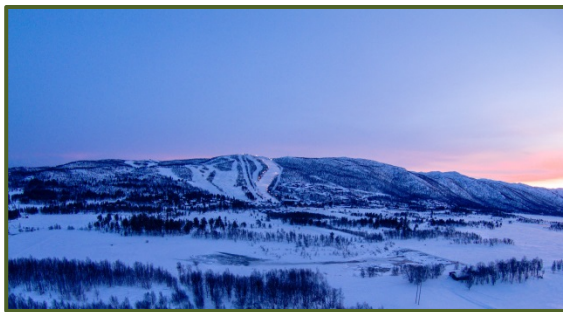




Konseptplan for «Områdeplan Vestlia reiselivsområde»



November 2016

Utarbeidet i et konseptprosess samarbeid mellom Hol kommune og aktørene i planområdet; Geilo Holdning AS, Geilolia Skisenter Eiendom AS, Donaco Invest AS og eiendommen Halstensgård. Konseptprosessen er fasilitert av Opus Bergen AS og RePlan AS



Innhold

1. Innledning.....	4
1.1. Formålet med konseptprosessen.....	4
1.2 Hovedmål for konseptprosessen.....	4
2. Organisering og gjennomføring av konseptprosessen	4
2.1 Organisering	4
2.2 Gjennomføring.....	5
2.2.3 Konseptprosessmøter	5
2.2.4 Innspillmøter	5
2.2.5 Øvrige innspill- sykkel – «Masterplan for sykkel».....	5
3. Kort oppsummering av konseptplanen.....	6
3.1 Bakgrunn og mål med konseptprosessen.....	6
3.2 Deltagelse og gjennomføring.....	6
3.3 Utbyggingsplaner innenfor planområdet	6
3.4 Muligheter utenfor planområdet.....	6
3.5 Investeringer i offentlig infrastruktur og opplevelses- og aktivitetsmessig infrastruktur	6
3.6 Samfunnsmessige ringvirkninger	6
4. Aktørenes arealprioriteringer til grønt-strukturer og opplevelses infrastruktur i utbyggingsplanen	7
5. Aktørenes utbyggingsplaner.....	7
5.1 Utbyggingene og dens rammer.....	8
5.2 Innvirkninger på tilfanget av kommersielle senger på destinasjonen med Vestlia områdeplan sine utbyggingsplaner.....	9
5.3 Innhentede behovsvurderinger for nye kommersielle senger på Geilo og øvrige innspill for destinasjonen	10
6. Samfunnsmessige ringvirkninger av Vestlia områdeplan.....	11
7. Konseptutvikling – aktiviteter og opplevelser sommer og vinter	12
7.1 «Utenfor» Vestlia planområde - presisering.....	12
7.2 Prinsippskisser.....	13
7.3 Sommertilbudene.....	13
7.3.1 Eksisterende sommertilbud innenfor planområdet.....	13
7.3.2 Foreslåtte nye sommer tilbud innenfor planområdet med tema sykkel	14
7.3.3 Øvrige nye sommer tilbud i regi av grunneierne/prosjekteierne innenfor planområdet	14
7.3.4 Foreslåtte nye tilbud både innen- og utenfor planområdet.....	15
7.4 Vintertilbud.....	16
7.4.1 Alpint.....	16
7.4.1.1 Eksisterende tilbud innenfor planområdet.....	16

7.4.2	Langrenn/turski	17
7.4.3	Myldring og aktiviteter i de åpne «korridorene»	18
7.5	Velkomstsenter	19
7.6	Booking	19
7.7.	Parkering.....	20
7.8.	Transport.....	20
8.	Finansiering.....	21
8.1.	Finansieringsmodeller	21
8.1.1	Finansieringsmodeller for utbyggingsavtaler/rekkefølgebestemmelser.....	21
8.1.2	Finansiering og framdrift for opplevelses- og aktivitetsmessig infrastruktur	21
8.2.	Aktivites-og opplevesmessig infrastruktur, konseptutvikling i regi av utbyggerne	22
8.3.	Hol kommune sitt bidrag i konseptutviklingen	23
8.4.	Kommunale krav – rekkefølgekrav og utbyggingsavtale.....	24
8.5.	Oppsummering finansiering og kostnader med noen spørsmålsstillinger.....	25
8.6	Samarbeid/fordeling innenfor planområdet.....	25
9.	Høye plankostnader og lang plantid for aktørene i planområdet	25
10.	Risikoanalyse	26
11.	Tilslutning ved signatur / ansvar for konseptprosess	27
12.	Vedlegg illustrasjonskart/prinsippskisse/fotomontasje.....	28
12.1	Illustrasjonskart/konseptskisse «Områdeplan Vestlia reiselivsområde».....	28
12.2	Illustrasjon via Google map utsnitt	28
12.3	Fotomontasje av Vestlia med nye skiheiser, nedfarter og utbyggingsområder som er vist i gul skravur.....	28

Fotografer for bildene på framsiden:

Oversiktsbildene av Vestlia sommer og vinter:

fotograf Pål Harald Uthus

Sykkelfoto fra Vestlia:

fotograf Paul Lockhart

Vinterbilde barn i Trollklubben Vestlia:

fotograf Terje Bjørnsen



Figur 1 Vestlia 2016.

Fotograf Pål Harald Uthus

1. Innledning

Konseptplanen er et resultat av et samarbeid mellom Hol kommune og grunneierne i «Områdeplan for Vestlia reiselivsområde». Det skjer etter vedtak i Kommuneplanutvalget i Hol kommune 28.05.15. om gjennomføring av en konseptprosess som skal danne grunnlag for en *konseptplan* for området.

1.1. Formålet med konseptprosessen

Hol kommune ser behov for tydelige politiske føringer for det videre planforslaget. Konseptplanen behandles ikke etter plan- og bygningsloven, men er et viktig dokument for å klarlegge forhold frem mot utarbeidelse av endelig planforslag. Sentrale føringer for det videre arbeidet med «Områdeplanen» er at Vestlia får en utviklingsplan som handler om mye mer enn kun salg av fritidsenheter.

1.2 Hovedmål for konseptprosessen

Viktige målsettinger for utviklingen av Vestlia reiselivsområde er:

- styrke Geilo/Vestlia sin satsing på langrenn og alpin-produktet
- styrke Geilo/Vestlia sin satsing på helårsaktivitet
- styrke reiselivet i Vestlia/på Geilo/i Hol kommune som næringsvei
- styrke eksisterende handels- og servicenæringer og danne grunnlag for nye
- være miljømessig og økonomisk bærekraftig
- som utnytter allerede etablerte lokale aktivitets- og servicetilbud
- som etterspør lokal arbeidskraft
- som skaper nye arbeidsplasser

Turisttrafikken til Geilo området vil øke:

- særlig i midtukene
- i periodene utenom de store vinterhøytidene og i sommer- og høstsesongen.

Dette skal skape grunnlag for nye helårs arbeidsplasser for Vestlia og for øvrige Geilo.

For å oppnå dette må det:

- bygges nye opplevels- og aktivitetstilbud både sommer og vinter
- gjennomføres produktforbedringer og utvikling av eksisterende aktivitetstilbud sommer og vinter

Måloppnåelse forutsetter:

- et variert overnattingstilbud av selvhusholdningsenheter tilrettelagt for utleie
- på sikt nye hotellrom med tilhørende servicefunksjoner
- et godt fungerende markedsførings-, salgs- og bookingapparat
- tilpasning til nye og framtidige teknologiske bookingløsninger

2. Organisering og gjennomføring av konseptprosessen

2.1 Organisering

Hol kommune er prosjekteier, ekstern prosjektleder ble engasjert og prosjektgruppe opprettet.

Deltagere i prosjektgruppa har vært:

Prosjekteier(PE): Hol kommune v/ Håvard Veslehaug, leder plan,byggesak og landbruksavdelingen

Prosjektleder(PL): RePlan AS v/Ragnhild Kvernberg, engasjert av Hol kommune

Prosjektmedarbeider: Hol kommune v/Odd Geir Abeland, kommune/arealplanlegger

Prosjektdeltagere: Grunneierne innenfor planområdet:
Geilo Holding AS v/ Arne Pålgårdhaugen og Ole K Kristiansen
Geilolia Skisenter Eiendom AS v/Birgit Haugen
Donaco Invest AS v/Pål Harald Uthus
Lars Ivar Halsensgård v/ delvis deltagelse av Terje Halstensgård, ellers representert v/Geilo Holding AS
Opus Bergen AS v/ Gunnar Wiederstrøm, innleid av grunneierne. Har fungert delvis som sekretær og koordinator for grunneierne
Konseptplanen er utarbeidet i samarbeid med Opus og RePlan
Opus har levert prinsippskissene og fotomontasjer

2.2 Gjennomføring

Prosjektarbeidet ble påbegynt primo oktober 2015 og avsluttet november 2016. På grunn av uavklarte situasjoner knyttet til fjerning av miljøgifter på skytebanen, ble det besluttet en lengre pause vinter 2016 for at dette skulle avklares før en gikk videre med konseptprosessen.

2.2.3 Konseptprosessmøter

Prosjektgruppa har i løpet av perioden avholdt 10 konseptprosessmøter hvorav 1 pr telefon. 3 av aktørene engasjerte kanadiske Ecosign Mountain Resort Planners Ltd, internasjonalt ledende innen planlegging av fjelldestinasjoner. Prosjektleder deltok på 2 befarings-/arbeidsdager med Ecosign i oktober 2015. Ecosign hadde spesielt fokus på terrengpotensialet for videre alpin utvikling. Deres arbeid utgjør grunnstammen i alpindelen av konseptplanen.

2.2.4 Innspillmøter

I Kommuneplanutvalget sitt vedtak den 28 05 2015 ble det satt krav til en åpen prosess med deltagelse av øvrige aktører i kommunen.

Det er avholdt 2 innspillmøter, hhv 22 10 2015 og 21 06 2016. Disse ble invitert:

- Visit Geilo AS
- Geilo Skisenter AS
- Vestlia Resort
- Tettstedsutvalget
- Hyttevevforbundet
- Handelsstanden
- Geilo Idrettslag
- Ungdomsrådet
- Representant for naturvern

Det ble nyttige møter med konstruktive innspill og gode diskusjoner. De 2 sistnevnte møtte ikke.

2.2.5 Øvrige innspill- sykkel – «Masterplan for sykkel»

Destinasjonsselskapene i Hallingdal, Valdres og Trysil samarbeider om sykkelprosjektet «Tråkk'n`Roll», som ved noen anledninger har møtt prosjektgruppa i konseptprosessmøtene. Som et ledd i arbeidet med konseptplanen har aktørene i Vestlia-planen finansiert «Masterplan for sykkel» for hele Geilo i regi av sykkelprosjektet «Tråkk'n`Roll».

3. Kort oppsummering av konseptplanen

3.1 Bakgrunn og mål med konseptprosessen

Kommuneplanutvalget i Hol kommune fattet i mai 2015 vedtak om gjennomføring av en konseptprosess for «Vestlia reiselivssområde» før behandling av endelig planforslag. Målet er å få en destinasjonsutvikling av området og ikke kun salg av fritidseenheter, at utviklingen vil styrke reiseliv og annet næringsliv på Geilo samt gi grunnlag for nye næringer og økt sysselsetting.

3.2 Deltagelse og gjennomføring

Hol kommune ved planetatens engasjerte RePlan AS til å lede prosessen med prosjektgruppe bestående av kommunen sin plansjef, arealplanlegger og de 4 grunneierne i planområdet; Geilo Holding AS, Donaco Invest AS, Geilolia Skisenter Eiendom AS og Halstensgård representert v Geilo Holding AS. Opus Bergen AS har deltatt og er engasjert av grunneierne. Opus Bergen AS leverer prinsippskisser/kart til konseptplanen. Konseptprosessen var ferdig november 2016. Det er avholdt 10 konseptprosessmøter og 2 innspillmøter med inviterte deltagere fra handelsstand, hyttevelforening, Visit Geilo, diverse lag, organisasjoner og nabobedrifter.

3.3 Utbyggingsplaner innenfor planområdet

Arealenes egnethet for opplevelses- og aktivitetsmessig infrastruktur og andre grønne strukturer er først vurdert for deretter å plassere veier og utbyggingsfelt, både de som skal være tilrettelagt for utleie samt for dem med ordinær regulering fritid. Utbyggingsprinsipp er fortettet utbygging av mindre enheter i nedre deler av planområdet, og frittliggende enheter høyere opp i terrenget. 70 prosent skal være tilrettelagt for utleie, og 80 prosent av disse skal ikke være over 100m².

Aktørene er enige om at aktivitetsmessig infrastruktur må skje i regi av den grunneier hvor investeringen finner sted. Av tyngre planlagte tiltak er Kikutgondolen og Økleheisen. Her kan nye og eksisterende nedfarter kobles slik at det blir et betydelig større og bedre alpinprodukt. I samarbeid med sykkelprosjektet «Tråkk'n`roll» vil det bli bygget flere sykkeltiltak innenfor og i nærheten av planområdet. Fra heisanleggene sine toppstasjoner vil fjellet ytterligere tilrettelegges for bruk til alle årstider. I den avsatte sammenhengende «grønne» korridoren fra dalstasjonen på Kikutgondolen i øst til dalstasjonsområdet for Økleheisen i vest tilrettelegges det for lettere aktivitetsanlegg, stier, vintervandreveier og åpne myldrefelt, slik at gjestene enkelt og trygt kan bevege seg uten bil.

3.4 Muligheter utenfor planområdet

I prosessarbeidet har en sett en rekke muligheter for utbedring av eksisterende og nye løyper, stier og andre aktivitetsmessige tiltak utenfor «Vestlia reiselivssområde» og som vil binde det hele godt sammen. Disse blir levert som innspill til kommende rullering av sti- og løypeplan i kommunen.

3.5 Investeringer i offentlig infrastruktur og opplevelses- og aktivitetsmessig infrastruktur

Utbyggingen skal dekke opplevelsesinfrastruktur som er grovt antydnet i konseptplanen til kr 225 mill, i tillegg til kostnader til offentlig infrastruktur som i verste fall kan beløpe seg til over kr 100 mill. Dette tilsier at det kun er utbygging av 900 enheter som kan sikre det nødvendige økonomiske fundamentet til å bære kostnadene, samt nå målet om destinasjonsutvikling, da salg av enheter er et viktig finansieringsgrunnlag for all infrastruktur.

3.6 Samfunnsmessige ringvirkninger

Slik konseptutviklingen nå legges opp, danner den grunnlag for økt og ny sysselsetting, styrking av eksisterende næringer på Geilo og Hol samt grunnlag for flere nye næringsetableringer. Det kommersielle reiselivsfokuset i konseptet vil styrke Geilo sin posisjon hele året og tilføre mange nye

kommersielle utleiesenger slik markedet etterspør. Kommunen vil få betydelige bidrag fra eiendomsskatt, inntektsskatt, gebyrer og den vedtatte «1%».



Figur 2 Høydepark i Vestlia



Sykkel i Vestlia.

Fotograf Birgit Haugen

4. Aktørenes arealprioriteringer til grønt-strukturer og opplevelses infrastruktur i utbyggingsplanen

I det konkrete planarbeidet har aktørene først vurdert arealenes egnethet for opplevelses- og aktivitetsinfrastruktur og ønskede grøntstrukturer med enkel eller ingen tilrettelegging. Deretter plasseres veier og utbyggingsfelt for fritidsenheter, både dem tilrettelagt for utleie samt frittstående enheter med regulering fritid.

5. Aktørenes utbyggingsplaner

Vestlia-planen er en offentlig reguleringsplan, en såkalt områderegulering. Den betales av fire grunneiere/prosjekteiere etter en fordelingsnøkkel basert på den enkeltes andel av en forventet utbygging av leiligheter og hytter samt mulige framtidige hotellsenger. De fire er:

- Geilo Holding AS:
- Donaco Invest AS
- Geilolia Skisenter Eiendom AS
- Lars Ivar Halstensgård

De fire har ulike planer for sine områder.

Geilo Holding AS :

I det foreløpige plankartet er dette området delt inn i delfelt med varierende utnyttelse. Nederst vil leilighetsbyggene dominere og høyere opp med frittstående enheter.

Leilighetsenhetene skal legges til rette for utleie i henhold til de rammebetingelser som er satt av Hol kommune.

En masterplan er utarbeidet for området, denne planen tar også med seg eksisterende planer og infrastruktur i Geilo Fjellandsby, og viser hvordan totaliteten knytter Kikut sammen med Geilo. Nye skiheiser i dette området vil være mulig å vurdere som ekstra transportmulighet til og fra Geilo for Kikut og Geilo Fjellandsby. Masterplanen er utarbeidet av Ecosign Mountain Planners Ltd.

Det skal etableres service funksjoner med forretning og servering, og avsettes store areal til framtidige heisløsninger, aktivitetsområder og grøntareal. Det settes også av areal som muliggjør evt. badeland/multihall, hotell og dagligvare. Geilo Holding AS samarbeider med grunneierne på skytebanen om utviklingen på dette arealet, samt med Halstensgård om en felles utvikling og utbygging av deres områder i Økle sammen med Donaco Invest.

Geilo Holding må også fjerne forurenset masse på skytebanen før mye av utbyggingen kan gjennomføres. Dette arbeidet er foreløpig kostnadsregnet til 25 mill. kroner.

[Donaco Invest AS - Uthusslåtta](#) vil videreføre arven fra mange generasjoner av Uthus-familiens engasjement innenfor reiseliv på Geilo tilbake til etableringen av Geilo Privathotel på gården i 1914. Nå skal gårdens heimstøl utvikles til å bli et moderne reiselivstilbud som skal være med å understøtte en alpinsatsing i samarbeid med tilgrensende nabogrunneiere.

Uthusslåtta har i samarbeid med Halsteinsgård-eiendommen også engasjert Ecosign Mountain Planners Ltd til å optimalisere alpinplanene i området. I reguleringsarbeid er først alpintilbudet planlagt med nødvendig arealavsetting. Deretter planlegges det ledige arealet for tilrettelagt fritidsbolig-utbygging i en miks av forskjellige byggevolumstyper som er tilpasset de naturmessige forutsetninger og formet etter landskapet med tett tilgang til naturen omkring.

[Geilolia Skisenter Eiendom AS](#) skal på sitt felt ha en fortettet utbygging med mange mindre enheter. De jobber nå med å se på type bygg de vil etablere. Parkering er tenkt løst ved å legge lokk på deler av dagens parkering for å opprettholde nåværende kapasitet. Parkeringskapasitet vil bli løst også i en byggefase, dette er avtalefestet mellom eiendomsselskapet og Geilo Skisenter.

Deres mål er å bygge mest mulig av sengene tilrettelagt for utleie hele året. Planlagt alpinutbygging og andre aktivitetstilbud sommer og vinter i området vil få et styrket næringsgrunnlag ved at det utvikles og bygges boenheter som har belegg midtuke og hele året. Nøkkelen for å få til utleie er velfungerende fellesbooking og et godt apparat for både drift, markedsføring og salg.

I dag er velkomstsenter for selvhusholdningsenheter i Vestlia lagt til Reiselivssenteret i Geilo sentrum, drevet av Geilo Holiday. Hvordan det vil bli håndtert etterhvert som utbygging realiseres må løses i samarbeide mellom dem som har senger i utleie og grunneiere. Det kan være naturlig at det etterhvert etableres ved innkjøringen til Vestliaområdet på Geilo Holding AS sitt areal.

[Halstensgård](#) samarbeider via Geilo Holding AS med Uthusslåtta/Donaco Invest AS, se over, om utvikling av deres areal.

5.1 Utbyggingene og dens rammer

All utbygging av fritidsenheter vil skje innenfor de gule feltene vist i konseptskissen, se vedlegg i konseptplanen.

Samlet foreligger det planer for 900 enheter. Prosjekteierne ønsker en utbygging på minimum dette nivået, fordi:

- Dette er helt avgjørende for å få til en økonomisk og miljømessig bærekraftig fortetting i et sentralt beliggende område ment for turistutbygging.
- Salg av enheter skal gi økonomisk grunnlag for etablering av den offentlig pålagte infrastrukturen.
- Salg av enheter skal gi økonomisk grunnlag for etablering av kostbar aktivitets- og opplevelsesmessig infrastruktur.
- Dette vil bidra til at Vestlia-utbyggingen blir noe annet enn kun en ny «hytteby» og vil komme Vestlia og hele destinasjonen til gode

Felles for planarbeidet er de føringene som ligger i kommunestyrets vedtak:

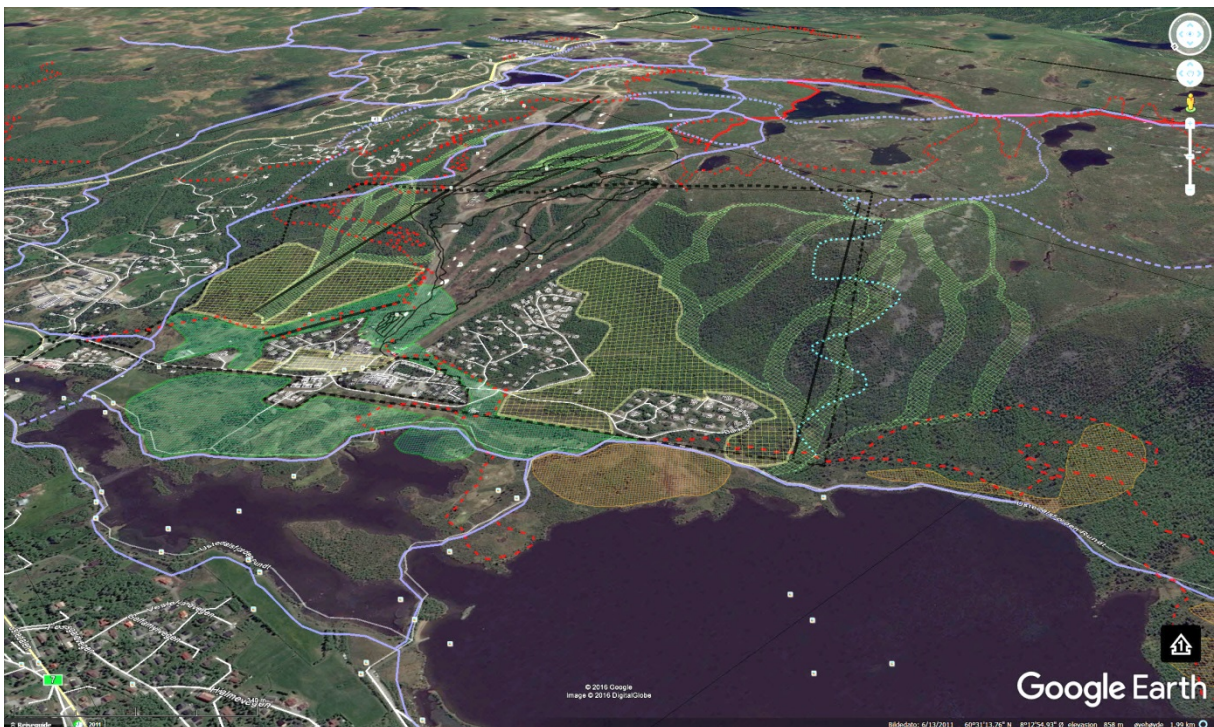
- 70 prosent av enhetene skal være tilrettelagt for utleie.

- 80 prosent av disse enhetene (av de 70 prosent) skal bygges i størrelse 30m²-100m².
- De øvrige bygges fritt etter gjeldende regelverk i Hol kommune.

Hensikten med å sikre et høyt antall senger tilrettelagt for utleie er å skape næring.



Figur 3 Fotomontasje Vestlia m nye skiheiser/nedfarter/utbyggingsområder(i gul skravur). Stort format, se vedlegg.
 Fotograf Pål Harald Uthus. Montasje v Opus Bergen AS



Figur 4 Planområdet satt inn i Google Earth m illustrasjoner. Stort format se vedlegg.

Utarbeidet av Opus Bergen AS

5.2 Innvirkninger på tilfanget av kommersielle senger på destinasjonen med Vestlia områdeplan sine utbyggingsplaner

Resultat av utbygging med mange enhetlige enheter tilrettelagt for utleie blir at større og nye turoperatører igjen vil kunne operere med Geilo som destinasjon. Svært mange av tidligere objekt er borte fra dette markedet i dag. Geilo kan ta nye markedsandeler. I dag er det andre reiselivsdestinasjoner som har vokst på dette markedet.

Ferdig utbygd:

- Vil 600 (70% av de 900 enhetene) leiligheter og hytter være tilrettelagt for utleie
- Vil gjennomsnittlig 6 senger per enhet gi et utleiepotensial på 3600 senger

Suksesskriterier for utleie:

- Hvor stor del av dette potensialet som til enhver tid vil være tilgjengelig for utleie, vil avhenge av profesjonaliteten til de ansvarlige for utleie. Det være seg; drift, markedsføring og salg, etterspørsel i markedet og inntjening for enhetseierne
- Hvor stor del av dette potensialet som blir tilgjengelig for utleie er også eierne sine ønsker og deres forventninger til inntektspotensiale fra utleie av enheten målt opp mot mindre fleksibilitet for egen-bruk, slitasje og andre forhold

5.3 Innhentede behovsvurderinger for nye kommersielle senger på Geilo og øvrige innspill for destinasjonen

Dette kapittelet oppsummerer en runde vi har tatt til flere av dem som selger og kjøper reiselivsproduktene på Geilo:

- Geilo trenger flere selvhusholdningssenger i form av hytter og leiligheter.
- Aktivitetstilbudet må bli mer mangeartet, særlig tilbudet som ikke krever de store ferdighetene

Sammenlignet med andre fjelldestinasjoner har Geilo et høyt antall hotellsenger i forhold til selvhusholdsenheter. Det har sammenheng med Geilo sin tradisjon innen kurs- og konferansemarked, samt en betydelig sommer-bussturisme.

De viktigste kundegruppene er:

- Familier
- Bussgrupper
- Ferie- og fritidsreisende
- Forretningsmarkedet med kurs og konferanser

Samlet antall hotellsenger er ca. 1900 og ca. 1100 selvhusholdningssenger som selges gjennom de vanlige kanalene. Det er tilgjengelig flere selvhusholdningssenger, men ikke gjennom offisielle markedskanaler. Turistsjefen på Geilo anslår antallet til ca. 500.

Samtlige aktører vi har vært i kontakt med tegner et entydig bilde av utviklingen i gjestemarkedet på Geilo de siste årene:

- Etterspørselen er økende, særlig i sommermånedene
- Høytidene, ferieukene og vinterhelgene har belegg tett opp under 100 prosent
- Kapasitetsproblemene i høysesong er store
- Ellers i året kan belegget ligge på ca 40 prosent

Etterspørselen er sammensatt og den er stor både for hotellrom og selvhusholdsenheter, men gapet mellom tilbud og etterspørsel er størst for sistnevnte. Her er etterspørselen størst etter enheter med 4-6 senger. Større hytter er aktuelle der flere familier reiser sammen og for vennegrupper.

Foruten nordmenn er det særlig turister fra Danmark, Tyskland og Nederland som etterspør selvhushold på vinter, mens hotellsenger er mer etterspurt blant turister fra Storbritannia.

Tilbakemeldingen fra alle de spurte er ganske entydig. Geilo trenger et høyere antall senger som er tilrettelagt for ski- og aktivitetsmarkedet. Det gjelder særlig de litt billigere basert på selvhushold. Disse må ligge tett på skiløypene med mulighet for ski in/ski out både for alpint og langrenn. Flere nevner at dette er viktig for at Geilo skal bli mindre avhengige av kurs- og konferansemarkedet og i enda større grad enn nå bli en fritidsdestinasjon. Ferie-fritidsmarkedet er helt essensielt for å oppnå større etterspørsel og omsetning på alle aktivitets- og opplevelsestilbudene.

Turistsjefen på Geilo deler oppfatningen. Han mener det er et akutt behov for flere senger, både i leiligheter og hytter. Hyttene må ikke være altfor små og ha god bodplass. For å dekke etterspørselen i de største markedene trenger Geilo i løpet av kort tid 400-600 senger.

ColorLine er den av operatørene som kjøper fleste senger på Geilo. Selskapet har merket seg at kapasiteten er sprengt sommerstid, men har ikke opplevde problemer med bestillingene for 2017-sesongen. Selskapet mener de kan tidoble volumet sommerstid dersom deres eget system for booking av sommertilbudene legges om slik at kundene også kan kjøpe rundreise-pakker der Geilo er inkludert. Også ColorLine vil ha flere selvhusholdssenger.

Fra ColorLine kommer det flere oppfordringer til dem som skal utvikle reiselivsproduktet på Geilo:

- Aktivitetstilbudet må bli større og mer variert, sommer som vinter.
- Tilbudet må i større grad ta hensyn til en utenlandsk brukergruppe. De har mindre tradisjon enn nordmenn til å ferdes i urørt natur. Aktivitetene må derfor tilrettelegges bedre og ikke for krevende. Det gjelder både sommer- og vinteraktiviteter. Særlig sykkel fremheves som et viktig tilbud.
- Geilo må markedsføre seg bedre og det må skje samlet. Her vises det til Skistars markedsføring av Hemsedal, som ColorLine mener er Geilos viktigste konkurrent.

ColorLine trekker fram Trysil som et forbilde med meget godt vintertilbud, og Geilos beliggenhet fremheves som et konkurransefortrinn i sommersesong. Trysil er et sted man reiser til for så å snu, mens Geilo ligger langs en attraktiv hovedvei nær fjord og høyfjell som gjør det enklere å kombinere Geilo med andre reisemål i en rundreiseferie.



Figur 5 Sommerheis

Foto v/G eilo Holiday



Elsykkel -utleie

Fotograf Birgit Haugen

6. Samfunnsmessige ringvirkninger av Vestlia områdeplan

En utbygging med dette konseptet og i denne målestokken vil:

- Skape grunnlag for mange nye arbeidsplasser både i Vestlia og forøvrig i kommunen innen alle former for tjenesteyting knyttet til drift av utleieenheter, markedsføring, salg og booking av utleie, områdedrift (vaktmester, vedlikehold, brøyting mm), drift av opplevelses- og aktivitetsanlegg

- Gi større omsetning og grunnlag for nye arbeidsplasser innenfor annen tjenesteyting og handel i Geilo-området
- Føre til at nye aktiviteter og opplevelser øker antall bruksdøgn på private fritidsenheter med de positive ringvirkningene en vet det gir i lokalsamfunnet ¹
- Gi betydelige skatteinntekter, herunder eiendomsskatt
- Representere milliard-investeringer innenfor bygg og anlegg over en 20 årsperiode,
- Utbyggingen vil ha stor betydning for sysselsettingen i bygg- og anlegg i Hol og øvre del av Hallingdal og for andre distrikt

I områdereguleringen er konsekvensene av utbyggingen forsøkt tallfestet i utkast til «Konsekvensutredning samfunn». Her anslås det at en full utbygging av Vestlia kan utløse en samlet årlig produksjonsvirkning på Geilosamfunnet og Hol kommune på ca. 125 mill. kr. Dette basert på at ca. halvparten av enhetene som bygges ut er faktisk tilgjengelig for utleie. Lokalvirkningen av tomteomsetning og bygge- og anleggsvirksomheten er anslått til 90 mill. kr. i året. Antall nye arbeidsplasser er beregnet til ca. 100. Tallene skal kvalitetssikres før reguleringsplanen legges ut til offentlig ettersyn.

7. Konseptutvikling – aktiviteter og opplevelser sommer og vinter

For å sikre at Vestlia og Geilo fortsatt skal være et meget attraktivt reisemål, må Vestlia-området gi aktivitets- og opplevelsestilbud til dem som kommer hit. Dette er nærmere beskrevet i de videre underkapitlene.

7.1 «Utenfor» Vestlia planområde - presisering

Konseptplanen tar utgangspunkt i den planlagte utbyggingen på Vestlia og de tilbudene som skal utvikles innenfor planområdet. Planområdet er ikke en isolert øy, men en del av Geilo og de mange tilbudene som finnes. Særlig gjelder dette for de tilbudene som er utviklet og under utvikling i regi av Vestlia Resort.

For å få helhetlige løsninger for gjestene på destinasjonen, peker konseptplanen i egne underpunkt på mulighetene for å etablere tilbud også utenfor Vestlia planområde, det være seg alpint, langrenn, sykling, turgåing og andre opplevelser.

Plangrensen for Vestlia-planen er satt, men svært mange av de foreslåtte tilbudene strekker seg utenfor planområdet og kan bli en integrert del av det mangfoldige reiselivstilbudet Geilo allerede har, slik prinsippkissene også viser, se vedlegg.

Forslag til stier, løyper, bruer og kulverter utenfor planområdet er å betrakte som innspill til Hol kommunes rullering av sti- og løypeplanen.

Presisering:

Grunneierne utenfor planområdet er ikke kontaktet i forbindelse med mulighetsvurderingene i konseptplanen eller i Masterplanen for sykkel i regi av «Tråkk`n`roll». Det foreligger dermed ikke godkjenning fra disse. Berørte grunneierne må selvstendig involveres i forbindelse med en mer detaljert og forpliktende planlegging både av stier og løyper samt tiltak for sykkel.

¹ TØI rapport 1175/2011 Økonomiske virkninger av Reiselivet i Buskerud 2010



Figur 6 Ustedalsfjorden



Ustedalsfjorden

Fotograf Pål Harld Uthus

7.2 Prinsippskisser

Kartmaterialet i konseptplanen viser prinsippskisser for en helhetlig funksjon og ikke en ferdig plan der alle tiltak, løyper og stier er detaljprosjektet. Vi har i arbeidet med konseptet hatt oppmerksomheten vår rettet mot grøntstrukturer og aktivitetsområder for å sikre areal til opplevelsene i planområdet.

De tyngste strukturene innenfor planområdet skal reguleres i senere planforslag. Det gjelder:

- byggeområder
- parkering
- veier
- heisanlegg
- alpinløyper
- enkelte løyper og stier
- grønnstruktur
- aktivitetsområder

Aktivitetsinfrastrukturen innenfor planområdet utformes og prosjekteres i forbindelse med utbygging av de enkelte tiltakene.

7.3 Sommertilbudene

Geilo assosieres av de aller fleste først og fremst med en vinterdestinasjon. Det er et feil bilde. I arbeidet med konseptutviklingen er det omfattende reiselivstilbudet sommer og høst kommet tydelig frem. I motsetning til mange andre vinterdestinasjoner har hotellene på Geilo et svært høyt belegg også om sommeren.

7.3.1 Eksisterende sommertilbud innenfor planområdet

Geilo skisenter har:

- Sykkelprodukt rundt stolheisen (Sommerparken)
- Heisen er tilrettelagt for sykkel
- Fra toppstasjonen er det seks ulike løyper ned til bunn
- I dalstasjonsområdet er det en mini sykkelpark, sykkelutleie og servise.
- Geilo skisenter har også en rekke andre tilbud som Høydeparken, aktivitetsarena for barn og voksne, rasteplasser og kafe
- Nasjonalparkutsikten rundt toppstasjonen for stolheisen. Den er også et godt utgangspunkt for turer på høyfjellsplatået både til fots og på sykkel

OBS! Nyhet våren 2017 – åpning av helårlig ZipLine fra topp og helt ned til dalstasjonen. Denne blir verdens eneste av sitt slag, og den første i verden med helt ny teknologi.

Like utenfor planområdet har Vestlia Resort i sommer bygget ferdig sykkelløyper ved Ustedalsfjorden samt en «flowtrail». Hotellet har også bowling, spa, fitness, innendørs lekeland, familiebasseng, golf og fotballgolf.

7.3.2 Foreslåtte nye sommer tilbud innenfor planområdet med tema sykkel

Sykkel er det raskest voksende aktivitetssegmentet på typiske vinterdestinasjoner om sommeren. Derfor har prosjekteierne på Vestlia tatt et hovedansvar for å finansiere en masterplan for sykkel i heile Geiloområdet i regi av «Tråkk`n`roll».

Målet med sykkelprosjektet:

- å legge planer for et variert løypetilbud hva angår ferdighetskrav og lengder
- at tilbud skal appellere til alle som ønsker å sykle i fjellet
- et variert sykkeltilbud skal bidra til å forbedre folkehelsen
- et variert sykkeltilbud skal bidra til økonomisk vekst ved tiltrekke seg sykkelturister fra resten av landet og utlandet
- utvikling av nye løyper og forbedring av eksisterende løyper skal følge retningslinjene for bærekraftige løyper
- konkretisering av nye tilbud:
 - Lage en «mountain bike skills and jump park» på den tidligere golfbanen
 - Lage flere flowtrails innenfor planområdet for Vestlia, der hovedvekten legges på løyper tilpasset nybegynnere og utøvere på et middels ferdighetsnivå
 - Restaurere eksisterende løyper i Sommerparken og bedre sikkerheten på disse.
 - Lage en ny løype for utøvere på det høyeste ferdighetsnivået (svart løype)
 - Etablere flowtrails i Geilo Fjellandsby (Kikut) og koble disse til Geilo Sommerpark



Figur 7 Sykkel produktutvikling – flowtrail i Vestlia blir til.

Fotograf Paul Lockhart

7.3.3 Øvrige nye sommer tilbud i regi av grunneierne/prosjekteierne innenfor planområdet

Det er en målsetning å knytte sammen eksisterende og ny infrastruktur mellom Geilo, Vestlia og Kikut. Dette vil gi store gevinster og åpne for nye muligheter og nye tilbud.

Et eksempel på en slik mulig sammenkobling er utviklingen av aktivitetstilbud tilrettelagt for småbarnsforeldre, funksjonshemmede og eldre med nedsatt funksjonsevne, åpent for alle brukergrupper fra Nasjonalparkutsikten mot toppunktet for Kikutheisen.

- Her foreslås det anlagt stier tilrettelagt for barnevogner og rullestolbrukere. Her kan det settes opp grillplasser, tilrettelegges for fiske i Uthustjødna og utleie av kano/kajakk.
- Nasjonalparkutsikten kan bli selve inngangsporten til det rike løypenettet turistforeningen har innover Hardangervidda nasjonalpark
- Den kan bli utgangspunkt for fjellsyklister som skal bruke sykkelstiene som eksisterer og som skal videreutvikles.

- Herfra kan det anlegges en utsiktsturvei mellom de ulike heistoppunktene fra Kikut mot en fremtidig heis til Økle

Og ser vi fremover åpner det seg muligheter for

- ved Veslefjorden bygges «båthus» med utleiemuligheter/spektakulært selskapslokale
- utleie av kajakk, kano, robåt og små seilbåter
- kabelpark – vannski trukket med kabel
- bedre tilrettelegging for fiske rundt Veslefjorden og Ustedalsfjorden
- fiskeplasser tilrettelagt for funksjonshemmede ved Veslefjorden og Ustedalsfjorden
- på Uthus sitt område kan bygges en Alpine coaster knyttet til Økleheisen, en slags bobbane på skinner

7.3.4 Foreslåtte nye tilbud både innen- og utenfor planområdet

Sykkel

I «Masterplanen for sykkel» utarbeidet i 2016, er Geilo delt inn i 10 underområder, hvorav fire ligger innenfor, eller kan defineres å høre inn under Vestlias nærområde. Det fører for langt å redegjøre for alle masterplanens foreslåtte tiltak.

Det viktigste er:

- å gjøre løypene på og til høyfjellsplatået mer tilgjengelig,
- ruste opp eksisterende løyper, dels ved å legge dem om
- og bygge nye løyper.

Alle foreslåtte løyper innenfor de ovenfor nevnte områdene er lagt inn i konseptkartet/prinsippkartet for Vestlia. For flere detaljer vises det til masterplanen og de medfølgende områdekartene i denne.

I tilknytning til eksisterende sykkeltilbud er det:

- etablert sykkelutleie på Geilo Skisenter.
- Etablert sykkelSERVICE og sykkeltransport på Geilo Skisenter

Dette kan videreutvikles når trafikken øker med egne guider, nye transporttilbud, egne ansatte til å bygge og vedlikeholde løyper osv.

Sykkelturisme bærer alle muligheter i seg til å bli en egen næringsvei på Geilo.

Sommersnø

Geilolia er gjennom Geilo Holiday med på deres satsing for å kunne levere skitilbud allerede i september. Det bygges opp kompetanse på snølagring og snøproduksjon, slik at man kan ta en unik posisjon på det i Norge. For andre år på rad åpner dermed Geilo skitilbud allerede i september og er med det først i landet. Det er tilbud både på alpint og snøpark.

Tilbudet gjør høstproduktet komplett:

- det tilbys et reiselivsprodukt både på barmark med sykkel, klatring, vandring og ski
- åpen heis med skitrekk og skibakker til alpinister som er på treningsleir
- åpen heis med skitrekk og skibakker til publikum

Med enda mer erfaring, kompetanse og nye teknologier kan dette med tidlig-snø utvikles videre. Dette er viktige bidrag for helårskonseptet på Geilo. Planer er allerede konkretisert.



Figur 8 Flowtrail Vestlia Fotograf Paul Lockhart



Sommersnø-høsten 2016

Fotograf Vestrum

7.4 Vintertilbud

7.4.1 Alpint

7.4.1.1 Eksisterende tilbud innenfor planområdet

Geilo Skisenter er den eneste leverandøren per i dag. Her er:

- stolheisen Vestlia-Express
- korthis ved siden av stolheisen
- ni ulike nedfarter.
- Stugu kafe og Toppen kafe,
- terrengpark/snowpark
- skiskole
- skiutleie
- Trollklubben – helårs barnehage og barnepass,

Tilbudene i Fjellandsbyen nevnes også her, både på grunn av tilbudene i seg selv og nærheten til Vestlia. En ytterligere sammenkobling av Vestlia og tilbudene på Kikut vil være en viktig del av Vestlias konseptplan. Her er:

- Kikutheisen
- Toppheisen
- Hufseheisen
- 6 nedfarter
- skiteppe
- Kikutparken
- kafe
- skiskole
- skiutleie

7.4.1.2 Foreslåtte nye tilbud innenfor planområdet

De viktigste tunge investeringene vil være:

- Kikutgondolen som skal gå fra skytebanen til Kikuttoppen
- Nye nedfarter, noen vil koble seg sammen med nedfarter i Geilo Skisenter
- Økleheisen som skal gå fra Uthusslåtta til Økle
- Økle-heisen har 7 nedfarter. Tre innenfor planområdet og fire rett vest for planområdet (se kommentar nedenfor)

Kikutgondolen vil ytterligere koble Vestlia-området sammen med Fjellandsbyen på Kikut.

Fra Økle er det lagt nedfart som kobler seg til nedfartene til Geilolia skisenter. Med Økle-heisen og tilhørende nedfarter vil man ha et sammenhengende alpintilbud fra Kikut til Økle, noe som vil ha stor attraksjonsverdi.

Fire av de tilsammen syv nedfartene i Økle ligger utenfor/vest for planområdet og kan ikke etableres nå. Dette vil kreve søknad om utvidelse av planområdet, noe kommunen mener ikke er hensiktsmessig å gjøre. Grunneierne håper utvidelsen kan komme, da det vil utløse flere nye løyper av høyeste vanskelighetsgrad (sort) som Geilo mangler i dag, og som vil gjøre alpintilbudet mer komplett. Området vil uansett med en viss tilrettelegging kunne egne seg godt for off piste-kjøring.

7.4.2 Langrenn/turski

7.4.2.1 Eksisterende tilbud innenfor planområdet

Det er per i dag ikke etablert noen tilbud av betydning for denne brukergruppen utover de skiløyper som går gjennom Vestlia.

7.4.2.2 Nye tilbud innenfor planområdet

Mye av det foreslåtte nye innen langrenn ligger utenfor planområdet, men noen sentrale tilbud i planområdet blir viktige for langrenn:

- En skiheis til Økle åpner for å løfte skiløpere effektivt opp fra langrennsløypene i dalbunnen til det gode turtilbudet på høyfjellsplatået. Tilkomsten vil kunne skje via Ustedalsfjorden rundt
- Kryssing av Bakkestølvegen foreslås løst med en skibro i forlengelsen av Pariserløypa. Skibroa kan bli en inngangsportal til Vestlia og en del av utbyggingsplanene for Vestlia
- Bygging av nye kryss/rundkjøringer ved fylkesvegen utløser behov for at kulverten under Bakkstølsvegen utbedres og legges bedre til rette for skiløpere

7.4.2.3 Nye tilbud utenfor planområdet

På høyfjellsplatået er det i konseptskissen tegnet inn en rekke nye mulige skiløyper som vil utvide og komplettere det løypetilbudet som er i dag:

- Foreslått trase fra Kikutområde til Vestlia i tillegg til Pariserløypa, vil gå lengre øst og koble seg til skibroen over fylkesveien og er slakere og mindre krevende enn dagens Pariserløype. Den vil gi langt bedre tilgjengelighet til det østre løypenettet på denne delen av høyfjellsplatået fra både Vestlia og Geilo. Løypen må opparbeides.
- Oppgradering av Pariserløypa

Utbyggingsplanene i Vestlia kommer ikke i konflikt med Pariserløypa.

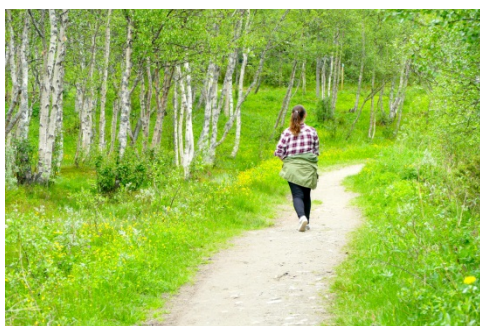
7.4.2.4 Kapasitetsutfordringer i langrennsløypene

På dager med dårlig vær, trekker svært mange ned rundt Ustedalsfjorden for å gå på ski der. Det fører til kapasitetsutfordringer for hele Geilo. Disse kan dels løses ved:

- å preparere bredere løyper,
- ved å legge flere løyper og avstikkere rundt vannet
- ved å gjøre det lettere å bevege seg østover
- blant annet ved å etablere terskelbroen over Veslefjorden

Utvikling av et mer kapasitetssterkt tilbud rundt Ustedalsfjorden og Veslefjorden og nye skiløyper på høyfjellsplatået må ses i sammenheng med den rulleringen av sti- og løypeplanen som Hol kommune er i gang med, og vil være et fellesansvar for hele Geilo samfunnet.

I områdeplanen for Vestlia blir korridorer for stier og løyper gitt prioritet.



Figur 9 Tur og skiløyper



Fotograf: Birgit Haugen

7.4.3 Myldring og aktiviteter i de åpne «korridorene»

I konseptkartet er det vist en sammenhengende «åpen grønn korridor» fra bunnstasjonen for Kikutgondolen og over til bunnstasjonen for Geilo Skisenter, videre vestover til bunnstasjonen for Økle-heisen, og nedenfor Bakkstølsveien mot Veslefjorden/Ustedalsfjorden.

7.4.3.1 Eksisterende tilbud

Geilo Skisenter har etablert flere tilbud i denne «korridoren».

- klatreparken
- Trollklubben – helårs barnehage og barnepass
- snowpark
- barnetrekke
- skiskole

7.4.3.2 Nye tilbud innenfor planområdet

Det foreligger per i dag ikke detaljerte planer for hvilke tilbud som skal utvikles. Hensikten med den åpne «korridoren» er å:

- sette av tilstrekkelig sammenhengende areal til framtidige aktiviteter som ikke krever et høyt ferdighetsnivå. Blant tiltakene vil eksempelvis være enkle skitrekke/nedfarter/skilekeområder/sommeraktiviteter/fri myldring
- tilrettelegge Vestlia for å kunne tiltrekke seg barnefamilier, både som leietakere og eiere
- være attraktive også for andre gjester med et lavere ferdighetsnivå som barn og nybegynnere
- tilrettelagt for ferier der flere generasjoner reiser sammen og med ulike ferdighetsnivå

Denne «korridoren» skal også fungere

- som bilfri transportvei mellom alle bunnstasjonene til heisanleggene i Vestlia både sommer og vinter
- med egne vandreveier for kjelke, akebrett, spark osv.
- med tilbud til syklist, stier osv.

7.4.3.3 Andre vintertilbud utenfor planområdet

Ikke alle vintergjester er skiløpere. I dag er disse ikke særlig velkomne i skiløypene. Derfor anbefales:

- i forlengelsen av den «grønne korridoren» innenfor planområdet Vestlia etableres en vintervandrevei der man kan trekke etter seg kjelke, akebrett, barnevogn på meier osv.
- vintervandreveier kan legges på utsiden av skiløypene, slik at denne gruppen, som ikke går på ski, har et trygt tilbud uten å komme i konflikt med skiløperne
- tilbudet bør skiltes og kan enkelt etableres ved at preparert løype gjøres bredere
- Egne vinterløyper for «fat bike» -sykler med ekstra brede hjul. Bruk av fat bikes vokser raskt
- Egne trugeløyper bør vurderes. Dette er også en sport/aktivitet som opplever vekst

7.5 Velkomstsenter

Et eventuelt framtidig felles velkomstsenter ved dalstasjonen for Kikut-gondolen kan bygges opp med en rekke servicefunksjoner for både de kommersielle gjestene og eiere av fritidsenheter i Vestlia-området.

Mulige service- og forretningsområder i et Velkomstsenter:

- inn- og utsjekk
- informasjon
- salg av heiskort, påmelding skiskole og sykkelinstruksjon, påmelding til organiserte turer sommer og vinter, salg av fiskekort etc. etc.
- utleie/service av alle typer ski og brett, salg av basisvarer for skiløpere
- sykkelutleie/service - tilrettelegging for videre utvikling av sykkelseting med grunnlag i «Masterplan for sykkel» med reparasjoner, sykkel salg, delesalg, sykkelvask, instruksjon, guiding mm
- myntvaskeri, også for dem med egne hytter/leiligheter
- trygg innendørs oppbevaring av sykler og ski

Velkomstsenteret kan:

- hensynta barnefamilier spesielt; egne toalett, stellerom, lekerom, barnepark med mer
- tilby servering i et utvidet velkomstsenterkonsept
- spesial-tilrettelegges for vinterbussgrupper med:
 - bagasje- og skifterom
 - dusj og wc-anlegg

I all hovedsak er eksisterende og ny utbyggingen i hele Vestlia/Kikutområdet selvhusholdningsenheter. Kan gi grunnlag for

- dagligvareforretning
- vaktmestertjenester og vedlikeholdsservice
- renholdstjenester

Flere av nevnte servicetilbud finnes i dag på Vestlia og på Geilo, og det vil være fornuftig med samarbeid om den videre utviklingen.



Figur 10 Geilolia.



Eksempel på tilrettelegging.

Fotograf Birgit Haugen

7.6 Booking

Geilo Holiday utvikler en ny og meget forbedret bookingplattform for Geilo, og vil fremstå som Geilos kommersielle salgsportal. Dette vil gi tilbydere av både senger (hotell, utleiehytter, private hytter, leiligheter etc.) og aktiviteter mulighet til å legge sine enheter/produkter tilgjengelig for salg via www.geiloholiday.no. Hol kommune har gitt økonomisk støtte til utvikling av bookingportalen.

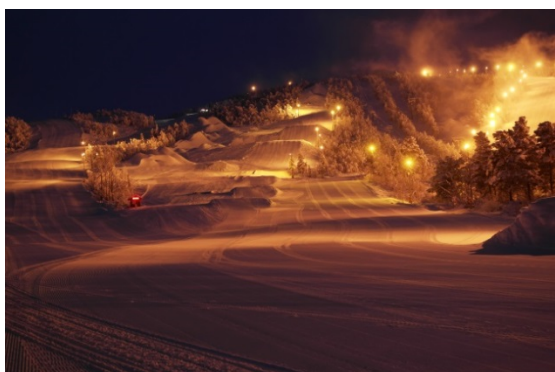
Det vil også bli mulighet for pakketering, slik at eksempelvis overnatting og aktiviteter kan bli solgt som en ferdig pakke. Videre vil turoperatører (hovedsakelig utenlandske) få mulighet til å booke Geilo direkte via APS-koblinger, noe som i lengre tid har vært etterspurt, men ikke tilgjengelig fra Geilo.

Geilo Holiday tilbyr komplett driftsløsning for de overnattingsenheter som ønsker dette. Det inkluderer bl.a.

- nøkkelutlevering
- vask av enheter
- vaktmestertjenester.

For å få tilstrekkelig med senger for utleie, er Vestlia avhengig av at de som kjøper enheter tilrettelagt for utleie faktisk leier dem ut. Det foreligger ingen utleieplikt. Derfor må utleieopplegget fremstå som fristende både økonomisk og med trygghet for at utleien skjer forsvarlig.

I tillegg til dagens kjente online booking løsninger utvikles stadig nye teknologiske løsninger for booking som blir viktig å følge opp og tilrettelegge for.



Figur 11 Vestlia

Forograf Birgit Haugen



Vestlia

Fotograf Vegard Breie

7.7. Parkering

I dag ligger tilnærmet all parkering på eiendommen til Geilolia Skisenter Eiendom, ved nedre stasjon for skiheisen. Dagens parkeringskapasitet vil bli beholdt og er avtalefestet mellom eiendomsselskapet og Geilo Holiday. Eiendomsselskapet ser på løsninger ved å legge et lokk over deler av området. Parkeringskapasiteten vil også bli opprettholdt under anleggsfase.

Hovedparkeringen i det fremtidige Vestlia vil bli lagt lengre øst, ved inngangen til planområdet:

- med nærmere 15 daa til parkering for busser og biler
- kan fungere som avlastningsplass for sommerturistbusser
- kan fungere som dag-p-plass for campingbiler og biler med campingvogner sommerstid

7.8. Transport

Det er et mål at man skal kunne klare seg uten bil i/til Vestlia. Med 1 times redusert reisetid med tog mellom Geilo og Bergen og Geilo og Oslo (ny Vossebane/Ringerikstunnel), vil toget få et større konkurransefortrinn. Det blir derfor viktig å bygge oppunder at flere reiser til Geilo uten bil. Skulle den ene av de to fremtidige hovedtraseene for vei mellom Bergen og Oslo bli lagt om Hemsedal, vil toget bli enda viktigere som befordringsmiddel, særlig mellom Bergen og Geilo.

Blant aktuelle tiltak er:

- Buss til tog – utvidelse av helgetilbudet som i dag er mellom Kikut og stasjonen
- Shuttlebuss – tilbud tilpasset gjestene sitt bruksmønster
- Tilrettelegging for gående, syklende, sparkstøtting mm. Gode og raske snarveier som brøytes vinterstid som virkemiddel for å få folk til å bevege seg mer uten bil
- Dagligvaretilbud på Vestlia. Med over 2000 enheter i Vestlia/Kikut-området kan det være marked for dagligvaretilbud i området, som reduserer bilkjøring til sentrum
- Kikut-gondolen vil kunne fungere som alternativ til bruk av bil for dem som vil inn til sentrum fra Kikutområdet

Felles for disse tiltakene er at de bidrar til å redusere trafikkbelastningen Geilo sentrum opplever på de store innfartsdagene.

8. Finansiering

Hol kommune ønsker at det skal utarbeides en samlet finansieringsmodell og gjennomføringsplan for hele prosjektet, at planen skal gjelde for hele Vestlia-området og være uavhengig av eiendomsgrenser. Denne skal legges frem sammen med planforslaget. Innenfor planområdet må grunneierne, prosjekteierne og utbyggerne regne med å finansiere det aller meste av tiltakene selv.

8.1. Finansieringsmodeller

8.1.1 Finansieringsmodeller for utbyggingsavtaler/rekkefølgebestemmelser

Grunneierne/prosjekteierne mener det ikke er grunnlag for å utarbeide en samlet finansieringsmodell uavhengig av eiendomsgrenser. De felles rekkefølgekrav som følger av egne rekkefølgebestemmelser med derpå følgende utbyggingsavtaler knyttet til offentlig infrastruktur må løses gjennom en samlet avtale. Det vil være en prosess styrt av Hol kommune på grunnlag av en vedtatt reguleringsplan som gir det formelle grunnlaget for fremforhandling av en utbyggingsavtale mellom kommunen og grunneierne/prosjekteierne.

8.1.2 Finansiering og framdrift for opplevelses- og aktivitetsmessig infrastruktur

Aktørene finner det ikke mulig å inngå en detaljert felles finansieringsavtale fordi:

- usikkerheten knyttet til rammebetingelsene fra offentlige instanser er for stor
- en vesentlig avklaring blir antall godkjente enheter og fordeling internt i planområdet

For opplevelsesinfrastrukturen foreslår grunneierne/prosjekteierne en avtale de signerer og som forplikter den enkelte til utbygging av tiltak på eget område. Finansieringen av de mange tiltakene i konseptplanen innenfor planområdet skal blant annet skje via:

- utbygging og salg av enheter
- det foreslås avsatt et fast minimumsbeløp pr solgte enhet. Beløpene som genereres av salg i Vestlia blir re-investert innenfor Vestlia planområde
- den enkelte aktør er selv ansvarlig for utbygging av tiltak på eget område
- signering av konseptplanen bekrefter enighet om disse prinsippene

Innhentet informasjon fra utbyggingsområder på andre destinasjoner viser at beløp fra salg av enheter til finansiering av aktivitets-infrastruktur er på ca. 50.000 kroner per enhet.

Utgangspunkt for aktørene i Vestlia planområde er forskjellige. Noen har avtaler, andre har intensjonsavtaler. Geilolia Skisenter Eiendom AS og Geilo Skisenter AS inngikk avtale i 2012 der Geilo Skisenter får økonomisk bidrag til nyutvikling og oppgradering i anlegget fra hver solgte enhet i

eiendomsselskapet som er gitt fritidsregulering, ikke næringsregulering. Bidragene utløses fra der utbygging skjer, og skal re-investeres i samme område.

Aktørene anser det ikke mulig å utforme en forpliktende framdriftsplan for utbygging av aktivitets- og opplevelsesmessig infrastruktur da dette er:

- avhengig av oppstart og framdrift av enhetsutbygginger
- avhengig av antall fritidsenheter som skal bygges
- avhengig av salgsrespons i markedet
- avhengig av de inntekter som faktisk genereres ved salg av enheter, samt kalkyler på inntekspotensial på de ulike aktivitetstilbudene, dette som grunnlag for investeringsbeslutning og lånefinansiering

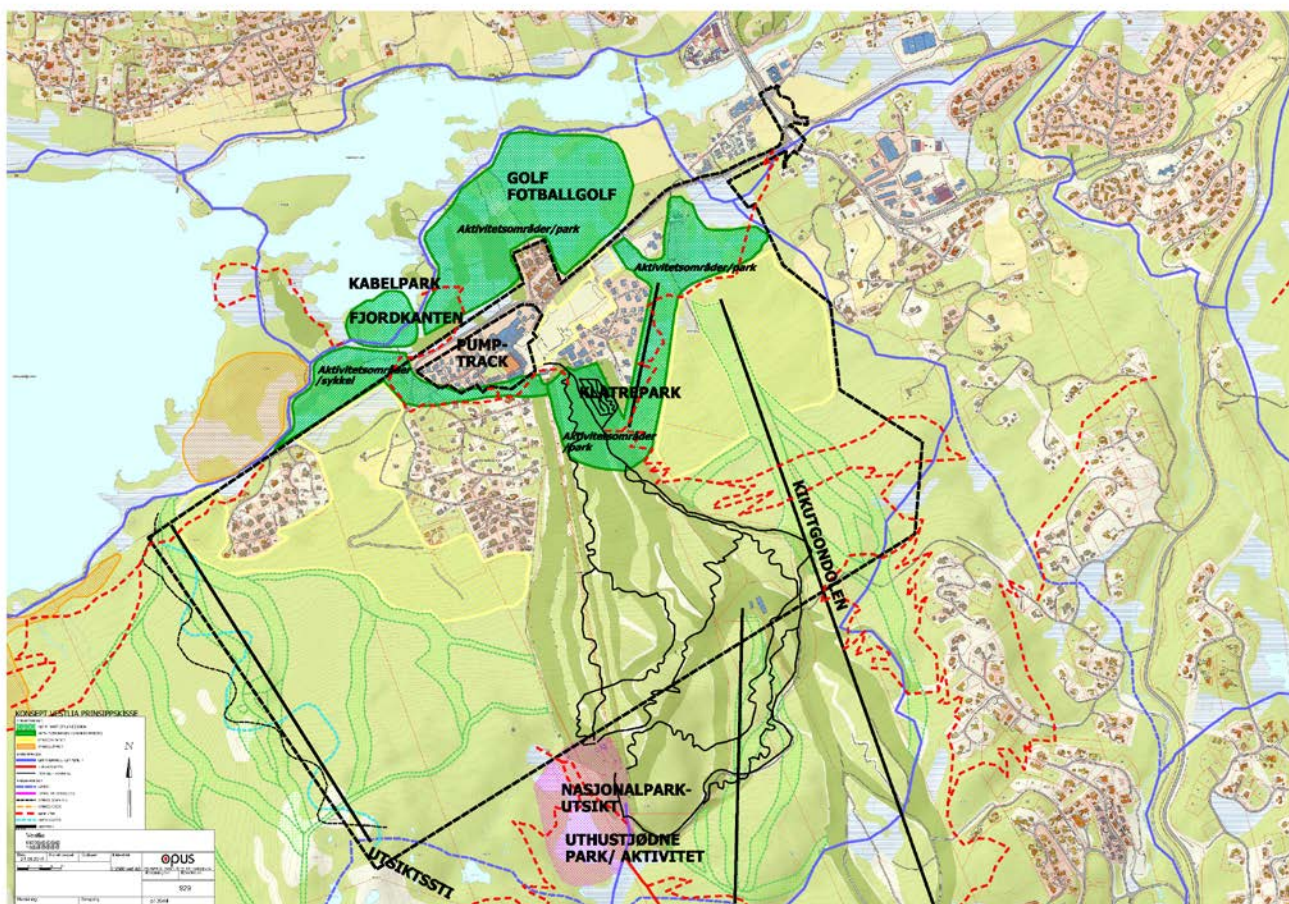
Rekkefølgebestemmelsene nedfelt i kommunal avtale vil også påvirke flere av funksjonene i et opplevelsesmessig perspektiv, som f.eks. skibro.

Det er imidlertid en klar sammenheng mellom de opplevelser Vestlia samlet kan tilby og den etterspørselen og pris det vil være for kjøp av hytter og leiligheter i området. Derfor vil det være en klar interesse fra grunneiernes side å sikre best mulig opplevelser i en relativt tidlig fase. Dette for å trygge eiendomsverdi og etterspørsel for salg av flest mulig enheter. Det legges derfor til grunn at det ikke utarbeides en utbyggingsplan knyttet til salg av enheter.

8.2. Aktivites-og opplevelsesmessig infrastruktur, konseptutvikling i regi av utbyggerne

Så langt foreligger det bare grove overslag over de investeringene som grunneierne selv skal finansiere av aktivites-og opplevelsesmessig infrastruktur. Tallene nedenfor er på ingen måte kvalitetssikret og vil ikke kunne bli det før planene er på plass. Hensikten med tabellen er å få frem de betydelige investeringer som skal gjøres før konseptet er landet.

Tiltak som finansieres av grunneier/prosjekteiere (grove overslag)	
Kikutgondolen inkl. Nedfarter	110 mill. kr.
Økleheisen inkl. Nedfarter	80 mill. kr.
Mindre skitrekk rundt dalstasjonen «øst»	5 mill. kr.
Aktivitetstilbud i de grønne områdene nede	10 mill. kr.
Aktivitetstilbud sykkel innenfor planområdet	10 mill. kr.
Aktivitetstilbud sykkel i nærområdet	5 mill. kr.
Aktiviteter ved Veslefjorden	5 mill. kr.
Utvikling av stier på toppen av Vestlia	5 mill. kr.
Utbygging av velkomstsenter	---
Felles parkering	---
Sum	225 mill. kr.
Alpine-coaster (antas langt fram i tid)	20 mill



Figur 12 Prinsippskisse for utvikling «områdeplan Vestlia». Stort format i vedlegg . Kartskisse v/Opus Bergen AS

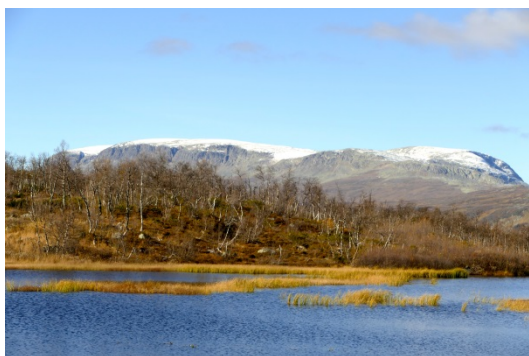
8.3. Hol kommune sitt bidrag i konseptutviklingen

I konseptplanen er det nevnt en rekke tiltak utenfor planområdet som vil være en naturlig del av et samlet konsept for Vestlia og Geilo. Dette gjelder:

- Utvidelse av skiløyper/nye løyper rundt Ustedalsfjorden og Veslefjorden
- Alternativ i tillegg til Pariserløypa
- Sykkeltilbud i planområdets nærområde
- Tilrettelegging for stier og skiløyper

Forslagene skal spilles inn til arbeidet med revisjon av sti- og løypeplan. Tilsvarende gjelder for forslagene i «Masterplan for sykkel». Finansieringen bør i all hovedsak skje gjennom offentlige kilder, det vises her til blant annet omsetningsavgiften per solgte enhet (1%) og eiendomsskatten.

De 900 enhetene innenfor Vestlia områdeplan vil kunne innbringe kommunen nærmere 5 millioner kroner i eiendomsskatt hvert år i 2016-kroner. Dette er basert på den kunnskap man pr i dag har om nivået på skattleggingen og gjennomsnittspris per enhet. 40 prosent av eiendomsskatten skal i henhold til Hol kommunens vedtak, gå til finansiering av stier og løyper. Nå er det lenge til disse enhetene er på plass, men allerede i dag tas det inn betydelige beløp på eiendomsskatt fra fritidsbebyggelsen i Geiloområdet. Disse utgjør en stor brukergruppe av de ulike infrastrukturtiltakene som nå skal finansieres. Noe av dette må man kunne forvente tilfaller de tiltakene som gjelder de delene av konseptplanen som strekker seg utenfor planområdet, men kan også gjelde for enkelte tiltak innenfor planområdet.



Figur 13 Tjernet v toppen av stolheisen i Vestlia



«det snør ikke spor»

Fotograf Birgit Haugen

8.4. Kommunale krav – rekkefølgekrav og utbyggingsavtale

I tillegg til dette foreligger det en liste med krav fra kommunen på tiltak som skal finansieres som del av rekkefølgekravene med følgende kalkyle fra Asplan Viak. Usikkerheten knyttet til kalkylen er av Asplan Viak antatt å ligge på over 40 prosent siden grunnlaget er lite definert.

Kommunens krav – rekkefølgekrav/utbyggingsavtale	
Utbedre kryss Bakkestølsv./Stølsv. (rundkj., T-kryss, utv. Kulvert mm.	5,48 mill. Kr
Utbedre Bakkestølsvegen (bredde, lys etc)	3,6 mill. kr.
Utbedre gangveg/kulvert Bakkestøsv/Stølsv.	4,58 mill. kr.
Rundkjøring fylkesveg 40	9 mill. kr.
Bru Solli – koble nord og sørsiden av UR	15,34 mill. kr.
Utbedring av kryssing FV40 v/kulturkirken	3,3 mill. kr.
Skibru Bakkestølsvegen	6,69 mill. kr.
Avfallsanlegg	1,35 mill. kr.
Sum	49 mill. kr.
Oppgradere vann i henhold til Asplan Viak: Andel av 14,7 mill.kr.	?
Oppgradere avløp i henhold til Asplan Viak: Andel av 25,6 mill. kr.	?
Sum (unntatt vann og avløp)	49 mill. kr. + VA

Sluttregningen er ikke kjent, men gitt den store usikkerheten i kalkylene på over 40 prosent for infrastrukturen unntatt vann og avløp, kan utgiftene til dette alene i verste fall ligge på over 70 mill. kr. I tillegg kommer utbyggingsens andel av vann og avløp på kr 40 mill.kr. hvor beløpet i all overveiende grad må dekkes av Vestlia-planen, slik kommunens foreløpige krav lyder på. For VA sin del er Vestlias andel av de samlede kostnadene med å bygge ut kapasiteten ikke bestemt. Den utbygging det er henvist til i notatet fra Asplan Viak dekker også kostnader med å øke kapasiteten på V/A utover det som utløses av Vestlia-utbyggingen.

Noen av disse kravene (kryssutbedringer, skibro) var som forventet. Andre krav ser ikke utbyggerne at dette er like naturlig at utbyggingen i Vestlia skal finansiere. Alle kostnader knyttet til vann og avløp bør kunne dekkes av tilknytningsavgiften og gjennom de årlige VA-gebyrene som normalt skal være tilstrekkelige til også å dekke denne typen investeringer. I den nye hovedplanen for vann og avløp i Hol kommune slås det fast at utbyggerne og dermed kjøperne av leiligheter og hytter må betale mer enn tilknytningsavgiften.

8.5. Oppsummering finansiering og kostnader med noen spørsmålsstillinger

De samlede kostnadene knyttet til konseptutvikling og offentlig infrastruktur er svært store. Skal utbyggingen kunne dekke opplevelsesinfrastrukturen som er skissert i denne konseptplanen, krever det alene et høyt antall enheter. I tillegg påløper kostnader til offentlig infrastruktur som kan beløpe seg til over 100 mill. kr. Dette tilsier at det kun er alternativet med utbygging av 900 enheter som kan sikre det nødvendige økonomiske fundamentet til å bære disse kostnadene. Men selv med 900 enheter fremstår 100 millioner som et svært høyt beløp som går langt utover de utbyggingsavtaler Hol kommune til nå har inngått.

Aktørene er innforstått med at investeringene i offentlig pålagte infrastruktur er nødvendig, men stiller noen spørsmål.

- Er det rimelig at alle tiltakene som nå foreslås administrativt fra kommunens side skal bli en del av rekkefølgekravene for Vestlia-planen?
- Legges det opp til et for ambisiøst kvalitetsnivå på de aktuelle tiltakene?
- Kan Hol kommune innta en mer aktiv rolle i utbyggingen, blant annet gjennom forskuttering, slik at også andre fremtidige utbyggere som nyter godt av investeringene ikke blir gratispassasjerer, men betaler seg inn når de etablerer seg
- Når skal de ulike rekkefølgekravene utløses?
- Kan det tenkes rekkefølgekrav utformet slik at de er tilfredsstillende når den enkelte utbygger underskriver utbyggingsavtaler?
- Kan det vurderes andre løsninger som innebærer at ikke utbyggerne får svært høye innbetalingskrav i en tidlig fase?

Betalingsmodellen som vedtas må være forutsigbar og rettferdig. Aktørene ønsker å delta i utarbeidelse av modeller i samarbeid med kommunens administrasjon og politisk nivå.

8.6 Samarbeid/fordeling innenfor planområdet

- Partene er enige om at fordeling av infrastrukturkostnader pålagt av det offentlige, fordeles etter antall enheter den enkelte får på sitt areal, ikke ut i fra BRA
- Partene er videre enige om at de innenfor sin tildeling av antall enheter, igjen fordeler utbyggingen slik at 70 prosent er tilrettelagt for utleie, 80 prosent av disse skal være mellom 30-100m². De resterende 30 prosent kan bygges etter gjeldende kommunale retningslinjer
- De fire aktørene i planen har etablert en fordelingsnøkkel som er benyttet til dekking av påløpte og løpende kostnader knyttet til planarbeidet og avvikling av skytebanen

9. Høye plankostnader og lang plantid for aktørene i planområdet

Planprosessen for Vestlia områdeplan har vært lang og kostbar:

- Første planoppstart 2008
- Kostnader knyttet til planarbeid, utredninger samt avvikling av skytebanen beløper seg pr nå til ca 15 millioner kroner

10. Risikoanalyse

Kritisk faktor	S	K	RF	Konsekvens (K) Tiltak(T)
Negativt vedtak i Hol kommune om utbygging av inntil 900 enheter	1	5	5	K –Færre enheter for salg. Salget skal finansiere både opplevelsesinfrastruktur og kommunal infrastruktur. Færre enheter vil få konsekvenser for aktørene sin økonomiske evne til finansiering av ønsket infrastruktur. Vestlia/Geilo blir mindre attraktiv og komplett som reiselivsområde. Geilo sin alpinfaktor vil ikke bli styrket, samt mindre utvikling av sommeraktiviteter. Helårlig trafikkgrunnlag blir for svakt til å kunne realisere ulike servicenæringer, planlagte etableringer gjennomføres ikke og med mindre positive ringvirkninger for samfunn og kommune T- Nye forhandlinger med Hol kommune. Ytterlig forsinkelser.
Rekkefølgekrav fra Hol kommune/ offentlige instanser i utakt med utbyggingsoppstart hos aktørene	3	5	15	K- De høye kostnadene kan i seg selv true utbyggingen. Det kan i tillegg oppstå en tilnærmet umulig finansieringsmessig situasjon for den/de aktørene som vil ha tidlig utbyggingsstart dersom omfattende rekkefølgekrav må innfris i tidlig fase. T- Dialog/forhandlinger mellom utbyggerne og Hol kommune. Hvilken rolle vil kommunene spille? Kan kommunen evt. forskuttere deler av rekkefølgekravene?
Uenighet om fordelingsnøkler mellom utbyggerne om kravene i en kommunal utbyggingsavtale	2	5	10	K- Skaper dårlig samarbeidsklima, konfliktfylte diskusjoner, kan gi forsinkelser for oppstart og framdrift, samt kan gi negativ omtale. T- Avklaring av fordelingsprinsipp og fordelingsnøkler nå <u>før</u> utbygging starter og etter at rammevilkår er vedtatt
Uenighet om fordeling av ansvar og økonomi vedr opplevelsesmessig infrastruktur sommer og vinter som går <u>utover</u> det den enkelte selv skal være ansvarlig for	2	5	10	K- Dårlig samarbeidsklima. Utmattende. Kan gi et svakere reiselivsprodukt. Om diskusjonen tas offentlig blir det mye negativ støy, utmattende, kan skape uro hos potensielle kjøpere. T- Definere hvilke tiltak dette er og avtale fordelingsnøkler etter at rammene er vedtatt i Hol kommune.
Aktørene vil ha ulik framdrift knyttet til utbyggingsoppstart og ferdigstillelse av vedtatt antall enheter	5	2	10	K- kommunale utbyggingsavtaler og rekkefølgekrav vil kreve investering og framdrift, kan skape konflikt dersom ulik utbyggingsoppstart. Hvem finansierer da hva og når? Området kan framstå som byggeområde over mange år. Ny opplevelsesmessig infrastruktur kan komme senere på plass, da salg av enheter vil være finansieringsgrunnlaget. Området kan framstå mindre attraktivt. Det kan gi negative konsekvenser for pris og etterspørsel for de første byggetrinnene. T- Planlegge utbygging i etapper slik at hvert delområde i minst mulig grad forstyrrer mht. anleggsmaskiner, byggestøy, planering, veier etc. I anleggsperioder påses at stier, løyper mm er tilgjengelige. Aktørenes holdning: minst mulig ulempe for andre.

Skala 1-5 (der 1 har lavest sannsynlighet for at risiko kan inntreffe, og 5 høyest sannsynlighet for at den kan inntreffe)

S=Sannsynlighet for at den kritiske faktoren (=risiko) inntreffer

K=Konsekvensvurdering dersom den kritiske faktoren (=risiko) inntreffer

RF=Risikofaktor er summen av SxK. RF med sum over 10 innehar en vesentlig risiko, og tiltak anbefales vurdert.

K/T – K=beskrivelse av konsekvens. T= mulige tiltak for å redusere risiko beskrives

11. Tilslutning ved signatur/ansvar for konseptprosessen

Ved signering slutter de fire grunneiere/prosjekteiere i konseptprosessen seg til konseptplanens innhold og de prinsipper, samarbeid og fordeling slik det er beskrevet i planen.

Hol, 4. november 2016

.....
Arne Pålgårdhaugen
Geilo Holding AS

.....
Birgit Haugen
Geilolia Skisenter Eiendom AS

.....
Pål Harald Uthus
Donaco Invest AS

.....
Arne Pålgårdhaugen
for
Eiendommen Halstensgård

Avsluttende hilsen fra Opus og RePlan

Som innleide veiledere i Konseptprosessen vil vi takke for samarbeidet med aktørene og Hol kommune. Vi ønsker alle parter all lykke til med det framtidige samarbeidet og den videre utviklingen av Vestlia. Hol kommune satte krav til og tok ansvaret for gjennomføringen av denne prosessen. At konseptprosessen tok lengre tid enn først antatt har mest sannsynlig gitt et bedre resultat og innhold i konseptplanen. Vi mener den har oppfylt målsettingene for at Vestlia sin videre utvikling skal skje med en helårlig destinasjonsforståelse langt utover en ordinær hytteutviklingsplan.

.....
Gunnar Wiederstrøm
Opus Bergen AS

.....
Ragnhild Kvernberg
RePlan AS

Hol kommune sin rolle

Hol kommune har stilt ressurser til rådighet for gjennomføring av konseptprosessen ved både å administrere den samt ha ansvaret med å engasjere ekstern prosjektleder som i sitt arbeid har rapportert til kommunen.

Prosjekteier

.....
Hol kommune
Håvard Veslehaug
Leder plan, byggesak og landbruk

12. Vedlegg illustrasjonskart/prinsippskisse/fotomontasje

Kartmaterialet i konseptplanen er prinsippskisser for en helhetlig funksjon og ikke en ferdig plan der alle tiltak, løyper og stier er detaljprosjektert.

Skissene er utarbeidet av Opus Bergen AS.

12.1 Illustrasjonskart/konseptskisse «Områdeplan Vestlia reiselivsområde»

12.2 Illustrasjon via Google map utsnitt

12.3 Fotomontasje av Vestlia med nye skiheiser, nedfarter og utbyggingsområder som er vist i gul skravur



Figur 14 Fotografer Vegard Breie



Marius Rua



Vegard Breie