Helsingfors

ANVISNING

BALKONG- OCH TERRASSINGLASNING

Den här anvisningen om byggsätt gäller inglasning av balkonger och terrasser i bostadsvåningshus och -småhus. Åtgärdstillstånd eller utlåtande behövs inte om balkongen eller terrassen glasas in enligt principerna i den här anvisningen. Det är bra att kontakta byggnadstillsynen genast i planeringens inledningsfas.

Det är bra att redan i planeringsskedet beakta inglasning av balkonger och terrasser i nybyggnader och hur inglasningen ska utföras. Det lönar sig att ansöka om tillstånd för inglasning, även om inglasningen inte genast genomförs. I byggnadens huvudritningar anges vilka balkonger och terrasser det är möjligt att glasa in. När tillstånd en gång beviljats kan inglasningen genomföras utan nytt tillståndsförfarande även efter att tillståndets giltighetstid har gått ut.

Situationsplanen kan innehålla bestämmelser som förbjuder inglasning av balkonger eller bestämmelser om att inglasning är obligatorisk. Om situationsplanen förutsätter att balkongerna glasas in anges i bygglovs-bestämmelserna att balkongerna glasas in och inglasningen måste förverkligas före byggnadens slutsyn.

Det är bra att beakta att husbolagets tillstånd krävs även för inglas-ning av en enskild balkong. Beslut om inglasning av balkonger fattas i bolagets organ på det sätt som fastslås i det enskilda bolagets regler och beslut.

INNEHÅLL

BYGGNADSTILLSYNENS TILLSTÅND BEHÖVS INTE 2

STADSBILDSMÄSSIGT UTLÅTANDE ELLER ÅTGÄRDSTILLSTÅND 2

BYGGLOV 2

SPECIFICERING AV TILLSTÅNDSPLIKTEN 3

BEAKTANDE AV STADSBILDEN OCH BYGGNADERNAS ARKITEKTUR 3

KONSTRUKTION, VENTILATION OCH TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR 4

BALKONGER SOM GLASATS IN UTAN TILLSTÅND 5

TILLÄGGSUPPGIFTER 7

BYGGNADSTILLSYNENS TILLSTÅND BEHÖVS INTE

BOSTADSVÅNINGSHUS

- När balkongerna är helt eller i huvudsak indragna eller har helt eller delvis slutna sidoväggar.
- När inglasningen förverkligas utan vertikala ramar och horisontala profiler med klara glas som går att öppna.
- När en terrass som ligger i marknivå under en balkong glasas in.

SMÅHUS

- När en helt eller i huvudsak indragen balkong eller hörnbalkong glasas in med klara glas som går att öppna.
- När en terrass som ligger i marknivå under en balkong glasas in med klara glas som går att öppna.
- När ytan på en terrass i marknivå som byggs eller glasas in är högst 15 m2/bostad i egnahems- eller parhus och 10 m2/bostad i radhus.

STADSBILDSMÄSSIGT UTLÅTANDE ELLER ÅTGÄRDSTILLSTÅND

BOSTADSVÅNINGSHUS

- När bostadsvåningshuset är kulturhistoriskt värdefullt eller skyddat.
- När balkongerna är helt eller i huvudsak utskjutande.
- När att bostadsvåningshus hörnbalkonger glasas in.
- När de översta balkongerna förses med tak i samband med inglasningen.
- När det finns vertikala eller horisontella indelningar i inglasningen (vertikala eller horisontala ramar, profiler eller balkar).

SMÅHUS

- När småhuset är kulturhistoriskt värdefullt eller skyddat.
- När balkongen förses med tak i samband med inglasningen.
- När det finns vertikala eller horisontella indelningar i inglasningen (vertikala eller horisontala ramar, profiler eller balkar).

Verandor och helt eller delvis uppvärmda inglasade utrymmen kräver bygglov.

BYGGLOV

BOSTADSVÅNINGSHUS

- Byggande av helt eller delvis uppvärmda utrymmen som ska glasas in (t.ex. grönrum).
- När en öppen spis eller eldstad placeras i utrymmet som ska glasas in.
- När inglasningen medför installationer i anslutning till bostadens ventilation.
- När inglasningen förutsätter brandsektionering i enlighet med bestämmelserna.

SMÅHUS

- Byggande av verandor.
- Byggande av helt eller delvis uppvärmda utrymmen som ska glasas in (t.ex. grönrum).
- När en öppen spis eller eldstad placeras i utrymmet som ska glasas in.
- När inglasningen medför installationer i anslutning till bostadens ventilation.
- När inglasningen förutsätter brandsektionering i enlighet med bestämmelserna.

SPECIFICERING AV TILLSTÅNDSPLIKTEN

Inglasade balkonger och terrasser är ouppvärmt utomhusutrymme och de räknas inte till byggnadens våningsyta eller totala yta.

Verandor och helt eller delvis uppvärmda inglasade utrymmen räknas till byggnadens våningsyta. De här utrymmena kräver bygglov och behandlas inte i denna anvisning om byggsätt.

En terrass som ligger på marknivå i första våningen i ett höghus kan utan åtgärdstillstånd glasas in i linje med de ovanliggande balkongerna om det till terrassen finns utgång från en bostad. Däremot kan omfattande gårdsområden, terrasser eller takterrasser som uppstår i anslutning till lägenheter på marknivå i flervåningshus inte glasas in utan tillståndsförfarande.

Loftgångar som fungerar som utgångar får inte glasas in på grund av bestämmelserna om utrymningsvägar.

Även om det inte krävs tillstånd för att utföra en åtgärd ska man vid byggandet följa bestämmelserna i den gällande detaljplanen och de föreskrifter som gäller byggandet ifråga. När det gäller skyddade byggnader ska de krav som byggnadsskyddet ställer beaktas.

Vid byggande av inglasade terrasser ska grannarna beaktas. Detaljplanen kan begränsa byggandet av inglasade terrasser. Byggandet kan förutsätta samtycke av granntomtens ägare eller innehavare.

Den sammanräknade mängden inglasade utomhusutrymmen i småhus ska utgöra högst 10 % av den våningsyta som anvisats för det huvudsakliga användningsändamålet (PKS-kort ARK -05).

Djupet på inglasade terrasser som byggs ska vara max 3 meter.

Inglasningen ska utföras med glas utan ramar.

Färgen på profiler och eventuella plåtinklädda delar ska väljas med omsorg så att den passar ihop med byggnadens färgsättning. Oftast erbjuder tillverkarna otaliga färgalternativ utöver standardfärgerna.

BEAKTANDE AV STADSBILDEN OCH BYGGNADERNAS ARKITEKTUR

Inglasningar ska planeras med beaktande av varje hus individuella utgångspunkter. Det inglasningssystem som väljs ska användas på alla balkonger som glasas in i husbolaget. I par- och radhus där bostäderna är lika stora ska även inglasade terrasser byggas lika stora. Det är tillrådligt att använda byggnadens ursprungliga planerare när planen för hela husbolaget görs upp, för att finna en lösning som är enhetlig till sitt uttryck och uppfyller de krav som byggnadens arkitektur och stadsbilden ställer. Särskild uppmärksamhet ska fästas vid färgsättningen hos de material som används, kompletterande konstruktioner (till exempel skärmtak eller -väggar) och planeringen på detaljnivå, vilken är av avgörande betydelse för att uppnå ett gott slutresultat.

Glasen med tillhörande fastsättnings- och stödkonstruktioner ska placeras på insidan av räcklinjen. Färgerna på profilerna och eventuella droppbleck ska passa ihop med byggnadens färgsättning.

Om det inte går att gömma konstruktionerna helt och hållet ska särskild uppmärksamhet fästas vid inglasningskonstruktionernas höjdmått. Då ska till exempel den övre profilen som fästs i balkongens tak vara så låg som möjligt, så att den inte ger ett alltför tungt intryck. Inglasningen ska göras med glas utan ramar och så att balkongen eller terrassen är ouppvärmt utrymme. Om det behövs horisontala konstruktioner för inglasningen, till exempel på grund av glasens höjd, blir inglasningen tillståndspliktig.

Belysningsförhållandena i rummen bakom balkongerna ska så långt som möjligt bevaras på motsvarande nivå som innan. Klart glas ska användas vid inglasningen.
Inglasningen får inte på ett störande sätt förändra det intryck av öppenhet, lätthet eller djup som balkongen skapar eller vara främmande för den tidsperiod som byggnaden representerar. Om byggnadens översta balkonger saknar tak och de önskas glasas in ska taket till exempel när det gäller 1960-talsarkitektur vara så enkelt, rätlinjigt och heltäckande som möjligt. Det är endast i undantagsfall möjligt att glasa in balkonger eller terrasser eller bygga inglasade terrasser i kulturhistoriskt, arkitektoniskt och/eller stadsbildsmässigt värdefulla byggnader. Det är ofta inte möjligt att glasa in balkonger på hus som är byggda före cirka år 1950, då dessa byggnaders våningshöjd ofta är högre, räckkonstruktioner lägre och balkonger mindre och mera mångformiga.

KONSTRUKTION, VENTILATION OCH TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

Hållfastheten och säkerheten hos de material och konstruktioner som används ska beaktas. Glasen ska vara av härdat eller laminerat glas och glasen och konstruktionsdelarna ska uppfylla de föreskrifter som finns för byggprodukter. Glasen ska i första hand gå att flytta helt och hållet åt sidan och enkelt gå att tvätta på båda sidorna. Det är bra att i planeringsskedet säkerställa att glasen går att lagra mot sidoväggen då man vill hålla glasen öppna. Vid planeringen av konstruktioner för genomskinliga tak ska man beakta de risker som finns att eventuella glas går sönder. Riskerna kan minskas genom att man använder till exempel laminerat glas i de nedersta glasen.

Det ska gå att vädra rummet bakom balkongen utan att öppna glasväggen. Glasen ska installeras så pass glest att tillräckligt med ersättande luft fås även när balkongglasen är stängda. Om rummets ventilation är ordnad på annat godtagbart sätt är det här inte nödvändigt.

Om ventilationen i lägenheten bakom balkongen är ordnad helt och hållet via det inglasade utrymmet ska man ansöka om bygglov och i samband med lovansökan presentera principerna för ventilationen eller en separat ventilationsplan.

I planerna ska föreskrifterna om strukturell brandsäkerhet (PKS-kort E1-701) och avledningen av regnvatten beaktas.

Inglasningens övre profil ska placeras bakom den ovanliggande balkongens räckkonstruktion så att profilen inte syns. Om detta inte är möjligt ska man vid valet av inglasningssystem fästa särskild uppmärksamhet vid höjden på den övre profilen. Den ska vara så låg som möjligt för att undvika att ge ett tungt, balkformat intryck.

Det är inte tillrådligt att glasa in helt eller delvis utskjutande balkonger om inglasningen på ett störande sätt förändrar det intryck av öppenhet, lätthet eller djup som balkongen skapar. De översta balkongerna i en byggnad kan inte glasas in om de inte har ett tak eller fast skärmtak.

BALKONGER SOM GLASATS IN UTAN TILLSTÅND

Byggnadstillsynen kan bestämma att inglasningar eller terrasser avlägsnas om de strider mot den här anvisningen eller beviljade tillstånd.

Tillståndsplikten för balkonginglasningar grundar sig på 126 a § 1 mom. 7 punkten i markanvändnings- och bygglagen, enligt vilken åtgärdstillstånd måste sökas för ändring av en byggnads fasad.

Inglasning av balkonger som är byggda före år 1950 kan ofta vara omöjligt såväl stadsbildsmässigt som tekniskt.

Inglasning av kulturhistoriskt, arkitektoniskt eller stadsbildsmässigt värdefulla byggnaders balkonger är möjlig endast i undantagsfall.

Inglasning av balkonger som är öppna på två sidor förutsätter åtgärdstillstånd. Glasen och deras fastsättnings- och stödkonstruktioner ska placeras på insidan av räcklinjen så att balkongfasaden fortfarande har små indrag och det intryck av djup som balkongen skapar inte helt försvinner.

Särskilt när det gäller hörnbalkonger är det viktigt att utreda huruvida det går att förvara glasen mot sidoväggen. På marknaden finns både sådana glasmodeller som går att skjuta runt hörn och sådana som endast glider i sidled.

När man planerar inglasning är det bra att beakta även gemensamma lösningar för skydd mot solen. Husbolaget kan med fördel ge anvisningar om de markiser, gardiner och persienner som placeras bakom glaskonstruktionerna.

Inglasning av ovanliga balkonglösningar och -konstruktioner kräver noggrann planering.

Byggande av en inglasad terrass i egnahems- eller parhus kräver åtgärds- eller byggnadstillstånd om terrassen är större än 15 m2.

TILLÄGGSUPPGIFTER

- Markanvändnings- och bygglagen (MBL), Helsingfors 1999.
- Markanvändnings- och byggförordningen (MBF), Helsingfors 1999.
- Byggnadstillsynens anvisningar Åtgärdstillstånd, Stadsbildsmässigt utlåtande och Z-utlåtande för mindre byggnads- och hustekniska åtgärder.
- Byggnadsordning för Helsingfors stad (HKRJ), Helsingfors 2010.
- PKS-korten: ARK 04 Grönrum och glasverandor i bostadsbyggnader, ARK 05 Inglasade balkonger och terrasser i bostadsbyggnader, E1-701 Sektionering av inglasade balkonger i enskilda bostäder, E1-903 Sektioneringsprinciper för täckta balkonger och terrasser som är fästade vid byggnaden, F2-302 Genomskinliga tak.

Den här anvisningen om byggsätt har godkänts i byggnadsnämnden 22.12.2015 och ersätter den anvisning om byggsätt som byggnadsnämnden godkände i juli 2002.

Helsingfors byggnadstillsyns anvisning, januari 2016
(MU)

Helsingfors stad
Byggnadstillsynen
PB 2300, 00099 Helsingfors stad
Broholmsgatan 13, 00530 Helsingfors
tfn (09) 310 2611, fax (09) 310 26206
rakennusvalvonta@hel.fi
www.hel.fi/rava