

Arkivsak-dok. 20/07968-81
Saksbehandler Hedda Geoline Trandem

Saksgang
Formannskapet
Kommunestyret

Møtedato
26.11.2025
17.12.2025

Andregangs- og sluttbehandling av forslag til reguleringsplan for Vortungen hyttefelt

Kommunedirektørens innstilling:

Aurskog-Høland kommune godkjenner forslag til reguleringsplan for Vortungen hyttefelt med plankart revidert 22.08.2025 og reguleringsbestemmelser revidert 10.10.2025 (vedlegg 2 og 3).

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.

Vedlegg:

1. Planbeskrivelse Vortungen 01.02.23, rev. 22.08.25
2. Plankart Vortungen nord 12.08.2025
3. Planbestemmelser Vortungen Nord_13.01.23, rev. 10.10.25
4. Illustrasjonsplan, revidert 28.06.23
5. ROS-analyse, rev. 12.08.25
6. Teknisk rammeplan m. vedlegg_rev. aug 25
7. Terrengsnitt A-D, datert 20.06.23
8. Referat fra oppstartsmøte 11.11.20
9. Varslingsbrev, datert 21.03.21
10. a. og b. Innkomne merknader ved varsel, datert 13.01.23, og utenom varslingsperiode
11. Samledokument høringsuttalelser ved offentlig ettersyn og høring, u.d.
12. Kommentert høringsuttalelser, 22.08.2025
13. a. Anmoder Mattilsynet om å trekke innsigelse - Detaljregulering for Vortungen
b. Mattilsynet trekker innsigelse - Detaljregulering for Vortungen nord, 08.10.2025

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Rømskog kommuneplan 2019
Diverse dokument fra planprosessen

Saksopplysninger:

Bakgrunn:

Aurskog-Høland kommune behandlet forslag til reguleringsplan for Vortungen hyttefelt på Rømskog (vedlegg 4 og 7-10) i formannskapetets møte 21.08.2023, sak 101/23 se [her](#). Planforslaget er foreslått av mnlr Hanne Karin Tollan på vegne av Kristian Myrvold. Kommunen ga sin tilslutning til planforslaget, og besluttet at det skulle legges ut til offentlig ettersyn.

Planforslaget:

Planforslaget (vedlegg 1-13) legger til rette for etablering av fritidsbebyggelse som en utvidelse av Vortungen hyttefelt. Planen legger opp til 165 hytter, hvor ca. 20 av disse foreslås som konsentrert fritidsbebyggelse og i hovedsak som rekkehytter. Planforslaget legger opp til etablering av badeplass, småbåthavn og rekreasjonsområde nærmest Vortungen som kan være et positivt bidrag for allmennheten, og kan hindre privatisering av strandsonen langs innsjøen.

Til grunn for kommunens beslutning lå at planforslaget var i samsvar med gjeldende arealdel av kommuneplanen, godkjent av kommunestyret 11.04.2019. Området Vortungen nord ble avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse forrige rullering av kommuneplanens arealdel i Rømskog kommune. Området utgjør i dag blandet bonitet av skog, hvor det har vært gjennomført hogst på store deler av området. Området består også av myr som foreslås regulert til grønnstruktur og med buffersone til myr.

Utredninger til planforslaget:

I forbindelse med planarbeidet er det utarbeidet rammeplan for vann- avløp- og overvann (vedlegg 6), risiko- og sårbarhetsanalyse (vedlegg 5), samt geotekniske utredninger av risiko og områdeskred inngår i planbeskrivelsen. Planforslaget følger opp vurderinger og konklusjoner i disse utredningene med konkrete løsningsforslag.

Planprosess og medvirkning:

Planarbeidet ble varslet av forslagsstiller, som mottok 9 uttalelser (vedlegg 10). Disse lå til grunn da kommunen ga sin tilslutning til planforslaget ved førstegangsbehandling.

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 29.08.2023 til 17.10.2023. Kommunen mottok flere uttalelser (vedlegg 11), fra både privatpersoner og statlige myndigheter, herunder innsigelse fra Mattilsynet om mangelfull utredning i forhold til drikkevannsforsyningen. Forslagsstiller fulgte opp innsigelsen ved å revidere utredningene av disse forhold, og endre plandokumentene. Kommunen sendte de nye dokumentene til Mattilsynet 29.08.2025 (vedlegg 13a) med anmodning om å trekke innsigelsen. Mattilsynet trakk innsigelsen den 08.10.2025 (vedlegg 13b). Kommunestyret har med dette anledning til å andregangs- og sluttbehandle planforslaget.

Merknader og uttalelser til offentlig ettersyn og høring:

I tillegg til innsigelsen fra Mattilsynet, ble det også mottatt en rekke andre uttalelser fra myndigheter og naboer (vedlegg 11). Noen av plandokumentene er også justert som følge av uttalelsene som er mottatt. Av uttalelsene kan nevnes at Statsforvalteren og Akershus Fylkeskommune hadde følgende bemerkninger:

- Anbefaler å ta ut utbyggingsformål mellom veien og Vortungen, samt nærmest myrområdene, av hensyn til allmennheten, friluftslivet og naturmangfoldet.
- Gradvis utbygging i ett felt av gangen og opparbeidet badeplass og allment tilgjengelig turveier bør tilstrebe universell utforming. Fylkeskommunen mente at avkjøring fra Fv. 21 vil kunne håndtere den forventede trafikkøkningen.

- Renovasjon er vist i veiplan som er et vedlegg i rammeplan for VAO, og er ikke hjemlet i plankartet.

Det var vært en god del uttalelser fra hyttenaboer og privatpersoner knyttet til forslag til reguleringsplan. 13 uttalelser gikk på blant annet:

- Grensen er nådd, Rømskog har mer enn nok hytter.
- Forringer naturmangfold betraktelig, og kan påvirke tiurleik i Kattebuheia negativt.
- Utbygging må sees i sammenheng med kapasitet for helsehjelp.
- Rømskog trenger fastboende, og ikke hyttefolk.
- Veien må oppgraderes.
- Bevare skogen for å redusere og hindre klimagassutslipp.

Forslagsstiller har kommentert uttalelsene som er mottatt (vedlegg 12), og har også imøtekommet en del av høringsuttalelsene. Kommunedirektøren støtter forslagsstillers vurdering og/eller endringer etter uttalelser fra overordnede myndigheter. Uttalelsene fra naboer derimot er ikke i tråd med forslaget som legges frem, og begrunnelsen går på i hovedsak om bevaring av naturmiljø og at tålegrense for hytteutbygging i området er nådd. Forslagsstiller har derfor ikke kommentert ut hver enkelt uttalelse.

Relevante bestemmelser

Ved andregangsbehandling av planforslaget, skal kommunen ta stilling til hvorvidt planforslaget skal legges fram for sluttbehandling i kommunestyret, eller ei. Uttalelser som er mottatt under offentlig ettersyn skal ligge til grunn for avgjørelsen. Ved sluttbehandling skal kommunestyret ta endelig stilling til hvorvidt planforslaget skal godkjennes eller ei. Dersom kommunestyret godkjenner reguleringsplanen, blir den straks bindende for framtidige tiltak i planområdet.

Vurderinger:

Planforslaget som det skal tas stilling til, vil tilrettelegge for et betydelig antall fritidshytter på Rømskog, og som en utvidelse av hyttefeltet ved Rømskog spa & resort. Planforslaget er i tråd med gjeldende arealdel av kommuneplan, og området Rømskog er i fastsatt arealstrategi for kommuneplanarbeidet pekt ut som et område hvor hytteutbygging kan vurderes. Samtidig skal kommunen, i arbeidet med å revidere arealdelen av kommuneplanen, vurdere områder som allerede er avsatt, men ikke regulert. Kommunen har ikke vurdert områder som er under regulering, både av hensyn til forutsigbarhet og tidligere vedtak i saken. Forslagsstiller har jobbet frem et forslag til reguleringsplan som er klar til andregangs- og sluttbehandling.

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget er gjennomarbeidet. Viktige problemstillinger er tatt hensyn til i planarbeidet, og nødvendige utredninger og dokumentasjon er på plass. Blant annet er det funnet en løsning på innsigelsen om drikkevannsforsyning, det skal etableres kommunal vann- og avløpsledning. Dette vil også få konsekvenser for eksisterende hytter og hotell, som må koble seg til det nye anlegget når dette er klart. Det betyr at Vortungen ikke lenger vil ta imot avløpsvann fra spahotellet og de 120 hyttene som ligger i nærheten. Kommunedirektøren ser på dette som et positivt tiltak på lang sikt. For å få til dette, må det investeres i ny infrastruktur og vannverkene ved Ertevang og Lyseren må kobles sammen med nye sjøledninger.

Planforslaget har inkludert et eget felt for badeplass/friluftsområde i tilknytning til Vortungen, Tilhørende er det regulert småbåthavn og parkering, som skal i minst mulig grad forringe friluftsliv, badeplass og kantsone. Gjennom reguleringsplanarbeidet får man vurdert hensyn til naturmangfold, kantvegetasjon og hvilken grad av tilrettelegging anses som hensiktsmessig. Det vil være flytende konstruksjoner knyttet til småbåtanlegget, og landfeste

vil ikke være til hinder for allmenhetens badeplass. Kommunedirektøren vurderer at strandsonen har en fornuftig utnyttelse for ivaretagelse av naturverdier og tilrettelegging for friluftsområde. Et tilrettelagt område vil tilføre en positiv helsegenvist for hytteiere og besøkende i området.

Øvrig i planområdet er det regulert større områder med naturområde og turdrag. Disse skal både bevare myrområdene, og turdrag skal fungere som gangforbindelser ut til omkringliggende skogsområde. Selv om planen åpner for mange nye fritidsboliger, viser reguleringsplanen at det legges stor vekt på grøntområder. Bebyggelsen skal tilpasses omgivelsene, slik at den forholder seg til landskapet og områdets karakter. For å få til dette stilles det strenge krav til blant annet belysning, fargesetting på hyttene og tomtene skal fremstå som naturtomter på ubebygde deler.

Når det gjelder overvannshåndtering tillates det ikke asfalt som markdekke. Overvannet håndteres på bakken, og ledes og fordøyes til myrområdene/naturområdene i planen. Flomveger skjer via eksisterende flomvei/bekk nord for planområdet som renner vestover og til Vortungen. Planområdet har to adkomster en via Eikestadveien og en via Heveien. Det går frem via vedlegg til VAO-rapporten at Heveien er foreslått opprustet med flere møtesteder, før utbygging av nye hytter. Kommunedirektøren vurderer at dette er positivt og nødvendig tiltak, før man tillater en utvidelse av flere hytter for området.

Nabouttaler:

Kommunedirektøren registrer at flere naboer ikke ønsker denne utbyggingen som planforslaget legger opp til (vedlegg 11). Kommunedirektøren er enig i at det er et betydelig antall hytter ved Vortungen allerede, samtidig er det i kommuneplanen langt større arealreserver med fritidsboliger avsatt. Arealer som er avsatt, men ikke regulert skal vurderes på nytt gjennom arbeidet med revisjon av arealdelen av kommuneplanen. Hensyn som naturmangfold, skog med høy bonitet og at det skal gagne Rømskog som lokalsamfunn vil være tema i kommuneplanarbeidet. Det skal ifølge arealstrategien kun tilrettelegges for hytter når dette gir en merverdi for lokalsamfunnet. Kommunedirektøren har forståelse for innspillene som ikke ønsker hytteutbygging, men at slike innspill må komme i en kommuneplanprosess. Kommunedirektøren vurderer at det ikke er forhold i nabomerknadene som tilsier at kommunen ikke bør godkjennes planforslaget slik det foreligger.

Økonomiske vurderinger:

Utbyggingen av fritidsboligene med tilhørende infrastruktur, forutsetter en rekke investeringer, og særlig knyttet til vann- og avløpsledninger, som det kan være aktuelt å vurdere at kommunen skal ta over drift og vedlikehold av, etter gjeldende retningslinjer. Vedtaket og dokumentene som blir juridisk bindende forutsetter en rekke kostnader tilknyttet infrastruktur, og at vannverkene til kommunen Ertevann og Lyseren rustes opp og slås sammen. Opprustning av vannverkene må skje før man kan realisere planen, samt å legge nye vann- og avløpsledninger.

Hytteutbygging kan styrke grunnlaget for lokalt næringsliv i byggeperioden, men også etter ved å benytte nærbutikken, og eventuelt kulturtilbud som Kørren.

Fritidsboligene må også sees i sammenheng med forsvarlig helse- og omsorgstjenester som kommunen er pliktig til å tilby selv om man ikke er fastboende. Flere hytter kan få konsekvenser for kapasiteten og utgifter for helse- og omsorgstjenester i kommunen.

Miljømessige konsekvenser:

Planforslaget legger opp til utbyggingen på et produktivt skogsområde med naturverdier, samt at det er en tiurleik innenfor planområdet. Planforslaget med rekkefølgebestemmelser

vil på sikt føre til at Vortungen ikke lenger brukes til å ta imot avløpsvann fra hotellet og 120 hytter. Dette er positivt for miljøet.

Planforslagets nedbygging av skogsområde/naturmark vil generelt påvirke naturmangfold negativt. Anleggsgjennomføringen kan også risikere miljøforringelse. Utredningen som er gjennomført har konkludert med at vurderinger etter naturmangfoldloven §§ 8 til 12 ikke vil være til hinder for at kommunen kan vedta forslag til reguleringsplan.

Konsekvenser for barn og unge:

Kommunale beslutninger om utbygging av fritidsbebyggelse vil kunne påvirke barn og unges interesser. Det vurderes som positivt for barn og unge at strandsonen kan bli mer tilgjengelig for allmenn ferdsel, samt at området består av flere merka turstier.

På en annen side kan området oppleves lite tilgjengelig for barn og unge. Dette skyldes både beliggenheten, manglende kollektivtilbud, og at området i stor grad preges av privatisering og kjøp og salg av hytter.

Alternativer og konsekvenser:

Formannskapet kan velge å fremme planforslaget for sluttbehandling i kommunestyret.
Formannskapet kan avvise planforslaget.

Konklusjon:

Kommunedirektøren anbefaler formannskapet å fremme planforslaget, slik det nå foreligger, til sluttbehandling i kommunestyret.