

Norges vassdrags- og energidirektorat
Postboks 5091 Majorstua
0301 Oslo

-- POSTADRESSE
Statkraft Varmer AS
Postboks 2400
7005 Trondheim

BESØKSADRESSE
Sluppenveien 17B
7005 Trondheim

-- SENTRALBORD
02450

-- INTERNETT
www.statkraftvarme.no

E-POST:
firmapost@statkraftvarme.no

-- ORG. NR.: NO-980 396 002

Att.: Konesjonsavdelingen

DERES REF./DATO:

VÅR REF.:

Magnus Woll Bjartnes

STED/DATO:

Trondheim, 29.10.2025

SØKNAD OM UTVIDET KONSESJONSOMRÅDE PÅ TORGARD I TRONDHEIM

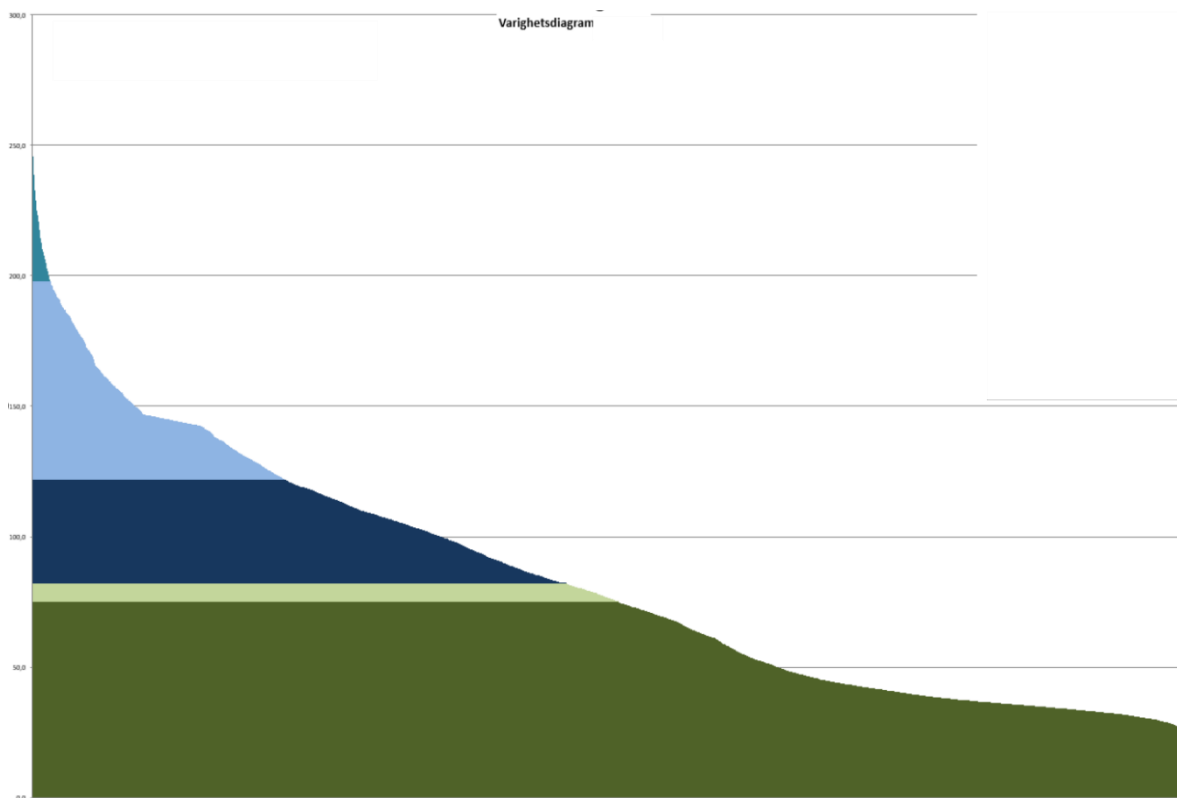
Bakgrunn

Statkraft Varmer er i dialog med Torgard 2 AS om å levere varme til Torgård som er et nytt område under utvikling i Trondheim. Området skal utvikles for å imøtekomme etterspørselen etter næringsareal i byen og at plasskrevende virksomhet skal flyttes vekk fra mer sentrale byutviklingsområder som er i tråd med kommunens arealplan. Detaljregulering for Torgardsvegen, del av gnr/bnr 310/1, 310/2 og 309/1 ble vedtatt i Trondheim bystyre 17.11.2022 (Vedlegg 1).

Kundegrunnlag og effektbehov

Planområdet er på ca. 206 dekar og ligger sør for Tiller, nordvest for avkjøring fra Brattemsvegen til Tilleråsen. Eiendomsutvikler Torgard 2 AS planlegger å klargjøre de ulike tomtene innenfor planområdet med nødvendig infrastruktur. Herunder også fjernvarme. Tomtene tenkes deretter videresolgt til aktører innen industri/lager som er reguleringsformålet. Det eksakte kundegrunnlaget er derfor ikke helt klart men det estimeres et totalt effektbehov på ca. 500 kW og et årlig energibehov på ca. 1,2 GWh for den totale bygningsmassen når ferdig utbygd.

Varmeproduksjon og varighetsdiagram i Trondheim



Innsatsfaktorer i energimiksen for fjernvarmesystemet i Trondheim (nedenfra og opp i varighetsdiagrammet over):

- Avfall 71,6%
- Flis 4,0%
- EI 16,1%
- LPG 8,0%
- Bioolje 0,3%

Varme levert til aktuelt planområde vil leveres fra denne energimiksen over et år. Nødvendig effekt til området utløser ikke noe behov for ny varmeproduksjon.

Framdrift etablering av bygg

Utbygger Torgard 2 AS klargjør planområdet med nødvendig infrastruktur. Dette inkluderer VA, kabler, fjernvarme, samt at det etableres asfaltert veinett på området. Videre planlegger utbygger å selge tomtene til aktører innen industri/lager. Det er derfor usikkert når området er ferdig utviklet da det er avhengig av salgstakten. Dette har vi ingen innvirkning på, men vi må legge fjernvarmerør sammen med veinettet som nå er under etablering. Som et beste foreløpig estimat antas det at planområdet er ferdig utviklet og at full varmeleveranse vil skje fra 2029.

Framføring fjernvarme

Rambøll prosjekterer fremføring av fjernvarme til området, på bestilling fra Statkraft Varmer. Dimensjon på twinrør inn til området er DN125. Rør legges i bakken med ca. 0,8 meter overdekning. Arbeidet med VA, masseutkjøring og forsterkningslag til veier pågår og det er ønskelig med snarlig planlegging av etablering av fjernvarmerør. Alt dette koordineres av Torgard 2 AS.

Naturfare

Geo Norway AS har på oppdrag fra Torgård 2 AS utført grunnundersøkelser og geoteknisk prosjektering for området. Resultatene fra arbeidet finnes i rapportene «Geoteknisk prosjektering grunnarbeid» (vedlegg 3) og «Grunnundersøkelser datarapport» (vedlegg 4).

Rapporten (vedlegg 3) oppgir at flom- og skrefare har blitt vurdert i forbindelse med rammesøknad.

Nøkkelpunkter knyttet til områdestabilitet, flom og skredfare fra rapportene:

- Det ikke påvist kvikkleire i området
- Det er ikke fare for områdeskred på eiendommen
- Det er ikke fare for flom- og skredfare på eiendommen

Sluttbehandling detaljregulering (vedlegg 1) sier følgende om grunnforhold:

Terrenget heller slakt mot nordøst med en gjennomsnittlig helning på 1:15 – 1:20. Torgårdryggen er en breelvavsetning av sand og grus og strekker seg fra Skjøla til Sandmoen, Heimdal og Tiller. Opp mot ryggen ligger en leireavsetning med økende mektighet mot nordøst. Grunnen i planområdet består i hovedsak av et topplag av tørrskorpeleire med en mektighet på 3 – 5 m, over middels fast til fast leire med økende fasthet i dybden. Deler av området er fylt opp med torv- og leirmasser med antatt mektighet opptil 4 m. Planen ligger utenfor kvikkleireområder, og utenfor områder med fyllingsmekthet over 4 m. Planområdet anses som sikkert med hensyn til kvikkleireskred, da et potensielt skred ikke vil kunne gripe inn på området.

Fjernvarmerør vil ligge i samme grøft som VA og kabler. Denne grøften opparbeides ved vei som opparbeides. Kabler legges ca. 0,6 meter under vei, fjernvarme ca. 0,8 meter under vei og VA legges ca. 2 meter under vei i samme grøft.

Statkraft Varme sin vurdering er at verken arbeidet med etablering av fjernvarmerør, eller fjernvarmerørene i seg selv verken påvirker eller påvirkes av risiko knyttet til naturfare innenfor det aktuelle planområdet. Dette underbygges med at fjernvarmerørene og arbeidet legges og gjøres i samme trasè som annen infrastruktur.

I reguleringsbestemmelsene for området (vedlegg 5) er det oppgitt krav til overvannshåndtering, men dette påvirker ikke Statkraft Varme.

Reguleringsbestemmelsene sier følgende om geoteknikk:

Geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

Den geotekniske prosjekteringen er det utbygger som er ansvarlig for å få gjennomført for området og det arbeidet som skal utføres.

Kulturminne

Sluttbehandling detaljregulering (vedlegg 1) omtaler kulturminner og kulturmiljø og gjengis her:

Det er funnet en rekke automatisk freda kulturminner på Torgård, som er et av Trondheims eldste kulturlandskap, med restene etter de tidligste bosettingene i Trondheim fra den gang havet gikk opp hit.

Og:

Fra fylkeskommunen er det gitt to mulige handlingsalternativer i forhold til videre regulering. Enten kan kulturminnene sikres ved regulering til spesialområde bevaring i kombinasjon med jordbruk, eller det kan søkes om dispensasjon fra kulturminnelovens fredningsbestemmelser slik at bosetningsområdet kan graves ut arkeologisk og området nyttes til andre formål i sin helhet. Det siste alternativet er valgt her. Fylkeskommunen har nå akseptert at den nordøstlige delen av

planområdet kan bebygges uten at den sørvestlige delen (der kulturminnene ligger) graves ut. Dette må gjennomføres før sørvest-delen i sin tur kan bebygges.

Statkraft Varme sin vurdering er at verken arbeidet med etablering av fjernvarmerør, eller fjernvarmerørene ikke påvirker kulturminner og kulturmiljø. Dette underbygges med at fjernvarmerørene og arbeidet legges og gjøres i samme trasè som annen infrastruktur. Dersom det gjøres funn under vårt arbeid forplikter Statkraft Varme seg til å avbryte sitt arbeid og melde fra til utbygger og andre nødvendige instanser.

Kartlegging naturmangfold

Sluttbehandling detaljregulering (vedlegg 1) omtaler naturmangfold og friluftsliv og gjengis her:

Det er registrert villverdier i øst innenfor planområdet (verdi B, Leinstrandkorridoren). Området øst for planområdet har verdi C. Det er også noen mindre områder med naturverdi D, viktig lokalt, innenfor planområdet

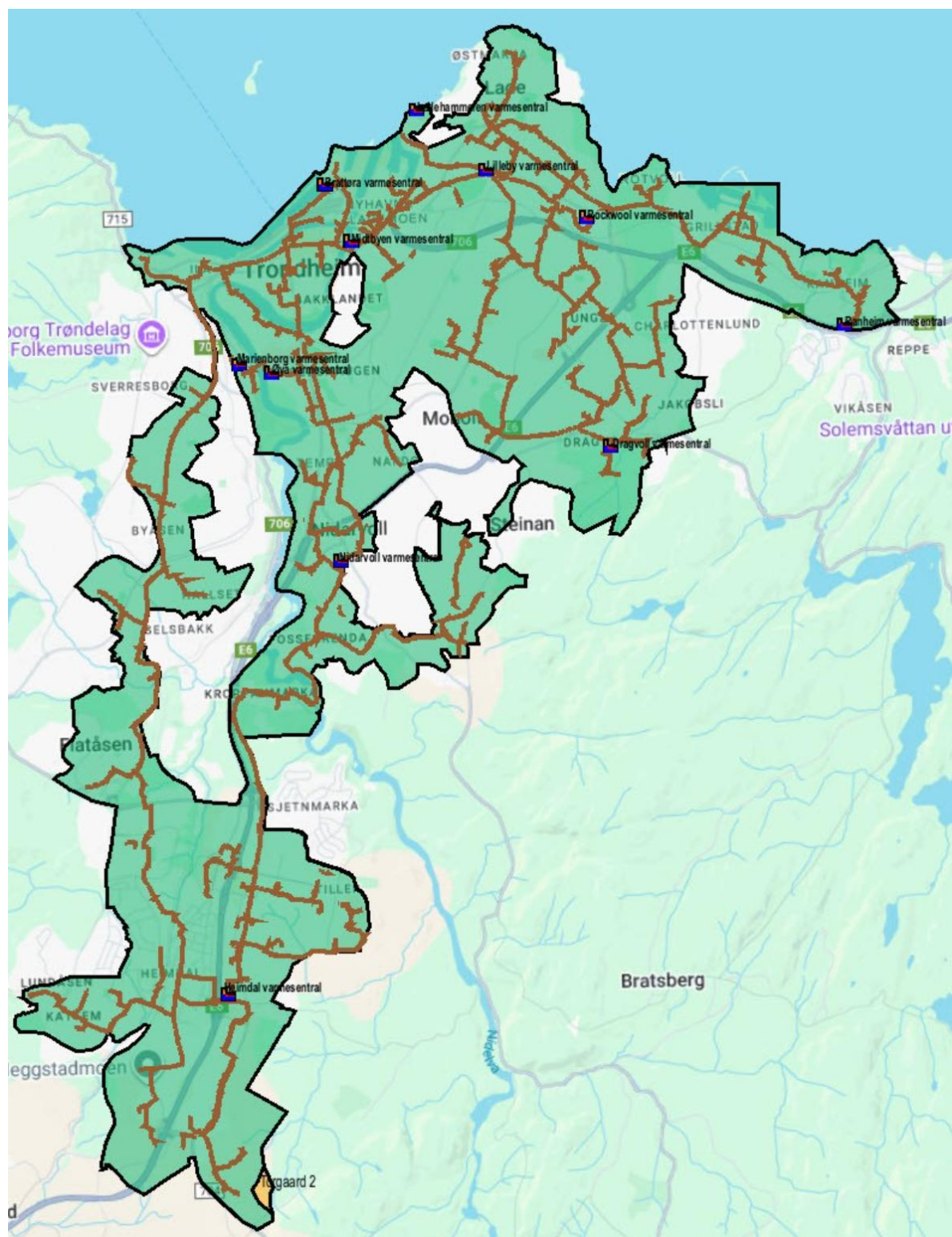
Og:

Det er ikke registrert friluftsområder i direkte tilknytning til planområdet. Våttåsen kan være et turmål, men planområdet ikke et naturlig start- eller mellompunkt. I nord ligger flere industritomter, og det er få barn som ferdes her.

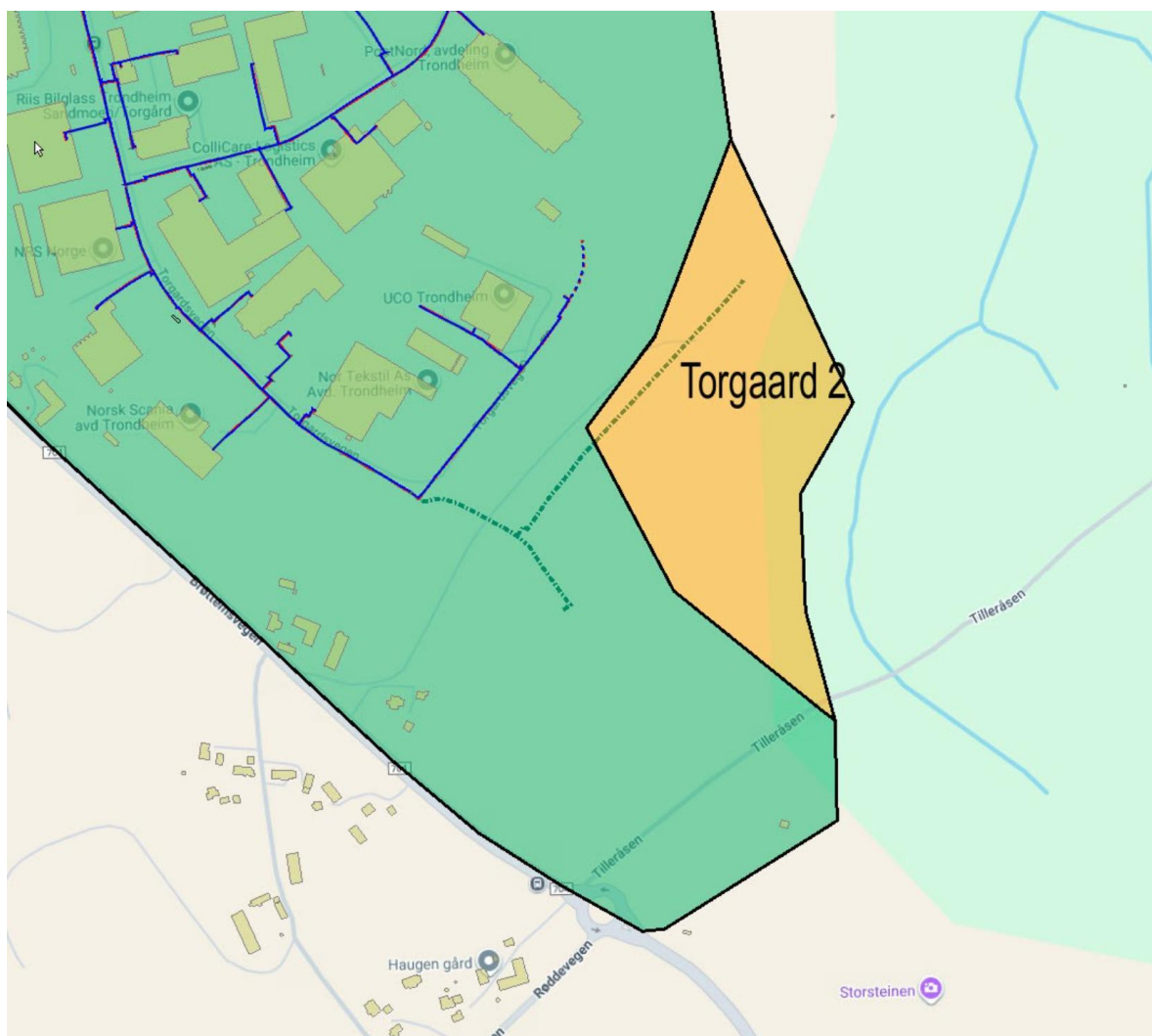
Statkraft Varme sin vurdering er at verken arbeidet med, eller fjernvarmerørene i seg selv påvirker naturmangfold, naturverdier eller friluftsliv. Fjernvarmerør etableres i samme grøft som kabler og VA under nyetablert vei som etableres på området. Utviklingen av området er godkjent og planprosessen er gjennomført og det pågår nå arbeid på området. Fjernvarmerør og varmeleveransen til de framtidige byggene vil ikke påvirke naturmangfold eller naturverdier i eller ved planområdet.

I reguleringsbestemmelser (vedlegg 5) omtales bestemmelser knyttet til skjæringer, fyllinger, forurenset grunn, grøntbelter og hensynssoner. Statkraft Varme påvirkes ikke av disse bestemmelsene.

Justering av konsesjonsgrense



Figur 1: Plassering utvidet område (markert med gult)



Figur 2: Omsøkt utvidelse av konsesjonsområde med prosjektert FV-trasé

Oppsummering

Statkraft Varme søker med dette om å utvide konsesjonsgrensen i Trondheim. Omsøkt utvidelse og justering av konsesjonsområde fremgår i bildet over. Revidert konsesjonskart og sosi-filer vil oversendes dersom vår søknad innvilges. Komplet kart som viser fullstendig konsesjonsområde Trondheim gitt at utvidelsen godkjennes finnes i vedlegg 4.

Evt. spørsmål rettes til Magnus Woll Bjartnes på magnus.woll.bjartnes@statkraft.com.

Med vennlig hilsen
for Statkraft Varme AS

Magnus Woll Bjartnes