



Hol kommune

Arkivsaksnr.: 2023/4276-14  
Saksbehandler: Mark O'Hare

## Detaljregulering for Geilo fjellandsby felt 1 og 3

| Saksnr. | Utvalg                       | Møtedato   |
|---------|------------------------------|------------|
| 47/25   | Utvalg for plan og utvikling | 15.05.2025 |

### Rådmannens innstilling

Utvalg for plan og utvikling vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10, å legge forslag til detaljregulering for Geilo fjellandsby felt 1 og 3 ut til offentlig ettersyn med følgende endringer:

1. Planavgrensning utvides med gjesteparkeringsplass B med minimum kapasitet 150 p-plasser, inkludert hensynssone 'krav vedrørende infrastruktur' (overvannstiltak fra HB101 og HB100).
2. Et fortau skal sikres i plankart fra gjesteparkeringsplass B til felt 1. Fortauet skal ha minst bredde på 2 meter, og ligger ved siden av annen veggrunn langs den nordlige grensen.
3. Reguleringsbestemmelser pkt. 8.1, gis følgende tillegg: '*f) Gjesteparkeringsplass B, samt nytt fortau til felt 1, skal være ferdig etablert før det gis igangsettingstillatelse innen felt 1.*'
4. Følgende fjernes fra bestemmelser: Pkt. 1 r) 'dokumentasjonskrav for gjesteparkering' og pkt. 8.2. c) 'opparbeidelse av gjesteparkering ved boenhet nr. 100'.

### Utvalg for plan og utvikling har behandla sak 47/2025 i møte den 15.05.2025

#### Behandling

Forslag fra Sp og SV fremmet av Lars Egil Furuseth (SV):

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-11 vedtar utvalg for plan og utvikling å ikke legge forslag til detaljregulering for Geilo fjellandsby felt 1 og 3 ut på offentlig ettersyn. På dette tidspunkt ønsker vi ikke å sette i gang ny stor utbygging i Geilo fjellandsby felt 1 og 3.

Det er vedtatt 900 nye enheter i områdeplanen for Vestlia og i denne planen foreslås det 300 nye boenheter med høyder opp til 16 m. Næringsarealet er satt til 2000m2 BRA. Trafikken kan øke med 650 kjt /døgn på fv 40. En må derfor ha en bedre oversikt over totalbelastningen i området og på dette tidspunkt har vi ikke det.

-----

Forslag fremmet av Tom-Erik Løvsletten (Ap):

Utvalg for plan og utvikling vedtar, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10, å legge forslag til detaljregulering for Geilo fjellandsby felt 1 og 3, ut til offentlig ettersyn med følgende endringer:

1. Planavgrensningen utvides nordover for å sikre etablering av fortau fra gjesteparkeringsplass B til felt 1. Fortauet skal ha minst bredde på 2 meter, og ligger ved siden av annen veggrunn langs den nordlige grensen.
  2. Reguleringsbestemmelser pkt. 8.1, gis følgende tillegg: 'f) Gjesteparkeringsplass B skal utvides med minimum kapasitet for 150 p-plasser, samt nytt fortau til felt 1 fra parkeringsplass B, skal være ferdig etablert før det gis igangsettingstillatelse innen felt 1.'
  3. Følgende fjernes fra bestemmelser: Pkt. 1 o) 'dokumentasjonskrav for gjesteparkering' og pkt. 8.2. c) 'opparbeidelse av gjesteparkering ved boenhet nr. 100'.
- 

**Votering:**

Rådmannens innstilling mot forslag fremmet av Tom-Erik Løvsletten (Ap), forslag fra (Ap) ble vedtatt 4 mot 2 (SV, Sp)

Forslag fremmet av Tom-Erik Løvsletten (Ap) mot forslag fra Sp og SV fremmet av Lars Egil Furuseth (SV), forslag fra Ap ble vedtatt 4 mot 2 (Sp, SV)

**Vedtak**

Utvalg for plan og utvikling vedtar, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10, å legge forslag til detaljregulering for Geilo fjellandsby felt 1 og 3, ut til offentlig ettersyn med følgende endringer:

1. Planavgrensningen utvides nordover for å sikre etablering av fortau fra gjesteparkeringsplass B til felt 1. Fortauet skal ha minst bredde på 2 meter, og ligger ved siden av annen veggrunn langs den nordlige grensen.
2. Reguleringsbestemmelser pkt. 8.1, gis følgende tillegg: 'f) Gjesteparkeringsplass B skal utvides med minimum kapasitet for 150 p-plasser, samt nytt fortau til felt 1 fra parkeringsplass B, skal være ferdig etablert før det gis igangsettingstillatelse innen felt 1.'
3. Følgende fjernes fra bestemmelser: Pkt. 1 o) 'dokumentasjonskrav for gjesteparkering' og pkt. 8.2. c) 'opparbeidelse av gjesteparkering ved boenhet nr. 100'.

## **Saken avgjøres av**

Utvalg for plan og utvikling.

## **Vedlegg**

1. Plankart, datert 03.04.25
2. Planbestemmelser, datert 03.04.25
3. Planbeskrivelse (versjon 7), datert 10.04.25
4. ROS-analyse (versjon 7), datert 10.04.25
5. Situasjonsplan m.fl., datert 10.04.25
6. VA-plan (versjon 7), datert 10.04.25
7. VA plantegning (HB100), datert 06.02.25
8. Overvannsplan (HB101), datert 19.02.25
9. Vurdering vannmiljø (versjon 5), datert 19.02.25
10. Plan og profil (TC101\_mulige innsatsveier), datert 04.04.25
11. Brannteknisk notat, datert 23.02.25
12. Trafikkanalyse (versjon 4), datert 10.04.25
13. Eksisterende kryss ved Rv40 (TB102), datert 26.06.24
14. Innkomne merknader oppstartsvarsling, samlet

## **Dokument i saken**

Se dokumentoversikt i Elements.

## **Saksopplysninger**

Plantype: Detaljregulering

Forslagsstiller: Kikut Utbygging AS (eiet av Fredensborg Fritid, deleier i Geilo Holding/SkiGeilo)

Beliggenhet: Geilo fjellandsby. Omfatter felt 1 og 3, samt tilliggende trafikkarealer.

Areal: 32 dekar

Komplett planforslag mottatt 13.03.25, revidert planforslag mottatt 11.04.25.

Detaljreguleringen legger til rette for komplettering av fjellandsbyen gjennom utvikling av sentralområdet. Planen legger til rette for en kombinert næringsbebyggelse og fritidsbebyggelse (tilrettelagt for utleie) innenfor felt 1 og 3. Planen begrenser det totale utbyggingsomfanget til maks. 300 boenheter, mens næringsarealer er satt til min. 1000 m<sup>2</sup> BRA - maks. 2000 m<sup>2</sup> BRA. Planen legger til rette for et skitorg, som knyttes sammen med felt 1 og 3 som en langsgående åpen gågatestruktur i sør/nord-retning. Det tilrettelegges også for et tilbringertorg på nedre plan, kombinert med bussholdeplass.

### Saksgang

- Planforslag mottatt 22.03.24. Behov for oppdatering sendt 22.03.24, 08.04.24 og 30.05.24.
- Nytt planforslag 31.05.24. Behov for oppdatering sendt 12.06.24.
- Nytt planforslag 28.06.24, og behov for oppdatering sendt 04.07.24.
- Nytt forslag 13.09.24, og behov for oppdatering sendt 18.09.24, 14.10.24 og 19.11.24.
- Nytt forslag mottatt 21.11.24, og behov for oppdatering sendt 27.11.24.
- Frist for endelig leveranse satt til 22.03.25. Komplett planforslag ble mottatt den 13.03.25.
- Dialogmøte avholdt 20.03.25. Endelig revidert planforslag mottatt 11.04.25.

## **Forhold til overordnet plan**

Planområdet er i gjeldende reguleringsplan for Geilo Fjellandsby, vedtatt 2002, satt av til næring (kontor, forretning, bevertning, overnatting og annen servicevirksomhet). Maks. tillatt byggehøyde ble endret i 2006 fra 9/11 m (felt 1) og 7,5/9 m (felt 3) til 14/16 m (felt 1) og 12,5/14

m (felt 3). Feltene ligger også innenfor område avgrenset av prinsippvedtak om fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie, og planen skal forholde seg vedtatte retningslinjer. Utnyttelsesgrad er ikke i tråd med gjeldende plan da den er tilpasset størrelsene på de regulerte byggeområdene, dvs. det er gjort en omregning iht. TEK 17. For felt 1 er tillatt utnyttelsesgrad 35 % BYA, mens forslaget er 42,8 % BYA. For felt 3 er den 32 % BYA, mens forslaget er 35% BYA.

Reguleringsplanen følger føringene gitt i overordnede planer (vedtatt endring 2006) når det gjelder maks. tillatt mønehøyde. Innenfor felt 3 er opptil mønehøyde 12,5 m, men 1/3 av bebyggelsen kan ha en mønehøyde på 14,0 m. Innenfor felt 1 er det tillatt med opptil mønehøyde på 14 m, mens 1/3 av bebyggelsen, beregnet for hele felt 1, kan ha en mønehøyde på 16,0 m.

Det skal settes av 1,5 parkeringsplass (p-plass) pr. boenhet, og 1 p-plass pr. 50m<sup>2</sup> næringsareal, i tråd med gjeldende plan. I tråd med gjeldende plan kan parkering også dels dekkes utenfor feltet, innenfor p-plass A og/eller B. Det foreslås at minimum 1 p-plass pr. boenhet dekkes innenfor feltene 1 og 3 (i p-kjeller), og 0,5 p-plass 1 p-plass pr. boenhet innenfor p-felt B. Benyttelse av kun p-felt B er en omforent løsning med planfremmer, gitt gangavstand til p-felt A på ca. 450 meter.

### **Miljøkonsekvenser**

De miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven § 8-12 er lagt til grunn ved utøvelse av offentlig myndighet, og det vises til redegjørelse i planbeskrivelsen punkt 4.10. Utsjekken viser at det ikke er registrert naturtyper, arter eller annet av nasjonal forvaltningsinteresse i området. Rett nord for planområdet er observert hagelupin (fremmede art) og fiskmåke i 2013 (trua art), men registreringen vurderes til å ikke påvirkes.

Planområdet ligger også i nærhet til Geilotjørne, som drenerer til Geilobekken. Geilotjørne har «svært god» økologisk tilstand, men Geilobekken har «moderat» økologisk tilstand. Gravearbeider kan medføre avrenning av partikler, og dette kan tette bunnsubstratet og gi dårligere levekår for bunndyr og fisk. Sprengningsarbeider i forbindelse med bygging av p-kjeller kan medføre avrenning av nitrogen fra sprengstoffrester. I kombinasjon med høy pH kan dette føre til at ammonium omdannes til ammoniakk, som er akutt giftig for fisk. Videre kan skarpkanta partikler fra sprengningsarbeid gi mekaniske skader på fiskens hud og gjeller.

Det må iverksettes tiltak for å forhindre forurensning til vannforekomstene i anleggsfasen, og det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan for tiltaket ved byggesak. Statsforvalteren som forurensningsmyndighet har nylig akseptert at dette redegjøres for senere ved byggesak på andre siden av Geilotjørne (felt 14). Planfremmer estimerer omfattende sprengningsarbeider, og da kan risiko for avrenning av partikler være vesentlig.

En løsning kan være sikring av fordrøyningsanlegg (bestemmelsesområde #3) før igangsettingstillatelse gis. Dvs. det skal fortsatt utarbeides en miljøoppfølgingsplan for tiltaket, men et viktig element blir sikret før anleggsperioden, uavhengig av hvor (eller hvor mye) bygges som først trinn. Et ytterligere innstilling i et slikt tilfelle kan være:

- *Rekkefølgebestemmelser pkt. 8.1, gis følgende tillegg: 'Fordrøyningsanlegg (bestemmelsesområde #3) skal være ferdig etablert.'*

### **Helse-/miljø og beredskapsforhold**

Vedlagt brannteknisk notat redegjøre for alternativer som sikrer tilstrekkelig atkomst til hvert tun i forskjellige scenarioer, dvs. dersom det ene tunet utvikles før det andre. Planforslaget sikrer at valg av innsatsveg for brann- og redning dokumenteres i byggesak for hvert byggetrinn. Forslag til reguleringsbestemmelse sikrer også at atkomstveier og brannredningsarealer må kunne tåle, og gi plass til, bruk av stigeblær. Prosjektet vil kunne generere et overskudd av steinmasser opptil ca.

60 000 m<sup>3</sup>, og planfremmer sier at dette vil *'primært bli disponert innenfor Geilo Fjellandsby/Vestlia Reiselivsområde.'* Redegjørelse for dette avklares også i forbindelse med byggesak.

Overvann fra tette flater skal ledes til permeable flater, og dette gjøres ved at takutkast ledes ut på terreng og at overvann fra veger ledes til veggrøfter. Videre planlegges det et åpent overvannssystem som leder overvann mest mulig på overflaten til et fordrøyningsanlegg (bestemmelsesområde #3 i plankart). Siden overvann fra området må deretter ledes ned til nærmeste vassdrag eller til Geilotjørne, må stikkrenner i Geilotjødnevegen oppgraderes slik at de er dimensjonert for 100-års gjentaksintervall med klimafaktor. Dette vil sørge for en sikker flomvei bort fra planområdet til nærliggende vassdrag.

Vannledning som er etablert øst for planområdet har tilstrekkelig kapasitet mtp. forbruksvann, men det er ikke kapasitet til slokkevann for 50 l/s. Derfor må det oppgraderes ledningsnett med en overføringsledning som har tilstrekkelig dimensjon. Før det gis igangsettingstillatelse skal tilstrekkelig kapasitet for vannforsyning og på avløpsrensaneanlegg dokumenteres i byggesøknad for nye bruksenheter. Teknisk etat vurderer vedlagt VA-plan som tilstrekkelig.

### **Økonomiske konsekvenser**

Planforslaget er ikke vurdert å ha noen vesentlige økonomiske konsekvenser for kommunen. Nytt renovasjonspunkt er viktig for fjellandsbyen, og derfor sikres gjennom en utbyggingsavtale.

### **Vurdering**

#### Parkering

Dagens situasjon er delvis uoversiktlig da parkering for utbygde/planlagte enheter på fjellandsbyen skjer hovedsakelig på egen tomt, mens gjesteparkering kan skje et annet sted på felles felter A og B. Planbeskrivelsen sier at *'eksisterende enheter på Kikut vil beholde parkeringen slik de har i dag'*, og det redegjøres da for kapasitet på p-felt A og B. Planforslaget vil generere behov for opptil 490 p-plasser, hvorav 150 gjesteplasser dekkes utenfor planområdet. Det er omforent med planfremmer i denne saken at gjesteparkering kun på p-felt B er hensiktsmessig gitt en gangavstand på ca. 450 m til p-felt A. Det finnes 585 utbygde/planlagte enhetene (dvs. uten 300 nye) som har mulighet til 0,5 gjesteplass på p-felt A og B, og dette gir behov for ca. 293 gjesteplasser. Når det gjelder kapasitet på gjestep-plasser, legger planfremmer til grunn regulerte (ikke opparbeidet) plasser på p-felt B og opparbeidede plasser på p-felt A. Planfremmer beregner kapasitet på 415 plasser, dvs. at man etter at gjesteplassene for de ulike feltene i Geilo Fjellandsby er «fylt opp» har en igjen en restkapasitet på ca. 120 p-plasser.

Rådmannen anser det som logisk å vurdere de nærmeste 256 utbygde/planlagte enhetene til p-felt B (felt 2, 4, 7, 8, 9, og 10) gitt gangavstand til p-felt A. Disse kan skape behov for ca. 128 gjesteplasser. Kapasitet på p-felt B (ca. 60 p-plasser i dag) kan da allerede bli sprengt ved første brukstillatelse i felt 1 da hvert byggetrinn er tenkt utbygd med ca. 90-110 boenheter (se planbeskrivelsen). Kommunen er nødt til å sikre at en detaljreguleringsplan er gjennomførbart, dvs. at planen kan stå på egne ben mtp. gjennomføring. Siden forslag til plankart bør angi i nødvendig utstrekning områder for samferdselsanlegg, har administrasjonen tidligere bedt om en utvidelse av planavgrensning med gjesteparkering felt B. Gjesteparkering for utbygde/planlagte enhetene kan også gi grunnlag til sikring av p-felt B før igangsettingstillatelse innen felt 1.

Planfremmer mener at siden området er avsatt gjennom reguleringsplan fra 2002, er forslag til bestemmelser tilstrekkelig. Bestemmelse pkt. 8.2 c) sikrer at før det gis brukstillatelse for boenhet nr. 100 skal p-felt B være opparbeidet, og med minimum kapasitet 150 p-plasser. Bestemmelse pkt. 1 o) sikrer også at det skal dokumenteres både overvannshåndtering og planlagt terrengbehandling ved byggesak. Selv om p-plassen er regulert i en overordnet plan fra 2002, vurderer rådmannen at det er fremdeles noen hensyn som bør søkes ivaretatt gjennom denne

planprosessen. Det vises til planlagt overvannstiltak i denne saken (se figur 1 under), pluss NVEs flomaktsomhetssone og registrert myrområdet (figur 2).

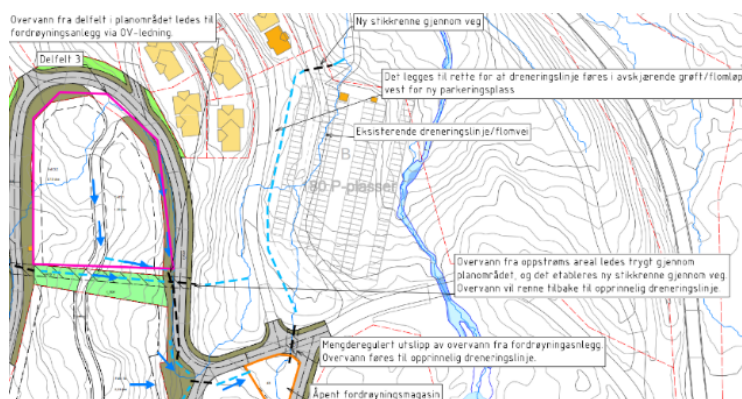


Fig. 1, Utklipp, overvannstiltak, HB101

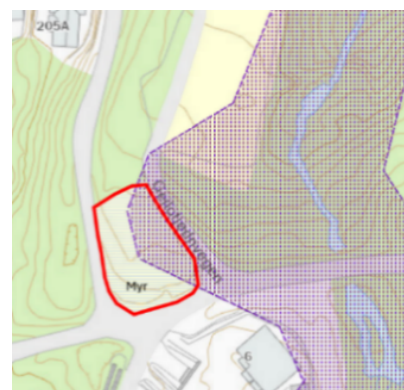


Fig. 2, Flomaktsomhet, 1 daa myr

Gjeldende plan tar ikke høyde for flomaktsomhet. Rådmannen vurderer at det bør foretas en registrering av myrområdet før etablering av overvannstiltak, og dette er noe som nødvendigvis avklares på plannivå. Rådmannen vurderer også at areal som benyttes til flomvei bør sikres i plankartet og markeres som hensynssone med særlige krav til infrastruktur.

Rådmannen vurderer at en utvidelse av planavgrensning med p-felt B er nødvendig gitt behov som genereres av de nye enhetene. Dette vil også gi forutsigbarhet at flere trinn kan bygges samtidig som et resultat av etterspørsel i markedet, og sikre at gjesteparkering er på plass. Planfremmer beregner kapasitet på p-felt B som 180 p-plasser, dersom det opparbeides i tråd med gjeldende reguleringsplan. Det bør ikke etableres større andel tette flater innenfor flomaktsomhetssone enn nødvendig, og rådmannen er enig i at p-felt B bør opparbeides med minst 150 p-plasser.

Planfremmers foreslått opparbeidelse senere ved byggesak eller rådmannens anbefalt utvidelse nå kan skape en viss reguleringsrisiko når det gjelder vannmiljø, dvs. mulig innsigelse fra NVE. Dersom utvalget vil unngå dette, bør p-plasser som genereres av utbyggingen heller dekkes innenfor planområdet. De planlagte p-kjellerne er tilstrekkelig til 300 boenheter med 1 p-plass hver (f.eks. som sikret med SkiGeilo Lodge), eller planområdet kan utbygges med maks. 200 enheter med 1,5 p-plass hver. Sikring av 'inntil' 1,5 p-plass kan da tilrettelegge for en viss fleksibilitet gitt intensjonen av trafikk til området skal basere seg på skibuss. Rådmannen ser at det kan være et evt. alternativ innstilling:

1. Bestemmelser pkt. 2.1.2 c) 'Parkering', endres til: *'Det skal settes av inntil 1,5 parkeringsplass pr. boenhet innenfor feltene 1 og 3, og 1 parkeringsplass pr. 50m2 BRA næringsareal. Parkering kan dels dekkes utenfor feltet, da innenfor parkeringsplass B i Geilo fjellandsby. Det er krav om at minimum 1 p-plass pr. boenhet dekkes innenfor feltene 1 og 3. Minst 5% av parkeringsplassene skal være egnet for bevegelseshemmede.'*
2. Følgende fjernes: Pkt. 1 r) 'dokumentasjonskrav for gjesteparkering' og pkt. 8.2. c) 'opparbeidelse av gjesteparkering ved boenhet nr. 100'

### Gangforbindelser

Forslag til plankart sikrer tilkobling av nytt adkomsttorg til skitorget med et fortau langs planområdets sørøstre del. Kjørevegen opp fra adkomsttorget er tenkt brukt til 'større leveranser' (planbeskrivelsen, s. 47), og det var derfor hensiktsmessig å sikre at før det gis brukstillatelse innen felt 1 skal planlagt adkomsttorg, inkludert gangfelt, være opparbeidet. Det vises til utsnitt under med det regulerede arealet fra gjeldende plan (figur 3). Gjeldende plan sikrer en bussholdeplass samt utvidet veiareal, og regulert veiareal bredde er på minst ca. 15m. Planforslag sikrer en bredde på 5.5 m pluss 2 m annen veggrunn.

Planforslaget sikrer derfor ingen gangforbindelse mellom p-felt B og felt 1, selv om kjørevegen skal benyttes av flere busser og varelevering. Rådmannen vurderer at intensjonen fra gjeldende plan med utvidet veiareal er hensiktsmessig. Rådmannens innstilling sikrer et fortau med minst bredde på 2 m, og det anbefales etablering av gangforbindelse på den nordlige strekningen mellom p-felt B og felt 1 (se figur 4, røde stiplede linje). Dette fordi naboområdet 'felt 4' er utbygd med parkering langs veien og innkjørsel til p-kjeller, og et fortauet mot sør kan skape konflikter. Total anbefalt veibredde blir mindre enn gjeldende plan: 9,5 m i stedet for ca. minst 15 m.



Fig. 3, Kommunekart utsnitt

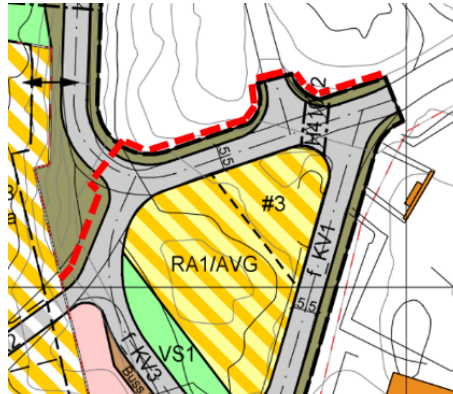


Fig. 4, Evt. ny gangforbindelse

#### Utnyttelsesgrad

Som nevnt, er utnyttelsesgrad foreslått økt i felt 1 og 3. Dette som følge av administrasjonens tilbakemelding om større detaljeringsgrad i planforslaget som tar for seg annen formål enn bebyggelse. Forslag til plankart viser nå uteoppholdsareal og interne kjørevei regulert for seg. Ettersom resterende byggeområde på denne måten er redusert, er utnyttelsen derfor økt for å beholde samme utbyggingspotensial som i gjeldende plan (ca. 7650 m<sup>2</sup>).

#### Uteoppholdsarealer

Planbeskrivelsen må være et grunnlag for senere tolkning av vedtatt plan, og administrasjonen har derfor brukt tid på å sikre at den gir en dekkende beskrivelse av selve planløsningen. Planen er å bygge planområdet gjennom flere byggetrinn, med separate tun-områder. Byggetrinnene vil kunne gå på tvers av delfeltene, for eksempel planlagt 'Tun 3' er både felt 1.2 og felt 1.1B. Forslag til reguleringsbestemmelse vil skape en viss fleksibilitet da plassering av bebyggelse er ikke avklart på plannivået. Dersom flere trinn skjer samtidig, eller all utbygging kommer på en gang, vil omfang av dokumentasjonskrav ved byggesak være betydelig. Planforslaget sikrer at hvert byggetrinn vil kunne stå på egne ben mtp. gjennomføring av tilfredsstillende uteoppholdsareal.

#### Næring

Planfremmers intensjon er at Kikutkroa 'vil erstattes av andre tilbud', men rådmannen vil påpeke at planforslaget har faktisk ikke sikret et innslagspunkt for etablering av næring. Planbeskrivelsen nevner at utbyggingen innenfor planområdet vil skje over flere trinn og sannsynligvis over en tidsperiode på 7-10 år. Det kan derfor ta lang tid å erstatte dagens tilbud dersom næringsformål kommer gjennom et senere byggetrinn, dvs. i slutfasen.

#### Trafikale forhold, kryss med fv.40

Det vises til vedlagt trafikkanalyse. Analysen beskriver at den planlagte utbyggingen vil kunne påvirke trafikkmengden på øvrig vegnett, og det redegjøres for trafikkmengden på fv. 40 sørover fra Geilo sentrum. Når det gjelder trafikken via krysset med fv.40, vil lørdager i vinterhalvåret være en maksdag for trafikken til/fra Geilo Fjellandsby. Trafikken kan øke med 650 kjt/døgn sammenlignet med i dag som følge av foreslått utbygging. Resultatene av kapasitetsberegning for krysset med fv.40 på en lørdag viser små forsinkelser og kort kølengde.



Dersom det er behov for tiltak i krysset med fv. 40, bør planavgrensningen utvides, og dette for å sikre tilstrekkelig areal ved regulering. Evt. andre rekkefølgekrav fra fylkeskommune kan også fremmekomme når det gjelder det øvrige vegnettet. Fylkeskommunen sier at dersom det ikke legges til grunn en tilfredsstillende trafikkvurdering, må det påregnes innsigelse. Fylkeskommunen må vurdere om trafikkanalysen anses som tilfredsstillende.

#### Parkering for daggjester til alpinanlegget

Sørlige del av planområdet benyttes i dag til daggesteparkeringsplass (p-felt C), som vil fjernes sammen med Kikutkroa. Planbeskrivelsen har ikke spesifikt redegjort for konsekvenser av fjerning av p-felt C, men sier at '*hovedparkeringen til alpinområdet*' vil være i Vestlia og at mye av trafikken til området skal '*basere seg på skibuss*'.

Planfremmer er deleier i Geilo Holding/SkiGeilo. Gjennom behandling av reguleringsplanen for SkiGeilo Lodge i Vestlia, har forslagsstiller SkiGeilo Utvikling AS opplyst at p-plassene til de nye 145 enhetene ikke vil være tinglyst, men vil kunne reserveres ved behov. SkiGeilo Utvikling opplyser også om at ny p-plass ved hovedbaseområdet i Vestlia (ca. 250 plasser) vil også kunne benyttes for daggjester. Mange daggesteparkeringsplasser vil fjernes dersom felt 1 og SkiGeilo Lodge utbygges samtidig. Det er heller ikke stilt noe krav i Vestlia områdeplan når det gjelder antall parkeringsplasser for brukere av skianleggene, og det samme gjelder skibusstilbudet.