



# RINGERIKE KOMMUNE

Til: Ringerike kommune, postmottak@ringerike.kommune.no

PLANINITIATIV OG FORESPØRSEL OM OPPSTARTSMØTE	
Planinitiativet gjelder <i>Stedsnavn, tema for plan</i>	Sokna «Doktorterrasen»
Eiendom (gnr./bnr.)	148,200-219-220-221
Forslag til plantype	<input type="checkbox"/> Områderegulering <input checked="" type="checkbox"/> Detaljregulering / ordinær endring <input checked="" type="checkbox"/> Endring av reguleringsplan etter forenklet prosess
Forslag til plannavn	Doktorterrassen
Temaer som ønskes diskutert	Endre utnyttelse grad og type bebyggelse
Forslagsstillers fakturaadresse (for gebyr for saksbehandling)	Granli AS
Skjema er utfyllt av	Arne Chrstopher Moestue
Dato for utfylling	22.06.2023

## Fra forslagsstiller vil følgende delta i oppstartsmøtet

Rolle	Navn	Telefon	E-post
Forslagsstiller <i>Skal alltid møte</i>	Arne Christopher Moestue	90712011	christopher@seev.no
Fagkyndig <i>Skal alltid møte</i>	Arne Christopher Moestue	90712011	christopher@seev.no
Grunneier(e)*	Granli AS	90712011	post@rustadcafe.no
Andre	Emilie Marie Moestue	91367019	emilie@seev.no

\* Dersom grunneier ikke møter, ønsker kommunen en intensjonsavtale mellom grunneier og forslagsstiller.

Vedlegg	
Hva	Merknad
<input checked="" type="checkbox"/> Planinitiativ	Se krav neste side
<input checked="" type="checkbox"/> Kart med forslag til planavgrensning	Ved reguleringsendring skal avgrensning vises oppå gjeldende plan

<input checked="" type="checkbox"/> Forslag til framdriftsplan for planprosessen	Se forslag til mal siste side
<input type="checkbox"/> Annet	[Klikk her for å skrive inn tekst.]

### Krav til planinitiativet

*Private forslagsstillere skal sende et planinitiativ til kommunen senest samtidig med forespørsel om oppstartsmøte. Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissene for planarbeidet, og redegjøre for punktene a-l nedenfor. Dette iht. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven.*

- a. Formålet med planen Oppgradere området til mer fortetting og tilpasse eiendommene for terrassert bebyggelse. Sette inn nye løsninger som gjør boligene attraktive for første gang kjøper samt eldre beboere. Vannbåren varme fra eget anlegg basert på solfangere og jord varme. Basert på teknologi fra Høgskolen i Aas, eller ScanwaterAS, Noranergy AS og Inspekt Electro AS. Disse forfekter energi fra grå vann, avfall og sol varme. I sum vil anlegget bringe løsninger som gir lagt energi behov og belastninger på omliggende miljø og tjenester vil være lave. Dette vil føre til at anlegget vil legge føringer for annen utbygging i Norge og vil ligge innenfor Norges klima mål før de blir vedtatt.
- b. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet Vår satsning på alternative løsninger innen energi og bygging vil gi lave Co2 utslipp når bygget er ferdig reist. Ved bruk av betong og vegger i lett betong og bedre isolasjon via PUR. For området vil det komme masser som kan benyttes på jordene i nærheten slik at de kommer høyere i delta og kan dyrkes. I dag ligger de brakk på grund av høyden til elvedelta og elven som noen ganger går over sine bredder.
- c. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak Prosjektet er basert på å skille boligene fra hverandre i en slik måte at det fremstår som mindre bebyggelse en det faktisk er. For fortetting i enkelte former er vanskelig å få til uten å lage større enheter som er noe voldsomme for områdene de er satt i. vi mener at vårt bidrag motvirker denne trenden. Alle enheter har en eller to balkonger, de har soner som ikke er innsynspreget og er en sone for rekreasjon på egen del av leilighetene
- d. Utbyggingsvolum og byggehøyder bebygget totale høyde  
 BYA pr plan U1 – 2365m2  
 Balkonger utgjør 280 m2.  
 Plan 1 4841 inklusiv parkerings kjeller balkonger utgjør 486m2.  
 Plan 2 2713 m2 balkonger utgjør av dette 584m2.  
 Plan 3 2519m2 balkonger utgjør 631m2.  
 Bebygd areal 12438m2.  
 Footprint 4808m2.  
 Areal tomt totalt 8860,43 m2.  
 Uteareal utgjør inklusive balkonger, dekke, parkering ute, og balkonger 6175m2.  
 Største høyde er 14,086m høyde over ferdig terreng og dekkeplan 8,0
- e. Funksjonell og miljømessig kvalitet Ved igangsetting av forprosjektet ville vi skille oss ut, tilby alle beboere en annen mulighet til å få en god løsning ikke bare i leilighetene som er gode, men få varme i alle rom vi a gulv og nye bærekraftige løsninger. Ved å ta vare på alle former for vann og bore etter varme skal vi kunne gi huset en energi som er i seg selv selv bærende. For å få til det, må vi ha en del tekniske løsninger om legges til kjellerrommet i parkeringkjelleren. Dette er det rom for i bygget vårt. Kjelleren vil ha vekslere og rom for varme lagring i form av varmt vann. Om sommeren vil anlegget ta varme ut av bygget og sirkulere dette ned i

	<p>bakken og lagre til vinter setter inn igjen. Dette er teknisk mulig og allerede i bruk i Norge og andre land som har samme klimatiske utfordringer som oss. Canada. Kraften som vi trenger tar vi fra solselle og solvarme paneler på taket til leilighetene</p>
f.	<p>Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser med valgt bebyggelse tar vi opp tråden med mindre bebyggelse, men utfører større fortetning som ligger inn under planene for området. Det går kapasiteter på kloakk og ledning av vann gjennom disse tomtene. Denne er utbygget for få år siden. Vi vil legge denne i kulvert slik at vi kan komme til denne også via vårt prosjekt. Kulvert vil antas kunne brukes så lenge vi kan komme til hele strekket, alternativ trase kan legges slik at anlegget er utenfor bebygde arealer. Valg av utforming er en spelling av noe bebyggelse fra stedet, valmtak er en litt eldre måte å bygge tak på, men gir mange fordeler for oss i og med at vi bruker solfangere og sol seller på taket. Det vil tone ned bruken av elementer og få et rolig preg. Ved at vi også har vagt terrassert bebyggelse får vi alle leilighetene i god adkomst til omgivelsene, vi får benyttet dette også når vi viser til store utearealer som langt på vei er mye mer enn andre prosjekter, det gir store variasjoner til utførelser og merkbart bedre boforhold med mye luft mellom husene og lys inn i alle rom. Vi vil også sikre alle beboere noe av den samme utsikten, og alle har mer eller mindre fri sikt til området rundt seg. Vi tror at det gir gode kvaliteter på å bo sammen, men allikevel tilbaketog og skjerming. Materialer i fasadene er tenkt stein og tre, stein i form av skifer fliser. Tre fasadene vil være stedlig virke og i mørke utførelser. På den måten vil bygget tones ned i området og ligge inn i terrenget på en god måte uten å vise seg prangende. Når det har grodd rundt bygget med skog i bakgrunn vil bygget se som en del av ett større visuelt bilde. Det vil bidra sterkt til ett positivt uttrykk i vekst fasen Sokna er inne i.</p>
g.	<p>Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid Eldre reguleringsplan er i bruk, vi ønsker en endring av plan fra i dag, to mannsboliger, til leiligheter og større fortetning. Det er fra politisk hold</p>
h.	<p>Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet styrking av nærmiljøet økte skatteinntekter og økt omsetning på merverdi og inntekter direkte fra byggeprosessen. Det vil bli ett bredere grunnlag for nyere utbygginger som på sikt vil berike området i en takt som styrker Sokna også opp mot jernbane</p>
i.	<p>Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet Området sikres via byggeprosessen for ras i kritiske og utsatte steder på eiendommen, geologiske data vil bli hentet inn fra egne aktører. kommunens egen tidligere søk i området, samt peling av egen bygg grube vil bli utført. Vegvesenet og jernbanen er kontaktet for sone tilpassing av støy utsatte krav. Det vil brukes bygg eller beplantning opp mot støysoner. I røde soner vil ekstra tiltak iverksettes som direkte støyavvisene byggetiltak. Brannstasjon ligger i nærhet av prosjektet, under 500m. byggene skal bygges med soner som hindre smitte av brann, det skjer i horisontale skikt og vertikale brannvegger, alle utført i betong og klassifiseres deretter. Anlegget har muligheter for husing av folk i parkerings kjeller. Men er ikke klassifisert eller bygget som tilfluktsrom – men er mulig for bruk til å beskytte beboere hvis en større katastrofe skulle treffe Sokna. Det er ikke utover selve bygget avdekket spesielle sårbare områder eller dyr som har tilhold i området. Det kan forekomme noe dyretråkk gjennom området, men det er ikke anvist tråkk eller trekk av dyr gjennom tomten. Arealet har noe komplisert adkomst i og med det ligger et større tog og sporområde i nært opptil tomtene i bakkant samt kommunal vei i forkant, samt riksvei 7 som går igjennom Sokna.</p>
j.	<p>Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart Skole brann og veimyndigheter kommunal og statlige.</p>
k.	<p>Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte Vi har innledet ett samarbeid med jernbane og</p>

	boligbyggerlag. Berørte naboer er kontaktet og iverksatt møter og informasjonsutveksling for fremtidig mulig bygging og konsekvenser.
I.	Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt Vi kan ikke se at det finnes konsekvenser som kan omfatte tiltaket.
I tillegg ønsker kommunen en redegjørelse for:	
m.	Mulige konsekvenser av planinitiativet, positive og negative Vi kan ikke se negative forhold til tiltaket. Det er dekning i skole og omsorg for tiltaket. Tiltaket sin størrelse frigir mye eneboliger i området. Det sikrer vekst i den totale tilflytningen til området. For det lokale nærmiljøet vil dette bidra til vekst i både næringer lokalt og litt utenfor området. Det er myntet på alle faser av livet og kan få til en blanding av gamle og unge, til felles gode boforhold.
n.	Aktuelle utredningsteama (omtales selv om planinitiativet ikke utløser krav om KU etter forskriften). Vi må påse at det ikke glider ut masser i nordre del av tiltaket, ved utgravninger og tiltak som spunting og peling av byggrube vil vi styrke området med faste bygde og sikrede masser. Vi mener tiltaket ferdig bygget vil øke sikkerheten i området for geologiske forhold. Faktiske forhold er også at veken totalt sett på nyetableringen er lettere enn stedlige masser, ved utgravning av området, vil det lette trykket totalt sett
o.	Eksisterende kunnskap: hva finnes av utredninger og kartlegginger i området? Ved utbygging av RV 7 ble det gjort mange tiltak og utredninger i området. Det er vedtatt lav hastighet igjennom Sokna som er til fordel for støy og trafikk gjennom området. Skole vei og gangstier er tatt med hos oss og føyer seg til det anlegget som er bygget i nærheten av buss og holdeplasser i området. Brannvesen er styrket med nytt bygg. Miljø gate er etablert i Sokna sentrum. Sikre veier til skole er produsert. Sokna sentrum har allerede lege butikker, forsamlingslokaler og kafe.

Framdriftsplan								
Måned/ Aktivitet	<MND> <ÅR>	<MND> <ÅR>	<MND> <ÅR>	<MND> <ÅR>	<MND> <ÅR>	<MND> <ÅR>	<MND> <ÅR>	<MND> <ÅR>
Annonsert planstart	August 2023							
Frist for innspill	Septe/okt2023							
Utarbeiding av plan	April- juni 2023							
Førstegangs- behandling	August 2023							
Offentlig ettersyn	Oktober 2023							
Merknads- behandling	Juli 2023							
Andregangs- behandling	januar 2023							
Planvedtak	Mars 24							





**SEEV AS**

Danholmen 25 B  
3128 Natterøy  
christopher@seev.no  
+47 907 12 011

NBI Alle rettigheter tilhører utferende VSEEV AS.  
Kopiering eller bruk av tegninger uten skriftlig  
samtale er forbudt.

**Prosjektleder:**

**ARK:** Prosjektleder:  
Arne Christopher Mowse  
TE: +47 907 12 011  
christopher@seev.no

**IARK:**

Prosjektleder:  
Emilie Mowse  
TE: +47 907 019  
emilie@seev.no

**Tilskaffer:**

Grani AS

**Prosjekt:**

Doktorterrassen  
Sokna  
3534 Sokna

FASE 1 - Skisse  
FASE 2 - Forprosjektering  
FASE 3 - Prosjektering  
FASE 4 - Sluttprosjektering

Prosjekt nr:  
**1000**

Oppstart  
10/03/2023

Utendelse  
28/06/2023

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kont

**Type tegning:**

Planavgrensning

**Revisjon:**

Filnavn  
14.06.23.Sokna\_Howell1 (2).pln

**Målestokk**

/A1

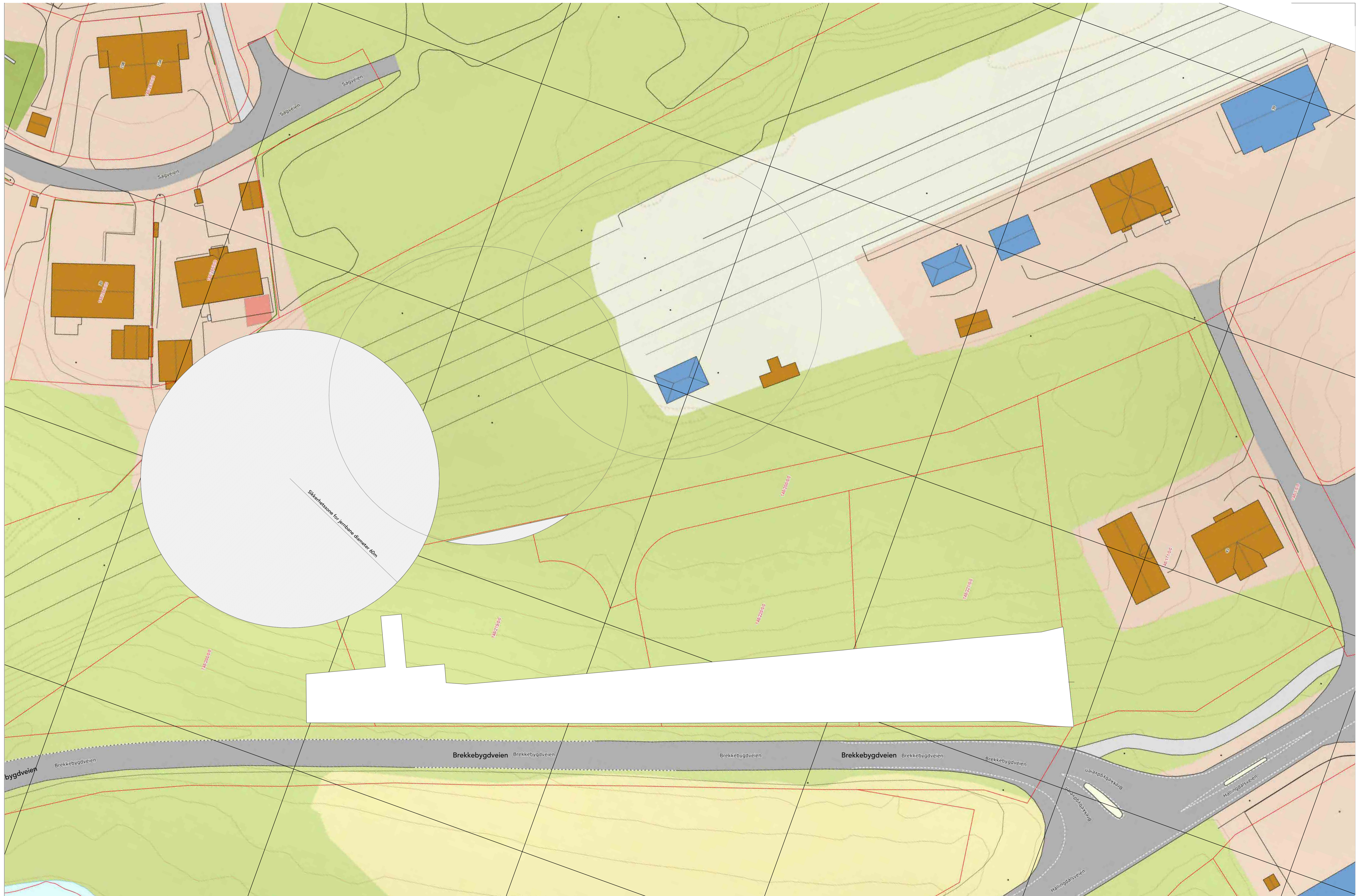
**Tegningsnr.**

A20-2

**Sign.**

**Kontroll**





**SEEV AS**

Danholmen 25 B  
3128 Natterøy  
christopher@seev.no  
+47 907 12 011

NB! Alle rettigheter tilhører utførende VSEEV AS. Kopiering eller bruk av tegninger uten skriftlig samtykke er forbudt.

**Prosjektleder:**

ARK: Prosjektleder:  
Arne Christopher Mowatt  
TE: +47 907 12 011  
christopher@seev.no

**IARK:**

Prosjektleder:  
Emilie Mowatt  
TE: +47 907 019  
emilie@seev.no

**Tiltakshaver**

Granit AS

**Prosjekt**

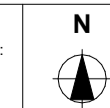
Doktorterrassen  
Sokna  
3534 Sokna

FASE 1 - Sikker  
FASE 2 - Forprosjektering  
FASE 3 - Prosjekttering  
FASE 4 - Sluttprosjektering

Prosjektnr.:  
**1000**

Oppstart  
10/03/2023

Utsendelse  
20/06/2023



Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kont

**Type tegning:**  
**Situasjonskart**

**Revisjon**

Fileravn  
14.06.23 Sokna Howell (2).jpg

Målestokk  
1:358,651 /  
A1

Tegningsnr.  
A20-1

Sign.

Kontroll

**NB!** Ikke i målestokk. Kun en illustrasjon av situasjon opp mot jernbanen.





**SEEV AS**

Danholmen 25 B  
3128 Netterøy  
christopher@seev.no  
+47 907 12 011

NBI Alle rettigheter tilhører utførende VSEEV AS.  
Kopiering eller bruk av tegninger uten skriftlig  
samtale er forbudt.

**Prosjektleder:**

ARK: Prosjektleder:  
Arne Christopher Mønstue  
TE: +47 907 12 011  
christopher@seev.no

IAK: Prosjektleder:  
Emilie Mønstue  
TE: +47 907 12 011  
emilie@seev.no

**Tiltakshaver**

Granit AS

**Prosjekt**

Doktorterrassen  
Sokna  
3534 Sokna

FASE 1 - Skisse  
FASE 2 - Forprosjektering  
FASE 3 - Prosjektering  
FASE 4 - Sluttprosjektering

Prosjektnr.:  
**1000**

Oppstart  
10/03/2023

N



Utstedelse  
20/06/2023

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Type tegning:  
**U. etasje**

**Revisjon**

14.06.23 Sokna Howellff (2).dgn

Målestokk  
1:200 / A1

Tegningsnr.  
A20-2

Sign.

Kontroll

**AREALDISPONERING:**

- 70m<sup>2</sup>
- 30m<sup>2</sup>
- 95m<sup>2</sup>



**SEEV AS**  
 Danholmen 25 B  
 3128 Netterøy  
 christopher@seev.no  
 +47 907 12 011

NBI Alle rettigheter tilhører utførende VSEEV AS.  
 Kopiering eller bruk av tegninger uten skriftlig  
 samtykke er forbudt.

**Prosjektleder:**  
 ARK: Prosjektleder:  
 Arne Christopher Mowatt  
 TE: +47 907 12 011  
 christopher@seev.no

**Tiltakshaver**  
 Granit AS

**Prosjekt**  
 Doktorterrassen  
 Søkna  
 3534 Søkna

FASE 1 - Skisse  
 FASE 2 - Forprosjektering  
 FASE 3 - Prosjektering  
 FASE 4 - Sluttprosjektering

Prosjektnr.:  
**1000**

Oppstart  
 10/03/2023

Utstedelse  
 20/06/2023

Rev | Nr | Beskrivelse | Dato | Sign | Kontr

**Type tegning:**  
**1. etasje**

**Revisjon**

Filnavn  
 14.06.23.Søkna.Howell1 (2).dgn

Målestokk  
 1:200 / A1

Tegningsnr.  
 A20-3

Sign.

Kontroll

**AREALDISPONERING:**

80m<sup>2</sup>

30m<sup>2</sup>

95m<sup>2</sup>





**SEEV AS**

Danholmen 25 B  
3128 Netterøy  
christopher@seev.no  
+47 907 12 011

NBI Alle rettigheter tilhører utførende VSEEV AS.  
Kopiering eller bruk av tegninger uten skriftlig  
samtale er forbudt.

**Prosjektetende:**

ARK: Prosjektleder:  
Arne Christopher Mowstue  
TE: +47 907 12 011  
christopher@seemtech.no

**IARK:**

Prosjektetende:  
Emilie Mowstue  
TE: +47 907 019  
emilie@seev.no

**Tiltakshaver**

Granit AS

**Prosjekt**

Doktorterrassen  
Sokna  
3534 Sokna

FASE 1 - Skisse  
FASE 2 - Forprosjektering  
FASE 3 - Prosjektering  
FASE 4 - Sluttprosjektering

Prosjektnr.:  
**1000**



Oppstart  
10/03/2023

Utstedelse  
20/06/2023

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

**Type tegning:**  
**2. etasje**

**Revisjon**

Filnavn  
14.06.23.Sokna.Howellf (2).dgn

Målestokk  
1:200 / A1

Tegningsnr.  
A20-4

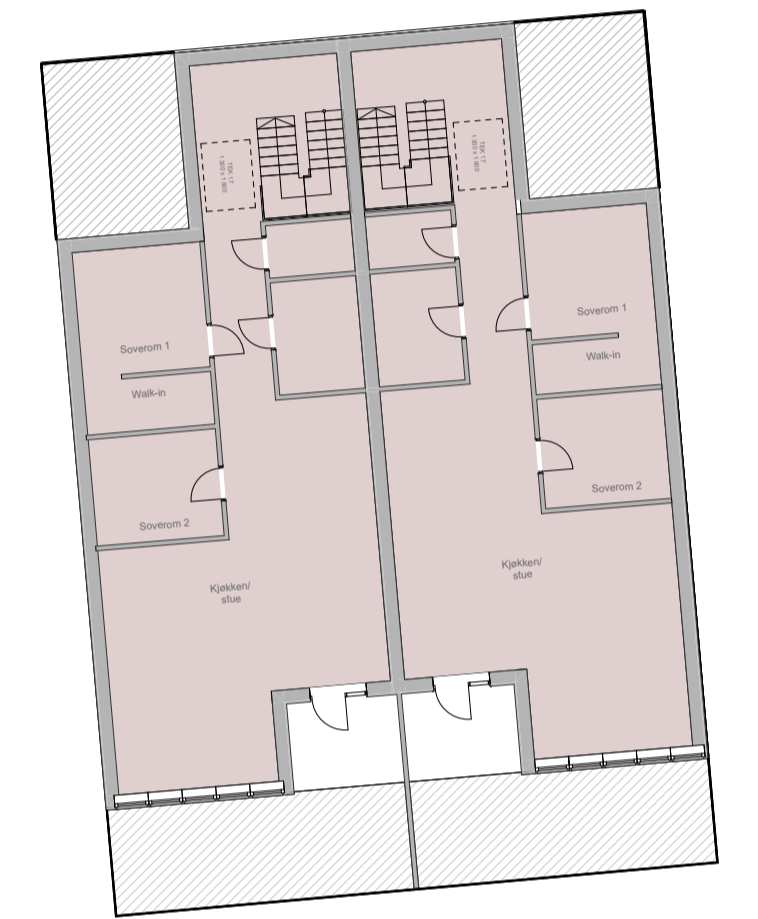
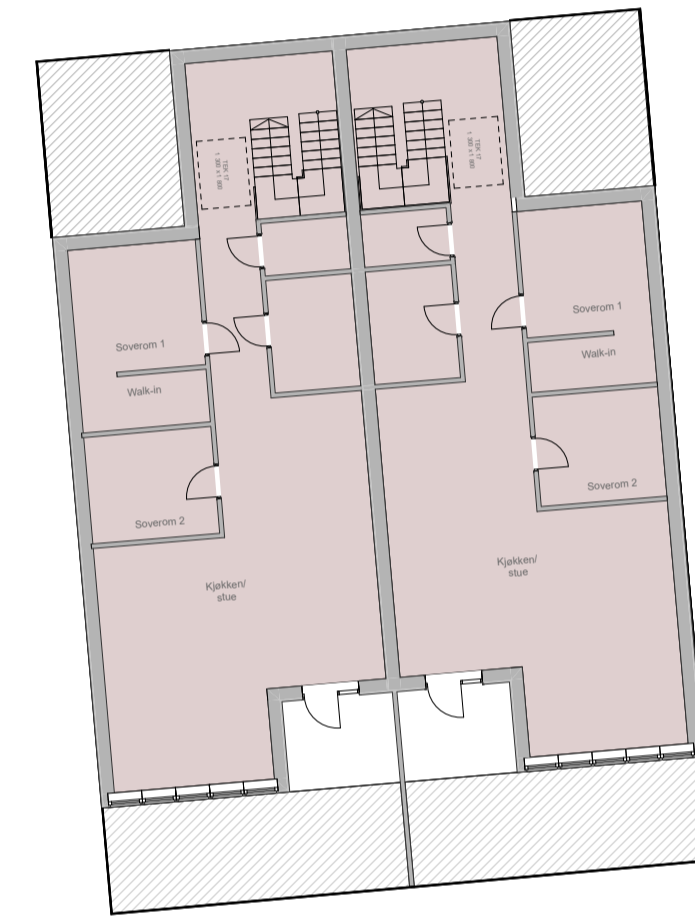
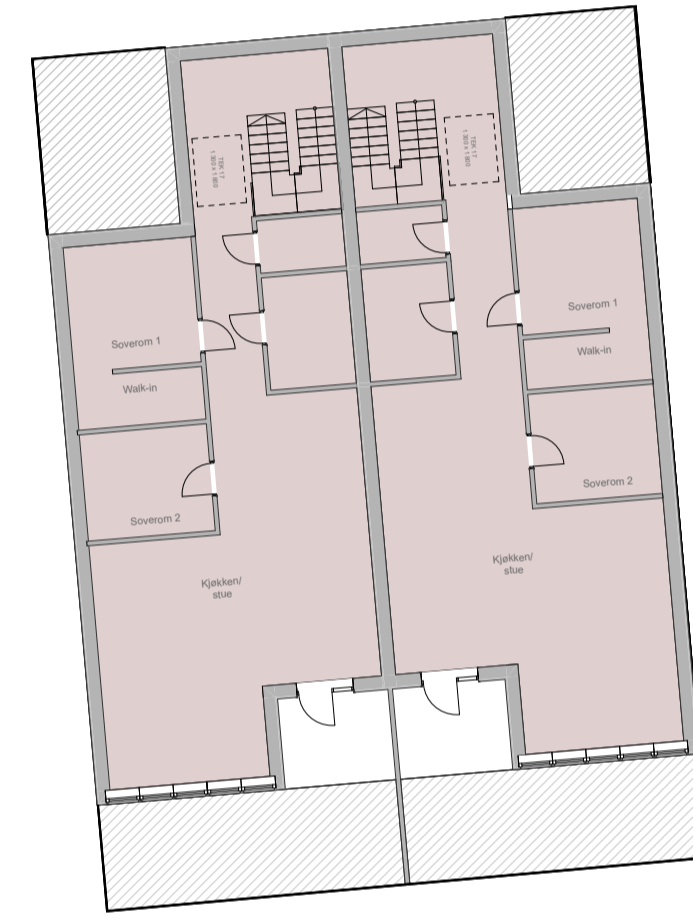
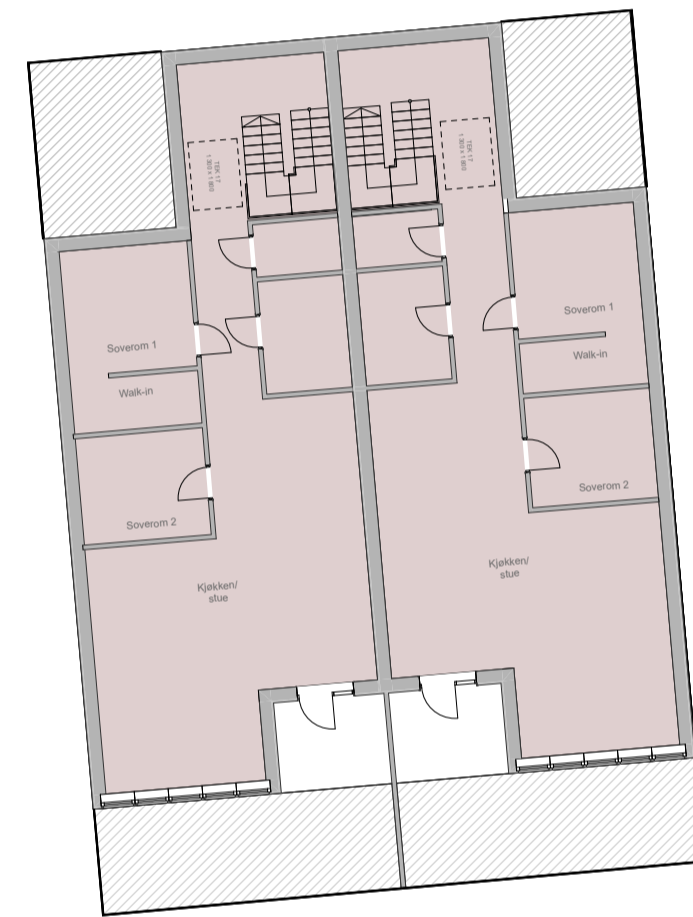
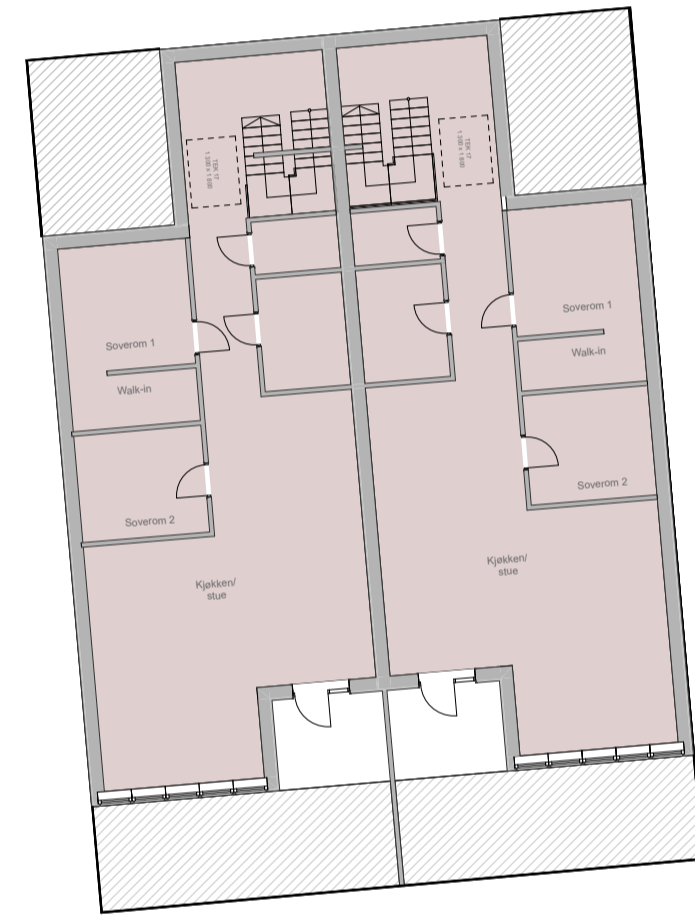
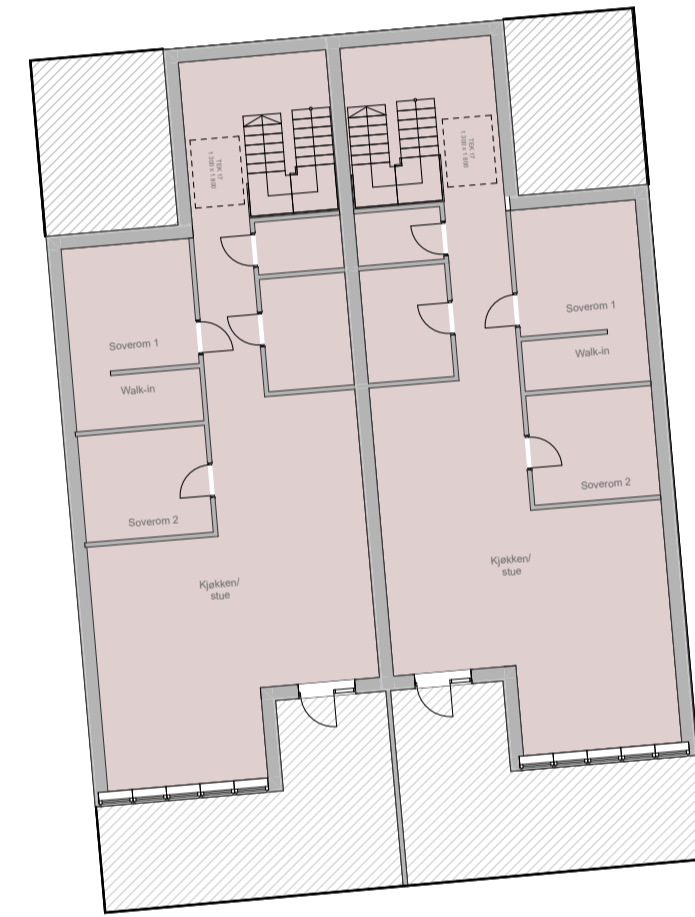
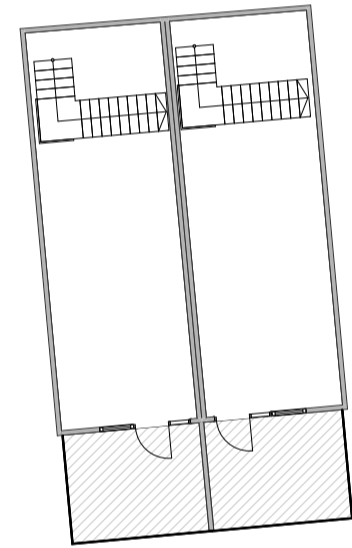
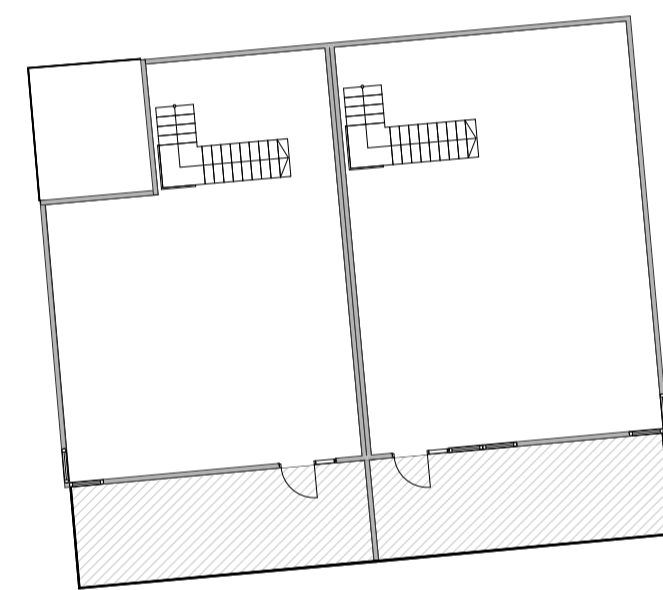
Sign.

Kontroll

**AREALDISPONERING:**

- 100m<sup>2</sup>
- 35m<sup>2</sup>
- 75m<sup>2</sup>





**SEEV AS**

Danholmen 25 B  
3128 Netterøy  
christopher@seev.no  
+47 907 12 011

NBI Alle rettigheter tilhører utførende VSEEV AS.  
Kopiering eller bruk av tegninger uten skriftlig  
samtale er forbudt.

**Prosjektleder:**

ARK: Prosjektleder:  
Arne Christopher Mønstue  
TE: +47 907 12 011  
christopher@seev.no

**IAK:**

Prosjektleder:  
Emilie Mønstue  
TE: +47 907 019  
emilie@seev.no

**Tiltakshaver**

Granit AS

**Prosjekt**

Doktorterrassen  
Sokna  
3534 Sokna

FASE 1 - Skisse  
FASE 2 - Forprosjektering  
FASE 3 - Prosjektering  
FASE 4 - Sluttprosjektering

Prosjektnr.:  
**1000**

N



Oppstart  
10/03/2023

Utsendelse  
20/06/2023

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kont

Type tegning:  
**3. etasje**

**Revisjon**

Filnavn  
14.06.23.Sokna.HowellII (2).dgn

Målestokk  
1:200 / A1

Tegningsnr.  
A20-5

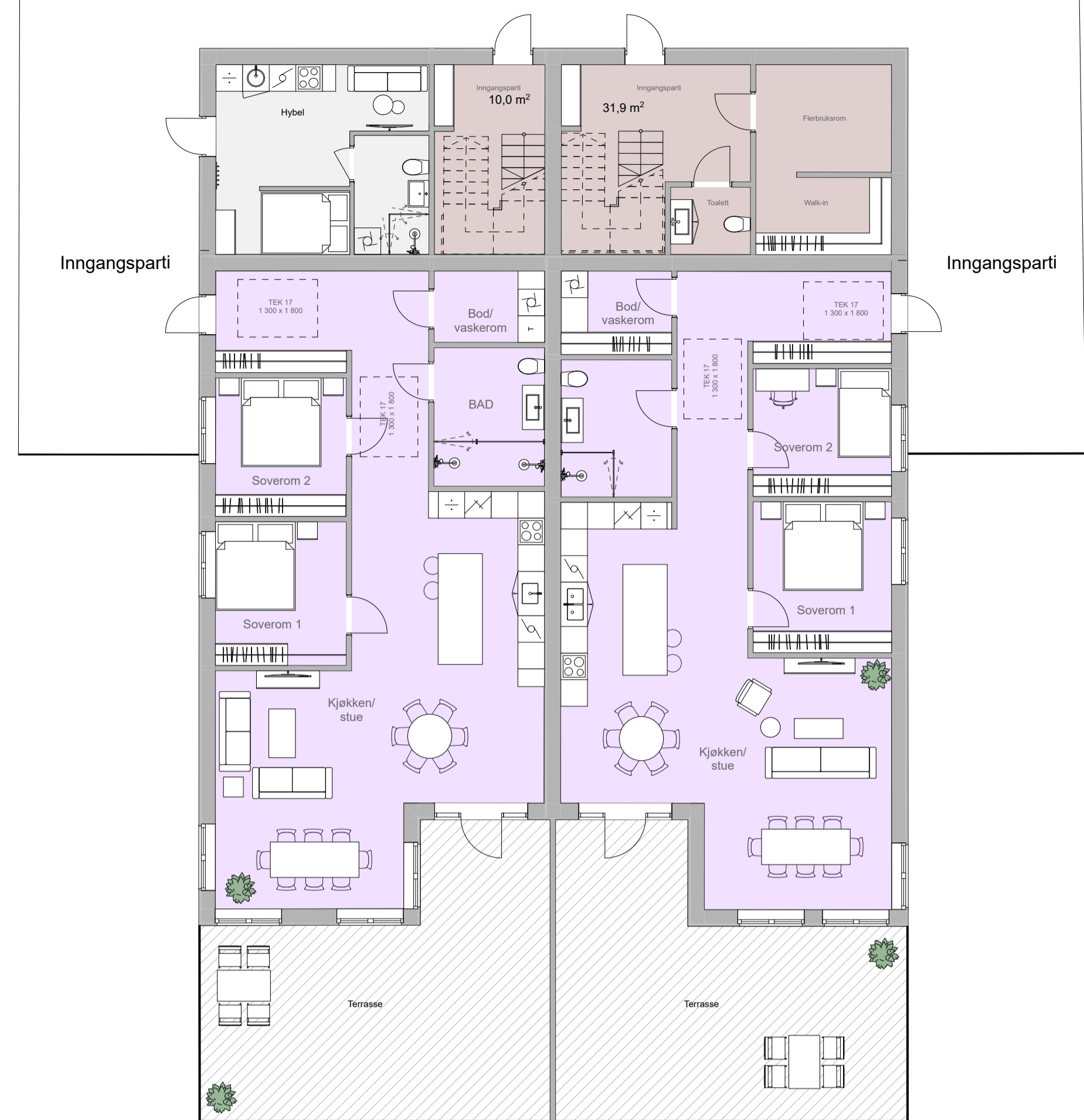
Sign.

Kontroll

**AREALDISPONERING:**

- 118m<sup>2</sup> (2.etasjer)
- 35m<sup>2</sup>
- 75m<sup>2</sup>

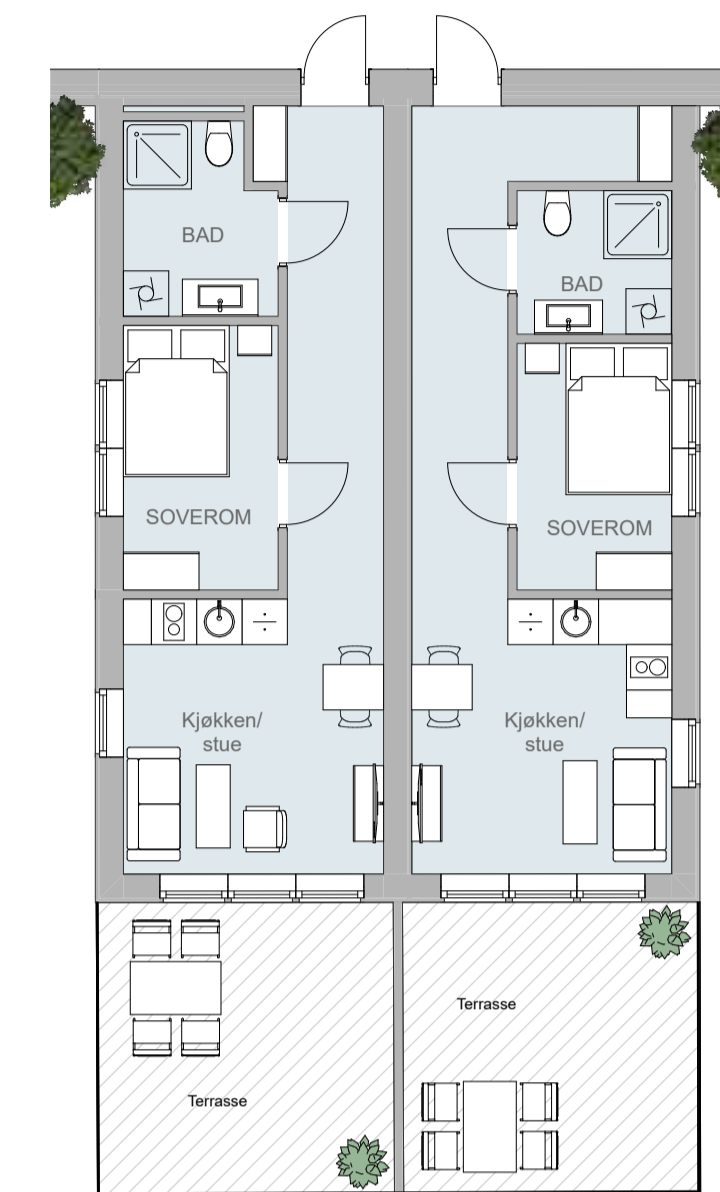




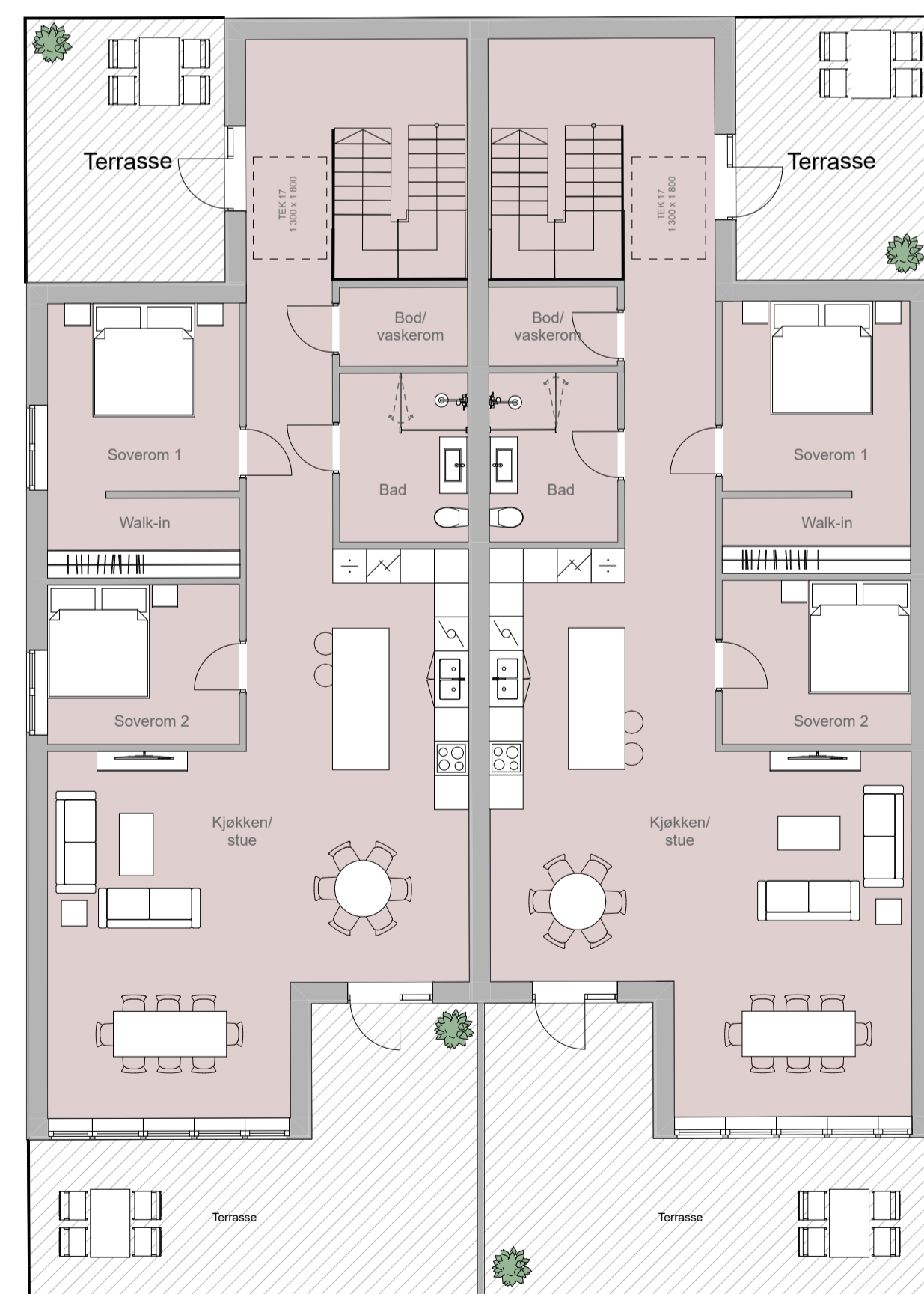
Skisse av leiligheter, 100m<sup>2</sup>



Skisse av leiligheter, 80m<sup>2</sup>



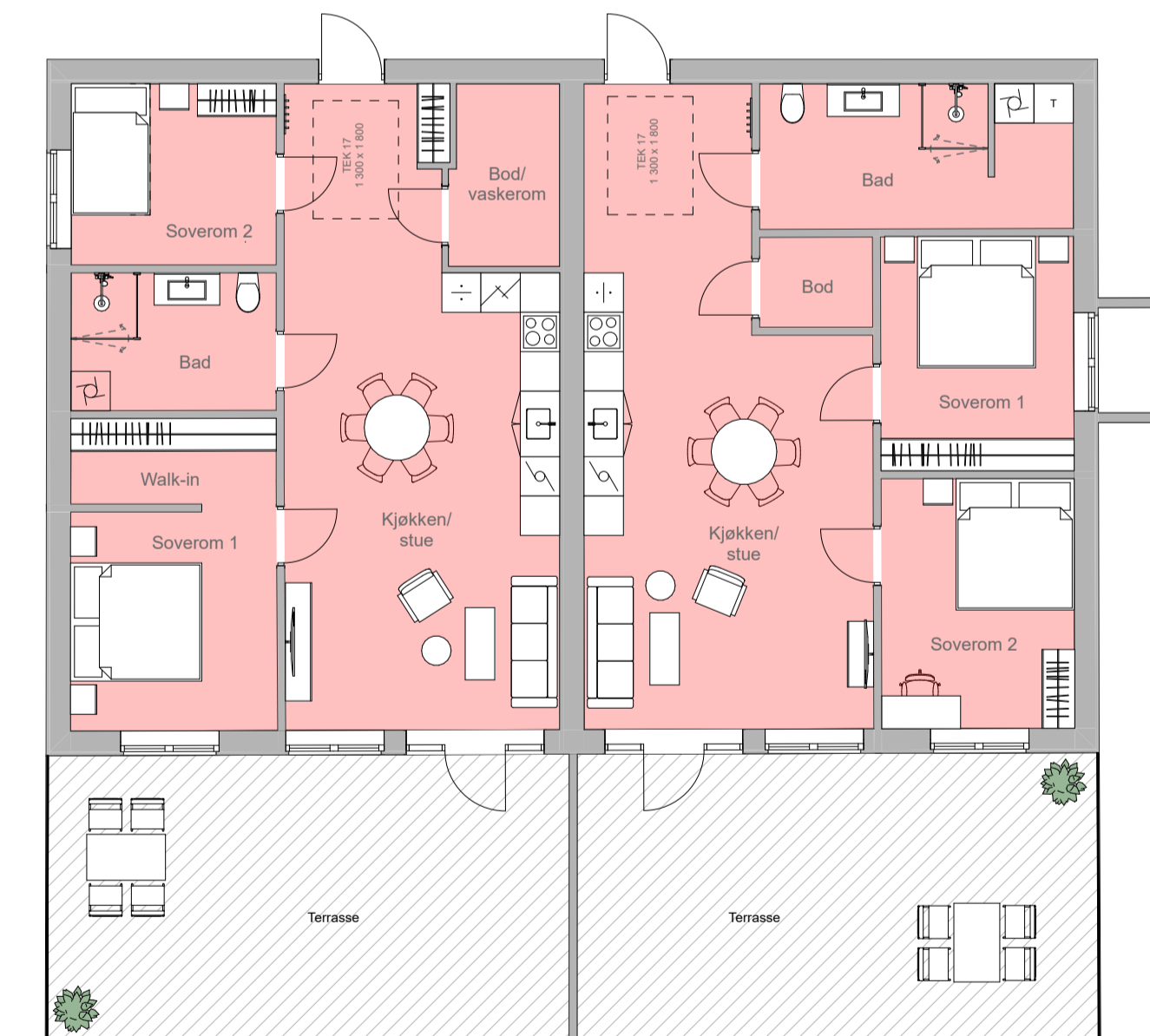
Skisse av leiligheter 30m<sup>2</sup>



Skisse av leiligheter, 118m<sup>2</sup>



Skisse av leiligheter, 95m<sup>2</sup>



Skisse av leiligheter, 70m<sup>2</sup>

**SEEV AS**

Danholmen 25 B  
3128 Natterøy  
christopher@seev.no  
+47 907 12 011

NBI Alle rettigheter tilhører utferende VSEEV AS.  
Kopiering eller bruk av tegninger uten skriftlig  
samtale er forbudt.

Prosjektleder:

ARK: Prosjektleder:  
Arne Christopher Mønstre  
TE: +47 907 120 11  
Christopher@seemtech.no

IARK: Prosjektleder:

Emilie Mønstre  
TE: +47 913 07 019  
emilie@seev.no

Tiltakshaver

Granli AS

Prosjekt

Doktorterrassen  
Sokna  
3534 Sokna

FASE 1 - Skisse  
FASE 2 - Forprosjektering  
FASE 3 - Prosjektering  
FASE 4 - Sluttprosjektering

Prosjekt nr.:

1000

Oppstart  
10/03/2023

Utsendelse  
20/06/2023

N

1000

1000

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Type tegning:  
**Møbleringsplaner**

Revisjon

14.06.23 Sokna Howell (2).jpg

Målestokk

1:100 / A1

Tegningsnr.

A20-6

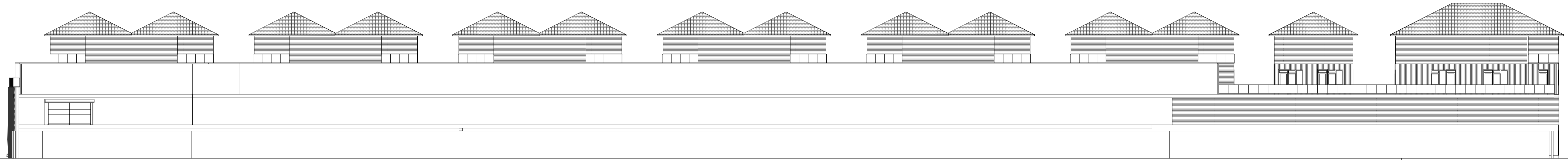
Sign.

Kontroll

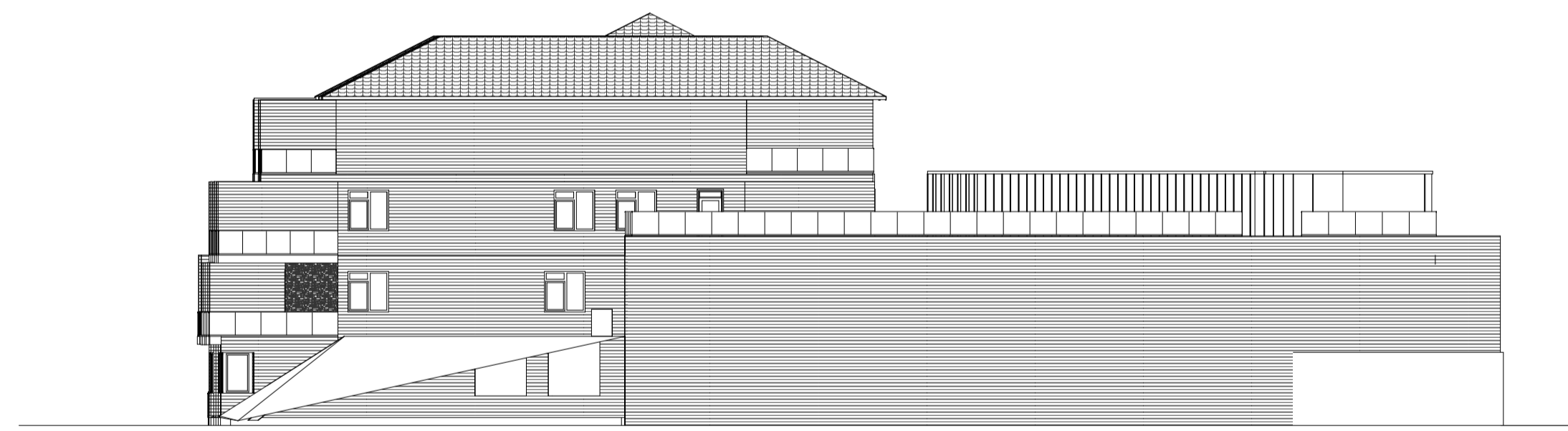




FASADE A-A



FASADE B-B



FASADE C-C



FASADE D-D



3D visualisering sett fra side

**SEEV AS**

Danholmen 25 B  
3128 Netterøy  
christopher@seev.no  
+47 907 12 011

NBI Alle rettigheter tilhører utførende i SEEV AS.  
Kopiering eller bruk av tegninger uten skriftlig  
samtale er forbudt.

**Prosjektleder:**

ARK: Prosjektleder:  
Arne Christopher Mønstue  
TE: +47 907 120 11  
christopher@seemtech.no

**IAK:**

Prosjektleder:  
Emilie Mønstue  
TE: +47 907 019  
emilie@seev.no

**Tiltakshaver**

Granli AS

**Prosjekt**

Doktorterrassen  
Sokna  
3534 Sokna

FASE 1 - Skisse  
FASE 2 - Forprosjektering  
FASE 3 - Prosjektering  
FASE 4 - Sluttprosjektering

Prosjektnr.:  
**1000**



Oppstart  
10/03/2023

Utstedelse  
20/06/2023

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

**Type tegning:**  
**Fasader**

**Revisjon**

Filnavn  
14.06.23.Sokna.Hovellf1 (2).dgn

Målestokk  
1:200 / A1

Tegningsnr.  
A20-7

Sign.

Kontroll