Littke Lönngren arkitekter Stockholm 2017-11-30

Kristina Littke

**ANALYS AV ÄLDRE BOSTADSPLANER I HUDDINGE KOMMUN**

Ett uppdrag att finna verktyg för handläggning - där äldre stadsplaners bestämmelser inte reglerar antalet bostäder.

Beställare Heléne Hill, Samhällsbyggnadsdirektör Huddinge kommun

Rapporten innehåller en analys och tolkning av stadsplanebestämmelser för bostadsanvändning avseende en-, två, flerbostadshus i befintliga villaområden i Huddinge. Dessutom beskriver den möjliga verktyg och deras konsekvenser för att i efterhand reglera nyttjandet inom de ramar som ges av plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

**Slutsats**

Att bygga flerbostadshus på villatomter är inte planenligt.

Alla byggnader måste vara anpassade till den miljö där de ska byggas.

När kommunen får in en ansökan om bygglov för ett bostadshus, som inte har stöd i gällande detaljplan, varken i planens syfte eller i planbestämmelserna och kanske inte heller står i överensstämmelse med de regler som finns för anpassning i plan- och bygglagen (PBL), behöver ansökan antingen avstyrkas direkt eller planen ändras för att passa ansökan.

Då det är en kommunal angelägenhet att planlägga marken behöver frågan snabbt lyftas. Kommunen kan inte alltid ligga före ”marknaden” i alla skeden, men i översiktsplanen (ÖP) finns redan en av kommunfullmäktige beslutad vägledning för varje delområde i kommunen med tydligt uttalade tankar kring lämplig utveckling för en hållbar framtid. Att områdesvis skyndsamt påbörja en inventering av befintlig bebyggelse, analysera trafik- och bullerfrågor samt jämföra med ÖP ger svar om hur kommunen kan gå vidare.

En planprocess för att ta fram en ny detaljplan kan påbörjas. Historien visar att detta hänt vid flera tillfällen. Nu kanske det räcker med en ändring som ett tillägg till gällande plandokument. Det kan både förenkla och spara tid i en situation som detta handlar om.

En ansökan om bygglov som inkommer när kommunen har påbörjat ett planarbete kan genom beslut om anstånd få vänta i upp till två år. Beslut om anstånd och att påbörja ett planarbete kan också ske samtidigt om kommunen finner att byggprojektet stämmer med kommunens intentioner i ÖP. Skulle planarbetet i kommunen inte hinna avslutas inom två år ska ansökan om bygglov avgöras. Då mot den fortfarande gällande planen.

Med tidig information till bygglovsökande kan kommunen klargöra sin inställning. Eventuellt väljer då sökande att ändra sin ansökan för att passa detaljplanen och PBL:s övriga regelverk. Kanske inkommer i stället en ansökan om planbesked. Möjligheterna är flera då PBL har verktyg att hantera frågor kring byggande och planering.

**Sammanfattning**

Att vid bygglovsprövning tolka äldre planbestämmelsen för fristående byggnader är inte ett problem. Det är syftet med planen som tillsammans med traditionell tolkning och vägledning från överprövade mål som avgör om bygglov kan ges enligt ansökan eller inte. Vad som är ett en- eller tvåbostadshus skiljer sig från vad som är ett flerbostadshus i flera avseenden när plan- och bygglagen (PBL 2010:900) ska tillämpas. Fristående villor är avsedda som bostad till en eller två familjer.

Önskar kommunen tydliggöra sina intensioner i översiktsplanen (ÖP) kan nu aktuellt planbestånd ändras för att anpassas till vad ÖP avser i fråga om förtätning och utveckling av dessa bostadsområden.

En översyn av planbeståndet med hänvisning till strukturplanerna ger svar om något behöver ändras för att politisk vilja enligt ÖP ska råda.

**Innehåll**

**1. Bakgrund**

**2. Delområden inom Segeltorp**

**3. Stuvsta respektive Vänhem och Snättringe**

**4. Stortorp**

**5. Analys av planbestämmelserna**

**6. Byggnadssätt i planerna**

**7. Vägledande domar**

**8. Reglering i detaljplaner**

**9. Detaljplaners innehåll**

**10. Översiktsplan 2030**

**11. Vissa slutsatser**

**1. Bakgrund**

Huddinge kommun har funnit att frågan om det är möjligt att uppföra flerbostadshus på villatomter har blivit aktuell i samband med ansökningar om bygglov.

**Förutsättningar**

De nu aktuella detaljplanerna, som representerar frågeställningen, kan delas upp i två grupper. Dels nio detaljplaner inom kommundelen Segeltorp som har upprättats under perioden 1960-1976, dels de som omfattar större områden som Stuvsta från 1942, Vänhem 1960, Snättringe 1967 och Stortorp 1968. Alla upprättade mot äldre reglering och fastställda av länsstyrelsen eller regeringen dvs. före plan- och bygglagen 1987:10 (idag kallad ÄPBL), som trädde i kraft 1 juli 1987.

Dessa stadsplaner ska enligt övergångsbestämmelserna i PBL gälla som detaljplaner. De hämtar dock sin tolkning enligt den reglering som gällde när de fastställdes. Och utgår från den proposition som ligger till grund för denna lag.

Bygglovsansökningar ska däremot handläggas enligt den för dagen gällande regleringen i PBL. Detta inkluderar att finna stöd i gällande översiktsplanering och i de paragrafer som berörs när det gäller bygglovsprövning enligt PBL. Uppenbarligen kan flera frågeställningar därmed dyka upp under handläggningen av en ansökan om bygglov.

Som utgångspunkt tolkas bestämmelserna för varje i laga ordning fastighetsbildad tomt för bebyggelse och lovgiven byggnad.

**Analys av planernas bestämmelser**

Vid en sammanställning finner man inte oväntat att många planbestämmelser är lika eller liknar varandra, medan bredden på övriga är omfattande. Troligen beroende på tidsanda och författare. De får dock anses relevanta för varje planområde, då områdena är utbyggda enligt dessa planer.

Planerna i Segeltorp har många gemensamma nämnare och skiljer sig från de övriga planerna i Stuvsta, Vänhem, Snättringe och Stortorp. Beskrivningarna nedan är nära nog ordagrant hämtade från plandokumenten.

Huddinge började som ett stationssamhälle när järnvägen drogs fram på 1860-talet. Året 1902 lanserades Huddinge som en ny villastad och 1924 inrättades ett municipalsamhälle som varade till och med 1952. Stuvsta och Snättringe ingick i Huddinge stormunicip från 1947.

Segeltorp var ett municipalsamhälle innan det införlivades i Huddinge 1953, efter att inte blivit inkorporerat i Stockholm stad. Stadsplanerna från 1928, 1938 och 1948 gäller för municipalsamhället Segeltorp.

**2. Delområden inom stadsdelen Segeltorp.**

***Kv. Albacken m.fl.*** förslag till stadsplan fastställd 1969-03-10.

Föreliggande förslag var ett led i den pågående saneringen av Segeltorp. Underliggande planer från åren 1938, 1948, 1959 och 1963. Syfte med planen är att stycka för ytterligare villor och för att bygga ett radhusområde i en sydvästsluttning. Byggrätten för friliggande hus har bibehållits i två våningar från de tidigare gällande stadsplanerna. Förbud har dock införts att utöver angiven byggrätt inreda vind. En del av planområdet har reserverats för radhusbebyggelse med längor för tio enheter.

Huvudsakligen villatomter med ***bestämmelsen B F II*** där F står för ***friliggande hus*** för några kvarter (fler inritade på plankartan, men länsstyrelsen undantog ett par från fastställelse) ***samt B Sr II k för radhusen*** i ett kvarter.

***Kv. Åsen m.fl.*** med fastställd stadsplan 1976-07-29.

Planområdet är i det närmaste helt utbyggt. Underliggande planer är från åren 1938, 1948, 1963, 1969, 1969, 1973. Större delen av befintliga byggnader är villor av mycket hög kvalitet. Syftet med planen är att skapa förutsättningar för utbyggnad av befintligt vägnät till godtagbar standard. I samband härmed föreslås att gällande planbestämmelser moderniseras. Inga fler bostäder förväntas och därmed ingen förtätning.

***Bestämmelse B F för bostadsändamål, fristående hus.***

***Kv. Bäcken och Källan m.fl.*** planen fastställd 1976-10-26.

Planen berör 14 underliggande planer från åren 1928 till 1967. Beskrivningen av den befintliga bebyggelsen redogör för mycket varierade hus och smala vägar. Syftet (”Avsikten”) med planen ger möjlighet för utbyggnad med sammanbyggda småhus inom ett större sammanhängande område genom utnyttjande av obebyggda och saneringsmogna fastigheter.

Planområdet berör fem villakvarter och ett stort område för kedjehus och radhus, gator och parkmark med BF II, BS Iv, BSr Ik. Planförslaget innebär ett tillskott av ca. 120 lägenheter i enfamiljshus, varav 110 är belägna i sammanbyggda småhus. Parkering på tomten respektive i ordnade parkeringsområden med 2 platser per lägenhet varav hälften i garage enligt given byggrätt. Antalet bostäder är därmed väl definierat för hela planområdet. ***Bestämmelsen B F står för fristående hus, B S för sammanbyggda hus och B Sr för radhus.***

***Kv. Enbacken*** fastställd 1969-04-24 utgörs av två kvarter för komplettering med ytterligare villor som ett led i den pågående saneringen av Segeltorp. Underliggande planer från 1938 och 1963. ***Bestämmelsen B står för endast*** ***bostadsanvändning och F fristående hus*** som upptar högst 1/5 av tomten.

***Kv. Kardan m.fl.*** fastställd plan 1969-04-29, men besvär framställdes till Civildepartementet bland annat avseende tomtindelningen, men det klagomålet avfärdades med att tomtindelningen sker i annat beslut och resten av klagomålen lämnades utan bifall 1970-12-17. Syftet med planen var att upphäva ett spårreservat som inte ianspråktagits och planlägga för gata med dubbla tomtrader m.m. Tre kvarter har bestämmelsen ***B F för bostadsanvändning med friliggande hus.***

***Läderlappen II*** med fastställd stadsplan 1963-09-27. Den skiljer sig från de andra då planen syftar till att ändra från fristående byggnadssätt i två våningar till sammanbyggda hus i två våningar. En komplettering med rad- och kedjehus inom ett befintligt kvarter med småhus vid Häradsvägen. Bestämmelserna ***B S bostadsanvändning, sammanbyggda hus***, bilparkering och utfartsförbud. ***Endast B*** ***medger ett flerbostadshus*** och ingen begränsning uttalad för antal lägenheter i just denna byggnad.

***Kv. Mjölkerskan m.fl.*** fastställd av länsstyrelsen 1976-07-30, med undantag. Planen berör tre större kvarter, kyrka m.m. i den centrala delen av Segeltorp. Den ersätter underliggande planer från åren 1928, 1948, 1955 och 1966. Marken är bebyggd med 20 permanentbebodda fastigheter i friliggande småhus, vägarna endast 4 m breda. Det allmänna syftet var att undanröja tomtutfarter mot Häradsvägen och bygga en barnstuga. En tanke var att medge kedjehus, men det gick inte pga. den befintliga bebyggelsen med ett stort antal fastighetsägare, så det fick förbli friliggande småhus med större byggrätter. ***Bestämmelser för bostäderna är huvudsakligen B F II för område med bostadsändamål, fristående hus. Även B H för bostads- och handelsändamål.***

***Kv. Såningsmannen*** fastställdes 1967-12-27 med undantag. Ett stort kvarter söder om Gamla Södertäljevägen. Tidigare planer var de från 1938 och 1948. Syftet är att möjliggöra radhusbebyggelse och att hindra tomtutfarter till Häradsvägen. Några av villatomterna får styckas så att sex nya friliggande enfamiljshus kan uppföras. Resten av marken avsätts för radhusbebyggelse med avsikt att där tillskapa 50 nya lägenheter. ***B Sr står för endast bostäder i radhus medan B F står för endast bostadsanvändning, friliggande hus.***

***Kv. Vasspiparen m.fl.*** fastställd 1969-05-23 ersätter planerna från 1938 och 1948 m.fl. från generalplan 1963. Syftet hänför sig till ett önskemål om ett effektivare utnyttjande av marken och att möjliggöra ett lokalt gatusystem öster om Häradsvägen. ***B står för endast bostadsändamål och F för fristående.***

**3. Stuvsta respektive Vänhem och Snättringe**

***Den nordvästra delen av Stuvsta municialsamhälle*,** i Huddinge socken, fastställdes av Kungl. Kommunikationsdepartementet 1942-11-27.Ett omfattande planområde som i norr gränsar till Stockholm stad och i söder till Snättringe municipalsamhälle, med Stuvsta station i öster och Långsjön i väster. Området beskrivs ha starkt kuperad terräng och i behov av några gatuvidgningar. I vägnätet finns avlopp och området är bebyggt med ***fribelägna bostadshus av villakaraktär***.

Plankartan innehåller flera olika bestämmelser. Regleringen är omfattande, men där finns en ventilparagraf som säger att mindre avvikelser kan medges där sådant prövas oundgängligen behövligt och förhållandena väl det medgiva. För bostäder finns bestämmelserna B Ö II där ***B står för endast bostadsändamål, men garage och hantverk kan eventuellt medges, Ö står för fristående*** och att varje tomt endast får ha en huvudbyggnad med högst två kök och uthus endast om byggnadsnämnden finner detta nödvändigt samt II för högst två våningar.

***Vänhemsområdet fastställdes*** 1960-03-04 av Kungl. Majt med undantag enligt byggnadsstyrelsens underdåniga utlåtande. Området beskrivs ligga 1400 m norr om Huddinge station och att plan saknas för större delen. Bestämmelsen B S står för bostadsändamål med sammanbyggda hus och B F för bostadsändamål med fristående byggnadssätt. Radhus benämns B S II, befintliga villor B F II och B F Iv medan tillkommande villor får beteckningarna B F I och B F fI.

Bestämmelser som införs i området är alltså för ***bostadsändamål B och S där byggnad ska uppförs i gräns och F endast med hus som uppföres fristående.*** Ytterliga specificeringar finns då en tomt med F inte får vara mindre än 500 kvm. och tomten ska utformas på visst sätt. Byggrätt och utformning detaljerat reglerat.

S***nättringe med stadsplan för Milstensområdet I*** fastställdes av länsstyrelsen 1967-01-27 med undantag. Beslutet var överklagbart till kungen, men inkom för sent, vilket berörd minister meddelar den 31 mars 1967. Underliggande planer var Snättringe från 1944 och Vänhem 1960.

Det är en till ytan stor stadsplan för många radhus och några fristående hus. Marken är till del obebyggd och gränsar till småhusområden med villor och radhus. I kvarteret Idrotten finns ett par hyreshus.

Syftet är att bebygga marken med sammanbyggda enfamiljshus i form av radhus och kedjehus som naturligt anpassas till terrängen. Ett 150-tal småhus ger totalt ca 200 bostäder i området. Planen medger även daghem, skola, park etc.

***Bestämmelserna B står för bostäder och F för fristående hus och högst en femtedel av tomten får bebyggas, medan Ö står för ett öppet byggnadssätt*** och endast en femtedel av tomten får bebyggas. Huvudbyggnader får sammanbyggas två och två i gemensamtomtgräns. ***S och Ss står*** ***för sammanbyggda hus.***

**4. Stortorp**

S***tortorp III, med B F II medges friliggande bostadshus i två våningar för en eller två familjer.*** Planen vann laga kraft 1968-11-04. Beskrivningen förklarar att planen omfattar ett ca. 25 hektar stort område. Förslaget lades fram 1966, som ett led i den pågående saneringen och stadsplaneläggningen av Stortorpsområdet. I planförslaget föreslås att området med bevarande av sin nuvarande villakaraktär, kompletteras med friliggande enfamiljshus i första hand genom uppdelning av stora fastigheter i flera tomter. Planen rymmer även förslag till ett område för radhus och tvåvånings bostadshus avsett som personalbostäder till sjukhemmet, Ersta Diakonianstalt.

**5. Analys av Planbestämmelserna**

Samtliga planer innehåller bostadsbestämmelse och mark markerad som inte får bebyggas, i huvudsak som ett avstånd mellan gata och möjlig placering av huvudbyggnaden. Kanske med den engelska trädgårdsstaden som förebild eller helt enkelt en nordisk längtan efter att promenera utmed grönskande gator och samtidigt ha plats för att lägga upp snö om vintern. Uppställningsplats för bil aktualiserades med stigande inkomster efter andra världskriget. Några har korsprickad mark för att styra placering av uthus eller andra kompletteringsbyggnader.

Vanligt är begränsning av marken nyttjande för att medge underjordiska ledningar och transformatorer. Även begränsning i djupbyggnadsrätt förekommer. Vanligare är markeringar för utfartförbud mot vissa gator finns med för att styra trafikföringen i området. Att hindra utfarter på genomfartsgator kan till och med vara ett av syftena när planen upprättades.

Endast en plan har kombinationen bostad och handel (Mjölkerskan). Den återfinns i Segeltorp, liksom en förtätningsplan md ett flerbostadshus vid Häradsvägen (Läderlappen).

När det kommer till specificeringen av bostadsbebyggelsen finns utöver beteckningen B för ”endast bostadsanvändning” ofta följt beteckningen F eller Ö för byggnadssättet. Bestämmelsen kan även avse att endast en femtedel av tomten får bebyggas. I andra planer begränsas byggrätten till högst 160 eller 200 kvadratmeter. En plan beskriver begränsningen i tomten nyttjande med att endast två kök tillåts. Några planer har beteckningen S för byggnader i tomtgräns med specificeringen Sr för radhus.

Plankartorna anger olika kvarter för antingen villor eller radhus. Det kan utläsas att syftet är att möjliggöra enfamiljshus på rymliga tomter respektive radhus eller kedjehus sammanbyggda på så sätt att tomterna är små till varje familj.

Våningsantal och höjder varierar mellan de olika planerna. Vanligt förekommande är dock att endast en huvudbyggnad får uppföras, ibland även endast ett garage. Huvudbyggnaden får ha två våningar medan uthusen en våning. Att det endast får finnas ett uthus finns bestämt i tre av planerna.

**6. Byggnadssätt i planerna**

Den dominerade markanvändningen är bostadsändamål. Huvudsakligen avses villor, som under planperioden 1960 – 1976 omväxlande får beteckningarna fristående (8 planer) eller friliggande (4 planer) med bokstaven F. I stadsplanen från 1942 står fribelägna och bokstaven Ö för fristående. 1967 talas om öppet byggnadssätt parallellt med fristående.

Samtliga planer skiljer på om husen ska vara friliggande/fristående eller om de ska vara radhus/kedjehus (4 planer) som får beteckningar som innehåller bokstaven S för sammanbyggda.

Det råder med hänsyn till planerna syfte och utformning inget tvivel om att fristående eller sammanbyggda i gemensam tomtgräns avser bostadshus för ett eller två hushåll/familjer/kök medan sammanbyggda avser huslängor för flera hushåll/familjer/kök som radhus eller kedjehus. Då flerbostadshus definieras som minst tre bostadslägenheter, rymmer bestämmelserna F, Ö eller S inte möjligheten att definiera dessa en- och tvåbostadshus som flerbostadshus. Självklart kan många människor uppehålla sig i samma villa. Med många barn och hjälp i hemmet kan alla villorna rymma 6-8 personer samtidigt, men det är ändå bara en eller två ytterdörrar och ett eller två kök. Utan bygglov kan ett enbostadshus få ytterligare en lägenhet och blir då ett tvåbostadshus. Ytterligare en bostad kan under vissa förutsättningar uppföras på tomten utan bygglov som ett komplementbostadshus. På så sätt kan det tillkomma ett tredje hushåll, men det gör inte att fastigheten kan betraktas vara bebyggd med ett flerbostadshus i samband med olika lovprövningar enligt plan- och bygglagen.

**7. Vägledande domar och definitioner**

De domar som brukar diskuteras, när frågan om antal bostäder inom varje tomt aktualiseras, är dels ur Regeringsrättens årsbok, RÅ 1993 ref 59, I och II från 1990-talet mot ÄPBL, dels med nuvarande PBL 2010:900 från Mark- och miljööverdomstolens (MÖD), domen 2016:18, som handlar om hur en planbestämmelse ska tolkas med hänvisning till ett ”öppet byggnadssätt”.

***RÅ 1993 ref. 59, I*** handlar om en ansökan om förhandsbesked för en större tillbyggnad av ett tvåbostadshus till ett flerbostadshus på fastigheten Makrillen 9 i Visby, Gotlands kommun. Stadsplanen var från 1934 och anvisade ett öppet byggnadssätt. Regeringsrätten höll syn på platsen då frågan gällde både byggrätt och anpassning till omgivningen. De fann att med den planerade tillbyggnaden skulle bostadshuset avvika markant pga. storlek och utformning. Rätten beslöt att byggrätten fanns där och att planen borde ändras efter dagens situation. Förhandsbeskedet stod sig alltså vid överprövning, men ett råd förklarade sig skiljaktig med motiveringen att den långsmala byggnaden inte passar in utan borde utformas på annat sätt.

***RÅ 1993 ref. 59, II*** handlar om ett bygglov på fastigheten Forntiden 10 i Växjö kommun. Byggrätten befanns planenlig, antalet bostäder inte reglerat i planen, inte heller omgivningspåverkan och när det kom till havsutsikt bedömdes olägenheten inte vara en betydande olägenhet för granne som klagat. Även i detta mål var samma råd skiljaktig då anpassningskravet fick stå tillbaka för byggrätten.

***MÖD 2016:18 med dom daterad 2016-11-23*** handlar om en fastighet i kvarteret Procenten i Enskede Gård, Stockholms stad där sökande fått bygglov för tre kopplade bostadshus på en och samma tomt. I varje byggnadskropp fanns två lägenheter och ett trapphus. Med hänvisning till Boverkets remissvar som innehåller Byggnadsstyrelsens anvisningar finner MÖD att byggnationen inte är planenlig. De tar då inte ställning till anpassningskravet eller kulturvärdena på platsen.

***Boverket*** har i sitt remissvar från 2016-06-07 till MÖD, inför den dom som kom i mål nr. P 2238-16, avseende ett bygglov för en byggnad med 6 lägenheter på fastigheten Procenten 20. Boverket fann att den lovgivna byggnaden inte uppfyller stadsplanens krav på öppet byggnadssätt. Byggnaden bedöms inte heller stå i överensstämmelse med planens syfte. Den uppfyller inte kraven i 2 kap. 6 § PBL, anpassning. Åtgärden ska inte prövas mot 8 kap. 13 § PBL, förvanskning.

Det gällde ett område med småskalig egnahemsbebyggelse från 1900-talets första hälft. Stadsplanen är från 1925 och den aktuella tomten har beteckningen Ö2 för ett öppet eller kopplat byggnadssätt. Inom samma stadsplan finns område med beteckningen S2, där det enligt planbestämmelserna är tillåtet att uppföra flera hus sammanbyggda i grupp. På plankartan har de då reglerats i enlighet därmed.

Planbestämmelser måste tolkas utifrån sitt historiska sammanhang. En på 1920-talet mycket vanlig form av egnahem var en villa med en lägenhet på varje våningsplan, där den ena lägenheten beboddes av fastighetsägaren. För detta nyttjande fanns flera ekonomiska skäl.

Boverket hänvisar i sitt remissvar till de anvisningar som Kungliga Byggnadsstyrelsen utgav 1950 om hur planbestämmelser ska utformas. Den bygger på ”tämligen fast praxis” som utvecklats med stöd av stadsplanelagen från 1907. Då staten genom kung, departement och länsstyrelser fastställde alla planer hade ett enhetliga benämningar kommit att användas för olika planbestämmelser. I anvisningarna står att ett

”Öppet byggnadssätt betecknas med bokstaven Ö, om planen avser att byggnaderna skola uppföras fristående eller få kopplas två och två i gemensam tomtgräns, samt med bokstaven F, om endast fristående hus avses att få förekomma”.

”I normala fall utformas stadsplan i avseende å byggnads planyta och läge enligt i huvudsak två olika system. Det ena användes vid den vanliga egnahems- och villabebyggelsen som sker i öppet byggnadssätt, d.v.s. med fristående eller i tomtgräns högst två och två sammankopplade hus.”

”Det andra systemet tillämpas i fråga om bostads- och därmed jämförlig bebyggelse med hus som sammankopplas fler än två och två, samt så snart fråga är om bebyggelse av hyreshuskaraktär, vare sig byggnaderna utgöra sammanhängande längor eller göras fristående såsom lamellhus eller punkthus, eller eljest då antalet våningar uppgår till tre eller fler.”

**MÖD avgjorde även två mål 2016-04-18; P 7340-15 och P 4803-15**, med en annan infallsvinkel. Det gällde rätten att bygga komplementhus utan bygglov i Hässleholms kommun respektive i Åre kommun. Reglerna kan tillämpas vid en- och tvåbostadshus och inte vid flerbostadshus. Hur de olika bebyggelsesätten ska definieras blev avgörande för utfallet.

I mål P 4803-15 inhämtads ett utlåtande från ***Boverket. Där läggs fast att TNC 95 är det mest använda och heltäckande hjälpmedlet när det gäller definitioner på byggområdet*.**

TNC 95 används i flera sammanhang för tolkning av PBL och det är knappats önskvärt att begreppet ”en- eller tvåbostadshus” tolkas olika i olika PBL-sammanhang.

Enligt TNC 95 gäller följande:

En- eller tvåbostadshus är bostadshus som innehåller högst två bostadslägenheter.

Flerbostadshus är bostadshus med minst tre bostadslägenheter.

Begreppen utesluter varandra. Något kan inte samtidigt vara ett en- eller tvåbostadshus och ett flerbostadshus.

En- eller tvåbostadshus kan i sin tur antingen vara fristående eller sammanbyggda. Enligt TNC 95 finns följande definitioner av sammanbyggda en- eller tvåbostadshus:

Parhus är en- eller tvåbostadshus som är sammanbyggda parvis i mellanliggande tomtgräns.

Radhus är en- eller tvåbostadshus som ingår i en grupp bestående av minst tre hus som är direkt sammanbyggda med varandra i rad.

Kedjehus är en- eller tvåbostadshus som ingår i en husgrupp där husen är sammanbyggda med varandra via garage, förråd eller annat biutrymme.

En länga med radhus består således av sammanbyggda en- eller tvåbostadshus och är inte ett flerbostadshus oavsett hur många bostäder som finns i radhuslängan. Vidare så kan parhus vara en- eller tvåbostadshus vilket betyder att två tvåbostadshus som är sammanbyggda är att se som parhus enligt definitionerna.

Det finns inget i PBL eller förarbetena som tyder på att lagstiftaren tänkt sig någon form av begränsning avseende begreppet en- eller två bostadshus. Radhus, parhus och kedjehus bör därför betraktas som en- eller tvåbostadshus som har rätt till bygglovsbefriade åtgärder enligt 9 kap. PBL.

Varken PBL eller TNC ger någon ledning i frågan om vad som ska vara avgörande vid gränsdragningen mellan en- eller tvåbostadshus och flerbostadshus. Den definition av begreppet radhus som finns i TNC 95 innehåller visserligen en anmärkning om hur begreppet avgränsas vid fastighetstaxering.

Boverket anser dock att det inte framstår som rimligt att i PBL-ärenden låta fastighetstaxeringen avgöra om något ska bedömas som en- eller tvåbostadshus eller som ett flerbostadshus. Inte heller kan fastighetsindelningen eller upplåtelseformen vara avgörande. Konsekvenserna skulle kunna bli att en byggnads definition skiftar när fastighetsindelningen eller ägandeförhållandena ändras.

***Enligt Boverket*** kan viss ledning även tas från **Mark- och miljööverdomstolens (MÖD) dom i mål nr P 660-14.**

Idet rättsfallet var frågan om det som skulle byggas var två sammanbyggda tvåbostadshus eller ett flerbostadshus i Nacka kommun. MÖD kom fram till att byggnaden var ett flerbostadshus. Den bedömningen gjordes trots att byggnaden stod på två fastigheter med två bostäder på varje fastighet.

Det fanns två faktorer som var avgörande för bedömningen i det rättsfallet. MÖD riktade särskild uppmärksamhet mot de loftgångar som var till för att de boende skulle kunna ta sig in i respektive lägenhet. Domstolen skrev även att utformningen i övrigt var sådan att det framstod som ett flerbostadshus. Boverket tolkar domen som att det är viktigt att ta ställning till husens självständighet. Även om t.ex. radhus är sammanbyggda är de tänkta att fungera självständigt från varandra, till skillnad från flerbostadshus där man förutsätter att vissa bostadsfunktioner ska vara gemensamma. Loftgångar är en form av funktion för att ta sig in och ut ur sin bostad och i rättsfallet var denna funktion gemensam vilket gjorde att byggnaden var att se som ett flerbostadshus. Andra funktioner av betydelse kan vara en gemensam källare, tvättstuga, förråd eller annan form av gemensamt utrymme. Gemensamma tekniska funktioner som uppvärmning, ventilation samt vatten och avlopp kan också beaktas.

**Även ”utformningen i övrigt” hade betydelse i domen vilket Boverket tolkar som att det visuella intrycket av husets självständighet har betydelse.**

I nu aktuellt ärende gör Boverket följande bedömning. Det finns av utredningen inget som tyder på att alla fyra bostäder delar på teknik eller har några andra gemensamma funktioner. Bebyggelsen framstår visuellt som två sammanbyggda hus med två bostäder i varje hus och bostäderna i vartdera huset delar på vissa tekniska funktioner. Boverket anser mot denna bakgrund att det är fråga om två sammanbyggda tvåbostadshus (parhus).

**MÖD, mål P 6092-15 dom** 2016-03-22 avseende bygglov för nybyggnad av flerbostadshus i Mölndal. En detaljplan från 2002 utan begränsning av byggrätt för just denna fastighet i ett omgivande villaområde.

Ett friliggande bostadshus av två huskroppar med gemensamma utrymmen på kraftigt sluttande tomt. Planenligt enligt beräkningar av byggrätten, men inte förenligt med anpassningskravet i 2 kap. 6 § PBL då det upplevs som ett flerbostadshus. **Det kan inte medges som en liten avvikelse, då det strider mot detaljplanens syfte.**

**När ger då Mark-och miljööverdomstolen prövningstillstånd (PT)**

Om det kan finnas anledning att ändra mark- och miljödomstolens avgörande eller om det behövs för att Mark- och miljööverdomstolen bättre ska kunna bedöma om mark- och miljödomstolen dömt rätt.

Om det är viktigt att Mark- och miljööverdomstolen prövar målet för att mark- och miljödomstolarna ska få vägledning inför framtida bedömningar av liknande frågor eller om det annars finns synnerliga skäl att pröva överklagandet.

**När inte PT medges stannar vägledningen med andra ord med den dom som lämnats av mark- och miljödomstolarna.**

För att avgöra om prövningstillstånd ska ges, går en jurist vid Mark- och miljööverdomstolen igenom alla handlingar i målet och föredrar sedan målet muntligt för tre domare. Domarna prövar därefter om det finns skäl att bevilja prövningstillstånd. Mark- och miljööverdomstolen har som målsättning att avgöra prövningstillståndsfrågan i merparten av målen inom två månader efter att målet kom in till domstolen.

***Exempel på domar från mark- och miljödomstolen (MMD) i Nacka.***

**MMD Mål P 1013-17**, från kvarteret Spiken i Sollentuna med en plan från 1962, avseende bygglov för tillbyggnad med två lägenheter till befintlig villa med tre lägenheter stannade 2017-06-30, då domen att upphäva bygglovet inte överklagades.

**MMD Mål P 1273-17** från kvarteret Tranan i Sollentuna med en plan från 1978, avseende bygglov för nybyggnad för ett större antal lägenheter väntar på överprövning, då MÖD givit det prövningstillstånd (PT).

**MMD P 4030-17,** från kvarteret Haren 6 i Nynäshamn avseende bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, med 9 lägenheter, dom kommer i början av december 2017**.** Kommer den då att överklagas? Kommer det då att få PT?

***Beslut har fattats på flera ställen och nivåer i PBL:s prövningssystem.***

Fler beslut kan finnas i några av landets 290 kommuner, 21 länsstyrelser eller i de fyra övriga mark- och miljödomstolarna. Frågan är aktuell med den stora efterfrågan på bostäder i många kommuner. En marknad att köpa in villafastigheter för att omvandla dessa till flerbostadshus har blivit en affärsidé som nu prövas. Hittills kan jag dock inte se att tolkningarna att ett flerbostadshus ryms inom planer för villaområden håller vid en överprövning av de kommunala besluten ända upp till mark- och miljööverdomstolen.

**8. Reglering med detaljplan**

Kommunen får enligt 4 kapitlet plan- och bygglagen (2010:900) reglera befintlig bebyggelse som ska bevaras eller förändras. Det går att bestämma byggnaders användning och andelen lägenheter av olika slag i bostadsbyggnader och lägenheternas storlek, även ställa krav på lämpligt utrymme för parkering, liksom att viss mark inte får användas för parkering. Man behöver betänka att om det inte finns tillräcklig plats för både parkering och lämplig friyta för lek och utevistelse, så måste ytor för parkering stå tillbaka. En uteplats vid bostaden behöver få ett bullerskyddat läge. Därför behöver bullerfrågan utredas och redovisas för både uteplats och fasad. Varje tomts storlek och utformning kan med andra ord påverka hur många olika familjer som kan nyttja en tomt.

Följer det kommunens intensioner i ÖP att förtydliga en äldre detaljplan inom ett specifikt område kan inte områdesbestämmelser användas, men däremot kan nu gällande detaljplaner ändras genom att de får ett tillägg som medger att allt i underliggande detaljplan gäller som tidigare med ytterligare en bestämmelse för att uppdatera planen.

En ändring av de gällande planerna betyder att aktuellt område får ett tillägg med bestämmelser, och beskrivning samt egen genomförandetid. Det kan vara 15 år eller mindre. Tillägget blir det dokument som ska läsas ihop med de äldre underliggande planerna.

PBL regerar vad som får bestämmas i en detaljplan och samma gäller för en ändring/tillägg. Den process som gäller för att ta fram en ny detaljplan gäller även vid beslut att ändra eller upphäva en detaljplan.

Detaljplanen ska vara utformad med skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande. Därför är tydlighet så viktig under både processen att ta fram ett planförslag som dokumentens läsbarhet tillsammans med redan gällande bestämmelser.

De konsekvenser som ändringen medför måste vara förutsebara för alla berörda fastighetsägare och boende i området och under lång tid framåt. En inventering av vilka befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning blir troligen nödvändig för att uppnå klarhet och förståelse för planförslaget. (Jmf dom 2016-12-16 i MÖD för Älgö i Nacka kommun P 11466-15.)

Byggrätt kan aldrig fråntas någon som har fått bygglov och uppfört en byggnad enligt tillståndet. Outnyttjad byggrätt kan inte fråntas någon utan ersättning under genomförandetiden, men när den väl upphört finns inga ekonomiska hinder att begränsa eller på annat sätt ändra byggrätten. För nu aktuella planer i exemplen från segeltorp m.fl. har genomförandetiden gått ut sedan länge.

Exempel på en planändring som tillägg för marklov:

*Tilläggsplan för del av stadsdelen Ladugårdsgärdet, skydd av träd i Gärdesbebyggelsen, TDp 2013-03476*

I planbeskrivningen kan hämtas alla rubriker som erfordras i planprocessen. Planen vann laga kraft 2014-07-22.

Ett annat exempel på tilläggsplan är de områdesvis upphävda vindsinredningsförbuden i Stockholms innerstad. Där upphävs en generell förbudsparagraf och införs samtidigt en påminnelse om det allmänna förbudet att förvanska byggnaderna.

**Plananstånd**

Ett beslut om plananstånd kan enligt PBL 9 kap. 28 § fattas samtidigt som ett beslut att påbörja ett planarbete och ger kommunen två år att planlägga en ändring för tillägg av bestämmelser. Planen behöver inte vinna laga kraft, men den måste antas inom tidsperioden. Grund för möjligheten finns redan i prop. 1985/86:1, som är en tydlig och klargörande källa för hela PBL och tolkning av regelsystemet och dess innehåll.

**9. Detaljplaners innehåll**

De planbestämmelser som används i en detaljplan måste ha ett lagstöd i plan- och bygglagen. Lagens 4 kapitel anger uttömmande vad som kan regleras. Boverket har tolkat detta och anger i en generell rekommendation, allmänna råd (BFS 2014:5 DPB 1), vilka bestämmelser som kan och bör användas. I Planbestämmelsekatalogen ger Boverket exempel på bestämmelseformuleringar som har stöd i det allmänna rådet.

Planbestämmelsekatalogen innehåller bestämmelser som rekommenderats i allmänna råd och vägledningar av Boverket och motsvarande ansvariga myndigheter sedan år 1949. Den som har behov av information om vad som regleras i en äldre stads- eller byggnadsplan eller i en modern detaljplan kan hitta grundläggande information om vad planbestämmelserna betyder och omfattar, senast reviderad 2017-03-01.

För planer upprättade 1949-1975 finns tolkningshjälp som klargör att

**B** står för bostadsanvändning

**F** står för område som får bebyggas endast med hus/huvudbyggnad som uppförs fristående.

**S** står för område där byggnad ska uppföras i gräns mot granntomt alt att byggnad ytterväggar ska utföras brandsäkert.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan;** beslutade den 19 november 2014.  
Boverket beslutar följande allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan.

*1.1.2 Planens syfte – 4 kap. 30 och 32 § PBL*

*Allmänt råd*

Planens syfte bör ligga till grund för planbestämmelserna och användas för tolkning av planen. I planens syfte bör motiven till bestämmelserna finnas med. Endast det som är nödvändigt för att uppnå syftet med detaljplanen bör regleras med planbestämmelser.

*Allmänt råd*

Detta är allmänna råd till 4 kap. 1 §, 5–15 §§, 16 § 1–4, 17 §, 18 § första stycket 1–4, 21, 26, 30, 32 och 33 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

De allmänna råden innehåller generella rekommendationer om tillämpningen av föreskrifterna i ovan nämnda författning och anger hur någon lämpligen kan eller bör handla för att uppfylla föreskrifterna.

4.2 Bostäder – 4 kap. 5 § 3, 11 § 2 och 30 § PBL

*Allmänt råd*

Användningen bostäder bör tillämpas för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen. Användningen bostäder bör betecknas B och ges vid färgläggning gul färg.

7.1 Egenskapsbestämmelser – 4 kap. 9 och 10 §§, 11 § 1 och 3, 12 §, 13 §, 14 § 4–5, 16 § 1–4, 30 och 32 §§ PBL

*Allmänt råd*

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark preciserar och avgränsar bebyggandets omfattning, fastighetsstorlek, placering, utformning och utförande, lägenhetsfördelning och storlek på lägenheter, markens anordnande och vegetation, stängsel och utfart, skydd av kulturvärden, rivningsförbud, varsamhet samt skydd mot störningar.

Egenskapsbestämmelser på kvartersmark bör oftast betecknas med en fristående gemen bokstav. Utöver detta kan egenskapsbestämmelser även betecknas med symboler, punkter, raster, linjer och mått. Inom samma avgränsade område kan flera egenskapsbestämmelser gälla.

Egenskapsbestämmelser bör endast tillämpas när det är nödvändigt för att uppnå planens syfte.

7.7 Lägenhetsfördelning och storlek på lägenheter – 4 kap. 11 § 3 och 30 § PBL

*Allmänt råd*

Bestämmelser om lägenhetsfördelning och storlek på lägenheter reglerar andelen lägenheter av olika slag i bostadsbyggnader och lägenheternas storlek. Bestämmelser om lägenhetsfördelning och storlek på lägenheter bör betecknas v.

**10. Översiktsplan 2030**

Kommunens avsikter för Huddinges bebyggelseutveckling finns i de dokument som beslutats om i gällande översiktsplan (ÖP). Den ska vägleda det dagliga arbetet med den fysiska miljön och har därmed en stor betydelse för den långsiktiga utvecklingen av hela kommunen. De inledande orden utgör grund att förstå kommunens avsikter med markanvändningen de kommande åren.

*”Hos oss kan du kombinera naturens lugn och storstadsliv. Vår översiktsplan beskriver kommunens utveckling fram till 2030 – till exempel var vi vill bygga bostäder, arbetsplatser och vilka områden som bevaras som grönområden. Målet är en hållbar utveckling med goda livsmiljöer att bo, besöka och verka i samtidigt som större grönområden värnas och klimatutsläppen minskar*.”

*”Översiktsplanen har fyra inriktningar:*

1. *Fler arbetsplatser inom tillväxtbranscher samt levande stadsmiljöer.*
2. *Ett grönt och hållbart Huddinge med en ansvarsfull samhällsutveckling.*
3. *Huddinge växer och sammanhållningen ökar genom att kommunens olika delar binds samman och levandegörs.*
4. *De regionala infrastrukturprojekten genomförs och inom kommunen prioriteras gång-, cykel- och kollektivtrafik.”*

Huddinge kommun avser att växa i takt med Stockholms län och därmed bidra med ett årligt bostadsbyggande om cirka 700 bostäder, vilket kan innebära ett bostadsbestånd för bortåt 150 000 invånare år 2030. Detta ska ske genom funktionsblandning och förtätning i goda kollektiva lägen. Blandade upplåtelseformer och bostadstyper eftersträvas i samtliga områden för att möjliggöra bostadskarriär och att därmed kunna bo kvar i samma område oberoende av livs- och familjesituation.

*”Den övergripande inriktningen i översikts­planen är en långsiktig hållbar utveckling genom att skapa levande stadsmiljöer som under­lättar ett bra vardagsliv samtidigt som större grönområden värnas och klimatutsläppen minskar.”*

Riktlinjer

* Det bör vara max 300 meter från bostaden till en park eller grönområde och max 800 meter till ett större grönområde.
* Längs kollektivtrafikstråken eftersträvas en medelhög genomsnittlig exploateringsgrad och etablering av lokal service och verksamheter.
* Fritidshusområdena inom kommunen kommer på sikt omvandlas till områden med permanent bebyggelse. De ska VA-försörjas och bör i viss omfattning kompletteras med andra bostadstyper samt om möjligt även viss service.
* Översynen av VA- utbyggnadsprogrammet ska resultera i en bedömning av i vilken ordning omvandlingsområdena ska VA- försörjas och planläggas.
* Bebyggelse bör inte tillkomma utanför sammanhållen bebyggelse utan där bör endast kompletteringar av befintliga hus tillåtas.
* Mindre tomtstorlekar, flera lägenheter i huvudbyggnad och andra verksamheter medges även i områden som domineras av småhus.
* Övrig tätort kompletteras där så är möjligt med de funktioner, upplåtelse- former och bostadstyper som är underrepresenterade i området.

Huddinge är en del av en expansiv storstadsregion vilket medför ett starkt exploateringstryck. Idag består stora delar av kommunen av småhusbebyggelse, ibland även i centrala lägen.

Områden med småhusbebyggelse har en stark struktur på grund av sin fastighetsindelning och förändringar i dessa områden kan vara svåra att få till. Samtidigt finns det ett behov av att förtäta i dessa områden och skapa större möjligheter för blandade upplåtelseformer och bostadstyper, men även för att skapa ett förbättrat underlag för service.

Förändringar i dessa områden kommer mestadels att utgå utifrån fastighetsägarnas egna önskemål vilket leder till en långsammare förtätning. För att uppmuntra till en sådan gradvis förtätning som har positiva effekter bör planbestämmelserna i området vara mer tillåtande vad gäller förändringar i fastighetsstruktur eller upplåtelseformer. I dessa områden bör därför mindre fastighetsstorlekar medges och även att flera lägenheter inom huvudbyggnaderna medges. Detta kan skapa större möjligheter att bo kvar i ett område vid förändrade livsförhållanden och skapa ett större underlag för service. Förtätningen bör göras med stor hänsyn tagen till områdets befintliga karaktär vad gäller placering på tomter, husvolymer och exploateringsgrad och på så sätt medges en försiktig förtätning som kan hanteras inom befintlig struktur.

**I strukturplanen för Stuvsta** klarläggs att äganderätter dominerar området vilket återspeglas i att den genomsnittliga fastighets-exploateringen är låg, särskilt beaktat det goda kollektivtrafikläget. Därför skulle det vara positivt med högre exploateringsgrad med fler hyresrätter, bostadsrätter och ägarlägenheter. Strukturplanen anvisar en inriktning för fortsatt förtätning väster om centrum längs Häradsvägen med flerbostadshus eller verksamheter med butiker i bottenvåningen.

**I strukturplanen för Segeltorp** noteras att området gränsar till Stockholm stad i norr och öster. I övrigt gränsar området till både Långsjön och Gömmarens naturreservat. I denna kommundel finns främst äganderätter med även en del bostadsrätter. Inom området finns få ytor för tillkommande bebyggelse, så den behöver i huvudsak tillkomma på redan ianspråktagen mark. För att behålla och öka den kommersiella servicen i området, vilket kommunen anser eftersträvansvärt, behöver det tillkomma fler bostäder och arbetsplatser i området. Häradsvägen har potential att utvecklas till en sammanbindande stadsgata. Flerbostadshus med lokaler i bottenvåningen kan ge ett välbehövligt tillskott av i anslutning till Segeltorp centrum.

**Förklaringar i ÖP avseende bebyggelsestrukturer**

***Primära förtätnings- och utbyggnadsområden*** *Ytterligare bebyggelse ska främst tillkomma inom dessa områden med den högsta genomsnittliga exploateringsgraden på tillkommande bebyggelse. Särskilt vikt läggs vid funktionsblandning, levande stadsmiljöer och attraktiva och entliga miljöer.*

***Sekundära förtätnings- och utbyggnadsområden*** *Längs stamnätet är kollektivtrafifiken god varför bebyggelse gärna får tillkomma i dessa områden. Ansträngningar ska göras för att få in funktioner och bostadstyper som är underrepresenterade. Medelhög genomsnittlig exploateringsgrad på tillkommande bebyggelse.*

***Övrig tätort*** *För den övriga tätorten gäller att funktioner, upplåtelseformer och bostadstyper som leder till en ökad blandning är eftersträvansvärt men särskild vikt läggs på att den är förenlig med befintlig bebyggelse. Låg nivå på genomsnittlig exploateringsgrad för tillkommande bebyggelse.*

***Omvandlingsområden*** *Befintliga fritidshusområden omvandlas till permanentboende. Succesivt VA-försörjs områdena, gatorna byggs ut och viss avstyckning tillåts. Områdena domineras av småhusbebyggelse och endast i mindre omfattning sker en komplettering med andra boendeformer och funktioner som är förenlig med befintlig bebyggelse. Låg nivå på genomsnittlig exploateringsgrad för tillkommande bebyggelse.*

**11. Vissa slutsatser då ansökningar gällt planenlighet och kravet på anpassning**

Då ansökningar prövas mot planenlighet och kravet på anpassning behöver flera delar i plan- och bygglagens (PBL) system aktiveras. Bygglov ska enligt 9 kap. 30 § PBL ges för åtgärd inom ett område med detaljplan bl.a. om åtgärden inte strider mot detaljplanen och om den uppfyller de krav som följer av vissa närmare angivna bestämmelser, främst 2 kap. 6 § och 8 kap. 13 § PBL. Grundläggande är vad syftet med planläggningen avsåg. Och hur bebyggelsen upplevs i bebyggelsemiljön.

Vid planläggning före PBL användes olika beteckningar för egnahems- och villabebyggelse, friliggande hus, för att skilja dessa från sammankopplade hus såsom kedjehus och radhus. Det medgavs därmed olika exploatering för stora villor på rymliga tomter respektive mindre bostadsradhus på små tomter. Det skulle ge möjlighet för olika familjetyper med olika ekonomier att hitta ett alldeles eget boende, ett eget hem. Därför finns andra beteckningar för bostadshus för flera familjer, hyreshus, där familjer delar på gemensamma ytor, men har en egen ytterdörr. Alla villor kunde självklart rymma många människor, stora familjer och inhyrda personer, som personal och fattiga bekanta, men avsåg inte ett flerbostadshus där många olika familjer bor i samma byggnad.

Enligt anvisningar angående beteckningar på plankartor samt planbestämmelser, upprättade av Kungliga Byggnadsstyrelsen 1949, (se Kungl. Byggnadsstyrelsens publikationer 1950:2), tolkas exempelvis ”öppet eller kopplat byggnadssätt” som friliggande villor alt. parhus. ”Öppet byggnadssätt” står alltså för att byggnader uppförs fristående eller kopplade två och två i gemensam tomtgräns. ”Fristående” om endast fristående hus får uppföras. Det kan då inte röra sig om radhus, kedjehus eller andra byggnadsformer som kan rymma fler familjer än två inom varje tomt. Synsättet grundar sig på praxis som utvecklats med stöd av 1907 års lag om stadsplan och tomtindelning.

Syftet med planläggningen och omgivningspåverkan har alltid avgjort vilka bestämmelser som väljs vid det tillfälle då planen upprättas.

Definitionen för flerbostadshus är enligt Terminologicentrum, TNC (som sedan 1941 arbetat för en effektiv fackspråklig kommunikation i det svenska samhället), ett bostadshus med minst tre bostadslägenheter. Så redan vid tre familjer i samma byggnad är det ett flerbostadshus. De undantag i PBL som avser en- respektive en- och tvåbostadshus är alltså inte tillämpliga för ett trefamiljshus.

Vad som avses med fristående, friliggande eller öppet byggnadssätt får tolkas mot denna bakgrund. Beteckningarna F (och Ö) står för villabebyggelse, egna hem, enbostadshus eller tvåbostadshus ofta enligt idealet om en trädgårdsstad utanför den täta stadsbebyggelsen och ofta med förgårdsmark som anses planteras. Huvudsakligen har det varit fråga om äganderätt på egen eller arrenderad tomtmark.

Detta till skillnad från flerfamiljsbebyggelse i form av punkthus, lamellhus etc. för att bygga befolkningstätt och för i huvudsakligen hyresrätt, sedermera kanske bostadsrätt. Och då exempelvis för ge möjlighet till olika upplåtelseformer i en stadsbygd med nära anslutning till gata eller torg. Då för att bredda underlaget för service av olika slag, både kommersiell och samhällelig. Målet, avsikten, syftet är då att kunna ge plats åt många boende i egna lägenheter.

SLUT