

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 Administrasjon og fellesutgifter, jf. kapittel 4.2. Planarbeidet prioriteres i forhold til utbyggingsprogram og frister for behandling av private planer.

Utbyggingsprogrammet er basert på vedtatt kommuneplan, der samfunnsdelen gjelder for perioden 2006-2010 (2018) og arealdelen for perioden 2014-2025. 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. Disse føringene ligger til grunn for nylig vedtatt arealdel. 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.

Kommunen har i arbeidet med kommuneplanens arealdel sikret god tilgang på attraktive boligområder. Nye områder er lagt 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

vrderes 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/bofellesskap for ulike brukergrupper (boligsosial utbygging). Det må settes krav til hvordan slike boliger skal utformes og hvor de skal lokaliseres.

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. Kommuneplanens arealdel pkt. 1.3 gir bestemmelser og retningslinjer for bruk av utbyggingsavtaler. Dette må ses i sammenheng med pkt. 1.4 Rekkefølgekrav og krav til teknisk infrastruktur.

3.4 Utviklingen på boligmarkedet

I perioden 2009-2013 ble det gitt byggetillatelse for 602 nye boliger eller ca. 120 boliger i året i Ringsaker. I 2013 ble det gitt byggetillatelse for 214 boliger i kommunen, herav 207 innenfor regulerte områder, 5 enheter i LNF-områder og 2 tilknyttet gårdsbruk. Byggeaktiviteten har vært størst i Brumunddal og deretter i Moelv og Furnes. Boligbyggingen skjer i hovedsak innenfor regulerte områder i hele kommunen.

Tabell 3.4.1 Antall nye boliger (byggetillatelse) i perioden 2009-2013 fordelt på områder i kommunen, nederst en oversikt over befolkningsveksten pr. år.

	2009	2010	2011	2012	2013	Sum	Andel i %
Nes	2	4	8	4	0	18	3,0
Furnes	13	22	7	16	43	101	16,8
Brumunddal	34	60	40	57	128	319	53,0
Moelv	14	14	39	17	24	108	17,9
Ringsaker nord	6	3	19	9	19	56	9,3
Sum	69	103	113	103	214	602	
Antall kommunale tomter	9	15	18	9	20	71	

Befolkningsutvikling	122	318	349	215	57	1 061
-----------------------------	-----	-----	-----	-----	----	--------------

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. 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 tomte kjøpernes behov.

3.5 Bolig- og næringsbehov i planperioden

I 2012 ble det gitt byggetillatelse for 103 nye boenheter, mens tallet for 2013 var 214. Den gode utviklingen ser ut til å fortsette, og ved 2. tertial i 2014 var det gitt tillatelse for igangsetting av hele 116 boliger, noe som er mer enn på tilsvarende tidspunkt i 2013.

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 årlig. 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. I Nydal er tomtereservene nå i stor grad fylt opp med IKEAs etablering. I samarbeid med Hamar kommune er behovet for nye næringsarealer i området Nydal - Trehørningen – Olrud vurdert og to nye næringsarealer på til sammen ca. 370 dekar er lagt inn i kommuneplanen og regulering er under oppstart.

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 foretatt en gjennomgang av hvilke kommunale boligområder som skal tilrettelegges for utbygging innenfor en fireårsperiode i økonomiplanen. Nye boligområder vedtatt i kommuneplanen er tatt inn i oversikten i den grad det er startet et reguleringsplanarbeid for områdene. Utover dette vil andre felt kunne komme til utbygging i løpet av planperioden, men det må en komme tilbake til ved neste revisjon av denne oversikten.

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

Furnes

Pr. i dag er det tilgjengelige boligtomter på Stavsberg med området Lund som vil kunne dekke leilighetsbehovet i hele planperioden og Damhagen som kan tilby tomter for utbygging av noe variert småhusbebyggelse. Nydal har tilgjengelig tomter i Hesthagen, som er et område for konsentrert småhusbebyggelse. I tillegg er det to ledige tomter på Kylstad. Det er svært begrenset tilgang på eneboligtomter i Furnes.

I kommuneplanens arealdel er det derfor lagt ut nye boligområder på Jessnes, i Nydal og ved utvidelse av Kval-feltet, samt at et tidligere godkjent område på Kylstad er tatt 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
B4 Kylstad	10	Regulert, men p.t. kun 2 utbyggingsklare tomter.	Infrastruktur er planlagt opparbeidet i 2015 og vil gi 6 nye kommunale tomter. Området kan ses i sammenheng med privat område Kylstad.	Få tomter igjen.
Furuvegen 31, Kårtorp	3,5	Omregulering er startet opp.	Vil legge til rette for konsentrert småhusbebyggelse, 10-12 enheter	Gamle Kårtorp barnehage omdisponeres til boligformål

Tabell 3.6.2 Private boligprosjekter i Furnes

Stedsnavn (byggeområde i kommuneplan)	Daa	Regulerings-/utbyggings-status	Antall boenheter og boligtype	Kommentar
B1 Nydalsenga	68	Regulering er startet opp.	Konsentrert småhusbebyggelse, inntil 200 enheter. Vil kunne komme til utbygging i 2016.	
B2 Lund	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.
B3 Damhagen	20	Regulert. Utbygging pågår.	Konsentrerte småhus. 5 tun med 10 boenheter, der ca. halvparten er utbygd.	Infrastruktur er opparbeidet. Salget har gått tregere enn forventet.
B4 Kylstad	4	Regulert.	Ene- og tomannsboliger. 4-6 boenheter. Kan komme til utbygging i 2015.	Tomtene ligger vis-a-vis det kommunale tomteområde på Kylstad. Forutsetter utbygging av infrastruktur.
B9 Lykset	7	Regulering er startet opp.	Konsentrert småhusbebyggelse, inntil 20 enheter.	
Hesthagen	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.
Stavsberg militærområde	3	Regulert.	Rekkehus, 9 enheter klargjort for salg.	Usikkerhet knyttet til realiseringstidspunkt.
Jessnes Mølle	10	Regulert.	Eneboliger og ev. annen småhusbebyggelse. Antatt 8-10 enheter.	

Totalt kan aktuelle byggeprosjekter gi godt over 300 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 reguleringsplanen for Brumunddal sentrum er det tilrettelagt for mer boligbygging gjennom fortetting av eksisterende boligområder og transformasjon av sentrumsnære områder til ny bruk. I flere sentrale boligområder inntil sentrumsområdet er det stor pågang på å fortette eneboligtomter med mer konsentrert bebyggelse. Dette skaper noen utfordringer i forhold til eksisterende bebyggelse, samtidig som det er riktig å fortette sentrumsnære områder.

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 i Brumunddal

Stedsnavn (byggeområde i kommuneplan)	Daa	Regulerings-/utbyggings-status	Antall boenheter og boligtype	Kommentar
B34 Minka	46	Regulert område.	Det er kun en ledig tomt. Infrastruktur er opparbeidet på ny del og gir 13 nye tomter.	Det er ytterligere tomtereserver i dette området.
B20 Lille Almerud	57	Regulert. Utbygging pågår.	Det per i dag 18 ledige boligtomter. Gjenstående tomter vil kunne gi 20-25 nye boenheter.	Området er delt inn i tre byggetrinn. Del I og II er utbygd med infrastruktur hvor tomtosalg og utbygging pågår. 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. Halvparten av området gjenstår, dvs. ca. 20-30 enheter.	Område ”Toppen”.
Travbanen, Brumunddal	34	Regulert. Utbygging pågår.	120 boenheter. Konsentrert boligbebyggelse.	Ca. halvparten er utbygd, dvs. fortsatt store bolig-/leilighetsreserver.
Tørudvegen terrasse	2,5	Regulert og klar for opparbeidelse og utbygging.	Terasseleiligheter, 21 stk.	Foreløpig usikkert når prosjektet kommer til utbygging.
Husebyenga	13	Regulert.	1. byggetrinn klar for utbygging. Vil gi 36 leiligheter.	Totalt ca. 200 leiligheter fordelt over 3 byggetrinn.
City	0,5	Regulert.	16 leiligheter klare for utbygging.	
Øverbakkvn/ Industri	2,0	Regulert.	31 leiligheter klare for utbygging.	
Dalby II	17	Regulert. Deler av området tilrettelagt.	18 boenheter. Konsentrert/frittliggende småhusbebyggelse.	Deler av området er utbyggingsklart.
Bausbakkvegen 51		Regulert og er under utbygging.	Konsentrert småhusbebyggelse, 8 boenheter.	GW Eiendom er utbygger.
Badstuvegen		Regulert. Utbygging pågår.	18 leiligheter. 1. og 2. byggetrinn er igangsatt.	Obos er utbygger. Forventes ferdigstilt i 2015.
Brugata 1		Omregulering pågår.	34 boenheter i blokkbebyggelse (høyhus).	Ombygging/påbygging av eksisterende forretnings-/boligbygg.
Helleberget,	19	Regulert. Utbygging pågår.	15 eneboligtomter, hvor 11 er solgt.	
Bakkehaugvegen 2		Regulert.	Sentrumsnære leiligheter i konsentrert småhusbebyggelse. 17 enheter.	Planlegges tilrettelagt for utbygging i 2015.

B17 Øverkvern	117	Regulering pågår. Området er tilrettelagt for utbygging.	Vil gi et variert og stort boligtilbud, i alt ca. 200 boenheter, der 1. byggetrinn vil gi mulighet for utbygging av ca. 100 enheter.	Det er p.t. startet utbygging av 12 enheter. Rekkefølgekrav som følge av høyspent gir mulighet for utbygging av 2/3 av området før høyspent over tomt må legges om, ev. legges i kabel.
B36 Slåttsveen Veldre	59	Regulert. Utbygging pågår.	12 eneboliger tilrettelagt for utbygging.	Utbygging pågår. Ingen stor etterspørsel.
B26 Verven Nord B27 Verven Sør	17 31	Regulering pågår.	Lavblokker, konsentrert og frittliggende småhusbebyggelse, ca. 125 boenheter.	Kommer tidligst til utbygging i 2016.

Totalt gir dette godt over 400 boenheter i 4-årsperioden. I tillegg kan følgende boligprosjekt nevnes, men her er usikkerheten større i forhold til når prosjektene kommer til utbygging:

- Elvegata 20 (OBOS) ønskes utbygd med lavblokk og rekkehusbebyggelse og vil kunne gi 35 leiligheter. Utbyggingen forutsetter omregulering. Dette er foreløpig ikke iverksatt.
- 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. kostnadskreven 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 leilighetsprosjekt. 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
B50 Fjølstadmarka Nedre (ny del) B51 Fjølstadmarka Øvre	36 og 137	Hele feltet er regulert, inklusiv ny del nær golfbanen. Øvre del er under utbygging.	Ny del med 35 boenheter, derav 10 eneboligtomter, opparbeides i perioden. Forøvrig enebolig- og tomannsboligtomter samt konsentrert småhusbebyggelse. Det er 5 ordinære ledige tomter, samt 3 litt større tomter egnet for mer konsentrert bebyggelse.	Videre utbygging av Fjølstadmarka er planlagt i 2017.
B54 Bruvollhagan	58	Regulert. Utbygging pågår.	Eneboliger. Det er 2 ledige tomter. Videre opparbeidelse er planlagt i 2016 og vil gi 14 nye tomter.	
B63 Revlinghagan,	45	Omregulering av ubebygd del av tomteområdet er igangsatt	Området gir mulighet for 15-20 nye ene- og tomannsboliger. Forutsetter opparbeidelse av infrastruktur.	Opparbeidelse 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
B56 Gruva	10	Regulering pågår.	Konsentrert småhusbebyggelse nord i Moelv sentrum. Ca. 50-60 enheter. Utbygging av boliger tidligst i 2015.	
Møllergata, Moelv sentrum	10	Regulert.	Leiligheter. 20-30 boenheter.	Foreløpig usikkert når prosjektet kommer til utbygging.
B61 Øvre Ring,	9	Regulert.	Eneboliger.	Usikkert når boligene kommer til utbygging.
B62 Næroset,	61	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. 140 boenheter i Moelv innenfor neste 4-års periode. Strømmen Bruk er regulert til boligformål, men det vurderes om det skal åpnes for kombinerte formål.

Nes

På Nes har det de senere årene vært en jevn, men nokså lav boligutbygging. Det er forventet at nytt kommunalt tomteprosjekt, B41 Brovoldbakken på Stavsjø, skal øke utbyggingstakten. Området Lilleløkken B40 vil også gi sentrumsnære boligtomter med både kommunale og private andeler. 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
B41 Brovoldbakken	95	Regulert. Infrastruktur opparbeidet i 2014.	25 boenheter konsentrert, alternativt 7 eneboligtomter. 6 tomter tilgjengelig i løpet av 2015.	1.byggetrinn.
B44 Årengen	8	Regulert. Infrastruktur opparbeidet.	3 eneboliger/ tomannsboliger er lagt ut til salg.	
B47 Bjørkelunden Helgøya	25	Regulert. Tomter opparbeidet og tilgjengelig.	Eneboliger. 5 tomter ledig per i dag.	Tilrettelegging for ytterligere tomter vurderes i planperioden.
B40 Lilleløkken, Stavsjø	22	Regulert.	Inntil 20 boenheter. Konsentrert bebyggelse og 2 eneboligtomter, alternativt 8 eneboligtomter, vil tidligst bli tilgjengelig mot slutten av perioden.	Planlegges foreløpig ikke opparbeidet Private tomter i tillegg. 7 eneboligtomter.

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 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.

Det er relativt liten etterspørsel etter boligtomter i nordre Ringsaker utover Almslia på Brøttum.

Tabell 3.6.8 Private boligprosjekter i Ringsaker nord

Stedsnavn (byggeområde i kommuneplan)	Daa	Regulerings-/ Utbygging Status	Antall boenheter og type bolig	Kommentar
B80 Mesnali, Ringsaker alm.	27	Regulert. Under utbygging.	16 eneboligtomter. Forutsetter videreføring av infrastruktur.	Enkelttomter selges over tid.
B79 Lismarka Brøttum alm.	48	Regulert.	Ca. 40 eneboligtomter. Noen tomter tilgjengelig. Videre utbygging krever opparbeidelse av infrastruktur.	Ringsaker kommune og Brøttum allmenning er grunneiere.
B71 Åsmarka	15	Regulert.	Ca. 15 tomter til sammen for enebolig-/tomannsboliger.	
B72 Åsen i Åsmarka	6		Forutsetter noe tilrettelegging av infrastruktur.	
B78 Almslia, Brøttum	50	Regulert. Utbygging pågår.	Resterende utbyggingskapasitet i feltet er ca. 40 – 45 boenheter.	67 boliger totalt. 11 boliger er bygd og det er gitt rammetillatelse på 15.
B74 Ulven II Brøttum,	5	Regulert.	4 eneboliger. Forutsetter utbygging av infrastruktur.	
Nordmessenvegen, Mesnali	16	Regulert.	Frittliggende småhusbebyggelse, 8-10 enheter.	En mindre endring av plan skal gjennomføres.

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”. 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.

- 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 Brumunddal.

- 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 – Bekkoden på Brøttum.

3.7 Private og kommunale næringsprosjekt i planperioden

Når en ser de private og kommunale tomtereservene i kommunen samlet, er tilbudet på attraktive næringsstomter nær E6 tilfredsstillende. På Rudshøgda er det god tilgang på byggeklare kommunale næringsstomter, mens tomteområdene nær Moelv og Brumunddal er under regulering. Reguleringen tar sikte på å legge til rette for utvikling av sentrumsnære tomter for service- og tjenesteytende næringer for å forsterke vekst og utvikling av byene. Det er for tiden sterkt vekst i næringsetableringer i Nydal og Olrud. Tomtereservene der er nå tilnærmet fylt opp, men planarbeidet for to nye næringsområder, F1 Arnkvern-Engeløkka og F2 Nydal, er startet opp.

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
N1 Pellerviken	187	K			Områderegulering pågår.
AB1 Granerudjordet	102	P		Utb. avtale for infrastruktur.	Områderegulering pågår.
AB2 Strand, Brumunddal	48	K			Områderegulering pågår, formål sentrumsbebyggelse.
F3 Stela, Brumunddal	38	P		Utb. avtale for infrastruktur.	Utbygging betinget av rekkefølgebestemmelse.
F4 Rudshøgda	49	K	Regulert.	Infrastruktur ikke tilrettelagt.	Utbyggingsområde for Coop Obs.
N4 Rudshøgda	522	K	Regulering -varslet oppstart -ikke i gang satt		Kulturminneundersøkelser gjennomført.
N5 Rudshøgda	420	K	Regulert.	Infrastruktur bygget ut for en del av området	Tilgjengelige tomter.
N6 Sanda, Moelv	102	P	Krav til ny reg. plan.		Se kommentar.
N11 Buvika	114	P	Ikke regulert.		
N13 Natrudstilen	80	P	Ikke regulert.		
N14 Sjusjøstallen	133	P	Ikke regulert.		

- 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.
- Globusområdet, Brumunddal reguleres til sentrumsformål
- Storgata, sør og nord Moelv, reguleres til sentrumsformål

3.8 Oppsummering

Oversikten over private og kommunale boligprosjekt viser at det til sammen er planlagt tilrettelegging av ca. 700-800 boenheter i perioden 2015-2018. 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 E6-nære næringstomter i Brumunddal og på Rudshøgda. I Moelv er potensielle næringstomter nær E6 båndlagt inntil trasevalget for ny Mjøsbrua er avklart. Det bør kontinuerlig jobbes aktivt med oppkjøp og regulering av sentrumsnære tomter med strategisk beliggenhet i Brumunddal og Moelv for å sikre ønsket vekst og utvikling.