



## Sjønær boligeiendom midt på Leknes

Fakta:

Gårds- og bruksnummer: 18/430

Areal: 3100 m<sup>2</sup>

Kommune: Vestvågøy (1860)

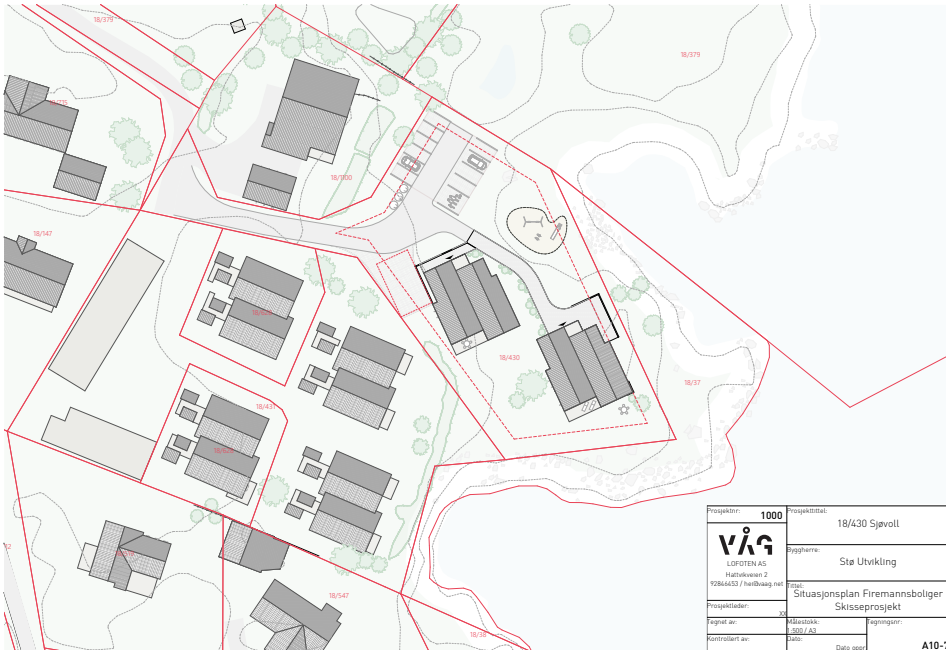
Gjeldende plan: Kommuneplanens arealdel. Boligbebyggelse "Småhusbebyggelse eller lavblokk med inntil 4 boenheter", med utnyttelsesgrad inntil 55%.

Beliggenhet: Sjønær, kort vei til Leknes sentrum.

Tilgjengelighet: Enkel adkomst, kort avstand til offentlige tjenester.

Infrastruktur: I umiddelbar nærhet til planlagt pumpestasjon og ny trafo. Kort avstand til regulert veitilknytning til Leknessletta.

Spesielle kvaliteter: Svært få tilsvarende eiendommer med både sjøutsikt og sentral beliggenhet.



Prosjektnr: <b>1000</b>	Prosjektittel: 18/430 Sjøvoll
 <b>VÅG</b> LØFTEN AS Hatteløveien 2 92864653 / hait@vag.net	Byggherre: Stø Utvikling
	Tittel: Situasjonsplan Firemannsboliger Skisseprosjekt
Prosjektleder: <b>JK</b>	
Egnet av: <b>JK</b>	Målestokk: 1:500 / A3
Kontrollert av:	Dato: <input type="text"/> Følgingsnr: <input type="text"/>
	<b>A10-7</b>

**Stø**  
UTVIKLING



Skissen viser to firemannsboliger med parkeringsplass, lekeplass og søppelhåndtering. Det er også tatt hensyn til manøvreringsareal for renovasjonskjøretøy og oppstillingsplass for brannbil. To bolighus med totalt åtte boenheter er i tråd med kommuneplanens arealdel, og vist løsning har en utnyttelsesgrad på 22,9%, godt innenfor gjeldende krav.



Sjønær beliggenhet – Fantastisk utsikt over Buksnesfjorden

Denne eiendommen gir en unik nærhet til havet, hvor du kan nyte en uslåelig utsikt over Buksnesfjorden. Fra tomten har du fri sikt mot sjøen, med stadig skiftende naturbilder og flotte solforhold. Den maritime atmosfæren gir en helt spesiell stemning, perfekt for dem som verdsetter havet som en naturlig forlengelse av hjemmet.

**Stø**  
UTVIKLING



Optimal orientering for gode lysforhold og utsikt

Bebyggelsen kan plasseres med særstlig orientering, noe som sikrer maksimalt dagslys gjennom store deler av dagen. Med en plassering som vist på illustrasjonen over, med boliger helt ute på neset, kan hver leilighet få sjøutsikt i flere retninger og lysforhold som sørger for et lyst og innbydende bormiljø året rundt.

**Stø**  
UTVIKLING



#### Tilrettelagt for utvikling

Eiendommen er utformet med hensyn til krav for adkomst og manøvreringsareal for utrykningskjøretøy, og den ligger strategisk plassert nær planlagt pumpestasjon og ny trafo.

Tomten kombinerer eksklusiv beliggenhet, gode utbyggingsmuligheter og fremtidsrettet infrastruktur.

Krav til byggehøyde over havet er hensyntatt i skissene, ved at boligene er plassert langs det lille høydedraget ut mot enden av neset, for slik å minimere behov for oppfylling av tomta.



Bebyggelsen kan orienteres mot sjøen, med utsikt mot Holsøya og fjellrekka som strekker seg ut mot Mortsund.

**Stø**  
UTVIKLING

Nye bygninger kan enkelt utformes på en moderne måte og samtidig tilpasses arkitekturen i nabolaget.

I skissene er det lagt vekt på uteområder som er godt skjermet for vær og vind, og oppholdsrom som maksimerer opplevelsen av den flotte utsikten, men som også ivaretar hensyn til privatliv.

Eiendommen har en sentral plassering med kort avstand til flere fasiliteter. Nærmeste dagligvarebutikk ligger innenfor 5 minutters gangavstand. Sammen med nærheten til Leknes sentrum (ca. 3 minutters kjøretur), som tilbyr et utvalg butikker, restauranter og offentlige tjenester, kan dette redusere behovet for bil i hverdagen.

For reiser er det omtrent 7 minutters kjøretid til Leknes Lufthavn og rundt 8 minutter med bil til sykehuset. Beliggenheten gir dermed enkel tilgang til nødvendige servicetilbud, transport og helsejenester.





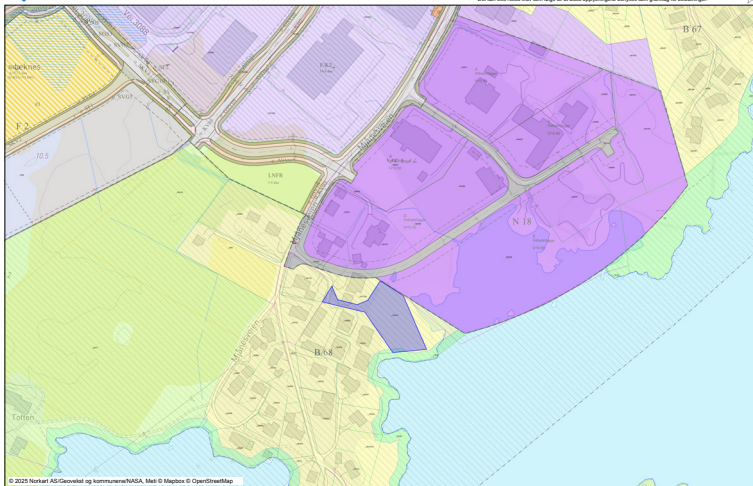
## Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 04.05.2025

Målestokk: 1:2000

Koordinatsystem: UTM 33N

Det kan forekomme små feil i tegningen eller feil i beskrivelsen av oppbyggingen i dette dokumentet.  
Det kan ikke rettes krav som følger av at disse oppbyggingene benyttes som grunnlag for beslutninger.



### Planforhold og eiendom

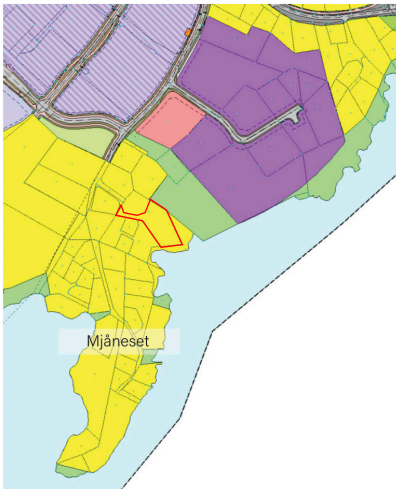
Eiendommen ligger i kommuneplanens arealdel innenfor boligformålsområde B68, hvor det kan bygges "Småhusbebyggelse eller lavblokk med inntil 4 boenheter", med utnyttelsesgrad inntil 55%.

For eksisterende boligområder tillates fortetting og oppføring av inntil 2 nye bolighus med tilhørende anlegg per eksisterende gård- og bruksnummer, samt fradeling av disse som enkelttomter uten reguleringskrav.

Eiendom 18/1100, med eksisterende bolighus og garasje ble fradelt fra eiendommen i 2023.

I reguleringsplanen "Lofoten Handelspark" (2018) er det regulert inn offentlig vei og fortau fra Leknessletta til Mjåneset. Disse veiformålene avsluttes ca. 75 meter nord for eiendommen.

I reguleringsplanen "Industriområdet Mjåneset" (1982) er det regulert inn en vei like nord for eiendommen. Denne planen er eldre og vil sannsynligvis oppheves i forbindelse med videre arbeid med planarbeid for Leknes, Fygle og Gravdal.



Foreslått buffersone mellom bolig- (gul) og industriområdet (lilla) på Mjåneset. Grøntareal lå tidligere som en 30-meters sone rundt Mjåneset. Dette er fjernet og erstattet av fire grøntområder for å vise faktisk bruk i området, samtidig som man sikrer videre tilgang til sjø.

#### Ny byplan

Vestvågøy kommune har de siste årene arbeidet med en ny byplan for Leknes, Gravdal og Fygle, organisert som en områderegeringsplan. Det er nylig bestemt at dette arbeidet skal stoppes og at sentrumsutvikling skal gjøres som en del av kommuneplanens arealdel i stedet.

Det er sendt inn innspill for eiendommen til byplanarbeidet og ved mellomhøring ble innspillet konsekvensutredet og medtatt i sin helhet. Innspillet gjaldt på det tidspunktet også naboeiendom 18/1100.

Innspillet handlet primært om å få bygge flere boenheter på eiendommen, mellom 16 til 20 stykker, fordelt på firemannsboliger og tomannsboliger. Kommunen var positiv til dette, men mente at antallet boenheter kunne justeres noe ned.

Videre inneholdt innspillet forslag om å endre deler av industriområdet mot nord til et et grøntområde, eller bufferareal, mellom eksisterende boligområde og industri. Dette ble medtatt i planen og er vist i plankartet fra mellomhøringen, til venstre.

Ved videre arbeid med Leknes og omegn er det sannsynlig at innspillene videreføres, men dette bør sikres med oppfølging av kommunens planarbeid.