

BYGGSAMVERKAN VÄSTRA GÖTALAND

Handläggarstöd för beräkning av byggnadshöjd och våning



Foto: Kajsa Reimers

HANDLÄGGARSTÖD FÖR BERÄKNING AV BYGGNADSHÖJD OCH VÅNING

BYGGSAMVERKAN VÄSTRA GÖTALAND

Handledgarstöd för beräkning av byggnadshöjd och våning

Inledning

Denna handledning är framtagen 2019 av handläggare från Kungälv kommun och Strömstads kommuner i samverkan med Länsstyrelsen Västra Götaland som ett led i en effektivare och enhetligare handläggning. Innehållet har granskats av handläggare från Alingsås, Götene och Kungälv.

Handledningen syftar till att vara ett arbetsverktyg för byggnadsnämndernas handläggare och underlätta arbetet med att bedöma byggnadshöjd. Byggsamverkan Västra Götaland friskriver sig ansvar för eventuella fel.

Handledningens struktur utgår från den ordning som beräkning av byggnadshöjd och våning ska göras. Under varje rubrik finns vägledning från allmänna råd eller domar.

Allmänt om handledningen

Detta dokument innehåller handledgarstöd för hur man skall gå tillväga vid beräkning av byggnadshöjd och beräkning av våning. Förhoppningsvis kan de vara till vägledning, både vad gäller formalia och sakfrågor.

Innehåll

Hur man räknar byggnadshöjd	3
1. Finns det skäl att dela upp byggnader i olika byggnadskroppar?	3
2. Ska man utgå från medelmarknivån på tomten eller från allmän platsmark?	3
3. Räkna ut medelmarknivå	4
4. Beräkningsgrundande fasad	6
5. Fasadplan	6
När påverkar en takkupa byggnadshöjden?	7
Våning	8
Bedömning vid äldre detaljplaner	9
Mer information	9

BYGGSAMVERKAN VÄSTRA GÖTALAND

Handläggarstöd för beräkning av byggnadshöjd och våning

Hur man räknar byggnadshöjd

Enligt 1 kap. 3 § plan- och byggförordning (2011:338), PBF ska byggnadshöjden räknas upp till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak.

För att kunna beräkna byggnadshöjden behöver man ställa sig och besvara frågorna nedan:

1. Finns det skäl att dela upp byggnader i olika byggnadskroppar?

Om det finns särskilda skäl får man enligt PBF 1 kap. 3 § dela upp byggnaden i flera byggnadskroppar och beräkna höjden för varje del för sig. Exempel på särskilda skäl kan vara om byggnaden t.ex. är mycket lång, sammansatt av flera byggnadskroppar eller är byggd i vinkel, kan det vara nödvändigt att betrakta byggnaden såsom sammansatt av flera delar och göra en särskild bedömning av varje del för sig.

I vissa fall, t.ex. om byggnaden är mycket lång, sammansatt av flera byggnadskroppar eller är byggd i vinkel, kan det vara nödvändigt att betrakta byggnaden såsom sammansatt av flera delar och göra en särskild bedömning av varje del för sig. En annan anledning till avvikande beräkningssätt kan vara att marken intill byggnaden stupar brant. I sådant fall kan det vara motiverat att bortse från den sida som stupar och räkna på de tre återstående sidorna, med hänsyn tagen till vad en betraktare uppfattar som höjd på byggnaden som sådan. Om någon "grop" schaktats invid fasaden för enstaka garageramp, utvändig källartrapp e.d. eller om en utvändig trapp byggts upp, bör, vid i övrigt normala markförhållanden, utgångspunkt för beräkningen vara den omgivande marknivån.

Ur ”Boken om lov och tillsyn och kontroll”. Boverkets allmänna råd 1995 ändrad 2004

2. Ska man utgå från medelmarknivån på tomten eller från allmän platsmark?

Enligt PBF 1 kap 3 § skall byggnadshöjden räknas från den medelnivå som marken har invid byggnaden. Om byggnaden ligger mindre än sex meter från allmän plats, ska dock beräkningen utgå från den allmänna platsens medelnivå invid tomten, om inte särskilda skäl föranleder annat. Särskilda skäl kan t.ex. vara att den allmänna platsens mark ligger väsentligt högre eller lägre än marken på tomten.

Allmänna råd från boken om lov, tillsyn och kontroll: ”Endast höjderna mitt för byggnaden beaktas. Särskilda omständigheter som föranleder annat beräkningssätt kan vara att marken på den allmänna platsen eller tomtmarken är starkt kuperad”

”De allmänna råden är inte bindande i rättstillämpningen, men kan tjäna som vägledning i de fall lag- eller förordningstext inte ger tydliga besked” Citat i kursivt ovan finner man gång på gång i domstolars motivering hur byggnadshöjd, våningar m.m. ska beräknas

BYGGSAMVERKAN VÄSTRA GÖTALAND

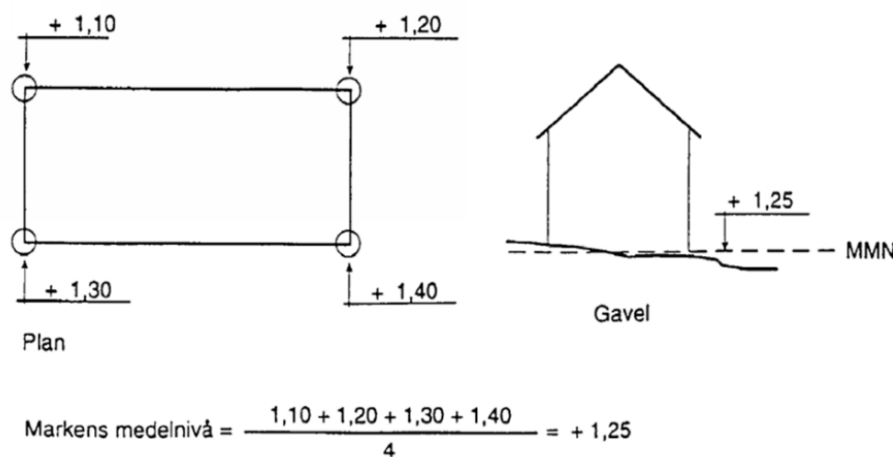
Handläggare för beräkning av byggnadshöjd och våning

3. Räkna ut medelmarknivå

Det finns två metoder att beräkna medelmarknivån, dessa är ”fyra hörn-metoden” och ”area-metoden”.

Fyra hörn-metoden innebär att man tar ut marknivån i byggnadens hörn summerar dessa och dividerar med antalet hörn.

Fyra hörn-metoden

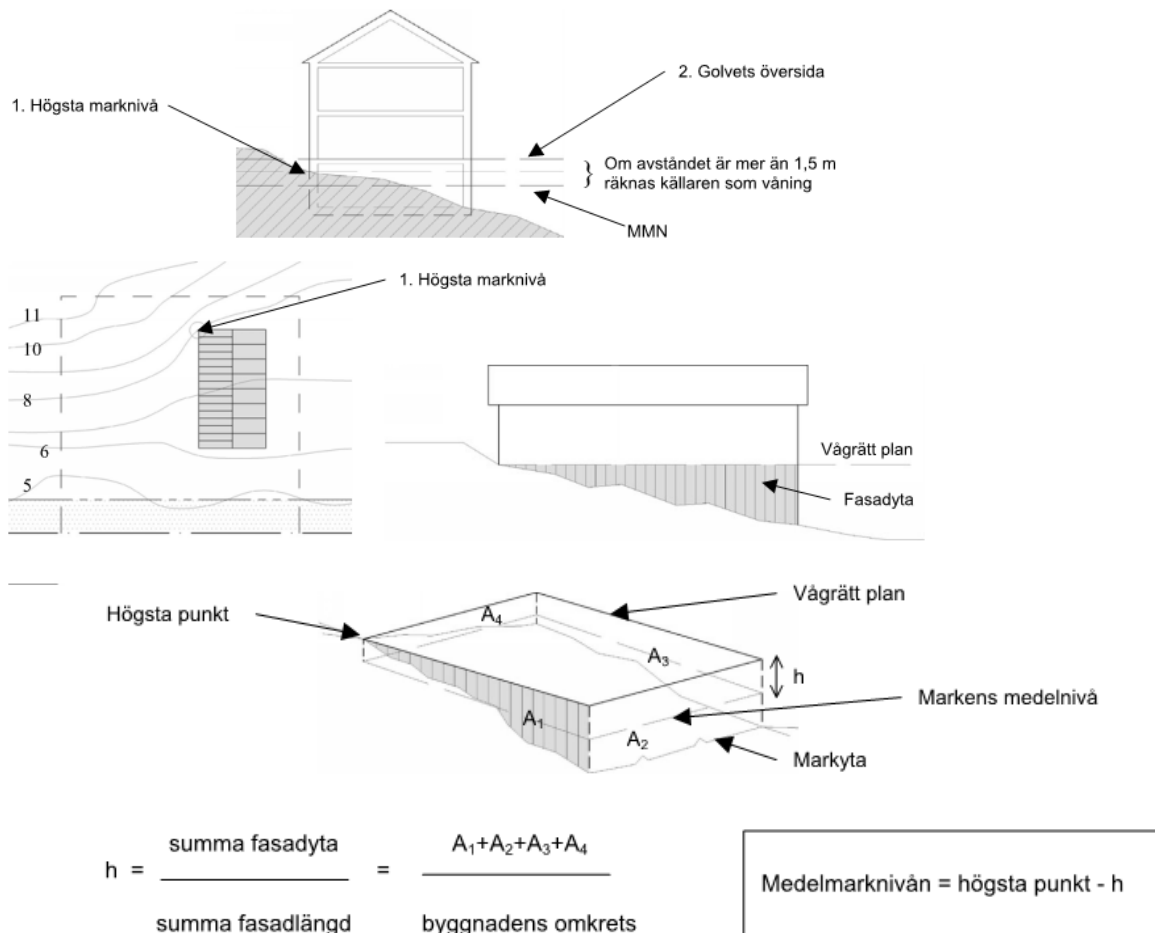


BYGGSAMVERKAN VÄSTRA GÖTALAND

Handläggning för beräkning av byggnadshöjd och våning

Om markförhållandena invid byggnaden är mycket oregelbundna, kan man istället använda area-metoden. När man använder sig av area metoden utgår man antingen från den högst belägna marknivån invid byggnaden, alternativt från golvet översida i våningen ovanför ”källaren”.

Lägg ett vågrätt plan genom vald nivå och rita upp fasadytorna under detta vågplan och ned till mark. (Se illustrationer nedan)



Beräkna summa av alla fasadytor under vågplanet. Dividera med den byggnadens omkrets för att få fram kvoten h. Medelmarknivån är då högsta punkten (dvs. det vågräta planet) minus h.

BYGGSAMVERKAN VÄSTRA GÖTALAND

Handläggartöd för beräkning av byggnadshöjd och våning

4. Beräkningsgrundande fasad

Vid beräkning av byggnadshöjden utgår man ifrån en fasad som fastslås vara beräkningsgrundande. I första hand bör detta vara ena långsidan. En byggnad av traditionell typ med tak, som från byggnadens långsidor reser sig mot en takås, har gavlar som inte påverkar höjdmåttet. Vid lika fasadlängder får, med hänsyn till omgivningen, avgöras vilken fasad som skall vara beräkningsgrundande.

Ur ”Boken om lov och tillsyn och kontroll”. Boverkets allmänna råd 1995 ändrad 2004

I de fall byggnaden avviker från den traditionella grundtypen får, med hänsyn till omständigheterna, bedömas vilken eller vilka väggytor som skall anses vara beräkningsgrundande. Normalt bör en fasad parallell med gatans längdriktning vara beräkningsgrundande.

Sedermera har Mark- och miljööverdomstolen i ett flertal domar från 2012 och 2013 fastslagit att den beräkningsgrundande fasaden ska väljas främst med utgångspunkt i allmän påverkan (se till exempel domarna i mål nr P 6270-12, P 2053-12 och P 7834-11).

Kort enkel sammanfattning om beräkningsgrundande fasad

Den beräkningsgrundande fasaden ska utgå från den sida som har störst allmän påverkan. Det är i första hand en långsida och ofta den sidan som vetter mot gatans längdriktning.

Vid byggnad av icke traditionell typ, t.ex. oregelbunden eller organisk form är det fortfarande en svår bedömningsfråga vilken fasad som är beräkningsgrundande. Det kan då också förekomma att man har flera beräkningsgrundande fasader och att varje del får beräknas var och en för sig enligt PBF. Inget konkret kan tillämpas för detta, det får bli en bedömning från fall till fall.

Rättsfall:

MÖD P10636-14 - *Beräkningsgrundande fasad, våning/vind och källare/våning.*

5. Fasadplan

Med fasadplan avses det plan som representerar största delen av en väggs fasadliv. Ingen hänsyn tas till smärre avvikelser, utsprång eller inbuktningar av konstruktiv eller utsmyckande art. Vid profilerade beklädnader räknas det plan som tangerar profilens utsida som begränsning.

Taksprånget utanför fasadplanet beaktas inte vid beräkning av byggnadshöjden. Har byggnaden en takvinkel på 45 grader eller mindre, sammanfaller byggnadshöjden med fasadens höjd. Om större takkupor förekommer, anses 45-gradersplanet beröra taket när takkupan berörs. Taksprång utanför kupans fasadplan bör därvid inte beaktas.

Ovanstående ur ”Boken om lov och tillsyn och kontroll”. Boverkets allmänna råd 1995 ändrad 2004.

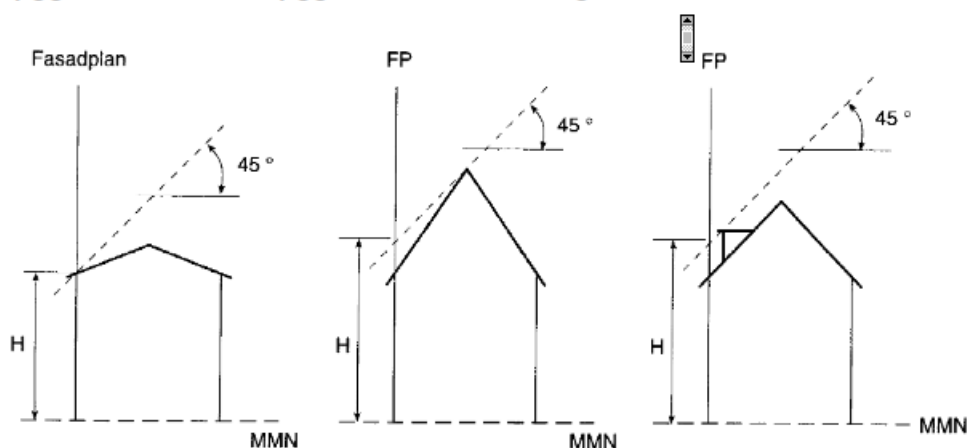
BYGGSAMVERKAN VÄSTRA GÖTALAND

Handläggartöd för beräkning av byggnadshöjd och våning

När påverkar en takkupa byggnadshöjden?

Av Boverkets rapport (2014:4) framgår det att bedömningen av takkupor och liknande uppstickande byggnadsdelar är splittrad. I Boken om lov och tillsyn kan läsas att "större" takkupor ska medräknas i byggnadshöjden, och i förarbetet till ÄPBL anges att små takkupor för till exempel ledljus till vind kan medges som mindre avvikelse (prop. 1989/90 s. 37). Om större takkupor förekommer, anses 45-graders-planet beröra taket när takkupan berörs. Det finns idag ingen definition av vad en "större" takkupa är. Man måste göra en bedömning från fall till fall. Den slutsats man kan dra från rättsfall är att det som man skall ta hänsyn till när man bedömer om en takkupa påverkar byggnadshöjden eller inte är om takkupan visuellt ger intryck av att dominera byggnadens utseende. Ingen hänsyn skall enligt boken om lov, tillsyn och kontroll heller tas till smärre avvikelser, utsprång eller inbuktningar av konstruktiv eller utsmyckande art.

Byggnadshöjden (H) räknas till skärningen mellan fasadplanet (FP) och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Se figur. 9 § 3 st PBF



H = byggnadshöjd

MMN = markens medelnivå

Rättsfall:

MÖD 2017 Stockholm, P9128-16 (bedömning om liten/stor kupa)

MÖD 2014 Stockholm, P10322-14 (bedömning om liten/stor kupa)



Påverkar ej byggnadshöjden



Påverkar ej byggnadshöjden



Påverkar byggnadshöjden

BYGGSAMVERKAN VÄSTRA GÖTALAND

Handläggarstöd för beräkning av byggnadshöjd och våning

Våning

I plan- och byggförordningen 1 kap: 4 § Med våning avses i denna förordning ett utrymme i en byggnad där utrymmet avgränsas åt sidorna av byggnadens ytterväggar, uppåt av ett tak eller bjälklag och nedåt av ett golv.

En vind ska anses vara en våning endast om

1. ett bostadsrum eller en arbetslokal kan inredas i utrymmet, och
 2. byggnadshöjden är mer än 0,7 meter högre än nivån för vindsbjälklagets översida.
- En källare ska anses vara en våning endast om golvets översida i våningen närmast ovanför källaren ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå invid byggnaden.”

Rättsfall:

MÖD P2307-15 - Vind eller våning.

MÖD P6673-13 - Källare eller våning.

KR Göteborg, Mål 2883-09 - Våningsantal bedömd endast på den beräkningsgrundande fasaden.

Från boken om lov, tillsyn och kontroll:

Vind där bostadsrum eller arbetslokal kan inredas räknas som våning, om byggnadshöjden är mer än 0,7 meter högre än nivån för vindsbjälklagets översida. Källare där golvets översida i våningen närmast ovanför ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå invid byggnaden räknas, under samma inredningsförutsättningar, också som våning. För bestämning av markens medelnivå tas, i det senare fallet, ingen särskild hänsyn till markhöjden på närbelägen allmän plats.

Den praktiska användbarheten av ytorna bör särskilt beaktas. En vind eller källare bör aldrig räknas som våning, om det med hänsyn till exempelvis konstruktionsförhållanden eller kommunikationslösning inte går att inreda ett godtagbart bostadsrum eller en arbetslokal där. Någon åtkomlig del måste därför utgöra mätvärt utrymme enligt Svensk standard SS 02 10 52. Med mätvärt utrymme menas utrymme som uppfyller BBR:s krav på tillgänglighet, golvyta och rumshöjd. Med källare menas ett utrymme som helt eller till största delen är beläget under omgivande mark. Med begreppet sluttningsvåning (eller suterrängvåning) avses en våning där rumsgolvet i våningen utefter minst en fönstervägg ligger i nivå med eller över omgivande mark. Det saknar betydelse vad utrymmena är avsedda att användas till. Begreppet sluttningsvåning anger således hur en våning är belägen i förhållande till markytan.

BYGGSAMVERKAN VÄSTRA GÖTALAND

Handläggarstöd för beräkning av byggnadshöjd och våning

Bedömning vid äldre detaljplaner

Generellt bedömer vi att oavsett hur gammal en detaljplan är, skall ÄPBL och ÄPBF tillämpas vad det gäller bestämning av våningsantal/byggnadshöjd. Är det en plan antagen med nya PBL ska den nya PBL och PBF tillämpas som i princip är likalydande den ÄPBL. Det är ju detta som i gamla planer orsakar många av de problem vi brottas med, då syftet var att man skulle ex kunna bygga 1½ plans hus utan att det var tänkt att det skulle innebära en våning till, men med PBL och PBF innebär det ändå att det blir så.

Däremot om det står något specifikt i planbestämmelserna som exempelvis säger att vindsplan får ha en byggnadshöjd om exempelvis 1,5 m och vinden ändå inte ska bedömas vara en våning, då gäller detta istället för PBL och PBF.

Det finns även exempel när det står i planbestämmelser att avstånd från mark till ovanliggande bjälklag får vara 2,3 m utan att det undre planet ska räknas som våning. Då gäller även detta istället för PBL och PBF.

Mer information

[PBL kunskapsbanken](#) hos Boverket

[Boken om lov, tillsyn och kontroll](#)

Boverkets rapport [2014:4 Uppdrag att utreda definitioner på byggnadshöjd och våning](#)