

Policy för hantering av solcellspaneler och solfångare i Vellinge kommun

Bygglovsbefrielse för solcellspaneler och solfångare

Inom detaljplanelagt område eller område med områdesbestämmelser

En lagändring trädde i kraft 2018-08-01 som innebär att det inte krävs bygglov för att på en byggnad inom ett detaljplanelagt område montera solcellspaneler och solfångare, så kallade solenergianläggningar, som följer byggnadens form.¹ Detsamma gäller inom område med områdesbestämmelser.

9 kap. 3 c § Plan- och bygglagen (2010:900)

Trots 2 § första stycket 3 c krävs det inte bygglov för att på en byggnad montera solcellspaneler och solfångare som följer byggnadens form även om byggnadens yttre utseende påverkas avsevärt.

Första stycket gäller inte om

1. kommunen enligt 8 § första stycket 9 har bestämt att åtgärden kräver bygglov,
2. åtgärden vidtas på en byggnad eller inom ett bebyggelseområde som avses i 8 kap. 13 §, eller
3. åtgärden vidtas inom eller i anslutning till sådana områden som avses i 3 kap. 9 § andra stycket miljöbalken. *Lag (2018:1324).*

Regeln i 9 kap. 3 c § Plan- och bygglagen, PBL, gäller alla typer av byggnader, men undantag finns som redovisas under rubriken ”Bygglovsplikt för solcellspaneler och solfångare” nedan.

Solenergianläggningar som monteras på en byggnad och inte följer byggnadens form utan vinklas upp från takfall eller fasad kräver alltså bygglov. Det samma gäller för integrerade solenergianläggningar som blir en del i takets konstruktion.

En solenergianläggning som inte kräver bygglov kan kräva anmälan om byggnadens bärande konstruktion berörs eller om brandskyddet i byggnaden påverkas väsentligt. Större solenergianläggningar på till exempel radhus, flerbostadshus, kontors- eller industribyggnader är sådana som sannolikt kan påverka byggnadens brandskydd eller bärande konstruktion och ska därmed föregås av teknisk prövning genom anmälan. En bedömning måste göras i varje enskilt fall.

Solfångare och solcellspaneler som är fristående på marken är i regel inte bygglovspliktiga. Samråd kan behöva ske med Länsstyrelsen enligt 12 kap. 6 § Miljöbalken.

¹ Lagändringen för solcellspaneler och solfångare är ett led i regeringens arbete med att förenkla regelsystemet för bygglov, överlämna ett större ansvar till de enskilda fastighetsägarna samt avlasta byggnadsnämnderna och rättsväsendet genom att undanta fler åtgärder från kravet på bygglov i plan- och bygglagen. Att inte kräva lov för solcellspaneler och solfångare syftar även till att underlätta och påskynda omvandlingen till förnybar el. Åtgärden bedöms ha en sådan begränsad påverkan på allmänna och enskilda intressen att det inte är motiverat att samhället kontrollerar den i förväg (se prop. 2016/17:151).

Utanför detaljplanelagt område eller område med områdesbestämmelser

Utanför detaljplan och områdesbestämmelser krävs det aldrig bygglov för solenergianläggningar på byggnader och det gäller även om byggnaden eller området är bevarandevärdt eller om byggnaden ligger inom ett riksintresseområde. Notera att även lovbefriade åtgärder ska följa kraven i PBL och om åtgärden anses strida mot *varsamhetskravet* eller *förvanskningförbudet* i 8 kap. 13 & 17 §§ PBL kan byggnadsnämnden ingripa med tillsyn i efterhand.

Bygglovsplikt för solcellspaneler och solfångare

Väster om Falsterbokanalen

Solfångare och solcellspaneler kräver bland annat bygglov om åtgärden vidtas inom eller i anslutning till sådana områden som avses i 3 kap. 9 § andra stycket miljöbalken, det vill säga vissa områden av riksintresse för Försvarsmakten. För Vellinge kommuns del innebär detta att det inom detaljplanelagt område alltid är bygglovspliktigt att montera solfångare och solcellspaneler väster om Falsterbokanalen i Ljunghusen/Ljungskogen och Skanör/Falsterbo.

Inom utpekade områden som utgör särskilt värdefulla byggnader och bebyggelsemiljöer

Flera åtgärder som annars är undantagna krav på bygglov, exempelvis åtgärder ingående i de så kallade *attefallsreglerna*, kräver bygglov om de vidtas på byggnader eller inom bebyggelseområden som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt (se 9 kap. 3 b, 4 d, 5 a & 6 a §§ PBL). Undantaget för solcellspaneler och solfångare ska begränsas på motsvarande sätt för att minska risken för att sådana värden går förlorade.

Nedan följer en uppräknig på områden där bygglovsplikt fortfarande ska gälla. Notera att det finns flera områden av stort kulturhistoriskt värde väster om Falsterbokanalen men att dessa inte listas nedan då de enligt rubriken ovan redan omfattas av lovplikt genom att de ligger inom Försvarsmaktens riksintresseområde. Vidare finns ett flertal områden med stort värde som saknar detaljplan eller områdesbestämmelser, till exempel kyrkbyarna i kommunen, men även huvuddelen av den äldre bebyggelsen i Hököpinge bruks/stationssamhälle och Västra Ingelstad och som av detta skäl inte heller redovisas nedan.

Till sist finns svårinventerade områden i kommunen, främst Höllviken, som består av omfattande, brokig bebyggelse med blandade åldrar där stora värden kan döljas där man minst anar det. Byggnadsnämnden har därför beslutat att byggnader i Höllviken som är mer än hundra år gamla, det vill säga uppförda före 1923 vid tiden för detta skrivande, per automatik ska anses vara särskilt värdefulla förutsatt att man inte kan motivera varför de inte ska anses vara det. Ett skäl kan vara att byggnaden har genomgått så pass omfattande ändringar att dess ursprungliga karaktär huvudsakligen gått förlorad utan att nya värden tillkommit. Det är inte så att en hög ålder nödvändigtvis innebär ett stort bevarandevärde, men i ett "omvandlingsområde" som Höllviken anses denna princip vara både rättvis och ändamålsenlig.

Utpekade områden där bygglovsbefrielsen för solcellspaneler och solfångare inte gäller är:

- Byggnader som märkts med ett "q" i kommunal detaljplan där q-et till exempel kan betyda att byggnaden inte får rivas och att en ändring inte får förvanska byggnadens karaktär eller anpassning till omgivningen.

Information om vilka byggnader som är q-märkta fås på kommunens miljö- och byggnadsavdelning. Du kan också läsa dig till informationen på sida 20 i kommunens kulturmiljöprogram under rubriken "skydd genom detaljplaner och områdesbestämmelser".

- Byggnader i Höllviken som är mer än hundra år gamla.
- Höllvikens sommarstad (Fritidshusvägen)
- Gya-området i Höllviken
- Rängbågsbyn i Rängs sand
- Byggnader i Vellinge tätort från stationssamhälletiden och tiden före dess då Vellinge var en agrar kyrkby samt *Villa Berg*.
- I stationssamhället i Arrie, väster om järnvägen utmed Møllegårdsvägen fram till Lönegårdsvägen samt utmed Bigårdsvägen och Prästagårdsvägen.
- I Östra Grevies gamla bykärna, på utvalda byggnader i det lilla före detta stationssamhället samt folkhögskolans byggnader.
- Bymiljöerna i Kämpinge gamla by, Vattle by och Lilla Räng som omfattas- och skyddas av områdesbestämmelser.

Stöd till uppräkningslistan ovan går att finna i kulturmiljöprogrammet, äldre områdesplaner, tidigare ställningstaganden och tillämpning vid handläggningen. Skulle Miljö- och byggnadsnämnden anta ett specifikt dokument som på ett kommunövergripande plan pekar ut vilka bebyggelseområden som anses särskilt värdefulla och inte så kan nya ställningstaganden komma att komplettera eller ersätta vad som angivits ovan.

Tillämpning av lovplikt inom särskilt värdefulla bebyggelseområden

Lovplikten på särskilt värdefulla byggnader eller andra byggnader inom särskilt värdefulla bebyggelseområden utgör inte något förbud mot solenergianläggningar på sådana byggnader eller inom sådana bebyggelseområden. Bygglovsprövningen innebär att byggnadsnämnden ges möjlighet att säkerställa att den tilltänkta åtgärden är lämpligt utformad och utförd med tillräcklig hänsyn till byggnadens eller områdets värden. Följande punkter är tänkta att fungera som vägledning för såväl kommunens tjänstemän som förtroendevalda i Miljö- och byggnadsnämnden liksom för enskilda som önskar installera solenergianläggningar.

- I de flesta fall är det fasaden mot gatan, eller annan allmän plats, som är viktigast att bevara ur allmän synpunkt. Om det är möjligt att placera solenergianläggningen på ett takfall eller en fasad mot gården bör detta prövas i första hand och i regel bör en sådan placering inte anses stå i strid med förvanskningsförbudet och därmed kunna godtas.
- Om fasaden mot gården ej är lämplig för solenergianläggningar, överväg placering på en komplementbyggnad, på mark, eller på en helt ny komplementbyggnad.
- Om enda möjliga placering är på fasader som är väl synliga från allmän plats bör anläggningen anpassas efter fasadens eller takets utformning i möjligaste mån. På röda tak kan exempelvis röda solceller användas. Ytan ska göras så sammanhållen som möjligt och inte i onödan brytas upp på grund av takfönster, stosar eller dylikt. Integrerade solceller kan i vissa fall vara den bästa lösningen.

- Åtgärdens reversibilitet bör beaktas vid bygglovsprövningen och bedömningen om huruvida åtgärden är förenlig med varsamhetskravet och förvanskningförbudet i 8. kap 13 & 17 §§ PBL.
- Vad som menas med förvanskning måste bedömas i varje enskilt fall utifrån de specifika förhållanden som gäller för byggnaden eller bebyggelseområdet, med hänsyn till de värden som har legat till grund för att byggnaden eller området betraktas som särskilt värdefullt. Om byggnadens konstnärliga egenvärde och framför allt dess säregna tak har utgjort skäl för utpekandet måste givetvis åtgärdens lämplighet prövas på ett annat sätt än om takets utseende är obetydligt i sammanhanget.

Att söka bygglov för bygglovspliktiga solcellspaneler och solfångare

Lämna in en ansökan om bygglov för solcellspaneler på samma sätt som för en fasadförändring. I ansökan ska bifogas ritningarna som illustrerar hur anläggningen påverkar byggnadens utseende, varför du behöver lämna in en fasadritning med solcellspanelerna inritade på aktuell fasad/fasader i skala 1:100 alternativt 1:50. En situationsplan i skala 1:500 behöver också lämnas in som visar aktuell fastighet med befintliga byggnader samt redovisar var de lovsökta solcellerna är tänkta att placeras. Anläggningen ska vara måttsett på åtminstone en av ritningarna. Produktblad ska biläggas ansökan.

Att tänka på i allmänhet

Tänk på att anpassa en synlig solenergianläggning väl till byggnadens utformning. En så enhetlig och visuellt lugn lösning som möjligt rekommenderas:

- Med svarta solceller och svart ram kan du få en tunn helsvart skiva, som ofta fungerar bra ihop med byggnadens tak- eller fasadmateriell i övrigt.
- Ytan för solceller ska göras så sammanhållen som möjligt.
- Den bärande stommen ska göras så lite synlig som möjligt.
- Om anläggningen ska sitta på en byggnadsdel som är synlig för många, exempelvis åt gata eller park, bör anläggningen utformas på ett sätt som inte förvanskar byggnaden och påverkar stadsbilden negativt.
- Om det finns risk för att grannar kan bli störda av bländning från anläggningen ska panelerna vara antireflexbehandlade.

Mer information om solenergi

Vellinge kommuns energi- och klimatrådgivning erbjuder kostnadsfri, objektiv och oberoende vägledning till privatpersoner.

Välkommen till Miljö- och byggnadsavdelningen för råd och diskussion hos en handläggare på våra [besökstider](#), gärna innan du påbörjar ditt projekt.

Miljö-och byggnadsnämnden

Protokoll

Dnr: Mbn 2022/46

Ärendets dnr: VEL-2022-2240

MBn § 186

Översyn av solcellspolicy

Initierat av

Bygglovenheten

Ärendebeskrivning

Behovet av en översyn av solcellspolicyn har aktualiserats i och med att antalet ansökningar och förfrågningar ökat i närtid. Revideringarna innebär ett förtydligande om var och när det krävs eller inte krävs bygglov eller anmälan för installation av solenergianläggningar samt vad lovplikten innebär.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse upprättad av Oskar Nygren
Förslag till reviderad solcellspolicy
Bilaga 1: Nuvarande solcellspolicy
Bilaga 2: Nuvarande solcellspolicy med revideringar markerade med röd respektive överstruken penna.

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

1. Godkänna bilagd *Policy för hantering av solcellspaneler och solfångare i Vellinge kommun, reviderad 2022-10-24*, för användning i miljö- och byggnadsnämndens verksamhet.

Beslutet skickas till

Kommunikationsenheten

Justering



Utdragsbestyrkande