

# Innhold

<b>Forord</b> .....	5
<b>Kapittel 1 Hva er eiendomsutvikling?</b> .....	11
1.1 Utvikling av råtomt til ferdig bygg – verdiskapning .....	11
1.2 Eiendomsutvikling versus by- og stedsutvikling .....	15
1.3 Knutepunktutvikling .....	23
1.4 Eiendomsutviklere og samarbeidspartnere .....	28
1.5 Kommunens rolle – reguleringsrett versus eiendomsrett .....	32
1.6 Sektormyndigheter, naboer og allmennheten .....	35
<b>Kapittel 2 Tidlig fase – fra visjoner til prosjekt</b> .....	37
2.1 Analyse av muligheter og valg av konsept .....	37
2.1.1 Utbyggingspotensialer – avgrensning av planområdet ..	37
2.1.2 Ide- og mulighetsstudier – endelig konsept .....	41
2.1.3 Markeds- og interessentanalyser .....	48
2.1.4 Parallelle oppdrag – arkitekt-, plan- og designkonkurranse .....	50
2.1.5 Reguleringsrisiko og vurderinger av ulike risikoer .....	52
2.1.6 Hvordan sikre verdiskapning i hele utviklingsprosessen? .....	57
2.2 Avklaring av eiendomsgrenser og bruksrettigheter .....	66
2.3 Kartlegge behov for infrastruktur .....	73
2.4 Strukturering av prosjektet på utbyggersiden .....	76
2.4.1 Grunneiersamarbeid .....	76
2.4.2 Erverv av utviklingseiendom – verdsettelse .....	80
2.4.3 Opsjons-, intensjons- og samarbeidsavtaler .....	85
2.4.4 Etablering av prosjektselskap – finansiering .....	89
2.4.5 Skatte- og avgiftshensyn .....	94
2.4.6 Oppdeling av prosjektet i flere byggetrinn og eiendommer .....	98
2.4.7 Tilretteleggelse for salg og utleie – markedsføring .....	101

2.5	Organisering av eiendom .....	104
2.5.1	Hvordan organisere fremtidige eierskap? .....	104
2.5.2	Eierseksjonssameier .....	104
2.5.3	Anleggseiendom .....	110
2.5.4	Sameier .....	114
2.5.5	Tomtefeste .....	115
2.5.6	Borettslag .....	117
2.6	Prosjektsamarbeid mellom utbygger og kommune .....	117
2.6.1	Kommunen som eiendomsutvikler .....	117
2.6.2	Kommunal finansiering – kommuneloven .....	124
2.6.3	Regelverket for offentlige anskaffelser .....	125
2.6.4	Forbudet mot offentlig støtte .....	128
2.6.5	OPS-prosjekter .....	129
<b>Kapittel 3 Planfasen – reguleringsprosessen .....</b>		<b>132</b>
3.1	Koblingen prosjekt – plan – gjennomføring .....	132
3.2	Plangrep – områderegulering versus detaljregulering .....	136
3.3	Oppstart av planprosessen .....	140
3.3.1	Planinitiativ .....	140
3.3.2	Oppstartsmøte med kommunen og varsel om planarbeid .....	142
3.3.3	Avklaring av sektorinteresser – risiko for innsigelser ...	145
3.3.4	Medvirkningsprosesser .....	149
3.4	Forhandlinger om reguleringsplan og utbyggingsavtale .....	152
3.5	Plansamarbeid mellom utbygger og kommune .....	159
3.6	Miljøhensyn – risiko- og sårbarhetsanalyse .....	164
3.7	Krav om planprogram og konsekvensutredning .....	166
3.8	Utarbeidelse av reguleringsplan .....	170
3.8.1	Behovet for fleksibilitet .....	170
3.8.2	Hensynssoner – krav om felles planlegging og gjennomføringsvirkemidler .....	174
3.8.3	Tomteinndeling og byggegrenser .....	178
3.8.4	Planbeskrivelse, reguleringsformål, kart og bestemmelser .....	180
3.9	Nærmere om reguleringsbestemmelser .....	185
3.9.1	Krav til reguleringsbestemmelser .....	185
3.9.2	Byggehøyde og utnyttelsesgrad .....	186
3.9.3	Atkomstvei, vann, avløp, overvann og energi .....	189
3.9.4	Fellesområder og grønn infrastruktur .....	191
3.9.5	Parkering .....	193

3.9.6	Utforming og bruk av bygg og arealer .....	195
3.9.7	Miljøkrav .....	199
3.9.8	Fordeling av planskapt verdier .....	204
3.10	Særlig om rekkefølgekrav .....	205
3.11	Overordnede føringer for planarbeidet .....	212
3.11.1	Planretningslinjer .....	212
3.11.2	Kommuneplanen .....	215
3.11.3	Uformelle planverktøy – VPOR og behovsanalyser ....	218
3.12	Planbehandlingen .....	224
3.12.1	Saksbehandlingskrav .....	224
3.12.2	Administrative og politiske organer .....	227
3.12.3	Offentlig ettersyn og høring .....	228
3.12.4	Politisk behandling og planvedtak – klage .....	230
3.12.5	Innsigelse og mekling .....	233
3.12.6	Virkninger av vedtatt arealplan – erstatning .....	233
<b>Kapittel 4</b>	<b>Gjennomføringsfasen – utbygging .....</b>	<b>238</b>
4.1	Eiendomsdannelse .....	238
4.1.1	Kart- og delingsforretning – sammenføring .....	238
4.1.2	Eierskifte og hjemmeloverføring – tinglysing .....	240
4.1.3	Konsesjon og forkjøpsrettigheter .....	244
4.1.4	Etablering av bruksrettigheter .....	247
4.1.5	Makeskifte – grensejusteringer og arealoverføringer ....	248
4.1.6	Ekspropriasjon .....	250
4.1.7	Jordskifte .....	254
4.2	Opparbeidelse av og krav til infrastruktur .....	263
4.2.1	Atkomstvei .....	263
4.2.2	Vann og avløp .....	265
4.2.3	Overvann .....	267
4.2.4	Fellesområder og grønn infrastruktur .....	269
4.2.5	Energi og IKT-leveranser .....	271
4.2.6	Refusjon .....	273
4.3	Utbyggingsavtaler .....	277
4.3.1	Hvorfor inngå utbyggingsavtale? .....	277
4.3.2	Hva kan og bør reguleres i en utbyggingsavtale? .....	280
4.3.3	Nærmere om vilkår for anleggsbidrag .....	290
4.3.4	Forbudet mot at utbygger finansierer sosial infrastruktur .....	295
4.3.5	Utbyggers adgang til å forskuttere kommunale tiltak ...	297
4.3.6	Gjennomføringsmodeller .....	299

4.3.7	Merverdiavgift – mva.-avtaler .....	309
4.3.8	Saksbehandlingskrav og konsekvenser av brudd på reglene om utbyggingsavtaler .....	312
4.4	Tiltaket og entreprisen .....	315
4.4.1	Krav til byggetomt – undersøkelser .....	315
4.4.2	Entreprisemodeller og kontrakter .....	318
4.4.3	Krav til nybygg .....	323
4.4.4	Tiltak på eksisterende bebyggelse – bruksendringer ....	327
4.4.5	Privatrettslig versus offentligrettslig ansvar .....	330
4.4.6	HMS og byggherreforskriften .....	333
4.4.7	Bustadoppføringslova .....	335
4.4.8	Forholdet til naboloven .....	337
4.4.9	Ansvar for grunnforurensning .....	338
4.4.10	Grønne bygg – miljøsertifiseringer .....	341
4.5	Byggesaksprosessen .....	343
4.5.1	Reguleringsplan som vilkår for utbygging .....	343
4.5.2	Søknadsplikten .....	345
4.5.3	Krav til ansvarlige foretak .....	346
4.5.4	Detaljprosjektering – byggesøknad .....	349
4.5.5	Dispensasjon .....	352
4.5.6	Nabovarsel og saksbehandlingsfrister .....	354
4.5.7	Midlertidig bygge- og deleforbud .....	357
4.5.8	Byggetillatelse .....	359
4.5.9	Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest .....	361
4.5.10	Kontroll og tilsyn – sanksjoner .....	362
	<b>Kapittel 5 Avslutningsfasen – eiendomsforvaltningen</b> .....	366
5.1	Sluttransaksjonen – overlevering til bruker .....	366
5.2	Krav til drift og vedlikehold – organisering .....	369
	<b>Litteratur</b> .....	373
	<b>Stikkordregister</b> .....	375