



REGULERINGSPLAN FOR LISETRA 2

Reguleringsbestemmelsene sist revidert: 14.11.2025
Tilhørende plankart sist revidert: 5.11.2018
Godkjent av kommunestyret: 28.3.2019

1 Generelt/Plankrav

- 1.1 Disse bestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsformål og begrensning på plankartet. Innenfor området er arealet detaljregulert iht PBL § 12-3 til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, nr. 1)

- Fritidsbebyggelse: **BFF**
- Forretning/utleiehytter: **BKB**
- Skiløype: **BST**
- Renovasjonsanlegg: **BRE**

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, nr. 2)

- Kjøreveg, privat veg: **SKV**
- Annen veggrunn, grøntareal: **SVG** (veggrøft/fylling/skjæring)
- Parkering: **SPP**

Grønnstruktur (pbl § 12-5, nr. 3)

- Turdrag: **GTD**
- Naturområde: **GN**

Landbruks-, natur- og friluftsområder (pbl § 12-5, nr. 5):

- Landbruk: **LL**
- Friluftformål: **LF**
- LNFR formål kombinert med andre gitte hovedmål: **LAA**

Hensynssone (pbl §12-6 jfr. §11-8 bokstav a og c)

- Frisikt H.140
- Sikring kulturminner H.730 1-5
- Bevaring kulturminner H.570.1-3
- Faresone H.310

Bestemmelsesområder (pbl § 12-7 jfr. § 11-8 bokstav D)

- Område for automatisk fredede kulturminner ikke frigitt i henhold til kulturminneloven merket #1-2, #7-9.

Bestemmelsesområder (pbl § 12-7 jfr. § 11-8 bokstav C)

- Område for verneverdige bygninger, andre kulturminner og kulturmiljøer merket #3-6 og # 10-12.



- 1.2 Forhold knyttet til kulturminner
Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 m, jfr. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes kulturvernmyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.
- 1.3 Terrenginngrep mv
Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes ut over det som er nødvendig for å få ført opp bygninger, opparbeidet adkomstveger, parkeringsplasser og etablert løyper/stier. Ved terrenginngrep skal det revegeteres umiddelbart med stedegne arter. Plen er ikke tillatt. Traséer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veger, skal ryddes og planeres på en slik måte at stedegen vegetasjon kan bli reetablert. Reetablering skal skje umiddelbart etter opprydding/planering.
- 1.4 Gjerder og levegger
Oppføring av gjerder er ikke tillatt, med unntak for der det må sikres for bratt eller farlig terreng eller grunnet andre forhold som ansees nødvendig av sikkerhetsmessige hensyn. Søknad skal sendes til og godkjennes av Øyer kommune. Gjerder skal være i form av skigard med maks høyde 1,4 meter dersom det ikke er angitt spesifikke krav til gjerde på tomten, jf. pkt. 7.3. For grunneiendommene 22/23, 22/3 og 27/20 og derfra fradelte fritidstomter settes krav til sikkerhetsgjerde mot Mosåa. Tiltaket er søknadspliktig.
- Oppføring av levegger på inntil 3 meter lengde og 1,8 meter høyde, som skjerming på terrasse, kan godkjennes etter søknad til Øyer kommune. Lengre levegger tillates ikke.
- 1.5 Antenner, flaggstenger og portaler
Parabolantennertillates ikke, verken utvendig på bygning eller frittstående. Oppsetting av flaggstenger og portaler tillates ikke.
- 1.6 El-forsyning
Framføring av el-forsyning skal skje ved jordkabel. Luftstrekk tillates ikke.
- 1.7 Veg, vann og avløp
Vegforbindelse mellom Høghaugvegen og Furtholaa skal kun brukes for utrykningskjøretøy inntil Høghaugvegen er tilstrekkelig utbedret. Vegene skiltes i den sammenheng med «Gjennomkjøring forbudt», med underskilt om at dette ikke gjelder utrykningskjøretøy i tjeneste.
- BFF2-8 har adkomst via Høghaugvegen og Gammellykkja. BFF 9-18 har adkomst via Furtholaa. Området BFF1 har delt adkomst gitt adresse.
- Veg kan sperres med bom der det er anvist i plankartet dersom kommunen anser det nødvendig. Tiltaket er søknadspliktig.
- Ny bebyggelse skal knyttes opp til godkjent vann- og avløpsnett. Eksisterende bebyggelse med innlagt vann kan kreves tilkoblet til godkjent vann- og avløpsnett etter reglene i forurensningsloven § 18 og pbl §§ 27-1 og 27-1. Eksisterende bebyggelse som ikke har innlagt vann kreves tilknyttet dersom vann legges inn.



Planer for veg, vann og avløp skal godkjennes av kommunen før det gis byggetillatelse. Prosjektmaterialiet skal ha regler for vern og stell av vegetasjon i anleggsperioden.

1.8 Parkering

For enkelttomter skal det avsettes areal til 2 parkeringsplasser på hver tomt, totalt 40 m² BRA. Areal til parkering på terreng kommer i tillegg til bygningsmassen dersom det ikke bygges garasje. Der det bygges garasje, regnes 20 m² BRA av parkeringskravet på 40 m² som oppfylt. For tuntomter og næringsareal skal parkering på terreng regnes med i BYA. 1 parkeringsplass = 20 m². Parkeringsareal skal ha permeable flater som grus eller grasmark. Belegningsstein, asfalt eller andre tette unaturlige flater tillates ikke.

1.9 Skitrafikk

Innenfor hele planområdet, inklusive byggeområdene, kan det tilrettelegges for skiløyper til og fra områder som er regulert til skiløyper, BST. Det tillates mindre terrengarbeider og preparering med løypemaskin. Terrengarbeider er søknadspliktig.

1.10 Byggesak

Byggesøknad skal inneholde situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser adkomst, ny og eventuell eksisterende bebyggelse, parkering, avstander til veg, tomtegrenser og nabobebyggelse. Byggesøknad skal vise på kart og i snitt den delen av tomta som blir berørt av terrenginngrep (byggegrop, skråninger/fyllinger, veger, parkeringsareal og ledningstraséer). Det skal lages en plan for bevaring av eksisterende vegetasjon (skjøtselsplan). Det skal legges stor vekt på bygningenes plassering med tanke på nær og fjernvirkning.

2 Bebyggelse og anlegg

2.1 Områdene merket BFF skal bebygges med fritidsboliger. Utleie av fritidsboliger tillates. De deler av områdene som ligger nærmere enn 4 m inntil formåls grensen for private veger kan brukes til snøopplag ved brøyting av vegene.

Bygningers plassering skal tilpasses tomta, bl.a. skal dype skjæringer og fyllinger (stein og løs masser) unngås. For hytter i flatere terreng skal synlig grunnmur og pilarer begrenses til 150 cm. I tilfeller der hytta ønskes plassert i brattere terreng med stigningsforhold på 1:5 eller brattere kan det tillates hytte med underetasje. Underetasjen skal da utføres som en fullstendig etasje med full takhøyde.

2.2 Materialbruk på fritidsboligene

Som kledning skal det benyttes materialer og farger som har sammenheng med naturen rundt – treverk, naturstein, skifer. Treverket skal ha mørke jordfarger. Lyse eller skarpe farger som gir stor kontrastvirkning mot omgivelsene tillates ikke – heller ikke som staffasjefarger, med unntak av hvit. Større flater av reflekterende materialer (eksempelvis store vindusflater) tillates ikke.

2.3 Utforming

Bygningene skal tilpasses en tradisjonell byggestil m.h.t. takform (saltak). Takvinkel skal være min. 22, maks. 35 grader. Torv, skifer eller trebord skal benyttes som taktekking på alle bygg, unntatt ved eventuelle flate tak der andre materialer kan tillates. Dersom det ikke benyttes torv som taktekking, skal søknad om tiltak også vise hvordan overflatevann fra takavrenning fordrøyes på egen tomt.

Hytter uten underetasje

Hytta kan maksimalt ha mønehøyde 5,95 m og gesimshøyde 3,50 m over ferdig grunnmur. Der det bygges oppstugu tillates, for denne, maksimal mønehøyde 6,20 m. Oppstuas bebygde areal (BYA) skal ikke overstige 1/3 av hyttas samlede bebygde areal (BYA). I hyttas bebygde areal (BYA) medregnes ikke terrasse uten takoverbygg. For øvrig beregnes tomtens utnyttingsgrad likevel som bruksareal (BRA), selv om forholdstallet mellom oppstua og hytta oppgis i BYA. Oppstugu skal plasseres godt inne på takflaten, og ikke på enden eller utenfor hovedskipet.

Hytter med underetasje



For hytte der det tillates underetasje, er maksimal mønehøyde 8,95 m og maksimal gesimshøyde 5,90 m over ferdig grunnmur (sokkelfasade). Underetasjen skal ha materialbruk som harmonerer med hovedfasadene; f.eks. tre, naturstein, skifer. Synlig grunnmur under sokkelfront må ikke være mer enn 30 cm høy. På hytter der det bygges underetasje tillates ikke oppstugu. På disse tomtene skal hyttas største utstrekning, lengde og hovedmøneretningen legges parallelt med terrengkotene.

Tuntomt for fritidsleiligheter

Maks mønehøyde for leilighetsbygg er 8,95 m og maksimal gesimshøyde er 5,90 m over ferdig grunnmur (sokkel fasade). Synlig grunnmur under sokkelfront må ikke være mer enn 30 cm høy. På disse byggene skal hovedmøneretningen legges parallelt med terrengkotene.

2.4 BFF 1-14

I områdene BFF 1-14 tillates oppført 3 bygninger pr. tomt; hytte, anneks og uthus/garasje. Maksimalt tillatt bruksareal (BRA) skal ikke overstige 190 m². Samlet bygningsmasse skal ikke overstige 150 m² BRA. Anneks skal ikke overstige 20 m² og uthus/garasje skal ikke overstige 30 m². Det skal avsettes 2 parkeringsplasser på hver tomt, totalt 40 m². Hele eller deler av areal til parkering på terreng kommer i tillegg til bygningsmassen dersom det ikke bygges garasje. I tillegg til ovennevnte BRA kan det i tilknytning til den enkelte hytte oppføres inntil 15 m² åpent areal (OPA), og terrasser/plattinger/steinlagt område og lignende uten takoverbygg på inntil 30 m².

2.5 BFF 15-17

I områdene BFF15-17 tillates oppført 3 bygninger pr. tomt; hytte, anneks og uthus/garasje. Maksimalt tillatt bruksareal (BRA) skal ikke overstige 200 m². Samlet bygningsmasse skal ikke overstige 160 m² BRA. Anneks skal ikke overstige 30 m² og uthus/garasje skal ikke overstige 40 m². Det skal avsettes 2 parkeringsplasser på hver tomt, totalt 40 m². Hele eller deler av areal til parkering på terreng kommer i tillegg til bygningsmassen dersom det ikke bygges garasje. I tilknytning til den enkelte hytte, kan det i tillegg oppføres 15 m² åpent areal (OPA), og terrasse/plattinger/steinlagt område og lignende uten takoverbygg på maksimalt 30 m².

2.6 BFF 18

BFF 18 kan bebygges som tuntomt med inntil BYA 28 %. Det tillates 6 stk. bygg i to etasjer med 4 leiligheter pr. bygg. Bygningene skal hver ikke overskride BYA 160 m². Største bygningslengde i møneretning på disse tomtene er 20 meter. I tilknytning til den enkelte bygning, kan det i tillegg oppføres 15 m² åpent areal (OPA), og terrasse/plattinger/steinlagt område og lignende uten takoverbygg på maksimalt 30 m².

Dersom det bygges med sokkel, utgjør dette en etasje. Oppstugu tillates ikke.

Utvendig avsettes det 1 p-plass pr. boenhet, samt 1 p-plass pr. bygning for gjesteparkering. Størrelse på p-plass er gitt i pkt. 1.8

Tuntomten kan alternativt deles i 4 stk. enkelttomter og bebygges etter bestemmelsene som gjelder for BFF 15–17. Dersom arealet skal seksjoneres eller deles, må det godkjennes en tomtedelingsplan. Før utbygging igangsettes skal det utarbeides egen situasjonsplan. Denne skal leveres sammen med søknad om tillatelse til tiltak.

2.7 Området regulert til forretning/utleiehytter BKB

Området kan bebygges for forretning- og bevertningsdrift og utleiehytter med utnyttelse på maks. 30% BYA. Maksimal synlig grunnmurshøyde er 100 cm. Maksimal gesimshøyde er 5,5 m og maksimal mønehøyde er 7,5 m over ferdig grunnmur (sokkelfasade). Bygninger skal ha takvinkel minimum 22- maks. 35 grader. Materialbruk skal primært være i tre, stein, betong og glass. Takmaterialet skal være torv, skifer eller tre. Farger skal holdes i matte og mørke jordfarger. Bygningene skal tilknyttes offentlig kloakkledning.



- 2.8 I områder merket BST skal det etableres skiløyper. Det tillates terrengarbeider med nødvendig planering, skjæringer og fyllinger. Skiløypene kan brukes som trasé for gåing og sykling i barmarkssesongen. Myrlendte områder kan kløppes. Drenering tillates ikke.
- Hovedløypene BST 1-2 og LAA skal ha en bredde på 7m. Det er i tillegg anlagt BST 3. Sekundærløyper BST 4-6 har primært 5 m bredde. Sekundærløypene opparbeides dersom det gis tillatelse fra grunneier.
- Det tillates preparering med løypemaskin. Terrengarbeider er søknadspliktig. Kryssing av bekker og bekkefar skal inngå i byggesøknad.
- Området LAA kan benyttes til landbrukstransport for grunneiere av skogteiger i og utenfor planområdet. Landbrukstransport over LAA har adkomst via Høghaugvegen.
- 2.9 Renovasjonsanlegg BRE 1 -2
Anlegg med avfallscontainere for planområdet.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- 3.1 Områder merket SKV skal benyttes til veg. I områdene kan det anlegges kjøreveger, med nødvendig annet trafikkareal til fyllinger, skjæringer, grøfter og andre sidearealer, drengrofter, murer, stabiliserende tiltak. Vegene skal vinterbrøytes.
- Områdene kan også inkludere annen veggrunn som skjæringer, fyllinger, vegetasjonssone med mer.
- Alle tomter innen reguleringsplanen har bruksrett til det samlede veisystem innenfor planområdet. Grunneiere til omkringliggende skogsarealer kan bruke hovedveisystemet innenfor planområdet i forbindelse med jord- og skogbruksdrift på deres eiendommer.
- 3.2 Områdene merket SVG er annen veggrunn som skjæringer, fyllinger, vegetasjonssone med mer. Slike områder skal gis en tiltalende form og tilrettelegges for reetablering med stedlig vegetasjon.
- 3.3 Området merket SPP skal benyttes til utfartsparkering.

4 Overvannshåndtering

Takvann og overflatevann skal føres til terreng på egen tomt, håndteres lokalt og ikke føre til nevneverdig økt avrenningshastighet til Mosåa.

Alle stikkrenner, grøfter og andre anlegg for overvannshåndtering skal dimensjoneres for 200-års flom med klimapåslag på 20 % i henhold til TEK.

5 Grønnstruktur

- 5.1 Turdrag GTD
Turdrag som knytter tomtene sammen med skiløypene gir en enkel fremkommelighet til marka. Disse områdene kan brukes til turstier sommerstid og skiløyper vinterstid.
- 5.2 Naturområder
Området merket GN er grøntområder for allmenn ferdsel og hvor naturlig vegetasjon skal beholdes mest mulig uberørt. Innen området tillates rydding og anleggelse av stier og skitraseer.



6 Landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift

- 6.1 Områder merket LL skal brukes til landbruksformål; jord- og skogbruk.
- 6.2 Områder merket LF skal benyttes til friluftsområde for felles ferdsel og vegetasjonsskjerm. Innen området tillates rydding og anleggelse av stier og skitraseer etter avtale med grunneier. I området skal eksisterende vegetasjon beholdes i størst mulig grad, men mindre terrengarbeider og preparering med løypemaskin tillates. Terrengarbeider skal fremgå av byggesøknad.
- 6.3 I område merket LAA tillates landbrukstransport.

7 Hensynssoner

- 7.1 Frisiktsoner H 140
Frisikt opparbeides i henhold til planen. Det planeres i sonen slik at terreng og vegetasjon ikke rager høyere enn 0,5 m over fluktklinje mellom de møtende veibaner.
- 7.2 Sikring av automatisk fredede kulturminner som ikke er frigitt etter KML H730
I område med formål bevaring finnes:
H730_1 - #1 en kullgrop (ID64826)
H730_2 - #2 et jernvinneanlegg (ID14320)
H730_3 - #7 en fangstgrop (ID19488)
H730_4 - #8 en fangstgrop (ID19488).
H730_5 - #9 et jernvinneanlegg (ID49547).

Kulturminnene er automatisk fredet etter kulturminnelovens §§ 4, 6 og 8. For å sikre kulturminnet omfatter hensynssonen en 5 m bred sone rundt ytre kjent kant av kulturminnet, jf KML § 6 [2].
- 7.3 Bevaring kulturminner H570, 1-3
I område med formål bevaring finnes:
H570.1 - jernvinneanlegg #2 (ID14320) og en kullgrop #1 (ID64826).
H570.2 - fangstgropene #7 og #8 (ID19488).
H570.3 - jernvinneanlegget #9 (ID49547).

Kulturminnene er automatisk fredet etter kulturminnelovens §§ 4, 6 og 8

Formålet med spesialområder er å sikre kulturminnene og et større område/miljø rundt dem.

Alle tiltak innenfor hensynssonene skal legges fram for kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune for godkjenning.
- 7.4 Ras- og skredfare H310
Sone med ras- og skredfare. Tiltak innenfor området må vurderes spesielt med hensyn til ras- og skredfare. Det må utredes om det er forsvarlig med byggetiltak i området, samt behov for sikringstiltak dersom det skal tillates tiltak. Dette må dokumenteres i forbindelse med søknad om tiltak. Videre skal tomtene sikres mot Mosåa med sikkerhetsgjerde.

8 Bestemmelsesområder

Områder for kulturminner er merket #1-12, i plankartet.



Kulturminnene i bestemmelsesområde #1-2 og # 7-9 er automatisk fredete kulturminner som er regulert til bevaring i planen. Formålet med bevaringen er å sikre kulturminnene et godt og varig vern, jf. hensynssonene H730_1-5 og H570_1-3 i plankartet og planbestemmelsesenes pkt. 7.2 og 7.3.

Kulturminnene i bestemmelsesområde # 3-6 og #10-12 er ferdig undersøkt, utgravd og fristilt jf. ferdigrapport fra Riksantikvaren og Oppland fylkeskommune.

9 Rekkefølgebestemmelser

9.1 Skiløyper

Opparbeidelse av skiløypetraseene BST 1,2,3,5 og 6 i planområdet skal være istandsatt og godkjent av Øyer kommune før det gis dele- og byggetillatelser for fritidsbeboelse på BFF 17 og 18.

9.2 Brannvann

Før det kan gis byggetillatelser på tomter innen BFF17 og 18 skal det være montert brannvannsuttak/hydrant på strategiske steder innenfor hele planområdet. Brannvesenet skal godkjenne plassering og antall.

9.3 Fortetting

Dersom det innenfor planområdet foretas fortetting av hyttetomter i fremtiden skal ikke særpreget svekkes nevneverdig. Videre skal adkomstveg inn til fortettingsområdet vurderes med tanke på fremkommelighet for utrykningskjøretøy. Dersom adkomstvegen ikke har tilstrekkelig fremkommelighet, kan fortettingen ikke skje uten at vegen utbedres.

9.4 For området BKB

Før tiltak etter pbl § 20-1 kan gjennomføres:

- a. Må det være sikret tilstrekkelig kapasitet på det kommunale avløpsnett og være i samsvar med kommunens utslippstillatelse. Ved manglende kapasitet, kan kommunen godkjenne avbøtende tiltak, for eksempel etablering av fordrøyningsanlegg.
- b. Før utbygging av byggeområdene innenfor planområdet kan settes i gang skal det være sikret et bidrag til gjennomføring av trafiksikkerhetstiltak gitt i tabell 2.1 «Prioriterte strekninger og tiltak i sentrumsringen» iht. vedtatt «Utbyggingsprogram for Øyer sør». Vilåret kan løses gjennom en utbyggingsavtale.