

NOTAT

Dato: 22.08.25
Prosjekt: Detaljregulering hyttefelt Vortungen NORD, Aurskog-Høland kommune
Tema: Oppsummering av høringsuttalelser med forslagstillers kommentar og forslag til revisjon

Bakgrunn:

- Planinitiativ datert 20.10.20
- Oppstartmøte 11.11.20
- Varsling av planoppstart, brev datert 21.03.21
- 1. gangs behandling 21.08.23
- Offentlig høring 29.08. - 17.10.23, utsatt til 07.11.23

Høringsuttalelser oversendt fra Aurskog-Høland kommune ved brev datert 26.10.23

1. Statlig samordnet høringsuttalelse - Statsforvalteren i Oslo og Viken 06.11.23
2. Mattilsynet - INNSIGELSE, 20.10.23
3. Statsforvalteren i Oslo og Viken, 06.11.23
4. Viken fylkeskommune, 17.10.23
5. NVE, 16.10.23
6. Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS, 06.09.23
7. ROAF, 17.10.23
8. Anders Taraldrud, 09.10.23
9. Ansgar og Hanne Heyerdahl-Simonsen
10. Bjørn Tørnby, 15.10.23
11. Herbjørn Dalen, 17.10.23
12. Jorunn Jonassen, 04.10.23
13. Jørn Olaf Tørnby, 17.10.23
14. Kenneth Haugen, 25.09.23
15. Kristin Tørnby, 16.10.23
16. Liina Elleri og Erik Møller, 17.10.23
17. Nina og Roar Soløst
18. Pauline Tørnby, 16.10.23
19. Tove Mette Heggøy, 02.10.23
20. Vegard Dugstad, 16.10.23

Rød skrift i kursiv:	forslag til revisjon for å imøtekomme høringsuttalelse
Sort skrift i kursiv:	kommentar til høringsuttalelse

Statlig samordnet høringsuttalelse - Statsforvalteren i Oslo og Viken, 06.11.23

Innsigelse fra Mattilsynet:

Løsninger for drikkevann er ikke tilstrekkelig utredet. Det må utarbeides en gjennomarbeidet plan som viser hvordan en sikker, bærekraftig og tilstrekkelig drikkevannsforsyning til området skal sikres.

Statsforvalteren har ikke funnet grunn til å avskjære innsigelsen.

Statsforvalteren forutsetter at Aurskog-Høland kommune vurderer innsigelsen og samarbeider med Mattilsynet for å finne løsninger. Dersom partene kommer til enighet, er det den enkelte fagetat som har myndighet til å trekke innsigelsene.

Dersom partene ikke blir enige, skal saken oversendes Statsforvalteren etter de ordinære rutineene jf. plan- og bygningsloven § 5-6.

1) Mattilsynet - INNSIGELSE, 20.10.23

Fremmer innsigelse til planen fordi drikkevannsforsyning til området er mangelfullt utredet. For å kunne løse innsigelsen forventer Mattilsynet at det i samarbeid med Aurskog-Høland kommune utredes om det er mulig å forsyne hytteområdet med kommunalt vann.

Det må utarbeides en revidert VAO- plan som viser hvordan drikkevannsforsyningen skal løses med nok og trygt drikkevann.

Forslagstillers kommentar og forslag til revisjon/grunnlag for å løse innsigelse:

Teknisk rammeplan for VVAO er godkjent av Aurskog-Høland kommune. Det er hjemlet krav til at bebyggelsen skal koples til offentlig vann- og avløpsnett.

Rekkefølgekrav i reviderte planbestemmelsene §§ 2.1.1, 2.1.5 og 2.2.1 sikrer drikkevannsforsyning etablert i samsvar med kommunens krav og godkjent detaljplan.

2) Statsforvalteren i Oslo og Viken, 06.11.23

Planbestemmelser

Anmoder kommunen å kvalitetssikre plankart og bestemmelser før planforslaget eventuelt vedtas. Stiller blant annet spørsmål til hvorvidt det er forutsigbar planlegging at en detaljregulering ikke viser verken tomtegrenser eller byggegrenser. Videre er heller ikke grøntdrag som skal fungere som snarvei/tilkomst gjennom hyttefeltene eller intern veistruktur på feltene regulert. Det bør også tas en gjennomgang av bestemmelser hvor det bindes opp privatrettslige avtaler som en forutsetning for utbygging. Kommunen kan alternativt ende opp med en reguleringsplan som ikke lar seg gjennomføre.

Forslagstillers kommentar:

Feltvis inndeling av byggeområder (FBF/FBK) og hjemlet krav til at illustrasjonsplan (med internveier og grøntdrag/stiforbindelser) skal være førende for utforming av situasjonsplan er vurdert å gi tilfredsstillende forutsigbart, jfr. planbestemmelsene § 2.1.2.

Overordnede føringer og vurderinger

Bemerket at planforslaget ikke omtaler noen av de relevante regionale eller nasjonale føringene for planarbeidet. Mener kommunen burde krevd at det ble lagt frem ulike alternativer. På denne måten kunne man sett utslaget på virkninger av tiltaket og gjort en sammenligning før man landet på plangrepet som reguleres. Mener kommunen bør gjøre en vurdering av om planlagt fritidsbebyggelse i strandsonen og tomtene som ligger nærmest myrområdene bør tas ut. Arealene bør reguleres til natur-/grøntområder til fordel for allmennheten, friluftslivet og naturmangfoldet.

Forslagstillers kommentar:

Nasjonale og regionale føringer til planarbeidet fremgår av planinitiativ vedlagt ved varsling 21.03.21.

Landskap/visuelle konsekvenser

Savner visuelle fremstillinger av hvordan landskapet og omgivelsene ser ut i dag og hvordan de vil endres ved foreslått utbygging.

Forslagstillers kommentar:

Terrengsnitt datert 20.06.23 med planlagt utbygging illustrert er vedlagt planbeskrivelsen.

Strandsone langs vassdrag, friluftsliv, kantvegetasjon og vassdragsinngrep

Sonen langs vannet bør reguleres med byggeforbud og dermed sikres i sin helhet for de allmenne interesser. Ber om at ivaretagelse av kantvegetasjonen langs innsjøen sikres, jf. vannressursloven § 11. Ved skjøtsel og eventuell fjerning av vegetasjon i kantsoner skal Statsforvalteren vurdere om det kreves en dispensasjon fra bestemmelsen i vannressursloven.

Er svært kritiske til at det foreslås småbåtanlegg for 40 båtplasser gjennom tilhørende bestemmelser til et friluftsmål. Mener det er uheldig at nærmere plassering av småbåtanlegget er ikke hjemlet i plankartet og viser til formålet «småbåtanlegg i sjø og vassdrag» (SOSI kode 1587). Kan ikke se at et småbåtanlegg er i tråd med formålet i overordnet plan. Vurdering av potensielle brukerkonflikter mellom båttrafikk og bading bør være en del av planbeskrivelsen.

Forslagstillers kommentar og forslag til revisjon:

Sonen nærmest Vortungen er regulert til allment tilgjengelig badeplass (BAD). Ved skjøtsel og eventuell fjerning av kantvegetasjon skal Statsforvalteren vurdere om det kreves dispensasjon fra bestemmelsen i vannressursloven § 11, jfr. rev. planbestemmelser § 6.4.

Småbåtanlegg er regulert ved formål (SMB) og med hjemlet krav til at anlegget skal bestå av flytende konstruksjoner med landfeste, og ikke være til hinder for allmenhetens bruk av badeplassen i felt BAD og FLVS, jfr. rev. planbestemmelser § 4.3.

Rev. planbestemmelse for FLVS1 § 7.1:

Innenfor FLVS1 er det forbudt å ankre opp, legge til, eller kjøre med motorbåt, vannscooter o.lign. samt seil- og robåter som kan være til hinder for badegjester.

Badeområdet skal merkes med skilt i strandsonen og eventuelle bøyer i vannet.

Konsekvenser for friluftsliv nærmere vurdert i revidert planbeskrivelse kap. 4.7.

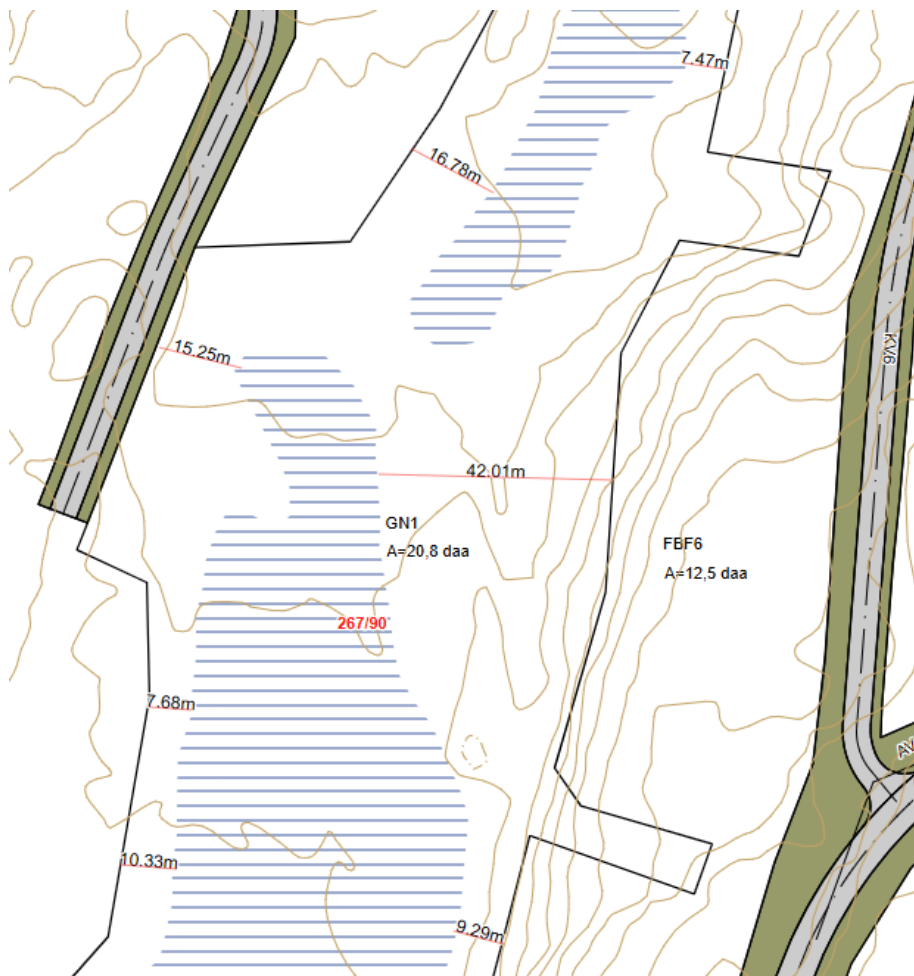
Naturmangfold

Er positiv til at myrområdene er foreslått regulert til naturområder. Mener det bør reguleres en større buffer fra kanten av myren til formålsgrensen. Ber om at det stilles krav til at ingen tiltak er tillatt i myrområdene. Mener generelt at fellesbestemmelsen bokstav l) gir et unødvendig stort handlingsrom.

Forslagstillers kommentar og forslag til revisjon:

Planbestemmelsene § 3 bokstav l) er revidert slik at generell hjemmel ikke gjelder myrområdene GN: Med unntak av felt GN1-3 kan det tillates etablering av teknisk infrastruktur, trafo, vann-/avløpsanlegg og andre kommunaltekniske installasjoner innenfor alle arealbruksformål.

Myrområdene er regulert med buffersone, jfr. illustrasjon under.



Samfunnssikkerhet

Bemerket at deler av planområdet langs med Vortungen ligger innenfor aktsomhetsområde for flom. Det berører områdene hvor det planlegges for badeplass/-område, parkering og småbåtanlegg. Ber om at aktsomhetsområde for flom tas med i vurderingen for flom/overvann i ROS-analysen kapittel 6.1.

Forslagstillers kommentar og forslag til revisjon:

Flom i sjø og vassdrag er innarbeidet som eget tema i ros-analyse rev. 12.08.25 og vedlegg 8 til planbeskrivelsen.

Avløp

Kommunen bør innarbeide en rekkefølgebestemmelse som sier at det ikke kan gis byggetillatelse før det kan dokumenteres at renseanlegget har kapasitet til å ta imot og behandle avløpsvannet fra bebyggelsen, og at renseanlegget driver i tråd med vilkårene i tillatelsen og i forurensningsregelverket for øvrig.

Forslagstillers kommentar og forslag til revisjon:

Teknisk rammeplan for VVAO er godkjent av Aurskog-Høland kommune. Det er hjemlet krav til at bebyggelsen skal koples til offentlig vann- og avløpsnett med dokumentert kapasitet og kvalitet, jfr. § 2.1.1.

Rekkefølgekrav i planbestemmelsene §§ 2.1.5 og 2.2.1 sikrer avløpshåndtering etablert i samsvar med kommunens krav og godkjent detaljplan.

Vannmiljø

Det skal foreligge konkrete vurderinger etter vannforskriften i forbindelse med reguleringsplanen. Dette gjelder også resipienter for avløpsvann utenfor planområdet. Hytteområdet ligger ved vannforekomsten 314-3266-L Vortungen som i fagsystemet Vann-Nett er vurdert å ha god økologisk tilstand. I planbeskrivelsen står det at tiltaket er vurdert uten påvirkning på vannmiljø/vannkvalitet. Anbefaler at dette begrunnes noe nærmere før sluttbehandlingen av planen.

Til et eventuelt småbåtanlegg vil vi oppfordre kommunen til å stille vilkår for å sikre en mest mulig miljøvennlig utforming og drift, blant annet for å hindre uheldig avrenning fra området, jf. fagrapport om miljøvennlige småbåthavner.

Vanlig forurensning fra midlertidig anleggsvirksomhet kan være tillatt uten behov for særskilt tillatelse i henhold til forurensningsloven § 8 første ledd punkt 3. Medfører anleggsdriften en forurensning som må karakteriseres som ikke normal i forhold til art og omfang, kreves en tillatelse etter forurensningsloven § 11

Forslagstillers kommentar og forslag til revisjon:

Supplert vurdering av vannmiljø i planbeskrivelsen kap. 4.3

Det er innarbeidet ny fellesbestemmelse § 3 p):

Dersom anleggsdriften medfører forurensning som må karakteriseres som ikke normal i forhold til art og omfang, forutsetter tiltaket Statsforvalterens tillatelse etter forurensningsloven.

Annet

Anbefaler egne reguleringsbestemmelser om terrasser/plattinger, slik at størrelsen på disse kan begrenses selv om de ikke regnes som bebyggt areal.

Forslagstillers kommentar og forslag til revisjon:

Krav til maks 50 m2 platting/terrasse på bakkeplan er innarbeidet i rev. planbestemmelser § 3 b).

3) Viken fylkeskommune, 17.10.23

Samferdsel

Trafikkvurderinger viser at dagens kryss med fv 21 kan håndtere den forventede trafikkøkningen.

Friluftsliv, sjø og vassdrag

Bør unngå unødig nedbygging av natur- og friluftslivsområder, og kan vurdere å stille krav om gradvis utbygging i ett felt av gangen i tråd med etterspørsel, slik at en unngår spredte tiltak over hele området med en gang

Det er positivt at det er satt av et eget felt for badeplass og friluftsområde til bruk for allmenheten i planforslaget, og allment tilgjengelige turdrag mellom hyttefeltene. Dette bidrar til å sikre allemannsretten samt tilgang for både besøkende av fritidsboligene og besøkende til området. Opparbeidet badeplass og allment tilgjengelige turveier bør tilstrebe universell utforming.

I tilknytning til småbåtanlegget bør det tilrettelegges for kano/kajakklagring og egnet brygge for padling.

Miljøhensyn

I planen sikres eksisterende myrarealer som naturområder, gjennom reguleringsbestemmelse § 6.2 Naturområde- myr ved «Omfatter eksisterende myrområder hvor inngrep skal unngås.» Dette anser fylkeskommunen som et godt grep for ivaretagelse av myr.

Kantsonene er viktige rensefiltre, begrenser skader etter flom og legger til rette for biomangfold. Ber om at kantsoner ivaretas innenfor planområdet.

Vannforvaltning

Det er utarbeidet en overvannsplan for området. Dette er et positivt grep for å sikre god overvannshåndtering på området.

Forslagstillers kommentar og forslag til revisjon:

Krav om at universell utforming skal tilstrebes ved tilrettelegging av badeplass og allment tilgjengelige turveier er innarbeidet i planbestemmelsene § 6.4.

Det er innarbeidet mulighet for etablering av kano/kajakklagring og egnet brygge for padling i planbestemmelsene § 4.3

For badeplassen langs Vortungen i felt BAD1 er det i planbestemmelsene § 6.4 innarbeidet krav til at kantsoner skal opprettholdes og at Statsforvalteren skal avgjøre om skjøtsel og eventuell fjerning av vegetasjon forutsetter dispensasjon fra bestemmelsen i vannressursloven §11.

4) NVE, 16.10.23

Forslagstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet:

- Flom, erosjon og overvann
- Vassdrag- og grunnvannstiltak
- Energianlegg

Forslagstillers kommentar:

Vurdert ivaretatt.

5) Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS, 06.09.23

Vurderer at planlagt utbygging faller inn under begrepet småhusbebyggelse med krav til ytelse for slukkevann på minst 20 l/s. Vurderer at tankbil i dette tilfellet ikke er et alternativ.

Avstandskrav til slukkevannsuttak må ivaretas. Krav til kjørebredde 3,5 m og vendemulighet dimensjonert for brannvesenets kjøretøy må ivaretas.

Forslagstillers kommentar:

Løsning for slukkevann er vist i teknisk rammeplan. Det er forutsatt slukkevannsuttak som i boligområder, dvs uttak av 20 l/s innenfor 100m slangeutlegg. Veganlegg er dimensjonert i samsvar

med gjeldende krav. Krav til godkjent løsning for slukkevann/brannberedskap er hjemlet i planbestemmelsene §§ 2.1.5 og 2.2.1

6) ROAF, 17.10.23

Hytterrenovasjon er et kommunalt ansvar. Kan ikke se at planen beskriver eller viser løsning for. Det er ønskelig at det foreligger dokumentasjon på snumulighet/opstillingsplass for renovasjonskjøretøy.

Forslagstillers kommentar:

Det er avsatt areal i felt RA1 (1,6 daa) for oppstilling av containere for hytterrenovasjon, jfr. planbestemmelsene § 4.2.

Løsning for manøvrering av renovasjonsbil er vist i veiplan vedlagt teknisk rammeplan.

Uttalelser 8) til 20) er fra hyttenaboer og privatpersoner – protesterer i hovedsak med begrunnelse bevaring av naturmiljø/naturmangfold og at tålegrense for hytteutbygging i området er nådd.

7) Anders Taraldrud, 09.10.23

Grensen nådd – over 400 hytter i Rømskog – mer enn nok hytter i bygda

Ikke bygge ned urørt natur – truer artsmangfold og hindrer allmenn ferdsel

Utbyggingsvolum må sees i sammenheng med kapasitet helsehjelp

Rømskog trenger fastboende – ikke hyttefolk, permanent arbeidsplasser og ikke hyttebygging som gir korttids arbeidsplasser

8) Ansgar og Hanne Heyerdahl-Simonsen

Vortungens tålegrense nådd – ikke 136 nye hytter – forurensning, urettferdig fordeling mellom grunneiere

Konsekvenser for øvrige grunneiere ved Vortungen

Rekkefølgekrav til tilfredsstillende infrastruktur – vei, renovasjon, vann og kloakk

Utfordring mht. inntjening/profitt, ref. tidligere konkurs

Mulighet for opptil 2000 mennesker - belastning

Henviser til uhell 2022 – strømregning og kloakkutslipp

9) Bjørn Tørnby, 15.10.23

Hotell og eksisterende hytter gitt belastning på naturmiljø – redusert elgbestand og tiurleik borte

Ytterligere hytteutbygging gir rasering av natur, inkl. Vortungen som urørt natur-idyll

Belastning på kommunal infrastruktur

Rømskog trenger ikke flere hytter – allerede flere hytter enn bolighus i bygda

Bevare urørt natur

10) Herbjørn Dalen, 17.10.23

Dårlig vegstandard, mangler/ikke merkede møteplasser

Freemkommelighet nødetater

Anbefaler bredere vei

11) Jorunn og Frank Jonassen, 04.10.23

Sier nei til nytt hyttefelt. Har ikke tiltro til at det nye hyttefeltet vil gagne Vortungen på en positiv måte.

12) Jørn Olaf Tørnby, 17.10.23

Forringer naturmangfoldet betraktelig. Området tungt belastet fra før med hyttefelt og hotell. Ny utbygging vil påvirke Tiurleik i Kattbuheia negativt.

13) Kenneth Haugen, 25.09.23

Medføre enda sterkere trykk på naturen – er mer en nok som det er nå. Veien må oppgraderes. Vil medføre utfordring/eventuell død for stedefgen ørretstammen. Ønsker ny utbygging stoppet.

14) Kristin Tørnby, 16.10.23

Ikke mer utbygging naturmangfoldet allerede tungt belastet (ref. spes. storfugl og ørret)

15) Liina Elleri og Erik Møller, 17.10.23

Protesterer mot videre utbygging pga de store skadene dette kan påføre naturen og dyrelivet i området. Henviser til overordnet politikk/føringer mht. naturmangfold og hytteutbygging

16) Nina og Roar Soløst

Protesterer mot planforslaget. Bør være tomter på min 1500m2 for å ha mest mulig urørt natur. Økt brannfare og redusert rømningsmulighet ved brann. Klimaendring og skogen som verdifull ressurs. Planen mangler tydelige retningslinjer for å adressere klimaendringer og bærekraft. Ta hensyn til eksisterende hytteeieres behov, miljøhensyn og bærekraft.

17) Pauline Tørnby, 16.10.23

Mot utbygging av Vortungen nord hyttefelt på grunn av inngrepet i, og ødeleggelsen av, naturen det medfører. Bevare biologisk mangfold, og dyr og planters levegrunnlag. I tillegg er naturen og skogen et viktig pusterom og fristed for oss mennesker, den kan gi bedre fysisk og psykisk helse. Bevare skogen med tanke på å redusere klimagassutslipp (selv utbyggingen av hyttefeltet vil jo også medføre store utslipp av klimagasser).

18) Tove Mette Heggøy, 02.10.23

Bør være min 1500 m2 tomter. Bredere veier, ref fremkommelighet nødetater. Hensyn brannfare. Tilfredsstillende vannforsyning. Konflikt jaktterreng.

19) Vegard Dugstad, 16.10.23

Protesterer mot planforslag, ikke i tråd med bærekraftig forvaltning av naturen. Ujevn fordeling av naturressursene, ettersom hytteutbygger og hyttekjøper er de som tjener på utbyggingen, mens det går på bekostning av allmennheten.