

Hur skapas en bättre markanvändning?

- en studie av områdena Vildanden och Sparta i Lund

Kristina Bodin
Jenny Olofsson

Avdelningen för Fastighetsvetenskap
Lunds Tekniska Högskola
Lunds universitet

Department of Real Estate Science
Lund Institute of Technology
Lund University, Sweden



ISRN LUTVDG/TVLM 03/5091 SE

Sammanfattning

Fastighetsindelningen på studentbostadsområdet Vildanden i Lund stämmer inte överens med hur området uppfattas som förvaltningsenhet av ägarna AF Bostäder och hur området upplevs av hyresgäster och omgivning. Behov finns av en mer funktionell och praktiskt fastighetsindelning. Området Sparta, som består av både studentbostäder och lokaler, är underutnyttjat på den kommersiella sidan. Flera lokaler står mer eller mindre outhyrda. Syftet med detta examensarbete är därför att ge förslag till en fastighetsindelning som ger en förbättrad markanvändning och bättre lönsamhet av områdena Vildanden och Sparta. Förslagen till förbättringar är gjorda ur ägarens perspektiv, vilket innebär att AF Bostäders önskemål och intentioner med ägandet är avspeglade i arbetet.

För att kunna ge förslag på ny fastighetsindelning behöver begreppet "lämplig fastighet" utredas. Begreppet används i fastighetsbildningssammanhang för att avgöra om en fastighet får bildas eller ändras. Kraven på en lämplig fastighet finns framförallt i fastighetsbildningslagens 3:e kapitel. De förutsättningar som ska vara uppfyllda är bland annat att fastigheten ska vara varaktigt lämpad för sitt ändamål inom överskådlig tid efter fastighetsbildningen. Fastighetsbildning får inte ske om ändamålet kan tillgodoses på annat sätt. Både de enskilda fastighetsägarnas och samhällets allmänna intressen ska tillgodoses vid fastighetsbildning.

Problemen med fastigheterna på Vildanden är att inte alla fungerar som självständiga enheter. Speciellt avses fastigheterna Vildanden 4 och Vildanden 7 som delar en byggnad, där fastighetsgränsen går i gemensamt utrymme (kök). Ur ägarperspektiv är fastigheterna otympliga eftersom AF Bostäder vid exempelvis bygglovsärenden måste göra en ansökan för varje fastighet. Vi föreslår att den nya fastighetsindelningen på Vildanden sker efter boendetyp, det vill säga Ensam – Sammanboende. Gränsen mellan fastigheterna får en rak sträckning och känns naturlig med tanke på det grönområde och den gångväg som skiljer fastigheterna åt. Genom den nya fastighetsindelningen kan en lättare hantering av fastigheterna möjliggöras för AF Bostäder. Om förändringar av vägar och parkeringar inom området dessutom genomförs, med syfte att skapa ett grönare och mer sammanhängande område, blir Vildanden trevligare att vistas i och förhoppningsvis därmed också attraktivare som bostadsområde.

För att utveckla Sparta och göra fastigheten mer lönsam arbetar AF Bostäder med ett förslag som omvandlar Spartas kommersiella lokaler till ett internationellt kongresscenter. Den här utvecklingen ligger till grund för rapportens förslag om ändrad fastighetsindelning på Sparta. Förslaget innebär att Sparta delas in i två nya fastigheter, en tredimensionell fastighet med studentbostäder och en markfastighet med kommersiella lokaler. Indelningen medför att AF Bostäder kan fokusera sitt ägande till sitt specialområde, det vill säga studentbostäder. Fastigheten med de kommersiella lokalerna kan därmed säljas till ett företag som är specialister på att förvalta och utveckla den här typen av fastigheter. För att göra den nya fastighetsindelningen på Sparta har det nya lagförslaget om tredimensionell fastighetsbildning studerats.