



# Presentasjon formannskapet Ringerike kommune

15. mars 2023



# AKAs historie

– lang erfaring som handelsaktør, eiendomsforvalter og eiendomsutvikler

AKA Osloveien blir den første dagligvarebutikken i Norge som omsetter for over 100 mill. NOK.

AKA blir en del av NorgesGruppen mot en aksjepost på 5,2 %. AKA er ikke lenger direkte involvert i dagligvarehandel.

AKA utvikler sin eiendomssatsning i stort tempo, og passerer 100 handelseiendommer.

AKA passerer 200 handelseiendommer, og porteføljen består i all hovedsak av handelseiendommer med lange avtaler og solide leietakere.

Siste nytt.

1977

1985

1997

2000

2011

2013

2017

2018

2021

2023

AKA blir etablert av Arne Thoresen, Knut Bråthen og Aage Thoresen. Første driftsår viser en omsetning på ca. 40 mill. NOK fra to små forretninger.

AKA blir til AKA Spar. En landsdekkende kjede etableres. Omsetningen i AKA Spar Norge passerer 8 mrd. NOK.

AKA avhender sine aksjer i NorgesGruppen mot kontanter og eiendom og blir et frittstående eiendomsselskap.

AKA feirer 40 år, og har ved utgangen av 2017 en portefølje på 197 eiendommer i alle landsdeler.



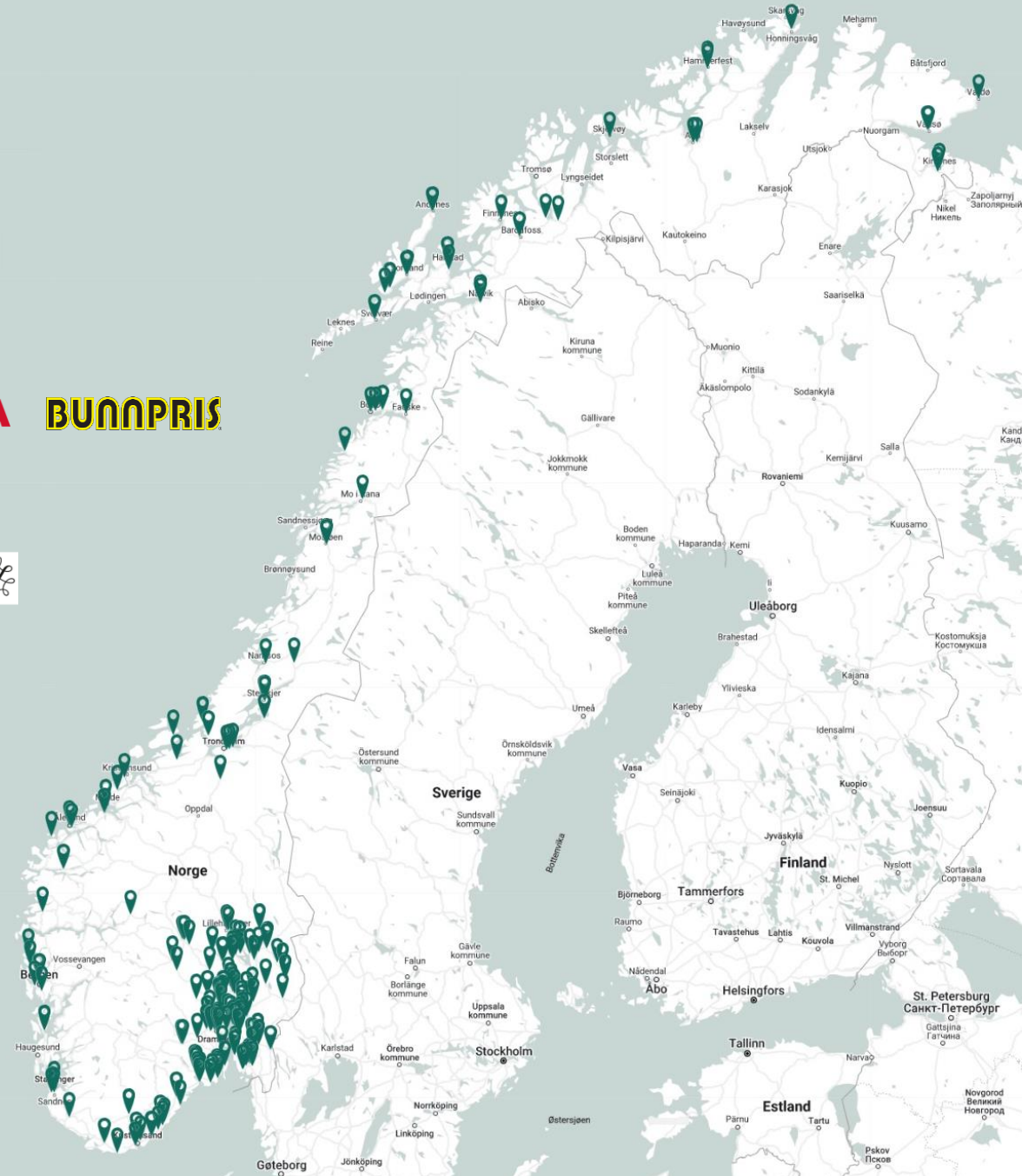
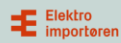
Året preges av Covid-19 og av å ivareta ansatte og leietakere i en krevende tid. Kjernevirksomheten til AKA leverer likevel som aldri før.

- En reise hvor vi har bygget kunnskap, kompetanse og forståelse for behovene til våre leietakere

**AKA**

# Landsdekkende eiendomsvirksomhet

235 eiendommer – 439 leieforhold



# Kjerneområder



Kjøp og salg av  
handelseiendommer



Drift og utvikling av egne  
handelseiendommer



Utvikling av lokale  
prosjekter

# Overordnet presentasjon for kommende planforslag for Hvervenmoen



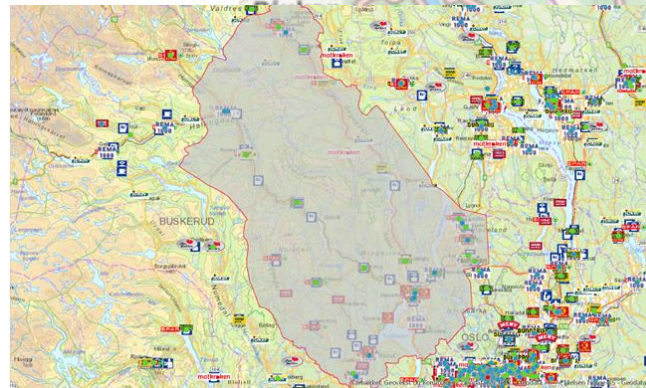
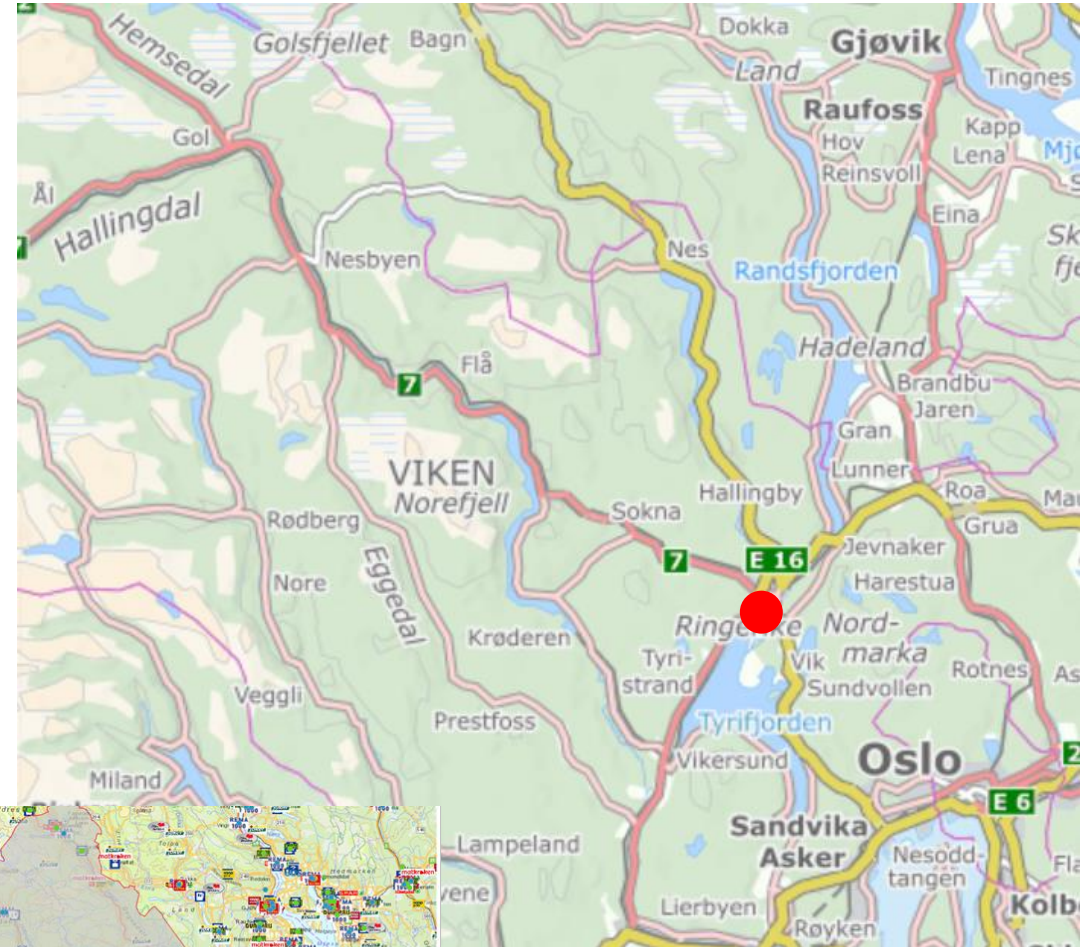


**AKA**



# Hønefoss som handelsdestinasjon

- Sentral beliggenhet
- Nedslagsfelt for handel: over 100 000 mennesker.
- Hvervenmoen er et viktig element for at Hønefoss skal oppfylle kommunes mål om at Hønefoss skal være handelshovedstaden i Ringeriksregionen



# Siste års utvikling

OPPSUMMERT 2007 -2022 (AKA utvikling)

Tilført kontor- og handelsbygg: 46.700 m<sup>2</sup>

Tilført handelskroner prognose 2022: ca. **1 mrd**

Antall arbeidstakere tilført kontor: **420**

Antall arbeidstakere tilført handel: **275**

Kollektivt: Bussavgang Hønefoss busstasjon – Hvervenmoen hvert 15. min





# Hvervenmoen næringspark



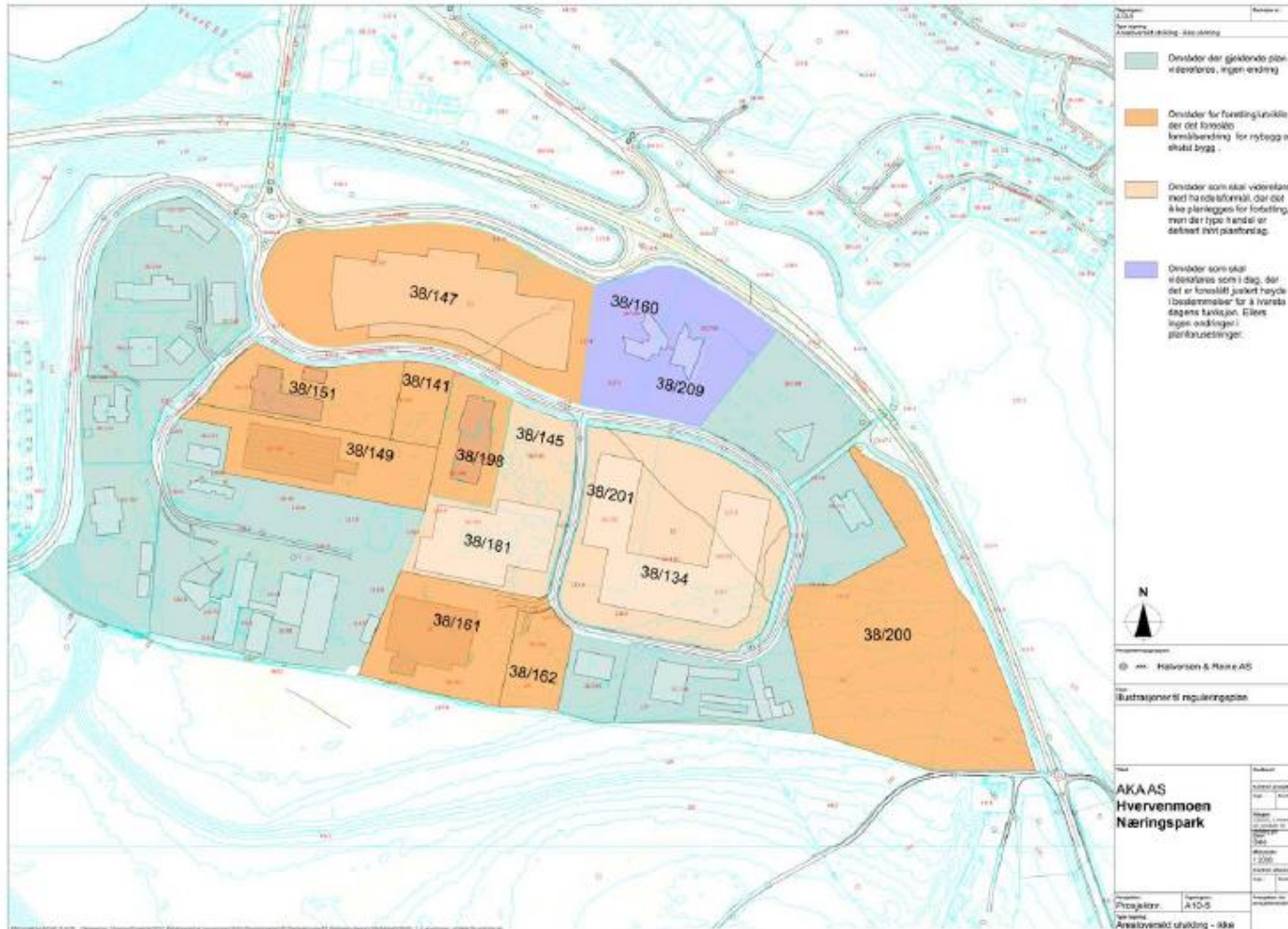
Dagens handelsaktører. Etablert i tråd med gjeldende plan:







# Endringsarealer



Endringene medfører bl.a:

- reduksjon av areal regulert til kontor med ca. 42.000m<sup>2</sup>
  - Muliggjør ca. 1.500-2.000 arbeidsplasser til indre sentrum
- Nytt potensielt handelsareal vil utgjøre ca. 28.000m<sup>2</sup>
  - Vil kunne skape ca. 200 nye arbeidsplasser innen handel



# Opprinnelig visjon etter gjeldende regulering



# Hvervenmoen bidrar til oppfyllelse av målene til Ringerike kommune for næringsvirksomhet



Bærekraftsmål 8, 9, 11, 13 og 17 regnes som de mest relevante for næringsutviklingen i Ringerike kommune. Realisering av bærekraftsmålene åpner for regional innovasjon og nye forretningsideer som kan bidra til måloppnåelse av næringspolitisk strategi.

<sup>3</sup> Den 07.11.2019 vedtok kommunestyret de prioriterte bærekraftsmålene, sak 158/19.

# Hvorfor ser aktørene til Hvervenmoen, hva er avgjørende for etablering?







Rapport 2022/52 | AKA AS



VISTA  
ANALYSE

## Hvervenmoen – Potensial for utvikling

Handlemønster, forbrukstrender og konkurranse på pris -

Hanne Toftdahl, Veronica Strøm og Anita Einarsdottir

AKA

# Hva sier handelsanalysen om Hønefoss?

Analysen konkluderer bl.a. med at

*«..det er betydelig underdekning for flere varesalg og at kommunen ikke har tatt ut det omsetningspotensialet som ligger i kommunens regionale handelsomland og gjennomreisende på vei til hyttene sine. Kommunen har heller ikke tatt ut det potensial som ligger i fremtidens sentrumstilbud, nemlig økt omsetning innen servering og tjenester som gradvis har erstattet husholdningenes etterspørsel etter varer i de mest suksessfulle bysentrene i landet.»*

*«Varehandelen er en viktig sysselsetter og der netthandelsomsetningen øker, taper man viktige arbeidsplasser. Det er derfor viktig å opprettholde butikker som er konkurransedyktige.»*

*«Videre at Hønefoss ikke har tatt ut det potensialet for omsetning og sysselsetting innen tjenesteyting i sentrum som andre byer har lyktes med. I en periode der netthandelen øker mye, og særlig innen utvalgsvarer som tradisjonelt har vært tilbudt i sentrum, er sentrumshandelen erstattet med serveringstilbud og kulturtilbud i de store byene. Hønefoss ligger langt etter på dette området.»*

***«Slik situasjonen i dag er Hønefoss og Ringerike i ferd med å tape markedsandeler og dermed også sin posisjon som regionalt handelssted.»***

*«kommunen må legge mer vekt på å øke sentrums attraktivitet snarere enn å benytte virkemidler som at handel skal redde sentrum. Det siste er å jobbe motstrøms.»*

## Hva sier handelsanalysen dersom Hvervenmoen utvikler i tråd med gjeldende plan?

- *«Videreutvikling av Hvervenmoen i tråd med gjeldende reguleringsplan (0-alternativet) vil kunne medføre en økt konkurranse mellom Hvervenmoen og bysentrum/indre sone hva angår etablering av kontorarbeidsplasser.»*
- *«Dersom utviklingen fortsetter innenfor de rammer som er gitt av fylke og kommune, vil Ringerike redusere sin posisjon som handelssted for en omkringliggende region, altså det motsatte av det som er målet med den hierarkiske modellen i regional plan.»*
- Andre regioner/områder vil ta markedet.



# Hva sier handelsanalysen om Hvervenmoen?

*«Det er grunnlag for etablering av mer handel på Hvervenmoen. Utvikling for handel i dette området har frem til i dag styrket Ringerikes posisjon som regionalt handelssenter og skapt flere arbeidsplasser.»*

*«Hønefoss med Hvervenmoen har et godt utgangspunkt for å fremstå som et kompakt og fullverdig handelssted for både omkringliggende region og for et større nedslagsfelt, blant annet for gjennomreisende hytteområder i Hallingdal og Valdres og tiliggende områder.*

*Dette potensialet er ikke tatt ut.*

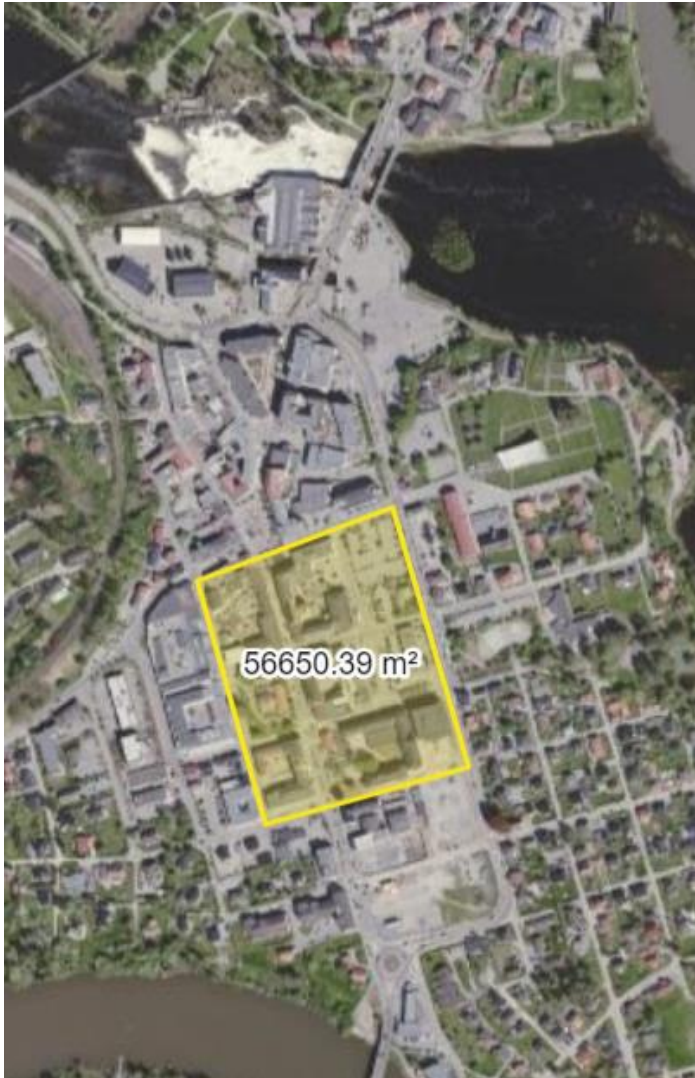
*På denne måten kan Hvervenmoen bli det viktigste stoppested for gjennomgangstrafikken mellom Sandvika og Gol/Fagernes for volumvarer, ladestasjoner og veimat.*

***Dersom tilbudet ikke blir tilstrekkelig attraktivt, vil andre veikryss kunne utvikles med konkurrerende virksomhet.»***

## Hva sier handelsanalysen om planforslagetets konsekvenser for indre sentrum?

- *«Høy tetthet, arealeffektivitet og kvalitet på uterommene og bygningsmassen er kritiske suksessfaktorer for innbyggernes bruk av sentrum. Det innebærer at arealkrevende konsepter er uegnet i sentrum. At disse lokaliseres utenfor sentrum, bidrar ikke til lavere bruk av sentrum. Det er tilbud av tjenester som i dag løfter bruk av sentrum, ikke tilbud av varer.»*
- *«...de byene som har klart å ta ut omsetning og sysselsetting innen tjenester fremstår som vinnere.»*
  - Kontorer bør til indre del av sentrum.
  - Helse og tjenesteyting m.m. bør primært til indre del av sentrum.
  - Cafeer, restauranter og uteliv bør til indre del av sentrum.

# Ved utbygging tilsvarende HM60 og HM2 i indre del av Hønefoss sentrum



- HM60 og HM2 (Megafliis, Jysk, Elkjøp, XXL, Jula, Europris, Rusta, Power og Biltema) har i dag et areal på ca. 57 daa.
- Skissen til venstre viser tilsvarende tomteareal båndlagt for etablering ved etablering i sentrum.
- Disse etableringene vil:
  - beslaglegge vesentlige arealer,
  - medføre lukkede gaterom i indre del av sentrum.
  - Medføre et vesentlig behov for transport for varelevering og kunders transport av varer.





# Hovedpunktene i planforslaget

- Tilrettelegge for videre utvikling på Hvervenmoen for handel med plasskrevende varer og volumvarer samt andre arealkrevende konsepter med bredt vareutvalg.
- Redusere dagens krav om en minimumstørrelse på 2.000 kvadratmeter per forretning til 1.200 kvadratmeter for volumvarer og arealkrevende konsept med bredt vareutvalg. Ingen arealgrense for plasskrevende handel. Bakgrunnen for dette er at stadig flere aktører ønsker mindre og mer arealeffektive lokaler blant annet for å imøtekomme nasjonale og lokale bærekrafts- og klimamål, pressede marginer samt konkurranse fra netthandel.
- Videreføre eksisterende, helse relatert virksomhet, men ikke etablere ny utover tidligere omfang. Helse og tjenesteyting etc. bør primært ligge i indre sentrum.
- Mulighet til å etablere inntil to store dagligvarebutikker på minimum 2.500 kvadratmeter hver. Butikkene vil først og fremst rettes mot arbeidstakere i nærområdet og gjennomreisende på vei til og fra hytter i Hallingdal og Valdres.
- Mulighet til å etablere handelskonsept for store forpakninger som Norgesgruppens Gigaboks.
- Mulighet til å etablere inntil to bevertningstilbud tilknyttet handelskonseptet og/eller veimat/fast-food for gjennomreisende og kunder på Hvervenmoen. Dette er en naturlig følge av at et stadig økende antall elbilister velger å handle og spise der de lader bilene sine. Kaféer, restauranter og uteliv bør imidlertid fortsatt ligge i indre sentrum. Bevertning/veimat på Hvervenmoen vil ikke konkurrere med disse men komplettere handelsparken.

Takk for oss