

Til Velforeninger og hytteeiere i Pihls område

Sjusjøen, 25.07.2019

## BYGGESTOPP PÅ SJUSJØEN

Det er innført byggestopp for fritidsenheter på Sjusjøen. Bakgrunnen er for liten vannkapasitet til Sjusjøen, og at det er uenighet mellom grunneierne på Sjusjøen og Ringsaker kommune om gjennomføring av avtalen fra 2010 om utbygging av vann og avløp til Sjusjøen. Grunneierne i denne saken er Pihl AS, Brøttum Almenning og Ringsaker Almenning.

### **Hovedårsaken til at grunneierne har reist spørsmål om gyldigheten av avtalen fra 2010 er:**

- **Grunneierne belastes alle økte kostnader.** Disse øker fra 69 til 260 millioner kroner.
- **Kommunen får økte inntekter.** Det var budsjettet tilknytningsavgifter med 49 millioner kroner. Hittil er det allerede innkommet 76 millioner i tilknytningsavgifter. Ytterligere utbygging – som forutsatt i avtalen – øker inntektene til ca 100 millioner kroner. Inntektsøkningen vil kommunen ikke benytte til økte kostnader for grunneierne.

På denne bakgrunn vil Pihl presentere sitt syn.

### **Kort om 2010 avtalen**

I 2010 hadde det vært byggestopp på Sjusjøen i flere år. For å komme i gang igjen med utbygging i fjellet ble det inngått en utbyggingsavtale mellom grunneierne og Ringsaker kommune.

Avtalen ble inngått iht til et kostnadsoverslag på 144, 2 millioner.

Ringsaker kommunes bidrag var iht til budsjettet 75 millioner, hvorav 20 millioner av disse var fordeler Ringsaker kommune fikk ved å få oppgradert avløp, inkl. renseanlegg i Moelv, gjennom alle bygder og tettsteder fra Mesnali til Moelv. Disse utbedringene har kommunen selv bekostet, i henhold til avtalen. Kostnadene til disse utbedringene er ikke relatert til utbyggingen i fjellet. Videre er det forskuttert kapasitet for Ljøsheim med 6 mill kr. Kommunens netto forskuttering i avtalen var etter dette 49 millioner.

Disse 49 millionene var tenkt finansiert gjennom fremtidig tilknytningsavgift, altså penger som kommunen skulle få tilbake etter hvert som tilknytninger skjedde.

Grunneiernes bidrag var budsjettet til 69 millioner. Alle kostnadsestimater var basert på Ringsaker kommunes prisoverslag/kalkyler, som grunneierne forventet var forsvarlige og robuste. Kommunens bidrag var et fast beløp, mens grunneierne skulle ta risikoen for overskridelser. Utbyggingen var delt i 2 faser. Fase 1 skulle gjennomføres i løpet av 2 år og fase 2 løpet av 5-10 år.

Det er flere komplekse aspekter ved avtalen, men det går ikke inn på de rettslige aspektene i denne informasjonen.

## Situasjonen i dag

Utbyggingen har i dag blitt mye dyrere enn Ringsaker kommune forespeilet grunneiere. Uenigheten mellom partene gjelder begge faser av utbyggingen.

### Fase 1

Fase 1 i avtalen gjelder i hovedsak kloakkledningen fra Moelv til Sjusjøen. Kommunens andel her var 60 millioner og grunneieren skulle dekke det overskytende, budsjettert til 54 millioner. Denne delen av utbyggingen har blitt en vesentlig dyrere enn forutsatt bl.a. fordi utbyggingen har pågått over 8 år i stedet for en planlagt anleggsperiode på 2 år.

Her mener kommunen at grunneierne skal betale hele merkostnaden i utbyggingen på **45 millioner**.

### Fase 2

Fase 2 gjelder i hovedsak vannverket i Mesnali. Vannverket var i kommunens kostnadsoverslag **kalkulert til 29 millioner**. Nå viser ny kalkyle fra kommunen en **kostnad på ca 175 mill kr** på grunn av vannkvalitet og reguleringshøyder i Nord-Mesna, ny drikkevannsforskrift og håndtering av avløp fra renseprosessen. Fase 2 er ikke påbegynt.

Kommunen fastholder at de skal betale sin opprinnelige halvdel av det budsjetterte beløpet for fase 2 som er 14 millioner kr, og de krever at grunneierne skal dekke resten, altså ca 160 millioner kr.

### Inntekter til kommunen – tilknytningsavgifter

Kommunen får økte inntekter fordi satsen for tilknytningsavgift pr hytte har økt. I avtalens forutsetninger var satsen 27.500 kr/enhet. Ganske raskt ble dette økt til 56.000 kr/enhet. Kommunen finansierer deler av sitt bidrag med fremtidige tilknytningsavgifter. Det viser seg at Ringsaker kommune slett ikke har mottatt NOK 49 mill. i tilknytningsavgift, men pr i dag allerede 76 mill kr. Samlet innebærer dette at Ringsaker kommune, allerede for første utbyggingsomfang (1774 enheter), mottar ca. 50 millioner mer enn forutsatt. I tillegg er anlegget tilrettelagt for ytterligere ca. 1450 enheter, som vil gi ytterligere minimum 90 millioner (basert på dagens tilknytningsavgift).

## Grunneiernes syn

Grunneierne mener med bakgrunn i forholdene vist ovenfor at avtalen er klart urimelig og at den må reforhandles. For fase 1 og fase 2 vil grunneiernes kostnad i henhold til avtalen øke fra **69 mill kr til 260 mill kr**. Grunneierne har i avtalen risikoen for overskridelser, men med denne svært store kostnadsøkningen og kommunens økte inntekter har grunneierne intet annet valg enn å ta opp saken med kommunen.

Grunneierne fraskriver seg ikke ansvaret for å bidra til gode vann og avløpsløsninger på Sjusjøen. Med det misforholdet som nå er vist mener grunneierne at man må se på alternative løsninger for å sikre vanntilførselen, og grunneierne bidrar gjerne i en slik prosess sammen med Ringsaker kommune.

Grunneieren er i dialog med kommunen, og forventer en snarlig avklaring i saken.

Med hilsen  
Pihl AS