

Byggnadshöjd och beräkning av markens medelnivå

Vad som avses med begreppen byggnadshöjd och antal våningar framgår av 9 § plan- och byggförordningen (PBF), om inte annat särskilt anges i detaljplanen. Detta innebär att om en planbestämmelse innehåller andra beräkningssätt så gäller dessa istället för PBF:s. För utförligare information och råd, se Boverkets *Boken om lov, tillsyn och kontroll*.

Plan- och byggförordningen

9 § När det i plan- och bygglagen (1987:10) eller i föreskrifter eller beslut som utfärdats med stöd av lagen meddelats bestämmelser om byggnadshöjd, källardjup eller antal våningar gäller följande, om inte annat särskilt anges.

Byggnadshöjden och källardjupet skall beräknas från markens medelnivå invid byggnaden. Om byggnaden ligger mindre än sex meter från allmän plats, skall dock beräkningen utgå från den allmänna platsens medelnivå invid tomten, om inte särskilda omständigheter föranleder annat.

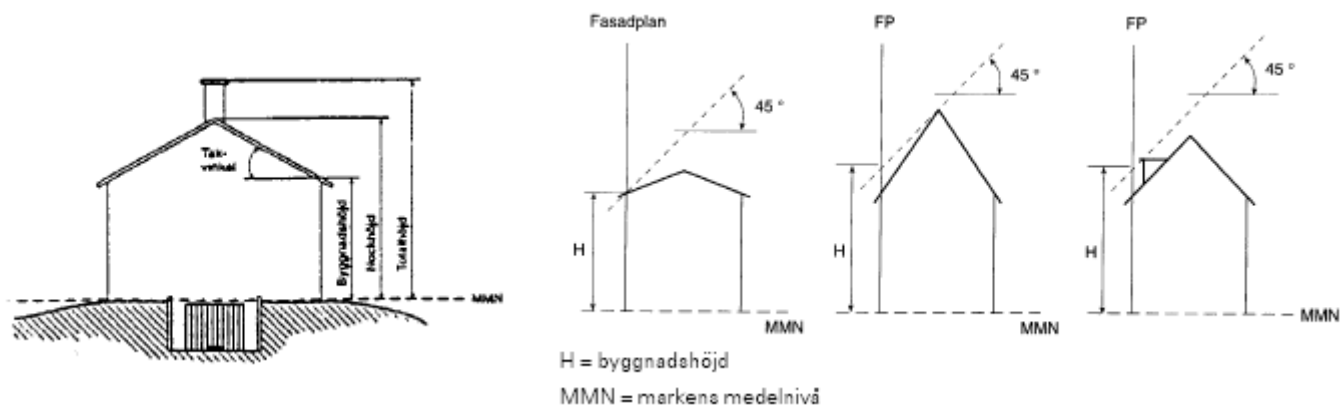
Byggnadshöjden räknas till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Källardjupet räknas till det lägsta källargolvets översida.

Som våning räknas även vind där bostadsrum eller arbetslokal kan inredas, om den enligt tredje stycket beräknade byggnadshöjden är mer än 0,7 meter högre än nivån för vindbjälklagets översida, och källare, om golvet översida i våningen närmast ovanför ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå invid byggnaden. Förordning (1994:1237).

Byggnadshöjd

Byggnadshöjden (H) räknas till skärningen mellan fasadplanet (FP) och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Om större takkupor förekommer, anses 45-gradersplanet beröra taket när takkupan berörs. I Boverkets *Boken om lov, tillsyn och kontroll* redovisas principer för beräkning av byggnadshöjd vid avvikande byggnadsformer.

Andra begrepp som kan förekomma i detaljplaner är nockhöjd och totalhöjd. Med nockhöjd avses takkonstruktionens högsta del. Totalhöjd innefattar uppskjutande delar ovan nock, så som skorstenar, fläkttrum och andra uppstickande tillbehör till byggnaden, om inte annat framgår av detaljplanen.



Illustrationen hämtad ur Boverkets *Boken om lov, tillsyn och kontroll*.

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

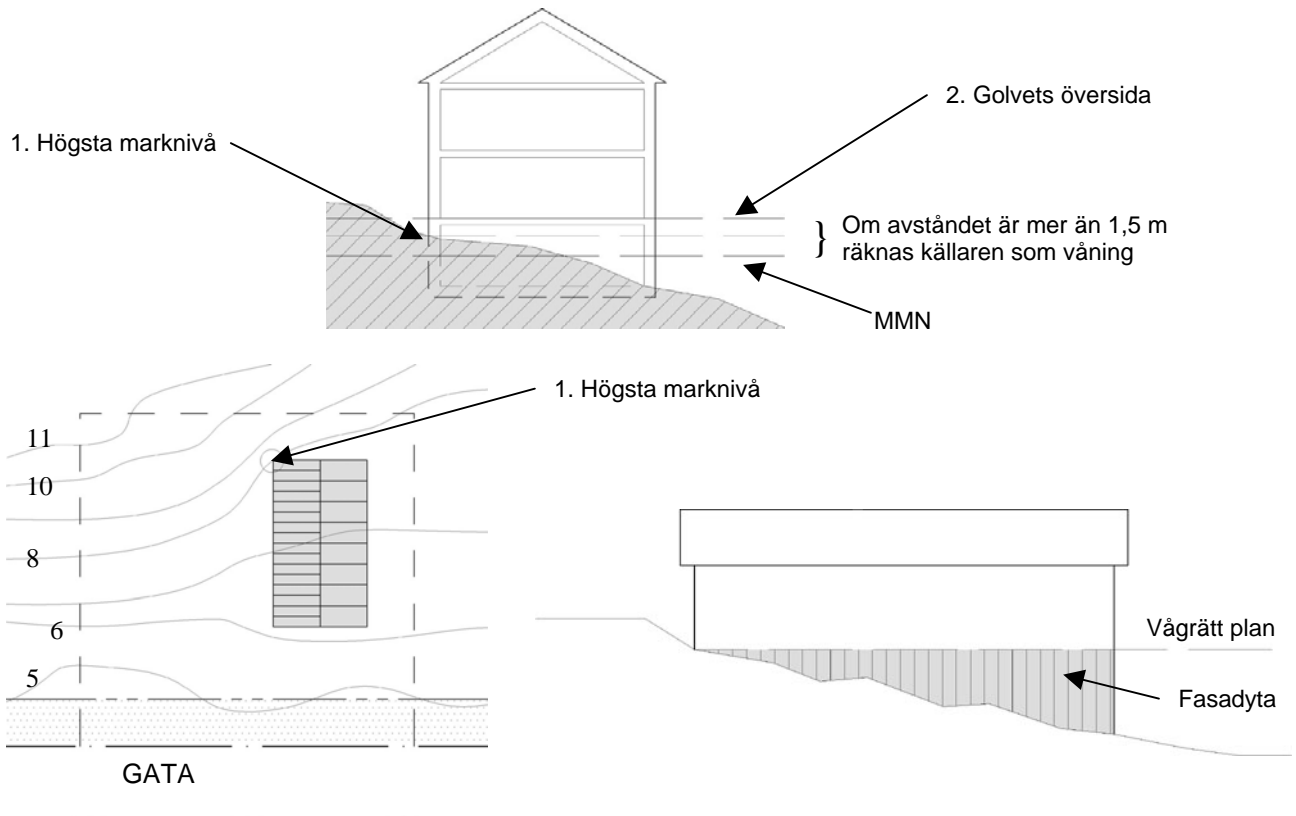
Byggnadshöjden beräknas dock vanligen från markens medelnivå (MMN) invid byggnaden. Som grund för beräkning av markens medelnivå skall man utgå från det *färdiga* byggnadsföretaget. Vissa detaljplaner föreskriver dock att befintlig mark skall utgöra grund för beräkningen. Medelnivån invid byggnaden beräknas normalt med ledning av ritningarna i ärendet. I okomplicerade fall, dvs. där byggnadskroppen är enkel och där markytan är någorlunda jämn längs fasaderna, kan man använda medelvärde av marknivån vid byggnadens fyra hörn. Om någon "grop" schaktas invid fasaden för

enstaka garageramp, utvändigt källartrapp e.d. eller om en utvändigt trapp byggts upp, bör, vid i övrigt normala markförhållanden, utgångspunkten för beräkningen vara den omgivande marknivån.

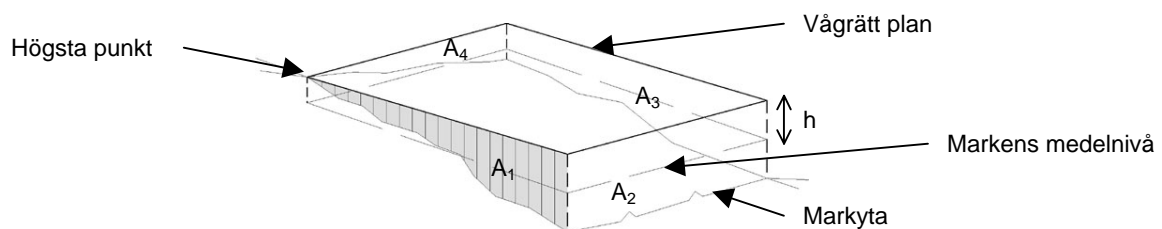
Beräkning av markens medelnivå

Om markförhållandena invid byggnaden är mycket oregelbundna, kan man istället använda följande beräkningsmetod:

Utgå antingen från den högst belägna marknivån invid byggnaden (1.), alternativt från golvet översida i våningen ovanför "källaren" (2.) om man också vill kontrollera huruvida källaren räknas som en våning eller ej.



Lägg ett vågrätt plan genom vald nivå och rita upp fasadytorna under detta vågrätt plan och ned till mark. Beräkna summan av alla fasadytor under vågrätt planet. Dividera med den byggnadens omkrets för att få fram kvoten h. Medelmarknivån (MMN) är då högsta punkten (dvs. det vågräta planet) minus h.



$$h = \frac{\text{summa fasadyta}}{\text{summa fasadlängd}} = \frac{A_1 + A_2 + A_3 + A_4}{\text{byggnadens omkrets}}$$

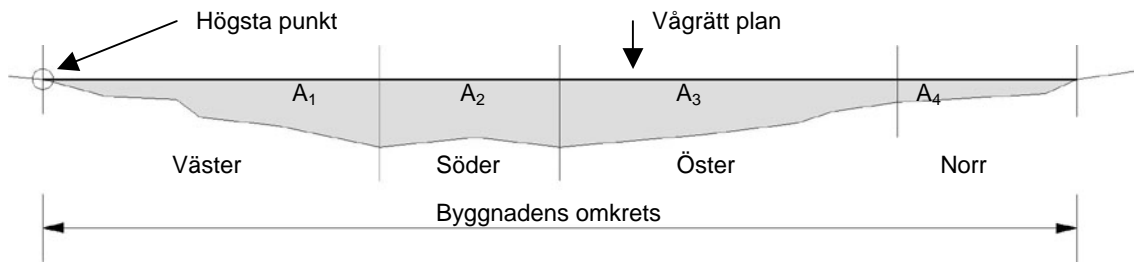
Medelmarknivån = högsta punkt - h

Exempel

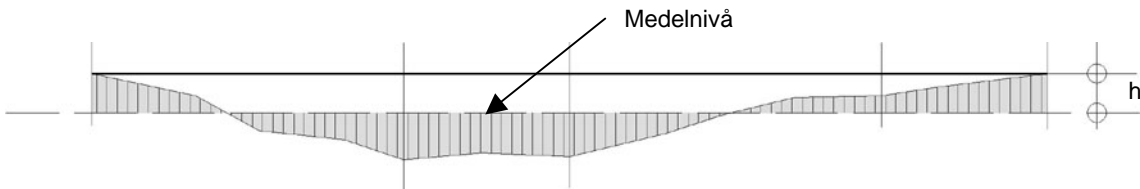
Om högsta punkt ligger på +8,0 m och kvoten h blir 1,3 m, ligger medelmarknivån för detta husläge på:
 $8,0 - 1,3 = +6,7$ m.

Beräkning av medelmarknivån kan tydligare beskrivas med figurer:

Gör först en utbredning av fasadytorna, lagda intill varandra.



Betrakta marklinjen som en kurva.



Medelnivån är det höjdläge där summan av streckade ytor ovanför medelnivån är lika stor som summan av streckade ytor under densamma.