

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 i slutfasen, og det gjøres her 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 byene og 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. Kommuneplanen 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 byer, tettsteder og bygdesentre som tyngdepunkt
- Moelv og Brumunddal skal videreutvikles som attraktive byer
- 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 byer, 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 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. For å bedre den interne håndteringen av tilrettelegging og salg av boligtomter, er det opprettet et administrativt forum for tomteutvikling.

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/bofelleskap 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 boligsosialt 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).

3.4 Utviklingen på boligmarkedet

I perioden 2008-2012 ble det bygd 505 nye boliger eller ca. 100 boliger i året i Ringsaker. I 2012 ble det gitt byggetillatelse for 103 boliger i kommunen, herav 88 innenfor regulerte områder, 12 enheter i LNF-områder og 3 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 2008-2012 fordelt på områder i kommunen, samt nederst en oversikt over befolkningsveksten pr år.

	2008	2009	2010	2011	2012	Sum	Andel i %
Nes	13	2	4	8	4	31	6,1
Furnes	23	13	22	7	16	81	16,0
Brumunddal	27	34	60	40	57	218	43,2
Moelv	38	14	14	39	17	122	24,2
Ringsaker nord	16	6	3	19	9	53	10,5
Sum	117	69	103	113	103	505	
Ant. kommunale tomter	10	9	15	18	9	61	

Befolkningsutvikling	258	122	318	349	215
----------------------	-----	-----	-----	-----	-----

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. 12 kommunale boligtomter utbygd hvert år de siste årene.

Befolkningsutviklingen i kommunen må ses i sammenheng med utviklingen i regionen for øvrig. 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 bidratt til sviktende tomtsalg og til hyppige søknader om dispensasjon. Flere planer er derfor tatt opp til mindre reguleringsendring for i større grad å kunne imøtekomme markedet og tomtekjøpernes behov.

3.5 Bolig- og næringsbehov i planperioden

I 2011 ble det gitt byggetillatelse for 113 nye boenheter, mens tallet for 2012 var 103. Ved 2. tertial i 2013 var det gitt tillatelse for igangsetting av 109 boliger. Allerede ved 2. tertial 2013 er det dermed gitt flere byggetillatelser enn for hele 2012.

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. Ved å ta utgangspunkt i ønsket befolkningsvekst på 300-330 nye innbyggere årlig, vil det med et gjennomsnittlig anslag på 2 innbyggere pr boenhet, utgjøre et behov for 150-170 nye boenheter pr år. Det innebærer i snitt 160 boenheter årlig i økonomiplanperioden, det vil si 640 boenheter totalt. 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 tomtreservene på ulike steder i kommunen er imidlertid noe skjev. Det er store arealreserver i Brumunddal og på Rudshøgda, mens Moelv har liten tilgang på attraktive næringsarealer, særlig sentrumsnære. I Nydal er tomtreservene nå i stor grad fylt opp med IKEAs etablering. I samarbeid med Hamar kommune har en ved revisjon av kommuneplanens arealdel utredet mulighetene for lokalisering av nye næringsarealer i området Nydal - Trehørningen - Olrud. På bakgrunn av utredningen foreslås det å legge ut to nye næringsområder i Nydal på til sammen 340 daa for forretningsvirksomhet for plasskrevende varer.

3.6 Private og kommunale boligprosjekt i planperioden

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 hefter stor usikkerhet til realiseringen av bolig- og næringsarealer da kommunen ikke kan styre den private utbyggingen, og utbygging styres langt på veg av etterspørselen etter boliger. Ut fra målsetting om at kommunen skal være 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

Pr 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 (Damhagen) 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. I løpet av perioden vil leilighetsmarkedet bli godt dekket på Lund og Damhagen, mens det fortsatt vil være mangel på attraktive eneboligtomter. Ved revisjon av kommuneplanen foreslås det derfor lagt ut nye boligområder på Jessnes, i Nydal og ved utvidelse av Kval-feltet, samt at et tidligere godkjent område på Kylstad tas ut av planen til fordel for nytt areal lenger øst.

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 i Furnes

Stedsnavn (byggeområde i kommuneplan)	Daa	Regulerings-/utbyggings-status	Antall boenheter og type bolig	Kommentar
Kylstad	25	Regulert. Utbyggingsklare tomter.	Få tomter er klar for utbygging. Det er planlagt videre opparbeidelse av feltet i 2015 med inntil 12 nye tomter.	Etterspørselen har tatt seg opp, og det er i 2013 solgt 4 tomter.

Tabell 3.6.2 Private boligprosjekter i Furnes

Stedsnavn (byggeområde i kommuneplan)	Daa	Regulerings-/utbyggings-status	Antall boenheter og boligtype	Kommentar
Stavsberg militærrområde	3	Regulert.	Rekkehus. 9 enheter forventes klargjort for utbygging i 2014.	
Damhagen, B3	29	Regulert. Utbygging pågår.	Konsentrerte småhus. 5 tun a 10 boenheter.	Infrastruktur er opparbeidet. Ett tun er solgt siden oppstart i 2010. Salget har gått tregere enn forventet.
Lund, B2	114	Regulert.	Konsentrert småhusbebyggelse. Byggetrinn 1 med ca. 100 enheter kommer tidligst til utbygging i 2015.	Parallell utbygging i Hamar og Ringsaker jf. utbyggingsavtale. Ca. 390 boenheter fordelt i 4 byggetrinn.
Kylstad	4	Regulert.	Ene- og tomannsboliger. 4-6 boenheter.	Tomtene ligger vis-a-vis det kommunale tomteområde på Kylstad. Forutsetter utbygging av infrastruktur.
Nydal, B8	12	Regulert. Utbygging pågår.	Frittliggende (ene- og tomannsboliger) og konsentrert boligbebyggelse. Totalt ca. 18-20 enheter	4 boenheter er solgt samt at ytterligere 4 byggetillatelse er gitt.

Totalt kan aktuelle byggeprosjekter gi ca. 150 nye boenheter i Furnes i 4-årsperioden. Etterspørselen vil naturlig nok uansett avgjøre hvor mange det faktisk blir.

Boligområder foreslått i kommuneplanen vil komme i tillegg, med forbehold om at de blir godkjent. Det vil kunne ta minimum 3-4 år før disse områdene er utbyggingsklare, av hensyn til reguleringsprosess og opparbeidelse av infrastruktur.

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 reguleringsplanen for Brumunddal sentrum er det tilrettelagt for mer boligbygging gjennom fortetting av eksisterende boligområder og transformasjon av sentrumsnære områder til ny bruk.

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

Tabell 3.6.3 Kommunale boligprosjekter i Brumunddal

Stedsnavn (byggeområde i kommuneplan)	Daa	Regulerings-/utbyggings-status	Antall boenheter og boligtype	Kommentar
Minka, B24	120	Regulert. Utbygging pågår.	Det er pr i dag en ledig boligtomt. Ny del er under tilrettelegging og vil gi 13 tomter klar for utbygging i 2014.	Det er ytterligere tomtereserver i dette området.
Lille Almerud, B18	88	Regulert. Utbygging pågår.	Det er 12 ledige eneboligtomter i felt I. Tilrettelegging av infrastruktur i 2013 vil gi inntil 20 nye tomter i 2014.	Området er delt inn i tre byggetrinn. Del I er utbygd med infrastruktur hvor tomtsalg og utbygging pågår. Del II er under opparbeidelse i 2013. Del III er planlagt tilrettelagt i løpet av perioden.

Tabell 3.6.4 Private boligprosjekter i Brumunddal

Stedsnavn (byggeområde i kommuneplan)	Daa	Regulerings-/utbyggings-status	Boligtype og antall boenheter	Kommentar
Vogngutua – Thore Bjerkesveg	17	Regulert. Utbygging pågår.	Ca. 50 boenheter, konsentrert småhusbebyggelse og lavblokk.	Område ”Toppen”.
Øverkvern B8	113	Regulering pågår.	Vil gi et variert og stort boligtilbud, i alt ca. 100 boenheter i perioden.	Tidligst klar for utbygging i 2014. Totalt antall tomter innenfor tidligere grustak er ca. 200. Høyspent over tomt – omlegging eller kabel er foreløpig ikke avklart.
Tørudvegen terrasse	2,5	Regulert og klar for opparbeidelse og utbygging.	21 leiligheter.	
Husebyenga	13	Regulert.	1 byggetrinn klar for utbygging i 2014. Vil gi 36 leiligheter.	Totalt ca. 200 leiligheter fordelt over 3 byggetrinn.
City	0,5	Regulert.	16 leiligheter klar for utbygging i 2014.	
Øverbakken/ Industrigt	2,0	Regulert.	31 leiligheter klar for utbygging i 2014.	
Dalby II	17	Regulert. Utbygging av infrastruktur er i gang.	18 boenheter. Konsentrert/ frittliggende småhusbebyggelse.	Antar utbyggingsklare tomter fra 2014.
Helleberget, B33	19	Regulert. Utbygging pågår.	15 eneboligtomter, hvor 10 er solgt.	Forventes ferdig utbygd i løpet av 2014.
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.	
Badstuvegen		Regulert.	18 leiligheter. 1. byggetrinn med 10 leiligheter i 2014.	

Totalt gir dette godt over 300 boenheter i 4-årsperioden. I tillegg kan følgende boligprosjekt nevnes, men her er usikkerheten større i forhold til når prosjektene kommer til utbygging:

- Det er ytterligere fortettingsprosjekt i området nord for Brumunddal sentrum, deriblant Vestad, et mindre utbyggingsområde for leiligheter vis-a-vis Brumunddal ungdomsskole. Er under regulering, og vil ved utbygging gi inntil 20 nye boenheter.
- Regulering av Verven I og II pågår. Reguleringsplanen vil tilrettelegge for ca. 125 boenheter, variert bebyggelse fra eneboliger til lav blokkbebyggelse. Opparbeidelse av infrastruktur er krevende og forutsetter inngåelse av utbyggingsavtale. Opparbeidelse av området i 2014/2015 med tomter tidligst tilgjengelig i 2016.
- 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 er godkjent og gir mulighet til å bygge ca. 40 rekkehus/tomannsboliger. Tidspunkt for realisering av området er foreløpig usikkert pga. kostnadskrevede infrastruktur.

Moelv

I Moelv er det gode tomtereserver i Fjølstadmarka og i Bruvollhagan. Utbyggingen har gått tregere enn forventet i Fjølstadmarka, og reguleringsplanen er endret, 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 leilighetsprosjekter. Alle tilrettelagte tomter i Revlinghagan i Gaupen er solgt, 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 i Moelv

Stedsnavn (bygeområde i kommuneplan)	Daa	Regulerings-/ utbyggings-status	Boligtype og antall boenheter	Kommentar
Fjølstadmarka, B69	150	Hele feltet er regulert, inklusiv ny del nær golfbanen. Del I og II er tilrettelagt med infrastruktur.	Enebolig- og tomannsboligtomter, samt konsentrert småhusbebyggelse. Det er 4 ledige tomter i del I, og 7 ledige i område del II. Ny del med 35 boenheter, derav 10 eneboligtomter, opparbeides i perioden.	Del III er planlagt tilrettelagt med infrastruktur i løpet av perioden. Det er der lagt opp til konsentrert småhusbebyggelse.
Bruvollhagan V B61	19	Regulert. Utbygging pågår. Behov for å opparbeide infrastruktur for videre utbygging.	Eneboliger. 3 tomter ledig pr i dag. Videre opparbeidelse er planlagt i perioden og vil gi 14 nye tomter.	Behov for noe grunnerverv ifm. neste byggetrinn.
Revlinghagan, Gaupen B73	77	Regulert.	Eneboliger. Kun 1 tomt ledig.	Utvivelse av området vurderes i perioden.

Tabell 3.6.6 Private boligprosjekter i Moelv

Stedsnavn (byggeområde i kommuneplan)	Daa	Regulerings-/ utbyggings-status	Boligtype og antall boenheter	Kommentar
Gruva	25	Regulering pågår.	Konsentrert småhusbebyggelse nord i Moelv sentrum. Ca. 50 enheter. Utbygging av boliger tidligst i 2015.	
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, mindre endring av plan pågår	Tilrettelegges for utbygging av eneboliger, 11 enheter i første byggetrinn	Det er ytterligere stor kapasitet i feltet.

Til sammen er det ca. 170 boenheter i Moelv innenfor neste 4-års periode. Strømmen Bruk er regulert til boligformål, men det vurderes om det skal åpnes for kombinerte formål. Enkelte nye tomteområder er foreslått lagt inn i kommuneplanen. Disse vil tidligst komme til utbygging i slutten av økonomiplanperioden.

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 på Nes og Helgøya

Stedsnavn (byggeområde i kommuneplan)	Daa	Regulerings-/ utbyggings-status	Antall boenheter og type bolig	Kommentar
Lilleløkken B40	9	Regulert. Planlegges foreløpig ikke opparbeidet	Inntil 20 boenheter. Konsentrert bebyggelse og 2 eneboligtomter, alternativt 8 eneboligtomter, vil tidligst bli tilgjengelig mot slutten av perioden.	Private tomter i tillegg. 7 eneboligtomter.
Brovoldbakken B41	10	Regulert. Infrastruktur under opparbeidelse	25 boenheter konsentrert, alternativt 7 eneboligtomter. Tomter tilgjengelig fra 2014.	Et byggetrinn II vurderes i planperioden.
Årengen	5	Regulert. Infrastruktur opparbeidet i 2012	3 eneboliger/ tomannsboliger er lagt ut til salg.	
Bjørkelunden (Helgøya)	25	Regulert. Tomter opparbeidet og tilgjengelig	Eneboliger. 7 tomter er lagt ut for salg.	Tilrettelegging for ytterligere tomter vurderes i planperioden.

Når det gjelder private boligprosjekter 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 dette mellom 50 og 80 nye 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 i Ringsaker nord

Stedsnavn (byggeområde i kommuneplan)	Daa	Regulerings-/ Utbygging Status	Antall boenheter og type bolig	Kommentar
Mesnali, B97 Ringsaker alm.	23	Regulert. Under utbygging	16 eneboligtomter. Forutsetter videreføring av infrastruktur.	Enkelt tomter selges over tid
Lismarka Brøttum alm. 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. Forutsetter noe tilrettelegging av infrastruktur.	
Brøttum Almslia, B90	106	Regulert. Utbygging pågår.	Utbygging gir mulighet for 67 ene- og tomannsboliger.	67 boliger totalt. 12 er solgt, 9 boenheter er ferdig og 2 er under utbygging.
Brøttum, 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. 120 boligtomter innenfor 4-årsperioden.

Tilgrensende prosjekter

Det er sammensatte forhold som bidrar til at et boligområde kan karakteriseres som "det gode bosted". Mjøsa har attraksjonskraft som må utnyttes. Ringsaker har lang strandlinje til Mjøsa, og både Brumunddal og Moelv ligger nær Mjøsa med de kvalitetene og mulighetene 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.

- Gjennom E6 prosjektet og reguleringsplan for Brumunddal, er det sikret gode forbindelseslinjer fra boligområdene i Brumunddal og ned til Mjøsa. Det er blant annet vist krysningspunkter for E6 og jernbane, og turvegtrasé langs Brumunda.
- I Moelv har en gjennom reguleringsplan for E6 og kommunedelplan for kryssing av Mjøsa sikret tilgjengelighet og gode forbindelser til Mjøsa. I revisjon av kommuneplanen er ytterligere turveger og forbindelseslinjer sikret i både Brumunddal og Moelv. Nye turveger og forbindelser opparbeides.
- Sikre sentrale friluftsområder og opparbeide disse for allmennhetens bruk, f.eks. Strandsagtomta i Brumunddal, Evjuvika i Moelv og Kvitsandvika-Bekkodden på Brøttum.

3.7 Private og kommunale næringsprosjekt i planperioden

Ser en de private og kommunale tomtereservene i kommunen under ett, synes tilbudet på attraktive næringsstomter nær E6 å være tilfredsstillende. På Rudshøgda er det god tilgang på byggeklare kommunale næringsstomter, men nær Moelv og Brumunddal er tilgangen liten. I Brumunddal er det dog avsatt godt med private og kommunale næringsarealer, men de kommunale tomtene mangler både regulering og infrastruktur. For liten tilgang på byggeklare kommunale næringsstomter i Moelv og Brumunddal oppleves som uheldig, da kommunen ofte legger flere hensyn enn rent økonomiske til grunn ved salg av sine tomter. Det bør derfor legges til rette for at kommunen kan tilegne seg sentrumsnære tomter i Moelv og at kommunale næringsarealer i Brumunddal, som er avsatt i kommuneplanen blir regulert og utbygd med infrastruktur. Det er for tiden sterkt vekst i næringsetableringer i Nydal og Olrud. Tomtereservene der er nå i stor grad fylt opp med IKEAs etablering, og en har i samarbeid med Hamar kommune gjennomført en utredning av mulighetene for utvikling av nye næringsarealer i privat regi.

Det er følgende status for de største næringsområdene i kommunen:

Tabell 3.7.1 Tilrettelegging av næringsarealer i perioden.

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	Krav til reguleringsplan	Uavklart.	Se kommentar.
Dehli (E22)	209	P	Krav til reguleringsplan	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.
Jemtland / Aanerud	30	P	Regulert	Infrastruktur er tilrettelagt.	Noen private hjemmelshavere har store tomtereserver.
Rudshøgda vest	70	K/P	Regulert	Infrastruktur er tilrettelagt.	Tilgjengelige tomter foreligger.
Rudshøgda nord (E20)	522	K	Regulering - varslet oppstart	Ikke påbegynt.	Se kommentar.
Rudshøgda sør (E21)	404	K	Regulert	Infrastruktur utbygd på deler av området.	Tilgjengelige tomter fra 2013.
Moelv – flere mindre områder	40	K/P	Noen tomter regulert.	Infrastruktur er tilrettelagt.	Tomtene har varierende attraktivitet.
Moelv sør (mellom E6 og NSB)	83	P	Må omreguleres.	Uavklart	
Sanda, Moelv (E61)	128	P	Krav til ny reg. plan	Uavklart	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 av infrastruktur.

3.8 Oppsummering

Oversikten over private og kommunale boligprosjekter viser at det til sammen er planlagt tilrettelegging av ca. 700-800 boenheter i perioden 2014-2017. 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.

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 til en utvidelse av næringsområdene i Nydal der aktiviteten for tiden er sterkt voksende. Generelt bør det jobbes aktivt med kjøp og regulering av sentrumsnære tomter med strategisk beliggenhet.