

Norges Vassdrags- og energidirektorat NVE

Sendes bare pr e-post

Oslo, 16. desember 2025

Deres ref.
200708042-73

Vår ref.
P6558/CBU

Ansvarlig advokat:
Christian Bugge

NYDALEN ENERGI AS – VESTBY GNR 1 BNR 1 – NY JUSTERT/OPPDATERT SØKNAD - ENDRET TRASÉ OG EKSPROPRIASJON OG FORHÅNDSTILTREDELSE FOR GJENNOMFØRING AV KONSESJON FOR FJERNVARMEANLEGG

1. Innledning

Vårt firma representerer som kjent Nydalen Energi AS Org. nr. 984 862 296 («NEAS»). Selskapets forretningsadresse er Nydalsveien 28, 0484 Oslo.

Vi viser til søknad herfra på vegne av Nydalen Energi AS 19.09.2025 og etterfølgende korrespondanse om behov for endringer i denne. I det følgende fremsettes justert/oppdatert søknad. Vi oppfatter at strukturen i denne er i samsvar med veiledning fra NVE.

Vi ber om at NVE ser bort fra tidligere versjon av denne søknaden, datert 8.12.2025.

Denne oppdaterte søknaden innebærer følgende endringer sammenliknet med søknaden 19.09.2025:

- 1) I nedre (søndre) del av gbnr 1/1 søkes traseen for fjernvarmeledninger flyttet noe mot øst.
- 2) Som konsekvens av dette søkes også konsesjongrensen på samme strekning flyttet noe mot øst.
- 3) Sør for gbnr 1/1 skjer gjøres slik endring: Traséen flyttes mot øst og dermed berøres ikke lengre gbnr 80/12. I stedet berøres gbnr 80/9.
- 4) For gbnr 80/9 er det inngått minnelig avtale om avståelse av nødvendige rettigheter.

Endringene detaljeres og begrunnes nærmere nedenfor.

2. Justering av ledningstraséen

Søknaden gjelder en del av hovedrørnettet for fjernvarme som inngår i NEAS sitt fjernvarmeanlegg i Vestby, som NVE har gitt konsesjon jf bilag 1 nedenfor.

Opprinnelig trasé er beskrevet i bilag 1-3 ovenfor.

Bilag 1 Fjernvarmekonsesjon 10.10.2024

Bilag 2 Oversendelsesbrev, endret fjernvarmekonsesjon i Vestby 10.10.2024

Bilag 3 Konsesjonskart 10.10.2024

For teknisk beskrivelse av fjernvarmeanlegget vises til disse bilagene.

NEAS søker nå om å justere den konsesjonsgitte rørtraséen. Dette får betydning for eiendommene gbnr 1/1, 80/12 og 80/9 i Vestby. Justeringen fremgår av

Bilag 4 Endret kart (konsesjonskart) 2025-12-15 PDF

Bilag 5 Endret kart (konsesjonskart) Shape 2025-12-15

Endringen består i følgende: Den sørlige delen av traséen flyttes fra vestsiden til østsiden av bekken. Traséen vil dermed krysse under eksisterende rørlagt bekk omtrent midt på jorden på gbnr 1/1. Lengst sør flyttes traséen mot øst ut av gbnr 80/12 og går i stedet over gbnr 80/9. Som konsekvens av forskyvningen mot øst er det nødvendig å skyve også grensen for konsesjonsområdet noe østover.

Endringen innebærer å endre trasé og konsesjonsgrenser tilbake til det som NEAS opprinnelig foreslo i første fase av konsesjonsbehandlingen. Det ble da varslet trasé øst for bekken tilsvarende som det nå søkes om, uten at det da kom innsigelser mot dette. Etter en intern runde med innspill hos NEAS ble traséen i stedet lagt vest for bekken, hvilket ble lagt til grunn for NVEs konsesjonsvedtak.

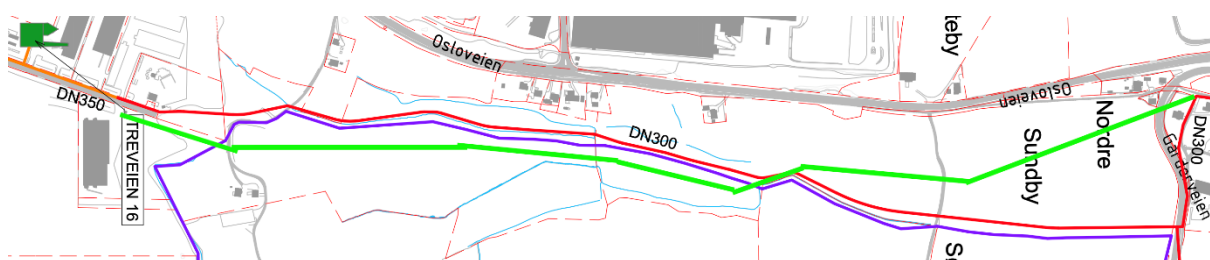
Etter en nærmere kartlegging av infrastruktur i høst (2025) viser det seg problematisk å legge fjernvarmerør langs vestsiden av bekken i den sørlige delen av området fordi det ligger mye infrastruktur der (Telenor, Elvia og kommunens eksisterende VA - rør) som fjernvarmerørene vil kunne komme i konflikt med. Håndtering av dette vil gjøre prosjektet mye dyrere enn forutsatt. NEAS er etter en fornyet vurdering derfor kommet til at den beste løsningen teknisk og kostnadmessig er å legge traséen øst for bekken.

Vi nevner også at man med slik plassering unngår inngrep i gbnr 80/12, som det ikke har vært mulig å oppnå minnelig løsning med gjennom forhandlinger. Gbnr 80/9 vil bli berørt i stedet,

men for denne eiendommen har NEAS allerede inngått minnelig avtale om de nødvendige rettighetene.

Den nordlige delen av traséen flyttes lengre mot vest sammenliknet med konsesjonskartet 10.10.2024. Dette er uendret fra søknaden 19.09.2025 og er innenfor konsesjonsvedtaket fra 10.10.2024. Justeringen er gjort av hensyn til grunneiers ønsker for bekken, se nærmere nedenfor i punkt 3.7.1

Endringene sammenliknet med konsesjonskartet 10.10.2024 illustreres med cirka beliggenhet i utsnittet under. Rød trasé er fra konsesjonskartet 10.10.2024. Grønn trasé er den nå omsøkte traséen, som også er tatt inn Bilag 4 og 5.



3. Ekspropriasjon til trasé over gbnr 1/1

3.1. Generelt

NEAS søker om ekspropriasjon med hjemmel i oreigningslova § 2 nr. 48 til gjennomføring av konsesjon for den justerte rørtraséen over gnr. 1 bnr. 1. Søknaden omfatter nødvendig ekspropriasjon for etablering av fjernvarmerør og fibertrekkerør over eiendommen («Tiltaket»).

Det søkes om ekspropriasjon av bruksrett, ved at det stiftes en evigvarende rettighet til å etablere, drifte og vedlikeholde fjernvarmerør og fibertrekkerør langs traséen over gnr. 1 bnr. 1 som det er gitt konsesjon for etter justeringen som omtalt ovenfor.

Traséens plassering er vist ovenfor i bilag 4-5. Den delen av traséen/areal som søkes ekspropriert fra gbnr 1/1, er vist i

Bilag 5B Trasé med gult som søkes ekspropriert over gbnr 1/1 i Vestby

Traséen går over jordene. Rørene vil bli lagt under pløyehøyde, slik at jordbruket kan fortsette etter at Tiltaket er etablert.

Se ellers nærmere nedenfor punkt 3.6 om hva som eksproprieres.

3.2. Hjemmel for ekspropriasjon

Hjemmelen er oreigningsloven § 2 nr 48. NVE er rett myndighet.

3.3. Tiltakets fordeler og ulemper

Formålet med ekspropriasjonsinngrepet er å få gjennomført Tiltaket over gnr. 1 bnr. 1 i samsvar med konsesjonsvedtaket for fjernvarmeanlegget i Vestby. Rørene er en nødvendig del av fjernvarmeanlegget.

Avveiningen mellom fordeler og ulemper av Tiltaket, jf vilkåret i oreigningslova § 2 andre ledd, vil allerede være foretatt i og med konsesjonsvedtaket 10.10.2024 med justeringen omtalt i punkt 2 ovenfor. Det vises derfor til disse vurderingene.

NEAS har over lengre tid forhandlet med grunneier for å finne en minnelig løsning, men dette har ikke lyktes. Ekspropriasjon er nå nødvendig for å gjennomføre konsesjonsvedtaket.

3.4. Beskrivelse av hvem som berøres

Eiendommen som berøres er gnr. 1 bnr. 1 i Vestby. Hjemmelshaver er Erik Gunvald Andersen født 26.09.1949 («Grunneier»).

NEAS kjenner ikke til at det er andre rettighetshavere som berøres. Ut fra grunnboken synes det ikke å foreligge tinglyste avtaler, det være seg om jordleie eller annet, som blir berørt med traséen som nå er valgt jf. punkt 2 bilag 4-5 ovenfor. Etter det NEAS kjenner til driver Andersen jorda selv. Når det gjelder annen infrastruktur, vil denne ikke bli negativt berørt med den nevnte traséen.

Bilag 6 Grunnboksutskrift

Vi legger til grunn at NVE undersøker om det er andre rettighetshavere og eventuelt gjennomfører offentlig kunngjøring jf. oreigningsloven § 12 andre ledd andre punktum i samsvar med sine rutiner.

3.5. Forsøk på å inngå minnelige avtaler

Det har vært dialog mellom NEAS og Grunneier om Tiltaket over flere år.

I 2025 har NEAS fremsatt flere tilbud om minnelig løsning NEAS har i flere runder tilbudt Grunneier et engangsvederlag for å få etablert bruksretten, med utgangspunkt i nivået for vederlaget som Vestby kommune tilbyr ved minnelige avtaler om VA-traséer. [REDACTED]

NEAS har i forhandlingene også foreslått justeringer av rørtraséen, dog innenfor rammene av konsesjonsvedtaket.

Grunneier har på sin side hver gang avvist NEAS' tilbud, og har fremsatt ulike krav. Herunder er det krevd at NEAS skal prosjektere, besørge og bekoste en bekkeåpning med etablering av en meandrerende bekk over jorden, samt betale et langt høyere engangsvederlag (kr 250 000). Videre er det i senere runder fremsatt krav om at NEAS skal flytte traséen ut av jordene til å følge skogkanten i vest, sprengning og opparbeide og legge rørene under en planlagt fremtidig landbruksvei i vest på en slik måte at tunge landbruksmaskiner kan kjøre oppå rørene og landbruksveien. Begge disse kravene fra grunneier ville ha innebåret vesentlige merkostnader og forsinkelser for NEAS samt krav om utførelse av tilleggsarbeider som ikke er relevante for Tiltaket. Videre ville begge kravene fra Grunneier ha medført omfattende ekstra prosjekteringsbehov og vesentlig økte usikkerheter knyttet til grunnforhold. Når det gjelder kravet om etablering av åpen meandrerende bekk ville dette også ha krevd omfattende stabiliserings- og utredningstiltak i kvikkleire i nordre del av traséen i strid med NVEs konsesjon der NEAS er pålagt å gå varsomt fram og sørge for tilbakefylling over rørene med stedlige masser for å minimere faren for kvikkleireskred nær bebyggelse og vei i nord.

Som dokumentasjon for det foranstående fremlegges korrespondansen mellom partene fra 11.04.2025 og frem til i dag.

Bilag 7 Korrespondansen mellom partene

NEAS ser ikke grunnlag for å forhandle videre under de forutsetninger Grunneier oppstiller, både av praktisk-økonomiske, prinsipielle og tidsmessige grunner. Selv etter dialog over flere år har Partene ikke kommet nærmere en for NEAS gjennomførbar og akseptabel løsning og det kan ikke påregnes at videre dialog vil føre frem. Gjennomført dialog og forsøk på å komme fram til minnelig løsning har allerede forsinket framdriften. Dersom Grunneiers krav skal følges må det påregnes ytterligere vesentlige forsinkelser for Tiltaket. I tillegg vil det medføre ukjente og omfattende kostnader. Vederlag av en slik størrelse og omfang som er krevd anses å være i strid med ekspropriasjonsrettslige og forvaltningsrettslige regler.

3.6. Berørte arealer

Berørt areal er vist på bilag 4-5 ovenfor.

Berørt areal består av areal for rørgrøft som på overflaten har en lengde på cirka 1,55 kilometer, i en bredde på 4 meter til sammen cirka 6,2 dekar. I tillegg kommer midlertidig bruk av eksisterende veier til framkjøring av anleggsmaskiner og rørdeler som kun i svært korte perioder vil kunne føre til redusert framkommelighet for grunneier. Hvis eksisterende veier skulle bli skadet som følge av NEAS' arbeider, vil NEAS så snart det lar seg praktisk utføre gjenopprette veiene til opprinnelig stand.

Rørene legges i en dybde slik at overdekning over rørene blir på 1 meter. Eksisterende drenerør og drengrofter vil bli gjenopprettet i slik stand de var opprinnelig hvis noen av disse skulle bli skadet av arbeidene.

3.7. Vurdering av alternative løsninger

3.7.1. Vurderinger forut for søknaden 19.09.2025

NEAS hadde for denne søknaden vurdert ulike alternativer for plassering av traséen innenfor rammen av konsesjonsvedtaket. Løsningen som er tilbudt i vårt seneste brev til advokat Tore Skar 21.08.2025 (fremlagt ovenfor) fremstår som den minst inngripende for grunneier hva gjelder hans anførte planer for bekkeåpning. Her er den øvre delen av traseen over jordet lagt noe til venstre i forhold til opprinnelig plan. Dette for å gi plass til Grunneiers anførte planer om etablering av meanderende åpen bekk i dette området.

Dette forslaget har Grunneier avslått, idet han anfører at han vil flytte på den eksisterende åpne bekketraséen i søndre del av jordet og etablere meanderende bekk også i dette området. NEAS stiller seg sterkt tvilende til at det vil la seg gjennomføre å flytte på den eksisterende åpne bekken og gjøre denne mer meanderende ettersom Statsforvalteren i Viken allerede, i tidligere innsendte merknader til NVE i forbindelse med konsesjonsprosessen, nektet NEAS å utføre inngrep som kan komme i berøring med den eksisterende åpne bekken og den eksisterende kantvegetasjonen da dette vil kunne skade eksisterende dyre- og planteliv i dette våtmarksområdet. I tillegg har Vestby kommune lagt vannrør vest for den eksisterende åpne bekken, som ytterligere vil innskrenke Grunneiers påregnelige muligheter for å lage mer meanderende bekk i dette området.

Bilag 8 Høringsuttalelse fra Statsforvalteren i Viken, mai 2024 vedrørende bekken

Bilag 9 Vestby kommune VA-kart over eiendom gbnr 1/1, innhentet august 2025

Andre løsninger ble vurdert som ikke gjennomførbare grunnet fremdrifts- og kostnadshensyn, eller de gir mindre fleksibilitet for bekkeåpning.

3.7.2. Vurderinger forut for nærværende søknad

NEAS legger til grunn at traséendringene i punkt 2 ikke vil vesentlig endre grunneiers holdning til en minnelig løsning. Det er fortsatt uaktuelt for NEAS å innfri grunneiers krav om å besørge og bekoste bekkeåpning eller betale engangsvederlag utover det som NEAS har tilbudt, jf punkt 3.5.

NEAS ser derfor ingen annen løsning per i dag enn ekspropriasjon.

4. Forhåndstiltredelse

Det søkes om forhåndstiltredelse jf oreigningsloven § 25.

Det er viktig å få tiltrådt eiendommen så raskt som mulig av hensyn til fremdriften, hvor arbeid forventes satt i gang ønskes satt i gang senest i september 2026 etter tresking av Grunneiers arealer etter neste sesong slik at varme kan leveres til Vestby sentrum i løpet av vinteren 2026/2027.

NEAS vil sørge for at arbeidene utføres når jorda er lagelig eller dekket av frost på toppen for å minimere setnings- og andre skader på matjorda slik Statsforvalteren krever iht Bilag 7.

Det anses unødvendig å dele opp behandlingen slik at dette spørsmålet utstår til senere.

Skjønnsbegjæring vil bli sendt så snart som praktisk mulig etter at ekspropriasjonsvedtak er truffet. NVE kan eventuelt sette en frist for å sende skjønnsbegjæring.

Ved spørsmål kan undertegnede kontaktes.

Med vennlig hilsen
Dalan advokatfirma DA

A handwritten signature in blue ink, which appears to read 'Christian Bugge'.

Christian Bugge
Partner | Advokat
Bugge@dalan.no