

Møteoppsummering

Bakkely Borettslag – Muninveien Utvikling AS

Sted: Tyrimyrveien 10

Dato: 05.01.2026

Tid: kl. 17:00

Deltakere

Muninveien Utvikling AS

- Martin Holthe
- Ulrik Thomassen

Ringbo

- Tor Ove Hamborg

Bakkely Borettslag – styret

- Ivar Gunnar Lia
- Erika Green Moen
- Guro Stubben Oshjell
- Tone Oskarsson
- Nenad Stojanovic

Bakgrunn for møtet

Bakgrunnen for møtet var todelt. For det første å orientere Bakkely Borettslag om status i prosjektet og det komplette planforslaget som nå er klart for innsending til kommunen. For det andre å gjennomgå planlagt oppgradering av Muninveien, herunder etablering av nytt fortau, samt redegjøre for hvilke konsekvenser dette vil kunne få for borettslaget, ettersom fortauet enkelte steder planlegges lagt delvis over borettslagets eiendom.

Prosessen med å få til møtet ble igangsatt august 2025. Det var imidlertid ikke mulig å gjennomføre møtet før januar 2026.

Presentasjon av prosjektet og planforslaget

Muninveien Utvikling AS presenterte status i prosjektet og det planforslaget som er ferdigstilt for innsending til kommunen. Det ble gjennomgått plankart, reguleringsformål og utnyttelsesgrad for planområdet. Det ble presisert at tilgrensende naboeiendommer og omkringliggende bebyggelse beholder samme regulering som i dag, og at planforslaget kun medfører endringer innenfor utbyggers eget planområde og Muninveien.

Videre ble reguleringsplan, illustrasjonsplan og tilhørende terrengsnitt gjennomgått. Det ble lagt vekt på å vise hvordan planlagt bebyggelse er plassert i terrenget, og hvordan prosjektet i størst mulig grad er tilpasset eksisterende topografi for å begrense behovet for større terrenginngrep. Det ble også redegjort for byggehøyder og avstander, samt hvordan ny bebyggelse forholder seg til eksisterende bebyggelse i området.

Oppgradering av vei og fortau i Muninveien

Et sentralt tema i møtet var planlagt oppgradering av Muninveien, inkludert etablering av nytt fortau. Det ble forklart at gjeldende krav til veiklasse og trafiksikkerhet medfører behov for økt veibredde sammenlignet med dagens situasjon. Som en konsekvens av dette vil fortauet enkelte steder bli liggende delvis innenfor borettslagets eiendom.

Det ble redegjort for hvilke arealer som berøres og hvilke konkrete konsekvenser dette kan få. Blant annet ble det påpekt at en eksisterende redskapsbod som står på borettslagets eiendom trolig må flyttes eller bygges om. Det ble informert om at dette vil bli nærmere avklart i detaljprosjekteringen, og at utbygger vil ta ansvar for nødvendige tiltak og tilhørende kostnader.

Borettslaget ga uttrykk for at de i utgangspunktet er positive til en oppgradering av veien. Samtidig ønsket styret ikke å ta stilling i møtet til hvordan en eventuell avtale om bruk, avståelse eller overdragelse av areal bør utformes. Det er usikkerhet hos både borettslaget og oss som utbygger knyttet til de juridiske rammene for om arealet må kjøpes og overdras, eventuelt overføres til kommunen, eller om det kan være tilstrekkelig å etablere en rettighetsavtale. Styret presiserte at dette må behandles videre internt, og at andelshaverne må involveres før det kan gis en konkret tilbakemelding.

Partene ble enige om at utbygger oversender et komplett planforslag, sammen med en tydelig og konkret problemstilling knyttet til løsning for vei og fortau, som styret kan behandle videre og eventuelt legge frem for andelshaverne. Det lot seg ikke avklare noen konkret tidslinje for når en tilbakemelding kan forventes.

Vi informerte samtidig om at oppgraderingen av veien, med tilhørende tiltak, allerede representerer en betydelig kostnad for prosjektet. Etter vår vurdering er det derfor verken økonomisk forsvarlig eller riktig at utbygger i tillegg skal belastes for kjøp av arealet. Oppgraderingen av veien skjer som følge av innspill fra borettslaget, og en slik løsning forutsetter uansett at borettslaget avstår nødvendig areal, enten gjennom overdragelse eller ved etablering av nødvendige rettigheter.

Uteområder, trafikk, parkering og snøopplagring

Illustrasjonsplanen ble gjennomgått i detalj, med fokus på planlagt bebyggelse, gatetun, lekeområder og uteoppholdsarealer, og hvordan disse er ment å fungere i praksis. Det ble brukt en del tid på diskusjon rundt akebakken, som borettslaget er særlig opptatt av.

Videre ble det reist generelle bekymringer knyttet til trafikk, gjesteparkering og snøopplagring, både for borettslagets område og for planområdet. Det ble vist hvor snøopplagring er planlagt innenfor planområdet, samt hvilke alternative områder for snølagring som også finnes i planområdet. Det ble samtidig presisert at dette er forhold som kan utdypes og kommenteres i den formelle høringsperioden etter 1. gangs behandling.

Styrets tilbakemeldinger og overordnet inntrykk

Det kom mange praktiske spørsmål fra styret, og enkelte styremedlemmer fokuserte i stor grad på detaljer knyttet til borettslagets daglige drift og forhold som ikke nødvendigvis er direkte relevante for gjeldende planfase. Det ble derfor tydeliggjort at mer detaljerte og øvrige innspill med fordel kan gis i forbindelse med den formelle høringen.

Det ble oppfattet at enkelte i styret er skeptiske til antall boenheter som planlegges, mens andre i styret ga uttrykk for at de er innforstått med at det vil komme ny bebyggelse i området, og at de ikke er prinsipielt imot dette.

Avslutningsvis ga styret uttrykk for at prosjektet fremstår som fint, godt gjennomarbeidet og godt tilpasset både området og eksisterende bebyggelse, og at bebyggelsen harmonerer godt med omgivelsene. Dette ble oppfattet som en positiv og konstruktiv tilbakemelding.

Videre oppfølging

- Det ble etterspurt et perspektiv fra terrassen til rekken med tre rekkehus som vender mot hus 8, nederst på planområdet. Dette vil bli utarbeidet og oversendt.
- Muninveien Utvikling AS oversender komplett planforslag sammen med konkrete spørsmål knyttet til løsning for vei og fortau på borettslagets eiendom.
- Borettslaget behandler saken videre i styret og eventuelt med andelshaverne.
- Ytterligere innspill og mer detaljerte kommentarer kan gis i den formelle høringsperioden etter 1. gangs behandling.
- Utbygger fremlegger ny skisse med arealbehov for utvidelse av vei og gangvei, for å internt benytte dette i fremlegg ovenfor andre andelshavere. Dette vil bli utarbeidet og oversendt.