

# PLANINITIATIV



**Dato:** 02.02.2026

**Tiltak: Omregulering fra boligareal (B) til forretning (1150-FOR)**

## 1. Søker

### Forslagsstiller:

AØ Eiendom Verdal AS (Org.nr. 979 980 108)

Kontaktperson: Lars Hjelde

E-post: [prosjektpartnerlars@gmail.com](mailto:prosjektpartnerlars@gmail.com)

Telefon: 454 06 989

### Plankonsulent:

AZ Gartner AS v/ Knut Helge Brevik

E-post: [knut@azgartner.no](mailto:knut@azgartner.no)

Telefon: 909 00 150

## 2. Hensikt med planinitiativet

Formålet med planarbeidet er å omregulere området fra regulert boligformål (B) til forretning (1150 (FOR))

## 3. Bakgrunn og begrunnelse

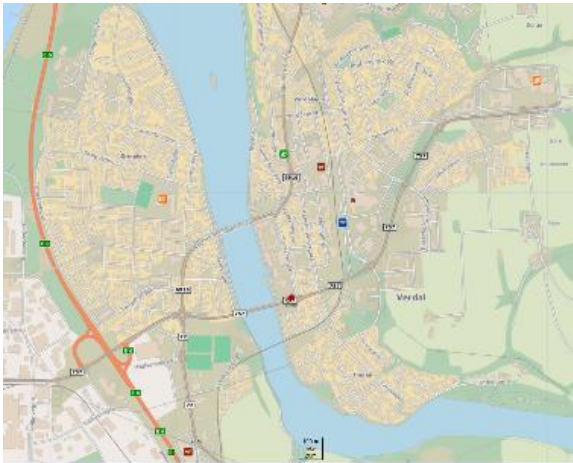
- Kartutsnitt med dagens situasjon.



Rødt punkt, eiendom 5038-19/771

- Det er behov for en mer fleksibel og arealeffektiv utnyttelse av eiendommen.
- Området har god infrastruktur, kollektivdekning og tilgjengelighet, og er i tråd med kommunens mål om fortetting og en variert boligsammensetning.
- Tiltaket vil bidra til økt byliv, styrket lokalsenterfunksjon og bærekraftig nærmiljøutvikling.
- Tiltaket samsvarer med prinsipper om miljøvennlig arealbruk og redusert transportbehov.

- Handelsbehovet i stort i området, det er et stort nedslagsfelt for en nærbutikk.



*Det er mange boliger som soner til tiltaksområdet.*

#### 4. Planområde

##### **Områdebeskrivelse:**

Tomten ligger i Lensevegen 1 i Verdal kommune, med tilgrensning til Stiklestad allé (FV757). Langs elva ligger gang- og sykkelveg 5038 KV1405. Lensevegen (5038 KV2860) har i dag en kjørebredde på ca. 5 m.

Området ligger i et sentralt trafikkpunkt med naturlig tilkomst fra rundkjøringen i krysset Stiklestad allé og Flytarvegen, som har høy trafikkbelastning. Det er et stort kundegrunnlag i nærområdet. Stiklestad allé har en ÅDT på om lag 9 600.

Eiendommen ligger tett ved Verdalselva og har gode solforhold og utsikt. Tiltaket ligger innenfor byggegrense mot Verdalselva.

##### **Areal:**

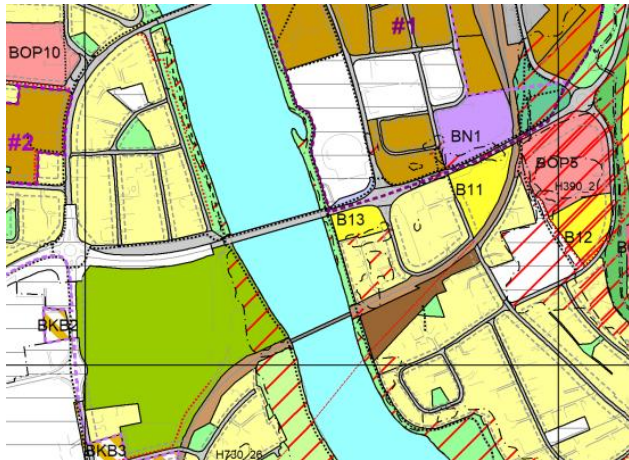
Gnr. /bnr. 5038-19/771

Tomteareal: 2 856 m<sup>2</sup>.

- Eksisterende bygninger ved tiltaket, er boliger som ligger sør for Lensevegen.

## 5. Gjeldende planstatus

- Kommunedelplan Verdal Plan ID 2013011
- Reguleringsformål; B 13, regulert til boligbebyggelse (B)



B 13, Kilde; plankart Verdal kommunedelplan

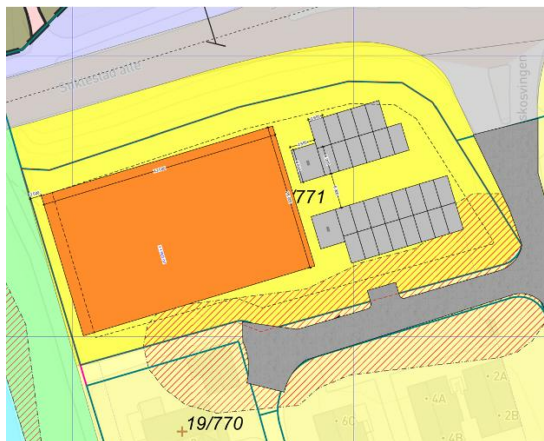
## 6. Planlagt tiltak

Tiltaket omfatter regulering til bolig og forretning. Hovedtrekk i foreslått regulering:

- Forretning i en etasje.
- Parkering: ca. 405 m<sup>2</sup> – 2 HC-plasser og 27 ordinære parkeringsplasser.
- Adkomst foreslås fra Treskosvingen (5038 KV2860) til Lensevegen 1.



Reguleringsareal



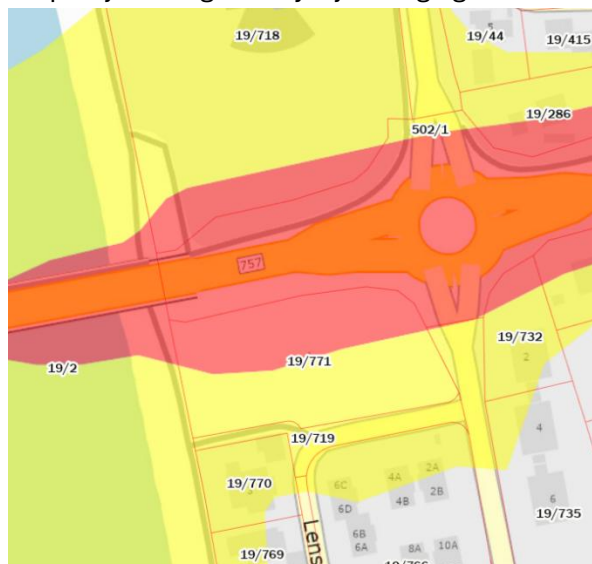
Situasjonsplan

**Byggehøyder og volum:**

- Planlagt byggehøyde: 8m. (Maksimal byggehøyde inkluderer parapet. Tekniske installasjoner kan tillates plassert over maksimal byggehøyde med inntil 1,0 m)
- Antall etasjer: 1 etasje.
- Foreslått utnyttelsesgrad (BYA) på ca 1200m<sup>2</sup> (42%)

**Støyforhold:**

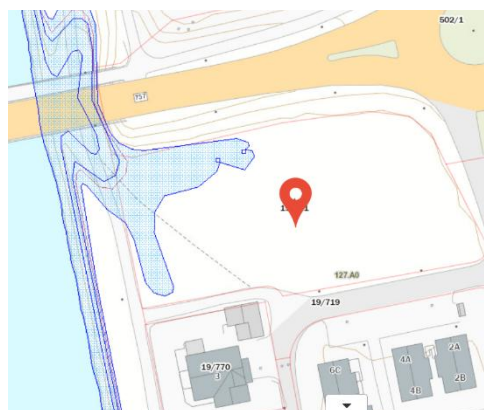
Eiendommen ligger i både rød og gul støysone fra Stiklestad allé (kilde: SVV). Det vil være behov for prosjektering av støyskjerming og fasadetiltak i tråd med T-1442.



Støysonekart, kilde SVV

**Flomfare:**

Eiendommen ligger på kote 3–5 moh., og deler av området berøres av flomsone fra Verdalselva (kilde: Miljødirektoratet). Det må utredes tiltak for sikker byggegrunn og eventuelle krav til minimum kote-høyde. Flomsikker byggegrunnshøyde (kote-høyde) iht. NVE-veileder må avklares. 200-års høyvann kan ligge på 4,2m for eiendommen. (stormflo) (Kilde: NVE)



Flomsone, kilde: miljødirektoratet

**Natur og kultur:**

- Overvann vil være naturlig å føre til Verdalselva.
- Det er ikke registrert naturmangfold eller kulturminner innenfor planområdet (kilde: Naturbase).
- Ivareta universell utforming av adkomst og utearealene.

## 7. Konsekvenser for naboer og omgivelser

- Trafikkmengden på Lensevegen vil kunne øke, men hovedadkomst skjer fra rundkjøringen og vegkrysset Lensevegen/Treskosvingen, slik at det ikke ventes økt belastning inne i boligområdene.
- Et eksisterende grøntareal mellom bebyggelsen og planområdet gir god visuell skjerming.
- Tiltaket antas ikke å redusere lysforhold eller utsikt for omkringliggende bebyggelse.
- Det vil være behov for støyskjerming mot Stiklestad allé.
- Myke trafikanter (gang-/sykkelveg) er etablert langs Verdalselva. Det er i dag svært lite av myke trafikanter i tiltaksområdet, da disse er kanalisert i eksisterende gang og sykkelvegnett.
- Tiltaket vil ikke føre til nevneverdige skyggeeffekter til eksisterende bebyggelse fra det nye tiltaket. Det er god avstand i forhold til byggehøyden.
- I byggefasen vil man ivareta støy, anleggstrafikk iht. til gjeldende regelverk.

## 8. Utredningsbehov

Følgende tema foreslås utredet i reguleringsplanarbeidet:

- Trafikk og adkomst, inkl. vareleveranse og intern logistikk.
- Støy (T-1442).
- Flom- og overvannshåndtering.
- Sol-/skyggeforhold.
- Universell utforming.
- Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS).

## 9. Medvirkning

Aktuelle hørings- og dialogparter vil være:

- Naboer og berørte grunneiere
- Offentlige etater (kommunen, Statens vegvesen, NVE m.fl.)
- Vegeiere
- Eventuelle interesseorganisasjoner

## 10. Framdrift

- Forventet tid for oppstartsmøte: Februar 2026
- Forventet innsending av komplett planforslag: vår 2026

## 11. Vedlegg

- Situasjonsskart / planavgrensning