

# INNSPILL TIL FORMANNSKAPET





## Kort om oss som står bak innspillet

- Scala Eiendom AS (eier av Kuben Senter fom. juli 2018)
- Tronrud Eiendom AS
- City Gården AS

Alle med et ønske om å **vitalisere Hønefoss sentrum gjennom investeringer og samarbeid** - i tråd med gjeldende planer og visjoner



## Har vi noe i mot utvikling på Hvervenmoen?


Nei!

- Handelparker er – gjort riktig – et fint supplement til et levende sentrum
- Handelparker ved motorveier i randsoner av byer bør betjene store varer for et stort markedsområde (region og gjennomgangstrafikk)
- Vi har ingen motforestillinger til fortsatt vekst på Hvervenmoen for møbler, store varer, fast food, bil, motor, verksted osv. osv.
- Vi applauderer og ønsker slik vekst velkommen. Det bidrar til regionens vekst og til god byutvikling - der detaljhandelen ligger i sentrum og bidrar til frekvens og byliv.



## Argumentene mot å uthule gjeldende regulering – oppsummert i fem punkter:

1. Bryter med visjonen (og de regulerte planene) om å vokse byen innenfra med levende sentrum i midten
2. Det er ikke et valg mellom XXL til Hvervenmoen eller aldri XXL til Hønefoss
3. Det er ingen direkte synergier mellom detaljhandel på Hvervenmoen og detaljhandel i sentrum (heller tvert om...)
4. Erfaringen fra andre byer viser oss hvordan dette kan/bør gjøres/ikke gjøres om man ønsker vitalisering av sentrum
5. Hvis man sier JA nå – hva sier man da neste gang? Når det er Clas Ohlson? G-MAX, H&M, Cubus, Nille, Kid Interiør eller Vinmonopolet som spør?



Reguleringsbestemmelsene § 1.1 punkt 1 fastsetter at området kan nyttes til plasskrevende handel og handel med møbler, hvite- og brunevarer. Med plasskrevende handel menes det i følge § 1.0 punkt 1 forretninger som forhandler biler og motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler/hagesentre. Med møbler, brunevarer og hvitevarer menes varer som regnes som arealkrevende og transportskapende.

Reguleringsbestemmelsene § 1.1 punkt 3 setter minstestørrelsen på handelslokaler til 2000 m<sup>2</sup> BRA per enhet.

Reguleringsbestemmelsene § 6 punkt 2 sier at ved søknad om tillatelse til tiltak for forretning, må det dokumenteres at handel som skal etableres ikke konkurrerer med annen detaljhandel innenfor bykjernen.

## 1. Bryter med visjonen og de regulerte planene

- Hele visjonen for den nye Byplanen er at Hønefoss skal vokse innenfra og utover. (*kfr. Planprogrammet for områderegulering av Hønefoss pkt 4.3 Byutvikling og fortetting.*)
- Ved å legge store bilbaserte detaljhandelsvirksomheter utenfor byen, undergraves hele visjonen om å lage Hønefoss til: (**Planprogrammet pkt 1.3**)
  - *Kollektivknutepunkt*
  - *Byutvikling og fortetting for å lage et hyggelig sentrum med folk, liv og røre. Arbeidsplasser og boliger.*
  - *Miljøadspektet, (sykkelbyen), folk som kan gå eller sykle eller bruke kollektiv til arbeid og handel.*
  - *De hyggelige offentlige rom*
- Lar man de store detaljhandelsaktørene etablere seg i rimelige, enkle bygg i randsonen utenfor byen så fratrar man sentrum muligheten til å løfte seg
- Handelsaktørene velger minste motstands vei og over tid så flytter man all handel ut av sentrum på denne måten



## 2. Det er ikke et valg mellom XXL til Hvervenmoen eller aldri XXL til Hønefoss

- I byer der politikerne har vært prinsipielle og stått ved reguleringsplaner/sentrumplaner så har store konsepter etablert seg inne i sentrumskjernen.
- Se på Kongsberg med prosjektet Sølvparken som nå etableres med store konsepter inne i sentrum. 6-8 aktører med over 2000 kvm areal vil ilt neste 2 årene være etablert inne i sentrum av Kongsberg i senteret Berja Senter og prosjektet Sølvparken: *Elkjøp, Europris, Jysk, Rusta, G-Max, Power m. fl.*
- Alle disse ønsket seg primært bokser på jordet utenfor byen men politikerne «tok sjansen» og sa at her er det sentrum eller ikke no
- Det er mao fullt mulig å få det til – men det fordrer at man ikke uthuler egne reguleringsplaner

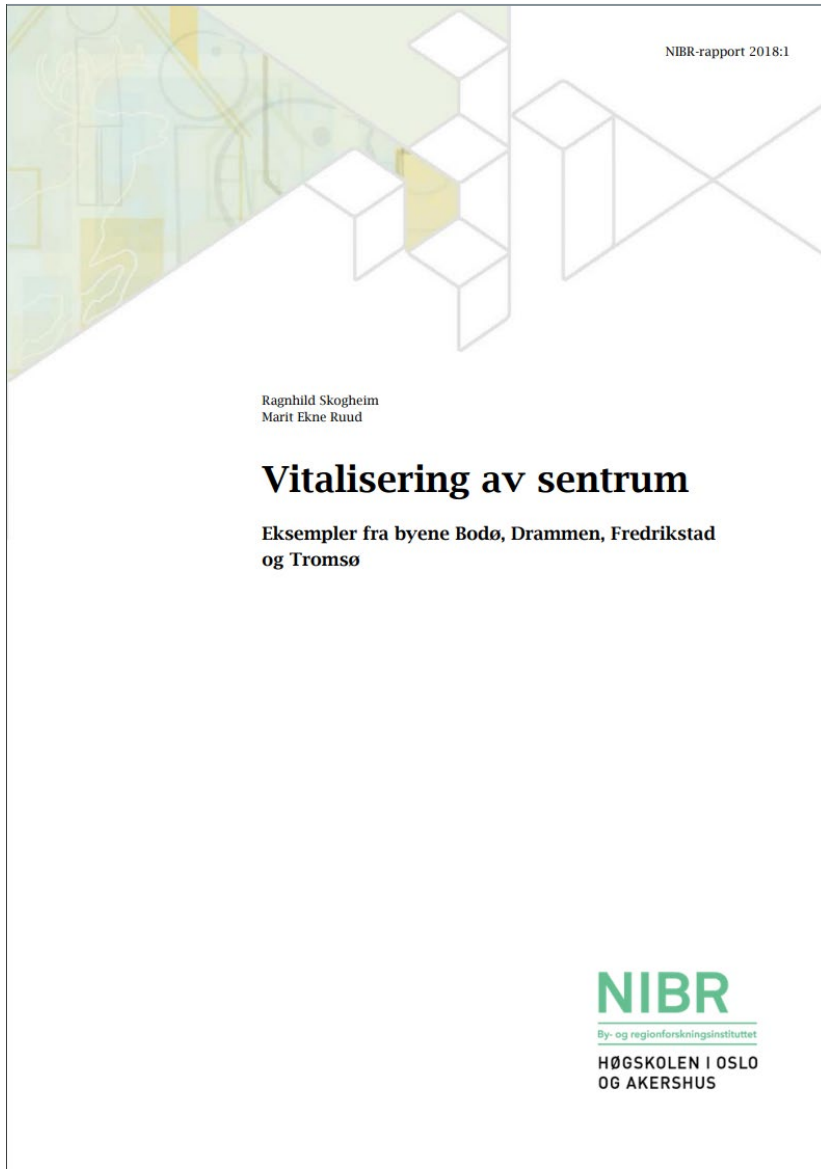


### 3. Det er ingen direkte synergier mellom detaljhandel på Hvervenmoen og detaljhandel i sentrum (heller tvert om...)

- Det er ingen synergier å spore mellom disse stedene (tallenes klare tale siden åpningen av Hvervenmoen)
- På evt etablering av detaljhandel er de i direkte konkurranse
- Det har vært en forutsetning i gjeldende planer at etablering av handel på Hvervenmoen ikke skulle føre til en svekkelse av sentrum
- Etablerte sentrumsaktører har vurdert Hvervenmoen de siste årene – men erkjent at reguleringen ikke åpner for dette – et vedtak i denne saken kan endre det



## 4. Erfaringen fra andre byer viser oss hvordan dette kan/bør gjøres/ikke gjøres om man ønsker vitalisering av sentrum

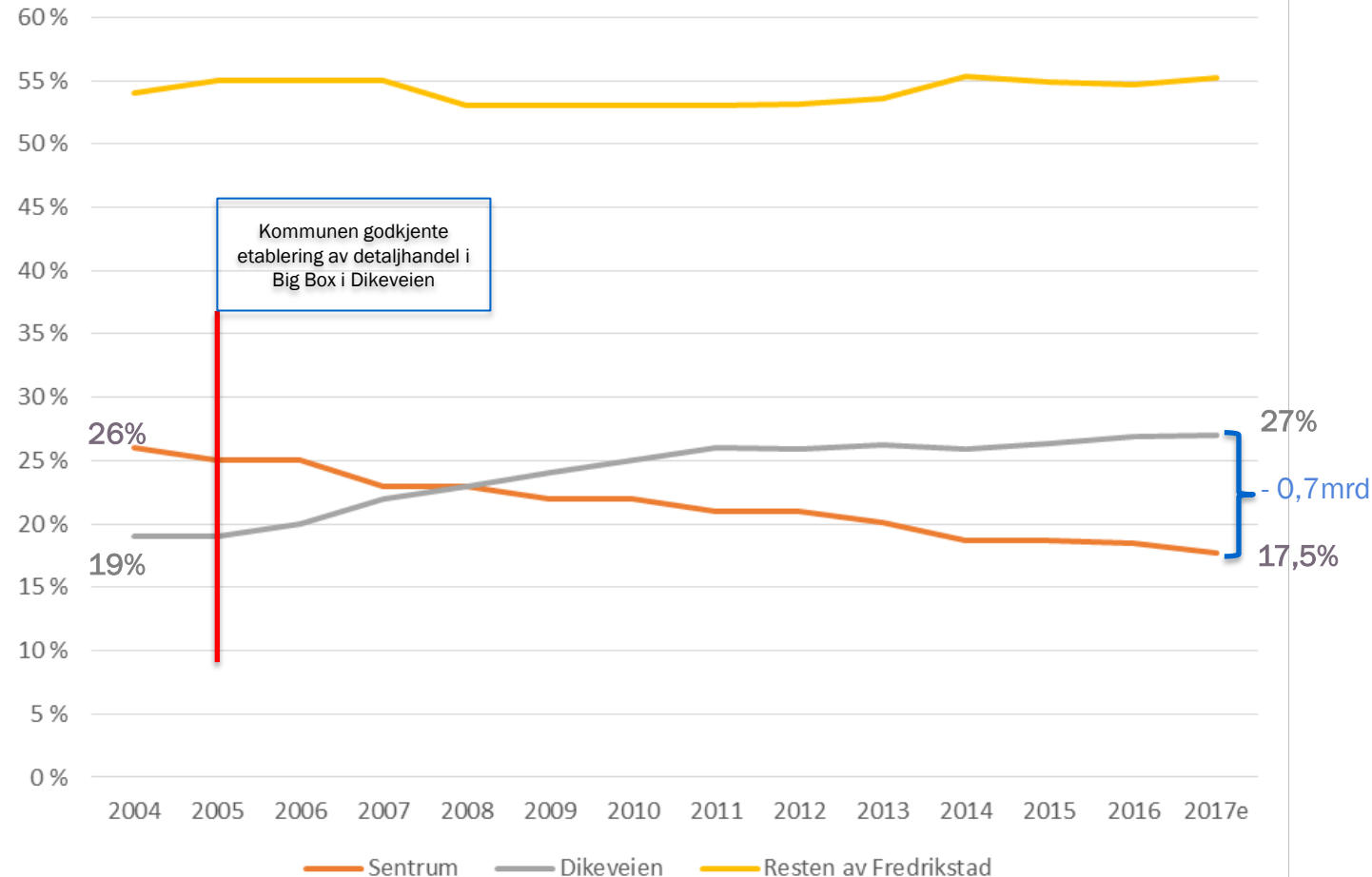


*«Det kreves også politisk vilje til å si nei til en utvikling som utarmer sentrumsområdene ...»*

Hentet fra forskningsrapporten «Vitalisering av sentrum» – gjennomført av NIBR i 2018

## 4. Eksempelet Fredrikstad: Markedsandelen til sentrum har falt sammenhengende siden 2004. Er avstanden blitt for stor til å endre?

Markedsandel Detaljavarehandel Fredrikstad  
2004-2017e



*Omsetningsutvikling 2016:*  
Dikeveien/Rolvsøy: +63,3 MNOK (4,1%)  
Sentrum: +11,9 MNOK (1,1%)

*Omsetningsutvikling 2017e:*  
Dikeveien/Rolvsøy: +129,3 MNOK (8,1%)  
Sentrum: +32,8 MNOK (3,0%)



## 5. Hvis man sier JA nå – hva sier man da neste gang?

- Nå er det snakk om 100 – 150 MNOK i potensiell omsetning. 200 MNOK i total effekt med synergier. For å sette det på spissen så hadde det vært mindre ille for sentrum om Vinmonopolet flyttet til Hvervenmoen.
- Men det er jo i bunn og grunn ikke XXL dette handler om. Det handler om prinsipper, å holde seg til planen og om forutsigbarhet for utvikling av byen
- Hva gjør man når neste søknad kommer? Når det er Clas Ohlson? G-MAX, H&M, Cubus, Nille, Kid Interiør eller Vinmonopolet som spør?
- En uthuling av en god og tydelig plan er starten på slutten for muligheten til å bygge et levende sentrum (og bevare et levedyktig Kuben).



## Oppsummert

- Intensjonen med reguleringsplaner og kommuneplaner er at kronene (investeringene) skal følge politikken og folkeviljen – ikke omvendt. Står man ved planen er investeringene nødt til å forholde seg til det og det vil naturlig skje en dreining i favør av sentrum.
- Holder man prinsippene og følger den planen som er valgt, så gir man dermed grobunn for investeringer og satsing på sentrum. Og før man aner det så skal man se at store sportskonsepter ser det samme.