

Gribskov Kommune
Team Strategi & Anlæg
Rådhusvej 3
3200 Helsingø
Att.: Mikkel Zwergius Christensen

Hillerød, d. 15. januar 2013

IDÉER OG FORSLAG TIL UDVIKLING AF DET VESTLIGE HELSINGØ

Gribskov Kommunes Byråd har d. 10. december 2012 endeligt vedtaget Udviklingsplan for Erhvervsområdet Tofte, beliggende i Helsingø vest. I forlængelse heraf indkalder Gribskov Kommune nu idéer og forslag til kommuneplanlægningen for detailhandel i det vestlige Helsingø, hvortil vi hermed fremsender vort oplæg.

Udvikling eller afvikling

I dag er der to typer af byer på landkortet. Dem der tiltrækker og udvikler, og dem der afgiver og går tilbage. I halen af finanskrisen er Urbaniseringsprocessen igen taget til, "Udkantsdanmark" breder sig med hast år for år, og der sker en så stærk udvikling af de store byer, at det bliver sværere og sværere for de mindre byer at kunne gøre sig tilstrækkeligt attraktive til at opretholde beskatningsgrundlaget, forbedre uddannelsesniveaue, forbedre væksten, reducere ledigheden mv.

Har Gribskov Kommune et erhvervmæssigt potentiale?

Til brug for udarbejdelse af ovennævnte Udviklingsplan, er som dokumentationsgrundlag blevet udarbejdet analysen Screening af Udviklings- og Anvendelsesmulighederne for erhvervsområdet ved Tofte. Formålet med analysen er netop, at sætte fokus på Gribskov Kommunes erhvervs karakteristika og eksisterende styrkepositioner med betydning for de fremtidige udviklingsmuligheder af erhvervsområdet og erhvervslivet i Gribskov Kommune generelt. Analysen er udarbejdet af COWI på vegne af Gribskov Kommune, og med afsæt i viden om den lokale befolkningsudvikling, erhvervsdemografi, arbejdsstyrke mv.

Med henblik på, at kunne klarlægge de fremtidige udviklingsmuligheder og kunne anbefale en strategi for realisering af denne udvikling, redegør ovennævnte analyse bl.a. for hvilke parametre der typisk ligger til grund for virksomhedernes valg, inden for forskellige brancher, når de træffer beslutning om virksomhedens fremtidige placering. Analysen viser, at industrivirksomheder, der omfatter alt fra traditionelle produktionsvirksomheder og virksomheder inden for high-tech og distribution/lager, generelt prioriterer

”rammebetingelser, tilgængelighed og lave omkostninger” højest når de træffer beslutning om virksomhedens fremtidige placering. ”Rammebetingelser” er defineret som bl.a. nærhed til medarbejdere, rekrutteringsgrundlag for nye medarbejdere, klyngedannelse, imens ”tilgængelighed” omfatter nærhed til motorvej, offentlig transport mv. For industri-virksomheder inden for high-tech er det særligt adgang til et godt rekrutteringsgrundlag og eksisterende medarbejdere der prioriteres højt. I vurderingen af det samlede omkostningsniveau er fravalg af dækningsafgift, forholdsvis lave grundpriser og mulighed for begrænsede modningsomkostninger væsentlige forhold.

Krav til ejendommen har den næststørste betydning for lokalisering af industrivirksomheder efter rammebetingelser/tilgængelighed. Her er det en blanding af fleksible anvendelsesmuligheder og muligheden for effektiv arealudnyttelse som prioriteres højt.

Analysen redegør for, at Gribskov Kommune er kendetegnet ved at have en stor andel af indbyggere med en erhvervsuddannelse bag sig sammenlignet med omkringliggende kommuner. Erhvervsuddannelse er bl.a. uddannelse inden for produktionserhverv, og analysen konkluderer derfor, at der i Gribskov Kommune er god adgang til at kunne rekruttere kvalificerede ansatte til produktionserhverv, og at dette er en særlig styrkeposition for kommunen. Analysen redegør i øvrigt for, at der også er en vis indpendling af arbejdskraft til kommunen, og konkluderer på baggrund af indpendlingsanalyser, at erhvervs mulighederne i Helsingør ikke er begrænset til den lokale arbejdskraft, men at nye virksomheder i området i et vist omfang også har mulighed for at tiltrække arbejdskraft med de rigtige kompetencer fra et større opland, rækkende helt til København med forstæder.

Analysen fremhæver i øvrigt, at det er vigtigt for produktionsvirksomheder at etablere sig nær et godt udbud af produktionsarbejdskraft, idet timelønnede i produktionserhverv ofte er mindre mobile end de højtuddannede funktionærer. Det vides, at netop adgang til stabil arbejdskraft inden for produktionserhverv har været væsentligt for de store medicinal- og farmavirksomheders beslutning om at placere sig i Hillerød.

Helsingør beliggenhed tæt på Hillerød giver forholdsvis god tilgængelighed til motorvej, hvilket jf. ovenfor, har stor betydning for mange produktionsvirksomheder, ligesom analysen nævner at de store produktionsvirksomheder med en høj grad af internationalisering foretrækker en beliggenhed i større erhvervsområder med flere størrelsesmæssigt sammenlignelige virksomheder.

I analysen fremhæver Cowi, at Hillerød igennem de seneste 10 år har oparbejdet en særlig styrkeposition inden for medicinal- og pharmaindustri, og derfor konkluderer Cowi i analysen udarbejdet for Gribskov Kommune, at pga. gode rammebetingelser som fx et godt rekrutteringsgrundlag, lave etablerings- og driftsomkostninger, samt den korte afstand fra Hillerød til Tofte erhvervsområde, betyder det, at den store koncentration af virksomheder i nærområdet (Hillerød), kan skabe nogle ”spin-off” effekter i Tofte erhvervsområde. Det gælder

fx i forhold til at virksomhederne i Helsingør kan servicere eller fungerer som underleverandører til virksomhederne i Hillerød.

Der synes, at være et stort uudnyttet potentiale i Helsingør og Tofte, og derfor opsummeres analysen med bl.a. en anbefaling af, at der skal skabes mulighed for, at en mellemstor produktionsvirksomhed kommende "udefra" kan integreres hensigtsmæssigt i området uden at svække udviklingsmulighederne for de eksisterende virksomheder. Skabelsen af et attraktivt erhvervsområde for nye "udefra" kommende virksomheder fordrer et samarbejde mellem de største lodsejere af området, der har et uudnyttet grundareal på et sted mellem 120.000-150.000 m².

Udviklingsplanens begrænsede bidrag

Den netop vedtaget Udviklingsplan for Erhvervsområde Tofte angiver nogle lovende rammer for udviklingen af erhvervsområdet. Rammer der forekommer at være både rummelige og fleksible samt, i nødvendig udstrækning, så stramme at der kan sikres en høj kvalitet af området. En høj kvalitet i områdets fremtræden er nødvendig, dels med henblik på at tiltrække nye virksomheder, dels for at fastholde og udvikle de eksisterende virksomheder og funktioner.

Toftes trafikale beliggenhed er god, med sin nemme adgang til Helsingørvej og Kildevej og dermed adgangen til det øvrige Nordsjælland og det overordnede vejnet til blandt andet København. Den trafikale gode beliggenhed har stor betydning for tilgængeligheden fra et stort arbejdskraft- og kundeopland. Udviklingsplanen angiver forslag til ny vejstruktur, særligt til de ubebyggede arealer ved Bomose Allé, som kan sikre optimale adgangsforhold, trafikafvikling og synlighed for virksomhederne.

Men Udviklingsplanen har også slået tonen an for en udvikling af bydelen Helsingør Vest. Tofte Erhverv en del af det vestlige Helsingør og kan med en realisering af udviklingsplanen blive integreret i denne bydel, der med sine planer for boligudvikling, ikke mindst udviklingen af Tofteskolens arealer, har et virkeligt stort potentiale.

Set under et indebærer Toftes udvikling muligheder for etablering af et stort antal arbejdspladser og boliger. For at sikre en succesfuld udvikling, er en udviklingsplan med åbenlyse kvaliteter imidlertid ikke i sig selv tilstrækkeligt.

Dagligvarebutik ifølge Planlovens bestemmelser

Såvel erhvervsudviklingen som boligudviklingen må forudsætte, at der i området er en tilfredsstillende dækning med daglig service.

Planlovens detailhandelsbestemmelser har bl.a. til formål at sikre en lokal forsyning med dagligvarer, og dermed mindske transporten i forbindelse med indkøb. Der kan ifølge planloven udlægges arealer til butikformål i et lokalcenter, som alene betjener en begrænset

del af en by eller en bydel, en landsby, et sommerhusområde eller lignende. Butikken i et lokalcenter må maksimalt være 1.000 m².

Med udgangspunkt i den eksisterende detailhandelsstruktur i Helsingø, med en forholdsvis centraliseret butikslokalisering for både udvalgs- og dagligvarer, vil et øget udbud i Tofte bidrage væsentligt til områdets attraktion og evne til at tiltrække nye og fastholde eksisterende virksomheder.

Med placeringen af en dagligvareenhed, til områdets daglige forsyning, centralt placeret i området, vil Tofte kunne tilbyde indkøbsmuligheder af daglige fornødenheder for områdets ansatte og kunder. Herved fastholdes en omsætning i Helsingø, som ellers, for en dels vedkommende, ville blive lagt i den anden ende af en transportrute, fx i nærheden af den ansattes hjem. Herudover vil en dagligvareenhed, med denne beliggenhed, have mulighed for at fungere som nærbutik for de, der bor og de mange, der i fremtiden kommer til at bo, inden for gangafstand eller en kort cykeltur fra butikken. Alternativet en længere cykel- eller biltur til det centrale Helsingø.

Tidligere detailhandelsanalyser udarbejdet af Institut for Centerplanlægning i henholdsvis 2008 og 2010 dokumenterer netop, at der i det helt nære oplandsområde, omfattende Skærød, Toftevangen, Toftemarken m.v. er et forbrugsgrundlag for at etablere en ny dagligvarebutik på Skovgårdsvej 23, og det konkluderes, at den ikke vil være en væsentlig konkurrent til bymidtens dagligvareudbud. Analysen tager både højde for den nye dagligvarebutik i Ramløse og butikken på "Fiat-grunden".

Dagligvarebutikkens placering

For at udnytte tilstedeværelsen af en dagligvarebutiks fulde potentiale, som ud over fx at styrke/fastholde udbuddet af særligt pladskrævende varegrupper i kommunen, at kunne betjene eksisterende og nye virksomheders ansatte, at lette hverdagsindkøbet for nærområdets beboere, at understøtte boligudviklingen i det vestlige Helsingø, så vil en placering ved Center MidtNord, på ejendommens nordøstlige hjørne, kunne bidrage til en modning og udvikling af Tofte erhvervsområde, herunder særligt de godt ca. 120.000-150.000 m² uudnyttede erhvervsjord ved Bomose Alle, hvoraf vi ejer de ca. 50.000 m².

Udviklingsplanen har foreslået en ny mere direkte og attraktiv adgangsvej til erhvervsjorden på Bomose Alle, anlagt ind over den nordlige del af ejendommen for Center MidtNord. En dagligvarebutiks mere præcise placering på ejendommen vil naturligvis blive tilpasset efter nærmere dialog med naboen og kommunen og i overensstemmelse med Udviklingsplanens principper for vejadgang, beplantning mv. Det bør samtidigt nævnes, at såfremt der ikke bliver mulighed for at etablere en dagligvarebutik på vores ejendom, får vi desværre ikke mulighed for at deltage i etablering af den nye adgangsvej, idet vi i så fald bliver nødt til at sikre størst mulig alternativ anvendelse af hovedejendommen, herunder størst muligt grundareal til parkering, oplag, indhegning mv.

Langsigtet samarbejde om udvikling af Tofte erhvervsområde

Med baggrund i ovenstående beskrivelse foreslår Ejendomsaktieselskabet Skovgårdsvej 23 et langsigtet samarbejde med Gribskov Kommune om udvikling af Tofte erhvervsområde.

En samarbejdsmodel af denne karakter vil kunne indeholde en række udviklingstrin, hvoraf Ejendomsaktieselskabet Skovgårdsvej 23 allerede nu kan tiltræde flere af disse trin som konkrete forslag og aktivitetsplaner, mens andre senere trin vil fremstå som visioner og hensigtsklæringer i overensstemmelse med Udviklingsplanens intentioner og visioner.

Trin 1. Tilladelse til etablering af dagligvarebutik

Ejendomsaktieselskabet Skovgårdsvej 23 foreslår at selskabet opnår tilladelse til etablering af en dagligvarebutik på 1000 m² i eller i forbindelse med selskabets eksisterende bygning på skovgårdsvej 23. Selskabet tilbyder at udarbejde projektlokalplan.

Trin 2. Ny vejføring

Såfremt tilladelsen under trin 1 opnås, er Ejendomsaktieselskabet Skovgårdsvej 23 indstillet på at tiltræde en nærmere aftale om inkludering af det nødvendige jordareal til gennemførelse af ny vejføring langs selskabets eksisterende bygning frem til de bagvedliggende jordarealer.

Trin 3. Yderligere erhvervsaktivitet på selskabets grundareal.

I forlængelse af en succesfuld gennemførelse af Trin 1 og Trin 2, jf. ovenstående, tilkendegiver Ejendomsaktieselskabet Skovgårdsvej 23 at selskabet straks vil genoptage tidligere konkrete forhandlinger om etablering af en drive-in baseret fastfood restaurant og/eller benzinstation på området samt endvidere intensivere udlejningsbestræbelserne mod andre butikskæder indenfor området særligt pladskrævende varegrupper. Disse aktiviteter iværksættes med det klare formål hurtigst muligt at udvide erhvervsaktiviteten på den eksisterende ejendom og dermed skabe den dynamik og vækst på området, som er nødvendig for at udvikle Tofte til et attraktivt erhvervsområde på både kort og lang sigt.

Trin 4. Udvikling af Bomosegrundene.

I yderligere fortsættelse af ovenstående trin i en samarbejdsmodel, kan Ejendomsaktieselskabet Skovgårdsvej 23 efter nærmere aftale med Gribskov Kommune tilbyde at deltage i et projektarbejde, der skal afdække mulighederne for at tiltrække nye større virksomheder til såvel selskabets som kommunens tilstødene jordarealer for sikring af den langsigtede vækst af Helsinges erhvervsliv. Et sådant projektarbejde vil fx skulle indeholde en identifikation af de katalysatorfunktioner, der kan være drivere for områdets erhvervsmæssige udvikling, samt en egentlig implementeringsplan. Såfremt Gribskov Kommune måtte formulere et krav om en option på køb af selskabets grundareal, som en integreret del af en større samarbejdsaftale, vil selskabet positivt overveje dette.

På baggrund af en for os presserende tidsplan skal vi med udgangspunkt i ovenstående oplæg anmode om, at det beslattes at igangsætte lokalplanarbejdet for en mindre dagligvarebutik på vor ejendom Skovgårdsvej 23, på de førstkommende udvalgmøder i februar.

Med venlig hilsen

på vegne af

Ejendomsaktieselskabet Skovgårdsvej 23


Jesper Steen Lorentzen
adm.dir., Frederiksborg Gruppen