



NVE

Oslofjord Varmer AS
Brynsveien 2
1338 SANDVIKA

Vår dato: 15.05.2025

Vår ref.: 200905539-85 Oppgis ved henvendelse

Deres ref.:

Endret fjernvarmekonsesjon for Fornebu/Lysaker/Lilleaker i Bærum og Oslo kommune - Utvidelse til Stabekk

NVE gir Oslofjord Varmer AS tillatelse til endret fjernvarmekonsesjon for Fornebu/Lysaker/Lilleaker i Bærum og Oslo kommune.

Endringen innebærer utvidelse av konsesjonsområdet for å omfatte området rundt Stabekk stasjon og etablering av nødvendig rørnett for å levere varme til det nye området. De mest sentrale vurderingene i forbindelse med søknaden er relatert til det aktuelle kundegrunnlaget i utvidelsesområdet, og virkninger for naturverdier og annen infrastruktur i forbindelse med etablering av rørnett.

NVE har satt et særskilt vilkår i konsesjonen om vern av naturverdier. Det følger også krav om kost-nytteanalyse av mulighetene for å utnytte overskuddsvarme, og om underretning av berørte grunneiere og rettighetshavere.

1 Søknaden

Oslofjord Varmer AS (OVAS) søkte 06.03.2025 om endret fjernvarmekonsesjon for deres fjernvarmekonsesjon for Fornebu/Lysaker/Lilleaker i Bærum og Oslo kommuner, Akershus og Oslo fylker. Formålet er å utvide konsesjonsområdet for å kunne levere varme til området rundt Stabekk stasjon i Bærum.

OVAS har konsesjon til å bygge, eie og drive et fjernvarmeanlegg i Bærum og Oslo kommuner. Anlegget består av tre varmesentraler som leverer varme hovedsakelig basert på sjøvannsvarmepumper.

Ifølge søknaden er effekt- og energibehov for aktuelle kunder i det omsøkte utvidelsesområdet i Stabekk sentrum estimert til 2,5 GWh (1,2 MW) i bygg, i tillegg til gatevarme som utgjør ca. 900 MWh. Hele effektbehovet skal kunne dekkes av de eksisterende varmesentralene. I søknaden er det også gjort rede for tiltakets estimerte kostnader, og utregninger som viser positiv netto-nåverdi.

E-post: nve@nve.no, Postboks 5091, Majorstuen, 0301 OSLO, Telefon: 22 95 95 95, Internett:

www.nve.no

Org.nr.: NO 970 205 039 MVA Bankkonto: 7694 05 08971



NVE

Norges vassdrags-
og energidirektorat

Allerede etablert rørnett ligger relativt nært konsesjonsgrensen i gjeldende konsesjon. Videreføring er planlagt ved kryssing av jernbanen med styrt boring, og langs veier i området til de aktuelle byggene.

I søknaden vises det til en geoteknisk rapport som konkluderer med at det ikke er fare for at området ligger innenfor utløpsområdet for løsmasseskred eller leirskred. OVAS har også vurdert det som lite sannsynlig at det planlagte tiltaket vil komme i konflikt med viktige naturtyper eller truede og sjeldne arter.

For mer informasjon viser vi til søknaden med relevante vedlegg (NVE ref. 200905539-78).

2 NVEs behandling og høringsuttalelser

Søknaden ble sendt på høring til berørte parter i brev av 11.03.2025, med frist for merknader satt til 22.04.2025. OVAS ble også pålagt videresende høringsbrevet til berørte grunneiere, rettighetshavere og eventuelt andre instanser som bør kjenne til saken.

Etter NVEs vurdering var dette tilstrekkelig for å orientere og innhente innspill fra de sentralene partene som vil bli berørt av tiltaket, og vi har derfor unnlatt å kunngjøre saken, jf. energiloven § 2-1.

Det ble mottatt tre høringsinnspill, og OVAS har kommentert på innspillene i brev av 25.04.2025. De viktigste høringsinnspillene knytter seg til fremføring av rørnett.

Høringsinnspill er omtalt i NVEs vurderinger under der relevant. Alle høringsuttalelser og saksdokumenter i sin helhet kan finnes på einnsyn.no under saksnummer [2009/5539](https://einnsyn.no/saksmappe?id=http%3A%2F%2Fdata.einnsyn.no%2Fnoark4%2FSaksmappe--970205039--5539--2009)¹.

3 NVEs vurderinger

Under følger NVEs vurderinger som anses som beslutningsrelevante.

3.1 Utvidelse av konsesjonsområdet og kundegrunnlag

Bærum kommune har i høringsinnspill bidratt med informasjon om pågående reguleringsplanarbeid og nylige vedtatte reguleringsplaner. De skriver at reguleringsplan «Stabekk sentrum gater og byrom» ligger an til å vedtas før sommeren 2025. Planen forutsetter blant annet bruk av gatevarme basert på fjernvarme.

Etter NVEs vurdering er nytt kundegrunnlag i det omsøkte utvidelsesområdet tilstrekkelig dokumentert. Vi legger videre OVAS' utregning til grunn for at prosjektet er lønnsomt. Tilrettelegging for forsyning av vannbåren varme og bruk av gatevarme er i tråd med i kommunens reguleringsplanarbeid. En trinnvis utvidelse av konsesjonsområdet i takt med at nytt kundegrunnlag kommer til, er i tråd med NVEs praksis for fjernvarmekonsesjoner.

¹ <https://einnsyn.no/saksmappe?id=http%3A%2F%2Fdata.einnsyn.no%2Fnoark4%2FSaksmappe--970205039--5539--2009>



NVE

Norges vassdrags-
og energidirektorat

3.2 Etablering av nytt hovedrørnett

3.2.1 Naturmangfold og etablering av rør over Stabekkparken

Bærum kommune skrev i sitt høringsinnspill at det er registrert flere naturverdier i og rundt Stabekkparken. Dette er av naturtypen store gamle trær, med svært viktig, viktig og lokalt viktig verdi. Det er også registrert den utvalgte naturtypen hul eik i Gamle Drammensvei 15. Kommunen ønsker på dette grunnlaget at rørtraseen ikke skal berøre parken, og foreslår noen alternative traseer som ikke kommer i konflikt med parken. Dersom traseen må krysse parken ønsker de krav om styrt boring under parken, veiledning fra autorisert arborist før og under graving, og en leieavtale for bruk og istandsetting av parkareal.

OVAS har sitt svar til uttalelsen skrevet at de ikke kan se at alternative traseer utenom parken vil være mulig, men at de vil følge alle krav og retningslinjer fra kommunen om arbeid i området. NVE har etter høring vært i kontakt med OVAS angående alternative traseer i dette området. OVAS har her forklart at de alternative områdene vil komme i konflikt med den nærliggende jernbanen og at det vil være vanskelig å gjennomføre. De viser også til et møte med Bærum kommune der det har kommet frem at Bærum kommune har planer om å utføre vann- og avløpsarbeider i parken i de kommende årene.

NVE er enig med OVAS' vurdering om at alternative traseer som omgår parken vil komme tett på jernbanen og kan komme i konflikt med infrastruktur her. Forutsatt at Bærum kommune har planlagt gravearbeid i parken i forbindelse med vann og avløp, er det etter NVEs syn mest hensiktsmessig om dette arbeidet kan koordineres med etableringen av fjernvarmerør. OVAS vil uansett trenge kommunens tillatelse for å gjennomføre anleggsarbeid i parken, og NVE legger til grunn at den praktiske gjennomføringen koordineres med kommunen på en måte som best ivaretar naturverdiene. En konsesjon bør dessuten komme med vilkår om at den utvalgte naturtypen hul eik ikke skal berøres.

I henhold til naturmangfoldloven § 7 plikter NVE å legge til grunn prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12 i vurderingen av om det skal gis konsesjon.

Etter NVEs vurdering er kunnskapsgrunnlaget jf. § 8 tilstrekkelig, og det er ikke behov for å vurdere føre-var-prinsippet, jf. § 9. Med vilkår om å ivareta viktige naturverdier vil tiltaket ikke gi vesentlige virkninger for økosystemer, naturtyper eller arter, og vil dermed i liten grad bidra til samlet belastning for økosystemer, jf. naturmangfoldloven § 10. NVE legger til grunn prinsippene i naturmangfoldloven §§ 11 og 12 om at kostnadene ved miljøforringelse bæres av tiltakshaver, og at det benyttes miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder i utbygging og drift av anlegget.

Tiltaket vil etter NVEs vurdering ikke påvirke forvaltningsmålene for naturtyper eller arter, jf. naturmangfoldloven §§ 4 og 5.

3.2.2 Kulturminner

Akershus fylkeskommune skriver i høringsinnspill at de ikke kjenner til automatisk fredete kulturminner som vil berøres av rørtraseen, og anser sannsynligheten for å finne bevarte arkeologiske kulturminner her som lav. De vurderer at det ikke er behov for arkeologisk registrering av traseen. De minner om meldeplikten etter kulturminneloven, og ber om at følgende innarbeides i et eventuelt vedtak om konsesjon:



NVE

Norges vassdrags-
og energidirektorat

«Dersom det under anleggsarbeid skulle fremkomme automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og fylkeskommunen varsles, jf. kulturminnelovens § 8, 2. ledd»

NVE konstaterer at områder som vil berøres av den planlagte traseen i stor grad allerede er utbygd, og etter NVEs syn er det lite sannsynlig at tiltaket vil komme i konflikt med kulturminner. I NVEs fjernvarmekonsesjoner er det standardvilkår om at konsesjonær ikke kan sette i gang arbeid med rørnett før hensynet til automatisk fredete kulturminner er avklart med kulturminnemyndigheten. Krav om stans i arbeidet dersom det fremkommer automatisk fredete kulturminner under arbeidet følger av kulturminneloven, og NVE konstaterer at dette vil være gjeldende selv om det ikke står som et eget vilkår i konsesjonen. Etter NVEs syn vil dette være tilstrekkelig til å hensynta fylkeskommunens ønske om konsesjonsvilkår relatert til kulturminner.

3.2.3 Annen infrastruktur

Bane NOR har i høringsinnspill skrevet at søknaden er overordnet, og at den planlagte løsningen for kryssing av jernbanen ikke er så detaljert at de kan ta stilling til om den kan gjennomføres eller ikke. De gjør oppmerksom på at alle tiltak innenfor 30 meter til nærmeste spormidte er avhengig av tillatelse fra Bane NOR etter jernbaneloven § 10.

Akershus fylkeskommune viser i sitt innspill til at tiltaket vil kreve gravetillatelse av fylkeskommunen og godkjent arbeidsvarslingsplan fra Statens vegvesen. Bærum kommune viser til mye infrastruktur som må hensyntas i eksisterende veier og grøfter. De skriver at anleggsarbeid må koordineres og samordnes med andre planlagte endringer i infrastruktur.

OVAS har kommentert på innspillene med at de vil fremskaffe nødvendig dokumentasjon for å anskaffe nødvendige tillatelser.

Etter NVEs forståelse er det ingen berørte parter som motsetter seg det omsøkte tiltaket, men det fremheves at løsningen må detaljprosjekteres før det kan gis tillatelse fra de ulike ansvarlige myndighetene. NVE konstaterer at selv med en gyldig konsesjon må alle nødvendige tillatelser være på plass før arbeidet kan starte. Vi noterer oss også at OVAS vil starte prosessen med å anskaffe disse tillatelsene. NVEs fjernvarmekonsesjoner kommer også med standardvilkår for fremføring av rørnett som pålegger konsesjonær å kontakte kommune og andre berørte blant annet for å undersøke muligheter for koordinering av arbeidet med annen infrastruktur. Det legges til grunn at nødvendig koordinering med kommune andre involverte vil bli ivaretatt av dette vilkåret.

3.2.4 Naturfare

NVE konstaterer at tiltaksområdet ligger under marin grense og at deler av den planlagte traseen vil berøre aktsomhetsområder for kvikkleireskred. DMR Miljø og Geoteknikk AS har gjennomført en utredning av områdeskredfare for tiltaket. Det er gjort observasjoner av bergblotning og synlig fjell i dagen, og utredningen konkluderer med at det ikke tiltaket ikke befinner seg innenfor potensielt løsne- eller utløpsområde for områdeskred.

NVE legger den geotekniske vurderingen til grunn for at konsekvenser av skred ikke er til hinder for at tiltaket kan gjennomføres. Anlegg som konsesjonsbehandles i medhold av energiloven er fritatt kommunal byggesaksbehandling, jfr. SAK10 § 4-3. Kravene i Plan- og bygningsloven (PBL) §§ 29-5, 29-7 og TEK17, herunder kap. 7 om sikkerhet mot naturpåkjenninger, gjelder likevel for tiltak som



NVE

Norges vassdrags-
og energidirektorat

behandles etter energiloven. Det følger av PBL § 29-5 at ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det ferdige tiltaket oppfyller krav til sikkerhet, helse, miljø og energi, og slik at vern av liv og materielle verdier ivaretas. NVE konstaterer at det er tiltakshavers ansvar å sørge for at både anlegget og tredjepart sikres mot naturfare i henhold til TEK17. Dette gjelder både for varmesentraler og fjernvarmenett. For kvikkleire gjelder også krav gitt i NVE sin veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred».

4 NVEs vedtak og vilkår

Med bakgrunn i søknaden, høringsinnspill og våre vurderinger ovenfor finner NVE at det med hjemmel i Energiloven § 5-1 bør gis tillatelse til endret konsesjon for å tilrettelegge for utbygging av fjernvarme i det nye området.

Det gis endret konsesjon der Stabekk sentrum er inkludert i konsesjonsområdet. Det gis også tillatelse til etablering av nødvendig rørnett for å levere varme til kunder i det nye området.

Den forrige konsesjonen av 02.02.2011 var meddelt Fortum Fjernvarme AS. Selskapet skiftet navn til Oslofjord Varme i 2016, og ny konsesjon meddeles Oslofjord Varme AS.

En fjernvarmekonsesjon legger nødvendig grunnlag for at kommunen kan meddele tilknytningsplikt i nye plan- og byggesaker innenfor det konsesjonsgitte området. NVE vil i denne sammenheng minne om at en fjernvarmekonsesjon innebærer en overordnet rasjonalitetsvurdering av anlegget. NVE har ikke gjort en vurdering av enkeltbygg innenfor konsesjonsområdet. Det oppfordres derfor til dialog mellom fjernvarmeutbygger og kommune før tilknytningsplikt pålegges enkeltbygg.

Før arbeidet med etablering med rørnett kan starte må OVAS få tillatelse fra alle grunneiere og rettighetshavere, og arbeidet med koordineres med annet gravearbeid i kommunen. NVE minner om at dersom koordineringsarbeidet fører til vesentlig endring i traseen for hovedrørnett, må det søkes til NVE om tillatelse for endret konsesjon.

First for etablering av rørnett til det nye området settes 01.01.2030, i tråd med konsesjonens utløpsdato. Ved behov for forlenget frist, må dette omsøkes samtidig som forlenget varighet av selve konsesjonen.

Det settes i denne saken et særskilt vilkår om vern av naturverdier. Naturtypen hul eik skal ikke berøres, og andre naturverdier skal ivaretas i størst mulig grad i samråd med ansvarlige myndigheter.

Endret konsesjon er oppdatert med vilkår i henhold til dagens praksis. Konsesjonen med kartvedlegg er vedlagt dette brevet, og kan lastes ned på NVEs nettsted for denne saken:

www.nve.no/383/A

Krav om kost-nytteanalyse av mulighetene for å utnytte overskuddsvarme

Den 01.04.2025 trådte forskrift om kost-nytteanalyse av mulighetene for å utnytte overskuddsvarme i kraft. Tiltaket det gis konsesjon til kan medføre en plikt til å gjennomføre en kost-nytteanalyse, så fremt det ikke faller inn under en av unntaksbestemmelsene. Analysen skal i så fall inneholde en vurdering av kostnader og fordeler som kan oppstå ved å utnytte overskuddsvarme fra nærliggende anlegg og datasentre, jf. energiloven § 7-3 første ledd

**NVE**Norges vassdrags-
og energidirektorat

bokstav d), samt de opplysninger og vurderinger som følger av forskriften. Forskriften stiller også krav mht. gjennomføringen av kost-nytteanalysen. Ferdig kost-nytteanalyse sendes vedlagt e-post til nve@nve.no og merkes med «P25-00011 Kost-nytteanalyse overskuddsvarme». Kost-nytteanalysen må være godkjent av NVE før bygging settes i gang. For mer informasjon, viser vi til [NVEs veileder](#)²

Krav om underretning

NVE pålegger herved konsesjonær å underrette grunneiere/rettighetshaverne og andre berørte som ikke står på kopi i dette brevet om tillatelsen. Underretningen skal etter forvaltningsloven gi opplysninger bl.a. om klageadgang, klagefrist og retten til å se sakens dokumenter. Kopi av underretningen skal sendes NVE.

Om klage og klagerett

Se vedlegg om klageadgang.

Med hilsen

Ann Myhrer Østenby
seksjonssjef

Kim Robin Holm
seniorrådgiver

Dokumentet sendes uten underskrift. Det er godkjent i henhold til interne rutiner.

Mottakerliste:

Oslofjord Varme AS

Kopimottakerliste:

STATENS VEGVESEN
BÆRUM KOMMUNE
Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)
BANE NOR SF
Akershus fylkeskommune

² <https://veiledere.nve.no/kost-nytteanalyse-av-overskuddsvarme/>

**NVE**Norges vassdrags-
og energidirektorat

Orientering om rett til å klage

Frist for å klage	Fristen for å klage på vedtaket er 3 uker fra den dagen vedtaket kom frem til deg. Hvis vedtaket ikke har kommet frem til deg, starter fristen å løpe fra den dagen du fikk eller burde ha fått kjennskap til vedtaket. Det er tilstrekkelig at du postlegger klagen før fristen løper ut. Klagen kan ikke behandles dersom det har gått mer enn 1 år siden NVE fattet vedtaket
Du kan få begrunnelsen for vedtaket	Hvis du har fått et vedtak uten begrunnelse, kan du be NVE om å få en begrunnelse. Du må be om begrunnelsen før klagefristen løper ut.
Hva skal med i klagen?	Klagen bør være skriftlig. I klagen må du: Skrive hvilket vedtak du klager på. Skrive hvilket resultat du ønsker. Opplyse om du klager innenfor fristen. Undertegne klagen. Hvis du bruker en fullmektig, kan fullmektigen undertegne klagen. I tillegg bør du begrunne klagen. Dette betyr at du bør forklare hvorfor du mener vedtaket er feil.
Du kan få se dokumentene i saken	Du har rett til å se dokumentene i saken, med mindre dokumentene er unntatt offentlighet. Du kan henvende deg til NVE for å få innsyn i saken.
Vilkår for å gå til domstolene	Hvis du mener vedtaket er ugyldig, kan du gå til søksmål. Du kan bare gå til søksmål dersom du har klaget på NVEs vedtak, og klagen er avgjort av Energidepartementet (ED) som overordnet forvaltningsorgan. Du kan likevel gå til søksmål dersom det har gått 6 måneder siden du sendte klagen, og det ikke skyldes forsømmelse fra din side at klagen ikke er avgjort.
Sakskostnader	Dersom NVE eller ED endrer vedtaket til din fordel, kan du søke om å få dekket vesentlige og nødvendige kostnader. Du må søke om dette innen 3 uker etter at klagevedtaket kom frem til deg.
Hvem kan klage på vedtaket?	Hvis du er part i saken, kan du klage på vedtaket. Du kan også klage på vedtaket hvis du har rettslig klageinteresse i saken.
Hvor skal du sende klagen?	Du må adressere klagen til ED, men sende den til NVE. NVEs -epostadresse er nve@nve.no. NVE vurderer om vedtaket skal endres. Dersom NVE ikke endrer vedtaket, vil vi sende klagen til ED.

Denne forklaringen er basert på forvaltningslovens regler i §§ 11, 18, 19, 24, 27 b, 28, 29, 31, 32 og 36.