



Teknik og Miljø

Byggeri

Dahlsvej 3

4220 Korsør

teknik@slagelse.dk

23. september 2013

Solfanger og solcelleanlæg - Administrationsgrundlag

Ved opførelse af solfangere/solcelleanlæg sondres der mellem opførelse på terræn eller opførelse på bygninger.

Solceller og solfangere er ikke specifikt reguleret i Bygningsreglementet. På baggrund af Energistyrelsens vejledende udtalelse har Slagelse Kommune indført nedenstående administrative retningslinjer, som grundlag for behandling af henvendelser vedrørende etablering af solcelle- og solfangeranlæg.

Byggearbejder skal, uanset om arbejdet kræver tilladelse eller ej, altid udføres i overensstemmelse med bygningsreglementets bestemmelser.

Solfangere og solcelleanlæg er kun omfattet af byggeloven/bygningsreglementet, hvis konstruktionen er væsentlig i forhold til omgivelserne, herunder omfang, højde og afstand jævnfør kap. 2. Anlæggene skal endvidere udføres så der er tilfredsstillende sikkerhedsmæssige forhold jævnfør kap. 4.

Ved ansøgninger i områder med særlige værdier kan nedlægges § 14 forbud i henhold til planloven for igangsætning af lokalplanlægning.

1. Opstilling af solfangere/solcelleanlæg på terræn i landzone

Alle anlæg på terræn uanset størrelse kræver landzonetilladelse i henhold til planlovens § 35 stk. 1.

Byggerettens krav til skelafstand er mindst 2,5 m.

2. Opførelse af solfangere/solcelleanlæg på terræn i byzone og sommerhusområde

Der skal ikke søges om at opsætte anlæg med et areal mindre end 35 m² med en maks. højde over terræn på 1,2 m. Ejeren skal dog sikre sig, at der ikke er lokalplan for ejendommen som forhindrer opsætning af anlægget. Anlægget skal indberettes til bygnings- og boligregisteret når det er opsat.

Hvis anlægget er over 35 m² eller højere end 1,2 m skal der søges byggetilladelse jævnfør BR 10 kap. 1.1 stk. 2 og 1.3.3.

Byggerettens krav til skelafstand er mindst 2,5 m i byzone og 5 m i sommerhusområde.

3. Opførelse af solfanger/solceller på bygninger i by- og landzone som ikke er lokalplanlagt

Der skal ikke søges tilladelse hvis anlægget opsættes på et eksisterende tag og udgør maks. 70 % af den enkelte tagflade under forudsætning, at anlægget følger tagfladens hældning.

Ejeren er dog pligtig at overholde de konstruktive forhold i reglementets kap. 4 og sikre sig, at der ikke er tinglyst deklARATION som forhindrer opsætningen. Anlægget skal indberettes til bygnings- og boligregisteret, når det er opsat.

Hvis anlægget fylder mere end 70 % af den enkelte tagflade, skal der søges tilladelse.

Når ovennævnte forudsætninger ikke er overholdt, skal det konkret vurderes om en tilladelse er påkrævet.

Byggerettens krav til skelafstand er mindst 2,5 m.

4. Opsætning af solfangere/solcelleanlæg på bygninger indenfor lokalplanlagt område

Ud fra en samfunds- og miljømæssig betragtning er kommunen indstillet på at understøtte grøn energi og så vidt muligt tillade solceller/solfangere. Der skal dog samtidig værnes om nærmiljøet og den arkitektoniske helhed, hvilket medfører en udfordring i forhold til nogle lokalplaner.

Hvis en ejendom er omfattet af en lokalplan som stiller krav til bygningens udseende, herunder tagdækning med videre, skal der søges dispensation fra lokalplanen inden der eventuelt kan oplægges solfangere/solcelleanlæg.

Lokalplanerne kan groft inddeles i følgende 3 grupperinger:

Lokalplan med bestemmelser om tagmaterialet

Der er ofte anvendt en formulering som "Blanke eller reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes."

Ifølge ekspertudsagn er det næsten umuligt at beregne refleksionsværdier på solcelleanlæg. Solfanger/solcelleanlæg er ikke et tagdækningsmateriale, men kan nærmest sammenlignes med en række ovenlysvinduer. Oplægning af solceller/solfangere vurderes derfor ikke specifikt at være i strid med denne bestemmelse.

Men da solfangere/solcelleanlæg, som lægges oven på tagdækningen, i et vist omfang kan være reflekterende, vil kommunen vurdere størrelse og omfanget af anlægget i forhold til naboerne. Der vil normalt blive foretaget naboorientering inden der meddeles tilladelse.

Lokalplan med krav om specifik tagdækning

Solceller/solfanger er et teknisk anlæg og ikke et tagdækningsmateriale, men oplægning af solceller/solfanger vil betyde, at en del af tagdækningen bliver skjult.

Tagmaterialet skal for eksempel udføres som røde teglsten. Oplægning af solceller/solfanger oven på tagmaterialet kræver derfor en dispensation fra lokalplanen.

Kommunen er indstillet på at meddele dispensation op til 70 % af den enkelte tagflade dækkes med solceller/solpaneler, såfremt det sker på en arkitektonisk forsvarlig måde.

Solcelleanlægget skal placeres så der skabes symmetri og balance mellem taget, vinduer/kviste, skorsten og selve solcelleanlægget. Tagmaterialet bør kunne ses hele vejen rundt om anlægget. En opdeling af anlægget i mindre enheder vil normalt virke æstetisk pænere end meget store flader. Der foretages naboorientering og eventuelt parthøring inden der evt. meddeles tilladelse.

Bevarende lokalplaner i Slagelse, Korsør, Skælskør og en række landsbyer

Her kræves det, at der i de enkelte sager foretages helt konkrete vurderinger. På Kulturarvsstyrelsens hjemmeside www.kulturarv.dk/fbb findes adresser, hvor der er foretaget **SAVE vurderinger** på nogle af bygningerne beliggende indenfor de bevarende lokalplaner.

Save vurdering 1-2 som er den stærkeste: Bygningen er fredet eller særlig bevaringsværdig og en dispensation kan normalt ikke komme på tale.

Save vurdering 3-4: Sagen kræver en helt særskilt konkret vurdering. Ved en evt. dispensation er det vigtigt at anlægget projekteres, så det griber mindst muligt ind i bygningens arkitektur.

Save vurdering 5-10: Der skal tages hensyn til bevaringsområdet og der kan evt. dispenseres på visse betingelser.

Konkrete vurderinger er blandt andet:

- Opsættes paneler/solceller på tagets bagside mod gårdrummet?
- Solcelleanlægget skal placeres pænt og symmetrisk så tagdækningen er synlig både foroven og forneden. Ligeledes vil en opdeling af anlægget virke æstetisk pænere end meget store flader.

Bygninger beliggende indenfor bevarende lokalplan uden SAVE vurdering

Den enkelte ansøgning behandles og vurderes i princippet som de sager der ligger indenfor save vurdering 3-10. I Korsør by er den udarbejdede registrant til en vis hjælp indtil den igangværende SAVE registrering forventes færdig til efteråret.

5. Opsætning af solfangere/solcelleanlæg på bygninger i sommerhusområde

Der skal ikke søges tilladelse hvis anlægget opsættes på et eksisterende tag og udgør maks. 70 % af den enkelte tagflade under forudsætning, at anlægget følger tagfladens hældning.

Ejeren er dog pligtig at overholde de konstruktive forhold i reglementets kap. 4 og sikre sig, at der ikke er tinglyst deklaration som forhindrer opsætningen. Anlægget skal indberettes til bygnings- og boligregisteret når det er opsat.

Hvis anlægget fylder mere end 70 % af den enkelte tagflade, skal der søges tilladelse. Byggerettens krav til skelafstand er mindst 5 m.

Generelt

6. Opsætning af solcelleanlæg indenfor strandbeskyttelseslinje

Det vil kræve tilladelse/dispensation fra Naturbeskyttelsesloven. Kontakt evt. Naturstyrelsen Storstrøm STO@nst.dk.

7. Opsætning af solfanger og solcelleanlæg indenfor skovbyggelinjen

Det skal ud fra omfang og placering af anlægget i det enkelte tilfælde konkret afgøres om dispensation fra skovbyggelinjen eventuel er nødvendig.

8. Opsætning af solcelleanlæg/solfangere i forbindelse med erhvervsbyggeri

Det vil kræve byggetilladelse, uanset om anlægget placeres på bygning eller på terræn.

Sådan søger du om at opsætte solfangere / solcelleanlæg

- Ansøgning/anmeldelse skal være skriftlig. Blanket kan hentes på www.slagelse.dk eller udleveres hos Byggeri.
- Blanketten skal dateres og skal være underskrevet af ejer.
- Blanketten sendes til: Teknik@slagelse.dk eller Slagelse Kommune, Teknik og Miljø, Byggeri, Dahlsvej 3, 4220 Korsør.

Til ansøgningen ved vedlægges 2 sæt tegninger/beskrivelser

- Tegningerne skal være målfaste enten som A4 eller i A3 format.
- Målfast situationsplan med angivelse af afstand til skel og andre bygninger.
- Plan og snit der viser omfanget. Højder skal målsættes og solcelleanlægget skal indtegnes på relevante tage/facader.
- Materialebeskrivelse – relevant materiale om anlægget.

Se tegningsbeskrivelse i vejledning 1

Sagsbehandlingstid

Sagsbehandlingstiden af solcelleanlægget foretages i henhold til den pågældende bebyggelse kompleksitet. Du skal regne med en sagsbehandlingstid på mindst 6 uger, hvis kommunen under helhedsvurderingen mener, at der er parter i sagen.

Hvad koster det

Tilladelse eller dispensation fra en lokalplan er ikke omfattet af gebyrreglerne og koster ikke noget.

Vurderes anlægget derimod for at være væsentligt, og dermed omfattet af byggelovens § 2, kræves der byggetilladelse. Der skal efterfølgende indsendes teknisk dokumentation og færdigmelding ligesom der vil blive opkrævet et mindste gebyr. Se de aktuelle gebyrer i vejledning nr. 5 eller på hjemmesiden www.slagelse.dk

Hvis byggeretten ikke kan overholdes

Hvis projektet strider imod principperne i BR10 skal bygningsmyndigheden helhedsvurdere og eventuelt partshøre.

Se vejledning 7 vedrørende helhedsvurderinger eller kontakt afdelingen Byggeri.

Når solfanger/solcelleanlægget er færdiginstalleret, skal det indberettes til bygnings- og boligregistret

Klagemuligheder

Du kan klage over retlige forhold til Statsforvaltningen Sjælland, hvis det drejer sig om afgørelser i henhold til BR10. Du kan klage til Natur- og Miljøklagenævnet, hvis det drejer sig om bestemmelser i lokalplan eller byplanvedtægt. Klageinstanserne kan opkræve et klagegebyr. Se

www.statsforvaltningen.dk og www.nmkn.dk

Deklarationer og servitutter på ejendommen

Tingbogsoplysninger skal nu hentes digitalt: Elektronisk tinglysning.

Tinglysningsretten, Majsmarken 5, 9500 Hobro, tlf. 99 68 58 00, e-mail: tinglysning@domstol.dk

Åbnings- og telefontider

Slagelse Kommune, Teknik og Miljø, Byggeri, Dahlsvej 3, 4220 Korsør, tlf. 58 57 36 00, e-mail teknik@slagelse.dk.

Mandag - onsdag 9.00-15.00

Torsdag 9.00-17.00

Fredag 9.00-13.00

Rev. 10.09.2013