



Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,
byggande och boende

Rapport 2014:4
REGERINGSUPPDRAG

Uppdrag att utreda definitioner på byggnadshöjd, nockhöjd, totalhöjd, vind, suterräng- våning och källare



Titel: Uppdrag att utreda definitioner på termerna byggnadshöjd, nockhöjd, totalhöjd, vind, suterrängvåning och källare
Utgivare: Boverket januari 2014
Upplaga: 1
Antal ex: 80
Tryck: Boverket internt
ISBN tryck: 978-91-7563-101-1
ISBN pdf: 978-91-7563-102-8
Sökord: Byggnadshöjd, nockhöjd, totalhöjd, våning, vind, suterrängvåning, källare, definitioner, bakgrund, rättspraxis, slutsatser, författningsförslag, plan- och byggförordningen, PBF, konsekvensutredning
Dnr: 20140-714/2013

Publikationen kan beställas från:
Boverket, Publikationsservice, Box 534, 371 23 Karlskrona
Telefon: 0455-35 30 50
Fax: 0455-819 27
E-post: publikationsservice@boverket.se
Webbplats: www.boverket.se

Rapporten finns som pdf på Boverkets webbplats.
Rapporten kan också tas fram i alternativt format på begäran.

Boverket 2014

Förord

Att i förväg reglera byggrätter, det vill säga hur mycket man får bygga, har gjorts i över hundra år i Sverige. Nästan lika länge har begreppen som används för regleringen diskuterats. Frågan hur högt ett hus ska anses vara har hela tiden varit central i de diskussionerna. Det har i lagstiftning, vägledning och rättspraxis genom åren funnits en lång rad olika sätt att tillämpa planbestämmelser om höjdregering på. Synsätt, beräkningssätt och tillämpning har förändrats fram och tillbaka över tiden. Med varje nytt sätt att beräkna har det uppstått diskussioner om kryphål, rimlighet och konsekvenser för arkitekturen, stadsbilden och den enskilde.

Boverket har i uppdraget ingående utrett begreppen och även ifrågasatt de allmänna råd som verket tidigare tagit fram och de domstolsyttranden som verket har gjort.

Ambitionen har varit att ta fram definitioner som är enkla, begripliga och tydliga. Vid användningen av definitionerna ska byggnadshöjder och våningsantal kännas rimliga och kunna begripas inte bara av de i branschen utan även av allmänheten. Vid utformning av definitionerna har utgångspunkten varit allmänt språkbruk.

Boverket har givetvis tittat i backspegeln både när det gäller varför begreppen tillkommit och hur de har ändrats över tiden. Men målsättningen har i första hand varit att hitta ett system som kan fungera i framtiden.

Ansvarig enhetschef för regeringsuppdraget har Anette Löfgren varit. Klara Falk och Kajsa Lind har varit projektledare för regeringsuppdraget. I arbetet med uppdraget har även Karl Ewald, Ulrica Lidfors, Nisse Norling och Kerstin Åkerwall deltagit.

Karlskrona januari 2014

Janna Valik
Generaldirektör

Innehåll

Inledning och läsanvisningar	5
Sammanfattning	7
Illustrerad introduktion till begreppen	9
Bakgrund.....	22
Detaljplanering och plantolkning	22
Historik	24
Definitioner av begreppen idag	27
Förslag till definitioner i plan- och byggförordningen 2010 med remissynpunkter	31
Intervjuer och inspel om dagens definitioner	33
Rättspraxis byggnadshöjd och våningsantal.....	36
Internationell utblick	38
Problembeskrivning.....	41
Problem med definitionerna	41
Byggnadshöjd.....	44
Nockhöjd	54
Totalhöjd.....	55
Våning	56
Vind	59
Suterrängvåning	63
Källare	65
Slutsatser och förslag.....	67
Behövs det definitioner.....	67
Alternativa lösningar.....	68
Författningsförslag.....	69
Motiv och konsekvensbeskrivning.....	70
Konsekvensutredning enligt förordning (2007:1244)	82
Bilagor	88
Bilaga 1: Remissammanställning plan- och byggförordning	
Bilaga 2: Historik	
Bilaga 3: Intervjuer	
Bilaga 4: Sammanställning av rättsfall	
Bilaga 5: Internationell utblick	
Bilaga 6: Förslag till ändring i plan- och byggförordningen	
Bilaga 7: Idéutkast innehållsförteckning BFS HÖJD 1	

Inledning och läsanvisningar

I Boverkets regleringsbrev för budgetåret 2013 (S2012/8390/SAM) finns 15 uppdrag. Uppdrag 5 – Utredning av vissa frågor i plan- och byggförordningen ansvarar Enheten för detaljplanering, bygglov och plangenomförande för.

Uppdraget lyder: Boverket ges i uppdrag att utreda undantag från bygglovplikt för skyltar och ljusanordningar enligt 6 kap. 3 § plan- och byggförordningen (2011:338). Boverket ska också se över och utreda behovet av definitioner av termerna byggnadshöjd, vind, källare, suterrängvåning och nockhöjd/totalhöjd i plan- och bygglagen eller plan- och byggförordningen. Utredningen av definitioner ska ske mot bakgrund av de förslag som remitterades 2010 som en del av förslaget om ny plan och byggförordning, och de synpunkter som kom in på dessa förslag. I det fall att Boverket föreslår att definitioner ska föras in i plan- och bygglagen eller plan- och byggförordningen ska författningsförslag lämnas.

Boverket har delat uppdraget i två delar, en del om skyltar och ljusanordningar (del skyltar) och en del om definitioner av termerna byggnadshöjd, vind, källare, suterrängvåning nockhöjd/totalhöjd och våning (del definitioner). Boverket har arbetat med uppdraget som två parallella projekt men med samma ansvariga handläggare. Den här rapporten behandlar den del av uppdraget som avser utredning om definitionerna.

Regeringsuppdraget har genomförts i en arbetsgrupp på Boverket bestående av planerare, arkitekter och jurister. Vissa underlag har tagits fram av Tyréns på uppdrag av Boverket. I arbetet har Boverket även anlitat en konsult som är både arkitekt och illustratör. Boverket har vid två tillfällen träffat representanter från kommuner och länsstyrelser för att diskutera problematik och alternativa lösningar.

Rapporten inleds med en illustrerad introduktion som visar hur begreppen har vuxit fram och hur de används idag. Syftet är att på ett lättillgängligt och begripligt sätt introducera begreppen för läsaren.

Rapporten innehåller en bakgrundsdel med korta redogörelser av hur begreppen används idag, historiken, de förslag på definitioner som remitterades 2010 och synpunkterna på dem, intervjuer och inspel och en internationell utblick. Rapporten innehåller sedan en problembeskrivning som beskriver problemen med de olika begreppen. Rapporten avslutas med en del som innehåller slutsatser och förslag på lösning samt författningsförslag med motiv och konsekvenser.

Som bilagor till rapporten finns en längre historik, remissammanställningen från 2010, rättsfallssammanställning, underlag från intervjuer, underlag till den internationella utblicken, författningsförslaget och förslag till innehåll i föreskrift.

Sammanfattning

Boverket har utrett begreppen byggnadshöjd, nockhöjd, totalhöjd, våning, vind, suterräng och källare.

Begreppen används dels när kommunerna tar fram nya detaljplaner och dels när en befintlig detaljplan ska tolkas. Definitioner av byggnadshöjd och våningsbegreppen har på olika sätt funnits i lagstiftningen sedan slutet på 1800-talet. Vid varje ny lagstiftning har definitionerna förändrats vilket tyder på att de alltid har varit problematiska att tillämpa. Senast 2011 gjordes en ansats att ändra de befintliga definitionerna och föra in fler definitioner i plan- och byggförordningen, PBF. Vid remissförfarandet av förslaget kom det in många och kritiska synpunkter på de förslag till nya definitioner av våning, källare och suterrängvåning som föreslogs. Även på definitionen av byggnadshöjd lämnades det många synpunkter. När regeringen beslutade om den nya plan- och byggförordningen var enbart en mindre ändring av byggnadshöjd och en ny definition av våning med, resterande förslag hade tagits bort.

Det finns en samstämmighet i de inspel Boverket tagit emot liksom i de intervjuer verket låtit göra om att det är svårt att tillämpa begreppen och att det saknas bra vägledning. En synpunkt som återkommer i intervjuerna och i inspel och kommentarer till Boverket är att det ibland blir orimliga resultat med nuvarande sätt att räkna och mäta. En byggnad kan beräknas få en mycket högre byggnadshöjd eller fler våningar än vad den upplevs ha eller omvänt.

Systemet för mätning och beräkning av byggnadshöjd och våningsantal ger upphov till stora bekymmer i såväl kommuner och på länsstyrelser som i domstolar, vilket avspeglas genom den närmast oöverskådliga rättspraxis som finns. Det finns ett otal domar där byggnadshöjden varit tvistefrågan, och det är mycket sällan generella slutsatser kan dras. Istället visar rättspraxis på stor splittring och förvirring i den beräkning som sker i byggnadsnämnder, länsstyrelser och domstolar. Ofta kommer de fram till helt olika mätresultat.

Boverket har sammanställt en enklare studie av några andra länders system för mätning och reglering av en byggnads höjd. Boverket har tittat på systemen i Danmark, Norge, Finland, Island och Tyskland. Det som framstår som mest anmärkningsvärt är att det svenska systemet för beräkning av byggnadshöjd tycks avvika märkbart från övriga länders. Skillnaden mot de norska och danska systemen är att där är flexibilitet avsedd och inbyggd i lagsystemet, medan oklarheten i det svenska systemet växt fram som en oförutsedd konsekvens av otydligheter i lagstiftningen. Både det danska och det norska systemet har lagar som har karaktär av ramlagstiftning. De har allmänt hållna lagregler som sedan utvecklas i detalj i lagkommentarer eller föreskrifter och vägledning som ges ut av myndigheter.

Boverket föreslår allmänt hållna definitioner av begreppen byggnadshöjd, nockhöjd, totalhöjd, våning, vind, suterräng och källare. Boverket föreslår även att det införs en undantagsregel för byggnadshöjd och nockhöjd när det gäller uppstickande byggnadsdelar. Boverket föreslår även att regeringen inför ett bemyndigande i plan- och byggförordningen som ger Boverket möjlighet att ta fram de föreskrifter som behövs för tillämpningen av bestämmelserna om byggnadshöjd, nockhöjd, totalhöjd, våning, vind, suterräng och källare.

Illustrerad introduktion till begreppen

På följande sidor finns en illustrerad introduktion i serieformat som visualiserar begreppen byggnadshöjd, nockhöjd, totalhöjd, våning, vind, suterrängvåning och källare. Serien visar också hur tillämpningen av dem har förändrats över tid och hur de används idag.

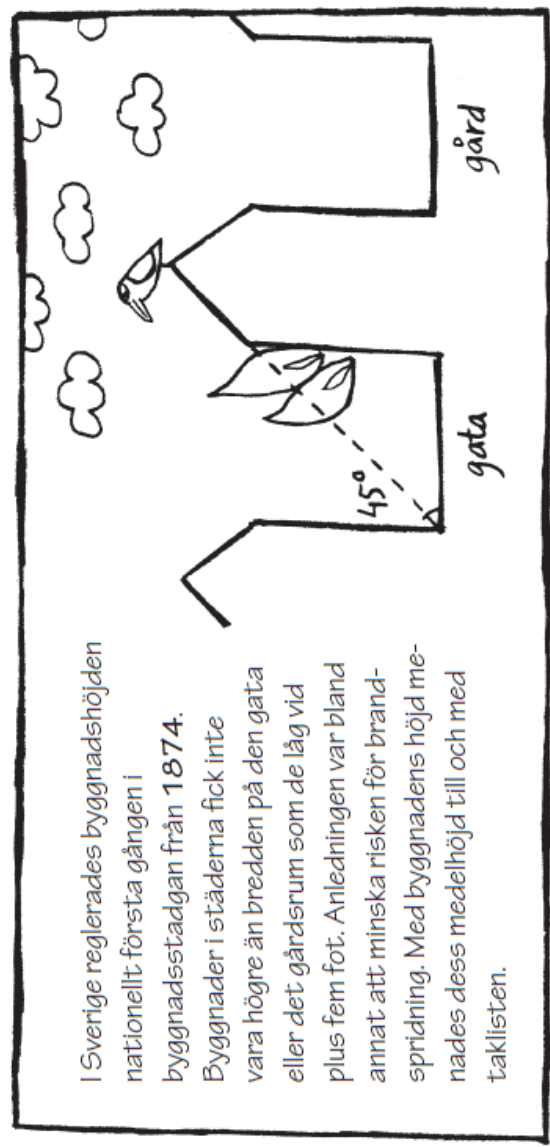
Rapporten handlar om de begrepp som används för att reglera byggnaders höjd, det vill säga den visuella upplevelsen av byggnader. Boverket har valt att tidigt i rapporten använda serieformat för att kortfattat beskriva historiken och problembilden, vilket kan vara något oväntat i myndighetsrapporter.

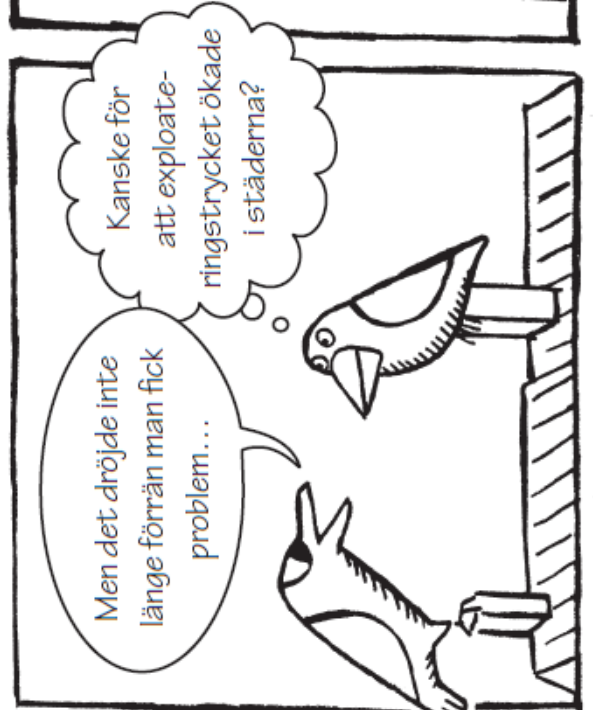
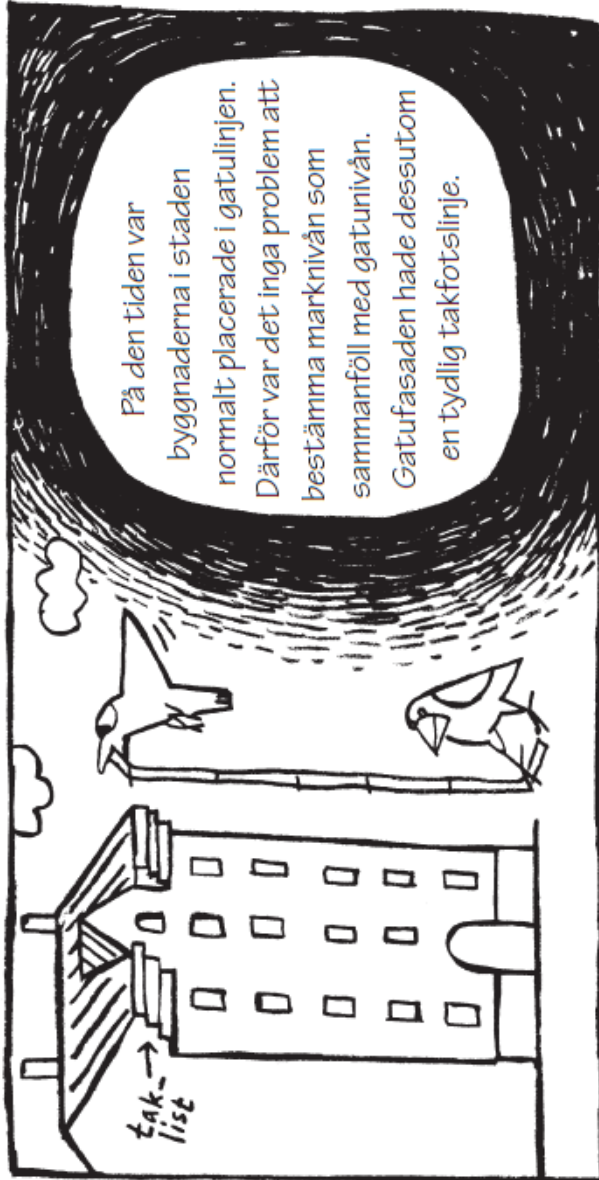
Syftet är att på ett enkelt och lättillgängligt sätt visualisera begreppen för den som läser rapporten. Boverkets avsikt med serien är att det ska vara enklare att ta till sig resten av rapporten oavsett vilka förkunskaper läsaren har inom ämnet. Illustrationerna i serien är tänkta att förmedla bilder som man kan ha nytta av vid den fortsatta läsningen av rapporten.

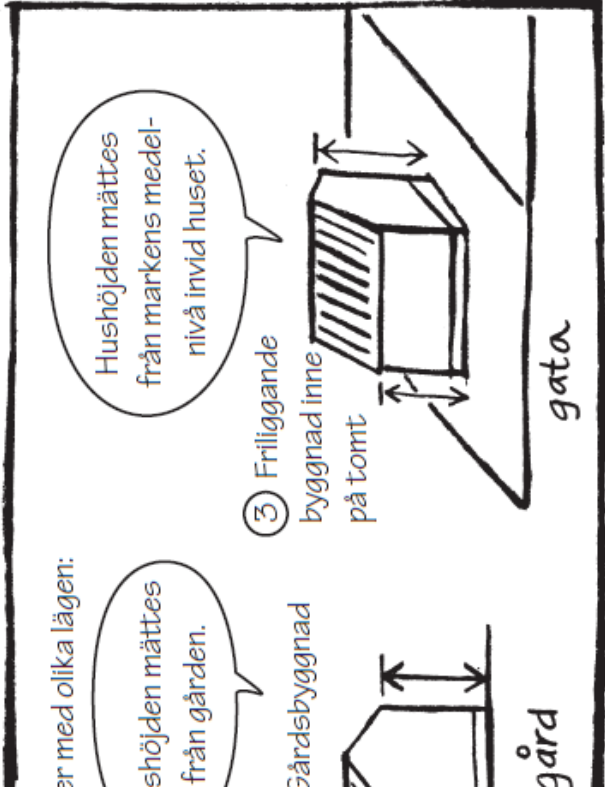
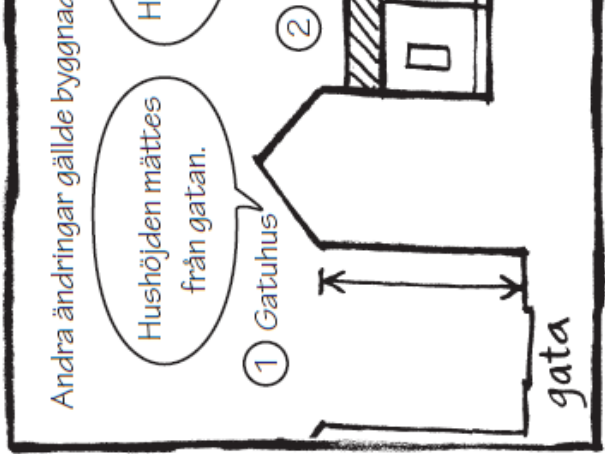
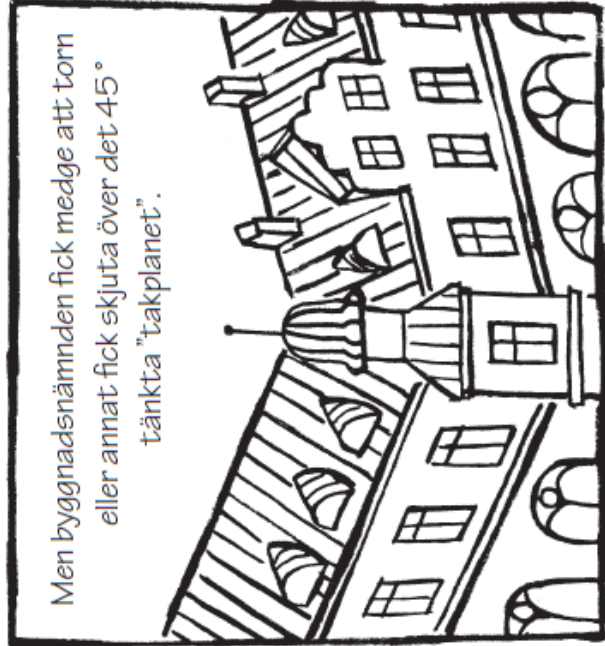
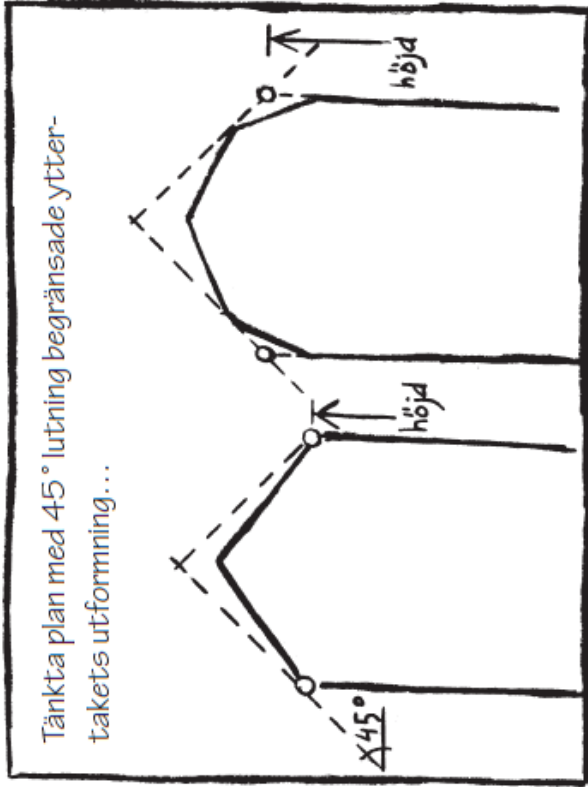
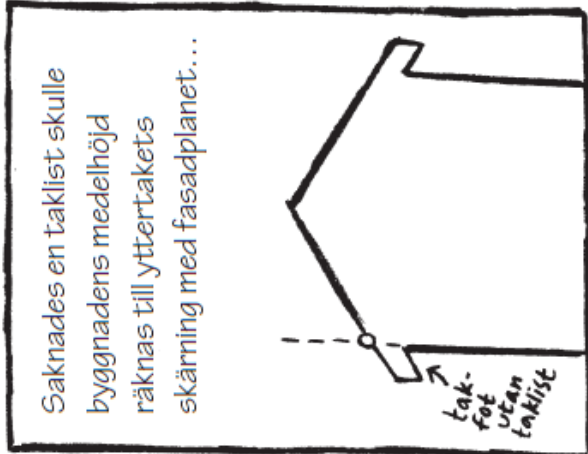
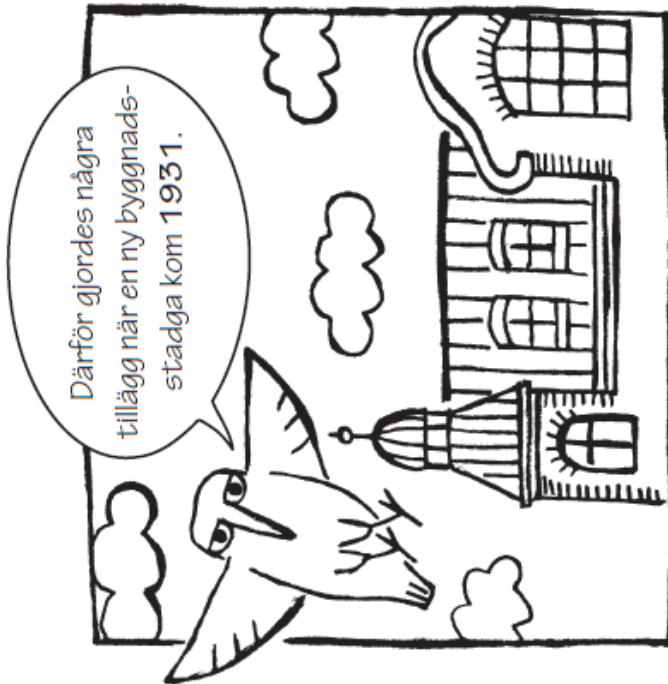
Den illustrerade introduktionen har tagits fram av Boverket tillsammans med Pecan studio.

En tillbakablick

Om planbestämmelser för att reglera byggnadshöjd

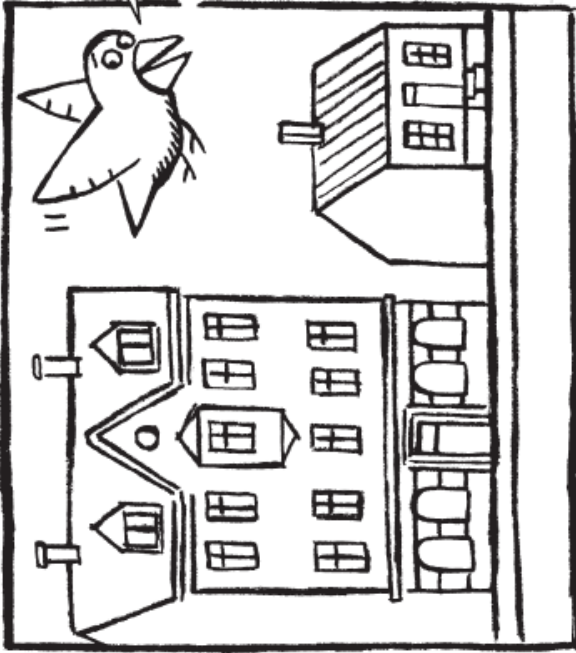




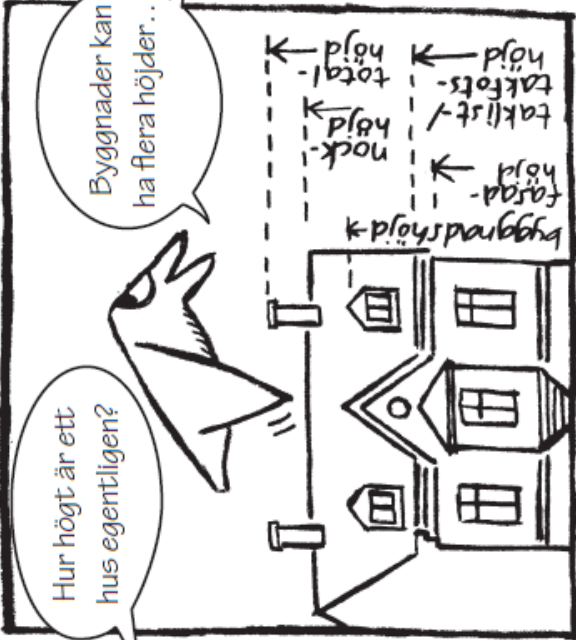


Nuläget

dagens regler och vägledning för att bestämma byggnadshöjd



Hur högt är ett hus egentligen?



Byggnader kan ha flera höjder...

... hur man kommer fram till byggnadshöjden framgår av PBF (plan- och byggförordningen) 1 kap 3 §.

"Byggnadshöjden ska räknas från den medelnivå som marken har invid byggnaden. Om byggnaden ligger mindre än sex meter utgå från plats, ska dock beräkningen medel-nivå från den allmänna platsens medel-nivå invid tomten, om inte särskilda skäl föranleder annat. Byggnadshöjden ska räknas upp till skarvlinjen mellan fasadplanet och ett plan berört med 45° lutning inåt byggnadens tak."

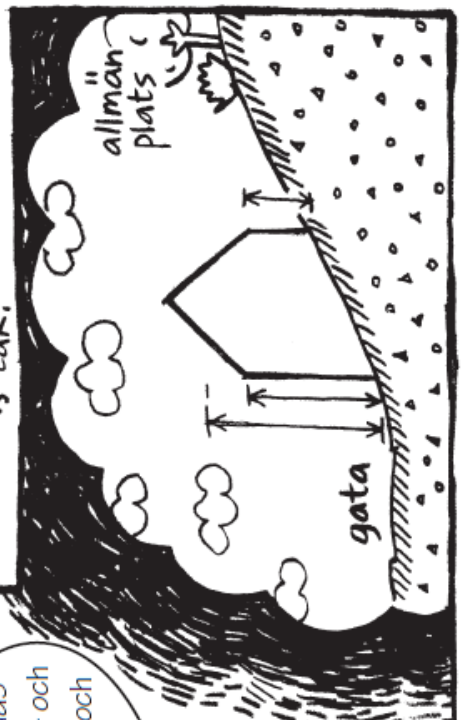


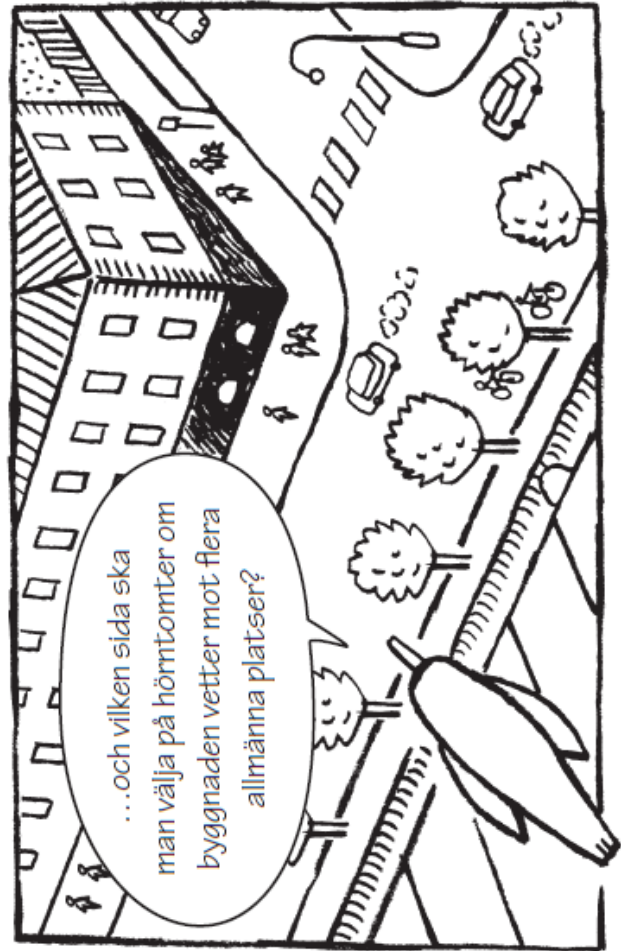
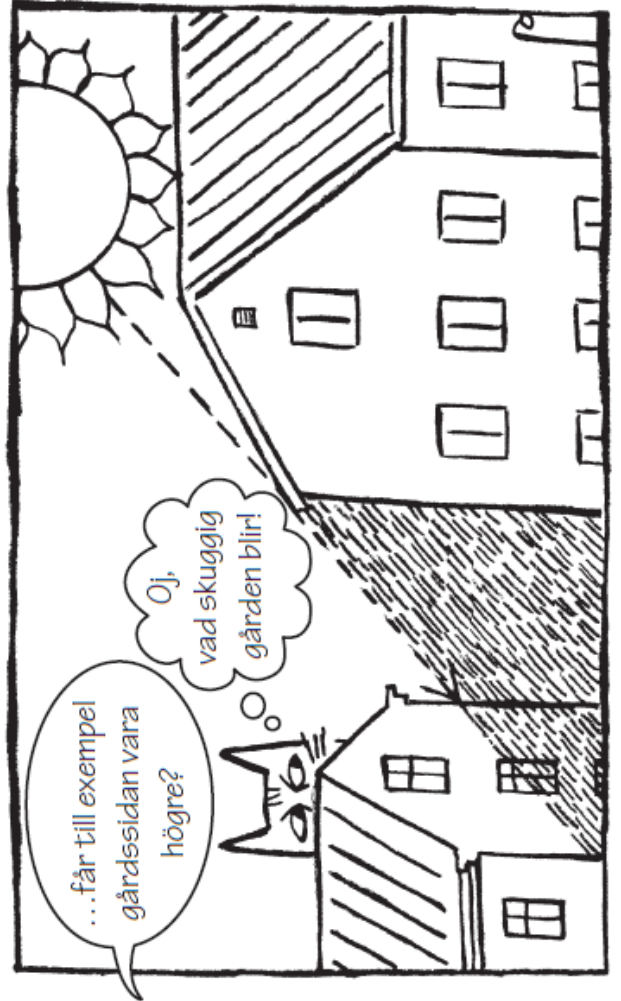
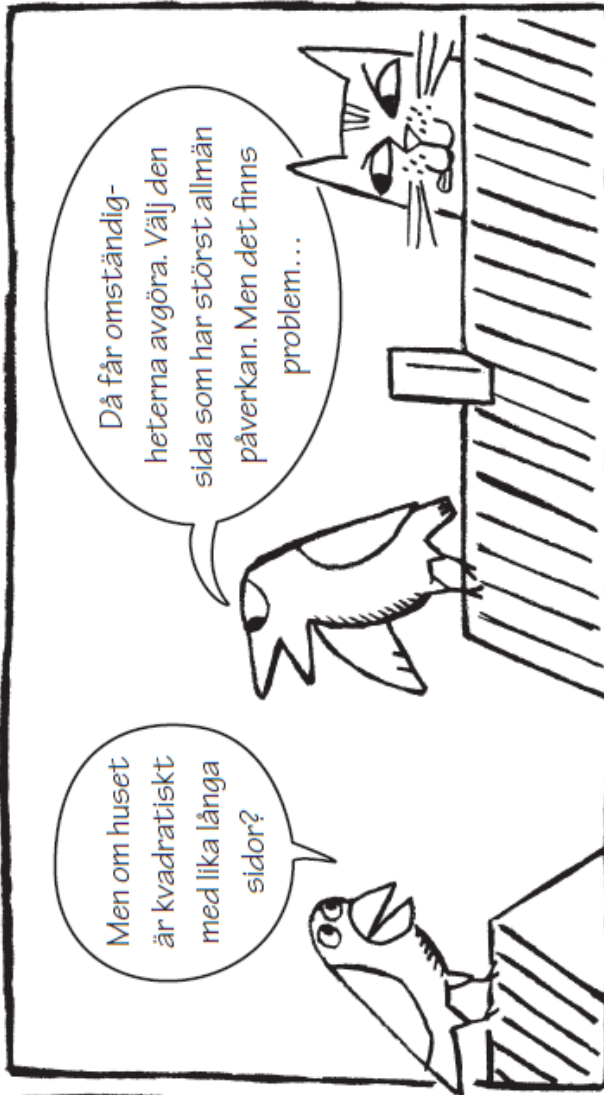
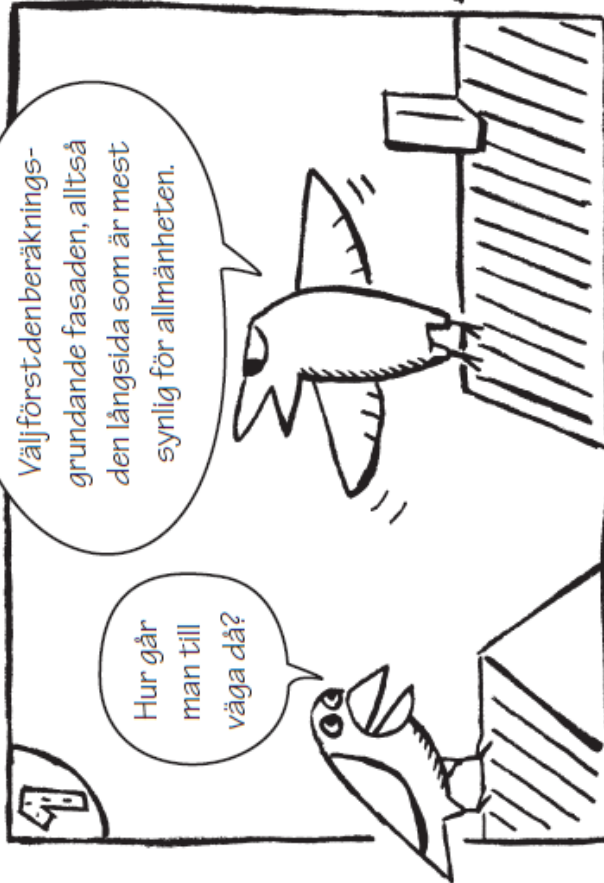
Det blir man ju inte klokare av!

Boverket har försökt hjälpa till med vägledning och allmänna råd. Och så finns förstas rättspraxis.



Trots detta tolkas byggnadshöjd olika av byggnads-nämnder, länsstyrelser, mark- och miljödomstolarna och Mark- och miljööverdomstolen.





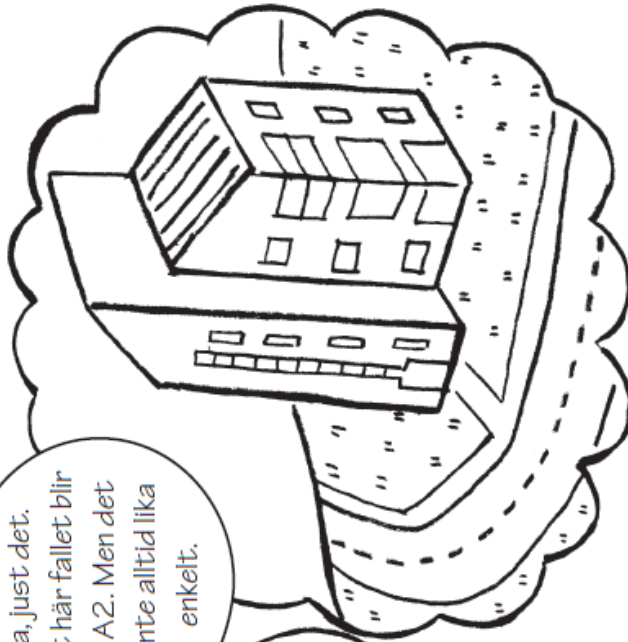
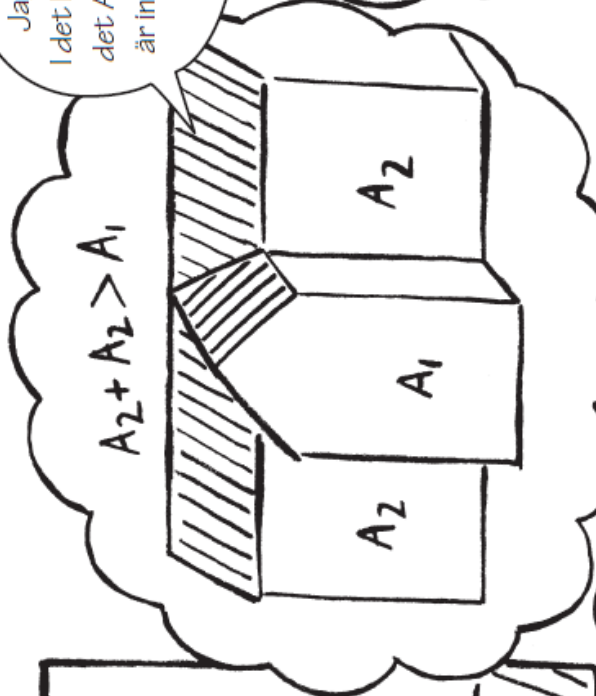


Att
välja det fasad-
plan som är mest
dominerande.

Vad är
nästa steg?

Menar du
den största
fasadarean?

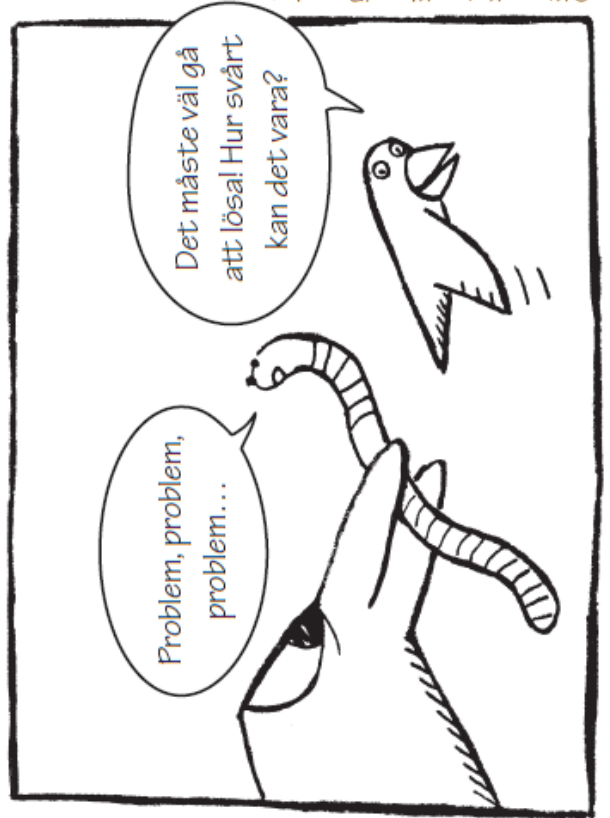
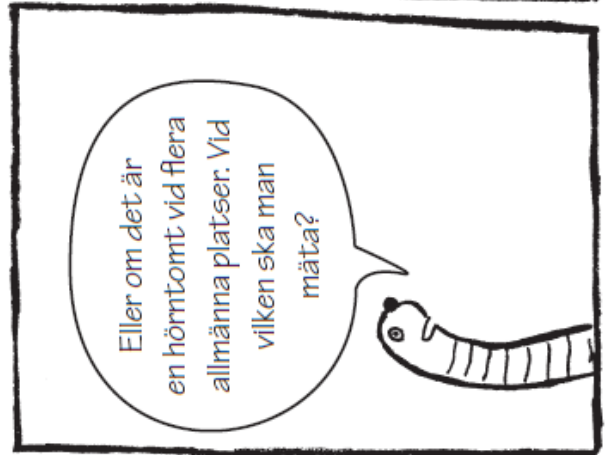
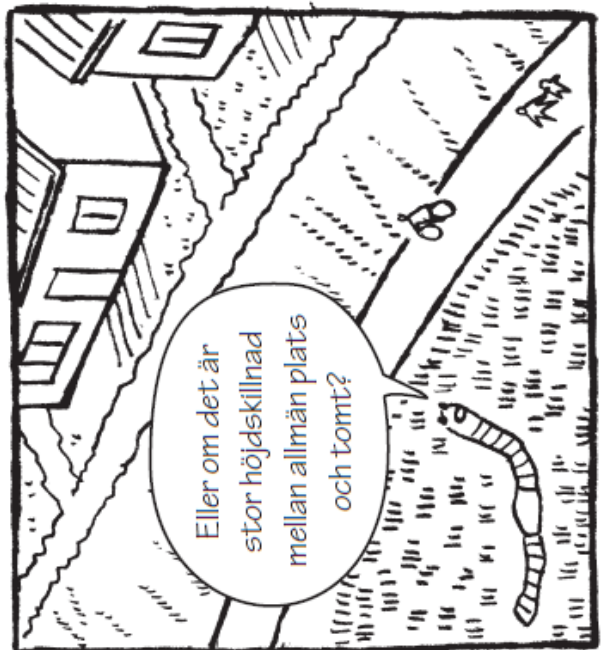
Ja, just det.
I det här fallet blir
det A2. Men det
är inte alltid lika
enkelt.



Sedan ska
45-gradersplanet
bestämmas.



Men vad tillhör
taket? Ingår tak-
kupor, flera små tak-
kupor, frontespiser
och hisschakt?




Vad är en våning?

Byggnaders höjd kan regleras med höjdbestämmelser eller antal våningar.

Men vad är en våning? Räknas vind, källare och suterräng?

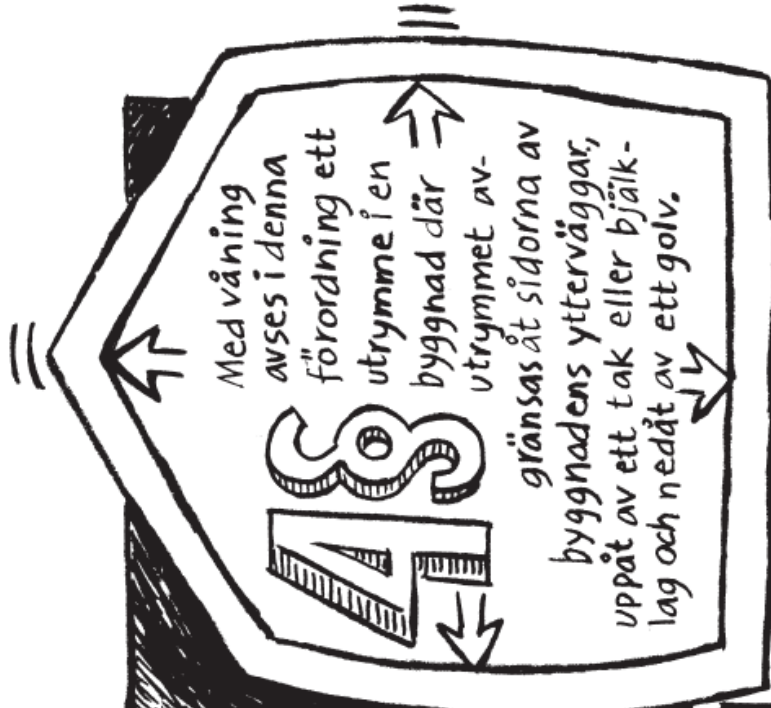



Begreppet våning har använts länge men definierades först 2011 i PBF (plan- och byggförordningen).

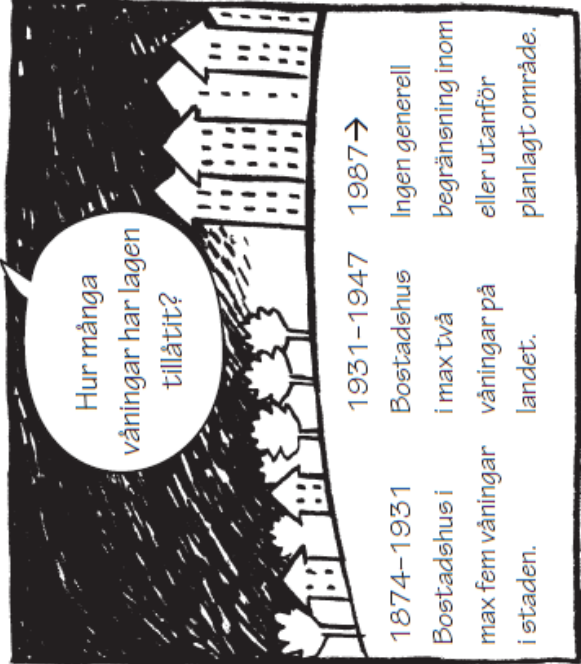
Med våning avses i denna förordning ett utrymme i en byggnad där utrymmet avgränsas åt sidorna av byggnadens ytterväggar, uppåt av ett tak eller bjälklag och nedåt av ett golv.

48



Hur många våningar har lagen tillåtit?

1874-1931	1931-1947	1987 →
Bostadshus i max fem våningar i staden.	Bostadshus i max två våningar på landet.	Ingen generell begränsning inom eller utanför planlagt område.

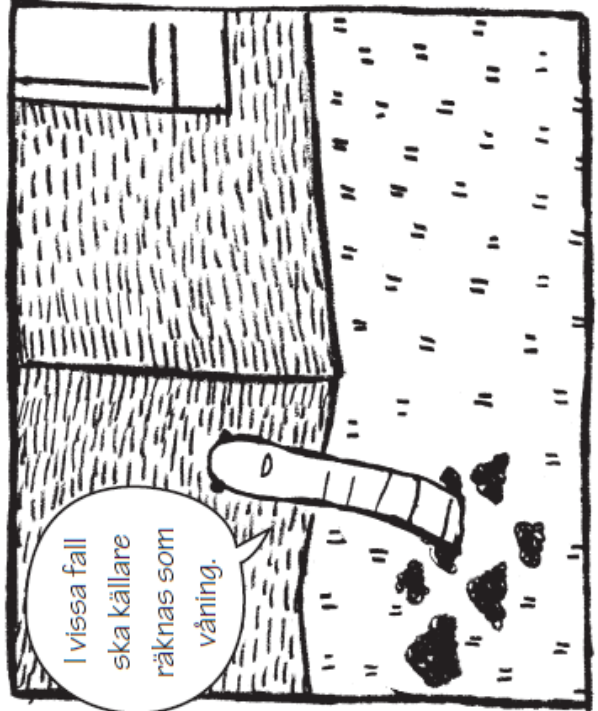
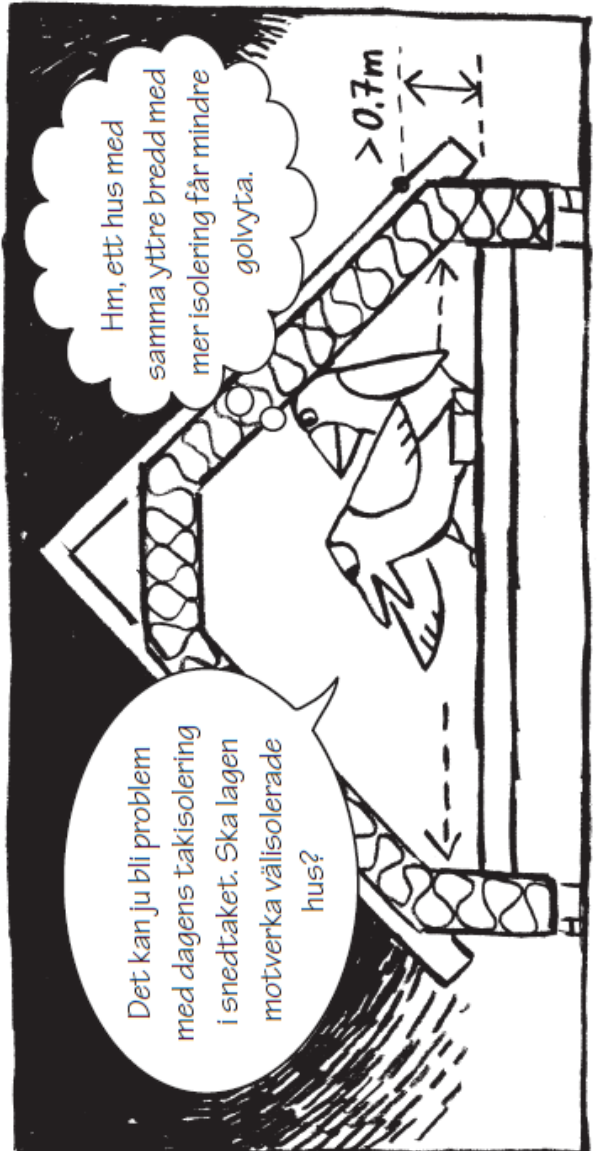


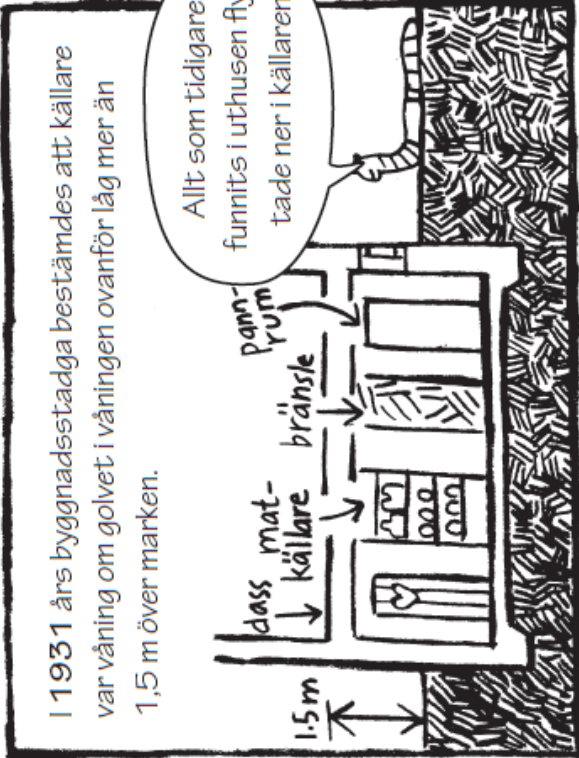
I vissa fall ska vind räknas som våning och reglerna har varierat över tiden.




I byggnadsstadgan från 1874 räknades vinden som våning om det fanns bostadsrum eller rum med eldstad...





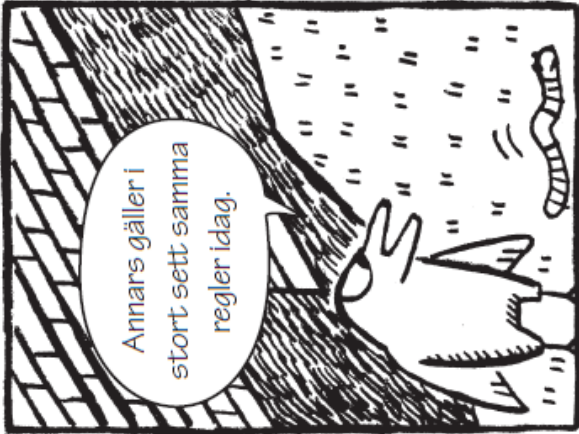


I 1931 års byggnadsstadga bestämdes att källare var våning om golvet i våningen ovanför låg mer än 1,5 m över marken.

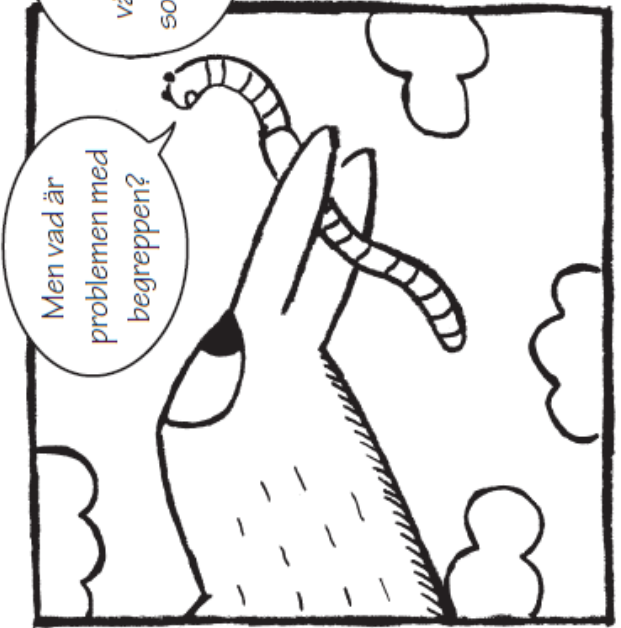
Allt som tidigare funnits i uthusen flyttade ner i källaren.



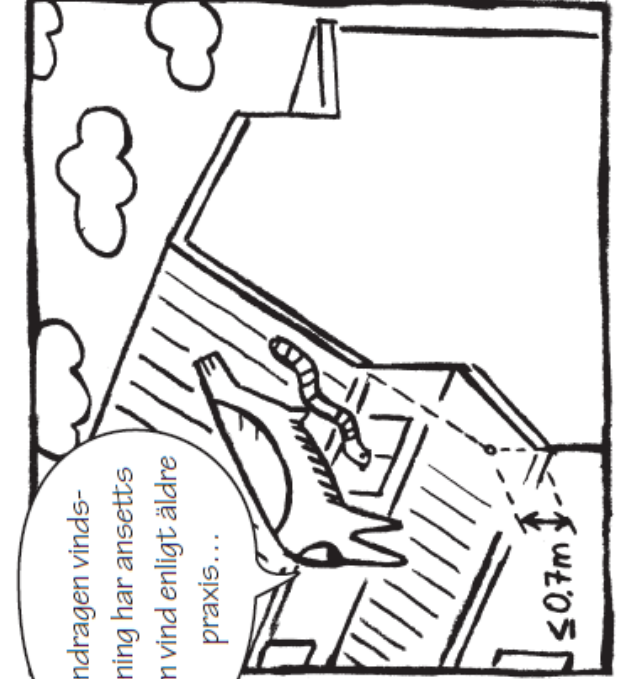
Men byggnadsnämnden kunde frångå 1,5-metersregeln med hänvisning till terrängen fram till 1987.



Annars gäller i stort sett samma regler idag.



Men vad är problemen med begreppen?

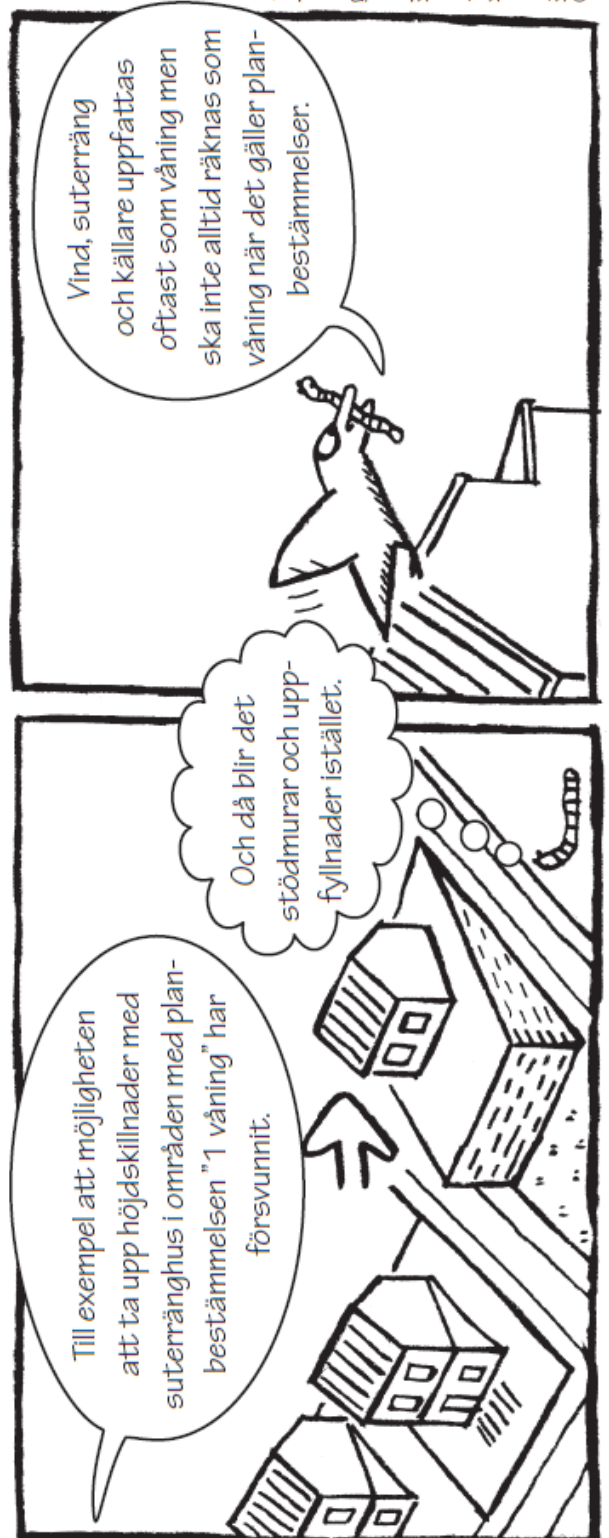


Indragen vindsvåning har ansetts som vind enligt äldre praxis...



Men enligt domstolsavgörande och våningsdefinitionen i IPBF från 2011 så är den en våning.

Knepiggt.



Bakgrund

Detaljplanering och plantolkning

De begrepp som omfattas av uppdraget används i två olika sammanhang. Det ena är när kommunen tar fram en ny detaljplan och det andra är när en befintlig detaljplan ska tolkas.

Att göra en detaljplan

I detaljplaner finns flera olika sätt för att begränsa höjd på byggnadsverk. De vanligaste är byggnadshöjd, nockhöjd och totalhöjd. Ett annat sätt för att begränsa byggandet på höjden är att ange ett högsta våningsantal. Dessutom kan kommunen ange planbestämmelser som säger exempelvis att vind inte får inredas till bostad, att källare inte tillåts eller att suterrängvåning får byggas utöver angivet våningsantal. Om det inte sätts någon höjdbegränsning innebär det en obegränsad byggrätt uppåt. Det går även att kombinera höjdbegränsningarna på så sätt att byggnader får uppföras både till en viss höjd och till ett visst antal våningar.

Det kan finnas många skäl till varför kommunen i en detaljplan önskar begränsa en byggnads höjd. Utifrån hur begreppet har vuxit fram har huvudsyftet varit knutet till skydd för det allmännas intresse. I äldre planer var brandsäkerhet och ljus ofta ett motiv för att begränsa höjden. I dagens planer är syftet att skapa en viss karaktär på bebyggelsen och ange hur stor byggrätt som finns. I detaljplaner där det redan finns bebyggelse handlar det ofta om att välja en höjd som anpassar ny bebyggelse till befintlig bebyggelse. I helt nya bebyggelseområden handlar det om vilken sorts bebyggelse kommunen tänker sig i området och vilken höjd som är lämplig för den.

Höjder

Den vanligaste planbestämmelsen för att begränsa höjd är byggnadshöjd. Förutom den går det att använda andra höjdbegrepp som totalhöjd och nockhöjd. Dessa begrepp har blivit vanligare på senare år. Detta kan bero på att problemen med byggnadshöjd, framför allt för friliggande

bebyggelse. Är det ett byggnadsverk som inte är en byggnad planeringen avser som till exempel ett vindkraftverk eller en mobiltelefonmast är totalhöjd den lämpligaste bestämmelsen att reglera höjdbegränsningen med.

Våningar

Att begränsa antalet våningar i detaljplaner är vanligt förekommande. Våningar används ofta i detaljplaner där byggnadernas exakta höjd inte är så viktig utan det är en viss karaktär på bebyggelsen planbestämmelsen avser. Vissa kommuner har helt gått ifrån att använda våningsantal i nya detaljplaner på grund av att de upplever problem med framförallt hur vindar och suterrängvåningar ska tolkas. Förutom planbestämmelser som begränsar antalet våningar kan kommunen införa bestämmelser om att till exempel källare inte får byggas. Det beror ofta på att marken är olämplig för källarbyggnation eller att byggnadernas bruttoarea ska begränsas.

Att tolka en detaljplan

Tolkning av detaljplaner kan göras i flera olika sammanhang. Det vanligaste tillfället när en detaljplan tolkas är när byggnadsnämnden granskar ett bygglovsärende mot den detaljplan som gäller för fastigheten. Men även fastighetsägare tolkar detaljplaner när de själva ska bygga något eller för att grannen ska bygga något. En spekulant på en fastighet vill innan köpet genomförs veta vad som kan byggas och vad som kan förväntas komma att byggas runt omkring. En arkitekt som ska rita åt en kund eller en husförsäljare som ska sälja en villa behöver bland annat veta vad fastigheten har för höjdbegränsningar. Höjdbegränsningen ger en viss byggrätt och storleken på byggrätten avgör ofta värdet på en fastighet.

Vid tolkning av äldre detaljplaner ska planbestämmelserna tolkas utifrån den handbok som fanns när planen gjordes. Detta gäller dock inte för planbestämmelser om höjder och våningar utan de ska tolkas utifrån dagens bestämmelser i plan- och byggförordningen. Av 1 kap 9 § PBF framgår att när det i beslut som meddelas med stöd av PBL eller PBF eller i föreskrifter som meddelas med stöd av denna förordning används termer och uttryck som definieras i 3-7 §, ska dessa ha samma betydelse som i denna förordning om inte annat är särskilt angivet. Med särskilt angivet avses till exempel om det i detaljplanen framgår att definitionerna ska ha en annan betydelse eller att beräkningen ska ske på ett annat sätt. Av övergångsbestämmelsernas punkt 5 i PBL framgår att 17 kap 4 § i ÄPBL fortfarande ska tillämpas på planer som antagits med stöd av äldre lagstiftning. 17 kap 4 § ÄPBL anger i sin tur att planer som antagits med stöd av äldre lagstiftning ska anses ha antagits med stöd av plan- och bygglagen. I klarspråk innebär detta att ändringar i PBL och i PBF får retroaktiv verkan, och definitioner i dagens lagstiftning ska tillämpas också på planer som antagits tidigare. Retroaktiv verkan infördes 1991 genom en ändring av 17 kap 4 § ÄPBL. Denna infördes eftersom regeringsrätten i RÅ 1990 ref. 30 uttalade att dåvarande lagstiftning inte gav stöd för att tillämpa definitionerna i ÄPBL på äldre planer. Lagstiftaren ansåg att det inte var lämpligt att olika regler gällde för stads- och byggnadsplaner och för detaljplaner som antagits med stöd av

plan- och bygglagstiftningen (prop. 1990/91:146 s. 62). Sammantaget innebär detta att nya definitioner i PBF av höjder och våningsantal ska tillämpas också på planer som antagits före PBL:s införande. Det innebär att om definitionerna ändras i lagstiftningen, vilket de gjort ett stort antal gånger under de senaste 140 åren, ändras också hur en och samma detaljplan ska tolkas.

Historik

Ända sedan 1800-talet har samhället försökt att skapa lättbegripliga och rättssäkra definitioner för byggnadshöjd och våningsantal. Från 1874 fram tills idag har sex olika lagstiftningar gällt. Vid varje ny lagstiftning har definitionerna förändrats vilket tyder på att de alltid har varit problematiska. Syftet med planbestämmelser om begränsningar i byggnadshöjd och våningsantal var från början främst brandsäkerhet, luftväxling, prydlighet och renlighet. Idag är det dels den inverkan som byggnadens höjd har på upplevelsen av byggnaden och den omgivning där byggnaden är placerad och dels en reglering av byggrätten som är det huvudsakliga syftet med sådana bestämmelser.

Byggnadshöjd

Redan i 1874 års byggnadsstadga fanns bestämmelser om byggnaders höjd och de gällde för alla städer i landet. Byggnader inom stadsplan fick inte uppföras till större höjd än bredden av den gata eller det gårdsrum vid vilken byggnaden placerades, ökad med fem fot. Byggnadens höjd definierades till dess medelhöjd, räknad från den gata eller det gårdsrum till vars bredd höjden skulle rättas efter, till och med taklisten. Byggnader som hade den högsta medgivna höjden mot gata eller öppen plats fick inte vara högre in mot gården.

I 1931 års byggnadsstadga som gällde även utanför städerna togs den generella högsta byggnadshöjden i städerna bort, detta skulle regleras i stadsplanerna istället. Utanför städerna infördes en generell regel som sa att bostadshus fick vara högst 7,5 meter och uthus 3 meter höga. För definitionen av byggnadshöjd lades det 1931 till i stadgan att om det inte fanns någon taklist så skulle beräkningen göras till yttertakets skärning med fasadytan. Det var fortfarande medelhöjd som beräknades. Varifrån medelhöjden skulle beräknas berodde på om byggnaden var placerad mot gata, gård eller fritt liggande inne på en tomt. Mätningen gjordes antingen från gatan, gården eller runt byggnaden. En ny bestämmelse infördes som gav en begränsning av byggnadens yttertak. Byggnads yttertak fick inte, varken åt gata eller åt gård, skjuta över ett plan som, om byggnaden uppfördes till största tillåtna höjd, från fasadytans överkant tänktes höja sig inåt byggnaden med en lutning av 45° och till en höjd av högst 6 meter. Bestämmelsen var dock inte utan undantag. Byggnadsnämnden gavs möjlighet att medge att tornpartier och andra anordningar, som var till fördel för byggnadens utseende eller var påkallade av praktiska skäl och inte medförde olägenhet, fick överskjuta takplanet.

I 1947 års byggnadsstadga gjordes en hel del förändringar av hur byggnadens höjd skulle beräknas. "Medelhöjd" byttes mot "höjd", "till och med taklisten eller om sådan ej finnes till yttertaketets skärning med fasadytan" byttes till "fasadytan eller dennas förlängning". "Yttertaketets skärning med fasadytan" byttes ut mot "ett plan som tänkes höja sig inåt byggnaden med en lutning av 45 grader och berör yttertaket men inte skär den del av yttertaket som är belägen innanför fasadytan eller dennas förlängning". Även bestämmelserna varifrån mätningen skulle ske ändrades en hel del. För byggnad vid gata skulle man nu inte utgå från gatan utan från gatans medelnivå framför byggnaden. För fritt liggande byggnad bestämdes att om en byggnad låg närmare gatan än 6 meter skulle den inte anses vara fritt liggande. Bestämmelserna om yttertaketets utbredning och undantaget för tornpartier och andra anordningar ändrades inte.

I 1959 års byggnadsstadga gjordes justeringar av bestämmelsen om beräkning av byggnadshöjd igen. Den långa beskrivningen i 1947 års byggnadsstadga ersattes med den betydligt enklare skrivningen "byggnads höjd räknas till skärningen mellan fasadplanet och takplanet". För byggnad vid gata ändrades skrivningen från "gatans medelnivå framför byggnaden" till "angränsande gatas medelnivå invid tomten". Bestämmelsen om beräkning av höjd på gårdsbyggnad slopades. För fritt liggande byggnad inne på tomt ändrades skrivningen "medelnivå utefter den av byggnaden upptagna platsens konturlinjer" till den enklare "medelnivå invid byggnaden". Bestämmelsen om 6 metersgränsen från gatan för fritt liggande byggnad var oförändrad. När det gäller bestämmelsen om byggnadens tak så skrevs den om en del och slogs ihop med undantagsmöjligheten för torn med mera. Skrivningen "vare sig åt gata eller gård" och "till en höjd av högst 6 meter" togs bort. Ordet "tornpartier" byttes ut mot "takkupor". Att de uppstickande anordningarna inte fick medföra olägenhet togs också bort.

1987 ersattes byggnadsstadgan av plan- och byggförordningen (ÄPBF). Genom att byta "takplanet" mot "ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak" blev definitionen betydligt mer krånglig. När det gäller varifrån byggnadshöjden skulle räknas vändes på ordningen. Nu blev markens medelnivå invid byggnaden huvudprincip. När det gällde fritt liggande byggnad inne på tomt gjordes ändringar och det stod att om byggnaden ligger mindre än 6 meter från allmän plats så är det den allmänna platsens medelnivå invid tomten som är utgångsnivån. Det var alltså inte bara mot gata utan även mot andra allmänna platser som beräkningen skulle utgå ifrån till skillnad från innan. Det infördes dock en säkerhetsventil i form av en skrivning om att detta gällde om inte särskilda omständigheter föranleder annat. Bestämmelsen om byggnadens takplan och undantagsmöjligheten för takkupor med mera försvann. Förmodligen ansågs takplanet vara inbakat i byggnadshöjdsdefinitionen, undantaget för takkupor framgår däremot inte där.

2011 ersattes plan- och byggförordningen av en ny plan- och byggförordning. Den nu gällande definitionen av byggnadshöjd motsvarar i stort föregångaren i ÄPBF. Enda skillnaden i sak är att byggnaden får delas upp i flera byggnadskroppar och höjden beräknas för varje del för sig, om det finns särskilda skäl.

Nockhöjd

Vad nockhöjd innebär eller hur den ska beräknas har det inte historiskt funnits några bestämmelser om i lag, stadga eller förordning.

Totalhöjd

Begreppet totalhöjd har inte heller varit definierat i lag, stadga eller förordning. Det har inte heller funnits några bestämmelser om hur totalhöjd ska beräknas.

Våning

Begreppet våning definierades först 2011, innan dess fanns ingen definition. Generella bestämmelser om högsta antal våningar i städerna fanns i 1874 års byggnadsstadga. Bestämmelserna sa att bostadsbyggnader fick vara högst fem våningar höga. Eftersom BS bara gällde för städerna fanns inga bestämmelser om byggnaders våningsantal utanför stadsplan. Bestämmelsen om att bostadshus i städerna fick vara maximalt fem våningar höga togs bort i 1931 års byggnadsstadga. Detta eftersom det ansågs lämpligare att fastställa sådant i stadsplan. För bebyggelse inom område som inte omfattades av stadsplan, stomplanebestämmelser eller utomplansbestämmelser infördes dock generella bestämmelser. De sa bland annat att bostadshus inte fick uppföras med fler än två våningar. Dessa bestämmelser togs bort i 1947 års byggnadsstadga.

Vind

Begreppet vind har aldrig varit definierat i lag, stadga eller förordning men i vissa perioder har det funnits regler för när vinden ska räknas som våning. Enligt 1874 års byggnadsstadga räknades vinden som en våning om det fanns boningsrum eller rum med eldstad på vinden. I 1931 års byggnadsstadga fanns inte bestämmelsen om när vind ska räknas som våning med men den återkom 1947.

Enligt 1947 års byggnadsstadga skulle vind räknas som våning så snart någon del av vinden inreddes till bostads- eller arbetsrum. Det innebar i princip ett förbud mot att inreda bostads- eller arbetsrum på vinden i sådana byggnader vars våningsantal uppgick till det i planen tillåtna. Om byggnaden inte var uppförd till högsta antal våningar som planen medgav fick dock vinden inredas. I stadsplanebestämmelser kunde föreskrivas att inredd vind inte var att anse som våning.

1959 togs bestämmelsen om vind bort och vindsinredning blev generellt tillåten. Rätten till vindsinredning kunde dock helt eller delvis förbjudas i stadsplanebestämmelser. Mellan 1959 och 1963 fanns en övergångsbestämmelse som sa att byggnadsnämnden inte skulle bevilja bygglov för vindsinredning i äldre planer om det inte hade varit tillåtet

innan eller om det inte fanns särskilda skäl. Syftet med övergångsbestämmelsen var att kommunerna skulle hinna ändra de planer där de ansåg att det var viktigt att förhindra vindsinredning.

I 1987 års plan- och byggförordning fanns återigen bestämmelser om när en vind skulle räknas som våning. Nu var det två kriterier som skulle uppfyllas. För det första skulle bostadsrum eller arbetslokal kunna inredas. För det andra skulle den beräknade byggnadshöjden vara mer än 0,7 meter högre än nivån för vindbjälklagets översida. Denna skrivning gäller även i dagens plan- och byggförordning med endast några få språkliga ändringar.

Suterrängvåning

Begreppet suterrängvåning har aldrig varit definierat i lag, stadga eller förordning. Det har inte heller funnits några bestämmelser om när en suterrängvåning ska räknas som en våning.

Källare

Begreppet källare har aldrig varit definierat i lag, stadga eller förordning, men precis som med vind har det i vissa perioder funnits regler för när källaren ska räknas som våning.

I 1874 års byggnadsstadga fanns inga regler för när källare skulle räknas som våning. 1931 kom en bestämmelse som sa att om källaren var belägen på en sådan höjd att golvet i våningen närmast ovanför blev beläget mer än 1,5 meter över angränsande markyta skulle källaren anses vara våning. Men det fanns en möjlighet att frångå detta eftersom det även stod att byggnadsnämnden kunde bestämma annorlunda med hänsyn till terrängförhållandena. Bestämmelsen om när källare ska anses vara våning såg i princip likadan ut, förutom vissa språkliga ändringar, ända fram till 1987. Den ändring som gjordes 1987 var att nu kunde inte byggnadsnämnden längre göra någon annan bedömning utan nu gällde 1,5 meters regeln alltid. Samma skrivning som gällde 1987 gäller även i dagens plan- och byggförordning med endast några få språkliga ändringar.

Definitioner av begreppen idag

Här följer en sammanfattning av var och hur de olika begreppen finns definierade eller beskrivna idag. Vid genomgången av definitioner har plan- och bygglagen (2010:900), plan- och byggförordningen (2011:338), Boverkets byggregler (BFS 2011:6), Kunskapsbanken på Boverket, Svensk Standard SS 21054:2009, Area och volym för husbyggnader-Terminologi och mätregler, publikationen Plan- och byggtermer 1994 (TNC 95), Rikstermbanken 2013 och Nationalencyklopedin 2013 använts som källor. I de fall ingen hänvisning görs till källor finns ingen definition i den källan.

Begrepp i PBF

I 1 kap. 3 och 4 §§ PBF, finns definitioner på begreppen byggnadshöjd, våning och när vind och källare ska räknas som våning. Av 1 kap 9 § framgår att när det i beslut som meddelas med stöd av PBL eller PBF eller i föreskrifter som meddelas med stöd av denna förordning används termer och uttryck som definieras i 3-7 §, ska dessa ha samma betydelse som i denna förordning om inte annat är särskilt angivet. Med särskilt angivet avses till exempel om det i planbestämmelsen framgår att definitionen ska ha en annan betydelse eller att bestämmelsen ska beräknas på ett annat sätt. Varken PBL eller PBF definierar nockhöjd, taknock, totalhöjd, suterrängvåning eller sluttningsvåning.

Begreppet byggnadshöjd

Byggnadshöjd definieras i 1 kap. 3 § PBF enligt följande; ”Med byggnadshöjd avses i denna förordning den höjd som byggnaden har enligt andra och tredje styckena. Vid beräkningen får byggnaden delas upp i flera byggnadskroppar och höjden beräknas för varje del för sig, om det finns särskilda skäl. Byggnadshöjden ska 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. Byggnadshöjden ska räknas upp till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak.” Boverket beskriver i Kunskapsbanken byggnadshöjd i överensstämmelse med definitionen i 1 kap. 3 § PBF; ”Byggnadshöjd är avståndet mellan markens medelnivå till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Höjden ska räknas från den medelnivå som marken har invid byggnaden. Om byggnaden ligger närmre allmän plats än sex meter ska dock byggnadshöjden räknas från medelmarknivån på den allmänna platsen invid tomten om det inte finns särskilda skäl att utgå från annat (2011:338) 1 kap. 3 §.”

I Plan- och byggtimer 1994, TNC 95 förklaras inte begreppet byggnadshöjd utan istället begreppet hushöjd. Hushöjd är enligt TNC 95; ”Avstånd från markens medelnivå vid huset till skärningen mellan fasadplan och takplan.” Hänvisning görs även till ÄPBF och markens medelnivå för hus som ligger närmare än 6 meter från allmän plats.

Begreppet taknockshöjd/nock

Begreppet taknockshöjd är varken definierat i PBL eller PBF, men det förekommer i 9 kap. 4 § PBL som högsta tillåtna höjd på komplementbyggnad för att krav på bygglov inte ska utlösas.

Boverket beskriver i Kunskapsbanken nockhöjd som den högsta delen på byggnadens takkonstruktion, oavsett vilken typ av takkonstruktion som byggnaden har. Delar som sticker upp över taket som skorstenar och antenner räknas inte in. Nockhöjd kan enbart användas på bebyggelse som har takkonstruktion och bör inte användas till andra typer av byggnadsverk som till exempel master. Vidare anges att definitionen för varifrån byggnadshöjd mäts även bör gälla för nockhöjd. Nockhöjd bör

räknas från den medelnivå som marken har invid byggnaden. Om byggnaden ligger närmare allmän plats än sex meter ska dock nockhöjden räknas från medelmarknivån på den allmänna platsen invid tomten om det inte finns särskilda skäl att utgå från annat.

I Plan- och byggtermer 1994, TNC 95 förklaras taknock och nock som horisontal skärning mellan två från varandra lutande takfall.

Begreppet totalhöjd

Begreppet totalhöjd förekommer inte i PBL eller PBF.

Boverket beskriver i Kunskapsbanken totalhöjd som ett byggnadsverks hela höjd inklusive till exempel skorstenar, master och hisschakt. Vidare framgår att definitionen för varifrån byggnadshöjd mäts även bör gälla för totalhöjd. Totalhöjden räknas då från den medelnivå som marken har invid byggnaden. Om byggnaden ligger närmare allmän plats än sex meter ska dock totalhöjden räknas från medelmarknivån på den allmänna platsen invid tomten om det inte finns särskilda skäl att utgå från annat.

Begreppet våning

Begreppet våning förekommer inte i PBL. Av 1 kap. 4 § PBF framgår att med våning avses ett utrymme i en byggnad där utrymmet avgränsas åt sidorna av byggnadens ytterväggar, uppåt av ett tak eller bjälklag och nedåt av ett golv. I definitionen av våning inryms en vind om ett bostadsrum eller en arbetslokal kan inredas i utrymmet, och byggnadshöjden är mer än 0,7 meter högre än nivån för vindbjälklagets översida. I definitionen av våning inryms även en källare om golvets översida i våningen närmast ovanför källaren ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå invid byggnaden.

Boverket skriver i Kunskapsbanken att med begreppet våning avser, om inget annat särskilt anges i planen, ett utrymme i en byggnad som åt sidorna avgränsas av byggnadens ytterväggar, uppåt av ett tak eller bjälklag och nedåt av ett golv, hänvisning görs till 1 kap. 4 § PBF.

I Plan- och byggtermer 1994, TNC 95 förklaras våning som del av hus avgränsad av motsvarande ytor i två på varandra följande bjälklag samt ytterväggarnas utsidor eller motsvarande. Hänvisning görs till ÄPBF. Vidare anmärks i publikationen att termen våning ibland används i betydelsen bostadslägenhet och att det bör undvikas.

Enligt Svensk Standard SS 21054:2009, Area och volym för husbyggnader- Terminologi och mätregler, beskrivs begreppet våning som del av byggnad, begränsad av ovansidan av golvbjälklag, yttertak eller motsvarande, samt ytterväggarnas utsidor.

Enligt Nationalencyklopedin, NE, förklaras begreppet våning som utrymmet mellan två bjälklag i ett hus; i allmänt språkbruk även benämning på lägenhet i flerfamiljshus. Hänvisning görs även till begreppet entresol.

Begreppet vind

Det saknas definition på begreppet vind i PBL och PBF. Begreppet vind förekommer i 1 kap. 4 § PBF i anslutning till när vind anses vara våning och vid krav på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga enligt 3 kap. 18 § PBF. I det senare fallet ska med våning jämföras vind där det finns en bostad eller huvuddelen av en bostad.

Boverket definierar inte vind på Kunskapsbanken. Begreppet förekommer i samband med planbestämmelser och frågor som rör inredning av vind respektive förbud mot inredning av vind som våning när utrymmet kan inredas till bostadsrum eller arbetsrum.

I Plan- och byggtermer 1994, TNC 95, beskrivs begreppet vind/vindsvåning som utrymme i byggnad begränsat mot det fria huvudsakligen av yttertak och begränsat nedåt av det översta bjälklaget.

TNC 95 hänvisar även till definitionen av våning och krav på tillgänglighet och användbarhet i ÄPBF. Vidare förklaras att vind kan vara ett utrymme som enbart används som förråd eller som saknar direktförbindelse med husets övriga utrymmen annat än genom en lucka.

Begreppet suterräng-/sluttningsvåning

Begreppet suterrängvåning eller sluttningsvåning förekommer varken i PBL eller i PBF.

På Kunskapsbanken på Boverket anges att det är oklart när suterrängvåning ska räknas som våning.

I Plan- och byggtermer 1994, TNC 95, beskrivs sluttningsvåning och suterrängvåning med våning vars golv endast till viss del ligger i nivå med eller ovan mark och som innehåller boutrymmen. Hänvisning görs även till undervåning, som förklaras med våning som är belägen till en mindre del under omgivande markyta.

Enligt Nationalencyklopedin, NE, är suterrängvåning helt eller delvis under jordytan.

Begreppet källare

Begreppet källare definieras inte i PBL eller PBF men förekommer i anslutning till bestämmelsen om antal våningar i 1 kap. 4 § PBF. Enligt den bestämmelsen ska en källare anses vara en våning endast om golvets översida i våningen närmast ovanför källaren ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå invid byggnaden.

På Kunskapsbanken på Boverket definieras inte källare. Begreppet förekommer i samband med planbestämmelser och tillåtligheten att inreda källare och när källare räknas som våning.

I Plan- och byggtermer 1994, TNC 95, förklaras begreppet källare på två sätt. Källare kan dels vara utrymme i byggnad eller friliggande utrymme

beläget under markytan och avsett för förvaring av livsmedel och dylikt och dels som källarvåning. Med källarvåning avses våning som till övervägande del är belägen under omgivande markyta.

Enligt Nationalencyklopedin, NE, är källare understa våningsplan av byggnad, beläget helt eller delvis under markytan och vanligen använd till förråd och diverse servicefunktioner.

Förslag till definitioner i plan- och byggförordningen 2010 med remissynpunkter

I uppdraget till Boverket att utreda definitionerna anges att utredningen av definitioner ska ske mot bakgrund av de förslag som remitterades 2010 som en del av förslaget till ny plan och byggförordning och de synpunkter som kom in på dessa förslag. I remissversionen fanns det förslag på definitioner på begreppen byggnadshöjd (delvis omskriven), våning (ny), källare (ny), vind (ny) och suterrängvåning (ny). I konsekvensutredningens motivtext fanns ett kort stycke om definitionerna, som förutom en kort beskrivning av i vilka sammanhang de gäller angav att de nya definitionerna skulle motsvara redan rådande rättstillämpning.

När regeringen beslutade om den nya plan-och byggförordningen var enbart justeringen av byggnadshöjd och den nya definitionen av våning med.

Förslaget som skickades ut på remiss var:

Plan- och byggförordning;
1 kap.

Definitioner

2 § Termer och uttryck i denna förordning har samma betydelse som i plan- och bygglagen (2010:900). (1 § PBF) (verkställighetsföreskrift)

3 § Med *byggnadshöjd* avses i denna förordning den höjd som byggnaden har enligt andra och tredje styckena. Vid beräkningen får byggnaden delas upp i flera byggnadskroppar och höjden beräknas för varje del för sig, om det finns särskilda skäl.

Byggnadshöjden ska räknas från den medelnivå som marken har invid byggnaden.

Byggnadshöjden ska räknas upp till skärningen mellan fasadplanet i den fasad som ger störst allmän påverkan och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. (9 § PBF) (verkställighetsföreskrift)

4 § Med *källare* avses i denna förordning ett utrymme i en byggnad som inte är en sluttningsvåning enligt 7 § och som avgränsas åt sidorna av byggnadens ytterväggar, uppåt av ett tak eller bjälklag och nedåt av ett golv där minst fyra femtedelar av golvet är beläget under marknivån invid byggnaden. (ny) (verkställighetsföreskrift)

5 § Med *vind* avses i denna förordning ett utrymme i en byggnad där utrymmet begränsas

1. mot det fria till minst

a) två tredjedelar av ett yttertak, eller

b) en tredjedel av ett yttertak, om den invändiga takhöjden i utrymmet inte på något ställe överstiger 1,9 meter, och

2. nedåt av det översta bjälklaget. (ny) (verkställighetsföreskrift)

6 § 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 översidan på byggnadens översta bjälklag.

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. (9 § PBF) (verkställighetsföreskrift)

7 § Med *slutningsvåning* avses i denna förordning en våning där

1. minst fyra femtedelar av golvet ligger under marknivån invid byggnaden, och
2. en av väggarna har öppningar för direkt dagsljus som sammanlagt uppgår till minst 2 kvadratmeter och marknivån utmed minst fyra femtedelar av den väggen ligger i nivå med eller lägre än golvet. (ny) (verkställighetsföreskrift)

Många synpunkter

Det kom in många synpunkter på definitionerna. De kom från ett relativt stort antal kommuner, länsstyrelser, myndigheter och intresseorganisationer. Remissammanställningen från regeringen finns i Bilaga 1. Många av remissvaren var mycket kritiska till förslagen, dels ifrågasattes behovet av vissa definitioner och dels ansåg de svarande att de föreslagna definitionerna var alltför tekniska, komplicerade och krångliga.

Remissvaren innehöll en mängd olika frågor som det önskades att definitionerna skulle svara på. Flera av remissvaren visade på den problembild som fanns med de redan gällande definitionerna och vilka problem de föreslagna definitionerna riskerade att innebära.

Behov av definitioner

När det gäller huruvida det finns ett behov av definitioner eller inte så ansåg vissa att det behövs definitioner av begreppen, men flertalet ansåg att en eller flera av de nya definitionerna var överflödiga, åtminstone i den form som föreslogs. Byggnadshöjd var de som svarade på remissen tämligen samstämmiga om att det behövs en definition av för att hantera tillämpningen. När det gäller definitionerna av våning, vind, källare och suterrängvåning gick åsikterna mer isär angående behovet av definitioner. Flera remissinstanser framförde att vissa definitioner, som källare, vind och suterrängvåning inte behövs som egna definitioner utan att det i samband med detaljplaner och bygglov enbart behöver framgå när de ska anses vara våning.

Alltför tekniska förslag på definitioner

Definitionerna på vind, källare och suterrängvåning var i förslaget väldigt matematiska och tekniska, vilket många såg som ett problem. Flera hade synpunkter på hur definitionerna var formulerade och påpekade att de riskerade att skapa fler problem än de löste. Någon påpekade att med sådana definitioner skulle kommunerna bli tvungna att ställa stora krav på inlämnade handlingars exakthet. Flera framförde att handläggningen av

lov skulle bli mer tidskrävande och ibland kräva ganska avancerade beräkningar. Många menade att definitionerna skulle bli svåra att använda och att bland annat vindsdefinitionen kunde ge upphov till ett närmast oändligt antal beräkningsmetoder och tolkningar.

Många av svaren påtalade att det var olyckligt och knepigt att ha definitioner som avviker så mycket från det allmänna språkbruket och från vad gemene man menar med bland annat vind, källare och våning. Det påtalas att förslagen kommer innebära stora pedagogiska problem för kommunerna.

En stor del av de svarande ansåg att definitionerna bör vara precisa och omfatta alla typer av byggnader. Det framfördes att definitionerna, både de som redan gällde och de som föreslogs bygger på förlegade utgångspunkter och en förenklad standardbild av vad en byggnad är. Det som efterfrågas är tydliga definitioner som är enkla att förstå. Bland annat när det gäller sluttningsvåning (suterrängvåning) ansågs att definitionen måste förenklas och omfatta endast de viktigaste parametrarna.

Illustrationer, motivtext och vägledning

Ett stort antal av svaren efterfrågade illustrationer som på olika sätt visar exempel av tillämpningen av definitionerna. Det påpekas att det finns ett stort behov av illustrationer, vägledning och några efterfrågar även en motivtext eller proposition till själva författningen. I några av svaren påtalas att det kommer att behövas förtydliganden i Boverkets skrifter.

En återkommande fråga var hur kommunerna ska bedöma takkupor och andra uppstickande byggnadsdelar och när de ska påverka byggnadshöjden eller när en vind blir en våning. Flera önskade ett undantag för sådana byggnadsdelar som enligt tidigare praxis hade godkänts.

Intervjuer och inspel om dagens definitioner

Vid remissförfarandet av förslaget till ny plan- och byggförordning 2010, kom det in många synpunkter på de förslag till nya definitioner av våning, källare och suterrängvåning som föreslogs. Även på definitionen av byggnadshöjd, som i stort sett var oförändrad, kom det in många synpunkter.

För att få en mer fördjupad kännedom om hur olika parter upplever de begrepp som finns idag, och hur regleringen av höjd i detaljplan fungerar i praktiken, genomförde Tyréns, på uppdrag av Boverket, ca 15 intervjuer under våren 2013. De som intervjuades var handläggare på länsstyrelser, kommunala bygglovshandläggare, kommunala planhandläggare, projekterande arkitekter och byggföretag.

Här presenteras slutsatser utifrån de intervjuerna. Slutsatserna bygger även på de frågor, kommentarer och inspel som Boverket har fått om höjdregreringar de senaste åren. I Bilaga 3 finns Tyréns sammanställning av intervjuerna och intervjufrågorna.

Varför behövs definitioner och vägledning

Det finns en samstämmighet i samtliga intervjuer och inspel till Boverket om att det kan vara svårt att tillämpa definitionerna och att det saknas en bra vägledning för tillämpning. En vägledning och ett tydliggörande efterfrågas framförallt för beräkning av byggnadshöjd.

Vid intervjuer med företag i branschen visade det sig tydligt att de ansåg att det var viktigt med enkla och tydliga regler. Reglerna får inte ge för stort utrymme för tolkningar eller innebära svårhanterbara beräkningsgrunder.

Intervjuerna med länsstyrelser och kommuner visar att de upplever att de allmänna råden inte är tillräckliga, utan dessutom efterfrågar de fler illustrationer och hjälp med en del problem, som exempel när det gäller otraditionella byggnadstyper. I vissa kommuner tillämpas inte delar av de allmänna råden, utan det finns flera olika skolor i praktiken, som ibland bygger på äldre regler.

Länsstyrelserna anser att plan- och byggförordningen och Boverkets allmänna råd är ett stöd vid tolkning och beräkning av höjd men de är inte tillräckliga utan behöver utvecklas. Även här framförs det att det behövs fler illustrationer som visar hur till exempel en "icke-traditionell" byggnad ska beräknas. Befintliga illustrationer måste dessutom ses över så att de är korrekta.

Flera tycker att en definition behövs om hur höjden av en byggnad ska beräknas. Beräkning av höjd i bygglovsskedet leder ofta till diskussion (ej nödvändigtvis en konflikt) med den lovsökande. Att arkitekturen idag är mer komplicerad innebär också problem, då planerna generellt är mer upprättade för ett traditionellt byggande.

Kommunernas hantering

När det gäller att ange planbestämmelser använder de flesta kommuner olika bestämmelser för olika typer av bebyggelse och i olika sammanhang. Ingen av kommunerna i intervjuerna har en uttalad strategi för vilka bestämmelser som används när, möjligtvis kan det handla om en informell praxis i vissa kommuner.

”Vi utgår ifrån varje enskild plan; utifrån vad intressenten vill bygga och utifrån vad staden vill reglera”.

En länsstyrelse ser en tendens att planhandläggarna mer och mer frångår byggnadshöjd som bestämmelse och istället använder totalhöjd och nockshöjd. Detta tolkas som ett sätt att slippa de otydligheter som ryms inom begreppet byggnadshöjd.

Kommunerna upplever att tolkningen av begreppen i lovhanteringen inte har varit så svårt tidigare, men att det har uppstått en förändring på senare år i domstolarnas sätt att se på frågan, vilket strider mot den allmänna uppfattningen. Vissa kommuner är generösa med att medge med liten avvikelse, vilket medför mer administration och en risk för en mer rättsosäker lovgivning. Vissa kommuner ändrar eller ersätter planer efterhand som problem uppstår, vilket medför kostnader och tar tid. Samtidigt säger de att de inte gärna gör ändring av detaljplaner för höjdbestämmelser i äldre planer. Bara några av kommunerna använde sig av möjligheten att i enstaka planer på plankartan exemplifiera hur byggnadshöjd och antal våningar skulle beräknas.

Byggbranschens erfarenhet är att kommunerna har olika sätt att räkna byggnadshöjd när det gäller takkupor, och det skiljer sig även när det gäller varifrån på marken höjden ska räknas eller vilken fasad som är beräkningsgrundande för ett hus som är gavelställt mot gatan.

Samstämmighet med byggnadstekniken

Även byggbranschen upplever att det finns problem med tillämpningen av definitionerna. Ibland går det inte att använda den bästa tekniska lösningen och samtidigt uppfylla detaljplanens bestämmelser. Branschen anser att definitionerna och tillämpningen inte har följt med den tekniska utvecklingen. Deras erfarenheter är att kommunerna tolkar bestämmelserna olika strikt, vilket innebär att likadana hus på likartade tomter kan bedömas ha olika höjd i olika kommuner. Byggbranschen framför att det är viktigt att det finns tydliga och enkla regler som inte ger alltför stort utrymme för tolkningar. De påtalar att det är viktigt att beakta vad höjda energikrav har fått för konsekvenser för beräkningen av byggnadshöjd och bedömning av om vind är en våning. Dagens 0,7-metersbegränsning för vind anses inte längre tillräcklig med tanke på hur mycket kraftigare takkonstruktionerna oftast är idag.

Företagarna påtalar att inaktuella eller ogenomtänkta höjdbegränsningar i planer kan medföra att olika problem och svårigheter uppstår. Problemen kan delvis härledas till en leverantörs möjlighet till en teknisk flexibilitet, exempelvis olika höjd på bjälklag (beroende av olika materialval), varierande rumshöjd samt alternativa takvinklar. En svarar att de upplever att de ibland "tvingas" välja en lösning som ger en sämre teknisk kvalitet.

Rimlighet för arkitekturen

En synpunkt som återkommer i intervjuerna och i inspel och kommentarer till Boverket är att det ibland blir orimliga resultat med nuvarande sätt att räkna och mäta. En byggnad kan beräknas få en mycket högre byggnadshöjd eller fler våningar än vad den upplevs ha eller omvänt.

I intervjuerna med länsstyrelserna tas våningsbegreppet upp som exempel på en definition som skapar problem. Frågan ställs när en påbyggnad med lodräta väggar på ett tak (under ett tänkt 45 graders sadeltak) blir en våning och när det "bara" är en "teknisk" volym. Är det själva volymen eller volymens innehåll/ användning som avgör om det är en våning?

"Konsekvensen kan bli att vi får en massa konstiga sadeltak för att klara regelverket, vilket kommer att påverka arkitekturen".

I övrigt resonerades det, genom samtliga intervjuer, att det finns en risk att arkitektens formspråk kommer att bli ett resultat av ett kreativt maximalutnyttjande av vad som kan tolkas inrymmas i planbestämmelserna, vilket sällan är önskvärt.

Byggföretagen framhåller i intervjuerna att det numera är mer vanligt förekommande med varierande rumshöjd än tidigare. Om planförfattaren inte gett utrymme för olika höjd kan konsekvensen bli ett mer traditionellt byggande och inte det som egentligen efterfrågas.

Rättspraxis byggnadshöjd och våningsantal

Systemet för mätning och beräkning av byggnadshöjd och våningsantal ger upphov till stora bekymmer i såväl kommuner och länsstyrelser som domstolar, vilket avspeglas genom den närmast oöverskådliga praxis som finns. Det finns ett otal domar där byggnadshöjden varit tvistefrågan, och det är mycket sällan generella slutsatser kan dras. Istället visar rättspraxis på stor splittring och förvirring i den beräkning som sker i byggnadsnämnder, länsstyrelser och domstolar. Mycket ofta kommer de olika myndigheterna och instanserna fram till helt olika mätresultat. Under 1990-talet utvecklades systemet främst genom kammarrättens domar samt Boverkets allmänna råd, för att på senare år mer eller mindre befästas i Mark- och miljööverdomstolens avgöranden. De uttalanden Boverket gjorde i Boken om lov, tillsyn och kontroll (BOL, 1995:3, ändrad genom 2004:2) har tolkats på flera olika sätt genom åren och ger fortfarande idag upphov till stor förvirring.

Beräkningsgrundande fasad

Enligt dagens rättspraxis gäller det att vid byggnadshöjdens beräkning ska en enda beräkningsgrundande fasad väljas, och detta val bör ske med utgångspunkt från vilken fasad som har störst allmän påverkan. Detta har sitt ursprung i den tolkning av BOL som Boverket gjorde i yttrande på remiss i Länsrätten i Hallands dom 2002 (mål nr 1123-02). I det fallet följdes dock inte Boverkets rekommendation och i domslutet valdes ingen beräkningsgrundande fasad. Det var först 2007, i Kammarrätten i Stockholms dom (mål nr 653-06), som en domstol för första gången kom fram till att en enda beräkningsgrundande fasad bör väljas. 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). Detta har gjort att det numera finns

starka prejudikat som tillämpas enhetligt av Sveriges domstolar. Trots detta finns det tydliga problem. Till exempel blir det svårt för en byggherre som vill bygga ett hus i villaområde med gavelsidan vänd mot gatan, då ju byggnadshöjden blir väsentligt mycket högre när beräkningsgrundande fasad blir en annan sida än långsidan om det är en traditionell byggnad. Det leder också till att det är möjligt att bygga ett hus med ett mycket högt pulpettak som sluttar ner mot den beräkningsgrundande fasaden, eftersom höjden bara påverkas om höjden ökar på just denna fasad. Med andra ord är systemet inte längre lika otydligt, men det ger ofta upphov till lösningar som framstår som orimliga och i vissa fall närmast absurda för gemene man.

Våningsantal

Vad gäller våningsantal gällde länge att bestämmelserna i 9 § ÄPBL om när källare och vind skulle räknas som våning var de enda kvalifikationsgränserna för om ett visst plan skulle ses som våning eller inte. Senare har emellertid problem uppstått när det gäller så kallade suterrängvåningar och indragna takvåningar. De förstnämnda har i allmän byggnadsnämndspraxis endast räknats som våningar om golvet i våningen ovanför suterrängvåningen legat mer än 1,5 m över markens medelnivå kring byggnaden (se 9 § ÄPBL samt 1:4 PBL). Sedan Kamrätten i Göteborgs dom 2009 i mål nr 3604-07 ska suterrängvåning räknas som våning, enbart på grund av att den uppfyller Boverkets definition på suterrängvåning, vilken är att minst en fönstervägg ska ligga i nivå med omgivande mark. Denna definition täcker så gott som alla former av suterrängvåningar, vilket gör att tusentals hus i sluttande tomter per definition får en våning till och därmed riskerar att bli planstridiga. Det kan också bli omöjligt för ägare till sluttande tomter att bygga ett hus som är anpassat till terrängen, utan istället måste stödmurar eller höga socklar användas.

Indragna takvåningar behandlades länge under en liknande allmän praxis; de räknades som våningar endast om dess golv låg mer än 0,7 m över byggnadshöjden (ÄPBL 9 § samt PBL 1 kap 4 §). I och med att begreppet våning definierades i PBL 2011 har detta ändrats radikalt. Mark- och miljööverdomstolen har tolkat denna nya definition som att indragna takvåningar inte ska räknas som vindar, utan som våningar (se t.ex. mål nr P 8789-12, P 11588-12). Detta har även gjorts i fall där ÄPBF tillämpas, då våningsdefinitionen ifrån Plan- och byggtimer 1994 (TNC 95) faller in och gör att planet räknas som våning. Även i detta fall påverkas tusentals byggnader runt om i Sverige och det kan ge inskränkningar för den som vill bygga ett hus som är planerligt avseende byggnadshöjden, men som överskrider antalet våningar endast på grund av att dess vind har räta väggar, och därmed blir planstridigt.

Uppstickande byggnadsdelar

Bedömningen av takkupor och liknande uppstickande byggnadsdelar är splittrad. I BOL 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 avvikelser (prop. 1989/90 s. 37). Detta är de enda konkreta rättskällor som finns. Ett rättsfall som det ofta hänvisas till är RÅ 1997 not 66, där Boverkets

yttrande angav att det blir en bedömningsfråga när en takkupa ska beaktas, men att takkuporna i det här fallet skulle anses påverka byggnadshöjden på grund av sin bredd. Domstolen delade Boverkets uppfattning i det fallet.

I övrig rättspraxis har använts takkupans syfte (KR Gbg 2008-06-12, 6317-07), dess absoluta bredd angiven i meter (MÖD 2012-09-18, P2076-12), andel av takets bredd som upptas av takkupan angivet i procent eller bråktal (KR Jönköping, 2008-05-13, 3573-07), kupans dominerande intryck sett dels till huset i övrigt (KR Jönköping 2008-05-06, 2255-07), samt dels sett till omgivande bebyggelse (KR Gbg 2008-06-12, 6317-07). I senare domar från mark- och miljödomstolarna är det vanligt att ingen särskild grund för bedömningen anges överhuvudtaget. Detta kommer sig troligtvis av att det saknas ett tydligt bedömningsunderlag för domstolar att använda sig av för att avgöra dels hur stor en takkupa får vara innan den anses påverka byggnadshöjden, och dels vilka överskridanden som kan medges som liten avvikelse. Mark- och miljööverdomstolen har ännu inte gjort några tydliga prejudicerande uttalanden. Det finns ett stort behov av klargöranden och vägledande regler samt rådgivning.

Marknivå

Vad gäller beräkandet av marknivå vållar även detta bekymmer vid komplicerade fall med skiftande marknivåer, kuperad terräng eller sluttning. Det enda prejudicerande fallet är RÅ 1991 ref. 94, i vilken fastslogs att beräkning av marknivå ska utgå från nivån vid färdigt byggföretag. Detta motiverades främst av praktiska skäl, då en rättsordning där ursprunglig marknivå alltid skulle utredas enligt domstolen skulle vålla stora problem. Detta kan kommenteras med att situationer där ursprunglig marknivå varit mer lämpligt att utgå från kan uppstå, men i och med att ett tydligt prejudikat finns är handläggarens händer bundna vid att använda sig av ”färdig marknivå”. När marken är kuperad eller ojämn utgår domstolarna ofta från Boverkets allmänna råd i BOL. Tillämpning av den så kallade fasadareametoden är komplicerad och skapar ofta mätresultat som är svåra för den enskilde att förstå. Sammanfattningsvis kan det konstateras att praxis vad gäller fastställelse av marknivå framstår som tydlig, men knappast optimal.

Internationell utblick

För att bättre kunna studera det svenska systemets för- och nackdelar har Boverket sammanställt en enklare studie av några andra länders system för mätning och reglering av en byggnads höjd. För att genomföra detta har en enkät sänts ut till myndighetsrepresentanter i Danmark, Finland, Island, Norge och Tyskland. Svaren har inte alltid varit uttömmande och det har inte funnits tid att genomföra ett mer ingående samarbete. Trots det ger resultaten god nytta för fortsatt arbete.

Trots att länderna ofta har olika rättslig bakgrund och historia, verkar reglerna för beräkning av byggnadshöjd vara förhållandevis lika. Det som framstår som mest anmärkningsvärt är att det svenska systemet tycks avvika märkbart från övriga länders. Det svenska systemet för mätning av byggnaders höjd utgår från flera parametrar som inte har någon motsvarighet i de övriga systemen, till exempel valet av en enda beräkningsgrundande fasad, bristen på flexibilitet när det gäller fastställandet av marknivå, de oklara reglerna när det gäller takkupor, en annorlunda syn på våningsdefinitionen mm. Liksom vid alla komparativa rättstudier bör resultatet ses med försiktighet. Det som framstår som tydliga och logiska regler på pappret kanske fungerar på ett helt annat sätt i den praktiska verkligheten, då de tillämpas av kommuner och domstolar. Det är därför viktigt att betrakta övriga länders system i sina sammanhang.

Både det danska och det norska systemet har lagar som har karaktär av ramlagstiftning. De har allmänt hållna lagregler som sedan utvecklas i detalj i lagkommentarer eller föreskrifter och vägledning som ges ut av myndigheter. Ofta presenteras i dessa föreskrifter ett flertal lösningar som kan tillämpas beroende på exempelvis terrängförhållandena i det aktuella fallet. Detta skapar en större flexibilitet och möjlighet för kommunen att skapa lösningar som är rimliga för det enskilda ärendet, men kan möjligen innebära problem vid överklaganden, då domstolen ofta saknar den särskilda sakkunskap som krävs för att tillämpa sådana flexibla ”skönsmässiga” bestämmelser. Det svenska exemplet visar på att rättsosäkerhet och otydlig tillämpning uppstår även när mer detaljerade eller tekniska lagregler används. Skillnaden är att i de norska och danska systemen är flexibiliteten avsedd och inbyggd i lagsystemet, medan den i det svenska systemet växt fram som en oförutsedd konsekvens av otydligheter i lagstiftningen.

Norge och i viss mån även Danmark har undvikit problemet med bedömning av våningsantal genom att endast använda byggnadshöjd. I Norge är våningsantal som detaljplanebestämmelse förbjuden genom förordning. Tyskland har en tydlig uppdelning mellan den höjd som krävs av byggnadstekniska eller brandsäkerhetsskäl och den höjd som regleras av övriga hänsyn, så som skuggning och insyn från grannar. I det första fallet används ofta våningsantal, medan i det andra fallet endast fasadhöjd används. Jämförelseländerna har antingen löst eller undvikit den problematik som fortfarande finns i Sverige.

Vid studien har särskilt det norska systemet framstått som intressant och en möjlig förlaga för en förändring av det nuvarande svenska systemet. Norge har en lagstiftning med enkla definitioner av hur en byggnads höjd bör förstås, kombinerat med föreskrifter och vägledning som innehåller tydliga exempel, illustrationer och instruktioner, både för själva mätningen och för hur en planbestämmelse som reglerar höjd bör utformas. Den centrala föreskriften, ”Grad av utnyttning” presenterar på ett mycket pedagogiskt sätt en helhetssyn på begränsningen av en byggnads volym. Den riktar sig till både bygglövshandläggare och planförfattare

och innehåller förutom föreskrifter för byggnadshöjd bland annat också instruktioner för areamätning och för tolkning av äldre planbestämmelser.

Problembeskrivning

Problem med definitionerna

Historik

Lagstiftningens regler om byggnadshöjd och våningar har ändrats varje gång en ny byggnadsstadga eller plan- och byggförordning har införts. Dels beror ändringarna på samhällets utveckling och nya arkitekturideal men framförallt beror de på tillämpningsproblem. Byggnader kan se väldigt olika ut och de ursprungliga reglerna utgick ifrån traditionell kvartersbebyggelse med sadeltak placerad vid en gata och med 45-graders taklutning. Dagens bebyggelse ser enbart ut så i undantagsfall. Trots att definitionerna i lagstiftningen under 140 år upprepade gånger har förändrats så har problemen kvarstått eller nya har tillkommit.

Detaljplanering

Kommunen kan reglera bebyggelsens höjd med en viss planbestämmelse eller en kombination av planbestämmelser. Valet görs utifrån hur definitionerna ser ut när planen upprättas. När definitionerna ändras i lagstiftningen, ändras också hur en och samma detaljplan ska tolkas. Höjden eller antal våningar ska då räknas ut på ett annorlunda sätt än det som gällde när planen gjordes, vilket kan få följder som planförfattaren inte hade avsett.

Plantolkning

En fastighetsägare kan tro sig ha samma byggrätt som grannarna, vars hus finns inom samma plan och har samma bestämmelser. Men eftersom reglerna har ändrats sedan planen gjordes och sedan grannarna byggde så är det inte alltid så.

När en ansökan om bygglov prövas ska flera krav uppfyllas för att bygglov ska kunna beviljas (9 kap 30 §). Förutom att själva åtgärden som ansökan avser ska vara planenlig och uppfylla andra krav i lagstiftningen ska även utgångsläget vara planenligt. Det innebär att den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser ska överensstämma med detaljplanen.

Det finns dock undantag från kravet på planenligt utgångsläge. Om avvikelsen har godtagits vid en tidigare lovprövning enligt PBL, ÄPBL eller fastighetsbildningslagen ska bygglov ges trots planstridigt utgångsläge (PBL 9 kap 30 § 1b). Om avvikelsen har godtagits vid en tidigare lovprövning enligt byggnadslagen eller äldre fastighetsbildningslagen eller är orsakad av en plan enligt byggnadslagen kan byggnadsnämnden förklara att avvikelsen ska anses vara en sådan avvikelse som avses i PBL 9 kap 30 § 1b och då kan bygglov också ges trots planstridigt utgångsläge (övergångsbestämmelserna punkt 13).

Eftersom planbestämmelser om byggnadshöjd och våningar ska tolkas utifrån dagens lagstiftning, till skillnad från alla andra planbestämmelser, kan det bli problem att uppfylla kravet på planenligt utgångsläge. Låt säga att en byggnad fick bygglov och uppfördes 1940 och enligt den tidens regler var helt planenlig. Planen har sedan dess inte ändrats eller ersatts med någon ny plan. Nu söker fastighetsägaren bygglov för en tillbyggnad. Själva tillbyggnaden är planenlig men den byggnad som ska byggas till har för hög byggnadshöjd eller för många våningar på grund av att reglerna eller rättspraxis har ändrats. Enligt dagens lagstiftning kan byggnadsnämnden då inte bevilja lov även om själva tillbyggnaden är planenlig eftersom utgångsläget är planstridigt (PBL 9 kap 30 § samt övergångsbestämmelserna punkt 13).

Undantagsmöjligheten från planenligt utgångsläge är formulerad ”men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning” det vill säga den förutsätter att avvikelsen även var en avvikelse då bygglov gav. Eftersom både lagstiftning och rättspraxis har ändrats flera gånger under de cirka 150 år som det har funnits planbestämmelser om höjder och våningar är många befintliga byggnader planstridiga idag. Dessa byggnader kan enbart få bygglov för vissa mindre åtgärder (PBL 9 kap 30 § andra stycket) men inte för till exempel tillbyggnader eller ändrad användning. Lagstiftningen hanterar alltså inte fallet när en avvikelse har uppkommit på grund av ändrad lagstiftning eller ändrad rättspraxis.

Detta är ett stort problem som även beror på att det finns så många gamla detaljplaner, byggnadsplaner och stadsplaner som fortfarande gäller. Plan- och bygglagen utgår på sätt och vis ifrån att planer hela tiden görs om och att alla planer som gäller är upprättade senast 1987. I praktiken är det inte ovanligt, framförallt i städernas centrala delar, att planerna är från första halvan av 1900-talet eller ibland till och med ännu äldre.

Definitioner idag

Begreppet byggnadshöjd är definierat i PBF. Definitionen på byggnadshöjd är ingen definition i egentlig mening, utan mer en beskrivning av hur byggnadshöjd beräknas. Nockhöjd och totalhöjd saknar definition i PBF idag och även dessa begrepp skulle behöva definieras för att få en tydlig och enhetlig tolkning. Våning är definierat i PBF, men det är inte vind, suterräng och källare. Definitionen på våning innebär att även vind, suterräng och källare är våningar vilket medför problem eftersom det i våningsdefinitionen även ingår en beskrivning av

när vind och källare ska räknas som våning. Suterräng är inte definierat i förordningen och det finns inte heller några regler för när suterräng ska räknas som våning.

Synpunkter på dagens definitioner

Den vanligaste synpunkten som framförs beträffande dagens definitioner är att de är svåra att tillämpa och att det saknas en bra vägledning för tillämpningen. Det upplevs att de allmänna råden inte är tillräckliga, utan fler illustrationer och hjälp med en del problem vid tolkning efterfrågas, särskilt när det gäller otraditionella byggnadstyper. Kommunerna upplever att tolkningen av begreppen i lovhanteringen inte har varit så svårt förr, men att det har uppstått en förändring på senare år i domstolarna sätt att se på frågan, som strider mot den allmänna uppfattningen. Boverkets allmänna råd tillämpas ibland helt, ibland till valda delar och ibland inte alls. Äldre synsätt och regler fortsätter ofta tillämpas även efter att de upphävts. Olika kommuner har ofta helt olika praxis för tolkningen av definitionerna.

Byggbranschens erfarenhet är att kommunerna har olika sätt att räkna och att kommunerna bedömer olika strikt, vilket innebär att likadana hus på likartade tomter kan bedömas ha olika höjd i olika kommuner. Ibland går det inte att använda den bästa tekniska lösningen och samtidigt uppfylla detaljplanens höjdbestämmelser. Det anses från branschen att definitionerna och tillämpningen inte har följt med i den tekniska utvecklingen.

En synpunkt som återkommer är att definitionerna ibland ger orimliga resultat när det tillämpats korrekt. En byggnad kan ibland få en mycket högre byggnadshöjd eller flera våningar än den upplevs ha. Byggnadshöjd och suterräng är de begrepp som det verkar vara mest problem med. Även frågan om indragen takvåning ska anses vara en vind eller våning vållar problem.

Rättspraxis

Systemet för mätning och beräkning av byggnadshöjd och våningsantal ger upphov till stora bekymmer i såväl kommuner och länsstyrelser som i domstolar, vilket avspeglas i den närmast oöverskådliga praxis som finns. Det finns ett otal domar där byggnadshöjden har varit tvistig, och det är mycket sällan generella slutsatser kan dras. Istället visar rättspraxis på stor splittring och oklarhet i de beräkningar som sker i byggnadsnämnder, länsstyrelser och domstolar. Alltför ofta kommer de olika instanserna fram till helt olika mätresultat.

Under 90-talet utvecklades praxis främst genom kammarrättens domar samt Boverkets allmänna råd, för att på senare år mer eller mindre befästas i Mark- och miljööverdomstolens avgöranden. De uttalanden som Boverket gjorde i Boken om lov, tillsyn och kontroll (BOL, 1995:3, ändrad genom 2004:2) har tolkats på flera olika sätt genom åren och ger fortfarande upphov till förvirring.

Internationell utblick

Vid den internationella utblicken kunde konstateras att reglerna för byggnadshöjd är förhållandevis lika i länderna. Det som framstår som mest anmärkningsvärt studien visar är att det svenska systemet avviker från övriga länders system. Det svenska systemet för mätning av byggnadshöjd utgår från flera parametrar som inte har någon motsvarighet i de övriga systemen som vi studerat, till exempel valet av en enda beräkningsgrundande fasad, bristen på flexibilitet när det gäller fastställandet av marknivå, de skiftande reglerna när det gäller takkupor, en annorlunda syn på våningsdefinitionen med flera.

Både det danska och det norska systemet har lagar som har karaktär av ramlagstiftning, allmänt hållna lagregler som sedan i detalj utvecklas i lagkommentarer eller genom föreskrifter och rådgivning som ges ut av myndigheter.

Byggnadshöjd

Byggnadshöjd finns definierat i plan- och byggförordningen:

”Med byggnadshöjd avses i denna förordning den höjd som byggnaden har enligt andra och tredje styckena. Vid beräkningen får byggnaden delas upp i flera byggnadskroppar och höjden beräknas för varje del för sig, om det finns särskilda skäl. Byggnadshöjden ska 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. Byggnadshöjden ska räknas upp till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak.”

Trots att definitionen innehåller uppgifter om hur beräkningen av byggnadshöjden ska gå till räcker det inte för att exakt förstå hur beräkningen ska göras. Den kan tolkas på flera olika sätt vilket leder till helt olika resultat. För att förtydliga hur beräkningen ska gå till gav Boverket därför ut allmänna råd och vägledning i Boken om lov, tillsyn och kontroll 1995. Råden ändrades något 2004 men har inte reviderats efter det. Det allmänna rådet ger tyvärr inte heller all den vägledning som behövs för beräkning av byggnadshöjd.

Byggnadshöjd och snarlika begrepp så som hushöjd eller höjd på byggnad har funnits i planer sedan 1874 års byggnadsstadga. Dagens definition bygger på samma utgångspunkter som 1874 vilket gör att det är relativt lätt att beräkna byggnadshöjden på en enkel byggnad med rektangulär grundform och sadeltak utan uppbyggnader och som är placerad på plan mark. När det däremot blir en något mer komplicerad byggnad, vilket många byggnader är idag, eller om den placeras på kuperad mark, blir det betydligt svårare att beräkna byggnadens höjd.

När det gäller byggnadshöjd är det ett antal val som ska göras. Hur dessa val ska göras upplevs som oklart och beroende på hur valen görs kan byggnadshöjden variera. Det är tre plan som ska placeras på eller runt byggnaden. Det är fasadplanet, markplanet och 45-gradersplanet.

Därefter mäts avståndet mellan skärningen mellan fasadplanet och markplanet samt mellan fasadplanet och 45-gradersplanet.

Beräkningsgrundande fasad

Enligt definitionen ska byggnadshöjden räknas upp till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak.

Enligt Boverkets allmänna råd ska byggnadshöjden enbart räknas på en fasad och inte på flera. Den fasad som beräkningen ska göras på kallas den beräkningsgrundande fasaden. Beräkningsgrundande fasad är något som Boverket har infört, det har aldrig förekommit i definitionen. Hur den beräkningsgrundande fasad ska väljas finns det vägledning för i det allmänna rådet. Där står:

”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. 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.”

En fasad

Boverkets ställningstagande att beräkningen enbart ska göras på en fasad, den så kallade beräkningsgrundande fasaden, är att ”fasadplanet” står i singular i definitionen. En del kommuner och länsstyrelser har valt att inte tolka fasadplanet som ett fasadplan utan mäter byggnadshöjden på två fasadplan.

Om beräkningen enbart görs på en enda fasad så innebär det att byggnaden kan byggas väldigt mycket högre på den motstående fasaden. Byggnaden kan i princip byggas ända upp tills den fasaden når 45-gradersplanet. Detta innebär att en planbestämmelse med en maximal byggnadshöjd bara gäller åt ett håll, det är ingen maximal byggnadshöjd åt alla håll. Detta medför störst problem i kvartersbebyggelse. Om huset byggs högre mot gården minskar dagsljusinsläppet och både gården och utrymmena inne i andra byggnader runt gården blir mörkare vilket kan bli en olägenhet för de som bor och arbetar i närheten. Även utsikt och stadsbild kan påverkas negativt. Kulturhistoriskt värdefulla byggnader riskerar även att förvanskas, framför allt i områden med relativt enhetligt utformad bebyggelse. Problem uppstår för en stor mängd boende och sakägare i trånga innerstadskvarter och tätbebyggda småhusområden. Om endast en fasad utgör grund finns en uppenbar risk att övriga fasader kan byggas på vilket kan förfula byggnaden som helhet.

Om beräkningen enbart görs på en fasad får en byggnad olika byggnadshöjd beroende på hur byggnaden är placerad på tomten. En placering som är sämre ur stadsbildssynpunkt eller är sämre med tanke på väderstreck och rumsfördelning kan alltså leda till lägre byggnadshöjd. Detta kan även ge negativ inverkan på planlösning, ljusinsläpp, utsikt

med mera i relation till tomten och väderstreck. Även för stadsbilden och för de närboende kan en byggnation som anpassas till den här synen på byggnadshöjd få negativa effekter i form av till exempel skuggning eller försämrad utsikt.

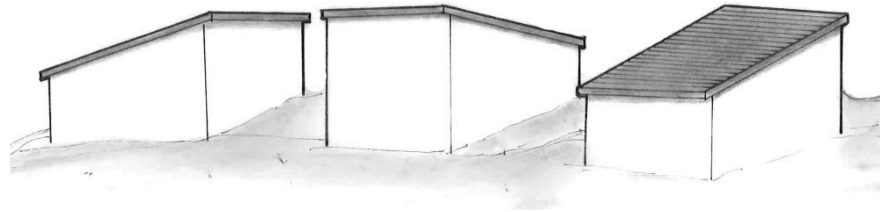


Illustration: Agnes Olsson/Boverket

På grund av den beräkningsgrundande fasaden är det inte möjligt att utifrån en ritning säga vad en byggnad har för byggnadshöjd, även om den placeras på plan mark. Detta är ett problem både för husköpare och för hussäljare som inte utifrån en ritning eller en huskatalog kan veta vilka hus som uppfyller de planbestämmelser som gäller för en tomt.

Den beräkningsgrundande fasaden tvingar fram ett mer traditionellt byggande än det som egentligen efterfrågas. Byggnadshöjdsberäkningen kan även innebära att byggherren tvingas välja lösningar som ger sämre teknisk kvalitet som till exempel tunnare takisolering vilket kan få negativa följder för energieffektivisering. Att byggnadshöjden bara ska räknas på en fasad ger ofta upphov till lösningar som framstår som orimliga och i vissa fall närmast absurda.

Allmän påverkan

Det är inte helt problemfritt att välja beräkningsgrundande fasad. Boverket har i yttranden till domstolar under de senaste åren ansett att det i första hand är den långsida med störst allmän påverkan som ska väljas. Det står dock inget om allmän påverkan i förordningen eller i det allmänna rådet.

Att byggnadshöjden ska beräknas med utgångspunkt från den fasad som ger störst allmän påverkan medför dock en hel del problem. Alla fasader på en byggnad är viktiga för upplevelsen av den, beroende på från vilket håll betraktaren utgår ifrån. Problem kan uppstå för en stor mängd enskilda i tätbebyggda områden om utgångspunkten enbart ska avse den fasad som ger störst allmän påverkan. Ett problem är hur den beräkningsgrundande fasaden ska väljas när det finns flera allmänna platser runt byggnaden.



Illustration: Anjinsan Consulting/Boverkets

Flera kommuner verkar ha tolkat Boverkets yttranden som att det alltid är fasaden mot gatan som är den beräkningsgrundade fasaden, även om det är gavelnsida. Byggnadshöjden kan då bli väsentligt mycket högre än om den beräkningsgrundande fasaden är långsidan. Men enligt yttrandena är det i första hand den långsida som har störst allmän påverkan som ska väljas. Om gavelnsida även är byggnadens långsida, vilket är relativt ovanligt, hamnar dock byggnadshöjden i nocken på gaveln enligt Boverkets yttranden.

När detaljplaner tas fram så bestämmer kommunen planbestämmelser dels för att den som köper en fastighet ska veta vad som får byggas på den och dels för att grannar ska veta vad de kan förvänta sig för byggnation i sin närhet. Men Boverkets yttranden under senare år kan uppfattas som att grannars upplevelse av byggnaden är ointressant, byggnadshöjden ska beräknas på den fasad som får störst allmän påverkan och då avses allmänhet som rör sig förbi byggnaden och inte grannar.

Fasadplanet

När den beräkningsgrundande fasaden har valts ska det i den placeras ett fasadplan. Med fasadplan avses enligt Boverkets allmänna råd:

”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.”

Fasadplanet placeras i den beräkningsgrundande fasaden. Att identifiera själva fasadplanet verkar upplevas som ganska okomplicerat då det enbart handlar om att mäta areor på den beräkningsgrundande fasaden och placera fasadplanet där arean är störst.

Medelmarknivå

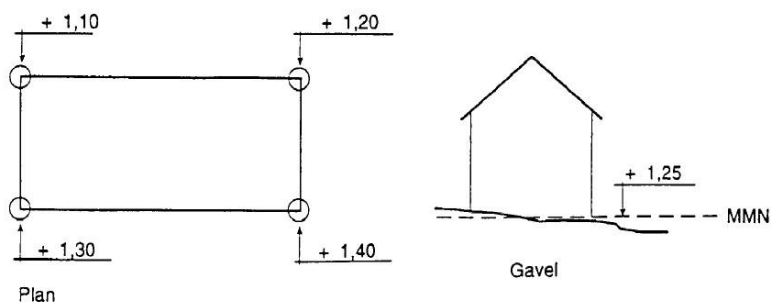
Enligt definitionen ska byggnadshöjden räknas från den medelnivå som marken har invid byggnaden. Om byggnaden ligger mindre än sex meter från allmän plats ska beräkningen istället utgå från den allmänna platsens medelnivå invid tomten, om inte särskilda skäl föranleder annat.

Mer än 6 meter från allmän plats

I Boverkets allmänna råd står:

”Som grund för beräkning av markens medelnivå (MMN) skall man utgå från det färdiga byggnadsföretaget. Medelnivån invid byggnaden beräknas normalt med ledning av ritningarna i ärendet. I okomplicerade fall, dvs. där byggnadskroppen är enkel och där markytan är någorlunda jämn längs fasaderna, kan man använda medelvärdet av marknivån vid byggnadens fyra hörn. Beräkningsgrundande uppgifter är normalt de plushöjder som angivits på ritningen, där mark ansluter till sockel. Om det finns avsevärda förändringar i marklutningen kring byggnaden, bör antingen antalet mätpunkter utökas eller en noggrannare beräkningsmetod tillämpas under rubriken ’Principer för beräkningshöjd vid avvikande byggnadsformer’. Om byggnaden redan är uppförd, är utgångspunkten de faktiska markförhållandena.”

Enligt de allmänna råden finns alltså två olika sätt att beräkna medelmarknivån på för byggnader som ligger mindre än 6 meter från allmän plats. Det ena är att räkna ut medelmarknivån med hjälp av plushöjderna vid byggnadens hörn eller vid mer kuperad mark vid fler mätpunkter. Problemet är hur många mätpunkter som ska väljas och var de ska vara. Beroende på hur många mätpunkter det blir och var de placeras kan det bli väldigt olika medelmarknivå.

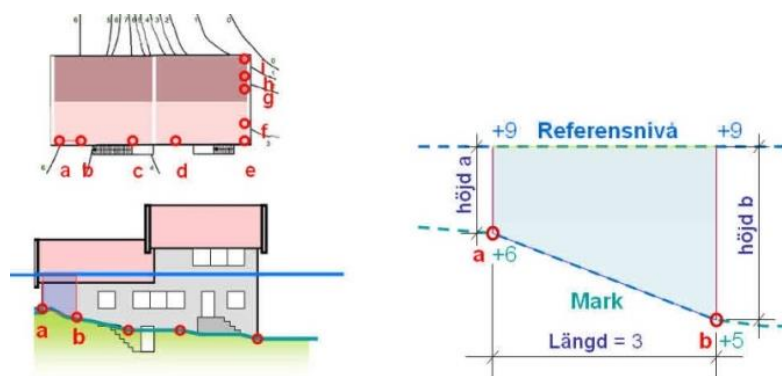


$$\text{Markens medelnivå} = \frac{1,10 + 1,20 + 1,30 + 1,40}{4} = + 1,25$$

Illustration: Boken om lov, tillsyn och kontroll /Boverket

Ett alternativ är den mer noggrannare beräkningsmetoden som även kallas fasadareametoden och som beskrivs i det allmänna rådet. I det allmänna rådet beskrivs det som att denna metod kan användas för att räkna ut byggnadshöjden men Boverket har på senare år sagt att den inte bör användas till det eftersom det då frångår principen med beräkningsgrundande fasad. Boverket har istället sagt att den med fördel kan användas till att beräkna medelmarknivån. Fasadareametoden är en väldigt matematisk metod som kräver ganska omfattande uträkningar men ger ett mer exakt resultat.

Illustration: Anjinsan Consulting/Boverket



$$\begin{aligned} \text{Area} &= \text{längd} \cdot \frac{(\text{höjd a} + \text{höjd b})}{2} = \\ &= 3 \cdot \frac{(3 + 4)}{2} = 10,5 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Illustration: Anjinsan Consulting/Boverket

En fråga som ofta uppkommer är om det är befintlig marknivå eller planerad marknivå som beräkningen ska utgå ifrån. Det fastställdes i ett rättsfall 1991 (RÅ 1991 ref 94) att som grund för beräkningen av markens medelnivå ska man utgå från det färdiga byggnadsföretaget. Det verkar också vara det mest lämpliga eftersom det för den upplevda höjden på den färdiga byggnaden knappast är relevant med en annan markhöjd än den som sedan ska gälla. Detta förutsätter dock att sökanden har angett tänkta marknivåer på sina ansökningshandlingar vilket inte alltid är fallet. Byggnadsnämnden får ofta begära in kompletteringar på just denna punkt.

Lång eller vinklad byggnad i sluttning.

Om en lång byggnad ligger i relativt brant sluttande terräng kommer inte markens medelnivå, MMN, intill byggnaden att vara representativ för upplevelsen av hur omgivande mark förhåller sig till byggnaden. I de fall höjden på byggnadens fasader följer terrängen, kontinuerligt eller i trappstegsform, kommer den beräknade byggnadshöjden att upplevas som orimlig i förhållande till upplevelsen av höjden på byggnaden i sig. Som jämförelse kan tas ett plank utefter en sluttning som i figuren nedan.

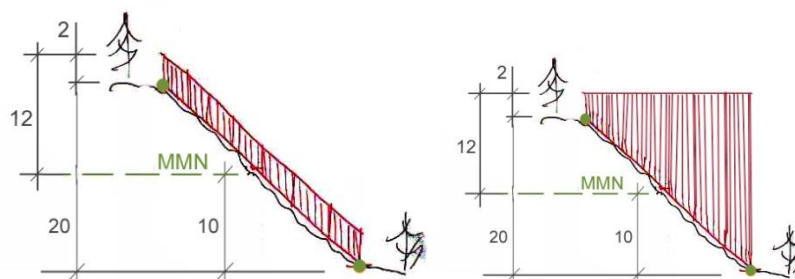


Illustration: Anjinsan Consulting/Boverket

Planket, som normalt i varje punkt uppfattas vara 2 m högt, skulle, om det gjordes till föremål för en byggnadshöjdsberäkning, räknas vara 12 m högt. Det förhållandet att plankets översida relativt väl följer terrängen är betydelsefullt för upplevelsen av plankets höjd. Å andra sidan skulle även planket till höger räknas 12 m högt, vilket eventuellt skulle kunna accepteras som en medelhöjd.

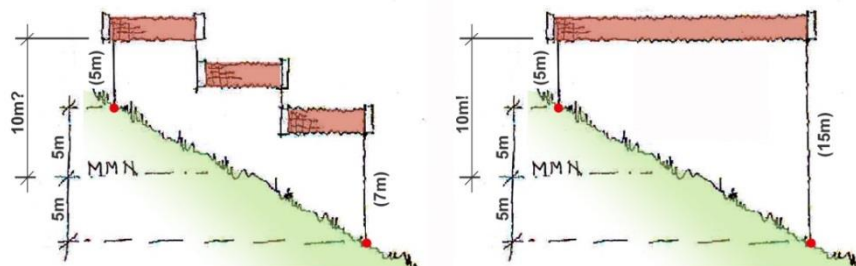


Illustration: Anjinsan Consulting/Boverket

I dessa fall är det lämpligt att dela in byggnaden i flera byggnadskroppar och beräkna byggnadshöjden för varje del för sig. I det allmänna rådet står att:

”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”.

I dagens definition på byggnadshöjd i förordningen står att detta får göras om det finns särskilda skäl.

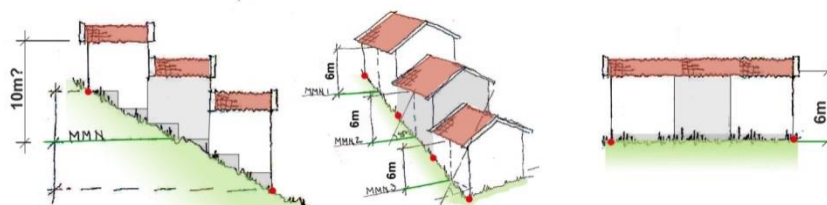


Illustration: Anjinsan Consulting/Boverket

Samma problem avseende MMN som beskrivs ovan för långa byggnader kan uppstå vid vinklade byggnader i sluttning när marknivån invid byggnaden skiljer sig för respektive ”vinkeldel”.

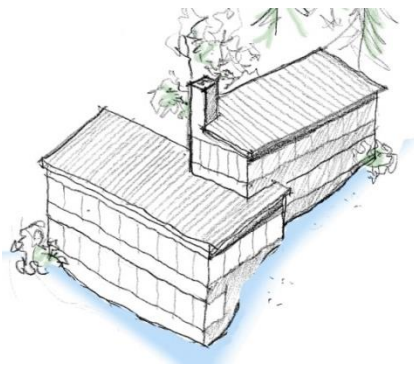


Illustration: Anjinsan Consulting/Boverket

Schakt, stödmur och branta slänter.

Tolkningen av begreppet ”medelmarknivå invid byggnaden” kan ibland orsaka problem. I Boverkets allmänna råd står följande:

”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.”

Rådets anvisningar då en byggnad ligger intill ett stup skapar inte tillräcklig klarhet, eftersom det inte anger hur högt ett stup måste vara för att räknas bort och att metoden för att beräkna marknivån i detta fall inte ger ett medelvärde för hela byggnaden. Frågan uppkommer hur det praktiskt ska gå till med beräkningen när det ska ”bortses från den sida som stupar” och hur mark som eventuellt stupar på mer än en sida ska hanteras, eller olika mycket och kanske samtidigt är starkt kuperad. Det är också svårt att tolka vad som möjligen kan avses med ”att räkna på de tre återstående sidorna med hänsyn tagen till vad en betraktare uppfattar som höjd på byggnaden som sådan”. Hur hanteras frågan då stupet vetter mot allmän plats?

I det allmänna rådet står även:

”Om någon ’grop’ schaktats invid fasaden för enstaka garageramp, utvändigt källartrapp e.d. eller om en utvändigt trapp byggs upp, bör, vid i övrigt normala markförhållanden, utgångspunkt för beräkningen vara den omgivande marknivån.”

Rådet ger upphov till en rad frågor som var gränsen går för liten och stor utschaktning, eller om det har betydelse hur markförändringen kommit till stånd eller varför den gjorts. Har det någon betydelse för beräkningen med vilket konstruktivt ”stöd” den eventuella markförändringen har åstadkommit och var går gränsen mellan det som ska räknas till byggnadens konstruktion och det som ska räknas till ”omgivande mark”.



Foto: Anjinsan Consulting/Boverket

Närmre än 6 meter från allmän plats

Om byggnaden ligger mindre än sex meter från allmän plats, ska beräkningen utgå från den allmänna platsens medelnivå invid tomten, om inte särskilda omständigheter föranleder annat.

I Boverkets allmänna råd står att endast höjderna mitt för byggnaden ska beaktas. Det står också att särskilda omständigheter som föranleder annat beräkningssätt kan vara att marken på den allmänna platsen eller själva tomtmarken är starkt kuperad. Hur markens medelnivå utmed gränsen mot allmän plats ska mätas ”mitt för byggnaden” förklaras inte i det allmänna rådet. I en del fall ligger byggnader på hörntomter så att allmän platsmark finns inom sexmetersavståndet i flera riktningar. Varken förordningen eller det allmänna rådet ger någon ledning om vilken marknivå som ska användas i dessa fall.

Om byggnaden har utkragande byggnadsdelar som exempelvis balkonger eller burspråk uppstår det behov av bedömning av vad som utgör gräns för ”byggnaden” för att avståndsberäkningen till den allmänna platsen ska kunna göras.

En svårighet med den nuvarande sex metersregeln är den situation då en tomt ligger i en sluttning där angränsande parkmark ligger högre än tomten och den tillkommande byggnaden ligger mindre än sex meter från parkmarken. Eftersom parkmark utgör allmän plats ska då höjden enligt huvudregeln beräknas från den högre parkmarkens medelnivå. Vanligtvis torde planförfattaren ha avsett att regeln endast ska gälla höjden vid intilliggande gata. Byggherren skulle emellertid i detta fall kunna kräva att byggnadshöjden ska räknas från parkmarkens medelnivå för att möjliggöra en högre byggnad. I detta fall bör dock höjden rimligtvis räknas från medelnivån invid byggnaden. Det är därför ett problem att sex metersregeln är formulerad så att den ska tillämpas vid alla allmänna platser. I de flesta fall är det mer rimligt att utgå från marken runt byggnaden.

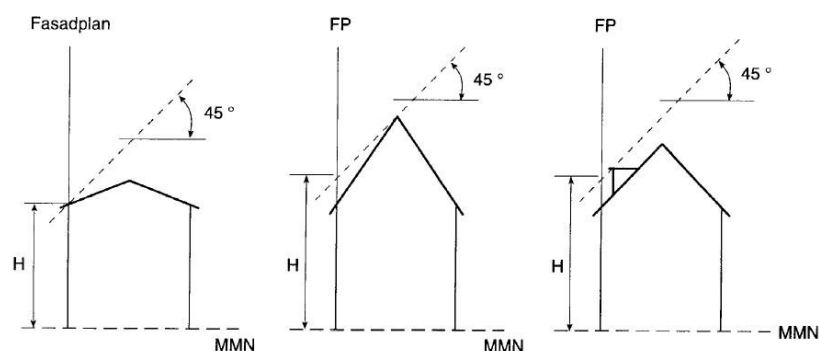
Vid små tomter placeras ofta byggnader mindre än 6 meter från tomtgränsen. Om tomten då gränsar till en allmän plats till exempel en gång- och cykelväg, park eller naturmark så ska beräkningen inte utgå från medelmarknivån runt själva byggnaden utan medelmarknivån på den allmänna platsen. Det kan innebära att byggnaden får en helt annan byggnadshöjd än den betraktaren upplever att den har.

45-gradersplanet

Enligt definitionen ska byggnadshöjden räknas upp till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak.

I Boverkets allmänna råd står:

” 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.”



H = byggnadshöjd

MMN = markens medelnivå

Illustration: Boken om lov, tillsyn och kontroll /Boverket

Enligt Boverkets yttranden ska 45-gradersplanet sänkas ned från ovan och stanna när det berör någon del av byggnadens tak. Boverket har yttrat sig som att 45-gradersplanet ska stanna vid större takkupor, men inte reagera på mindre. Många frågor under åren har rört vad som kan anses vara större takkupa. Går det att bestämma ett maximimått för kupans tillåtna storlek och är det enbart utsidan på takkupan som påverkar bedömningen? Kan även kupans inre volym och det förhållanden att den går att inreda ha betydelse? Gäller bedömningen varje kupa för sig eller en sammanvägning av alla kupor på taket? Hur väsentlig är kupans placering i förhållande till andra kupor eller fasadlivet?



Foto: Klara Falk/Boverket

Frågorna kopplade till takkupor gäller i viss utsträckning även andra uppbyggnader på taket. Hur ska en frontespis beräknas? När ska en uppbyggnad betraktas som så stor att den påverkar var det 45-gradiga planet tangerar.

Eftersom 45-gradersplanet av Boverket anses stanna i den uppstickande byggnadsdelens (takkupan, frontespisen och dylikt) högsta del hamnar byggnadshöjden uppe i luften istället för där fasadplanet möter takplanet.

Det kan innebära att byggnaden får en betydligt högre byggnadshöjd än vad den upplevs ha. I många fall måste uppstickande byggnadsdelar tas bort för att bygglov ska kunna ges vilket kan leda till både en sämre arkitektur och en sämre inomhusmiljö.

För byggnader som har antingen en frontespis eller ett framskjutet parti eller är byggda i vinkel får det mycket märkliga effekter. Byggnadshöjden hamnar i nocken på frontespisen eller vinkeldelen vilket gör att byggnaden får en mycket högre byggnadsdel än den upplevda.

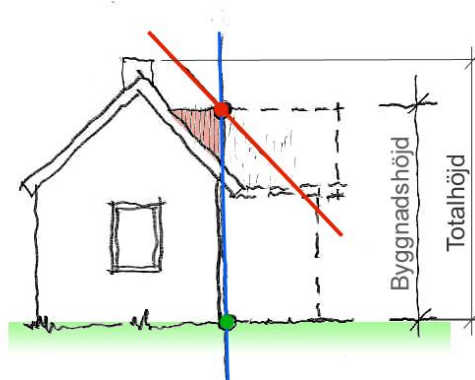


Illustration: Anjinsan Consulting/Boverket

Före 1987 fick byggnadsnämnden medge undantag för torn, frontespiser och likande uppstickande byggnadsdelar. Det innebär att i planer som är gjorda före 1987 så förutsatte planförfattaren att byggnadsnämnden kunde medge undantag för uppstickande byggnadsdelar och satte därför en byggnadshöjd som inte inrymde sådant. Efter 1987 finns inte den möjligheten och om 45-gradersplanet slår i till exempel en frontespis och byggnaden får en mycket högre byggnadshöjd än den som planförfattaren hade tänkt sig. Detta gör att i planer som är gjorda före 1987 går det oftast enbart att bygga mycket enkla byggnader med traditionellt utseende och utan uppstickande byggnadsdelar.

Olika bestämmelser för en och samma byggnad

Ett annat problem är om en vinklad byggnad ligger i ett gathörn där detaljplanen anger olika byggnadshöjder på ömse sidor om en bestämmelsegräns för att uppnå en jämn takfotshöjd utmed respektive gata. Det är i en sådan situation lämpligt att byggnadshöjden beräknas för byggnadsdelarna var för sig för att få ett så rimligt resultat som möjligt.

Nockhöjd

Att använda nockhöjd som höjdbegränsning i en planbestämmelse är relativt nytt men Boverket uppfattar det som att bestämmelsen verkar användas allt oftare. Det kan bero på att byggnadshöjd upplevs som allt för komplicerat. Eftersom nockhöjd inte har använts i någon större omfattning har det inte uppkommit så många problem ännu. Några problem har dock identifierats. Det största problemet med nockhöjd är att

inte alla byggnader har en nock. Detta eftersom en nock enligt TNC 95 är en horisontal skärning mellan två från varandra lutande takfall. Det innebär att ett platt tak eller ett pulpettak inte har någon nock och då inte heller någon nockhöjd. Med nockhöjd avses alltså inte alltid nockens höjd vilket är lite förvirrande. Vid mätning av byggnader med traditionell, enkel form är det lätt att beräkna byggnadens nockhöjd. Men om byggnaden är lite mer komplicerad, till exempel om den består av flera olika byggnadskroppar eller har uppstickande byggnadsdelar över yttertaketets högsta del är det inte lika lätt. Frågan är då vilket yttertak som ska väljas. Det är inte heller självklart varifrån mätningen ska utgå, är det marken runt huset, är det medelmarknivån och är det innan eller efter eventuella markändringar. Det är direkt olämpligt att använda nockhöjd för att reglera höjd på byggnadsverk utan varken nock eller takkonstruktion så som till exempel master.



Foto: Kajsa Lind/Boverket

Totalhöjd

Enligt Boken om detaljplan och områdesbestämmelser innefattar totalhöjd uppstickande delar ovan nock.

Att använda totalhöjd i en planbestämmelse för att begränsa höjden är även det relativt nytt men används allt oftare i detaljplaner. Det kan bero på att byggnadshöjd upplevs som allt för komplicerat. Totalhöjd är lämpligt att använda för byggnadsverk som inte har en nock t.ex. master, torn, vindkraftverk och andra byggnadsverk utan tak. Det är även lämpligt att använda när det är viktigt att inte någonting sticker upp över nocken så som skorstenar eller antenner. Det kan till exempel bero på kulturhistoriska skäl, siktlinjer som bör vara fria eller inflygningsområde vid en flygplats. Eftersom totalhöjd inte har använts som planbestämmelse i så stor omfattning än så har det inte uppkommit så många problem. Några problem har dock identifierats. Det största problemet är att det kan vara svårt att veta vad totalhöjd innebär. Det är lätt att tro att det är samma sak som nockhöjd. En liten tunn antenn eller en parabol på taket gör att byggnadens totalhöjd blir högre än vad som uppfattas som byggnadens höjd. Det är viktigt att planförfattarna är medvetna om vad det innebär att sätta totalhöjd som planbestämmelse

och att in allt sådant som kan komma att sticka upp så som skortenaar, antenner, hisschakt, ventilationsanordningar och liknande räknas när kommunen avgör vilken höjd som ska anges i detaljplanen.

Så som totalhöjd är definierat i Boken om detaljplan och områdesbestämmelser så omfattar det enbart byggnader mednock. Det innebär att byggnadsverk utan nock, som en mast eller ett vindkraftverk, med den definitionen inte har någon totalhöjd. Det blir ett problem eftersom det bästa sättet att reglera höjd på sådana byggnadsverk är totalhöjd.

Det framgår inte heller av den definitionen varifrån mätningen ska göras om det är marken runt huset, medelmarknivån och om det är innan eller efter eventuella markändringar.

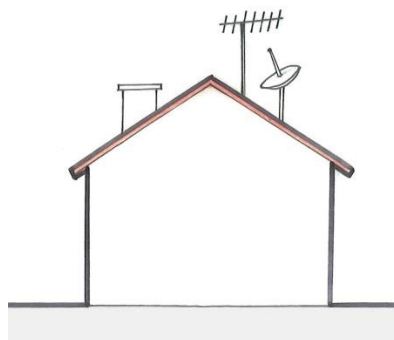


Illustration: Agnes Olsson/Boverket

Våning

Begreppet våning är definierat i PBF:

med våning avses ett utrymme i en byggnad där utrymmet avgränsas åt sidorna av byggnadens ytterväggar, uppåt av ett tak eller bjälklag och nedåt av ett golv.

Definitionen kom först 2011 och har inneburit en del problem vid tillämpningen. Det enskilt största problemet under Boverkets arbete med det här regeringsuppdraget har varit definitionen av begreppet våning och därmed även begreppen vind, suterräng och källare.

Definitionen av våning i PBF innebär att även en suterräng och en källare är våningar. I samma paragraf finns dock bestämmelser som anger att vind och källare enbart är att anse som våning om vissa förutsättningar är uppfyllda. Eftersom suterräng inte finns med här borde det innebära att en suterräng alltid är en våning medan en källare bara är det när kraven för att räknas som våning är uppfyllda. En otydlighet med våningsbegreppet är att om en vind eller källare uppfyller kraven för att ses som våningar, räknas de då både som vind respektive källare och våning samtidigt, eller övergår de till att bara ses som våningar?

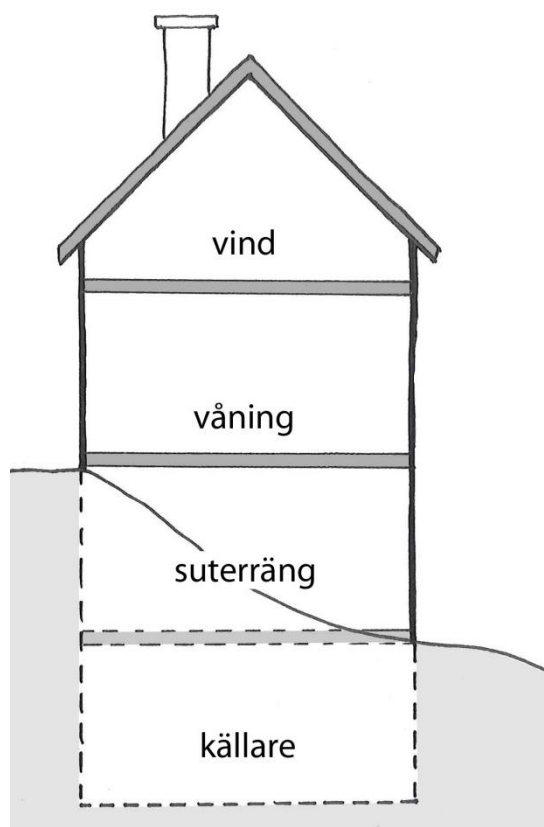


Illustration: Klara Falk/Boverket

Ett annat problem med dagens definition är att det finns situationer då en våning inte helt omgärdas av yttreväggar. Ett öppet utsiktstorn kan utformas med olika nivåer som uppfattas som våningar. Enligt PBL utgör tornet en byggnad, men så länge våningarna saknar yttreväggar träffas dessa inte av definitionen. Utsiktstornet blir definitionsmässigt alltså en byggnad utan våningar. Med en byggnad som är placerad på pelare i syfte att skapa ett användbart öppet utrymme under byggnaden, kanske i syfte att ordna en bilplats under tak, inträffar samma sak. Det öppna planet utgör inte en våning enligt definitionen medan det visuellt uppfattas som att byggnaden har ytterligare en våning.

Vid den internationella utblicken var en av de anmärkningsvärda skillnaderna att Norge för ett par år sedan tog bort möjligheten att reglera våningsantal i detaljplaner då de ansåg att det ledde till alltför stora problem. Den diskussionen har förekommit även i Sverige och vissa kommuner har valt att inte längre reglera våningsantal i sina nya detaljplaner. En diskussion som förts med externa kontakter under uppdragets gång har varit om det skulle gå att genom förordning upphäva planbestämmelser om våningsantal och genom någon form av tarifftebell överföra de planbestämmelserna till höjder. Detta är dock inte möjligt, dels lagtekniskt, men även för att våningshöjden varierar betydligt mellan olika byggnadstyper.

Vad får byggas

Planbestämmelser som anger att en våning får byggas kan tolkas på följande något förenklade sätt. Resonemanget utgår ifrån en enkel byggnad med sadeltak.

En så kallat vanlig våning får byggas och med det avses en fullvärdig våning. Det vill säga en våning med full takhöjd överallt och med raka väggar och som kan ha fönster i fullhöjd på alla sidor. Denna våning uppfattas som en våning utifrån oavsett från vilket håll du betraktar den.



Illustration: Agnes Olsson/Boverket

Förutom denna fullvärdiga våning får även en vind byggas. En vind är dock inte fullvärdig som den vanliga våningen eftersom den till viss del har snedtak. Det blir alltså inte lika stor yta med full takhöjd som på den vanliga våningen. Snedtaget gör också att det blir mörkare eftersom du bara kan ha fönster på gavlarna eller i takkupor. Denna våning är alltså inte fullvärdig. Denna våning uppfattas inte visuellt som en våning eftersom den är belägen under det lutande taket. Om vinden har ett förhöjt väggliv som gör att den överstiger 0,7 metersregeln ska vinden dock räknas som våning.

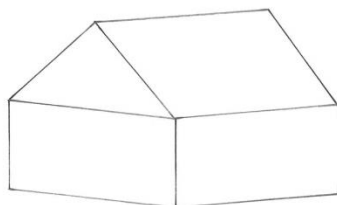


Illustration: Agnes Olsson/Boverket

Förutom den fullvärdiga våningen får dessutom en källare byggas. En källare är dock inte fullvärdig eftersom den till viss del ligger under mark. Det blir lika stor yta med full takhöjd som på den vanliga våningen. Att den är placerad delvis under mark gör att det blir mörkare eftersom den bara kan ha fönster på ytan som ligger ovan mark. Denna våning är liksom vinden inte fullvärdig. Denna våning uppfattas inte visuellt som en våning eftersom den delvis ligger under mark och den delen inte syns. Om källaren är placerad för högt ovan mark (1,5 metersregeln) ska den dock räknas som våning.

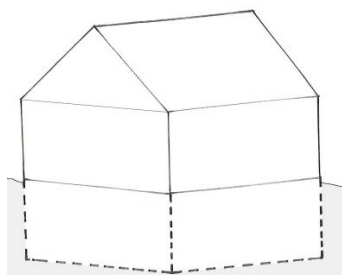


Illustration: Agnes Olsson/Boverket

Vad som eventuellt får byggas

Om det handlar om en sluttande tomt blir ena sidan av källaren motfylld och motsatta sidan friliggande. Det råder delade meningar om en suterräng får byggas istället för en källare. En suterräng är inte fullvärdig som den vanliga våningen eftersom den till viss del ligger under mark. Det blir lika stor yta med full takhöjd som på den vanliga våningen. Att den ligger delvis under mark gör att det blir mörkare eftersom du bara kan ha fönster på den del som ligger ovan mark. I en suterräng kan det vara mer fönster än i en källare, eftersom vissa sidor är helt eller delvis frilagda. Den delen av suterrängen som vetter mot den frilagda sidan är som en fullvärdig våning medan den andra är som en källare. Denna våning är alltså precis som vinden och källaren inte fullvärdig. Denna våning uppfattas inte visuellt som en våning från det ena hållet eftersom den delvis ligger under mark och den delen inte syns. Men från det andra hållet uppfattas suterrängen som en våning. Om suterrängen är placerad för högt ovan mark eller för långt fram i slutningen (1,5 metersregeln) ska den enligt vissa räknas som våning medan andra anser att den är en våning per definition.

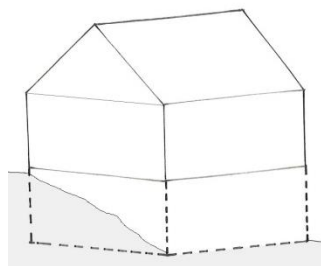


Illustration: Agnes Olsson/Boverket

Liksom för suterrängen råder det delade meningar om en indragen takvåning får byggas istället för en vind. En indragen takvåning är fullvärdig precis som den vanliga våningen men får inte lika stor yta som den vanliga våningen. Den har som den vanliga våningen full takhöjd överallt, raka väggar och kan ha fönster i fullhöjd på alla sidor. Denna våning uppfattas som en våning utifrån oavsett från vilket håll du betraktar den. Om den indragna takvåningen är placerad så att den inte ryms inom 0,7 metersregeln ska den enligt vissa räknas som våning medan andra anser att den alltid ska räknas som en våning. (bild på lådan med indragen takvåning på)

Vind

Begreppet vind är inte definierat i PBF men i 1 kap 4 § står det angivet när en vind ska anses vara en våning. Det står:

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 vindbjälklagets översida.

Det är enbart om båda dessa två saker uppfylls som en vind ska räknas som en våning.

Men frågan är vad som är en vind? De flesta anser troligen att det utrymme som bildas under taket i en byggnad med sadeltak är en vind. Är taklutningen låg är vinden svår att inreda på grund av låg takhöjd.

Eventuellt används vinden i så fall för teknisk utrustning som ventilation eller för förvaring. Även låga vindar kan visserligen inredas men eftersom de har låg takhöjd blir det oftast bara för sovloft. Har byggnaden en något brantare taklutning går det att inreda vinden både till bostads- och arbetsutrymmen. Idag byggs många byggnader med andra takformer än sadeltak och då är frågan om det finns en vind under pulpettak, mansardtak eller andra former av tak.

Inredning av vind

PBF anger att ett bostadsrum eller en arbetslokal ska kunna inredas i utrymmet för att det ska räknas som våning. Problemet är att det inte framgår vad som menas med ”ska kunna”. Det kan både tolkas som att det räcker att det är möjligt eller att det även ska framgå av ritningarna att det är vad som avses. För upplevelsen av en byggnads våningsantal har det knappast någon betydelse om vinden är inredd eller inte.

I det allmänna rådet står:

”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.”

Här ställer det allmänna rådet till mer problem än vad det hjälper. Enligt Svensk standard (numera SS21054:2009) ska tre förutsättningar vara uppfyllda för att ett utrymme ska betraktas som mätvärt, det är tillgänglighet, beträdbart golv, samt tillräcklig rumshöjd. Med tillgänglighet avses att det är tillgängligt via dörröppning, trappa, permanent stege eller lucka med fällbar stege. Som beträdbart golv räknas även grusade och på annat sätt avjämnade ytor i utrymmen i till exempel källare. För att vara mätvärt ska ett utrymme dessutom ha en rumshöjd på minst 1,90 m. Vid varierande rumshöjd till exempel vid snedtak ska utrymmet vara minst 0,60 m brett för att vara mätvärt. De krav som ställs i BBR på tillgänglighet, golvyta och rumshöjd är helt andra. Dessa avser tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Något krav på golvyta finns inte i BBR. Kraven på rumshöjd i BBR innebär att i bostäder ska rumshöjden vara minst 2,40 m. I småhus får dock rumshöjden i vinds- och suterrängvåningar samt i källare vara lägst 2,30 m. I begränsade delar av rum får dessa höjder underskridas. I sådana delar av rum där ståhöjd behövs får rumshöjden dock inte vara lägre än 2,10 meter under horisontella delar av tak eller 1,90 under snedtak.

Det allmänna rådet är därför helt oanvändbart eftersom det inte framgår om det är kraven för mätvärdhet i Svensk standard eller kraven i BBR som gäller.

0,7 metersregeln

I förordningstexten står: ”byggnadshöjden är mer än 0,7 meter högre än nivån för vindbjälklagets översida.” 0,7 metersregeln infördes 1987 och Boverket har trots idogt sökande inte hittat bakgrunden till varför måttet

blivit just 0,7 meter. Anledningen till att det finns ett sådant mått är för att även på en byggnad med något förhöjt väggliv upplevs vinden fortfarande som en vind. Men om det förhöjda vägglivet blir för markerat och om det förses med fönster ändras upplevelsen och vinden upplevs istället som en mer fullvärdig våning.

Måttet 0,7 meter vållar en del problem idag eftersom nu gällande energikrav medför tjockare isoleringen med betydligt tjockare tak än för 25 år sedan när regeln infördes. Det finns synpunkter på att måttet borde öka för att möjliggöra mer energieffektiv byggnation.

Kopplingen till byggnadshöjd

I förordningstexten står:

”byggnadshöjden är mer än 0,7 meter högre än nivån för vindbjälklagets översida.”

Här finns också en viss otydlighet eftersom jämförelsen görs mellan två olika saker, för byggnadshöjd som är ett avstånd och för nivån för vindbjälklagets översida som är en position. Texten tolkas så att det är det vertikala avståndet mellan byggnadshöjdsberäkningens övre skärningslinje och vindbjälklagets översida som åsyftas. För att räkna ut om en vind ska räknas som våning eller inte måste alltså beräkningsgrundande fasad, fasadplanet och 45-gradersplanet bestämmas. Skärningslinjens läge i förhållande till vindbjälklaget avgör om vinden ska räknas som våning eller inte.

Om byggnaden har frontespis, ett framskjutet parti eller är byggd i vinkel och byggnadshöjden blir hög på grund av detta kan det leda till att vinden blir en våning. Däremot så påverkas inte upplevelsen av om en vind är en våning av detta. Det som avgör om en vind upplevs som en våning eller inte är bland annat hur mycket vägglivet är förhöjt eller hur många och hur stora takkupor byggnaden har. Den beräkningsgrundande fasaden i kombination med att 45-gradersplanet slår i uppstickande byggnadsdelar och inte taket gör att en byggnad kan få ett helt annat beräknat antal våningar än den upplevs ha. Att våningsbestämningen är kopplad till byggnadshöjden kan innebära att en byggnad får ett beräknat våningsantal som upplevs som orimligt.

Indragen takvåning

Ett problem som Boverket har uppmärksammat på från flera håll är frågan hur en indragen takvåning ska bedömas. Många kommuner anser att en indragen takvåning är att betrakta som en vind om den håller sig inom den volym som bildas av tillåten byggnadshöjd och två 45-gradersplan. Detta synsätt verkar ha sitt ursprung i en illustration som fanns i ett betänkande i 1942 års stadsplaneutredning (SOU 1945:15). Samma illustration har även funnits i vägledning till Byggnadslagstiftningen (Bexelius m.fl.) utgiven av Nordstedts. Illustrationen visar hur byggnadshöjd ska beräknas för tre olika taktyper och inte hur våningsantal ska beräknas. Boverket har tidigare ansett att om en detaljplan enbart har höjdbestämmelse i form av byggnadshöjd kan en indragen takvåning innanför 45-gradersplanen byggas utan att den påverkar byggnadshöjden. Om en detaljplan däremot har ett begränsat

antal våningar eller både byggnadshöjd och våningsantal är denna illustration enligt Boverkets uppfattning inte relevant. Även rättspraxis har på senare år sagt att en indragen takvåning är en våning.

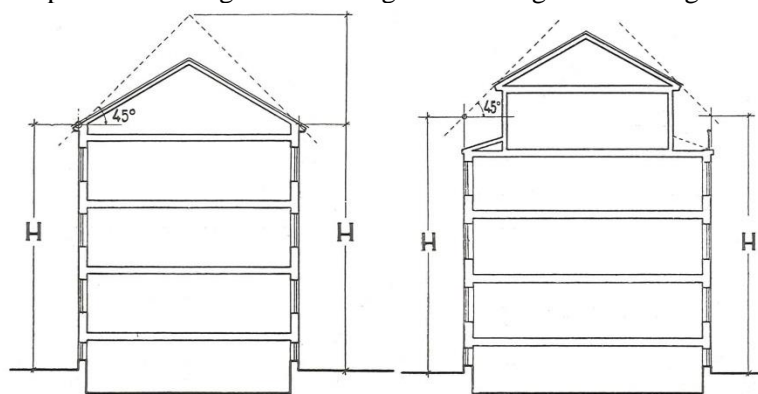


Illustration: Byggnadslagstiftningen (Bexelius m.fl)

Det vanligaste argumentet för att en indragen takvåning inte ska räknas som våning är att det anses ologiskt att det är tillåtet att bygga en vind med 45 graders takvinkel utan att det räknas som våning men inte en indragen takvåning på samma yta och under samma begränsningslinjer. Vissa benämner den indragna takvåningen avskalad vind. Ett annat argument för varför den inte ska räknas som våning är att den ger en lägre nockhöjd och därmed mindre skuggning på gård och grannfastigheter än ett traditionellt sadeltak. Den upplevs också som mindre dominerande än ett sadeltak.

De flesta som hävdar att den ska ses som en vind hänvisar till illustrationen ovan i kombination med 0,7 metersregeln. De som anser motsatsen säger att en förutsättning för att 0,7 metersregeln över huvudtaget ska vara tillämplig är att det är fråga om en vind. Först måste det konstateras om det är en vind eller inte innan beräkning enligt 0,7 metersregeln görs.

Ett argument för varför den ska anses vara en våning är att de flesta personer förmodligen skulle säga att det är en våning och inte en vind. Detta eftersom den har vertikala väggar och därmed ger intryck av att vara en våning och inte en vind. Eftersom definitionen i PBF stämmer överens med vad gemene man lägger i begreppet våning finns det, enligt förespråkarna, ingen anledning att frånga den. Dessutom försvinner den problematiska kopplingen till byggnadshöjd. Det kan också observeras att en indragen takvåning inte uppfyller definitionen på vind enligt TNC 95, vilket är ett utrymme som ”huvudsakligen avgränsas genom ett yttertak”. Mot detta kan ställas det faktum att det lagtekniskt inte finns något egentligt förbud mot att en vind kan ha vertikala väggar.” Sammanfattningsvis finns det rimliga argument på båda sidor och det är svårt att avgöra vilka som väger tyngst. Det är inte omöjligt att det är rimligt att se indragen takvåning som våning i vissa situationer, men inte i alla.

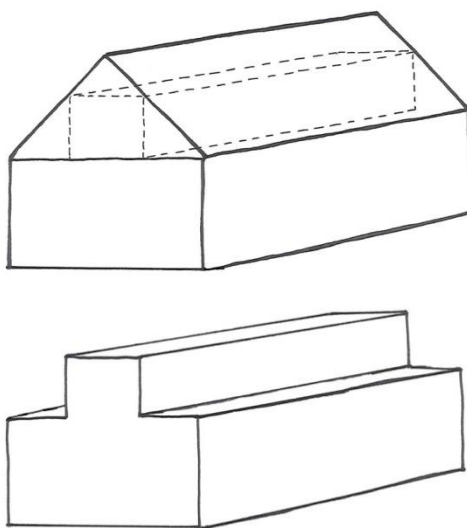


Illustration: Klara Falk/Boverket

Suterrängvåning

Begreppet suterräng/suterrängvåning/sluttningsvåning är inte definierat i PBF och finns inte heller med i 1 kap 4 § där det står när en vind och en källare ska anses vara en våning.

Behovet av att veta vad en suterräng är uppkommer om det finns planbestämmelser om största antal våningar. Då finns behov av att veta om suterrängen ska räknas som våning eller inte. Det kan även finnas planbestämmelser som anger att suterräng får finnas utöver angivet antal våningar eller att suterräng ska finnas och även i de fallen behöver det vara klarlagt vad som ska anses vara en suterräng.

För de flesta framstår det förmodligen som en våning som ligger delvis nedgrävd i en sluttning. Oftast är den motfylld på en sida och frilagd på motstående sida. En suterräng är ett mellanting mellan källare och våning och kallas därför ibland även för suterrängkällare. En byggnad med en vanlig våning och en suterrängvåning upplevs som ett envåningshus med källare om det betraktas från ena sidan. Från andra sidan upplevs den som antingen ett envåningshus med mycket hög källarsockel eller som ett tvåvåningshus, beroende av hur suterrängen är utformad till exempel om den är i betong eller har samma fasadbeklädnad som den vanliga våningen.

Syftet med att bygga med suterräng är att det är ett effektivt sätt att ta upp höjdskillnader i terrängen genom utformningen av bebyggelsen. Alternativet är att genomföra omfattande markförändringar och att med hjälp av stödmurar göra tomten plan och sedan placera en byggnad på den nya plana tomten. Eftersom tomten förmodligen gränsar till andra tomter som också sluttar och till annan omgivande mark krävs stödmurar vilket dels påverkar upplevelsen av området och dels grannar. Den som väljer att bygga med suterräng kan få en flera meter hög stödmur i

tomtgränsen mot en granne som väljer att inte bygga med suterräng. Detta kan skapa olägenheter som bland annat skuggning och försämrad utsikt.

Ett annat alternativ är att ta upp höjdskillnaden i en hög sockel. En sådan sockel blir som en stödmur fast den är placerad under byggnaden i liv med fasaden. En sådan sockel är fönsterlös och blir den hög upplevs den ofta som tom och död och det är väldigt svårt att utforma en sådan sockel på ett estetiskt tilltalande sätt.



Foto: Kajsa Lind/Boverket

Är det en våning eller en källare

Boverket har under arbetet med det här regeringsuppdraget kunnat konstatera att det råder en viss oklarhet när det gäller vad som menas med begreppen suterräng, suterrängvåning och sluttningsvåning används. En uppfattning är att det i plantolkningssammanhang inte finns några suterrängvåningar, bara källare och våningar eftersom begreppet suterräng inte finns i PBF. Det avgörande för bedömningen av om något är en källare eller en våning är om utrymmet klarar 1,5 metersregeln för källare. Boverket har hittills haft uppfattningen att en suterräng alltid är en våning och att 1,5 metersregeln för källare inte är relevant för suterräng. Även i rättspraxis har man på senare år kommit fram till att en suterräng alltid är en våning.

Argumenten för att en suterräng inte ska räknas som våning är att det kan ses som en källare med en frilagd sida. Det är alltså en källare som bara är delvis under mark. Om 1,5 metersregeln klaras så har suterrängen enligt allmän praxis inte ansetts vara en våning. Ett annat argument är att byggnaden anpassas till terrängen istället för att terrängen anpassas till byggnaden genom att det görs omfattande markarbeten och stödmurar och att suterräng därför bör tillåtas utöver angivet våningsantal. Alternativet med höga fönsterlösa socklar är precis som stödmurar sämre ur stadsbildssynpunkt.

Argument för att en suterräng ska anses vara en våning är att den redan från början oftast är avsedd för boende och därför borde den ses som en våning och inte en källare. Ofta har den entrédörr, fönster och kan användas som en våning vilket gör att den upplevs som en våning från

ena hållet. Det rymmer en hel våning som är lika stor som ovanför liggande våning och som åtminstone från ett håll har samma omgivningspåverkan. Det kan dock uppfattas som orättvist för grannar att en person med sluttande tomt kan bygga ett större hus inom samma planbestämmelser.

I villaområden är den vanligaste planbestämmelsen om våningar att det är tillåtet att bygga en våning. När nu suterrängen enligt rättspraxis ska räknas som våning innebär det att det bara går att bygga en suterräng utan någon vanlig våning ovanpå. Men grannen som byggde sitt hus för ett antal år sedan kanske har både en suterräng och en vanlig våning. Detta är helt omöjligt att förklara för fastighetsägare och bygglovssökande och används ofta som argument för varför den inte bör räknas som våning.

Ett stort antal detaljplaner har upprättats med synsättet att suterrängvåningar har varit tillåtna om de klarar källarregeln. En grund till detta kan vara att Boverket i Boken om detaljplan och områdesbestämmelse (2002) har beskrivit begreppet och i den har meningar direkt efter varandra, som helt säger emot varandra. Samtidigt finns det många detaljplaner som anger att suterrängvåning tillåts utöver angivet våningsplan, vilket kan tolkas som att planförfattarna i de fallen ansett att en suterräng annars räknas som våning per automatik.

Eftersom det finns stora skillnader i tolkningen av om suterräng ska räknas som våning eller inte och därmed olika sätt att tillämpa och tolka likartade planbestämmelser är det ett stort problem att rättspraxis inte överensstämmer med uppfattningen hos dem som arbetar med dessa frågor ute i verkligheten.

Källare

Begreppet källare är inte definierat i PBF. I 1 kap 4 § är det beskrivet när en källare ska anses vara en våning. Det står att en källare ska anses vara en våning endast om golvet ovansida i våningen närmast ovanför källaren ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå invid byggnaden.

Behovet av att veta vad en källare är uppkommer om det finns planbestämmelser som reglerar antal våningar, för i sådana fall behöver det vara klarlagt om källaren ska räknas som våning eller inte. Det kan även finnas planbestämmelser som säger att källare inte får byggas och även då behöver det vara klarlagt vad som ska anses vara en källare.

För de flesta människor är en källare en våning som ligger under mark. Eftersom det länge har funnits en bestämmelse som reglerar när källaren ska anses vara en våning och den regeln dessutom har varit oförändrad under lång tid, verkar källare vara det begrepp som det är minst problem med, åtminstone bedömningen av när källaren ska räknas som våning.

Det problem som Boverket noterat uppkommer när det ska upprättas planer med förbud mot källare och vid tolkning av planbestämmelser som

innebär förbud mot källare. Då krävs det en definition för att veta dels vad kommunen förbjuder, och dels vad som sedan kan tillåtas i lovgivningen. Problem kan uppstå i de fall källaren har så låg takhöjd att det kan övervägas om det är något annat än en källare, som till exempel en krypgrund. Eller är en krypgrund också en källare fast med låg takhöjd? Källare är alltid tillåtet om inte planen anger något annat. Därför finns det alltid ett skäl till att kommunen infört ett förbud mot källare. Boverkets uppfattning är att det oftast handlar om att det är olämpligt att bygga neråt. Det kan vara på grund av byggnadstekniska skäl som markförhållanden, höga grundvattennivåer eller liknande. Under utredningsuppdraget har Boverket tagit emot synpunkter om att tillräcklig rumshöjd enligt Boverkets byggregler måste finnas för att utrymmet ska vara en källare. Om det finns ett källarförbud i en plan är det dock alltid lika olämpligt att bygga nedåt, oavsett vad utrymmet kallas eller vilken rumshöjd utrymmet har.

Slutsatser och förslag

Behövs det definitioner

Uppdraget från regeringen till Boverket är att se över och utreda behovet av definitioner av begreppen byggnadshöjd, nockhöjd, totalhöjd, vind, källare och suterrängvåning. Boverket har med godkännande från departementet även utrett behovet av definition av begreppet våning. Här följer Boverkets slutsatser och en kort förklaring för varje begrepp huruvida verket anser att det behövs en definition i plan- och byggförordningen eller inte.

Byggnadshöjd

En definition av byggnadshöjd behövs eftersom det annars finns risk att det blir ännu mer problem än idag med att fastställa byggnadshöjden. Den gällande definitionen är dock ingen riktig definition så som den är formulerad idag utan en beskrivning hur byggnadshöjden ska räknas ut. Idag är definitionen för otydlig, den skulle behöva bli betydligt mer utförlig eller mycket enklare.

Nockhöjd

En definition av nockhöjd behövs för att tydliggöra att begreppet kan tillämpas även på byggnader utan nock, som till exempel byggnader med pulpettak. Nockhöjd är en relativt ny planbestämmelse, men används i nyare detaljplaner i allt större utsträckning, vilket gör att behovet av en definition blir större med tiden.

Totalhöjd

En definition av totalhöjd behövs för att tydliggöra att det är den absolut högsta punkten, allt inräknat t.ex. master och skorstenar som avses med bestämmelsen. Bestämmelsen blandas ibland ihop med nockhöjd, varför det behövs definitioner av båda begreppen för att visa på skillnaderna. Totalhöjd gör det även möjligt att reglera höjd på byggnadsverk utan tak.

Våning

Det kan finnas behov av en definition av begreppet våning men om våning definieras så är det lätt att det uppstår problem eftersom en sådan

definition kan riskera att krocka med definitioner av vind, suterrängvåning och källare. Boverkets slutsats av arbetet med regeringsuppdraget är att det finns större behov av definition av vind, suterräng och källare än av våning. Trots att våningsdefinitionen är problematisk fyller den en funktion, framförallt när det gäller tillämpningen av de tekniska egenskapskraven.

Vind

En definition av vind behövs för att tydliggöra vad som är en vind och därmed underlätta tolkningar av planbestämmelser som innehåller reglering av vindar. Det behövs även en reglering motsvarande dagens om när en vind ska räknas som en våning vid plantolkning.

Suterrängvåning

En definition av suterrängvåning behövs för att tydliggöra vad som avses med suterräng och därmed underlätta tolkning av planbestämmelser som innehåller reglering av suterrängvåningar. Det behövs även en reglering motsvarande dagens om när en suterräng ska räknas som en våning i vid plantolkning.

Källare

En definition av källare behövs för att klargöra vad som är en källare och därmed underlätta tolkning av planbestämmelser som innehåller reglering av källare. Det finns förutom definitionen även behov av en reglering motsvarande dagens om när en källare ska räknas som en våning vid plantolkning.

Alternativa lösningar

Det finns flera olika sätt att lösa problemen. Det går att lösa genom definitioner i plan- och bygglagen eller plan- och byggförordningen, eller med föreskifter, allmänna råd eller vägledning i olika kombinationer. Här redogörs för några olika lösningar och vad de skulle innebära.

Ändring i förordningen

Ett alternativ är att regeringen beslutar om ändringar av definitionerna i plan- och byggförordningen så de blir tydligare och mer uttömmande. Ett problem som Boverket ser med den lösningen är att det krävs mycket illustrationer och exempel för att nå den tydlighet som eftersträvas. De typer av illustrationer som krävs finns av tradition inte i lag- eller förordningstext.

Definitioner i förordning utan allmänna råd eller vägledning

Ett annat alternativ är att de nu gällande definitionerna i förordningen kvarstår ungefär som idag, samtidigt som det allmänna rådet i bilaga 3 i Boken om Lov, tillsyn och kontroll upphävs. Det skulle innebära att det blir upp till kommunerna att göra tolkningar av definitionerna i plan- och byggförordningen utan en central vägledning. Om det inte finns någon central idé om hur begreppen ska tolkas skulle det efter en tid kunna leda till att tillämpningen blir ännu mer differentierad över landet än idag. Det i sin tur kan leda till att det blir ännu svårare än idag att förstå vad

begreppen innebär för byggnadsnämnder, privatpersoner, företagare och andra som behöver tolka detaljplaner. Vid tvister blir det rättsinstansernas egna tolkningar som blir helt avgörande.

Nya allmänna råd

Ett annat alternativ är att upphäva bilaga 3 i Boken om Lov och göra nya allmänna råd. Boken om Lov är gjord till ÄPBL, men bilaga 3 kan även användas för ärenden i NPBL då det inte skett några större förändringar i sak. Det innebär att rådet måste upphävas för att inte få fortsatt effekt. Eftersom kommuner, länsstyrelser och domstolar ibland har använt enbart vissa valda delar i det befintliga allmänna rådet har syftet med det allmänna rådet gått förlorat. Nya allmänna råd skulle förmodligen användas på samma sätt, vilket inte ger den enhetliga tillämpning som är önskvärd.

Enbart vägledning

Ett alternativ till att göra allmänna råd är att enbart skriva vägledning om hur byggnadshöjd och våningar ska beräknas. Vid en rättstillämpning väger dock allmänna råd tyngre än vägledande text i en handbok.

Ändring i förordningen samt föreskriftsrätt

Regeringen kan ge den myndighet som är bäst lämpad för det, bemyndigande att ta fram föreskrifter om hur begreppen ska användas och hur beräkningen ska ske. För att regeringens ska kunna ge en myndighet ett bemyndigande att genom föreskrifter närmare precisera vad som avses begreppen, krävs att dessa omnämns i plan- och byggförordningen på något sätt eller där definieras. Föreskrifter är bindande och kan innehålla illustrationer.

Slutsats av de olika lösningarna

Boverkets slutsats är att det inte räcker med enbart definitioner i lag eller förordning. Det beror på att de måste förklaras med mer utförligare texter och illustrationer än vad som ryms i en förordningsparagraf. En definition bör enbart vara en begreppsbestämning och bör inte ange hur den ska tillämpas. Det räcker inte heller med enbart allmänna råd eftersom de inte är bindande.

Boverket anser att det lämpligaste är att skriva allmänt hållna definitioner i plan- och byggförordningen samt att regeringen ger Boverket bemyndigande att ta fram de föreskrifter som behövs för tillämpningen av definitionerna. Dessa föreskrifter bör innehålla utförliga texter och mycket illustrationer.

Författningsförslag

1 kap PBF

3 § I denna förordning avses med *byggnadshöjd*: avstånd från skärning mellan markplan och fasadplan till skärning mellan fasadplan och takplan,

nockhöjd: avstånd från markplan till yttertaketets högsta del,
totalhöjd: avstånd från markplan till högsta punkten på byggnadsverket.

Mindre takkupor, frontespiser, torn och liknande får sticka upp över byggnadens takplan eller över yttertaketets högsta del utan att det påverkar byggnadshöjden ellernockhöjden. Det får endast ske om det:

1. är till fördel för byggnadens utseende och
2. inte medför betydande olägenhet eller har en negativ inverkan på stads- och landskapsbilden.

Hur byggnadshöjd, nockhöjd, totalhöjd ska beräknas framgår av föreskrifter som har meddelats med stöd av 10 kap 29 §.

4 § I denna förordning avses med

våning: utrymme i en byggnad som avgränsas åt sidorna av byggnadens ytterväggar eller motsvarande, uppåt av tak och nedåt av golv,

vind: utrymme i en byggnad beläget under yttertak,

suterräng: utrymme i en byggnad beläget delvis under mark i en sluttning,

källare: utrymme i en byggnad beläget helt eller delvis under mark.

Hur definitionerna på våning, vind, suterräng och källare ska tillämpas och när vind, suterräng och källare även ska räknas som våning framgår av föreskrifter som har meddelats med stöd av 10 kap 29 §.

10 kap PBF

Höjder och våningar

29 § Boverket får meddela de föreskrifter som behövs för tillämpningen av 1 kap. 3-4 §§

-
1. Denna förordning om ändring i plan- och byggförordningen (2011:338) träder i kraft den ...¹ och tillämpas första gången ...².
 2. Äldre föreskrifter gäller fortfarande för mål och ärenden som har påbörjats före den ...³ och mål och ärenden som avser överklagande av beslut i ett sådant mål eller ärende till dess målet eller ärendet är slutligt avgjort.

Motiv och konsekvensbeskrivning

De föreslagna definitionerna är framtagna som en del i en helhetslösning där ett bemyndigande och en föreskrift är en förutsättning. Om ingen föreskrift kommer till stånd kan de allmänt hållna definitionerna få som konsekvens att tillämpningen efter ett tag ser väldigt olika ut över landet.

Nedan följer en genomgång av varje del i författningsförslaget med motivtext och kort konsekvensbeskrivning. Sist i detta kapitel finns konsekvensutredning som svarar enligt förordningen (2007:1244) om

¹ Är tänkt att avse ett tidigare datum.

² Är tänkt att avse ett senare datum.

³ Är tänkt att avse det senare datumet.

konsekvensutredning vid regelskrivning. I Bilaga 6 finns förslag om ändringar i plan- och byggförordningen och jämförelse med nuvarande lydelse.

Byggnadshöjd

Motiv

Den definition på byggnadshöjd som Boverket föreslår är mer allmänt hållen än den som finns idag i plan- och byggförordningen. Den gällande definitionen är ingen definition utan mer en beskrivning av hur byggnadshöjden ska räkna ut. Definitionen idag är för otydlig, den skulle behöva bli antingen betydligt mer utförlig eller mycket enklare. Boverket har valt att göra förslaget på definition av byggnadshöjd kort och allmänt hållen. Om definitionen skulle omfatta allt som behöver finnas för att räkna ut byggnadshöjden på alla olika sorters byggnader i alla olika tänkta situationer så skulle definitionen bli alldeles för omfattande, motsägelsefull och omöjlig att använda i praktiken. Det krävs illustrationer och förklarande exempel på hur en planbestämmelse om byggnadshöjd ska tillämpas i praktiken.

Boverkets förslag till definition är utformad som den är för att den ska täcka in alla tänkbara byggnader. Med den föreslagna formuleringen framgår det i stora drag vad byggnadshöjd är men den säger inte hur det exakt ska räkna ut det till ett avstånd som går att pröva mot plan. Formuleringen är också vald för att den inte ska säga emot nuvarande definition, men inte heller bekräfta vissa tolkningar som görs idag. För att inte låsa definitionen har Boverket medvetet valt att använda obestämd form på subjekten i definitionen.

Boverket har valt att höjden ska mätas från ett obestämt markplan. Markplanet kan vara den omgivande marken, en medelmarknivå vid kuperad terräng, marknivån på en närbelägen allmän plats eller ett i planen angivet nollplan.

Ett av de största problemen med byggnadshöjd idag är den beräkningsgrundande fasaden. Då det i definitionen idag uttrycks som fasadplanet i bestämd form i singularis har det tolkats som att beräkningen av byggnadshöjd enbart ska göras på en fasad. Boverkets förslag till definition möjliggör mätning på fler än en fasad.

I den nu gällande definitionen finns en möjlighet att dela upp en byggnad i flera byggnadskroppar och mäta höjden för varje del för sig om det finns särskilda skäl. Den nu föreslagna definitionen innehåller visserligen inte den skrivningen, men genom att använda obestämd form på fasadplan, skärning och avstånd så är detta fortfarande en möjlighet.

Ett annat problem med byggnadshöjd idag är 45-graders planet och vad som avses med 'berör byggnadens tak'. Boverket har i förslaget till definition av byggnadshöjd valt att inte ta med en särskild gradangivelse som avgör var takplanets skärning mot fasadplanet hamnar, utan enbart valt att hänvisa till ett takplan. Anledningen är att det i olika sammanhang

kan vara aktuellt med två eller fler takplan och att det inte alltid är självklart att det är just en lutning på 45 grader som är det mest optimala.

Konsekvenser

Eftersom definitionen av byggnadshöjd är allmänt hållen och inte säger emot dagens definition är det inte säkert att förslaget innebär några konsekvenser. Nu gällande definition innehåller ett utförligt beräkningssätt. Trots detta framstår förordningstexten som oklar och kräver mer tolkningsmaterial. Den föreslagna definitionen ger möjlighet för andra tolkningar av begreppet byggnadshöjd. Den allmänt hållna definitionen förutsätter att det finns en föreskrift där det framgår hur definitionen ska beräknas och tillämpas. Blir det ingen föreskrift kan den allmänt hållna definitionen få som konsekvens att det blir väldigt många olika tolkningar av hur begreppet byggnadshöjd ska tillämpas.

Nockhöjd

Motiv

Med den föreslagna definitionen tydliggörs det att en nockhöjd är ett mått, nerifrån markplan upp till en angiven del. Tidigare definition i Boken om detaljplan och områdesbestämmelse, 2002, angav att nockhöjd avsåg takkonstruktionens högsta punkt. En höjd måste utgå från något, här, liksom i de övriga höjdbegreppen angivet till markplan. Det blir då ett avstånd mellan två punkter. Markplanet kan vara den omgivande marken, en medelmarknivå vid kuperad terräng, en närbelägen allmän plats eller ett angivet nollplan.

Det finns byggnader som saknar nock, det vill säga en horisontalskärning mellan två från varandra lutande takfall, som till exempel pulpettak eller platta tak. Därför föreslår Boverket att nockhöjd ska räknas upp till yttertaketets högsta del, som på ett traditionellt sadeltak vanligtvis kallas nock. På ett pulpettak blir det då den högsta delen av det lutande taket. Boverket har tidigare i vägledning definierat nockhöjden som den högsta delen på en byggnads takkonstruktion. Under arbetet med regeringsuppdraget har verket dock konstaterat att det kan feltolkas vid framförallt storskaliga byggen som industrilokaler och arenor där delar av takkonstruktionen av tekniska skäl i viss omfattning även finns utanpå byggnaderna. En risk med den definitionen är även att det skulle kunna uppfattas som att taktäckningen inte ingår, utan att det endast ska räknas på den bärande konstruktionen, takstolen.

Den traditionella nocken är inte en punkt utan på de allra flesta byggnader en horisontell sträcka, det vill säga en del på yttertaket. Boverket föreslår därför att nockhöjden ska anges som yttertaketets högsta del.

Konsekvenser

Hur nockhöjd beräknas kan få konsekvenser för den som ska bygga inom en detaljplan med planbestämmelser om nockhöjd. Genom att definiera begreppet nockhöjd i plan- och byggförordningen uppnås enhetlighet över landet. Det framgår även att det är ett avstånd från en punkt till en

annan som ska beräknas. Det fanns en definition i Boken om detaljplan och områdesbestämmelser som är snarlik den som Boverket nu föreslår. Den äldre definitionen hade dock brister och var enbart ett allmänt råd, och därmed inte bindande för tillämpningen.

Definitionen förutsätter att det finns en föreskrift där det framgår hur definitionen ska beräknas och tillämpas. Blir det ingen föreskrift kan den allmänt hållna definitionen få som konsekvens att det blir väldigt många olika tolkningar av hur begreppet nockhöjd ska tillämpas.

Totalhöjd

Motiv

Med definitionen tydliggörs det att totalhöjd är ett mått, nerifrån markplan upp till en angiven punkt. I Boken om detaljplan och områdesbestämmelser, 2002, anges att totalhöjd innefattar uppskjutande delar ovan nock. Det anges inte varifrån totalhöjden ska mätas. Boverket anser att höjdbestämmelser måste utgå från något, här liksom i övriga höjdbegrepp angivet till markplan. Det blir då ett avstånd mellan två punkter. Markplanet kan vara den omgivande marken, en medelmarknivå vid kuperad terräng, en närbelägen allmän plats eller ett angivet nollplan. Hur markplanet ska bestämmas ryms inte i definitionen, utan är tänkt att framgå av föreskrift från Boverket.

Definition på totalhöjd behövs, eftersom det kan finnas behov av att reglera höjd på byggnadsverk som inte är byggnader med tak och därmed varken har en byggnadshöjd eller nockhöjd. Totalhöjd kan även användas som bestämmelse i detaljplaner för byggnader när det av någon anledning är viktigt att ingenting sticker upp över nocken, på grund av till exempel siktlinjer, inflygningsområden eller liknande.

I Boken om detaljplan och områdesbestämmelser, 2002, anges att totalhöjd innefattar uppskjutande delar ovan nock, vilket kan läsas som att ett byggnadsverk måste ha en nock för att kunna ha en totalhöjd. Byggnadsverk utan nock, som master och vindkraftverk kan då inte höjdregeras. På PBL kunskapsbanken har Boverket förklarat totalhöjd som ett byggnadsverks hela höjd inklusive till exempel skorstenar, master och hisschakt. Problemet med det som definition är att det kräver illustrationer och exempel i definitionen för att den inte ska kunna tolkas som samma sak som nockhöjd.

Så som Boverkets förslag till definition är utformad omfattas både byggnader med och utan nock och byggnadsverk utan vare sig tak eller nock.

Totalhöjden kan antingen vara en yta, en del, en sträcka eller en punkt beroende på var den högsta delen är. Boverket föreslår därför att totalhöjden ska mätas till byggnadsverkets högsta punkt.

Konsekvenser

Boverket har under arbetet med regeringsuppdraget noterat att det på flera håll finns en viss förvirring när det gäller skillnaden på totalhöjd och nockhöjd. Genom en definition av totalhöjd i förordningen införs det en enhetlig bild av vad som avses med begreppet.

Definitionen förutsätter att det finns en föreskrift där det framgår hur definitionen ska beräknas och tillämpas. Bli det ingen föreskrift kan den allmänt hållna definitionen få som konsekvens att det blir ett stort antal olika tolkningar av hur begreppet totalhöjd ska tillämpas.

Undantag för takkupor, torn, frontespiser och liknande

Motiv

Före 1987 hade byggnadsnämnden möjlighet att medge att tornpartier, takkupor och andra anordningar som ansågs vara till fördel för byggnadens utseende eller av praktiska skäl påkallade och inte medförde olägenheter fick överskjuta takplanet.

Enligt gällande lagstiftning, allmänna råd och rättspraxis påverkar uppstickande byggnadsdelar på taket byggnadshöjden idag. Av såväl rättsfall, olika inspel och frågor till Boverket samt de remissvar som kom in om PBF-förslaget 2010 framgår det tydligt att framförallt takkupor upplevs som ett stort problem i den praktiska tillämpningen. Olika domstolar redovisar fullständigt olika bedömningsgrunder för vilka takkupor som ska beaktas vid beräkandet och den enskilde byggherren har inga tydliga regler att förhålla sig till. Den striktare lagstiftning som gällt sedan 1987 upplevs ge orimliga effekter på arkitektur och stadsbild. Det är inte längre den upplevda byggnadshöjden som lagstiftningen avser utan en punkt betydligt högre upp. Det kan ha lett till en mindre tillåtande och stramare arkitektur.

Boverket föreslår att en ny paragraf, motsvarande den äldre bestämmelsen, införs i plan- och byggförordningen i direkt anslutning till definitionerna av byggnadshöjd och nockhöjd. Boverket anser att placeringen av bestämmelsen är rätt, även om den inte är en definition. Detta eftersom den har stor betydelse för hur definitionerna av byggnadshöjd och nockhöjd ska förstås.

Boverket har valt att inte lägga in den äldre lagstiftningens formulering om att det är byggnadsnämnden som ska göra bedömningen. Detta eftersom det alltid är byggnadsnämnden som avgör i bygglovsfrågor. Byggnadsnämnden ska ha den kompetens som krävs för att göra en bedömning enligt paragrafen. Den här föreslagna paragrafen ska inte blandas ihop eller läsas som ett klagörande vad som kan avses med bestämmelsen om liten avvikelse i 9 kap 31 b § PBL. Den föreslagna bestämmelsen ska prövas av byggnadsnämnden och något krav på hörande av grannar finns inte. Poängen med bestämmelsen är att arkitektoniska element ska kunna tillåtas utan att strida mot detaljplanens bestämmelser.

Boverket föreslår att den äldre bestämmelsen som ger byggnadsnämnden möjlighet att tillåta arkitektoniska byggnadsdelar ovanför takplanet återinförs i modernare tappning. Boverket anser dock att det enbart ska vara av arkitektoniska skäl. Verket har haft en diskussion om det även bör omfatta det som i äldre lagstiftning benämndes som praktiska skäl, men kalla det byggnadstekniska skäl och avse till exempel hisschakt, ventilationstrummor med mera. Boverket anser dock att en så vid betydelse skulle riskera att motverka ursprungstanken, att främja arkitekturen. Risken är att taken förfulas genom alltför mycket tekniska uppbyggnader istället för att de arbetas in i byggnaden. Avsikten med den föreslagna paragrafen är att öka möjligheten att skapa mer varierade byggnader och en mer levande stadsbild.

Byggnadsnämnden ska enligt den föreslagna paragrafen endast tillåta undantagen om nämnden gör bedömningen att det är till fördel för byggnadens utseende. Det kommer att innebära det som i Danmark kallas för ”skönsmässiga bedömningar” och som det svenska systemet inte minst på senare år haft svårt att hantera. En farhåga kan vara att det kommer att leda till olika bedömningar i olika kommuner, men det är till viss del också meningen. I vissa städer och bebyggelseområden kan mer tillåtas än i andra. Det kan även handla om det som ibland kallas ortens sed, i vissa regioner och städer finns en tradition av bebyggelse med mer stram arkitektur, medan det på andra håll finns starka traditioner med arkitektoniska element utöver den rena huskroppen.

Enligt förslaget ska byggnadsnämnderna inte heller medge undantaget om de bedömer att det medför betydande olägenhet eller innebär en negativ inverkan på stads- och landskapsbild. Det kan i praktiken handla om till exempel skuggningseffekter på en enskild fastighet eller på allmän plats eller brutna siktlinjer som kan vara väsentliga för den enskilde eller upplevelsen av stadsrummet. För att göra bedömning om olägenhet kan grannar höras, men det är inget krav.

Boverket föreslår att den nya paragrafen ska gälla för planbestämmelser om både byggnadshöjd och nockhöjd. Problemen har hittills främst påtalats för byggnadshöjd, men verket bedömer att detta dels bero på att takkupor är ett vanligare önskemål som kommunerna har problem att kunna medge, dels bero på att nockhöjd är en relativt ny planbestämmelse som ännu inte använts så ofta än. Takkupor är sällan ett problem när det gäller nockhöjd, utan det är snarare i vissa fall frontespiser och torn som kan vara aktuella att pröva med den föreslagna paragrafen för nockhöjd.

Boverket anser inte att paragrafen ska kunna tillämpas på planbestämmelser om totalhöjd. Totalhöjd bör främst användas på byggnadsverk utan tak, som till exempel master. I de fallen bör det vara relativt sällsynt med önskemål om kupor och frontespiser. Om kommunerna anger totalhöjd som planbestämmelse för byggnader så beror det förmodligen på det är viktigt att ange en absolut nivå över vilken ingen bebyggelse bör tillåtas. Det kan vara på grund av viktiga

siktlinjer eller inflygningsområden. Då bör ingenting sticka upp över totalhöjden.

Konsekvenser

Det finns en risk att den här paragrafen utnyttjas ofta i vissa kommuner, medan andra kommuner tillämpar den mycket strikt. Det finns även en risk för att det görs olika bedömningar över landet av vad som avses och vad som kan tillåtas inom likartade områden och förhållanden.

Bedömning som kan upplevas som godtyckliga kan alltid leda till vissa problem. Samtidigt har byggnadsnämnderna alltid ett ansvar för att bedöma helhetsverkan ur ett stads- och landskapsbildsperspektiv vid bygglovshandlingen. Lagstiftningen förutsätter redan att kommunerna har den kompetensen att göra den här typen av bedömningar (13 kap 7 § PBL). En konsekvens kan vara att kommunerna i större grad än idag behöver uppfylla lagkravet på att ha tillgång till arkitektonisk kompetens. Boverket bedömer att konsekvensen blir ökad tydlighet och rimlighet vad gäller uppstickande byggnadsdelar.

Våning

Det enskilt största problemet under Boverkets arbete med det här regeringsuppdraget har varit definitionen av begreppet våning och därmed även av vind, suterrängvåning och källare. Under såväl interna diskussioner som med externa kontakter har det övervägts om det egentligen behövs definitioner av de här begreppen. Flera av de remissinstanser som svarade på förslagen till definitioner 2010 ifrågasatte också behovet av definitioner av begreppen. Flera av dem menade att det enbart behövs bestämmelser om när vind och källare ska räknas som våning, liknande bestämmelserna i ÄPBF.

Vid den internationella utblicken var en av de mer anmärkningsvärda skillnaderna att Norge för ett antal år sedan tog bort möjligheten att reglera våningsantal i detaljplaner då de ansåg att det ledde till alltför stora problem. Den diskussionen har förekommit även i Sverige och vissa kommuner, bland annat en av de som intervjuades i utredningen, har valt att inte längre reglera våningsantal i sina nya detaljplaner. En diskussion som förts med externa kontakter under uppdragets gång har varit om det skulle gå att genom lagstiftning upphäva planbestämmelser om våningsantal och genom någon form av tariff tabell överföra de planbestämmelserna till höjder. Detta är dock helt omöjligt, dels på grund av lagtekniska skäl, men även eftersom våningshöjden varierar betydligt mellan olika byggnadstyper.

Motiv

Boverket föreslår en definition på våning som bygger på den som sedan 2011 finns i plan- och byggförordningen. Vissa justeringar har gjorts för att komma tillrätta med en del av de problem som Boverket har identifierat med den befintliga definitionen. Till exempel föreslås att ytterväggar kompletteras med 'eller motsvarande' när det gäller avgränsningen åt sidorna. Detta för att även omfatta våningsplan som är öppna eller som finns i byggnader som angränsar direkt till andra

byggnader, som radhus eller kvartersbebyggelse. Boverket har övervägt om det i definitionen är nödvändigt med en avgränsning åt sidorna, men kommit fram till att det är nödvändigt för att inte definitionen ska bli för snäv. Vidare anser Boverket att det för avgränsningen uppåt räcker med tak och föreslår därför att ordet bjälklag försvinner. Boverket föreslår även att både tak och golv i definitionen bör uttryckas i obestämd form.

Konsekvenser

Den föreslagna definitionen av våning är något justerad jämfört med den som finns i den nu gällande plan- och byggförordningen. Avsikten med ändringarna är att förtydliga utan att innebörden i definitionen ändras. Boverket bedömer att ändringarna av definitionen på våning inte medför några större konsekvenser.

Definitionen förutsätter att det finns en föreskrift där det framgår hur definitionen ska beräknas och tillämpas. Blir det ingen föreskrift kan den allmänt hållna definitionen få som konsekvens att det blir ett stort antal olika tolkningar av hur begreppet våning ska tillämpas.

Vind

Motiv

Argumentet för att definiera vind är att det förekommer planbestämmelser med lydelsen 'vind får ej inredas'. Därmed finns det ett behov av att definiera begreppet, för att veta vad en vind är och inte bara när vind även ska räknas som våning. Boverkets förslag till definition av vind är mycket allmän hållen och avsikten är att hålla ner definitionen till det som är den minsta gemensamma nämnaren för vad som kan kallas vind i såväl mer traditionell som mer modernistisk arkitekturmässig mening. Syftet med definitionen är att den inte ska avvika från det som i vanligt språkbruk menas med vind, men inte heller från det som tidigare har avsetts i plan- och bygglagstiftningen, vilket i vissa hänseenden har varit i en vidare mening än den språkmässiga.

Vinden är traditionellt det utrymme som skapas av yttertakets form och vind är därmed alltid den del av bygganden som finns närmast under yttertakets. En byggnad kan ha flera vindar.

Något som återkommande har påpekats till Boverket under arbetet med regeringsuppdraget är att den nuvarande regeln om 0,7 meter som avgör när en vind ska räknas som våning inte har hängt med förändringar i byggnadsteknik. Framst handlar det om ökade energikrav som medför tjockare isoleringar i bjälklag och tak, vilket "äter upp" de möjligheter till bättre utrymme och mer proportionerliga hus som var avsikten. Ett annat problem med den nuvarande 0,7-metersregeln är att den är kopplad till begreppet byggnadshöjd och därmed återkommer de problem som finns knutna till det begreppet.

Konsekvenser

Definitionen av vind är ny i lagstiftningen, men säger inte emot tidigare tolkningar och gränsdragningar. Förslaget innebär större tydlighet i lagstiftningen och en mer enhetlig tillämpning. Boverket bedömer att införandet av en legaldefinition i förordningen inte medför några större konsekvenser.

Definitionen förutsätter att det finns en föreskrift där det framgår hur definitionen ska beräknas och tillämpas. Blir det ingen föreskrift kan den allmänt hållna definitionen få som konsekvens att det blir ett stort antal olika tolkningar av hur begreppet vind ska tillämpas.

Suterräng

Motiv

Boverket har valt att definiera begreppet suterräng, vilket ska läsas som en språklig förenkling av suterrängvåning och sluttningsvåning. Uttrycket motsvarar hur källare är en förenkling av källarvåning och vind en förenkling av vindsvåning.

Argumentet för att definiera suterräng är att det förekommer planbestämmelser med lydelsen 'suterrängvång tillåts utöver angivet våningsantal'. Därmed finns det ett behov av att definiera begreppet, för att veta vad en suterräng är.

Boverket har under arbetet med det här regeringsuppdraget kunnat konstatera att det råder en viss förvirring av vad som menas när begreppen suterrängvåning och sluttningsvåning används. En uppfattning är att det i plantolkningssammanhang inte finns några suterrängvåningar, bara källare och våningar. Det avgörande är i så fall om utrymmet klarar 1,5 meters- regeln för källare. Ur arkitektonisk och en allmän språkmässig mening är en suterrängvåning en våning som oftast är motfylld på en sida och frilagd på den motstående sidan på grund av att byggnaden är placerad i kuperad terräng eller i en sluttning. En suterräng är ett mellanting mellan källare och våning. En annan uppfattning är att en suterrängvåning alltid ska räknas som våning.

Boverkets förslag till definition av suterräng är att den är delvis under mark och i en sluttning. Vad som avses med att utrymmet ska ligga delvis under mark avser Boverket att tydliggöra i föreskriften med illustrationer och exempel. Genom att ange att en suterräng ska vara belägen i en sluttning menas att suterräng är ett sätt att utforma en byggnad så att den följer terrängförhållandena. I vissa situationer kan höjdskillnader i terrängen medföra att suterräng i olika varianter är enda alternativet till omfattande markuppfyllnader, stödmurar eller tomma, ”döda” socklar.

Konsekvenser

Eftersom det finns stora skillnader i tolkningen om suterräng ska räknas som våning eller inte och därmed olika sätt att tillämpa och tolka

likartade planbestämmelser kan en definition i lagstiftning tillsammans med föreskrift ge en mer enhetlig och tydligare tillämpning.

Definitionen förutsätter att det finns en föreskrift där det framgår hur definitionen ska beräknas och tillämpas. Bli det ingen föreskrift kan den allmänt hållna definitionen få som konsekvens att det blir ett stort antal olika tolkningar av hur begreppet suterräng ska tillämpas.

Källare

Motiv

Av våningsbegreppen är källare det begrepp som Boverket vid genomgång av remissynpunkterna på PBF-förslaget 2010, intervjuer och andra inspel till verket uppfattar att det är minst problem med.

Åtminstone inte när källaren ska räknas som våning. 1,5 meters-regeln har funnits med i lagstiftningen länge och är relativt väl inarbetad hos de som sysslar med frågorna professionellt. En motsvarande finns i det danska, norska och tyska systemet. De problem som Boverket noterat finns mer när det ska göras planer med källarförbud och att tolka planbestämmelser som innebär förbud mot källare. Då krävs det en definition för att veta vad kommunen dels förbjuder, och dels vad som sedan kan tillåtas i lovgivningen.

Argumentet för att definiera källare är att det förekommer planbestämmelser med lydelsen 'källare får inte byggas'. Därmed finns det ett behov av att definiera begreppet, för att veta vad en källare är och inte bara när de även ska räknas som våning.

Källare är alltid tillåtet om inte planen anger annat. Därför finns det alltid ett skäl till att kommunen aktivt infört ett förbud mot källare. Boverkets uppfattning är att det oftast handlar om att man vill kontrollera byggandet neråt. Det kan handla om byggnadstekniska skäl som markförhållanden, höga grundvattennivåer eller liknande. Under utredningsuppdraget har Boverket tagit emot synpunkter att tillräcklig rumshöjd måste finnas i enlighet med Boverkets byggregler för att betrakta utrymmet som en källare. Om det finns ett källarförbud i en plan verkar det dock ogenomtänkt av byggnadsnämnderna att medge någon form av byggnation nedåt, oavsett vad den kallas.

Den definition Boverket nu föreslår är allmänt hållen för att motsvara anledningen till varför man reglerar källare i detaljplan och vad gemene man menar med källare.

Boverkets förslag till definition av källare klargör att källaren är helt eller delvis under mark. Boverket har diskuterat om ordet delvis kan uppfattas som mindre än hälften. Rent språkligt betyder det dock en obestämd del av en helhet, men inte nödvändigtvis mindre än hälften.

Konsekvenser

Genom en definition som motsvarar vad såväl gemene man som planförfattare menar med källare i vanligt språkbruk och i planbestämmelser så underlättas hanteringen och tolkning av planer med källarförbud. Överhuvudtaget innebär förslaget större tydlighet och en mer enhetlig tillämpning.

Definitionen förutsätter att det finns en föreskrift där det framgår hur definitionen ska beräknas och tillämpas. Blir det ingen föreskrift kan den allmänt hållna definitionen få som konsekvens att det blir ett stort antal olika tolkningar av hur begreppet källare ska tillämpas.

Bemyndigande med föreskriftsrätt till Boverket

Motiv

Boverket föreslår att regeringen ger Boverket rätt att meddela de föreskrifter som behövs för tillämpningen av höjd- och våningsbegreppen.

Boverket har tagit fram ett idéutkast till innehållsförteckning av föreskriften, kallad BFS HÖJD 1, Boverkets föreskrift om höjder och våningar. Se Bilaga 7.

Det räcker inte med enbart definitioner i lag eller förordning, då de måste förklaras med mer utförligare texter och illustrationer än vad som ryms i en förordningsparagraf. En definition bör dessutom enbart vara en begreppsbestämning, ingen vägledning till hur den ska tillämpas.

I arbetet med regeringsuppdraget har Boverket konstaterat att det inte räcker med allmänna råd som stöd i tillämpningen av begreppen eftersom de inte är bindande. Genomgång av rättsfall och intervjuerna har visat att de allmänna råden inte följs konsekvent utan enbart när det passar.

Boverket anser att det bästa sättet att lösa problemet på är att skriva allmänt hållna definitioner i plan- och byggförordningen, och att ta fram en föreskrift och eventuellt allmänna råd där de olika delarna i definitionerna förklaras och åskådliggörs med mycket illustrationer och beskrivningar om vad som gäller för olika byggnadstyper i olika situationer.

Samtliga regler i PBF utgör regeringens normgivningsområde (8 kap. 7 § regeringsformen). Regeringen kan delegera normgivningskompetens inom sitt område till förvaltningsmyndigheter och ett sådant bemyndigande ges i allmänhet i förordning (8 kap. 11 § regeringsformen). Regeringen kan bara delegera vad som finns inom dess normgivningsområde eller om regeringen fått ett medgivande från riksdagen att subdelegera riksdagens normgivningskompetens till en myndighet. Subdelegationen görs då i lag, dvs. i Boverkets fall i PBL. Ett exempel på sistnämnda är BBR, Boverkets byggregler.

En liknande föreskrift som den Boverket önskar ta fram finns i Norge, kallad *Grad av utnyttning*. Det är som beskrivits i den internationella utblicken en föreskrift som tar ett helhetsgrepp på byggrätten och riktar sig till både bygglovshandläggare och planförfattare. Förutom föreskrifter för byggnadshöjd innehåller den också regler för areamätning och för tolkning av äldre planbestämmelser.

Om de föreslagna ändringarna i förordningen ska börja tillämpas samtidigt som de träder i kraft finns det ingen möjlighet att föreskriften från Boverket kan börja gälla samtidigt. En ny föreskrift från en myndighet måste ha ett remissförfarande. Även om Boverket skulle skicka ut förslaget till föreskrift på remiss i omedelbar anslutning till ändringarna i förordningen träder i kraft så innebär det ett tidsspänn tills även föreskriften kan börja gälla. Detta är en av anledningarna till att Boverket har valt att formulera förslagen till definitioner så som verket gjort. De nya definitionerna säger inte direkt emot de äldre som finns i förordning och vägledning, men de måste inte heller innebära detsamma.

Det finns dock en möjlighet att ändringarna i förordningen inte ska börja tillämpas samtidigt som de träder i kraft utan vid ett senare datum. Under tiden har Boverket då möjlighet att ta fram en föreskrift som kan börja gälla samtidigt som ändringarna i förordningen ska börja tillämpas. Det blir i en form av övergångsbestämmelse, förslagsvis: Denna förordning om ändring i plan- och byggförordningen träder i kraft X månad 20XX och tillämpas första gången X månad 20XX. Boverket förespråkar denna möjlighet, eftersom den undanröjer flera övergångsproblem som annars skulle uppstå.

Konsekvenser

En föreskrift kan ändras relativt snabbt och enkelt, jämfört med om regleringen ligger i förordning eller lag. Samtidigt så finns det reglerat hur myndigheter ska hantera framtagande av föreskrifter och allmänna råd så att det görs på ett rättssäkert sätt.

Genom att ha allmänt hållna definitioner i förordningen och eventuella beräkningsmodeller och exempel i föreskriften skapas en mer hållbar lösning, där förordningen ligger fast och justeringar och ändringar görs i föreskriften.

Definitionen av vind och när vind ska räknas som våning i planmässig mening kan tas som exempel. Vad en vind är definieras i Boverkets förslag i förordningen, och när den ska räknas som våning framgår av föreskriften. När det gäller just vind så har det påtalats att de måttangivelser för när vind ska räknas som våning som idag finns i förordningen är inaktuella, delvis på grund av ändrade energikrav jämfört med 1987. Eftersom funktionskraven för energihushållning och värmeisolering finns i en annan föreskrift från Boverket, BBR, finns det en poäng att andra delar i systemet som kan påverkas av förändringar där justeringar kan göras av verket själv.

Med en genomarbetad och tydlig föreskrift blir det klarare hur tillämpningen ska gå till, vilket ger förutsägbarhet, enhetlighet och snabbare processer. Tydliga förutsättningar kan innebära färre överklagande när det bättre framgår vad som är tillåtet eller inte. Överklagandena kommer oftare också att kunna avgöras snabbt och inte ta lika mycket tid från byggherrar och kommuner. Med ett bättre och tydligare stöd kan kommunerna ha en snabbare handläggning. Byggbranschen kan på förhand säga vilka byggnader som uppfyller vilka planbestämmelser och det blir lika över landet, vilket ökar möjligheterna för mer effektiv produktion på bostadsmarknaden.

Konsekvensutredning enligt förordning (2007:1244)

Här finns övergripande svar på frågeställningarna enligt förordningen (2007:1244) om konsekvensutredning vid regelskrivning.

Alternativa lösningar – nollalternativet

Vid analys av en alternativ lösning till ett regeländringsförslag bör först ställas frågan vad som skulle ske om regeländringen över huvud taget inte genomförs. Detta kallas ofta nollalternativet vilket redovisas för att beskriva det troliga scenariot om regeländringen inte genomförs. Nollalternativet fungerar som utgångspunkt när regeländringens konsekvenser ska kvantifieras och värderas.

När det gäller definitioner av begreppen byggnadshöjd, nockhöjd, totalhöjd, våning, vind, suterrängvåning och källare så är nollalternativet att det inte görs någon förändring i plan- och byggförordningen. Det innebär att den nuvarande definitionen av byggandshöjd och våning kvarstår och även när vind och källare ska räknas som våning.

Bakgrund

Regeringen har gett Boverket i uppdrag att utreda behovet av definitioner i plan- och byggförordningen av begreppen byggnadshöjd, nockhöjd, totalhöjd, vind, suterrängvåning och källare. Om Boverket anser att det behövs definitioner i lagstiftningen ska verket lämna författningsförslag. Enligt överenskommelse med departementet har Boverket även tagit med begreppet våning i arbetet.

Bakgrunden till uppdraget är att tolkningar av planbestämmelser med dessa begrepp under lång tid har varit föremål för överklaganden, granntvister och svårberäknade byggrätter. Historiskt är det framförallt begreppet byggnadshöjd som har varit problematiskt, men även hur en våning ska definieras och beräknas har lett till problem. Att det är dessa av de utredda begreppen som det är mest problem med beror dock främst på att de andra inte alls använts i planbestämmelser i samma utsträckning. Men eftersom begreppen hänger ihop och är närbesläktade i dessa sammanhang så utreds de i en kontext.

Beskrivning av problemet och vad man vill uppnå

Lagstiftningens regler om byggnadshöjd och våningsantal har ändrats varje gång en ny byggnadsstadga eller plan- och byggförordning har kommit. Dels beror ändringarna på samhällets utveckling och nya arkitekturideal men framförallt beror ändringarna på tillämpningsproblem. Trots att det under 140 år gång på gång har gjorts försök att skriva om definitionerna i lagstiftningen så är förvirringen större än någonsin. Detta beror förmodligen på att byggnader kan se väldigt olika ut och de ursprungliga reglerna byggde på traditionell kvartersbebyggelse placerad vid en gata och med 45-graders taklutning. Dagens bebyggelse ser enbart i undantagsfall ut så. Men det beror förmodligen också på att det inte går att i ett fåtal meningar beskriva hur en beräkning ska gå till på olika sorters byggnader och med olika placering. För att kunna förstå detta krävs det ett flertal illustrationer och exempel.

När tolkningen och tillämpningen av planbestämmelser om höjder och våningar blir något som inte upplevs som förutsägbart eller rimligt är det risk för att respekten och tilltron för systemet minskar.

Boverkets utgångspunkter i arbetet med det här regeringsuppdraget har varit att tillämpningen måste vara rimlig och mer förutsägbart. Boverket har arbetat med uppdraget ur två perspektiv, dels hur begreppen ska användas vid tolkning av planer, men även hur det är rimligt att använda dem när kommunerna gör nya detaljplaner för att inte riskera att problem upprepas eller nya tillskapas.

Beskrivning av alternativa lösningar för det man vill uppnå och vilka effekterna blir om någon reglering inte kommer till stånd

Alternativa lösningar

Ett alternativ till nollalternativet och det förslag som Boverket framför är att inte ha några av begreppen definierade i lagstiftningen, inte heller de som finns idag. Samtidigt skulle Boverket kunna upphäva det allmänna råd som finns. På så sätt skulle det helt vara upp till kommunerna och rättsväsendet att tolka de planer som finns. När det gäller nya planer skulle kommunerna bli tvungna att i varje enskild plan ange hur bestämmelser om höjder och våningar skulle beräknas.

Problemen med en sådan lösning är att det skulle innebära stora osäkerheter över vad som gäller. Förutsägbarheten skulle minska och det skulle bli ännu större olikheter i tillämpningen över landet. En betydande risk är att kommunerna för att undvika svårlösta konflikter skulle behöva ge sig på att ändra, ersätta eller upphäva stads-, byggnads- och detaljplaner för att skriva in sin egen tolkning av begreppen i de nya planerna. Boverket är medveten om att det visserligen finns ett stort behov av översyn av gällande planer i landet, men det vore slöseri med tid och resurser att göra en sådan översyn av denna anledning.

Ett alternativ är att gällande lagstiftning fortsätter att gälla och att Boverket tar fram ett nytt allmänt råd till detta. De problem med de

gällande definitionerna skulle då kvarstå. Boverket kan säkert i ett nytt allmänt råd reda ut eller komma runt en hel del av de problemen. Ett problem med ett allmänt råd är dock att det bara är rådgivande. Om kommuner eller överinstanser inte håller med om de tolkningar och sätt att tillämpa begreppen på som det allmänna rådet föreslår så kan de i praktiken bortse från det. Då blir det i alla fall en risk för en otydlig och ej enhetlig tillämpning över landet.

Ett annat alternativ är att Boverkets förslag på definitioner genomförs, men inte förslaget om bemyndiganden och därmed ingen föreskrift. Boverket skulle då kunna ta fram ett allmänt råd till de nya definitionerna, men risken är då liksom i förra fallet att överinstanser med flera inte är bundna att följa det, till skillnad mot en föreskrift. De nya definitionerna måste dock följas, då de ligger i förordning. Men eftersom de är medvetet allmänt hållna skulle de inte kunna användas praktiskt utan klargörande föreskrift och skulle lika gärna kunna motsvara dagens tolkning som något annat och då kvarstår dagens problem.

Effekter om inte regleringen görs

Om dagens system förblir oförändrat kvarstår problemen med en fortsatt otydlighet. MÖD har i ett antal domar satt ner foten vilket har gett en relativt enhetligt rättspraxis. Men denna praxis upplevs ge orimliga resultat, särskilt när den tillämpas på byggnader med modern arkitektur.

Uppgifter om vilka som berörs av regleringen

De som berörs av förändrade och nyinförda definitioner av begreppen byggnadshöjd, nockhöjd, totalhöjd, våning, vind, suterrängvåning och källare är kommunernas byggnadsnämnder, byggherrar, projekterande arkitekter, byggfirmor, husföretag, andra konsulter, myndigheter, domstolar och privatpersoner. Så gott som alla planer innehåller någon planbestämmelse om höjdregering och/eller våningsantal. Det innebär att alla som ska bygga eller blir berörd av någon byggnation inom stadsplaner, byggnadsplaner eller detaljplaner berörs av förändringar av hur de planbestämmelserna ska tolkas.

Kommunernas byggnadsnämnder

För kommunerna har definitioner av begreppen betydelse både när kommunen ändrar och när de tar fram nya detaljplaner, men även vid tolkning av planer i bygglovsärenden. Eftersom just de här begreppen och därmed betydelsen av de planbestämmelserna har en retroaktiv verkan så får definitionerna en betydligt större vikt än andra. När kommunerna tar fram nya detaljplaner är det viktigt att de är medvetna om vad planbestämmelserna innebär och hur de kan tolkas och användas.

Byggherrar

Byggherre kan vara allt från den enskilde som ska bygga ett garage till stora byggföretag. Men oavsett omfattning så är det naturligtvis väldigt viktigt att veta vad byggrätten är, det vill säga hur mycket som är tillåtet att bygga på en plats för den står i begrepp att bygga.

Projekterande arkitekter, byggfirmor och husföretag

För de som professionellt arbetar med att projektera och genomföra byggnationer är det naturligtvis också relevant och viktigt att veta vad det är som styr och avgör. Att hitta kreativa lösningar för att maximera det som kan tillåtas inom planbestämmelserna är ofta anledningen till att anlita en arkitekt. För byggföretag som äger mark och räknar sina tillgångar i byggrätternas storlek är det oerhört viktigt hur byggrätten beräknas.

Konsulter som tar fram detaljplaner

Precis som för kommunerna är det viktigt att även andra som ritar detaljplaner är medvetna om vad planbestämmelserna innebär och hur de kan tolkas och användas. Är det speciella projekt som redan är förprojekterade som det ska planeras för är det särskilt viktigt att veta vad planbestämmelsen innebär så att projektet sedan går att genomföra.

Myndigheter och domstolar

Länsstyrelserna och domstolarna behöver veta hur tolkningen av planbestämmelserna ska göras. Här är det särskilt viktigt med en enhetlig tillämpning över landet och på olika nivåer i instanskedjan. Med definitioner på fler begrepp och en klargörande föreskrift bör inte rättsfallen bli lika många, lika komplicerade och lika svårbedömda som idag, vilket förhoppningsvis skyndar på processerna och leder till ett snabbare förverkligande av projekt.

Privatpersoner

För privatpersoner, antingen i rollen som potentiell byggare eller som berörd granne kan enklare definitioner och en föreskrift som innebär mer rimliga resultat vara avgörande för att undvika missförstånd. Om det från början tydligt framgår vad som är möjligt att bygga på en fastighet kan det innebära en minskad risk för överklagande.

Uppgifter, bedömningar och beskrivningar av konsekvenser

Uppgifter om kostnadsmissiga och andra konsekvenser regleringen medför och en jämförelse av konsekvenserna för de övervägda regleringsalternativen

Boverket bedömer inte att förslaget får några kostnadsmissiga konsekvenser. Skillnaderna mellan de övervägda alternativen är marginella.

Bedömning av om regleringen överensstämmer med eller går utöver de skyldigheter som följer av Sveriges anslutning till Europeiska unionen

Regleringen överensstämmer med de skyldigheter som följer av Sveriges anslutning till Europeiska unionen. Förslaget bedöms inte ha några konsekvenser för den fria handeln med varor och tjänster.

Bedömning av om särskild hänsyn behöver tas när det gäller tidpunkten för ikraftträdande och om det finns behov av speciella informationsinsatser

Det finns få faktorer som medför att en speciell tidpunkt skulle vara avgörande för en förändring av definitionerna. Dock kan det vara lämpligt att samordna den med övriga planerade förändringar av plan- och bygglagen för att hålla nere antalet ändringar av lagen, för att förenkla för användarna.

Om de föreslagna ändringarna i förordningen ska börja tillämpas samtidigt som de träder i kraft finns det ingen möjlighet att föreskriften från Boverket kan börja gälla samtidigt. En ny föreskrift från en myndighet måste ha ett remissförfarande. Även om Boverket skulle skicka ut förslaget till föreskrift på remiss i omedelbar anslutning till ändringarna i förordningen träder i kraft så innebär det ett tidsspänn tills även föreskriften kan börja gälla. Detta är en av anledningarna till att Boverket har valt att formulera förslagen till definitioner så som verket gjort. De nya definitionerna säger inte direkt emot de äldre som finns i förordning och vägledning, men de måste inte heller innebära detsamma.

Det finns dock en möjlighet att ändringarna i förordningen inte ska börja tillämpas samtidigt som de träder i kraft utan vid ett senare datum. Under tiden har Boverket då möjlighet att ta fram en föreskrift som kan börja gälla samtidigt som ändringarna i förordningen ska börja tillämpas. Det blir i en form av övergångsbestämmelse, förslagsvis: Denna förordning om ändring i plan- och byggförordningen träder i kraft "ett visst datum" och tillämpas första gången "ett senare datum". Boverket förespråkar denna möjlighet, eftersom den undanröjer flera övergångsproblem som annars skulle uppstå.

Beskrivning av antalet företag som berörs, vilka branscher företagen är verksamma i samt storleken på företagen

Det är inte möjligt för Boverket att kvantitativt säga hur många företag som berörs av ändringarna och förslagen till nya definitioner i plan- och bygglagen. Eftersom begreppen är och kommer att vara centrala i en mycket stor andel av alla byggärenden så berör förändringar av begreppen på olika sätt och i olika hög grad alla företag som är inblandade i byggnation. Det handlar om allt från små enmansföretag som den enskilde arkitekten eller snickaren upp till stora nationell byggföretag eller fastighetsförvaltare.

Beskrivning av vilken tidsåtgång regleringen kan föra med sig för företagen och vad regleringen innebär för företagens administrativa kostnader

En konsekvens och därmed kostnad för kommuner, företag och myndigheter är den arbetsinsats som krävs för att ta till sig och förverkliga de nya reglerna i sin verksamhet. Boverket bedömer inte att det handlar om någon större tidsåtgång jämfört med det nu gällande systemet.

Beskrivning av vilka andra kostnader den föreslagna regleringen medför för företagen och vilka förändringar i verksamheten som företagen kan behöva vidta till följd av den föreslagna regleringen

Berörda företag behöver lära sig de nya reglerna och sätta sig in i vad det kan betyda och medföra för fördelar och eventuella nackdelar för just deras verksamhet.

Beskrivning av i vilken utsträckning regleringen kan komma att påverka konkurrensförhållandena för företagen

Boverket gör bedömningen att förslaget inte kommer att påverka några konkurrensförhållanden negativt. Genom tydligare definitioner och därmed en mer enhetlig tillämpning av samma planbestämmelser blir snarare konkurrensförhållandena bättre jämfört med idag där det kan se olika ut beroende på i vilken kommun likartade byggnationer är aktuella.

Beskrivning av hur regleringen i andra avseenden kan komma att påverka företagen

Boverket bedömer att den föreslagna förändringen inte innebär någon ytterligare påverkan.

Beskrivning av om särskild hänsyn behöver tas till små företag vid reglernas utformning

En hel del av de berörda är verksamma i mindre företag som lokala arkitektkontor och byggfirmor. Boverket bedömer dock inte att det finns någon anledning att ta särskild hänsyn till små företag, då det sammantaget bedöms ge överlag positiva effekter i form av ett mer enhetligt och lättfattligt system.

Bilagor

Bilaga 1: Remissammanställning plan- och byggförordning.

Bilaga 2: Historik

Bilaga 3: Intervjuer

Bilaga 4: Sammanställning av rättsfall

Bilaga 5: Internationell utblick

Bilaga 6: Förslag till ändring i plan- och byggförordningen

Bilaga 7: Idéutkast innehållsförteckning BFS HÖJD 1



Miljödepartementet

Enheten för hållbar utveckling

Sara Benjamin

Telefon 08-405 18 44

E-post sara.benjamin@environment.ministry.se

Remissammanställning Plan- och byggförordning

1. Inledning

Förslag till ny plan- och byggförordning har remitterats till 119 remissinstanser. Svar har inkommit från 88 av dessa. Därutöver har ytterligare 11 yttranden inkommit. Remissvaren i sin helhet finns tillgängliga hos Miljödepartementet, dnr M2010/3420/H.

2. Remissvar

1 kapitel

Allmänna synpunkter

Handisam: anser att det behövs förtydligande illustrationer som visar vad som avses med vissa definitioner, t ex byggnadshöjd, våning.

Länsstyrelsen Gotland: Förslaget till ny plan- och byggförordning är i stora drag väl utformat, men vissa föreslagna definitioner (byggnadshöjd, tillsyn och tillsynsobjekt) kan behöva utvecklas och andra viktiga definitioner (fritidshus) saknas.

Länsstyrelsen Värmland: Förtydligandet av legaldefinitioner är ytterst nödvändigt för att säkerställa att rättstillämpningen likställs i landets kommuner. De nya legaldefinitionerna i 4, 5, 7 och 11 §§ bedöms väl överensstämma med den rättstillämpning som används för närvarande i länet.

Länsstyrelsen Västmanland: anser att den nya plan- och byggförordningen tydliggör begrepp som byggnadshöjd, våning, vind, källare och slutningsvåning vilket är positivt. För begreppet byggnadshöjd är det fortfarande takfoten som är utgångspunkt. Takkupor behandlas inte i den utsträckning som Länsstyrelsen i Västmanland önskar. Ett tydliggörande när takkupor höjer byggnadshöjden och/eller våningsantalet vore önskvärt.

Länsstyrelsen Örebro: förtydligandet av legaldefinitioner är ytterst nödvändigt för att säkerställa att rättstillämpningen likställs i landets kommuner. De nya legaldefinitionerna i 4, 5, 7 och 11 §§ bedöms väl överensstämma med den rättstillämpning som används för nuvarande i länet. En av länsstyrelsernas uppgift är att alla invånare i länet ska ha rätt till samma bedömning av respektive kommuns

byggnadsnämnd i olika ärenden. Likaväl ska alla kommuner ha rätt till samma bedömning av respektive länsstyrelse. För att detta ska vara möjligt krävs distinkta definitioner där ”Mindre avvikelse från detaljplan” är ett bra exempel.

Länsstyrelsen Östergötland: har inget att erinra mot de definitioner som föreslås. När det gäller definitionerna av framförallt hur våning och byggnadshöjd ska beräknas skulle det dock vara mycket välkommet om definitionen kunde skrivas på ett enklare sätt. Nuvarande förklaring uppfattas generellt som krånglig.

Falkenbergs kommun: det är en bra ambition att samla definitioner av viktiga begrepp i början av förordningen. *Takkupors inverkan på byggnadshöjden* förblir dock fortfarande oklar vilket borde klargöras. **Sveriges Kommuner och**

Landsting: välkomnar de föreslagna definitionerna men ser att vissa förtydliganden behövs för en ändamålsenlig tillämpning av förordningen. Det skulle också vara önskvärt att illustrationer infördes för att åskådliggöra vad som avses med vissa av definitionerna där så är lämpligt.

Bygg klokt: menar att det är bra att begreppen våning och slutningsvåning definieras med tanke på dess centrala betydelse för hur hisskravet ska tillämpas. Även fritidshus måste definieras. Definitionen måste vara sådan att inte fritidshus kan användas för permanent boende och nya otillgängliga bostäder på så sätt sanktioneras.

Villaägarnas Riksförbund: anser att det förtydligande av olika termer och uttryck som görs är bra. Särskilt gällande källare och vind kan ett förtydligande öka förståelsen bland enskilda villaägare.

1 kap. 2 §

Fortifikationsverket: Eftersom begreppet byggnadshöjd förekommer i 6 kap. nya plan- och bygglagen bör det övervägas att flytta definitionen till lagen, som ju är under förnyat övervägande inför ikraftträdandet.

Länsstyrelsen Gävleborg: I 1 kap. 2 § PBF anges att termer och uttryck i denna förordning har samma betydelse som i PBL. I följande paragraf – 1 kap. 3 – 7 §§ PBF – definieras begreppet byggnadshöjd, vilket odefinierat förekommer redan i PBL. Eftersom det aktuella begreppet förekommer redan i PBL är det rimligt att det definieras redan i lagen, och inte först i förordningen. I annat fall uppstår onödig s.k. korsläsning av PBL och PBF.

Länsstyrelsen Västerbotten: paragrafen framhåller att termer och uttryck har samma betydelse som i PBL. Det borde vara en självklarhet att inte skilja på betydelsen av termer och uttryck i lagstiftning och förordning. *Paragrafens logik bör utvecklas.*

1 kap. 3 §

Växjö tingsrätt, Fastighetsdomstolen, Miljödomstolen: Beträffande det närmare innehållet vill miljödomstolen peka på att de föreslagna definitionerna, t.ex. beträffande byggnads höjd, innebär viss precisering i förhållande till dagens situation. Svårigheterna även med denna tekniska definition, med många gånger obegripliga effekter för närboende, kvarstår dock. Miljödomstolen anser att man i större utsträckning borde knyta till nockhöjd, dvs. till de effekter som påverkar grannar.

Förvaltningsrätten i Stockholm: I 9 § andra stycket nuvarande PBF finns en särreglering gällande byggnader belägna mindre än sex meter från allmän plats.

Någon bestämmelse motsvarande denna finns inte i förslaget. Särregleringen har stor praktisk betydelse vid prövningar av bygglov, och regeringen bör överväga om motsvarande bestämmelse ska tas in i den föreslagna författningstexten.

Länsstyrelsen Blekinge: Det är bra att den nya PBF innehåller definitioner för olika termer såsom byggnadshöjd m.m. Förtydliganden bör dock ske bl.a. kring vad som kan utgöra särskilda skäl och vad som avses med ”störst allmän påverkan” i 3 § (rörande uppdelning av byggnadskropp och beräkning av byggnadshöjd).

Länsstyrelse Halland: För byggnadshöjd anges att den fasad som ger störst allmän påverkan ska vara utgångspunkt för beräkningarna. Länsstyrelsen anser att definitionen ger utrymme för olika tolkningar och därför bör specificeras bättre. Bestämmelsen ger också utrymme för att övriga fasader kan utformas med en höjd som inte alltid blir den bästa för miljön.

Länsstyrelse Skåne: Länsstyrelsen ser positivt på förslaget som gör det möjligt att dela byggnaden i flera byggnadskroppar vid beräkning av byggnadshöjden. Redan idag finns en tendens att tillämpa denna modell eftersom det bedöms ligga närmare syftet med detaljplanerna vad gäller reglering av byggnadshöjder och byggnadsvolymer i övrigt. Länsstyrelsen anser dock att det vore bra om det i definitionen kunde anges och förtydligas vilket fasadplan som är beräkningsgrundande för byggnadshöjden. Det vore också bra om det angavs när takkupor eller andra utstickande byggnadsdelar skall räknas in i byggnadshöjden eller inte. Omfattning av dessa byggnadsdelar bör ses i relation till byggnadens volym och takets yta och bör därmed definieras närmare i förordningstexten med stöd av en tydlig motivtext.

Den gällande plan- och byggförordningen innehåller i 9 § en bestämmelse beträffande beräkning av byggnadshöjd för byggnader som ligger mindre än sex meter från allmän plats. Beräkningen ska utgå från den allmänna platsens medelnivå invid tomten. Med hjälp av denna bestämmelse är det idag möjligt att anpassa byggnaderna till stadsbilden istället för att anpassa tomten till den enskilda byggnaden. På så sätt undviker man omfattande markarbeten genom schaktning eller uppfyllning intill bygganden. Svårigheten med denna bestämmelse är i de fall byggföretaget inte krävt omfattande markarbeten samtidigt som byggnaden placerats närmare än sex meter från allmän plats med en betydligt lägre medelnivå än nivån invid byggnaden. En annan svårighet med bestämmelsen är i de fall höjden ska beräknas för byggnader placerade mindre än sex meter från allmän plats med stora nivåskillnader kring en hörnfastighet. Denna bestämmelse har tagits bort från förordningsförslaget. Länsstyrelsen anser att det är positivt att bestämmelsen har förenklats och att anpassningskravet samt de till projektet tillhörande markarbetena flyttas till en samlad prövning genom bygglov. Det finns dock en risk att bygglovsprövningen kan brista i denna punkt när mindre kompletterande åtgärder som inte kräver nybyggnadskartor prövas. Länsstyrelsen har inget svar på hur detta kan lösas om regeringen ändå väljer att föreskriften inte ska finnas med i denna förordning. Förbättrade rutiner för prövning av sådana ärenden genom platsbesök, krav på nybyggnadskartor och avancerade bygglovshandlingar m.m. kan vara tänkbara alternativ som dessvärre är resurskrävande för både kommunerna och den enskilde.

Länsstyrelsen i Stockholm: i 1 kap. 3 § definieras begreppet byggnadshöjd som delvis innebär förändringar. Det förekommer olika uppfattningar om hur nuvarande 9 § PBF ska förstås, bl.a. om byggnadshöjden i normalfallet begränsas av ett eller två 45°-plan. Länsstyrelsen har 2010-06-10 överlämnat en promemoria till Miljödepartementet som visar att byggnadshöjden i normalfallet begränsas av två 45°-plan, trots att nuvarande 9 § PBF endast talar om fasadplanet i singular.

Länsstyrelsen har även föreslagit att byggnadshöjden bör definieras enligt följande för att bättre ansluta till praxis:

Den eller de fasader som fastställs ha störst påverkan på omgivningen utgör de beräkningsgrundande fasadplanen. Fasadhöjden räknas till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Byggnadens högsta fasadhöjd utgör byggnadshöjden.

Länsstyrelsen vidhåller att det är önskvärt att paragrafen förtydligas så att det tydligare framgår hur byggnadshöjden ska beräknas. Det är även önskvärt att tredje stycket kompletteras med en bestämmelse med innebörden att man får bortse från takkupor, vars ytterbredd är mindre än 1,5 meter, och skorstenar när byggnadshöjden ska beräknas.

Av den föreslagna 1 kap. 3 § första stycket följer att vid beräkningen får byggnaden delas upp i flera byggnadskroppar och höjden beräknas för varje del för sig, förutsatt att det finns särskilda skäl. 1 kap. 3 § andra stycket anger dock att byggnadshöjden ska räknas från den medelnivå som marken har invid bygganden. Länsstyrelsen anser att andra stycket bör kompletteras så att bestämmelsen anger att om byggnadshöjden beräknas för varje byggnadskropp för sig enligt första stycket ska även markens medelnivå beräknas för varje byggnadskropp för sig.

Paragrafen bör förtydligas så att det framgår att medelmarknivån ska räknas från den ursprungliga markens medelnivå, såtillvida inget annat anges i planen. Detta framgick av förarbetena till byggnadsstadgan (jfr. Byggnadslagstiftningen s. 439, Bexelius et al, Stockholm 1970). Till följd av en dom från Regeringsrätten (RÅ 1991 ref. 94) räknas nivån idag från markens medelnivå efter ändring, trots att domen avsåg ett fall med speciella omständigheter. Domen har fått till följd att det idag sker omfattande schaktarbeten och uppfyllnader för att kunna ”räkna hem” byggnadshöjden eller önskat antal våningsplan, trots intentionerna i nuvarande 3 kap. 15 § PBL att ta tillvara de naturliga förutsättningarna. Andra stycket första meningen skulle då kunna utformas

Höjden ska räknas från den befintliga markens medelnivå invid byggnaden om inte särskilda omständigheter föranleder annat.

”Särskilda omständigheter” skulle kunna vara att marken sänks eller att en äldre plan har utformats utifrån förutsättningarna att markens medelnivå ska räknas från den nya nivån eller om ”den befintliga markens medelnivå” på annat sätt leder till orimliga resultat.

Idag anges i 9 § andra stycket PBF att om byggnaden ligger mindre än sex meter från allmän plats, skall beräkningen utgå från den allmänna platsens medelnivå invid tomten, om inte särskilda omständigheter föranleder annat. Denna regel saknas i det remitterade förslaget. Om denna del av bestämmelsen tas bort föreligger stor risk för att byggnader uppförda enligt nuvarande bestämmelse kommer att räknas som planstridiga. Förslaget kommer att medföra hinder för framtida ändringar för en stor mängd byggnader, exempelvis för möjligheterna till planliga tillbyggnader. Länsstyrelsen anser därför att 1 kap. 3 § andra stycket ska kompletteras med nämnda bestämmelse.

En svårighet med den nuvarande sex meters-regeln är den situation då en tomt ligger i en sluttning där angränsande parkmark ligger högre än tomten och den tillkommande byggnaden ligger mindre än sex meter från parkmarken. Eftersom parkmark utgör allmän plats ska då höjden enligt huvudregeln beräknas från park-

markens medelnivå. Vanligtvis torde planförfattaren ha avsett att regeln endast ska gälla höjden vid intilliggande gata. Byggherren skulle emellertid i detta fall kunna kräva att byggnadshöjden ska räknas från parkmarkens medelnivå för att möjliggöra en högre byggnad. I detta fall bör dock höjden rimligtvis räknas från medelnivån invid byggnaden. Det är därför bra om sex meters-regeln formuleras så att den endast ska tillämpas vid gata, väg eller torg.

Länsstyrelsen Västerbotten: paragrafen definierar byggnadshöjd och inleds med en hänvisning till att byggnadshöjden definieras senare i paragrafen. Rimligtvis ska paragrafen inledas med denna definition och första meningen utgå. Andra meningen i första stycket flyttas till slutet av paragrafen.

I föreslagen definition anges uttrycket ”den fasad som har störst allmän påverkan”. Uttrycket är oprecist och skapar tolkningsvidd som komplicerar tillämpningen. Likaså ger uttrycket ”ett plan som berör byggnadens tak” tolkningssvårigheter som inte är ägnat att underlätta hanteringen.

Sättet att definiera byggnadshöjd har alltid varit förenat med tolkningssvårigheter varför en förenkling vore att föredra. Definitionen skulle vinna på att renodlas exempelvis enligt följande: *Byggnadshöjden ska räknas från den medelnivå marken har intill byggnaden till skärningen mellan utsida fasad och ovansida översta bjälklag. I det fall taklutningen överstiger 45 grader ska byggnadshöjden räknas till skärningen mellan utsida fasad och ett plan 2,4 m över ovansida översta bjälklag.*

Eftersom definitionen på byggnaders höjd ofta medfört tolkningssvårigheter har höjddangivelser som ”högsta byggnadshöjd” och ”nockhöjd” använts. Definitionen av byggnadshöjd kan med fördel kompletteras med dessa begrepp.

Länsstyrelsen Västra Götaland: med tanke på den variationsrikedom som finns på hur byggnader numera utformas är det bra att det i förordningen direkt ges en möjlighet till uppdelning av en byggnad i flera huskroppar. Samtidigt kan konstateras att denna möjlighet redan tillämpas enligt utarbetad praxis.

Att fastslå att byggnadshöjden ska beräknas med utgångspunkt från den fasad som ger störst allmän påverkan framstår som mindre vältänkt. Om en byggnad vänder en fasad ut mot en gata eller annan allmän plats kan rimligen inte påverka byggnadens höjd. Problem kan uppstå för en stor mängd enskilda i tätbebyggda områden om utgångspunkten enbart ska avse den fasad som ger störst allmän påverkan.

Enligt praxis undantas vissa byggnadsdelar från höjdberäkning (t.ex. mindre takkupor för ljusinsläpp). Det vore önskvärt om ett förtydligande i detta hänseende infördes i förordningstexten.

Gotlands kommun: definitionen bygger på förlegade utgångspunkter (gamla byggnadsstadgan för städer). Förslaget kan innebära tillämpningssvårigheter. Även problem som finns i tillämpningen måste beaktas. Takkupors planenlighet är en ofta förekommande fråga i domstolarna. Begreppet totalhöjd är mer relevant numera, definierat som nockhöjd från ursprunglig marknivå. I rapporten Arkitektonisk kvalitet och PBL påvisade Boverket 1997 problem i dåvarande 9 § PBF. Boverket avsåg då att i särskild ordning föreslå ändringar. Dessa förslag borde kunnat ligga till grund för revideringen av höjdefinitionen.

Göteborgs kommun: det är ett lovvärt syfte att försöka komma till rätta med de problem som gällt angående byggnadshöjd. Inte sällan har flera olika höjder beräknats för samma hus i olika instanser. Bestämmelsen är dock oklar och fråga är vad som menas med ”den fasad som utgör störst allmän påverkan”? Här saknas förarbetsuttalanden. Förslaget innebär inte de förenklingar som efterfrågats.

Vidare kan man med bestämmelsen bygga högre in mot en gård vilket kan medföra högre byggnader än planen avsett. För att motverka negativa konsekvenser kan kommuner i detaljplaner komma att behöva införa särskilda byggnadshöjder mot gård. Förslaget innebär mot bakgrund härav inte några förenklingar. Bestämmelsen synes utgå från en förenklad standardbild av vad en byggnad är. Definitioner bör vara precisa och omfatta alla upptänkliga typer av byggnader.

Jönköpings kommun: kommunens uppfattning är alla fasader på en byggnad är viktiga när det gäller att beräkna byggnadshöjden. Om endast en fasad (den fasad som bedöms ge störst allmän påverkan) utgör grund finns uppenbar risk att övriga fasader kan få högre byggnadshöjd vilket kan förfula byggnaden som helhet. Det förekommer ofta klagomål från grannar om skymd utsikt mm när takkupor ska byggas. Problemen riskerar att öka med den föreslagna förändringen.

Karlstads kommun: då definitioner blir allt mer nödvändiga vid byggnadsnämndernas handläggning bedöms detta kapitel vara av yttersta vikt när det gäller såväl omfattning som tydlighet. Det är viktigt att definitionerna är tydliga och enkla att förstå

Den föreslagna definitionen av byggnadshöjd i 3 § är positiv på så sätt att den medför en möjlighet att dela upp en byggnad i flera byggnadskroppar och beräkna höjden för varje del för sig.

Den föreslagna lydelsen att byggnadshöjden ska räknas upp till skärningen mellan fasadplanet i den fasad som ger störst allmän påverkan och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak är otydlig. En precisering av vad som menas med störst allmän påverkan är behövlig.

Lidingö kommun: angående ”byggnadshöjden ska räknas från den medelnivå som marken har invid byggnaden” – betyder det befintlig eller blivande mark?

Malmö kommun: i förslaget ändras definitionen av ”byggnadshöjd”. Det anges att beräkningsgrundande fasad skall vara den som ger störst allmän påverkan. Begreppet ”största allmänna påverkan” bör preciseras, annars kommer i princip endast gatufasaden att innefattas (i vart fall i slutna kvarter). Tveksamheter kan också uppstå kring hur man ska tolka begreppen ”byggnad” och ”fasad mot gården”. Höga gårdsbyggnader kan påverka ljusförhållandena på innergårdar avsevärt på ett negativt sätt. Även den enskilda påverkan bör därför beaktas. Dessutom behövs ett klagörande av vilka byggnadsdelar som påverkar vad som skall anses som högsta byggnadshöjd, skall t.ex. takkupor inkluderas.

Motala kommun: det är bra att definitionen av byggnadshöjd inte längre görs beroende av gatuhöjden. Vid höjdberäkningen får en byggnad delas upp i flera byggnadskroppar *om det finns särskilda skäl*. För att undvika långdragna tolkningstvister bör definitionen klargöra vilka dessa skäl kan vara.

Norrköpings kommun: enligt remissförslaget ska man vid beräkning av byggnadshöjden endast räkna utifrån den fasad som ger störst allmän påverkan. Risker finns för att bedömning av vilken fasad som är beräkningsgrundande

kommer att bli godtycklig. Normalt bedöms fasaden som är parallell med gatans längdriktning vara beräkningsgrundande, men även gårdsfasaden kan ha stor allmän påverkan. Det kan handla om utskjutande partier på taket som kan innebära betydande olägenheter för grannar eller som kan påverka husets karaktär avsevärt. Huset kan komma att avvika höjdmässigt och utseendemässigt från övriga hus i kvarteret.

Stockholms kommun: möjligheten till uppdelning av en byggnad i flera byggnadskroppar vid beräkning av byggnadshöjd är välkommen och kommer att medföra att ett stort antal med nuvarande bestämmelser planstridiga byggnader kommer att räknas som planenliga. Förslaget följer här intentioner från äldre regelverk där flera byggnadshöjder kunde användas på samma byggnad beträffande byggnadens placering på tomten. Anpassningen av bestämmelserna bidrar därför till att syftet i äldre planer återupprättas.

Borttagandet av bestämmelsen i nuvarande förordning om att en allmän plats medelnivå ska användas vid beräkning av byggnadshöjd för byggnader placerade närmare än sex meter från den allmänna platsen, medför att byggnader uppförda enligt nuvarande bestämmelse kommer att räknas som planstridiga. Förslaget kommer att i efterhand påföra hinder för framtida ändringar för en stor mängd byggnader, exempelvis för möjligheterna till planenliga tillbyggnader.

Med införandet på förordningsnivå av att beräkningsgrundande fasad ska vara den fasad som ger störst allmän påverkan, når förslaget bara halvvägs till en lösning av problematiken och svårigheten för enskilda och kommuner att beräkna byggnadshöjd. Med föreslagen skrivning kan bara gatufasaden anses ge störst allmän påverkan, i synnerhet beträffande sammanbyggda byggnader i slutna kvarter. Gårdsfasadens höjd kan därmed följa det 45-gradiga planet mot byggnadens tak och påbyggas utan att planstridighet uppstår, vilket kan orsaka stor olägenhet för boende på gården avseende försämrade dags- och solljusförhållanden p.g.a. skuggning. Problemen kommer att uppstå för en stor mängd boende och sakägare i trånga innerstadskvarter och tätbebyggda småhusområden. Stockholms kommun anser att en precisering är behövlig av vad som menas med ”störst allmän påverkan”. Kommunen föreslår en ändring av formuleringen till att gälla den eller de fasader som ger störst allmän eller enskild påverkan. Fortsatt osäkerhet i frågan kommer att leda till ökat antal överklaganden och upphävda lov. Ett klagande är även önskvärt beträffande vilka byggnadsdelar som kan byggas på tak utan att påverka byggnadshöjden, exempelvis takkupor, och en definitiv måttsättning för dessa. Stockholms praxis är exempelvis att takkupor med yttermått max 1,40 meter och med ett inbördes avstånd av minst 1,0 meter (d.v.s. ett centrumavstånd på minst 2,4 meter) inte påverkar byggnadshöjden.

Södertälje kommun: bra med en ny definition av byggnadshöjden där det ska vara den fasad som ger störst allmän påverkan som ska vara beräkningsgrundande. Vilken som är denna fasad kan dock ändå komma att behöva en förklaring och förtydligas i Boverkets skrifter.

Uppsala kommun: enligt förslaget är fasaden som ger störst allmän påverkan den som är dimensionerande för uträkningen av byggnadshöjden. Det är dock oftast byggnadshöjden mot grannfastigheter som har största omgivningspåverkan. Otydligheten vid tillämpningen kan komma att leda till felaktiga tolkningar och överklaganden.

Vaxholms kommun: inleder med att ge exempel på problem som dagens definition av byggnadshöjd skapar. Alltför ofta blir byggnadshöjden ett självändamål som inte medför nytta för vare sig allmänna eller enskilda intressen. Byggherren

tvingas till fördyrande ändringar, en genomtänkt utformning stympas och det allmännas förtroende för plan- och byggregleringen minskar. Den föreslagna definitionen i remissen löser inga av redovisade problem.

Remissvaret från Vaxholm kommun innehåller 4½ sidors redogörelse för och resonemang kring begreppet byggnadshöjd.

Åre kommun: definitionen är svårtolkad och tveksam. Gällande lydelse är bättre, men även den är svår att förklara. Vi använder ofta planbestämmelser som tydliggör att höjden ska räknas på t.ex. husets dalsida eller så nyttjar vi nockhöjd i stället för byggnadshöjd.

Östersunds kommun: definitionen av byggnadshöjd har i förslaget blivit ännu oklarare än idag. Kopplingen till gatuhöjd då byggnaden ligger nära en gata bör kvarstå som idag. Att mäta byggnadshöjden på den sida som har störst allmän påverkan reser frågan om vad som ska gälla för övriga sidor av huset.

Sveriges Kommuner och Landsting: frågor om och beräkningar av byggnadshöjd är ofta förekommande i kommunerna. SKL anser att förslaget till ny förordning måste beakta de problem som finns. Det är inte skärningspunkten mot taket som påverkar grannars utsiktsförhållanden eller omgivningen i övrigt i lika stor utsträckning som en byggnads nockhöjd. För den arkitektur som förekommer i dag är inte ett byggnadshöjdsbegrepp som hänvisar till sadeltak adekvat. SKL förslår att man ska utgå från en byggnads nockhöjd mätt från den ursprungliga marknivån som byggnadshöjd.

Möjligheten att dela upp en byggnad i flera byggnadskroppar vid beräkning av byggnadshöjd är välkommen. Ett klargörande behövs angående vilka byggnadsdelar, exempelvis vindskupor, som kan tillföras en byggnad inom ramen för tillåten byggnadshöjd.

SKL anser att förslaget att byggnadshöjd ska mätas från den fasad som ger störst allmän påverkan kan innebära tillämpningssvårigheter. Ett tillägg som i nu gällande förordning; ”om inte särskilda omständigheter föranleder annat” skulle ge byggnadsnämnden möjlighet till en annan bedömning i enskilda fall.

Sveriges stadsarkitektförening: enligt förslaget till ny plan- och byggförordning ska byggnadshöjden beräknas för den fasad som ger störst allmän påverkan. Det är ett nytt sätt att beräkna byggnadshöjd som kan ge avsevärt högre fasader mot grannfastigheter. I tätbebyggda stadsmiljöer behöver det inte göra så stor skillnad, men i miljöer med öppet byggnadssätt och/eller flexibla detaljplaner kan beräkningssättet leda till oförutsedda totalhöjder och oacceptabla konsekvenser. Gällande detaljplaner har bestämmelser som upprättats utifrån ett givet sätt att räkna höjd på, och det finns inte resurser på kommunerna att ändra planer i den omfattning som behövs för att motverka oönskade effekter.

Bygglöwalliansen: inleder med att ge exempel på problem som dagens definition av byggnadshöjd skapar. Alltför ofta blir byggnadshöjden ett självändamål som inte medför nytta för vare sig allmänna eller enskilda intressen. Byggherren tvingas till fördyrande ändringar, en genomtänkt utformning stympas och det allmännas förtroende för plan- och byggregleringen minskar. Den föreslagna definitionen i remissen löser inga av redovisade problem.

Remissvaret från Bygglöwalliansen kommun innehåller 2 sidors redogörelse för synpunkter på remissförslagets definition av byggnadshöjd.

Föreningen Sveriges bygglovgranskare och byggnadsnämndssekreterare: Att byggnadshöjden ska räknas *mot den fasad som ger störst allmän påverkan* är en olämplig definition som direkt öppnar för tolkningar och bedömningar och kommer därmed att medföra problem. Definitionen öppnar för tolkningar som säkert kommer att leda till överklagningar av beslut som påverkar byggnationen, merarbete för kommunen m.m. Variationerna kan vara många när bedömningar ska göras. En byggnad kan t.ex. ligga i ett gatuhörn och få två fasader som ger allmän påverkan – vilken är viktigast och vad gäller för den andra? Marknivån kan vara olika mot fasaderna - vilken ska bedömas, den ena fasaden är längre än den andra – är det då den som har störst påverkan? Eller är det den andra fasaden som kanske ligger mot ett torg? Övriga fasader som inte bedöms ge störst allmän påverkan – vilka fasad- och takutformningar kan vi få där? Den föreslagna texten ger en klar försämring mot nuvarande situation.

1 kap. 4 §

Länsstyrelsen Halland: definitionen av källare och souterrängvåning, där det anges att minst fyra femtedelar av golvet ska vara beläget under marknivån invid byggnaden, är helt omöjlig att förstå. Är det möjligtvis källargolvets anslutning till ytterväggarna som avses? Även en sådan definition kan leda till oklarheter om källaren/souterrängvåningen utformas med olika nivåer. Här behövs en mer lättolkad definition.

Länsstyrelsen Skåne: Länsstyrelsen ifrågasätter behovet av definitionen källare. De fall källaren utgör en våning och därmed utgör relevans ur plan- och byggsammanhang m.m. finns beskrivna på 1 kap. 6 § om våningsbegreppet.

Länsstyrelsen Stockholm: i 1 kap. 4 § har begreppet källare definierats. Som nämnts i yttrandet anser Länsstyrelsen att denna paragraf bör tas bort. I händelse av att regeringen finner att paragrafen bör vara kvar finns dock anledning att kommentera det remitterade förslaget.

Framför allt i de fall där byggnader förläggs i sluttande terräng är det inte ovanligt att våningsplan – och därmed källarplan – ligger förskjutna i förhållande till varandra och förbinds genom halvtrappor eller liknande. Detta innebär att det inte alltid är säkert att en källare avgränsas åt sidorna av en byggnads ytterväggar. Länsstyrelsen anser att det bör övervägas om inte detta rekvisit bör strykas för att undvika gränsdragningsproblem.

Ett annat av de uppräknade rekvisiten för källare är att utrymmet ska begränsas av ett golv där minst fyra femtedelar av golvet ska vara beläget under marknivån invid byggnaden. Det framstår som oklart hur denna beräkning ska utföras eftersom golvet representerar en *yta*. Det bör sålunda vara översidan av golvets *nivå* som bör vara utgångspunkten för beräkningen och hur denna nivå förhåller sig till omgivande markens medelnivå. Alternativt kan bestämmelsen formuleras så att minst fyra femtedelar av översidan av golvets projektion på ytterväggen ska ligga under den omgivande marknivån.

I vissa planer används begreppet ”källarvåning” när det är en källare som avses. I några ärenden har dåvarande länsrätten i Stockholms län tolkat detta som att planförfattaren då avsett att källaren alltid ska räknas som våning, oavsett källarens nivå i förhållande till markens medelnivå. Länsstyrelsen ifrågasätter om detta är en riktig tolkning. Enligt Länsstyrelsens uppfattning vore det därför bra att i motivtexten ange att begreppet källarvåning i en detaljplan ska likställas med källare, såtillvida inte någon annan definition har angivits i planen.

I nuvarande 9 § tredje stycket PBF anges att källardjupet ska räknas till det lägsta källargolvets översida. Begreppet används bl.a. i flera äldre stadsplaner i Stockholms stad som antagits i syfte att möjliggöra tunnelbanans utbyggnad och därigenom begränsa byggrätten nedåt för ovanliggande fastigheter. Hur källardjupet ska beräknas anges inte i det remitterade förslaget. Eftersom berörda stadsplaner omfattar ett mycket stort antal fastigheter är risken stor att olika uppfattningar uppstår om hur källardjupet ska förstås om bestämmelsen tas bort. Länsstyrelsen anser därför att nuvarande definition ska behållas och infogas som ett andra stycke i 1 kap. 4 §. I händelse av paragrafen tas bort, till följd av att det är obehövligt att införa en särskild definition av källare, bör beräkningsgrunderna för källardjupet kunna anges i en ny paragraf.

Länsstyrelsen Västerbotten: definitionen av källare är otydligt uttryckt och ger större tolkningssvårigheter än tidigare bestämning. Inledningsvis anges att ”Med källare avses i denna förordning...”. Förordningens definition bör rimligen inte avvika från mer allmänt vedertagna uttryck för vad källarbegreppet står för. Begreppet källare torde även vara knutet till någon funktionell bestämning vars användning inte förväntas nyttjas stadigvarande för bostadsändamål utan främst till förvaring och tekniska funktioner. Följande justering av definitionen föreslås: *Med källare avses en byggnadsvåning för biutrymmen vars bjälklag ligger mer än 120 cm under marknivån invid byggnaden till minst 80 % av våningens fasadlängd.*

Länsstyrelsen Västmanland: avsnittet ”utrymme i en byggnad som inte är sluttningsvåning enligt 7 § och som avgränsas åt sidorna av byggnadens ytterväggar, uppåt av ett tak eller bjälklag och nedåt av ett golv där minst fyra femtedelar av golvet är beläget under marknivå invid byggnaden” bör tydliggöras så att det framgår att det inte är golvet area som åsyftas utan medelmarknivån i varje punkt utmed sträckan.

Boverket: här behövs en ändring för att tydliggöra att ”fyra femtedelar” hänvisar till marknivån i varje punkt utmed en *sträcka* och inte till golvet area.

Förslag: ”med källare avses i denna förordning ett utrymme i en byggnad som inte är en sluttningsvåning enligt 7 § och som avgränsas åt sidorna av byggnadens ytterväggar, uppåt av ett tak eller bjälklag och nedåt av ett golv som utmed yttervägg till minst fyra femtedelar är beläget under marknivån invid byggnaden”.

Göteborgs kommun: för att bestämmelsen ska bli begriplig bör det anges att det är fyra femtedelar av golvet omkrets som ska vara belägen under marken. För att undvika oklarheter bör det utredas om det som inte passar in som våning eller källare d.v.s. andra konstruktioner kan medföra problem vid tillämpning av förordningen.

Norrköpings kommun: anser att nuvarande definition av källare är mer passande än den nya definitionen som föreslås. Den nya definitionen kan ge upphov till oklarheter exempelvis i fall där man från början redovisat alla mått enligt definitionen, men sedan gjort avsteg från handlingar på grund av vissa svårigheter vid genomförandet. Ett sådant fall blir svårt att hantera.

Åre kommun: hur beräknas källarens yta under marknivå? 20% ovan mark är dessutom relativt mycket på en större byggnad. Bättre med en definition som anger att i en källare ligger golvet relativt djupt under omgivande marken och att den del som där marken ligger under golvnivån är mindre än för en sluttningsvåning. En källare är dessutom en kompletterande yta inte avsedd för sovrum.

Föreningen Sveriges bygglovgranskare och byggnadsnämndssekreterare: skillnaderna i definitionerna av *källare* och *slutningsvåning* verkar vara om fönsteröppningar är under eller över 2 kvadratmeter i en vägg. Är det lämpligt med en sådan gränsdragning? Det står även att minst fyra femtedelar av golvet ska vara under marknivån vilket är en svårtydd gräns. Hur mycket ska golvet vara under? Det är alltså golvet och inte fasad? När man sedan också ska bedöma källare/våning i 6 § så blir det ytterligare en faktor. De här definitionerna behöver ses över och är nog i stort behov av illustrationer som förtydligar vad som gäller.

1 kap. 4-6 §§

Kammarrätten i Göteborg: Kammarrätten ställer sig frågande till behovet av de nya definitionerna av vind och källare. I de fall ett utrymme inte ska anses vara en våning enligt 1 kap. 6 § torde det i princip alltid uppfylla kraven för att anses vara antingen en källare eller en vind. Det nya vindsbegreppet ter sig dessutom onödigt komplicerat då det kräver att samtliga ytor på tak och väggar räknas ut och jämförs med varandra. På en byggnad med traditionell utformning orsakar detta inga större problem men på byggnader med annorlunda utformning kan beräkningen bli tidskrävande. Begreppet ”ytterväggar” ter sig också problematiskt i fråga om sammanbyggda hus, eftersom de väggar som skiljer husen åt med normalt språkbruk inte kan sägas vara ”ytterväggar”.

Paragraferna bör enligt kammarrättens mening slås ihop till en paragraf med följande lydelse:

6 § Med *våning* avses i denna förordning ett utrymme i en byggnad där utrymmet avgränsas åt sidorna av byggnadens ytterväggar eller de väggar som direkt gränsar till en annan byggnad, uppåt av ett tak eller bjälklag och nedåt av ett golv.

Ett utrymme som nämns i första stycket och som avgränsas nedåt av byggnadens översta bjälklag 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 m högre än nivån för översidan på det översta bjälklaget.

Annars anses ett sådant utrymme vara en *vind*.

Ett utrymme som nämns i första stycket och där minst fyra femtedelar av golvet är beläget under marknivån invid byggnaden ska anses vara en våning endast om golvet översida i våningen närmast ovanför utrymmet ligger mer än 1,5 m över markens medelnivå invid byggnaden. Annars anses ett sådant utrymme vara en *källare*.

Sveriges stadsarkitektförening: definitionerna av källare, vind och våning kan leda till vissa utrymmen faller emellan definitionerna och räknas som varken eller. De bör förenklas på så sätt att utrymmen under nedersta våningen definieras som källare och utrymmen över översta våningen som vind. Definitionerna utgår också från ett traditionellt byggt bostadshus, och det kan bli svårt att tillämpa på moderna och nytänkande rumslösningar eller på andra byggnader än bostadshus.

Trä- och möbelföretagen: ifrågasätter behovet av definitionerna av *källare* och *vind*. Det räcker med att definiera begreppet *våning*.

1 kap. 4-7 §§

Svea Hovrätt: Definitionerna är oklara och torde ge möjlighet till flera olika tolkningar. Det borde undersökas i vilken mån definitionerna kan få en utformning som anknyter till Svensk Standard SS21054:2009, (Area och volym för husbyggnader – Terminologi och mätregler).

Länsstyrelsen Stockholm: anser att det inte finns något behov av att införa legaldefinitioner av *källare*, *våning* och *vind* (samt i viss mån slutningsvåning). I den praktiska hanteringen riskerar de föreslagna definitionerna att komplicera handläggningen genom att ytterligare beräkningar måste utföras. Definitionerna utgår dessutom från traditionell byggnadsutformning och det är oklart hur de kan tillämpas på ”modern” arkitektur med okonventionell utformning. Länsstyrelsen befävar att det kommer att uppstå situationer när ett utrymme varken utgör vind/källare eller våning vilket kommer att medföra besvärliga gränsdragningsproblem när ansökningar om bygglov ska bedömas mot gällande detaljplaner. Risken finns även att enskilda byggnader utformas på ett sådant sätt att de inte träffas av definitionerna och därigenom försvårar ett genomförande av planen på det sätt som planförfattaren avsett. Länsstyrelsen anser att de föreslagna definitionerna av källare, våning och vind bör tas bort. De bestämmelser som innebär att källare och vind i vissa fall ska räknas som våning bör dock behållas med de ändringar som anges i bilagan.

Länsstyrelsen Västra Götaland: definitionerna är rent beräkningsmässigt väldigt komplicerade. Vad som är intressant är om ett utrymme ska bedömas som en våning eller inte. Definitionerna kommer att medföra stora krav på beslutsfattare i såväl kommuner som överprövande myndigheter och domstolar. Risk föreligger för att det kommer att uppstå olikartade bedömningar om vad som utgör det ena eller andra.

För att ytterligare komplicera bilden så ska alltså även nuvarande bestämmelser tillämpas i fråga om planer och beslut som har meddelats före den 2 maj 2011. Frågan är om det inte vore enklast att överföra lydelsen i 9 § plan- och byggförordningen i nuvarande lydelse till förslaget till ny plan- och byggförordning.

Arboga kommun: föreslagna definitioner av källare, vind och slutningsvåning innebär en komplicering av begreppen och att dubbla kriterier av begrepp kan uppstå. Definitionerna bör vara oprecisa och omfatta alla tänkbara typer av byggnader.

Karlstads kommun: vad gäller definitionerna av källare, vind, våning och slutningsvåning så kan de medföra att relativt omfattande beräkningsinsatser kan komma att behöva genomföras för att fastställa vad som är vad. De medför även stora krav på exakta ritningsunderlag.

Lidingö kommun: detta är ingen förenkling i de olika definitionerna.

Malmö kommun: nya definitioner av ”källare”, ”vind” och ”slutningsvåning” m.fl. införs. De föreslagna definitionerna är onödigt komplicerade och ger alldeles för stort utrymme för bedömningar om utrymmet utgör en våning eller inte. Formuleringarna ställer även orimligt stora krav på inlämnade handlingars exakthet. Dessutom riskerar vissa utrymmen att inte falla inom någondera definitionen.

Stockholms kommun: beträffande de föreslagna definitionerna av källare, vind och slutningsvåning innebär bestämmelserna en överflödigt komplicerad av begreppen. Syftet med att definiera en byggnads olika delar måste vara att utröna om utrymmet räknas som våning eller ej. Att påföra kommunerna nya krav på beräkningar baserat på övergripande termer som golv och vägg innebär stora risker för icke enhetliga bedömningar samt omfattande nya beräkningsinsatser. När dubbla kriterier ges avseende begreppen källare/vind kontra våning uppstår frågan vad ett utrymme är som inte uppfyller någotdera kriterium, exempelvis en källare som på grund av medelmarknivån inte räknas som våning men på grund av marknivån invid byggnaden inte heller uppfyller kriterier för källare.

Det är problematiskt att föreslagna bestämmelser så tydligt utgår från en förenklad standardbild av vad en byggnad är. Definitionerna bör vara precisa och omfatta alla upptänkliga typer av byggnader. Föreslagen skrivning innebär omfattande beräkningsinsatser och överflödigt komplicerad. Formuleringen innebär också att orimliga krav ställs på exakta ritningsunderlag och uppmätningar av befintliga utrymmen.

Västerås kommun: föreslagna definitioner av källare, vind och slutningsvåning innebär en komplicerad av begreppen och att olika sätt att tolka begreppen kan uppstå. Definitionerna bör vara precisa och omfatta alla tänkbara typer av byggnader.

Den föreslagna nya definitionen för vind kan antas medföra relativt komplicerade ytberäkningar och minst samma tolkningsproblem som den nuvarande definitionen. I stället rekommenderar kommunen en restriktiv användning av vindsbegreppet, t.ex. i detaljplaner, till förmån för höjdangivelse i meter (eller höjdnivå) i form av totalhöjd och ev. byggnadshöjd. Den nuvarande vindsdefinitionen bör behållas. Definitionen för källare är obegriplig, då den inte anger hur mycket under marken källargolv måste ligga, samma invändning gäller slutningsvåningen.

Vaxholms kommun och Bygglöalliansen: beträffande de föreslagna definitionerna av källare, vind och slutningsvåning innebär bestämmelserna en onödigt komplicerad av begreppen. Syftet med att definiera en byggnads olika delar måste vara att konstatera om utrymmet räknas som våning eller ej. Att påföra kommunerna nya krav på beräkningar baserat på ej definierade termer som t.ex. golv och vägg innebär stora risker för olika bedömningar samt omfattande nya onödiga beräkningsinsatser.

Föreslagna bestämmelser utgår från en förenklad uppfattning av vad en byggnad är, vilket inte gör tillämpningen av de föreslagna definitionerna enklare. Föreslagna definitioner medför omfattande beräkningsinsatser och en onödigt komplicerad. Formuleringarna innebär också att orimliga krav ställs på exakta ritningsunderlag och uppmätningar av befintliga utrymmen. Förslaget kan inte anses vara förenligt med ambitionen om en ”enklare” PBL.

De föreslagna formuleringarna om olika ytors placering i förhållande till varandra eller till marknivåer riskerar att medföra en situation med olika speciallösningar till syfte att uppfylla bestämmelserna men där varken det allmänna eller enskilda har någon fördel av det. Som jämförelse kan t.ex. nämnas det idag inte alltför ovanliga laborerandet med stödmurar och markuppfyllnader för att sänka byggnadshöjden till vad som kan accepteras som mindre avvikelser från bestämmelser i detaljplan, men till priset av dyrare byggkostnader för byggherren och sämre anpassning till befintliga markförhållanden.

Se också vad som skrivits i anslutning till byggnadshöjd.

De föreslagna definitionerna av källare, våning, slutningsvåning och vind fyller inte något behov och vad gäller definitionen om när källare och vind ska räknas som våning bör dessa i stor utsträckning se ut som idag, se nedan.

Källare. Som framgår av ovan bör denna definition utgå. Om den ändå avses att finnas kvar bör den klargöra hur bestämmelsen ska tillämpas vid terrasshus och liknande där källarna inte alltid avgränsas av byggnadens ytterväggar.

Vind. Som framgår av ovan bör denna definition utgå. Om den ändå avses att finnas kvar finns det några omständigheter som är värda att kommentera: Avgränsas mot det fria av två tredjedelar av ett yttertak, det finns idag exempel på byggnader där avgränsningen mellan yttertak och vägg inte är helt enkel, se t.ex. det omskrivna enbostadshuset i globform som redovisas i RÅ 2001 ref. 31. Hur ska luftspalter och isoleringsskikt bedömas? Avgränsas det inre utrymmet vid invändig ytbeklädnad eller yttertaget? Vad gäller vid sammanbyggda gavlar i stadskvarter? Risk finns också för ett laborerande likt det vid beräkningen av byggnadshöjd, men denna gång i stället gällande takutformningar, för att på så sätt kringgå definitionen men till priset av en sämre estetisk utformning.

Våning. De nuvarande definitionerna om när vind och källare räknas som våning bör behållas med förtydligande om det i fråga om takhöjd är mätvärd yta enligt SS 21054:2009 eller rumshöjd enligt BBR 3:311 som är avgörande ifall ett utrymme ska räknas som bostadsrum eller arbetslokal, se yttrande från Boverket 2010-04-29, nr 10110-1313/2010, till Kammarrätten i Stockholm, nr 5208-09. Om definitionen av våning i övrigt avses att finnas kvar bör det utredas hur bl.a. ytor utan väggar ska hanteras, t.ex. entresolbjälklag eller öppna utrymmen under byggnader som används som t.ex. biluppställning.

Suterrängvåning. Vad menas med ligger under marknivån? Vilken marknivå? Den närmsta? Den som är förmånligast för sökanden? Hur ska beräkningen göras? Svåra pedagogiska problem kommer att uppstå för landets stadsbyggnadsförvaltningar i försöken att förklara varför en vägg utan fönster kan accepteras men inte en vägg med fönster, samma sak gäller vid kommande ansökningar om fasadändringar för att sätta in fönster. Hur ska kommunerna på ett trovärdigt sätt förklara att utrymmet blir en slutningsvåning och att byggnaden blir planstridig för att ett antal fönster monteras in? Vad är direkt dagljus?

1 kap. 5 §

Länsstyrelsen Skåne: Länsstyrelsen ifrågasätter behovet av definitionen vind. Vindsbegreppet definieras på Terminologicentrums (TCN) publikation *Plan- och byggtermer* och ett införande i förordningstexten saknar enligt Länsstyrelsen relevans. De fallen vinden utgör en våning och därmed utgör relevans ur plan- och byggsammanhang m.m. finns beskrivna i 1 kap. 6 § om våningsbegreppet.

Länsstyrelsen Stockholm: i 1 kap. 5 § har en definition av vind införts. Som nämnts i yttrandet anser Länsstyrelsen att denna paragraf bör tas bort. I händelse av att regeringen finner att paragrafen bör vara kvar finns dock anledning att kommentera det remitterade förslaget.

Ett av de föreslagna rekvisiten är att ett vindsutrymme i en viss minsta utsträckning ska begränsas mot "det fria" av ett yttertak för att få kallas vind. Den del mot det fria som inte begränsas av yttertaget torde vanligtvis utgöras av väggar. Det är oklart vad som avses med "det fria" när det är fråga om sammanbyggda hus, t.ex. flerbostadshus i kvartersstruktur. Ska den del av vinden som utgörs av brandmurar mot angränsande byggnader (gavlarna) räknas som att denna del gränsar mot det

fria? Om så inte är fallet kan en byggnad som inledningsvis klarar vindsbegreppet plötsligt få ytterligare en våning då nya byggnader uppförs intill byggnaden. Om den del som då gränsar mot ”det fria” blir mindre än vad som anges i den remitterade punkten 1 finns risk för planstridighet, så till vida inget görs åt definitionen. Problemet bör kunna lösas om ”det fria” kompletteras med orden ”och angränsande fastigheter” eller liknande.

I punkten 2 anges att vinden även ska begränsas nedåt av det översta bjälklaget. Länsstyrelsen vill påpeka att vindar i vissa fall har flera nivåer, t.ex. hanbjälksvind och undervind, där hanbjälksvinden vanligtvis utgör det översta bjälklaget. Undervinden skulle med de föreslagna definitionerna varken räknas som vind eller våning. Detta utgör möjligtvis inget juridiskt problem, men det framstår som otillfredsställande att ett utrymme som i normalt språkbruk betecknas som vind inte omfattas av den föreslagna definitionen och inte heller utgör våning. Rekvisitetet i punkten 2 skulle istället kunna vara ”översidan av taket i den översta våningen”.

Länsstyrelsen Västerbotten: den nya definitionen av vind medför ytterligare tolkningssvårigheter. Innebär vindsbegreppet att golv och gavelfasad enbart får vara en tredjedel av det omgivande yttertaketets yta och två tredjedelar om det fria utrymme inte överstiger 1,9 m? Vari ligger det logiska i dessa bestämmingar? Inte heller här ges några funktionella kopplingar till vindsbegreppet som förvaringsutrymme eller utrymme för tekniska installationer och vars brukande inte är kopplat till stadigvarande vistelseyta. Följande justering av definitionen föreslås: *Med vind avses ett beträdningsbart biutrymme mellan översta våningsbjälklaget och yttertaket.*

Länsstyrelsen Västmanland: ett tillägg till detta avsnitt som definierar takkupor och hur de påverkar mätreglerna anser Länsstyrelsen i Västmanland skulle vara önskvärt.

Göteborgs kommun: frågan om vad som är en vind kan beroende på hur byggnadshöjden beräknas innebära att det kan byggas flera ”vindsplan” som definieras som vindar och som kan inredas men som ändå inte definieras som våning.

Jönköpings kommun: definitionen av vind är mycket svår att använda och kan ge upphov till ett närmast oändligt antal beräkningsmetoder och tolkningar.

Norrköpings kommun: anser föreslagets definition av vind är krångligt och svårt att förstå. Syftet med de föreslagna avgränsningarna framgår inte tillräckligt tydligt. Om syftet är att fastställa att utrymme på vinden som har invändig höjd på 1,9 m och lägre endast kan nyttjas som vind, det vill säga aldrig som bostad bör det förklaras tydligare. En illustration avseende tolkning av vind skulle underlätta vår bedömning vid bygglovgranskningen.

Sala kommun: definitionen behöver förtydligas.

Åre kommun: definitionen är krånglig, svår att överblicka och kan få märkliga konsekvenser. Enligt Svensk Standard är inte mer än 60 cm utanför linjen för 1,9 meters takhöjd mätvärd. Det är viktigt att klarlägga att en vind är det översta våningsplanet, d.v.s. att inte acceptera en vind ovanpå en vind, och att avgränsa en vind gentemot ett ”loft”, som är ett icke mätbart utrymme.

1 kap. 6 §

Förvaltningsrätten i Stockholm: Den föreslagna lydelsen överensstämmer i princip med nuvarande PBF. Att ett bostadsrum eller en arbetslokal ”kan inredas” i utrymmet (andra stycket 1) vållar emellertid redan i dag vissa tillämpningssvårigheter, genom att det ofta framstår som osäkert om vinden i framtiden kan inredas för sådana ändamål eller hur omfattande ändringsåtgärder som måste till för att ett bostadsrum eller lokal ska anses kunna inredas på vinden. Förvaltningsrätten föreslår därför att rekvisitetet omformuleras på så sätt att vind ska anses utgöra en våning endast om det är klart att bostadsrum eller arbetslokal kan inredas i utrymmet.

Boverket: i ett aktuellt yttrande till domstol har Boverket bl.a. behandlat frågan om hur många våningar en byggnad ska anses ha. I ärendet har byggnaden ett utrymme närmast mark som intuitivt upplevs som en slutningsvåning men som inte kan räknas som slutningsvåning enligt 1 kap. 7 § i förslaget till plan- och byggförordning. Utrymmet räknas som källare. Beroende på markens medelnivå räknas inte källaren som våning enligt 1 kap. 6 § i förslaget till plan- och byggförordning. Utrymmet är fullt inrett och det upplevs som ”stötande” att det inte räknas som våning. Att bevara definitionen av ”slutningsvåning” i 7 § med dess knytning till en fönstervägg över eller i nivå med marken är angeläget av skäl kopplade till vedertagna definitioner samt allmän uppfattning. Mot bakgrund härav föreslår Boverket ett tillägg till de fall då en källare ska räknas som våning.

Förslag: ”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 översidan på byggnadens översta bjälklag.*

En källare ska anses vara en våning om golvets översida i våningen närmast ovanför källaren ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå invid byggnaden eller om arean för öppningar för direkt dagsljus till källaren sammanlagt överstiger 10 % av källarens golvarean”.

Länsstyrelsen Stockholm: anser att avsaknaden av definitionen av begreppet våning inte har vållat några bekymmer i den praktiska hanteringen. Något behov av definition finns därför inte enligt Länsstyrelsens uppfattning. Däremot torde den föreslagna definitionen medföra att nya tolkningsproblem kommer att uppstå. Länsstyrelsen anser att 1 kap. 6 § första stycket bör utgå. I händelse av att regeringen finner att stycket bör vara kvar finns dock anledning att kommentera det remitterade förslaget.

På samma sätt som 1 kap. 5 § är otydlig vad gäller källarens gräns mot yttervägg är 1 kap. 6 § otydlig i detta avseende. Rekvisitetet att en våning ska avgränsas åt sidorna av byggnadens ytterväggar behöver åtminstone kommenteras i motivtext eftersom det finns situationer då en våning inte helt omgärdas av ytterväggar, t.ex. när det finns entresolvåningar, etagevåningar eller då våningarna ligger på olika nivåer i en byggnad (och där de olika nivåerna endast skiljs av innerväggar eller där det är öppet mellan nivåerna). Definitionen möjliggör även olika former av ”ytterlighetslösningar”. Ett utsiktstorn kan utformas med olika nivåer som uppfattas som ”våningar”. Enligt 1 kap. 4 § PBL utgör tornet en byggnad, men så länge ”våningarna” saknar ytterväggar träffas dessa inte av definitionen. Man kan även föreställa sig en byggnad på pelare i syfte att skapa ett användbart öppet utrymme under byggnaden, kanske i syfte att ordna en garageplats under ”tak”. Garageplanet

skulle då inte anses utgöra en våning med den föreslagna definitionen. Ett liknande fall var föremål för rättslig prövning i Västra Götalands län för några år sedan.

Länsstyrelsen har ingen lösning att erbjuda för hur dessa ”ytterligheter” ska hanteras och ser ingen anledning att tynga definitionen så att även dessa varianter täcks in. Möjligen skulle kravet på att utrymmet åt sidorna ska avgränsas av byggnadens ytterväggar kunna tas bort. Oavsett detta bör frågan behandlas i motivtext.

Analogt med Länsstyrelsens uppfattning om hur byggnadshöjd bör beräknas (se ovan i anslutning till 1 kap. 3 §) bör beräkningen enligt 1 kap. 6 § tredje stycket utgå från ”den befintliga markens medelnivå invid byggnaden”.

1 kap. 5-6 §§

Motala kommun: definitionen av vind i 5 § är så vid att den inbegriper den översta våningen t.ex. i ett tvåvånings radhus. Det är olyckligt med definitioner som avviker från normalt språkbruk, även om vinden samtidigt är att anse som en våning enligt 6 §.

1 kap. 7 §

Förvaltningsrätten i Stockholm: Definitionen av slutningsvåning är ny. Enligt förvaltningsrättens mening överensstämmer inte den föreslagna definitionen med hur begreppet förstås enligt rättspraxis eller allmänt språkbruk (jfr. t.ex. RÅ 1995 ref 2 och Kammarrätten i Göteborgs dom den 12 januari 2007 i mål nr 7726-05). Den föreslagna lydelsen motsvarar därför inte nuvarande rättstillämpning.

Länsstyrelsen Skåne: Länsstyrelsen ifrågasätter behovet av definitionen slutningsvåning. Om en källare har öppningar för direkt dagsljus, eller inte, saknar enligt Länsstyrelsen relevans ur plan- och byggsammanhang. Om det finns ett sådant behov att definiera skillnaden mellan slutningsvåning, källarvåning och våning bör detta utvecklas vidare under beskrivningen i 1 kap. 6 § om våningsbegreppet eller motivtexten.

Länsstyrelsen Stockholm: i 1 kap. 7 § föreslås en ny definition av slutningsvåning. I nuvarande 9 § sista stycket PBF regleras i vilka fall en källare ska räknas som en våning. Länsstyrelsen anser att nämnda bestämmelse ska förstås på så sätt att avståndet mellan markens medelnivå och golvets översida i våningen ovanför måste vara mer än 1,5 m för att det nedersta planet ska räknas som en våning, oavsett om planet ger intryck av att vara en källare eller inte. Detta är enligt Länsstyrelsens mening den förhärskande tolkningen i landet och flertalet planer torde ha utformats utifrån dessa förutsättningar. Boverket menar i *Boken om lov, tillsyn och kontroll* att en souterrängvåning alltid ska räknas som en våning, oavsett avståndet mellan markens medelnivå och golvets översida i våningen ovanför. Boverket synes mena att en souterrängvåning är ett specialfall av ett ”normalt” våningsplan och därför alltid ska räknas som våning. Regeringen synes nu vilja kodifiera detta begrepp.

Svårigheten med den föreslagna definitionen blir att ett stort antal hus, där Länsstyrelsens synsätt har tillämpats och där avståndet mellan medelmarknivån och golvets översida i våningen ovanför är mindre än 1,5 m, får ytterligare en våning. Risken är stor att sådana byggnader blir planstridiga och därmed inte får byggas till. Länsstyrelsen anser därför att den föreslagna bestämmelsen bör utgå. För att även undvika att begreppet slutningsvåning lever kvar som allmänt råd kan man ersätta de inledande orden ”En källare” i föreslagna 1 kap. 6 § tredje stycket med ”Källare och slutningsvåning”.

Enligt Länsstyrelsens mening är det svårt att motivera vad samhället har för intresse av att säga nej till en källarvägg med fönster när det är fullt i sin ordning att anordna samma källarvägg utan fönster. För samhället bör det viktiga i sammanhanget rimligen vara vilken höjd som byggnaden får.

Om man vill använda sluttningsvåningen som separat begrepp anser Länsstyrelsen att det är lämpligt att begreppet kodifieras. Det finns dock anledning att kommentera den föreslagna definitionen närmare.

Resonemanget om att det är frågan om golvet *nivå* snarare än golvet *yta* (se ovan i anslutning till kommentaren om den föreslagna 1 kap. 4 §) bör vara tillämpligt även i det här fallet. Bestämmelsen bör ses över i detta avseende.

”Fönsterrekvisitet” (punkt 2) är enligt Länsstyrelsens mening problematiskt eftersom byggherren kan välja att utelämna fönstren på ansökningshandlingarna när huset ska uppföras. Bottenplanet kommer då inte att utgöra en sluttningsvåning enligt den föreslagna 1 kap. 7 §. Risken torde då vara överhängande att detta plan istället kommer att anses utgöra en källare (som inte ska räknas som våning i förhållande till den byggrätt som detaljplanen ger). När huset väl är på plats ansöker byggherren om att få sätta in minst två kvadratmeter fönster. Därigenom ska den tidigare källaren anses utgöra en sådan sluttningsvåning som måste inrymmas i det högsta antal våningar som gällande detaljplan föreskriver. Här uppstår om inte annat ett pedagogiskt problem för byggnadsnämnden som måste förklara varför byggnaden anses få ytterligare en våning (sluttningsvåning) för att man monterar in ett par fönster. Länsstyrelsen anser därför att fönsterrekvisitet bör tas bort.

Om regeringen anser att fönsterrekvisitet bör finnas kvar så torde det vara lämpligt att bedömningen utgår ifrån huruvida fönster kan *anordnas* eller ej, snarare än hur många fönster som finns i väggen vid ansökningstillfället. Man kan även ifrågasätta om det är rimligt att definitionen påverkar möjligheten att sätta in fönster men inte möjligheten att sätta in flera stora garagedörrar. De flesta torde anse att en motsvarande våning med garagedörrar skulle utgöra en sluttningsvåning enligt normalt språkbruk. Länsstyrelsen anser därför att bestämmelsen i så fall bör utformas så att den inte endast reglerar fönster utan även dörrar och andra öppningar.

Fönsterrekvisitet förutsätter bl.a. att ”en av väggarna” har öppningar för ”direkt dagsljus” för att våningen ska räknas som sluttningsvåning. Länsstyrelsen anser att bestämmelsen bör kompletteras så att rekvisitet är att ”*minst* en av väggarna” ska ha öppningar osv.

Länsstyrelsen ifrågasätter vidare vad som menas med ”direkt dagsljus” och om det finns dagsljus som inte är ”direkt”. Om det finns dagsljus som inte är direkt skulle detta medföra att källaren inte räknas som sluttningsvåning. Eftersom detta framstår som en oönskad konsekvens anser Länsstyrelsen att ordet ”direkt” bör utgå. Man kan vidare ifrågasätta om det inte vore bättre att använda begreppet ”det fria”, som används i 5 §, i paragrafen.

Till skillnad från övriga ställen i 1 kap. 3-7 §§ bör uttrycket ”i nivå med eller över marken” i denna situation sikta på marken efter att byggnadsföretaget har färdigställt. Husets nivå över den ursprungliga marken regleras av de föreslagna 1 kap. 3 och 6 §§, medan 7 § tar fasta på hur bottenplanet kommer att uppfattas när bygget är färdigt. Detta kan förtydligas med uttrycket ”marknivån efter avslutat byggnadsarbete utmed minst fyra femtedelar av den väggen ligger i nivå med eller lägre än golvet”.

Boverket: vill poängtera att det är bra att det i 1 kap. införs en definition av begreppet sluttningsvåning. Bestämmelsen behöver dock ändras för att tydliggöra att ”fyra femtedelar” hänvisar till marknivån i varje punkt utmed en sträcka och inte till golvet area.

Förslag: ”med sluttningsvåning avses i denna förordning en våning där
1. minst fyra femtedelar av golvet utmed yttervägg ligger under marknivån invid byggnaden, och
2. en av väggarna har öppningar för direkt dagsljus som sammanlagt uppgår till minst 2 kvadratmeter och marknivån utmed minst fyra femtedelar av den väggen ligger i nivå med eller lägre än golvet”.

Göteborgs kommun: när det gäller frågan om omkrets hänvisas till vad som sägs under källare. Bestämmelsen är svår att förstå. Varför fönster med en storlek om 2 kvm?

Norrköpings kommun: har svårt att se syftet med förändringen av definitionen av sluttningsvåning. Det nya förslaget skapar oklarheter och ger merarbete både för både för kommunerna som ska granska en mängd typer av hus på olika typer av tomter och för arkitekter och projektörer som ska anpassa husen till marken. Definitionen måste förenklas och omfatta endast de viktigaste parametrarna. En illustration avseende tolkning av sluttningsvåning skulle underlätta vår bedömning vid bygglovgranskningen.

Sala kommun: definitionen behöver förtydligas.

Uppsala kommun: enligt nu gällande definitioner har en eller flera sluttningsvåningar kunnat uppföras utöver det våningsantal som angivits i detaljplan. Den definitionen som föreslås (”med sluttningsvåning avses i denna förordning en våning”) innebär att möjligheten att utföra suterrängvåningar begränsas/alternativt att antalet våningar påverkas.

Åre kommun: att 80% av golvet på en sluttningsvåning ska ligga under marknivån är ett märkligt krav, särskilt som inga krav anges på hur högt upp över golvet marken ska ligga. Räcker 20 cm? ”Normala” sluttningsvåningar har ca 50% av våningen under mark och denna del bör då uppfylla kravet på källare när det gäller marknivå. Att en av väggarna dessutom ska ha dagljusöppning på minst 2 kvm och att marknivån utmed den väggen till 80% ska ligga i nivå eller lägre än golvet är krångligt och motsägelsefullt. Räknas ytan som källare om den har fönster på 1,9 kvm eller blir det våning om inte källarkravet uppfylls när det gäller markhöjd?

Östersunds kommun: sluttningsvåning definieras ofullständigt och bör kompletteras. Enligt definitionen blir en våning som till fyra femtedelar ligger någon centimeter under omgivande mark en sluttningsvåning, trots att den kommer att uppfattas som en hel bottenvåning. Definitionen måste ta med hur djupt under markytan en sluttningsvåning måste ligga för att inte vara en vanlig våning. Jämför text om källare i 1 kap 6 §.

Trä- och möbelföretagen: definitionen är enligt TMF inte bara krånglig den är dessutom osäker eftersom man med några energiska spadtag kan skapa eller trola bort en sådan våning. Om sluttningsvåning ska definieras bör man utgå från att den är helt eller delvis nedsänkt i marken. Dessutom bör det etablerade begreppet suterrängvåning användas. Det finns ingen anledning att lansera ett sämre begrepp.

Bilaga 2

Historik

Denna historiska tillbakablick bygger till största delen på följande underlag:

- En historisk sammanställning som Tyréns gjort på uppdrag av Boverket våren 2013,
- PM med titeln ”Angående byggnadshöjdsbegreppet i 9 § PBF” som Länsstyrelsen i Stockholms län skrev 2010, och
- Rapporten ”Om byggnadshöjd” av Mats Mattsson, Anjinsan Consulting som ett konsultuppdrag åt Boverket 2008.

Hur lag och förordning rörande begreppen har förändrats över tiden

Den tidigaste lagstiftningen för byggandet finns i landskapslagarna. För städerna infördes regler i Magnus Erikssons Allmänna Stadslag från ca 1350. Dessa regler syftade i första hand till att bestämma gatornas bredd för att tillgodose krav på brandskydd och sanitära förhållanden. 1734 kom byggningsbalken som behandlade både byggande på landet och i städerna. Förhållandet grannar emellan uppmärksammades i 1734 års lag. Bestämmelser om att ett fritt utrymme skulle lämnas intill grannes gräns infördes. När lagen kom förutsatte man att en byggnadsstadga skulle utfärdas för landets städer men detta kom att dröja. Städerna upprättade däremot lokala byggnadsordningar, ofta med 1725 års byggnadsordning för Stockholm som förebild.

I och med industrialismens genombrott, under mitten av 1800-talet, inleddes en omfattande byggnadsverksamhet i de svenska städerna. Den skedde till stor del utan kontroll av det allmänna. Bestämmelserna i byggningsbalken om husbyggnad i städerna blev, vart efter tiden gick, föråldrade.

Först 1874 tillkom en enhetlig byggnadsstadga för städerna, Kungl. Maj:ts nådiga Byggnadsstadga för rikets städer. Byggnadsstadgan angav gemensamma regler som skulle gälla för städer och köpingar i hela landet men den hänvisade också till städernas lokala byggnadsordningar. Ny byggnadsstadga kom 1931 och den gällde för hela landet, även utanför städerna. Den ersattes 1931 av 1947 års byggnadsstadga och 1959 kom ännu en ny byggnadsstadga. 1959 års byggnadsstadga gällde ända fram till 1987 när den ersattes av plan- och byggförordningen. Denna gällde till 2011 då en ny plan- och byggförordning kom.

1874 års Byggnadsstadga

Genom 1874 års byggnadsstadga fick städerna en gemensam författning. Den angav gemensamma regler som skulle gälla för hela landet men den hänvisade också till städernas lokala byggnadsordningar. I stadgan gavs

bestämmelser bland annat om att stadsplan skulle finnas för varje stad och om förbud att bygga i strid med stadsplan. Bestämmelserna syftade till att skapa prydlighet, renlighet, luftväxling och brandsäkerhet.¹

Byggnadshöjd

Byggnad belägen åt gata eller allmän plats skulle placeras i gatulinjen eller annan genom stadsplanen bestämd linje. (26 § p1)

Byggnader fick inte uppföras till större höjd än bredden av den gata, vid vilken byggnaden placeras, ökad med fem fot. (28 § p2)

Hus som byggdes i hörnet av en bredare och en smalare gata, fick vid den senare icke på längre sträckning än sextio fot uppföras till den av den bredare gatan betingade höjden. (28 § p2)

Byggnad inne på tomt fick inte uppföras till större höjd än bredden av det till byggnaden hörande gårdsrummet ökat med fem fot. (28 § p2)

Byggnader som hade den högsta medgivna höjden mot gata eller öppen plats fick inte vara högre mot gården. (28 § p4)

Byggnadens höjd definierades till dess medelhöjd, räknad från den gata eller det gårdsrum efter vars bredd höjden skulle rättas, till och med taklisten. Med gatans bredd menades avståndet mellan huslinjerna. (28 § p5)

Definitionen av begreppet byggnadshöjd verkar ursprungligen ha avsett att ange en maximerad höjd och samtidigt reglerat såväl bebyggelsens siluett som syftat till att skapa förutsättningar för luftväxling, goda sanitära förhållanden samt ökad brandsäkerhet. Byggnadshöjden hade också betydelse vid bestämmandet av tomtägarnas skyldighet att bidra till stadens gatukostnader.

Våningar

I stadgan föreskrevs att bostadshus fick vara maximalt 5 våningar höga, inklusive bottenvåning. Eftersom byggnadsstadgan bara gällde för städerna fanns inga bestämmelser om byggnaders våningsantal utanför stadsplan. (28 § p1)

Enligt 1874 års byggnadsstadga räknades vinden som en våning om det fanns boningsrum eller rum med eldstad på vinden. Det fanns inga regler för när källare skulle räknas som våning. (28 § p1)

Utredningar 1874-1931

Vartefter samhället industrialiserades och moderniserades ansågs 1874 års byggnadsstadga otidsenlig, bland annat lyftes kritik mot alltför tät bebyggelse med mörka innergårdsutrymmen.

Förslag till ny byggnadsstadga 1909

1909 kom ett betänkande med förslag till ny byggnadsstadga för riket. Av det framgick att:

Med byggnads höjd förstås höjden af byggnadens fasadyta mot den gata, det gårdsrum eller den obebyggda del af tomt, hvarefter höjden skall rättas.

Höjden mätes från gångbana, gårdsrum eller obebyggd tomt del invid byggnaden till fasadytans öfverkant.

Därest gata, gårdsrum eller obebyggd tomt del intill byggnaden icke är horisontell, eller fasaden upptill avslutas med gaflar och dylikt, tillämpas medeltalsberäkning,

¹ Se förord till 1874 års Byggnadsstadga för rikets städer.

dock må den tillåtna byggnadshöjden icke någonstädes öfverskridas med mer än en sjättedel samt öfver medelhöjdslinjen uppstigande delar af fasadytan icke hvar för sig hafva större bredd än sex meter eller tillsammans upptaga mera än en tredjedel af fasadytans längd.

Detta kombinerades med bestämmelsen i 5 mom. där det stadgades att:

Byggnads yttertak får icke skjuta öfver de plan, som, för den händelse byggnaden uppfördes till högsta höjd, från fasadytans öfverkant tänkas höja sig inåt byggnaden i en vinkel av 45° mot horisontalplanet.

Därest vindskupa eller annan utbyggnad på taket sträcker sig öfver ofvan angifna plan, skola de öfverskjutande delarna tagas i beräkning vid bestämmande av medelhöjden. Härifrån må dock undantag göras för skorsten och brandmur.

Avsikten med förslaget var sålunda att en medeltalsberäkning skulle göras vid oregelbundna förhållanden, dvs. om marken inte var horisontell eller om fasaden skulle "afslutas med gaflar och dylikt".

I motivtexten, sid. 95, sades bland annat följande:

Bestämmelsen om medelhöjd har bibehållits såsom ändamålsenlig och rättvis. Medelhöjd kan ifrågakomma dels i de fall, då terrängen är sluttande, dels då byggnaden upptill afslutas med gaflar, torn och dylika uppbyggnader, och dels då båda dessa omständigheter äro för handen. De delar, som skjuta öfver medelhöjdslinjen, få naturligtvis ej hafva alltför stor höjd och ej heller upptaga alltför stor bredd, ty detta skulle kunna inskränka på annan rätt. Man skulle nämligen, då fasaden å en byggnad är synnerligen lång, kunna uppföra halfva byggnaden mycket hög och andra hälften mycket låg samt dymedelst beröfva midt emot liggande tomt erforderlig ljusstillsförel.

Att ett väsentligt syfte med bestämmelserna var att tillgodose behovet av dagsljus framgår av sid. 91:

Enligt den princip, som numera gör sig gällande, särskildt i vissa tyska stater, böra, såvidt möjligt är, en byggnads fasader i sin helhet belysas af direkt ljus, hvars infallsvinkel icke får understiga 45 grader. Härför fordras ju, att motstående byggnad icke uppföras till högre höjd än gatans bredd, samt att dess tak icke bildar större vinkel mot horisontalplanet än 45 grader.

Betänkandet innehöll även förslag om att den högsta byggnadshöjden skulle regleras centralt, bland annat med innebörden att högre byggnader endast kunde tillåtas i de större städerna.

Förslag till byggnadsstadga 1919

1909 års betänkande omsattes aldrig i lag men utvecklades av överintendentämbetet 1914 och den så kallade bostadskommissionen som 1919 lämnade ett nytt förslag till byggnadsstadga. I allt väsentligt angavs byggnadshöjden på samma sätt som det hade redovisats i det tidigare betänkandet.

Bostadskommissionen angav på sid. 225 i sitt betänkande att

I avseende å höjdberäkningens teknik upptagas i denna § samma föreskrifter, som av överintendentämbetet föreslagits, med den enda skillnaden att ett förtydligande gjorts till förebyggande av alla tvksamhet rörande i vilka fall höjden skall räknas från gatans eller den vidliggande gårdens nivå.

Att byggnadshöjden skulle räknas från den av byggnaden upptagna tomtytans medelnivå framgick av 55 § 2 mom. i bostadskommissionens förslag.

Systemet att knyta den tillåtna byggnadshöjden till slag av stad kritiserades av remissinstanserna.² Även andra delar i förslaget medförde omfattande kritik.

² SOU 1923:46

1931 års Byggnadsstadga

Först 1931, efter omfattande utredningsarbete rörande stadsplanelagstiftningen i övrigt, kunde en proposition med förslag till ny byggnadsstadga överlämnas till Riksdagen.

Genom 1931 års byggnadsstadga upphörde 1874 års byggnadsstadga och städernas byggnadsordningar att gälla. Den största skillnaden mot tidigare var att stadgans giltighetsområde utsträcktes. 1847 års BS innefattade endast regler om byggandet i städerna samt inom köpingar. Den nya lagstiftningen syftade till att ge bestämmelser som gällde hela landet.³

Av förarbetena⁴ framgår att ett av de områden som diskuterats och varit föremål för skilda meningar under lagstiftningsarbetet handlade om huruvida de grundläggande reglerna för byggandet skulle tas in i stadgan eller ges i stadsplanen. Med de grundläggande reglerna avses bestämmelserna om byggnads höjd, våningsantal och gårdsrums storlek. Departementschefen konstaterade att

”Det lär icke låta sig göra att på tillfredsställande sätt meddela generella bestämmelser i dessa ämnen för all bebyggelse inom ett stadsplaneområde.”

Genom att bestämmelserna fanns in i stadsplan ansågs de på ett smidigare och naturligare sätt kunna anpassas efter förhållanden i varje särskilt fall.

I Svenska teknologföreningens yttrande över de sakkunnigas förslag, framhölls bland annat att förslaget väl ensidigt tog sikte på de lokala traditionerna, särskilt i fråga om byggnaders tillåtna höjd, samt att för det framtida bebyggandet var viktigast, inte att byggnaderna inskränktes till en viss maximihöjd, men väl att ”ett lämpligt förhållande iaktogs mellan byggnadshöjd och husavstånd, i vilket hänseende framhållits, att enligt vad gjorda undersökningar gåve vid handen fullgoda belysningsförhållanden inom samtliga våningar inom en byggnad kunde erhållas först då förhållandet mellan hushöjd och husavstånd närmade sig 1:2.” Departementschefen uttalade att de framförda synpunkterna förtjänade helt visst synnerlig hänsyn och att de i viss mån beaktats samt hänvisade till de instruktionella bestämmelser som byggnadsstyrelsen kunde komma att meddela till ledning för stadsplanarbetet.⁵

En av remissinstanserna, Länsarkitekten i Sthlm län yttrade sig över förslaget till 36 § och anförde att byggnadshöjden synes böra enhetligt räknas till yttertaketets skärning med fasadlivet, vilket beräkningssätt också vore det enda riktiga med hänsyn till föreskriften 40 §, där denna skärning utgjorde utgångsläget för bestämmande av yttertaketets största tillåtna profil. Vid fall av kraftig taklist kunde denna profil enligt den föreliggande bestämmelsen komma att ligga väsentligt högre än vid byggnad utan taklist och alltså en betydligt större byggnadskub uppnås, under det att motsatsen varit riktigare med hänsyn till det mindre hindret för solljusets tillflöde vid byggnad utan taklist.⁶

Av förarbetena framgår vidare att

”De i utkastet förekommande definitionerna å våning, boningsrum och arbetsrum hava såsom onödiga och möjligen mindre noggranna uteslutets. Därjämte hava

³ Jfr prop. 1931:192, s. 41

⁴ Prop. 1931:192, se bl.a. s. 42 ff, 74 f

⁵ Prop. 1931:192 s. 55

⁶ Prop. 1931:192 sid 196 f

bestämmelserna om vind i enlighet med framställt yrkande fått utgå, då fråga härom torde få regleras olika i de särskilda fallen. I ett yttrande har anmärkts, att det vore olämpligt att, såsom skett i utkastet, lämna byggnadsnämnd full frihet att efter terrängförhållandena medgiva undantag från stadgans bestämmelse om vad som är att hänföra till våning i förhållande till källare. Då det torde vara nödvändigt att giva byggnadsnämnden möjlighet att härutinnan handla efter omständigheterna, har paragrafen i denna del lämnats utan ändring.”

Byggnadshöjd

I 1931 års byggnadsstadga togs den generella högsta byggnadshöjden i städerna bort, detta skulle regleras i stadsplanerna istället. Utanför städerna infördes en generell regel som sa att bostadshus fick vara högst 7,5 meter och uthus och andra gårdsbyggnader högst 3 meter.

Utgångspunkten för placering av byggnad var, såvitt inte annan byggnadslinje var bestämd, gatulinje eller, där det fanns förgård, i inre förgårdslinjen. Byggnadsnämnden gavs dock möjlighet att medge placering innanför byggnadslinjen, exempelvis med hänsyn till rådande terrängförhållanden. (37 §)

I 1931 års byggnadsstadga definierades byggnadshöjd som byggnadens medelhöjd till och med taklisten eller om sådan ej finnes till yttertakets skärning med fasadytan. (36 §)

Därutöver fanns också reglerat hur hushöjden räknas för byggnad vid gata, för gårdsbyggnad och för fritt liggande byggnader inne på tomt (36 §). Hushöjden räknades:

- för byggnad vid gata, från gatan
- för gårdsbyggnad, från gården
- om lokal anordnas under gård och gårdsplanet lägges högre än gatan, från gatan
- fritt liggande byggnad inne på tomt, från markens medelnivå utefter den av byggnaden upptagna platsens konturlinjer.

En ny bestämmelse infördes som gav en begränsning av byggnadens yttertak. Byggnads yttertak fick inte, varken åt gata eller åt gård, skjuta över ett plan som, om byggnaden uppfördes till största tillåtna höjd, från fasadytans överkant tänktes höja sig inåt byggnaden med en lutning av 45° och till en höjd av högst 6 meter. (40 §)

Bestämmelsen var dock inte utan undantag. Byggnadsnämnden gavs möjlighet att medge att tornpartier och andra anordningar, som var till fördel för byggnadens utseende eller var påkallade av praktiska skäl och inte medförde olägenhet, fick överskjuta takplanet. (41 §)

Våningar

Bestämmelsen om att bostadshus fick vara maximalt 5 våningar höga togs bort. Detta eftersom det ansågs lämpligare att fastställa sådant i stadsplan. För bebyggelse inom område som inte omfattades av stadsplan, stomplanebestämmelser eller utomplansbestämmelser fanns dock generella bestämmelser. De sa bland annat att bostadshus inte fick uppföras med fler än två våningar. (80 §)

I 1931 års byggnadsstadga var bestämmelsen om när vind ska räknas som våning borttagen.

1931 kom en bestämmelse som sa att om källaren var belägen på en sådan höjd att golvet i våningen närmast ovanför blev beläget mer än 1,5 meter över angränsande markyta skulle källaren anses vara våning. Men det fanns en möjlighet att frångå detta eftersom det även stod att byggnadsnämnden kunde bestämma annorlunda med hänsyn till terrängförhållandena. (36 § 1 mom)

Utredningar 1931-1947

Samhällets snabba utveckling - tätorterna växte kraftigt, höjda krav på bostäder, sanitära anläggningar och social omvårdnad, ökad motortrafik med mera resulterade i krav på revidering av 1931 års lagstiftning. En betydande brist var att den tillät att föreskrifterna om byggnaders tekniska utförande reglerades lokalt genom byggnadsordningar. Föreskriften kom på grund av detta att variera mycket för olika städer och samhällen. Detta försvårade standardisering av byggnadsdelar och industrialisering av deras tillverkning, vilket i sin tur fördyrade bostadsproduktionen.⁷

Förslag till byggnadsstadga 1945

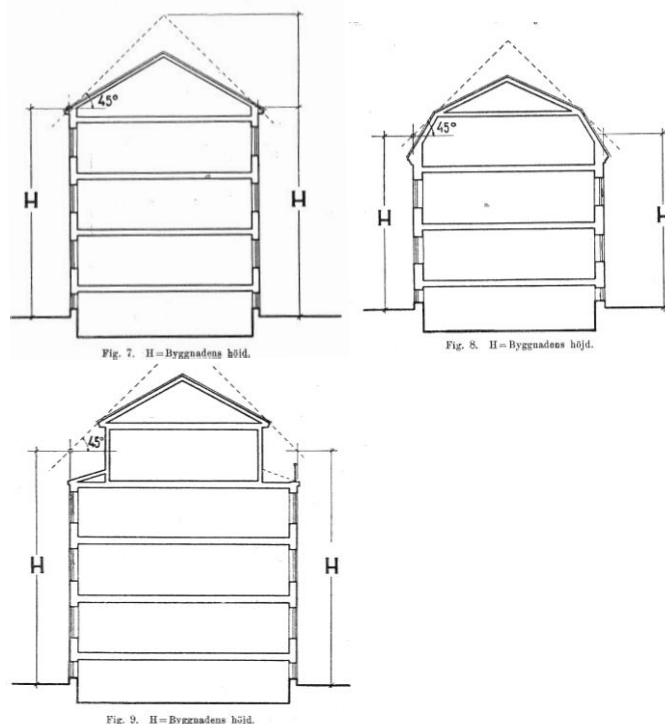
1942 års stadsplaneutredning avgav i maj 1945 sitt tredje betänkande⁸ som innehöll ett förslag till ny byggnadsstadga. I utredningens förslag återfinns bestämmelserna om byggnadshöjd i 61 och 65 §§. Utredningen ansåg att det var olämpligt att använda taklisten som mått. Vidare föreslog utredningen en definition om vad som menades med ”fritt liggande byggnad” genom uttrycket ”Byggnad må härvid ej utan byggnadsnämndens medgivande anses som fritt liggande inne å tomt, om någon del därav ligger närmare gata än 9 meter”. I specialmotiveringen, sid. 522, anges följande om förslaget:

Byggnadshöjden har stor betydelse bland annat för bestämmandet av tomtägarnas skyldighet att bidra till stads gatukostnad. Erfarenheten har visat att det ej sällan är olämpligt att bestämma byggnadshöjden »till och med taklisten«. Om t.ex. en byggnad utförts med taklist men ovanför denna finnas indragna våningar, inträffar yttertaket skärning med fasadytan i regel avsevärt över taklisten. Att i sådant fall beräkna byggnadens höjd efter taklisten torde kunna leda till ett mycket otillfredsställande resultat. Vidare förefaller det onödigt att för byggnadshöjdens beräkning använda två olika metoder, vilka, tillämpade på samma byggnad, kunna leda till skilda resultat. Stadsplaneutredningen förordar därför, att byggnadshöjden i princip skall bestämmas efter den andra av de båda angivna beräkningsgrunderna, eller sålunda efter yttertaket skärning med fasadytan. Att entydigt bestämma denna skärning möter i regel icke någon svårighet. I vissa fall kan det dock vara tveksamt, hur regeln rätteligen bör tillämpas, t.ex. i det ovannämnda fallet då byggnad uppförts med indragna våningar eller på annat liknande sätt. Regeln synes fördenskull böra kompletteras, så att denna tvekan undanröjes. Detta torde lämpligen kunna ske i viss anslutning till det i 65 § (nuvarande 40 §) upptagna stadgandet om största tillåtna lutning å byggnads yttertak. Utredningen föreslår sålunda, att byggnadshöjden skall räknas till skärningen mellan å ena sidan fasadytan eller dennas förlängning och å andra sidan en linje, som tänkes höja sig från fasadlinjen eller dess förlängning inåt byggnaden med en lutning av 45° och som därvid tangerar – men icke skär – yttertaket.

⁷ Bexelius m.fl. 5u, 1970, Byggnadslagstiftningen s. 14

⁸ SOU 1945:15

I anslutning till detta stycke redovisas ”tre schematiska exempel å tillämpning av denna regel” om hur byggnadens höjd ska förstås:



Även om byggnaderna är symmetriska kan det ändå noteras att byggnadens höjd beräknas från två sidor samtidigt. Stadsplaneutredningen fortsätter vidare om ”fritt liggande byggnad” på sid. 526:

1 mom. i förevarande paragraf innehåller vidare, liksom nuvarande 36 § 1 mom., bland annat bestämmelser om hushöjdens beräkning för gatubyggnad, gårdsbyggnad och fritt liggande byggnad å tomt. Reglerna medföra, att hushöjden – räknad över nollplanet – kan bli ganska olika, om en byggnad anses som fritt liggande eller icke. [...] För att underlätta tillämpningen av de ifrågakvarande reglerna, då hushöjden icke på detta sätt angivits i förhållande till nollplanet, föreslår stadsplaneutredningen, att byggnad icke skall anses som fritt liggande inne å tomt, om någon del därav ligger närmare gata än 9 meter. Motsättningsvis följer av detta stadgande givetvis, att om avståndet mellan byggnaden och gatan är större än 9 meter, bör byggnaden regelmässigt anses som fritt liggande. Detta torde böra gälla även om byggnaden är uppförd i förgårdslinje, därest bredden av förgården överstiger 9 meter. Då den angivna regeln i vissa fall torde kunna leda till stötande resultat, har byggnadsnämnden emellertid tillagts befogenhet att medgiva undantag från densamma, därest särskilda skäl därtill föranleda.

Stadsplaneutredningen kommenterar för övrigt inte de vid tiden gällande 40-41 §§.

1947 års byggnadsstadga

1931 års byggnadsstadga ersattes 1947 av en ny byggnadsstadga. I propositionen⁹ infördes endast mindre ändringar av förslaget, bland annat vad gällde ”fritt liggande byggnad”: Departementschefen anförde med anledning av detta följande:

[...] Enligt utredningens förslag skall därvid iakttagas, att byggnad ej utan byggnadsnämndens medgivande får anses som fritt liggande inne å tomt om någon del

⁹ prop. 1947:211

därav ligger närmare gata än 9 meter. I flera yttranden har ifrågasatts, att detta mått skulle minskas. Särskilt i kuperad terräng, där gatorna ligga än över och än under tomtmarken, kan det synas betänkligt att byggnad, varav måhända endast en mindre del ligger inom 9 meters avstånd från gata, skall höjdbestämmas efter gatan istället för att följa terrängen. Måttet synes därför lämpligen böra angivas till 6 meter, som dessutom är ett vanligt förgårdsmått.

Byggnadshöjd

Utgångspunkten för placering av byggnad var enligt 1947 års byggnadsstadga precis som tidigare, såvitt inte annan byggnadslinje var bestämd, gatulinje eller, där det fanns förgård, i inre förgårdslinjen. Byggnadsnämnden gavs dock möjlighet att medge placering innanför byggnadslinjen, exempelvis med hänsyn till rådande terrängförhållanden. (48 §)

Med en byggnads höjd menades dess höjd till skärningen mellan å ena sidan fasadytan eller dennas förlängning och å andra sidan ett plan, som tänkes höja sig inåt taket inåt byggnaden med en lutning av 45 grader och därvid berör men icke skär den del av yttertaket som är belägen innanför fasadytan eller dennas förlängning. (47 § 1 mom.)

Definitionen på byggnadshöjd ändrades alltså en hel del:

- medelhöjd byttes mot höjd
- till och med taklisten eller om sådan ej finnes till yttertaket skärning med fasadytan byttes till fasadytan eller dennas förlängning
- yttertaket skärning med fasadytan byttes ut mot ett plan som tänkes höja sig inåt byggnaden med en lutning av 45 grader och berör yttertaket men inte skär den del av yttertaket som är belägen innanför fasadytan eller dennas förlängning

Byggnadshöjden beräknades precis som tidigare på olika sätt beroende på hur byggnaden var belägen.

Hushöjden räknades (47 § 1 mom.)

- för byggnad vid gata, från gatans medelnivå framför byggnaden
- för gårdsbyggnad, från gårdens medelnivå invid byggnaden
- om lokal anordnas under gård och gårdsplanet lägges högre än gatan, från gatan
- fritt liggande byggnad inne på tomt, från markens medelnivå utefter den av byggnaden upptagna platsens konturlinjer. Byggnad skulle inte utan byggnadsnämndens medgivande anses som fritt liggande inne på tomt om någon del låg närmare gatan än 6 meter.

Bestämmelserna varifrån man skulle mäta ändrades alltså en hel del. För byggnad vid gata skulle man nu inte utgå från gatan utan från gatans medelnivå framför byggnaden. För fritt liggande byggnad bestämdes att om en byggnad låg närmare gatan än 6 meter skulle den inte anses vara fritt liggande.

Bestämmelserna om yttertaket utbredning och undantaget för torn med mera ändrades inte alls. (51-52 §§)

Våningar

Bestämmelserna om att bostadshus inte fick uppföras med fler än två våningar inom område som inte omfattades av stadsplan, stomplanebestämmelser eller utomplansbestämmelser togs bort i 1947 års byggnadsstadga.

Vind skulle räknas som våning om någon del av vinden inreddes till bostads- eller arbetsrum. Detta gällde där ej annat är föreskrivet eller uppenbarligen förutsatt. Bestämmelsen om när källare ska anses vara våning såg exakt likadan ut som tidigare. (47 § 2 mom.)

Det innebar i princip ett förbud mot att inreda bostads- eller arbetsrum på vinden i sådana byggnader vars våningsantal uppgick till det i planen tillåtna. Om byggnaden inte var uppförd till högsta antal våningar som planen medgav fick man dock inreda vinden. I stadsplanebestämmelser kunde föreskrivas att inredd vind inte var att anse som våning.

Utredningar 1947-1959

Även om erfarenheterna av 1947 års byggnadslag och byggnadsstadga i huvudsak var positiva så riktades relativt snart kritik mot några av bestämmelserna i författningarna. Kritiken gick främst ut på att åtskilliga av reglerna var hindrande för byggnadsverksamheten och vållade både den byggande allmänheten och de tillämpande myndigheterna onödigt krångel. Efter hand framkom även önskemål om ett ökat kommunalt inflytande på planläggnings- och byggnadsverksamheten, om slopande av de skillnader, som ännu enligt 1947 års författningar rådde mellan planläggnings- och byggbestämmelserna mellan städerna och för landsbygden, samt om minskning av författningsmaterialets omfattning. Dessutom fanns önskemål om att detaljbestämmelser av teknisk karaktär skulle utrensas ur byggnadsstadgan och i stället ges i tillämpningsföreskrifter.¹⁰

1951 års byggnadsutredning tillsattes för ”att verkställa utredning angående möjligheterna att förenkla byggnadslagstiftningen och dess tillämpning”. Utredningens betänkande presenteras i juni 1957¹¹. På sid. 225 redovisas utredningens slutsatser beträffande byggnadshöjd:

Någon mera betydande saklig ändring i den nuvarande bestämmelsen om sättet för beräkning av hushöjd har utredningen icke funnit erforderlig. Vissa mindre jämkningar har dock företagits dels av redaktionella skäl och dels i syfte att underlätta tillämpningen. I sistnämnda hänseende bör nämnas, att den nuvarande bestämmelsen om beräkning av höjden å gårdsbyggnad föreslagits slopad. I fråga om sådan byggnad skall alltså enligt förslaget gälla de vanliga reglerna. Ändringen har motiverats av de svårigheter som stundom möter när det gäller att avgöra huruvida en byggnad är att anse som gårdsbyggnad eller icke. [...]

I sammanhanget kan noteras att 1940- och 50-talets saneringsutredningar lyfte även de i sina betänkanden explicit fram byggnads höjd och avstånd mellan byggnader som en del i arbetet för bättre bostads- och boendemiljöer.

1959 års byggnadsstadga

Genom en lagreform år 1959 infördes en ny byggnadsstadga. Departementschefen konstaterar i propositionen¹² helt kort att de föreslagna bestämmelserna om hushöjd ”synes böra godtagas”. Beträffande behovet att i byggnadsstadgan ta in definitioner av däri nyttjade begrepp uttalade departementschefen:

¹⁰ Bexelius m.fl., Byggnadslagstiftningen 1970 5u. s. 17

¹¹ SOU 1957:21

¹² Prop 1959:168 s. 250

”Det är vid utformningen av förevarande liksom andra författningar önskvärt, att de begrepp, som ligger till grund för bestämmelserna, definieras på ett otvetydigt och såvitt möjligt uttömmande sätt. Emellertid bör man inte bortse från att i själva författningen givna definitioner lätt binder tillämpningen vid en stel tolkning, som icke alltid är önskvärd. Faran härför torde böra särskilt uppmärksammas inom byggnadslagstiftningen med hänsyn till att byggnadsverksamheten spänner över ett mycket vidsträckt fält samt ständigt utvecklas och förändras. Det torde vara ofrånkomligt, att ett visst mått av frihet lämnas åt dem, som har att tolka och tillämpa författningarna. Innebörden av åtskilliga grundläggande begrepp, som författningen måste röra sig med, när det gäller att närmare reglera byggandet, .e.x. ”byggnad”, ”fastighet” etc., har hittills icke varit bestämd på annat sätt än genom allmänna språkbruket och vad som kan utläsas ur praxis. Ett försök att definiera dessa allmänna begrepp måste med nödvändighet innebära att man på en eller annan punkt bryter utvecklingen, försvårar en naturlig anpassning efter förhållandena och skapar ett behov av nya författningsändringar. Lämpligast synes därför att man avstår från att i BS införa nya definitioner, där de icke är behövliga ur rent praktisk synpunkt för att undvika onödiga upprepningar eller annan sådan orsak”.¹³

Vid remissbehandlingen av förslaget till 1959 års byggnadsstadga lämnades önskemål om att skärpa lagstiftningen så att den skulle innefatta förbud mot uppförande av byggnad med mera än en våning jämte inredd vind. Förslaget avvisades av departementschefen som ansåg att något generellt förbud att inom utomplansområden uppföra byggnader med mera än en våning inte kunde komma i fråga.¹⁴

Byggnadshöjd

Vissa justeringar av bestämmelsen om beräkning av byggnadshöjd vidtogs i 1959 års byggnadsstadga, dels på grund av redaktionella skäl och dels i syfte att underlätta tillämpningen.

Man införde ett nytt begrepp ”Hushöjd” men skrev samtidigt längre ned i paragrafen ”Byggnads höjd räknas till”. Den tidigare långa beskrivningen ”Med en byggnads höjd menades dess höjd till skärningen mellan å ena sidan fasadytan eller dennas förlängning och å andra sidan ett plan, som tänkes höja sig inåt taket inåt byggnaden med en lutning av 45 grader och därvid berör men icke skär den del av yttertaket som är belägen innanför fasadytan eller dennas förlängning” ersattes med den betydligt enklare skrivningen ”byggnads höjd räknas till skärningen mellan fasadplanet och takplanet”. (37 §)

För byggnad vid gata ändrades skrivningen från ”gatans medelnivå framför byggnaden” till ”angränsande gatas medelnivå invid tomten”. Bestämmelsen om beräkning av höjden på gårdsbyggnad slopades. För fritt liggande byggnad inne på tomt ändrades skrivningen ”medelnivå utefter den av byggnaden upptagna platsens konturlinjer” till ”medelnivå invid byggnaden”. Bestämmelsen om 6 metersgränsen för fritt liggande byggnad var oförändrad. (37 §)

När det gäller bestämmelsen om byggnadens tak så skrevs den om en del och slogs ihop med undantagsmöjligheten för torn med mera. Skrivningen vare sig åt gata eller gård och höjdgränsen på 6 togs bort. Ordet tornpartier byttes ut mot takkupor. Att de uppstickande anordningarna inte fick medföra olägenhet togs också bort. (40§)

¹³ Prop. 1959:168, s. 246 f

¹⁴ Prop. 1959:168, Förslag till lag om ändring i Byggnadslagen (1947:383) och Byggnadsstadgan (1959), s. 236

Våningar

1959 togs bestämmelsen om vind bort och vindsinredning blev därmed generellt tillåten. Rätten till vindsinredning kunde dock helt eller delvis förbjudas i stadsplanebestämmelser. Mellan 1959 och 1963 fanns en övergångsbestämmelse som sa att byggnadsnämnden inte skulle bevilja bygglov för vindsinredning i äldre planer om det inte hade varit tillåtet innan eller om det inte fanns särskilda skäl. Syftet med övergångsbestämmelsen var att kommunerna skulle hinna ändra de planer där man ansåg att det var viktigt att förhindra vindsinredning. Bestämmelsen om när källare ska anses vara våning såg i princip likadan ut, förutom vissa språkliga ändringar. (37 §)

Utredningar 1959-1987

Byggnadslagstiftningen blev under 1960- och 70-talet åter föremål för översyn. PBL-utredningen tillsattes 1978 med uppdraget att utforma förslag till en ny byggnadslagstiftning mot bakgrund dels av 1968 års bygglagutrednings förslag och dess remissbehandling, dels av det arbete som därtills hade utförts av en särskild arbetsgrupp inom bostadsdepartementet.

Förslag till plan- och bygglag 1979

1979 överlämnade PBL-utredningen sitt betänkande. I betänkandet lämnades förslag på att bland annat ersätta byggnadslagen och byggnadsstadgan med en plan- och bygglag (ÅPBL).¹⁵ I detta betänkande föreslogs att bestämmelserna i 37 och 40 §§ byggnadsstadgan skulle ges beteckningen 5 kap. 19 §. Utredningen ansåg att paragrafen borde utformas på följande sätt:

Har i denna lag eller i ett beslut med stöd av lagen meddelats föreskrifter om hushöjd eller källardjup, skall måttet räknas från takfoten respektive källargolvet eller marknivån, om inte något annat anges.

I specialmotiveringen, sid. 736, angavs att

Paragrafen ersätter nuvarande 37 och 40 §§ BS. Någon ändring i sak är inte åsyftad. [...] En närmare precisering av bestämmelsen bör göras antingen i en förordning eller i den blivande SBN.

I lagrådsremissen till plan- och bygglag 1983 hade PBL-utredningens förslag till bestämmelser beträffande byggnadshöjd och motsvarande tagits bort. Något motiv till borttagandet återfinns varken i lagrådsremissen eller i PBL-propositionen. PBL-utredningens förslag kan sålunda inte tillmätas någon avgörande betydelse för hur nuvarande bestämmelse ska tolkas, men får ändå förstås som att det i slutet av 1970-talet inte förelåg något större behov av förändringar i hur byggnadshöjdsbegreppet skulle beräknas eller tillämpas utan att tidigare praxis skulle ligga fast.

1987 års plan- och byggförordning

Efter ett omfattande utredningsarbete ersattes byggnadslagen och byggnadsstadgan 1987 av plan- och bygglagen (PBL) och plan- och byggförordningen (PBF).

¹⁵ SOU 1979:66

Genom en lagändring 1991 gjordes en ändring i första stycket PBF för att klargöra att PBL-systemets regleringar i alla delar gällde även för äldre planer, om inte annat föreskrivits.¹⁶ I en dom av Regeringsrätten¹⁷ hade slagits fast att då gällande övergångsbestämmelser till PBL inte gav stöd för att tillämpa PBF:s definitioner på byggnadshöjd m.m. vid tolkningen av äldre planer.

Byggnadshöjd

Bestämmelsen om beräkning av byggnadshöjd berördes av förändringarna i lagstiftningen. Det krånglades återigen till genom att "takplanet" byttes mot "ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak". När det gäller varifrån man ska räkna ändrades ordningen. Nu blev markens medelnivå invid byggnaden huvudprincip. Den del av paragrafen som gällde fritt liggande byggnad inne på tomt skrevs om på så sätt att om byggnaden låg mindre än 6 meter från allmän plats så var det den allmänna platsens medelnivå invid tomten man skulle utgå ifrån. Nu var det alltså inte bara om byggnaden låg nära gata utan även nära andra allmänna platser som beräkningen skulle utgå ifrån den allmänna platsen. Det infördes dock en säkerhetsventil i form av en skrivning om att detta gällde om inte särskilda omständigheter föranleder annat. (9 §)

Bestämmelsen om byggnadens takplan och undantagsmöjligheten för takkupor med mera försvann. Förmodligen ansågs takplanet vara inbakat i byggnadshöjdsdefinitionen. Undantaget för takkupor går däremot inte att läsa in där. Det innebar att det stod "Byggnadshöjden räknas till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak" där det tidigare gällde att "Byggnads tak må icke skjuta över ett plan, som skär närmaste fasadplan på den för byggnaden tillåtna högsta höjden och höjer sig inåt byggnaden med en lutning av 45°".

Våningar

I 1987 års plan- och byggförordning fanns återigen en bestämmelse om när en vind skulle räknas som våning, som varit borta sedan 1959. Nu var det dock två kriterier som skulle uppfyllas. För det första skulle bostadsrum eller arbetslokal kunna inredas. För det andra skulle den beräknade byggnadshöjden vara mer än 0,7 meter högre än nivån för vindbjälklagets översida. (9 §)

Bestämmelsen om när källare ska anses vara våning såg i princip likadan ut, förutom vissa språkliga ändringar. En ändring som gjordes var att nu kunde inte byggnadsnämnden inte längre göra någon annan bedömning utan nu gällde 1,5 meters regeln alltid.

2011 års plan- och byggförordning

2011 ersattes ÄPBL och ÄPBF med nu gällande plan- och bygglagen (NPBL) och plan- och byggförordningen (NPBF).

När förslaget på ny PBF var ute på remiss fanns förslag på en annan definition på byggnadshöjd än den som det sedan blev. Det fanns även

¹⁶ prop. 1990/91:146

¹⁷ RÅ 1990 ref. 30

definitioner på begreppen källare, vind och sluttningsvåning men dessa finns inte med i den nya PBF.

Byggnadshöjd

Den nu gällande definitionen av byggnadshöjd motsvarar i stort föregångaren i ÄPBF. Paragrafen delades dock och skrivningen ”när det i plan- och bygglagen (1987:10) eller i föreskrifter eller beslut som utfärdats med stöd av lagen meddelats bestämmelser om byggnadshöjd, källardjup eller antal våningar gäller följande, om inte särskilt anges” blev en egen paragraf med följande lydelse: ”När det i beslut som meddelas med stöd av plan- och bygglagen (2010:900) eller denna förordning eller i föreskrifter som meddelas med stöd av denna förordning används termer och uttryck som definieras i 3–7 §§, ska dessa ha samma betydelse som i denna förordning om inte annat är särskilt angivet.” (1 kap 9 §)

I 2011 års PBF infördes en möjlighet att vid beräkningen av byggnadshöjd dela upp en byggnad i flera byggnadskroppar och beräkna höjden för varje del för sig, om inte särskilda skäl föranleder något annat. I övrigt överensstämmer paragrafen, förutom några mindre språkliga ändringar, med dess föregångare. (1 kap. 3 §)

Våningar

En stor förändring i 2011 års PBF jämfört med innan var att våning definierades.

Definitionen på våning lyder:

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. (1 kap 4 §)

Bestämmelserna om när vind och källare ska anses vara en våning överensstämmer med ÄPBF förutom några få språkliga ändringar.

Bilaga 3

Intervjuer genomförda av Tyréns våren 2013

Nedan redovisas en sammanfattning av intervjuerna gruppvis: länsstyrelser, kommunala planhandläggare, kommunala bygglovhandläggare, företag i branschen – projekterande arkitekt/ingenjör. Sist kommer en sammställning över vilka frågor intervjuerna utgått ifrån.

Intervjuer med länsstyrelser

Länsstyrelsen i Gälveborgs län, länsstyrelsen i Skåne län och länsstyrelsen i Stockholms län har intervjuats. De intervjuade personerna har en bakgrund som bl.a. bygglovshandläggare på kommuner och arbetar nu på länsstyrelsen med tillsynsvägledning åt kommunerna och som sakkunniga åt rättsenheterna. Samtliga har lång erfarenhet. Det varierar hur tydliga man upplever att definitionerna är för planbestämmelser som reglerar höjd. De intervjuade svarar att de är ”bra i teorin”, ”diffusa” eller ”tydliga för erfarna”. Det finns dock en samstämmighet kring att det kan vara svårt att tillämpa definitionerna och att det saknas vägledning för tillämpning. En vägledning och ett tydliggörande efterfrågas framförallt för beräkning av byggnadshöjd samt för tillämpningen av beräkningsgrundande fasad. För beräkningsgrundande fasad uppstår problem vid exempelvis en vinkelbyggnad i ett kvartershörn – vilken fasad är beräkningsgrundande? Eller en byggnad med burspråk eller andra utskjutande volymer - var går gränsen för när den ”bakomliggande” fasaden inte längre är beräkningsgrundande?

Länsstyrelserna har svårt att svara på hur många bygglov och detaljplaner som överklagas samt vilka/hur många av dessa som kan härledas till planbestämmelser som reglerar höjd.

PBF och Boverkets allmänna råd är ett stöd för länsstyrelserna vid tolkning och beräkning av höjd men de anses inte vara tillräckliga utan behöver utvecklas. Det behövs fler illustrationer som vissa på hur man beräknar tex en icke ”traditionell” byggnad. Befintliga illustrationer måste dessutom ses över så att de är korrekta. Att ”höjden” ska beräknas utifrån takvinkelns skärningspunkt mot fasaden (45 grader) på sidan som är högst, stämmer tex inte längre.

Förutom ett förtydligande avseende tillämpningen och tidigare nämnda problem lyfts frågor fram avseende våning som skapar problem. När blir en påbyggnad med lodräta väggar på ett tak (under ett tänkt 45 graders sadeltak) en våning och när är det ”bara” en ”teknisk” volym? Är det själva volymen eller volymens innehåll/användning som avgör om det är en våning.

”Konsekvensen kan bli att vi får en massa konstiga sadeltak för att klara regelverket, vilket kommer att påverka arkitekturen”.

Övrigt:

Lst Skåne ser en tendens att planhandläggarna mer och mer frångår byggnadshöjd som bestämmelse och istället använder totalhöjd och taknockshöjd. Detta tolkas av länsstyrelsen som ett sätt att kringgå de otydligheter som ryms inom byggnadshöjd.

I övrigt resonerades det, genom samtliga intervjuer, att man ser en risk att arkitekturens formspråk kommer bli ett resultat av ett kreativt maximalutnyttjande av vad som kan tolkas inrymmas i planbestämmelserna – vilket sällan är önskvärt.

Intervjuer med kommunala planhandläggare

Kommunerna som har intervjuats är Göteborgs kommun, Kungsbacka kommun, Malmö stad, Stockholm stad och Umeå kommun. Intervjuade personer har lång kommunal erfarenhet och har arbetat länge som planhandläggare; samtliga över 10 år. (Trots det ger två av planhandläggarna ett oerfaret och okunnigt intryck!). En av de intervjuade har varit planhandläggare i 35 år. Utbildningsbakgrunden är arkitekt för fyra av de intervjuade och kulturgeograf för den femte. Av de intervjuade planhandläggarna kan man sammafattningsvis säga att på frågan vilka planbestämmelser som används för att reglera höjd används de flesta. Bestämmelserna kombineras med andra bestämmelser utifrån förutsättningarna och hur noggrann reglering som eftersträvas. Bestämmelserna byggnadshöjd och våningsantal, ibland enskilt och ibland i kombination och ibland i kombination med ytterligare andra höjdbestämmelser, uppfattas vara något vanligare än övriga bestämmelser. Kungsbackas kommun undviker bestämmelsen våning och Stockholm tycker att bestämmelsen byggnadshöjd är svår att använda. Stockholm använder mer ofta antal våningar i kombination med markens plushöjd (dvs anger tillåten höjd över stadens nollpunkt) och håller på så vis nere nockhöjden (jämför med totalhöjd) men medger samtidigt vissa uppskjutande delar, typ hisstorn och liknande. Fyra av fem använder olika planbestämmelser för olika typer av bebyggelse och sammanhang. En kommun svarar att de oftast utgår från det som initierat planuppdraget, ett bygglov eller ett förslag. Ett exempel som lyfts fram där fasadens höjd i relation till omgivningen är extra viktig är i stadskvarter. Stockholm och Göteborg använder här byggnadshöjd med plushöjd eller antal våningar, medan man i villaområden använder nockhöjd i meter. I känsliga lägen t ex p.g.a. topografin eller utsiktsförhållanden händer det att de använder nockhöjd med +höjd över nollplanet.

Ingen av kommunerna har en uttalad strategi för vilka bestämmelser som används, möjligtvis kan man tala om en informell överenskommelse/praxis i vissa kommuner.

”Vi utgår ifrån varje enskild plan; utifrån vad intressenten vill bygga och utifrån vad staden vill reglera”.

Samtliga tycker att det är tydligt vilken typ av bebyggelse de olika höjdregeringarna möjliggör. Uppstår tveksamheter används allmänna råd och exempelsamlingar samt kollegors kunskap. Förändringar av höjdbestämmelser i äldre planer är inte vanligt förekommande. I Kungsbacka brukar man dock vid ändringar av planer ta bort bestämmelsen antal våningar och i Göteborg har man gjort ändringar för att möjliggöra inredning av vind.

Överlag framstår det som att det finns ett bra samarbete mellan planhandläggare och bygglovshandläggare vid framtagande av planbestämmelser. Det förs även diskussioner och uppföljning av vilka

effekter olika höjdbegränsningar kan medföra och vilka problem de kan skapa. Vissa har rutiner för detta och andra styr det efter behovet.

Tre av kommunerna använder PBF och Boverkets allmänna råd samt anser att de är ett stöd i beräkning av höjd. Två kommuner är mer osäkra. Osäkerheten verkar mer vara relaterad till att man inte använder dessa. Tillämpningen bygger här istället på den egna och kollegornas erfarenheter.

I endast två av kommuner kan det hända att man på plankartan eller planbeskrivningen exemplifierar hur byggnadshöjd och antal våningar beräknas.

Intervjuer med kommunala bygglovshandläggare

Personerna som har intervjuats är bygglovshandläggare i: Göteborg, Kungsbacka, Malmö stad, Stockholm stad och Umeå. Personerna har lång kommunal erfarenhet och har jobbat många år med bygglov; minst 10 år. En av de intervjuade har handlagt bygglov i 39 år.

Utbildningsbakgrunden är arkitekt eller byggnadsingenjör.

De berörda kommunerna hanterar i snitt mellan 1500 och 7000 bygglov/år. Av dessa överklagas (uppskattningsvis) mellan 1 % till 10 %. Det går inte att bedöma hur många av de överklagade loven som har att göra med höjdregerande planbestämmelser. Men anledningen till överklaganden, då det handlar om höjd, anser man ofta beror på ökad insyn p.g.a. tillbyggnad med takkupa.

Planbestämmelser som används för att reglera höjd anses inte vara svårtolkade för erfarna handläggare, ”man lär sig med tiden”. Byggherrar och arkitekter upplevs oftast ha lätt för att tolka planbestämmelser som reglerar höjd. För privatpersoner däremot är det ofta ett större problem. Privatpersoner likställer ofta bestämmelsen Byggnadshöjd med byggnadens höjd.

Beräkning av höjd i bygglovsskedet leder ofta till diskussion (ej konflikt) med den lovsökande, oavsett vem som är bygglovssökande. Vissa höjdbegränsningar medför svårigheter för byggherrar att uppföra det de vill, exempelvis är en kuperad terräng svår att bebygga då en suterrängbyggnad är planstridig i en detaljplan som anger en (1) våning. Även att arkitekturen är mer komplicerad idag innebär problem, då planerna generellt är mer anpassade för ett traditionellt byggande. Att bedöma planenligheten för ett bygglov anses inte vara svårt. Men p.g.a. att Boverket respektive mark- och miljödomstolen inte längre tolkar PBF på samma sätt som kommunerna har detta ändrats och blivit svårt. Följande exempel ges:

Göteborg, länsstyrelsen och kammarrätten har tidigare inte ansett att en påbyggnad med raka väggar på tak är att bedöma som en våning, om denna ryms inom ett tänkt tak med 45 graders lutning (vilket skulle möjliggöra att påbyggnaden får plats inom dagens byggnadshöjd). Detta menar mark- och miljödomstolen inte stämmer, utan att påbyggnaden är att betrakta som en våning, eftersom påbyggnaden har raka väggar. Detta har resulterat i att bygglovshandläggarna i Göteborg uppmanar planhandläggarna att inte längre använda Våning och Byggnadshöjd, utan istället bestämmelserna Totalhöjd och Plushöjd.

För Stockholm är knäckfrågan främst vad som kan anses som beräkningsgrundande fasad. Stockholms kommun delar, enligt

kommunen, Stockholms länsstyrelses syn på att man ska använda två beräkningsgrundande fasader; den mot gatan och den mot gården. (Hänvisar till länsstyrelsens PM 404-2010-6546). Stockholm påpekar att inget har ändrats i lagen, men att bedömningar har ändrats och att Boverkets svar i rättsfall har ändrats. Stockholm anser det vara angeläget att denna utredning görs och menar att det behövs svar på HUR man ska beräkna.

Det anses inte vara någon större skillnad att bedöma planenligheten i en ny respektive gammal plan. Flera tar dock upp att nya planerna tenderar vara mer detaljerade och reglera mer, vilket för vissa upplevs göra bedömningen något svårare. I Kungsbacka, har man beslutat att Höjd i gamla planerna ska tolkas som Byggnadshöjd. Detta har gjorts utifrån en tolkning av vilka volymer som planerna har syftat till att skapa. Generellt sätt är man restriktiv med att medge "liten avvikelser" även när det gäller Höjd eller Våning. Man är mer restriktiva i nya planer än i gamla. I Umeå medges inte "liten avvikelser" för våning utan då genomförs istället en planändring. I Kungsbacka medges "liten avvikelser" både när det gäller höjd och våning. Man är medveten om att våning inte är att betrakta som "liten avvikelser" men anser att det viktiga är husens volym och inte antalet våningar.

Majoriteten av de intervjuade svarar att deras kommun följer PBF och Boverkets allmänna råd för beräkning av höjd och att de utgör ett stöd för beräkning av höjd. Bortsett från att Stockholm utgår från två beräkningsgrundande fasader (se andra punkten ovan) och Umeå som poängterar problematiken vid komplicerad arkitektur och varierande marknivåförhållanden. Göteborg säger sig inte längre kunna följa PBF och Boverkets allmänna råd och att de ej heller utgör något stöd eftersom mark- och miljödomstolen har en annan syn än vad kommunen har. Flera tycker att en definition behövs om hur man ska göra när man beräknar höjden.

Intervjuer med företag i branschen, projekterande arkitekt/ingenjör

Personerna som har intervjuats är från företagen Älvsbyhus, Fiskarhedenvillan, Tyréns, Peab och Skanska. Två av personer är byggnadsingenjörer i botten, vilka har arbetat med projektering och bygglovhandlingar mm under många år. Personerna från småhusföretagen har stor erfarenhet från många olika kommuners hantering av planer och bygglov och hanterar/bygger många hus per år, dock av ett begränsat antal typhus. Intervjuad person på Tyréns är projekterande arkitekt med tidigare erfarenheter av plan- och bygglovhandläggning inom den kommunala verksamheten. Personerna på Peab och Skanska har under många år ansvarat för olika typer av utvecklingsfrågor och har en bred erfarenhet av branschen i stort.

Det finns en samstämmighet hos de tillfrågade i många av frågorna avseende höjdbegränsningar i detaljplaner. Man anser att det är lätt att förstå hur högt som tillåts bygga utifrån de bestämmelser som används. Bestämmelsen byggnadshöjd tycker någon ger en tydlig bild av vad man vill uppnå med regleringen, medan de flesta anser att byggnadshöjd kan innebära problem och tycker nockhöjd är ett bättre alternativ som höjdbegränsning. Ett annat alternativ är bestämmelserna byggnadshöjd,

nockhöjd och takvinkel tillsammans för att säkerställa att inte en oönskad takgestaltning uppstår.

På grund av höjdbegränsningar i planen kan olika problem uppstå. Problemen kan delvis härledas till en leverantörs möjlighet till en teknisk flexibilitet, exempelvis olika höjd på bjälklag (olika materialval), varierande rumshöjd samt alternativa takvinklar. En svarar att man upplever att man ibland "tvingas" välja en lösning som ger en sämre teknisk kvalitet. Även pedagogiska problem kan uppstå, så som att förklara för en kund att huset som valts inte ryms inom den gällande detaljplanen. Även begränsningar i val av material kan bli en följd av en höjdbegränsning. Ett exempel är ett träbjälklag som generellt bygger mycket högre än ett betongbjälklag. För att undvika problem i projekteringskedet är det viktigt att detta uppmärksammas tidigt. Ett annat problem som tas upp är utifrån ett ekonomiskt perspektiv, "Vi vill ju skapa en så ekonomisk fördelaktig kalkyl som möjligt på byggrätten – och ibland få in lite mer än vad som medges i detaljplanen."

Vad gäller vilken rumshöjd som eftersträvas finns en variation mellan 2,4 – 2,6 m. Möjligheten till att välja olika rumshöjd varierar hos de olika husleverantörerna. Det framhålls att det numera är mer vanligt förekommande med varierande rumshöjd jämfört med tidigare. Om planförfattaren inte gett utrymme för olika höjd kan konsekvensen bli att man tvingas bygga mer traditionellt.

Planbestämmelserna efterföljs, men man anser att kommunerna tolkar de olika strikt och ibland ser mellan fingrarna. Sällan väljer man att pröva "liten avvikelse".

Den egna och bygglovhandläggarens syn på hur man ska beräkna byggnadshöjd och våningsantal är ofta den samma, dock kan diskussion uppstå och man exemplifiera med kommuners olika sätt att räkna byggnadshöjd när det gäller takkupor. "Vissa kommuner räknar utifrån den sida där kupan finns, medan andra kommuner tar ett medelvärde mellan de två långsidorna (en med kupa och en utan) och så finns det de kommuner som inte låtsas om kupan, d.v.s. de räknar inte med den i byggnadshöjden överhuvudtaget". Ett annat exempel är från var på marken höjden ska räknas eller vilken fasad är beräkningsgrundande för ett gavelställt hus mot gatan?

De flesta anser att höjdbegreppen i huvudsak tolkas lika i kommunerna, men att de efterföljs olika strikt. Här lyfts likväl skillnader fram i tolkning avseende källare/källarvåning samt från var på marken man räknar då marken lutar.

I frågan om dagens bestämmelser avseende höjdbegränsning anses påverka dagens/morgondagens arkitektur återkommer de intervjuade till det som tidigare nämnts, dvs en begränsning av materialval men även den begränsning hos småhusleverantören p.g.a. den teknik som följer ett industriellt producerade hus.

Övriga synpunkter som lyfts fram är:

- Det behövs ett klargörande av vad en beräkningsgrundande fasad är och vilken sida som gäller.
- Att det är viktigt med enkla och tydliga regler som inte ger utrymme för tolkningar och ej för svåra beräkningsgrunderna.
- Att det är viktigt att beakta vad nya, höjda energikrav får för konsekvenser på höjderna.

Intervjufrågor

Nedan presenteras samtliga frågor som ställts i telefonintervjuerna.

INTERVJUFRÅGOR TILL LÄNSSTYRELSER

Fråga kring definitioner

1. Upplever du att de definitioner av planbestämmelser som används för att begränsa höjd är tydliga?

Fråga kring överklagande

1. Hur många bygglov i länet blir i snitt överklagade per år?
2. Hur många av de överklagade byggloven kan härledas till planbestämmelser som reglerar höjd?
3. Hur många detaljplaner i länet blir i snitt överklagade per år?
4. Hur många av de överklagade detaljplanerna kan härledas till planbestämmelser som reglerar höjd?

Frågor kring PBF och Boverkets allmänna råd (boken om lov, boken om detaljplan)

1. Tycker du att PBF och Boverkets allmänna råd är ett stöd för tolkning och beräkning av höjder?

INTERVJUFRÅGOR TILL KOMMUNER, PLANHANDLÄGGARE

Frågor kring planbestämmelser

1. Vilka planbestämmelser använder ni för att reglera höjd?
2. Använder ni olika planbestämmelse för att reglera höjd till olika typer av bebyggelse?
3. Har din kommun en strategi för hur ni sätter planbestämmelser som reglerar höjd?
4. Tycker du att det är tydligt vilken typ av bebyggelse de olika höjdregleringarna möjliggör?
5. Har det förekommit förändringar av höjdbestämmelser i äldre planer?
6. Brukar planbestämmelser väljas i samråd med bygglovshandläggare?
7. Har ni på kontoret haft diskussioner med bygglovshandläggare om vilka effekter olika höjdbegränsningar har och vilka eventuella problem som kan uppstå vid tolkning av planer beroende på vad de olika höjdbegränsningarnas medger?

Frågor kring PBF och Boverkets allmänna råd (boken om lov, boken om detaljplan)

1. I vilken utsträckning följer din kommun PBF och Boverkets allmänna råd om beräkning av höjd?
2. Tycker du att PBF och Boverkets allmänna råd är ett stöd för beräkning av höjd?
3. Brukar din kommun ange exempelvis hur byggnadshöjd och antal våningar ska beräknas i detaljplanen, eller utgår ni från PBF och Boverkets allmänna råd?

INTERVJUFRÅGOR TILL KOMMUNER, BYGGLOVSHANDLÄGGARER**Frågor kring bygglov**

1. Hur många bygglov hanterar din kommun i snitt per år?
2. Hur många av byggloven blir i snitt överklagade per år?
3. Hur många av byggloven blir i snitt överklagade som kan härledas till planbestämmelser som reglerar höjd?

Frågor kring planbestämmelser

4. Upplever du att de planbestämmelser som används för att reglera höjd kan utgöra ett problem när det gäller att tolka detaljplaner?
5. Upplever du att bygglovssökande (eller deras arkitekt/husfirma) har problem att tolka planbestämmelser som reglerar höjd?
6. Upplever ni att det är problem att bygga det byggherrarna vill p g a höjdbegränsningar i planer, dvs vill de bygga annat än det som planerna medger?
7. Upplever du att det är svårt att bedöma om bygglovsansökningar är planenliga när det gäller höjdbegränsningar?
8. Upplever du någon skillnad i att bedöma lovansökans planenlighet, avseende höjdangivelser, i en ny respektive gammal plan?
9. Medger ni ofta "liten avvikelse" när det gäller höjd eller våningar? Är ni restriktiva eller frikostiga med sådana avvikelser?
10. Är ni restriktiva eller frikostiga med "liten avvikelse"?

Frågor kring PBF och Boverkets allmänna råd (boken om lov, boken om detaljplan)

1. I vilken utsträckning följer din kommun PBF och Boverkets allmänna råd om beräkning av höjd?
2. Tycker du att PBF och Boverkets allmänna råd är ett stöd för beräkning av höjd?

INTERVJUFRÅGOR TILL FÖRETAG I BRANSCHEN**Frågor kring planbestämmelser**

1. Upplever du att det är svårt att förstå hur högt det är tillåtet att bygga utifrån detaljplanens bestämmelser som används för att reglera höjd?

2. Vilken planbestämmelse som reglerar höjd i detaljplanen anser du är bäst för att få en tydlig bild av vad man vill reglera?
3. Upplever du att det kan vara ett problem att bygga det ditt företag eller dina kunder efterfrågar på grund av höjdbegräsningar i planen?
4. Händer det att ditt företag måste använda alternativa tekniska lösningar för att kunna följa de planbestämmelser som används för att reglera höjd?
5. Händer det att planbestämmelser som används för att reglera höjd innebär problem för ditt företag i projekteringskedet? (Tex - händer det att ni tvingas välja en lägre våningshöjd än vad ni skulle valt om höjdbegräsning saknades och bara våning angavs?)
6. Mycket av det som byggs idag har minst 2,5 m invändig takhöjd (rumshöjd). Vilken takhöjd eftersträvar ditt företag att bygga?
7. Tar ditt företag hänsyn till planbestämmelserna eller försöker ni få igenom en liten avvikelse?
8. Har ni och bygglovhandläggare ofta olika syn på hur man ska beräkna byggnadshöjd och våningsantal?
9. Upplever du att höjdbegreppen tolkas olika i olika kommuner?
10. Anser du att de planbestämmelser som används för att reglera höjd innebär ett problem för dagens eller morgondagens arkitektur?
11. Vid planer/framtagande av nya byggnader, utgår ditt företag från de mest vanligt förekommande höjdbegräsningar?

Bilaga 4

Sammanställning av rättsfall

Regeringsrätten

Regeringsrättens domar om byggnadshöjd och våningsantal, främst från 90-talet, etablerar en del grundläggande principer för beräkning av byggnadshöjd och våningsantal. Boverket har yttrat sig i flera av dessa domar.

RA 84 2:5

I det här målet tillämpades den nu upphävda Byggnadsstadgan och har idag ett förhållandevis lågt prejudikatsvärde. Bygglovsansökan rörde uppförande av ett större gavelfönster på en vind och frågan gällde huruvida denna åtgärd gjorde att vinden nu skulle räknas som våning. Statens Planverk avgav yttrande. Avgörande var om fönstret gav så pass stort ljusinsläpp att vinden nu kunde användas för boende. Svaret från både Statens Planverk och Regeringsrätten var nej, vinden kunde inte räknas som bostad, och därmed var det inte en våning. Andra skäl för beslutet var att takvinkeln endast var 30 grader, att takfoten vilade på vindsbjälklaget och därmed saknade förhöjt väggliv, samt att bostadsutrymmet utgjorde en väldigt begränsad del av vindsplanet.

RA 1991 ref. 94

RR kom här fram till att beräkning av byggnadshöjd ska ske utifrån den marknivå som är avsedd att föreligga när byggnadsföretaget slutförts. Regeringsrätten resonerade att en rättsordning som innebar att man vid en bygglovsprövning alltid var tvungen att bestämma ursprunglig marknivå skulle vålla stora praktiska problem. Domstolen hänvisade också till etablerad praxis enligt tidigare lagstiftning, där i huvudsak motsvarande regler gällde (bl.a. regeringens beslut 1980-04-30, dnr P1 2814/78).

RA 1994 ref. 73

I det här fallet fastslogs att taknockshöjd för komplementbyggnader ska utgå från markens medelnivå invid byggnaden. Dåvarande lagstiftning angav högsta taknockshöjd till tre meter, vilket också motsvarar nu gällande lag. Boverket yttrade sig i underinstansens dom och uttalade där att beräkningen bör ske från syllens underkant, inte från markens medelnivå. Regeringsrätten ansåg dock att 9 § ÄPBF skulle tillämpas också för komplementbyggnader, vilket innebär att mätning sker från markens medelnivå invid byggnaden.

RA 1995 ref. 2

Huvudfrågan i det här fallet gällde om byggnadens understa plan skulle räknas som suterrängvåning eller inte. Boverket avgav yttrande. I detta yttrande uttryckte Boverket att en suterrängvåning definieras utifrån hur den förhåller sig till kringliggande mark. Ett plan ska definieras som en suterrängvåning om rumsgolvet i våningen utefter minst en fönstervägg

ligger i nivå med eller över omgivande mark. Våningen skall också ha karaktären av källarvåning. Regeringsrätten fastställde att Boverkets definition var den rätta. I domen togs inte ställning till om suterrängvåningen skulle räknas som en våning.

RA 1997 not. 66

Här överskreds byggnadshöjden endast på grund av att takkuporna var av sådan storlek att de skulle medräknas. Boverket avgav yttrande. Byggnadshöjden överskreds med ca 0,6 m. Domen har i senare domslut tolkats som att det finns en vidare möjlighet att meddela mindre avvikelse när byggnadshöjd överskrids endast på grund av takkupor. Det fanns dock andra faktorer som påverkade avgörandet: Bl.a. konstaterade Regeringsrätten att takkuporna inte var särskilt framträdande på byggnaden, att dispens för uppförande av takkupa hade meddelats på flera andra byggnader i området, samt att överskridandet i absoluta tal (0,6 m) var förhållandevis litet.

I fallet diskuterade Regeringsrätten också reglernas syfte: Att skapa enhetlighet och harmoni i bebyggelsesilhouetter invid mer frekvent utnyttjade allmänna platser.

RA 1999 ref. 53

I detta rättsfall kom Regeringsrätten fram till att uppförande av skärmtak över en balkong medförde att balkongen skulle medräknas i byggnadsarean. Man kom även fram till att byggnadshöjden skulle beräknas från punkten där ett 45-gradersplan vidrörde skärmtakets översida, detta ”med hänsyn till nu aktuellt skärmtaks storlek och konstruktion”. Här medförde detta att höjden överskreds med 1,1 m. Det faktum att byggnaden sedan tidigare var planstridig ansågs göra att överskridandet inte var en mindre avvikelse.

SAMMANFATTNING OCH SLUTSATS

Det framstår som tydligt att regeringsrättens domar när det gäller beräkning av byggnadshöjd och våningsantal klarlägger rättsläget i mycket begränsad omfattning. Några av domarna innehåller ändå mycket viktiga klarlägganden, framför allt RA 1991 ref. 94, som fastslog ett idag etablerat synsätt när det gäller beräkning av byggnadshöjd, dvs. att beräkning utgår från marknivån för det färdiga byggprojektet. I övrigt innehåller de få domar som gäller byggnadshöjd inga tydliga ställningstaganden. Hur det exakta beräkandet skedde i praktiken framstår i efterhand som oklart.

Mark- och Miljööverdomstolen(MÖD)

Under 2012 försökte MÖD i ett antal domar klarlägga otydligheter i systemet med mätning av byggnadshöjd samt våningsantal. Sådana oklarheter kan först och främst härledas till otydlighet och tolkningsproblem i själva förordningstexten (ÄPBF 9 § samt PBF 1:3-4). Därför har Boverket genom allmänna råd till dessa regler, som hittas i BOL bilaga 3, sökt klarlägga och komplettera förordningstexten. Dessa försök har dock inte alltid fått tydliggörande effekt, dels beroende på att de allmänna råden inte är juridiskt bindande, och dels för att de i sig

innehåller en del oklarheter. Det troligen viktigaste exemplet på en sådan oklarhet gäller valet av beräkningsgrundande fasad.

I BOL står det att en beräkningsgrundande fasad ska väljas, som i normala fall ska vara byggnadens ena långsida. I fall då byggnaden inte har en traditionell form ska istället, med hänsyn till omgivningen, bedömas vilken sida som ska vara beräkningsgrundande. Normalt bör detta vara en fasad som är parallell med gatans längdriktning. Det framstår dock fortfarande som oklart t.ex. utifrån vilken fasad en mätning skulle ske om byggnaden har en traditionell form, men kortsidan (gaveln) vänd mot gatan. Ska då en långsida, eller fasaden med störst allmän påverkan väljas? Om byggnaden har en icke traditionell form, men ändå minst en långsida, vilken sida bör då väljas?

Via yttranden i domar har Boverket förklarat och vidareutvecklat sina ställningstaganden. De flesta av dessa yttranden har dock uppenbarligen inte fått något större genomslag. Detta kan bero på att yttrandena, med få undantag, skett i lägre instanser och inte resulterat i prejudikat från högre instans. Det finns ibland även andra orsaker till att yttrandena inte påverkat rättsläget i någon större omfattning, t.ex. att målet inte resulterat i en dom eller att domstolen tillämpat Boverkets råd på ett annat sätt än vad yttrandet avsett. Som exempel: Första tillfället Boverket otvetydigt uttryckte att en enda beräkningsgrundande fasad bör väljas skedde 2002-09-06, i ett yttrande över Länsrätten i Hallands dom (mål nr 1123-02). I det fallet följdes dock inte Boverkets rekommendation och i domslutet valdes ingen beräkningsgrundande fasad. Under följande år kom fler yttranden från Boverket som alla gav uttryck för att en enda beräkningsgrundande fasad skulle väljas, men av olika orsaker ledde ingen av dessa till klarläggande domar. Det var istället först 2007, i Kammarrätten i Stockholms dom (mål nr 653-06), som en domstol följde Boverkets yttrande och valde en enda beräkningsgrundande fasad. Före och efter detta har regeln tillämpats i flertalet domar, också sådana där Boverket inte gjort något yttrande. Oklarheter och osäkerhet förelåg och föreligger dock fortfarande, speciellt i lägre instanser samt på kommunal nivå.

Detta är bara ett exempel på oklarheter. Vad gäller suterrängvåningar, takkupor, mätning i kuperad terräng mm. finns flera olika metoder tillgängliga och det framstår som oklart hur och när dessa bör tillämpas. Domstolar och byggnadsnämnder har ofta sin egen lokala praxis, och dömer ofta efter vad som framstår som lämpligt i det enskilda fallet. MÖD har under 2012 fram till dags datum gjort försök att "sätta ner foten" och fastslå hur några av dessa ställningstaganden bör ske.

MÖD 2012-05-28 (P 7834-11)

Domstolen hänvisade här till lagtexten samt citerade relevanta stycken ur BOL, bilaga 3. "Vid en samlad bedömning", skrev domstolen, "byggnadens södra långsida ska fastslås vara beräkningsgrundande fasad med särskild hänsyn tagen till att den vetter mot den närliggande vägen och i övrigt är väl synlig i omgivningen". Den valda fasaden var här parallell med vägens längdriktning. Det fanns en annan fasad med längre utsträckning, men domstolen valde inte denna. Domen kan därför tolkas som ett första ställningstagande för att fastslår att en enda beräkningsgrundande fasad ska väljas, och det ska vara den med störst

allmän påverkan. Det fastslogs även att BOL ska tillämpas vid mätning av byggnadshöjd.

MÖD 2012-05-31 (P 402-12)

I det här fallet vette byggnadens samtliga fasader mot kringliggande tomter. Tomten nåddes via en skaftväg, som ledde till samma sida som byggnadens entré fanns på. Denna sida ansågs vara beräkningsgrundande. Avvikelsen i byggnadshöjd var 2,89 m, vilket var för stort för att kunna ses som en liten avvikelse. Domstolen skrev uttryckligen att beräkningsgrundande fasad valdes ”med särskild hänsyn tagen till att den bedöms ha störst allmän påverkan”. I denna och i ovanstående dom blev det alltså fastslaget att fasad med störst allmän påverkan ska väljas.

MÖD 2012-06-29 (P 2053-12)

Byggnaden var av traditionell utformning och hade en ”rektangulär planform”. Norra fasaden var vänd mot ett s.k. u-område som inte fick bebyggas, medan södra var vänd mot allmän plats; en strand. Denna södra fasad valdes som beräkningsgrundande. En takkupa med en bredd på 4 m ansågs påverka byggnadshöjden. Enligt underinstansens dom angavs denna uppta ca 34 % av taklängden på den beräkningsgrundande fasaden. På byggnaden fanns också en vind, som bedömdes utgöra våning enligt ÄPBF 9 §. BOL:s råd om att boendeyta måste till någon del vara mätvärt utrymme beaktades dock inte.

MÖD 2012-07-02 (P 1287-12)

I detta fall ansåg domstolen att ett överskridande av våningsantal med en våning inte kunde anses vara en liten avvikelse, oavsett att byggnadshöjden inte överskreds.

Kommentar: Eftersom domstolen ansåg att ett överskridande av maximalt angivet våningsantal ”inte kan vara liten avvikelse”, kommer domen troligen tolkas som att ett överskridande av våningsantal aldrig kan ses som en liten avvikelse. Våningsdefinitionen får därför en ännu starkare betydelse än förut.

MÖD 2012-09-18 (P 2076-12)

Byggnaden hade en ”rektangulär planform” med sadeltak. Domstolen bedömde att dess nordöstra långsida, som var parallell med och vänd mot angränsande gata, var beräkningsgrundande fasad. Denna fasad var också den fasad som låg närmast allmän plats. En takkupa med en bredd på 3,2 m skulle beaktas vid beräkningen. Avvikelsen i byggnadshöjd beräknades till 1,8 m, vilket inte sågs som en liten avvikelse. Byggnaden hade också en vind. Denna bedömdes vara en våning utifrån ÄPBF 9 §.

MÖD 2012-11-08 (P 6270-12)

I det här fallet hade den aktuella byggnaden rektangulär planform med pulpettak. Fasaden som var vänd mot vägen och som låg närmast allmän plats valdes som beräkningsgrundande. Byggnadshöjden överskreds med 0,75 m i jämförelse med detaljplanebestämmelsen, som angav 2,7 m. Eftersom bygglovsansökan avsåg en typiskt sett liten byggnad, ett förråd, ansågs överskridandet vara för stort för att kunna ses som liten avvikelse.

MÖD 2012-12-18 (P 4743-12)

I målet var ostridigt att byggnadshöjden överskreds med 1,1 m. I lägre instans hade mark- och miljödomstolen resonerat att överskridandet kunde ses som en liten avvikelse, då det fanns en undantagsbestämmelse i detaljplanen som angav att högre byggnadshöjd än den angivna (8 m) kunde i vissa fall godkännas. Domstolen påpekade också att byggnaden hade kunnat få en ansevärt högre totalhöjd om en annan typ av tak hade valts. Mark- och miljööverdomstolen ansåg dock att eftersom byggnadsnämnden i bygglovsprövningen aldrig tillämpat undantagsbestämmelsen, utan utgått från att byggnaden var planstridig, var det inte aktuellt att tillämpa bestämmelsen för att meddela liten avvikelse. Klaganden hade åberopat byggnadstekniskt skäl. Mark- och miljööverdomstolen ansåg dock att åtgärden hade utförts i syfte att kunna inrymma fler lägenheter på det översta planet. Detta skulle inte ses som ett byggnadstekniskt skäl. Underinstansens ståndpunkt att byggnadshöjden kunnat bli högre om en alternativ taktyp valts ansåg mark- och miljööverdomstolen saknade betydelse för prövningen av om ett överskridande ska kunna ses som liten avvikelse.

MÖD 2013-02-20 (P 8789-12)

Beräkningsgrundande fasad var här långsida mot gatan. Fasadareametoden användes i enlighet med BOL, då markförhållandena på tomten var mycket ojämna. Tillåten byggnadshöjd överskreds därmed med ca 2 m. Överskridandet var för stort för att kunna ses som liten avvikelse.

Vid bedömning av våningsantal var det relevant att avgöra om översta planet skulle räknas som våning. Domstolen konstaterade att ÄPBF var tillämplig och att denna saknade en definition av begreppet våning. Domstolen tillämpade inte begreppet vindsvåning i 9 § ÄPBF, utan tog istället ledning av definitionerna i terminologacentrums plan- och byggtermer 1995 samt Svensk Standard 21054:2009. Aktuell tillbyggnad var ”ett utrymme som avgränsas med ytterväggar åt fyra sidor och utåt av ett tak” och skulle därför ses som våning. Eftersom det fastslogs redan genom denna definition att planet var en våning, blev definitionen av vindsvåning i 9 § ÄPBF aldrig aktuell.

MÖD 2013-04-05 (P 11588-12)

I detta fall var huvudfrågan om en indragen takvåning skulle räknas som våning eller inte. Här var nya PBF tillämplig. Byggnadshöjden ansågs inte ha blivit överskriden. Mark- och miljödomstolen konstaterade att ”två plan ryms inom 45-gradersplanet” och att det därför var fråga om ett tvåvåningshus där översta plan räknades som våning och inte vind. Mark- och miljööverdomstolen resonerade i enlighet med våningsdefinitionen i PBF 1:4 att utrymmet begränsas åt sidorna av ytterväggar och uppåt av ett tak och därför skulle ses som våning.

MÖD 2013-04-18 (P 8281-12)

Beräkningsgrundande fasad var långsida mot gatan. På samma sida fanns en takkupa, som ”bl.a. genom sin storlek” skulle räknas med i byggnadshöjden. Byggnadshöjden ansågs därför ha blivit överskriden

med ca 3 m. Det kan också noteras att mark- och miljödomstolen använde fasadareametoden från BOL, medan mark- och miljööverdomstolen endast utgick från de plushöjder som fanns angivna på bygglovsritningarna.

MÖD 2013-06-25 (P 1480-13)

I det här fallet bekräftades domstolens ställningstagande i P 8789-12, dvs. att våningsdefinitionen i terminologicentrums Plan- och byggtermer 1995 samt Svensk Standard 21054:2009 kan tillämpas där ÄPBF är tillämplig. Beräkningsgrundande fasad som vette mot närliggande gata valdes. Detta var dock inte entréfasaden och inte sidan huset normalt nåddes från. Allmän påverkan har alltså prioriterats istället för den fasad av huset som framstår som dess framsida.

Sammanfattning och slutsats

Vad gäller valet av beräkningsgrundande fasad lägger MÖD mest vikt på vilken sida som ska anses ha störst allmän påverkan. Någon diskussion om långsidor eller husets planform i övrigt verkar inte ha varit tongivande. I BOL, bilaga 3, framgår att det är främst husets långsidor som ska vara beräkningsgrundande om huset har en traditionell utformning. Allmän påverkan blir främst relevant om huset har en icke traditionell form. MÖD tycks ha vänt på den här prioriteringsordningen och främst tittat på vilken fasad som haft störst allmän påverkan. MÖD har valt att inte använda det begreppet "traditionell utformning" från BOL till förmån för det mer neutrala arkitektoniska begreppet "rektangulär planform".

Begreppet våning definierades inte i ÄPBF, men däremot i nya PBF. MÖD har dock gjort definitionen i TNC samt SS generellt tillämpbar, och betraktat indragna takvåningar på samma vis oavsett om äldre eller nya PBF tillämpats. Möjligen kan också samma definition komma att tillämpas på andra typer av utrymmen, t.ex. suterrängvåningar. I P 8789-12 uttalade MÖD att för att definitionen av vindsvåning i 9 § ÄPBF ska kunna tillämpas krävs att planet i fråga är en vind. MÖD gjorde även våningsdefinitionen i TNC och i Svensk Standard 21054:2009 tillämplig på fall som ska behandlas enligt ÄPBF. I P 11588-12 gick MÖD sen ett steg längre och uttalade att om våningsdefinitionen i PBF 1:4 är tillämplig, behöver man inte utesluta att det rör sig om en vind utan kan helt enkelt klassificera planet som en våning direkt. I P 1480-13 tog sen domstolen nästa naturliga steg och gjorde samma bedömning som i P 11588-12, dvs. om våningsdefinitionen är tillämplig, behöver man inte gå in på definitionen av vindsvåning, detta även i fall som behandlas enligt ÄPBF, eftersom TNC 95 då tillämpas. Utvecklingen är minst sagt intressant. Åtminstone vad jag denna rättsfallsutredning visat fanns det ingen tidigare etablerad praxis som gav våningsdefinitionen i TNC och i Svensk Standard så pass långtgående rättsverkningar. Det är också relevant att påpeka att det finns en definition av begreppet vind i TNC 95, vilket eventuellt kunde ha påverkat utgången av de mål som bedömts enligt ÄPBL, men att MÖD inte har beaktat denna.

Vad gäller takkupor är saken långt ifrån oprövad i praxis, men framstår ändå som oklar. MÖD har inte gjort några tydliga uttalanden om vilka takkupor som ska beaktas vid byggnadshöjdens beräkning, utan har

endast skrivit dess bredd i absoluta mått samt att den anses vara en sådan takkupa som ska beaktas. I övrig praxis finns ofta den andel av takets längd som upptas av takkupan angiven i procent. Det finns också ibland allmänna hänvisningar till en icke definierad ”praxis” som säger att en takkupa som kan rymmas mellan två takstolar inte ska beaktas. Dessutom kommer ofta frågan om takkupan ökar inredningsbarheten invändigt upp. Ingen av dessa bedömningsgrunder har beaktats av MÖD. Det måste anses att det är otillräckligt att bedöma takkupor endast utifrån dess absoluta längd, särskilt som lagens förarbeten bl.a. anger att ”mindre takkupor för ledljus på vind” inte ska beaktas. Frågan kvarstår som oklar efter att ha studerat MÖD:s domar.

Det är också värt att notera att det fortfarande ofta förekommer stora skillnader i mätning, såväl i resultat som i val av metod, mellan över- och underinstanser. Byggnadsnämnderna särskilt uppvisar stor variation när det kommer till byggnadshöjd. T.ex. i MMD P 3542-12 (från 2012) så hävdade byggnadsnämnden att en byggnad med pulpettak alltid ska mätas från dess högsta punkt, oavsett byggnadens form och oavsett vilken sida som har störst allmän påverkan. Det råder med andra ord fortsatt tydlig förvirring när det kommer till mätning.

Mark- och Miljödomstolarna(MMD)

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) ska länsstyrelsens beslut om bygglov m.m. överklagas till mark- och miljödomstolen. Av punkten 16 i övergångsbestämmelserna framgår att mål och ärenden som har inletts hos en allmän förvaltningsdomstol före den 2 maj 2011 ska slutföras av de allmänna förvaltningsdomstolarna.

Den nya instansordningen inträdde formellt 2 maj 2011. MMD och MÖD kommer framöver att sköta all överprövning av mål som bedöms enligt PBL.

MÖD:s och MMD:s domar framstår som betydligt mer koordinerade jämfört med domar från KR och RR. Efter att MÖD under 2012 fastslagit att BOL ska tillämpas vid mätning av byggnadshöjd, följde MMD omedelbart dessa klargöranden.

Här följer en sammanställning av MMD-domar som 1) visar vilka tidigare MÖD-avgöranden som främst anses vara prejudicerande 2) hänvisar till äldre domar som fortfarande ses som prejudicerande 3) om BOL tillämpas och i så fall när och hur 4) uppvisar övriga intressanta aspekter, t.ex. lokala bedömningar som skiljer sig från andra.

Mark- och Miljödomstolen Nacka

MMD Nacka 2011-12-07 (P 3218-11)

Huvudfrågan gällde om byggnadens takkupor skulle beaktas. Länsstyrelsen hänvisade till en icke definierad praxis enligt vilken kupor som ryms mellan två takkupor inte ska anses vara sådana större takkupor som avses i Boken om lov, tillsyn och kontroll. De aktuella kuporna skulle alltså inte beaktas. Mark- och miljödomstolen konstaterade kortfattat att man gjorde samma bedömning som länsstyrelsen.

MMD Nacka 2012-09-03 (P 2337-12)

Mark- och miljödomstolen gjorde här en tydlig beräkning enligt ÄPBF 9 § samt Boken om lov, tillsyn och kontroll. Takkuporna ansågs vara av sådan storlek att de skulle beaktas vid byggnadshöjdens beräkning. Byggnadshöjd för takkuporna stod på ritningen, men mark- och miljödomstolen ansåg att detta inte skulle förväxlas med själva byggnadens höjd. Istället gjordes en beräkning som gav byggnadshöjd 3,89 m.

Mark- och miljödomstolen Vänersborg

MMD Vänersborg 2011-12-28 (P 5831-11)

Här hade en komplementbyggnad uppförts med ett utrymme undertill. I utrymmet fanns en pumpanordning för vatten. Detta utrymme hade en inre rumshöjd på ca 1,63 m och en öppning för att ta sig ner i det. Skälet att utrymmet med pumpanordning fanns där var att det fanns mycket vatten på tomten som behövde pumpas bort löpande. Områdesbestämmelserna förbjöd dock källare, så frågan blev om utrymmet skulle ses som en källare. Domstolen konstaterade att lagen inte definierar begreppet källare, utan tog ledning från terminologicentrums Plan- och byggtermer 1995, där källare definieras som bl.a. utrymme beläget under markytan avsett för förvaring av livsmedel och dylikt. Pga. vattenbelastningen på fastigheten fanns dock ingen möjlighet att förvara livsmedel eller liknande i utrymmet. Takhöjden var dessutom för låg för att utrymmet skulle kunna användas som källare på normalt vis. Domstolen ansåg därför att omständigheterna var så speciella, samt att andra enskilda intressen inte påverkades av utrymmet, att utrymmet kunde ses som en liten avvikelser.

MMD Vänersborg 2012-01-25 (P 6158-11)

Detta fall gällde definitionen av byggnadens lägsta plan. Domstolen hänvisade till kammarrätten i Stockholms dom i mål nr 3604-07, i vilken Boverket yttrade sig och angav den definition som finns i Boken om lov, tillsyn och kontroll. Domstolen sade sig "sakna skäl" att göra en annan bedömning än den kammarrätten gjorde i det fallet, och ansåg att byggnaden hade en suterrängvåning, vilken skulle räknas som våning. Byggnaden var därmed planstridig.

MMD Vänersborg 2012-01-27 (P 6026-11)

Domstolen bedömde här att avsaknaden av beteckningen "v" på detaljplanen innebar att vind inte fick inredas på tomten. Detta kan jämföras med Boverkets uttryckta inställning i kammarrätten i Göteborgs dom 2010-07-15, mål nr 2883-09, i vilken fastställdes att avsaknaden av beteckningen "v" inte är ett hinder mot vindsinredning. Även länsstyrelsen kom fram till den senare uppfattningen. Våningens nedersta plan bedömde domstolen var "mer att anse som en suterrängvåning än en källare", och ansågs vara en våning. Byggnaden var därmed planstridig.

MMD Vänersborg 2012-02-22 (P 53-12)

Länsstyrelsen bedömde att husets lägsta plan inte var en suterrängvåning. Kammarrättens dom i mål nr 3604-07 nämndes, men fick ingen

avgörande betydelse för länsstyrelsens beslut. Istället tillämpades PBF 1:4. Länsstyrelsen ansåg även att detaljplanens bestämmelse om att takkupor bara fick uppföras till 1/3 av takets längd innebar att takkupor inte skulle beaktas vid beräkning av våningsantalet.

Mark- och miljödomstolen tolkade länsstyrelsens beslut som att definitionen i PBF 1:4 getts företräde framför Boken om lov, tillsyn och kontroll samt kammarrättens dom i mål nr 3604-07 gällande huruvida suterrängvåningen skulle ses som våning. Mark- och miljödomstolen ansåg dock att den då nyligen införda källarvåningsdefinitionen i 1:4 inte innebar någon ändring mot tidigare i synen på klassificering av suterrängvåning. Domstolen valde därför att göra samma bedömning som kammarrätten gjorde i mål nr 3604-07 och ansåg att suterrängvåningen var en våning. Därmed överskreds maximalt våningsantal och huset ansågs planstridigt. Länsstyrelsens bedömning av takkuporna kommenterades inte.

MMD Vänersborg 2012-03-14 (P 3094-11)

Mark- och miljödomstolen valde här beräkningsgrundande fasad som vette mot gatan. Fasaden var utdragen i bottenplanet samt till mindre delar på övre planet. Fråga var därför vilket fasadplan som skulle väljas. Domstolen ansåg att dominerande väggytor var de båda delar som var mest indragna samt upptog största fasadlängden, vilket motiverades med att dessa väggytor kunde antas få störst allmän påverkan. Fasadareametoden från Boken om lov, tillsyn och kontroll användes för att få fram byggnadens höjd.

MMD Vänersborg 2012-11-14 (1095-12)

Takkupor som upptog mellan 1/3 och 1/4 av takets längd (klagandens beskrivning) ansågs av byggnadsnämnden påverka byggnadshöjden. Överskridandet jämfört med detaljplanen blev ca 1,7 m. Länsstyrelsen gjorde samma bedömning, men uttryckte att överskridanden som endast orsakas av takkupor kan accepteras i större utsträckning än annars i rättspraxis. Takkuporna, ansåg länsstyrelsen, bidrog till en bättre planlösning, hade ett konventionellt utseende och gav inte ett dominerande intryck. Mark- och miljödomstolen ansåg dock att överskridandet var för stort i absoluta tal för att kunna ses som liten avvikelse.

MMD Vänersborg 2013-01-17 (P 3431-12)

Byggnadshöjden överskreds på den beräkningsgrundande fasaden endast på en begränsad del, där det fanns en större utbyggnad. Länsstyrelsen ansåg att detta kunde ses som en mindre avvikelse, då överskridandet skedde på en mindre del av fasaden och utbyggnaden därmed kunde liknas vid en mindre dominerande frontespis. Mark- och miljödomstolen jämförde med mark- och miljööverdomstolens domar i mål nr P 7834-11 samt i mål nr P 2076-12 och ansåg att frontespisen hade ett så pass dominerande intryck att den inte kunde ses som en mindre avvikelse.

MMD Vänersborg 2013-03-07 (P 2749-12)

Beräkningsgrundande fasad var långsida som låg mot en allmän platsmark, här en park, som låg närmare än 6 m. Den mest utskjutande

väggytan, som också utgjorde längsta delen av fasaden, var beräkningsgrundande fasadplan. Överskridandet blev här 2,88 m, vilket inte kunde ses som en liten avvikelse.

MMD Vänersborg 2013-03-26 (P 2277-12)

Målet gällde bygglov för nybyggnad av garage med takkupor. MMD resonerade angående kuporna att: ”dessa delar utifrån på ett betydande sätt bidrar till intrycket av att garagebyggnadens övervåning skulle kunna utgöra utrymme för boende, dels faktiskt ökar möjligheterna för sådant användande”. Frågan gällde dock inte mätning av byggnadshöjd utan anpassningskravet i PBL

2 kap 6 §, men en liknande bedömning gjordes.

MMD Vänersborg 2013-04-05 (P 487-13)

Avgörande i målet var om byggnadens översta plan, en indragen takvåning, skulle räknas som våning. Mark- och miljödomstolen hänvisade här till mark- och miljööverdomstolens dom i mål nr 8789-12 och ansåg att det av denna dom framgick att för att definitionen av vindsvåning i PBF 1:4 ska vara tillämplig krävs att det rör sig om en vind. Domstolen tillämpade sedan terminologacentrums Plan- och byggtermer 1995 definition av begreppet vind och kom till slutsatsen att byggnadens översta plan inte var en vind. Därför kunde våningsdefinitionen i PBF 1:4 tillämpas, enligt vilken domstolen kom fram till att planet skulle definieras som våning. Detta ansågs inte kunna ses som en liten avvikelse.

Det avgörande i domstolens resonemang var här att definitionen i Plan- och byggtermer 1995 kräver att utrymmet ”huvudsakligen” avgränsas genom ett yttertak, även om definitionen inte utesluter vertikala väggar. I det här fallet avgränsades utrymmet inte huvudsakligen genom yttertak, och därför var det inte en vind. Rättsfallet är tydligt baserat på mark- och miljööverdomstolens dom i mål nr 8789-12. Mark- och miljödomstolen gjorde dock i det här fallet en egen tolkning, enligt vilken det tycks krävas att det kan uteslutas att planet i fråga är en vind, för att våningsdefinitionen i PBF 1:4 ska kunna tillämpas.

Kommentar: Detta framstår som en intressant tolkning, men det är tveksamt om den har stöd i mark- och miljööverdomstolens senare domar, P 11588-12 samt P 1480-13.

MMD Vänersborg 2013-04-19 (P 4336-12)

Byggnaden ansågs här ha en icke traditionell form. Dess norra kortsida var parallell med gatans längdriktning. Domstolen uttryckte att det därför är lämpligast att välja den fasad som mest påverkar omgivningen, ”dvs. den fasad eller väggyta som påverkar omgivningen på ett sådant sätt att det är den fasaden som uppfattas ge huset dess egentliga höjd”. Här valde domstolen gavelsidan mot gatan, trots att två långsidor fanns. Detta innebär alltså att allmän påverkan blev avgörande.

Vad gäller byggnadens våningsantal bedömdes relativt kortfattat att byggnadens översta utrymme avgränsades åt sidorna av byggnadens ytterväggar, uppåt av ett tak och nedåt av ett golv och var därför en våning i enlighet med 1:4 PBF.

MMD Vänersborg 2013-04-23 (P 4151-12 och 4174-12)

I det här fallet bedömdes byggnadens översta plan som en våning, eftersom det avgränsades åt sidorna av ytterväggar, uppåt av tak och nedåt av ett golv, samt att rumshöjden var 1,895 m, vilket med hänvisning till Svensk Standard 21054:2009 och 014141 ansågs göra utrymmet mätvärt.

Kommentar: Det är anmärkningsvärt att inre rumshöjd fick betydelse för bedömningen.

*Mark- och Miljödomstolen Växjö**MMD Växjö 2011-11-30 (P 3725-11)*

I domskälens andra stycke tar mark- och miljödomstolen omedelbart upp frågan om beräkningsgrundande fasad. Huset ansågs avvika från den traditionella grundtypen. Mark- och miljödomstolen gjorde en kortare utläggning om reglernas syfte och angav att där hus är placerade längs med en gata är det naturligt att välja fasaden mot gatan, vilket också gjordes. Byggnadshöjd samt totalhöjd ansågs därmed överskridna. Av klagandens inlagor framgår att det rörde sig om en byggnad med pulpettak, vilket givetvis gjorde valet av beräkningsgrundande fasad särskilt viktigt.

MMD Växjö 2011-12-07 (P 3320-11)

I det här fallet angav detaljplanen ”högsta byggnadshöjd i meter över nollplan är +14,5 meter, med nollplan avses havsnivån”. Därför behövdes ingen beräkning av markens medelnivå. Två beräkningsgrundande fasader var möjliga, då två närliggande gator fanns. Utan någon tydlig bedömning av byggnadens form ansågs gatan som låg närmare än 6 meter vara beräkningsgrundande, troligen med hänsyn till allmän påverkan. Byggnaden ansågs vara ”planenlig avseende höjd”.

MMD Växjö 2012-06-19 (P 1340-12)

Beräkningsgrundande fasad hade fastställts genom en tidigare prövning i samma domstol av samma byggnad. Byggnadshöjden överskreds med ca 2,5 m för 38 % av fasadens längd. Domstolen uttalade att enligt praxis finns en övre gräns där en avvikelse enligt normalt språkbruk inte kan anses mindre. I det här fallet ansågs överskridandet ”betydande i absoluta mått”, särskilt med avseende på att den skedde för 38 % av fasadlängden. Domstolen fäste alltså avseende vid hur stor andel av fasaden som upptogs av den avvikande delen.

MMD Växjö 2012-09-20 (P 1515-12)

Domstolen hänvisade uttryckligen till mark- och miljööverdomstolen (2053-12) i sina domskäl. Mark- och miljödomstolen gjorde en ganska avancerad utläggning som inte är lätt att förstå utan tillgång till ritningar, men kom fram till att byggnaden hade en icke traditionell utformning och att långfasad mot norr skulle anses vara ”dimensionerande”. Vad gäller bedömningen av våningsantal ansåg domstolen utifrån 0,7-metersregeln i 1:4 PBF att byggnadens översta plan inte skulle räknas som en våning.

MMD Växjö 2012-01-27 (5011-11)

Byggnadens ritningar angav att byggnaden hade 5 våningar, men ansågs av domstolen ha 7 våningar. Domstolen bedömde att det nedersta planet var ”synligt utåt genom fyra av sju redovisade glaspartier i den dimensionerande fasaden”, samt att det var planerat huvudsakligen för bostäder och därför skulle ses som våning. Man hänvisade här till Boken om lov, tillsyn och kontroll samt till terminologicentrums Plan- och byggtermer 1995. Domstolen kommenterade även att detaljplanen angav att ”vind får inte inredas”, vilket sades innebära att planet var att anse som våning.

Mark- och miljööverdomstolen tog upp målet för prövning i mål nr P 1508-12. I den domen prövades dock varken våningsantalet eller byggnadshöjd, utan avgjordes på andra sakfrågor.

MMD Växjö 2013-03-06 (P 4496-12)

Byggnaden hade en t-formad planlösning och stod på en hörntomt, dvs. en tomt som stod på hörnet mellan två vägar. Den ena vägen var parallell med en av byggnadens gavlar, medan den andra vägen var parallell mot en av dess långsidor. Byggnadens långsida valdes. Bygglovet gällde en takkupa på en annan fasad än den beräkningsgrundande. Denna ansågs därför inte påverka byggnadshöjden.

Sammanfattning och slutsats

Det som främst kan konstateras är att valet av beräkningsgrundande fasad har stark prioritet i MMD bedömningar av byggnadshöjd, detta redan före MÖD:s klagande domar från 2012. Så tidigt som 2011 har MMD (se t.ex. 2011-11-30 (P 3725-11)) använt sig av BOL för att beräkna byggnadshöjd, samt valt beräkningsgrundande fasad så som Boverket via yttranden hävdade att den ska. Systemet med beräkningsgrundande fasad kan numera anses vara etablerat i det svenska rättssystemet.

Vad gäller takkupor framstår bedömningsgrunderna som anmärkningsvärt spretiga. Det framstår som tydligt att mindre takkupor inte ska räknas med men däremot större, dock är det oklart var gränsen ska gå. De bedömningsgrunder Boverket har hittat, inte bara i MMD:s domar utan i flera olika rättsfall också från 90-talet är:

- Ökad inredningsbarhet på övre plan,
- Syfte att utgöra ljusinsläpp på övervåningen
- Absolut storlek (bredd + höjd + ev. djup),
- Andel av takets längd,
- Dominerande intryck, anpassning till det övriga huset, speciellt fönsterstorlek,
- Om takkupan ryms mellan två takstolar,
- Hur stort överskridande kupan medför.

Domstolarna motiverar dock inte alltid ställningstagandet om takkupan ska räknas med i byggnadshöjden, utan gör ofta bara ett kort konstaterande. Det gör frågan än mer oklar, eftersom det inte på förhand går att veta om en viss takkupa ska räknas med i höjden. Bedömningen av takkupor har i äldre domar ofta haft anknytning till syftet att skapa bostad på översta planet, dvs. inredningsbarhet. Med dagens system så får detta

syfte ingen som helst betydelse om en annan beräkningsgrundande fasad väljs än den som takkupan befinner sig på. Frågan är om detta är lämpligt. Översta planet kan ju fortfarande framstå mer som en våning på grund av takkupan eller takkuporna. Syftet att skapa ljusinsläpp på övre plan kan innebära att takkupan inte ska beaktas. Detta har sin grund i ÄPBL förarbete. Denna grund fungerar väl för att motivera att mindre takkupor inte ska beaktas, men troligen mindre väl för att avgöra om en större takkupa ska beaktas.

Absolut bredd är troligen bara lämpligt att använda om man jämför hus av samma storlek och typ. Andel av takets längd är troligen ett mer korrekt sätt, även om detta inte tar i beaktande hur dominerande takkuporna faktiskt ter sig på huset. Detta kan särskiljas från hur dominerande takkuporna ter sig i grannskapet, vilket eventuellt hör bättre hemma i bedömningen av om överskridandet ska ses som en mindre avvikelse, snarare än i bedömningen av om takkuporna ska medräknas i byggnadshöjden. I två av de ovan analyserade fallen har Lst hänvisat till en odefinierad praxis, som säger att takkupor som ryms mellan två takstolar inte ska medräknas i byggnadshöjden. Detta framstår som en handfast bedömningsgrund, men Boverket hittar inga rättsfall där detta har tillämpats. Detta behöver visserligen inte i sig innebära att metoden är olämplig. Den sista bedömningsgrunden, hur stort överskridande takkupan medför, framstår som en sammanblandning av bedömandet om takkupan ska medräknas och om överskridandet ska ses som en mindre avvikelse. Det verkar också vara ett cirkelresonemang; om takkupan medför ett stort överskridande ska den medräknas, men om den inte medräknas så kan den ju inte medföra något överskridande alls.

Sammantaget får återigen sägas att rättstillämpningen är splittrad, trots att den utgår från samma rättskällor: Förarbetet till ÄPBL samt BOL.

Utvecklingen vad gäller indragna takvåningar är högtintressant. Sådana var tidigare föremål för bedömning enligt 0,7-metersregeln, men bedöms nu som våningar genom våningsdefinitionen som numera finns i PBF 1:4. MÖD och MMD har dock inte tillämpat bestämmelsen exakt likadant. I ovanstående rättsfall har MMD använt TNC 95 definition av vind för att kvalificera planet som en sådan vind som blir föremål för prövning enligt 0,7-metersregeln i PBF. Definitionen av vindsvåning i PBF kräver nämligen att planet definieras som vind. MÖD har dock inte uteslutit definitionen av vind, utan gått direkt på våningsdefinitionen. Detta gör att ”gråzonen” för vindar tycks försvinna, dvs. så fort det finns tvekan om att en vind verkligen är en vind enligt TNC 95 kan det nu istället bli en våning, oavsett om den uppfyller 0,7-meterskravet eller inte.

Vid bedömningen av om höjdavvikelsen ska kunna medges såsom liten avvikelse har ett antal av domarna fäst avseende vid hur stor del av fasaden som upptas av delen som överskrider byggnadshöjden. Detta är ett intressant sätt att betrakta uppskjutande delar, som troligen har sin grund i bedömningen av frontespiser, som ju kan beaktas vid byggnadshöjdens beräkning beroende på sin storlek.

MMD synes mycket snabbt ta upp nya rättstillämpningar från MÖD. Sammantaget kan sägas att rättsläget tycks gå mot klarhet vad gäller byggnadshöjd. Flera frågor är dock fortsatt oklara. Dessutom kan det

ifrågasätts om det nuvarande systemet är det mest lämpliga, t.ex. så skapar ju valet av en enda beräkningsgrundande fasad stora bekymmer.

Kammarrätterna

Före MÖD:s domar 2012 hade KR förhållandevis få rättskällor att tillgå för att beräkna byggnadshöjd. Varken PBF eller ÄPBF innehåller tydliga riktlinjer vad gäller val av beräkningsgrundande fasad eller hur takkupor ska betraktas. Boverkets allmänna råd, som hittas i BOL, bilaga 3, ger vägledning här, men är inte i sig juridiskt bindande och innehåller en del oklarheter.

För att en dom ska ses som prejudicerande krävs normalt att det antingen är fråga om en dom från högsta instans som entydigt uttalar hur en viss bestämmelse bör tolkas, eller att en dom från lägre instans innehåller ett ställningstagande eller resonemang som med tiden blir ”inarbetat” i rättssystemet. Det kan då vara på grund av att det är en välskriven dom med ett tydligt resonemang som återspeglar det dåvarande ”rättstänket”. Då systemet för mätning av byggnadshöjd är komplicerat och innehåller flera svåra ställningstaganden är det egentligen inte speciellt konstigt att sådana tydliga domar sedan länge saknats. Å andra sidan är det anmärkningsvärt att det inte finns fler domar från högsta instans. På grund av detta har KR ofta dömt efter vad som framstått som mest rimligt i det enskilda fallet.

Runt mitten av 00-talet har Boverket genom flera yttranden konsekvent framfört synen på beräkningsgrundande fasad så som den står i BOL. Dessa yttranden har flera gånger skett till KR. Trots detta framstår det som att domstolar och beslutande myndigheter oftast ändå inte tillämpade reglerna så som Boverket ansåg att de skulle. Möjligen har det varit en bidragande orsak till att MÖD valde att entydigt under 2012 fastslå hur beräkningen skulle ske.

Det är svårare att uttyda vilka rättsliga resonemang som använts i KR-domar jämfört med MÖD och RR:s domar, mycket beroende på att de ofta uppvisar annorlunda tankesätt än de mer välbekanta som redovisas i Boken om lov, tillsyn och kontroll. Ofta redovisar domstolen heller ingen egen beräkning, utan fastställer kortfattat att t.ex. byggnadsnämndens beräkning är den rätta. Trots detta finns det flera exempel på KR-domar som visat sig bli prejudicerande, ofta pga. att Boverket yttrat sig i dessa. Här nedan följer en kortare sammanställning av domar från KR som a) hänvisar till tidigare domar och därmed visar på prejudikat, b) i sig är prejudicerande genom att de blivit hänvisade till i senare domar, c) är intressanta ur andra aspekter, t.ex. att de visar på säregna lokala bedömningar.

Kammarrätten i Göteborg

KR Gbg 2001-06-25 (7669-2000)

Detaljplanen för området angav högsta byggnadshöjd till 4,5 m samt totalhöjd till 7 m. Byggnaden i fråga hade pulpettak och överskred högsta byggnadshöjd med 2 m. Kammarrätten ansåg att eftersom byggnaden hade ett pulpettak istället för ett ”ordinärt sadeltak”, var överskridandet en mindre avvikelse.

Kommentar: Även om det inte är tydligt uttryckt tycks domstolen mena att där mätningen sker från ett pulpettaks högsta punkt innebär detta en väsentligt högre byggnadshöjd jämfört med motsatt sida, där ju höjden blir samma som om taket hade varit ett sadeltak. Det framstår som oklart varför domstolen ansåg att detta medför att överskridandet kan räknas som en mindre avvikelse.

KR Gbg 2004-11-01 (5611-02)

I det här fallet hade byggnaden försetts med en trappstegsliknande konstruktion på taket, under det tänkta 45-gradersplanet. Beräkningsgrundande fasad var ostridig, men frågan var om denna trappstegsliknande konstruktion skulle medräknas i det valda fasadplanet. Boverket avgav yttrande och ansåg att konstruktionen inte skulle räknas med i fasadplanet. Inga särskilda grunder för detta redovisades. Domstolen uttryckte dock att: ”En uppbyggnad i trappstegsform under 45-graders planet, [...] inte skall inräknas i byggnadens fasadplan, såvida den inte endast utgör en smärre avvikelse från den dominerande fasaden.”. Uttrycket ”smärre avvikelse” avser här en avvikelse från fasadens lutning. Byggnadshöjden ansågs med grund i detta inte överskriden.

KR Gbg 2005-01-18 (5491-03)

I det här fallet hade länsrätten utgått från både norra och södra fasaden, vilket också var byggnadens naturliga långsidor, och kommit fram till att byggnadshöjden överskreds för den norra. Kammarrätten valde dock fasaden åt söder som beräkningsgrundande, eftersom denna låg parallellt och närmast den närliggande gatan. Kammarrätten ansåg dock att eftersom ”byggnadens konstruktion innehåller emellertid ett flertal oregelbundenheter”, skulle detta inte ge ett korrekt resultat, och fasaden mot norr skulle då ”även” beaktas. Byggnadshöjden ansågs därmed överskriden. En skiljaktig rådman ansåg dock att endast den södra fasaden skulle beaktas. Rådmannen hänvisade uttryckligen till Boken om lov, tillsyn och kontroll.

KR Gbg 2007-01-12 (7726-05)

Fråga i målet var främst om byggnadens nedre plan skulle ses som suterrängvåning. Detaljplanen tillät en våning plus suterrängvåning. Byggherren i målet hade gjort vissa markutfyllnader. Kammarrätten hänvisade till RÅ 1995 ref. 2, där Boverket yttrade sig och uttalade att utfyllnad av tomten inte kan tillgripas för att förändra effekten av planbestämmelser. Kammarrätten konstaterade dock att den aktuella tomten hade sådana höjdskillnader att det var möjligt att uppföra ett suterränghus utan att göra någon större utfyllnad. Kammarrätten anmärkte också att Boverkets uttalande i förutnämnda mål om att en suterrängvåning ska ha karaktären av en källarvåning främst gällde dess placering delvis under mark. Kammarrättens slutsats blev att våningen skulle anses vara en suterrängvåning och byggnaden var därmed planenlig, då suterrängvåningen inte ansågs medföra att huset blev ett tvåplanshus.

Kommentar: Om detaljplanen tillåter suterrängvåning, ses byggnaden inte som planstridig på grund av att våningsantalet överskrids. Det är osäkert om motsvarande resonemang kan tillämpas idag.

KR Gbg 2007-10-15 (4037-06)

En friggebod hade uppförts på sluttande mark. På en av sidorna låg byggnaden i marknivå och nockhöjden var ca 2,8 m, medan byggnaden på sluttningssidan stöttats upp på pålar. Länsrätten ansåg därför att det fanns skäl att frångå resonemanget från domen i RÅ 1994 ref. 74, som ju sade att höjden för komplementbyggnad ska beräknas från markens medelnivå, och istället beräkna höjden från den punkt där byggnaden var i marknivå och därmed understeg 3 m. Skälet som angavs var att det måste finnas möjlighet att bygga friggebod också på tomter med sluttande mark.

Kammarrätten ansåg tvärt emot att det inte fanns något stöd för en sådan beräkning. Markens medelnivå skulle istället användas och taknockshöjden var därmed överskriden.

KR Gbg 2008-06-12 (6317-07)

På byggnaden fanns en takkupa med en bredd på ca 130 cm, vilket var ungefär en femtedel av takets längd. Kupan ansågs väl anpassad både till den aktuella byggnaden och till arkitekturen i området. Dess syfte, angav kammarrätten, var främst ljusinsläpp på ovanvåningen. Domstolen ansåg det tveksamt om takkupan alls skulle beaktas, och att överskridandet av byggnadshöjd som i så fall skulle medföras var en mindre avvikelser. Kammarrätten jämförde här med råden i Boken om lov, tillsyn och kontroll angående takkupor.

KR Gbg 2008-06-18 (329-08)

Kammarrätten redovisade både 9 § ÄPBF och de allmänna råden i Boken om lov, tillsyn och kontroll. Byggnaden, skrev domstolen, avvek kraftigt från en traditionell utformning, då den bestod av ett flertal olika sammanbyggda delar med olika höjd. Bygglovet gällde en tillbyggnad, som kammarrätten ansåg hade en separat byggnadshöjd. Kammarrätten resonerade att tillbyggnadens långsidor mot norr och söder kunde bli aktuella som beräkningsgrundande. Sidan mot söder var den som enligt domstolen syntes klart från innergården och till viss del utifrån.

Norrsidan syntes däremot endast till mindre del. Södra fasaden valdes därför. Byggnaden var belägen närmare allmän plats än 6 m och utgick därför från gatans medelmarknivå. Byggnadshöjden ansågs därför överskriden med ca 1,5 m, vilket enligt kammarrätten i absoluta tal var för mycket för att kunna ses som en mindre avvikelser.

Bygglovet gällde också ändring av huvudbyggnaden. Här ansåg kammarrätten att fasaden mot väster skulle vara beräkningsgrundande då den "otvivelaktigt" framstod som byggnadsdelens, och även hela byggnadens, framsida. Byggnadshöjden ansågs ej överskriden.

Kammarrätten tog också ställning till byggnadsdelarnas takvinkel.

Tillåten takvinkel var mellan 35 och 45 grader. Taklutning för en av delarna var mellan 10 och 20 grader, vilket var en avvikelser på minst 15 grader, som inte kunde ses som mindre. En annan del hade taklutning på 5 grader, vilket inte heller detta var en mindre avvikelser.

KR Gbg 2009-03-10 (1736-08)

Två takkupor som vardera hade en bredd på 120 cm och som tillsammans upptog ca 25 procent av takets längd var av sådan storlek att de skulle beaktas vid byggnadshöjdens beräkning. Byggnadshöjden ansågs därför överskriden med 1,60 m. Detta ansågs dock vara en mindre avvikelse från planen. Kammarrätten hänvisade till lagens förarbete samt RÅ 1997 not. 66. Domstolen ansåg här att takkuporna motsvarade övriga takkupor på byggnaden och var väl anpassade till byggnaden i övrigt. Takkuporna påverkade inte heller intilliggande tomts utsikt över byggnaden.

KR Gbg 2009-10-09 (3603-09)

Kammarrätten hänvisade till både ÄPBF 9 § och till Boken om lov, tillsyn och kontroll. Byggnaden var byggd i vinkel och delades upp i två delar med separat byggnadshöjd. Domstolen konstaterade att eftersom byggnaden saknade takkupor och höjden där tak och fasad möttes var samma runt hela huset, saknades anledning att välja beräkningsgrundande fasad. Tomten var dock starkt kuperad, varför fasadareamemetoden användes. Metoden användes för att få fram byggnadens höjd. Byggnaden höll sig därför inom planen höjdmässigt. Domstolen nämnde även att byggnadens vind eller suterrängvåning inte var att räkna som våningar i plan- och bygglagstiftningens mening. Denna bedömning skedde utifrån 0,7 m regeln respektive 1,5 m regeln för vind och källare. Rekommendationerna i Boken om lov, tillsyn och kontroll nämndes inte. Kammarrättens dom i mål nr 3604-07 som fastslog att suterrängvåning kom samma år, men har tydligen inte inverkat på detta domslut.

KR Gbg 2010-06-02 (759-10)

Fråga i målet var huvudsakligen om byggnadens takkupor skulle beaktas vid höjdberäkningen. Takkuporna var ca 4 m breda och upptog ca 28 % av takets längd. Lagens förarbeten hänvisades här till, men inte till Boken om lov, tillsyn och kontroll. Byggnadshöjden överskreds med ca 3 m, vilket i sig enligt domstolen motiverade att takkuporna skulle medräknas. Kammarrätten ansåg att RÅ 1997 not. 66 kan tolkas som att avvikelser som enbart orsakas av takkupor i större mån kan anses vara mindre. Här ansågs dock att avvikelsen i absoluta tal var för stor för att kunna ses som mindre, både med avseende på takkupornas storlek samt storleken på överskridandet av byggnadshöjd.

KR Gbg 2010-08-25 (6443-09)

Byggnaden låg i detta fall närmare allmän plats än 6 m. Fastighetsägaren hade gjort större markutfyllnader på tomten. Marken kring byggnaden och på närliggande allmän plats var dock jämn. Kammarrätten ansåg att trots att tomten nu var kuperad efter utförda markarbeten, skulle beräkningen utgå från markens medelnivå vid den allmänna platsen. Resonemanget var att en byggherre inte ska kunna tillgripa markutfyllnader för att skapa en kuperad tomt och därmed skapa ett undantag från 6-metersregeln. Kommentar: Jfr. RÅ 1995 ref. 2.

KR Gbg 2011-07-29 (6352-10)

Byggnaden bestod av flera olika sammansatta huskroppar. Kammarrätten påpekade att en beräkning av höjd för byggnaden som en enhet hade gett en byggnadshöjd som avvek från ”vad en betraktare normalt skulle uppfatta som byggnadens faktiska höjd”. Domstolen delade upp huset i flera delar och mätte varje del separat. Hänvisning gjordes här till både ÄPBF samt Boken om lov, tillsyn och kontroll.

KR Gbg 2013-05-06 (33-12)

Målet gällde beräkning av byggnadshöjd. Boverket avgav yttrande. I detta angavs att beräkningsgrundande fasad skulle vara den södra långsidan. På denna långsida fanns en vinkelbyggnad med gaveln riktad åt söder. Eftersom gaveln på denna vinkelbyggnad upptog fasadens störst yta, ansågs denna gavel bli fasadplan vid byggnadshöjdens beräkning. Byggnadshöjden ansågs därför överskriden.

Kommentar: Det är ovanligt att byggnadshöjden hamnar i en nock, så som den gjorde i det här fallet. Den här gången var omständigheterna dock så speciella att avsteg kunde motiveras.

Kammarrätten i Jönköping

KR Jönköping 2000-11-21 (630-1999)

I det här fallet hade en byggnad uppförts med ett utrymme under, i ett område där detaljplanen uttryckligen förbjöd källare. Boverket avgav yttrande och påpekade först att begreppet källare inte är definierat i rättspraxis. Istället skulle begreppet definieras utifrån de regler och förutsättningar som gällde när planen antogs, året 1981. Utifrån de då gällande definitionerna som fanns i då gällande upplaga av Plan- och byggtermer (TNC 1975) samt 37 § i den då gällande Byggnadsstadgan, ansåg Boverket att det var en källare. Avgörande var att rumshöjden var mellan 1,9 och 2,2 m, att utrymmet var tillgängligt genom öppningar i mur och i tak, och sammantaget att det endast krävdes små ändringar för att utrymmet skulle bli en fullvärdig källare. Domstolen delade Boverkets bedömning fullständigt, och utrymmet var alltså planstridigt.

KR Jönköping 2008-05-06 (2255-07)

I motsats till länsrätten kom kammarrätten fram till att byggnadens takkupa utgjorde ”ett dominerande inslag i byggnaden” och därför skulle beaktas vid byggnadshöjdens beräkning. Enligt klaganden upptog den ca 40 procent av taket, men ingen av de beslutande myndigheterna har använt några absoluta tal för att ange dess storlek. Kammarrätten har istället företagit syn och bedömt att takkupan var för stor och dominerande för att kunna bortses från. Detta ledde till ett överskridande av byggnadshöjd med 2,1 m, vilket inte sågs som en mindre avvikelser. Att andra, liknande takkupor förekom i området ändrade inte bedömningen.

Kommentar: Jfr. RÅ 1997 not 66.

KR Jönköping 2010-01-15 (426-09)

På byggnadens tak fanns en takkupa som enligt kammarrätten var av sådan storlek att den skulle beaktas vid byggnadshöjdens beräkning.

Inga särskilda grunder för detta redovisades. Byggnadshöjden ansågs överskriden med 0,3 m, vilket ledde till att byggnadens vind skulle räknas som våning. Kammarrätten framhöll också att ”den åtgärd som strider mot detaljplanen” var att det byggdes ett några dm utskjutande tak över en indragen balkong på vindsvåningen. Mindre avvikelse meddelades inte.

Kommentar: Kammarrätten fäste här avseende vid att åtgärden i fråga stred mot en plan som var ny. Detta jämfördes med RÅ 1997 not. 66, där det visserligen rörde sig om en liknande åtgärd, men där denna bedömdes enligt en äldre plan.

KR Jönköping 2011-11-16 (1565-11)

Här konstaterade kammarrätten att trots att den planerade tillbyggnaden var ”av ringa storlek” i förhållande till huvudbyggnaden, fick den en betydligt högre byggnadshöjd. Detta, skrev kammarrätten, hade sin grund i att den hade en annan form än huvudbyggnaden, vilket gav ett annat beräkningsgrundande fasadplan. Kammarrätten kommenterade att om utformningen varit en annan, hade byggnadshöjden blivit lägre endast pga. att ett annat fasadplan valts. Detta ledde till att storleken av överskridandet av byggnadshöjd kunde ”tillmätas en förhållandevis underordnad betydelse vid bedömningen av frågan om överskridandet innebär en mindre avvikelse”. Kammarrätten hänvisade här också till RÅ 1997 not. 66.

Kommentar: Domstolen har uppenbarligen ansett att det tillgängliga mätsystemet gav ett orimligt resultat sett till de faktiska omständigheterna, och valt att inte beakta överskridandet av byggnadshöjd.

KR Jönköping 2011-11-23 (2814-10)

I det här fallet bedömde kammarrätten enligt både ÄPBF samt Boken om lov, tillsyn och kontroll att en enda beräkningsgrundande fasad skulle väljas. Domstolen valde den fasad som representerade största delen av byggnadens fasadliv, ”och därmed kan antas ha störst omgivningspåverkan”. En takkupa skulle beaktas vid beräkningen, dock angav domstolen inga exakta mått.

Kammarrätten i Stockholm

KR Sthlm 2007-04-27 (3403-06)

I redovisningen av tillämpliga lagar och regler nämns inte bara 9 § ÄPBF utan också Boken om lov, tillsyn och kontroll samt RÅ 1991 ref. 94. De föreskrifter och allmänna råd från Boken om lov, tillsyn och kontroll som tas upp är att beräkning sker normalt med ledning av bygglovsritningarna, att en byggnad som är sammansatt av flera byggnadskroppar är byggd i vinkel kan mätas utifrån varje separat byggnadsdel, samt att större takkupor ska beaktas. Kammarrätten valde också en beräkningsgrundande fasad, dock hänvisar domstolen endast till byggnadsnämndens ställningstagande och anger inga egna skäl. En utstickande vinkelbyggnad med en större frontespis på denna fasad ansågs som en separat byggnadsdel, som inte skulle tas med i beräkningen. Byggnadshöjden ansågs därför inte överskriden.

KR Sthlm 2007-07-12 (823-07)

Byggnaden låg närmare allmän plats än 6 m. Dock var omgivningen och tomten kuperad, varför beräkningen utgick från markens medelnivå invid byggnaden. Med hänvisning till Boken om lov, tillsyn och kontroll användes fasadareametoden, här använd för att få fram byggnadens höjd.

KR Sthlm 2009-05-18 (3604-07)

I det här målet var det stridigt hur byggnadshöjd och våningsantal skulle beräknas. Främst diskussionen om våningsantal är anmärkningsvärd. Byggnaden var placerad i sluttning och hade en suterrängvåning. Boverket utgick från den definition som fastslogs i RÅ 1995 ref 2 och ansåg att byggnadens nedre plan skulle ses som suterrängvåning. Boverket gick också ett steg längre och ansåg att där ett plan kan klassificeras som suterrängvåning, så ska det också räknas som våning planmässigt. Domstolen delade denna bedömning och byggnadens våningsantal ansågs därför överskridet.

Kommentar: I målet har byggherren redovisat uppfattningen att suterrängvåning bör ses som källare, och inte våning. Den bör i så fall endast räknas som våning om den inte klarar 1,5-metersregeln i PBF. Boverket har dock ansett att redan klassificeringen som suterrängvåning gör att den ska ses som våning. Domstolen har delat Boverkets uppfattning, vilket skapat ett prejudikat som sedan hänvisats till i flertalet senare domar.

KR Sthlm 2011-09-15 (6687-10)

Kammarrätten gjorde här en beräkning enligt 9 § PBF. Beräkningsgrundande fasad valdes, men endast genom hänvisning till nämndens beslut. 45-gradersplanet ansågs beröra byggnadens tak exklusive de vind- och vattenbrädor som fanns där.

Kammarrätten i Sundsvall

KR Sundsvall 2005-05-19 (2754-03)

Bygglovet gällde tillbyggnad av garage på bostadshus. Bostadshuset överskred högsta byggnadshöjd med ca 0,3 m sedan tidigare. Garaget hade samma byggnadshöjd som bostadshuset, men en lägre nockhöjd. Avvikelsen sågs som mindre, eftersom den kunde anses vara förenlig med planens syfte.

Kommentar: Beräkningsgrundande fasad har tydligen inte valts.

KR Sundsvall 2006-12-15 (2657-05)

I det här fallet angavs byggnadshöjden vara 3,0 m, vilket var ett överskridande med 0,5 m. Domstolen ansåg dock att det fanns godtagbara byggnadstekniska skäl till detta, dels att takvinkeln var mindre än normalt – 18 grader istället för 27 – och dels att byggnaden var uppställd på plintar, då det var en befintlig byggnad som flyttats till platsen. Byggnaden var heller inte planstridig i något annat avseende.

KR Sundsvall 2012-09-26 (1397-11)

I det här fallet rådde osäkerhet angående beräkningsgrundande fasad, då två olika vägar låg i närheten av byggnaden. Vid byggnadshöjdens

beräkningarna hänvisades till 9 § ÄPBF samt till RÅ 1996 not 66 (i själva verket måste det ha varit RÅ 1997 not 66 som avsågs). Dock gjorde kammarrätten inga särskilda uttalanden om nämnda rättsfall, utan konstaterade att byggnadens höjd inte avvek mer än marginellt från planbestämmelserna, ”oavsett vilken av vägarna som utgör utgångspunkt för beräkningen”. Det fanns, enligt domstolen, ingen anledning att göra några nya beräkningar av byggnadshöjden.

Kommentar: Eftersom det här fallet är från 2012 kan man möjligen ana att mark- och miljööverdomstolens avgöranden från samma år har påverkat domslutet, även om dessa inte uttryckligen hänvisas till.

Sammanfattning och slutsats

Det är en ganska splittrad bild som presenteras när vi studerar KR:s domar. Ett par saker kan dock konstateras.

- BOL används ofta när beräkningsgrundande fasad ska väljas, men i övrigt ganska sporadiskt. KR Sthlm är den enda Kammarrätten som konsekvent hänvisar till denna. KR Gbg hänvisar till BOL från 2008 och framåt, dock inte alltid och ofta görs ingen hänvisning trots att BOL tydligt berör eller besvarar frågan som är uppe till prövning.
- I flera fall väljs ingen beräkningsgrundande fasad och där denna väljs motiveras detta inte särskilt tydligt. Domstolen nöjer sig oftast med att konstatera vilken fasad som ska väljas.
- Fasadareametoden används ibland i enlighet med BOL, dock vad Boverket kan se endast för att få fram byggnadshöjd och inte medelmarknivå.
- I fall där byggnadshöjden avviker från vad som kan anses vara en byggnads ”upplevda höjd”, är domstolen ibland ovillig att anse byggnaden som planstridig. I sådant fall meddelar domstolen ofta mindre avvikelse, men väljer även ibland att betrakta byggnaden som planenlig.

För övrigt kan konstateras att från 2011 började ny instansordning gälla, så vi får egentligen aldrig se vilken påverkan MÖD:s domar skulle ha fått på KR:s resonemang, istället är det i MMD en förändring av rättsläget som konstateras.

Valet av beräkningsgrundande fasad har stor betydelse för beräkningen av byggnadshöjd. När vi läser KR:s domar framkommer det dock att tankegången som ligger bakom valet ofta inte redovisas. Detta får anses bristfälligt. Där en bedömning har så pass stor betydelse för en enskild som valet av beräkningsgrundande fasad har, bör detta tydligt redovisas. I de flesta ovanstående domar har dock beräkning av byggnadshöjd skett i byggnadsnämnden, och beräkningen är endast tvistig till mindre del, t.ex. angående om takkupor ska beaktas. KR prövar därför endast den tvistiga delen, varför en fullständig beräkning i nästan alla fall saknas. Det hade dock ändå varit klargörande för den enskilde att förstå hur domstolen och nämnden resonerat.

Det är värt att påpeka att där fasadareametoden används för att få fram en byggnads höjd (och inte endast för att få fram markens medelnivå) så får valet av beräkningsgrundande fasad inte lika stor betydelse, då ju beräkningen blir ett slags genomsnittshöjd räknat utifrån samtliga fasader.

Det är dock Boverkets ståndpunkt att metoden inte ska användas på det här sättet, även om ordalydelsen i BOL kan läsas så. Fasadareametoden är istället avsedd att användas för att få fram marknivån.

Hänvisningar till relevanta lagar och allmänna råd framstår som minst sagt brokig. I fall där takkupor behandlas är det ju möjligt att dels hänvisa till lagens förarbeten, dels till BOL, eller båda. Det är dock sällan båda två uttryckligen hänvisas till. I vissa fall hänvisas BOL till endast delvis, så att allmänna råd som hade kunnat hjälpa domstolens resonemang hamnar i skymundan och glöms bort.

Sammanfattningsvis får det sägas att rättsläget före 2012 var högst oklart när det kommer till beräkning av byggnadshöjd och våningsantal.

Prejudicerande domar saknades, få rättskällor fanns och de som fanns var oklara. Dessutom är systemet tungrovt och svårbegripligt för den oinvigde. Just denna sista anledning kan möjligen anses vara den största anledningen till att systemet så som BOL presenterar det inte fått fotfäste. Systemet tar tid att förstå och tillämpa, och domare som arbetar med att nå en lösning i en tvist om byggnadshöjd har sällan tid att sätta sig in i det. Att kalla in en teknisk expert för varje enskilt fall är knappast möjligt. Dessutom ger mätningen ibland orimliga resultat även där systemet tillämpats korrekt.

Förvaltningsrätterna och Länsrätterna

Domar ifrån Förvaltningsrätten är, liksom Länsrättens domar, av lägre prejudicerande värde och kan främst ses som indikatorer på rättsläget. I nedanstående domar har Boverket särskilt tittat på valet av beräkningsgrundande fasad, våningsbegreppet, samt hur man beaktat takkupor.

Länsrätten i Hallands län

LR i Hallands län 2002-11-22 (1123-01)

Huvudfråga i målet var hur byggnadshöjden skulle beräknas. LSt hade mätt byggnaden vid två punkter på två olika fasader och konstaterat att byggnadshöjden överskreds vid den ena. I LR avgav Boverket yttrande. I detta uttryckte Verket att den skulle beräknas utifrån den fasad som hade störst omgivningspåverkan. Motiveringen för detta var att Verket ansåg att ordalydelsen i PBF samt i BOL skulle tolkas som att endast en fasad skulle väljas, och att detta bör vara den långsida som ger störst allmän påverkan. Domstolen gjorde dock bedömningen att byggnaden hade olika byggnadshöjd på två olika långsidor, och att den överskreds för minst en av dem. Avvikelsen ansågs inte kunna godtas som mindre avvikelse. Kommentar: Detta är enligt rättsfallsutredningen första gången Boverket gav uttryck för regeln om beräkningsgrundande fasad. Domstolen har dock inte tillämpat denna regel, varför yttrandet inte resulterade i prejudicerande dom.

Länsrätten i Östergötlands län

LR i Östergötlands län 2003-05-12 (3530-02)

Målet gällde främst huruvida en takkupa skulle beaktas vid byggnadshöjdens beräkning. Av bilagda ritningar framgår att det rört sig

om en större takkupa på en tvåplansvilla samt tillhörande balkong. Boverket avgav yttrande och ansåg utifrån lagens förarbeten (prop. 1989/90:37 s. 55) att takkupan skulle medräknas. Domstolen konstaterade att kupan upptog ca. 30 % av takets längd och delade Boverkets uppfattning. Byggnadshöjden överskreds därför med ca 2 m och bedömdes som planstridig. Mindre avvikelse meddelades inte. Kommentar: En av de få domar där takkupor beaktats och som redovisar en tydlig grund för det ställningstagandet.

Förvaltningsrätten i Göteborg

FörvR Gbg 2010-03-24 (3157-10)

Vid byggnadshöjdens beräkning hänvisade domstolen till både 9 § ÄPBF samt Boken om lov, tillsyn och kontroll. Takkupor på byggnaden ansågs kortfattat vara av sådan omfattning att de skulle beaktas. Avvikelsen ansågs dock vara mindre med hänvisning till RÅ 1997 not. 66.

FörvR Gbg 2010-04-06 (6913-10)

Vid valet av beräkningsgrundande fasad hänvisade domstolen både till både Boken om lov, tillsyn och kontroll samt 9 § ÄPBF, samt också kammarrätten i Göteborgs dom i mål nr 7125-06. Byggnaden hade ”en kompakt form”, men avvek från traditionell grundtyp med sina ”dominerande frontespiser”. Fasaden mot närliggande allmän väg ansågs dock vara beräkningsgrundande, också med hänvisning till att denna ”framstår som byggnadens framsida”.

FörvR Gbg 2010-11-24 (11957-10)

Domstolen diskuterade kortfattat möjligheten att dela upp byggnaden i flera delar vid beräkning av byggnadshöjd enligt Boken om lov, tillsyn och kontroll och hänvisade här till kammarrätten i Stockholms dom i mål nr 653-06. I det här fallet ansågs dock att det saknades anledning att dela upp byggnaden i flera delar.

FörvR Gbg 2011-02-09 (11911-10)

I det här fallet ska endast anmärkas att länsstyrelsen ansåg att byggnadens takkupor skulle beaktas då de ”utgjorde ett led i att öka möblerbarheten på det övre planet”. Förvaltningsrätten delade denna bedömning.

FörvR Gbg 2011-03-15 (13242-10)

Här ska endast anmärkas att Länsstyrelsen ansåg att beräkningsgrundande fasad var den södra, då det fanns en större takkupa på den sidan. Förvaltningsrätten fann inte skäl att frångå denna bedömning. Ingen av instanserna tycks ha hänvisat till Boken om lov, tillsyn och kontroll.

FörvR i Gbg 2012-06-25 (3444-11)

Huvudfråga i det här målet var om byggnadens kryppgrund kunde ses som källare, eftersom detaljplanen uttryckligen förbjöd källare. Boverket konstaterade att ingen definition av källare fanns i lagstiftningen. Definitionen i Plan- och byggtermer (TNC 95) användes därför för att komma till slutsatsen att utrymmet skulle ses som källare, främst

eftersom det var fråga om ett utrymme under mark med en höjd på ca 1,9 m, med golvet placerat ca 1,45 m under mark. Att utrymmet användes främst som driftsutrymme ansågs inte ge någon annan lösning. Domstolen delade denna bedömning, men ansåg att källaren kunde ses som en liten avvikelse, främst motiverat av att liknande utrymmen för förråd och driftsutrymmen var vanligt förekommande i området där byggnaden var placerad.

Förvaltningsrätten i Härnösand

FörvR Härnösand 2011-04-19 (47-10)

I det här fallet var huvudfrågan om byggnadens takkupa skulle beaktas. Förvaltningsrätten ansåg att då kupan sträckte sig över cirka en fjärdedel av takets totala längd, hade i förhållande till huset i övrigt normalstora fönster och en sådan bredd att den inte endast hade funktion av dagsljusinsläpp utan dessutom invändigt ökar möblerbarheten på vindsplanet, skulle den beaktas. Domstolen hänvisade här både till lagens förarbeten samt RÅ 1997 not. 66. Med hänsyn till att takkupan smälte in väl i omgivande bebyggelse ansågs dock att överskridandet kunde ses som en mindre avvikelse.

Förvaltningsrätten i Linköping

FörvR Linköping 2011-04-12 (57-11)

Bygglovet gällde tillbyggnad. I det här fallet överskred tillbyggnaden högsta byggnadshöjd enligt detaljplan med ca 2,2 m. Tillbyggnaden blev dock inte högre än den befintliga huvudbyggnaden utan var ”av ringa storlek” i förhållande till denna. Överskridandet ansågs därför vara en mindre avvikelse. Kommentar: Domstolen gör här en bedömning som saknar motsvarighet i något annat här redovisat fall.

Förvaltningsrätten i Malmö

FörvR Malmö 2010-06-01 (4652-10)

Byggnaden hade en takkupa in mot trädgården, med gata på motsatt sida. Förvaltningsrätten ansåg att takkupan skulle beaktas vid byggnadshöjdens beräkning, men ansåg att det var en mindre avvikelse, då den hade mindre omgivningspåverkan, just eftersom den var vänd in mot trädgården.

Kommentar: Beräkningsgrundande fasad har inte valts, eftersom byggnadshöjden inte i sig varit tvistig, utan snarare om överskridandet kunnat ses som en mindre avvikelse. Frågan är om inte beräkningsgrundande fasad borde valts ändå, eftersom takkupan ansågs påverka byggnadshöjden.

FörvR Malmö 2011-04-06 (9367-10)

I det här fallet hänvisade förvaltningsrätten till både 9 § ÄPBL samt Boken om lov, tillsyn och kontroll vid byggnadshöjdens beräkning. En enda beräkningsgrundande fasad valdes, vilket var långsidan mot gatan. Domstolen formulerade allmän påverkan som att ”denna sida får anses vara den som har störst betydelse för allmänhetens uppfattning av

byggnaden”. En frontespis på en annan fasad än den beräkningsgrundande påverkade inte byggnadshöjden.

FörvR Malmö 2011-05-23 (12458-10)

I målet var ostridigt att byggnadshöjden var överskriden. Pga. en frontespis överskreds våningsantalet. Domstolen yttrade att: ”En sådan avvikelse avseende våningsantal, som blir följden av en beräkningsteknisk regel har i praxis kunnat godtas som en mindre avvikelser.”.

Kommentar: Det är osäkert vilken praxis domstolen hänvisar till. Möjligen handlar det bara om det faktum att överskridanden som orsakas av takkupor ofta accepteras såsom mindre avvikelser.

FörvR Malmö 2011-05-23 (12929-10)

I den här domen, som föll samma dag som ovanstående, gjordes en liknande bedömning. En takkupa medförde att vinden räknades som våning. Domstolen gjorde samma bedömning som ovanstående och hänvisade till samma ej preciserade praxis om överskridanden som orsakas endast av en beräkningsteknisk regel.

FörvR Malmö 2011-06-15 (15719-10)

Här ska endast kommenteras att förvaltningsrätten uttryckte att: ”Vid beräkning av byggnadshöjd för byggnader med otraditionell utformning är det i och för sig inte självklart att den vanliga beräkningsmetoden enligt 9 § plan- och byggförordningen alltid är direkt tillämplig”. Domstolen ansåg dock ändå att byggnadens långsida ut mot gatan hade ”sådan enhetlighet och utformning” att den kunde ses som beräkningsgrundande.

Kommentar: Det förefaller oklart vad domstolen avsåg med sitt resonemang. Om inte 9 § ÄPBF tillämpas finns det ju inget alternativt system att tillgå. Möjligen syftade domstolen på det som redovisas i Boken om lov, tillsyn och kontroll om byggnader med traditionell utformning med sadeltak och två långsidor.

FörvR Malmö 2011-06-22 (7483-10E)

Bygglovet avsåg utbyggnad av takkupa på norra sidan av bostadshusets tak. Förvaltningsrätten ansåg att man inte skulle utgå från en enda beräkningsgrundande fasad, utan även den fasad som takkupan skulle uppföras på. Detta medförde att byggnadshöjd och våningsantal överskreds. Förvaltningsrätten i Malmö frångick därmed sin tidigare etablerade praxis och valde inte endast en beräkningsgrundande fasad.

Kommentar: Avsteget tycks här motiveras av att om en viss fasad bebyggs med en takkupa, kan det förefalla orimligt att inte beakta påverkan på byggnadshöjden på den fasaden. Icke desto mindre finns det inget stöd för ett sådant beräknings sätt i Boken om lov, tillsyn och kontroll.

FörvR Malmö 2011-08-15 (14687-10)

Vid byggnadshöjdens beräkning skulle takkuporna beaktas, vilket medförde att våningsantalet överskreds, så att huset blev ett trevåningshus. Domstolen bedömde dock att det visuella intrycket av

fasaden mot gatan var att det rörde sig om ett tvåvåningshus.

Förvaltningsrätten hänvisade också återigen till en icke definierad praxis, enligt vilken avvikelse som orsakas endast av en beräkningsteknisk regel kan ses som mindre.

Kommentar: Det förefaller oklart varför visuellt synintryck ansågs relevant för beräklandet av våningsantal. Det finns ingen grund för detta i plan- och bygglagstiftningen eller i Boken om lov, tillsyn och kontroll, även om det är en tänkvärd och intressant bedömning.

FörvR Malmö 2011-10-26 (15721-10)

Bygglovet handlade bl.a. om uppförande av takkupor. Domstolen anmärkte att dessa var placerade på vardera långsidans takfall och upptog ca en tredjedel av takfallet. Dessa medförde ett överskridande av byggnadshöjd på 1,8 m. Domstolen hänvisade till en icke definierad praxis enligt vilken ett överskridande av byggnadshöjd som orsakas endast av takkupor kan i större omfattning godkännas som mindre avvikelse än annars. Förvaltningsrätten ansåg därför att avvikelsen var mindre och i överensstämmelse med planens syfte.

Kommentar: Domstolen hänvisar till regeringsrättens dom i RÅ 1997 not 66. Vad Boverket kan se finns det dock ingen tydlig praxis som accepterar så pass stora överträdelser som 1,8 m.

FörvR Malmö 2011-12-02 (3225-11)

I det här fallet hänvisade domstolen till både 9 § ÄPBF samt Boken om lov, tillsyn och kontroll och anmärkte att den senare kan användas för att välja beräkningsgrundande fasad. Byggnadens takkupor skulle inte beaktas, då de upptog en mindre del av takfallet. Domstolen uttryckte åter igen: ”Under alla förhållanden kan sådana planöverskridanden som endast är en följd av en beräkningsteknisk regel anses utgöra mindre, med planens syfte förenliga åtgärder för vilka bygglov får lämnas”.

FörvR Malmö 2011-12-19 (3973-11E)

På ett hus i ett tätbebyggt villaområde hade en takkupa uppförts in mot gården. Här har domstolen inte valt beräkningsgrundande fasad, utan gått direkt på beräkning av den fasad som takkupan uppfördes på.

Förvaltningsrätten har återigen hänvisat till att överskridandet berott på en beräkningsteknisk regel.

Förvaltningsrätten i Stockholm

FörvR i Sthlm 2010-04-01 (11710-10)

I det här fallet fanns två möjliga beräkningsgrundande fasader, eftersom huset var placerat på en s.k. hörntomt med tomtgräns mot två närliggande vägar. Boverket företog syn och avgav yttrande. Det mest framstående här bör vara valet av beräkningsgrundande fasad. I det här fallet valde man den fasad som enligt Boverkets syn ”exponerade sig” tydligast. Med andra ord har ett rent visuellt intryck blivit avgörande, eftersom två olika sidor vette mot gator, som troligen var ungefär lika stora och trafikerades på samma vis. Domstolen anslöt sig till Boverkets bedömning.

FörvR Sthlm 2011-03-29 (17205-10)

Länsstyrelsen hänvisade till en icke definierad praxis om takkupor, som säger att takkupor som kan inrymmas mellan två takstolar inte ska beaktas vid beräkning av byggnadshöjd. Förvaltningsrätten kommenterade inte detta närmare, men gjorde bedömningen att takkuporna inte skulle medräknas.

FörvR Sthlm 2012-03-12 (37013-10)

Byggnaden var försedd med en suterrängvåning. Länsstyrelsen hänvisade i sitt beslut till kammarrättens dom i mål nr 3604-07 och gjorde samma bedömning som gjordes i det fallet. Förvaltningsrätten delade denna bedömning, men då detaljplanen medgav undantag från våningsantal i särskilda fall, ansåg domstolen att det var möjligt att medge undantag.

FörvR Sthlm 2012-03-29 (39278-10)

Byggnaden hade en suterrängvåning. Länsstyrelsen hänvisade till ÄPBF 9 §, Boken om lov, tillsyn och kontroll, samt till kammarrättens dom i mål nr 3604-07 och ansåg att suterrängvåningen skulle ses som en våning. Förvaltningsrätten har inte hänvisat till Boken om lov eller till den nämnda kammarrättsdomen, men har kommit till samma slutsats enligt samma grunder, dvs. att en vägg var försedd med fönster och att denna vägg var i nivå med omgivande mark.

*Förvaltningsrätten i Uppsala**FörvR i Uppsala 2011-12-15 (6254-10)*

Huvudfrågan i målet gällde om översta planet skulle räknas som en våning eller inte. Det framgår dock inte av domskälen vilken utformning det här planet hade. FörvR konstaterade att för att definitionen av vindsvåning i ÄPBF 9 § ska kunna tillämpas krävs att det rör sig om en vind. I det här fallet ansåg domstolen dock att planet var en våning. Kommentar: Det förefaller oklart vad domstolen baserar sitt resonemang på, då ÄPBF var tillämplig och denna förordning saknar våningsdefinitionen som finns i nya PBF. Mark- och miljööverdomstolens domar om indragna takvåningar låg ju ännu mer än ett år framåt i tiden.

Sammanfattning och slutsats

Även förvaltningsrätterna uppvisar en anmärkningsvärt splittrad bild när det kommer till beräkning av byggnadshöjd. En del väljer beräkningsgrundande fasad, en del inte. En del använder BOL, andra inte. FörvR tycks i de allra flesta fall försöka ta fram en lösning som förefaller rimlig i det enskilda fallet, snarare än att arbeta med förutbestämda mallar. Detta kan med tanke på systemets inneboende oklarheter givetvis inte i sig ses som felaktigt, men det skapar en mycket brokig rättstillämpning.

FörvR i Malmös system med att meddela avvikelser för överträdelser som orsakas endast av en beräkningsteknisk regel tycks endast handla om takkupor och frontespiser, vilket inte omedelbart framgår av formuleringen. Begreppet ”beräkningsteknisk regel” kan ju anses handla

om vad som helst som anknyter till beräkandet av byggnadshöjd enligt 1:4 PBF samt 9 § ÄPBF. I ett av fallen (3225-11) tycks man till och med utvidga begreppet till ”under alla förhållanden”. Formuleringen får anses som mindre lämplig, särskilt med hänsyn till att den praxis FörvR hänvisar till inte preciseras närmare.

Valet av beräkningsgrundande fasad framstår som sporadiskt, särskilt för Malmö FörvR. Ofta där bygglovet gäller takkupa har FörvR valt att beakta byggnadshöjden för själva takkupan, om den varit av en viss storlek, oavsett beräkningsgrundande fasad. Detta kan inte i sig ses som en orimlig lagtolkning, men går inte på Boverkets linje.

Bilaga 5

Internationell utblick

För att bättre kunna studera det svenska systemets för- och nackdelar avseende beräkning av en byggnads höjd är det intressant att jämföra med andra system som har samma syfte: Att reglera en byggnads höjd. Därför har vi sammanställt en enklare studie av de system för mätning och reglering av byggnadshöjd som används i länder som ligger nära Sverige och som har likartad byggnadstradition. Vi har sänt ut en enkät, tillsammans med en kort presentation av det svenska systemet, till myndighetsrepresentanter i Danmark, Finland, Island, Norge och Tyskland. Svaren vi har fått in har inte alltid varit uttömmande och vi har inte haft resurser att utföra ett mer ingående samarbete. Arbetet har dock varit gynnsamt och en positiv erfarenhet som har gett nytta för definitionsarbetet. Nedan följer en sammanställning av inkomna svar.

Danmark

Kontaktperson: Mads Laursen, Byplanlaegger, Köpenhamns kommun
Byggnadshöjd regleras dels i ”kommuneplanen”, som bara är bindande för kommunen och som i stort sett motsvarar den svenska översiktsplanen, dels i ”lokalplaner”, som motsvarar den svenska detaljplanen. Regleringen i lokalplanen kan vara mer ingående än den i kommuneplanen, och den kan innehålla krav på lägre byggnadshöjd för vissa områden. Om båda dessa typer av planer saknas eller om de inte anger byggnadshöjd, finns maximalhöjder angivna i ”Bygningsreglementet”, som är den danska motsvarigheten till vår plan- och bygglag.

Byggnadshöjd mäts från marknivå tillnock, ofta i kombination med en bestämmelse om taklutning. Det står ingenting i Bygningsreglementet om var den högsta punkten ska anses vara, men i svar från Mads Laursen har Boverket fått veta att det ärnock som avses. Antenner som inte sträcker sig mer än 5,5 m över takytan, samt takkupor, skorstenar, ventilationstrummor, gavelspetsar och takutsprång medräknas inte, om de är av sedvanligt omfång. Kommunen kan vidare vid mätningen av en byggnad besluta att bortse från trapphus, hisschakt, ventilationsanläggningar, skyltar och ljusreklam. Vad som ska räknas som ”sedvanligt omfång” blir en bedömning som kommunen får göra utifrån den aktuella hustypen, andra hus i samma område eller övriga hänsyn.

Våningsantal kan användas som en lokalplanebestämmelse. Av Mads Laursens svar framgår att man antingen väljer våningsantal eller byggnadshöjd, men inte båda. I Köpenhamns kommun reglerar man sedan 2011 års kommuneplan inte våningsantal, eftersom det var vanligt att personer byggde höga våningar, så att byggnadernas höjd ökade. När en byggnad mäts är det möjligt att dela upp byggnaden i flera delar, när så är lämpligt, och mäta höjden separat för de olika delarna. Detta kan bli aktuellt bland annat när byggnaden står i sluttande terräng eller består av flera delar med olika höjder. Om byggnaden har flera tak eller tak med

ovanlig form gäller dock som högsta punkt, det vill säga den högsta punkten på det högsta taket. Vid särskilda tillfällen kan man bortse från vissa uppstickande delar, se ovan. Detsamma gäller om väggarna har utskjutande konstruktioner, exempelvis burspråk. Om terrängen inte är plan, fastställer kommunen ett eller flera "niveauplaner", alltså horisontella nivåer, från vilka höjden mäts. Vilka nivåplaner som har använts ska uttryckligen framgå i bygglovet. Vid fastställandet av nivåplaner ska kommunen ta hänsyn till 1) terrängförhållandena på den intilliggande marken och karaktären hos kringliggande bebyggelse och 2) att det ska skapas rimliga möjligheter att bebygga samt att den aktuella marken blir tillgänglig. Man skapar alltså virtuella markytor som man mäter från, vilket görs utifrån en rimlighetsbedömning där man särskilt ska beakta vilka skillnader i faktisk marknivå som föreligger.

Invändiga ytor som används för boende eller näringsverksamhet räknas som "våningsyta". Man gör samma bedömning av vilken yta som ska räknas som byggnadens areal, som vilka planer som ska räknas som våning, med andra ord är bestämmelserna om areal och våningsantal koordinerade. Däremot tas en låg källare med takhöjd understigande 1,3 m inte med, varken som yta eller våning, då den inte kan nyttjas för boende eller arbete.

Våningsantal ska enligt byggnadsreglementet inkludera var och en av byggnadens våningar inklusive bottenvåning. Dessutom ska "utnyttjbar" takvåning, samt källare vars tak ligger mer än 1,25 m över marken räknas med. "Utnyttjbar" takvåning är en takvåning där man utan väsentliga förändringar i takkonstruktionen kan inrätta boenderum med tillfredställande takhöjd. Kravet är uppfyllt om det kan etableras en fri takhöjd på minst 2,3 m över minst 3,5 m² över golvytan. Det senare framstår av föreskrifter som etableras av ansvarig myndighet, vilket motsvarar Boverkets Byggregler, BBR.

Byggnader med förskjutna eller indragna våningar ska beaktas av kommunen efter en konkret bedömning i det enskilda fallet. Kommunen kan också beakta boendetrymmen ("opholdsarealer") i takvåning samt på byggnadens tak, om de har en större areal än 4,5 m². Dessutom kan altaner, uteplatser samt terrasser räknas som våning, om kommunen beslutar det. I kommunens bedömning kan storlek och användningsmöjlighet hos de aktuella våningsplanerna beaktas i förhållande till storlek och användningsmöjlighet hos byggnaden som helhet. Man kan också fästa avseende vid byggnadens yttre framtoning, där till exempel antal och storlek hos byggnadens fönster kan få en byggnadsdel att framstå som en ytterligare våning i förhållande till övriga byggnader i området där byggnaden är placerad. Väsentliga insynsmöjligheter som följer av den aktuella byggnadsdelen kan även beaktas. Exempelvis så bör större tolerans för insyn gälla i områden med högre, tätare och mer stadsnära bebyggelse än i lägre och mer friliggande villabebyggelse. Kommunen har alltså ganska vida ramar och kan beakta flera olika kriterier vid bedömningen av om ett plan ska räknas som våning eller inte.

I Byggnadsreglementet finns även regler om avståndsförhållanden mellan byggnader. Minsta avstånd kan anges i kommuneplanen och lokalplanen.

Mätningen sker med hänsyn till ljusförhållanden och insyn från grannar. Regler finns också om avstånd från väg och liknande.

Som helhet kan det sägas att det danska systemet i jämförelse med de svenska, åtminstone sett till de regler Boverket har fått tillgång till, framstår som mer allmänt hållna och lämnar större utrymme för skönsmässiga bedömningar.

I Danmark överklagas ungefär 500 bygglov om året, och endast ett fåtal av dessa tas upp i domstol. Domstolen ifrågasätter eller upphäver ytterst sällan kommunens skönsmässiga bedömningar, utan upphäver endast beslut som står i strid med lag eller rättsliga principer, så som legalitetsprincipen. I allmänhet ifrågasätts alltså inte kommunens bedömningar av överprövande instans.

Byggningsreglementet kan läsas på www.byggningsreglementet.dk

Finland

Kontaktperson: Pekka Lukkarinen, Senior Architekt, Department of the Built Environment

De finländska svaren var relativt kortfattade. Byggnadshöjd är reglerat som en del i brandsäkerhetskraven och definieras som takfotshöjd. I flervåningshus med lägenheter är den invändiga minimihöjden för våningar tre meter. Taklutning får inte överskrida 45 grader på byggnadens "gatusida". Annan taklutning får beslutas i detaljplan. I den finska Markanvändnings- och bygglagen står det i 16 kap 115 § att: "En våning i en byggnad finns i sin helhet eller huvudsakligen ovanför markytan, en källarvåning i sin helhet eller huvudsakligen under markytan och en eventuell vind i huvudsak högre än nivån för fasadens och yttertakets skärningslinje och ovanför våningarna. I en detaljplan kan tillåtas att flera än en källarvåning byggs samt att lokaler avsedda för byggnadens huvudsakliga ändamål placeras under markytan eller på vindnivå." Vidare står det även att: "Till byggnadens våningsyta räknas våningarnas ytor beräknade enligt ytterväggarnas utsidor och sådan källarvåningsyta eller vindsyta där lokaler avsedda för byggnadens huvudsakliga ändamål placeras eller med tanke på dessa lokalers läge, förbindelser, storlek, ljus och andra egenskaper kunde placeras. Om ytterväggen är tjockare än 250 millimeter, får byggnadens våningsyta överstiga den tillåtna våningsytan med den yta som följer av detta." Bedömningen av huruvida ett plan ska räknas som våning är alltså knutet till om det ska räknas som våningsyta. Det tycks vara vanligt bland olika länders lagstiftning att man gör den kopplingen. Den finska Markanvändnings- och bygglagen kan läsas på svenska på <http://www.finlex.fi/sv/laki/ajantasa/1999/19990132>

Island

Kontaktperson: Guðmundur Gunnarsson, yfirverkfræðingur (brandingenjör, anm.), Iceland Construction Authority

Island har mycket få skrivna regler om mätning för byggnadshöjd. Mätmetoder med mera utgår snarare från allmän praxis än faktiska

rättsregler. Island arbetar för närvarande med att ta fram standarder för mätning och efterlyser bland annat ett nordiskt samarbete.

Man anser även att det isländska klimatet sätter en naturlig gräns för hur högt en byggnad kan uppföras. Exploateringsgraden är inte heller så hög på Island.

Reglerna för byggnadshöjd kan hittas i ”Planning regulation nr. 90/2013”, som endast finns på isländska. Hur högt en viss byggnad får uppföras framgår i lokala planer, som liknar svenska detaljplaner.

Det mest uppseendeväckande med Islands mätsystem är att marknivå inte används, utan istället nedersta våningens golvyta, om den ligger minst 20 centimeter över marknivån vid minst en fasad. För att få fram byggnadshöjd används antingen nockhöjd eller takfotshöjd, räknat från takets yta ovanför takfoten, alltså liknande som i Sverige. För att räkna ut om golvytan ligger minst 20 centimeter ovanför marknivån, används medelmarknivå kring huset som utgångspunkt. I den lokala planen kan även anges hur högst över marken första våningens golvyta får ligga. Beräkningsgrundande fasad används inte, utan angiven byggnads- och nockhöjd gäller för byggnadens samtliga fasader och tak. Totalhöjd används i vissa fall och räknas från byggnadens högsta punkt, inklusive skorsten.

Våningsantal ska anges i lokalplanen, detta enligt Planning regulation nr. 90/2013. Källare definieras som ett plan som helt eller delvis ligger under mark på byggnadens samtliga sidor. En suterrängvåning räknas alltså inte som källare, utan som våning. Kommunen behöver sannolikt i svårbedömda fall avgöra när en källare ska räknas som våning, för några exakta mått finns uppenbart inte. En vind räknas som våning om den har en inre rumshöjd på minst 1,8 m. Varken för vind eller källare är det relevant vad planet används till för att avgöra om det ska räknas som en våning.

Norge

Kontaktperson: Rose Byrkjeland, senioringeniør, Direktoratet for byggkvalitet

Beräkning av en byggnads höjd sker i första hand efter den norska Plan- og bygningsloven, dvs. motsvarigheten till vår plan- och bygglag, i andra hand efter lagens byggeforskrifter (förkortat TEK10), som motsvarar vår plan- och byggförordning, samt också vägledning till föreskriften.

Dessutom finns en motsvarighet till Boverkets Boken om lov, tillsyn och kontroll, som heter ”Grad av utnyttning” och som är från 2007.

De mått som används är ”gesimshøyde”, vilket är måttet från markens medelnivå till takfoten, räknat från takets ytterkant, alltså ungefär samma mått som vår byggnadshöjd. Begreppet kan rent språkligt översättas till takfotshöjd. Kommunen kan fastställa att höjden inte ska beräknas från takets ytterkant, utan från punkten där fasad och tak möts. Nästa mått som används är ”mønehøyde”, vilket är höjden vid skärningspunkten mellan två lutande taktytor, dvs. i de flesta fall detsamma som vår definition av nockhöjd. Det kan dock finnas situationer där takformen är avvikande, t.ex. pulpettak, där takfotshöjd i praktiken blir både takets högsta och lägsta punkt, och nockhöjd saknas helt (se s. 59 Grad av

utnyttning). Vill man bygga ett hus med avvikande takform får man vara beredd på att bygga lägre än vad man annars hade fått göra. Det är möjligt att det norska systemet har en motsvarighet till vår möjlighet att meddela liten avvikelse, som skulle kunna tillämpas vid sådana situationer. Kommunen kan i sina planbestämmelser ange hur marknivån ska beräknas, till exempel från genomsnittlig marknivå vid avslutat byggprojekt, existerande marknivå, gatunivå eller en exakt angiven plushöjd. Grad av utnyttning innehåller utförliga rekommendationer och instruktioner till planläggare som ska bestämma vilka höjder som ska sättas i en plan för att åstadkomma önskvärd typ av bebyggelse. Lagen ger med andra ord stort utrymme för bestämmelser och beräkningar som är anpassade till det enskilda fallet. Om kommunen inte anger något annat gäller genomsnittlig marknivå runt byggnaden för avslutat byggprojekt som huvudregel (TEK 10). Byggherren ska i sin ansökan redovisa att eventuella ändringar i marknivå för tomten inte kommer till skada för grannar och att marknivån blir väl anpassad till omgivningen. I Plan- och bygningsloven anges maximal takfotshöjd till 8 meter och maximal nockhöjd till 9 m. Det krävs en form v dispens för att kunna bygga högre än så.

Större byggnader på sluttande tomter kan delas upp i olika delar med separata byggnadshöjder. Vid svårbedömda fall, exempelvis om byggnaden har en ovanlig takform, är byggd i vinkel eller har mycket stor areal, finns enligt lagen utrymme för kommunen att göra en skönsmässig bedömning för att bestämma byggnadens höjd. Byggnader som har flera tak med olika takhöjd kan ofta beräknas med genomsnittlig höjd, där takfots- och nockhöjd mäts för varje tak och en medelhöjd tas fram. Detta blir endast relevant när tillåtet avstånd till tomtgräns ska beräknas. I annat fall får ingen del av byggnaden överskrida angiven byggnadshöjd, eftersom man inte väljer en beräkningsgrundande fasad.

Takuppbbyggnader såsom takkupor samt balustrader medräknas om de sticker upp över takytan mer än 0,3 m. Detta är särskilt intressant, eftersom det då endast är mycket små takkupor som kan medges utan att de påverkar höjden, samt att det är en kvalifikationsregel som beaktar uppbyggnadens höjd och inte bredd.

Våningsantal kan sedan 1997 inte användas för att begränsa en byggnads höjd, vilket framgår av TEK10. Skälet anges i ”Grad av utnyttning” vara att reglering genom våningsantal ger dålig förutsägbarhet, eftersom det i dagens bestämmelser inte finns någon begränsning av hur hög en våning får vara. Eftersom våningsantal inte används undviker Norge därmed komplicerade uträkningar av vad som ska räknas som våning.

Det finns dock motsvarigheter till våra definitioner av vind- och källarvåning, men de är inte relevanta för höjdberäkningen, utan endast för uträkning av areal, samt för brandföreskrifter. I dessa framgår att en källare räknas som våning, om dess tak höjer sig mer än 1,5 m över planerad terrängs medelnivå invid byggnaden, alltså liknande med den svenska definitionen. Vind räknas som våning om dess bruksareal är större än 1/3 av underliggande våningars bruksareal. Mezzaninvåning räknas in om dess bruksareal är större än 1/5 av underliggande vånings yta.

Det finns även regler om en byggnads avstånd till tomtgräns eller närliggande byggnad. Avståndet ska enligt plan- och byggningsloven vara minst hälften av byggnadens höjd, men aldrig vara mindre än fyra meter. Om utstickande delar finns på fasaden som är närmast tomtgränsen, räknas avståndet därifrån om de sticker ut längre än en meter. Om fasaden har olika takhöjd längs med fasaden, kan en medelhöjd användas. Den norska plan- och byggningsloven kan läsas på <http://www.lovdatab.no/all/nl-20080627-071.html>

Tyskland

Kontaktpersoner: Franciska Frölich v. Bodelschwingh, diplomingenieur, Deutsches Institut für Urbanistik Arbeitsbereich Stadtentwicklung

Cornelius Deckert, referent, Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr

Hella Reinhold, Innenministerium Schleswig-Holstein

Tyskland är en federal republik med 16 förbundsstater, som har olika system för mätning av byggnadshöjd. Centrala bestämmelser finns dock, och hittas i den federala lagen om planering och byggande, Baugesetzbuch, som även kompletteras med en förordning, Baunutzungsverordnung. Varje förbundsstat har dessutom en Bauordnung, där de mer detaljerade föreskrifterna finns. Byggnadshöjd regleras i de lokala bindande planerna för markanvändning. Där kan både area, byggnadshöjd, exploateringsgrad och våningsantal regleras. Planen måste endast reglera våningsantalet och byggnadshöjden om detta krävs för att skydda det allmännas intresse, särskilt då hänsyn till stads- och landskapsbilden. För att beräkna byggnadshöjden är reglerna relativt lika mellan förbundsrepublikerna eftersom de federala reglerna i stort sett alltid används. Reglerna ger möjlighet att använda takfotshöjd eller nockhöjd. Uppstickande byggnadsdelar medräknas inte i takfots- eller nockhöjd. Däremot innehåller planerna oftast regler för vilka takkupor och dylikt som kan accepteras. Sådana regler begränsar ofta en takkupas bredd och taklutning, men kan även begränsa storleken och formen på kupans fönster. Ibland kan bestämmelsen också vara mycket enkelt utformad, till exempel "takkupor är tillåtna". Vad gäller lutningen på takkupans tak så kan det både vara i form av en bestämd lutning exempelvis mellan 35 och 40 grader, eller en viss tillåten avvikelse från det övriga takets lutning, angiven i procent eller gradtal. Man reglerar därmed kupor och andra uppstickande konstruktioner separat, och inte som en del i byggnadshöjdens beräkning. Särskilt begreppet våning varierar mellan de 16 förbundsrepublikerna. Våningsbegreppet är främst beroende av den inre rumshöjden. Ett exempel på definition från en av förbundsrepublikernas Bauordnung: Ett plan räknas som våning om dess tak i genomsnitt är högre än 1,4 m ovanför marknivå samt har en inre rumshöjd på mer än 2,3 m över minst 2/3 av dess area. Enligt definitionen är det inte relevant att avgöra vad utrymmet används till.

Marknivå kan fastställas på flera olika sätt. Den anges ofta till gatunivå eller nollplanet. Nollplan används ofta där marken sluttar eller är starkt kuperad, medan gatunivå används ofta där marken är jämn.

Uppenbarligen betraktas medelmarknivå inte som en lämplig utgångspunkt i det här avseendet.

Beräkningsgrundande fasad används inte. Istället får inget av byggnadens tak och fasader överstiga planens begränsning.

Grundregeln när det gäller den friliggande byggnadens avstånd till tomtgräns är att det måste vara minst hälften av byggnadens höjd. I förbundsrepubliken Thüringens Bauordnung räknas ett tak med en lutning på mer än 70 grader med i byggnadens höjd, medan ett tak med en lägre lutning än så endast medräknas till en tredjedel. Fasadens yta, plus en tredjedel av taket, blir sedan projicerat på markytan. Finns utsprång eller utskjutande byggnadsdelar, står det i Thüringens Bauordnung att de medräknas om de a) tar upp mer än en tredjedel av fasadens bredd, b) står ut mer än 1,5 meter från fasaden och c) kommer närmare tomtgränsen än två meter. Sådana regler kan variera mellan förbundsländerna.

Det är under dessa förutsättningar ibland möjligt att bygga ett lägre hus närmare tomtgränsen och ett något högre hus längre ifrån tomtgränsen, men även övriga förutsättningar, såsom höjd, våningsantal, bebyggbar del av tomten och så vidare måste också vara uppfyllda.

I Tyskland är kopplingen mellan byggnadshöjd och avstånd till tomtgräns starkare än i de övriga länderna vi har undersökt.

Slutsats och kommentarer

Trots att de olika länderna har olika rättslig bakgrund och historia, verkar reglerna för byggnadshöjd förhållandevis lika. Det som framstår som mest anmärkningsvärt är att det svenska systemet avviker tydligt från övriga länder. Det svenska systemet för mätning av byggnadshöjd utgår från flera parametrar som inte har någon motsvarighet i de övriga systemen som beskrivs ovan, till exempel valet av en enda beräkningsgrundande fasad, bristen på flexibilitet när det gäller fastställande av marknivå, de brokiga reglerna när det gäller takkupor och problemet med våningsdefinitioner med mera. Det är av denna anledning väldigt givande att studera övriga länder.

Liksom vid alla komparativa rättstudier bör resultaten ses med försiktighet. Det som framstår som tydliga och logiska regler på pappret kanske fungerar på ett helt annat sätt i den praktiska verkligheten, det vill säga när de tillämpas av kommuner och domstolar. Det är inte bara möjligt, utan också högst troligt, att övriga länder har problem som inte alls framkommer i den här studien. Det är därför viktigt att betrakta övriga länders system i sina respektive sammanhang så vitt vi förstår dem, det är till exempel mycket svårt att förstå det tyska systemet utan att ha någon inblick i dels deras rättssystem, och dels i den praktiska verkligheten när en byggnad ska planeras och uppföras.

Trots detta kan vi ta övriga länders system för mätning av en byggnads höjd till hjälp för att förutsättningslöst betrakta vårt eget. Ett par slutsatser som kan vara till nytta för vårt arbete går att dra:

Både det danska och det norska systemet har lagar som har karaktären av ramlagstiftning, allmänt hållna regler som sedan i detalj utvecklas i lagkommentarer (som på den danska bygningsreglementet.dk) eller via rådgivning som ges ut av myndigheter (såsom den norska Grad av utnyttning). Detta skapar troligtvis en större flexibilitet och möjlighet för kommunen att skapa lösningar som är rimliga i det enskilda fallet, men kan möjligen innebära problem vid överklaganden, då domstolen ofta saknar den sakkunskap som krävs för att tillämpa sådana flexibla ”skönsbestämmelser”. Det svenska exemplet visar dock att rättsosäkerhet och brokig tillämpning uppstår oavsett typ av bestämmelser. I de norska och danska systemen är flexibiliteten inbyggd i lagsystemet, medan den i Sverige växt fram som en konsekvens av otydligheter i lagstiftningen. De flesta av de andra studerade länderna (åtminstone Danmark, Norge och Tyskland) har särskilda regler för avstånd till tomtgräns, något som i Sverige regleras genom detaljplan, antingen genom ett exakt angivet avstånd, eller genom punktprickad mark. En reflektion över detta kan vara att mer exakta mått kan framstå som lättare att förstå för gemene man. Dessutom finns möjlighet att införa bestämmelser likartade de som finns i till exempel Tyskland i detaljplanen, exempelvis ‘avstånd från byggnads fasad till tomtgräns ska vara minst hälften av fasadens höjd’. Det är bara Sverige som inte har tydliga regler för takuppbyggnader och takkupor. Alla de övriga länderna i studien har på något sätt angett exakt när sådana ska anses påverka byggnadshöjden. Bedömningen av våningsantal är mycket olika i de olika länderna. Norge har valt att undvika problemet helt och bara mäta byggnadshöjd. Tyskland har ett system som påminner om, och eventuellt också har påverkat, det svenska.

Bilaga 6

Förslag till ändring i plan- och byggförordningen (2011:338), PBF

Regeringen föreskriver i fråga om plan- och byggförordningen (2011:338)

dels att 1 kap. 3-4 §§ ska ha följande lydelse,

dels att det i förordningen ska införas en ny paragraf, 10 kap. 29 §, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Med byggnadshöjd avses i denna förordning den höjd som byggnaden har enligt andra och tredje styckena. Vid beräkningen får byggnaden delas upp i flera byggnadskroppar och höjden beräknas för varje del för sig, om det finns särskilda skäl. Byggnadshöjden ska 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. Byggnadshöjden ska räknas upp till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak.

Föreslagen lydelse

1 kap.

3 §

I denna förordning avses med byggnadshöjd: avstånd från skärning mellan markplan och fasadplan till skärning mellan fasadplan och takplan, nockhöjd: avstånd från markplan till yttertakets högsta del, totalhöjd: avstånd från markplan till högsta punkten på byggnadsverket.

Mindre takkupor, frontespiser, torn och liknande får sticka upp över byggnadens takplan eller över yttertakets högsta del utan att det påverkar byggnadshöjden eller nockhöjden. Det får endast ske om det:

- 1. är till fördel för byggnadens utseende och*
- 2. inte medför betydande olägenhet eller har en negativ inverkan på stads- och landskapsbilden.*

Hur byggnadshöjd, nockhöjd, totalhöjd ska beräknas framgår av föreskrifter som har meddelats med stöd av 10 kap 29 §.

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.

I denna förordning avses med våning: utrymme i en byggnad som avgränsas åt sidorna av byggnadens ytterväggar eller motsvarande, uppåt av tak och nedåt av golv,

vind: utrymme i en byggnad beläget under yttertak,

suterräng: utrymme i en byggnad beläget delvis under mark i en sluttning,

källare: utrymme i en byggnad beläget helt eller delvis under mark.

När vind, suterräng och källare även ska räknas som våning framgår av föreskrifter som har meddelats med stöd av 10 kap 29 §.

10 kap.

Höjder och våningar

29 §

*Boverket får meddela de
föreskrifter som behövs för
tillämpningen av 1 kap. 3-4 §§.*

Övergångsbestämmelser

1. Denna förordning om ändring i plan- och byggförordningen (2011:338) träder i kraft den ...¹ och tillämpas första gången den ...².
2. Äldre föreskrifter gäller fortfarande för mål och ärenden som har påbörjats före den ...³ och mål och ärenden som avser överklagande av beslut i ett sådant mål eller ärende till dess målet eller ärendet är slutligt avgjort.

¹ Är tänkt att avse ett tidigare datum.

² Är tänkt att avse ett senare datum.

³ Är tänkt att avse det senare datumet.

Boverkets föreskrifter om höjder och våningar (201X:X);

Utkom från trycket
den

beslutade den X månad 201X.

Boverket föreskriver följande med stöd av 10 kapitlet 29 § plan- och byggförordningen (2011:338) som anger att Boverket får meddela de föreskrifter som behövs för tillämpningen av 1 kap. 3-4 §§ PBF.

1. Inledning och läsanvisning
 - 1.1. Allmänt
 - 1.2. Föreskrifterna
 - 1.3. De allmänna råden
2. Markplan
 - 2.1. Allmänt
 - 2.2. Bestämma markplan
3. Byggnadshöjd
 - 3.1. Allmänt
 - 3.2. Markplan
 - 3.3. Fasadplan
 - 3.4. Takplan
 - 3.5. Skärning mot markplan
4. Nockhöjd
 - 4.1. Allmänt
 - 4.2. Markplan
 - 4.3. Yttertakets högsta del
5. Mindre takkupor, frontespiser, torn och liknande
 - 5.1. Allmänt
 - 5.2. Mindre takkupor, frontespiser, torn och liknande
 - 5.3. Fördel för byggnadens utseende
 - 5.4. Inte medför betydande olägenhet
 - 5.5. Negativ inverkan på stads- och landskapsbilden.
6. Totalhöjd
 - 6.1. Allmänt
 - 6.2. Markplan
 - 6.3. Högsta punkten på ett byggnadsverk
7. Dela upp i flera byggnadskroppar
 - 7.1. Allmänt
8. Våning
 - 8.1. Allmänt

BFS 201X:X
HÖJD 1

- 8.2. Utrymme
- 8.3. Ytterväggar eller motsvarande
- 8.4. Tak
- 8.5. Golv
- 9. Vind
 - 9.1. Allmänt
 - 9.2. Utrymme
 - 9.3. Beläget under yttertaket
 - 9.4. När vind ska räknas som våning
- 10. Suterräng
 - 10.1. Allmänt
 - 10.2. Utrymme
 - 10.3. Beläget delvis under mark i en sluttning
 - 10.4. När suterrängvåning ska räknas som våning
- 11. Källare
 - 11.1. Allmänt
 - 11.2. Utrymme
 - 11.3. Beläget helt eller delvis under mark
 - 11.4. När källare ska räknas som våning

Denna författning träder i kraft den X månad 201X.

På Boverkets vägnar

FÖRNAMN EFTERNAMN

Förnamn Efternamn



Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,
byggande och boende

Box 534, 371 23 Karlskrona
Besök Karlskrona: Drottninggatan 18
Besök Stockholm: Norrlandsgatan 11
Telefon: 0455-35 30 00
Webbplats: www.boverket.se