



**HÖGANÄS KOMMUN**

## ***HANDELSUTREDNING***

### ***Höganäs kommun***



Antagen av kommunfullmäktige 2010-04-22

## **Innehåll:**

|   |        |
|---|--------|
| Sammanfattning                                    | sid 3  |
| Inledning   | sid 4  |
| Vision och mål för handelns utveckling i kommunen | sid 4  |
| Framtidens behov av detaljhandelsutbud            | sid 6  |
| Lokalt utbud                                      | sid 8  |
| Lokalisering av dagens handel                     | sid 9  |
| Centrum -City                                     | sid 9  |
| Höganäs Design Outlet                             | sid 11 |
| Övriga tätorter                                   | sid 13 |
| Behov av handel                                   | sid 13 |
| Tillkommande alternativa lokaliseringar av handel | sid 14 |
| Planering   | sid 17 |
| Lokaliseringsprinciper                            | sid 17 |
| Tillgänglighet till handel                        | sid 17 |
| Inomkommunala konkurrensförhållanden              | sid 18 |
| Mellankommunala konkurrensförhållanden            | sid 19 |
| Hållbarhetsaspekter                               | sid 20 |
| Miljömål  | sid 20 |
| Uppföljning                                       | sid 21 |

## Sammanfattning

Höganäs kommun arbetar för närvarande med både nya detaljplaner och ändringar av detaljplaner, som berör handel. Denna handelsutredning tar sin utgångspunkt i den nuvarande situationen och i den vision för handeln år 2015 som arbetats fram i den s.k. citygruppen som består av företrädare för handel, fastighetsägare och kommun.

Citygruppen som också är styrgrupp för den nyinrättade tjänsten som cityutvecklare arbetar för att stärka handeln i Höganäs. Ett sätt att mäta handeln på är genom handelsindex, ett handelsindex anger för en varugrupp och ett geografiskt område hur stor andel av denna varugrupp som invånarna i området köper inom områdets gränser. Ett handelsindex på 100 visar statistiskt att invånarna inom området köper allt av denna varugrupp lokalt.

Höganäs kommun har ett lågt handelsindex för sällanköpsvaror. Index är bara 26. För dagligvaror är index idag 112, men var för cirka tio år sedan också lågt. Genomförda nyetableringar och förändringar inom livsmedelshandeln har sedan millennieskiftet medfört att index för dagligvaror förbättrats.

Under de senaste åren har Höganäs kommun, tillsammans med handeln och fastighetsägarna, arbetat målinriktat för att också handelsindex för sällanköpsvaror skall öka. Föreslagna förändringar i detaljplaneringen medger att handeln kan stärkas i Höganäs. Det har konstaterats, i samband med etablering av handelscentra i grannkommuner, att centrumhandeln i nordvästra Skånes tätorter behöver stärkas för att uthålligt matcha den konkurrensen. Föreslagna förändringar inom Höganäs kommun stärker handeln i Höganäs på ett uthålligt sätt.

Höganäs kommun har valt att istället för en handelspolicy låta handelsutredningar utgöra levande strategidokument för Höganäs kommun i handelsfrågor. Denna handelsutredning för Höganäs kommun är strukturerat på det sätt, som Länsstyrelsen rekommenderar för handelspolicys enligt projektet ”Handla Rätt”.

Utredningen har utförts av näringslivssekreterare Peter Nyström, kommunkansliet, Höganäs kommun i samverkan med Jenni Wehrmann, planarkitekt, planavdelningen, Höganäs kommun

## **Inledning**

*Denna handelsutredning för Höganäs kommun behandlar den aktuella situationen i kommunen 2009, med blickar framåt kopplade till den Vision 2015 för Handelsplats Höganäs som handel, kommun och fastighetsägare enats om.*

*Höganäs kommun beslutade anta denna handelsutredning 2010-04-22*

*Handel, kommun och fastighetsägare samverkar i en Citygrupp där denna utredning också förankrats (2009-09-07). Företrädare för alla lokalt verksamma företagarorganisationer utgör tillsammans med kommunstyrelsens presidium en näringslivskommitté i Höganäs kommun. Näringslivskommittén har också ställt sig bakom utredningen (2009-09-11)*

*Höganäs kommun har valt att istället för en formell handelspolicy ha ett levande strategidokument, i form av handelsutredningar som aktualiseras när förändringar sker som inte har förutsetts i denna handelsutredning. På detta sätt kan aktuella skeenden och faktorer beaktas. Generellt sett sker stora förändringar just nu både vad gäller köpbeteenden och handelskoncept. En levande och aktuell handelsutredning kan ta upp dessa förändringars konsekvenser för den lokala handeln.*

*Denna handelsutredning är framtagen på grund av att flera planer och förändringar för handel är aktuella. På Tjörrods verksamhetsområde (Höganäs Design Outlet) är en ny detaljplan föreslagen.*

## **Vision och mål för handels utveckling i kommunen**

Höganäs kommun och sammanslutningarna Höganäs Fastighetsägargrupp och Köpstaden Höganäs har gemensamt bildat en utvecklingsgrupp för handeln i Höganäs, gruppen kallas Citygruppen. De samverkande parterna har ett gemensamt intresse i att handeln utvecklas. Genom eget arbete, förstärkt med experthjälp, har Citygruppen under senare år drivit ett projekt som tagit fram en vision för hur Handelsplats Höganäs kan se ut år 2015. Den visionen tillsammans med råd från Länsstyrelsens utredning ”Handla Rätt” har legat till grund för denna handelsutredning. Utredningen ger riktlinjer och argument för nyetableringar och balans mellan handeln i centrala Höganäs, på Höganäs Design Outlet-området, i övriga delar av kommunen och gentemot handel i grannkommuner i regionen.

De viktigaste ståndpunkterna i visionen för Handelsplats Höganäs 2015 är följande:

### **V i s i o n e n för kommunens handel**

Visionen är att 2015 skall antalet butiker ha ökat liksom besöksfrekvens och medelinköp.

Visionen är också att det skall finnas en god täckning av dagligvaruhandel över kommunens yta.

Höganäs skall om fem år ha utvecklats till en attraktiv och modern handelsplats med utbud anpassat till dagens konsumenter. Köpmansgatan-Storgatan är fortfarande navet i Handelsplats Höganäs som utvecklats till en ”one-stop-shopping”-destination med ett brett utbud inom följande butikskategorier:

|                |              |
|----------------|--------------|
| Livsmedel      | Stormarknad  |
| Specialbutiker | Outlethandel |

Handelsplats Höganäs har också utvecklats inom följande områden vilket medfört en höjning av handelsindex för sällanköpsvaror.

Handelsplats Höganäs har blivit bättre på att attrahera sina tre målgrupper, de boende i staden Höganäs, de boende i övriga kommunen och turister/besökare.

Som varumärke har Höganäs ompositionerats till att bli en mötesplats med ny attraktivitet genom förtätning och modernisering i stadskärnan med anknytning till bad, hamn och hav.

Samarbetet handlare-fastighetsägare-kommun har fördjupats och samverkan samt dessa tre intressenters enskilda satsningar har bidragit till visionens måluppfyllelse

Denna utredning är ett verktyg i arbetet med ett förverkligande av visionens målbild. De senaste årens diskussioner i Citygruppen har redan gett konkreta resultat i form av en samsyn. En negativ trend har brutits. Handlarorganisationen Köpstaden Höganäs har anställt en cityutvecklare. Citygruppen utgör styrgrupp för cityutvecklaren. Fortsatt systematiskt arbete ska förstärka en positiv spiral.

## Framtidens behov av detaljhandelsutbud

I Höganäs kommun är handelsindex för dagligvaror 112 och för sällanköpsvaror 26. Som en jämförelse är motsvarande index för Helsingborgs kommun 92 respektive 150.

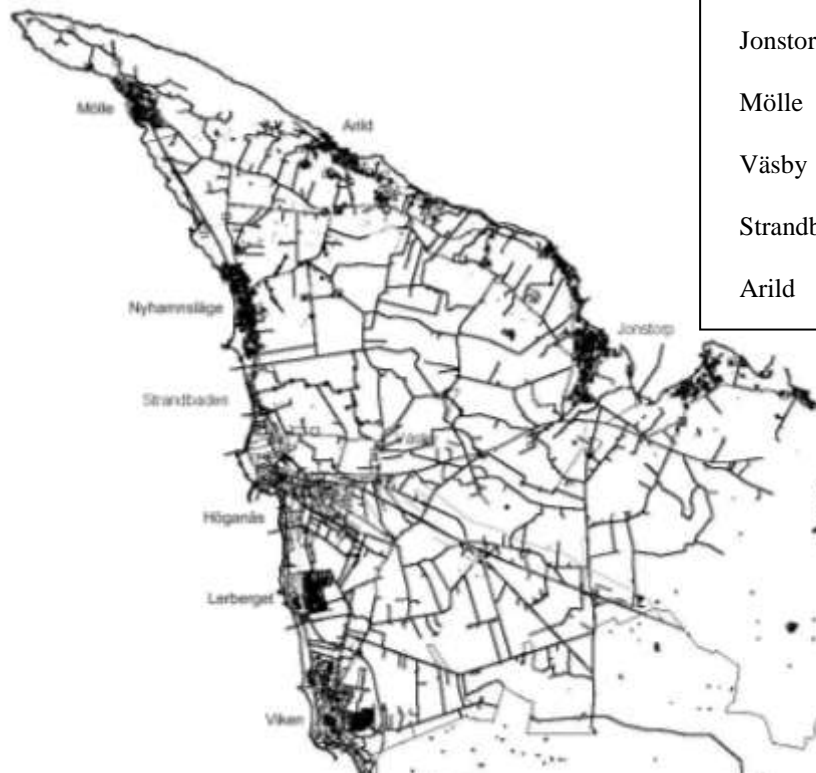
Det är som tidigare nämnts en uttalad vision och målsättning att arbeta för förbättrade handelsindex. Tillskott av nya ytor för sällanköpshandel är ett medel. Med nya detaljplaner för handel samt ett breddat utbud av varor fås en uthållig utveckling. Invånare i kommunen måste då inte företa sig onödiga resor för att handla de varor man behöver. Även för den sociala hållbarheten är det av betydelse att invånarna kan få ett komplett varuutbud på hemmaplan och inte behöver resa till en annan kommun, liksom att de flesta kan ha dagligvaruutbudet på gång- och cykelavstånd. Målet är att handelsindex för båda kategorierna ligger över 100. Handelsindex 100 innebär, per definition, att alla invånare köper alla sina varor inom kommunens gränser. I en kommun med turism och framstående besöksmål är det naturligt att index ligger över 100.

Höganäs kommun växer och invånarantalet har ökat i flera orter vilket reser nya krav på tillgång till handel inom bekvämt avstånd.



*Korta avstånd mellan Höganäs centrum (1), stormarknad (2) och Höganäs Design Outlet (3)*

| Invånarantal | 2009 (kv.2) |
|--------------|-------------|
| Höganäs      | 8462        |
| Viken        | 4093        |
| Lerberget    | 2681        |
| Nyhamnsläge  | 1831        |
| Jonstorp     | 1817        |
| Mölle        | 732         |
| Väsby        | 431         |
| Strandbaden  | 412         |
| Arild        | 302         |



### *Kommunöversikt*

Kommunens befolkning utgör huvudmålgruppen och deras köptrohet är en förutsättning för handeln. Höganäs kommun har uppsatta mål om att befolkningen i kommunen skall ha ökat till 25.500 invånare 2015 och att invånarantalet i Höganäs stad till samma år skall ha nått 10.000 invånare. För en uthållig utveckling av handeln är det önskvärt att så stor del som möjligt av invånarnas konsumtion sker inom kommunen. Konsumtionen kan indelas i vardagsvaruinköp, sällanköpshandel och shopping. Shopping är en ökande fritidssysselsättning, som på sitt sätt kan inordnas under upplevelseindustri.

Höganäs kommun är omgiven fyra stora shoppingresmål, som kan nås inom en halvtimmes bilresa:

Ängelholms centrum

Hyllinge köpcentrum

Väla köpcentrum

Helsingborgs centrum

Höganäs invånare kommer alltid att göra en del av sina inköp på dessa och andra shoppingresmål. Handelsplats Höganäs måste dock delta i konkurrensen och arbeta för att uppnå ett utbud och en attraktivitet som lockar att shoppa i Höganäs.

Höganäs kommun är ett turistmål med många besökare. Kullaberg och keramikbygden, med både öppna verkstäder och försäljning av keramik är de stora traditionella resmålen. Sommarbefolkningen är 20 -50% större än vinterbefolkningen (nattbefolkning respektive dagbefolkning)

Nya bostäder har skapats i Höganäs stad, liksom på andra ställen runt om i kommunen. Höganäs kommun har också satsat på en modernisering av Höganäs Centrum, genom projekt som ”från-torg-till-torg” och nu senast en omgestaltning av Köpmansgatan. En påbörjad omstrukturering av hamnområdet kommer ytterligare att förstärka både attraktion och sambandet stad-hav. För att behålla och förstärka bilden av Höganäs som keramikbygdens naturliga centrum kommer ett keramiskt centrum att skapas. Det keramiska centrumet kommer att ligga på Höganäs Design Outlet-området men tanken är att både keramikerna runt om i kommunen och utbudet i centrala Höganäs kan dra nytta av detta nya ”nav” för keramikbygden.

Utvecklingen drivs av Höganäs kommun i samverkan med invånare och lokala aktörer. Höganäs kommun har t.ex. inbjudit allmänhet och näringsliv till att antal dialogmöten om fördjupning av översiktsplanen. På de möten som hade verksamhetsområden och handel som teman gavs några tydliga önskemål. Ett var att centrum definitionsmässigt sträcker sig från Triangelplatsen till Sundstorget. Ett annat var att handelsområdet på Tjörred gärna kan växa, men att det skall ske organiskt och inte på citys bekostnad och att det tillkommande utbudet/butikerna skall ha outlet/design som tema. Det arbete som, efter dialogmötena, har följt i projektgruppen för utveckling av handelsplats Höganäs (handel-fastighetsägare-kommun) har utvecklat ståndpunkterna

## **Lokalt utbud**

Ambitionen är att man skall kunna handla ”allt” man behöver på hemmaplan. Förutom i Höganäs så är tätorterna Lerberget, Viken, Nyhamnsläge och Jonstorp så stora att man här bör kunna finna ett bra utbud av dagligvaror. Lerbergets läge, direkt angränsande till Höganäs stad, gör att tätortens butiker finns inom räckhåll. I Höganäs finns det redan ett brett utbud av både dagligvaror och sällanköps-handel.



# Lokalisering av dagens handel

## 1. Centrum - City

Handeln i Höganäs centrum är koncentrerad till Storgatan och Köpmansgatan, från Triangelplatsen till Sundstorget, med vissa utvikningar runt detta stråk. I samråd med invånare och handlare omdefinierades centrum i början på 2000-talet till denna definition, tidigare hade Höganäs ett ännu mera utsträckt centrum från-torg-till-torg (Gruvtorget-Sundstorget, från Övre till Nedre). Förutom butikerna längs Köpmansgatan och nyss nämnda del av Storgatan ingår också butikerna runt Kyrkplatsen samt vid Centralgatans anslutning till Triangelplatsen i det som definieras som centrum. I direkt anslutning till centrum finns också stormarknaden City-Gross vid väg 112 och det växande shopping- och upplevelseutbudet i Höganäs Hamn, även Bruksgatan som leder upp mot Höganäs Design Outlet-området har fått en renässans genom att några nya butiker öppnats.



*Storgatan väster om rondellen Triangelplatsen*



*Bruksgatan med en del butiker och verkstäder binder samman centrum med Höganäs Design Outlet*

Genom greppet att omdefiniera centrum blev förutsättningar bättre för att fylla detta nydefinierade centrum med en koncentration av butiker. Butikslokaler på Övre har gjorts om till restauranger och bostäder och butiker har flyttat från Övre till Centrum, en process som fortgår.



*Nya butikslokaler vid Centralgatan nära Triangelplatsen och handelsstråket Storgatan*

I centrum finns det bara enstaka vakanser och i flera nybyggnadsprojekt planeras tillkommande butiksytor. Under senare år har ett tiotal nya butiksetableringar skett i centrum som sakta men säkert genomgår en modernisering. Flera intressenter har hört av sig och avser etablera sig när rätt lokaler finns tillgängliga. Höganäs centrum har alla möjligheter att få ett intressant butiksutbud för upplevelsehandel, där man lämnar bilen och strosar runt. Köpmansgatan har genomgått en förvandling etappvis de senaste åren. Tidigare var Köpmansgatan en vanlig dubbelriktad gata, nu är den enkelriktad, byggd i ett plan med genomtänkta detaljer och möbleringszoner. Omgestaltningen har planerats i nära samverkan mellan kommun, handel och fastighetsägare. Det är väl tillgodosett med parkeringsplatser i anslutning till centrum vilket är en förutsättning för utvecklingen.



*Köpmansgatan efter förvandlingen*

**Höganäs centrum**, enligt ovanstående definition har idag (juli 2009):

**58 butiker och en total butiksyta på ca 11.000 kvm (inkl Bruksgatan och hamn)**

Direkt öster om centrum finns apotek, en bank och stormarknaden City-Gross. Detta centrumnära läge i direkt anslutning till väg 111 och 112 är lätt tillgängligt både med bil och till fots eller med cykel. Parkeringsplatser finns i direkt anslutning. Tillsammans med övriga butiker på Övre utgör dessa:

**10 butiker och en total butiksyta på ca 5.000 kvm**

Överhuvudtaget är avstånden i Höganäs små. De handelsetableringar som finns runt det som definieras som centrum finns inom en kilometers avstånd från centrum, så också den del av Tjörreds verksamhetsområde som behandlas i nästa avsnitt.

## **2. HDO – Höganäs design Outlet, en del av Tjörreds verksamhetsområde**

Det verksamhetsområde som vi idag benämner Tjörred utgjorde vaggan för den industriella eran i Höganäs. I dagbrott bröts kol och lera. Ursprungligen var det kolet man sökte för att använda som bränsle, men tidigt visade sig kombinationen kol-lera vara en utmärkt möjlighet för framväxt av en keramisk industri.

Höganäsbolagets tillverkning av keramik bestod av både hushållsgods och produkter för husbyggen, allt ifrån avloppsrör till byggnadsornamentik. Snart startade andra företag keramiktillverkning. För precis hundra år sedan (1909) startade Höganäs Keramik sin tillverkning och efter några decennier etablerade man en ny fabrik på Tjörreds verksamhetsområde. Denna fabrik och dess fabriksförsäljning blev ett allt mer välbesökt turistmål under 1900-talets andra hälft. Höganäs-Keramik kom att ingå i koncerner med flera varumärken och idag, då man ingår i Fiskars/iittala-koncernen, har fabriksbutikens namnet iittala outlet. I början av 2000-talet flyttade fabriksbutikens in i nybyggda lokaler norr om Gärdesgatan och redan något år tidigare hade där också byggts en ny butiklokal som idag inrymmer outlet-försäljning för Orrefors-koncernens produkter. I butikslokaler norr om Gärdesgatan finns även outletförsäljning av kläder och skor. Höganäs Keramik la ner sin produktion i Höganäs 2008 och de tidigare produktionslokalerna inrymmer idag (juli 2009) en sommaroutlet med kläder, husgeråd och böcker. Den tidigare fabriksbutikens har kontoriserats. På området finns också sedan mitten av 1990-talet ett fiskrökeri med butiksförsäljning av fisk, samt även servering..



*Höganäs Design Outlet med Orrefors-Outlet och Mölle fiskrökeri*

Tillsammans har förändringarna på Tjörreds verksamhetsområde det senaste decenniet inneburit att fler aktörer tillkommit, att butiksytorna har förnyats och flera aktörer har tillkommit. Företagen på området har enat sig om att benämna den del av verksamhetsområdet Tjörred där butikerna finns för Höganäs Design Outlet

Idag (juli 2009) är status för **Höganäs Design Outlet** :

**Ca 7 butiker och en total butiksyta av ca. 5000 kvadratmeter**

Sju butiker är ett ungefärligt antal eftersom outletkonceptet innebär shop-in-shop lösningar vilket gör att ”butik” kan definieras på olika sätt.

### 3. Övriga tätorter

I tätorterna Viken, Nyhamnsläge och Jonstorp finns större livsmedelsbutiker. I Brunnby finns en välsorterad livsmedelsbutik som kan sägas serva Mölle och Arild, förutom Brunnby. I dessa orter finns förutom dagligvarubutiker också ett visst utbud av övriga butiker. Lerberget är en stor tätort som saknar butiker helt, närheten till Höganäs torde vara en del av förklaringen. I Viken som har vuxit mycket de senaste åren finns t.ex. ett femtontal butiker och flera restauranger. Lokalt producerad mat är populärt och många lokala producenter erbjuder direktförsäljning. Direktförsäljningen kan vara allt från obemannade, tag-självbodar för potatis och ägg till pittoreska butiker. Några butiker på landet har nästan saluhallskaraktär, där flera lokala producenter samsas. Detta utbud ger både kvalitet för kommunens invånare, men är också en del i utbudet för besökare. Eftersom allt fler sådana butiker uppstår blir tillgängligheten för lokala livsmedel bättre och bättre.”



*Närbutiken i Jonstorp utökas och moderniseras sommaren 2009*

### Behov av handel

I Höganäs stad finns de flesta varor att tillgå, men för sällanköpsvaror är konkurrensen begränsad. Målet bör vara att utbudet blir så komplett att man bara undantagsvis måste åka utanför kommunen för att handla. Ökad konkurrens genom flera butiker inom samma branschsortiment skulle gynna en positiv utveckling av handelsindex. I Höganäs saknar vi i stort sett kombinerade områden med både handel och verksamheter liknande de som finns på Berga verksamhetsområden i Helsingborg. För den som vill etablera en butik för bilförsäljning, möbelförsäljning, byggvaror, specialvaror typ bildelar eller

lågpridförsäljning av t.ex. livsmedel, kläder eller skor finns idag ingen naturlig lokalisering eller tillgänglig mark.

Rent generellt kan sägas att utvecklingen lett till en allt mer utpräglad uppdelning av detaljhandel i kategorier och allt större delar av konsumtionen sker på externa köpcentrum. Höganäs har inget externt köpcentrum, men påverkas av de två som finns i regionen, Hyllinge och Väla, liksom av närheten till Ängelholm och Helsingborg. Höganäs har ingen ambition av att skapa nya köpcentrum utan vill att tillkommande handel av sällanköpsvaror som man gärna går runt och ”shoppar”, d.v.s. upplevelsehandel hamnar i Höganäs centrum. Man skall inte behöva åka till Ängelholm, Hyllinge, Väla eller Helsingborg för att kunna shoppa i trevlig miljö med bra butiker med ett intressant utbud.

Fortsatt utveckling av cityhandelsområdet är prioriterat i kommunens samhällsbyggande varvid ambitionen är att stärka stadens attraktivitet med ett fördjupat utbud av varor och tjänster inom dessa områden.

Utvecklingen av det eventuella handelsområdet norr om väg 112 (område 8 i bilden på sid. 16) får endast ske med sådant utbud som kräver stora distributionsytor och parkeringsplatser samt som inte med fördel kan lokaliseras inom cityhandelsområdet.

Nya etableringar inom outletområdet får endast avse utbud av outletvaror som kännetecknas som designprodukter. Nya etableringar förutsätts ske i byggnader som väl harmonierar med de som redan är uppförda på området.

De varugrupper som i första hand bör komplettera befintligt utbud är: möbler, heminredning, elektronik samt utrustning för villamarknaden.

### **Tillkommande alternativa lokaliseringar av handel**

Utgångspunkten för handelsutvecklingen i Höganäs är de befintliga handelslägen enligt beskrivningen i dokumentet. Fokus ligger på att inte sprida ut handeln. Handelslägen, i Höganäs, är centrum enligt definitionen i denna utredning, handeln öster om centrum i anslutning till Triangelplatsen, handel med skrymmande varor kring Brännerigatan och Höganäs Design Outlet. Handeln i de övriga tätorter koncentrerar sig till deras centra. Genom att fokusera på befintliga handelslägen utnyttjas infrastrukturen optimalt. Enbart vad gäller Höganäs Design Outlets långsiktiga utveckling anses dagens infrastruktur inte kunna täcka utvecklingen.

Arbete med att ändra detaljplanen för en del av Tjörreds småindustriområde pågår i syfte att medge handel på delar av mark som idag bara tillåter industriell verksamhet. Det föreslås en utökning med drygt 20.000 kvadratmeter markyta där handel tillåts. Med normalt utnyttjande av marken, avseende exploateringsgrad och ytor för parkering, lager etc, kan det förväntas medföra tillkommande butiksytor på upp till 10.000 kvadratmeter. Kommunen och de befintliga

företagen på området samverkar för att områdets identitet som Design Outlet skall förstärkas och att nyttillskott skall falla inom ramarna för detta.



#### *Höganäs Design Outlet med Iittala-Outlet*

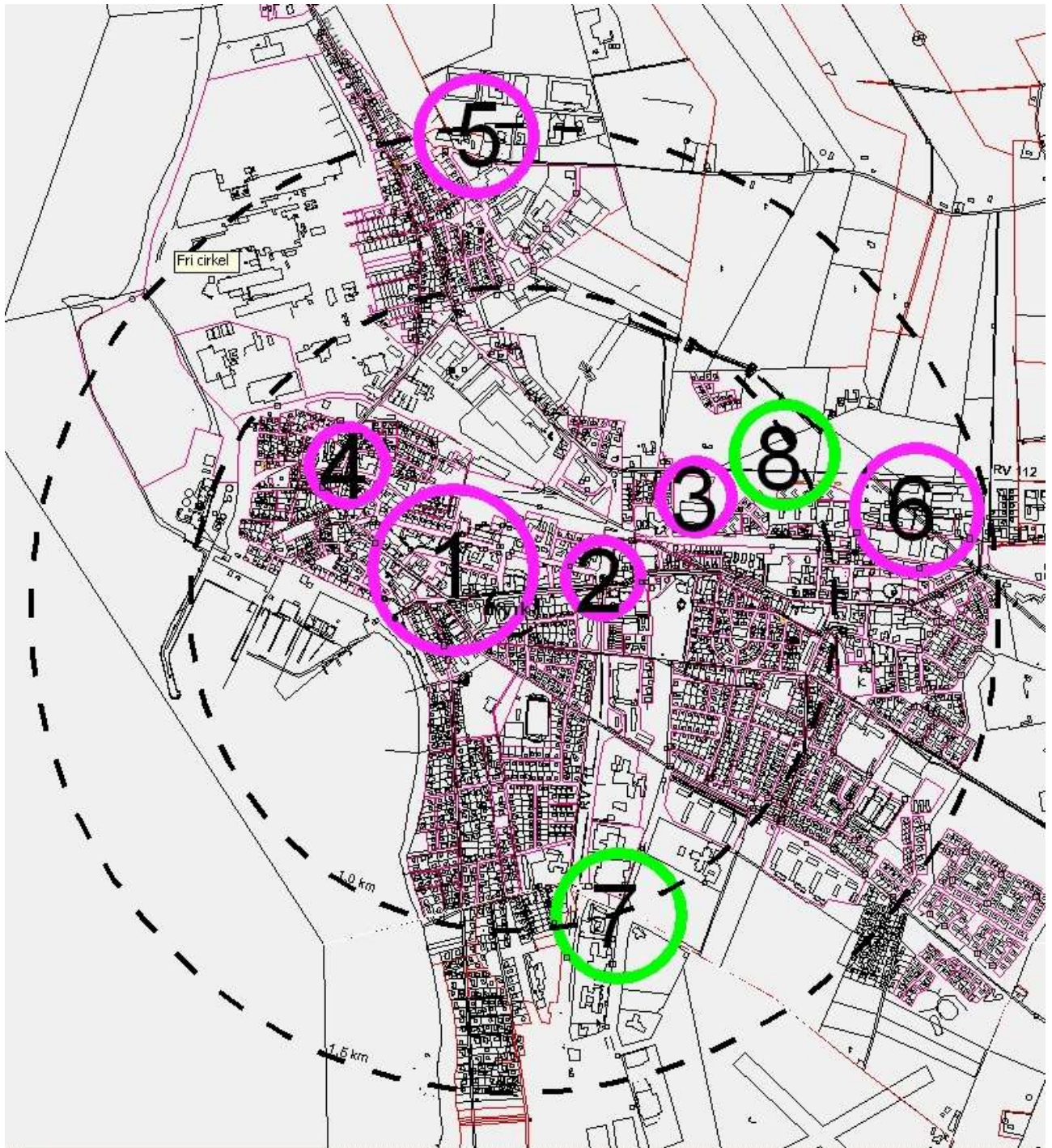
På Höganäs Design Outlet-området finns ytterligare 1400 kvadratmeter f.d. fabriksyta i keramikfabrikens tidigare produktionslokaler. Dessa kan med nu gällande plan hyras ut till handel. I de f.d.fabrikslokalerna är det även tänkt att det Keramiska Centrat skall inrymmas.

Lokaliseringen av handeln baserar sig därutöver med utgångspunkt från kommunens översiktsplanering . I den gällande översiktsplanen ÖP 2002 för Höganäs kommun utpekas två nya handelsområden varav ett i Höganäs tätort. Det i Höganäs är tänkt att ligga i anslutning till det befintliga småindustriområdet Pålstorp. Småindustriområdet befinner sig i förändring och det är tänkbart att även omdefiniera det till ett handelsläge vid Höganäs södra infart.

Det andra i översiktsplanen föreslagna handelsområdet är mindre och ligger i Viken i anslutning till korsningen Höganäsvägen/Karlfältsvägen.

Även norr om väg 112, mitt emot stormarknaden City Gross och österut längs vägens norra sida finns ett möjligt framtida handelsläge.

Prövning av nya alternativa handelslägen görs i samband med översiktsplanarbetet. Det pågår för nuvarande arbete med en ny fördjupad översiktsplan för Höganäs och Väsby. Även arbetet för en ny kommunomfattande översiktsplan har påbörjats.



### *Handelslägen i Höganäs*

*Kartans handelslägen 1, 2 och 4 utgör idag handelsområde City*

*Även handelsläget 3 är att betrakta som sammanhängande med dagens city, en utökning med handel nor om väg 112 (8) kan ses som en utvidgning av dagens befintliga cityhandel.*

*Endast område 7 är ett helt nytt handelsområde.*

### **Befintliga handelslägen**

- 1 Centrum
- 2 Triangelplatsen
- 3 Stormarknad
- 4 Bruksgatan
- 5 Höganäs Design Outlet
- 6 Brännerigatan

### **Nya handelslägen**

- 7 Pålstorp
- 8 Norr om Rv 112



## **Planering**

Vad gäller planförutsättningar för handel gäller att kommunens översiktsplan med fördjupningar är vägledande för placering av ny handel.

För nyutpekade handelsområden behövs detaljplaneläggning. Avviker innehållet stort från intentionerna i föreliggande handelsutredning kan det behövas en kompletterande utredning för det fallet. För de befintliga handelslägen gäller att vissa områden kan behöva nya eller ändrade detaljplaner anpassad till den utveckling och fokusering som har skett i kommunen och som ska drivas vidare utifrån föreliggande dokument.

## **Lokaliseringsprinciper**

Höganäs centrum, med sitt handelsstråk Storgatan -Köpmansgatan har ambitionen att vara ett mål för upplevelsehandel/shopping samtidigt som det är ett mål att man i Höganäs skall kunna finna ett utbud av varor som svarar till de flesta behov.

Sällanköpsvaror för det dagliga livet skall man kunna hitta på fler ställen inom Höganäs kommun och dagligvaror skall stå att finna i såväl Höganäs som i de större tätorterna.

Konsumenterna vill kunna välja mellan olika dagligvarubutiker och i Höganäs skall det finnas en god konkurrens inom dagligvarusektorn. Tillkommande dagligvaruhandel kan etableras såväl vid infarterna till Höganäs som i övriga tätorter. Butiker för sällanköpsvaror kan, och bör, också finnas spridda, men med prioritet på att utbudet i Höganäs stärks.

Direkt gårdsförsäljning är ett bra komplement för att försörja invånare med lokala varor på nära avstånd vilket skall främjas.

De valda lokaliseringsprinciperna ska även främja det sociala livet i tätorterna. Genom att satsa på bredare utbud i Höganäs kommun, motverka externa köpcentrumsutvecklingar inom kommunen och stödja närbutiker i de mindre tätorterna, ges förutsättningar för att minska bilberoendet och motverka utanförskap för människor. Handel som sker i närheten och i centrum bidrar till att folk rör sig till fots och spontana möten uppstår. Behålls handeln i centrum finns goda förutsättningar för ett fungerade socialt liv.

## **Tillgänglighet till handel**

Idag kan de flesta invånare i Höganäs kommun enkelt till fots eller med cykel nå butiker för att köpa sina dagliga varor. Undantaget gäller landsbygden och de mindre tätorter där det saknas livsmedelsbutik. Gårdsbutiker runt om i Kullabygden täcker dock en del varubehov. Nätet av cykelvägar liksom kollektivtrafiken är väl utbyggd, detta tillgodoser en god service och en god

tillgänglighet till handel också av sällanköpsvaror i Höganäs stad. Avståndet mellan handelslägena i Höganäs är korta och handeln som föranleder bilresor som stormarknad och skrymmande varor ligger mestadels ut med de stora vägar som klarar trafiktrycket. Tillsammans med handeln arbetar kommunen för att tillgängligheten till butikerna skall underlättas för de som har olika slag av funktionshinder. Höganäs har ett bra utbud av parkeringsmöjligheter såväl i centrum som vid övriga handelslägen.

Med en utbyggd sällanköpshandel i Höganäs torde antalet bilresor till köpcentra i nordvästra Skåne minska. Sällanköpshandeln i Höganäs är låg idag. Det betyder att Höganäs invånare idag till stor del gör de inköpen i grannkommunerna och i huvudsak i nordvästskånska köpcentra. De köpcentra i Hyllinge och Väla är dålig anslutna genom kollektivtrafik från Höganäs och därmed sker inköpen huvudsakligen med bil. Genom ett bättre utbud av sällanköpsvaror i Höganäs minskar bilresorna.

En utveckling med fler butiker på Höganäs Design Outlet ökar attraktiviteten men torde inte generera trafikökning i proportion till ökningen av antalet butiker och den omsättningsökning som förväntas. Med ett breddat utbud i fler branscher kommer varje besök, varje trafikrörelse, troligen snarare att locka till större köp/per besök. De turister som redan besöker området kommer handla mer vid varje besök, liksom lokala besökare. Samtidigt ska utvecklingen av området locka fler turister till Höganäs. I samband med detaljplaneringen för området har trafikfrågan undersökts djupgående med resultatet att ett fullt utbyggt område som utvecklar sig väl skapar en trafikökning som överskrider Kullagatans möjligheter på grund av buller och kapacitet. Därför inleds redan nu planering av en förbifart från Rv 112 till Höganäs Design Outlet och vidare till Strandbaden. I inledningsskedet hanteras trafikökningen genom skyltning av alternativa vägar och möjligheten till hastighetssänkning på Kullagatan undersöks.

## **Inomkommunala konkurrensförhållanden**

Höganäs stad är den självskrivna handelsplatsen i Höganäs kommun. I kommunens större tätorter finns dagligvarubutiker som kompletterar utbudet av stadens livsmedelsbutiker. Detta ger en konkurrenskraft, samtidigt som de flesta invånarna till fots eller per cykel kan nå en dagligvarubutik i sin omedelbara närhet. Det ger en uthållighet både ur social och miljömässig aspekt. Genom att jobba för närbutiker i tätorterna skapas förutsättningar för att trygga sociala mötesplatser där som ofta uppstår i samband med handeln, samtidigt motverkar det utanförskapet för att bilberoende vad gäller handeln minskar. Hela Kullabygden/Höganäs kommun är tätbefolkat och det är därför naturligt att det också runt om i kommunen, i byar och på landsbygden finns ett utbud av specialbutiker både med sällanköpsvaror och med mat. En uppskattad företeelse på senare tid är framväxten av lokala gårdsbutiker som säljer lokalt producerad mat. Detta ger både livskvalitet samtidigt som landsbygden hålls levande. Nya

samarbetsprojekt på landsbygden, typ mindre saluhallar, har medfört ett breddat utbud av närodlat och lokalt producerade produkter.

Trots förekomsten av specialbutiker i byar och på landet så är det utbudet i Höganäs tätort som måste stärkas, så att utbudet av sällanköpsvaror blir komplett och att en sund konkurrens tillgodoses. Höganäs Design Outlet är som namnet säger speciellt inriktat på design, men det rymmer både kläder, husgeråd och kan kompletteras med möbler och andra sällanköpsvarugrupper. Handel, fastighetsägare och kommun är eniga om att HDO skall behålla denna inriktning och vara ett komplement till handeln i centrala Höganäs. Samspelet Höganäs centrum och Höganäs Design Outlet är viktigt, de två lyfter varandras attraktivitet. Det är också viktigt att fastslå att Höganäs Design Outlet varken är ett köpcentrum eller något externt handelscentrum. Höganäs Design Outlet är beläget i nära anslutning till Höganäs centrum och det ligger där det ligger utifrån en historisk anknäytning till platsen.

## **Mellankommunala konkurrensförhållanden**

De mellankommunala konkurrensförhållandena är idag till Höganäs kommuns nackdel, vilket inte minst våra handelsindex visar. Köpcentra och större städer i nordvästra Skåne medför en väsentlig konkurrens mot handeln i Höganäs. Den utveckling av handeln i Höganäs, som påbörjats, torde endast marginellt påverka den mycket större handeln i omkringliggande kommuner.

Höganäs kommun ligger på en halvö och har ingen genomfartstrafik med människor som har andra mål än Höganäs och ingen stor trafikled leder till Höganäs. De gör att kommunens geografiska förutsättningar inte medför ett spontant attraktivt handelsläge för människor utanför kommunen fränsett turister och besökare som av andra skäl reser till Höganäs. Däremot är det mycket viktigt att Höganäs invånarna har ett handelsutbud på hemmaplan för att undvika långa resor och undvika en utarmning av handeln och därmed stadslivet och attraktiviteten.

Dagens handelsutbud i Höganäs stad, inklusive Höganäs Design Outlet, omfattar ca 75 butiker och drygt 20.000 kvadratmeter butiksyta att jämföra med befintliga Väla köpcentrum på 85.000 kvm som får utökas med 41.000 kvm enligt en ny detaljplan. Höganäs handeldns storlek är även med en viss framtida ökning utifrån riktlinjer i detta dokument, så liten att handeln i grannkommunerna inte påverkas i större utsträckning. Handelsetableringar i Höganäs ska inte vara av köpcentrumskaraktär och har målgruppen kommuninvånare samt turister. Den planerade ökningen av Höganäs handeln är ett sätt att stärka Höganäs handeldns konkurrenskraft.

Man kan alltså snarare se det som att expansionen i Höganäs kommun skall hålla en balans gentemot en ökad konkurrens från regionens köpcentra.

Hållbarhetsaspekten blir följaktligen också att om inte Höganäs expanderar sina handelsytor så att handelsindex kan stärkas riskerar trafiken till grannorter att öka.

Höganäs Design Outlet som lätt kan nås med befintlig kollektivtrafik kan ytterligare lyfta Höganäs attraktion som handelsplats. Genom en tillväxt i samverkan med centrala Höganäs innebär de tillkommande ytorna att Höganäs centrum vitaliseras.

Frågorna om handelssituationen mellan kommunerna har diskuterats hösten 2007, med länsstyrelsen och grannkommunerna, i samband med utbyggnadsplanerna för Väla . Där konstaterades att det behövs ett fortsatt arbete för att stärka centrumhandeln i nordvästra Skånes tätorter. Föreliggande handelsutredning följer detta syfte.

Vad gäller mellankommunalt samråd har Höganäs kommun i översiktsplanen konstaterat att ”Framtida externlokaliseringar av handelsområden/stormarknader ger influensområde som sträcker sig överkommungränserna. Samverkan i lokaliseringsplanering är ett mellankommunalt intresse.” Höganäs kommun har i nuläget inte för avsikt att planerar för en sådan etablering.

## **Hållbarhetsaspekter**

En utvecklad Handelsplats Höganäs och en handel i Höganäs kommun med förbättrat handelsindex kan förbli långsiktigt hållbart. Handeln idag är inriktad på kommunens invånare och de besökare som av andra orsaker än handel (turismutbudet, naturen, äventyr) besöker kommunen. En förstärkning av handeln med fler butiker och ett breddat utbud kommer att minska behovet av att lämna kommunen för att handla. Besökare, som redan finns här, kommer att handla mer inom kommunen. Inte bara ekologiskt utan även socialt är det av stor betydelse att invånarna kan handla på hemmaplan utan resor, som både är dyra och tidskrävande och ofta bilberoende. Tillkomsten av butiker på landsbygden som tillhandahåller lokalt tillverkade eller odlade produkter är en trend som är långsiktigt hållbar.

## **Miljömål**

Handelutredningen och dess intentioner bidrar till att uppfylla målet god bebyggd miljö genom att bidra till ökad tillgång av handel på nära avstånd till boendet. Genom målet att förstärka handeln med dagligvaror inom gång- och cykelavstånd och minska avståndet för bilresor för sällanköpsvaror förbättras boendekvalitén eftersom biltrafiken i sin helhet kan minskas. En koncentration av det stora varuutbudet till Höganäs tätort ökar boendekvalitén och attraktiviteten där. Handelsutredningen syftar till att undvika en spridning av sällanköpshandeln.

## Uppföljning

Handelsutredningen för Höganäs kommun ska vara ett levande dokument som stödjer det gemensamma arbetet av kommunen, fastighetsägarna och handlarna att utveckla hållbar handel i Höganäs. Handelsutredningen är ett självständigt strategidokument, som blir underlag till all planering knuten till handel. För kommunen blir handelsutredningen tillsammans med översiktsplanen måldokumentet hur handeln ska utvecklas och ska därmed ligga till grund vid alla beslut som berör handeln.

På längre sikt kan handelsmönster förändras på grund av till exempel förändrade konsumtionsvanor, förändrad användning av infrastruktur och annan ekonomisk utgångsläge. Denna handelsutredning anses dock täcka den utvecklingen som kan förutspås de närmaste åren. Eftersom man satsar på en historisk utvecklad struktur nära knuten till människors bostäder anses strategin även i längre perspektiv hållbar.

En förnyad handelsutredning sammanställs när antingen visionens mål är uppfyllda, eller behov av aktualisering blir tydlig, till exempel när en ny översiktsplan föreslår nya handelslägen, eller senast år 2015 som är året som handelsvisionen är inriktad på.