

Gunnar Leikvam  
Nils Olsson

2. utgave

# EIENDOMSUTVIKLING



FAGBOKFORLAGET

Gunnar Leikvam og Nils Olsson

# EIENDOMSUTVIKLING

2. UTGAVE



FAGBOKFORLAGET

# Forord til andre utgave

Boken *Eiendomsutvikling* retter seg mot studenter og praktikere innenfor eiendom. Boken er utgitt i første versjon 2014. Den er tatt godt imot, men det er nå behov for en oppdatering og utvidelse. I denne andre utgaven av boken har vi utvidet de samfunnsmessige aspektene av eiendomsutvikling, som miljø og etikk. Det er også viktig å vise hvordan digitaliseringen påvirker bransjen. I tillegg kommer generelle oppdateringer og tilpasninger til endret lovverk. Andre utgave er også utdypet med, og inspirert av, fagstoff presentert av dyktige gjesteforelesere i løpet av de siste årene.

Vi følger med i utviklingen av eiendomsjuss og andre tilliggende fagtemaer, men boken utdyper ikke temaer som er godt dekket i annen litteratur.

Bokens hovedforfatter er Gunnar Leikvam, med bistand fra Nils Olsson. Leikvam driver et konsulentselskap innenfor eiendomsutvikling, innehar flere styreverv og underviser i faget ved NTNU. Olsson er professor i prosjektledelse ved NTNU.

## Bokens oppbygning

Denne læreboken er i stor grad basert på forelesninger vi og gjesteforelesere har holdt ved NTNU i de senere årene innenfor temaet eiendomsutvikling. Vi gjennomgår alle viktige faser og temaer i faget, men legger mest vekt på tidligfasen i eiendomsutvikling. Derfor vil temaer knyttet til tidligfasen få en mer fylldig framstilling enn de senere fasene.

Læreboken er en sammenstilling av praksis i bransjen og betraktninger rundt dette. Ved å ta utgangspunkt i gjeldende praksis i bransjen har vi håp om at den

skal bli mest mulig lesbar for praktikere i faget. Selv om boken har en praktisk vinkling, er den også tenkt som pensumbok for studenter i eiendomsutvikling. Som vi illustrerer senere i boken, er eiendomsutvikling en svært dynamisk prosess hvor løpende informasjonsinnhenting, vurdering av informasjon og påfølgende handling er helt sentralt. Prosessen gjentas gjennom hele utviklingsløpet, og gir eiendomsutvikling klare iterative karaktertrekk. Noen sammenlikner eiendomsutvikling med «Stigespillet», det kjente brettspillet der man ofte, som konsekvens av uforutsette hendinger, må rykke tilbake i spillet, i noen tilfeller helt tilbake til start, slik det også kan være i eiendomsutvikling.

I hovedtrekk er boken, og spesielt kapittel 2, utformet som en lineær prosess, men den redegjør for sannsynlige hendelser som gjør at prosjekters mål må retestes med jevne mellomrom. Slik sett kan den også brukes iterativt. Det lanserer verktøy som på samme iterative måte brukes som kvalitetssikring på punkter i gjennomføringen. Boken bør leses slik at man først får et overblikk over helheten, for deretter å kunne bla seg fram og tilbake til de kapitlene som har relevans for de ulike situasjonene som oppstår i en gitt eiendomsutviklingsprosess. Boken egner seg altså godt som oppslagsverk.

# Innhold

<b>Innledning</b> .....	<b>11</b>
1	
<b>Hva er eiendomsutvikling?</b> .....	<b>13</b>
1.1 Hva er en eiendom? .....	13
1.2 Eiendomsutvikling .....	13
1.3 Hva inkluderer vi i begrepet eiendomsutvikling? .....	15
1.4 Aktører og interessenter .....	18
2	
<b>En helhetlig modell for eiendomsutvikling</b> .....	<b>23</b>
2.1 Dynamiske prosesser .....	23
2.2 Eiendomsutvikling næringsarealer .....	24
2.3 Eiendomsutvikling bolig og fritid.....	24
2.4 Faser i eiendomsutviklingen .....	25
2.5 Idéfase og etablering av mål .....	29
2.6 Analyse av mål og idé – interessentanalyse .....	32
2.7 Tomtesøk og tomteanalyse .....	41
2.8 Markedsanalyse .....	43
2.9 Mulighetsstudier og konsept.....	56
2.10 Myndighetskontakt og rammeavklaring.....	60
2.11 Forhandlinger og avtaleinngåelser, rettighets sikring.....	64
2.12 Planavklaring og regulering .....	68
2.13 Strategisk planlegging .....	85
2.14 Beregning av eiendomsverdi, kalkyler .....	102
2.15 Prosjektering .....	107
2.16 Bygging .....	108
2.17 Forvaltning.....	111

3

<b>Digitalisering, innovasjon og endring</b> .....	115
3.1 Digitalisering, optimalisering og eiendomsutvikling – Vi må bli digitale!.....	115
3.2 Disrupsjon .....	116
3.3 Generelt om digitalisert informasjon .....	118
3.4 Tomte- og objektanalyse .....	122
3.5 Digitalisering av bygg .....	123
3.6 Prosessanalyse.....	124
3.7 Markedsanalyser .....	126
3.8 Konsept og produktanalysefasen.....	127
3.9 Optimaliseringens og digitaliseringens begrensninger.....	129

4

<b>Eiendomsutvikling og samfunnsansvar</b> .....	133
4.1 Bærekraftbegrepet .....	134
4.2 Miljø og energi.....	136
4.3 Verneverdier.....	139
4.4 Universell utforming.....	141
4.5 Boligkvalitet .....	142
4.6 Sosial boligbygging .....	144
4.7 Åpen prosess.....	145
4.8 Stedsutvikling og estetikk.....	146
4.9 Samfunnsansvar og økonomi .....	147

5

<b>Sentralt lovverk</b> .....	151
5.1 Plan- og bygningsloven.....	151
5.2 Planmyndigheter.....	151
5.3 Plantyper .....	153
5.4 Planprosess.....	156
5.5 Annet lovverk .....	158
5.6 Offentlige pålegg med tids- eller kostnadskonsekvens .....	158
5.7 Rekkefølgebestemmelser .....	160
5.8 Utbyggingsavtaler .....	161
5.9 VPOR Veiledende prinsipplan for offentlige rom .....	168
5.10 Regeltolkning og krav til dokumentasjon .....	169

6		
<b>Verktøy</b>	.....	173
6.1	Generelt.....	173
6.2	Trendanalyser.....	174
6.3	Markedsanalysen.....	177
6.4	Scenariovurdering.....	179
6.5	Behovsanalyser.....	181
6.6	Risikoanalyse.....	181
6.7	SWOT.....	184
6.8	Sensitivitetsanalyse.....	185
6.9	Flermålsanalyser.....	185
6.10	Interessentanalyser.....	187
6.11	Prosessmodeller.....	189
<b>Referanser</b>	.....	193