

Søknadsplikt for solcellepanel- eller solfangeranlegg

Etablering av **byggtekniske installasjoner** er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven, men loven åpner opp for unntak fra søknadsplikten for **mindre tiltak** i eksisterende byggverk. Unntaket gjelder for tiltak som er for små/enkle at det ikke er nødvendig å søke om tillatelse før installering. Ved vurdering av om en installasjon er enkel legges det blant annet vekt på installasjonens omfang og størrelse. Selv slike enkle tiltak kan bli søknadspliktige dersom det medfører at bygningens karakter endres. I noen tilfeller må bygningsmyndigheten utøve et faglig skjønn for å avgjøre om tiltaket vil medføre en søknadspliktig fasadeendring. Nedenfor har vi gjort rede for når et solenergisystem er søknadspliktig

Kommunens avgjørelse av om tiltak kan unntas fra søknadsplikt er en prosessledende beslutning og er ikke mulig å klage på.

Søknadsplikt eller unntak fra søknadsplikt?

Et anlegg som faller inn kun under bokstav b eller d) krever ikke søknadsbehandling. Forutsetningen er at solenergisystemet ikke kommer i konflikt med bestemmelser eller intensjon i reguleringsplan

Alle anlegg som helt eller delvis faller utenfor bokstav b) eller d) er søknadspliktige.

a) Byggverk med avklart kulturminneverdi:

Anlegg på byggverk som har formell vernestatus gjennom fredningsvedtak eller regulert til bevaring er alltid søknadspliktig. Dette gjelder også anlegg på bygninger registrert i SEFRAK, og anlegg som ligger i nærheten av eller kan påvirke et kulturminne/verneområde.

Solenergisystem på byggverk med formell vernestatus skal belegges med ansvar.

Kommunen avklarer tiltaket med antikvariske myndigheter ved mottak av søknad.

b) Anlegg som er integrert i fasaden:

Anlegg som er **integrert i fasaden** og er **mindre enn 50 % av fasaden** er **unntatt søknadsplikt**.

F.eks. må solcellepaneler monteres i rammer som er festet i lektene på taket i stedet for takstein. På resterende takareal kan det legges takstein. Taksteinen legges inntil solcellene. Dette gjør at solcellepanelene kommer i samme nivå som taksteinen, ikke over.

c) Større anlegg:

Større anlegg er søknadspliktig uavhengig av størrelse på byggverket. Hva som anses som større varierer med størrelsen på byggverket og eiendommen.

d) Anlegg på frittstående bygninger som er unntatt fra byggesaksbehandling:

Anlegg som er integrert eller ligger plant på tak eller fasade på frittliggende bygninger som oppfyller kravene i SAK § 4-1 bokstav a) er **unntatt søknadsplikt**. For slike tiltak skal ikke forhold under bokstav g) og i) vurderes. Begrensningen i bokstav b) gjelder ikke.

e) Anlegg som berører flere boenheter eller flere brannceller

Anlegg som etableres over flere boenheter, anlegg som skal betjene flere bruksenheter eller flere brannceller og anlegg som forutsetter nye ledninger eller kanaler fra annen branncelle eller bruksenhet er søknadspliktig.

f) Frittstående anlegg:

Frittstående anlegg er søknadspliktig.

g) Anlegg som påvirker bærekonstruksjon
Søknadspliktig.

h) Anlegg som stikker ut fra fasaden (ikke integrert)
Solenergisystem som monteres frittstående på taket eller fasaden er søknadspliktig. Det vil si ikke plant på fasaden eller takflaten.

i) Anlegg som ligger nærmere enn 4 meter fra nabogrensen
Søknadspliktig.

j) Anlegg i et enhetlig utbygd område
Hvis naboene dine har lik leilighet eller likt hus som deg, bor du i et enhetlig utbygd område. Da kan du ikke endre på fasaden uten å søke først. Dette gjelder selv om du ikke bor i et verneområde.

Tiltaket må vise en løsning som kan benyttes av flere boliger, for å unngå visuell uryddighet som vil virke negativt for områdets enhetlige karakter. Søknaden må vise at dette er en mulig og ønskelig utvikling for det enhetlige området.

Plan- og miljøavdelingen kan i forhåndskonferanser eller annen dialog med sameier og borettslag be om uttalelse fra sameiermøtet/generalforsamlingen. Intensjonen er i så fall å sikre at det foreligger enighet om fasadenes fremtidige utvikling. Samtidig vil tiltakshavere/søkere oppnå en større bevissthet om hva som er en god plassering av tiltaket.

Kan du søke selv?

Dersom vi konkluderer med at tiltaket er søknadspliktig, kan plan- og miljøavdelingen i en rekke tilfeller gi unntak fra kravene om ansvarlige foretak for prosjektering og utførelse.

Prosjektering

Når det gjelder prosjektering kan ansvarsbelegging av fagområdet arkitektur i stor grad unntas. Plan- og bygningsetaten kan imidlertid vurdere dette annerledes dersom tiltaket er omsøkt på bygg med særlig høy arkitektonisk egenverdi eller høy verneverdi.

Utførelse

Vi kan kreve ansvarlig foretak for utførelsen, der oppføringen kan medføre risiko for skade på bygg med høy kultur- og eller arkitektonisk verdi eller fare for nedfall på offentlige arealer som gater, fortau og felles innganger

Hva må søknaden inneholde?

Hvis en fasadeendring er søknadspliktig, skal kommunen vurdere om solenergianlegget gir en fasadeendring som kan godkjennes, slik at tiltaket

«innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering»

Det er viktig at **søknaden** om solenergianlegg i tillegg til tegninger mv, klargjør hvorvidt solenergianlegget er tilpasset bygningen og hvordan det vil påvirke omgivelsene, slik som solenergianleggets størrelse, hvor det plasseres, bygningens «vernstatus»/SEFRAK, annen bebyggelse, enhetlig boligområde mv. Dersom bygningen er regulert til bevaring, vil etablering av solenergianlegg som oftest kreve søknad om **dispensasjon** fra reguleringsplanen.

Kan det godkjennes?

Byggesak tar ikke stilling til hvilken plassering som er mest hensiktsmessig med tanke på effekt og funksjon av solenergisystemet.

Plasseringen og utformingen av solenergisystem må være ordnet og ta hensyn til bygningens form. Dersom bygningen eksempelvis har en symmetrisk form, må plasseringen tilpasses denne symmetrien. Videre må plasseringen ta hensyn til bygningens elementer. Solenergisystemet bør ligge plant på taket eller fasaden.

Dersom material- og fargekontrasten mellom solenergisystemet og taket/fasaden er liten, vil etableringen i mindre grad endre bygningens karakter. Der kontrasten er stor, bør solfangerne innordne seg bygningens øvrige form og elementer.

Plan- og miljøavdelingen stiller strengere krav til plassering og farge der tiltaket plasseres ut mot offentlige byrom eller er godt synlig i landskapet. Ta derfor hensyn til dette når du velger hvor solenergisystemet skal plasseres. Solceller vil i mange tilfeller tillates dersom panelene plasseres:

- på takflater som vender bort fra offentlig gate og er lite synlige fra nabogater
- på mange typer uthus, garasjer og andre (nyere) småbygninger

Søknader om oppføring av solcelleanlegg i områder med enhetlig utforming eller struktur av bebyggelse, må legge vekt på at plasseringen av solenergisystemet også kan gjennomføres for området som helhet.

Der bygg har høy arkitektonisk egenverdi, vil hensynene vi nevner over kunne praktiseres strengere enn i øvrige tilfeller.