

Nabolagsprofil

Gislehellings 5B - Nabolaget Vollen - vurdert av 100 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Vollen i Slemmestadveien	16 min
Totalt 6 ulike linjer	
1.4 km	
Vollen	18 min
Linje B20, B22	
1.7 km	
Blakstad terminal	7 min
Totalt 7 ulike linjer	
3.7 km	
Heggedal stasjon	7 min
Linje L1	
4.4 km	
Asker stasjon	10 min
Buss, flytog, tog	
6.9 km	

Skoler

Vollen Montessoriskole (1-7 kl.)	9 min
91 elever, 5 klasser	
0.8 km	
Arnestad skole (1-7 kl.)	20 min
419 elever, 20 klasser	
1.8 km	
Heggedal skole (1-7 kl.)	4 min
486 elever, 23 klasser	
2.6 km	
Vollen ungdomsskole (8-10 kl.)	22 min
268 elever, 15 klasser	
2 km	
Bleiker videregående skole	10 min
460 elever, 32 klasser	
6.7 km	
Asker videregående skole	11 min
486 elever	
7 km	

«Vollen er en perle om sommeren og et flott sted om vinteren. Med kort vei til by og marka»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

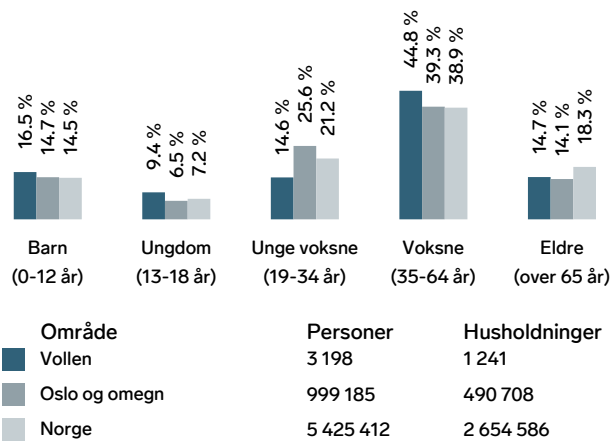
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Barnehager

Nilsemarka barnehage (1-5 år)	8 min
90 barn	
0.8 km	
Vollen Montessoribarnehage (0-6 år)	9 min
83 barn	
0.8 km	
Østenstad menighetsbarnehage (1-5 år)	19 min
18 barn	
1.7 km	

Dagligvare

Rema 1000 Vollen	15 min
PostNord	
1.4 km	
Bunnpris Blakstad	21 min
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	
1.9 km	

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Båt/ferge

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 93/100

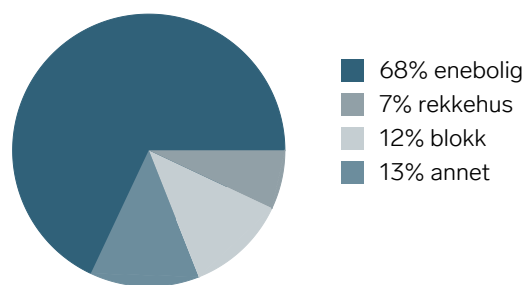
 **Støynivået**
Lite støynivå 90/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 90/100

Sport

-  Gislebanen ballbinge 8 min 
Ballspill 0.8 km
-  Øvre Isveien balløkke 18 min 
Ballspill 1.7 km
-  Feel24 Vollen 18 min 
-  Feel24 Heggedal 6 min 

Boligmasse



«Luft og sjø. Oslofjordens
fineste kystby.»

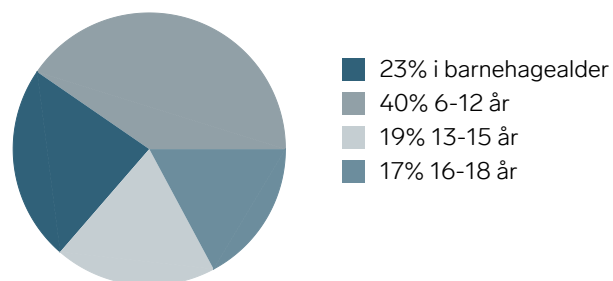
Sitat fra en lokalkjent



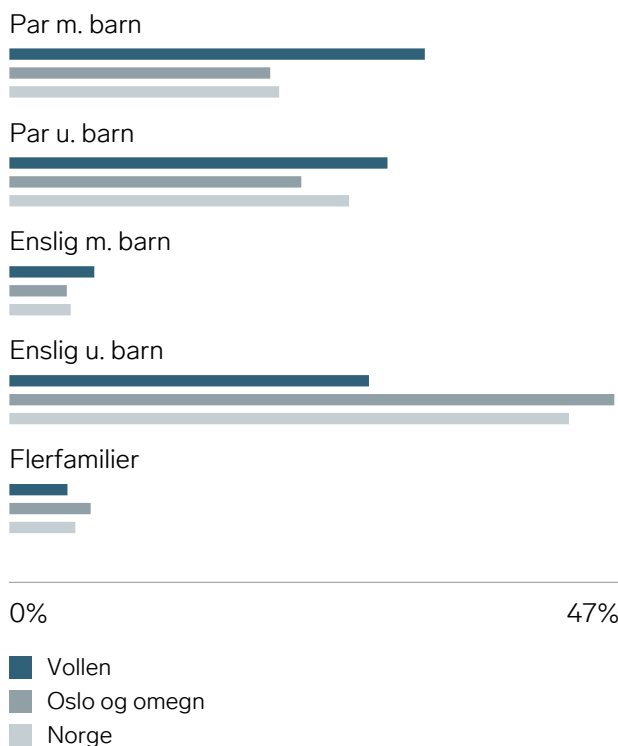
Varer/Tjenester

-  Rortunet Senter 8 min 
-  Vollen Apotek 15 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

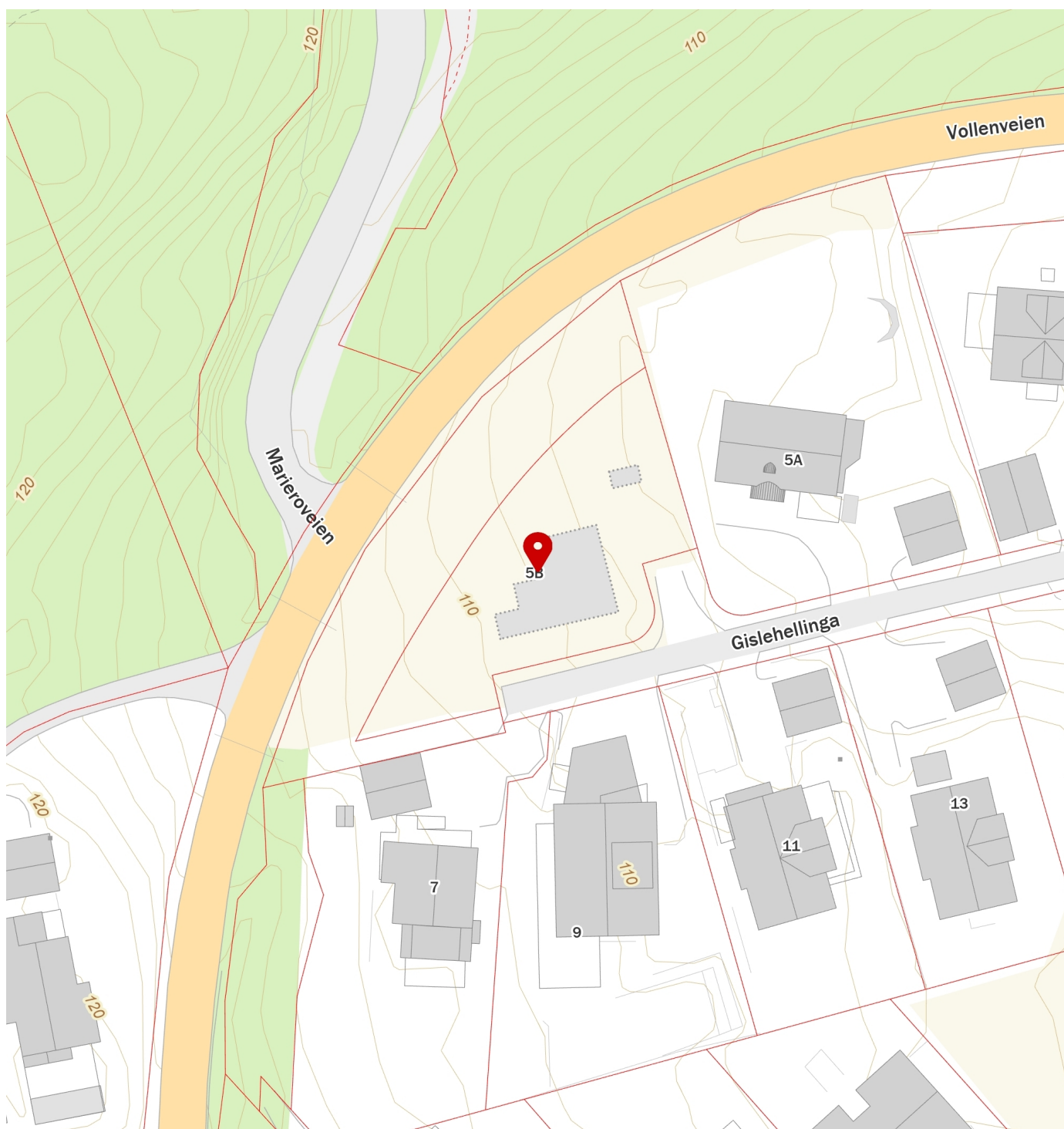
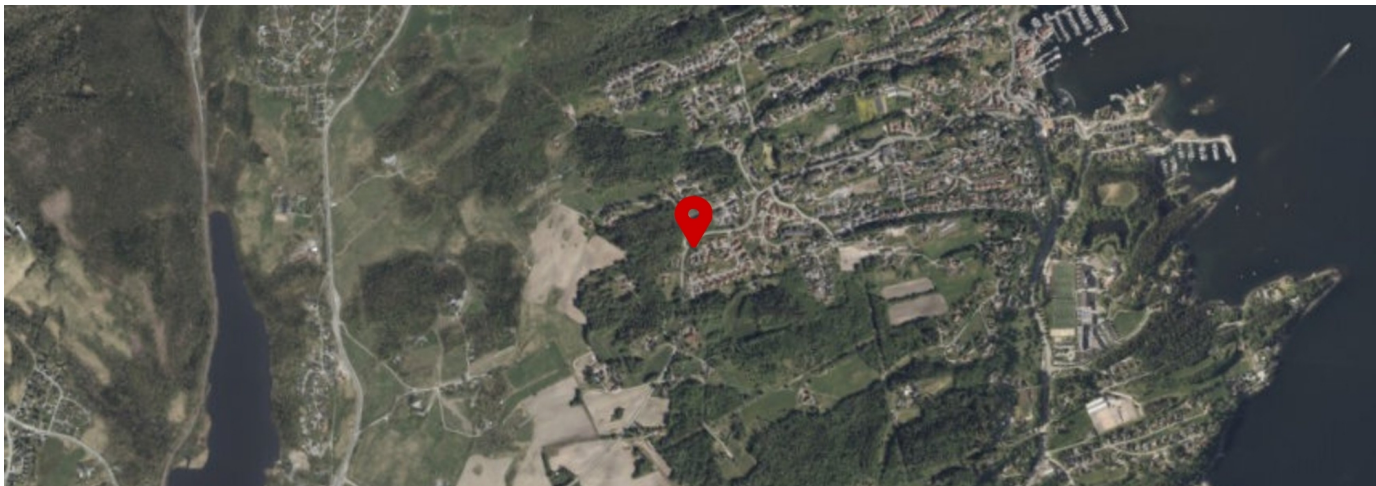


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





Gjensidige 

Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjons dokument). Vi vedlegger her en link til IPID for Boligkjøperforsikring og andre relevante produkter:
www.gjensidige.no/forsikring/ipid

Leverandørinformasjon og godtgjørelse

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox og med Sedgwick som skadebehandler, og er formidlet gjennom Gjensidige.

I forbindelse med tegning av Boligkjøperforsikring mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket utgjør kr 2 500,-. Gjensidige mottar godtgjørelse på kr 2 100,- for distribusjon av forsikringen.

Klagemuligheter

Tvisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med en avgjørelse fra Boligkjøperforsikringen levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick, har du to klagemuligheter.

Klagen bes rettet til Sedgwick, til klage.boligkjoper@sedgwick.com. Dersom du ikke er enig i avgjørelsen, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen som har behandlet saken din.

Finansklagenemda

Dersom du ikke kommer til enighet med Sedgwick, kan du klage til Finansklagenemda. Her kan du kontakte Finansklagenemda:

Postboks 53 Skøyen, 0212 Oslo
Telefon: 23 13 19 60
www.finkn.no

Lovgivning og verneting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring.

Twister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

Pris

Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen, så du får ingen egen regning. Pris for forsikringen gjelder i 5 år.

Om Gjensidige

I over 200 år har vi sikret liv, helse og verdier for kundene våre. Vi tilbyr de fleste forsikringer folk trenger for å være trygge når de er hjemme, på jobb, i bilen, på reise og andre steder. Vi forsikrer i tillegg nesten alle slags bedrifter, og skreddersyr løsninger for deres behov.

Gjensidige er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 995 568 217.

Postadresse:

Postboks 700 Sentrum, 0106 Oslo
Telefon: 915 03 100
boligkjoperpakken@gjensidige.no

Gjensidige





Gjensidige

Egenerklæring for tomtesalg

Denne egenerklæringen er kun til bruk for salg av råtomt (uten bygninger).

Les før du begynner

- For en best mulig opplevelse anbefaler vi at du bruker Google Chrome eller Microsoft Edge når du fyller ut skjemaet digitalt.
- Vennligst pass på at du ikke overskrider lengden på tekstboksene, da dette kan skape problemer når skjemaet skal skrives ut.

Egenerklæring for tomtesalg

Denne egenerklæringen er kun til bruk for salg av råtomt (uten bygninger).

Meglers oppdragsnummer (Må fylles ut)

202260263

Informasjon om tomten

Adresse (må fylles ut)

GISLEHELLINGA 5b, 1390 VOLLER

Postadresse (må fylles ut)

GISLEHELLINGA 5b, 1390 VOLLER

Bruksenhetsnummer

3203/73/W +199

Tomtestørrelse (Må fylles ut)

809+740 m²

Informasjon om selger

Om det er medselgere kan dette fylles ut i vedlegg 1: Medselgere

Hovedselger (Må fylles ut)

JON ERLING EINARSEN

E-postadresse hovedselger (Må fylles ut)

JEEINARS@gmail.com

Telefonnummer hovedselger (Må fylles ut)

917 64 328

Driver du/dere med omsetning eller utvikling av eiendom? (Må fylles ut)

- ☐ Ja
☒ Nei

Planer og godkjenninger

1 Foreligger det påbud fra offentlige myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring. (Må fylles ut)

- ☐ Ja
☒ Nei

Hvis ja, beskriv påbudet eller omfanget:

Forurensning

2 Er det forurensning eller avfall på tomten eller i grunnen? (Må fylles ut)

- ☐ Ja
☒ Nei

Hvis ja, beskriv påbudet eller omfanget:

3 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen? (Må fylles ut)

- ☐ Ja
☒ Nei

Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

Heftelser

4 Foreligger det heftelser på eiendommen? (Må fylles ut)

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv.

- ☒ Ja
☐ Nei

Hvis ja, beskriv heftelsene:

GANG-OG-SYKKELVEG UNDER OMREGULERING PÅ 73/199.

Generelt

5 Foreligger det andre forhold av betydning eller sjenanse for tomten eller for nærområdet? (Må fylles ut)

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv.

- ☒ Ja
☐ Nei

Hvis ja, beskriv:

ØNSKE FRA NABDER OM FELLING AV TRER PÅ TOMTENE.

Vann og avløp

6 Er tomten tilknyttet offentlig vann- og avløp? (Må fylles ut)

- ☒ Ja
☐ Nei

7 Har tomten privat brønn og/eller septik? (Må fylles ut)

- ☐ Ja
☒ Nei

Hvis ja, beskriv:

Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikre deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell rettssak

Ønsker du boligselgerforsikring? (Må fylles ut)

- ☐ Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring
☒ Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted:

Kivi, Syros

Dato:

11/7-2026

Sign:

Jon E Einarsen

Vedlegg 1: Medselgere

Medselger 1

ANGELINE ELISABETH STYVE EINARSEN

E-postadresse medselger 1

ANGELINEEINARSEN@HOTMAIL.COM

Telefonnummer medselger 1

90987136

Medselger 2

E-postadresse medselger 2

Telefonnummer medselger 2

Medselger 3

E-postadresse medselger 3

Telefonnummer medselger 3

Vedlegg 2: Tilleggs kommentar

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan det skrives her.
Nummerer svar etter hvilket spørsmål det relaterer seg til.

Det er to komter som
selges samlet. Den ene
(73/64) er regulert til enebolig
mens den andre (73/199) er
regulert til fremtidig
gang- og sykkelveg.



Asker kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 73	Bnr: 64	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Gislehellings 5B 1390 VOLLEN			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Husnummer med bokstav
Husnummer	 Mast	 Hekk
 Flaggstang	 Teiggrense god nøyaktighet (21 cm eller bedre)	 Teiggrense dårlig nøyaktighet (dårligere enn 21 cm)
 Teiggrense fiktiv	 Loddrett mur	 Annet gjerde
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Annet vegareal avgrensning	 Sti
 Vegdekkekant	 Kjørebane kant	 Vegkant annen avgrensning
 Vegkant annen avgrensning	 Trapp	 Skrå forstøtningsmur
 Godkjente byggetiltak	 Takoverbygg	 Udefinerte bygg
 AnnenBygning	 Bolig	 Garasje og uthus
 Veg	 Forsenkningskurve	 Høydekurve
 Lekeplass	 Bebygd område	 Dyrka mark
 Skog	 Annet	Eiendom
Matrikkelnummer		



Frost Arkitekter AS
Rådhusgata 4
0151 OSLO

Deres ref.
Rønnaug Gabrielsen

Vår ref.
2025/2322-12

Arkivnr.
73/64/0/0

Dato
25.03.2026

Delegasjonssak 734/26

73/64 Gislehellinga 5B - Rammetillatelse for støyskjerm, nybygg enebolig med sekundærenhet

Vi viser til søknad om ovennevnte tiltak, mottatt 04.07.2025, og supplerende dokumentasjon, mottatt 25.09.2025, 09.12.2025 og 13.02.2026. Saken har vært oversendt fylkeskommunen for uttalelse. Uttalelsen ble mottatt 21.03.2026. Søknaden var komplett til behandling 19.03.2026.

Søknaden godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 21-4. Tillatelsen gis på følgende vilkår:

1. Utbygger er ansvarlig for drift og vedlikehold av støyskjermen.
2. Før det kan gis igangsettingstillatelse må søknad om sanitærmelding være godkjent av kommunens avdeling for vann og vannmiljø (VOV), jf. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2.
3. Dersom det viser seg at tiltaket krever sprinkleranlegg for brannsikring, skal dette være prosjektert, søkt om og godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse for boligen kan gis.

Før det kan gis ytterligere tillatelser på eiendommen må eventuelle utestående gebyrer være innbetalt, jf. plan- og bygningsloven § 21-4 sjette ledd og gebyrforskriften § 1.3 annet ledd.

Informasjon om igangsetting av tiltak

Ingen arbeider kan igangsettes før nødvendig søknad om igangsettingstillatelse er innsendt og igangsettingstillatelse foreligger. Igangsetting før klagefristen på 3 uker er ute, eller før eventuell endelig klagebehandling er avsluttet hos statsforvalteren, skjer for tiltakshavers egen risiko.

Sanitærmelding

Det må sendes inn søknad om sanitærmelding. Mer informasjon om dette finner dere på kommunens nettsider: <https://www.asker.kommune.no/vann-og-avlop/skjemaer-og-veiledere/tilknytning-til-vann-og-avlop/>

Bortfall av tillatelse

Tillatelsen bortfaller dersom tiltaket ikke er igangsatt innen 3 år etter at tillatelsen ble gitt, eller dersom byggearbeidene opphører i mer enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Plangrunnlag

Følgende utgjør plangrunnlaget på eiendommen:

- [Kommuneplan for Asker 2023–2035](#)
- [Reguleringsplan for Del av Vollenveien](#)

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

Eiendommen ligger langs Vollenveien, og det er i henhold til kommunens støykart gul støysone på hele eiendommen. Følgende reguleringsbestemmelser omhandler støyskjerming:

3.1 Plan for støyskjerming og dokumentasjon på at gjeldende grenser for tillatt utendørs og innendørs støynivå vil bli overholdt skal foreligge samtidig med søknad/melding for ny bebyggelse. Planen for skjermingstiltak skal bla. inneholde en estetisk vurdering av forholdet til omgivelsene vedrørende omfang, materialbruk og fargevalg.

3.2 Byggesøknad for oppføring av støyskjerm skal være godkjent før igangsettingstillatelse for ny bolig kan gis. Nødvendige skjermingstiltak skal være gjennomført før det kan gis brukstillatelse (alt. midl. brukstillatelse) for ny bolig.

Beskrivelse av søknaden

Det søkes om følgende tiltak:

- Nybygg enebolig, se [gebyrforskriften](#) § 2.6.1. a.
- Sekundær boenhet, se [gebyrforskriften](#) § 2.6.1. b
- Støyskjem, se [gebyrforskriften](#) § 2.6.1. f.

Det søkes om oppføring av nybygg enebolig, med frittliggende bod på eiendommen. Boligen er prosjektert med en med integrert sekundær bruksenhet på 29,5 m² BRA. I forbindelse med søknaden søkes det også om oppføring av støyskjerming i henhold til reguleringsplanens bestemmelser og plankart. Tiltakshaver er også hjemmelshaver av eiendom 73/199 hvor støyskjerming er vist på reguleringsplankartet, og skjermen oppføres i sin helhet plassert på eiendommer hvor tiltakshaver er hjemmelshaver.

Støyskjermen oppføres i en høyde på 2,9 m, og avstand 10,3 m fra senterlinje vei, i henhold til reguleringsplanens plankart. Skjermen oppføres imidlertid ikke i hele den regulerte lengden, og avsluttes før eiendommen Gislehellinga 5A. Dette medfører en mindre knekk i traséen inn mot grensen mellom Gislehellinga 5A og 5B.

Tiltaket er prosjektert i tråd med reguleringsplanens høydebestemmelser. Boligen er prosjektert med saltak, med hovedretning langs Gislehellinga og en tverrfløy mot nord.

Tiltaket oppfyller kommuneplanens krav til MUA og solforhold, med minst 200 m² for hovedenhet og minimum 12 m² for sekundærenhet, samt minimum 3 timer

sammenhengende sol. Tomten faller jevnt fra vest mot øst (ca. 1:8), og søker redegjør for at tiltaket innebærer minimalt med terrenginngrep og begrenset bruk av støttemurer.

Sakshistorikk

Det er ikke avholdt forhåndskonferanse i forbindelse med omsøkte tiltak.

Arealgrunnlag

Tiltaket har følgende arealgrunnlag:

Netto tomtestørrelse		809,7 m²
BYA Nytt	Bolig	118,2 m ²
	Parkering	36,0 m ²
	Frittliggende bod	7,7 m ²
BYA total		161,9 m²
BRA Nytt	Hovedbruksenhet 1.etg	69,8 m ²
	Hovedbruksenhet 2.etg	86,9 m ²
	Hovedbruksenhet underetasje	61,2 m ²
	Sekundær boenhet 1.etg	30,7 m ²
	Frittliggende bod	6,0 m ²
BRA total		254,6 m²
Maksimal tillatt tomteutnyttelse		22,0 %
Tomteutnyttelse		20,0 %

Uttalelser fra andre myndigheter

Ettersom støyskjermen er regulert i plankartet, vurderes tiltaket ikke å være i strid med avstandskravet til fylkesvei. Da Akershus fylkeskommune både er grunneier og veimyndighet for fylkesveien, oversendes søkers plan og søknad om etablering av støyskjerm for uttalelse, dersom fylkeskommunen har kommentarer eller merknader til tiltaket.

Fylkeskommunens uttalelse

[...]Skjermen oppføres imidlertid ikke i hele den regulerte lengden, og avsluttes før eiendommen Gislehellings 5A. Dette medfører en mindre knekk i traséen inn mot grensen mellom Gislehellings 5A og 5B. Akershus fylkeskommune har ingen merknader til selve knekken av støyskjermen.

Kommunen har igangsatt reguleringsarbeid for gang- og sykkelvei langs Vollenveien. Asplan Viak utarbeider reguleringsforslaget på vegne av Asker kommune, i samarbeid med veieier Akershus fylkeskommune.

Akershus fylkeskommune kan ikke se at støyskjermen er innarbeidet i de foreløpige tegningene, som fortsatt ikke er endelige. Siden det omsøkte tiltaket kommer nå, mener vi at gang- og sykkelveien bør prosjekteres i sammenheng med den planlagte støyskjermen, slik at tiltaket ikke kommer i konflikt med fremtidig utbygging av gang- og sykkelveien langs Vollenveien.

Vi forutsetter at kommunen stiller vilkår om at utbygger er ansvarlig for drift og vedlikehold av støyskjermen. Akershus fylkeskommune skal ikke holdes ansvarlig for skader på støyskjermen som følge av ordinær veidrift.

Kommunens kommentar til uttalelse

Detaljreguleringen for Vollenveien er foreløpig på et tidlig stadium. Det foreligger verken ferdige plankart, tegningshefte eller støyberegninger, og det er derfor ikke avklart hvordan støyskjerming skal utformes langs hele strekningen. Kommunen har heller ingen konkret oversikt over når den planlagte gang- og sykkelveien kan stå ferdig.

Samtidig vurderes det som viktig at boligen på eiendommen gis akseptable støyforhold, i tråd med gjeldende reguleringsplans bestemmelser og generelle nasjonale krav. Kommunen finner derfor at etablering av støyskjerm er nødvendig og hensiktsmessig, og legger til grunn at støyskjermen kan etableres før gang- og sykkelveien bygges. Det etterstrebes at plassering av støyskjermen planlegges slik at fremtidig bygging av gang- og sykkelveien kan gjennomføres uten at støyskjermen må flyttes eller rives.

Nabovarsel og merknader

Tiltaket er nabovarslet, jf. plan- og bygningsloven § 21-3.

Det er mottatt merknader fra naboene på følgende gårds- og bruksnummer, ved nabovarsling, datert 19.06.2025:

- 73/124
- 73/123

Det er mottatt merknader fra naboene på følgende gårds- og bruksnummer, ved nabovarsling, datert 29.01.2026:

- 73/53

Merknad fra nabo på gårds- og bruksnummer 73/124

Hei!

Vi ser frem til at det blir bygget på tomten.

Vi ønsker dog å få bekreftet at det ikke er avvik i forhold til reguleringsplan.

Vi gir ingen samtykke på avvikende høyde, verken på gesims eller total høyde.

Dette har vi selv måttet forholde oss til.

Garasje:

Avstand til nabo-bebyggelse bør være min. 8 meter. Vi ønsker redegjørelse for dette. Snuplass som del av innkjørsel til 5B, høres ikke optimalt ut. Hvordan sikre at snuplass er tilstrekkelig ivaretatt, og at det ikke stoppes eller parkeres på denne?

Fint hus som passer bra inn i området. Velkommen til nye naboer.

Søkers svar på merknad

Det er ingen avvik på høyder i prosjektet i forhold til reguleringsplanen.

Høydene er angitt i henhold til beregningsregler i dokumentet «Grad av utnytting» og målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå. Boligen har gesimshøyde på 3,4 m i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå, og største gesimshøyde på byggets nedside på 4,6 m. Kravene i reguleringsbestemmelsene er på henholdsvis 3,5 m gesimshøyde og 6,5 m høyeste gesims på byggets nedside i fallende terreng. Den varslede garasjen

hadde gesimshøyde på 2,7 m i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå, og største gesimshøyde på byggets nedside på 3,4 m. Kravene i bestemmelsene er for frittliggende garasjer henholdsvis 2,8 m gesimshøyde og 3,5 m for høyeste gesims på nedsiden i fallende terreng. Reguleringsbestemmelsene har ingen begrensninger på mønehøyde, men har regulert takvinkel til å måtte være mellom 30 - 36 grader. Det varslede tiltaket er tegnet saltak med 35 grader på både boligen og garasjen og høydebestemmelsene er med dette fulgt.

Naboene mener at avstand til nabobebyggelse bør være minst 8 meter, og ønsker en redegjørelse for dette. I denne saken har vi håpet på å få samtykke fra nabo for plassering av frittliggende garasje inntil 1,1 m fra tomtegrense i stedet for å søke om dispensasjon. Nabo har ikke ønsket å gi dette samtykket. For å unngå uforutsigbarhet knyttet til byggesaksbehandlingen ønsker ikke tiltakshaver at det skal søkes om dispensasjon, og garasjen er derfor tatt ut av søknaden. Som erstatning for denne garasjen etableres det en frittliggende bod innenfor byggegrensene, og med lavere høyde enn den opprinnelig varslede garasjen, og spørsmålet rundt avstand til nabo er ikke lenger relevant. Se reviderte tegninger innsendt i søknaden. Opprinnelig varslede tegninger til naboer følger også med søknaden.

Innkjøringen er lagt der den er regulert: fra enden av snuplassen. Se figur 03 med reguleringskart som viser regulert avkjørsel for både Gislehellings 5A og 5B.

Asker kommune krever i kommunens veinormal at garasjer som ligger vinkelrett på vei er plassert minimum 5,0 m fra formålsgrense mot vei for å sikre nødvendig manøvreringsareal på egen eiendom. Dette er ivarettatt for eventuell fremtidig garasje, se illustrasjon nedenfor og redegjørelse for dette i vedlegg F-01. Se også utomhusplan som viser parkeringsplasser og manøvrering på egen eiendom. Fra den frittstående boden til regulert formålsgrense/tomtegrense er det 9,8 m og fra det nordøstre hjørnet av det gruslagte arealet avsatt til parkering er på det minste 9,7 m. Krav til plassering av avkjørsel og areal avsatt til manøvrering av bil er med dette ivarettatt.

Merknad fra nabo på gårds- og bruksnummer 73/123

Fra søkers innsendelse:

Oppsummering av merknad fra nabo:

Nabo lurer på hvordan avkjørsel via vendehammer vil kunne fungere i praksis siden hun mener det er behov for å parkere bil i denne vendehammeren ved kraftig snøfall mens man måker sin egen oppstillingsplass. Hun mener den regulerte adkomsten til Gislehellings 5B kommer i konflikt med dette behovet. Hun ber kommunen se på muligheten for å ta ytterligere areal fra Gislehellings 5B for å regulere ny vendehammer helt i enden av veien som erstatning for at naboene mister muligheten til å parkere i vendehammeren. Videre skriver hun at vendehammeren benyttes av kommunens brøytemannskaper til å lagre snø.

Nabo mener å ha lest at det er liten kapasitet på VA-ledningene til Gislehellings 7, 9, 11 og 13, og at det hos henne selv alltid har vært noe redusert vanntrykk. Hun ber kommunen om at de undersøker dette og at de

forsikrer seg om at det er tilstrekkelig dimensjon på vann- og avløpsledningene for nye tilknytninger slik at vanntrykket ikke reduseres ytterligere.

Søkers svar på merknad

Regulert vendehammer er allerede etablert og det er ikke tillatt å parkere i denne. Det er heller ikke tillatt å lagre snø i vendehammeren. Vi regner med at både snølagring og parkering av biler har vært en vanlig praksis i området siden Gislehellinga 5B ikke har vært bebygget, og at denne praksisen ikke fortsetter når eiendommen bebygges og den regulerte adkomsten tas i bruk. Forslaget om å regulere og etablere enda en vendehammer på eiendommen til Gislehellinga 5B anser vi som ikke relevant.

Etablerte vann- og avløpsledninger i Gislehellinga skal være dimensjonert og etablert for at alle boligeiendommene skal kunne kobles til, også Gislehellinga 5B, som er den siste eiendommen i stikkveien som bygges ut. Vi regner med at søknaden forelegges saksbehandler i Vann og vannmiljø i Asker kommune som kan bekrefte dette.

Merknad fra nabo på gårds- og bruksnummer 73/53

Vi har ingen innvendinger til selve boligen eller planlagt støyskjerm. Vår innvending gjelder forutsetningen i søknaden om at flere store trær på naboeiendommen skal bevares.

Eiendommen vår ligger i et område med utsikt over Oslofjorden, og de aktuelle trærne tar i vesentlig grad utsikten fra vår eiendom. Trærne har ikke vært en del av den opprinnelige situasjonen, og har vokst frem over tid etter at tomten har stått urørt i flere år. Etter gjeldende regler skal slike forhold ikke forringe etablert utsikt.

Vi har tidligere vært i konflikt med tiltakshaver om dette forholdet, og saken har vært behandlet med juridisk bistand. Det ble da avtalt at trærne skulle fjernes eller beskjæres ytterligere. Kun deler av dette ble gjennomført, og resterende tiltak har ikke blitt fulgt opp, til tross for enighet om dette.

På denne bakgrunn kan vi ikke akseptere at bevaring av disse trærne legges til grunn som en forutsetning for byggesaken. For ytterligere informasjon om sakens historikk kan vår advokat, Nicolas Weiss-Andersen i Swan Advokater, kontaktes.

Søkers svar på merknad

Merknaden fra nabo i Vollenveien 61 omhandler i hovedsak et privatrettslig anliggende mellom naboer, og er i utgangspunktet ikke direkte knyttet til søknader om tiltak etter Plan og bygningsloven.

Samtidig har kommuneplanens arealdel bestemmelser knyttet til bevaring av vegetasjon og store trær som påvirker det omsøkte tiltaket. § 12.2.1 i kommuneplanens arealdel angir at «Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon.»

I tegningsmaterialet som ble sendt ut til naboene var det skissert en løsning hvor mest mulig av vegetasjonen langs støyskjermen var forsøkt bevart. Dette

var en løsning som i stor grad ville vært avhengig av manuelt tilpasset anleggsarbeid og ble skissert for å imøtekomme kommuneplanens § 12.2.1 i størst mulig grad. Etter merknaden fra nabo har vi sammen med tiltakshaver gått gjennom hva som vil være en mer realistisk metode for gjennomføring av arbeidet, og kommet frem til en løsning som i større grad baseres på maskinell tilkomst og arbeid i forbindelse med oppføring av støyskjermen. Denne metoden medfører behov for større anleggsområde langs støyskjermen og at større del av vegetasjonen, inkludert trær, må fjernes.

Videre planlegges det at hjemmelshaver på eiendommene hvor det skal oppføres ny bolig og støyskjerm fortsetter dialogen med naboen i Vollenveien 61 og med det følge opp tidligere overenskomst for å se på videre felling og beskæring av trær.

Se vedlegg C-10 for tegninger som fulgte utsendt nabovarsel 29.01.2026. Tegningene er revidert etter utsendt nabovarsel og viser at flere trær skal felles som følge av anleggsarbeidene.

Vi har med dette langt på vei imøtekommet merknaden fra nabo og i tillegg bevart vegetasjon i henhold til krav i kommuneplanen.

Kommunens vurdering av nabomerknader

Kommunen vurderer merknadene som tilstrekkelig svart ut.

Samtykker og andre tillatelser

Det foreligger samtykke fra sameiet av det private VA-nettet som gir rett til tilknytning og bruk av private vann- og avløpsledninger mellom kommunale hovedledninger og egen eiendom.

Kommunedirektørens vurdering av søknaden

Støy og støyskjerming

Det er utarbeidet en støyfaglig utredning i forbindelse med søknaden. I den oppdaterte utredningen er det tatt hensyn til at ÅDT (årsdøgnetrafikk) på Vollenveien, jf. NVDBs karttjenester, har økt fra 2 000 til 3 500 siden første utgave av utredningen. På bakgrunn av dette er støyskjermen prosjektert med en høyde på 2,9 meter målt fra eksisterende terreng, for å sikre tilfredsstillende støydemping.

Søker redegjør for at relevante føringer fra Statens vegvesens håndbøker, herunder *Håndbok N100 Veg- og gateutforming* og veileder *V130 Vegen i landskapet*, er lagt til grunn. Dette inkluderer blant annet at støyskjermen bør følge veiens linjeføring og høyde, og inngå i en helhetlig løsning over flere eiendommer slik at den fremstår som områdeskjerming. Den omsøkte løsningen viderefører eksisterende støyskjerm langs Vollenveien, og sikrer dermed en sammenhengende og helhetlig utforming i området.

Den omsøkte skjermen har en dempet, naturfarget trekledning som harmonerer med eksisterende materialbruk i nærområdet, samtidig som den visuelt skiller seg fra de lyse boligene. Av hensyn til funksjon og støyreduksjon er skjermen prosjektert som tett konstruksjon med overflater som ikke gir unødige lydrefleksjoner, og med nødvendig høyde i forhold til veien. For å bryte opp fasaden og redusere opplevelsen av en massiv vegg, er det innarbeidet fire større felt med gjennomsliktig materiale.

Dette bidrar til visuell kontakt mellom sidene av skjermen og gir en lettere estetisk fremtoning.

Fremtidig utvikling av gang- og sykkelvei langs Vollenveien

Det pågår reguleringsarbeid for gang- og sykkelvei langs Vollenveien. Asplan Viak utarbeider reguleringsforslaget på vegne av Asker kommune, i samarbeid med veieier Akershus fylkeskommune. Per i dag foreligger det ikke endelige tegninger eller plankart. Planarbeidet er godt i gang, og kommunen forventer førstegangsbehandling av detaljreguleringsplanen før sommeren, med sikte på endelig vedtak i løpet av året. Tidspunkt for gjennomføring av prosjektet er imidlertid usikkert.

Den omsøkte støyskjermen vil etablere en tydelig avgrensning mot fremtidig gang- og sykkelvei langs Vollenveien. Ved behov kan støyskjermen også inngå som en del av det fremtidige infrastrukturprosjektet knyttet til etablering av gang- og sykkelvei. Tiltakshaver er kjent med at fremtidig etablering av gang- og sykkelvei kan medføre justeringer eller endringer av støyskjermen.

Vurdering av pbl. § 27-1 og § 27-2

Det er i søknaden fremlagt kapasitetsberegning som dokumenterer at eksisterende anlegg har tilstrekkelig kapasitet til å koble den omsøkte boligen i Gislehellings 5B til VA-nettet.

Det er også innsendt beregning av slokkevann. Hovedledningen har en diameter på Ø160 VL, og en beregnet kapasitet på ca. 1200 l/min, noe som er redegjort for som tilstrekkelig for området. Avstanden fra brannkum til Gislehellings 5B overstiger imidlertid 100 meter. Søker har henvist til VA/Miljøblad 193, og at det i småhusbebyggelse med husavstand over 8 meter betraktes som område med lav spredningsfare, og bruk av tankbil for brannsløkking kan benyttes. Nødvendige avklaringer knyttet til bruk av tankbil må avklares med brannvesen før søknad om igangsetting.

Søker har redegjort for at dersom tankbil ikke kan benyttes vurderes sprinkleranlegg. Sprinkleranlegg skal dimensjoneres for 30 minutters drift i henhold til TEK17 og NS-EN 12845. Det er redegjort for at dette kan gjennomføres uten betydelig belastning på den private vannforsyningen, dersom det etableres en beredskapstank og lokale pumper som sikrer nødvendig volum (ca. 4 m³) for slokkevann. Det er satt vilkår om at eventuell prosjektering og søknad om sprinkleranlegg og beredskapstank må være søkt om, og godkjent før igangsettingstillatelse kan gis.

Ettersom søker har redegjort for at det er sikret tilstrekkelig kapasitet til å kunne gi forsvarlig adgang til vann-, avløp og slokkevann, vurderer kommunen at kravene i pbl. §§ 27-1 og 27-2 ivaretas.

Naturmangfold

Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8–12 er dermed ivaretatt.

Estetikk

Boligen tilpasses områdets eksisterende trehusbebyggelse i høyde, form, materialbruk og farge, med lys trekledning og saltak. Boligen prosjekteres uten takutstikk og fremstår som en moderne fortolkning av lokal byggeskikk. Frittliggende

bod skaper gårds plass ved adkomsten, og utbyggingen viderefører og kompletterer den etablerte estetikken i stikkveien.

Vår vurdering er at tiltaket har gode visuelle kvaliteter i seg selv, i forhold til dets funksjon og i forhold til dets omgivelser, og at plan- og bygningsloven § 29-2 dermed er oppfylt.

Konklusjon

Tiltaket er i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser og vi godkjenner søknaden.

Klage

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage kan sendes per e-post til post@asker.kommune.no og merkes med saksnummer 2025/2322. Dersom vedtaket opprettholdes av administrasjonen, oversendes saken til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Gebyr

Se gebyrskjema på siste side i dette brevet. Faktura sendes tiltakshaver som egen forsendelse.

Med vennlig hilsen

Marianne V Estevenin
avdelingsleder byggesak

Ingunn Telenius
saksbehandler byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg

- 1 Vedlegg D-01 A10-01 Situasjonsplan.pdf
- 2 Vedlegg D-03 A10-03 Utomhusplan.pdf
- 3 Vedlegg D-09 A10-09 Situasjonsplan støyskjerm.pdf
- 4 Vedlegg E-07 A40-01 Fasade Nord og Vest.pdf
- 5 Vedlegg E-08 A40-02 Fasade Sør og Øst.pdf
- 6 Vedlegg E-09 A40-03 Fasader, snitt og plan - bod.pdf
- 7 Vedlegg E-11 A40-05 Oppriss støyskjerm.pdf
- 8 Vedlegg E-12 A40-04 Snitt støyskjerm.pdf
- 9 Vedlegg E-01 - A20-01 Plan 1.etasje
- 10 Vedlegg E-02 - A20-02 Plan 2.etasje
- 11 Vedlegg E-03 - A20-03 Plan u.etasje
- 12 Vedlegg E-04_A20-04 Takplan
- 13 Vedlegg E-05_A30-01 Snitt A og B
- 14 Vedlegg E-06_A30-02 Snitt C og D

Til

Frost Arkitekter AS

Kopi til

ANNE GRY SANDVOLD

MARGARETH BJØRG JOHNSEN SANDNES

AKERSHUS FYLKESKOMMUNE

THOMAS ANDRÉ BJØRNDAL-JAKOBSEN

HEGE BJØRNDAL-JAKOBSEN

JON ERLING EINARSEN

ANGELINE ELISABETH STYVE EINARSEN

Gebyrskjema

Alle paragrafer (§) nedenfor viser til [gebyrforskriften](#).

Gebyrpost	Kr
2026-02020101 (§ 2.2.) - Grunngebyr i alle vedtak	2570,00
2026-02060101 (§ 2.6.1. a.) - Oppføring eller hovedombygging av alle bolig- og fritidsboligtyper, til og med 4 boenheter. Første boenhet	38480,00
2026-02060102 (§ 2.6.1. b.) - Oppføring eller hovedombygging av alle bolig- og fritidsboligtyper, til og med 4 boenheter. Pr. boenhet utover én	25650,00
2026-02060106 (§ 2.6.1. f.) - Støyskjerm eller levegg over 10 m lengde eller over 1,8 m høyde i tilkn. til søknad om ny boenhet. Til og med 4 boenheter	6840,00
SUM	73540,00



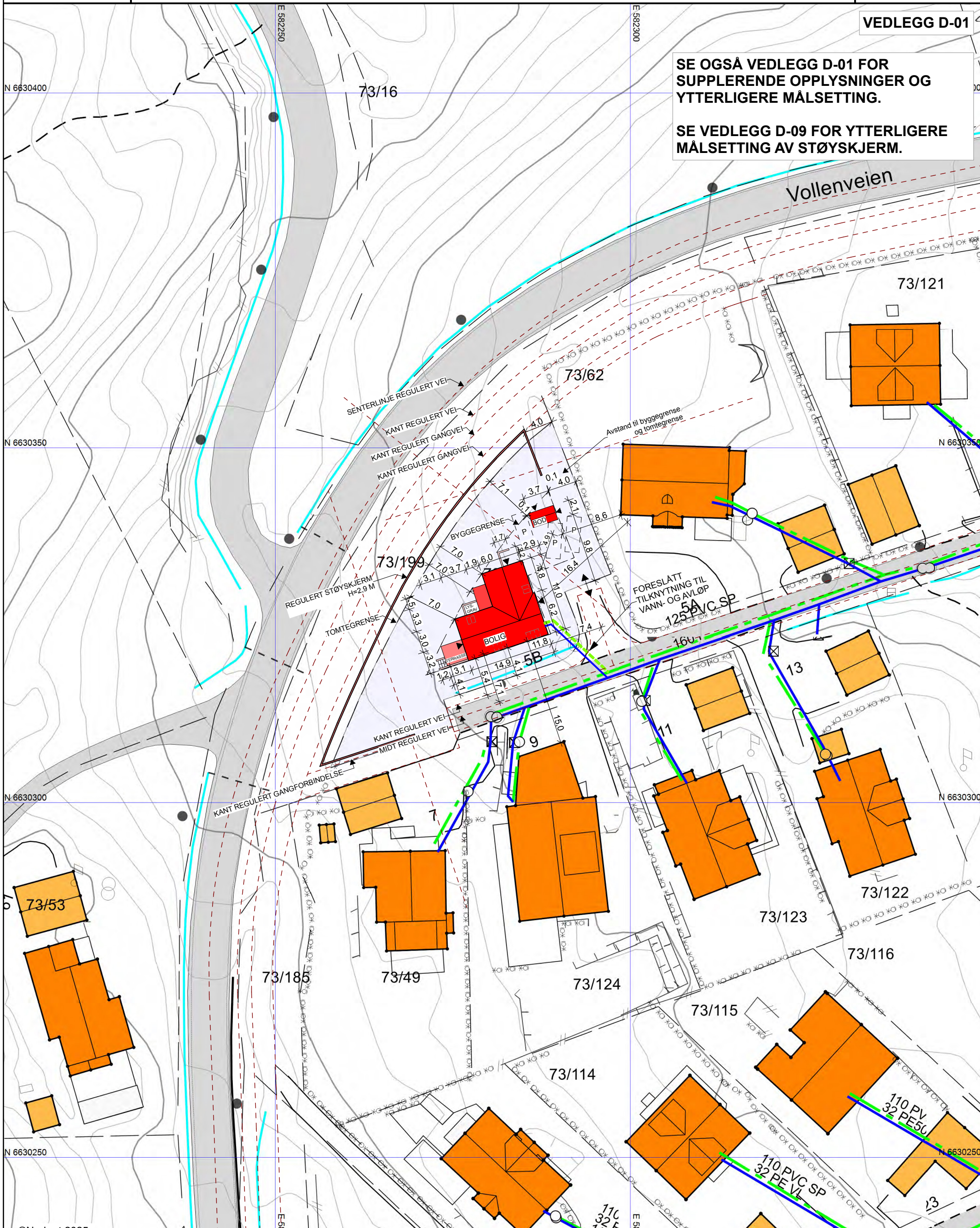
UTM-32

Eiendom: 73/64 (Samt 73/199 for støyskjem)
 Adresse: Gislehellingsa 5B
 Utskriftsdato: 13.06.2025
 Målestokk: 1:500

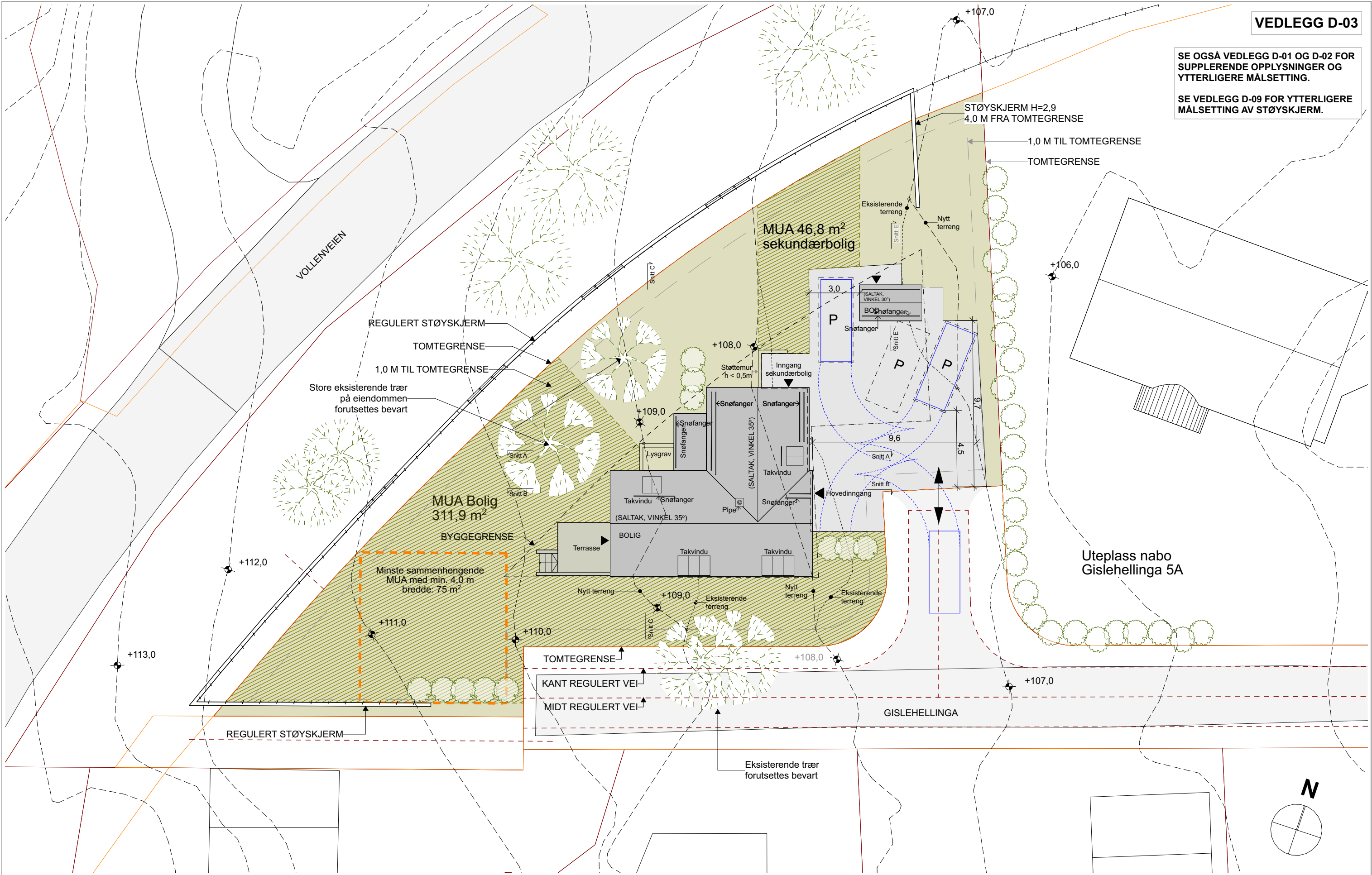
VEDLEGG D-01

**SE OGSÅ VEDLEGG D-01 FOR
SUPPLERENDE OPPLYSNINGER OG
YTTERLIGERE MÅLSETTING.**

SE VEDLEGG D-09 FOR YTTERLIGERE MÅLSETTING AV STØYSKJERM.



						Tegning	FROST ARKITEKTER AS post@frostark.no www.frostark.no TLF: +47 401 07 632	Fase:	Prosjektnr.:	Gnr./Bnr.:	Tegner/kontr. sign.:	Tegningsnr.:
						Situasjonsplan		RAMMESØKNAD	0308	73/64 og 73/199	RG/EOD	A10-01
B		Endringer støyskjerm	26.01.26	EOD	RG	Gislehellingsa 5B, 1390 Vollen		Tiltakets art:	Målestokk:	Dato:	Dato endret:	Rev. ID:
A		Fjernet garasje, lagt til frittliggende sportsbod	04.07.25	RG	SS	Tiltaktshaver		Nybygg enebolig og bod	1:500 (A3)	19.06.2025	26.01.2026	B
Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr	Jon Erling Einarsen						



VEDLEGG D-03

SE OGSÅ VEDLEGG D-01 OG D-02 FOR
SUPPLERENDE OPPLYSNINGER OG
YTTERLIGERE MÅLSETTING.

SE VEDLEGG D-09 FOR YTTERLIGERE
MÅLSETTING AV STØYSKJERM.

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
C		Endring vegetasjon langs støyskjerm	04.02.26	RG	
B		Endringer støyskjerm	26.01.26	EOD	RG
A		Fjernet garasje, lagt til fritliggende sportsbod	04.07.25	RG	SS

Vedlegg:

Tiltakshaver
Jon Erling Einarsen

Tiltakets art:
Nybygg enebolig og bod

FROST
ARKITEKTER AS

Rådhusgata 4
0151 Oslo

post@frostark.no
www.frostark.no

TLF: +47 401 07 632

Fase:
RAMMESØKNAD

Prosjektnr.:
0308

Målestokk:
1:200

A3

Tegning
Utomhusplan

Prosjekt:
Gislehellings 5B, 1390 Vollen

Gnr./Bnr.:
73/64 og 73/199

Dato:
19.06.2025

Tegner/kontr. sign.:
RG/EOD

Dato endret:
04.02.2026

Tegningsnr.:
A10-03

Rev. ID:
C

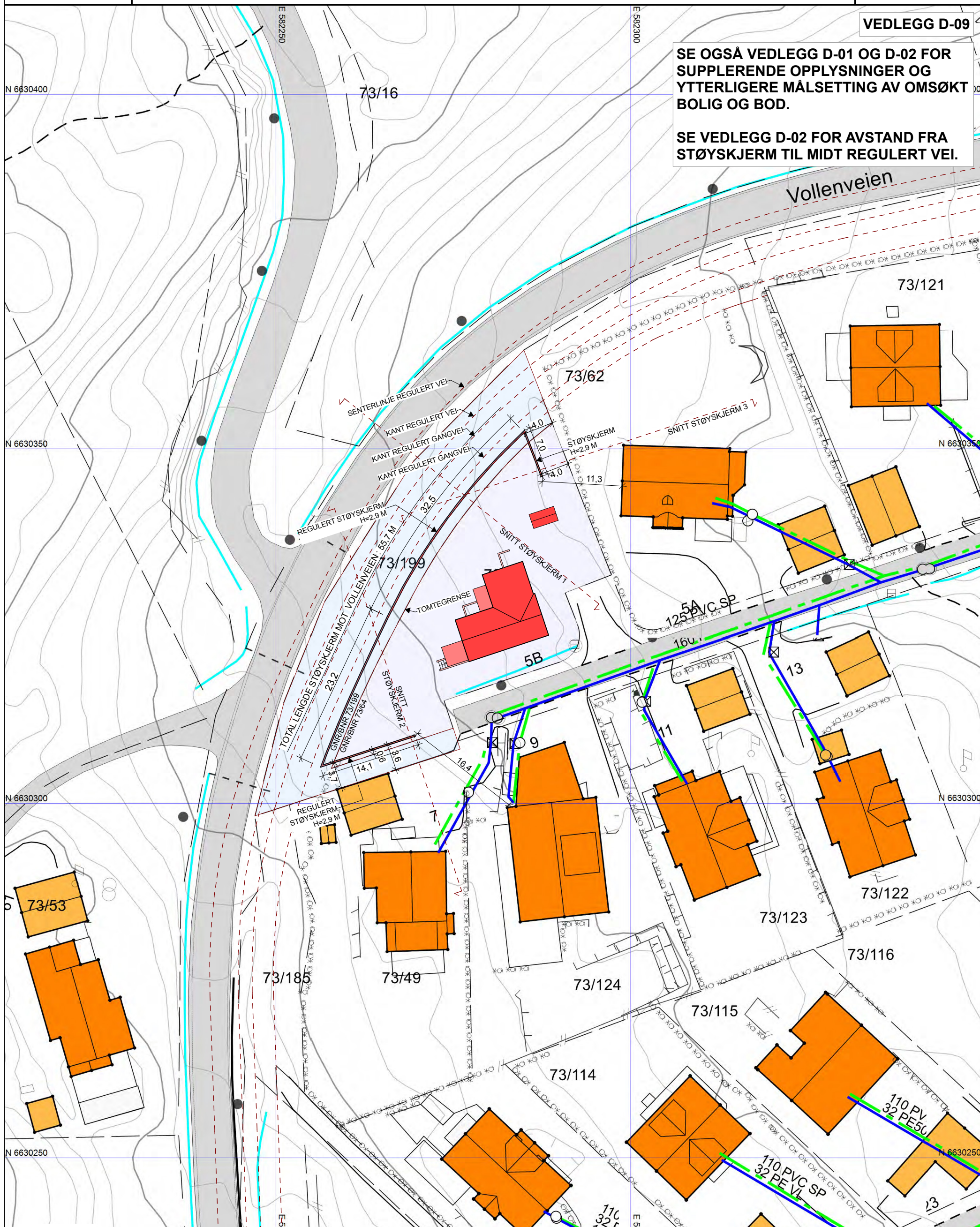


UTM-32

Eiendom: 73/64 (Samt 73/199 for støyskjemr)
 Adresse: Gislehellingsa 5B
 Utskriftsdato: 13.06.2025
 Målestokk: 1:500

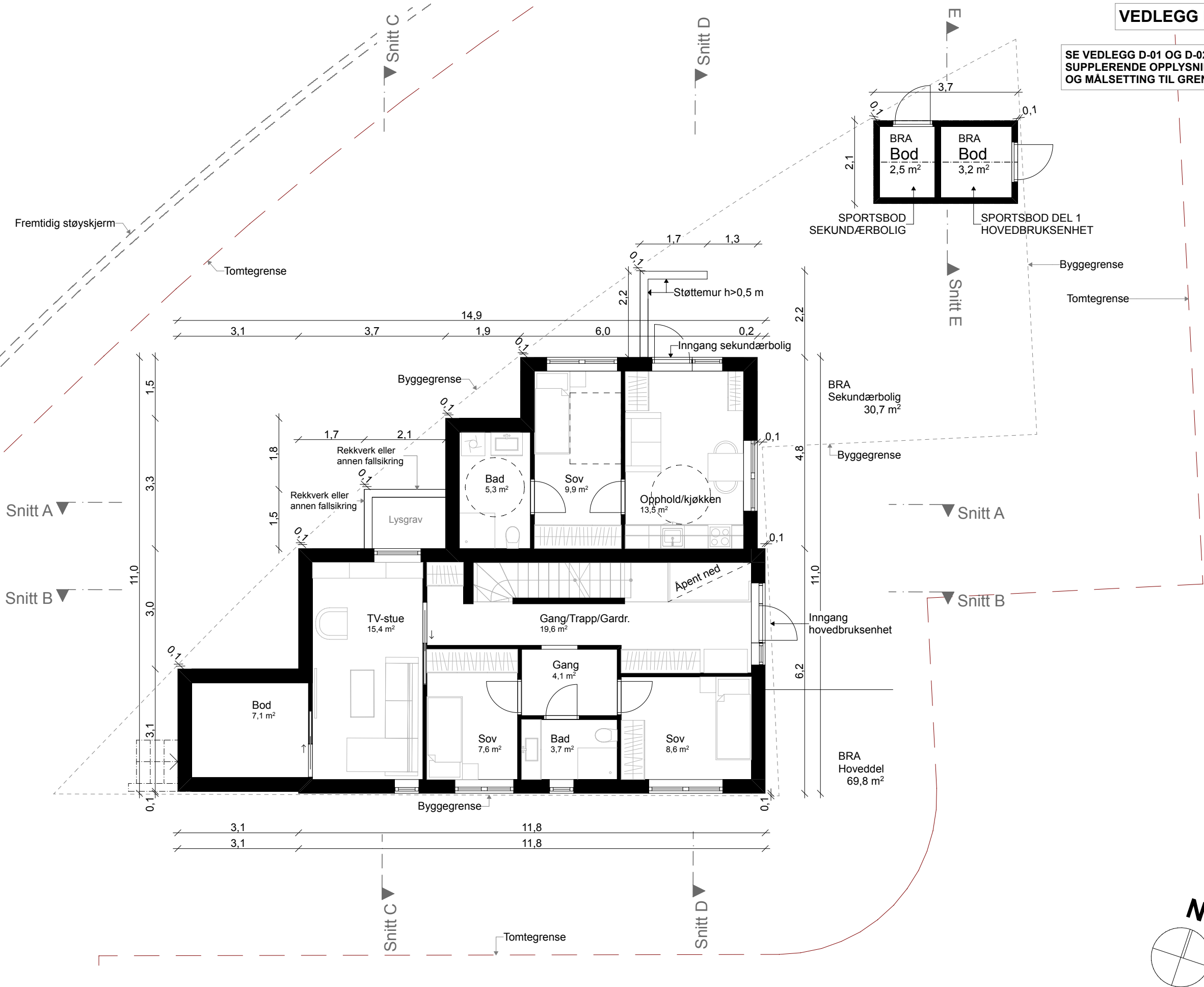
**SE OGSÅ VEDLEGG D-01 OG D-02 FOR
SUPPLERENDE OPPLYSNINGER OG
YTTERLIGERE MÅLSETTING AV OMSØKT
BOLIG OG BOD.**

**SE VEDLEGG D-02 FOR AVSTAND FRA
STØYSKJERM TIL MIDT REGULERT VEI.**



						Tegning Situasjonsplan støyskjerm Gislehellings 5B, 1390 Vollen Tiltakshaver Jon Erling Einarsen	 Rådhusgata 4 0151 Oslo post@frostark.no www.frostark.no TLF: +47 401 07 632	Fase: RAMMESØKNAD	Prosjektnr.: 0308	Gnr./Bnr.: 73/64 og 73/199	Tegner/kontr. sign.: RG/EOD	Tegningsnr.: A10-09
Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr			Tiltakets art: Nybygg enebolig og bod	Målestokk: 1:500 (A3)	Dato: 26.01.2026	Dato endret: 	Rev. ID:

SE VEDLEGG D-01 OG D-02 FOR
SUPPLERENDE OPPLYSNINGER
OG MÅLSETTING TIL GRENSER.



A		Fjernet garasje, lagt til frittliggende sportsbod	04.07.25	RG	SS
Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Vedlegg:

Tiltakshaver
Jon Erling Einarsen

Tiltakets art:
Nybygg enebolig og bod

FROST
ARKITEKTER AS

Rådhusgata 4
0151 Oslo
post@frostark.no
www.frostark.no
TLF: +47 401 07 632

Fase:
RAMMESØKNAD

Prosjektnr.:
0308

Målestokk:
1:100

A3

Tegning
Plan 1. etasje

Prosjekt:
Gislehellinga 5B, 1390 Vollen

Gnr./Bnr.:
73/64

Dato:
01.07.2025

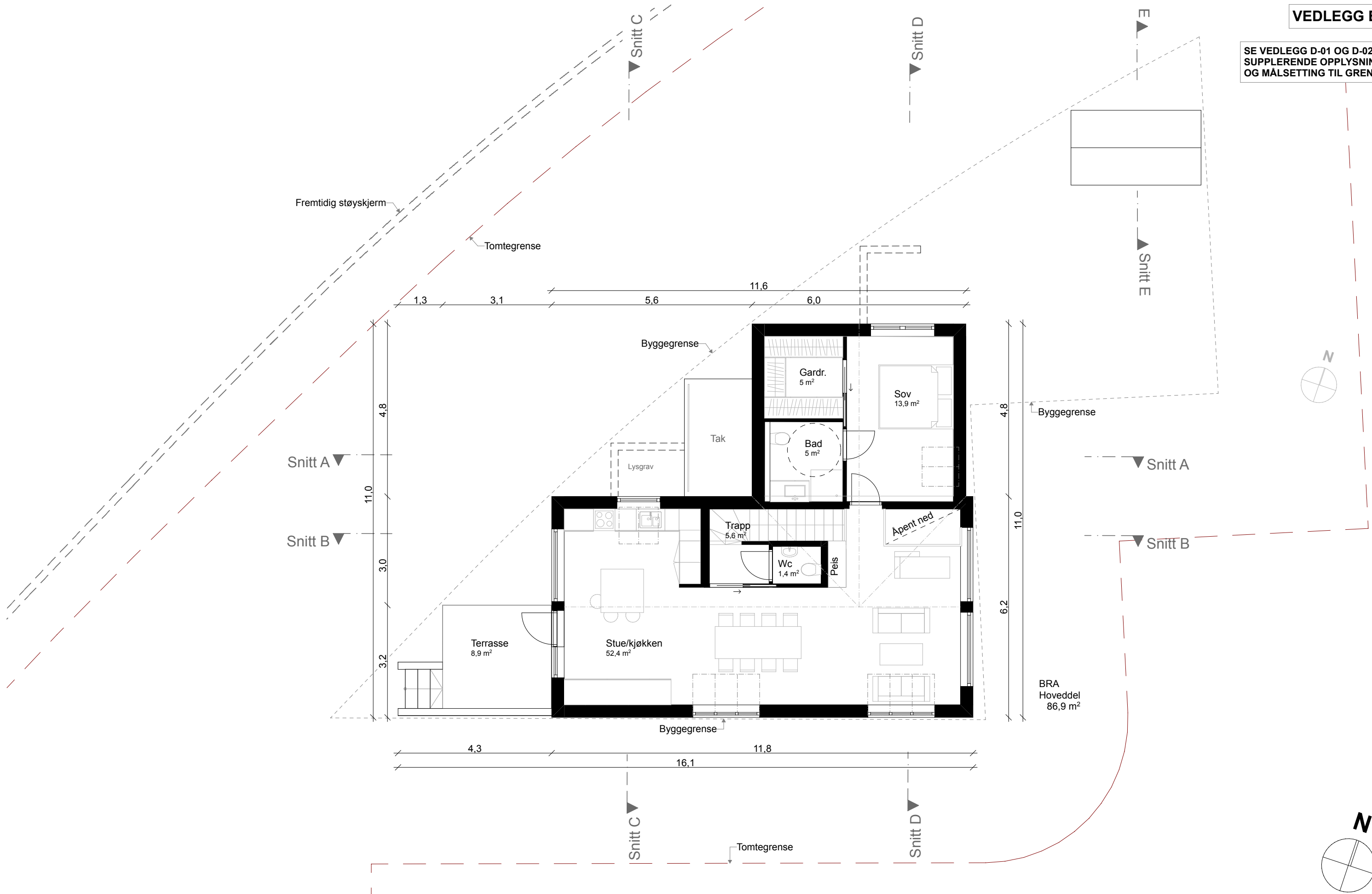
Tegner/kontr. sign.:
RG/EOD

Dato endret:
04.07.2025

Tegningsnr.:
A20-01

Rev. ID:
A

SE VEDLEGG D-01 OG D-02 FOR
SUPPLERENDE OPPLYSNINGER
OG MÅLSETTING TIL GRENSER.



A		Fjernet garasje, lagt til frittliggende sportsbod	04.07.25	RG	SS
Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Vedlegg:

Tiltakshaver
Jon Erling Einarsen

Tiltakets art:
Nybygg enebolig og bod

FROST
ARKITEKTER AS

Rådhusgata 4
0151 Oslo
post@frostark.no
www.frostark.no
TLF: +47 401 07 632

Fase:
RAMMESØKNAD

Prosjektnr.:
0308

Målestokk:
1:100

A3

Tegning
Plan 2. etasje

Prosjekt:
Gislehellingsa 5B, 1390 Vollen

Gnr./Bnr.:
73/64

Dato:
01.07.2025

Tegner/kontr. sign.:
RG/EOD

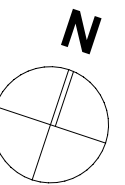
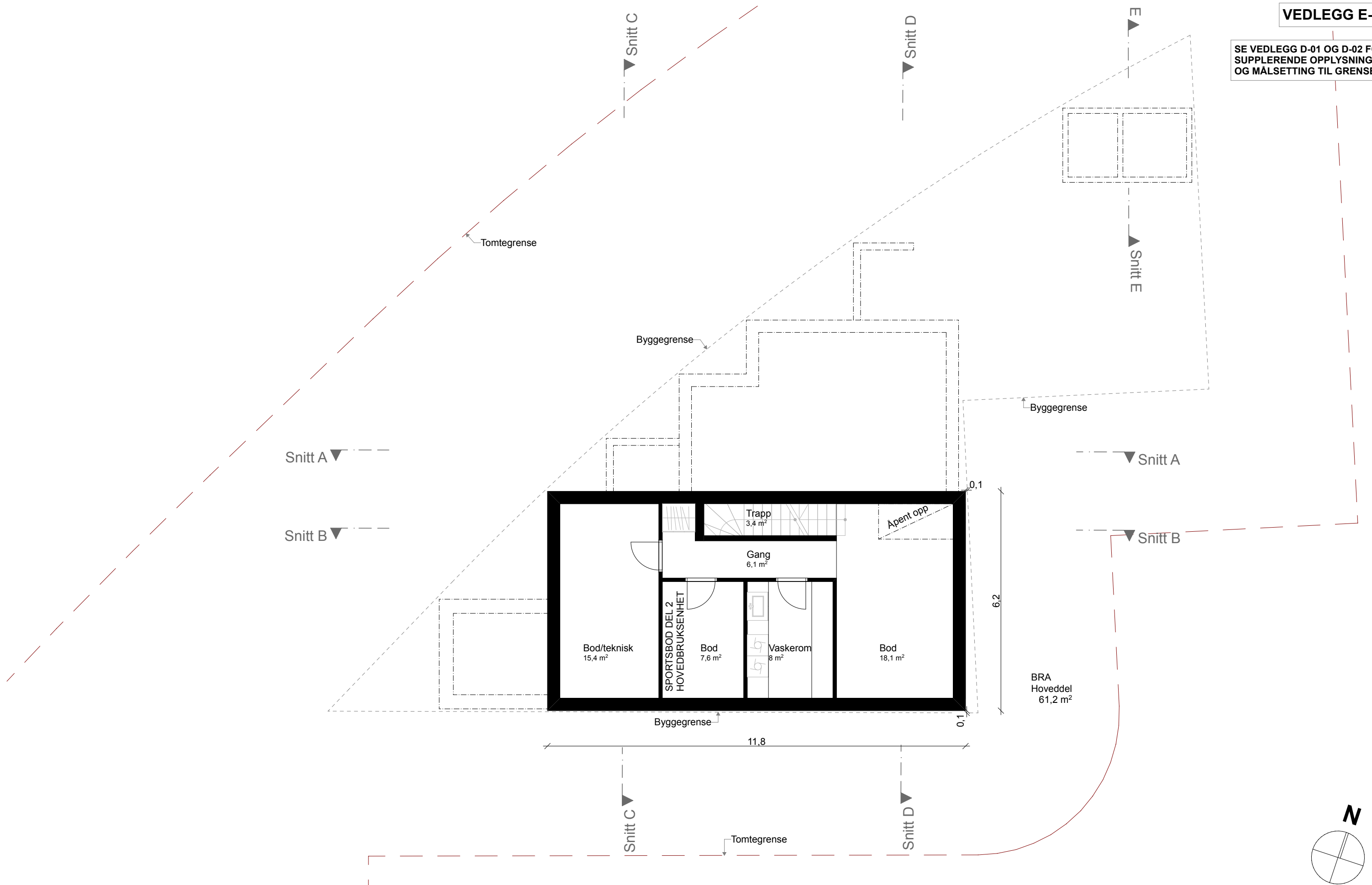
Dato endret:
04.07.2025

Tegningsnr.:
A20-02

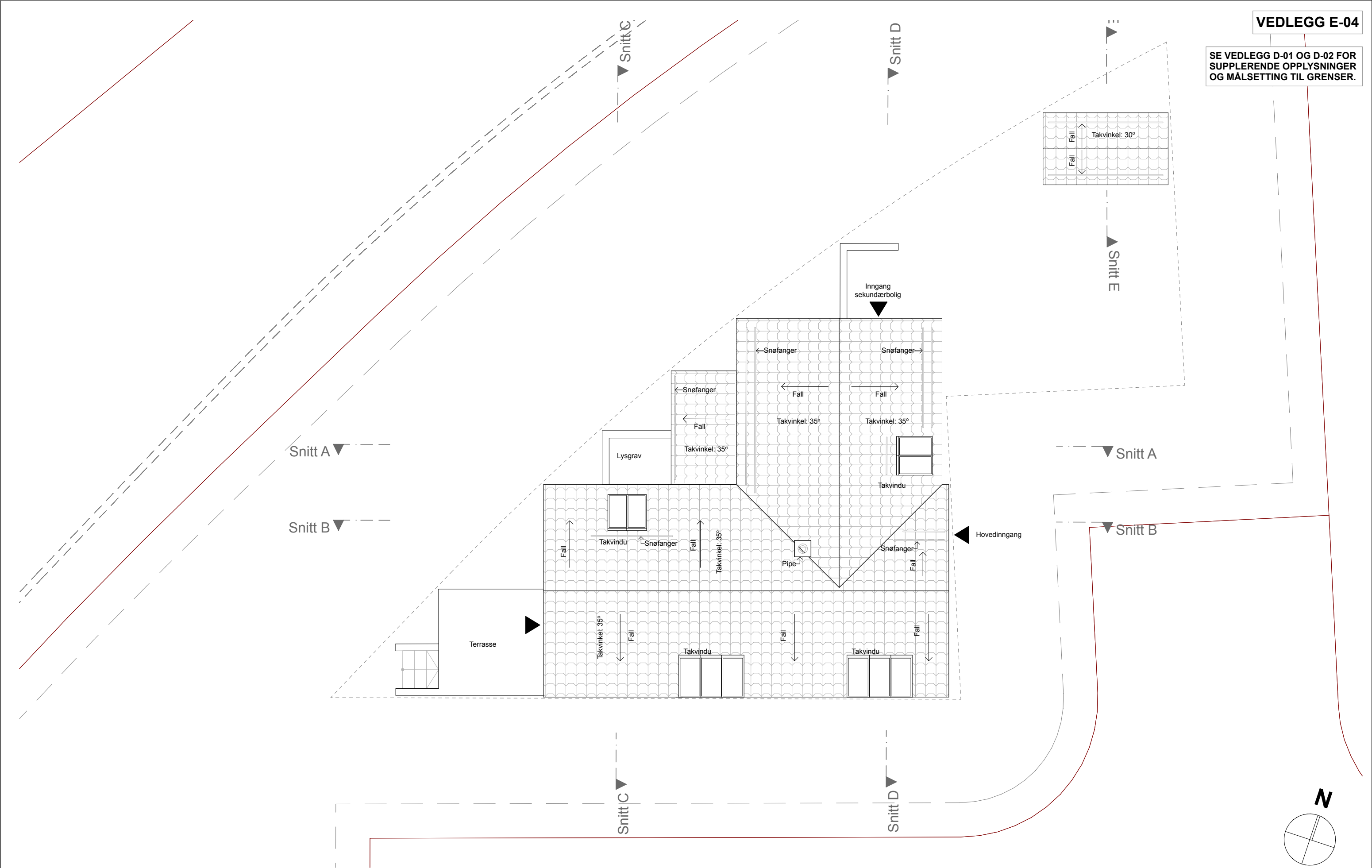
Rev. ID:
A

VEDLEGG E-03

**SE VEDLEGG D-01 OG D-02 FOR
SUPPLERENDE OPPLYSNINGER
OG MÅLSETTING TIL GRENSER.**



						Vedlegg:	Tiltakshaver Jon Erling Einarsen Tiltakets art: Nybygg enebolig og bod	FROST ARKITEKTER AS Rådhusgata 4 0151 Oslo post@frostark.no www.frostark.no TLF: +47 401 07 632	Fase: RAMMESØKNAD		Tegning Plan U. etasje	Gnr./Bnr.: 73/64	Tegner/kontr. sign.: RG/EOD	Tegningsnr.: A20-03		
A		Fjernet garasje, lagt til frittliggende sportsbod	04.07.25	RG	SS				Prosjektnr.: 0308	Målestokk: 1:100	A3	Prosjekt: Gislehellingsa 5B, 1390 Vollen	Dato: 01.07.2025	Dato endret: 04.07.2025	Rev. ID: A	
Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr											



VEDLEGG E-04

SE VEDLEGG D-01 OG D-02 FOR
SUPPLERENDE OPPLYSNINGER
OG MÅLSETTING TIL GRENSER.

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Vedlegg:

Tiltakshaver
Jon Erling Einarsen

Tiltakets art:
Nybygg enebolig og bod

FROST
ARKITEKTER AS

Rådhusgata 4
0151 Oslo
post@frostark.no
www.frostark.no
TLF: +47 401 07 632

Fase:
RAMMESØKNAD

Prosjektnr.:
0308

Målestokk:
1:100

A3

Tegning
Takplan

Prosjekt:
Gislehellingsa 5B, 1390 Vollen

Gnr./Bnr.:
73/64

Dato:
04.07.2025

Tegner/kontr. sign.:
RG/SS

Dato endret:

Tegningsnr.:
A20-04

Rev. ID:

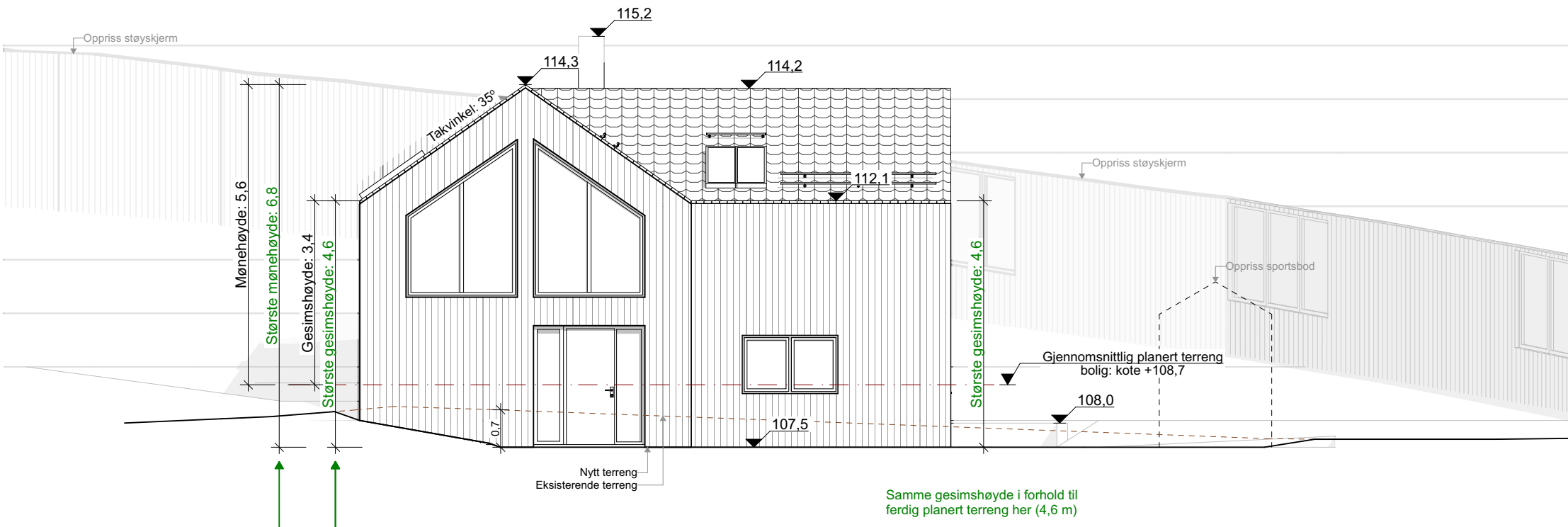


Type tegning:
Fasade Nord og Vest



Fasade Sør

1:100



Fasade Øst

1:100

VEDLEGG E-08

C		Endringer støyskjerm	26.01.26	EOD	RG
B		Lagt til og tydeliggjort mål på gesims fra ferdig planert terreng fasade øst	02.12.25	RG	RG
A		Fjernet garasje, lagt til frittliggende sportsbod	04.07.25	RG	SS
Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

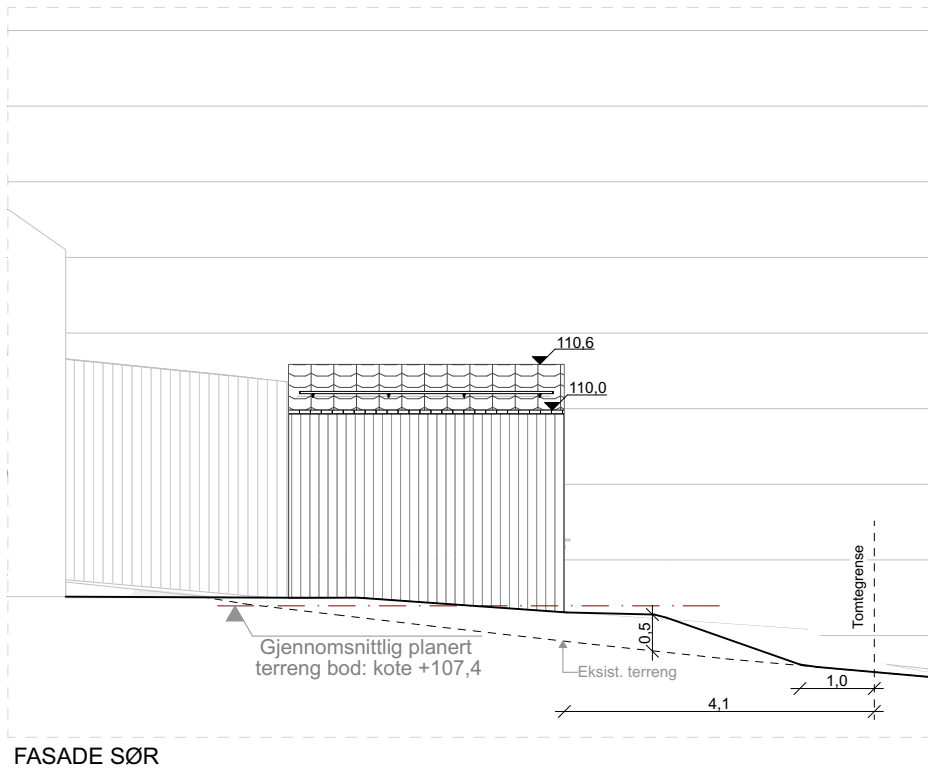
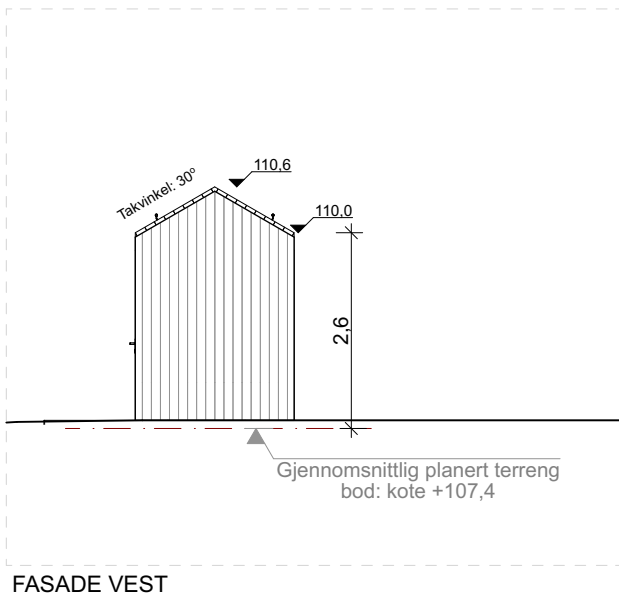
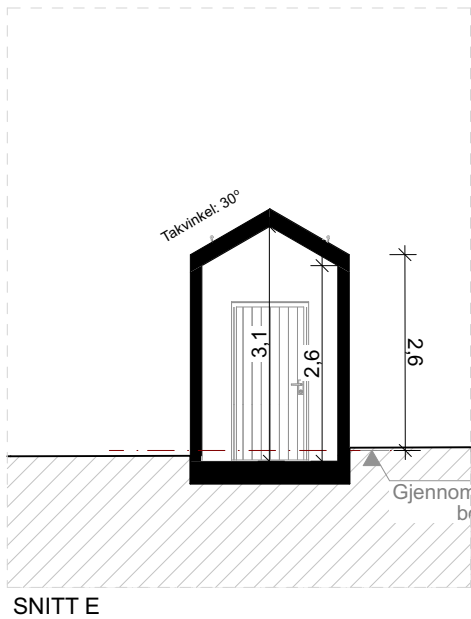
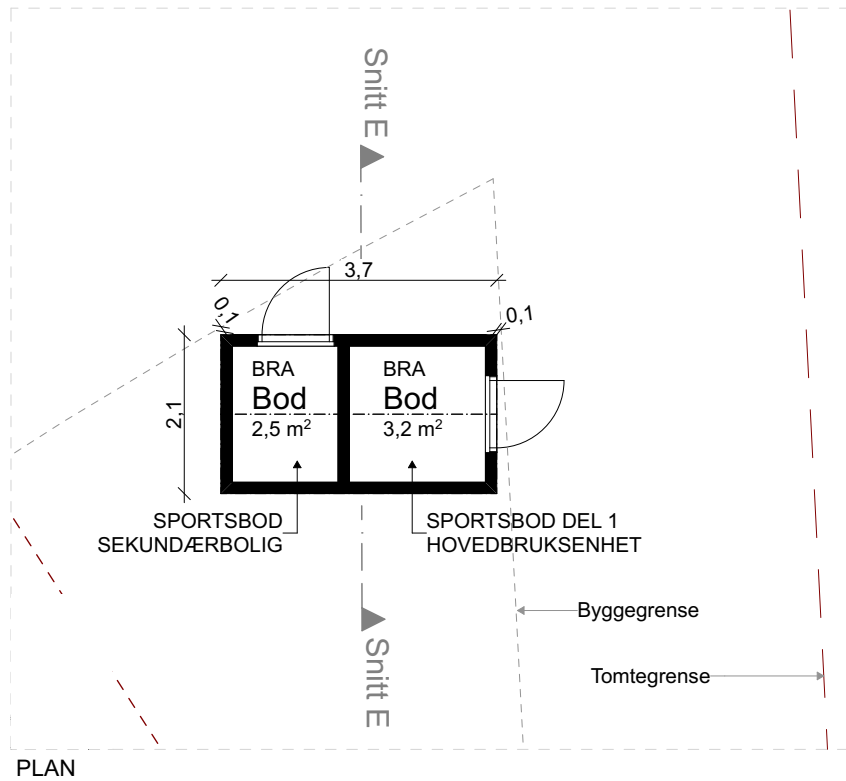
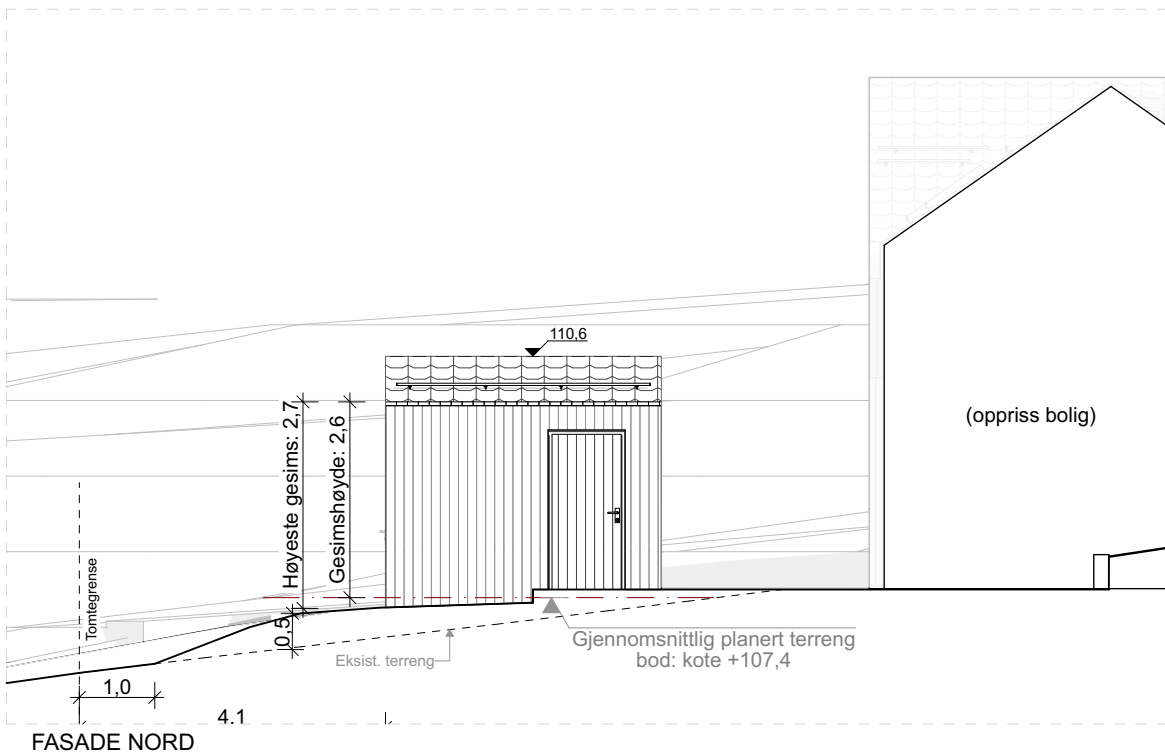
Lokalisering:

Fase
RAMMESØKNAD

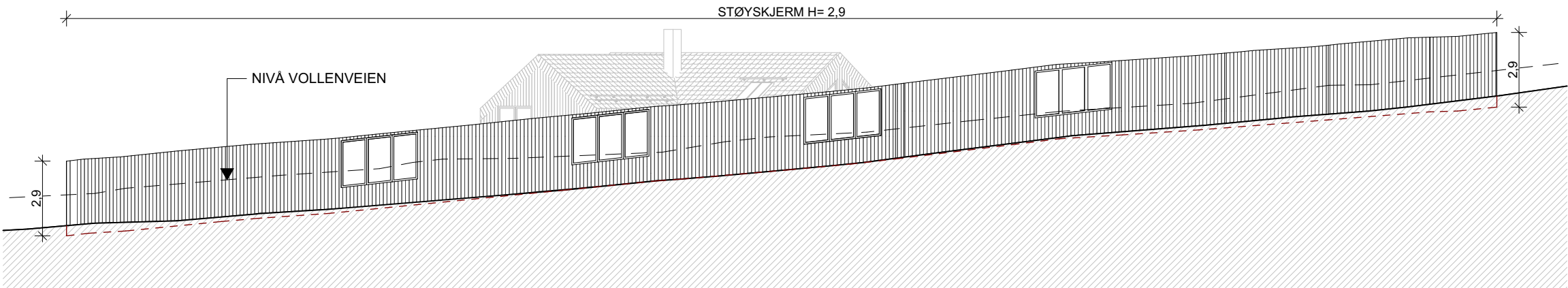
FROST
ARKITEKTER AS

Rådhusgata 4
0151 Oslo
post@frostark.no
www.frostark.no
TLF: +47 401 07 632

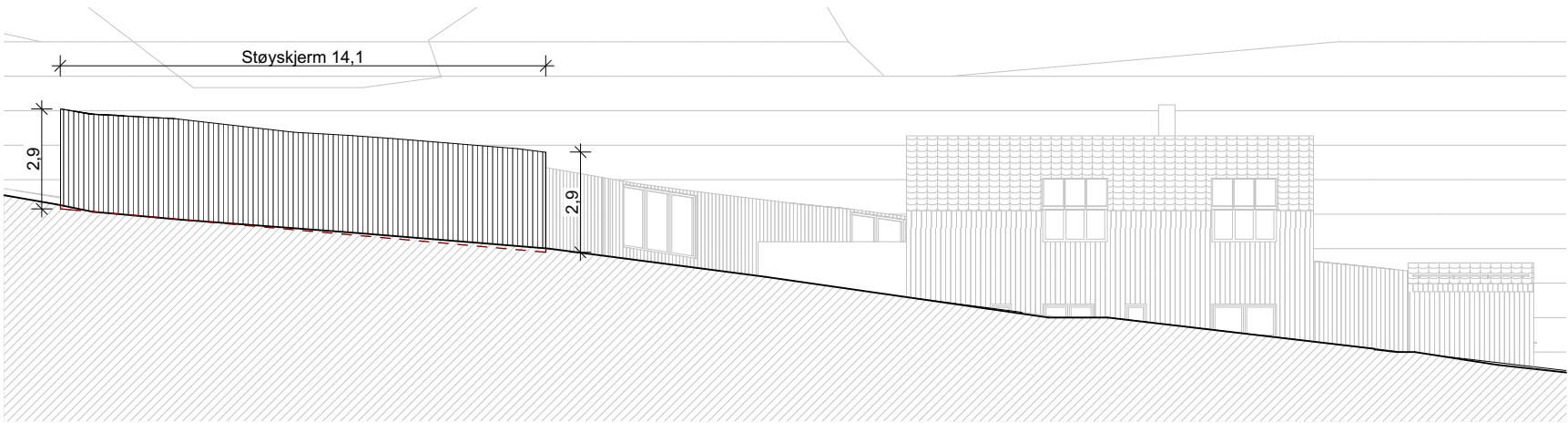
Tiltakshaver: Jon Erling Einarsen Prosjekt: Gislehellings 5B, 1390 Vollen Tiltakets art: Nybygg enebolig og bod	KONTROLL PROSJEKT
	Tegner/kontr. sign.: RG/EOD
	Dato: 19.06.2025
	Dato endret: 26.01.2026
	Rev. ID: C
	Målestokk: 1:100 A3



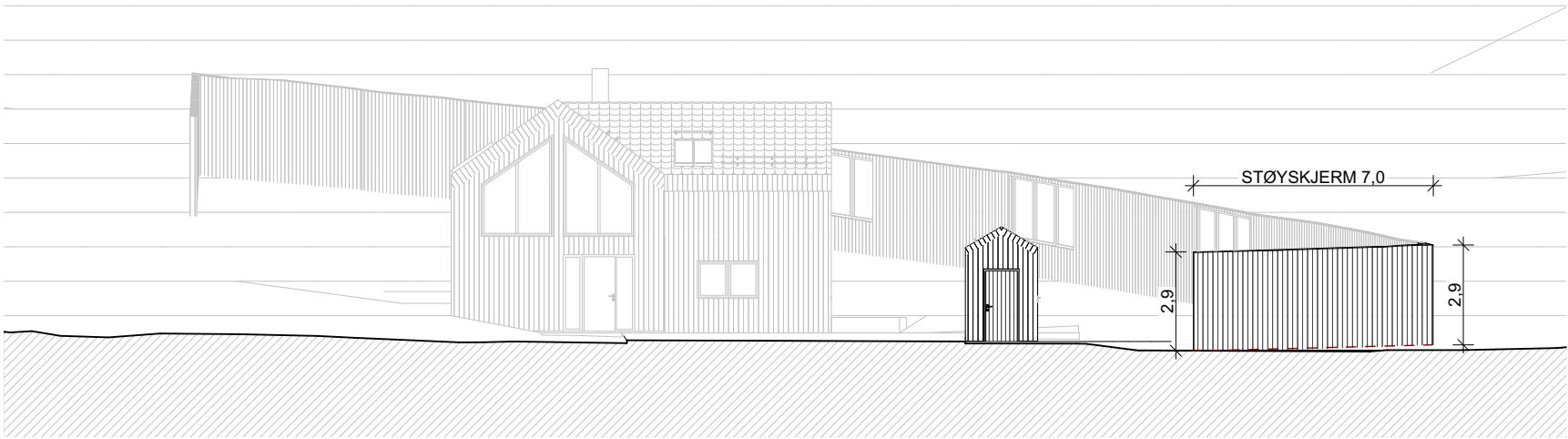
						Vedlegg:	Tiltakshaver Jon Erling Einarsen	FROST ARKITEKTER AS	Rådhusgata 4 0151 Oslo post@frostark.no www.frostark.no TLF: +47 401 07 632	Fase: RAMMESØKNAD	Tegning Fasader, snitt og plan - bod	Gnr./Bnr.: 73/64 og 73/199	Tegner/kontr. sign.: RG/EOD	Tegningsnr.: A40-03	
B		Endringer støyskjerm	26.01.26	EOD	RG		Tiltakets art: Nybygg enebolig og bod		Prosjektnr.: 0308	Målestokk: 1:100	A3	Prosjekt: Gislehellings 5B, 1390 Vollen	Dato: 19.06.2025	Dato endret: 26.01.2026	Rev. ID: B
A		Fjernet garasje, lagt til frittliggende sportsbod	04.07.25	RG	SS										
Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr										



OPPRISS STØYSKJERM 1 - MOT VOLLENVEIEN



OPPRISS STØYSKJERM 2 - MOT GISLEHELLINGA 7 (ØVRE DEL AV GISLEHELLINGA)



OPPRISS STØYSKJERM 3 - MOT GISLEHELLINGA 5 A

Tegningsnr.:
A40-05

Revisjon nr.:

Type tegning:
Oppriss støyskjerm

VEDLEGG E-11

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Lokalisering:

Fase
RAMMESØKNAD

FROST

ARKITEKTER AS

Rådhusgata 4
0151 Oslo
post@frostark.no
www.frostark.no
TLF: +47 401 07 632

Tiltakshaver:
Jon Erling Einarsen

Prosjekt:
Gislehellings 5B, 1390 Vollen

Tiltakets art:
Nybygg enebolig og bod

KONTROLL
PROSJEKT

Tegner/kontr. sign.:
EOD/RG

Dato:
26.01.2026

Dato endret:

Rev. ID:

Målestokk:
1:200

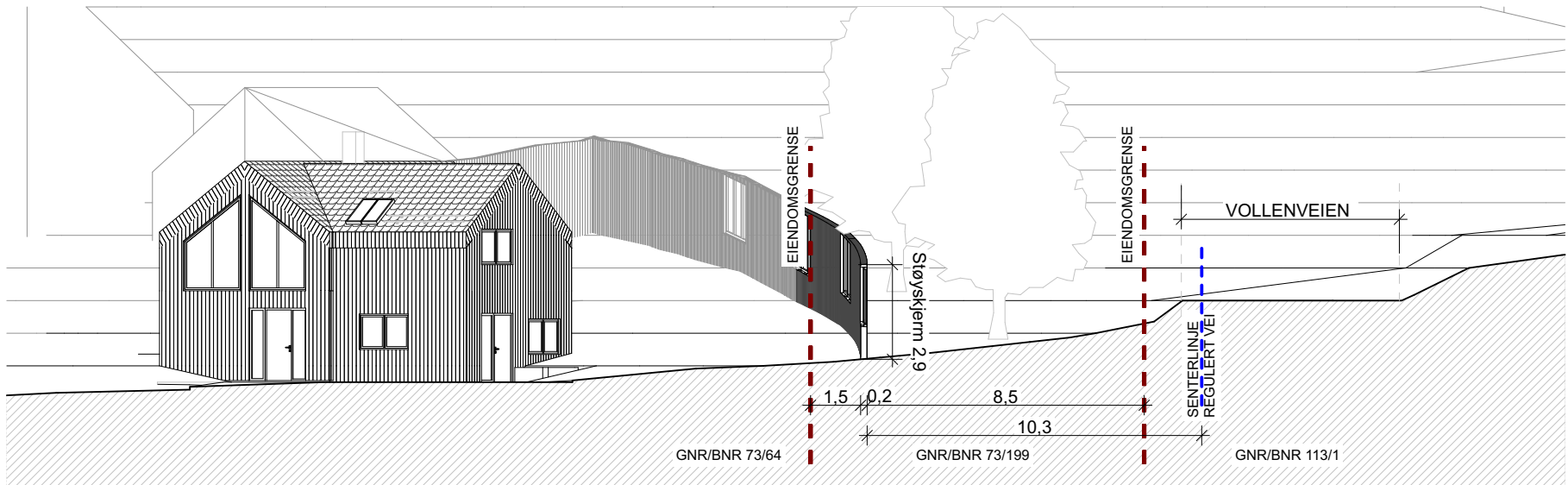
A3

Gnr./Bnr./Festnr.:
73/64 og 73/199

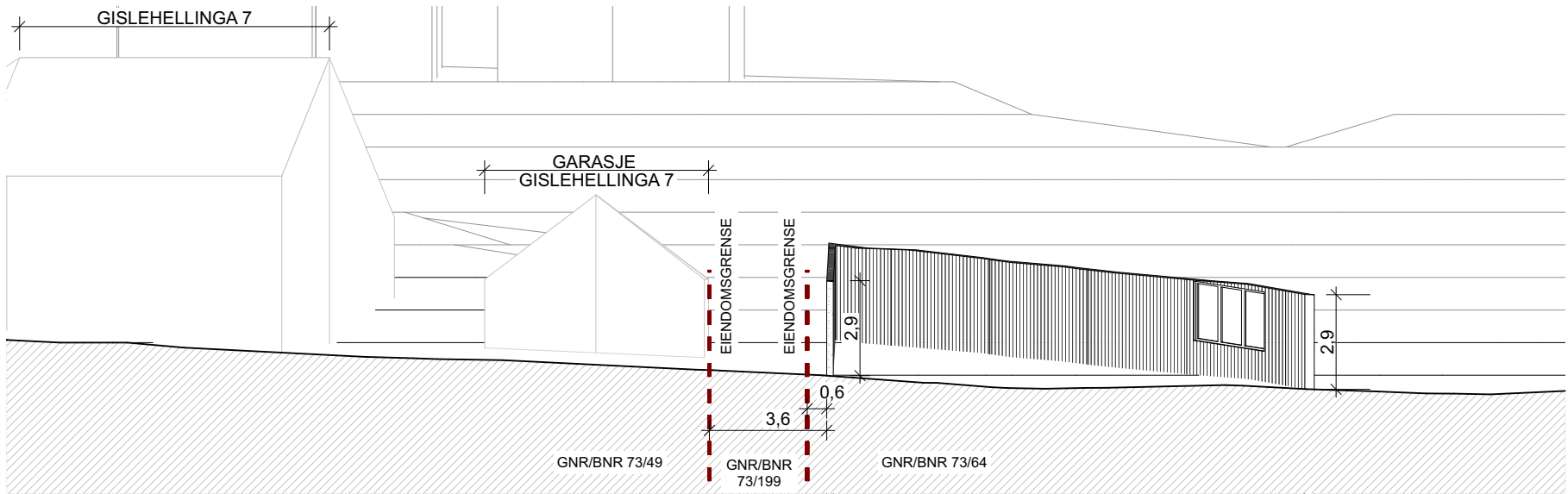
Prosjektnr.:
0308

Tegningsnr.:
A40-05

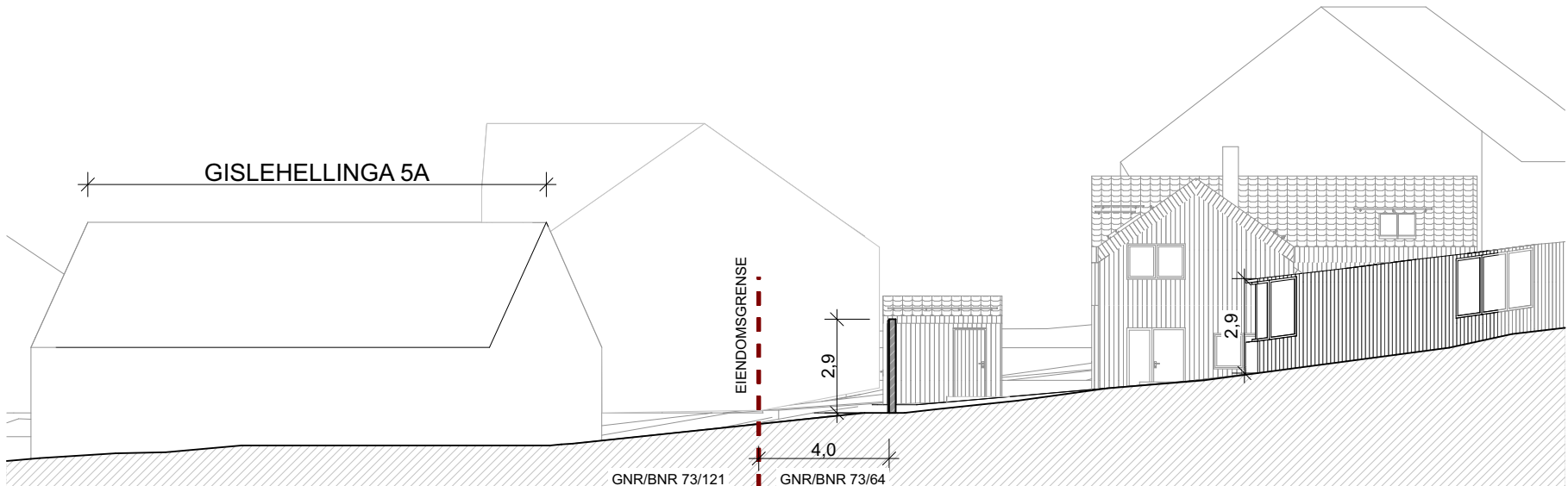
Type tegning:
Oppriss støyskjerm



SNITT STØYSKJERM 1



SNITT STØYSKJERM 2



SNITT STØYSKJERM 3

Tegningsnr.:
A40-04

Revisjon nr.:

Type tegning:
Snitt støyskjerm

VEDLEGG E-10

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Lokalisering:

Fase
RAMMESØKNAD

FROST

ARKITEKTER AS

Rådhusgata 4
0151 Oslo
post@frostark.no
www.frostark.no
TLF: +47 401 07 632

Tiltakshaver:
Jon Erling Einarsen

Prosjekt:
Gislehellinga 5B, 1390 Vollen

KONTROLL
PROSJEKT

Tegner/kontr. sign.:
EOD/RG

Dato:
26.01.2026

Dato endret:

Rev. ID:

Målestokk:
1:200

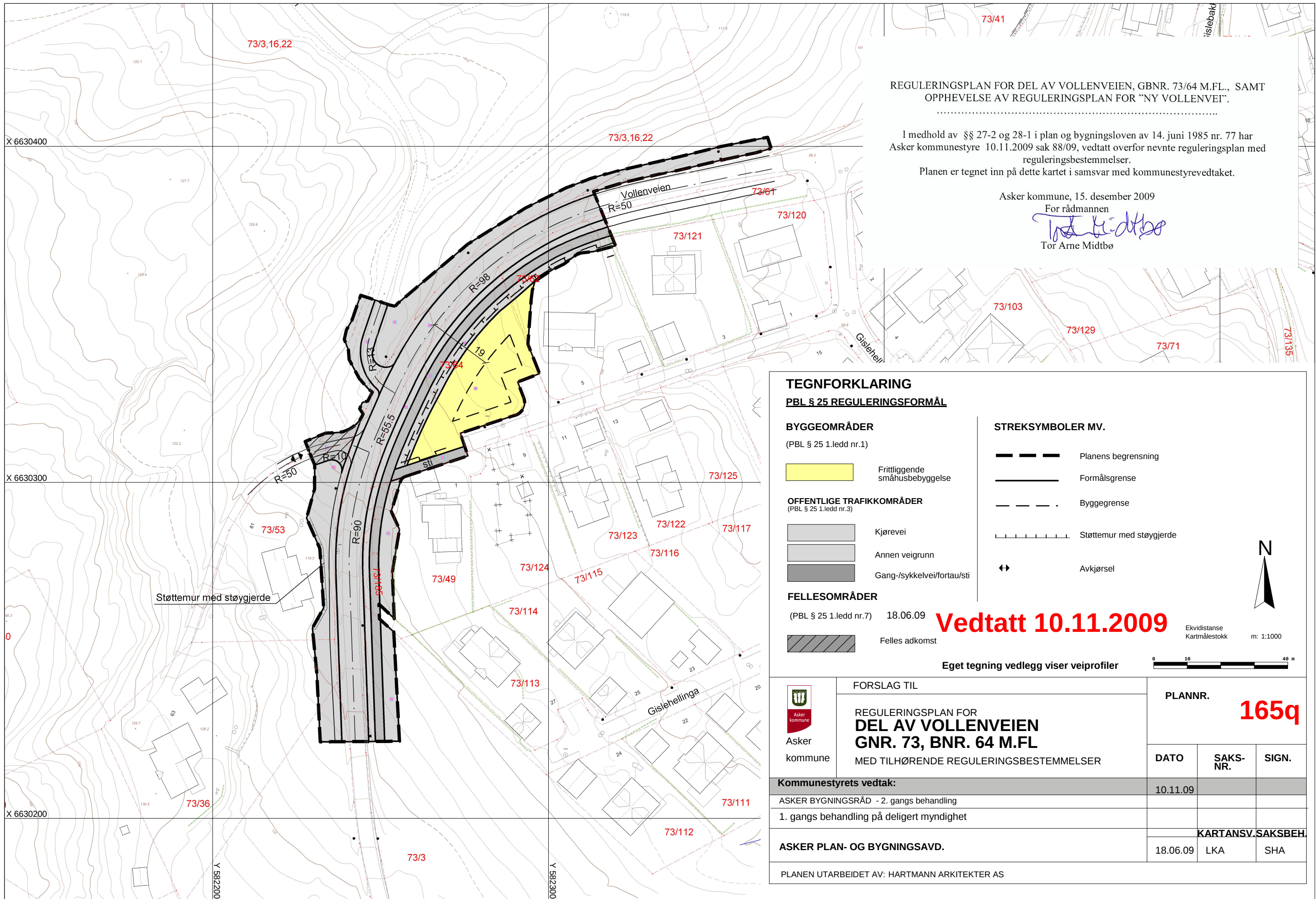
A3

Gnr./Bnr./Festenr.:
73/64 og 73/199

Prosjektnr.:
0308

Tegningsnr.:
A40-04

Type tegning:
Snitt støyskjerm



REGULERINGSPLAN FOR DEL AV VOLLENVEIEN, GBNR. 73/64 M.FL., SAMT
OPPHEVELSE AV REGULERINGSPLAN FOR "NY VOLLENVEI".

I medhold av §§ 27-2 og 28-1 i plan og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77 har
Asker kommunestyre 10.11.2009 sak 88/09, vedtatt overfor nevnte reguleringsplan med
reguleringsbestemmelser.
Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med kommunestyrevedtaket.

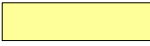
Asker kommune, 15. desember 2009
For rådmannen
Tor Arne Midtbø
Tor Arne Midtbø

TEGNFORKLARING

PBL § 25 REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER

(PBL § 25 1.ledd nr.1)

 Frittliggende småhusbebyggelse

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

(PBL § 25 1.ledd nr.3)

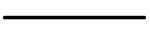
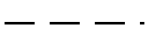
 Kjørevei
 Annen veigrunn
 Gang-/sykkelvei/fortau/sti

FELLESOMRÅDER

(PBL § 25 1.ledd nr.7) 18.06.09

 Felles adkomst

STREKSYMBOLER MV.

 Planens begrensning
 Formålsgrense
 Byggegrense
 Støtemur med støygjerde
 Avkjørsel



Ekvidistanse
Kartmålestokk
m: 1:1000



Eget tegning vedlegg viser veiprofiler



Asker
kommune

FORSLAG TIL

REGULERINGSPLAN FOR
DEL AV VOLLENVEIEN
GNR. 73, BNR. 64 M.FL

MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

PLANNR.

165q

DATO

10.11.09

SAKS-
NR.

SIGN.

KARTANSV.SAKSBEH.

18.06.09

LKA

SHA

Kommunestyrets vedtak:

ASKER BYGNINGSRÅD - 2. gangs behandling
1. gangs behandling på deligert myndighet

ASKER PLAN- OG BYGNINGSAVD.

PLANEN UTARBEIDET AV: HARTMANN ARKITEKTER AS

165q

Vedtatt av Asker kommunestyre 10.11.2009 i medhold av plan- og bygningsloven §§ 27-2 og 28-1.

Asker kommune, 13.11.2009
For rådmannen

Tor Arne Midtbø

1

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR
DEL AV VOLLENVEIEN, GNR.73, BNR. 64 M.FL.
ASKER KOMMUNE**

PLAN DATERT: 18.06.09.

§ 1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er;

å omregulere tidligere kryssløsning mellom "Ny Vollenvei" og Vollenveien ved at hoveddelen av reguleringsplan for "Ny Vollenvei" oppheves og del av Vollenveien med gang-/sykkelvei tilpasses eksisterende vei og veinprofil i tilgrensende planområder

å legge rammer for utnyttelse av ny boligtomt slik at denne tilpasses det tilgrensende boligområdet.

§ 2. Reguleringsformål

Bestemmelsene gjelder for det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området reguleres til:

Byggeområder	-	frittliggende boliger
Offentlige trafikkområder	-	kjørevei
	-	gang-/sykkelvei/sti
	-	annet trafikkareal
Fellesområde	-	felles atkomst

I tillegg til bestemmelsene for de enkelte områdene kommer fellesbestemmelser som gjelder hele planområdet.

§ 3. Fellesbestemmelser.

3.1 Før igangsettingstillatelse for ny bolig gis, skal det dokumenteres at skolekapasiteten i aktuell skolekrets er tilfredsstillende.

3.1 Plan for støyskjerming og dokumentasjon på at gjeldende grenser for tillatt utendørs og innendørs støynivå vil bli overholdt skal foreligge samtidig med søknad/melding for ny bebyggelse. Planen for skjermingstiltak skal bla. inneholde en estetisk vurdering av forholdet til omgivelsene vedrørende omfang, materialbruk og fargevalg.

3.2 Byggesøknad for oppføring av støyskerm skal være godkjent før igangsettingstillatelse for ny bolig kan gis. Nødvendige skjermingstiltak skal være gjennomført før det kan gis brukstillatelse (alt. midl. brukstillatelse) for ny bolig.

- 3.3 Alle boenheter skal ha støynivå mindre enn L_{den} 55 dB på uteplass og utenfor rom til støyfølsom bruk. Utenfor soverom skal maksimalnivå i nattperioden (23-07) ikke overstige L_{5AF} 70 dB.
- 3.4 Forebyggende tiltak mot radon skal gjennomføres ved utbygging.
- 3.5 Endelig sokkelhøyde på nybygg bestemmes av bygningsrådet ved utstikking i hvert enkelt tilfelle.
- 3.6 Antall garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal skal være i henhold til kommunens gjeldende veinormaler. Garasje skal i farge og materialbruk harmonere med bebyggelsen for øvrig.
- 3.7 Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisisiktlíne og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum. Frisiktsone ne skal opparbeides samtidig med avkjørsel / veianlegg.

§ 4. Område for frittliggende boliger

- 4.1 Område kan bebygges med en frittliggende bolig med en hovedbruksenhet, samt en sekundærleilighet på maks. 80 m² bruksareal, BRA. Grad av utnyttíng skal ikke overstige % - BYA = 22 %. I beregning en av BYA skal krav til antall garasjeplasser i henhold til kommunens veinormaler medtas med 18m² pr plass. Krav til bilplasser utover garasjeplasser inngår ikke i beregning en av BYA.
- 4.2 Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 3,5 m, eller 6,5 m på husets nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng. For garasje må gesimshøyden ikke på noe punkt langs fasaden overstige 2,8 m, eller 3,5 m på garasjens nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng.
- 4.3 Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 30 og 36 grader. 1 ark eller takoppløft kan tillates pr. takflate over gjennomgående gesims innenfor 1/3 av fasadens lengde. Bygningsrådet forbeholder seg å stå fritt til å bestemme takvinkel mellom disse grenser avhengig av topografi og annen bebyggelse. Fasader og takflater skal ha avdempede farger og matt overflate. Taktekking skal utføres med rød takstein.
- 4.4 Bebyggelsens plassering og møneretning skal være tilpasset eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås. Bygningsrådet kan godkjenne plassering av frittliggende garasje utenfor byggegrense på den side av tomta hvor den har sin regulerte atkomst. Dette gjelder ikke mot fylkesveier/riksveier. Det forutsettes at garasjestørrelsen er i tråd med TEK § 4-4 og at føringer i kommunens gjeldende veinormal overholdes.
- 4.5 Ved søknad/melding skal det på situasjonskart og fasadetegninger være inntegnet eksisterende og fremtidige terrenghøyder, eventuelle støttmurer, garasjeplassering, biloppstillingsplass, adkomst til tomt og bolig, samt eksisterende vegetasjon, herunder også spesifikasjon av vegetasjon som forutsettes bevart.

§ 5. Felles atkomst

- 5.1 Omådet skal nyttes til felles atkomst for eiendommene gnr. 73, bnr. 36 og 53.

§6 Offentlige trafikkområder.

- 6.1 Vollenveien skal ved utbedring beplantes som en del av veianlegget. Plan for beplantningen skal være godkjent av bygningsrådet før opparbeidelsen av veianlegget tar til.
- 6.2 Areal for regulert gangsti skal fradeles som off. gangsti og opparbeides (gruses) samtidig med etablering og fradeling av areal for off. vei.
- 6.3 Eventuelle forstøtningsmurer skal lages av eller forblendes med naturstein med farge og dimensjon tilpasset området. Murene skal ha en maks. skifthyde på 50 cm.

Lars Bjerke
Rådmann