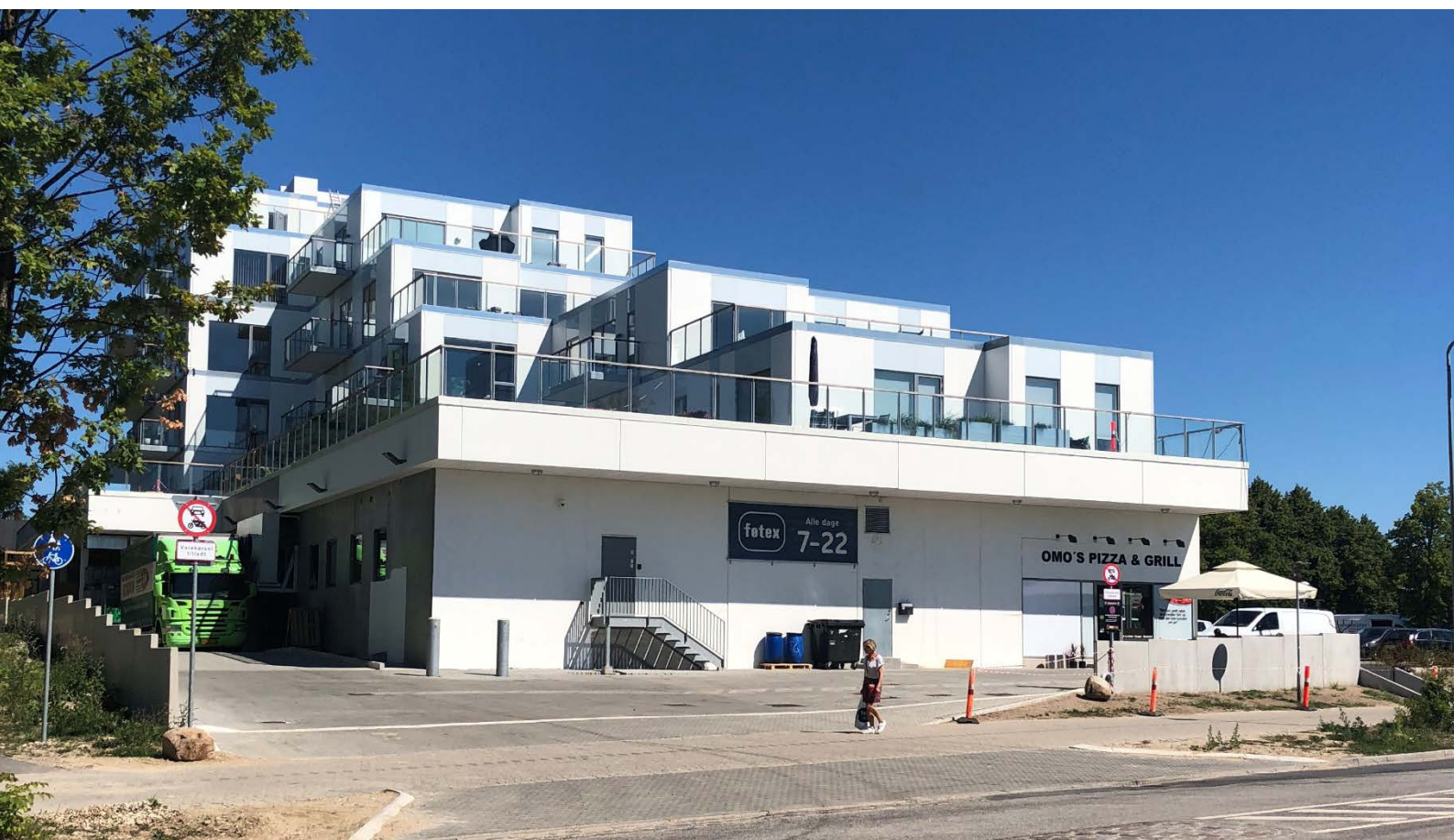




Figur 2.12 Tomme lokaler i Helsingør bymidte 2018

I Espergærde Centret er der to tomme lokaler, som sammenlagt har et bruttoareal på 1.100 m². De to tomme lokaler er tidligere anvendt til pengeinstitutter.

I Hornbæk bymidte er der registreret et enkelt tomt lokale på 1.000 m², hvor den tidligere Fakta lå.



Udviklingen i detailhandelen i Helsingør kommune 2013 til 2018

I nærværende afsnit vil udviklingen i detailhandelen i Helsingør kommune fra 2013 til 2018 blive beskrevet.

Resultaterne for detailhandelsanalysen 2018 vil blive sammenlignet med detailhandelsanalysen foretaget i 2013. Omsætningen vil blive beskrevet for henholdsvis 2012 og 2017.

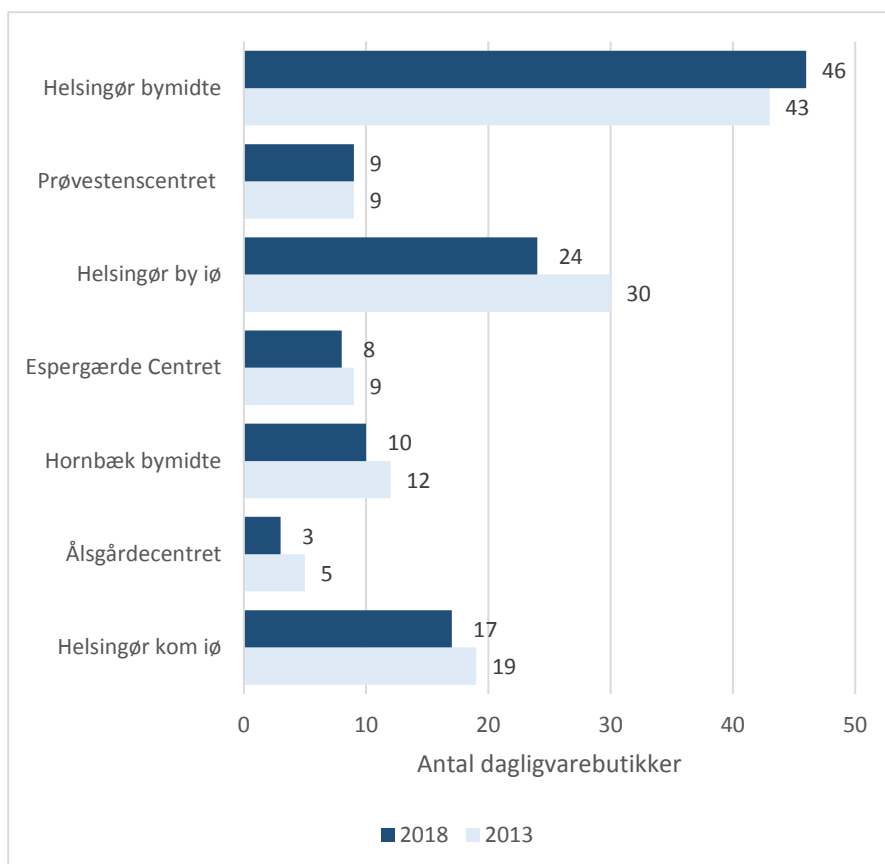
ICP har foretaget en justering af brancherne for at kunne sammenligne analyserne for 2013 og 2018, da blandt andet køkkener var defineret som boligudstyr i 2013. I nedenstående er køkkener derfor defineret som særligt pladskrævende i 2013-tallene.

Generelt er udviklingen, at mindre dagligvarebutikker forsvinder på bekostning af discountbutikker, supermarkeder og varehuse. Antallet af dagligvarebutikker er siden 1969 faldet med 75 % på landsplan. Omvendt er der en klar tendens til, at butikkerne bliver større. Antallet af supermarkeder og varehuse er for eksempel faldet 20 % i perioden 1980 til 2016, mens salgsarealet er steget med 46 % på landsplan.

Udviklingen i antal butikker 2013 til 2018 i Helsingør kommune

Siden 2013 er det samlede antal butikker incl. særligt pladskrævende i Helsingør kommune faldet 8 % fra 384 butikker i 2013 til 354 butikker i 2018.

Det samlede antal dagligvarebutikker er faldet med 11 butikker fra 127 butikker i 2013 til 116 butikker i 2018, svarende til et fald på 8 %.

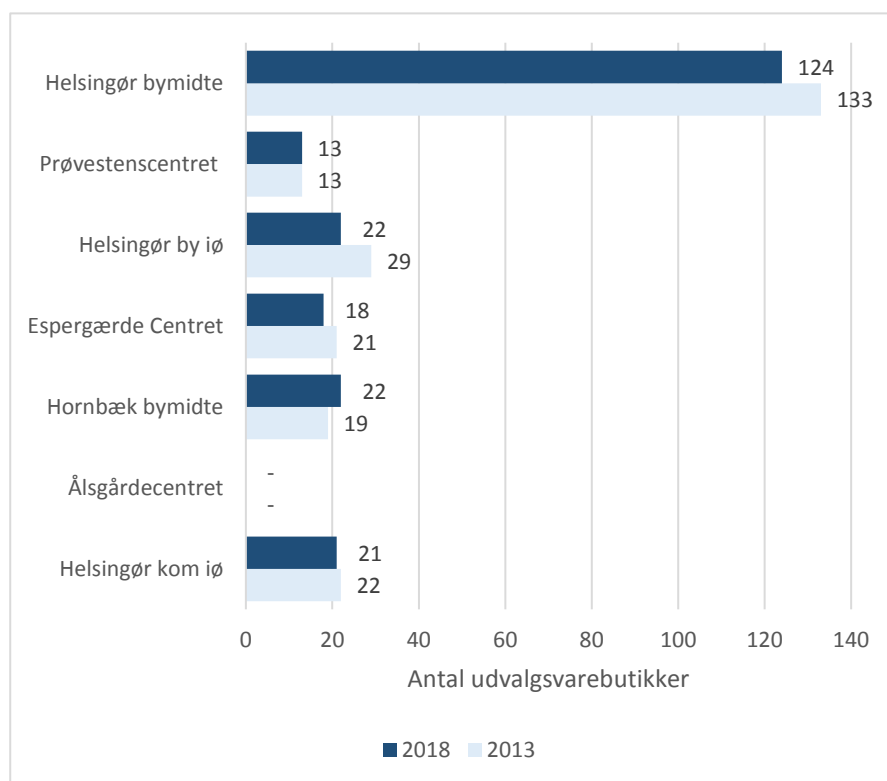


Figur 3.1 Antal dagligvarebutikker fordelt på bymidter, Helsingør by i øvrigt og kommunen i øvrigt 2013-2018

*Helsingør kommune i øvrigt excl. de 4 bymidter (Helsingør, Espergærde, Hornbæk, Ålsgårdecentret), Prøvestenscentret og Helsingør by

Antallet af udvalgswarebutikker i kommunen i alt er faldet med 16 butikker svarende til et fald på 7 % fra 237 butikker i 2013 til 221 butikker i 2018.

Antallet af særligt pladskrævende butikker i kommune i alt er faldet fra 20 butikker i 2013 til 17 butikker i 2018, svarende til et fald på 15 %.



Figur 3.2 Antal udvalgswarebutikker fordelt på bymidter, Helsingør by i øvrigt og kommunen i øvrigt 2013-2018

*Helsingør kommune i øvrigt excl. de 4 bymidter (Helsingør, Espergærde, Hornbæk, Ålgårdecentret), Prøvestenscentret og Helsingør by

I Helsingør bymidte er det samlede antal butikker faldet med 6 butikker fra 176 butikker i 2013 til 170 butikker i 2018, hvilket svarer til et fald på 3 %. Helsingør bymidte har fået 3 dagligvarebutikker og mistet 9 udvalgswarebutikker i perioden 2013 til 2018. Samlet set har Helsingør bymidte mistet 5 beklædningsbutikker og 3 butikker med øvrige udvalgsvarer. Herudover har radio/tv-butikken Fona lukket samtlige butikker i Danmark heriblandt i Helsingør bymidte.

I aflastningsområdet Prøvestenscentret er det samlede antal butikker uændret både for dagligvarer, udvalgsvarer og særligt pladskrævende i perioden 2013 til 2018.

Helsingør by i øvrigt har samlet set mistet 6 dagligvarebutikker, 7 udvalgswarebutikker og 1 butik med særligt pladskrævende varer i perioden 2013 til 2018.

I Espergærde Centret er det samlede antal butikker faldet fra 30 butikker i 2013 til 26 butikker i 2018. Her er mistet en dagligvarebutik, mens antallet af udvalgswarebutikker er faldet med 3 i perioden 2013 til 2018.

Ålgårde Centret har samlet set mistet 2 dagligvarebutikker siden 2013.

Detailhandelen i Helsingør kommune 2013 til 2018

I Hornbæk bymidte er det samlede antal butikker omvendt steget fra 31 butikker i 2013 til 32 butikker i 2018. Her er der lukket 2 dagligvarebutikker, mens der er kommet 3 yderligere udvalgswarebutikker i perioden 2013 til 2018.

I Helsingør kommune i øvrigt, som er området udenfor Helsingør by, Prøvestenscentret, Espergærde Centret, Hornbæk bymidte og Ålsgårde Centret, er det samlede antal butikker faldet fra 47 butikker i 2013 til 42 butikker i 2018. Antallet af dagligvarebutikker er faldet med 2, mens antallet af udvalgswarebutikker er faldet med 1 og antallet af særligt pladskrævende butikker er faldet med 2 i perioden 2013 til 2018.

Antallet af butikker er steget i Kvistgård området med dagligvarebutikken Rema 1000 og 4 yderligere udvalgswarebutikker.

Helsingør kommune								
	Dagligvarer		Udvalgsvarer		Særlig pladskrævende		I alt	
	2013	2018	2013	2018	2013	2018	2013	2018
Helsingør bymidte	43	46	133	124	-	-	176	170
Prøvestenscentret	9	9	13	13	2	2	24	22
Helsingør i ø	30	24	29	22	12	11	71	57
Helsingør i alt	82	79	175	159	14	13	271	251
Espergærde Centret	9	8	21	18	-	-	30	26
Espergærde i ø	8	6	9	6	1	-	18	12
Espergærde i alt	17	14	30	24	1	-	48	38
Hornbæk bymidte	12	10	19	22	-	-	31	32
Hornbæk i ø	2	1	7	8	2	2	11	11
Hornbæk i alt	14	11	26	30	2	2	42	43
Ålsgårde Centret	5	3	-	-	-	-	5	3
Ålsgårde/Hellebæk i ø	2	1	2	1	1	1	5	3
Ålsgårde/Hellebæk i alt	7	4	2	1	1	1	10	6
Snekkersten i alt	3	4	3	1	-	-	6	5
Tikøb alt	4	4	-	-	-	-	4	4
Kvistgård i alt	-	1	1	5	2	1	3	7
Helsingør kommune i alt	127	117	237	220	20	17	384	354

Tabel 3.1 Antal butikker fordelt på brancher og områder 2013-2018

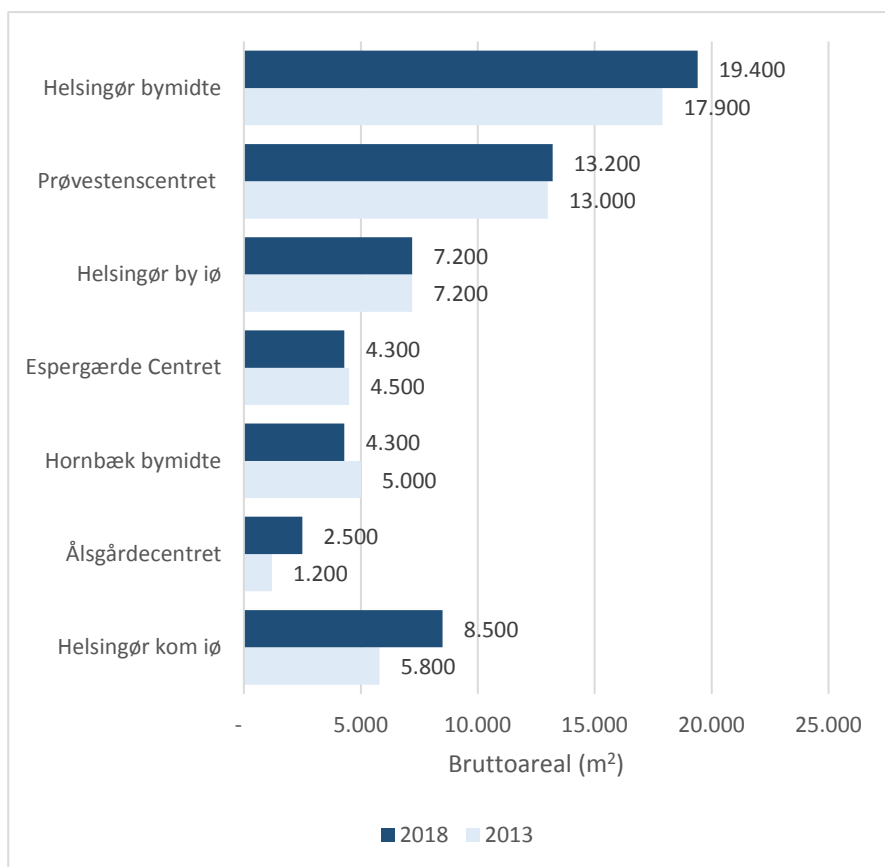
Udviklingen i bruttoareal 2013 til 2018

På trods af et fald i antal butikker med 11 dagligvarebutikker og 16 udvalgswarebutikker i Helsingør kommune i alt er bruttoarealet i kommunen i alt steget med 9.800 m², svarende til en stigning på 7 %. Det samlede bruttoareal incl. særligt pladskrævende varer i Helsingør kommune er steget fra 141.700 m² i 2013 til 151.500 m² i 2018.

Det samlede bruttoareal til dagligvarer i Helsingør kommune er steget 9 % fra 54.600 m² i 2013 til 59.400 m² i 2018, svarende til en stigning på 4.700 m². I denne periode er dagligvareforsyningen styrket i Kvistgård med discountbutikken Rema 1000. I Ålsgårde Centret er dagligvareforsyningen styrket med discountbutikken Fakta, mens Netto er udvidet med 500 m². I Snekkersten er dagligvareforsyningen ligeledes styrket med etableringen af discountbutikken Netto og supermarkedet Føtex Food i det tidligere Borupgårdcenter, som i 2013 kun indeholdt en mindre Fakta. Omvendt er discountbutikken Fakta lukket i Hornbæk og Espergærde. Disse lejemål står fortsat tomme.

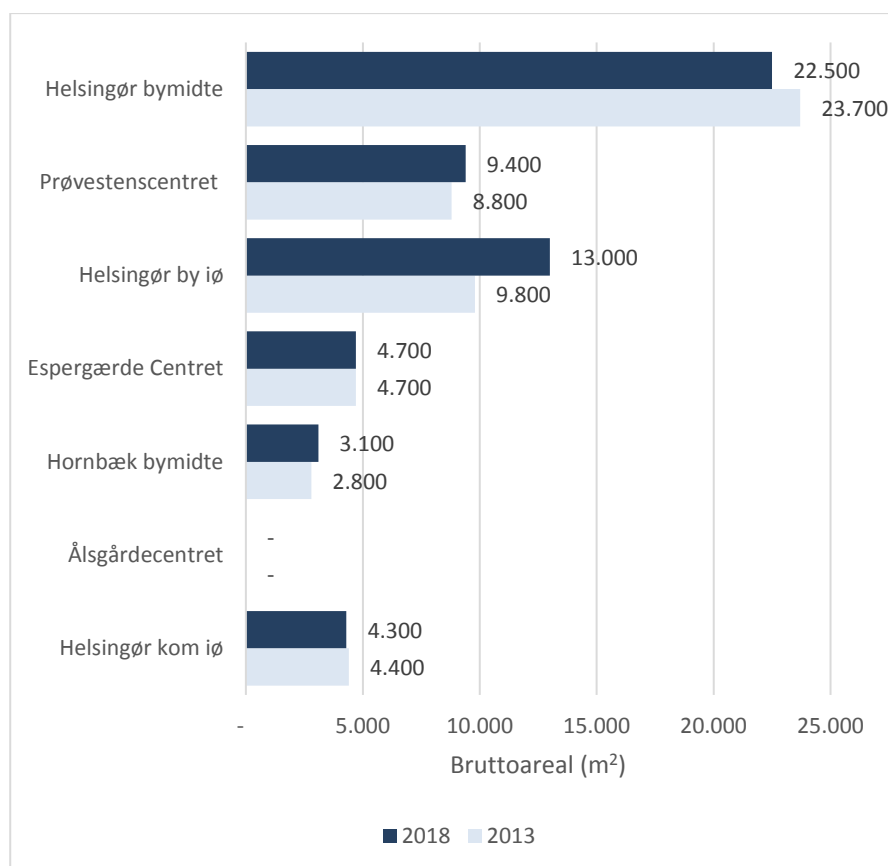
Det samlede bruttoareal til udvalgsvarer i Helsingør kommune i alt er steget med 2.800 m² svarende til en stigning 6 % fra 54.200 m² i 2013 til 57.000 m² i 2018, på trods af et fald på 17 udvalgswarebutikker.

Det samlede bruttoareal til butikker med særlig pladskrævende varer i Helsingør kommune i alt er steget med 2.200 m² svarende til en stigning 7 % fra 32.900 m² i 2013 til 35.100 m² i 2018.



Figur 3.3 Bruttoarealet dagligvarer fordelt på områder 2013-2018 i m²

*Helsingør kommune i øvrigt excl. de 4 bymidter (Helsingør, Espergærde, Hornbæk, Ålsgårdecentret), Prøvestenscentret og Helsingør by



Figur 3.4 Bruttoarealet udvalgsvarer fordelt på områder 2013-2018 i m²

*Helsingør kommune i øvrigt excl. de 4 bymidter (Helsingør, Espergærde, Hornbæk, Ålgårdecentret), Prøvestenscentret og Helsingør by

I Helsingør bymidte er bruttoarealet til dagligvarer steget med 8 % svarende til 1.500 m² fra 17.900 m² i 2013 til 19.400 m² i 2018. Nogle af de eksisterende dagligvarebutikker har udvidet deres butik, mens der er kommet flere dagligvarespecialbutikker især i Bjerregade.

Bruttoarealet til udvalgsvarer i Helsingør bymidte er omvendt faldet med 1.200 m² svarende til 5 % fra 23.700 m² i 2013 til 22.500 m² i 2018, hvilket skyldes bymidten samlet set har mistet 9 udvalgswarebutikker.

I Helsingør by i øvrigt er bruttoarealet til dagligvarer konstant, mens det samlede bruttoareal til udvalgsvarer er steget 3.200 m². Det til trods for at Helsingør by i øvrigt har mistet 6 dagligvarebutikker og 7 udvalgswarebutikker. Siden 2013 i Helsingør by i øvrigt er dagligvareudbuddet blevet styrket på Gefionsvej med etableringen af Netto. Bruttoarealet til udvalgsvarer er blevet øget med etableringen af Idémøbler på Klostermosevej, Dansk Outlet på Rønnebær Allé og Antik og Loppemarked på Industrivej.

I Helsingør kommune i øvrigt, som er området udenfor Helsingør by, Prøvestenscentret, Espergærde Centret, Hornbæk bymidte og Ålgårde Centret, er det samlede bruttoareal til dagligvarer steget fra 16.200 m² i 2013 til 18.400 m² i 2018. Bruttoarealet til dagligvarebutikker er steget med 2.700 m², mens bruttoarealet til særligt pladskrævende er faldet med 400 m² i perioden 2013 til 2018. Bruttoarealet til udvalgsvarer i Helsingør kommune i øvrigt er nogenlunde stabilt.

Detailhandelen i Helsingør kommune 2013 til 2018

Helsingør kommune								
	Dagligvarer		Udvalgsvarer		Særlig pladskræ- vende		I alt	
	2013	2018	2013	2018	2013	2018	2013	2018
Helsingør bymidte	17.900	19.400	23.700	22.500	-	-	41.600	41.900
Prøvestenscentret	13.000	13.200	8.800	9.400	1.800	1.800	23.600	24.400
Helsingør i ø	7.200	7.200	9.800	13.000	25.100	27.700	42.100	47.900
Helsingør i alt	38.100	39.800	42.300	44.900	26.900	29.500	107.300	114.200
Espergærde Centret	4.500	4.300	4.700	4.700	-	-	9.200	9.000
Espergærde i ø	1.700	2.000	1.100	800	100	-	2.900	2.800
Espergærde i alt	6.200	6.300	5.800	5.500	100	-	12.100	11.800
Hornbæk bymidte	5.000	4.300	2.800	3.100	-	-	7.800	7.400
Hornbæk i ø	1.000	900	1.500	1.800	1.800	1.800	4.300	4.500
Hornbæk i alt	6.000	5.200	4.300	4.900	1.800	1.800	12.100	11.900
Ålsgårde Centret	1.200	2.500	-	-	-	-	1.200	2.500
Ålsgårde/Hellebæk i ø	300	200	200	200	1.900	1.900	2.400	2.300
Ålsgårde/Hellebæk i alt	1.500	2.700	200	200	1.900	1.900	3.600	4.800
Snekkersten i alt	1.200	2.700	1.100	300	-	-	2.300	3.000
Tikøb alt	1.600	1.600	-	-	-	-	1.600	1.600
Kvistgård i alt	-	1.100	500	1.200	2.200	1.900	2.700	4.200
Helsingør kommune i alt	54.600	59.300	54.200	57.200	32.900	35.100	141.700	151.500

Tabel 3.2 Bruttoareal fordelt på brancher og områder 2013-2018 i m²

Udviklingen i omsætningen 2012 til 2017

Samlet set er detailhandelsomsætningen i Helsingør kommune faldet med 5 % fra 3,37 mia. kr. i 2012 til 3,18 mia. kr. i 2017 i årets priser.

Den samlede dagligvareomsætning i Helsingør kommune var 1.982 mio. kr. i 2012. Den er steget til 2.032 mio. kr. i 2017, svarende til en stigning på 3 %.

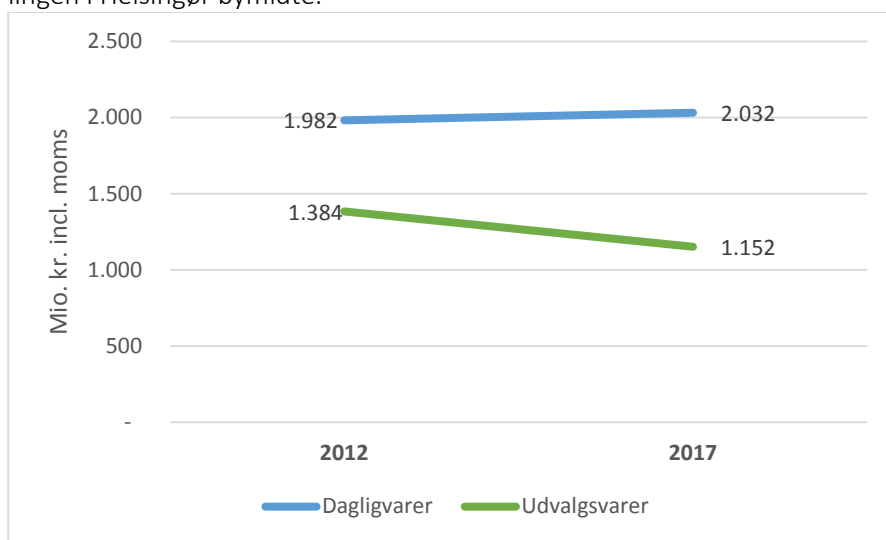
Udvalgswareomsætningen på 1.384 mio. kr. i 2012 i Helsingør kommune er faldet til 1.152 mio. kr. i 2017, hvilket er et fald på 17 %.

Den generelle dagligvareomsætning i Danmark er steget 7 % i samme periode, mens udvalgswareomsætningen er steget 8 %. Den generelle dagligvare- og udvalgswareomsætning er dog inklusiv e-handel, mens samtlige omsætninger for Helsingør kommune er eksklusiv e-handel.

Væksten i e-handel har i perioden 2012 til 2017 haft en betydning for omsætningen i den fysiske detailhandel også i Helsingør kommune. E-handelen er i perioden 2012 til 2017 steget fra et niveau på ca. 10 % i 2012 til at udgøre omkring 20 % af udvalgswareforbruget i 2017.

Herudover er udvalgswareomsætningen i 2017 i Helsingør påvirket af at enkelte brancher så som radio/tv og hårde hvidevarer begrænset omfang er repræsenteret i kommunen. Herudover er nogle møbelbutikker genåbnet i kommunen i 2017 efter nogle års fravær, hvilket har betydning for omsætningen af udvalgsvarer i 2017.

En svingende kurs på den svenske krone har ligeledes betydning for indhandlingen i Helsingør bymidte.



Figur 3.6 Dagligvare- og udvalgswareomsætningen i Helsingør kommune i 2012 og 2017 (i mio. kr. incl. moms i løbende priser)

	Dagligvarer		Udvalgsvarer		I alt	
	2012	2017	2012	2017	2012	2017
Helsingør bymidte	531	543	600	506	1.131	1.049
Prøvestencentret	662	657	512	434	631	632
Helsingør i ø					543	459
Helsingør i alt	1.193	1.200	1.112	940	2.305	2.140
Espergærde Centret	*	*	*	*	404	364
Espergærde i ø	*	*	*	*	85	89
Espergærde i alt	353	344	136	109	489	453
Hornbæk i alt	271	277	85	79	356	356
Helsingør kom i øvrigt	165	211	51	24	216	235
Kommunen i alt	1.982	2.032	1.384	1.152	3.366	3.184

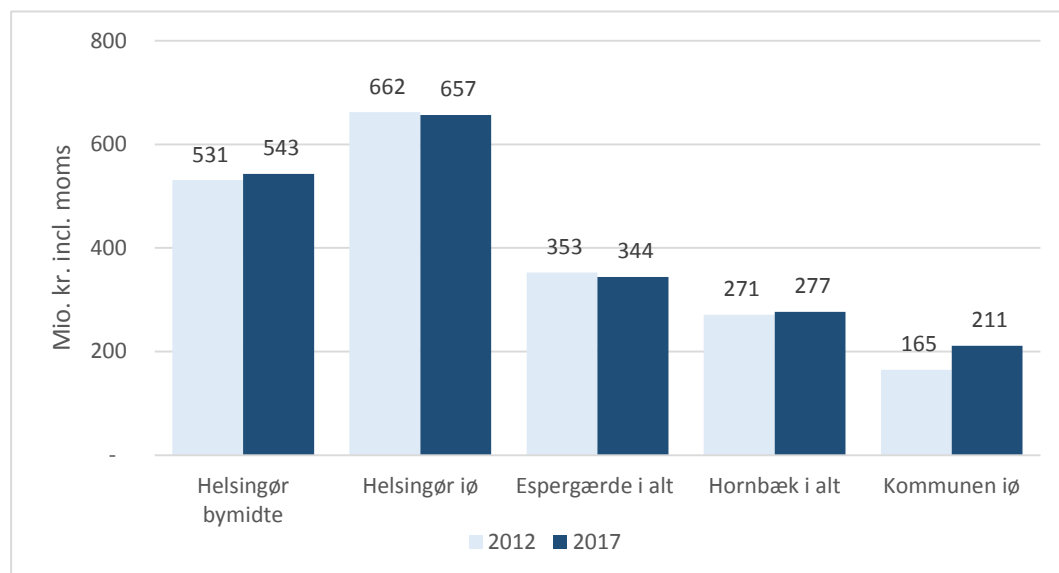
Tabel 3.3 Omsætningen i mio. kr. incl. moms i 2012-2017

Generelt er dagligvareomsætningen nogenlunde konstant i de enkelte områder i Helsingør kommune. I Helsingør bymidte er dagligvareomsætningen steget 2 % fra 531 mio. kr. i 2012 til 543 mio. kr. i 2017, mens dagligvareomsætningen er faldet 1 % i Helsingør by i øvrigt.

I Espergærde i alt er dagligvareomsætningen faldet 3 % fra 353 mio. kr. i 2012 til 344 mio. kr. i 2017.

I Hornbæk i alt er dagligvareomsætningen steget 2 % fra 271 mio. kr. i 2012 til 277 mio. kr. i 2017.

I kommunen i øvrigt er dagligvareomsætningen steget med 28 % fra 165 mio. kr. i 2012 til 211 mio. kr. i 2017. Dette skyldes blandt andet forbedringen af dagligvareforsyningen i Kvistgård med en discountbutik.



Figur 3.5 Dagligvareomsætningen i Helsingør kommune i 2012 og 2017 fordelt på områder (i mio. kr. incl. moms i løbende priser)

*Helsingør kommune i øvrigt excl. Helsingør by, Espergærde i alt, Hornbæk i alt

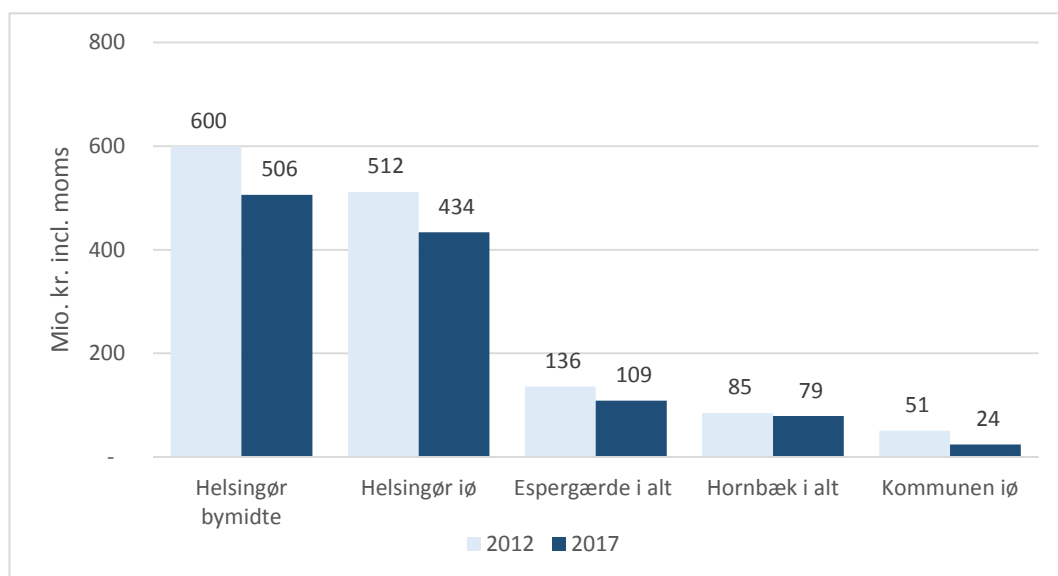
Udvalgsvareomsætningen er faldet i alle områder i kommunen i perioden 2012 til 2017.

I Helsingør bymidte er udvalgswareomsætningen faldet 16 % fra 600 mio. kr. i 2012 til 506 mio. kr. i 2017. I Helsingør by i øvrigt incl. Prøvestenscentret er udvalgswareomsætningen faldet 15 % i perioden 2012 til 2017.

Til sammenligning er udvalgswareomsætningen i Kgs. Lyngby i perioden 2010 til 2017 faldet knap 3 %.

I Espergærde området i alt er udvalgswareomsætningen faldet med 20 % fra 136 mio. kr. i 2012 til 109 mio. kr. i 2017.

I Hornbæk er udvalgswareomsætningen kun faldet 7 %, mens udvalgswareomsætningen er mere end halveret i områderne Kvistgård, Snekkersten og Ålsgårde.



Figur 3.6 Udvalgswareomsætningen i Helsingør kommune i 2012 og 2017 fordelt på områder (i mio. kr. incl. moms i løbende priser)

*Helsingør kommune i øvrigt excl. Helsingør by, Espergærde i alt, Hornbæk i alt

Udviklingen i antallet af kundeorienterede servicefunktioner 2013 til 2018

I en tid hvor detailhandelen har haft det hårdt, er det gået omvendt for kulturtilbud, caféer, restauranter og andre by funktioner. Dermed er der en tendens til, at kundeorienterede servicefunktioner rykker ind i tomme butikslokaler, som konverteres til anvendelse til café, restaurant og andre kundeorienterede servicefunktioner over hele landet.

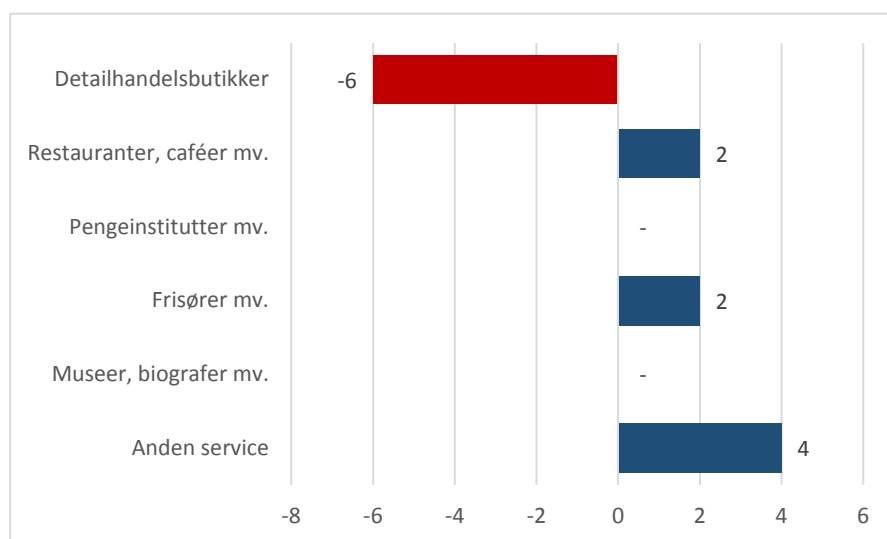
De kundeorienterede servicefunktioner er steget i Helsingør bymidte med 5 % svarende til 8 funktioner fra 174 servicefunktioner i bymidten i 2013 til 182 i 2018, mens antallet af detailhandelsbutikker er faldet med 6 butikker.

Antallet af caféer og restauranter mv. i Helsingør bymidte er steget fra 76 til 78. Antallet af caféer/restauranter er steget med 3, antallet af isbutikker er steget med 2, mens antallet af grillbarer/take away er faldet med 3 enheder. Derudover er antallet af frisører/skønhed mv. steget med 2 funktioner og anden service er steget med 4 funktioner i 2013 til 28 funktioner i 2018.

Herudover er området omkring Kulturværftet og Kronborg, som ligger lige udenfor Helsingør bymidte, udviklet yderligere siden 2013. M/S Museet for Søfart åbnede i 2013. Streetfood markedet Værftets Madmarked åbnede i foråret 2017.

Helsingør bymidte		
	2013	2018
Restauranter, caféer mv.	76	78
Pengeinstitutter mv.	16	16
Frisører mv.	54	56
Museer, biografer mv.	5	5
Anden service	23	27
Servicefunktioner i alt	174	182

Tabel 3.4 Antallet af kundeorienterede servicefunktioner i Helsingør bymidte 2013-2018



Figur 3.7 Forskellen i antal kundeorienterede servicefunktioner og detailhandelsbutikker i Helsingør bymidte 2013 og 2018



Forbrug i Helsingør kommune

Til brug for vurderinger af udviklingsmulighederne for detailhandelen i Helsingør Kommune belyses størrelsen af det nuværende og fremtidige forbrug af detailhandelsvarer i de forskellige områder af kommunen.

I analysen opdeles Helsingør Kommune i 9 områder: Helsingør centrum, Helsingør nord, Helsingør syd, Espergærde, Hellebæk/Ålsgårde, Hornbæk/Saunte, Tikøb, Nygård og Kvistgård. De 9 områder er illustreret i figur 4.1.

Forbruget er beregnet for dagligvarer og udvalgsvarer, hvor sidstnævnte indeholder branchegrupperne beklædning, boligudstyr og øvrige udvalgsvarer. I forbruget indgår også den del, som forbrugerne dækker ved køb på nettet.



Figur 4.1 Helsingør Kommune opdelt på 9 hovedområder

Datagrundlag og horisontår

Der er ved beregningen af forbruget anvendt ICP's bearbejdning af Danmarks Statistiks forbrugsundersøgelser samt oplysninger om bl.a. indkomst-, bolig- og befolkningsforhold, ligeledes fra Danmarks Statistik.

Desuden er den seneste befolkningsprognose fra Helsingør Kommune anvendt.

Beregningerne og opgørelserne knytter sig til 2017 samt horisontåret 2030.

Befolknings og indkomstforhold

Figur 4.2 viser udviklingen i befolkningstallet for de 9 hovedområder, der udgør Helsingør kommune.

I alt bor der knap 62.700 personer i Helsingør kommune. Ca. 18.500 personer i Helsingør nord, knap 13.200 personer bor i Helsingør syd, mens der bor omkring 4.000 personer i Helsingør centrum. Samlet set bor der knap 35.700 personer i Helsingør området.

I Espergærde bor der omkring 11.800 personer, i Hellebæk/Ålsgårde knap 5.800 personer, i Hornbæk/Saunte knap 5.200 personer og i områderne Tikøb, Nygård og Kvistgård bor der under 2.000 personer.

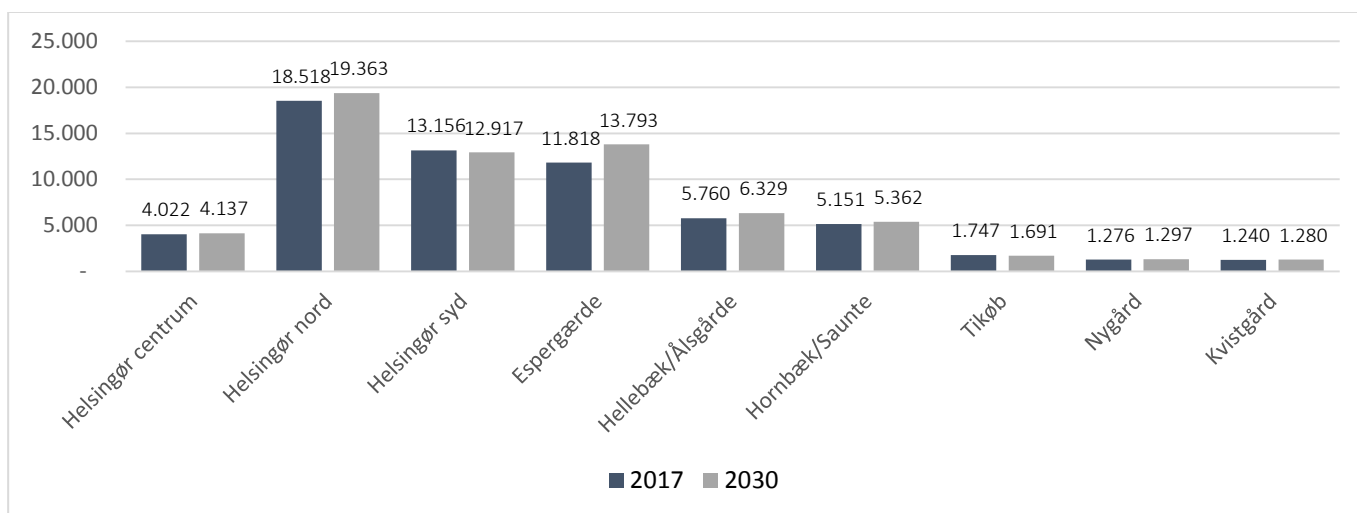
Folketallet i Helsingør Kommune betragtet under ét ventes at stige frem mod 2031 med ca. 6 %. Befolkningstallet forventes at stige mest i Espergærde med 17 %, svarende til en stigning på knap 2.000 personer.

I Helsingør området forventes udviklingen at være forskellige fra nord til syd, således forventes der en befolkningsstigning på ca. 800 personer i Helsingør nord, omvendt forventes et fald på ca. 200 personer i Helsingør syd. Samlet set forventes befolkningstallet at stige med 2 % fra 2017 til 2030 i Helsingør området samlet set.

Befolkningstallet forventes at stige med 10 % i Hellebæk/Ålsgårde, svarende til en stigning på knap 600 personer.

I Hornbæk/Saunte forventes en befolkningsstigning på 200 personer.

Det samlede folketal i Helsingør Kommune ventes at være godt 66.200 personer i 2030.



Figur 4.2 Udvikling i folketal frem mod 2030 i Helsingør Kommune

Niveauer for husstandsindkomst og -størrelse

Forbruget i den enkelte husstand afhænger bl.a. af husstandens indkomstniveau samt antallet af personer pr. husstand.

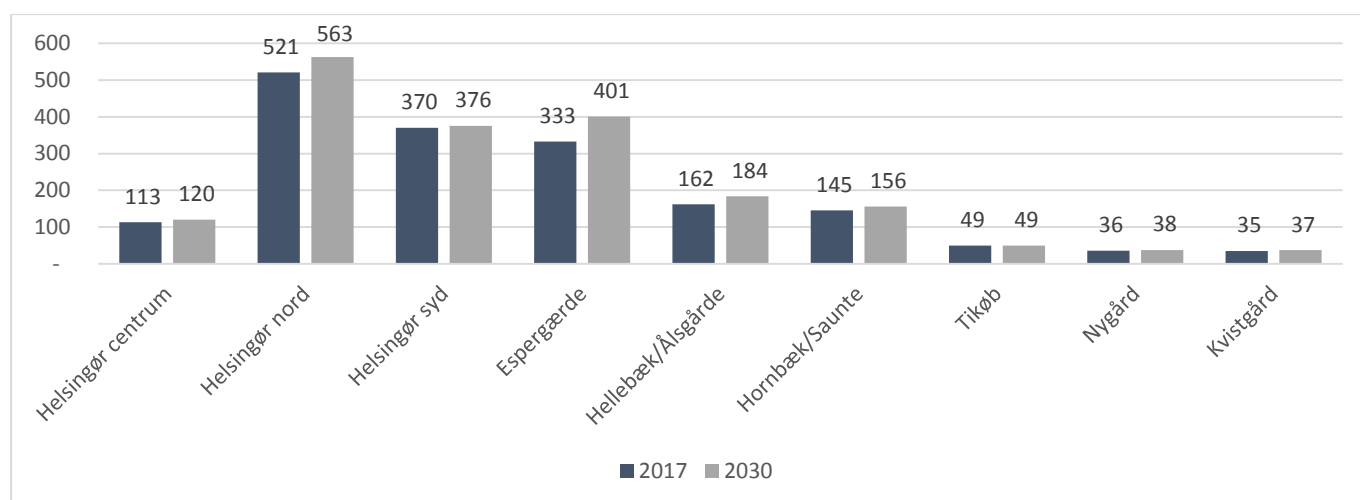
Niveauet for den gennemsnitlige husstandsindkomst i Helsingør kommune ligger på 559.000 kr., hvilket er ca. 13 % over landsgennemsnittet (ca. 493.000 kr.).

Niveauet for den gennemsnitlige husstandsstørrelse i Helsingør kommune er 2,16 personer, hvilket er på niveau med landsgennemsnittet på 2,15.

Forbrugsforhold

På baggrund af ovenstående oplysninger om befolknings- og indkomstforholdene samt ICP's specialtabeller fra Danmarks Statistiks forbrugsundersøgelser, er forbruget for 2017 og 2030 beregnet.

Dagligvareforbruget hos borgerne i de 9 hovedområder ses i figur 4.3.



Figur 4.3 Forbrug af dagligvarer (mio. kr. inkl. moms i 2017-priser)

Det samlede dagligvareforbrug var 1.765 mio. kr. i 2017 i Helsingør Kommune. Det forventes at stige med ca. 159 mio. svarende til en stigning på 9 % i perioden 2017 til 2030. Det samlede dagligvareforbrug forventes således at være ca. 1.924 mio. kr. i 2030. Stigningen i forbruget er en kombination af en generel forbrugsstigning samt den forventede stigning i befolkningstallet i kommunen.

Dagligvareforbruget i Helsingør nord er beregnet til 521 mio. kr. i 2017, hvilket forventes at stige med ca. 8 % til 563 mio. kr. i 2030.

I Helsingør centrum og Helsingør syd forventes en mindre stigning på henholdsvis 7 mio. kr. og 5 mio. kr.

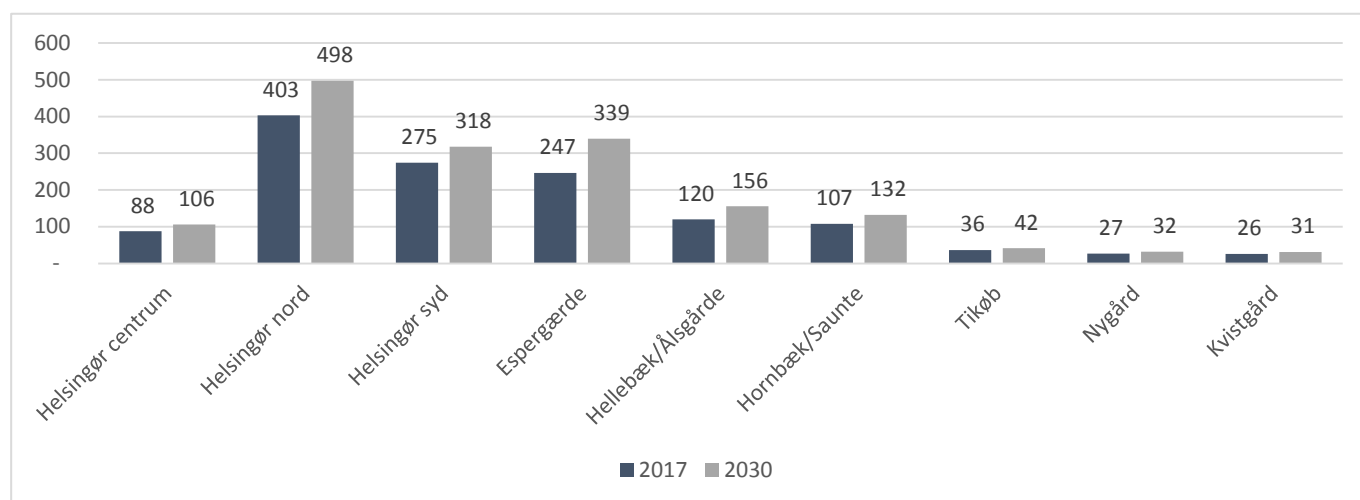
Dagligvareforbruget forventes at stige ca. 21 % i Espergærde til 401 mio. kr. i 2030.

I Hellebæk/Ålgårde forventes dagligvareforbruget at stige med 14 %, fra 162 mio. kr. i 2017 til 184 mio. kr. i 2030.

I Hornbæk/Saunte forventes dagligvareforbruget at stige med 8 %, svarende til en stigning på 11 mio. kr. fra 2017 til 2030.

I Tikøb, Nygård og Kvistgård forventes forbruget at være uændret.

Af figur 4.4 fremgår forbruget af udvalgsvarer i de 9 områder.



Figur 4.4 Forbrug af udvalgsvarer (mio. kr. inkl. moms i 2017-priser)

Forbruget af udvalgsvarer ligger på 1.328 mio. kr. i Helsingør kommune i 2017. Det forventes at stige med ca. 25 % i perioden 2017 til 2030 til 1.654 mio. kr.

I Helsingør nord forventes udvalgsvarerforbruget at stige med 23 %, svarende til en stigning på 95 mio. kr. Således vil udvalgsvarerforbruget stige fra 403 mio. kr. i 2017 til 498 mio. kr. i 2030.

I Helsingør centrum og Helsingør syd forventes en stigning på henholdsvis 19 mio. kr. og 43 mio. kr.

Således vil det samlede udvalgsvarerforbrug i Helsingør området stige med 20 % fra 765 mio. kr. i 2017 til 922 mio. Kr. i 2030.

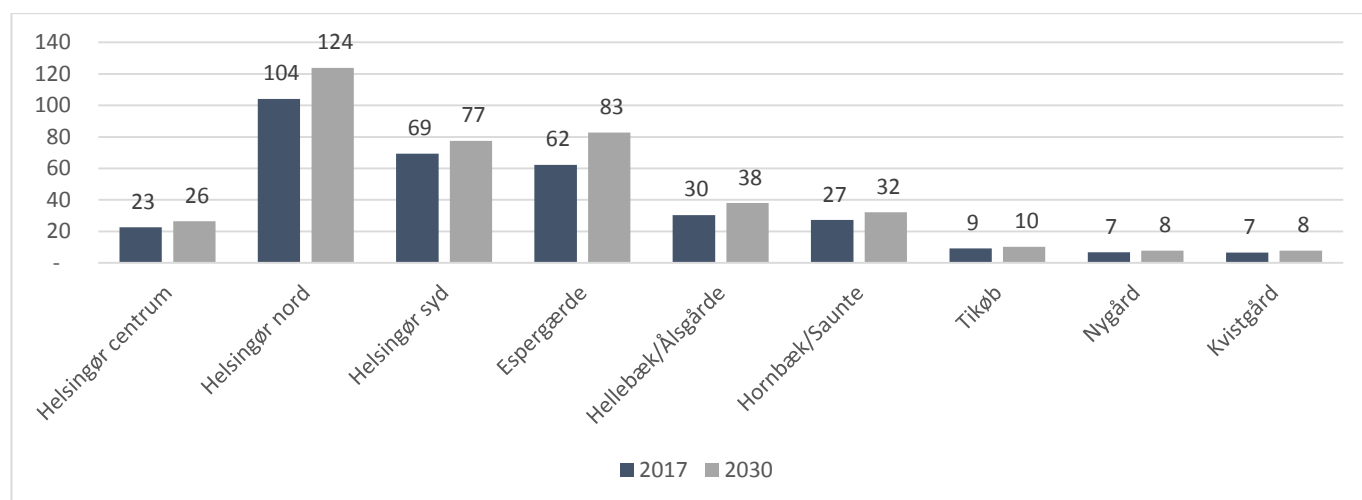
I Espergærde forventes udvalgsvarerforbruget at stige med 38 % til 339 mio. kr. i 2030.

I Hellebæk/Ålgårde forventes udvalgsvarerforbruget at stige med 30 %, svarende til en stigning på 36 mio. kr. fra 2017 til 2030.

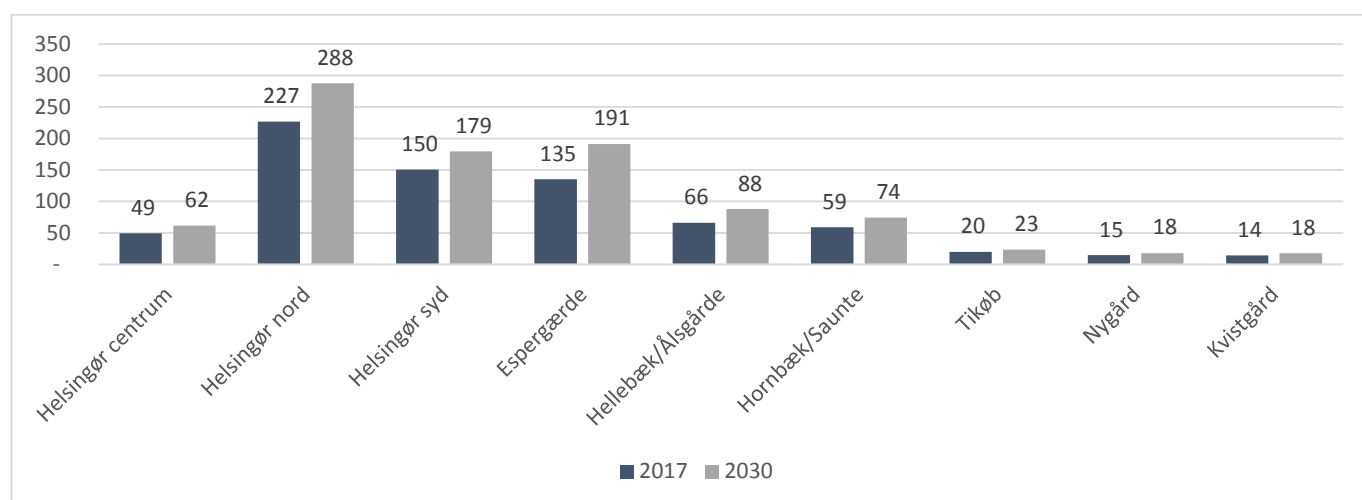
I Hornbæk/Saunte forventes udvalgsvarerforbruget at stige med 23 %, svarende til en stigning på 24 mio. kr. fra 2017 til 2030.

I Tikøb, Nygård og Kvistgård forventes udvalgsvarerforbruget at stige med 5 mio. kr. fra 2017 til 2030.

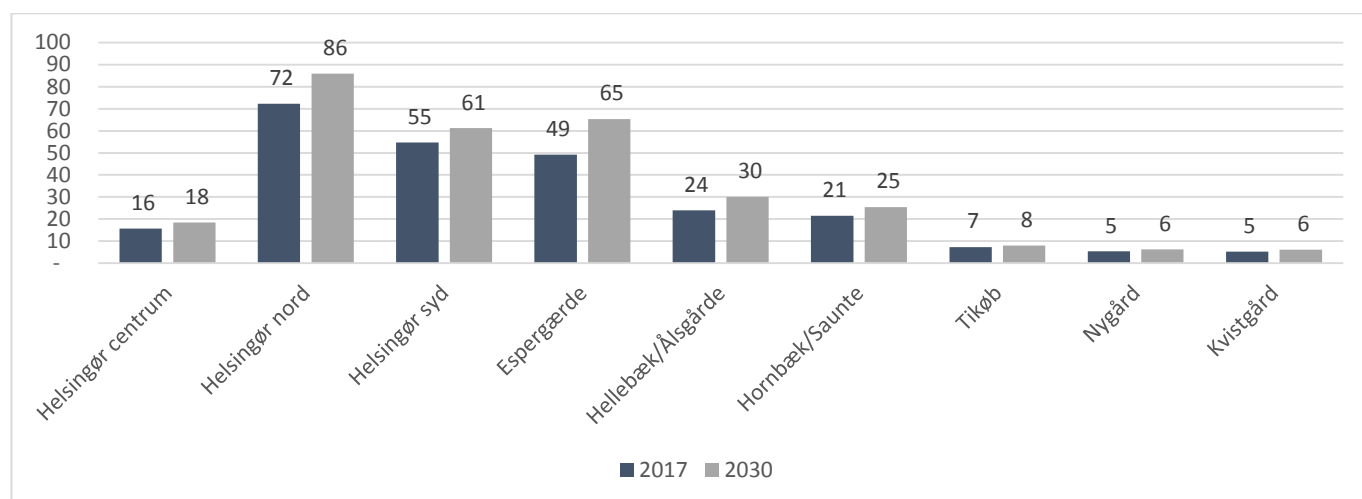
Nedenfor vises grafer med forbrugsudviklingen for de tre udvalgsvarergrupper *beklædning*, *boligudstyr* og *øvrige udvalgsvarer*. Det er således disse forbrugstal, der tilsammen udgør forbruget af udvalgsvarer vist i figur 4.4.



Figur 4.5 Forbrug af beklædning (mio. kr. inkl. moms i 2017-priser)

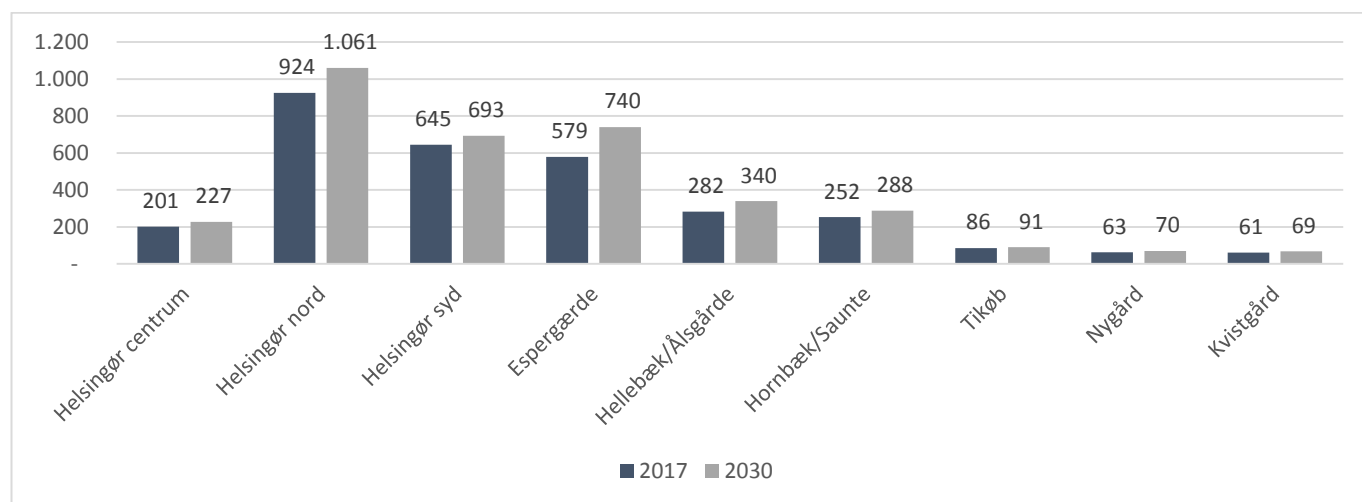


Figur 4.6 Forbrug af boligudstyr (mio. kr. inkl. moms i 2017-priser)



Figur 4.7 Forbrug af øvrige udvalgsvarer (mio. kr. inkl. moms i 2017-priser)

Afslutningsvis vises det samlede forbrug af detailhandelsvarer, dvs. daglig- og udvalgsvarer under ét, i figur 4.8.



Figur 4.8 Forbrug af detailhandelsvarer i alt (mio. kr. inkl. moms i 2017-priser)

Det samlede detailhandelsforbrug lå på knap 3,1 mia. kr. i Helsingør kommune i 2017. Det forventes at stige med ca. 13 % i perioden 2017 til 2030 til 3,5 mia. kr.

I Helsingør nord forventes det samlede detailhandelsforbrug at stige med 15 %, svarende til en stigning på 137 mio. kr.

I Helsingør centrum og Helsingør syd forventes en stigning i det samlede detailhandelsforbrug på henholdsvis 26 mio. kr. og 48 mio. kr.

Således vil det samlede detailhandelsforbrug i Helsingør området stige med 12 % fra 1.770 mio. kr. i 2017 til 1.981 mio. kr. i 2030.

I Espergærde forventes det samlede detailhandelsforbrug at stige med 28 %, svarende til en stigning på 161 mio. kr.

I Hellebæk/Ålgårde forventes det samlede detailhandelsforbrug at stige med 20 %, svarende til en stigning på 58 mio. kr. fra 2017 til 2030.

I Hornbæk/Saunte forventes detailhandelsforbrug at stige med 14 %, svarende til en stigning på 36 mio. kr. fra 2017 til 2030.

I Tikøb, Nygård og Kvistgård forventes en stigning i det samlede detailhandelsforbrug med i alt 20 mio. kr. fra 2017 til 2030.



Handelsbalancen

Ved at sætte den realiserede omsætning i butikkerne i Helsingør kommune i forhold til forbruget i kommunen fås et udtryk for dækningsgraden eller hvor stor en del af det potentielle forbrug i kommunen, der svarer til omsætningen i kommunens butikker i 2017.

Dækningsgraden afspejler således ikke, hvorledes omsætningen er sammensat af køb fra lokale forbrugere og forbrugere bosat i andre områder, men er alene udtryk for, om der er overskud eller underskud på handelsbalancen.

I det følgende er forholdet mellem omsætningen og forbruget af henholdsvis daglig- og udvalgsvarer beregnet samlet for Helsingør kommune.

Handelsbalance

I Helsingør Kommune var der på dagligvarer et forhold mellem omsætning og forbrug på 115 %, mens forholdet på udvalgsvarer var 87 %.

Det vil sige, at dagligvareomsætningen i butikkerne i Helsingør Kommune er 15 % højere end det samlede dagligvareforbrug i Helsingør. Hermed er der en del forbrugere bosat udenfor kommunen, som handler dagligvarer i butikkerne i Helsingør.

Dagligvarer købes normalt tæt på bopælen, især i takt med discountbutikernes udvidede åbningstider. Den relativ høje handelsbalance skyldes primært dagligvareomsætning fra de mange sommerhuse især i Hornbæk området samt svenskehandelen med bl.a. drikkevarer.

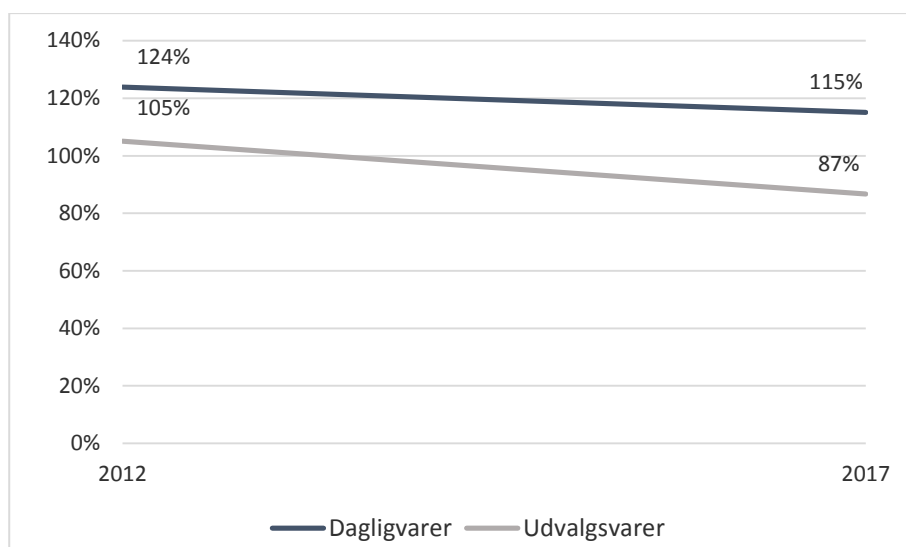
Handelsbalancen for dagligvarer er faldet fra 124 % i 2013 til 115 % i 2017. ICP vurderer, at faldet primært skyldes, at den svenske valuta er faldet med 13 %, fra en gennemsnitlig svensk kronekurs på 87 kr. i 2012 til 76 kr. i 2017, hvilket har ramt svenskerhandlen.

Omvendt er udvalgsvareomsætningen 13 % lavere end det samlede udvalgsvareforbrug i Helsingør, hvilket viser, at borgerne i Helsingør kommune får dækket en stor del af deres udvalgsvareforbrug ved køb udenfor kommunen.

Ligeledes er handelsbalancen for udvalgsvarer faldet fra 105 % i 2012 til 87 % i 2017.

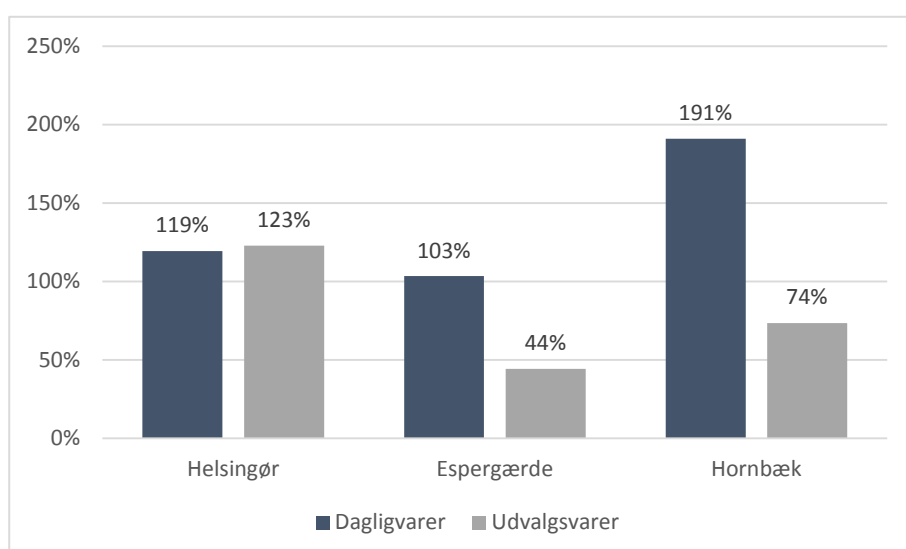
I samme periode er e-handelen steget væsentligt, hvilket har stor betydning for den fysiske detailhandel. Siden 2010 er e-handelen steget væsentligt især inden for udvalgsvarer. ICP vurderer, at e-handel i 2017 udgjorde ca. 2 % af dagligvareforbruget og ca. 20 % af udvalgsvareforbruget. Hvor det i 2010 lå på mindre end 1 % inden for dagligvarer og omkring 8 % inden for udvalgsvarer.

Derudover er forsyningen inden for udvalgsvarebutikker især boligudstyr begrænset. Bl.a. er der kun to mindre køkkenforhandlere, én mindre elektronikbutik (Euronics) inde i Helsingør bymidte og én hvidevarebutik (Skousen) i Prøvestenscentret. Både Fona og Punkt1 har endvidere lukket to butikker perioden 2012-2017.



Figur 5.1 Omsætning/forbrug i Helsingør Kommune i 2010 og 2017.

Figur 5.2 viser handelsbalancen for henholdsvis dagligvarer og udvalgsvarer i de tre områder: Helsingør, Espergærde og Hornbæk.



Figur 5.2 Omsætning/forbrug i Helsingør området, Espergærde området og Hornbæk området i 2017

I Helsingør området er handelsbalancen på dagligvarer på 119 %. Det vil sige, at omsætningen i Helsingør området er højere end borgernes forbrug i Helsingør området, som formår at tiltrække kunder fra et større opland. Handelsbalancen for udvalgsvarer er 123 %, hvilket ligeledes viser, at oplandet er større end Helsingør området.

I Espergærde området er handelsbalancen på dagligvarer på 103 %. Det vil sige, at dagligvareomsætningen er højere end forbruget i Espergærde området, således tiltrækker Espergærde Centret kunder fra et større markedsområde end blot Espergærde. Omvendt er handelsbalancen for udvalgsvarer 44 %; således køber forbrugerne i Espergærde området en hel del udvalgsvarer uden for Espergærde.

I Hornbæk området er handelsbalancen på dagligvarer 191 %, hvilket indebærer at forbrugere, der ikke er bosat i Hornbæk, handler dagligvarer i Hornbæk området heriblandt et stort antal sommerhus gæster.

I tabel 5.1 sammenlignes handelsbalancen i Helsingør kommune med handelsbalancerne i henholdsvis Hillerød kommune, Lyngby-Taarbæk kommune og København Indre by.

Tabel 5.1 Handelsbalancen for Helsingør kommune og udvalgte kommuner

	Dagligvarer	Udvalgsvarer	I alt
Helsingør kommune (2017)	115 %	87 %	103 %
Hillerød kommune (2015)	114 %	149 %	131 %
Lyngby-Taarbæk kommune (2017)	102 %	188 %	144 %
København Indre by (2013)	201 %	816 %	470 %



Helsingør bymidte og
konkurrenterne

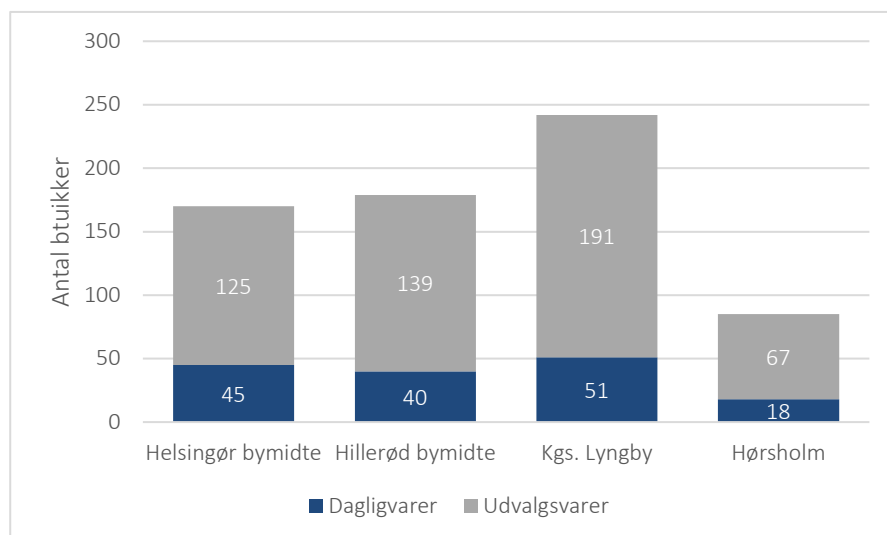
I nærværende afsnit vil detailhandelen i Helsingør bymidte blive sammenlignet med de øvrige store udbudspunkter i Nordsjælland Hillerød bymidte, Kgs. Lyngby og Hørsholm bymidte.

Antal butikker

Kgs. Lyngby er det største samlede udbudspunkt udenfor Københavns City i Hovedstadsområdet med 242 butikker, heraf er 79 % udvalgswarebutikker. Til sammenligning har Københavns City 729 butikker, heraf er 88 % udvalgswarebutikker.

Hillerød bymidte og Helsingør bymidte har nogenlunde det samme antal detailhandelsbutikker i alt. Helsingør bymidte har 170 butikker, mens Hillerød bymidte har omkring 179 butikker, men andelen af udvalgswarebutikker er lidt højere i Hillerød bymidte end i Helsingør bymidte. I Hillerød bymidte er 78 % af butikkerne udvalgswarebutikker, mens 74 % af butikkerne i Helsingør bymidte er udvalgswarebutikker.

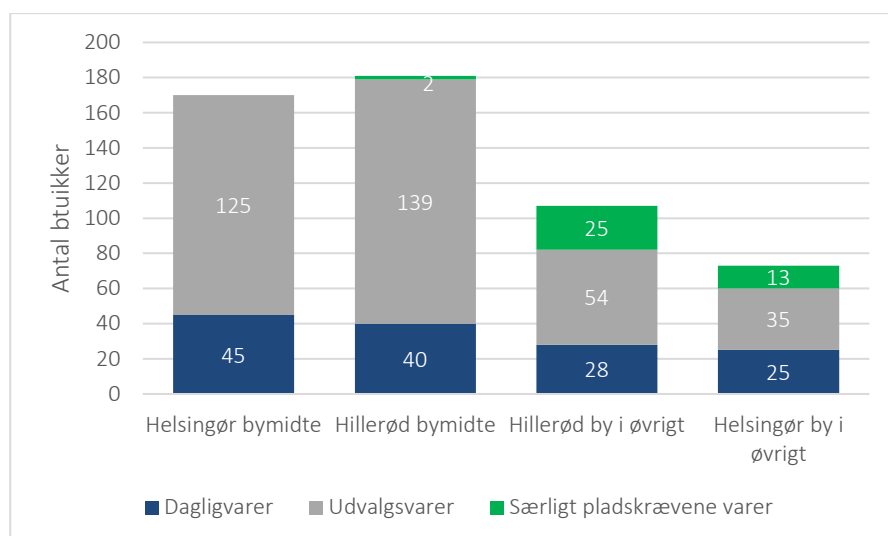
Hørsholm bymidte har i alt 85 butikker, heraf er 79 % udvalgswarebutikker.



Figur 6.1 Antal butikker i udvalgte udbudspunkter

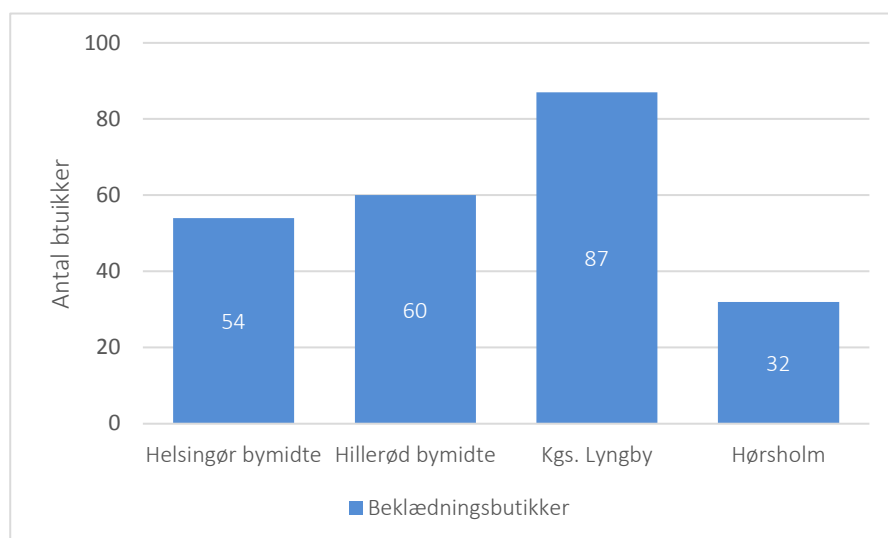
Hillerød by i øvrigt har flere butikker end Helsingør by i øvrigt. I alt har Hillerød by i øvrigt 54 udvalgswarebutikker og 25 butikker med særligt pladskrævende varer, hvorimod Helsingør by i øvrigt har 35 udvalgswarebutikker og 13 butikker med særligt pladskrævende varer.

Samlet set har Hillerød by 288 butikker incl. særligt pladskrævende butikker, mens Helsingør by har 243 butikker.



Figur 6.2 Antal butikker i Hillerød og Helsingør byer

Antallet af beklædningsbutikker har betydning for et udbudspunkts styrke, da især damebeklædningsbutikker er styrende for valget af indkøbssted. Antallet af beklædningsbutikker i Helsingør bymidte er 54, hvilket er lavere end Hillerød og Kgs. Lyngby bymidter. Hillerød bymidte har 60 beklædningsbutikker, mens Kgs. Lyngby har 87 butikker med stormagasinet Magasin. Københavns City har i alt 353 beklædningsbutikker.

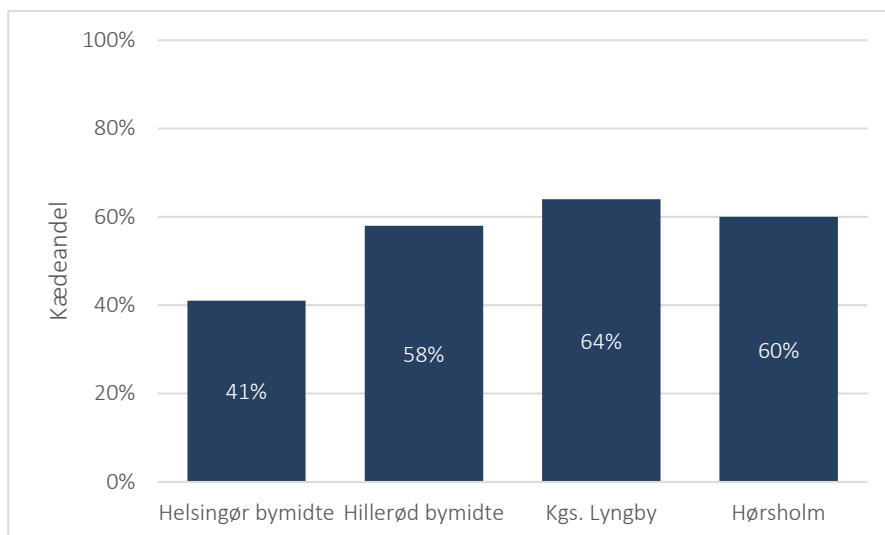


Figur 6.3 Antal beklædningsbutikker i udvalgte udbudspunkter

Kædetilknytning

Kædebutikkerne har fået en stadig større betydning for forbrugernes valg af indkøbssted. En bymidtes styrke kan således blandt andet udtrykkes i den andel af butikkerne, som enten er del af en kapitalkæde eller en frivillig kæde.

I Helsingør bymidte er kædeandelen 41 %, hvilket er relativt lavt sammenlignet med andre handelsbyer. I Hillerød bymidte er kædeandelen omkring 58 %, mens den er 64 % i Kgs. Lyngby bymidte og 60 % i Hørsholm. Kædeandelen i Københavns City er 34 %, hvilket skyldes stor en koncentration af mindre specialbutikker.

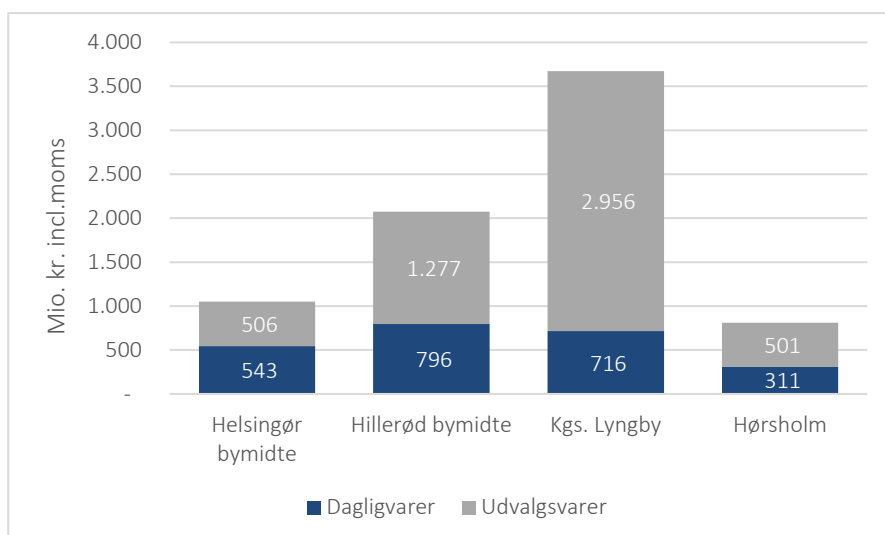


Figur 6.4 Andel af kædebutikker i udvalgte udbudspunkter

Omsætningen

Helsingør bymidte havde i 2017 en samlet omsætning på 1,05 mia. kr., hvilket er halvdelen af omsætningen i Hillerød bymidte, som har nogenlunde det samme antal butikker.

Den samlede omsætning i Hillerød bymidte var omkring 2,07 mia. kr. i 2016, mens Kgs. Lyngby havde en samlet omsætning på 3,67 mia. kr. i 2017.



Figur 6.5 Samlet detailhandelsomsætning i udbudspunkterne

Fremtidig konkurrencesituation

Generelt forventes en skærpet konkurrencesituation i detailhandelen frem til 2030. Nedenfor beskrives en række forhold, som kan påvirke den fremtidige konkurrencesituation for detailhandelen i Helsingør kommune.

I Fredensborg kommune er planlagt etablering af en ny bymidte i Kokkedal. I Kokkedal bymidte forventes etableret 30.000 m² store udvalgswarebutikker, udover det eksisterende varehus og discountbutik. Dette forventes at få betydning for detailhandelen i Helsingør.

I Hillerød arbejdes på at få etableret et aflastningsområde i forbindelse med Bauhaus og de øvrige eksisterende store udvalgswarebutikker. Der forventes en arealramme på 82.000 m², hvoraf der muliggøres en butik på op til 40.000 m².

I Hillerød bymidte er Slotsarkaderne i gang med en ombygning og mindre udvidelse med 2.500 m² detailhandel. Blandt andet får Slotsarkaderne en stor H&M på 2.000 m² med indgang fra både Slotsgade og SlotsArkaderne.

I Kgs. Lyngby styrkes Lyngby Storcenter med en ombygning af det eksisterende center, hvor der blandt andet etableres tre større ankerbutikker COS, Arket og H&M Home på 1. salen. Ombygningen forventes færdig ultimo 2018. Herudover styrkes dagligvareudbuddet i Kgs. Lyngby med etableringen af et Føtex-varehus og en discountbutik. Endvidere arbejdes der på at styrke Kgs. Lyngby med et aflastningsområde på Firskovvej med op til 67.000 m² detailhandel med store udvalgswarebutikker og særligt pladskrævende butikker.

I Farum arbejdes på en udvidelse og styrkelse af Farum Bytorv med 6.000 m² yderligere detailhandel, flere spisesteder og 80-100 nye boliger.

En del af de eksisterende udbudspunkter har løbende planer om optimeringer og udvidelser heriblandt de store regionale udbudspunkter Fisketorget og Field's.

Bilag 1

Branchefortegnelse detailhandel

Dagligvarer

- 471110 Købmænd og døgnkiosker
- 471120 Supermarkeder
- 471130 Discountforretninger
- 471900 Anden detailhandel fra ikke-specialiserede forretninger
- 472100 Frugt- og grøntforretninger
- 472200 Slagter- og viktualieforretninger
- 472300 Fiskeforretninger
- 472400 Detailhandel med brød, konditori- og sukkervarer
- 472500 Detailhandel med drikkevarer
- 472600 Tobaksforretninger
- 472900 Anden detailhandel med fødevarer i specialforretninger
- 473000 Servicestationer med kiosk
- 477300 Apoteker
- 477400 Detailhandel med medicinske og ortopædiske artikler
- 477500 Detailhandel med kosmetikvarer og produkter til personlig pleje
- 477610 Blomsterforretninger

Beklædning

475100 Detailhandel med kjolestoffer, garn, broderier mv.

477110 Tøjforretninger

477120 Babyudstys- og børnetøjsforretninger

477210 Skotøjsforretninger

477900 Forhandlere af brugt tøj

Boligudstyr

- 474100 Detailhandel med computere, ydre enheder og software
- 474200 Detailhandel med telekommunikationsudstyr
- 474300 Radio- og tv-forretninger
- 475210 Farve- og tapetforretninger
- 475300 Detailhandel med tæpper, vægbeklædning og gulvbelægning
- 475400 Detailhandel med elektriske husholdningsapparater
- 475910 Møbelforretninger
- 475920 Boligtekstilforretninger
- 475930 Detailhandel med køkkenudstyr, glas, porcelæn, bestik, vaser, lysestager mv.
- 475990 Detailhandel med møbler og belysningsartikler samt husholdningsartikler i.a.n.
- 477830 Forhandlere af gaveartikler og brugskunst
- 477840 Kunsthandel og gallerivirksomhed
- 477900 Detailhandel med brugte varer i forretninger
- 952900 Låsesmede, hvis salgslokale
- 477900 Andre forhandlere af brugte varer

Øvrige udvalgsvarer

- 453200 Detailhandel med reservedele og tilbehør til motorkøretøjer
- 475940 Forhandlere af musikinstrumenter
- 476100 Detailhandel med bøger
- 476200 Detailhandel med aviser og papirvarer
- 476300 Detailhandel med musik- og videooptagelser
- 476410 Forhandlere af sports- og campingudstyr
- 476420 Cykel- og knallertforretninger
- 476500 Detailhandel med spil og legetøj
- 477220 Lædervareforretninger
- 477630 Dyrehandel
- 477700 Detailhandel med ure, smykker og guld- og sølvvarer
- 477810 Optikere
- 477820 Fotoforretninger
- 477890 Detailhandel med andre varer i.a.n.
- 477900 Bogantikvariater
- 477900 Andre forhandlere af brugte varer

Særligt pladskrævende

- 451120 Detailhandel med personbiler, varebiler og minibusser
- 451910 Engros- og detailhandel med campingkøretøjer, små trailere mv.
- 451920 Engros- og detailhandel med lastbiler og påhængsvogne mv.
- 454000 Salg, vedligeholdelse og reparation af motorcykler og reservedele og tilbehør hertil
- 475220 Byggemarkeder og værktøjsmagasiner
- 476430 Forhandlere af lystbåde og udstyr hertil
- 477620 Planteforhandlere og havecentre
- 477890 Detailhandel med køkken og badeværelselementer

Bilag 2

Branchefortegnelse for
kundeorienterede servicefunktioner i øvrigt

1. RESTAURANTER MV.

55.10.10 Hoteller med restauranter

55.10.20 Konferencecenter og kursusejendomme

55.10.10 Hoteller uden restauranter

56.10.10 Restauranter

56.10.20 Cafeterier, pølsevogne, grillbarer

56.10.10 Selskabslokaler

56.29.00 Forsamlingshuse mv.

56.30.00 Værtshuse, bodegaer mv.

56.30.00 Diskoteker og natklubber

56.30.00 Kaffebarer

56.21.00 Catering og diner transportable

2. PENGEINSTITUTTER

53.10.00 Postvæsen

64.19.00 Pengeinstitutter

64.92.10 Realkreditinstitutter

65.12.00 Skadesforsikringsvirksomhed

68.31.10 Ejendomsmæglere

3. FRISØRER, LÆGER MV.

86.21.00 Praktiserende læger

86.21.00 Alment praktiserende læger

86.23.00 Praktiserende tandlæger

86.90.20 Fysioterapeutiske klinikker og praktiserende fysioterapeuter

86.90.40 Kiropraktorer

86.90.90 Fodplejere

86.90.90 Kuranstalter, naturlæger mv.

75.00.00 Dyr læger

96.02.10 Frisørsaloner

96.02.20 Skønheds- og hudpleje

96.04.00 Sol- og motionscentre mv.

4. BIOGRAFER MV.

59.14.00 Biografer

90.01.10 Teater- og koncertvirksomhed

93.21.00 Forlystelsesparker

91.01.10 Folkebiblioteker

91.02.00 Museer

5. ANDEN SERVICE

58.13.00 Udgivelse af dagblade med eget trykkeri

18.12.00 Bogtrykkerier og offsettrykkerier

45.20.10 Autoreparationsværksted

45.20.40 Dækservice

55.20.00 Vandrehjem

55.30.00 Campingpladser

55.20.00 Feriecentre

55.90.00 Andre faciliteter til korttidsophold

79.90.00 Turistbureauer

79.12.00 Rejsebureauer, turarrangerende

79.11.00 Rejsebureauer, billetudstedende

68.31.20 Ferieboligudlejning

79.90.00 Biludlejning

69.10.00 Advokatvirksomhed

74.20.00 Fotografer

84.11.00 Offentlig administration

84.24.00 Politiet

85.53.00 Køreskoler mv.

94.20.00 Fagforeninger

94.99.00 Andre organisationer og foreninger i øvrigt

91.04.00 Botaniske og zoologiske haver

93.11.00 Idræts- og svømmehaller

93.11.00 Andre sportsanlæg

93.12.00 Idrætsklubber

92.00.00 Lotteri og anden spillevirksomhed

96.01.20 Selvbetjeningsvaskerier mv.

96.01.20 Renserier mv.

96.03.00 Bedemænd

96.03.00 Begravelsesvæsen