

## HOVEDDEL III: UTBYGGINGSPROGRAM FOR 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 er i hovedsak private boligprosjekt som utvikles, da kommunen har begrenset kapasitet og økonomi til å fremskaffe boligtomter. Behovet for slik tilrettelegging er heller ikke avgjørende, da det er stor tilgang på private boligprosjekt. Kommunen har derimot tatt et større ansvar i tilretteleggingen av næringsområder.

Det vises for øvrig til kapittel 4.14 Teknisk drift, som viser hvilke investeringer som kreves for å tilrettelegge de kommunale prosjektene. Midler til grunnerverv bevilges over VO 11 Administrasjon og fellesutgifter, jf. kapittel 4.2. Planarbeidet prioriteres i henhold 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 kapittel 3.4 en oversikt over utviklingen på boligmarkedet de fire siste årene, samt behovet 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. Det kan gjøres ved å lokalisere bolig- og næringsområder nært servicepunkt 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 vedtatt arealdel. Arealbruk utenfor SMAT-planens områder fastlegges i kommuneplanens arealdel og i reguleringsplaner. Arbeidet med en felles areal- og transportstrategi for Mjøsbyen er avsluttet og ligger pr. høsten 2019 til behandling i fylkeskommunen.

#### Kommunale mål

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

Sentrale mål innenfor bosetting:

- 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.
- 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.

Kommunen har i arbeidet med kommuneplanens arealdel sikret god tilgang på attraktive boligområder. Nye områder er lagt til eksisterende byer, tettsteder og bygdesentre. 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:

- 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.
- Ringsaker skal være en konkurransedyktig kommune for næringsetableringer.

Dette betyr at kommunen skal yte rask og effektiv saksbehandling, og kommunale tjenester rettet mot næringslivet skal være av god kvalitet. Det skal tilrettelegges arealer for nyetableringer hvor næringsliv fortrinnsvis skal lokaliseres langs E6. 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 tomte- og boligpolitikken**

Kommunens hovedoppgaver i boligpolitikken:

- Tilrettelegge for boligbygging gjennom planlegging og en tilstrekkelig forsyning av varierte og attraktive, byggeklare tomter.
- Følge med på utviklingen i boligmarkedet og ha aktiv dialog med aktører som vil bygge nye boliger for eie og leie til ulike målgrupper.
- 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 med sikte på å finne gode løsninger i den enkelte sak, slik at prosjekter realiseres.

Når det gjelder næringsområder, har Ringsaker kommune i lengre tid hatt en aktiv tilnærming gjennom kjøp, regulering og tilrettelegging av sentrale næringsarealer. Denne praksisen videreføres i planperioden. Arealer som ligger tett på E6 og nært kollektivknutepunkt prioriteres tilrettelagt.

Kommunen ønsker at det skal bygges et mangfold av ulike boliger for både eie og leie til ulike målgrupper. Siden 2015 har kommunen jobbet aktivt med å stimulere private aktører til å bygge flere utleieboliger med grunnlansfinansiering fra Husbanken og tilvisningsavtale med kommunen. Totalt er det pr. 1. september 2019 bygd 203 nye tilvisningsboliger fordelt på 13 prosjekter hvor kommunen har tilvisningsrett til 40 % av dem. Dette arbeidet har bidratt til et mer velfungerende og profesjonelt utleiemarked i kommunen. Etterspørselen etter nye utleieboliger er fortsatt god, og en erfarer at det ikke bare er økonomisk vanskeligstilte på boligmarkedet som ønsker å leie. Flere eldre som selger sin enebolig foretrekker å leie leilighet i stedet for å kjøpe. Videre ser en også at unge i etableringsfasen gjerne vil begynne med å leie før de etter hvert kjøper egen bolig.

I lys av befolkningsveksten de siste årene er det viktig at boligmarkedet i Ringsaker fortløpende tilføres nye boligprosjekter. En målgruppe som det skal fokuseres ytterligere på i den sammenheng er unge førstegangsetablerere. Her må det diskuteres nærmere med boligutbyggere og Husbanken hvordan slike boliger skal utformes, hvor de skal lokaliseres og hvordan de skal finansieres slik at de unge faktisk har økonomi til å kjøpe og eie dem.

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 offentlige/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 punkt 1.3 gir bestemmelser og retningslinjer for bruk av utbyggingsavtaler. Dette må ses i sammenheng med punkt 1.4 Rekkefølgekrav og krav til teknisk infrastruktur.

### 3.4 Utviklingen på boligmarkedet

I perioden 2014-2018 ble det til sammen gitt byggetillatelse for 1.487 nye boliger. De siste årene har det vært svært høye tall, mye som følge av at flere leilighetskomplekser i Brumunddal ble omsøkt parallelt. Pr. 1.10.2019 er det gitt 176 byggetillatelse. Byggeaktiviteten har i perioden vært klart størst i Brumunddal og deretter i Furnes og i Moelv.

Tabell 3.4.1 Antall nye boliger (byggetillatelse) i perioden 2014-2018 fordelt på områder i kommunen, nederst en oversikt over befolkningsveksten pr. år.

	2014	2015	2016	2017	2018	Sum	Andel i %
Nes	4	8	6	13	15	46	3,0
Furnes	29	55	94	62	21	261	17,6
Brumunddal	133	114	276	205	166	894	60,1
Moelv	12	11	135	22	56	236	15,9
Ringsaker nord	6	7	11	13	13	50	3,4
<b>Sum</b>	<b>184</b>	<b>195</b>	<b>522</b>	<b>315</b>	<b>271</b>	<b>1487</b>	<b>100,0</b>
<b>Antall kommunale tomter</b>	23	34	32	9	27		

<b>Befolkningsutvikling</b>	140	-6	245	309	337
-----------------------------	-----	----	-----	-----	-----

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 25 kommunale boligtomter utbygd hvert år de siste årene.

For å få nye innbyggere til Ringsaker, vil det være viktig å kunne tilby et bredt spekter av boligtyper. I bykjernen må det tilrettelegges leiligheter av ulik størrelse, både for eie og leie. I boligområdene rundt sentrum videreføres boligbebyggelsen med både mer konsentrert og frittliggende småhusbebyggelse, mens i bygdesentrene er det i hovedsak en mer tradisjonell utbygging av ene- og tomannsboliger. Kvaliteter som utsikt, nærhet til trivelige sentrumsområder, gode service- og tjenestetilbud, arbeidsplasser, tilgang til kollektivtransport, kulturelle tilbud og fritidstilbud er viktige lokaliseringfaktorer.

### **3.5 Bolig- og næringsbehov i planperioden**

De siste årene har Ringsaker i likhet med de andre bykommunene i Mjøsregionen opplevd en god befolkningsvekst. Mye av veksten kommer som netto tilflytting og innvandring, mens fødselstallene er lave, også i Ringsaker. En forventer at befolkningsveksten i Mjøsområdet fortsetter framover, men at veksten kan påvirkes av at innvandringen er redusert.

I snitt for perioden er det gitt i underkant av 300 byggetillatelser i året. Dette er en økning fra tidligere perioder, da snittet lå på i overkant av 100 byggetillatelser i året. Det er grunn til å anta at økningen skyldes en kombinasjon av flere forhold, men byutviklingen i Brumunddal har vært en motor for vekst. Videre kan en anta at Ringsaker blir stadig mer attraktiv for boligbygging som følge av bedret infrastruktur og nærheten til Oslo og Gardermoen.

Antall boenheter er en av flere faktorer som er viktig for å tilrettelegge for befolkningsvekst, og veksten i boligbyggingen og veksten i befolkningstall henger tett sammen. Dersom veksten i boligbyggingen fortsetter med om lag 300 nye boenheter pr. år, og en legger til grunn at det i snitt er 2 personer pr. boenhet, må en ta høyde for opp mot 600 nye innbyggere årlig.

Ringsaker kommune har mange større og mindre bygdesentre, hvor det er forutsatt at det skal være ledige tomter tilgjengelig. Dette innebærer at det må legges ut av flere tomteområder for utbygging enn det behovsvurderingen ovenfor viser.

Den totale reserven av kommunale og private næringsstomter i kommuneplanen vurderes å være god, sett ut i fra en realistisk behovsvurdering og med hensyn til god arealøkonomi. Det er strategisk beliggende, store nærings- og handelsområder langs E6, både i Nydal, Brumunddal og på Rudshøgda, som legger til rette for handel, næring og tjenesteyting. Arealene er av ulik beskaffenhet, noe som gir gode muligheter for å kunne imøtekomme næringslivets behov og sikre ønsket utvikling.

### **3.6 Private og kommunale boligprosjekt i planperioden**

Nedenfor gis en oversikt over kommunale og private boligprosjekt som pågår og 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- og sykkelveg).

Det hefter stor usikkerhet til realiseringen av bolig- og næringsarealer, da kommunen ikke kan styre den private utbyggingen, og utbyggingen langt på vei styres 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 fireårsperioden i økonomiplanen. Nye boligområder vedtatt i kommuneplanen er tatt inn i oversikten i den grad det er startet 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, samt at et siste byggetrinn på Damhagen pågår med konsentrert småhusbebyggelse. Furuvegen 31, tidligere Kårtorp barnehage, er omregulert til boligformål og solgt til privat utbygger, hvor unge i etableringsfasen er en målgruppe.

Nydalsenga er nå tilrettelagt for utbygging, der et delfelt med rekkehusbebyggelse og en boligblokk er lagt ut for salg. Kommunen er ansvarlig for utvidelse av Kvalfeltet, med hovedsakelig tomter for eneboligbebyggelse, som vil komme for salg i 2020.

På Jessnes er Nordbohus i ferd med å tilrettelegge den største delen av området B8 for frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse, mens en mindre del av området er under detaljregulering for konsentrert småhusbebyggelse. Det er for tiden ingen ledige tomter på Kylstad. Videre tilrettelegging må vurderes nærmere.

Totalt sett gir dette et godt og variert botilbud i Furnes. 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 boligtype	Kommentar
Kval	70	Regulert	41 eneboliger samt områder for konsentrert bebyggelse med anslått 10 enheter.	Utvidelse av Kvalfeltet. Et første byggetrinn vil bli tilrettelagt for salg og utbygging i 2020.
Kylstad		Regulert	10-15 enheter småhusbebyggelse.	Videre utbygging må vurderes nærmere. utfordringer med infrastruktur og overvannshåndtering.

Tabell 3.6.2 Private boligprosjekter i Furnes

Stedsnavn (byggeområde i kommuneplan)	Daa	Regulerings-/ utbyggings-status	Antall boenheter og boligtype	Kommentar
Nydalsenga	68	Regulert	58 rekkehusleiligheter og en boligblokk med ca. 20 enheter er klart for salg i 2019/2020.	Feltet i sin helhet har blokk- og konsentrert småhusbebyggelse. Inntil 300 enheter.
Lund, Stavsberg	114	Regulert	Block Watne planlegger utbygging av ett nytt tun med 30 enheter. Obos ha søkt om igangsettingstillatelse for 54 enheter.	Obos har i plan godkjenning på inntil 200 enheter. Det er ytterligere stor kapasitet i området. Krav om detalj-regulering.
Damhagen	20	Regulert	Konsentrerte småhus, ca. 24 enheter gjenstår.	Siste byggetrinn er under utbygging. Grønnstruktur for hele feltet skal ferdigstilles i løpet av 2020.
Kårtorpvegen 18		Regulering pågår	To leilighetsbygg á 17 enheter.	Kommer tidligst til utbygging i 2021.
Furuvegen 31, Kårtorp	3,5	Regulert	Konsentrert småhusbebyggelse, med ca. 20 enheter.	Solgt til utbygger med vilkår om å bygge boliger for unge i etableringsfasen.

Jessnes Mølle	10	Omreguleres	Ønsker mer konsentrert utnyttelse av området.	Reguleringsarbeid har stoppet opp i 2019. Usikkerhet knyttet til type prosjekt og når det vil bli gjennomført.
Jessnes B8, Nordbohus	34	Regulert	Frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse, ca. 50 enheter.	Tilrettelegges for utbygging og salg i 2020.
Jessnes B8, Borghild Rudsveg 36	14	Regulering pågår	Konsentrert småhusbebyggelse. 16 stk.	Forventet ut i markedet i løpet av 2021.

Totalt gir dette drøyt 500 boenheter i Furnes i fireårsperioden. Etterspørselen vil imidlertid avgjøre hvor mange som blir realisert.

### Brumunddal

Kommunen har pr. i dag ikke tilrettelagte tomter for utbygging av boliger i Brumunddal. Utvidelse av Minka-feltet er vurdert, men opparbeidelse av området har kostnadskrevende infrastruktur, som gjør at tilrettelegging og eventuelt endring av reguleringsplanen må vurderes nærmere.

Kommunen har skaffet tilgang på tomteareal i Frambakkli, og arbeidet med reguleringsplan er i startfasen. En flom med omfattende skader i tilgrensende område Lille Almerud i august 2019 gjør at en har igangsatt undersøkelser av overvannshåndtering i området. Forutsatt at utbygging kan skje på en forsvarlig måte, planlegges det utbygd med i hovedsak eneboligbebyggelse og annen småhusbebyggelse.

Det er godkjent en rekke private boligområder/boligprosjekter som samlet gir mulighet for både konsentrert og frittliggende bebyggelse i Brumunddal. Her nevnes området Verven-Pardis som er under utbygging, og som vil bli en ny bydel i Brumunddal med beliggenhet ned til Mjøsa. Området har flere byggetrinn, og etterspørselen er god. Utbyggingen i Øverkvern fortsetter innenfor rammene av gjeldende reguleringsplan.

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 for 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. Det legges opp til at områdeplan for sentrum nord går til sluttbehandling i periodens første del. Det er videre aktuelt å utarbeide en områdeplan for Brumunddal sør, for å legge rammer for fortetting også for dette området.

Høyspentledning på strekningen Øverkvern Grustak til Brumunddal transformatorstasjon legger begrensninger på utbygging både i Frambakkli og Øverkvern. Det pågår samarbeid med blant annet Eidsiva Nett og berørte grunneiere om å få lagt høyspent i kabel i løpet av perioden.

I Brumunddal 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
Frambakkliia	32	Reguleringskrav	Frittliggende småhusbebyggelse, 25-30 enheter.	Reguleres og prosjekteres i 2020. Utbygging vil være mulig fra tidligst 2021.
Kongelhol	10	Regulert	Konsentrert småhusbebyggelse, 15-20 enheter.	Området planlegges realisert ved makeskifte og salg av tomteareal.
Minka	40	Omreguleres	15-20 enheter.	Infrastruktur og utbygging er krevende pga. bratt terreng.

Tabell 3.6.4 Private boligprosjekter i Brumunddal

Stedsnavn (byggeområde i kommuneplan)	Daa	Regulerings-/utbyggings-status	Antall boenheter og boligtype	Kommentar
Kvartalet Øverbakkvegen - Nygata		Regulering pågår	Leilighetsbebyggelse ca. 80-90 enheter.	Tidligst utbyggingsstart i 2021/2022.
Industrivegen 20	3	Regulert	Blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse 35 enheter.	Obos tilrettelegger for utbygging i 2020.
Husebyenga	13	Regulert	Totalt ca. 200 leiligheter.	Det er trolig behov for omregulering. Et første byggetrinn er aktuelt å starte opp i 2020.
Midtbyen Palé Badstuvegen	2,2	Regulert	Leilighetsbygg med 40-45 enheter samt ca. 20 mindre utleieenheter.	Prosjektet inneholder også kino, bed & breakfast og spisested. Mulig realisering i løpet av 2020.
Mjøstårnet med leilighetsbygg	6,3	Regulert	3 leilighetsbygg med til sammen ca. 40 enheter.	Ikke tatt stilling til når leilighetsbygg skal realiseres.
Øverkværn, Mausevegen	117	Regulert, utbygging pågår.	Utbygging av byggetrinn 2 med ca. 50 enheter starter i 2020. Det gjenstår etter dette ca. 60-70 enheter.	Rekkefølgekrav som følge av høyspent gir mulighet for utbygging av 2/3 av området før høyspent over tomt må legges om, eventuelt legges i kabel.
Øverkværn vest	4	Godkjent i kommuneplan	Konsentrert småhusbebyggelse. 12 enheter.	Forventes utbygd i 2020/2021 av Nordbohus.
Øverkværn Nord	170	Reguleringsarbeid pågår	Variert bebyggelse – konsentrert og frittliggende, samt blokkbebyggelse, Ca. 400 enheter i flere byggetrinn.	Utbyggingsprosjekt med ønsket klima og miljøprofil. Usikkert når prosjektet kommer til realisering. Tidligst 2021.
Tørudvegen 12-14	2,5	Reguleringsendring	Opprinnelig godkjent terrasseblokk med 21 enheter.	Planendring igangsatt for utbygging av leilighetsbygg.
Børkelivegen		Regulering pågår	7 enheter, eneboliger og tomannsboliger	Utbygging kan forventes fra 2021.

Verven Sør	31	Regulert	Lavblokker, konsentrert og frittliggende småhusbebyggelse. Ca. 125 boenheter totalt.	Utbygging pågår. 47 boenheter er utbygd og ytterligere 13 er omsøkt.
Verven Nord	17	Regulert		Utbygging ikke startet opp.
Verven 2	20	Regulering pågår	Planlegges for konsentrert småhusbebyggelse og leilighetsbygg, ca. 40 - 50 enheter.	Tidspunkt for utbygging og salg er ikke fastsatt.
Slåttsveen, Narud	33	Regulert	Frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. Totalt ca. 80 enheter, der 50 % er utbygd. Søkt om igangsettingstillatelse for ytterligere 20 enheter i 2019.	Utbygging pågår.
Slåttsveen, Veldre	29	Regulert, utbygging pågår.	5 ledige tomter tilrettelagt for utbygging.	Ytterligere tomtereserver i området, krav om detaljplan.
Lundberg, Byflaten		Regulert, utbygging pågår.	8-10 enheter ute for salg.	Utbygging pågår.

Totalt gir dette godt over 800 boenheter i Brumunddal i fireårsperioden, men det er mer realistisk at 5-600 boenheter kommer til utbygging i perioden.

#### Moelv

I Moelv er det begrenset med tilgjengelige tilrettelagte tomter i Fjølstadmarka, og i Bruvollhagan, men i begge områdene er det ytterligere tomtereserver som krever detaljplanlegging og utbygging av infrastruktur. Kommunen vurderer salg av delfelt i Fjølstadmarka til privat utbygger, mens det er en lenger vei å gå i Bruvollhagan for å få realisert utbygging av nytt tomteområde som eies av flere grunneiere og kommunen i fellesskap.

Tidligere Skarpsno skole er omregulert for boligformål, og er solgt til privat utbygger. Utbygging av konsentrert småhusbebyggelse i området Gruva er godt i gang og vil bli videreført i perioden. Det er regulert private tomteområder på Ring og i Næroset, samt at kommunen har regulert en utvidelse av Revlinghagan i Gaupen. Det er begrenset etterspørsel etter tomter i bygdene rundt Moelv.

Det pågår utbygging av flere leilighetsprosjekt i sentrum, deriblant Moelven Park, som har igjen ett byggetrinn. Leilighetsprosjektet i Møllergata er byggesøkt og forventes å komme til utbygging i 2020.

Selskapet Mjøsbyen AS har planer for bygging av bolig, næring og handel på et område på 231 dekar ved E6. Utbyggingen kan starte i 2025 når ny Mjøsbru er klar.



Tabell 3.6.5 Kommunale boligprosjekter i Moelv

Stedsnavn (byggeområde i kommuneplan)	Daa	Regulerings-/utbyggings-status	Boligtype og antall boenheter	Kommentar
Fjølstadmarka	90	Regulert, utbygging pågår.	Det er noen få enkelttomter tilgjengelig. Innenfor resterende felt er det mulig å bygge 100 - 150 enheter.	Fortsatt stor kapasitet i feltet, men behov for å opparbeide infrastruktur før videre utbygging.
Revlingshagan	45	Regulert	Området gir mulighet for 16 eneboliger, samt 8-10 enheter for mer konsentrert bebyggelse.	Foreløpig ikke prioritert tilrettelagt for opparbeidelse og salg.
Garverbakken	5	Regulert	Frittliggende småhusbebyggelse. Ca. 8 - 10 enheter.	Fortetting innenfor etablert boligstrøk. Utbygging foreløpig ikke planlagt.
Bruvollhagan	58	Regulert	Ingen tilgjengelige tomter utover det som bygges nå. Store tomtereserver i feltet Realistisk i perioden å tilrettelegge B54 for utbygging med 50 - 60 enheter.	Utbygging pågår. Utbygging av B54 forutsetter samarbeid med privat utbygger.

Tabell 3.6.6 Private boligprosjekter i Moelv

Stedsnavn (byggeområde i kommuneplan)	Daa	Regulerings-/utbyggings-status	Boligtype og antall boenheter	Kommentar
Gruva	25	Regulert	Konsentrert småhusbebyggelse nord i Moelv sentrum. Ca. 60 boenheter.	Ett delfelt er utbygd, 30-40 enheter gjenstår.
Møllergata 6	4	Regulert	Leiligheter, 26 enheter.	Utbygging er igangsatt og leiligheter vil være klart for salg i 2020.
Moelven Park	16	Regulert	Gjenstår ett byggetrinn med 20 - 30 enheter.	
Skarpsno		Regulert	I hovedsak konsentrert småhusbebyggelse, med antatt mulighet til å bygge 50-60 boenheter .	Tidligere Skarpsno skole omregulert og solgt for boligutbygging. Forventet realisert fra 2020.
Åsmarkvegen	5	Må omreguleres	Leilighetsbebyggelse, antall enheter ikke avklart.	Bevaring av eksisterende bolig er ønskelig.
Bruvollhagan B52-B54	Ca. 300	Skal område-reguleres	Variert utbygging av frittliggende og konsentrerte boliger.	Kommunen eier areal innenfor området. Forutsetter samarbeid med flere grunneiere. Området vi ta tid å utvikle. Neppe aktuelt med salg innenfor 4 års perioden.
Næroset, B62	61	Regulert	Utbygging av eneboliger pågår. 11 boenheter i første byggetrinn.	Totalt ca. 40 enheter.
Næroset 3	23	Regulert	Planlagt for konsentrert småhusbebyggelse, 30 - 40 enheter.	Klart for opparbeidelse og salg i 2020.

Til sammen gir dette ca. 400 boenheter i Moelv innenfor neste fireårsperiode.

Nes

På Nes har det de senere årene vært en jevn, men nokså lav boligutbygging. Dette har tatt seg noe opp gjennom det kommunale tomteprosjektet B41 Brovoldbakken på Stavsjø. Det har også vært noe etterspørsel etter tomter i Torsberget, men området er foreløpig hverken regulert eller tilrettelagt for utbygging. Bjørkelunden på Helgøya har kommunale tomter tilrettelagt for salg.

Tabell 3.6.7 Kommunale boligprosjekter på Nes og Helgøya

Stedsnavn (byggeområde i kommuneplan)	Daa	Regulerings/utbyggings-status	Antall boenheter og type bolig	Kommentar
Brovoldbakken, Stavsjø	95	Regulert	1 tomt tilgjengelig i første byggetrinn.	Området har ytterligere to felt som gir rom for flere boenheter. Vurderes tilrettelagt i perioden.
Bjørkelunden Helgøya	25	Regulert. Tomter opparbeidet og tilgjengelig.	Kun 1 eneboligtomt er ledig.	Ytterligere tilrettelegging av tomter må vurderes i planperioden.
Torsberget	24	Ikke regulert	Småhusbebyggelse, ca. 20 enheter.	Området må reguleres.
Lilleløkken, Stavsjø	22	Regulert	Inntil 20 boenheter. Konsentrert bebyggelse og 2 eneboligtomter, alternativt 8 eneboligtomter.	Foreløpig ikke planlagt opparbeidet. Private tomter i tillegg. 7 eneboligtomter. Deler av området vurderes som erstatningsareal dersom døgnhvileplass på Rudshøgda medfører nedbygging av dyrket mark.

Av private prosjekt nevnes Dalseng med beliggenhet langs fylkesvei 42 øst for Stavsjø, som er opparbeidet og har 5 ledige tomter for eneboligbebyggelse. Reguleringsplan for Tingnes legger til rette for boligutbygging gjennom fortetting i sentrumsområdet, og for nytt område med konsentrert bebyggelse ned mot Mjøsa.

Samlet gir dette ca. 50 nye boenheter tilgjengelig på Nes innenfor fireårsperioden. Det er knyttet usikkerhet til flere av prosjektene.

Ringsaker nord

I kommuneplanen er det godkjente boligområder i Mesnali, Lismarka, Åsmarka og på Brøttum. Kun i Lismarka er det kommunale tomter. Her er det 4-5 kommunale tomter tilgjengelig, med mulighet for å tilrettelegge flere for utbygging.

I Mesnali og Åsmarka har Ringsaker og Brøttum allmenning sentrale områder, som enten er eller forventes planlagt og tilrettelagt for boligutbygging innenfor planperioden. På Brøttum pågår utbyggingen i Almslia 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/utbyggings-status	Antall boenheter og type bolig	Kommentar
Mesnali, Ringsaker alm.	27	Regulert, utbygging pågår.	16 eneboligtomter.	Forutsetter videreføring av infrastruktur. Enkelttomter selges over tid.
Lismarka Brøttum allmenning	48	Regulert	Ca. 40 eneboligtomter. Noen tomter tilgjengelig.	Videre utbygging krever opparbeidelse av infrastruktur. Ringsaker kommune og Brøttum allmenning er grunneiere.
Åsmarka, B71 Åsen B72	21	Regulert	Ca. 15 tomter til sammen for ene-/tomannsboliger.	Forutsetter noe tilrettelegging av infrastruktur.
Almslia, Brøttum	50	Regulert	Resterende utbyggingskapasitet i feltet er ca. 35 boenheter.	Utbygging pågår. 67 boliger totalt. 34 boliger er bygd/er under utbygging.
Ulven II Brøttum	5	Regulert	4 eneboliger.	Forutsetter utbygging av infrastruktur.
Nordmessenvegen, Mesnali	16	Regulert	Frittliggende småhusbebyggelse. 8-10 boenheter.	

Det er til sammen tilgjengelig ca. 110 nye boenheter i Ringsaker nord innenfor fireårsperioden.

#### 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 kvalitetene 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 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.
- Mjøsparken i Brumunddal er opparbeidet til aktivitets- og friluftsområde for allmenheten med et bredt og variert tilbud. Området har allerede rukket å bli svært populært og har stor brukerfrekvens av folk i alle aldersgrupper. Gjennom elvepromenaden er det lagt til rette for trafiksikker ferdsel langs Brumunda mellom bysentrum, boligområdene og Mjøsparken/Mjøsstranda.

### 3.7 Private og kommunale næringsprosjekt i planperioden

Når en ser de private og kommunale tomtreservene i kommunen samlet, er tilbudet av attraktive næringsstomter svært godt. Langs E6-aksen gjennom kommunen ligger IKEA handelspark nord og Åker E6 i Nydal, som begge er regulerte forretningsområder for plasskrevende varehandel. I Brumunddal har kommunen selv nærings- og handelsområder på Pellerviken og Strand, som sammen med private områder på Strand Østre og Granerudjordet samt tiliggende næringsområder kan fortettes og omformes. Reguleringsplanen legger til rette for utvikling av sentrumsnære tomter for service- og tjenesteytende næringer, for å forsterke vekst og utvikling av byene. En antar at

potensialet langs E6 i Brumunddal er rundt 600.000 m<sup>2</sup>. På Rudshøgda er det siste året solgt og gjort avtaler på mange kommunale næringstomter, men det er fortsatt ledige næringstomter i kommunal og privat regi til ulike formål. Næringsarealene i Moelv ligger på begge sider av E6 og må sees i sammenheng med bygging av firefelts E6 før de kan utvikles fullt ut.

Det er følgende status for de største næringsområdene i kommunen:

Tabell 3.7.1 Tilrettelegging av forretnings- og næringsarealer i perioden.

Område	Daa	Eier-status	Regulering- og utbyggings status	Kommentar
Åker E6 handelspark	217	P	Regulert, utbygging pågår.	I hovedsak et område for plasskrevende handel.
IKEA handelspark nord	152	P	Regulert, utbygging pågår.	I hovedsak et område for plasskrevende handel.
Pellerviken	137	K	Regulert, forberedes for utbygging og salg.	Næringsområde.
Pellerviken/Strand	49	K	Regulert, forberedes for utbygging og salg.	Regulert for bybebyggelse, dvs. kombinasjon av plasskrevende varehandel, kontor og service med fortrinnsvis arbeidsintensive virksomheter.
Strand østre	16	P	Regulert.	Regulert for bybebyggelse, dvs. kombinasjon av plasskrevende varehandel, kontor og service med fortrinnsvis arbeidsintensive virksomheter.
Granerudjordet	100	P	Regulert.	Regulert for bybebyggelse, dvs. kombinasjon av plasskrevende varehandel, kontor og service med fortrinnsvis arbeidsintensive virksomheter.
Stela i Brumunddal (F3)	38	P	Regulert.	Utbygging forutsetter godkjenning fra Bane Nor pga. båndlegging ny jernbane.
Rudshøgda Sør	300	K	Området tilrettelegges med infrastruktur og er under salg og utbygging.	Næringsområde.
Rudshøgda Nord	520	K	Området må reguleres.	Næringsområde med bindinger på bruken.
Buvika, Næroset	114	P	Ikke regulert.	
Natrudstilen	80	P	Regulert og tilrettelagt for utbygging.	Nærings-/serviceområder for Natrudstilen. Store deler av området er utbygd.

I tillegg nevnes områdene;

- Globus i Brumunddal som har potensiale for fortetting og omforming.
- N7 Sanda i Moelv (arealer på begge sider av E6) som er aktuelt område for ny nærings-, handels- og boligbebyggelse. Mjøsbyen AS har avtale på utvikling av områdene. Utbygging må tilpasses etablering av ny Mjøsbru.
- Moskogen, der tomteområdet for et nytt sykehus er eiermessig/ervertsmessig avklart gjennom inngåtte opsjonsavtaler med private grunneiere/fester.

### 3.8 Oppsummering

Oversikten over private og kommunale boligprosjekt viser at det til sammen er planlagt tilrettelegging av drøyt 1.800 boenheter i perioden 2020-2023. Det er usikkerhet knyttet til realiseringen av utbyggingen på grunn av markedssituasjonen, spesielt hva angår private prosjekter.

Når det gjelder kommunale prosjekter, henvises til kapittel 4.14 Teknisk drift. Regulering og tilrettelegging av boligtomter i tråd med utbyggingsprogrammet vurderes å gi et mangfoldig og godt dekkende boligtilbud i Ringsaker i neste fireårsperiode.

En vurderer å ha et godt tilbud av E6-nære næringstomter i Nydal, Brumunddal og på Rudshøgda. I Moelv er potensielle næringstomter nær E6 vanskelig å utvikle før firefelts E6 er bygget. Det bør jobbes kontinuerlig og aktivt med oppkjøp og regulering av sentrumsnære tomter med strategisk beliggenhet i Brumunddal og Moelv, for å sikre ønsket vekst og utvikling.

