

## HOVEDDEL III: UTBYGGINGSPROGRAM BOLIG- OG NÆRINGSAREALER

### 3.1 Innledning

Utbyggingsprogram for bolig- og næringsarealer er en del av kommunens handlingsprogram jf. plan- og bygningslovens § 11-1. Programmet har til hensikt å gi en oversikt over hvilke bolig- og næringsområder som skal tilrettelegges og bygges ut i planperioden, til hvilket tidspunkt og med hvilket 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. Planarbeidet prioriteres i forhold til utbyggingsprogram og frister for behandling av private planer.

Utbyggingsprogrammet er basert på vedtatt kommuneplan, samfunnsdelen og arealdelen for perioden 2006-2010 (2018). Arbeidet med revisjon av kommuneplanens arealdel er startet opp, og det er her sentralt å gjøre en vurdering av allerede godkjente, men ikke utbygde områder og nye byggeområder for å sikre egnede arealer for nye og framtidige utbyggingsformål.

Handlingsprogrammet skal videreføre de intensjoner og mål som ligger i kommuneplanen, dette er det redegjort for i kapittel 3.2. Det gis i kap. 3.4 en oversikt over utviklingen på boligmarkedet de fire siste år, samt behov for boligbygging for kommende planperiode i kapittel 3.5. Prioriterte utbyggingsområder fremgår av kapittel 3.6

### 3.2 Mål og strategier for befolkningsvekst, bolig- og næringsutbygging

#### Nasjonale mål

Sentrale føringer legger vekt på samordnet areal- og transportplanlegging. Det innebærer en forventning om at kommunene skal legge til rette for et utbyggingsmønster som skal bidra til å begrense transportbehovet, ved å lokalisere bolig- og næringsområder som gir korte avstander til service og daglige gjøremål og ved å legge til rette for mest mulig gang- og sykkeltrafikk. Fylkesdelplan for samordnet miljø, areal- og transportutvikling i Hamarregionen (SMAT) gir føringer for hvor kommunene i regionen kan tilby tomter for bolig- og næringsutbygging. I Ringsaker kommune omfatter SMAT-planen Stavsberg og Nydal i Furnes, Brumunddal, Rudshøgda og Moelv. Utbygging i samsvar med SMAT forutsetter et utbyggingsmønster med utvikling av tettstedene og tilrettelegging for kollektivtrafikk. Dette vil bli videreført ved revisjon av kommuneplanen. Arealbruk utenfor SMAT-planens områder fastlegges i kommuneplanens arealdel og i reguleringsplaner.

#### Kommunale mål

Befolkningsvekst er en overordnet målsetting for Ringsaker kommune. Det vises til kap. 1.1 -1.3 hvor dette er nærmere omtalt. Gjeldende kommuneplan bygger opp under denne målsettingen med å angi bosetting og næringsliv som prioriterte områder.

Sentrale mål innenfor bosetting er:

- Ringsaker skal være en attraktiv bokommune for folk i alle aldersgrupper
- Ringsaker skal ha et desentralisert utbyggingsmønster med eksisterende tettsteder og bydesentre som tyngdepunkt
- Moelv og Brumunddal skal videreutvikles som attraktive tettsteder
- Kommunen skal være mer aktiv i boligpolitikken for å oppnå ønsket vekst
- Kommunen skal prioritere innsats i de områder hvor en forventer vekst.

Dette betyr at kommunen skal sikre god tilgang på attraktive boligområder i arbeidet med kommuneplanens arealdel. Nye områder skal legges til eksisterende tettsteder og bygdesentra.

Sentrumsområdene skal fortettes slik at de får et mer urbant preg og boligandelen i sentrum skal økes. Kommunen skal sikre rask planbehandling, holde oversikt og sikre god og aktiv dialog med private utbyggere. Det skal vurderes kommunalt engasjement i større utbyggingsprosjekt, og oppkjøp av areal kan være aktuelt for å sikre helhetlig planlegging av større utbyggingsområder. Videre skal det sikres god kvalitet på boligområdene og variasjon i boligtyper og tomtestørrelser. Kommunen har også ansvar for å sikre boligtilbud til grupper med særlige behov.

Sentrale mål innenfor næringsliv er:

- Kommunen skal ha et variert og konkurransedyktig næringsliv
- Næringslivet skal oppleve Ringsaker som en næringsvennlig kommune
- Næringslivet skal oppleve å ha gode rammebetingelser og vekstvilkår i kommunen
- Å være en konkurransedyktig kommune for næringsetableringer

Dette betyr at kommunen skal holde høy profesjonalitet overfor næringslivet og yte rask og effektiv saksbehandling. Kommunale tjenester rettet mot næringslivet skal være av god kvalitet. Det skal tilrettelegges arealer for nyetableringer hvor næringsliv fortrinnsvis skal lokaliseres langs hovedaksen Hamar-Lillehammer. Eksisterende næringsliv skal sikres utvidelsesmuligheter.

For å kunne være aktiv i bolig- og næringspolitikken, må det holdes høy utbyggings- og vedlikeholdstakt på veg, vann og avløp. Det er også vesentlig å informere om og markedsføre kommunale og private bolig- og næringsstomter i konkurransen om å vinne nye innbyggere og nye etablerere til kommunen. Langsiktig planlegging og god kunnskap om utviklingen i bolig- og næringsmarkedet er en forutsetning for å lykkes med økt bosetting og økt sysselsetting.

### **3.3 Kommunens rolle i tomtepolitikken**

Kommunens hovedoppgaver i boligpolitikken er:

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

Kommunens målsetting 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 planperioden.

I årene framover vil det være behov for å bygge boliger/bofellesskap for ulike brukergrupper (boligsosial utbygging). Det må settes krav til hvordan slike boliger skal utformes og hvor de skal lokaliseres. Dette vil bli fulgt opp i arbeidet med boligsosial handlingsprogram og ved revisjon av kommuneplanens arealdel.

Utbyggingsavtaler er viktige verktøy ved utbygging av bolig- og næringsområder. En utbyggingsavtale defineres i plan- og bygningsloven § 17-2 som en avtale mellom kommunen og grunneier eller utbygger om utbygging av et område. Utbygging skjer i stadig større grad ved offentlig/private samarbeidsprosesser med privat planlegging og gjennomføring. Kommunen må i dette samarbeidet håndtere sin rolle som myndighetsutøver og forvalter, grunneier/selger, utbygger og bidragsyter på en ryddig og koordinert måte. Etter pbl § 64a skal alle utbyggingsavtaler som inngås etter at loven trådte i kraft, 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 imidlertid 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 2007-2011 ble det bygd 526 nye boliger eller ca. 105 boliger i året i Ringsaker. I 2011 ble det gitt byggetillatelse for 113 boliger i kommunen, herav 103 innenfor regulerte områder, 8 enheter i LNF-områder og 2 tilknyttet gårdsbruk. Byggeaktiviteten har vært størst i Brumunddal og Moelv. Boligbyggingen skjer i hovedsak innenfor regulerte områder i hele kommunen.

Tabell 3.4.1. Antall nye boliger i perioden 2007-2011 fordelt på områder i kommunen, samt nederst en oversikt over befolkningsutviklingen i kommunen den siste femårsperioden.

|                       | 2007       | 2008       | 2009      | 2010       | 2011       | Sum        | Andel i % |
|-----------------------|------------|------------|-----------|------------|------------|------------|-----------|
| Nes                   | 2          | 13         | 2         | 4          | 8          | 29         | 5,5       |
| Furnes                | 17         | 23         | 13        | 22         | 7          | 82         | 15,6      |
| Brumunddal            | 60         | 21         | 30        | 54         | 30         | 195        | 37,1      |
| Omland til Brumunddal | 15         | 6          | 4         | 6          | 10         | 41         | 7,8       |
| Moelv                 | 13         | 36         | 6         | 12         | 37         | 104        | 19,8      |
| Omland til Moelv      | 3          | 2          | 8         | 2          | 2          | 17         | 3,2       |
| Ringsaker nord        | 14         | 16         | 6         | 3          | 19         | 58         | 11,0      |
| <b>Sum</b>            | <b>124</b> | <b>117</b> | <b>69</b> | <b>103</b> | <b>113</b> | <b>526</b> |           |
| Ant. kommunale tomter | 16         | 10         | 9         | 15         | 18         | 68         |           |

| <b>Befolkningsutvikling</b> | 170 | 258 | 122 | 318 | 349 |
|-----------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|
|-----------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|

Boligbyggingen i Ringsaker skjer i hovedsak på privat grunn i regi av byggefirmaer som forestår bygging og salg av enkeltboliger og leiligheter. I gjennomsnitt er ca. 14 kommunale boligtomter utbygd hvert år de siste årene.

Befolkningsutviklingen i kommunen må ses i sammenheng med utviklingen i regionen for øvrig. Kommunene i Hamarregionen, Gjøvik 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, nærhet til trivelige sentrumsområder og gode service- og tjenestetilbud, kulturelle tilbud, fritidstilbud, arbeidsplasser og tilgang til kollektivtransport, er viktige lokaliseringfaktorer.

Reguleringsplaner for sentrale kommunale tomteområder i Brumunddal og Moelv har vist seg å være for stramt regulert, noe som har ført til at i utgangspunktet attraktive tomter har vært relativt tungt omsettelig. Potensielle tomtekjøpere har vegret seg for tomtekjøp og utbygging ut i fra at tomtene har vært for små, hatt uhensiktsmessig form eller vært pålagt restriksjoner på boligens størrelse og form som ikke er i tråd med tomtekjøpernes ønsker og behov. Dette har ført til sviktende tomtsalg og til hyppige søknader om dispensasjon. Disse planene tas nå opp til mindre reguleringsendring for i større grad å kunne imøtekomme markedet og tomtekjøpernes behov.

### 3.5 Bolig- og næringsbehov i planperioden

I 2010 ble det gitt byggetillatelse for 103 nye boenheter, mens tallet for 2011 var 113. Nedgangen i boligbyggingen i 2009 tok seg gradvis opp i 2010 og 2011. Ved 2. tertial i 2012 var det gitt tillatelse for igangsetting av 56 boliger. Dette er noe lavere enn ved utgangen av 2. tertial i 2011, men på samme nivå som i 2010.

Selv om tabell 3.4.1 viser at det ikke er en umiddelbar sammenheng mellom boligutbygging og befolkningsvekst, gir antall boliger som blir bygget en viss pekepinn for befolkningsutviklingen. I tidligere boligbehovsvurderinger er det lagt opp til en årlig utbygging på ca. 200 boenheter for å nå ønsket målsetting om befolkningsvekst. 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 stort sett viser.

Den totale reserven av kommunale og private næringsstomter i kommuneplanen vurderes å være relativt god, sett ut i fra en realistisk behovsvurdering og med hensyn på god arealøkonomi. Fordelingen av tomtereservene på ulike steder i kommunen er imidlertid noe skjev. Ved siste kommuneplanrevisjon ble det godkjent nye næringsområder i Brumunddal. Rudshøgda har fortsatt gode arealreserver, mens Moelv har liten tilgang på attraktive næringsarealer, særlig sentrumsnære. I arbeidet med revisjon av kommuneplanens arealdel må en søke å finne nye næringsarealer i Moelv, samt vurdere muligheten for å kunne transformere sentrumsnære industriområder til ny bruk. I Nydal er tomtereservene nå i stor grad fylt opp med IKEAs etablering, og en vil i samarbeid med Hamar kommune vurdere mulighetene for utvikling av nye næringsarealer i området Nydal - Trehørningen - Olrud.

### 3.6 Private og kommunale boligprosjekt i perioden 2013-2016

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, vann og avløp, gang-/sykkelveg).

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 styres 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

Per i dag er det tilgjengelige boligtomter på Stavsberg, i Nydal og på Kylstad. Det er imidlertid noe begrenset etterspørsel etter de tilgjengelige tomtene på Stavsberg og Kylstad. En antar at tomtene ikke har god nok kvalitet, samt at etterspørselen i større grad er rettet mot bynære boliger/leiligheter og sentralt beliggende eneboligtomter. Det er vanskelig å finne gode og sentrale utbyggingsområder i Furnes som ikke kommer i konflikt med jordvern hensyn. Ved forrige kommuneplanrevisjon ble det foreslått områder for utbygging av eneboliger i Furnes. Disse ble ikke godkjent, og i pågående revisjonsarbeid må en på nytt søke å finne attraktive tomteområder. I løpet av perioden vil leilighetsmarkedet bli godt dekket på Lund og Damhagen, mens det fortsatt vil være mangel på attraktive eneboligtomter. De øvrige boligområdene i Furnes; Jessnes, Bergshøgda og Kval har i liten grad tilgjengelig tomter. Av nevnte områder bør det prioriteres å finne tomteareal i tilknytning til eksisterende boligbebyggelse på Jessnes.

I neste fireårsperiode foreslås følgende kommunale tomteområder prioritert for tilrettelegging og opparbeidelse. De private tomteområdene vises i egen tabell.

Tabell 3.6.1 Kommunale boligprosjekter 2013-2016 i Furnes

| Stedsnavn (byggeområde i kommuneplan) | Daa | Regulerings-/utbyggings-status    | Antall boenheter og type bolig  | Kommentar   |
|---------------------------------------|-----|-----------------------------------|---|---|
| Kylstad                               | 25  | Regulert. Utbyggingsklare tomter. | 9 tomter for enebolig/ tomannsbolig er per i dag ledig. Videre opparbeidelse av feltet er planlagt i 2014 og vil kunne gi 7 + 5 nye tomter. | Det er per i dag liten etterspørsel etter tomter i området. Tomtene har muligens ikke god nok kvalitet. Å finne nye, attraktive tomter på Kylstad må være tema i kommuneplanens arealdel. |

Tabell 3.6.2 Private boligprosjekter 2013-2016 i Furnes

| Stedsnavn (byggeområde i kommuneplan) | Daa | Regulerings-/utbyggings-status              | Antall boenheter og boligtype   | Kommentar   |
|---------------------------------------|-----|---|---|---|
| Stavsberg militærområde               | 3   | Regulert. Utbygging av infrastruktur pågår. | Rekkehus. 9 enheter forventes klargjort for utbygging i 2013.                                   |   |
| Damhagen, B3                          | 29  | Regulert. Utbygging pågår.                  | Konsentrerte småhus. 5 tun a10 boenheter. Infrastruktur er opparbeidet.                         | Salget startet opp i 2010, men det er liten etterspørsel, og salget har gått tregere enn forventet. |
| Lund, B2                              | 183 | Regulert. Utbygging av infrastruktur pågår. | Konsentrert småhusbebyggelse. Kommer tidligst til utbygging i 2014/2015.                        | Parallell utbygging i Hamar og Ringsaker jf. utbyggingsavtale.                                      |
| Kylstad                               | 4   | Regulert.                                   | Ene- og tomannsboliger. 4-6 boenheter. Forutsetter utbygging av infrastruktur.                  | Tomtene ligger vis-a-vis det kommunale tomteområde på Kylstad. 1 ledig tomt per i dag.              |
| Nydal, B8                             | 12  | Regulert. Utbygging pågår.                  | Frittliggende (ene- og tomannsboliger) og konsentrert boligbebyggelse. Totalt ca. 18-20 enheter |   |

Totalt kan aktuelle byggeprosjekter gi mellom 100 og 120 nye boenheter i Furnes i 4 års-perioden. Etterspørselen vil imidlertid avgjøre hvor mange det faktisk blir.

### Brumunddal

I Brumunddal er det tilgjengelige kommunale boligtomter i Lille Almerud og på Minka. Det er i tillegg flere godkjente private boligområder som samlet gir mulighet for både konsentrert og frittliggende bebyggelse i Brumunddal. Det er ønskelig å legge til rette for stor vekst, og i reguleringsplan for Brumunddal sentrum er det tilrettelagt for mer boligbygging gjennom fortetting av eksisterende boligområder og transformasjon av sentrumsnære områder til ny bruk. Ved forestående revisjon av kommuneplanen må det søkes lokalisert flere attraktive boligområder med gode sol- og utsiktsforhold også for utbygging av eneboliger i Brumunddal.

I Brumunddals omegn finnes tomtetilbud i Byflaten, og noen regulerte tomter, som er mer og mindre tilrettelagte for utbygging i Nybygda, Brumund og Torsæter.

Tabell 3.6.3 Kommunale boligprosjekter 2013-2016 i Brumunddal

| Stedsnavn (byggeområde i kommuneplan) | Daa | Regulerings-/utbyggings-status | Antall boenheter og boligtype                | Kommentar   |
|---------------------------------------|-----|--------------------------------|--|---|
| Minka, B24                            | 120 | Regulert. Utbygging            | Det er 2 ledige eneboligtomter per i dag. Ny | Det er ytterligere tomtereserver i dette området. |

|                    |    |                            |   |  |
|--------------------|----|----------------------------|---|--|
|                    |    | pågår.                     | del tilrettelegges for utbygging og vil gi 17 tomter klar for utbygging i 2013.                                       |  |
| Lille Almerud, B18 | 88 | Regulert. Utbygging pågår. | Det er 12 ledige eneboligtomter i felt I. Tilrettelegging av infrastruktur i 2012 vil gi inntil 12 nye tomter i 2013. | Området er delt inn i tre byggetrinn. Del I er utbygd med infrastruktur hvor tomtsalg og utbygging pågår. Del II skal tilrettelegges i 2012. |

Tabell 3.6.4 Private boligprosjekter 2013-2016 i Brumunddal

| Stedsnavn (bygeområde i kommuneplan) | Daa | Regulerings-/utbyggings-status             | Boligtype og antall boenheter   | Kommentar   |
|--------------------------------------|-----|--|---|---|
| Vogngutua – Thore Bjerkesveg         | 17  | Regulert. Utbygging av infrastruktur pågår | Ca. 50 boenheter, konsentrert småhusbebyggelse og lavblokk, er klare til utbygging. | Område ”Toppen”.  |
| Øverkvern B5                         | 6   | Regulert. Utbygging av infrastruktur pågår | Gir 10 boenheter i konsentrert og frittliggende felt. Klart for utbygging i 2013.   | Bygges ut av Nordbohus.   |
| Dalby II                             | 17  | Regulert                                   | 18 boenheter. Konsentrert/frittliggende småhusbebyggelse.                           | Utfordringer knyttet til utbygging av infrastruktur, privatrettslige forhold. Usikkert når tomter kommer til utbygging. |
| Helleberget, B33                     | 19  | Regulert. Utbygging pågår.                 | 15 eneboligtomter er klare for utbygging.   | Det er gitt tillatelse til oppstart på 5-6 boliger.   |
| Travbanen, Brumunddal                | 34  | Regulert. Utbygging pågår.                 | 120 boenheter. Konsentrert boligbebyggelse.   | Ca. halvparten er utbygd, dvs. fortsatt store bolig/leilighets- reserver.   |
| Slåttsveen Veldre                    | 59  | Regulert. Utbygging pågår.                 | 12 eneboliger tilrettelagt for utbygging.   |   |

Totalt gir dette ca. 200 boenheter over 4-årsperioden. I tillegg kan følgende boligprosjekt nevnes, men her er usikkerheten større i forhold til når prosjektene kommer til utbygging:

- Øverkvern grustak på 113 daa er under regulering, og området vil gi variert bebyggelse, fra eneboligtomter til terrasse boliger, i alt ca. 200 boenheter.
- Utbygging i Næringsparken fremgår av reguleringsplan for Brumunddal sentrum. Tidspunkt for utbygging er foreløpig usikkert. Det samme kan sies om andre utbyggingsprosjekt i Brumunddal sentrum, hvor boligbygging er en del av prosjektene.
- Regulering av Hverven I og II pågår. Reguleringsplanen vil tilrettelegge for ca. 125 boenheter, variert bebyggelse fra eneboliger til lav blokkbebyggelse. Opparbeidelse av infrastruktur vil være krevende og forutsette inngåelse av utbyggingsavtale. Det er foreløpig usikkert når tomter kan være tilgjengelig for utbygging.
- Tørudvegen terrasse er regulert og vil gi 21 leiligheter, men har vært krevende utbyggingsmessig pga. privatrettslige forhold. Ved enighet om disse forhold vil prosjektet komme til utbygging i 2013/2014.
- Et mindre område Enggutua/Parkvn/Thore Bjerkesveg er under regulering, og vil ved utbygging gi ca. 10 boenheter, konsentrert småhusbebyggelse.
- Reguleringsplan for Slåttsveen i Brumunddal vil komme til sluttbehandling høsten 2012, og gir mulighet til å bygge ca. 40 rekkehus/tomannsboliger. Tidspunkt for realisering av området er foreløpig usikkert.

### Moelv

I Moelv er det gode tomtereserver i Fjølstadmarka og i Bruvollhagan. Utbyggingen har gått tregere enn forventet i Fjølstadmarka, og reguleringsplanen skal endres, med den hensikt i større grad å imøtekomme tomtekjøpernes behov og ønsker for utbygging. Det selges også tomter i Bruvollhagan, men reserven er snart utbygd, og det er behov for å opparbeide nytt område. Noen mindre sentrumsnære tomter er også tilgjengelige i Moelv, samt noen leilighetsprosjekt. Alle tilrettelagte tomter i Revlinghagan i Gaupen er solgt siste året, men det ligger til rette for å opparbeide flere tomter i samme område. Det er regulert private tomteområder på Ring og i Næroset, men disse er ikke tilrettelagt for utbygging, trolig på grunn av liten etterspørsel etter tomter.

Tabell 3.6.5 Kommunale boligprosjekter 2013-2016 i Moelv

| Stedsnavn (byggeområde i kommuneplan) | Daa | Regulerings-/ utbyggings-status   | Boligtype og antall boenheter   | Kommentar   |
|---------------------------------------|-----|---|---|---|
| Fjølstadmarka, B69                    | 150 | Del I og del II er detaljregulert og opparbeidet for utbygging. Del III er flateregulert. Ny del, nærmere golfbanen, er under regulering. | Enebolig- og tomanns-boligtomter samt konsentrert småhusbebyggelse. Det er noen ledige tomter i del I, samt foreløpig stor kapasitet i område del II. Til sammen ca. 45 tomter.<br><br>I ny del som er under regulering vil det bli tilrettelagt for 35 boenheter, derav 10 eneboligtomter. Planlegges opparbeidet i 2013 og vil gi byggeklare tomter i 2014. | I del III, som ikke er tilrettelagt med infrastruktur, er det lagt opp til konsentrert småhusbebyggelse, ca. 200 boenheter. |
| Bruvollhagan V B61                    | 19  | Regulert. Utbygging pågår. Behov for å opparbeide infrastruktur for videre utbygging  | Tomteområde for eneboliger. Videre opparbeidelse er planlagt i 2014, og vil gi 21 nye tomter.   | 3 tomter er per i dag ledig. Behov for noe grunnverv ifbm. neste byggetrinn.  |
| Revlinghagan, Gaupen B73              | 77  | Regulert.   | Eneboliger.   | Kun en tomt ledig. Behov for utbygging av infrastruktur for videre utbygging. Mulig utbygging av 6-8 tomter.                |

Tabell 3.6.6 Private boligprosjekt 2013-2016 i Moelv

| Stedsnavn (byggeområde i kommuneplan) | Daa | Regulerings-/ utbyggings-status             | Boligtype og antall boenheter                           | Kommentar  |
|---------------------------------------|-----|---|---|--|
| Kiwikvartalet, Moelv sentrum          | 3   | Regulert. Utbygging av infrastruktur pågår. | Leiligheter. 8-10 enheter tilrettelagt for salg i 2013. |  |
| Møllergata, Moelv sentrum             | 10  | Regulert.                                   | Leiligheter. 20-30 boenheter.                           | Foreløpig usikkert når prosjektet kommer til utbygging |
| Øvre Ring, B64                        | 9   | Regulert.                                   | Eneboliger.   | Foreløpig usikkert når boligene kommer til utbygging.  |
| Bergvegen II Moelv                    | 7   | Regulert.                                   | Konsentrert boligbebyggelse. 10-15 boenheter.           | Ukjent når prosjektet planlegges utbygd.               |

|              |    |           |             |   |
|--------------|----|-----------|-------------|---|
| Næroset, B63 | 67 | Regulert. | Eneboliger. | Området er ikke tilrettelagt for utbygging. VA-utbyggingen fra fjellet vil kunne bidra til at feltet nå blir opparbeidet med nødvendig infrastruktur og at boligutbygging kan starte opp i løpet av 4-års-perioden. |
|--------------|----|-----------|-------------|---|

Til sammen er det ca. 130 boenheter i Moelv innenfor neste 4-års periode.

#### 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. 2 nye boligområder, Lilleløkken B40 og Brovoldbakken B41, begge områder med både kommunale og private tomter, er under utvikling på Stavsjø. Bjørkelunden på Helgøya har kommunale tomter tilrettelagt for salg. Årengen skole er regulert og vil gi noen boligtomter.

Tabell 3.6.7 Kommunale boligprosjekter 2013-2016 på Nes og Helgøya

| Stedsnavn (bygeområde i kommuneplan) | Daa | Regulerings/utbyggings-status                          | Antall boenheter og type bolig  | Kommentar                                   |
|--------------------------------------|-----|--|---|---|
| Lilleløkken B40                      | 9   | Regulert. Planlegges opparbeidet infrastruktur i 2013. | Inntil 20 boenheter. Konsentrert bebyggelse og 2 eneboligtomter, alternativt 8 eneboligtomter, vil bli tilgjengelig fra 2014. | Private tomter i tillegg. 7 eneboligtomter. |
| Brovoldbakken B41                    | 10  | Regulert. Infrastruktur vil bli opparbeidet i 2012.    | 25 boenheter konsentrert, alternativt 7 eneboligtomter. Tomter tilgjengelig fra 2013  |   |
| Årengen                              | 5   | Regulert. Infrastruktur opparbeidet i 2012             | 3 eneboliger/ tomannsboliger klare for salg i 2013.   |   |
| Bjørkelunden (Helgøya)               | 25  | Regulert. Tomter opparbeidet og tilgjengelig           | Eneboliger. 7 tomer er lagt ut for salg.  | Ytterligere 10 tomter kan tilrettelegges.   |

Når det gjelder private boligprosjekt på Nes og Helgøya, nevnes privat del av området Lilleløkken som gir mulighet for 7 boligtomter. Det forutsetter opparbeidelse av infrastruktur før tomter kan selges. Brovoldbakken har også private tomter, som det foreløpig er usikkert når kommer til realisering. Kokshus er et godkjent tomteområde mellom Tingnes og Stavsjø som gir mulighet for en rekke eneboliger og mer konsentrerte boenheter. Etterspørselen er liten og området er foreløpig ikke opparbeidet med infrastruktur. Dalseng med beliggenhet langs fv. 42, øst for Stavsjø, er opparbeidet og har 5 ledige tomter for eneboligbebyggelse.

Samlet gir det mellom 100 og 120 boenheter tilgjengelig innenfor 4-årsperioden. Det er knyttet usikkerhet til flere av prosjektene.

#### Ringsaker nord

I kommuneplanen er det godkjente boligområder i Mesnali, Lismarka, Åsmarka og på Brøttum. Ingen av disse boligområdene er kommunalt eid, utover ett av boligområdene i Lismarka. I Mesnali og Åsmarka har Ringsaker og Brøttum allmenning sentrale områder som er, og som forventes planlagt og tilrettelagt for boligutbygging innenfor planperioden. På Brøttum er utbyggingen i Almslia godt i gang og vil vedvare gjennom hele planperioden.



Ringsaker kommune er grunneier i del av tomteområdet B94 i Lismarka. For videre utbygging av dette området vil det være behov for noe utbygging av infrastruktur.

Tabell 3.6.8 Private boligprosjekter 2013-2016 i Ringsaker nord

| Stedsnavn (byggeområde i kommuneplan) | Daa | Regulerings-/ Utbygging Status | Antall boenheter og type bolig   | Kommentar  |
|---------------------------------------|-----|--------------------------------|--|--|
| Mesnali, B97<br>Ringsaker alm.        | 23  | Regulert.                      | 16 eneboligtomter.<br>Forutsetter videreføring av infrastruktur.   |  |
| Lismarka<br>Brøttum alm.<br>B94       | 49  | Regulert.                      | Ca. 40 eneboligtomter. Noen tomter tilgjengelig. Videre utbygging krever opparbeidelse av infrastruktur. | Ringsaker kommune og Brøttum allmenning er grunneiere. |
| Åsmarka                               | 20  | Regulert.                      | Ca. 15 tomter for enebolig/tomannsboliger.<br>Forutsetter noe tilrettelegging av infrastruktur.          |  |
| Brøttum<br>Almslia, B90               | 106 | Regulert.<br>Utbygging pågår.  | Utbygging gir mulighet for 67 ene- og tomannsboliger.  | 7 tomter er solgt. 10 boenheter er under utbygging.    |
| Brøttum,<br>B84                       | 11  | Regulert.                      | 4 eneboliger. Forutsetter utbygging av infrastruktur.  |  |

Regulering av tomteområder har vært startet opp i Nordmessenvegen i Mesnali og i område B81 i Åsmarka. Begge prosjektene har stanset opp.

Det er til sammen ca. 130 boligtomter innenfor 4- årsperioden.

#### 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 tilrettelegging av 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, f.eks. Strandsagtomta i Brumunddal, Evjuvika i Moelv og Kvitsandvika – Bekkoden på Brøttum.

### 3.7 Private og kommunale næringsprosjekt i perioden 2013-2016

Når en ser de private og kommunale tomtereservene i kommunen samlet, kan tilbudet på attraktive næringstomter nær E6 synes å være tilfredsstillende. På Rudshøgda vil det fra 2013 være god tilgang på byggeklare kommunale næringstomter, mens nær Moelv og Brumunddal er tilbudet på byggeklare kommunale tomter lite. Dette oppleves som uheldig siden kommunen ofte legger andre hensyn til grunn ved salg av sine tomter enn de private. Det bør derfor legges til rette for at kommunen kan tilegne seg sentrumsnære tomter for å forsterke vekst og utvikling av service- og tjenesteytende næringer rundt byene. Det er for tiden sterkt vekst i næringsetableringer i Nydal og Olrud. Tomtereservene der er nå tilnærmet fylt opp og det bør legges til rette for utvidelse av næringsområdene her, primært i Nydal.

Det er følgende status for de største næringsområdene i kommunen.

Tabell 3.7.1 Tilrettelegging av næringsarealer 2013-2016.

| Område                       | Daa | Eier-status | Regulering- og utbyggings status | Behov for infrastruktur         | Kommentar  |
|------------------------------|-----|-------------|----------------------------------|---------------------------------|--|
| Krogstad, Nydal (E11)        | 70  | P           | Regulert                         | Infrastruktur er tilrettelagt.  | Utbygging pågår – bilforretninger.                       |
| Krogstad, Nydal (E10)        | 127 | P           | Regulert                         | Infrastruktur er tilrettelagt.  | Tomt til IKEA.   |
| Pellerviken/Strand (E18)     | 274 | K           |                                  |                                 | Se kommentar.  |
| Dehli (E22)                  | 209 | P           |                                  | Utb. avtale for infrastruktur.  |  |
| Granrudjordet (E25)          | 103 | P           | Regulert                         | Utb. avtale for infrastruktur.  | Hjemmelshaver ønsker omregulering for deler av tomta.    |
| Hverven/Stela (E24)          | 67  | P           | Regulert                         | Utb. avtale for infrastruktur.  | Tilgjengelige tomter foreligger – byggegrenser E6 uklar. |
| Jemtland / Aanerud           | 30  | P           | Regulert                         | Infrastruktur er tilrettelagt.  | Tilgjengelige tomter foreligger.                         |
| Rudshøgda vest               | 70  | K/P         | Regulert                         | Infrastruktur er tilrettelagt.  | Tilgjengelige tomter foreligger.                         |
| Rudshøgda nord (E20)         | 522 | K           | Regulering - varslet oppstart    |                                 | Se kommentar.  |
| Rudshøgda sør (E21)          | 404 | K           | Regulert                         | Infrastruktur bygges ut i 2012. | Tilgjengelige tomter fra 2013.                           |
| Moelv – flere mindre områder | 40  | K/P         | Noen tomter regulert             | Infrastruktur er tilrettelagt.  |  |
| Moelv sør (mellom E6 og NSB) | 83  | P           | Må omreguleres                   |                                 |  |
| Sanda, Moelv (E61)           | 128 | P           | Krav til ny reg. plan            |                                 | Se kommentar.  |

- For E20 Rudshøgda nord er kulturminneundersøkelser gjennomført.
- Utvikling av Sanda-området i Moelv avhenger av hvor den nye E6- traséen kommer.
- 2 mill. kroner avsatt til Pellerviken/Strand i 2015 for opparbeidelse.

### **3.8 Oppsummering**

Oversikten over private og kommunale boligprosjekt viser at det til sammen er planlagt tilrettelegging av ca. 700-800 boenheter i perioden 2013- 2016. Det er usikkerhet knyttet til realiseringen av utbyggingen pga. markedssituasjonen, spesielt hva angår private prosjekter. Når det gjelder kommunale prosjekter, henvises til kapittel 4.14. Regulering og tilrettelegging av boligtomter i tråd med utbyggingsprogrammet vurderes å gi et mangfoldig og godt dekkende boligtilbud i Ringsaker i neste 4-års periode. På sikt og ved forestående revisjon av kommuneplanens arealdel må det sikres tilgang på flere områder for blant annet utbygging av eneboliger i Brumunddal og Furnes.

En vurderer å være godt forsynt med sentrumsnære næringsområder i Brumunddal, som er i privat eie, og næringsområder på Rudshøgda, som er kommunal eie. Det må legges til rette for flere sentrumsnære næringsområder i Moelv, og det må vurderes utvidelse av næringsområdene i Nydal der aktiviteten for tiden er sterkt voksende. Dette må vurderes ved revisjon av kommuneplanens arealdel. Generelt bør det jobbes aktivt med kjøp og regulering av sentrumsnære tomter med strategisk beliggenhet.

