

GEILOSTUDIEN

**En analyse av markedet for fritidsleiligheter
i Geilo- området**



Utført av Rådgiver Sølvi Hansen Valdersnes,
på oppdrag fra Vestlia Resort AS

3. juli 2007

INNLEDNING

Året er 2007 og stedet er Geilo. Flere store byggeprosjekter er gjennomført og flere er planlagt. Tiden er inne for en liten oppsummering og oversikt.

På oppdrag fra Vestlia Resort har RSV (Rådgiver Sølvi Valdersnes) utarbeidet en oversikt over tilgangen på fritidsleiligheter i Geiloområdet, samt en oversikt over forventet økning i antallet leiligheter.

Målgruppen for studien er de ulike aktører innen eiendomsutvikling på Geilo. Hensikten med studien er å synliggjøre fakta omkring tilgang til- og utbygging av fritidsleiligheter i geiloområdet. Dette som et grunnlag for en mest mulig helhetlig og kunnskapsbasert utvikling av tilbudet for fritidsleiligheter på Geilo, i årene som kommer.

Geografisk er studien avgrenset til Geiloområdet, inkludert Kikut, Havsdalen, Ustedalen og Ustaoset..

Metode

Studien er gjort etter modell av "Oslostudiet", en analyse av markedet for kontorbygg i Oslo, Asker og Bærum, som årlig utføres av Eiendomsspar AS.

Opplysningene i Geilostudien er samlet fra tre hovedkilder:

- ved gjennomgang av aktuelle salgsprospekter,
- gjennomgang av delegerte vedtak
- innhenting av opplysninger om pågående planarbeid i Hol kommune

Det har dessuten vært direkte kontakt mellom kartlegger og en del av de aktuelle eiendomsutviklerne og eiendomsmeidlerne. Dette for å samle utfyllende opplysninger.

Aktuelle data

Etter den påfølgende tekstdelen presenteres en del av de aktuelle bakgrunnsdata for undersøkelsen.

- Oversikt over aktuelle vedtak 01.01.05-19.04.07, gjort etter delegert myndighet fra Teknisk hovedutvalg.
- Oversikt over aktuelle byggeprosjekter, med fokus på antall fritidsleiligheter som er under bygging eller nylig ferdigstilt, byggestatus, salgsstatus, pris og eventuelt krav om bruk som turistbedrift (Tb)
- Oversikt over eksisterende og tidligere turistbedrifter som tilbyr fritidsleiligheter.
- Oversikt over pågående planprosesser innenfor Hol kommune. Begrenset til regulerings- og bebyggelsesplaner som inkluderer fritidsleiligheter og som er lokalisert innenfor undersøkelsens geografiske avgrensning.
- Oversikt over gjeldende reguleringsplaner som åpner for bygging av fritidsleiligheter, innenfor undersøkelsens geografiske avgrensning.

Geilo 03.07.07
Sølvi Hansen Valdersnes
Cand. Scient

2007 – Det store året for fritidsleiligheter

Ser vi på delegerte vedtak i perioden 01.01.05-19.04.07, er det gitt byggetillatelse til 439 fritidsleiligheter og 44 boligleiligheter .

Status pr juni 2007: Tre nye leilighetsprosjekter er under bygging, med til sammen 209 leiligheter og 4 leilighetsprosjekter er ferdig bygget siste tre år, med til sammen 118 leiligheter.

Leiligheter under bygging:

Havsdalsgrenda	100 leiligheter
Mailatunet	44 leiligheter
Sørgrenda fritidsleil.	65 leiligheter

Leiligheter som nylig er ferdig bygget:

Fjelltunet byggetrinn 1	15 leiligheter
Skarvetunet	38 leiligheter
Geilo fritidsleiligheter	31 leiligheter
Tuftelia	34 leiligheter

I tillegg kommer de to gamle leilighetsbyggene Montebello og Geilo appartement, med til sammen 69 leiligheter, og de to leilighetsbyggene ved Ustaoset hotell, Ustaoset appartement og Hallingskarvet appartement, med til sammen 70 leiligheter.

Videre har vi 8 eksisterende hoteller/turistsenter i Geiloområdet som har leiligheter for salg og utleie. Totalt inneholder disse 170 leiligheter. Fem av disse hotellene har planer om vesentlig utvidelse av sitt tilbud om fritidsleiligheter

Eldre eksisterende leiligheter:

Kveldsro	4 leiligheter
Ustedalen hotell	3 leiligheter
Øen turistsenter	14 leiligheter
Dr Holms	26 leiligheter
Vestlia resort	25 leiligheter
Ustaoset Hotell	30 leiligheter
Solli hotell del I	41 leiligheter
Geilolia fritidsleiligheter	27 leiligheter

Legger vi sammen disse tallene gir dette totalt **636** fritidsleiligheter i Geiloområdet, ved utgangen av 2007.

2008 -2010 – Utbyggingen fortsetter

Skal vi skue noen år framover i tid, er det nå 13 leilighetskomplekser for fritidsbruk under prosjektering. Foreløpige tall sier at disse samlet vil inneholde ca 830 leiligheter. I tillegg kommer eventuelle leiligheter i Geilo sentrum og innenfor reguleringsplan for Geilohovda og Vestlia del 2.

Leiligheter under prosjektering:

Fjellgaten	53 leiligheter
Geilo panorama	25 leiligheter
Geilohaugen	52 leiligheter
Karivollen	47 leiligheter
Kikut fjellstuer	36 leiligheter
Kikutranden	150 leiligheter
Piltunet	6 leiligheter
Skarveranden	140 leiligheter
Ustekvil	5 leiligheter
Uthusslåtta	44 leiligheter
Geilo Hotell	120 leiligheter
Haugen Hotell	52 leiligheter
Sandveen Camping	100 leiligheter

Vi står altså overfor en planlagt fordobling av antall fritidsleiligheter i Geiloområdet, i løpet av få år.

Ser vi på kommunens oversikt over pågående planarbeid, viser denne hele 17 planer som legger til rette for bygging av fritidsleiligheter og 6 som legger til rette for bygging av boliger. Dette danner grunnlaget for en ytterligere økning i antall fritidsleiligheter i Geiloområdet de kommende år. Planoversikten forteller også om en dominerende trend, knyttet til at eksisterende hotell og campingplasser på Geilo, ønskes ombygget til fritidsleiligheter.

Markedet

2006 ble et rekordår for salg av fritidsboliger på fjellet. Både antall og pris har økt vesentlig i forhold til tidligere år. Gjennomsnittsprisen for omsatte hytter og fritidshus i fritt salg økte med 29 prosent fra 1. kvartal 2006 til 1. kvartal 2007 og endte på 1 150 000 kroner.

I de 25 største fjellkommunene økte den gjennomsnittlige kjøpesummen med 25 prosent fra 2005 til 2006. Og beregninger foretatt av Opinion tyder på at prisene har fortsatt opp med like stor kraft frem til midten av mars i år. I tillegg hadde Buskerud i 2006 landets høyeste gjennomsnittspris for fritidsboliger, deretter fulgte Vestfold og Vest-Agder.

Det finnes ikke egne tall for Geilo, men lokale kilder oppgir at økningen her har vært større enn de regionale tallene, både når det gjelder pris og omsetning.

Data fra Statistisk sentralbyrå viser at det er registrert 383 112 fritidsbygninger i Norge per januar 2007. Fra og med 2007 har Statistisk sentralbyrå i tillegg valgt å inkludere tall over helårsboliger og våningshus som benyttes som fritidsbolig. Totalt er det registrert 27 927 slike bygninger. Til sammen gir dette 411 039 bygninger til fritidsformål i Norge per januar 2007. 4781 av disse ligger i Hol kommune.

I følge undersøkelser utført av Prognosesenteret AS i 2006, har vi følgende statistikk knyttet til befolkningens tilgang på fritidsboliger:

1. 31% av husstandene eier fritidsbolig, 15% disponerer fritidsbolig og 51% eier/disponerer ikke fritidsbolig
2. 45% av fritidsboligene ligger på fjellet, 38% av fritidsboligene ligger ved kysten og 16% av fritidsboligene ligger i innlandet
3. 53.000 husstander i Norge har planer om kjøp av fritidsbolig på fjellet, 22.000 ved kysten, 21.000 i innlandet og 21.000 i utlandet

Regulering til turistbedrift

Mange av de aktuelle reguleringsplanene har reguleringsformål "turistbedrift" (Tb) på de aktuelle byggeområdene. Dette gjør at hoveddelen av det som bygges og selges er næringsseksjoner og må benyttes til "turistbedrift". Dette innebærer i praksis at de selges med klausul om utleie eller at de selges med en eller annen form for deleierløsning. Hva som kan regnes som turistbedrift er i dag uten en nøyaktig juridisk avklaring. De ulike juridiske fagmiljøer har ikke kommet til noen felles konklusjon. I dag er salg-tilbakeleie den mest brukte løsningen, men det kan ikke sees bort fra at det også kan komme andre modeller for drift i årene som kommer. Kommunens mål og ønske med regulering til turistbedrift, er både å sikre arealer til næringsformål for fremtiden og å sikre at det finnes et størst mulig antall "varme senger", som grunnlag for turistnæringen i kommunen.

Ser vi på reguleringsplan for Geilohovda, inneholder den 11 områder regulert til kombinasjonsformålet "område for appartement/motell/hytteanlegg, fritidsbebyggelse". Det er i planbestemmelsene satt en fordelingsnøkkel mellom næring og fritidsbebyggelse: Det skal være minst 50% næring, beregnet ut fra m² av totalt bruksareal (T-BRA). Dette gir i praksis en uoversiktlig blanding av fritidsleiligheter og leiligheter med utleieplikt. Så langt er det først og fremst høstet erfaringer med dette i Havsdalen. I Havsdalstunet er det bygget ut både bygg med fritidsleiligheter, bygg med turistformål og bygg som kombinerer de to formålene. Det har i salgsprosessen så langt vist seg å være liten til ingen interesse for de aktuelle næringsseksjonene, mens interessen for de rene fritidsboligseksjonene har vært større. Særlig i de kombinerte byggene er det et potensiale for konflikt mellom de faste leilighetseierne og leietakere i næringsseksjonene. Erfaringsmessig er næringsseksjoner mer belemret med fest og bråk enn rent private enheter..

Den kartleggingen vi her har gjort viser at det i løpet av få år er bygget og vil bli bygget et stort antall fritidsleiligheter i Geiloområdet. Fra en situasjon i 2000 da fritidsleiligheter for salg og utleie var begrenset til Geilo appartement, Montebello, Bakkegård appartement, Dr Holms og noen få leiligheter for utleie på hotellene, har det skjedd en massiv økning i tilgjengeligheten på fritidsleiligheter for både salg og utleie. Vi har her ikke gått inn på noen analyse av markedsgrunnlaget, og kan ikke si noe om når dette eventuelt vil nå sitt metningspunkt. Det er dog grunnlag for å stille spørsmålstegn, knyttet til behovet for det store antallet planlagte leiligheter som helt eller delvis skal leies ut. Behovet for fritidsleiligheter i utleiemarkedet på Geilo er begrenset. Dette fordi kapasiteten i de turistbaserte aktivitetene på og rundt Geilo har en naturlig begrensning.

OPPSUMMERING

Tallene ovenfor viser at vi siden år 2000 har hatt en jevn og kraftig utbygging av fritidsleiligheter i Geiloområdet. Særlig de siste to år har denne utbyggingen skutt fart. Og den fortsetter: Innen utgangen av 2009 kan det forventes en dobling av antall fritidsleiligheter i forhold til i dag. Geiloområdet vil da by på mer enn 1300 leiligheter. Dette gir helt klare utfordringer knyttet til framtidig eiendomsutvikling. Vi kan heller ikke se bort fra at prisnivået i boligmarkedet på Geilo vil bli påvirket, pga hus og leiligheter som kjøpes og brukes til fritidsformål, selv om det er i strid med lov- og regelverk.

Den pågående og planlagte utbyggingen gir dessuten en rekke utfordringer knyttet til infrastruktur, tjenestetilbud og bosettingsmønster. Tilstrekkelig kapasitet innen vei, vann og kloakk er en forutsetning for den videre utbygging. Også tilbud og etterspørsel etter alle typer tjenester påvirkes.

Ser vi på innholdet i vedtatte regulerings- og bebyggelsesplaner ligger det allerede ferdig regulert et potensiale på ytterligere 2000 leiligheter i Geiloområdet og på Ustaoset, i tillegg til de tallene som er nevnt over.

Studien utfordrer til debatt omkring markedsgrunnlag og behov for det store antall leiligheter med næringsformål som gjeldende kommunedelplan og reguleringsplaner legger opp til. Dagens ensidige satsing på salg-tilbakeleie gir et lite variert overnattingstilbud og kan på sikt ramme Geilo som destinasjon. Men hvilke alternativer finnes når reguleringsformålet er "turistbedrift"?

Begrepsforklaring

Tb – andel: Andel av bruksarealet som i henhold til reguleringsplan må brukes som turistbedrift.

BP = bebyggelsesplan

RP = reguleringsplan

Gbnr = gårds- og bruksnummer på eiendommen

UTVALGTE DELEGERTE VEDTAK 01.01.05-19.04.07

Under følger en oversikt over aktuelle delegerte vedtak i perioden 1. januar 2005 til 19. april 2007. Vi har brukt kommunens oversikt over delegerte vedtak. Oversikten er begrenset til søknader om bygge- og anleggstiltak. Listen er ytterligere begrenset til å gjelde boliger og fritidsleiligheter . Alle vedtak knyttet til tilbygg, påbygg og bruksendring er tatt ut. Likeså er alle vedtak knyttet til bygging av ordinære fritidsboliger, tatt ut.

Saknr	Type tiltak	Sted	gbnr	Antall boenheter	Tb andel
06/2465	Boliger	Gjeglumranden	64/635 + 654	8	
05/1865	Bolig-leiligheter	Indianerhaugen	64/644-645	20	
06/2269	Forretning og leiligh.	Vestlia	65/160	16	0%
04/1916	Fritidsleiligheter	Felt 6 Geilo fjellandsby	66/639	38	0%
04/3053	Fritidsleiligheter	Geilo fjellandsby felt 13	66/645	31	0%
05/1398	Fritidsleiligheter	Geilo fjellandsby	66/718	16	0%
05/3277	Fritidsleiligheter	Mailatunet	66/743	44	Uspesifisert
05/3710	Fritidsleiligheter	Geilohovda -H/T-7	49/082	6	50%
06/1536	Fritidsleiligheter	Geilo - tidligere Bakkegaard appartement	64/121-438	25	100 %
06/923	Fritidsleiligheter	H/T 1 Geilohovda bygg 18, 19, 20, 22, 24 og 26	49/083	Totalt 100	50 %
06/922	Fritidsleiligheter	H/T 1 Geilohovda bygg 15, 17 og 19	49/083		50 %
06/1496	Fritidsleiligheter	H/T 1 Geilohovda bygg 21,23 og 27	49/083		50 %
06/921	Fritidsleiligheter	H/T1 Geilohovda bygg 28-33	49/083		50 %
04/3053	Fritidsleiligheter	"Geilo fritidsleiligheter" - Geilo fjellandsby	66/645	31	0%
06/2764	Fritidsleiligheter	Ustaoset –Karivollen	52/535	41	100%
05/1237	Fritidsleiligheter/hotell	Vestlia hotell	66/377	25	100%
06/2968	Fritidsleiligheter -	Haugen hotell ombygging	66/099-116	52	100 %
06/2376	Fritidsleiligheter	Ustaoset hotell/Ustaoset Resort	52/631	30	100 %
				Sum : 44 boligleil. 439 fritidsleil	

AKTUELLE BYGGEPROSJEKTER – TYPE OG ANTALL

Det to følgende oversiktene er laget med basis i tilgjengelige salgsprospekter og informasjon i markedet om leilighetsprosjekter som er tilgjengelig for kjøp og salg.

PLANLAGTE LEILIGHETSBYGG MED USIKKERT TIDSPUNKT FOR FERDIGSTILLELSE

Prosjektnavn	Sted	Type tiltak	Antall
Fjellgaten	Ustaoset	fritidsleiligheter	53 leiligheter
Geilo panorama	Geilohovda - mot Geilo	fritidsleiligheter	25 leiligheter
Geilohaugen	Tidl Haugen hotell	fritidsleiligheter	52 leiligheter
Karivollen	Ustaoset	fritidsleiligheter	47 leiligheter
Kikut fjellstuer	Kikut fjellstue	fritidsleiligheter	36 leiligheter
Kikutranden	Geilo fjellandsby felt 11	fritidsleiligheter	150 leiligheter
Piltunet	Geilo (bak Holms)	fritidsleiligheter	6 leiligheter
Skarveranden	Geilo	fritidsleiligheter	140 leiligheter
Ustekvil	Ustaoset	fritidsleiligheter	5 leiligheter
Uthusslåtta	Vestlia	fritidsleiligheter	44 leiligheter
Geilo Hotell	Vest for Geilo sentrum	fritidsleiligheter	120 leiligheter
Haugen Hotell	Vest for Geilo sentrum	fritidsleiligheter	52 leiligheter
Sandveen Camping	Sør for Geilo sentrum	fritidsleiligheter	100 leiligheter

Sum: 830

EKSISTERENDE LEILIGHETSBYGG OG LEILIGHETSBYGG UNDER BYGGING

Prosjektnavn	Sted	Type tiltak	Antall
Fjelltunet byggetrinn 1	Geilo fjellandsby	fritidsleiligheter	15 leiligheter (ferdig)
Skarvetunet	Geilo fjellandsby (felt 6)	fritidsleiligheter	38 leiligheter (ferdig)
Geilo fritidsleiligheter	Geilo fjellandsby (Felt 13)	fritidsleiligheter	31 leiligheter (ferdig)
Tuftelia	Geilo/tuftelia	fritidsleiligheter	34 leiligheter (ferdig)
Havsdalsgrenda	Havsdalen	fritidsleiligheter	100 leiligheter (under bygging)
Kikutkollen	Kikut	Fritidsleiligheter	19 leiligheter (under bygging)
Mailatunet	Vestlia	fritidsleiligheter	44 leiligheter (under bygging)
Sørgrenda fritidsleil.	Geilo fjellandsby	fritidsleiligheter	65 leiligheter (under bygging)

Sum: 209 under bygging +118

ferdig bygget = 327 totalt

AKTUELLE BYGGEPROSJEKTER - BYGGESTATUS OG SALGSTATUS

Prosjektnavn	Sted	Byggestatus	Ferdig	Andel solgt	Andel turistbedrift (Tb)	Prisklasse
Fjelltunet byggetrinn 1	Geilo fjellandsby	Ferdig	Utg. 2007	11 av 15	Ingen utleieplikt	4,2-5,2 mill
Geilo fritidsleiligheter	Geilo fjellandsby	Ferdig	2006	31 av 31	Ingen utleieplikt	2.9 mill
Skarvetunet	Geilo fjellandsby	Ferdig	2006	38 av 38	Ingen utleieplikt	fra 2 mill
Tuftelia	Tuftelia	Ferdig	mars 2006	34 av 34	Ingen utleieplikt	2,2-3,7 mill
Havsdalsgrenda	Havsdalen	Under bygging	Des.07	40 av 100	50% selges med utleieplikt	2,25-13.2 mill
Mailatunet	Vestlia	Under bygging	Utg. 2007	36 av 44	Ingen utleieplikt	3-6 mill
Sørgrenda fritidsleiligheter	Geilo fjellandsby	Under bygging	Våren 2007	50 av 65	Ingen utleieplikt	fra 1,9 mill
Piltunet	Geilohovda	Prosjektert	Usikkert	3 av 6	50% av leilighetene har utleieplikt	7-8 mill
Ustekvil	Ustaoset	Prosjektert	Usikkert	1 av 5	100% Tb med utleie 70% av året	fra 2.5 mill
Solli del II	Vestlia	Prosjektert nybygg	Usikkert	Ingen solgt	Trolig vil 100% selges med utleieplikt	Usikkert
Fjellgaten	Ustaoset	Under prosjektering	Usikkert	0 av 53	100%- selges med utleieplikt	Usikkert
Geilo panorama	Geilo sentrum	Under prosjektering	Des.08	10 av 25	50% selges med utleieplikt	fra 6,9 mill
Geilohaugen	Haugen hotell	Under prosjektering	Des.08	12 av 52	100% selges med utleieplikt	2,1-3,58 mill
Karivollen	Ustaoset	Under prosjektering	Usikkert	47 av 47	100% Tb utleieplikt 50% av året	fra 2 mill
Kikut fjellstuer	Kikut	Under prosjektering	Usikkert	0 av 36	100% selges med utleieplikt	2.9 mill
Skarveranden	Geilo sentrum	Under prosjektering	Usikkert	0 av 140	70%- selges med utleieplikt	Usikker
Uthuslåtta	Vestlia	Under prosjektering	Usikkert	0 av 44 er solgt	Ingen utleieplikt	3,25-10 mill
				<i>Sum: 313 av 735</i>		

Oversiktene er ment å gi et inntrykk av og en oversikt over aktuelle og potensielle byggeprosjekter inneholdende fritidsleiligheter, der markedsføring er igangsatt. I tillegg til disse kan det også forventes andre byggeprosjekter, i kjølvannet av de mange pågående planprosessene.

EKSISTERENDE OG TIDLIGERE TURISTBEDRIFTER SOM TILBYR LEILIGHETER

Prosjektnavn	Type tiltak	Antall leiligheter ¹	Byggestatus	Andel solgt	Andel turistbedrift (Tb)
Kveldsro	fritidsleiligheter	4 leiligheter	Ferdig	Kun utleie	Kun utleie
Ustedalen hotell	Hotell m. leil	3 leiligheter	Ferdig	Kun utleie	kun utleie
Øen turistsenter	Hytter, leil og camping	14 leiligheter	Ferdig	Kun utleie	Kun utleie
Dr Holms	Hotell og private leil	26 leiligheter	Ferdig	Alle er solgt	Selveier
Vestlia resort	Hotell og leiligheter	25 leiligheter	Ferdig	Selger ukeandeler	100% Tb
Ustaoset Hotell	Fritidsleiligheter	30 leiligheter	Ferdig ombygget	30 av 30	100% Tb – organisert som borettslag
Solli hotell del I	Fritidsleiligheter	41 leiligheter	Ferdig ombygget	41 av 41	100% Tb
Geilolia fritidsleiligheter	Fritidsleiligheter	27 leiligheter	Ferdig	1 av 27	100% Tb
		<i>Sum: 170 leiligheter</i>			

¹ Det pågår arbeid med reguleringsplaner for Geilo camping og hytter, Vestlia resort, Geilo hotell, Solli hotell og Geilolia fritidsleiligheter. Det kan dermed forventes en betydelig økning også her de kommende år.

PÅGÅENDE PLANARBEID - FRITIDSLIILIGHETER, BOLIGER OG NÆRINGSFORMÅL

Under følger en oversikt over pågående planprosjekter med formål knyttet til fritidsleiligheter, bolig og næringsformål.

Saknr	Plantype/plannavn	Planens formål	Status
06/735	BP for BF8 Geilporten	Bolig og forretning	Vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn mars -07
98/0120	RP for B4 og boligområde mellom nye Havsdalsveg og Bardølavegen	Boligprosjekt med leiligheter for ungdom, samt 4 nye eneboliger	Planarbeidet utsatt pga ressursmangel 2004
06/3140	Rp for boligområde B1 i Vestlia	Byggeområde for eneboliger	Planarbeidet har stått i ro siden jan. -06
04/3980	RP for Søre fossgård gnr 66/003-010	Innregulering av nye boligtomter	Planarbeidet stoppet i mai 2005 og utsatt i påvente av ny kommunedelplan for Geilo
02/3317	RP for Geilomoen II -	Omregulering fra enebolig til leilighetsbygg	Planarbeidet stoppet i august 2006 for samordning med RP for Bakkenfeltet
05/1478	RP for Bakkenfeltet boligområde	Omregulering fra grøntareal til boligformål	Planarbeidet stoppet i 2006, for samordning med Geilomoen II
06/2187	RP for Skarveranden - Geilo sentrum	Regulering av areal for fritidsleiligheter 70% Tb	Planarbeidet er igangsatt og varsel om oppstart pågår
05/2571	Endring av BP for H/T1 i Havsdalen	Regulering av areal for fritidsleiligheter	Vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn
05/3709	RP for 064/121-438 - Geilolia fritidsleiligheter	Regulering av areal for fritidsleiligheter	Venter på politisk behandling
05/3724	BP for H/T7- Geilohovda	Regulering av areal for fritidsleiligheter	Offentlig ettersyn i aug. 06
06/0628	BP for H/T6-Geilohovda	Regulering av areal for fritidsleiligheter	2. Gangs behandlet i oktober 06
04/1447	RP for Uthusslåtta	Regulering til bygg med fritidsleiligheter	Vedtatt. Klager mottatt. Venter på klagebehandling
05/3709	BP for Geilolia fritidsleiligheter	Regulering av areal for fritidsleiligheter Tb	Venter på 1. gangs behandling i THU
06/2636	RP for 64/511 I Vestlia	Kjøpesenter og leiligheter	Venter på § 30 behandling
07/0995	Endring av RP for Geilo sentrum, felt BF 10, GG2/PP, GG4/PP og P2	Endring av RP mht byggegrenser 30% fritidsbebyggelse	Vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn
05/2394	BP for BF5 i RP for Geilo sentrum	Leilighets- og forretningsbygg 30% fritidsbolig	Vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn
06/0526	BP for 64/209 BF1, BF2 og PP3 1. Geilo sentrum	Næringsformål og 30% fritidsleiligheter	Vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn

Planprosesser forts.			
Saknr	Plantype/plannavn	Planens formål	Status
05/0531	BP for Solli	Regulering av areal for fritidsleiligheter 100% Tb	Planarbeid pågår, men er utsatt i påvente av sti- og løyeplan
06/1255	RP for Sandven og Geilo camping	Regulering av areal for fritidsleiligheter 100% Tb	Vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn
05/2513	RP for Karivollen og Ustaoset hotell	Regulering til areal for fritidsleiligheter	Planforslag trukket, for innarbeidelse i felles plan for hele Ustaoset
04/3136	RP for Ustaoset hotell og leilighetsanlegg	Ombygging fra hotell til fritidsleiligheter- Tb 100% Tb	Tiltaket er gjennomført
01/3190	RP for Hovdestølen, Ustaoset motell	Regulering av byggeområde for fritidsbebyggelse og byggeområde Tb	Planen er vedtatt lagt ut til andre gangs offentlig ettersyn.
07/0258	RP for Geilo hotell	Utvidelse av hotell og ombygging til fritidsleiligheter- 70% Tb	1. gangs b behandlet i THU i april. Vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn.
06/2105	RP for Tb2 – Vestlia	Endring av RP	Planforslaget er 1. gangs behandlet i THU.

Oversikten viser 6 pågående planprosesser som har til formål å legge til rette for ny boligbygging. Dette gir grunnlag for en reell utvidelse av boligmassen på Geilo. På Geilomoen II og Bakkenfeltet legges det opp til bygging av leiligheter med boligformål.

Når det gjelder omfanget av fritidsleiligheter, varsler planoversikten om en betydelig økning i årene som kommer. Særlig i og rundt Geilo sentrum og rundt Geilohovda vil vi se en vesentlig utbygging av slike enheter. Antall enheter som kan forventes er ukjent på det nåværende tidspunkt. Dette vil avklares i den videre plan- og byggesaksprosess. Gjeldende reguleringsplan for Geilo sentrum, legger til rette for at 30% av T-BRA i områdene BF1-BF15 og og Tb1-Tb11 i Geilo sentrum kan bygges ut med fritidsleiligheter. I tillegg til dette er det anledning til å kombinere forretning med boligenheter i alle BF-områdene. Det kan derfor forventes en vesentlig utbygging av boligleiligheter og fritidsleiligheter i sentrum de kommende år.

Oversikten gir og et innblikk i det pågående arbeid med å omregulere flere av de eksisterende hotellene og campingplassen på Geilo, med sikte på ombygging til fritidsleiligheter. Disse vil selges med en klausul om tilbakeleie.

OVERSIKT OVER TB-OMRÅDER I GJELDENE REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLEANER, INNENFOR STUDIETS GEOGRAFISKE AVGRENSNING

Vi prøver her å gi en anslagsvis beregning av potensialet som ligger i Tb-områdene. Vi forutsetter:

- At 10% av totalarealet brukes til fellesareal og praktiske formål.
- at det bygges parkeringsareal under bakken, som dermed ikke inngår i % BYA
- At gjennomsnittlig størrelse på leiligheten er 80 m²

Antall leiligheter blir da beregnet som følger: $(\text{areal} \times \% \text{BYA}) \times \text{antall etasjer} - 10\%$. Den summen en da får deles på 80.

Disse forutsetningene vil trolig gi et relativt ekstremt resultat, fordi det i praksis ikke blir bygget fullt så mye. Imidlertid gir trolig estimatet et reelt inntrykk over det maksimale utbyggingspotensialet som ligger i disse Tb-områdene

USTAASET

Område navn	Areal	Utnyttelsesgrad	Maks tillatt høyde	Stipulert antall etg	Potensielt antall nye leiligheter
Ustaoset hotell, Hallingskarvet appartment og Ustaoset appartment	9812 m ² (samlet Tb-område med og rundt Ustaoset hotell)	50% BYA	1003 moh (Ustevatn er maks 985 moh)	4,5	144
Karivollen	10190 m ²	30% BYA	1000 moh	3,5	120
Solheim appartment	11480 m ²	30% BYA	12 meter mønehøyde	4.5	145
					<i>Sum ≈ 400</i>

GEILOHOVDA, INKLUDERT HAVSDALEN

Område navn	Areal	Utnyttelsesgrad	Maks tillatt høyde	Stipulert antall etasjer	Potensielt antall nye leiligheter ²
Geilohovda H/T2	Krav om at 50% av T-BRA skal være næring	T-BRA11000 m2	Mønehøyde 10 meter	3	124
Geilohovda H/T3		T-BRA 2000 m2	Mønehøyde 10 meter	3	22
Geilohovda H/T4		T-BRA 600 m2	Mønehøyde 10 meter	3	7
Geilohovda H/T5		T-BRA200 m2	Mønehøyde 7 meter	2,5	2
Geilohovda H/T6		T-BRA 1500 m2	Mønehøyde 6 meter	2	17
Geilohovda H/T7		T-BRA 2250 m2	Mønehøyde 10 meter	3	25
Geilohovda H/T8		T-BRA 1200 m2	Mønehøyde 7 meter	2,5	13
Geilohovda H/T9		T-BRA 200 m2	Mønehøyde 7 meter	2,5	2
Geilohovda H/T10		T-BRA1500 m2	Mønehøyde 7 meter	2,5	17
Geilohovda H/T11		T-BRA 400 m2	Mønehøyde 7 meter	2,5	4

GEILO SENTRUM VEST, HIGHLAND OG TIDL. BAKKEGAARD APPARTEMENT

Område navn	Areal	Utnyttelsesgrad	Maks tillatt høyde	Tillatt antall etasjer	Potensielt antall nye leiligheter
Ustedalen	Tb områder	Ca 10300 BYA		3	50
Solli		20% BYA		4	40
Bakkegaard appartment og Highland		40% BYA		2,5	210
					<i>Sum ≈ 300 leiligheter</i>

² Vi forutsetter her at 50% av arealet i T- områdene benyttes til servicefunksjoner

GEILO SENTRUM - sentralområdet

Område navn	Areal ³	Utnyttelsesgrad	Maks tillatt høyde gitt i mønekote	Stipulert antall etasjer ⁴	Potensielt antall nye leiligheter ⁵
Tb 3 – Geilo vandrehjem	5133 m2	60% BYA	798,5 moh	2,5+1=3,5	35
Tb 9 – Tidl. Hotell Alpin	5559 m2	60% BYA	792,0 moh	3+0= 3	30
BF 1 – ”telegraftomta”	2475 m2	80 % BYA	800 moh	3+1,5 =4,5	30
BF 2 – Hallingstuenne m.m	2156 m2	100 % BYA	805 moh	4+0=4	30
BF 5 – Geilovegen 62	3060 m2	80 % BYA	802 moh	3+0,5=3,5	25
BF 6 – Geilo bakeri m.fl	1058 m2	80 % BYA	802 moh	2+0=2	5
BF 8 – Texaco- tomta	3641 m2	80 % BYA	792 moh	2+1,5=3,5	15
BF 10 – Geilo Handelslag	1884 m2	100 % BYA	802 moh	4+0=4	20
BF 14 – Bedehuset m.m.	4068 m2	60 % BYA	798 moh	3+0=3	25
BF 15 – Geilovegen	4180 m2	60 % BYA	797 moh	2+1=3	25
					<i>Sum ≈ 200 leiligheter</i>

VESTLIA

Område navn	Areal	Utnyttelsesgrad	Maks tillatt høyde	Stipulert antall etasjer	Potensielt antall nye leiligheter
Tb 4 i RP for Vestlia Geilo del 2	26714 m2	20% BYA	9 meter mønehøyde	3	180
Tb 22 i RP for Vestlia Geilo del 2	8462 m2	30% BYA	9 meter mønehøyde	3	29
Tb 2 i RP Vstlia vest	59200 m2	18.000 m2	4 etg + loft og underetage	4,5	202
					<i>Sum ≈ 400 leiligheter</i>

³ Alle Tb-områdene og BF-områdene i planen har mulighet for at 30% av total T-BRA kan bygges som fritidsleiligheter for salg (uten utleieplikt). Tallene her er grove pga usikkerhet rundt muligheten for utnyttelse av eksisterende bygningsmasse.

⁴ Tallene er basert på telling i terrenget og antydninger om tillegg i høyder gitt i notat datert 27.05.2003 fra VISTA utredning. Notatet er en del av analysegrunnlaget for reguleringsplan for Geilo sentrum. Tallene er angitt med eksisterende + eventuelle nye etasjer.

⁵ Tallene for blir grove, da bestemmelsene ikke gir entydige tall vedrørende mønehøyder og bygningsareal

KIKUT OG GEILO FJELLANDSBY

Område navn	Areal	Utnyttelsesgrad	Maks tillatt høyde	Stipulert antall etasjer	Potensielt antall nye leiligheter
Geilo fjellandsby	ca. 577939 m ²	15 - 35% BYA	6,5-14 m2	2-6	Ca 400
Kikut fjellstue					Ca 50
					<i>Sum ≈ 450 leiligheter</i>

OPPSUMMERT

Område	Potensielt antall nye leiligheter
Ustaoset	400
Geilohovda	250
Geilo sentrum - sentalområdet	200
Geilo sentrum vest, Highland og Bakkegaard app	300
Vestlia	400
Kikut	450
	<i>Sum ≈ 2000 leiligheter</i>