

Oslofjord Varme AS
Brynsveien 2
1338 SANDVIKA

Vår dato: 06.11.2023

Vår ref.: 200905539-74 Oppgis ved henvendelse

Deres ref.:

Oslofjord Varme AS – Avslag på søknad om utvidelse av konsesjonsområde for fjernvarme ved Vækerø

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) avslår med dette Oslofjord Varme AS' (OVAS) søknad om å utvide sitt konsesjonsområde på Fornebu, Lysaker og Lilleaker østover mot Sollerud og Vækerø. Avslaget er begrunnet med at OVAS ikke har kunnet dokumentere et sannsynlig kundegrunnlag for fjernvarmeutbyggingen i det omsøkte utvidelsesområdet. Uten et konkret fremtidig kundegrunnlag kan ikke NVE vurdere om den omsøkte fjernvarmeutvidelsen er samfunnsøkonomisk mer rasjonell enn bruk av andre lokale varme- og kjøleløsninger. NVE legger også til grunn at det er begrenset økonomi i å levere fjernvarme til de eksisterende byggene i det aktuelle området, ettersom flere av dem har egne varmekilder og høringsinnspill antyder at ikke alle nødvendigvis ønsker fjernvarme.

Søknaden og NVEs behandling av saken

NVE mottok søknad av 03.03.2023 fra OVAS om utvidelse av deres konsesjonsområde for fjernvarme på Fornebu, Lysaker og Lilleaker. Den omsøkte utvidelsen strekker seg i østlig retning, mot Sollerud og Vækerø. Det fremgår av søknaden at det finnes flere bygg med egne energisentraler basert på varmepumper i det aktuelle området, og at eiere og eiendomsutviklere i området vurderer fjernvarme som et relevant alternativ eller komplement til eksisterende oppvarming. Samlet effekt- og energibehov for å levere restkapasitet, samt spiss-/reservelast til de eksisterende byggene i de omsøkte områdene er i søknaden oppgitt til 3 MW og 2 000 MWh. Dette behovet kan ifølge OVAS dekkes med den eksisterende installasjonen i dagens fjernvarmeanlegg som har nær 100 % fornybar energiproduksjon. I tillegg til eksisterende kundegrunnlag viser OVAS til utbyggings- og rehabiliteringsplaner i området som sannsynlig vil kunne føre til et økt effekt- og energibehov.

NVE sendte søknaden på høring i brev av 14.03.2023, med frist for merknader satt til 01.05.2023. Ved en inkurie ble ikke høringsnotat videresendt fra OVAS til alle berørte grunneiere, og de berørte fikk høringsfristen utsatt til 01.06.2023. NVE mottok totalt 8 høringsuttalelser til meldingen. Flere av uttalelsene er generelt positive til utbygging av



fjernvarme, men det fremheves flere mulige konflikter med planlagt trasé for hovedrørnett som må avklares. En av høringsuttalelsene stiller også spørsmål til den faktiske etterspørselen etter fjernvarme i området. Alle uttalelsene er sammenfattet i vedlegg A.

Høringsuttalelser har blitt sendt til OVAS for kommentarer. OVAS påpeker her at de er bevisst sitt ansvar når det gjelder kulturminner, kvikkleireområder, naturpåkjenninger og ikke minst naturverdier. Når det gjelder innspill tilknyttet fremføring av hovedrørnett skriver de at de vil ta kontakt med aktuelle aktører med områder som blir berørt av utbyggingen, for å få godkjenning og finne hensiktsmessige løsninger. Temaspesifikke kommentarer fra OVAS omtales der det er relevant i NVEs vurderinger under.

NVEs vurdering

Kundegrunnlag

De eksisterende byggene som er planlagt koblet til fjernvarmesystemet har egne energisentraler basert på varmepumper. Tilkoplingen er planlagt utført slik at varmepumpene forsyner byggene lokalt, og ved restkapasitet kan levere dette ut på fjernvarmenettet. OVAS skriver i søknaden at de vil levere restkapasitet til byggene, samt spiss/reservelast etter nærmere avtale med eierne av de lokale varmesentralene i området. De mener dette gir en samfunnsøkonomisk optimal løsning, der man bruker eksisterende installasjoner mest mulig og der man dekker spiss/reservebehov med eksisterende spiss/reservekjeler i fjernvarmenettet. OVAS anser derfor tilknytning til deres anlegg som et miljøvennlig alternativ som vil bedre miljøutslippene i området

Norsk Hydros pensjonskasse (NHP) har stilt spørsmål ved faktisk etterspørsel etter fjernvarme i det aktuelle området. De henviser til egne allerede installerte miljøvennlige løsninger for varme og kjøling, og mener at fjernvarmetilknytning vil ha en begrenset gevinst som ikke står i forhold til belastningen dette vil ha for NHPs eiendom. De viser også til at andre eiendommer i området har lignende tekniske løsninger installert

NVE har i e-post av 05.09.2023 til OVAS etterspurt ytterligere informasjon om kundegrunnlaget i utvidelsesområdet, og det ble stilt krav til fremlegging av dokumentasjon på at utvidelsen er samfunnsøkonomisk lønnsom. Dette tatt i betraktning at det fremlagte kundegrunnlaget hovedsakelig består av eksisterende bygg, der det i høringsinnspill fremkommer usikkerhet om hvorvidt alle ønsker å koble seg til fjernvarmenettet. Videre konstaterte vi at det forelå begrenset med informasjon om kundegrunnlag utover de eksisterende byggene, og at det var presentert lite konkret informasjon om bl.a. effektbehov, størrelser og forventet tilkoblingstidspunkt eller reguleringsstatus for planlagt bebyggelse.

OVAS svarer i brev av 13.10.2023 at de vil diskutere løsninger med mulige kunder i eksisterende bebyggelse når fjernvarmekonsesjon for området er på plass. De henviser til en rapport som indikerer at de reelle kostnadene for varmeproduksjon fra energisentraler



basert på varmepumper er høyere enn de teoretiske verdiene. Derfor mener de at de kan konkurrere med eksisterende varmeløsninger og levere fjernvarme til en lavere pris, som de mener er samfunnsøkonomisk gunstig. Angående planlagt bebyggelse, peker OVAS til at Vækerø er avsatt som et utviklingsområde i kommuneplanen «Oslo mot 2030», og at det er utført en mulighetsstudie for området. De henviser til at Fornebubanen er under bygging og at det planlegges en ny stasjon på Vækerø. Videre henvises det til at grunneiere nå venter på en områderegulering for kunne starte utbygging av nye boliger og næringseiendommer.

NVE konstaterer at det eksisterende kundegrunnlaget som søkes utvidet består av bebyggelse med egne etablerte varmeanlegg. Dersom eiere av større eksisterende bygg, som NHP, ikke ønsker å inngå avtale om fjernvarme reduseres det eksisterende kundegrunnlaget. Videre er økonomien i å levere spisslast og reservelast langt lavere enn om fjernvarmeanlegget har full energidekning i byggene de leverer til. Angående fremtidig kundegrunnlag sier NVEs veileder for utforming av konsesjonsanlegg for fjernvarme at «fremtidig kundegrunnlag i ny bygningsmasse bør i så stor grad som mulig knyttes til spesifiserte bygg, på samme måte som for eksisterende bygg.» Videre står det at «i de tilfeller tiltakshaver ikke har detaljert oversikt over nye bygg, areal, bruksområder og faktisk varmebehov, skal det gis en begrunnet beskrivelse basert på reguleringsplaner.» Noen slik plan foreligger ikke for kommende utbygging og potensielt nytt kundegrunnlag i området. Vi fremhever at en av de potensielle kundene blant eksisterende bebyggelse har uttrykt skepsis til tilknytning, og at konkrete planer for ny bebyggelse ikke er fastsatt og tidfestet. Så lenge fremtidig utbygging ikke er regulert, er det lite konkret å legge til grunn for fremtidig kundegrunnlag. Hva slags type bygg som kommer og hvilket omfang en utbygging vil ha blir enn så lenge spekulativt. NVE legger derfor til grunn at det er sterk usikkerhet tilknyttet både eksisterende og fremtidig kundegrunnlag i det aktuelle området.

OVAS mener at det å starte en søknad om fjernvarmekonsesjon først når det foreligger ferdige planer for området medfører at fjernvarmegrøfter ikke kan samordnes med annen infrastruktur, noe som igjen fører til dårligere samfunnsøkonomi. NVE kan forstå ønsket om å starte planlegging tidlig. Vi mener allikevel at et kundegrunnlag basert på utbygging i et område som ikke er planavklart, og der det ikke er mulig å estimere tilknytningstidspunkt, ikke er tilstrekkelig kunnskap til å kunne vurdere fjernvarme kontra andre oppvarmingsløsninger i det aktuelle området. Uten et bedre dokumentert kundegrunnlag kan med andre ord ikke NVE ta stilling til om levering av fjernvarme er den samfunnsmessig mest lønnsomme løsningen i dette tilfellet.

Kostnader av utvidelsen og samfunnsøkonomi

Det fremgår ikke av søknaden hvor mye fjernvarmeutbyggingen i det aktuelle området vil koste. NVE har i e-post av 05.09.2023 stilt spørsmål ved kostnaden av styrt boring under Lysakerelva. Vi har også etterspurt dokumentasjon med utregninger som viser at denne utvidelsen er samfunnsmessig rasjonell og samfunnsøkonomisk lønnsom. OVAS svarer at erfaringer fra andre lignende tekniske operasjoner viser at styrt boring ikke er mye dyrere



sammenlignet med å legge fjernvarmerør i bakken der det er mye annen infrastruktur å ta hensyn til. Videre argumenterer de for at fjernvarme er et konkurransedyktig alternativ til varmeproduksjon fra lokale energisentraler, og samfunnsøkonomisk gunstig da fjernvarme kan leveres til en lavere pris.

NVE tar til etterretning OVAS' kommentar om at styrt boring ikke er mye dyrere enn å legge rørnett der annen infrastruktur må hensyntas, og deres innspill om fjernvarmens konkurransedyktighet i forhold til lokale varmesentraler. Vi konstaterer imidlertid at det ikke er fremlagt noe konkret kostnadsanslag på hverken elvekryssingen eller prosjektet i sin helhet. Det er dermed vanskelig å vurdere økonomien i prosjektet.

Oppsummering og vedtak

NVE kan gi utvidede konsesjon for fjernvarme der dette vurderes som rasjonelt sammenlignet med bruk av lokale varmeløsninger. I dette tilfellet har vi vurdert kundegrunnlaget som kan legges til grunn for søknaden som sterkt begrenset og usikkert. Dette fordi eksisterende kundegrunnlag består av eiendommer med eksisterende varmesentraler og som ikke vil ha tilknytningsplikt til fjernvarmenettet, der en av de største mulige kundene også har uttrykt at de ikke nødvendigvis ønsker fjernvarme. OVAS har også signalisert at det vil komme et fremtidig nytt kundegrunnlag som følge av planlagt utbygging, men kan ikke spesifisere dette. Et fremtidig kundegrunnlag som ikke er godt nok spesifisert kan ikke tas med i vurderingen.

NVE har etterspurt informasjon om kostnader tilknyttet fjernvarmeutbyggingen i det aktuelle området, men ikke fått fremlagt tilstrekkelig informasjon til at vi kan vurdere hva som er den mest rasjonelle løsningen – fjernvarme eller bruk av lokale varmeløsninger.

NVE avslår herved OVAS' søknaden om revidert fjernvarmekonsesjon i Oslo kommune som omsøkt i brev av 03.03.2023. Vedtaket er gjort i medhold av energiloven § 5-1. Tidligere konsesjon av 02.02.2011 med utvidelsesvedtak 08.06.2023 er fortsatt gjeldende.

NVEs avgjørelse kan påklages til Olje- og energidepartementet av parter i saken og andre med rettslig klageinteresse innen 3 uker fra det tidspunkt denne underretning er kommet frem, jf. forvaltningsloven kapittel VI. Se mer detaljer i vedlegg B.

Med hilsen

Svein Grotli Skogen
seksjonssjef

Kim Robin Holm
førstekonsulent

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

**Mottakerliste:**

Oslofjord Varme AS

Kopimottakerliste:

Norsk Hydros Pensjonskasse - Tore Bjørsvik

Vækerøveien 3 AS - Roger Steen

Oslo kommune Vann- og avløpsetaten

Oslo kommune

OSLO KOMMUNE EIENDOMS- OG BYFORNYELSESETATEN

Oslo kommune - Bydel Ullern

Oslo kommune - Byantikvaren

BANE NOR SF

STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN



Vedlegg A – Sammenfatning av høringsuttalelser

Søknaden ble sendt på høring 14.03.2023, med frist for merknader satt til 01.05.2023. Ved en inkurie ble ikke høringsnotat videresendt fra OVAS til alle berørte grunneiere, og de berørte fikk høringsfristen utsatt til 01.06.2023.

Følgende instanser fikk meldingen på høring direkte: Statens Vegvesen, Oslo Kommune Bymiljøetaten Divisjon friluft, Oslo kommune Vann- og avløpsetaten, Oslo kommune, Elvia AS, Oslo kommune - Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Oslo kommune - Bydel Ullern, Oslo kommune – Byantikvaren, Bane Nor SF, Naturvernforbundet, Oslo kommune Fornebubanen, Statsforvalteren i Oslo og Viken, Viken fylkeskommune, Oslo kommune byrådsavdeling for miljø og samferdsel.

Videre ble OVAS pålagt å videresende høringsbrevet til berørte grunneiere, rettighetshavere og eventuelt andre instanser som burde være kjent med saken.

Innkomne merknader

NVE mottok 8 høringsuttalelser til meldingen. Samtlige uttalelser er sammenfattet under.

Oslo kommune – Vann- og avløpsetaten skriver i brev av 21.03.2023 at de ikke har noen innvendinger til søknaden, men minner om at planlagte arbeider med etablering av fjernvarmeanlegg skal registreres, godkjennes og eventuelt koordineres i Oslo kommunes gravekoordineringssystem.

Oslo kommune – Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) bemerker i brev av 12.04.2023 at flere av Oslo kommunes eiendommer er berørt. EBY kan kontaktes i forbindelse med inngåelse av nødvendige avtaler for plassering av tiltak på Oslo kommunes eiendommer. De ber om at fjernvarmerør legges slik at de får minst mulig negative konsekvenser for eksisterende og fremtidig bruk av eiendommene.

Statsforvalteren i Oslo og Viken skriver i brev av 24.04.2023 at ny fjernvarmeledning skal legges gjennom den registrerte naturtypen tørr kalkfuruskog. De forutsetter at planlagte tiltak og anleggsarbeid gjennom kalkfuruskogen gjennomføres på en skånsom måte. Statsforvalteren mener at hensynet til allmennhetens ferdsel også må vurderes i behandlingen, da deler av tiltaksområdet inngår i et kartlagt friluftsområde. Videre, at det også bør vurderes avbøtende tiltak for å minimere negative konsekvenser av tiltaket.

Statsforvalteren bemerker at det er registrert hule eiker i området. De forutsetter at disse ikke blir berørt av planlagte tiltak og anleggsarbeid, da dette er en utvalgt naturtype.

Statsforvalteren ber om å bli kontaktet om det blir endringer i planlagt arbeid i sjø eller vassdrag.

Bane Nor SF skriver i brev av 24.04.2023 at planlagt fjernvarmetrase på ett punkt krysser jernbanen. De kan ikke ta stilling til om foreslått løsning er realiserbar basert på søknaden, og bemerker at alle tiltak innenfor 30 meter til nærmeste spormidte er avhengig av tillatelse



fra Bane Nor etter jernbaneloven § 10. De påpeker også må også inngås kryss- og nærføringsavtale med Bane Nor.

Oslo kommune – Byantikvaren skriver i brev av 02.05.2023 at omsøkt utvidelse berører flere eiendommer med høy kulturminneverdi, og at ny fjernvarmetrasé vil kunne komme i konflikt med nyere tids kulturminner som er formelt vernet etter plan- og bygningsloven og under fredning etter kulturminneloven.

Byantikvaren oppsummerer følgende berørte kulturminneverdier:

- Lysakerelva
- 9/548 – Lysaker bru
- 9/550 – Drammensveien 290: Sollerud gård
- 9/551 – Drammensveien 280: Villa Frantzembråten
- 7/1 Drammensveien 256-260 - Vækerø gård
- 6/45 – Drammensveien 225 - Vækerø politistasjon
- 7/34 - Drammensveien 227-229 – Vækerøstuene

Byantikvaren påpeker at planlagt trasé for nytt hovedrørnett løper gjennom parkanlegget til Vækerø gård og grøntområdene til Vækerøstuene og Vækerø politistasjon. Videre, at foreslått trasé vil kunne komme i konflikt med kulturminneinteresser og bevaringsreguleringer, og vil kunne være avhengig av dispensasjon fra gjeldende regulering. De gjør også oppmerksom på at det er varslet oppstart av fredning Drammensveien 225–229, og ber om detaljert kart av fjernvarmetrasé som berører eiendommer som er regulert eller fredet.

Byantikvaren påpeker at fjernvarmetraseen er i konflikt med kjente automatisk fredete kulturminner og gravrøyser fra jernalderen. De påpeker at det ikke vil være aktuelt å gi dispensasjon fra kulturminneloven for tiltak som potensielt kan påvirke disse gravminnene, og ber om mer detaljert kartfesting samt nærmere redegjørelse og beskrivelse av konsekvenser av de planlagte tiltakene nær gravrøysene.

Byantikvaren skriver at forholdet til automatisk fredete kulturminner ikke er avklart innenfor arealene som omfattes av utvidelsen, og at det er potensial for funn av uregistrerte kulturminner under markoverflaten. De krever derfor en arkeologisk registrering, jf. kulturminneloven § 9, og at denne bekostes av tiltakshaver, jf. kulturminneloven § 10.

Oslo kommune – Bydel Ullern skriver i brev av 16.05.2023 at de er positive til utvidelsen av fjernvarmenettet, men bemerker at Lysakerelva med kantsone må ivaretas i anleggsarbeidet.

Vækerøveien 3 AS har i e-post av 30.05.2023 har sendt flere spørsmål og kommentarer til søknaden. Dette er tekniske og konkrete spørsmål angående tilknytning til fjernvarmenettet, eierskap og drift av eksisterende installasjoner og påvirkning på byggeiers valgmuligheter ved videre vedlikehold og oppgradering av eksisterende anlegg.



Spørsmålene er direkte besvart av OFAS v. Ove Munthe-Kaas i e-post av 31.05.2023. Dette anses dermed som utkvittert av tiltakshaver, og som lite hensiktsmessig å utrede videre i konsesjonsvedtaket.

Norsk Hydros Pensjonskasse (NHP) skriver i e-post av 10.06.2023 at Vækerø Park har et installert anlegg for varme og kjøling basert på fornybar energi, og har i tillegg installert solcelleanlegg på taket av kontorbyggene. De mener at et eventuelt supplement fra et eksternt fjernvarmeanleggs bidrag til en mer miljøvennlig løsning vil være svært begrenset. De henviser til andre eiendommer i området som allerede har lignende varmepumpe-løsninger basert på fornybar energi, og mener at det er et begrenset behov for ekstern leveranse til oppvarming og kjøling. Videre antyder de at også flere andre eiendommer i området har lignende løsninger.

NHP påpeker at den omsøkte løsningen, vil innebære et stort inngrep i Vækerø Park, herunder en lang gjennomføring gjennom et område som er regulert som «Spesialområde bevaring». De peker også til en del infrastruktur og lednings-/rørnett i området, som det evt. må tas hensyn til og som representerer utfordringer i forhold til den omsøkte løsningen. NHP har forståelse for at fjernvarme/-kjøling kan innebære et godt bidrag til sekundær/reserve energikilde, men er kritisk til om den potensielle gevinsten står i forhold til belastning dette vil innebære for NHPs eiendom. De forstår det slik at det er etablert en fjernvarmeløsning for Skøyen som strekker seg et godt stykke vestover mot Vækerø. I forhold til en optimal løsning for det aktuelle området, antar de at en fjernvarmeleveranse fra Skøyen-siden er bedre tilrettelagt for å kunne forsyne den evt. fremtidige utbyggingen langs sjøen fra Skøyen til Vækerø.



Vedlegg B – 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 OED 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 OED 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 Olje- og energidepartementet (OED), 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 OED.

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