



## **Lyngstad Arkitekter AS**

Jakob Weidemanns gate 8 7713 Steinkjer  
74 13 44 00  
firmapost@lyngstad-arkitekter.no

Innherred samkommune  
Enhet for samfunnsutvikling  
Plan og miljø

Steinkjer, 19.09.2016

### **Innspill til arbeid med kommunedelplan sentrum for Verdal**

#### **Bakgrunn**

Viser til møte 05.09.2016, angående planer for videre utvikling av eiendommen 283/57 med adresse Magnus den godes veg 8.

Eiendommen eies i dag av Åsmund Vangstad Eiendom AS og er pr i dag benyttet som industri/næringsområde for virksomheten til Vangstad.

Vangstad ønsker i tiden som kommer å utvikle dette området til en annen bruk enn det som er tilfellet i dag. Dette betinger planmessige avklaringer både i forhold til overordnet plan og på detaljplannivå.

#### **Grunneiers ønsker om fremtidig utvikling av området**

Grunneier ønsker en utvikling av dette området med blant annet boliger. Foreløpige planer for en slik utvikling er oppføring av leilighetsblokker i 3-4 etasjer, med mulighet for evt. næring i første etasje. Av næringsvirksomhet innenfor området er det aktuelt med helserelaterte tjenesteytelser, som f eks lege, kiropraktor osv.

Dersom planene om en endring av bruken av dette området endring fra industriområde til bolig og evt tjenesteytende næringsvirksomhet, vil bidra til at tomta forskjønnes betraktelig, og hele området vil med dette få et betydelig estetisk løft. Dette vil også være gunstig med tanke på at området er en av innfartsårene til Verdal sentrum.

#### **Forslag til ny kommunedelplan sentrum**

Vi i Lyngstad Arkitekter AS er av grunneier bedt om å utarbeide et privat reguleringsforslag for området, som vil kunne hjemle en videreutvikling av området itråd med utbyggers ønsker.

Innledningsvis i dette arbeidet ble det på oppstartsmøtet med kommunen avklart at forslag til ny kommunedelplan for sentrum, ikke gir hjemmel for å etablere tjenesteytende virksomhet som er såkalt «besøksintensiv» i dette området.

Begrepet besøksintensiv tjenesteintensiv virksomhet er detaljert beskrevet med eksempler i kommunedelplanens punkt 8.7.

### **Forslag til endring av bestemmelser i kommunedelplan sentrum**

Kombinasjonen av boliger og helserelatert tjenesteytende virksomhet er forsøkt flere steder i og ved Steinkjer sentrum i de senere årene – med godt hell. I forbindelse med etablering av helserelatert tjenesteytende virksomhet er det ofte sterkt ønsket at det er gode parkeringsmuligheter i umiddelbar nærhet til virksomheten. Dette både for at besøkende selv skal kunne parkere, og for taxier kan bringe og hente besøkende til disse tjenestene. Dermed er det ikke uvanlig at en må se på arealer noe *utenfor* selve sentrumskjernen, for lokalisering av helserelatert virksomhet.

Bestemmelsenes utelukkelse av helsesenter med lege, kiropraktor, fysioterapi osv, hindrer en utvikling av dette området, slik Vangstad ønsker. Vi ber derfor om at kommunen vurderer dette på nytt, og åpner for at dette området kan inneholde helserelaterte tjenesteytende virksomhet.

Hilsen



Lars Egil Hognes  
Arealplanlegger