

HOVEDDEL III: UTBYGGINGSPROGRAM BOLIG- OG NÆRINGSAREALER

3.1 Innledning

Utbyggingsprogram for bolig- og næringsarealer er en del av kommunens handlingsprogram i henhold til plan- og bygningslovens § 20-1. Programmet har til hensikt å gi en oversikt over hvilke prosjekter for boligutbygging og tilrettelegging av næringsarealer som skal foregå i planperioden og til hvilket tidspunkt og volum. Det vises for øvrig til kapittel 4.14 Teknisk drift som viser hvilke investeringer som kreves for å tilrettelegge disse prosjektene. Midler til grunnerverv bevilges over VO 11, jf. kapittel 4.2. Samme sted vises hovedprioritering av planarbeid i 2011.

Utbyggingsprogrammet er basert på vedtatt kommuneplan for perioden 2006-2010 (2018), henholdsvis i samfunnsdel, k.sak 98/2006 og arealdel, k.sak 77/2007. Handlingsprogrammet skal videreføre de intensjoner og mål som ligger i kommuneplanen, og som er redegjort for i kapittel 3.2. Det gis videre en oversikt over utviklingen på boligmarkedet de siste fire år, samt behov for boligbygging for kommende planperiode. Prioritere utbyggingsområder fremgår av kapittel 3.7.

3.2 Mål og strategier for befolkningsvekst, bolig- og næringsutbygging

Kommunale mål

Kommuneplanen for Ringsaker 2006-2010 (2018) har blant annet bosetting og næringsliv som prioriterte områder. Det er vedtatt mål og strategier for disse områdene.

Mål for befolkningsvekst

- Ringsaker kommune skal etterstrebe en befolkningsvekst på ca 200 personer i året, dvs. 0,6 %

Mål for utbyggingsmønster

- Ringsaker skal ha et desentralisert utbyggingsmønster med eksisterende tettsteder og bygdesentre som tyngdepunkt
- Boligbygging utenfor tettstedene og bygdesentrene skal primært skje i mindre husgrupper tilpasset landskapet
- Tettstedene og bygdesentrene skal ha en klar avgrensning mot omkringliggende landbruksområder

Mål for boligutbygging

Kommunen skal:

- tilrettelegge for et mangfold av attraktive boområder i hele Ringsaker
- være mer aktiv i boligpolitikken for å oppnå ønsket vekst
- prioritere innsats i de områder hvor en forventer vekst

Mål for vekst og utvikling av næringslivet

- Kommunen skal ha et variert og konkurransedyktig næringsliv
- Næringslivet skal oppleve Ringsaker som en effektiv og næringsvennlig kommune
- Næringslivet skal oppleve å ha gode rammebetingelser i kommunen

Jo bedre befolkningsvekst en oppnår, jo bedre vil kommunens økonomiske rammebetingelser utvikle seg. Oppfølging av de mål og strategier som er fastsatt i kommuneplanen, vil kreve skarpt fokus og stor innsats på tilrettelegging og utbygging av bolig- og næringstomter i tiden fremover.

3.3 Kommunens rolle i tomtepolitikken

Kommunens hovedoppgaver i boligpolitikken er:

- Å tilrettelegge for boligbygging gjennom planlegging og en tilstrekkelig forsyning av byggeklare tomter
- Å sørge for boligtilbud til husstander som har særlig boligbehov, eller som selv ikke kan skaffe seg en hensiktsmessig bolig

Kommunens målsettinger om å være mer aktiv i boligpolitikken vil innebære oppkjøp av strategiske arealer, regulering og eventuelt utbygging av egne utbyggingsområder. Det vil også innebære å være aktiv pådriver i offentlig-privat samarbeid om utbygging av boligområder, samt å sikre god dialog og godt samarbeid med private utbyggere gjennom hele plan- og utbyggingsfasen. Når det gjelder næringsområder, har Ringsaker kommune i lengre tid hatt en aktiv holdning gjennom kjøp, regulering og tilrettelegging av sentrale næringsarealer. Denne praksis videreføres i perioden.

Utbyggingsavtaler er viktige verktøy ved utbygging av bolig- og næringsområder. Etter pbl § 64a skal alle utbyggingsavtaler ha grunnlag i et vedtak i kommunestyret om bruk av utbyggingsavtaler. Kommunestyret fattet et slikt vedtak den 7.3.2007 ved k.sak 27/2007.

Utbyggingsavtaler kan omfatte:

- Teknisk og "grønn" infrastruktur som vei, vann, avløp, gang- og sykkelveger, friområder, lekearealer og grøntstruktur
- Boligpolitiske tiltak og bygningers utforming (fordeling av boligtyper, leilighetsstørrelser, tilpasning til brukergrupper, krav til utforming og kvalitet, forkjøpsrett)
- Andre tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak (spesielle infrastrukturtiltak, miljø- og kulturtiltak, organisatoriske tiltak, utbyggingstakt)

Det er ikke anledning til å stille vilkår om sosial infrastruktur (utbygging og bidrag til bygging av skole, barnehage etc).

3.4 Utviklingen på boligmarkedet

I perioden 2005-2009 ble det bygd 657 nye boliger eller ca 131 boliger i året i Ringsaker. Byggeaktiviteten har vært størst i Brumunddal og Moelv. Boligbyggingen skjer her innenfor regulerte områder. I andre deler av kommunen skjer en stor del av boligbyggingen utenfor regulerte områder, dvs. i områder som er avsatt til landbruks-, natur- og friluftsområder i kommuneplanens arealdel.

Tabell 3.4.1. Antall nye boliger i perioden 2005-2009 fordelt på områder i kommunen samt nederst en oversikt over befolkningsutviklingen i kommunen den siste femårs periode

	2005	2006	2007	2008	2009	Sum	Andel i %
Nes	8	4	2	13	2	29	4,4
Furnes	9	25	17	23	13	87	13,2
Brumunddal	29	155	60	4	30	297	45,2
Omland til Brumunddal	17	15	15	23	4	55	8,4
Moelv	23	23	13	36	6	101	15,4
Omland til Moelv	2	4	3	0	8	17	2,6
Ringsaker nord	13	20	14	18	6	71	10,8
Sum	101	246	124	117	69	657	100
Ant. kommunale tomter	4	15	16	10	11		

Befolkningsutvikling	99	51	170	258	122
----------------------	----	----	-----	-----	-----

Boligbyggingen i Ringsaker skjer i hovedsak på privat grunn i regi av byggefirmaer. Som det fremgår av tabellen over, er det i de senere årene solgt et beskjedent antall kommunale tomter.

Kommunedelplanen for Stavsberg legger til rette for omfattende boligutbygging nær Hamar by. I Moelv er det utbyggingsklare tomter i Fjølstadmarka og i Brumunddal i Minka.

Befolkningsutviklingen i kommunen må ses i sammenheng med utviklingen i regionen for øvrig. Kommunene i Hamarregionen og Lillehammer er konkurrenter i forhold til valg av bosted for de som ønsker å bosette seg sentralt på Hedmarken og i Mjøsområdet. For å få nye innbyggere til Ringsaker vil det være viktig å kunne tilby et bredt spekter av boligtyper. Attraktive boligtomter med utsikt og nærhet til trivelige sentrumsområder, et godt service- og tjenestetilbud, kulturelle tilbud, fritidstilbud, arbeidsplasser og tilgang til kollektivtransport, er viktige lokaliseringsfaktorer.

3.5 Bolig- og næringsbehov i planperioden

I 2008 ble det påbegynt bygging av 117 nye boenheter, mens tallet for 2009 var 69.

Selv om tabell 3.4.1 viser at det ikke er umiddelbar sammenheng mellom boligutbygging og befolkningsvekst, gir antall boliger som blir bygget, en viss pekepinn for befolkningsutviklingen. I boligbehovsvurderingen er det lagt opp til en utbygging av 250 boenheter per år for å nå ønsket målsetting om befolkningsvekst. Dette er hensyntatt i vedtatte kommuneplan, som viser godkjente byggeområder i samsvar med arealbehovet. Kommuneplanen viser noe overkapasitet for å ha nødvendig handlefrihet til å møte utviklingen. Det at Ringsaker kommune har mange større og mindre bygdesentre, hvor det er forutsatt at det skal være ledige tomter tilgjengelig, tilsier også utleggelse av flere tomteområder enn det behovsvurderingen viser.

Når det gjelder næringstomter, er det ikke gjort tilsvarende behovsvurdering da tomtereserven i kommuneplanen vurderes å være rimelig god. Ved siste kommuneplanrevisjon ble det godkjent nye næringsområder i Brumunddal. Det er også god tilgang på næringsarealer på Rudshøgda. Moelv har liten tilgang på attraktive næringsarealer, og dette må det jobbes aktivt med i planperioden og ved revidering av kommuneplanen.

3.6 Private og kommunale boligprosjekt i perioden 2011-2014

Nedenfor gis en oversikt over kommunale og private boligprosjekt som planlegges realisert innenfor planperioden. Utbygging av boligområdene er vurdert ut fra målsetting om befolkningsvekst og områdevis behovsvurdering, utbyggingskostnader, kapasitet og behov for tilrettelegging av teknisk infrastruktur (veg, gang-/sykkelveg, VA).

Det vil hefte stor usikkerhet til realiseringen av bolig- og næringsarealer da kommunen ikke kan styre den private utbyggingen, og at utbygging langt på veg er avhengig av etterspørselen etter boliger. Ut fra målsetting om at kommunen skal være mer aktiv i å tilrettelegge boligområder, vil det årlig bli gjort en gjennomgang av hvilke kommunale boligområder som skal tilrettelegges for utbygging innenfor en fireårsperiode i økonomiplanen.

De kommunale boligprosjektene er nærmere beskrevet i kapittel 4.14 teknisk drift, investeringstiltak.

Furnes

Det er etterspørsel etter boliger i Furnesområdet. Nærhet til Hamar by, nærhet til Mjøsa, romslige tomter og utsikt er ønskede bosettingsfaktorer. I gjeldende kommuneplan ligger det til rette for boligutbygging på Stavsberg, Jessnes, Nydal, Kylstad, Kval og Bergshøgda. Utover dette viste kommuneplanprosessen at det var vanskelig å finne gode og sentrale utbyggingsområder i Furnes som ikke kom i konflikt med jordvern hensyn. Følgende boligområder prioriteres for tilrettelegging og opparbeidelse i neste fireårsperiode.

Tabell 3.6.1 Private og kommunale boligprosjekter 2011-2014 i Furnes

Område	Daa	Eier-status	Reguleringsstatus	Antall boenheter lagt ut for salg				Infrastruktur/ utbyggingsavtale	Boligtype
				11	12	13	14		
Damhagen	28	P	Regulert	23	15	10		Konsentrert småhusbebyggelse.	
Kylstad	107	K/P	Regulert		7	4		Utb.avt. for realisering av privat utbygging	
Lund	189	P	Regulering pågår		20	75	92	Utb.avt. for realisering av privat utbygging	
Nydal (B 8)	10	P	Regulert		5	5		Eneboliger	

Kommentar til tabell:

- Området Damhagen består av 5 tun à 10 boenheter som kommunen har solgt til privat utbygger.
- Neste byggetrinn på Kylstad vil omfatte 11 boligtomter, 7 kommunale og 4 private.
- Boligutbygging på Lund vil skje i privat regi. Gjennom reguleringsplaner og bruk av utbyggingsavtaler vil kommunen i samarbeid med utbygger følge opp intensjonene i kommunedelplanen.

Brumunddal

Størst vekst forventes å komme i Brumunddal i neste fireårsperiode. I kommuneplanen ligger det tomteområder i Lille Almerud, i områder mellom Nordåsveien og Masetveien, i Slåttsveen og i Minka, samt mindre områder med fortetningsmuligheter sentrumsnært. Det er godkjente tomteområder i Nybygda, Byflaten og Torsæter. Det er også en tilgjengelig kommunal boligtomt i Nybygda.

Tabell 3.6.2 Private og kommunale boligprosjekter 2011-2014 i Brumunddal

Område	Daa	Eier-status	Reguleringsstatus	Antall boenheter lagt ut for salg				Infrastruktur/ utbyggingsavtale	Boligtype
				11	12	13	14		
Minka II/ Bjørgeberget	50	K	Regulert	10	20			Utbyggingsavtale for realisering av privat utb.	
Lille Almerud	88	K	Reg. pågår	20	15		13	Utb.avt. infrastruktur	
Børkevegen	10	K/P	Regulert	7	6			Utb.avt. infrastruktur	
Lillebørke	6	P	Regulert	14	3				
Slåttsvegen	70	K/P	Regulert		20	20	25	Utb.avt. infrastruktur	
Travbanen	34	P	Regulert	25			25	Utb.avt. infrastruktur	
Øverkvern I	112	P	Regulert		30	40		Utb. avtale med utbygger og vegvesenet om infrastruktur	
Vogngututa	17	P	Regulert		12	12	12		
Helleberget	19	P	Regulert		15			Avklaring skoleveg	
Stor-Mørkved	42	P	Reg. pågår			20	20	Utbyggingsavt. infrastruktur	
Tørudvegen terrasse	2,5	P	Regulert	12	12			Utbyggingsavt. infrastruktur	
Hverven I	17	P	Reg. pågår		15				
Hverven II	31	P	Reg. pågår			25			
Berger Langmoensv.	2	P	Reg. pågår	15					

Moelv

I kommuneplanen er det utlagt store boligområder i Fjølstadmarka, Bruvollhagan, noen mindre sentrumsnære områder, samt et mindre areal i området Skarpsno. Det er godkjente boligområder i Gaupen og Næroset. Det er ledige kommunale boligtomter i Gaupen, men liten etterspørsel. I forholdet til boligbehovet er det god dekning av boligtomter innenfor området.

Tabell 3.6.3 Private og kommunale boligprosjekter 2011-2014 i Moelv

Område	Daa	Eier-status	Reguleringsstatus	Antall boenheter lagt ut for salg				Infrastruktur/ utbyggingsavtale	Boligtype
				11	12	13	14		
Fjølstadmarka	453	K	Regulert	21	29		15	Infrastruktur, g/s- veg	Eneboliger
Bruvollhagan		K	Regulert			7	7	Infrastruktur	Eneboliger
Moelven jernstøperi	12	P	Regulering pågår			50	50	Utbyggingsavt. infrastruktur	Leiligheter
Strømmen bruk	10	P	Regulert	15	15	40		Utbyggingsavt. infrastruktur	Leiligheter
Kjos nedre	9	P	Regulert	1	3				Eneboliger

Kommentar til tabell.

Fjølstadmarka er regulert, og første trinn er opparbeidet og lagt ut for salg. Andre byggetrinn vil bli tilrettelagt i løpet av 2011 avhengig av salget i første byggetrinn og utfallet av den pågående reguleringen i Fjølstadmarka I, delfelt II. Videre byggetrinn er kun flateregulert, og det stilles krav om detaljregulering. I nedre del av Fjølstadmarka er det varslet oppstart for omregulering av deler av golfbana til boligformål.

Nes

På Nes har det de senere årene vært en jevn boligutbygging på i underkant av 10 boliger i året. Denne utviklingen forventes å være stabil med en liten økning i kommende planperiode. Det er kun private boligområder tilgjengelig og under utvikling på Nes, blant annet områdene Kokshus og Nordbergjordet. Kommunale boligtomter i Bjørkelunden på Helgøya er regulert og lagt ut for salg. Totalt viser reguleringsplanen 17 boligtomter på Bjørkelunden. Ny barnehage er bygd på Stavsjø, og kommunens erverv av tomteområder i samme område vil også kunne gi god tilgang på sentrumsnære boligtomter. Eneboligområdene på Stavsjø B40 med 13 tomter i 2011 og B41 med 6 tomter i 2013 forventes bygd ut i perioden.

Ringsaker nord

I kommuneplanen er det godkjente boligområder i Mesnali, Lismarka, Åsmarka og Brøttum. Ingen av disse boligområdene er kommunalt eide. I Mesnali og Lismarka har Ringsaker og Brøttum allmenninger sentrale områder som er, og som planlegges/forventes tilrettelagt for boligutbygging i planperioden.

Tabell 3.6.4 Private og kommunale boligprosjekter 2011-2014 i Ringsaker nord

Område	Daa	Eier-status	Reguleringsstatus	Antall boenheter lagt ut for salg				Tekn. anlegg	Boligtype
				11	12	13	14		
Mesnali Ringsaker allm.		P	Regulert	20				Infrastruktur er tilrettelagt	Eneboliger
Nordmessenvegen	10		Regulering pågår		3	4			
Mesnali Brøttum allm.		P	Regulert	12				Behov for VA- utbygging i feltet	Eneboliger
Lismarka Brøttum allm.		P/K	Regulert	4+				Infrastruktur er tilrettelagt	Eneboliger
Lismarka øst	65	P	Ikke regulert				50	Infrastruktur og gs-veg mangler	Eneboliger
Brøttum nord for Holtekrysset	34	P	Ikke regulert				25	Behov for utbygging VA	Eneboliger
Brøttum Almslia	106	P	Regulert	30	30	30		Behov for utbygging VA	Ene- og tomannsboliger

Tilgrensende prosjekter

Det er sammensatte forhold som bidrar til at et boligområde kan karakteriseres som "det gode bosted". Ringsaker har lang strandlinje til Mjøsa, og både Brumunddal og Moelv ligger nær Mjøsa med de kvaliteter og muligheter det gir.

I Mjøsas strandområder skal utbygging, vern og tilgjengelighet kombineres på en god måte.

Det er et satsingsområde/mål å øke tilgjengeligheten til Mjøsa og tilrettelegge strandsonen slik at Ringsakers befolkning og andre kan ta del i de godene Mjøsa har å by på. Aktuelle prosjekt er:

- Sikre gode forbindelseslinjer fra boligområdene i Brumunddal og Moelv ned til Mjøsa. Det vil blant annet innebære å etablere krysningspunkter for E6 og jernbane, noe som vil være viktig å sikre i forbindelse med planlegging og utbygging av firefelts E6.
- Sikre sentrale friluftsområder og opparbeide disse for allmennhetens bruk, for eksempel Potetmjøltomta på Jessnes, Strandsagtomta i Brumunddal, Evjuvika i Moelv, Finsandvika og Kvitsandvika – Bekkodden på Brøttum.

3.7 Private og kommunale næringsprosjekt i perioden 2011-2014

Det er følgende status for de største næringsområdene i kommunen.

Tabell 3.7.1 Tilrettelegging av næringsarealer 2011-2014

Område	Daa	Eier-status	Reg. status	Utbyggingsklart				Tekn anlegg	Utbyggingsformål
				11	12	13	14		
E11 Nydal	70	P	Regulert	X				Infrastruktur er tilrettelagt	Utbygging pågår - bilforretninger
E10 Nydal	127	P	Regulert	X				Infrastruktur er tilrettelagt.	
E18 Peller- viken/Strand	274	P			X	X			Se kommentar
E22 Dehli	209	P	Ikke regulert			X		Avtale for infrastruktur	
E25 Granrudjordet	13	P	Omreguleres		X			Avtale for infrastruktur	
E60 Granrud (TINE)	24	K	Regulert	X					
Hverven/Stela E24	67	P	Reg. plan utarbeidet	X					Tilgjengelige tomter foreligger
Jemtland / Aanerud	30	K/P	Regulert	X				Infrastruktur er tilrettelagt	Tilgjengelige tomter foreligger
Rudshøgda sør (flere områder)	115	K/P	Regulert	X				Infrastruktur er tilrettelagt	Tilgjengelige tomter foreligger
E20 Rudshøgda nord	522	K	Reg.-oppstart varslet			X	X		Se kommentar
E21 Rudshøgda sør	420	K	Regulert	X	X				
Moelv – flere mindre områder	20	K/P		X					
Moelv sør E65 (mellom E6 og jernbanen)	83	P	Må omreguleres		X				
Sanda E61 (Moelv)	128	P	Krav til ny reg. plan		X				Se kommentar

Kommentar til tabell:

- For området E 18 Pellerviken/Strand er kulturminneundersøkelser gjennomført. Forhandlinger med grunneiere pågår for kommunal overtakelse.
- For E 20 Rudshøgda nord er kulturminneundersøkelser gjennomført
- Utvikling av Sandaområdet i Moelv avhenger av hvor den nye E6- traséen kommer.

3.8 Oppsummering

Oversikten over private og kommunale boligprosjekt viser at det til sammen er planlagt tilrettelegging av over 300 boenheter i 2011. Det er usikkerhet knyttet til realiseringen av utbyggingen pga. markeds-

situasjonen, spesielt hva angår private prosjekter. Når det gjelder kommunale prosjekter, henvises til kapittel 4.14.

En vurderer å være godt forsynt med næringsområder sentralt i Brumunddal og på Rudshøgda. Det kunne med fordel vært flere tilgjengelige næringsområder i Moelv. En avklaring av E6-trasé, utvidelsesbehov og kryssingspunkt av Mjøsa, er forhold som skaper usikkerhet med hensyn til hvilke områder som kan være aktuelle næringsarealer.

Kommunestyret skal i tråd med plan- og bygningsloven, minst en gang i løpet av hver valgperiode, vurdere behovet for revisjon av kommuneplanen for Ringsaker, både samfunnsdel og arealdel, og gjøre vedtak om dette. Som ledd i arbeidet med kommuneplanen skal kommunestyret senest innen ett år etter konstituering, utarbeide og vedta en kommunal planstrategi. Da en full revisjon av kommuneplanen erfaringsmessig tar minimum 2-3 år, og en i inneværende valgperiode (2007-2011) gjennomfører reguleringsplan for Brumunddal og deler av Moelv sentrum, bør revisjonen denne valgperioden begrenses i omfang. Videre forberedes i inneværende valgperiode en planstrategi og planprogram for vedtak i nytt kommunestyre høsten 2011, for deretter å gjennomføre en fullverdig revisjon.

Retningsgivende planer som SMAT-planen og Strandsoneplan for Mjøsa vil sammen med kommunedelplaner for firefelts E6 gjennom Brumunddal og Moelv (inkludert kryssing av Mjøsa), innvirke på bolig- og næringsutviklingen i kommunen. Det er avgjørende at kommunen er aktivt deltagende i disse planprosessene for å sikre ønsket utvikling av sentrale områder i Ringsaker, samt utnytte muligheten for eventuelle statlige og regionale midler for gjennomføring av ønskede tiltak.

