

Eierbrev: Bakgrunnen for stevningen av Ringsaker kommune

Dette eierbrevet gir en kort redegjørelse til alle eiere i de tre eiendommene (Ringsaker Almanning, Brøttum Almanning og Pihl AS) om hovedtrekkene i hvorfor vi har stevnet Ringsaker Kommune. Slik saken har utviklet seg, er det riktig at alle eierne får den samme informasjonen og en begrunnelse fra vår side for hvorfor vi har valgt å ta ut stevningen.

Hele stevningen og annen relevant informasjon finnes på hjemmesiden til hver enkelt eiendom.

Bakgrunnen for stevningen er at Ringsaker kommune har pålagt grunneierne i fjellet å betale hoveddelen av vann- og avløpsanlegg for en større del av kommunen. Samtidig har kommunen store inntekter fra tilknytningsgebyrer, så langt minimum 82 millioner kroner. Vi har over lang tid forsøkt å forhandle for å oppnå en løsning med kommunen. Dessverre har disse forhandlingene ikke ført frem, og som siste utvei har vi grunneierne tatt ut søksmål mot kommunen.

Fase 1 – Kapasitetsutnyttelse og kommunens inntekter, fordeler og krav mot grunneierne

Som planmyndighet er det kommunen som bestemmer hva som kan bygges ut i kommunen. Det ble derfor framforhandlet en utbyggingsavtale i 2010, for at grunneierne skulle få lov til å tilrettelegge for ytterligere fritidsbebyggelse i Sjusjøen-området. Fase 1 i avtalen var utbygging av vann- og avløpsnett.

Kommunen hevder av grunneierne skal betale ca. 100 millioner av totalkostnaden for fase 1. Dette innebærer kravet nesten en dobling av kostnader sammenlignet med hva kommunen opplyste om da utbyggingsavtalen ble inngått. Halvparten av avløpskapasiteten som er bygd ut håndterer dessuten avløp fra bebyggelse utenfor fjellområdet. Det er krevende å forstå at dette skal bekostes av oss.

Kommunen hevder de bare skulle betale ca. 55 millioner for fase 1. Dette til tross for at den har mottatt 82 millioner i tilknytningsgebyr fra alle som knytter seg til infrastrukturen grunneierne har betalt for. I summen 55 millioner ligger også gang- og sykkelveier i Mesnali mv, som er et rent kommunalt ansvar. Kommunen opplyser også å ha hatt besparelser på godt over 20 millioner fordi kommunen slapp å oppgradere lokale vann- og avløpsløsninger i bygdene mellom Moelv og Sjusjøen. Pr dato har kommunen etter grunneiernes syn et rent overskudd fra fase 1 på ca. 50 mill. I tillegg til det økonomiske har fase 1 bidratt til å redusere forurensing i vassdrag fra Mesna til Moelv, som også er et kommunalt ansvar.

Fase 2 - Kapasitetsutnyttelse og kommunens byggestopp og krav mot grunneierne

Fase 2, vannverket, er ennå ikke bygget. I mars 2019 presenterte kommunen et estimat for fase 2 på ca. 180 millioner kroner *ekskludert prisstigning*, og krevde at grunneierne skulle betale 162,5 millioner av dette. Vi protesterte, og fryktet også, basert på erfaringene fra Fase 1, at en faktisk byggekostnad ville bli langt høyere enn kommunens nye «estimat». Noen måneder senere innførte kommunen tilknytningsstans til det kommunale vann- og avløpsanlegget i fjellet, noe som i realiteten innebar byggestopp. Vi tilbød å betale det kommunen krevde for Fase 1, mot at Fase 2 ble gjennomført, og der en uenighet om fordeling av utbyggingskostnad kunne løses i ettertid.

Kommunen har motsatt seg ethvert forsøk på midlertidige løsninger. I januar 2020 gikk kommunen langt i å antyde at den kunne komme til å omregulere grunneiernes utbyggingstomter til LNF-områder hvis ikke grunneierne betalte det kommunen krevde.

Vi reagerer også på at i hovedsak kommunens dimensjonering av vannverket i Mesnali må ha andre formål enn å dekke grunneierne behov på fjellet. Kommunale planer viser at vannverket de hevder grunneierne skal bekoste, er tiltenkt en nøkkelrolle for fremtidig vannforsyning til både Moelv og Brumunddal. Det er krevende å forstå at det skal være grunneierne i fjellet sitt ansvar å sikre reservevannforsyning til byene i Ringsaker. Når vannverket bygges, vil det også gi kommunen betydelige inntekter i form av ytterligere tilknytningsavgifter.

Grunneierne har stukket seg langt i forhandlinger

Kommunen har flere ganger signalisert at den vil legge videre utvikling i fjellet på is hvis ikke grunneierne betaler det kommunen krever. Vi har stukket oss langt for å imøtekomme kommunens krav, både fordi vi som grunneiere er avhengige av kommunale tillatelser for videre utvikling i fjellet, og ut fra et oppriktig ønske om et godt samarbeid med kommunen. Vi har blant annet utredet og tilbudt oss å betale alle kostnader for en grunnvannsløsning som dekker «fjellets» behov. En slik løsning ville tilrettelagt for noe mer enn 2000 nye tilknyttede enheter i fjellet, og ville gitt kommunen ytterligere tilknytningsgebyrer på ca. kr. 200 millioner. Kommunen har avslått forslaget, kanskje fordi vannverket kommunen ønsker utbygd er tiltenkt en nøkkelrolle for kommunens fremtidige vannforsyning.

Kommunens krav mot grunneierne overstiger med klar margin den belastning vann- og avløpsanleggene har, og vil få, som en følge av utbygging på grunneierne eiendommer. Kommunens krav er derfor etter grunneierne syn ulovlige: de er uforholdsmessige og innebærer skjult skattlegging og misbruk av kommunens maktposisjon.

Etter flere år med forhandlinger så grunneierne seg derfor nødt til å ta ut søksmål for å få fastlagt partenes rettigheter og plikter av domstolen. I dette ligger også at grunneierne vil få fastslått om kommunens opptreden i saken, inkludert den innførte tilknytningsstans, er erstatningsbetingende.

I sitt tilsvare av 24. februar 2023 fastholder kommunen at utbyggingsavtalen er fullt gyldig og rimelig. Kommunen avviser alle våre krav og fremmer en rekke motkrav mot oss. For fase 2 har kommunen utarbeidet et nytt kostnadsestimat på ca. kr. 200 millioner, som kommunen krever at grunneierne i det alt vesentlige dekker. Selv en «beskjeden» kostnadsoverskridelse på 10% av det nye estimatet vil utgjøre ytterligere NOK 20 mill., og basert på erfaring med kommunens «overslag» er risikoen for overskridelser trolig stor. I tilsvaret krever kommunen dermed *minimum* kr. 250 millioner. Dette i tillegg til de kr. 78 millionene vi allerede har betalt, totalt *minimum* 329 millioner.

Opplever noen pågang eller spørsmål om å uttale seg i denne saken fra media skal det henvises til Hans Emil Glestad, som har ansvaret for å uttale seg i media på vegne av grunneierne.

Sjusjøen, 01.03.2023

Pihl AS, Ringsaker Almenning og Brøttum Almenning