

Innhold

Forord	5
Kapittel 1 Hva er eiendomsutvikling?	11
1.1 Fra råtomt til ferdig bygg	11
1.2 By- og tettstedsutvikling	15
Kapittel 2 Risikovurdering og potensielle verdier	20
2.1 Reguleringsrisiko og usikkerhetsfaktorer	20
2.2 Grunnforhold og miljøfaktorer	23
2.3 Hvordan sikre verdiskapning og avkastning?	26
Kapittel 3 Avklaring av muligheter og valg av konsept	35
3.1 Avgrensning av planområdet og interessentanalyse	35
3.2 Avklaring av private rettigheter	37
3.3 Mulighetsstudier	42
3.4 Plan- og designkonkurranser	49
Kapittel 4 Organisering av prosjektet på utbyggersiden	52
4.1 Samarbeid mellom grunneiere – grunneieravtaler	52
4.2 Strukturering av prosjektet – MVA og skatt	57
4.3 Etablering av utbyggingsselskap	60
4.4 Organisering av eiendom	62
4.4.1 Oppdeling av prosjektet i flere byggetrinn og eiendommer	62
4.4.2 Eierseksjonssameier	63
4.4.3 Anleggseiendom	65
4.4.4 Fellesarealer og parkering – sameier	68
4.4.5 Borettslag og tomtefeste	72
Kapittel 5 Eiendomsdannelse og grunnerverv	74
5.1 Tomtekjøp og arealoverføringer	74
5.2 Kart- og delingsforretning – hjemmelsoverføring og sammenføring	79

5.3	Konsesjonsplikt og forkjøpsrettigheter	83
5.4	Ekspropriasjon	85
5.5	Jordskifte	89
Kapittel 6 Prosjektsamarbeid mellom utbygger og kommune		97
6.1	Kommunen som eiendomsutvikler	97
6.2	Kommunens rammeverk i utbyggingsprosjekter	101
6.2.1	Kommunens roller og organisering	101
6.2.2	Regelverket for offentlige anskaffelser	103
6.2.3	Forbudet mot offentlig støtte	105
6.3	OPS-prosjekter	106
Kapittel 7 Oppstart av reguleringsprosessen		109
7.1	Overordnede føringer	109
7.1.1	Planretningslinjer	109
7.1.2	Kommuneplan – arealdelen	112
7.2	Forhandlingsplanlegging	114
7.3	Plansamarbeid mellom utbygger og kommune	117
7.4	Oppstartsmøte og varsel	122
7.5	Sektormyndigheter – risiko for innsigelser	125
Kapittel 8 Utarbeidelse av reguleringsplan		129
8.1	Valg av plantype – områderegulering og detaljregulering	129
8.2	Forutsigbarhet og gjennomføringsstrategi	133
8.3	Behovet for fleksibilitet	134
8.4	Uformelle planinstrumenter – VPOR, byplangrep mv.	138
8.5	Utredningsplikt – planprogram og konsekvensutredning	143
8.5.1	Krav til utredning av vesentlige miljøvirkninger	143
8.5.2	Utarbeidelse av planprogram	143
8.5.3	Krav til konsekvensutredning	145
8.6	Planbeskrivelse og reguleringsformål	147
8.7	Hensynssoner	151
8.8	Tomteinndeling og byggegrenser	154
8.9	Reguleringsbestemmelser	156
8.9.1	Krav til reguleringsbestemmelser	156
8.9.2	Byggehøyde og utnyttelsesgrad	157
8.9.3	Atkomstveier og hovedledninger	160
8.9.4	Tilknytning fjernvarmeanlegg	161
8.9.5	Fellesområder og grønn infrastruktur	161
8.9.6	Parkering	163

8.9.7	Bebyggelsens utforming og kvalitet	164
8.9.8	Krav til bruk av arealer og bygg	167
8.9.9	Miljøkrav	169
8.9.10	Urbant jordskifte	173
8.10	Særlig om rekkefølgekrav	174
Kapittel 9 Behandlingen av planforslag		179
9.1	Krav til planbehandlingen	179
9.2	Offentlig ettersyn og høring	183
9.3	Politisk behandling og planvedtak	186
9.4	Rettsvirkninger av vedtatt arealplan	189
Kapittel 10 Krav til infrastruktur		193
10.1	Tilknytning til eksisterende infrastruktur	193
10.1.1	Veiforbindelse – tilkobling til vann og avløp	194
10.1.2	Fjernvarmeanlegg	196
10.1.3	Energi og IKT	197
10.2	Opparbeidelse av ny infrastruktur	197
10.2.1	Opparbeidelsesplikten	197
10.2.2	Veier, vann- og avløpsledninger	198
10.2.3	Fellesområder og grønn infrastruktur	202
10.2.4	Energiforsyning og IKT-leveranse	203
10.3	Infrastrukturplan	204
10.4	Refusjon fra andre grunneiere	206
Kapittel 11 Utbyggingsavtaler		211
11.1	Hvorfor inngå utbyggingsavtale?	211
11.2	Hva kan reguleres i utbyggingsavtalen?	213
11.3	Vilkår for økonomiske bidrag til kommunal infrastruktur	216
11.3.1	Vurderingstemaene	216
11.3.2	Nødvendighetsvilkåret	217
11.3.3	Kravene til forholdsmessighet og rimelighet	219
11.4	Forbudet mot at utbygger finansierer sosial infrastruktur	221
11.5	Utbyggers adgang til å forskuttere kommunale tiltak	222
11.6	Momskompensasjon – MVA-avtaler	224
11.7	Gjennomføringsmodeller for utbygging av infrastruktur	227
11.7.1	Valg av gjennomføringsmodell	227
11.7.2	Kommunestyrt gjennomføring – Ensjømodellen	228
11.7.3	Utbyggerstyrt gjennomføring – Bjørvikmodellen	231

11.7.4 Ulike former for felles gjennomføring – infrastrukturfond.	234
11.8 Forhandlinger om utbyggingsavtaler	236
11.9 Hva bør utbyggingsavtalen inneholde?.	239
11.10 Saksbehandling og sanksjoner	246
Kapittel 12 Utførelsen av tiltaket	249
12.1 Kontraksstrategi – valg av entreprisform	249
12.2 Forholdet mellom privatrettslig og offentligrettslig ansvar	252
12.3 Byggherreforskriften	255
12.4 Bustadoppføringslova	256
12.5 Naboforhold.	258
12.6 Hvem har ansvar for grunnforurensning?	259
Kapittel 13 Byggesaken	262
13.1 Reguleringsplan som vilkår for utbygging.	262
13.2 Midlertidig bygge- og deleforbud.	263
13.3 Bearbeidelse av prosjektet frem til byggesøknad	264
13.4 Ansvar for oppfyllelse av offentlige krav i prosjektet.	267
13.5 Søknadsplikten	270
13.6 Dispensasjon.	272
13.7 Varsling – saksbehandlingsfrister	273
13.8 Byggetillatelse.	276
13.9 Krav til byggets utforming	278
13.10 Miljøkvaliteter og BREEM-sertifisering	283
13.11 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest.	284
13.12 Kontroll og tilsyn – sanksjoner	285
Kapittel 14 Kort om eiendomsforvaltningen	288
14.1 Krav til drift og vedlikehold	288
14.2 Organisering av eiendomsforvaltningen	289
Litteratur	292
Stikkordregister	293