

# Storleken spelar roll!

*De flesta känner nog till att det finns en intressekonflikt, främst i Skåne, mellan att bygga nya bostäder och att skydda produktiv åkermark. Dessa motstridiga intressen leder till att de fastigheter som bildas idag är mindre än tidigare, men hur små kan fastigheterna bli och fortfarande kallas lämpliga?*

Enligt den lag som styr hur och när fastighetsbildning får ske måste alla fastigheter som ny- eller ombildas uppfylla vissa krav. Dessa krav rör bland annat storlek och utformning samt tillgång till väg och VA. Men vad krävs egentligen för att en fastighet ska anses ha en lämplig storlek? Examensarbetet *När blir liten tillräckligt stor? - en studie av bostadsfastigheter i Skåne* syftar till att hitta gränsen för när en liten fastighet blir tillräckligt stor för att uppfylla de krav som ställs vid fastighetsbildning och om det finns några undantag. På grund av den rådande debatten mellan behovet av bostäder och kraven på ökad självförsörjning kändes det viktigt att koka ner frågan till de viktigaste beståndsdelarna och samla dessa på ett ställe.

Av de tre olika metoder som användes för att identifiera en sådan gräns gav alla väldigt olika svar. I rättsfallsstudien var det väldigt få rättsfall som rörde storleken specifikt, utan de flesta rörde yttre faktorer som att fastigheten inte följde planbestämmelser. Om fastigheten stred mot planbestämmelserna saknades anledning att pröva lämpligheten. För de rättsfall där planbestämmelserna inte var något hinder var domstolarna ytterst stränga i sina bedömningar. Kraven som ställdes var bl.a att VA och parkering skulle lösas inom fastighetens egna gränser och ifall detta inte var möjligt krävdes en tydlig redovisning av hur funktionerna kunde lösas utanför fastigheten. I ett rättsfall ansågs 840 kvm inte tillräckligt stort för en tvåfamiljsvilla och i ett annat var det storleken i kombination med utformningen som försvårade uppförandet av en byggnad varpå domstolen ansåg fastigheten olämplig för bostadsändamål. Av rättsfallen som enbart gällde storleken ansågs ingen vara tillräckligt stor.

De kommunala lantmäterierna i Skåne hade också en varierande syn på vad som kunde räknas som litet, där den största angivna arean var cirka tre gånger större än den minsta. Även här var dock fokus på vilka funktioner som uppfylldes eller saknades och inte storleken i sig. Undersökningen av fastigheter under 300 kvm i Skåne gav ett resultat på över 1000 stycken med friliggande bostadshus, men det är värt att notera att många av dem bildats enligt tidigare lagstiftning då det var möjligt att dela upp sin fastighet efter eget tycke utan krav på lämplighetsprövning.

Frågan är då: hur smått i mått? För att undvika ett godtyckligt svar på hur liten en bostadsfastighet kunde få lov att vara simulerades olika scenarier för att sätta frågan på sin spets. Ifall det enbart ska finnas plats för en bostad, och alla andra funktioner kan lösas utanför, upptäcktes att en storlek på 100 kvm inte var helt omöjlig. Ökas denna med 50 kvm till får det även plats med två parkeringsplatser och grönyta.

Något som var överraskande var bristen på samlad information om vilken yta som krävs till en bostadsfastighet. Det finns gott om examensarbeten som täcker olika gränsdragningar för stora fastigheter, eller mellan fastigheter och jordbruk, men inget om minimikraven. En oinsatt person som vill veta vad som är en lämplig storlek hade kunnat få ett största svar som var upp till fem gånger större än det minsta beroende på var man sökte information.

Förhoppningen är att arbetet ska kunna ligga till grund för exempelvis planläggning och exploatering av bostadsområden där man inte vill ta för mycket mark i anspråk.

*Linnéa Fredriksson*

*Nelly Persson*

*Lunds Tekniska Högskola 2024-02-02*