




Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,  
byggande och boende

RAPPORT 2016:30  
REGERINGSUPPDRAG



# Exempel på reglering av byggnadsverks höjder och våningsantal

Uppdrag att ta fram förslag till  
författningsreglering avseende vissa  
centrala termer som behövs vid  
tillämpningen av plan- och bygglagen  
(2010:900)



# Exempel på reglering av byggnadsverks höjder och våningsantal

Titel: Exempel på reglering av byggnadsverks höjder och våningsantal

Rapportnummer: 2016:30

Utgivare: Boverket, november, 2016

Upplaga: 1

Tryck: Boverket internt

Illustrationer: Boverket/SWECO

ISBN tryck: 978-91-7563-423-4

ISBN pdf: 978-91-7563-424-1

Sökord: Förslag, författning, plan- och byggförordning, PBF, byggnads-  
höjd, nockhöjd, totalhöjd, våning, våningsantal, vind, suterrängvåning,  
källare, detaljplan, bygglov, exempel, konsekvensbeskrivning

Diarienummer: 3.4.1 3779/2015

Rapporten kan beställas från Boverket.

Webbplats: [www.boverket.se/publikationer](http://www.boverket.se/publikationer)

E-post: [publikationsservice@boverket.se](mailto:publikationsservice@boverket.se)

Telefon: 0455-35 30 00

Postadress: Boverket, Box 534, 371 23 Karlskrona

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

## Förord

I början av 2014 överlämnade Boverket till regeringen en utredning om definitioner av byggnadshöjd, nockhöjd, totalhöjd, våning, vind, suterrängvåning och källare (rapport 2014:4). I denna utredning föreslog Boverket en principlösning som går ut på att enkla och allmänt hållna definitioner av dessa begrepp förs in i plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, för att förklaras i detalj med illustrationer och exempel i en föreskrift som Boverket ger ut.

Flera av de som rapporten remitterades till svarade att denna principlösning är bra, men att det är svårt att ta ställning utan att veta hur föreskriften är tänkt att utformas. Regeringen har därför gett Boverket i uppdrag att ta fram ett exempel på hur en sådan föreskrift kan se ut.

Ansvarig enhetschef har varit Anette Löfgren. Karl Evald har varit projektledare. Mikael Jarbrink och Adam Laurin har medverkat i arbetet med uppdraget.

Karlskrona 28 november

Janna Valik  
Generaldirektör

# Innehåll

Sammanfattning .....	6
Inledning och läsanvisningar .....	7
Problembild .....	9
Vad som har hänt sedan rapporten 2014 .....	9
Föreskriftens tillämpningsområde .....	9
Krav på utformning och tekniska egenskaper .....	9
Exempel på föreskrift.....	11
Författningsförslag: Förslag till Boverkets föreskrifter om höjder och våningar.....	12
Förord .....	12
Utnyttjandegrad, byggnadernas maxvolym och Möjligheternas rum .	12
Principer för mätning .....	15
Noggrannhet vid mätning .....	16
Uppdelning i flera byggnadskroppar .....	17
Höjd .....	19
Våningsantal.....	38
Mätning av höjd i praktiken .....	47
Att räkna våningar i praktiken.....	52
Vind, källare och suterräng .....	54
En föreskrift kan göra nytta.....	56
Ett samlat regelverk.....	56
Tydlighet och pedagogik .....	57
Bättre förutsättningar för digitalisering .....	57
Samband kan skapas och förtydligas .....	58
Sättet att reglera fungerar bra i liknande sammanhang.....	58
Krav på utformning och tekniska egenskaper .....	60
Användandet av standarder .....	61
När ska föreskriften gälla?.....	63
Tillämpligheten av Boverkets föreskrift .....	64
Definitionernas betydelse i nya PBL .....	65
Boverkets föreskrift bör gälla retroaktivt.....	67
Definitionernas retroaktivitet.....	68
Retroaktiviteten kan beslutas av regeringen .....	72
Slutsatser .....	73
Konsekvensbeskrivning.....	75
Föreskriften bör vara retroaktiv .....	75
Alternativ till en retroaktiv tillämpning.....	76
Vilka som berörs.....	76
Konsekvenser för kommuner .....	76
Konsekvenser för länsstyrelser och domstolar .....	77
Konsekvenser för enskilda fastighetsägare och för privatpersoner ...	77
Konsekvenser för företag .....	78
Skyldigheter som följer av Sveriges anslutning till Europeiska Unionen	78
Tidpunkten för ikraftträdande .....	78
Informationsinsatser .....	78
Bilaga 1 Kommentarer till exemplet på föreskrift.....	79

Utnyttjandegrad, byggnadernas maxvolym och Möjligheternas rum .	79
Noggrannhet vid mätning .....	79
6-metersregeln .....	80
16 mätpunkter för fastställelse av markplan .....	80
Undantag för takdelar som är till fördel för byggnadens utseende ....	81
Brukbarhet.....	81
Om måtten 1,5 meter i våningsundantagen.....	82
Bilaga 2 Förslag till ändring i plan- och byggförordningen (2011:338), PBF .....	83

## Sammanfattning

Boverket har tagit fram ett exempel på en föreskrift som ska användas vid tolkning av en detaljplans bestämmelser om höjd och våningsantal. Föreskriften är tänkt att kunna användas för alla ärenden där en detaljplan behöver tolkas, framför allt i ärenden om bygglov.

Tolkningen av enskilda planbestämmelser har stor betydelse för den som söker lov och ställer höga krav på byggnadsnämndens möjligheter att formulera och motivera sina beslut. Det är därför viktigt att regleringen kan förstås av alla, exempelvis privatpersoner som inte vanligen läser regler. Regleringen bör också vara så pass precis och detaljerad att den förstås på samma sätt av de som tillämpar reglerna och de som reglerna tillämpas mot. Tydligheten och precisionen är på samma sätt viktig för att uppnå en enhetlig tillämpning över landet. Boverket har även strävat efter en reglering som underlättar en framtida digitalisering av plan- och byggprocessen.

Boverket har även utrett frågan om när föreskriften ska gälla och anser att det är viktigt att samma regler alltid gäller för beräkning av höjd och våningsantal, överallt i Sverige. Med anledning av detta har Boverket också tagit fram ett förslag på ändring i plan- och byggförordningen (2011:338), PBF. Förslaget redovisas i en bilaga till den här rapporten.



## Inledning och läsanvisningar

Regeringen har gett Boverket i uppdrag att ta fram ett förslag till författningsreglering avseende vissa centrala termer som behövs vid tillämpning av plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Uppdraget har getts genom ett tillägg till Boverkets regleringsbrev för 2015 (N2015/4885/PUB resp. N2015/00389/PUB). Det är Enheten för plan och bygg som ansvarar för uppdragets genomförande.

Uppdraget går ut på att formulera ett författningsförslag avseende hur termerna byggnadshöjd, nockhöjd, totalhöjd, våning, vind, suterrängvåning och källare ska förstås vid tillämpningen av PBL och anslutande föreskrifter. Författningsförslaget bör ansluta till de förslag till förordningsändringar som Boverket redovisade i rapporten Uppdrag att utreda definitioner på byggnadshöjd, nockhöjd, totalhöjd, vind, suterrängvåning och källare (rapport 2014:4).

Bakgrunden till uppdraget är att Boverkets rapport 2014:4 innehöll förslag på definitioner av vissa begrepp i PBF, samt förslaget att Boverket skulle ges ett bemyndigande från regeringen att besluta om de föreskrifter som behövs för att förklara och beskriva hur definitionerna ska förstås. Rapporten skickades ut på remiss av regeringen. Remissutfallet var övervägande positivt vad gäller principiösheten, men flera remissinstanser pekade på att det var svårt att bedöma konsekvenserna av förslaget utan något som visade hur Boverkets föreskrifter är tänkta att utformas. Regeringen delade denna uppfattning och har därför gett Boverket i uppdrag att ta fram ett exempel på en sådan föreskrift.

Boverket uppfattar därmed att uppdragets syfte är att ta fram ett utökat beslutsunderlag som regeringen behöver för att kunna fatta beslut om Boverket ska ges bemyndigandet.

Den här rapporten ska därmed inte ses som ett förslag på föreskrift, utan som en rapport innehållande ett exempel på hur en föreskrift skulle kunna se ut. Detta gäller såväl avseende vilka regler föreskriften kan innehålla som hur den kan utformas utseendemässigt. Om regeringen senare bedömer att det är lämpligt att Boverket ges rätt att besluta om föreskriften, kommer ett förslag att tas fram enligt Boverkets vanliga förfarande. Innehållet i föreskriften kommer då att anpassas bl.a. efter synpunkter som kommer in under remissförfarandet.

I arbetet har Boverket tagit inspiration och goda exempel från den norska vägledningen ”Grad av Utnyttning”<sup>1</sup>. Boverket har också besökt det norska Direktoratet for Byggkvalitet, och haft en diskussion med de personer som är ansvariga för vägledningen. I arbetet har Boverket också hämtat in synpunkter från en referensgrupp bestående av ett antal kommuner och representanter från byggbranschen.

---

<sup>1</sup> <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/grad-av-utnyttning/id749790/>

## Problembild

Boverkets rapport 2014:4 innehåller en utförlig beskrivning av problemen med begreppen byggnadshöjd, totalhöjd, nockhöjd, våning, vind och källare. För en grundlig genomgång av problembilden hänvisas till den rapporten.

### Vad som har hänt sedan rapporten 2014

Det kan konstateras att de problem som redovisades i rapporten 2014:4 kvarstår idag. Det är fortfarande vanligt att bygglovsärenden där frågor om byggnadshöjd eller våningsantal varit tvistiga, överklagas hela vägen upp till Mark- och miljööverdomstolen, MÖD. Boverket får också fortfarande många frågor från både myndigheter och privatpersoner om hur reglerna ska tolkas.

### Föreskriftens tillämpningsområde

Det finns utöver detta ett komplicerat problem som uppstod först under 2015. Det handlar om föreskriftens tillämpningsområde.

Syftet med föreskriften är att reglera hur begrepp som byggnadshöjd och våning ska förstås vid tolkning av detaljplaner. MÖD har genom domar under 2015 och 2016 fastslagit att definitionerna i 1 kap 3 och 4 §§ i PBF endast gäller för detaljplaner som beslutats med stöd av PBL, alltså inte detaljplaner som beslutats med stöd av ÄPBL. Eftersom Boverkets föreskrift endast kan omfatta definitionerna i gällande PBF, betyder det att den bara kan tillämpas vid tolkning av detaljplaner som beslutas med stöd av PBL, alltså som beslutats efter 2 maj 2011. Eftersom de allra flesta detaljplaner i Sverige antagits före detta datum, får föreskriften ett mycket begränsat tillämpningsområde.

Denna rapport utreder därför även frågan om retroaktiv tillämpning av definitionerna i 1 kap 4 § PBF, och Boverket ser skäl att lämna ett förslag på ändring i PBF. Förslaget redovisas som en bilaga till den här rapporten.

### Krav på utformning och tekniska egenskaper

Det finns även en särskild aspekt av definitionerna som inte behandlades ingående i rapporten 2014:4 och som av det skälet bör nämnas här.

Flera av de krav på utformning och tekniska egenskapskrav som anges i PBL och som regleras på mer detaljerad nivå i PBF och i Boverkets

Byggregler, BBR, använder sig av begreppet våning. Det betyder att en ändring av begreppet våning även kan få konsekvenser för omfattningen av dessa krav. Till exempel så kan delar av en byggnad som tidigare inte betraktades som våning underkastas nya tekniska egenskapskrav, och vice versa. En sådan följdverkan är förstås inte avsikten med Boverkets förslag, och Boverket ser därmed anledning att särskilt belysa även denna fråga i rapporten.

## Exempel på föreskrift

Exemplet på föreskrift är inte ett förslag för antagande eller beslut. Det innebär bland annat att en föreskrift om höjd och våningsantal kan behöva justeras jämfört med nedanstående förslag, bl.a. beroende på rapportens remissutfall. Det innebär också att förslaget inte på något slutgiltigt sätt tar ställning till på vilken nivå de olika reglerna bör hamna. Boverket har som myndighet rätt att ge ut tvingande föreskrifter, men även allmänna råd och vägledning. Vissa delar av de följande förslagen kan därför passa bäst som föreskrift, medan till exempel mer detaljerade beskrivningar av tillvägagångssätt, såsom mättekniker, kanske passar bättre i form av allmänna råd eller vägledning.

# Författningsförslag: Förslag till Boverkets föreskrifter om höjder och våningar

## Förord

Denna författning innehåller föreskrifter och allmänna råd till definitionerna i 1 kap 3 och 4 §§ plan- och byggförordningen (2011:338), PBF. Definitionerna gäller när beslut fattas med stöd av plan- och bygglagen (2010:900), PBL, och alltid vid tolkning av en detaljplans bestämmelser (1 kap 9 § PBF).

## Utnyttjandegrad, byggnadernas maxvolym och Möjligheternas rum

Att bestämma byggnaders högsta höjder och våningsantal ingår normalt som en del av avvägningen av vilken utnyttjandegrad som kan vara lämplig inom ett område. Byggnaders höjder och våningsantal ingår också som viktiga komponenter för att ange den volym inom ett givet område som byggnader får placeras och den maximala byggrätten inom ett område. Viktiga frågor att ta ställning till är bland annat vilken typ av bebyggelse man tänkt sig, hur tätt byggnaderna ska ligga, hur stor andel av marken som ska bebyggas och hur höga byggnaderna får vara.

I översiktsplanen kan kommunen göra avvägningar som bland annat utgår från terrängförhållandena på platsen och givna restriktioner gentemot behovet av en viss struktur och omfattning på den tillkommande bebyggelsen och redovisa vilken typ av bebyggelse man vill ha inom ett område (t.ex. flerbostadshus eller enbostadshus), vilken karaktär bebyggelsen ska ha (t.ex. flerbostadshus i kvartersstruktur, eller friliggande enbostadshus på enskilda fastigheter som är maximalt 800 kvadratmeter) och vilken höjd byggnaderna ska ha.

Vid planläggning med detaljplan kan sedan riktlinjerna i översiktsplanen omsättas i lämplig reglering med planbestämmelser så att bebyggelsen får den karaktär, omfattning och utformning som man avsåg.

I detaljplanen bestäms vilken del av marken som får bebyggas. Bebyggelsens omfattning regleras med olika typer av bestämmelser om byggnadernas högsta höjd och med olika bestämmelser om största area på byggnaderna alternativt hur stor del av ett visst område som får bebyggas.

### **Utnyttjandegrad**

Utnyttjandegrad är ett begrepp som används i planläggningssammanhang för att beskriva omfattningen på det som är byggt eller det som ska byggas inom ett visst område.

Vid översiktlig planering används begreppet för att tydliggöra vilken karaktär eller täthet den planerade bebyggelsen inom ett område är tänkt att ha. Vid planläggning med detaljplan är avsikten med att bestämma utnyttjandegrad att reglera byggnadernas volym och byggnadernas totala areal i förhållande till behovet av mark för utevistelse, belastning på infrastrukturen och förhållandet till omgivningen.

Redan i översiktsplanen visar kommunen vilka planer samhället har att exploatera olika områden. Detta påverkar markens värde. Vid planläggning med detaljplan, då utnyttjandegraden bestäms, blir det också tydligt att en tät bebyggelse, en hög utnyttjandegrad, som regel ger ett högre markvärde. Enskilda fastighetsägare har ofta en önskan att deras mark ska ha en hög utnyttjandegrad, medan samhället lägger vikt på boendekvalitet, harmonisk helhet och hänsyn till omgivning och grannar.

Den utnyttjandegrad som kommunen väljer är beroende av de samlade avvägningar som gjorts. Lokala trafikförhållanden, närhet till centrum och service, hänsyn till värdefull bebyggelse, områdets form och topografi, lokalklimat, ljusförhållanden, tillgänglighet och hänsyn till grannar kommer att avgöra vilken utnyttjandegrad som väljs. Utnyttjandegraden bestäms också genom kvalificerade studier av vilka möjligheter det aktuella planområdet har.

### **Detaljplanebestämmelser om utnyttjandegrad**

Vid planläggning med detaljplan kan utnyttjandegraden traditionellt formuleras som planbestämmelse på flera sätt beroende på vilken typ av bebyggelse som ska tillåtas. Vid reglering av flerbostadsbebyggelse anges ofta utnyttjandegraden i största bruttoarea per angivet område medan enbostadsbebyggelse ofta anges som största byggnadsarea per fastighet eller tomt. Utnyttjandegrad för industri anges ofta som en högsta exploateringsgrad, det vill säga en procentsats som anger förhållandet mellan bruttoarea och fastighetsarea. Handel regleras ofta med största bruksarea eller bruttoarea per fastighet.

Tillsammans med bestämmelser om hur höga byggnaderna får vara anger utnyttjandegraden bebyggelsens största omfattning inom ett angivet område. Området som måttet relaterar till kan vara stort och motsvara exempelvis ett kvarter, men det kan också vara en fastighet eller en tomt eller ett mindre område som är avgränsat i detaljplanen.

Enligt Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan kan utnyttjandegrad anges antingen som andel i procent eller med fasta tal eller i kombination. Alla areamått bör i bestämmelsen anges i kvadratmeter. Det bör av planbestämmelsen tydligt framgå vilket område bestämmelsen relaterar till.

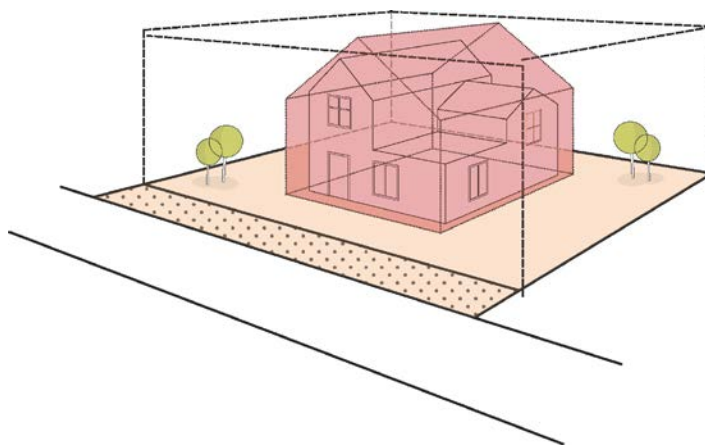
Boverket har publicerat en katalog med detaljplanebestämmelser. I katalogen finns exempel på bestämmelser som Boverket med hänvisning till de allmänna råden bör användas. Följande sätt att formulera utnyttjandegrad redovisas i katalogen:

- Byggnadsarea (BYA)
- Procent byggnadsarea i förhållande till områdets area (%-BYA)
- Bruttoarea (BTA)
- Procent bruttoarea i förhållande till områdets area (%-BTA)

### Möjligheternas rum

I en detaljplan regleras byggandet bara i den utsträckning som kan anses nödvändigt. Finns det inga särskilda skäl att närmare reglera varje byggnads placering kan det lämnas till den efterkommande lovprövningen. En sådan flexibilitet kan av flera skäl vara eftersträvansvärd i vissa fall. Ju större flexibilitet som planen medger desto större möjligheter ges till exploatören och byggnadsnämnden att på längre sikt skapa en lämplig utformning av bebyggelsen. Vi kan kalla det Möjligheternas rum, det utrymme eller den volym inom vilken en given maximal byggnadsvolym kan placeras.

Figur 1. Möjligheternas rum och maxvolym.



Inom Möjligheternas rum kan maxvolymen placeras, vilken i sin tur ska inrymma den åtgärd som ska prövas mot planbestämmelserna.



Möjligheternas rum kan vara olika stort beroende på vilken flexibilitet planen anger, och i detaljplanen kan det avgränsas i två dimensioner av en användningsgräns, exempelvis ett byggnadskvarter, en egenskapsgräns (en del av ett kvarter) eller av en fastighets- eller tomtgräns. I höjdded avgränsas möjligheternas rum med bestämmelser om hur hög bebyggelsen tillåts vara. Volymen blir mer eller mindre precis beroende på vilken höjdbestämmelse som används. Nockhöjd och totalhöjd är mer precisa avgränsningar än byggnadshöjd.

Med bygglovritningen som underlag kommer det vid lovprövningen att göras en bedömning av om ett förslag till en byggnad ryms inom den maxvolym som detaljplanen anger och en närmare placering av byggnaden bestäms inom Möjligheternas rum.

### **Maxvolym**

I detaljplan bestäms normalt den planerade bebyggelsens största tillåtna area och högsta tillåtna höjd, det vill säga bebyggelsens maxvolym. Beroende på vilken typ av bestämmelser som används är maxvolymen mer eller mindre precis angiven. Används exempelvis uttrycket byggnadshöjd kommer volymen att se olika ut beroende på vilken takutformning som byggnaderna får.

Den maximala byggrätten enligt planbestämmelserna kan beskrivas som en eller flera volymer som tillsammans utgör den maxvolym planen medger.

## **Principer för mätning**

### **Höjd**

När du läser reglerna om mätning av höjd kommer du märka att det finns många olika regler att ta hänsyn till i beräkningen. Det är dock inte alla regler som kommer bli tillämpbara i varje enskilt fall, utan reglerna är snarare avsedda att täcka upp de flesta möjliga situationer. Mark, fasad och tak kan alla utformas på ett flertal olika sätt, och därför behövs flera olika typer av regler.

Mätningen utgår från ett antal grundprinciper.

- Det blir ofta motiverat att dela upp byggnader i kroppar, och att mäta på varje byggnadskropp.
- Alla byggnadens sidor är mätbara, men det är bara sidan som ger högst byggnadshöjd som behöver mätas med exakthet.

- Markplanet fastställs alltid på samma sätt, oavsett hur marken ser ut.
- Fasadplanet bestäms utifrån det huvudsakliga vägglivet. Kom ihåg att en byggnadsdel som sticker ut långt från vägglivet kan utgöra en egen byggnadskropp.
- Takplanet utgår från den traditionella tanken om 45-gradersplan som lutar in mot byggnaden, och att olika takutformningar får rymmas inom den volym som dessa plan skapar.

### Våningsantal

Beräkning av våningsantal i praktiken utgår också från ett antal grundprinciper.

- Det blir ofta motiverat att dela upp byggnader i kroppar, och fastställa våningsantal för varje byggnadskropp. Det är viktigt att komma ihåg att en byggnadskropp alltid anses börja vid marken. Den kan alltså aldrig anses börja från en annan byggnadskropp eller från luft.
- Som huvudregel är alla brukbara utrymmen våningar. När en byggnad ska prövas mot detaljplanebestämmelser om våningsantal, som vid bygglovsprövning, kan det dock vara flera av utrymmena som inte ska räknas som våningar.
- Åtgärder som påverkar byggnadens höjd kan indirekt påverka våningsantalet, eftersom våningsdefinitionen i vissa fall är beroende av byggnadshöjden. Även åtgärder som påverkar marknivån kan på liknande sätt påverka våningsantalet.

### Noggrannhet vid mätning

#### Area

Bruttoarea enligt denna föreskrift anges i kvadratmeter med en decimal. Noggrannheten vid mätning av bruttoarea är +/- 0,1 kvadratmeter.

#### Byggnadshöjd, nockhöjd och totalhöjd

Höjd anges i meter med en decimal. Noggrannheten vid mätning av höjd är +/- 0,1 meter.

Detta innebär att om byggnadshöjden mäts till 4,3 meter och begränsningen enligt detaljplanen är 4,2 meter så är byggnaden planenlig vad gäller byggnadshöjd.

## Våningsantal

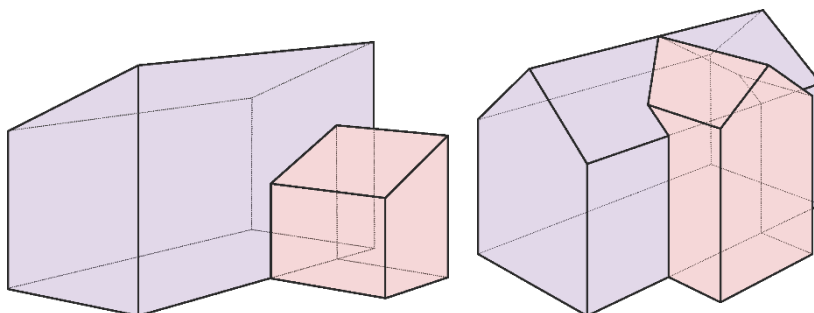
Antalet våningar anges i heltal.

## Uppdelning i flera byggnadskroppar

Vid beräkning av höjd och våningsantal är det i vissa fall motiverat att dela upp en byggnad i flera byggnadskroppar och fastställa höjd eller våningsantal separat för varje byggnadskropp. Skälet är att mätresultatet annars kan komma att avvika starkt från upplevelsen av byggnadens höjd och hur många våningar den inrymmer. Detta är aktuellt:

- När det är uppenbart att byggnaden är sammansatt av flera kroppar. Vid bedömningen om en byggnad består av flera kroppar ska också beaktas hur byggnadsvolymernas inbördes storleksförhållande uppfattas, om de är förskjutna och om de har egna tak. Om mätresultatet, utan uppdelning i kroppar, avviker starkt från den upplevda höjden tyder det i sig på att byggnaden ska delas upp i kroppar.

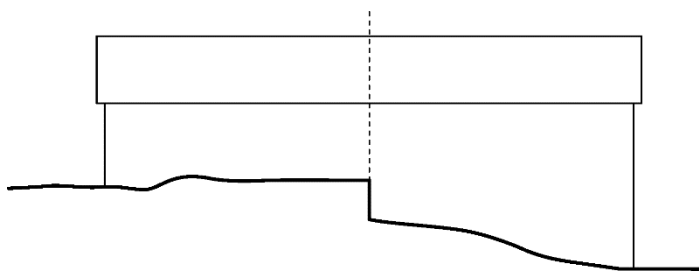
Figur 2-3. Uppdelning i byggnadskroppar av arkitektoniska skäl.



När byggnader uppenbart består av sammansatta kroppar kan de delas upp i dessa kroppar som då mäts var för sig.

- Om byggnaden sträcker sig över mark med starkt skiftande marknivåer, t.ex. i sluttning eller kuperad mark. Det ska då särskilt beaktas om det är en avsevärd skillnad mellan markens högsta och lägsta nivå invid byggnaden. En användning av medelmarknivå hade då medfört att mätresultatet skiljt sig markant från upplevelsen av byggnadens höjd och våningsantal. Detta gäller särskilt vid de delar av byggnaden som befinner sig högst respektive lägst i sluttningen.

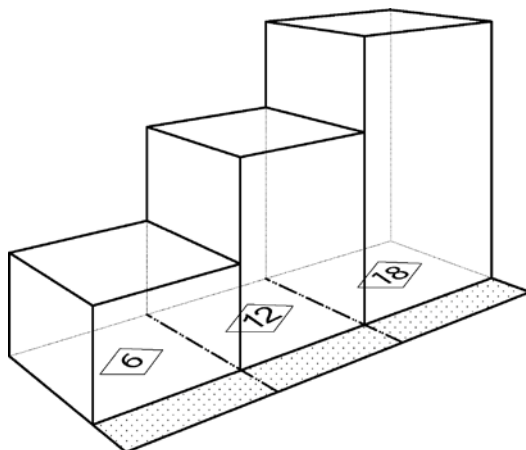
Figur 4. Uppdelning i byggnadskroppar vid starkt skiftande marknivåer.



En lång byggnad belägen på kuperad mark och som upplevs som en kropp kan delas upp i kroppar. Delningen görs med hänsyn till markens kupering.

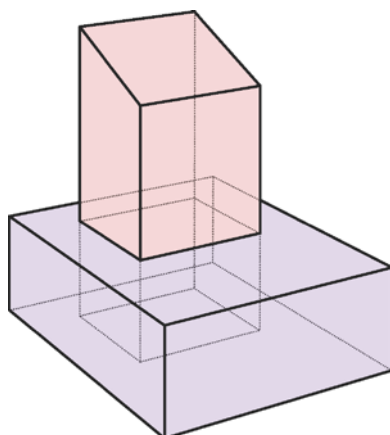
- I fall där en byggnad placeras över en egenskapsgräns i detaljplanen där olika höjder gäller på ömse sidor om gränsen.

Figur 5. Uppdelning i byggnadskroppar på grund av bestämmelser i en detaljplan.



En byggnadskropp kan aldrig avgränsas nedåt av en annan byggnad eller byggnadskropp. En byggnad kan alltså inte delas upp horisontellt i byggnadskroppar som ligger ovanpå varandra.

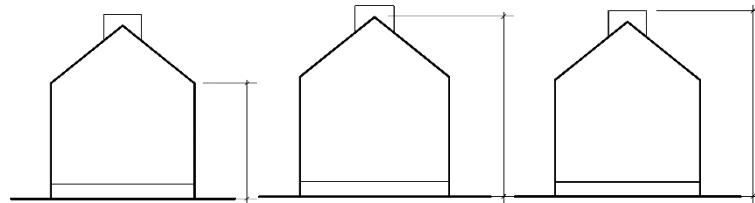
Figur 6. Alla byggnadskroppar ska anses stå på marken.



## Höjd

Höjden på en byggnad regleras traditionellt i detaljplaner med antingen byggnadshöjd, nockhöjd eller totalhöjd. Byggnadshöjd är vanligast. Byggnadshöjd är ett sätt att mäta som vuxit fram över en lång tidsperiod och tar i första hand sikte på en mer traditionell typ av bebyggelse, med byggnader som har sadeltak och tydliga lång- och kortsidor. Det finns därför regler och undantag i föreskriften som är anpassade till mer icke-traditionella byggnader. Detsamma gäller nockhöjd.

Figur 7. Principer för byggnadshöjd, nockhöjd och totalhöjd.



Begreppet byggnadshöjd har även uttryckts på olika sätt i planer genom tiderna. Sättet att mäta har dock i princip varit detsamma. I fall där en äldre plan anger t.ex. ”högsta hushöjd” eller ”byggnad får uppföras till en höjd av...” eller liknande, ska detta därför anses betyda byggnadshöjd.

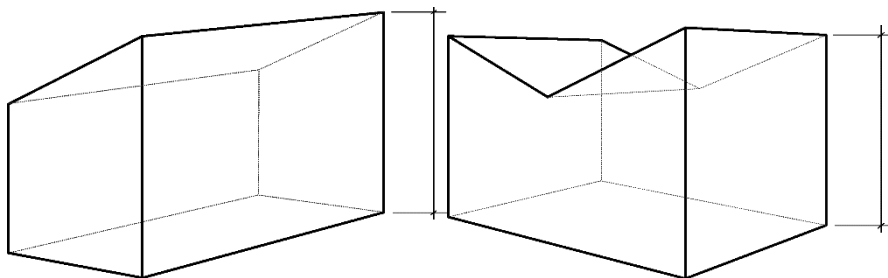
Det är möjligt att kombinera höjdbestämmelser med andra bestämmelser som relaterar till höjden. Som exempel kan nockhöjd kombineras med maximal taklutning.

## Nockhöjd

Nockhöjd mäts från markplanet upp till yttertaketets högsta del. Enstaka uppstickande delar såsom skorstenar, ventilationshuvor, antenner eller motsvarande anses inte vara delar av yttertaket och ska således inte räknas till nockhöjden. Hur man fastställer markplan framgår nedan.

Märk väl att byggnadsverk som saknar tak inte heller har någon nockhöjd.

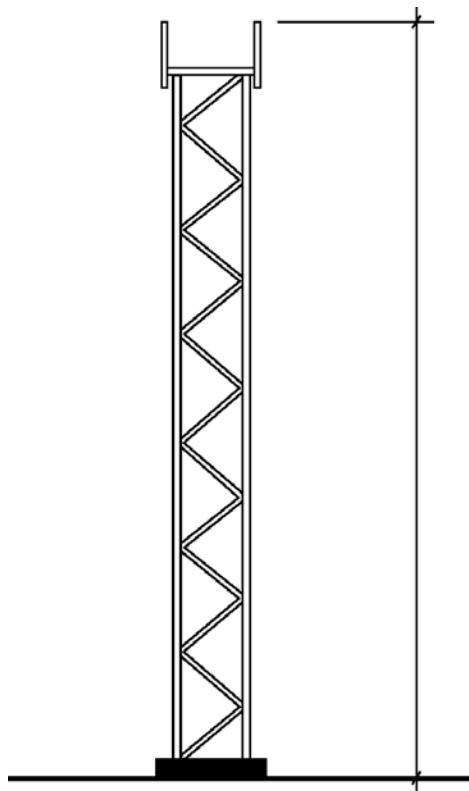
Figur 8-9. Mätning av nockhöjd på byggnader med olika taklösningar.



### Totalhöjd

Totalhöjd mäts från markplanet upp till byggnadsverkets högsta punkt inräknat uppstickande delar såsom skorstenar, ventilationshuvar, antenner o dyl. Hur man fastställer markplan framgår nedan. I allmänhet är totalhöjd en alltför strikt bestämmelse att använda för byggnader, särskilt för en- och tvåbostadshus, men kan passa bra för vissa andra anläggningar som saknar tak, såsom master eller vindkraftverk.

Figur 10. Mätning av totalhöjd på en mast.

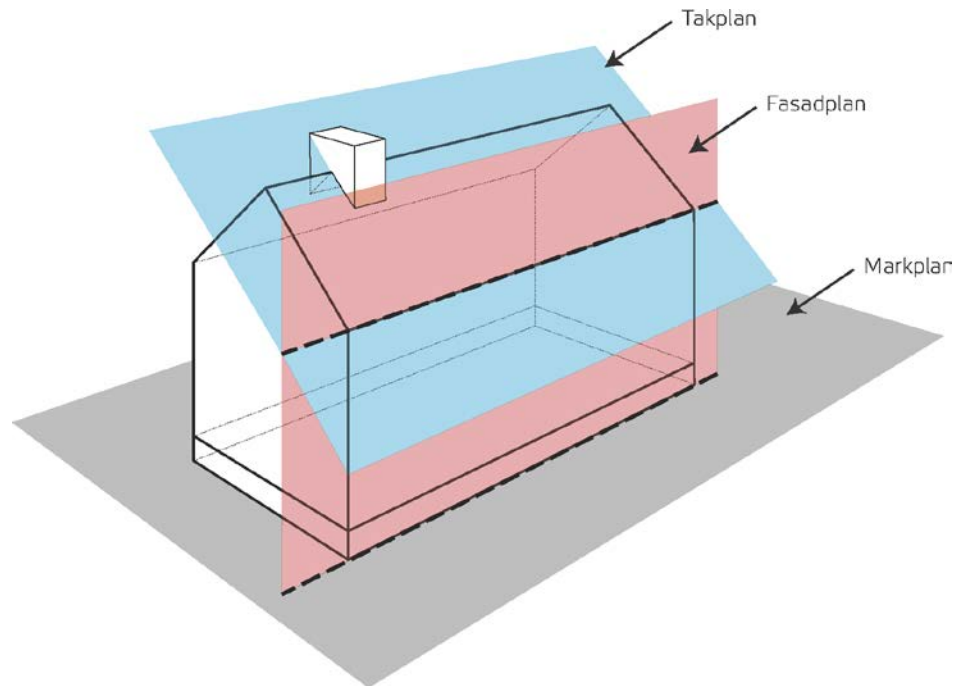


## Byggnadshöjd

### Treplansmodell

Byggnadshöjd mäts genom att tre fiktiva plan fastställs. Dessa är markplan, fasadplan och takplan. Byggnadshöjden är avståndet från markplanet till skärningen mellan fasadplanet och takplanet.

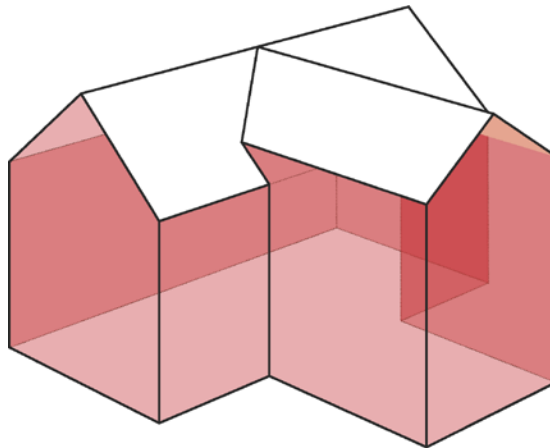
Figur 11. Princip för treplansmodellen.



Mätning kan göras på byggnadens samtliga sidor, om så är nödvändigt. Byggnadshöjden för en byggnad bestäms genom att avgöra vilken sida av byggnaden som ger den högsta höjden. Detta innebär att en planbestämelse om byggnadshöjd tillsammans med den högsta tillåtna arean enligt planen kan uttryckas som en maximal volym. Den maximala volymen ska sedan som huvudregel inrymma det som ska byggas.

Märk väl att detta inte innebär att det alltid är nödvändigt att genomföra mätning på byggnadens samtliga sidor. Ofta räcker det att mäta på den sida av byggnaden som kan antas ge högst byggnadshöjd.

Figur 12. Mätbara sidor av en byggnad.

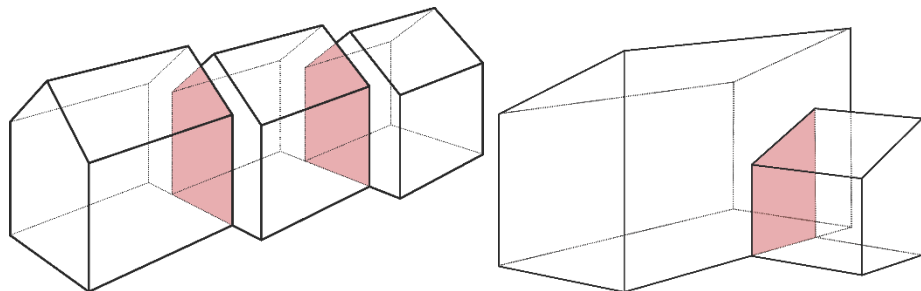


Samtliga sidor på en byggnad är mätbara.

Om byggnaden delats upp i flera byggnadskroppar kan mätning göras på samtliga synliga sidor av varje kropp. Detsamma gäller i fall där byggnader är sammanbyggda, t.ex. radhus. Det görs alltså i praktiken ingen mätning av byggnadshöjd på de sidor som möter andra byggnader eller byggnadskroppar.

Det betyder att när markplan ska fastställas, sätts inga mätpunkter ut längs med de delar av byggnadskroppen som möter en annan byggnadskropp. Fasadplan eller takplan fastställs inte heller för dessa delar, eftersom det inte finns någon fasad i mötet mellan två byggnadskroppar.

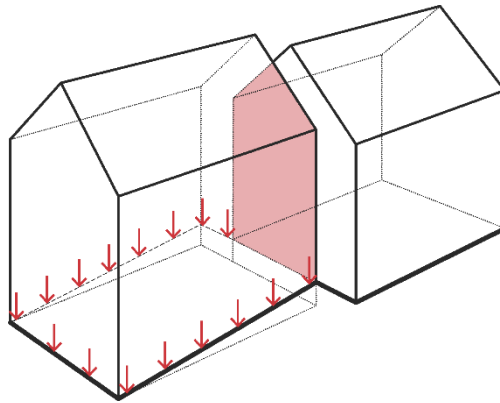
Figur 13-14. Sidor som möter andra byggnader eller byggnadskroppar.



Ingen mätning görs på de sidor som möter en annan byggnad eller byggnadskropp.



Figur 15. Marknivå vid sidor som möter andra byggnader eller byggnadskroppar.

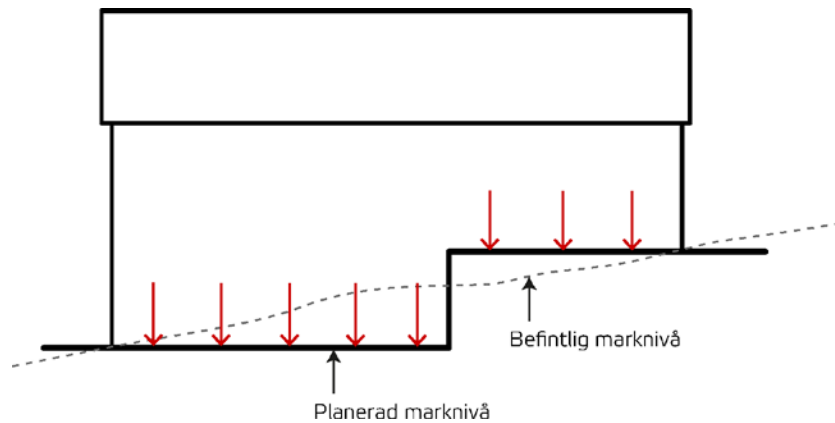


När markplan fastställs sätts inga mätpunkter ut där byggnadskropparna möter varandra.

### Markplan

Markplan är ett horisontellt plan som beskriver medelmarknivån runt byggnaden eller byggnadskroppen. Markplanet ska fastställas utifrån den färdiga/planerade marknivån invid byggnaden.

Figur 16. Planerad marknivå.



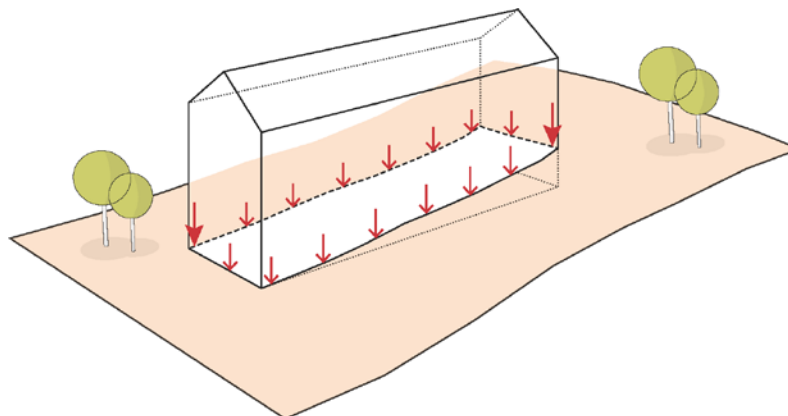
Det är den planerade marknivån invid byggnaden som är utgångspunkten vid fastställelse av markplanet.

- Med ”invid byggnaden” menas där byggnaden möter marken.
- Med planerad marknivå avses också ovensidan av ett planterbart eller körbart bjälklag.
- I fall där detaljplanen anger varifrån byggnadshöjden ska mätas, mäts den därifrån.

Nivån för markplanet fastställs med 16 mätpunkter runt om byggnaden eller byggnadskroppen, varav två av punkterna ska finnas vid den högsta

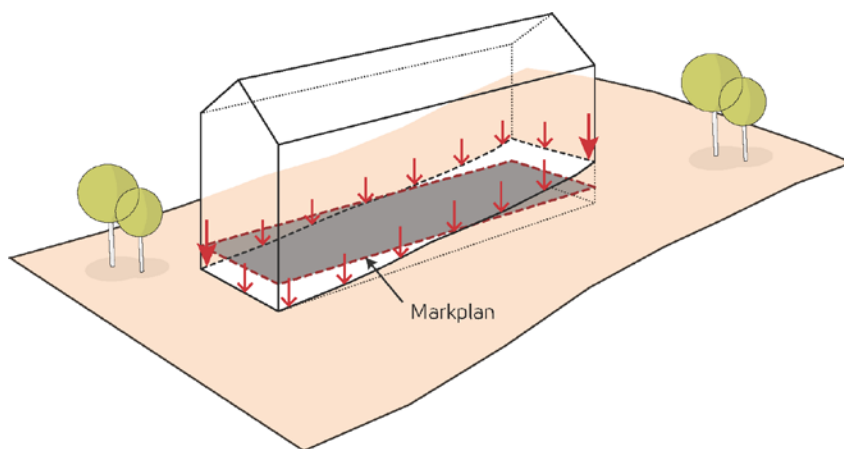
och den lägsta marknivån kring byggnaden. Resterande 14 mätpunkter fördelas jämnt runt byggnaden eller byggnadskroppen. Mätpunkternas medelvärde anger markplanetets nivå.

Figur 17. Fördelning av mätpunkter.



En grundtanke är att de två mätpunkter som ska sättas ut vid den högsta och lägsta marknivån anger ett ”spann” för medelmarknivån, som sedan preciseras av övriga 14 punkter.

Figur 18. Markplanet är ett genomsnittsvärde för de 16 mätpunkterna.



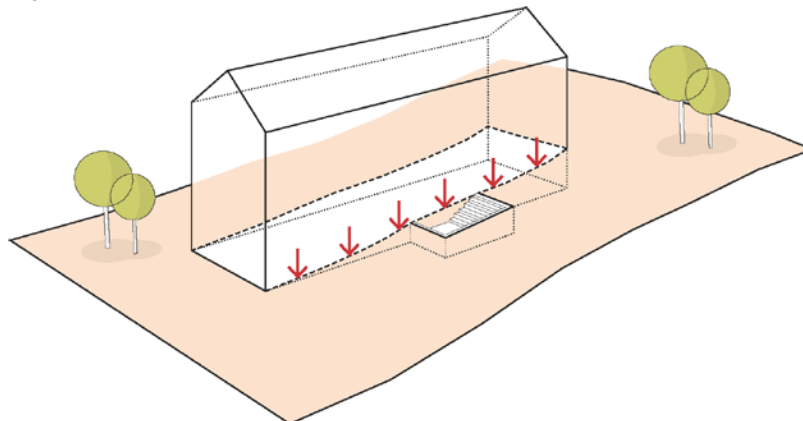
#### **Undantag för små schakt, uppfyllnader och uppbyggnader**

När markplanet ska fastställas gäller vissa undantag, som kan tillämpas om det finns enstaka mindre schakt, uppfyllnader eller uppbyggnader invid byggnaden. Dessa får undantas om de är förhållandevis små och för sin funktion behöver vara placerade invid byggnaden. Mätpunkterna sätts då längs med en fiktiv marklinje invid byggnaden som ansluter till marknivån på ömse sidor om schaktet eller uppbyggnaden.

Exempel kan vara:

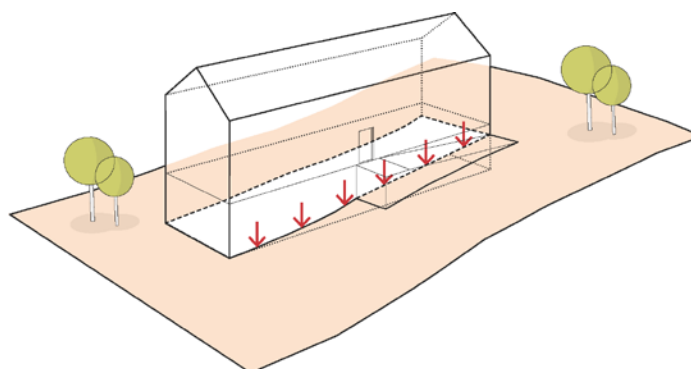
- Schakt i form av garageramper, källartrappor, ljusschakt eller ventilationsschakt.
- Uppfyllnader i form av ramper vid entré.
- Uppbyggnader, till exempel trappa vid entré.

Figur 19. Princip för källartrappa.



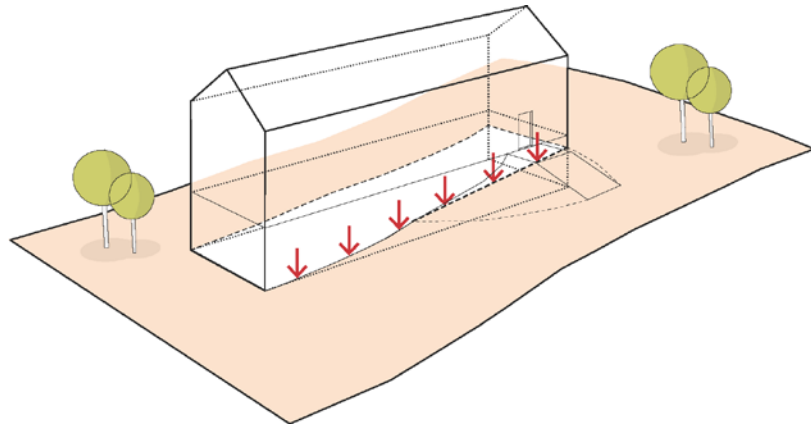
En källartrappa får bortses från. En fiktiv marklinje dras mellan marknivåerna på ömse sidor om trappan.

Figur 20. Princip för uppfyllnad i form av ramp.



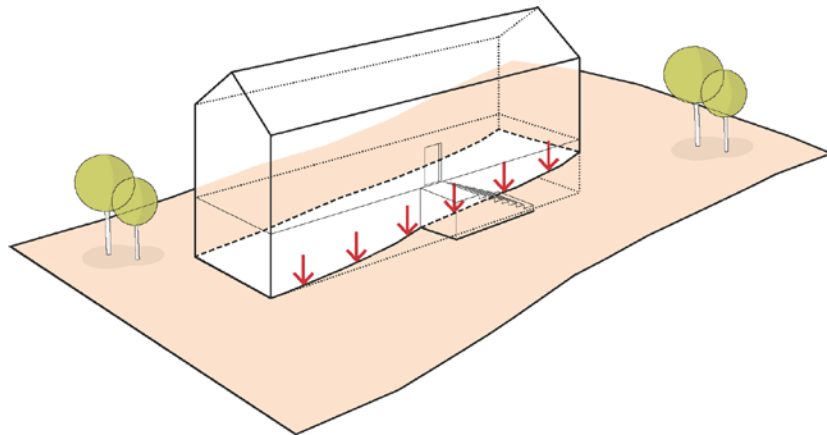
En entréramp får bortses från. En fiktiv marklinje dras mellan marknivåerna på ömse sidor om rampen.

Figur 21. Princip för uppfyllnad i form av ramp (alternativ utformning).



En entrétramp får bortses från. En fiktiv marklinje dras mellan marknivåerna på ömse sidor om rampen.

Figur 22. Princip för uppbyggnad i form av trappa.



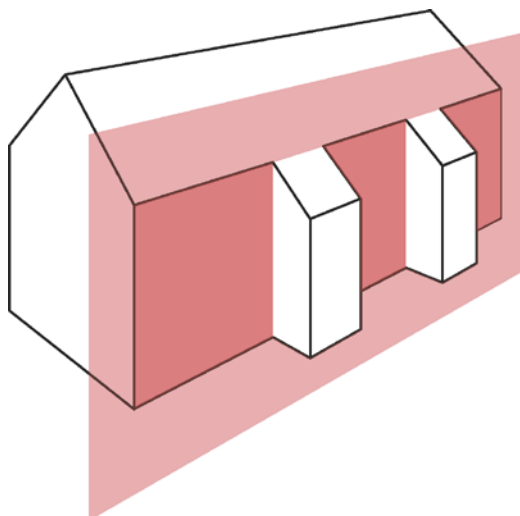
En entrétrappa får bortses från. En fiktiv marklinje dras mellan marknivåerna på ömse sidor om trappan.

### Fasadplan

Fasadplan är ett vertikalt plan som beskriver en fasads beräkningsgrundande läge. Fasadplan får fastställas vid samtliga fasader på byggnaden.

Fasadplanet fastställs vid byggnadens huvudsakliga väggliv. Med huvudsakligt väggliv avses det väggliv som har störst yta. Delar som sticker ut något från det huvudsakliga vägglivet beaktas alltså inte i höjdberäkningen. Utstickande delar som ska anses utgöra egna byggnadskroppar bortses från, och mäts istället separat.

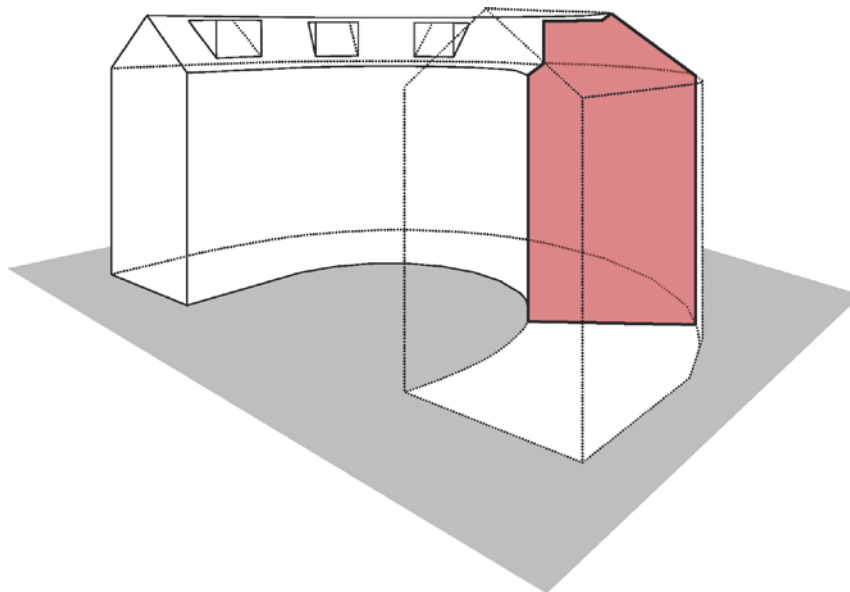
Figur 23. Fasadplanet fastställs vid det huvudsakliga vägglivet.

**Särskilda fasadutformningar**

Även om en byggnads fasad är svängd används samma metod för att fastställa byggnadshöjden som för byggnader med traditionella fasadutformningar. Mätningen syftar fortfarande till att bestämma den högsta byggnadshöjden på byggnaden.

- Markplan fastställs som vanligt.
- Ett snitt av byggnaden görs där byggnadshöjden är som högst. Det kan behöva tas fler än ett snitt för att ta reda på var höjden blir som högst.
- Fasadplanet fastställs vid sektionens yttre väggliv.
- Takplanet sänks mot sektionen och stannar när det först vidrör taket.
- Byggnadshöjden är avståndet mellan markplanet och skärningen mellan fasad- och takplan.

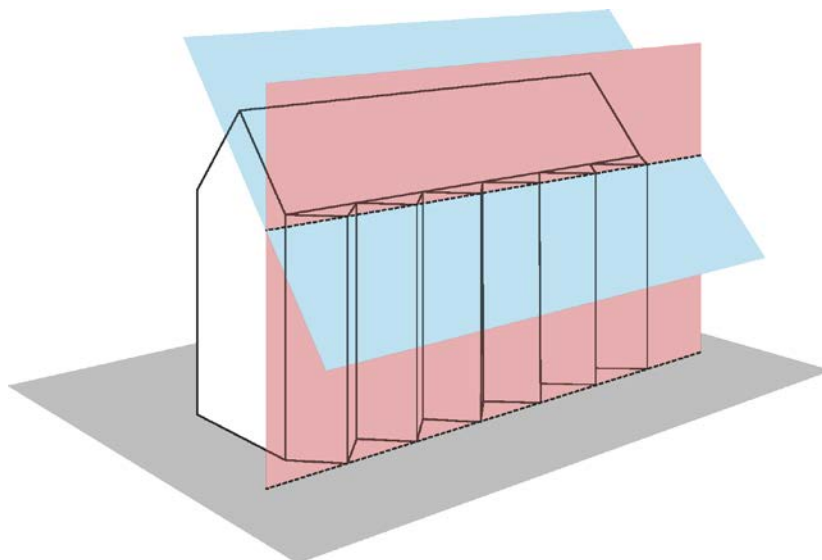
Figur 24. Svängd fasad.



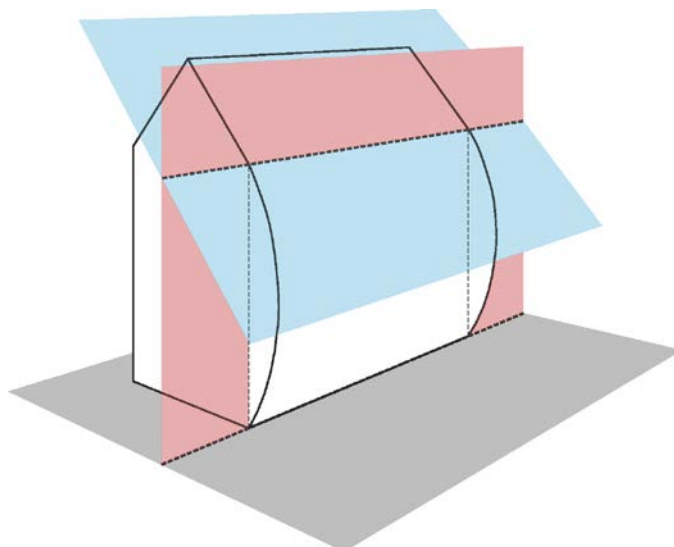
Ett snitt av byggnaden görs där byggnadshöjden är som högst, i det här fallet vid en av byggnadens takkupor. Fasad- och takplan fastställs vid sektionen.

För veckade, buktande eller lutande fasader ska fasadplanet anges vid takfoten. Takfoten ska här anses vara den punkt där tak och fasad möts.

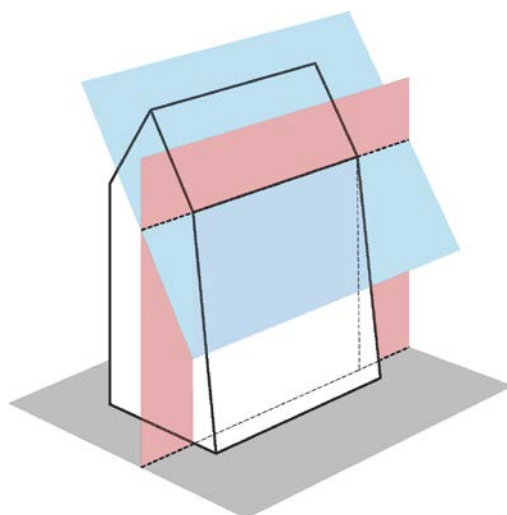
Figur 25. Veckad fasad.



Figur 26. Buktande fasad.



Figur 27. Lutande fasad.



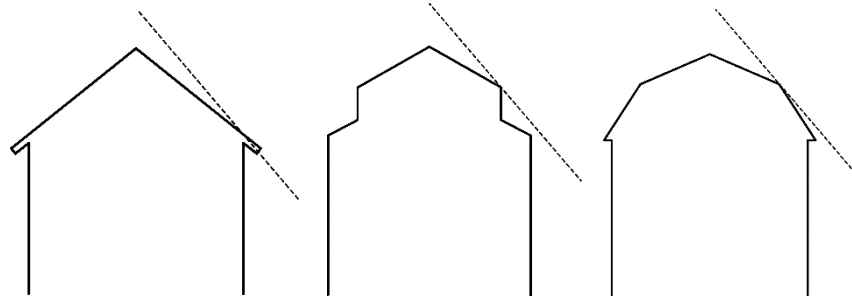
En byggnad som helt eller delvis saknar väggar, som en carport, kan också mätas på samma sätt. Takfoten ska då anses vara punkten där taket möter stolpraden. Om taket inte står på stolpar ska takfoten anses vara kanten av taket.

Om byggnaden har en mycket ovanlig utformning, t.ex. en sfärisk utformning, utan något tydligt tak eller väggliv, är byggnadshöjd ofta en olämplig planbestämmelse, eftersom den har sin grund i en mer traditionell form av bebyggelse. Mätningen kan då bli svår i praktiken. I de fall där byggnadshöjd ändå har använts som planbestämmelse får byggnadsnämnden genom en rent skönsässig bedömning fastslå var fasadplanets och takplanets skärningspunkt ska anses vara.

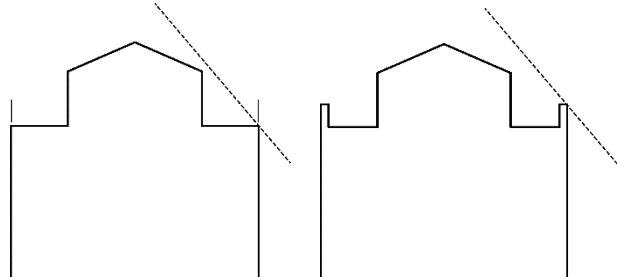
### Takplan

Takplanet är ett plan som lutar med 45 grader in mot den fasad som ska mätas. Takplanet sänks mot byggnaden och stannar när det vidrör yttertakets utsida, inräknat taktäckningsmaterial.

Figur 28-30. Takplanet stannar vid takets utsida.



Figur 31-32. Princip för räcken på tak.



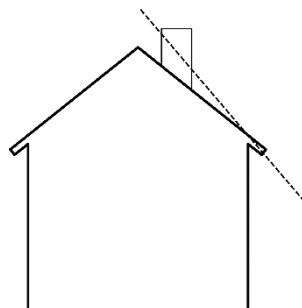
Takplanet stannar inte vid monterade räcken, men däremot vid uppdragna delar av fasaden.

### Undantag från takplanet

Vissa delar av byggnaden är undantagna, vilket gör att takplanet inte stannar vid dessa.

- Takplanet stannar inte vid enstaka uppstickande delar som inte är en del av taket, såsom ventilationshuvor, skorstenar eller antenner.

Figur 33. Princip för uppstickande delar som inte är en del av taket.

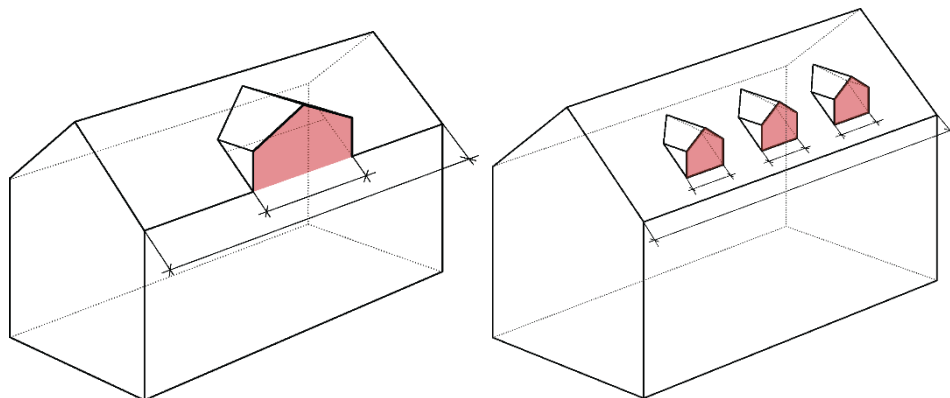


Takplanet träffar inte skorstenen utan träffar istället taket ovanför takfoten.



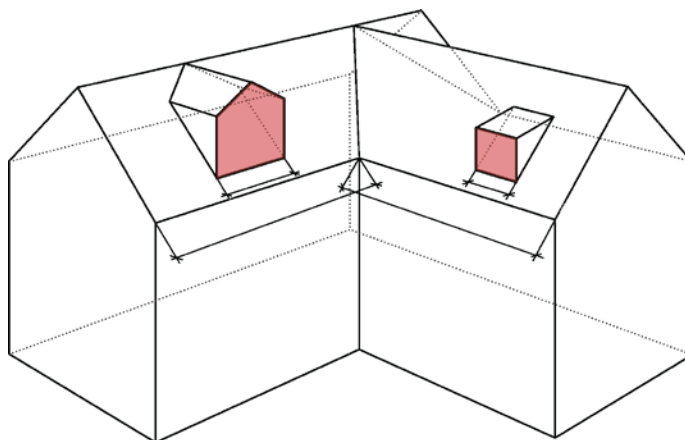
- Takplanet stannar inte vid takkupor som tillsammans inte upptar mer än  $1/3$  av takets längd, inklusive taksprång. Takets längd mäts vid takfoten. Takkupans bredd mäts vid takkupans väggliv, eller vid dess totala bredd om takkupan saknar väggliv. Takkupor får dock inte undantas om deras tak går högre än byggnadens huvudsakliga taknock.

Figur 36-37. Undantag för takkupor.



Takplanet träffar inte takkupor som sammantaget upptar mindre än en tredjedel av takets längd räknat vid takfoten. Finns det flera takkupor, får dessa tillsammans inte ta upp mer än en tredjedel av takets längd.

Figur 38. Undantag för takkupor vid flera takfall.

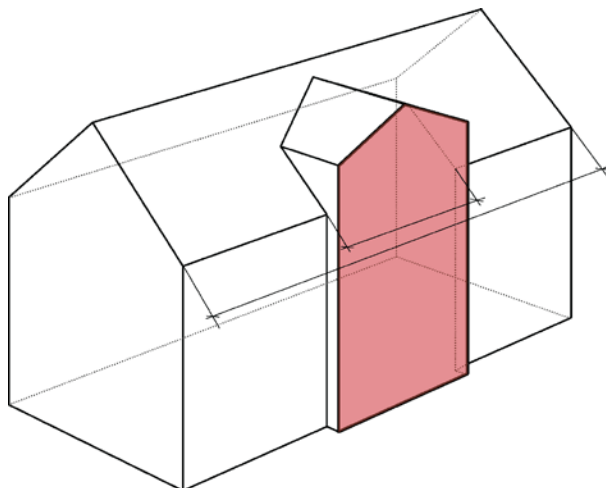


Varje takdel räknas för sig. Varje takkupa förhåller sig till det tak den befinner sig på.

- Takplanet stannar inte vid byggnadsdelar som sticker upp något från både taket och ut från fasaden, om de inte tillsammans tar upp mer än  $1/3$  av takets längd. Det kan handla om t.ex. frontespiser eller andra utstickande delar som ansluter till byggnadens tak. Om delarna ska anses vara egna byggnadskroppar ska de dock bortses från och mätas separat.

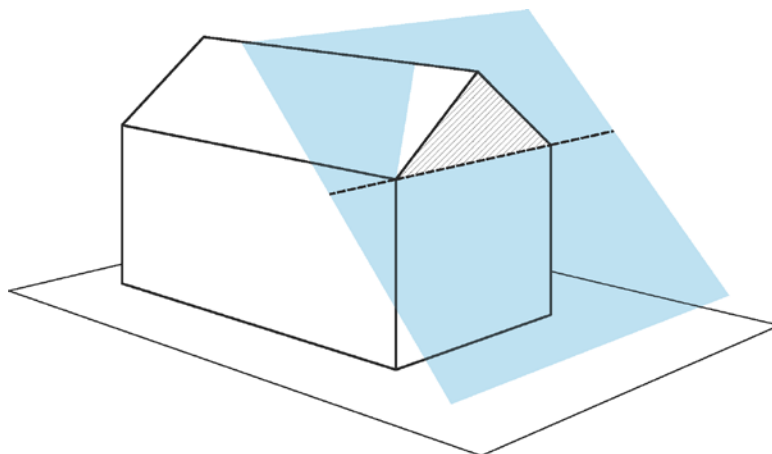
- Sådana byggnadsdelar får inte undantas om deras tak går högre än byggnadens huvudsakliga taknock.
- Om en byggnadsdel undantas från takplanet enligt denna regel, ska inte heller något fasadplan fastställas vid delen. Fasadplanet fastställs istället på den bakomliggande fasad som har störst yta.

Figur 39. Undantag för delar som sticker ut både från tak och fasad.



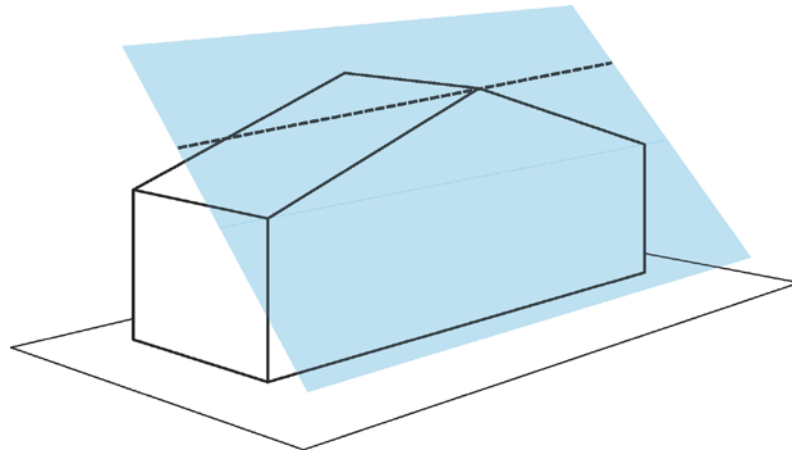
- Takplanet stannar inte vid gavelspetsen på gavlar. Med gavel avses byggnadens kortsida. Med gavelspets avses den delen av gavelväggen som befinner sig ovanför takfoten.

Figur 40. Undantag för gavelspetsar.



Takplanet träffar inte gavelspetsar på byggnadens kortsida.

Figur 41. Byggnad med gavelspets på långsidan.

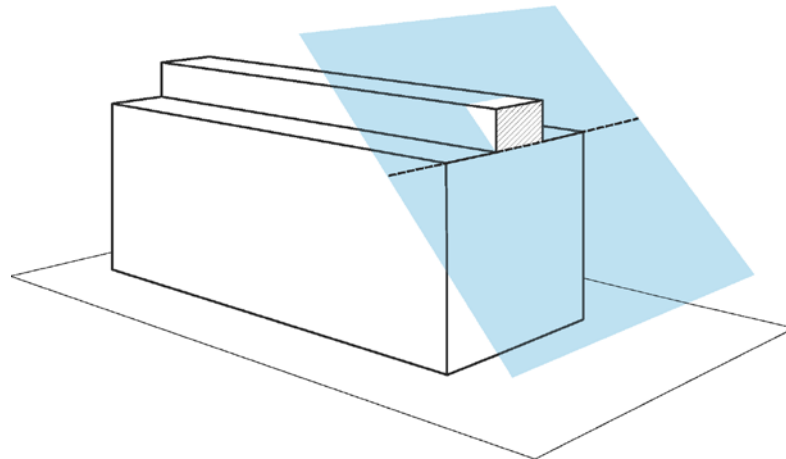


Takplanet träffar gavelspetsen om den är på en långsida.

#### Särskilda takutformningar

På liknande sätt som för gavelspetsar ska vissa andra takkonstruktioner undantas. Det gäller framför allt när den översta delen av byggnaden utgörs av en våning med fasader som är indragna från byggnadens långsidor. Skälet är att regleringen inte ensidigt ska uppmuntra byggnader med sadeltak.

Figur 42. Undantag för indragna takvåningars gavlar.



Takplanet träffar inte indragna takvåningars gavlar.

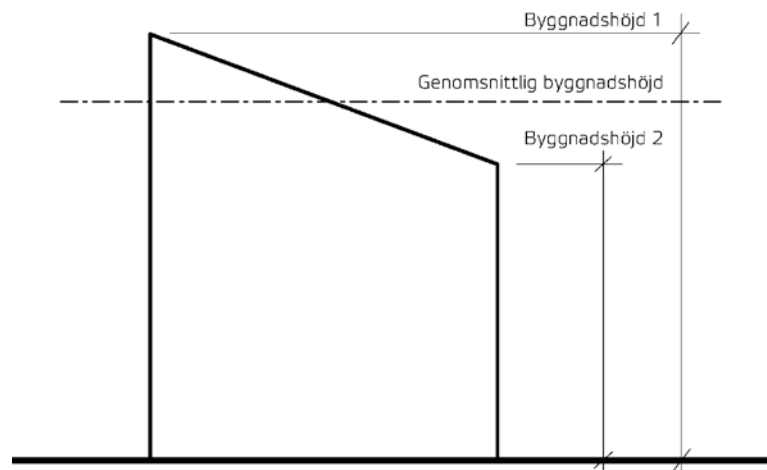
Märk väl att även om gavelspetsen undantas på kortsidan, träffas den indragna våningens tak fortfarande av 45-graders plan från byggnadens långsidor.

Om byggnaden eller byggnadskroppen har pulpettak gäller särskilda regler. Byggnadshöjden ska då anses vara ett medelvärde mellan byggnads-

höjden vid pulpettakets högsta och lägsta del. Märk väl att särskilt höjden vid pulpettakets lägsta del kan påverkas av t.ex. takkupor.

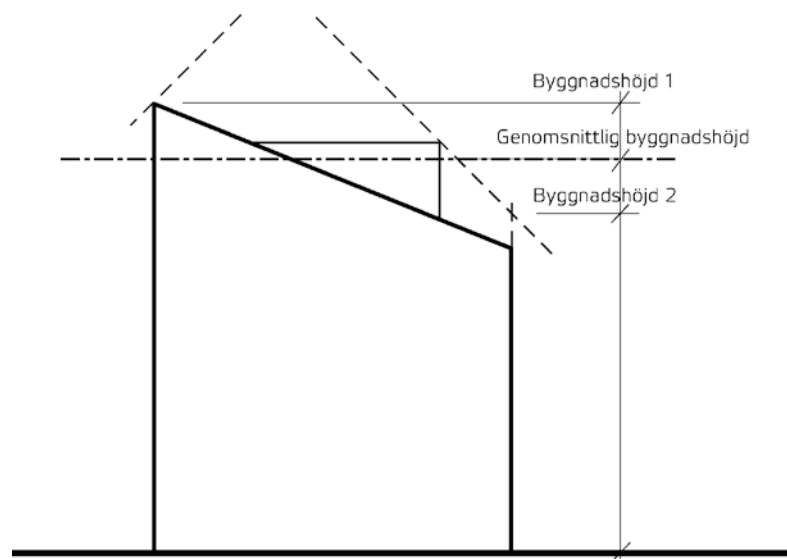
Detta gäller runt hela byggnaden eller byggnadskroppen som har pulpettak. Skälet är att regleringen inte ensidigt ska uppmuntra byggnader med sadeltak.

Figur 43. Mätning av pulpettak.



Pulpettakets höjd är medelvärdet mellan byggnadshöjden vid dess högsta och lägsta del.

Figur 44. Mätning av pulpettak med en takkupa.



Om pulpettakets höjd har en takkupa som medräknas i byggnadshöjden höjer detta medelvärdet.

### **Undantag för takdelar som är till fördel för byggnadens utseende**

Takdelar som är till fördel för byggnadens utseende får under vissa förutsättningar undantas. Detta undantag gäller utöver de undantag som angetts ovan.

Mindre takkupor, frontespiser, torn och liknande får sticka upp över byggnadens takplan eller över yttertaketets högsta del utan att det påverkar byggnadshöjden eller nockhöjden. Skälet till undantaget är att ge möjlighet till goda arkitektoniska lösningar.

Det får endast ske om dessa:

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

Detta innebär att även om en takkupa, frontespis eller torn som huvudregel ska medräknas i byggnadshöjden eller nockhöjden, t.ex. en takkupa som tar upp mer än 1/3 av takets längd, får den borträknas i vissa fall. Det gäller förhållandevis små, uppstickande delar som är till fördel för byggnadens utseende och som inte medför betydande olägenhet eller har negativ inverkan på stads- och landskapsbilden. En sådan byggnadsdel kan alltså inte medföra att en byggnad blir planstridig avseende höjd eller våningsantal.

#### **Vad betyder "mindre"?**

Ett grundläggande krav för att undantaget ska bli tillämpligt är att byggnadsdelen eller delarna är mindre. Med mindre avses här i första hand ett fysiskt storleksförhållande mellan byggnaden som helhet och exempelvis ett antal takkupor. Det går således inte att tillämpa undantaget på dominerade uppstickande byggnadsdelar även om de är till fördel för byggnadens utseende.

#### **Vad betyder "fördel för byggnadens utseende"?**

Som utgångspunkt för bedömningen om en viss uppstickande del är till fördel för byggnadens utseende kan jämföras med bestämmelsen om att en byggnad ska ha en god form- färg- och materialverkan i 8 kap 1 § 2. I förarbetet till den bestämmelsen framgår att bedömningen ska göras med grund i professionellt och sakligt underbyggda kunskaper och värden (jfr prop. 2009/10:170 sid. 257-258). Samma bedömningsgrund gäller för den här bestämmelsen.

Undantaget kan bara tillämpas om byggnadsdelen eller delarna är till fördel för byggnadens utseende som helhet. Det betyder att delen eller de-

larna måste tillföra ett estetiskt mervärde till byggnaden. Det räcker alltså inte att takkupan, frontespisen, tornet eller liknande i sig uppfyller kravet på god form- färg- och materialverkan. Estetiskt mervärde handlar om att de mindre byggnadsdelarna på ett medvetet sätt tillför ett värde till upplevelsen av byggnaden.

#### **Vem ska visa att undantaget kan tillämpas?**

En eller flera mindre byggnadsdelar som medför att en byggnad eller åtgärd strider mot detaljplanen får i vissa fall undantas, om dessa innebär en fördel för byggnadens utseende. Om inte kraven enligt bestämmelsen uppfylls innebär det att byggnaden eller åtgärden blir planstridig.

Eftersom bestämmelsen är utformad så att en byggnadsdel eller delar "får" sticka upp över den angivna höjden, har byggnadsnämnden ingen skyldighet att självständigt bedöma om en byggnadsdel uppfyller kraven för att få sticka upp över byggnadshöjden. Det är först när byggherren själv gör gällande att undantaget är tillämpligt som bestämmelsen blir aktuell. Byggnadsnämnden kan då kräva in det underlag som behövs (9 kap 21 § PBL).

Det är därför också den som söker bygglov som ska visa hur delen eller delarna tillför byggnaden ett estetiskt mervärde. Byggnadsnämnden fattar sedan beslut utifrån de motiv som den sökande lagt fram. Det är därmed inte tillräckligt med enbart sedvanliga bygglovshandlingar i form av ritningar, utan det krävs även någon form av skriftligt underlag eller annan argumentation.

#### **När undantaget inte kan tillämpas**

I vissa fall får byggnadsdelar som visserligen är till fördel för byggnadens utseende ändå inte sticka upp över byggnadshöjden eller nockhöjden. Det gäller om de medför en betydande olägenhet eller negativ inverkan på stads- och landskapsbilden. Detta reflekterar kraven i 2 kap 6 § 1, 6 § andra stycket och 9 § PBL. Det innebär att bedömningen av undantagets tillämplighet inte bara ska utgå från byggnadsdelarna som sådana, utan även ta hänsyn till om de på något sätt stör omgivningen.

Takkupor som sammantaget är större än 1/3 av takets längd, men är till fördel för byggnadens utseende, kan ändå utgöra en betydande olägenhet i form av t.ex. ökad insyn. På samma sätt kan exempelvis en frontespis eller ett torn vara sådant att det är till fördel för byggnadens utseende, men ändå innebär ett så pass främmande inslag i stadsmiljön att det kan sägas ha en negativ inverkan på denna. Byggnadsdelen ska då räknas med i byggnadshöjden.

Observera att byggnadsdelar som ska medräknas i byggnadshöjden i vissa undantagsfall kan hanteras som en liten avvikelse enligt 9 kap 31b § 1.

#### **Detaljplanens syfte**

Detaljplanens syfte framgår särskilt av planbeskrivningen. I de fall syftet uttryckligen behandlar bebyggelsens arkitektoniska eller i övrigt estetiska utformning, är det vägledande i två avseenden. Syftet kan användas både för att bedöma om byggnadsdelen eller delarna är till fördel för byggnadens utseende, och för att avgöra om stads- och landskapsbilden påverkas negativt.

Det kan till exempel handla om uttalanden om vilka värden som finns i planområdet eller bebyggelseområdet i stort, det kan vara uttalanden om vad som bör bevaras, eller mer allmänna uttalanden om att bebyggelsemiljön är känslig i något avseende. Sådana frågor kan också ha getts en närmare precisering i ett gestaltungsprogram eller ett liknande dokument där viktigare delar har lyfts in i planbeskrivningen.

#### **En kedja av bedömningar**

När uppstickande byggnadsdelar ska hanteras är det flera olika regler som kan göras gällande. Dessa bildar en kedja av bedömningar. Varje bedömningspunkt är självständig och påverkas inte av bedömningar som gjorts enligt övriga punkter.

1. Ska byggnadsdelen medräknas alls?
  - a. Detta framgår av bestämmelserna om höjdberäkning. T.ex. ska en takkupa som inte tar upp mer än 1/3 av takets längd inte medräknas. För nockhöjd är det endast delar som tillhör yttertaget som ska medräknas. Om byggnadsdelen inte ska medräknas behöver man inte ta ställning till några andra undantag.
2. Är byggnadsdelen till fördel för byggnadens utseende?
3. Medför byggnadsdelen en betydande olägenhet eller negativ inverkan på stads- och landskapsbilden?
4. Liten avvikelse?
  - a. Först om det konstaterats att byggnadsdelen ska medräknas och inte ska undantas kan den medföra att en byggnad eller åtgärd strider mot detaljplanen. Det är alltså först i sista hand som en bedömning behöver göras av om den höjd som byggnadsdelen medför kan anses utgöra en liten avvikelse från detaljplanens bestämmelse om höjd enligt 9 kap 31b § 1. De bedömningar som gjorts enligt ovanstående punkter 1-3 saknar helt betydelse för denna bedömning.

## Våningsantal

Med våning avses ett brukbart utrymme i en byggnad där utrymmet avgränsas uppåt av ett tak och nedåt av ett golv. Våningsantal i en byggnad är summan av alla våningar som är belägna över varandra.

Trots detta ska en våning vid prövning av bygglov inte anses vara en våning om:

1. avståndet mellan dess golvnivå och byggnadshöjden är mindre än 1,5 meter, eller
2. den i sin helhet är belägen över byggnadshöjden, eller
3. dess bruttoarea är mindre än 1/5 av den närmast underliggande våningens hela bruttoarea, eller
4. avståndet mellan medelmarknivån och golvet i våningen närmast ovanför är mindre än 1,5 meter, eller
5. den i sin helhet är belägen under mark.

## Brukbart utrymme

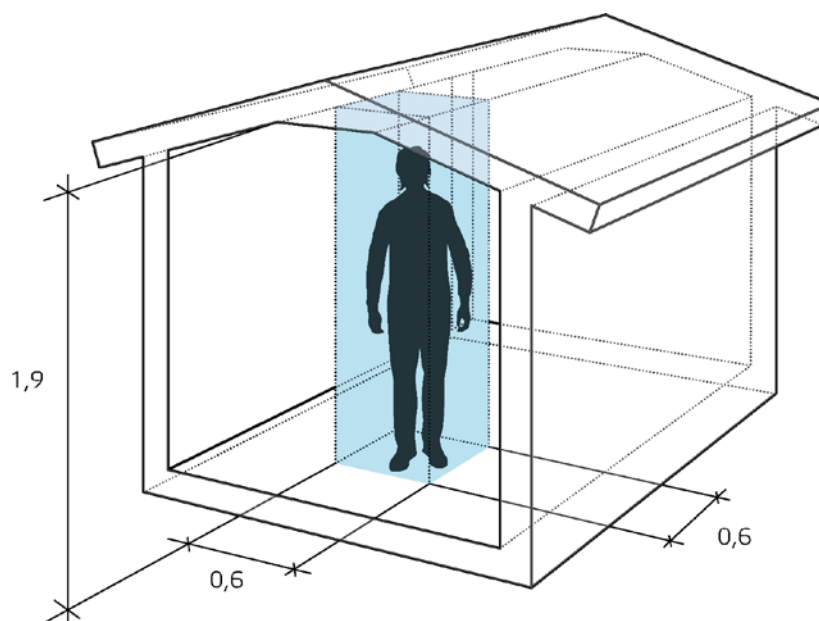
För att ett utrymme ska vara brukbart ska tre kriterier vara uppfyllda:

- Utrymmet måste vara möjligt för människor att ta sig in i via dörröppning, trappa, stege eller lucka. Utrymmet behöver dock inte uppfylla de krav på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse eller orienteringsförmåga som anges i 8 kap PBL, för att räknas som brukbart.
- Utrymmet måste ha ett beträdbart golv. Alla sorters avjämnade ytor räknas som golv, oavsett material. Däremot ska inte inspektionsbryggor eller motsvarande över isolering ses som beträdbart golv.
- Utrymmet måste ha en rumshöjd av minst 1,90 m på en bredd av minst 0,60 m.

Ett brukbart utrymme motsvarar alltså vad som i areamätningssammanhang anses vara mätvärt. Även ett utrymme som bara är brukbart till en viss del räknas som våning enligt huvudregeln.



Figur 45. Brukbart utrymme.



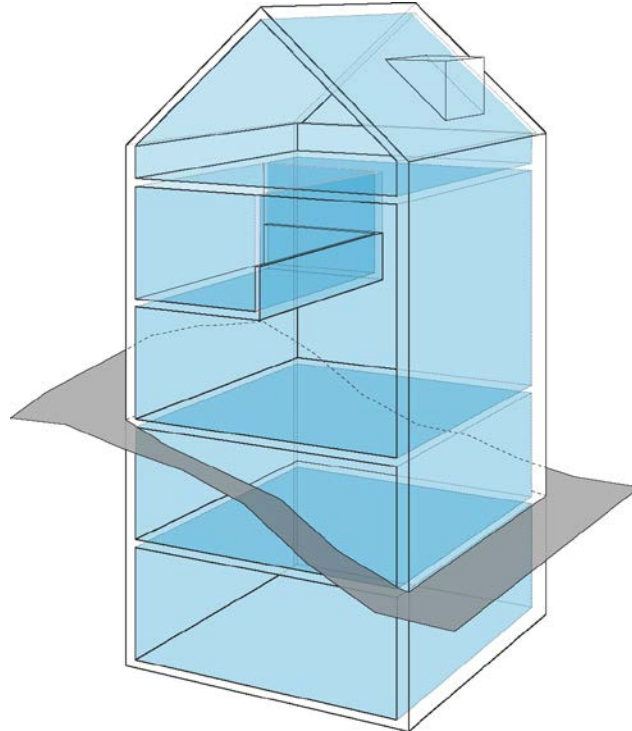
Det minsta brukbara utrymmet har en area på 0,6x0,6 meter och en höjd på 1,9 meter. Det är möjligt för människor att ta sig in i och det har ett beträdbart golv.

### Begreppet våning

Huvudregeln är att alla utrymmen i en byggnad som begränsas uppåt av ett tak och nedåt av ett golv och som är brukbara är våningar. Antalet våningar i en byggnad är summan av sådana utrymmen som är belägna över varandra.

Från denna huvudregel finns det fem undantag. Undantagen anger när en våning, trots huvudregeln, inte ska räknas som våning vid en bedömning av en byggnads överensstämmelse med detaljplan. En sådan bedömning görs oftast vid bygglovsprövning. Om ett eller flera av undantagen är tillämpliga betyder det att våningen inte ska räknas till våningsantalet.

Figur 46. Huvudregeln är att alla brukbara utrymmen är våningar.



Alla brukbara utrymmen i en byggnad är våningar. Från denna huvudregel finns det fem undantag.

Observera att vilket som helst av undantagen kan tillämpas oavsett om det är fråga om en källare, vind, suterrängvåning, mellanvåning etc. Det betyder att en våning som inte omfattas av undantaget i första punkten likväl kan omfattas av undantag enligt någon av de övriga punkterna.

### Undantag från en byggnads våningsantal

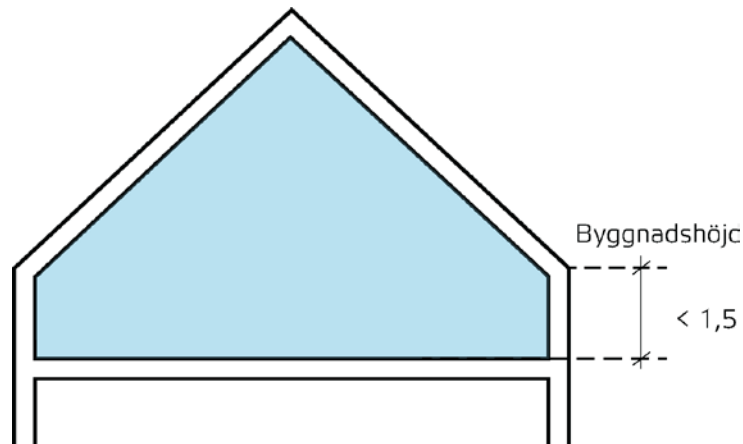
Trots huvudregeln om att alla brukbara utrymmen med golv och tak i en byggnad är våningar, så ska en våning inte räknas till våningsantalet om:

1. Avståndet mellan våningens golvnivå och byggnadshöjden är mindre än 1,5 meter.

Undantaget är avsett att tillämpas på en byggnads översta våningar. Exempel på när det kan gälla är vind och indragen takvåning. Med golvnivå avses golvets översta del, det vill säga det färdiga golvet.

Om byggnaden delats upp i byggnadskroppar vid beräkningen av byggnadshöjd ska undantaget tillämpas separat för varje byggnadskropp.

Figur 47. Första undantaget för en byggnads översta våningar.



En våning där avståndet mellan våningens golv och byggnadshöjden är mindre än 1,5 meter räknas inte med i våningsantalet.

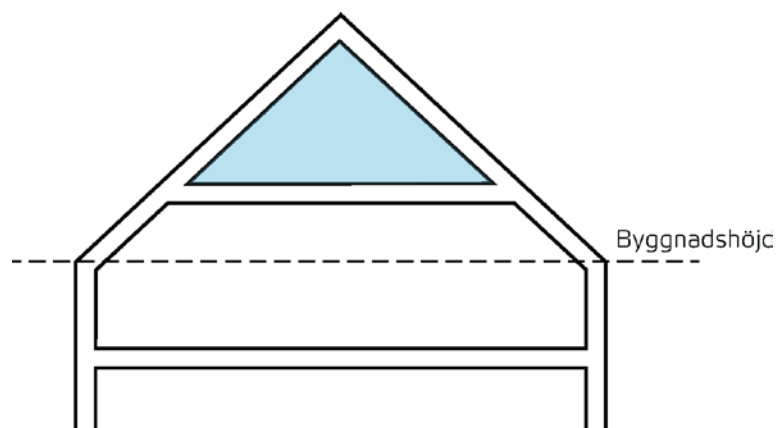
2. Våningen är i sin helhet belägen över byggnadshöjden.

Undantaget är avsett att tillämpas på en byggnads översta våningar, i de fall där en byggnad har flera våningar över byggnadshöjden. Exempel kan vara en stor byggnad med flera vindar under yttertak.

Våningen måste i sin helhet vara belägen över byggnadshöjden. Det innebär att våningens golvnivå måste vara belägen högre än byggnadshöjden. Som golvnivå räknas golvets översta del, det vill säga det färdiga golvet.

Om byggnaden delats upp i byggnadskroppar vid beräkningen av byggnadshöjd ska undantaget tillämpas separat för varje byggnadskropp.

Figur 48. Andra undantaget för en byggnads översta våningar.



Våningen ska undantas om den i sin helhet befinner sig över byggnadshöjden.

3. Våningens bruttoarea är mindre än en femtedel av den närmast underliggande våningens hela bruttoarea.

Undantaget kan tillämpas på våningar som är avsevärt mindre än underliggande våning. Exempel på en sådan våning är mellanvåning och takvåning med en förhållandevis liten bruttoarea.

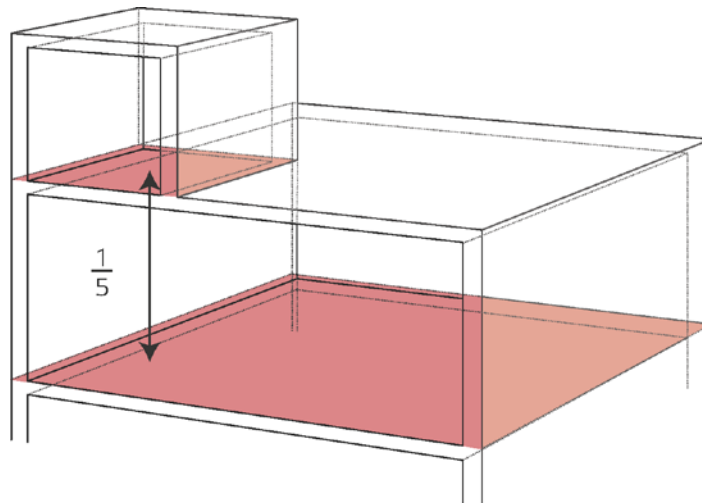
Bruttoarea enligt denna föreskrift utgörs av brukbara delar av våningsplan där begränsningen är de omslutande väggarnas utsida.

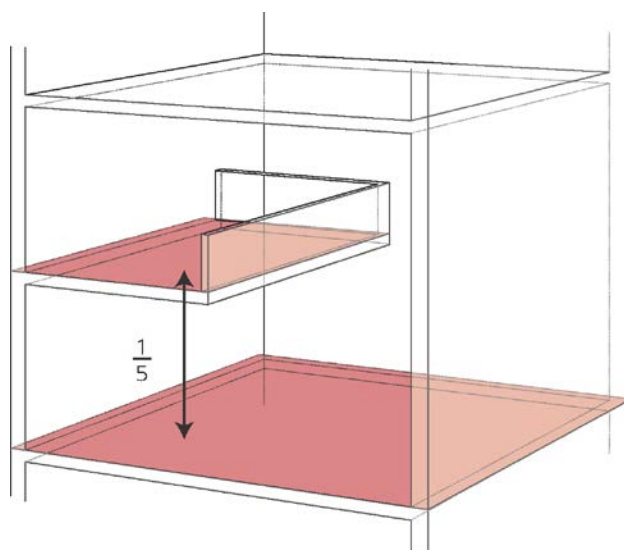
När det gäller takvåningar så är det möjligt att dessa kan undantas även enligt bestämmelsens första punkt. En takvåning som har större bruttoarea än en femtedel av underliggande vånings bruttoarea kan alltså istället komma att undantas enligt första punkten, om förutsättningarna enligt den punkten är uppfyllda.

Det är hela våningens yta som ska räknas. Om det finns flera takvåningar som är avskilda från varandra, ska bruttoarean räknas samman. Det samma ska göras för mellanvåningar.

Vid jämförelse med våningens och den närmast underliggande våningens bruttoarea, saknar det betydelse om den underliggande våningen ska undantas från våningsantalet. Jämförelsen ska alltså alltid göras med det som enligt grundregeln ska räknas som våning.

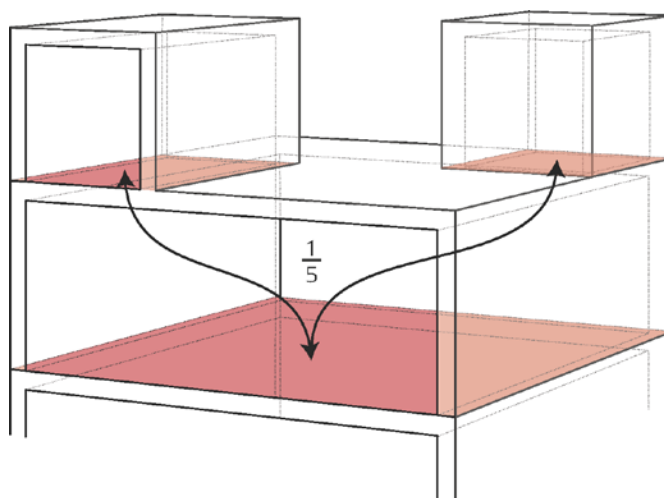
Figur 49-50. Undantag för våningar med förhållandevis liten yta.





En våning vars sammanlagda bruttoarea är mindre än en femtedel av den närmast underliggande våningens hela bruttoarea räknas inte med i våningsantalet. En sådan våning kan både vara belägen mellan två våningar och överst i en byggnad.

Figur 51. Undantag för våningar med förhållandevis liten bruttoarea och som är avskilda från varandra.



Om det finns flera våningar som är avskilda från varandra, ska deras bruttoarea räknas samman.

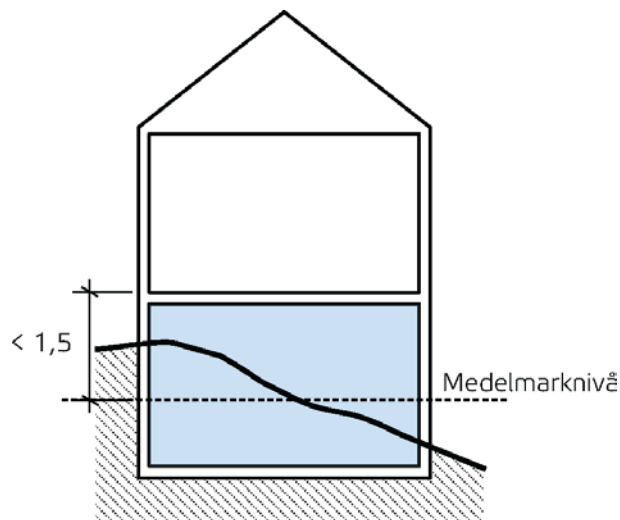
4. Avståndet mellan medelmarknivån och golvet i våningen närmast ovanför är mindre än 1,5 meter.

Undantaget kan tillämpas för en byggnads nedersta våningar. Exempel på sådana våningar är källare och sluttningsvåning. I avsnittet "Markplan" anges hur medelmarknivå ska beräknas.

Avståndet mäts från markens medelnivå till den lägsta golvnivån i våningen närmast ovanför. Med golvnivå avses färdigt golv.

Om byggnaden delats upp i byggnadskroppar vid beräkningen av byggnadshöjd ska undantaget tillämpas separat för varje byggnadskropp.

Figur 52. Första undantaget för en byggnads nedersta våningar.



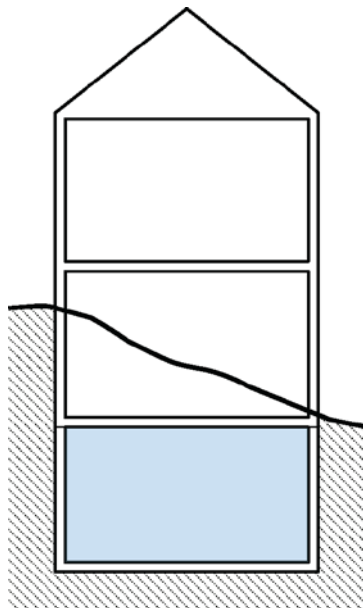
En våning där avståndet mellan medelmarknivån och golvnivån i våningen närmast ovanför är mindre än 1,5 meter räknas inte med i våningsantalet.

#### 5. Våningen är i sin helhet belägen under mark.

Undantaget kan tillämpas för en byggnads nedersta våningar som i sin helhet är belägna under markytan. Exempel på sådana våningar är källare som inte till någon del sticker upp över markytan.

Med ”under mark” avses den faktiska markytan och inte medelmarknivån. En våning som bara till viss del befinner sig under mark hanteras istället enligt punkt 4.

Figur 53. Första undantaget för en byggnads nedersta våningar.

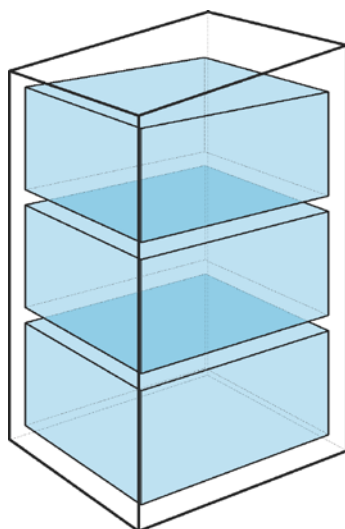


En våning som helt befinner sig under markytan räknas inte med i våningsantalet.

### Sammanräkning av våningar

Våningsantal i en byggnad är summan av alla våningar som är belägna över varandra. En våning som inte är belägen över en annan våning ska således inte medräknas i byggnadens våningsantal. För att medräknas ska våningen i sin helhet vara belägen över en annan våning.

Figur 54. Princip för våningsantalet i en byggnad.

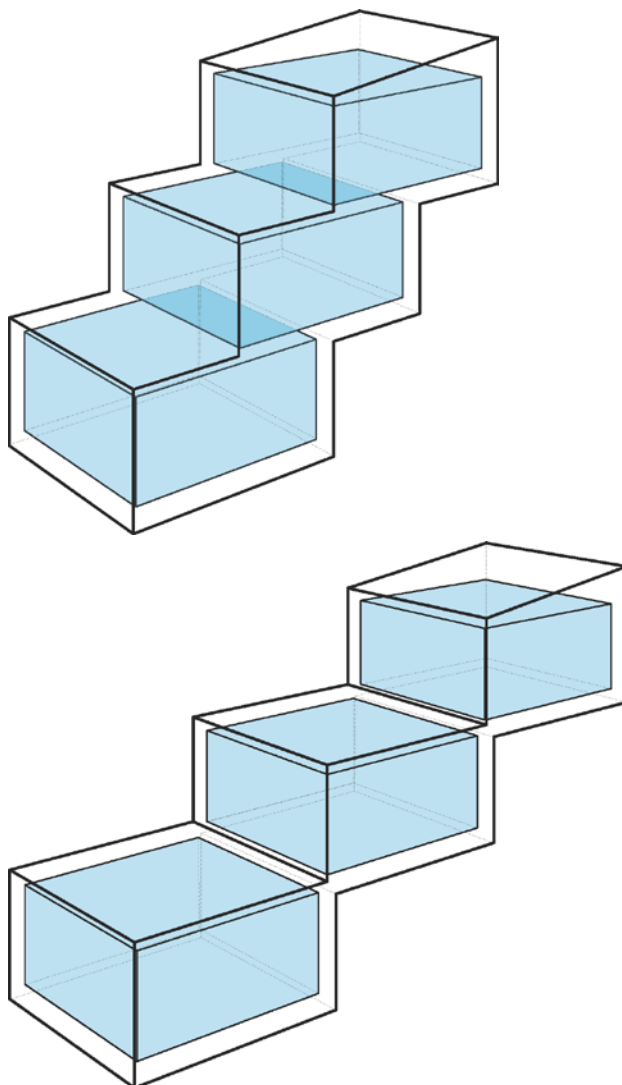


Byggnaden har tre våningar.

### Beräkning av våningsantal för byggnader i sluttning

Beräkning av våningsantal görs på samma sätt för alla byggnader oavsett om de är placerade i sluttning eller på plan mark. Det är bara våningar som i sin helhet är belägna över övriga våningar i en byggnad som ska räknas till våningsantalet. Möjligheten till uppdelning i olika byggnadskroppar vid byggnadshöjdsberäkning får stor påverkan på beräkningen av våningsantal i dessa fall. Exempelvis kan en terrasserad byggnad i en sluttning som inte delas upp i byggnadskroppar beräknas ha fyra våningar enligt grundregeln. Men om byggnaden utformas så att skäl finns för uppdelning i kroppar kan varje kropp i stället beräknas ha en våning. Byggnaden får i så fall endast en våning.

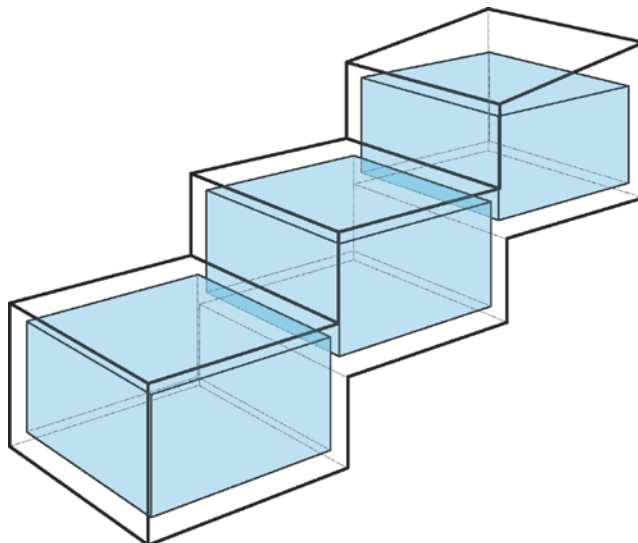
Figur 55-56. Princip för våningsantal i en byggnad i sluttning.



Byggnaderna har tre våningar.

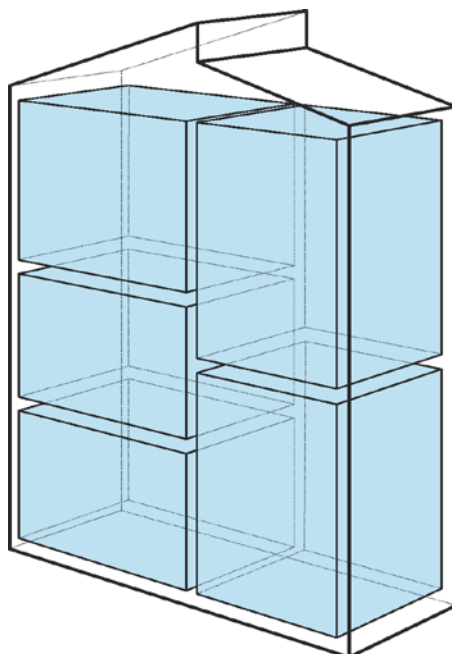


Figur 57. Princip för våningsantal i en byggnad i sluttning.



Byggnaden har en (1) våning, eftersom våningarna inte befinner sig ovanför varandra.

Figur 58. Princip för våningsantal i en byggnad med förskjutna våningar.



Byggnaden har tre våningar, eftersom tre av våningarna befinner sig ovanför varandra.

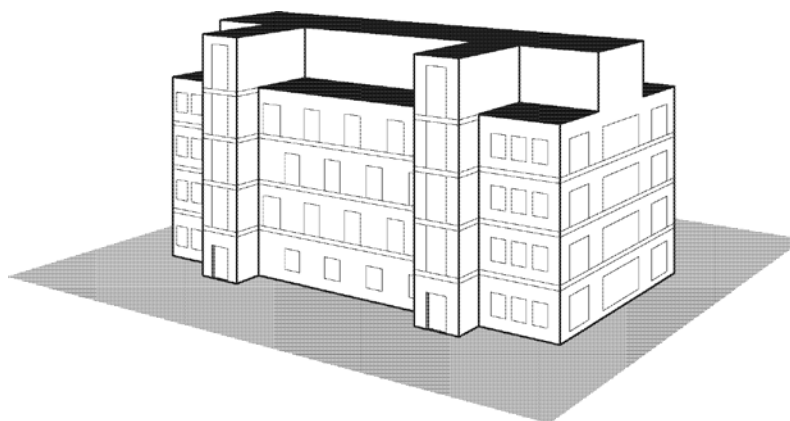
## Mätning av höjd i praktiken

För att illustrera hur mätning går till i praktiken ska vi ta några exempel.

### Exempel 1

En bygglovsansökan för ett nytt flerbostadshus i en svag sluttning ligger på bordet. Detaljplanen innehåller en bestämmelse om högsta byggnadshöjd men det står inget där om hur mätningen ska gå till. De vanliga reglerna om mätning av byggnadshöjd ska därför tillämpas.

Figur 59. Ett flerbostadshus med två trapphus.



Byggnaden på ritningarna kan ganska snabbt sägas bestå av en enda byggnadskropp. Den behöver alltså inte delas upp i flera byggnadskroppar för att kunna mätas.

Marknivån kring byggnaden verkar vara relativt jämn. Vi använder oss trots det alltid av genomsnittlig marknivå, alltså medelmarknivå. På ritningarna finns den planerade marknivån utritad. Vi ser även att byggnadens två trapphus sticker ut något från den huvudsakliga fasaden och fortsätter upp och ansluter till den indragna takvåningen. Eftersom det är möjligt att de uppdragna trapphusen kan påverka byggnadshöjden mäter vi på den sida av byggnaden där dessa finns. De övriga sidornas fasader ser ut att vara lika höga, så vi börjar mäta där vi tror att höjden kommer bli som högst.

Medelmarknivån och markplanet fastställs genom att sexton mätpunkter fördelas jämnt runt hela byggnaden. De två återstående planen är fasadplan och takplan. Eftersom trapphusen sticker ut både från fasaden och från taket börjar vi med att se om dessa ska beaktas i höjdberäkningen.

Det finns ett undantag som gäller för takkupor, frontespiser eller motsvarande utstickande byggnadsdelar, såsom trapphusen i vårt ärende. Undantaget säger att om takkupor, frontespiser eller motsvarande har ett sammantaget breddmått som är  $1/3$  eller mindre än yttertakets längdmått så ska inte takplanet eller fasadplanet stanna vid dem. I vårt fall behöver vi

inte mäta på ritningarna utan kan direkt se att trapphusen är mindre än  $1/3$  av taket. Trapphusen påverkar alltså inte höjdmätningen.

Därefter fastställer vi fasadplanet vid fasaden med trapphusen. Fasadplanet passerar genom trapphusen och stannar vid det huvudsakliga väggglivet bakom dessa.

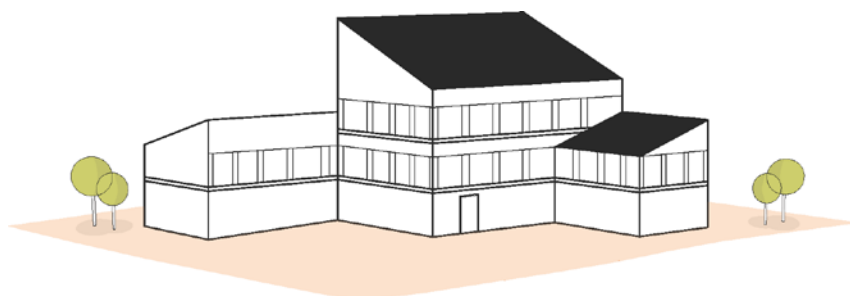
Takplanet lutar alltid med 45 grader in mot byggnaden och det fasadplan som fastställts. Vi tar därför ett takplan och sänker detta ned mot byggnaden tills det möter byggnadens tak. Om höjdmätningen görs på papper görs detta lättast på sektionsritningarna. I detta fall låter vi takplanet fortsätta nedåt genom de två uppstickande trapphusens tak. Takplanet stannar då vid den indragna takvåningens tak.

Nu har vi tagit fram skärningen mellan fasadplanet och takplanet, det vill säga den övre mätpunkten. Måttet mellan markplanet och den övre punkten är byggnadens byggnadshöjd.

## Exempel 2

Nästa exempel handlar om en något mer komplicerad byggnad.

Figur 60. En byggnad som består av tre byggnadskroppar.



Här har vi en byggnad som det skulle vara enkelt att fastställa byggnadshöjd för, om det inte vore för att byggnaden består av flera kroppar med olika höjd. Det första vi behöver göra är alltså att dela upp byggnaden i kroppar.

På ritningarna kan vi snabbt läsa av att två av kropparna är klart lägre än den centrala. Hade marken varit mer kuperad hade varje kropp fått olika medelmarknivå och vi hade eventuellt därför behövt mäta på fler av kropparna. Men i det här fallet kan vi redan nu konstatera att den centrala kroppen är högst och att vi därför bara behöver mäta den.

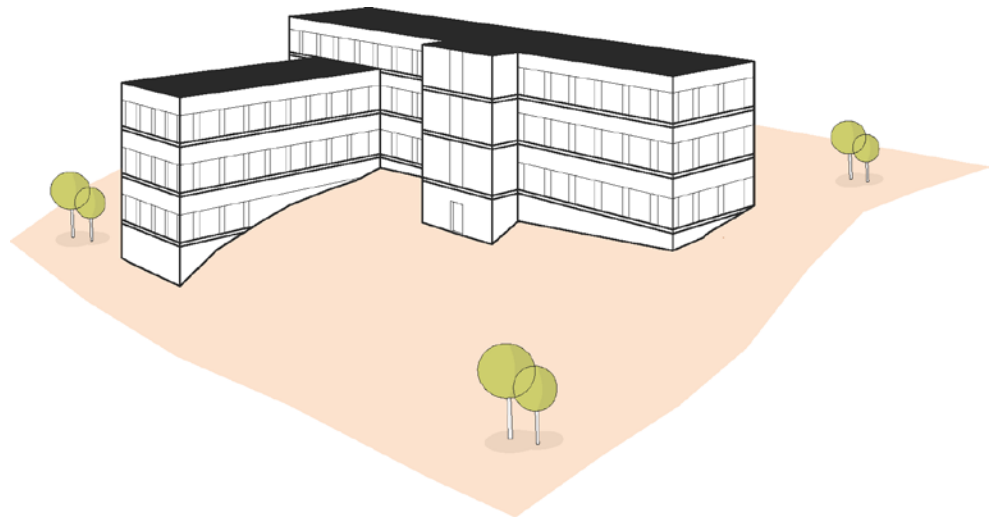
Trots att marken runt byggnaden är relativt plan så börjar vi som vanligt att fastställa medelmarknivån, i detta fall runt om byggnadskroppen. De sexton mätpunkterna sätts ut invid byggnadskroppen, förutom där den möter de två andra byggnadskropparna. Eftersom taket på byggnadskrop-

pen utgörs av ett stort pulpettak så behöver vi tillämpa de särskilda reglerna för pulpettak. Detta innebär att byggnadshöjden mäts vid den höga respektive låga delen av taket och att ett medelvärde mellan dessa räknas fram. Byggnadshöjden är alltså pulpettakets genomsnittliga höjd och är också den högsta byggnadshöjden för hela byggnaden.

### Exempel 3

Det tredje och sista exemplet handlar om en lång byggnad på sluttande mark, där det dessutom finns ett utskjutande entréparti och en byggnadsdel som är placerad i vinkel mot den långa delen av byggnaden.

Figur 61. En lång byggnad på sluttande mark.



Eftersom byggnaden är lång och placerad i sluttande terräng behöver vi först se om det är aktuellt att dela upp byggnaden i flera kroppar. Vid ett snabbt överslag när vi fastställer medelmarknivån för hela byggnaden ser vi att byggnadshöjden kommer att avvika starkt från hur hög byggnaden upplevs vara vid dess kortsidor. Det finns därför skäl att dela upp byggnaden i separata byggnadskroppar. Var vi ska dela byggnaden avgör vi genom att se på var byggnadens utformning och markens kupering gör det naturligt att dela. Vi väljer att dela den långa byggnaden ungefär mitt på där den har sitt centrala trapphus och sin huvudentré. Byggnadsdelen i vinkel upplevs som en egen kropp vilken då delas av till en tredje kropp. Vi ser redan nu att den byggnadskropp som står högst i sluttningen inte kommer bli högre än de två övriga kropparna, eftersom den kommer ha en högre medelmarknivå, medan byggnadskropparnas tak ligger på ungefär samma höjd. Den längre byggnadskroppen behöver därför inte mätas.

Vi börjar med den centrala byggnadskroppen. Medelmarknivå fastställs på samma sätt som i ovanstående exempel. Det enda vi behöver ta ställ-

ning till är om det utstickande entrépartiet ska påverka höjdberäkningen. Vid mätning ser vi att den inte tar upp mer 1/3 av takets längd, och den sticker heller inte ut så långt att den upplevs som en egen byggnadskropp. Den behöver därför inte medräknas. Följaktligen blir alla sidor på byggnadskroppen lika höga och det spelar ingen roll vilken vi väljer. När vi fastställt fasadplan och takplan ger detta byggnadshöjden 10,5 meter.

Nu gör vi likadant på den sista, lägre belägna byggnadskroppen, och ser att den får en något lägre marknivå än föregående byggnadskropp. När vi fastställt fasadplan och takplan ser vi att kroppens byggnadshöjd är 11 meter, det vill säga något högre än den centrala kroppens byggnadshöjd. Den lägre belägna kroppen är alltså högst, och följligen är det denna kroppens byggnadshöjd som är byggnadshöjden för hela byggnaden.

### **Och om byggnadshöjden överskrids?**

Om mätningen visar att byggnadshöjden som anges i detaljplanen överskrids betyder det att byggnaden är planstridig. Bygglovsansökan kan då behöva revideras innan bygglov ges. I det tredje exemplet hade det kunnat innebära att den byggnadskropp som hade den högsta höjden hade kunnat behöva utformas på ett annat sätt. I vissa fall kan avvikelser från detaljplanen hanteras som en liten avvikelse enligt 9 kap 31b § 1 PBL.

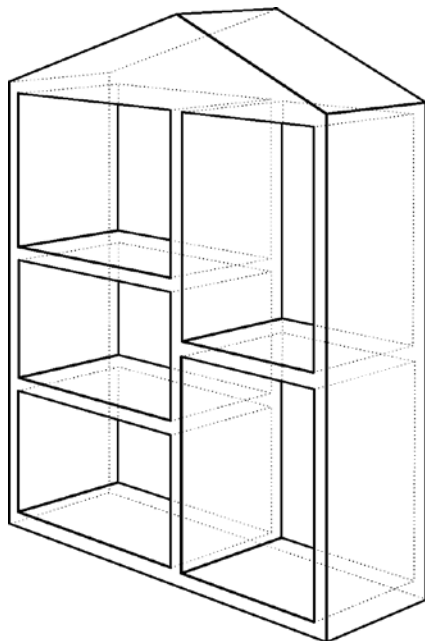
## Att räkna våningar i praktiken

För att illustrera hur beräkning av våningsantal går till i praktiken ska vi ta några exempel.

### Exempel 1

I det här fallet har vi en bygglovsansökan för en byggnad med ”halvvåningar” och som har en vind högst upp.

Figur 62. Byggnad med ”halvvåningar”.



Det vi först behöver göra är att avgöra om de utrymmen som finns är våningar enligt grundregeln. Vi ser på ritningarna att utrymmena i byggnadens huvuddel har både tak och golv samt är brukbara eftersom rumshöjden är högre än 1,9 meter på mer än 0,6x0,6 meter av golvytan. När vi mäter rumshöjd på vinden upptäcker vi dock att den endast är 1,7 meter dessutom förefaller utrymmet inte ha något beträdbart golv. Vinden är alltså inte brukbar och därmed inte en våning.

En bygglovsansökan ska alltid prövas mot gällande detaljplan. I detta fall innehåller detaljplanen en bestämmelse om högsta antal våningar. Vi undersöker därför om något av undantagen är tillämpliga på någon av våningarna i byggnaden, men kommer fram till att så inte är fallet. De är alltså alla våningar.

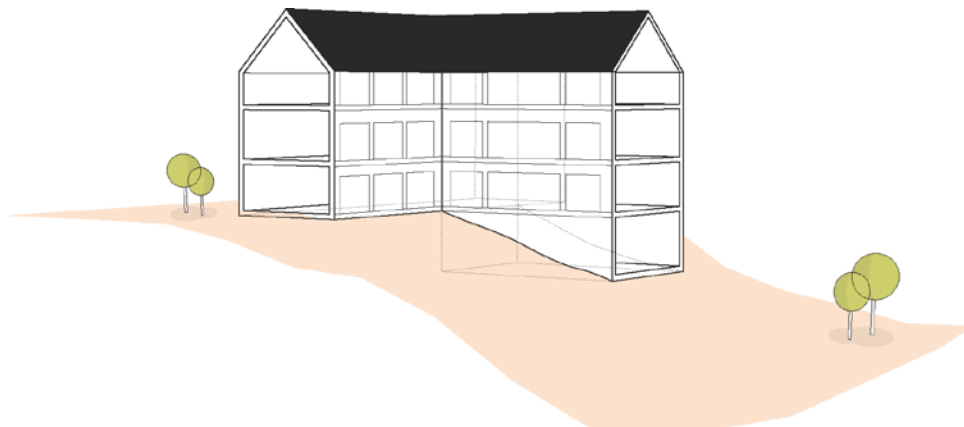
Det enda som återstår nu är att räkna ut våningsantalet. Det finns sammanlagt fem utrymmen i byggnaden som är att betrakta som våningar. Eftersom våningarna är förskjutna i höjddled i förhållande till varandra är

det dock endast tre av våningarna som är belägna över varandra. Byggnaden har därför tre våningar.

### Exempel 2

Den här byggnaden har flera byggnadskroppar och har utrymmen längst upp och längst ner där undantagen skulle kunna vara tillämpliga.

Figur 63. Byggnad med flera byggnadskroppar i en sluttning.



Byggnaden är uppenbarligen sammansatt av flera kroppar. Innan vi beräknar våningsantal delar vi därför upp byggnaden i två kroppar. Märk väl att samtliga kroppar anses börja från marken.

Det andra vi måste göra är att se vilka av utrymmena som är våningar enligt grundregeln. När vi kontrollerat att utrymmena har tak och golv samt att rumshöjd och övriga förutsättningar för att utrymmena ska anses vara brukbara är uppfyllda, ser vi att samtliga utrymmen är våningar enligt grundregeln.

Vid en prövning mot detaljplanen kan dock vissa våningar vara undantagna. Eftersom vi ser att kroppen till höger på bilden har fler våningar än den andra enligt grundregeln, börjar vi beräkna våningsantalet för denna. Om det visar sig att den här kroppen strider mot detaljplanen, är byggnaden som helhet planstridig och det saknas anledning att beräkna våningsantal för båda kropparna.

Vi börjar uppifrån, med byggnadskroppens översta våning. Här finns det ett undantag från våningsdefinitionen som relaterar till byggnadshöjden och som säger att om avståndet mellan byggnadshöjden och golvnivån är mindre än 1,5 meter, så är utrymmet inte en våning. Efter mätning ser vi att byggnadshöjden befinner sig 1,7 meter ovanför våningens golvnivå. Den är därmed inte undantagen, utan är en våning enligt grundregeln. Härnäst prövar vi den nedersta våningen. Här är avståndet mellan bygg-

nadskroppens medelmarknivå och golvet i våningen närmast ovanför 1,2 meter. Nedersta våningen är alltså undantagen och ska inte räknas till våningsantalet.

Detta innebär att byggnadskroppen har 3 våningar vid prövningen mot detaljplanen. Detta strider inte mot planens bestämmelser och därför kan vi behöva beräkna våningsantal också på den andra kroppen. I det här fallet ser vi dock att byggnadskroppen som allra mest kan ha 3 våningar. Därför behöver vi inte mäta den, eftersom den redan enligt grundregeln inte strider mot detaljplanen.

### **Och om våningsantalet överskrids?**

Om det våningsantal som anges i detaljplanen överskrids betyder det att byggnaden är planstridig. Bygglovsansökan kan då behöva revideras innan bygglov ges. Ett överskridande av högsta våningsantal kan inte räknas som en liten avvikelse enligt 9 kap 31b § 1 PBL.

## **Vind, källare och suterräng**

Frågan om ett utrymme är en vind, suterräng eller källare har ingenting att göra med frågan om utrymmet är en våning enligt denna föreskrift. Däremot kan detaljplan ibland ha bestämmelser som särskilt reglerar vind, suterräng och källare. Det kan handla t.ex. om att en sådan får finnas eller om hur en sådan får utformas. En vanlig planbestämmelse från äldre planer är även att vind får eller inte får inredas.

- 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

Det finns ingen begränsning i dagens lagstiftning vad något av dessa utrymmen får användas till. En vind, suterräng eller källare kan alltså vara ett ouppvärmigt utrymme och innehålla förråd, men kan även vara inrett som bostad.

### **Vind**

En vind är ett utrymme i en byggnad som är beläget närmast under yttertaket. En vinds tak ska alltså till någon del utgöras av yttertak. För att räknas som vind ska utrymmet också vara avgränsat nedåt av det översta bjälklaget.



### **Suterräng**

Ett suterrängutrymme i en byggnad är beläget delvis under mark i en sluttning. Med mark avses den faktiska markytan. Gränsen mellan källare och suterrängutrymme kan ibland vara svår att dra, men det kan åtminstone konstateras att utrymmet inte kan vara beläget helt under mark, och bara kan finnas i en byggnad som står på sluttande mark.

### **Källare**

En källare är ett utrymme i en byggnad som är beläget helt eller delvis under mark. Med mark avses den faktiska markytan.

## En föreskrift kan göra nytta

Boverkets rapport 2014:4 innehåller en utförlig beskrivning av problemen med begreppen byggnadshöjd, totalhöjd, nockhöjd, våning, vind och källare. För en grundlig genomgång av problembilden hänvisas till den rapporten. Sammanfattningsvis har dagens reglering för mätning av byggnadshöjd och våningsantal två stora problem:

1. Det finns inget samlat regelverk.
2. Regelverket är otydligt, svårtillämpat och ger upphov till orimliga resultat.

Båda dessa var för sig hade varit skäl nog att föreslå åtgärder. Tillsammans utgör de en betydande svårighet vid prövningen av bygglov och innebär stora kostnader för samhället.

En föreskrift tillgodoser:

1. En samlad och enhetlig reglering.
2. Tydlighet och pedagogik.
3. Bättre förutsättningar för digitalisering.
4. Att samband kan skapas och förtydligas.

Till detta kan läggas att tekniken, där begrepp eller krav slås fast på ett kortfattat och allmänt sätt på lag- eller förordningsnivå för att sedan regleras på detaljerad nivå i en föreskrift, fungerar bra i andra sammanhang.

### Ett samlat regelverk

Systemet för mätning av byggnadshöjd och våningsantal utgår idag från 1 kap 3-4 §§ PBF. Tolkningen av dessa bestämmelser görs i dagsläget utifrån Boverkets allmänna råd i handboken Boken om Lov, Tillsyn och Kontroll, BOL. Den handboken skrevs till ÄPBL, men eftersom reglerna för mätning av byggnadshöjd är närmast identiska i PBF och den upphävda plan- och byggförordningen (1987:383), ÄPBF, kan handboken fortfarande fungera som vägledning. MÖD har i ett flertal domar tolkat PBF och ÄPBF med stöd av BOL, vilket har ökat handbokens värde som tolkningsstöd. MÖD har dock även gjort ställningstaganden som inte tydligt framgår av PBF, ÄPBF eller BOL (jfr Boverkets rapport 2014:4). När det gäller våningsantal föreligger en liknande situation, men problembilden kompliceras ytterligare av att en definition av begreppet våning infördes 2011 i 1 kap 4 § PBF. Denna definition har enbart tolkats av rättspraxis, och det finns ingen handbok eller liknande vägledning som anger hur den ska tolkas.

Eftersom varken rättspraxis eller allmänna råd är bindande rättskällor, samt att nuvarande reglering inte är tydligt reglerad någonstans, anser Boverket att det behövs en central reglering som uttömmande anger hur mätningen ska göras.

## Tydlighet och pedagogik

Boverkets slutsats i Rapport 2014:4 är att det inte räcker med enbart definitioner i lag eller förordning. Det beror på att definitionerna 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.

Det är viktigt att regleringen av höjd och våningsantal görs så tydlig som möjligt. Tolkningen av enskilda planbestämmelser har stor betydelse för den som söker lov och ställer höga krav på byggnadsnämndens möjligheter att formulera och motivera sina beslut. Det är därför viktigt att regleringen kan förstås av alla, t.ex. privatpersoner som inte vanligen läser regler. Regleringen bör också vara så pass precis och detaljerad att den förstås på samma sätt av dem som tillämpar reglerna och dem som reglerna tillämpas mot.

En föreskrift kan innehålla tvingande föreskriftstext, samt allmänna råd och vägledning. Ett exempel på en föreskrift som innehåller både tvingande regler och allmänna råd är Boverkets Byggregler, BBR. En föreskrift om byggnadshöjd och våningsantal kan utformas på ett liknande vis. Det är viktigt att regleringen inte enbart innehåller text, utan även flera illustrationer och beskrivningar i bildform. Sådana är nödvändiga för att regleringen ska kunna förstås och tillämpas i verkligheten. Eftersom detta inte kan göras i en förordning som beslutas av regeringen, eller i lag, är en föreskrift den bästa lösningen även ur denna synpunkt.

## Bättre förutsättningar för digitalisering

Mätreglerna för höjd och våningsantal är i stort sett sådana att de är mycket lämpade för en digital hantering. Det som gör det svårt att överföra dagens regler till en digital hantering är att reglerna inte är samlade någonstans samt att de i stor mån utgår från närmast godtyckliga bedömningar, såsom valet av beräkningsgrundande fasad. Boverkets förslag utgår från en mer teknisk syn på mätreglerna, vilket underlättar en digitalisering. Som exempel kan nämnas treplansmetoden, där tre fiktiva plan fastställs och byggnadshöjden är avståndet mellan dess skärningar. Metoden kan upplevas som komplicerad för en människa att tillämpa, medan den för en dator enkelt kan göras om till en algoritm. I ett datorprogram

kan då en digital ritning fastställas, och algoritmen räknar fram byggnadshöjden. På liknande vis kan planbestämmelser om utnyttjandegrad, area och höjd tillsammans uttryckas som en maximal volym i ett datorprogram.

## Samband kan skapas och förtydligas

En detaljplan reglerar bebyggandets omfattning genom flera olika typer av bestämmelser. Det kan handla om utnyttjandegrad, area, höjd mm. I vissa fall finns det samband mellan dessa begrepp, t.ex. så anses enligt dagens reglering en vind endast vara en våning om bostadsrum eller liknande kan inredas där (1 kap 4 § PBF). Tolkningen av denna regel görs idag normalt enligt samma regel som används för att konstatera om ett utrymme är mätvärt i areamätningssammanhang (jfr SS 21054:2009), vilket bl.a. inbegriper en bedömning av invändig rumshöjd och beträdbart golv. Det vill säga, om utrymmet är mätvärt är det möjligt att inreda ett bostadsrum där, vilket också kan göra att det räknas som våning. Detta samband mellan reglerna är idag otydligt och kan knappast förtydligas på något annat sätt än genom en föreskrift som tydligt anger vilka kriterier som gäller och på vilket sätt dessa uppfylls. Att låta rättspraxis avgöra en grundläggande förutsättning för uppfyllande av en tvingande regel, som en planbestämmelse om våningsantal, är knappast önskvärt.

Utöver detta finns det samband mellan bestämmandet av våningsantal, byggnadshöjden och fastställandet av medelmarknivå. Det är givetvis praktiskt och mest tydligt om sådana samband framgår tydligt i ett sammanhang.

Det kan också vara relevant att skapa fler samband, vilket av samma anledning görs enklast och tydligast i en och samma föreskrift.

## Sättet att reglera fungerar bra i liknande sammanhang

De tekniska egenskapskrav som regleras i 8 kap 4 § PBL liknar definitionerna av höjd och våningsantal i PBF på så sätt att det rör sig om relativt tekniska och komplicerade regler som behöver förklaras på detaljnivå. En annan likhet är att det är fråga om regler som ställer höga krav på precision och tydlighet, för att de ska förstås på samma sätt av alla, av kommuner, länsstyrelser, domstolar, privatpersoner och företag m.fl. och på så sätt uppnå en enhetlig tillämpning. Boverket har av dessa anledningar bemyndigande att på detaljerad nivå besluta om föreskrifter som anger hur dessa krav ska tillgodoses, vilket görs i Boverkets Byggregler, BBR.

Sättet att reglera, där enkla definitioner på lag- eller förordningsnivå regleras i detalj på föreskriftsnivå har under en förhållandevis lång tid fungerat bra när det gäller de tekniska egenskapskraven. Boverket är den myndighet som har möjlighet att samla den kompetens som behövs för att ta fram och besluta om en föreskrift som anger hur PBL och PBF ska tillämpas. En reglering av höjd och våningsantal kan därför med fördel göras på samma sätt.

## Krav på utformning och tekniska egenskaper

I PBL ställs vissa krav på byggnadsverks utformning och tekniska egenskaper. Dessa krav ställs i 8 kap 1 respektive 4 §§ PBL och är inte i sig beroende av ett byggnadsverks höjd eller våningsantal. Däremot utvecklas kraven i detalj i 3 kap PBF och i Boverkets Byggregler, BBR, och där finns regler som relaterar till våningsantalet. Inget av dessa krav är relaterat till byggnadshöjd, nockhöjd eller totalhöjd.

De krav i 3 kap PBF som använder begreppet våning är 4 och 18 §§, som ställer krav på hiss eller annan lyftanordning. Dessa krav gäller inte bostäder som har färre än tre våningar. Både 4 och 18 §§ har dock en särregel som anger att en vind ska räknas som våning om där finns en bostad eller huvuddelen av en bostad. Denna regel gäller alltså utöver vad som anges i 1 kap 4 § om när en vind ska räknas som våning. När det gäller en byggnads vind bör alltså hisskravet inte påverkas av Boverkets förslag på reglering, eftersom nämnda bestämmelser hanterar vinden särskilt. Tillämpningen av regeln kan dock påverkas av om t.ex. källaren ska räknas som en våning eller inte. Det finns även flertalet krav i BBR som relaterar till en byggnads våningsantal.

Syftet med Boverkets förslag är inte att omfattningen av dessa krav ska förändras. Däremot kan reglerna i vissa fall behöva justeras om den grundläggande definitionen i 1 kap 4 § PBF ändras. Det är dock inte troligt att några övergripande förändringar behöver göras, eftersom förslaget till reglering innefattar en huvudregel, som i stort sett är densamma som den definition av våning som finns idag, samt undantag som endast ska tillämpas vid prövning mot detaljplan. Undantagen är alltså inte tillämpliga vid prövning av om en byggnad uppfyller kraven i 8 kap 1 och 4 §§ PBL, samt de regelverk som hör samman med dessa bestämmelser. En viss översyn torde dock bli nödvändig.

Märk väl att kraven på utformning och tekniska egenskaper har en mycket annorlunda inriktning än krav som ställs i en detaljplan. I en detaljplan är syftet med att bestämma en byggnads högsta våningsantal främst att reglera dess utnyttjandegrad och omgivningspåverkan. Kraven på utformning och tekniska egenskaper som ställs i PBF och BBR handlar snarare om byggnadens användning och säkerhet. Det kan därför bli aktuellt att bedöma våningsantalet olika beroende på vilka regler som ska tillämpas.

## Användandet av standarder

I texten till exemplet på föreskrift förekommer begreppet bruttoarea. Detta begrepp beskrivs i standarden SS 21054:2009. Boverkets uppfattning är att hänvisningar till standarder i myndighetsregler får ske men att sådana hänvisningar behöver motiveras.

Boverket har tidigare också framhållit att man bör överväga att inkorporera delar av standarden direkt i reglerna eller transformera delar av standarden till reglerna i stället för att hänvisa till standarden, i fall då det är aktuellt att hänvisa till endast mindre delar av en standard, till exempel en definition eller en kort text. (Boverkets rapport 2015:42, En strategi för hänvisning till standarder)

Begreppet bruttoarea används i texten för att klargöra om en våning ska räknas med i våningsantalet, ex. en mellanvåning (entresolvåning) ska både den underliggande våningens och mellanvåningens bruttoarea mätas. I föreskriften anges en jämförelse med standarden förenklad definition av begreppet. Bedömningen är att det inte behövs någon hänvisning till standarden om definitionen ligger på föreskriftsnivå, medan en hänvisning i stället kan göras i en vägledande text. Exempel på en sådan hänvisning kan se ut så här: För närmare information om begreppet bruttoarea hänvisas till Svensk Standard SS 21054:2009.

I exemplet till föreskrift anges även en noggrannhet vid mätning av area. Även detta beskrivs i SS 21054:2009. Precis som ovan kan hänvisning göras om noggrannheten anges i en vägledande text, medan det inte är nödvändigt om noggrannheten anges på föreskriftsnivå.

Begreppet brukbart utrymme används i texten för att definiera begreppet våning under rubriken Våningsantal. Tre kriterier anges för att ett utrymme ska vara brukbart. Begreppet motsvarar begreppet mätvärdhet, som beskrivs i standarden SS 21054:2009. Kriterierna för brukbart utrymme har formulerats utifrån vad som anges i standarden för mätvärdhet. Betydelsen är i stort densamma, men formuleringarna har ändrats och förenklats något. Exemplet på föreskrift tar inte på något slutgiltigt sätt ställning till på vilken regelnivå texten ska hamna. Texten som handlar om begreppet brukbart utrymme kan alltså i en föreskrift antingen vara i form av föreskriftstext, som allmänt råd eller som vägledande text. Om dessa kriterier blir en del av en tvingande föreskriftstext behöver det inte göras någon hänvisning till standarden SS 21054:2009. I en vägledande text till föreskriften kan en hänvisning till standarden göras. Exempel på

en sådan hänvisning kan se ut så här: För närmare information om begreppet brukbart utrymme hänvisas till Svensk Standard SS 21054:2009 och beskrivningen av mätvärdhet.



## När ska föreskriften gälla?

Utöver Boverkets förslag på reglering finns ett komplicerat problem som uppstod först under 2015, alltså efter att rapporten 2014:4 levererats till Regeringen. Problemet handlar om föreskriftens tillämpningsområde.

MÖD har genom domar under 2015 och 2016 fastslagit att definitionerna i 1 kap 3 och 4 §§ i PBF endast gäller för detaljplaner som beslutats med stöd av PBL, alltså inte detaljplaner som beslutats med stöd av ÄPBL. Eftersom Boverkets föreskrift endast kan omfatta definitionerna i gällande PBF, betyder det att den bara kan tillämpas vid tolkning av detaljplaner som beslutas med stöd av PBL, alltså som beslutats efter 2 maj 2011. Eftersom de allra flesta detaljplaner i Sverige antagits före detta datum, får föreskriften ett mycket begränsat tillämpningsområde.

I det här kapitlet utreds därför frågan om retroaktiv tillämpning av definitionerna i 1 kap 4 § PBF, och Boverket ser skäl att lämna ett förslag på ändring i 1 kap 9 § PBF. Förslaget redovisas som en bilaga till den här rapporten.

Sammanfattningsvis kan det sägas att:

- Föreskriften behöver vara retroaktiv för att skapa en lösning på de problem som redovisades i rapporten 2014:4.
- Boverket bedömer att det inte finns något hinder enligt gällande lag, däribland Regeringsformen, RF, att göra definitionerna retroaktiva.
- Fördelarna med att ha en enhetlig reglering som gäller på samma sätt överallt överväger tydligt de eventuella olägenheter som kan uppkomma.
- Alla planer anses enligt övergångsbestämmelserna till PBL vara detaljplaner, även om de antagits enligt äldre lagstiftning. Detta innebär att lagen redan idag är retroaktivt tillämplig på äldre planer. Det är därför möjligt för regeringen att besluta om en regel på förordningsnivå som anger hur detaljplaner ska tolkas.
- Eventuella olägenheter kan lösas genom särskilda bestämmelser. Det kan göras genom en övergångsbestämmelse i PBF som anger att om ett byggnadsverk ansetts vara planenligt i en prövning av bygglov, ska det trots Boverkets föreslagna 1 kap 3 och 4 §§ PBF (Rapport 2014:4), anses som planenligt. Det är också möjligt att

byggnadsnämnden kan ges en särskild befogenhet att i efterhand förklara en avvikelse som uppstått på grund av en sådan tillämpning, kan förklaras som en liten avvikelse.

### Tillämpligheten av Boverkets föreskrift

Boverkets föreskrift ska fungera som reglering och stöd vid tolkning av en detaljplans bestämmelser om höjd på byggnadsverk, däribland särskilt byggnadshöjd och våningsantal. Tolkning av en detaljplan kan behöva göras i flera sammanhang, men görs framför allt vid prövning av bygglov. En grundprincip vid en sådan prövning är att planens bestämmelser ska tolkas i enlighet med den lagstiftning och den praxis som gällde när planen antogs. Skälet är att planen inte ska ges ett annat materiellt innehåll än vad den hade när den antogs, så att planen får en annan innebörd än vad planförfattaren avsåg. Denna princip har tillämpats i flera rättsfall, t.ex. på senare år i MÖD 2015-04-09 (mål nr P 8223-14). När det gäller begreppen byggnadshöjd och våningsantal är tolkningen dock särskilt reglerad.

I 1 kap 9 § PBF framgår att när ett beslut som fattats med stöd av PBL använder sig av de begrepp som räknas upp i 3-7 §§ samma kapitel, så ska definitionerna i PBF tillämpas, om inget annat är särskilt angivet. Det betyder att om en detaljplan reglerar byggnadshöjd eller våningsantal, så ska tolkningen av dessa bestämmelser göras utifrån definitionerna i 3 och 4 §§.

För att få ett bättre begrepp om bestämmelsens innebörd kan det vara värt att studera dess historik och bakgrund. Under ÄPBL:s tid fanns motsvarande regel i 9 § ÄPBF. Där angavs att när ett beslut som fattats med stöd av ÄPBL använde sig av begreppen byggnadshöjd eller våningsantal, så skulle dessa beräknas så som det stod i paragrafen, om inget annat särskilt angavs. Detta gällde även för planer som var ännu äldre än ÄPBL, dvs. som antogs före 1987. Genom övergångsbestämmelsen 17 kap 4 § ÄPBL skulle dessa äldre planer, däribland stadsplaner och byggnadsplaner, nämligen anses ha antagits med stöd av ÄPBL. Därigenom var beräkningssätten i 9 § ÄPBF tillämpliga även vid tolkning av planer som antagits innan ÄPBL trädde i kraft.

17 kap 4 § ÄPBL hade ursprungligen en annan ordalydelse. När ÄPBL trädde i kraft 1987 angav paragrafen att stadsplaner och byggnadsplaner mm. skulle *anses gälla* som detaljplaner enligt ÄPBL. I ett rättsfall från Regeringsrätten (RÅ 1990 ref. 30) ansåg domstolen att det faktum att dessa planer skulle "anses gälla" som detaljplaner innebar att äldre planer fortfarande skulle tolkas utifrån den lagstiftning som gällde när planen

antogs, och inte ÄPBL och ÄPBF. Dessa planer skulle ju visserligen *anses gälla* som detaljplaner enligt 17 kap 4 §, men hade fortfarande inte antagits *med stöd* av ÄPBL, så som 9 § ÄPBF angav. Alla planbestämmelser, inklusive de som handlade om byggnadshöjd och våningsantal, skulle alltså tolkas utifrån den lagstiftning och praxis som gällde när planen antogs. Lagstiftaren såg ett problem i att detta innebar att olika definitioner av byggnadshöjd och våningsantal skulle gälla beroende på när planen antogs (jfr prop. 1990/91:146 sid 62). 17 kap 4 § ändrades därför till att ange att vissa äldre planer skulle anses ha antagits *med stöd* av ÄPBL. Lagstiftarens avsikt var helt tydligt att byggnadshöjd och våningsantal alltid skulle beräknas på samma sätt, oavsett när planen antogs.

Genom PBL:s övergångsbestämmelser gäller 17 kap 4 § ÄPBL fortfarande (2010:900, femte punkten). Planer som antogs innan ÄPBL:s införande anses alltså fortfarande vara detaljplaner som antagits med stöd av ÄPBL.

## Definitionernas betydelse i nya PBL

Lagstiftarens avsikt var alltså att åstadkomma ett enhetligt system där reglerna om byggnadshöjd och våningar gällde på samma sätt oavsett när detaljplanen antogs. Det hade därmed kanske varit logiskt om samma sak gällde även idag, dvs. att detaljplaner alltid skulle tolkas med stöd av PBF oavsett när den antogs. Så är dock inte fallet enligt rättspraxis från senare år.

När nya PBF antogs formulerades 1 kap 9 § i förordningen så att den endast gällde för tolkning av beslut som fattats med stöd av nya PBL. Tolkningen av denna bestämmelse har belysts i ett antal avgöranden från MÖD. I domen i mål nr P 10235-15 uttalade sig domstolen om ordalydelsen av 1 kap 9 § på följande sätt:

Det framgår alltså uttryckligen av bestämmelsen att den hänför sig uteslutande till beslut som meddelas med stöd av PBL, PBF eller vissa föreskrifter. Bestämmelsen ska då inte tillämpas på sådana planer som ska anses antagna med stöd av ÄPBL (jfr RÅ 1990 ref. 30). Det innebär att stadsplanen för X ska tolkas med stöd av ÄPBL och den äldre plan- och byggförordningen (1987:383), ÄPBF.

MÖD bedömde på så sätt att eftersom den aktuella planen antogs med stöd av ÄPBL, var PBF inte tillämplig. Detta innebar enligt MÖD att beräkningen skulle ske med stöd av 9 § ÄPBF. Slutsatsen synes eventuellt inte helt självklar, eftersom ÄPBF är upphävd och det saknas en särskild övergångsregel som anger att den ska vara tillämplig. Det skulle dock i så fall innebära att det inte fanns någon regel som angav hur byggnadshöjd mm. ska beräknas för detaljplaner som antagits med stöd av ÄPBL. MÖD

har därmed i denna dom valt att tolka bestämmelsen om byggnadshöjd utifrån de regler som gällde för dessa planer enligt ÄPBL, dvs. 9 § ÄPBF. I sammanhanget bör nämnas att resonemanget har liten praktisk betydelse idag, eftersom reglerna om byggnadshöjd är närmast identiska i ÄPBF och i PBF.

MÖD:s domar när det gäller tillämpning av våningsdefinitionen i 1 kap 4 § första stycket PBF redovisar ett något annorlunda synsätt. PBF och ÄPBF har närmast identiska regler för när vind och källare ska räknas som våning. Däremot har en särskild definition av begreppet våning införts i PBF, vilket ÄPBF saknade. Denna definition är, om man följer MÖD:s resonemang ovan, bara tillämplig på detaljplaner som antagits med stöd av PBL. I två domar har MÖD dock tillämpat våningsdefinitionen för att tolka planer som antagits med stöd av ÄPBL (Se MÖD 2013-04-06 mål nr P 11588-12 och MÖD 2015-11-24, mål nr P 3501-15). Detta trots att ÄPBF inte innehöll någon definition av våning.

MÖD har även i andra fall använt sig av ett annat, snarlikt, resonemang. I dessa domslut har MÖD tolkat planer som antagits med stöd av ÄPBL utifrån den definition av våning som finns i Plan- och byggtermer 1994, TNC 95 (2015-06-18 mål nr P 10636-14, och 2015-09-03 mål nr P 2126-15). Definitionen av våning i TNC 95 är mycket lik den som idag finns i 1 kap 4 § PBF. Här kan MÖD:s avgörande i mål nr P 8789-12 tas som exempel. I det fallet skrev domstolen:

Begreppet våning definieras inte i ÄPBL, i ÄPBF eller på annat ställe i plan- och bygglagstiftningen. Vid tolkning av detaljplanens bestämmelse om antalet våningar har man enligt praxis tagit ledning av hur begreppet definieras i Terminologikum TNC, Plan- och byggtermer 1994 och Svensk standard (nu gällande SS 21054:2009). Mark och miljööverdomstolen konstaterar att aktuell tillbyggnad är ett utrymme som avgränsas med ytterväggar åt fyra sidor och uppåt av ett tak. Utgående från definitionerna i såväl TNC som Svensk standard är tillbyggnaden en våning. Eftersom tillbyggnaden därmed inte är en vind är 9 § fjärde stycket ÄPBF inte tillämplig. I sammanhanget kan noteras att begreppet våning är definierat på motsvarande sätt i den nu gällande plan- och byggförordningen (2011:338).

På detta sätt har MÖD alltså tolkat begreppet våning i planer som antagits med stöd av ÄPBL. Det förefaller mer tveksamt om det kan sägas ha funnits rättspraxis som tillämpade våningsdefinitionen i TNC 95 för att tolka en detaljplans bestämmelser innan MÖD:s avgöranden. Definitionerna i TNC 95 är inte juridiskt bindande och kan inte utan vidare antas ha haft någon betydelse i detta sammanhang innan PBF infördes 2011. MÖD specificerar inte vilken praxis det är som avses.

## Boverkets föreskrift bör gälla retroaktivt

När 17 kap 4 § ÄPBL ändrades gjordes detta med det uttryckta syftet att skapa en enhetlig reglering där byggnadshöjd och våningsantal alltid beräknas på samma sätt. Detta syfte tycks enligt ovanstående redogörelse ha gått förlorat när nya PBL och PBF antogs. Det framgår inte av PBL:s förarbeten att detta har varit avsikten.

Boverket anser att det är lämpligt att byggnadshöjd och våningsantal beräknas på samma sätt oavsett när planen som ska tolkas antogs. Detta är motiverat av flera anledningar:

- Bebyggelsemiljön inom ett visst område bör utformas efter vilka ställningstaganden kommunen gör i sin tillämpning av PBL, i planeringen och i den enskilda lovprövningen. Den slutliga utformningen av bebyggelsen bör inte i första hand vara ett resultat av vilken mätteknik som har tillämpats.
- I ett och samma kvarter kan flera olika planer med samma höjdbestämmelse gälla, men vara från olika tidsperioder. Om mätreglerna görs beroende av planens antagandedatum kan en husägare få ett väsentligt mycket högre hus som granne utan att själv kunna bygga sitt eget hus högre. Mätningen bör därför i sådana fall ske på samma sätt inom hela området.
- Om mätreglerna är olika kan det bli svårt att uppnå den stadsmiljö man eftersträvar. När en ny detaljplan görs för ett redan bebyggt område (t.ex. förtätningsplaner), kan planförfattaren i flera fall medvetet välja samma höjdregeringsbestämmelser som i redan befintliga planer för att åstadkomma en viss stadsmiljö. Detta blir svårare att uppnå om mätreglerna är olika beroende på planens antagandedatum.
- Tekniska mätregler bör som en generell regel inte vara för många. Om flera olika mätregler finns skapar det i sig en komplexitet och risk för missförstånd.
- Eftersom mätreglerna inte tidigare varit tydligt reglerade kan det vara svårt att överhuvudtaget få fram vilka mätregler som ska gälla för planer från en viss period.

Att ändra ÄPBL eller ÄPBF är inte möjligt, då dessa är upphävda. Boverket kan inte heller ges bemyndigande att skriva föreskrifter som anger hur ÄPBF ska tillämpas, av samma skäl. Så som PBF är formulerad idag så innebär det att en föreskrift som anger hur begreppen byggnadshöjd

och våningsantal ska tillämpas, bara kan hantera beslut som fattats med stöd av PBL och PBF, dvs. planer som är antagna efter 2011. Detta är endast ett litet antal av de detaljplaner som finns i Sverige idag.

Med tanke på detta finns ett antal olika sätt att utforma regleringen:

1. Föreskriften gäller för alla planer, oavsett när de är antagna
2. Föreskriften gäller bara för planer som antagits med stöd av nya PBL, medan tolkning av äldre planer sker med stöd av vägledning som Boverket ger ut
3. Föreskriften gäller för alla planer, men har olika regler beroende på när planen antogs.

Alternativ 1 och 3 är de som Boverket anser är intressanta att överväga. Alternativ 2 innebär ingen lösning på de problem som redovisades i Boverkets rapport 2014:4, eftersom tolkningen av planer som antagits med stöd av ÄPBL skulle vara bunden av det rättsläge som föreligger. Det kan också antas att antalet äldre planer även fortsättningsvis endast i begränsad omfattning kommer ersättas av nya. En föreskrift som bara omfattar nya PBL skulle därmed få avsedd effekt först mycket långt fram i tiden.

Alternativ 1 är det troligtvis enklaste i sammanhanget. Det skulle innebära en enhetlig reglering som gällde för alla planer. Det finns dock ett visst mått av retroaktivitet att avväga, detta beskrivs nedan.

Alternativ 3 liknar alternativ 1 men ger ett större mått av flexibilitet i vilken reglering Boverket får besluta om. T.ex. vad gäller våningsantal kan det övervägas om planer alltid ska tolkas på samma vis oberoende av när den antogs, med tanke på betydelsen av den våningsdefinition som lades till i PBF 2011. En möjlighet är då att Boverkets föreskrift anger att våningsantalet ska tolkas på ett visst sätt i förhållande till nya planer, och på ett annat sätt i äldre planer. Vad gäller byggnadshöjd bedömer Boverket dock att det i de flesta fall saknas anledning att föreskriva olika mätregler beroende på när planen antogs. Även detta tredje alternativ innefattar ett avvägande vad gäller retroaktiv verkan.

## Definitionernas retroaktivitet

### Allmänt om retroaktivitet

Eftersom Boverket föreslår en ny reglering av byggnadshöjd och våningsantal som ska användas även för tolkning av redan antagna planer, är det möjligt att detta i viss mån innebär en form av retroaktiv verkan. Vad betyder då ”retroaktiv verkan”? Begreppet retroaktiv kan översättas till ”tillbakaverkande” och med en retroaktiv lag eller regel menas en re-

gel som är tillämplig på omständigheter som förelegat redan innan regeln antogs. Detta kan vara både i negativ riktning, t.ex. ett straff, avgift eller annat betungande beslut, eller i positiv riktning, som ett bidrag eller en förmån.

Retroaktivitet är i vissa fall direkt förbjudet enligt grundlagen, 10 kap 2 § RF. Där står det både att ingen får dömas till straff eller annan brottspåföljd för en gärning som inte var straffbelagd när den begicks, samt att ingen får dömas till svårare brottspåföljd för gärningen än den som var föreskriven då. Inte heller får skatt eller statlig avgift få tas ut i vidare mån än som följer av föreskrifter som gällde när den omständighet inträffade som utlöste skatt- eller avgiftsskyldigheten. Dessa bestämmelser följs av undantag som endast gäller under särskilda omständigheter.

Bestämmelsen är uttryck för en grundprincip om att en medborgare inte får drabbas av straff eller liknande betungande rättsverkan för en gärning som inte var straffbelagd när den utfördes. Retroaktivitet är dock inte alltid förbjudet. Tvärtom finns det lagar och bestämmelser som har retroaktiv verkan, utan att dessa möter hinder enligt grundlagen. Det gäller framför allt lagar med gynnande verkan för den de tillämpas gentemot.

Det betyder att retroaktivitet i flera fall endast är en omständighet som lagstiftaren eller den som annars beslutar om en bestämmelse med retroaktiv verkan, i det här fallet regeringen, måste ta hänsyn till och avväga. Fördelarna med att ha en regel med retroaktiv verkan bör överväga de nackdelar som kan uppkomma. Det är också mycket viktigt att en retroaktiv regel är klar och tydlig, så att det framgår att avsikten är just retroaktiv verkan. Det är annars möjligt att det finns hinder mot att tillämpa regeln (jfr t.ex. RÅ 1996 ref 57).

### **Retroaktivitet och kommunens detaljplan**

Bestämmelserna i en detaljplan innebär inte några rättigheter i vanlig mening, utan en reglering. Detaljplanen är ett bindande dokument för myndigheter och domstolar som ska fatta beslut med stöd av detaljplanen. Den som t.ex. vill bygga ett hus inom ett område som inte omfattas av detaljplan eller av områdesbestämmelser kan sägas ha en rätt att göra detta så länge åtgärden inte strider mot PBL eller annan tillämplig lagstiftning. När byggnadsnämnden prövar ett bygglov görs således en bedömning av om lokaliseringen och placeringen följer kraven i 2 kap PBL. Inom detaljplanelagt område anses däremot lokaliseringen redan ha prövats genom planen. Det innebär att byggnadsnämnden inte kan besluta i en bygglovsprövning att ett område som i planen har bedömts lämpligt för en viss användning, av någon anledning inte är lämpligt för denna an-

vändning och på den grunden neka bygglov. Detsamma gäller för byggnadshöjd, om planen anger 6 meter byggnadshöjd, kan kommunen inte i lovprövningen komma fram till att byggnaden får ha högst 4 meter byggnadshöjd.

Däremot innebär en planbestämmelse som anger 6 meter byggnadshöjd inte att ett visst hus som är 6 meter högt alltid får byggas, endast för att höjden klarar planbestämmelsen. Det kan finnas andra planbestämmelser som begränsar bebyggandets omfattning, och dessutom kan bebyggandet begränsas av andra regler i PBL, utan att detta reglerats i planen. Planbestämmelsen innebär således ingen rättighet. Man kan istället uttrycka det som att detaljplanens värde ligger i att den innebär en garanti att de frågor som prövats eller ska prövas i planen, är slutgiltigt prövade där.

Denna principiella garanti får sägas vara stark. I rättspraxis har t.ex. en stadsplan från 1870-talet ansetts gälla på samma sätt som en detaljplan trots att den knappt innehöll några planbestämmelser (MÖD P 9167-12). Även en plan som saknade bestämmelser om lokalisering, placering och utformning ansågs alltså innebära att de flesta av de krav som ställs i 2 kap PBL var slutligt prövade i planen.

Eftersom planen innebär en sådan garanti har den alltså ett värde för den som t.ex. äger en fastighet inom planområdet, trots att detta inte kan beskrivas som en rättighet. Planbestämmelserna påverkar bland annat möjligheterna att använda fastigheten och dess ekonomiska värde.

### **Retroaktiv verkan hos Boverkets förslag**

Boverket anser att 10 kap 2 § RF inte kan innebära något hinder för att anta en bestämmelse som anger att alla planer ska tolkas med stöd av 1 kap 3 och 4 §§ PBF. Förbudet gäller mot straff och uttagande av avgifter i olika former.

### **Kommunens avgifter**

En detaljplan kan bara innebära en avgift när den antas, s.k. planavgift (12 kap 9 § PBL). Bygglovsavgifter och liknande tas ut för byggnadsnämndens handläggning av ett ärende och har ingenting att göra med hur en specifik planbestämmelse tolkas. Uttagandet av sådana avgifter påverkas därmed inte av Boverkets förslag.

### **Byggnadsnämndens tillsyn och ingripanden**

Tolkningen av en enskild bestämmelse om byggnadshöjd eller våningsantal kan inte heller resultera i ett straff för en enskild. Kommunen har vissa befogenheter enligt PBL att genom byggnadsnämnden ingripa mot åtgärder som strider mot PBL. Dessa består främst i en skyldighet att ta ut



sanktionsavgift samt en möjlighet att besluta om ett antal olika förelägganden och förbud när en åtgärd utförts i strid mot PBL (11 kap 19-20 och 51 §§ PBL). Sådana förelägganden och förbud kan i vissa fall tolkas som straff för en enskild, men har snarare karaktären av verkställighetsmedel. Sanktionsavgifter kan däremot tolkas som en form av straff för att ha vidtagit en åtgärd i strid mot lagen, och är ju dessutom en form av avgift. Sanktionsavgift får dock bara tas ut i vissa uppräknade situationer, i första hand när en åtgärd utförts utan startbesked eller ett byggnadsverk tagits i bruk utan slutbesked (jfr 9 kap PBF). Att en åtgärd strider mot en detaljplan är dock ingen grund för sanktionsavgift. Förslaget kommer heller inte påverka storleken på de sanktionsavgifter som tas ut, då denna hänför sig till främst typen av åtgärd, prisbasbelopp samt sanktionsarea, dock inte höjd eller våningsantal (jfr t.ex. 9 kap 6 § PBF).

När det gäller förelägganden och förbud kan dessa inte bli aktuella endast på grund av att en byggnad strider mot en planbestämmelse om byggnadshöjd eller våningsantal. Två typfall kan illustrera detta.

Det första är att en byggnad har byggts högre än vad som framgår av bygglovet för byggnaden, så att den också strider mot detaljplanen. Rättsföreläggande kan då användas, men då endast för att förmå ägaren att rätta sig efter det givna bygglovet. Föreläggandet hänför sig då till lovet och endast indirekt till planbestämmelsen. Däremot kan nämnden inte förelägga om rättelse, om byggnaden följer det givna bygglovet. Bedömningen av om byggnaden följer bygglovet bör då göras utifrån de regler som gällde när bygglovet beslutades.

Det andra typfallet är att en byggnad byggts högre än vad detaljplanen medger, och detta utan bygglov. I det fallet ska en sanktionsavgift tas ut för att ha brutit mot kravet på startbesked. Dessutom får byggnadsnämnden ingripa med förelägganden. I första hand ska nämnden då förelägga ägaren att söka bygglov för åtgärden, och i andra hand förelägga om att ta bort det som byggts utan bygglov. Återigen hänför sig föreläggandet i första hand till bestämmelserna om bygglov och endast indirekt till planbestämmelsen.

Att bygglovet i efterhand prövas enligt bestämmelser som visserligen inte gällde när byggnaden uppfördes innebär ingen retroaktiv verkan, eftersom ett bygglov alltid ska prövas enligt de regler som gäller när ansökan om lov kommer in, oavsett när byggnaden uppfördes.

Sammanfattningsvis kan ett föreläggande i sådana sammanhang antingen handla om att rätta sig efter givet lov, att söka bygglov eller att ta bort sådant som byggts utan bygglov.

En planbestämmelse som reglerar höjd för en åtgärd som inte kräver bygglov skulle visserligen kunna träffas av ett rättelseföreläggande. Sådana planbestämmelser är dock mycket ovanliga.

#### **Byggnadsnämndens bygglovsprövning**

Att tolkningen av en planbestämmelse ändras retroaktivt kan i vissa fall innebära att en viss åtgärd eller ett visst byggnadsverk blir planstridigt, även där det var planenligt vid lovprövningen. Detta kan få konsekvenser vid prövningen av bygglov (9 kap 30 § 1 och 2). Det finns i dagsläget ingen möjlighet att förklara en sådan avvikelse som en liten avvikelse i efterhand (jfr 9 kap 30a-31e §§).

I förhållande till Boverkets förslag på föreskrift är det endast undantagsvis som denna situation kan uppstå. Generellt är föreskriften dels utformad i enlighet med en traditionell syn på hur höjd och våningsantal ska mätas, och är dels utformad på ett sätt som är tänkt att vara mer tillåtande för den enskilde än dagens system.

Det enda tydliga exemplet på när en planstridighet kan uppstå är om en byggnad har uppförts utifrån den rättspraxis som anger att byggnadshöjd ska mätas på en enda beräkningsgrundande fasad, och det ska vara den fasad som har störst allmän påverkan (jfr Boverkets rapport 2014:4). Byggnaden kan då ha uppförts högre än vad detaljplanen medger på de sidor vars fasader inte är beräkningsgrundande. En sådan byggnad skulle med stor sannolikhet bli planstridig enligt förslaget på föreskrift i den här rapporten.

Däremot så skulle flertalet hus som gjorts planstridiga genom tolkningar som gjorts i rättspraxis av begreppet våning i 1 kap 4 § PBF, göras planenliga på nytt enligt förslaget i den här rapporten. Det gäller särskilt för byggnader som uppförts med suterrängvåning eller indragen takvåning (jfr Boverkets rapport 2014:4).

#### **Retroaktiviteten kan beslutas av regeringen**

Det är förhållandevis ovanligt att en bestämmelse med retroaktiv verkan beslutas på någon annan författningsnivå än lagnivå, alltså genom riksdagsbeslut. Boverket anser trots detta att det är möjligt för regeringen att fatta beslut om att ändra 1 kap 9 § PBF så som Boverket föreslår.

Genom femte punkten i övergångsbestämmelserna till PBL samt 17 kap 4 § ÄPBL anses stadsplaner, byggnadsplaner, avstyckningsplaner m.fl. vara detaljplaner, även om de antagits med stöd av äldre lagstiftning. Detta innebär att lagen redan idag är retroaktivt tillämplig på äldre planer.

Boverket anser därför att det är möjligt att ha en regel på förordningsnivå som anger hur dessa detaljplaner ska tolkas. Detta kan uttryckas som att förordningen förklarar i detalj hur lagen ska tillämpas retroaktivt på äldre planer.

## Slutsatser

Boverkets förslag på föreskrift är medvetet utformat för att planstridigheter endast i undantagsfall ska uppkomma. I flera fall skapar föreskriften tvärtom effekten att byggnader som blivit planstridiga genom införandet av PBF 2011 samt den rättspraxis som tillkommit sedan dess, görs planenliga på nytt. Detta är särskilt fallet när det gäller beräkning av våningsantal för byggnader med s.k. sluttningsvåningar och indragna takvåningar. Till detta kan tilläggas att byggnadshöjd har en lång och inarbetad tradition, som börjat frångås först på senare år (jfr den rättsfallsgenombång som återfinns i Boverkets Rapport 2014:4). Boverkets förslag innebär i flera avseenden en återgång till denna tradition. De olägenheter avseende planstridighet som ändå eventuellt kan uppkomma uppvägs av de uppenbara fördelar som finns med ett enhetligt, enkelt system.

En enhetlig reglering skapar förutsebarhet för samtliga parter. Från fastighetsägarens synpunkt blir det tydligt och klart vad som får byggas på en fastighet. Det underlättar också värderingen av en fastighet om byggrätten är tydligt definierad från början. Från kommunens synvinkel besparar förslaget åtskilliga arbetstimmar och gör det enklare att motivera och kommunicera beslut om bygglov. Detsamma gäller länsstyrelsens och domstolarnas handläggning.

Systemet för mätning av byggnadshöjd och våningsantal är idag mycket otydligt och har i hög grad etablerats genom rättspraxis. Det går inte att fastslå hur hög en byggnad får vara utifrån en viss planbestämmelse om byggnadshöjd, enbart utifrån definitionerna i 1 kap 4 § PBF. Mätresultatet beror istället av faktorer som detaljplanen inte behöver väga in, t.ex. storleken av närliggande vägar eller andra allmänna platser (se t.ex. MÖD mål nr P 7109-15). När det gäller våningsantal gäller liknande förhållanden, särskilt för hus med sluttningsvåning eller indragen takvåning. Därmed bör det idag sällan vara möjligt att på förhand vid tolkningen av planbestämmelser om byggnadshöjd och våningsantal att fastslå vilket värde dessa innebär för en fastighetsägare.

Om regeringen ändå skulle göra bedömningen att olägenheterna som kan uppstå ändå överväger fördelarna med förslaget, kan detta lösas genom särskilda bestämmelser. Det kan göras genom en övergångsbestämmelse i PBF som anger att om ett byggnadsverk ansetts vara planenligt i en pröv-

ning av bygglov, ska det trots Boverkets föreslagna 1 kap 3 och 4 §§ PBF (Rapport 2014:4), anses som planenligt. Det är också möjligt att byggnadsnämnden kan ges en särskild befogenhet att förklara en avvikelse som uppstått på grund av sådan tillämpning, kan förklaras som en sådan liten avvikelse som avses i 9 kap 31b § (jfr 9 kap 30a §). Eftersom aktuellt regeringsuppdrag endast omfattar ett förslag på hur föreskriften som sådan kan se ut, anser Boverket dock att en sådan reglering måste utredas i samband med att en föreskrift tas fram.

Det finns således enligt Boverket inget hinder för regeringen att fatta beslut om att definitionerna i 1 kap 3 och 4 §§ PBF ska gälla även för äldre planer. Förslaget till ändring av 1 kap 9 § PBF redovisas som en bilaga till den här rapporten.

## Konsekvensbeskrivning

Här beskrivs konsekvenserna av förslaget till ändring av 1 kap 9 § PBF. Konsekvenserna av ett införande av Boverkets förslag på föreskrift om beräkning av höjd och våningsantal utreds först om Boverket ges bemyndigande att besluta om föreskriften.

En konsekvensutredning av regeländringar i lag, förordning, föreskrifter och allmänna råd görs för att avgöra om regeländringen är samhällsekonomiskt försvarbar. Förslaget på regeländring i det här fallet handlar om att åstadkomma en retroaktiv tillämpning av de förslag på definitioner av vissa begrepp i PBF som föreslogs i Boverkets rapport 2014:4. Indirekt innebär detta även retroaktiv tillämpning av en föreskrift om höjd och våningsantal.

Meningen med konsekvensutredningen är alltså att avgöra om fördelarna med en retroaktiv tillämpning av en sådan reglering överväger nackdelarna och att ta ställning till om det finns alternativa lösningar. Däremot utreds inte på något slutgiltigt sätt konsekvenserna av det detaljerade innehållet i förslaget på föreskrift.

### Föreskriften bör vara retroaktiv

Boverkets förslag på reglering är särskilt utformat för att tillämpas retroaktivt. Utifrån de synpunkter som inhämtats från Boverkets referensgrupp, studier av rättspraxis och Boverkets uppfattning i övrigt av rättsläget framgår att systemet för beräkning av höjd och våningsantal under lång tid såg ut på samma sätt men att det genomgick en stark skiftning i samband med införandet av nya PBL 2011 och rättspraxis till den nya lagstiftningen (se Boverkets rapport 2014:4).

En grundtanke med den reglering som föreslås i den här rapporten är att skapa en återgång till det sätt att mäta som under lång tid var accepterat och var underförstått vid beslutande om detaljplaner. Det kan därmed till och med sägas att retroaktiv verkan är helt nödvändig för att uppnå den positiva verkan som regleringen är tänkt att åstadkomma. Dessutom har föreskriften medvetet utformats för att negativa konsekvenser av en retroaktiv tillämpning så långt som möjligt ska undvikas.

I utredningen ovan finns en redogörelse för begreppet retroaktivitet i allmänhet och för förhållandet till förbudet mot retroaktiv bestraffning och retroaktivt uttagande av skatt och vissa avgifter i RF. Här i konsekvensut-

redningen redogörs för följderna av en retroaktiv tillämpning i olika PBL-sammanhang.

## Alternativ till en retroaktiv tillämpning

I de flesta fall gäller en ny reglering från och med ett framtida datum. Detta regleras ofta genom övergångsbestämmelser som anger under vilka omständigheter de nya och de tidigare regler som finns ska gälla. I teorin skulle också Boverkets förslag på föreskrift kunna hanteras på det sättet.

Det skulle innebära en reglering som endast gäller för detaljplaner som antas efter ett visst datum. Detaljplaner som antogs före det datumet skulle tolkas med stöd av två olika regleringar, baserat på MÖD:s avgöranden. Antingen skulle tolkningen ske med stöd av ÄPBF om planen antogs före 2 maj 2011, och PBF om planen antogs efter 2 maj 2011. Detta skulle alltså innebära tre olika regleringar som gällde från och med olika datum. Som beskrivits ovan innebär detta ingen lösning på de problem som redovisades i Boverkets rapport 2014:4.

Förslaget på föreskrift är dessutom särskilt utformad för att fungera retroaktivt. Om den inte ska tillämpas retroaktivt är det sannolikt en helt annan föreskrift som behöver tas fram. Förslaget i denna rapport har då mycket begränsad betydelse i sammanhanget.

## Vilka som berörs

De som berörs av en regel som innebär att regleringen om höjd och våningsantal tillämpas retroaktivt är naturligen desamma som berörs av regleringen i sig. Eftersom regleringen ska tillämpas vid tolkning av detaljplan, och så gott som alla planer innehåller bestämmelser om höjd eller våningsantal, berörs nästan alla som på något sätt berörs av detaljplaner. Det är inte möjligt att ta fram någon uttömmande uppräkningslista inom ramen för det här uppdraget.

Exempel på vilka som berörs är de som har till uppgift att ta fram och tolka planer och att fatta beslut med stöd av dessa, det vill säga kommuner, länsstyrelser och domstolar. Vidare berörs de som äger fastighet inom planlagt område och de som har vidtagit eller ska vidta åtgärder där, såsom privatpersoner, byggherrar, byggföretag, arkitektfirmor, konsultföretag och hustillverkare.

## Konsekvenser för kommuner

Jämfört med ett system där olika regler gäller beroende på när detaljplanen är antagen innebär förslaget att det blir lättare att tolka planbestämmelser om höjd och våningsantal. Detta underlättar handläggningen av

lov inom detaljplan. Det blir även lättare att motivera och kommunicera beslut när kommunen har möjlighet att hänvisa till en central föreskrift som alltid gäller. I det större perspektivet innebär det att tolkningen av höjdbestämmelser blir enhetlig för alla landets kommuner. Det skapas bättre förutsättningar att utveckla e-tjänster för automatiserade bygglov.

Boverket bedömer att förslaget inte har några negativa effekter för kommunens tillämpning av PBL. Kommunen kan i vissa fall beröras i egenkap av fastighetsägare, och då är konsekvenserna desamma för såväl privatpersoner som andra aktörer. Konsekvenser för fastighetsägare framgår nedan i texten.

### Konsekvenser för länsstyrelser och domstolar

Jämfört med ett system där olika regler gäller beroende på när detaljplanen är antagen innebär förslaget att det blir lättare att tolka planbestämmelser om höjd och våningsantal. För länsstyrelser och domstolar innebär det en enklare överprövning av bygglov i de fall lovet har överklagats på den sakliga grunden att en planbestämmelse om höjd eller våningsantal överskrids. Detta eftersom det inte behöver läggas några resurser på att ta reda på vilken tolkningsregel som ska tillämpas. Det skapar även, på liknande sätt som för kommunens tillämpning, en mer enhetlig överprövning av lov.

Boverket bedömer att förslaget inte har några negativa effekter för länsstyrelsens eller domstolarnas tillämpning av PBL.

### Konsekvenser för enskilda fastighetsägare och för privatpersoner

Jämfört med ett system där olika regler gäller beroende på när detaljplanen är antagen innebär förslaget att det blir lättare att tolka planbestämmelser om höjd och våningsantal. För enskilda fastighetsägare och privatpersoner, som äger, ska köpa, vill bygga eller som berörs av detaljplan eller ett byggprojekt innebär förslaget att det blir tydligare hur en planbestämmelse ska tolkas och vilken byggrätt en detaljplan medger. Detta innebär att förutsägbarheten blir bättre och det blir lättare att förstå innehållet i de beslut man berörs av. Det innebär samtidigt att de ekonomiska värderingar som görs och behöver göras i olika sammanhang blir mer adekvata och enklare att få utförda.

Kommunikationen mellan kommunen och en enskild som söker bygglov kan effektiviseras genom att föreskriften tydligt anger vad som gäller.

Även kommunikationen mellan en byggherre och de som ritat, projekterat och bygger kommer i detta avseende att underlättas.

Förslaget innebär att tillämpningen kommer att bli mer enhetlig. Detta är till fördel för dem som behöver ha kontakt med flera kommuner. Det blir också lättare att utforma bygglovhandlingar på förhand innan bygglov söks.

### **Konsekvenser för företag**

Vilka konsekvenser förslaget kan innebära för företag i form av kostnader, tidsåtgång eller resurser i övrigt är inte möjligt att beräkna med någon exakthet. Regleringen innebär att höjd och våningsantal alltid beräknas på samma sätt, oavsett var åtgärden ska vidtas. I jämförelse med att företagen skulle behöva mer djupgående kunskaper om detaljplaner och dess antagandedatum och vilken reglering som ska anses gälla i olika sammanhang, är detta en betydligt enklare lösning. Detta gäller alla berörda parter och såväl stora som små företag.

### **Skyldigheter som följer av Sveriges anslutning till Europeiska Unionen**

Förslaget bedöms överensstämma med och går inte utöver de skyldigheter som följer av Sveriges anslutning till Europeiska unionen.

### **Tidpunkten för ikraftträdande**

Ikraftträdandet samordnas med införandet av ett bemyndigande för Boverket att ta fram föreskrifter, samt med Boverkets beslut om föreskriften.

### **Informationsinsatser**

Boverket bedömer inte att förslaget innebär något behov av särskilda informationsinsatser utöver de som behöver vidtas i samband med ett beslut om föreskrift. Behovet av sådana sistnämnda informationsinsatser måste bedömas i samband med att en föreskrift beslutas.



# Bilaga 1

## Kommentarer till exemplet på föreskrift

I det här avsnittet av rapporten kommenterar Boverket vissa delar av exempelföreskriften. Kommentarererna kommer inte finnas med i en eventuellt kommande föreskrift.

### Utnyttjandegrad, byggnadernas maxvolym och Möjligheternas rum

Avsnittets syfte är att på ett översiktligt sätt beskriva hur reglering av höjd och våningsantal i en detaljplan är en viktig del i ett större sammanhang, som inkluderar flertalet olika sätt att reglera byggandet i ett område. En till poäng är att presentera vad Boverket uppfattar är grundtanken med beräkningsreglerna; att fastslå Möjligheternas rum och den givna maxvolymen.

Här ska endast tilläggas att när informationen i detaljplanen är digital och produktionen har följt gällande standard och Boverkets allmänna råd om planbestämmelser kan Möjligheternas rum och byggrättens maxvolym användas för att utveckla e-tjänster för automatiserad bygglovhantering där antingen den sökande eller bygglovhandläggaren enkelt kan pröva om en byggnadsvolym är planenlig och vilken placering av byggnaden som är lämplig. Tankesättet underlättar alltså en framtida digitalisering, både av detaljplanernas bestämmelser och av lovprövningen.

### Noggrannhet vid mätning

Varken i nuvarande och eller i äldre bestämmelser finns det fastlagt vilken noggrannhet som ska gälla vid mätning av en byggnads höjd och vid tillämpning av bestämmelser om våningsantal. Mätnoggrannheten avgörs därför från fall till fall ute i kommunerna både i ärenden om bygglov och vid mätning av uppförda byggnader i tillsynsärenden.

Det som ligger till grund för nuvarande rättspraxis är ett uttalande i förarbetena till ÄPBL, där det står: "...t. ex. en byggnadshöjd mot denna bakgrund måste anses planenlig inom en marginal på några decimeter." (prop. 1989/90:37 s.55). Boverket menar att det är en stor fördel för en enhetligare tillämpning av PBL i landet om det i en föreskrift om byggnaders höjd och våningsantal även är fastlagt vilken mätnoggrannhet som gäller.

## 6-metersregeln

I 1 kap 3 § andra stycket PBF anges att om byggnaden som ska mätas ligger närmare en allmän plats än 6 meter, ska beräkningen utgå från den allmänna platsens medelnivå, om inte särskilda skäl föranleder annat. Samma regel återfanns i ÄPBF. Det betyder att regeln gäller för alla planer, alltså även retroaktivt. Syftet med regeln kan sägas vara att skapa en anpassning till närliggande allmän plats, oavsett vilken typ av allmän plats det är fråga om eller hur viktig den kan bedömas vara i förhållande till byggnadens höjd. Således kommer medelnivån beräknas utifrån den allmänna platsen oavsett om det är naturmark, gata, park eller torg osv., och oavsett om användningen av den allmänna platsen påverkas av byggnadens höjd. Det kan mycket väl vara motiverat att mäta från gatans nivå om byggnaden befinner sig i stadsmiljö och står placerad invid gatan, men det är å andra sidan knappast rimligt att ett stycke naturmark på byggnadsgårdssida ska påverka höjdberäkningen. I de fall höjdberäkningen ska utgå från gatans nivå eller någon annan allmän plats, kan detta anges i detaljplanen.

Boverket bedömer därför att regeln i nuläget inte längre fyller något syfte och föreslår därför att regeln inte ska ingå i en kommande reglering. Det är möjligt att ett sådant borttagande behöver kompletteras med en särskild övergångsregel, som kan ange att 6-metersregeln ändå ska gälla vid tolkning av äldre planer.

## 16 mätpunkter för fastställelse av markplan

Skälet till att Boverket föreslår att 16 mätpunkter, varken mer eller mindre, ska användas för att fastställa nivån för markplanet, är helt enkelt att fastslå antalet mätpunkter. Boverket anser att mätningen av marknivå inte behöver kunna fastställas med större noggrannhet än så. Dagens praxis uppvisar flertalet olika sätt att mäta marknivå, vilket leder till osäkerhet. Eftersom mätningen av byggnadshöjd ofta kan bli föremål för diskussion mellan byggnadsnämnden och den som söker bygglov, är det viktigt att undvika för många skönsmässiga bedömningar, såsom hur många mätpunkter som ska användas. Att på föreskriftsnivå fastslå antalet mätpunkter skapar bättre förutsättningar för en enhetlig tillämpning.

Märk väl att nivån för mätpunkterna ska fastslås med en noggrannhet på +/- 0,1 meter. Det betyder att om byggnaden är mycket liten och står på förhållandevis plan mark, kommer flera av mätpunkterna få samma nivå och att fastställa nivån för varje punkt kommer inte bli nödvändigt för att få fram nivån för markplanet.

Märk också att vid uppdelning i flera byggnadskroppar används 16 mät-punkter per byggnadskropp, vilket gör att det i vissa fall blir fler än 16 punkter för en byggnad. Detta blir särskilt viktigt om byggnaden är mycket stor och placerad i sluttande mark.

## Undantag för takdelar som är till fördel för byggnadens utseende

En viktig del av undantaget för takdelar som är till fördel för byggnadens utseende är att det är den som söker bygglov som ska visa att undantaget kan tillämpas, främst genom att visa att byggnadsdelen just är till fördel för byggnadens utseende. Här gäller alltså en omkastning av ansvarsfördelningen som normalt gäller vid en lovansökan. I normalfallet ska ansökan endast innehålla uppgifter och specifikationer avseende vilken åtgärd lovansökan gäller. Byggnadsnämnden ska sedan bedöma åtgärden i enlighet med 9 kap 30 §. I det här fallet är regeln dock formulerad som att en byggnadsdel "får" räknas bort från byggnadshöjden.

Här kan jämföras med bestämmelsen om tidsbegränsat bygglov i PBL, som också är utformad som att byggnadsnämnden "får" ge tidsbegränsat lov för en tillfällig åtgärd. Detta har i rättspraxis tolkats så att det är den som söker lov som ska styrka att åtgärden är tillfällig. Det är alltså inte upp till byggnadsnämnden att försöka styrka motsatsen, dvs. att åtgärden är permanent. På liknande vis är det den lovsökande som ska styrka att byggnadsdelen är till fördel för byggnadens utseende, och inte nämnden som i första hand ska styrka motsatsen.

## Brukarbarhet

Boverket anser att ett utrymme bara ska räknas som våning om det är brukbart. Detta är avsett att motsvara vad som idag gäller för vindar, som enligt 1 kap 4 § andra stycket 1 PBF bara ska räknas som våning om ett bostadsrum eller arbetslokal kan inredas i utrymmet. Syftet är att skapa en koppling mellan att ett utrymme ska räknas som våning och hur utrymmet kan användas i verkligheten.

Jämfört med nämnda regel i PBF anser Boverket att regleringen är enklare och mer begriplig om den relateras till ett enda begrepp. Begreppen "tillgänglighet" eller "användbarhet" bör dock undvikas eftersom dessa förknippas med utformningskravet och det tekniska egenskapskravet i 8 kap 1 § 3 och 4 § 8. Begreppet motsvarar vad som avses med begreppet mätvärdhet i areamätningssammahang (jfr SS 21054:2009). Begreppet "mätvärdhet" är dock inte lämpligt att använda eftersom dess språkliga betydelse handlar om att en viss yta ska anses vara värd att mäta och

därmed ha en area. Begreppet våning handlar inte om en yta, utan om ett utrymme. Boverket förespråkar därför begreppet ”brukbarhet”.

Våningsdefinitionen bör inte vara beroende av om en viss åtgärd kan utföras, så som den nuvarande 1 kap 4 § andra stycket 1 PBF anger, utan på utrymmets fysiska egenskaper och mått. Vad som avses med brukbarhet definieras därför i föreskriften. Det är även rimligt att kriteriet om brukbart utrymme är detsamma för alla våningar, och inte bara våningar som är vindar. Det kan tilläggas att kriteriet om tillräcklig rumshöjd redan idag används för att svara på frågan om ett bostadsrum eller arbetslokal kan inredas.

### Om måtten 1,5 meter i våningsundantagen

Måttet 1,5 meter finns i två av de föreslagna undantagen från våningsbestämningen vid en prövning mot detaljplan. Måttet är hämtat från 1 kap 4 § tredje stycket PBF där det reglerar när en källare ska anses vara en våning, den så kallade källarregeln. Regeln och måttet 1,5 meter är väl inarbetat bland byggherrar och hos byggnadsnämnderna vilket gör det lämpligt att använda måttet i det föreslagna undantaget för en byggnads nedre våningar.

I nämnda paragraf finns även den så kallade 0,7-metersregeln som är del i avgörandet av om en vind ska anses vara en våning. I föreskriften föreslås ett undantag för en byggnads övre våningar, som istället använder måttet 1,5 meter. Den dryga dubbleringen av måttet föranleds främst av tekniska skäl, exempelvis ökade krav på energihushållning som tillkommit sedan 0,7-metersregeln skrevs, vilket påtalats inte minst av den referensgrupp som använts i genomförandet av det här uppdraget. Det är även fördelaktigt att använda samma mått för bägge undantagen.

## Bilaga 2

# Förslag till ändring i plan- och byggförordningen (2011:338), PBF

Härigenom föreskrivs i fråga om plan- och byggförordningen (2011:338) att 1 kap 9 § ska ha följande lydelse

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### 1 kap. Innehåll och definitioner

**9 §** 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.

**9 §** 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.

När det i en detaljplan som antagits med stöd av plan- och bygglagen (2010:900) eller äldre bestämmelser används termer och uttryck som definieras i 3-4 §§, ska dessa ha samma betydelse som i denna förordning om inte annat är särskilt angivet







Box 534, 371 23 Karlskrona  
Telefon: 0455-35 30 00  
Webbplats: [www.boverket.se](http://www.boverket.se)