

Policy gällande sjöbodar och sjönära byggnader

Antagen i Kommunfullmäktige 2022-06-15 § 90



Samhällsbyggnadsförvaltningen 2022-05-02



Innehåll

1. INLEDNING	3
1.1 Historik och nuläge.....	3
1.2 Mål och syfte	3
1.2.1 Mål.....	3
1.2.2 Syfte.....	3
1.3 Definitioner.....	4
2. RIKTLINJER	5
2.1 Generella regler	5
2.1.1 Användning	5
2.1.1.1 Byggnad.....	5
2.1.1.2 Båtplats vid sjöbod/sjönära byggnad.....	5
2.1.1.3 Mark kring byggnader	6
2.1.2 Villkor.....	6
2.2 Särskilt om lägenhetsarrende för sjöbod (privatperson).....	7
2.2.1 Villkor för att arrendera sjöbodstomt	7
2.2.2 Överlåtelse av arrende för sjöbod.....	8
2.3 Särskilt om lägenhetsarrende och anläggningsarrende för sjönära byggnad (företag/förening).....	8
2.3.1 Villkor för att arrendera tomt för sjönära byggnad.....	9
2.3.2 Överlåtelse av arrende för sjönära byggnad	10
2.4 Nylokalisering	10
2.4.1 Uppförande av sjöbod/sjönära byggnad	10
3. SKYDDA DIN SJÖBOD/SJÖNÄRA BYGGNAD FRÅN BRAND	11
3.1 Förvararingsregler för brandfarlig vara	11
4. Vid frågor	12



1. INLEDNING

1.1 Historik och nuläge

Bohusläns kustsamhällen har i alla tider präglats av gemenskap och samarbete för att lösa de mark- och byggnadsproblem som funnits. All mark kring sjöbodan betraktades i fiskarsamhället som gemensam och alla hade rätt till den på lika villkor. Vi måste därför arbeta tillsammans med att bevara denna unika allemansrätt så att även samma rätt gäller för framtida generationer.

Sjöbodan har av tradition uppförts längs kusten för att användas som förråd för båt- och fiskeredskap. Sjöbodarna utgör karaktäristiska inslag i kommunens bebyggelsemiljöer och utgör viktiga symboler för kustlandskapets historia och det betydelsefulla fisket. Fisket lade grunden för ekonomin och den utveckling som byggt upp dagens kustsamhällen. Området runt sjöbodan har också av tradition varit en samlingspunkt för samhället

Kustmiljöerna och skärgårdssamhällena är till stor del kulturmiljöer med höga kulturvärden, som enligt lag ska skyddas. All förändring ska behandlas med varsamhet så att deras karaktär inte förvanskas eller försvinner.

Sotenäs kommun har en allmänt positiv syn på sjöbodan och deras användning som förråd för båt- och fiske. Sjöbodarna har dock i varierande grad övergått från att vara förrådsbyggnader till att i vissa fall användas för samvaro. En följd av detta är att strand och mark kring sjöboden privatiseras, vilket inte är tillåtet eftersom allmänhetens tillgänglighet behöver säkerställas.

1.2 Mål och syfte

1.2.1 Mål

Sjöbodspolicyns mål är att bevara traditionen med sjöbodan i kommunen samtidigt som stranden och hamnmiljön inte ska privatiseras på ett sätt som är olämpligt.

1.2.2 Syfte

Sjöbodspolicyn utgör riktlinjer för upplåtelse av kommunal mark i form av arrende för sjöbodan/sjönära byggnader. Syftet med riktlinjerna är dels att säkerställa att frågorna hanteras likartat i dessa ärenden och att sjöbodsägare vet vad som är tillåtet.

Kommunen vill genom att styra användningssättet för sjöbodan/sjönära byggnader till sitt avsedda ändamål, värna om allmänhetens framtida tillgång till mark- och vattenområden. Kommunen vill med denna styrning också säkerställa att bebyggelsen används på ett bland annat från brandskyddssynpunkt tillfredsställande sätt.

1.3 Definitioner

Sjöbod

En *sjöbod* är en förrådsbyggnad, placerad i ett sjönära läge och avsedd för förvaring av båtillbehör och/eller fiskredskap samt social samvaro. Kommunen avgör vad som klassificeras som sjöbod.

Sjönära byggnad

En sjönära byggnad är en sjöbod där det bedrivs verksamhet med stort behov av sjönära läge. Inom benämningen verksamhet ryms företag och ideella föreningar eller enskild firma. Kommunen avgör vad som klassificeras som sjönära byggnad.

Yrkesfiskare

Med *yrkesfiskare* avses den som innehar fiske- och fartygslicens och har sin huvudsakliga inkomst av fisket.

Sjönära läge

Med *sjönära läge* avses som huvudregel det område som ligger vid havet och som kan omfattas av strandskydd enligt 7 kap miljöbalken eller som i detaljplan är utlagt för hamnändamål eller liknande. Vid tveksamma situationer avgör kommunen vad som utgör sjönära läge.

Lägenhetsarrende

En upplåtelse av mark räknas som *lägenhetsarrende* när den inte uppfyller förutsättningarna för att vara ett jordbruks-, bostads- eller anläggningsarrende. Ett lägenhetsarrende kan till exempel vara en kajplats, kolonilott, sjöbodan eller en plats för båt eller brygga.

Anläggningsarrende

När en jordägare skriftligt upplåter sin mark till en arrendator med, eller för att bygga, byggnader till att bedriva någon form av näringsverksamhet är det ett anläggningsarrende. Byggnaden får inte vara av ringa betydelse för näringsverksamheten



2. RIKTLINJER

2.1 Generella regler

Arrende för sjöbod upplåts med lägenhetsarrende. Arrende för sjönära byggnad upplåts med lägenhetsarrende eller anläggningsarrende. Arrendeform avgörs utifrån bestämmelserna i jordabalken.

Att få eller att behålla ett arrendeavtal gäller det att man som arrendator följer de riktlinjer som finns i denna policy.

2.1.1 Användning

I arrendeavtalet anges vilket användningssätt som medges och detta ska följas.

Varje sjöbod/sjönära byggnad räknas som ett arrendeobjekt. Detta gäller även om arrendatorerna själva delat upp boden med exempelvis innerväggar.

2.1.1.1 Byggnad

En sjöbod/sjönära byggnad får inte användas för bostadsändamål. Det är heller inte tillåtet att vidta åtgärder eller utföra andra ändringar som syftar till att boden ska kunna nyttjas för boende.

Arrendatorn ska använda sjöboden/sjönära byggnaden för eget bruk, och får inte upplåta eller hyra ut sjöboden/sjönära byggnaden i andra hand.

Elinstallation är tillåten. Dragningen av elledning fram till byggnad ska göras med stor hänsyn till omgivningen och efter godkännande av kommunen.

Sjöboden/sjönära bygganden får isoleras under förutsättning att brandsäker isolering används. Kontakta räddningstjänsten för mer information kring brandsäker isolering.

2.1.1.2 Båtplats vid sjöbod/sjönära byggnad

Om det är möjligt med en eller flera båtplatser vid arrendet kan detta upplåtas till den eller de som arrenderar. Arrendatorn ska vid uppmaning bevisa ägandeskapet till respektive båt.

Separat båtplatsavgift uttages i enlighet med kommunens hamntaxa. Om arrendatorn önskar båtplats ska denne kontakta kommunen, som därefter bedömer om önskad båtplats är möjlig att upplåta med hänsyn till omgivningen.

2.1.1.3 Mark kring byggnader

Allmänheten ska ha fritt tillträde runt byggnaden. Marken runt sjöbodar/sjönära byggnader inklusive eventuellt trädäck är till för allmänhetens fria rörelse och passage. Detta innebär att plank, skärmväggar och dylikt som hindrar allmänhetens tillträde till strandlinjen och omgivande område inte får uppföras. Skyltar med ord som exempelvis "privat" är inte heller tillåtet.

Som huvudregel tillåts arrendatorn bygga ett enklare brygga/trädäck i direkt anslutning till sjöboden/sjönära byggnaden under förutsättning att det inte inskränker på allmänhetens fria rörelse och passage.

Bryggan/trädäcket ska syfta till att möjliggöra användningen av sjöboden/sjönära byggnaden på ett praktiskt sätt, exempelvis för att jämna ut terrängen och underlätta tillgängligheten. Om arrendatorn önskar bygga ut brygga/trädäck behövs kommunens medgivande och villkorsändring av arrendeavtalet.

Till grund för arrendeavgiften ligger den totala ytan arrendatorn nyttjar. I detta innefattar, utöver sjöbod/sjönära byggnad, även brygga/trädäck och andra anordningar arrendatorn använder. Arrendeavgiften erläggs varje år i förskott.

Arrendatorer har i vissa fall anlagt spångar eller andra anordningar för att nå sina sjöbodar/sjönära byggnader. Om anordningarna används av minst tre arrendeobjekt och inte kan kopplas till ett specifikt arrende, delar berörda arrendatorer på underhållsansvaret för anordningarna.

2.1.2 Villkor

Befintlig sjöbod/sjönära byggnad får ersättas av en till storlek och placering likvärdig sjöbod/sjönära byggnad. Inom detaljplanerat område ska ersättningsbyggnaden överensstämja med gällande detaljplan.

Ny sjöbod/sjönära byggnad ska innehå en maximal byggnadsarea av 17,5 kvm (3,5 x 5 meter) och en nockhöjd av 3,5 meter. Sjöbod/sjönära byggnad ska ges en utformning och färgsättning som ansluter till den lokala traditionen. För mer information om detta, se kommunens gestaltungsprogram för kulturhistoriskt värdefulla kustsamhällen.

Yrkesfiskare och ideell förening kan medges sjönära byggnad av större storlek eller två sjönära byggnader av minde storlek. Sökande ska styrka behov av större sjönära byggnad eller flera sjönära byggnader. Detta prövas i varje enskilt fall av kommunen.

Arrendatorn ansvarar för att erforderliga tillstånd för sjöboden/sjönära byggnaden finns. Detta gäller exempelvis bygglov, vattenverksamhet och strandsskyddsdispens mm.

En förutsättning för arrendets fortlöpande är att arrendatorn följer arrendeavtalet och har erforderliga tillstånd för sin sjöbod/sjönära byggnad och eventuell verksamhet kopplad till denna. Om myndighetsbeslut saknas eller om vatten och avlopp anslutits utan

medgivande, kommer arrendet sägas upp. Kommunen får vid misstanke om arrendatorns överträdelse mot arrendeavtalet besiktiga arrendestället. Besiktning sker oanmält.

Om arrendatorn begår ett för jordägaren betydande avtalsöverträdelse eller på annat sätt riskerar att förlora arrenderätten enligt jordabalkens 8 kap 23 §, förelägger kommunen arrendatorn att vidta åtgärder för rättelse. Detta kan exempelvis avse olovligt plank, inkoppling av vatten och avlopp utan kommunens tillåtelse eller boende. Om rättelse efter föreläggande inte görs, sägs avtalet upp.

2.2 Särskilt om lägenhetsarrende för sjöbod (privatperson)

Upplåtelse tiden löper på ett år med automatisk förlängning om uppsägning ej sker enligt avtal. Uppsägning av arrendeavtal ska ske genom skriftligt meddelande till arrendatorn. Avtalet upphör då att gälla vid avtalstidens utgång utan någon förlängning.

Anslutning av fiber, vatten och avlopp samt toalett medges inte.

2.2.1 Villkor för att arrendera sjöbodstomt

1. Att arrendatorn är en fysisk person som är folkbokförd och har sin huvudsakliga dygnsvila i Sotenäs kommun.
2. Arrendator som genom arv erhållit sjöbod av förälder, mor- eller farförälder eller annan nära släkting, som vid dödsdagen var folkbokförd i Sotenäs kommun, behöver inte vara folkbokförd i Sotenäs kommun. Detta undantag gäller endast överlåtelse i ett led.
3. Att arrendatorns make/maka eller sambo inte har annan sjöbod eller har del i sådan. Detta gäller såväl sjöbod på arrende som på privat fastighet. Kommunen avgör vad som klassificeras som sjöbod.
4. Att ingen inom arrendatorns hushåll har sjöbod eller del i sådan. Detta gäller såväl sjöbod på arrende som på privat fastighet. Med hushåll avses alla folkbokförda på samma adress.
5. Yrkesfiskare har rätt att ha privat sjöbod jämte sjönära byggnad för yrkesfiske om övriga punkter ovan medger det.



2.2.2 Överlåtelse av arrende för sjöbod

För att överlåta arrenderätten eller sätta någon annan i sitt ställe ska arrendatorn eller dess dödsbo ha ett skriftligt medgivande från kommunen. Arrendatorn äger rätt att överlåta arrendet till annan under förutsättning att samtliga villkor för att arrendera sjöbodstomt är uppfyllda.

Då sjöbodsarrendator avlider och sjöboden skiftas i arv till barn, barnbarn eller annan nära släkting kan arrendeavtal upprättas även i sådant fall då den nya sjöbodsägaren inte är folkbokförd inom kommunen.

Detta förutsätter dock att den avlidne sjöbodsarrendatorn vid dödsdagen var folkbokförd i Sotenäs kommun och att den tillträdande arrendatorn i övrigt uppfyller kommunens villkor. I det nya arrendekontraktet framgår då att i det fall arrendatorn önskar överlåta sjöboden till annan person, så ska denne/dessa uppfylla samtliga kommunens villkor för att inneha lägenhetsarrende för sjöbod, inklusive kriteriet att vara folkbokförd och ha sin huvudsakliga dygnsvila i Sotenäs kommun. Detta ska gälla även vid arrendatorns frånfalle och då sjöboden skiftas i arv i nästa steg.

Oskiftat dödsbo får behålla arrendet i två år. Om arrendeavtalet inte överlåtits till en arrendator som uppfyller Sotenäs kommuns villkor för att arrendera en sjöbodstomt inom dessa två år, säger kommunen upp arrendeavtalet.

Kommunen prövar varje överlåtelse enligt villkoren för sjöbod efter att ansökan om överlåtelse inkommit tillsammans med köpe-/gåvohandling eller bouppteckning. Efter att kompletta handlingar inkommit behandlas överlåtelseansökan inom 60 dagar.

2.3 Särskilt om lägenhetsarrende och anläggningsarrende för sjönära byggnad (företag/förening)

Arrende för sjönära byggnad upplåts med lägenhetsarrende eller anläggningsarrende. Arrendeform bestäms utifrån rekvisiten i jordabalken för lägenhet- respektive anläggningsarrende. Generellt sett upprättas lägenhetsarrende för ideella föreningar och anläggningsarrende för företag.

Upplåtelse tiden löper vanligtvis på ett år med automatisk förlängning om uppsägning ej sker enligt avtal. Om det finns särskilda skäl kan kommunen medge längre arrendetid än ett år.

Avtal om anläggningsarrende ska inte vara förenat med besittningsskydd.

Uppsägning av arrendeavtal ska ske skriftligen till arrendatorn. Avtalet upphör då att gälla vid avtalstidens utgång utan någon förlängning.

Vatten- och avloppsanslutning kan medges om verksamheten kräver det. Då sjönära byggnader oftast är belägna utanför verksamhetsområde för vatten och avlopp, sker VA-anslutning genom särskilt avtal med VA-huvudmannen. Innan detta avtal upprättas ska arrendatorn ha kommunens tillstånd att ansluta vatten och avlopp.

Om verksamhetens behov av vatten och avlopp ändras, kan det medföra att vatten och avlopp inte längre tillåts. Detta gäller även om arrenderätten överläts till en verksamhet som inte kräver vatten- och avloppsanslutning eller om arrendet överläts till en privatperson. Följden av detta är att vatten och avlopp stängs av och att arrendatorn behöver avlägsna vatten- och avloppsanläggningen från byggnaden.

Arrendator till sjönära byggnad ska teckna renhållningsabonnemang.

2.3.1 Villkor för att arrendera tomt för sjönära byggnad

Beroende på vilken verksamhet som bedrivs finns olika villkor för att arrendera en tomt för sjönära byggnad. Villkoren listas nedan:

1. Yrkesfiskare/båtlag ska kunna visa upp giltig fiske- och fartygslicens.
2. Om yrkesfiskare/båtlag kan styrka behov av ytterligare en sjönära byggnad, kan detta medges efter prövning hos kommunen. Detsamma gäller ideell förening.
3. Företag som innehar arrende för sjönära byggnad ska ha sitt säte i Sotenäs kommun.
4. Ideell förening som innehar arrende för sjönära byggnad ska ha sin huvudsakliga verksamhet i Sotenäs kommun.
5. Företagets eller föreningens verksamhet ska ha stort behov att det sjönära läget.
6. Tidigare medgivna verksamheter av kommunen får fortsatt behålla arrende, förutsatt att övriga villkor är uppfyllda.
7. Företaget eller föreningen får inte ha annan sjöbod/sjönära byggnad eller del i sådan. Detta gäller såväl sjöbod/sjönära byggnad på arrende som på privat fastighet. Kommunen avgör vad som klassificeras som sjöbod/sjönära byggnad.
8. Företag ska årligen till kommunen redovisa att verksamhet bedrivs, vilken omsättning verksamheten genererar och antal anställda.
9. Förening ska årligen till kommunen redovisa att verksamhet bedrivs genom exempelvis årsmötesprotokoll, stadgar, årsberättelse eller årsredovisning.

2.3.2 Överlåtelse av arrende för sjönära byggnad

Arrendatorn äger rätt att överlåta den sjönära byggnaden till annat företag/annan förening/annan yrkesfiskare under förutsättning att samtliga villkor för innehav av sjönära byggnad är uppfyllda. Det krävs ett skriftligt medgivande från kommunen om arrendatorn vill överlåta arrenderätten eller sätta annan i sitt ställe. Om överlåtelse sker till privatperson eller verksamhet som inte har kräver anslutning till vatten och avlopp och detta är inkopplat, måste dessa VA-anläggningar avlägsnas.

Kommunen prövar varje överlåtelse enligt villkoren för sjönära byggnad efter att ansökan om överlåtelse samt köpe-/gåvohandling inkommit. Efter att kompletta handlingar inkommit behandlas en överlåtelseansökan inom 60 dagar.

2.4 Nylokalisering

Med hänsyn till de riksintressen som förekommer i kustzonen måste stor hänsyn tas till landskapsbild och strandmiljöer vid lokaliseringen av nya sjöbodar/sjönära byggnader.

2.4.1 Uppförande av sjöbod/sjönära byggnad

Inom ett år från utarrendering ska en tomt för sjöbod eller sjönära byggnad vara bebyggd, dvs boden eller byggnaden ska vara uppförd, klar och slutbesiktigad. Utan slutbesiktning får inte sjöbod användas. Om särskilda skäl uppstår vid bygglovsprövning eller dylikt kan förlängd tid beviljas.

Sjöbod ska uppfylla Sotenäs kommunens gällande ”Gestaltningssprogram för kulturhistoriskt värdefulla kustsamhällen”.

3. SKYDDA DIN SJÖBOD/SJÖNÄRA BYGGNAD FRÅN BRAND

Sjöbodan är enkla förrådsbyggnader för förvaring av båttillbehör och fiskeredskap. De är oftast byggda utan något brandskydd och ligger vanligtvis nära varandra. Bränder i sjöbodan kan snabbt spridas till byggnader i närheten.

3.1 Förvaringsregler för brandfarlig vara

Om du förvarar bensin eller gasol i din sjöbod ska du följa reglerna nedan: Förvara så lite bensin eller gasol som möjligt i din sjöbod. Brandfarliga varor ska förvaras i sina originalförpackningar. Öppen hantering av brandfarlig vara, exempelvis tappning, får inte ske i sjöboden.

Brandfarlig vätska

- Du får förvara högst en reservdunk med bränsle till båt.
- Bensin ska förvaras i en godkänd reservdunk.
- Brandfarliga vätskor och brandfarliga gaser får inte förvaras ihop, exempelvis bensin och gasol.

Brandfarlig gas

- Om du förvarar gasol i din sjöbod ska det vara ett betryggande avstånd till närmaste bostadshus samt förvara så lite som möjligt.
- Sjöboden ska vara väl ventilerad. Bäst är om gasolflaskan ställs i ett särskilt skåp som är ventilerat ut i fria luften.
- Gasolflaskans avstängningsventil ska vara stängd när den inte används.
- Gasolflaskan ska förvaras stående för att flaskans säkerhetsventil ska fungera.
- Kom ihåg att du bör sätta upp en varningsskylt på utsidan av boden. För att vid brand informera operativ personal eller människor i direkt närhet att det finns faror att beakta.

Övrigt

- Undvik att tända levande ljus eller cigaretter i sjöboden.
- Ha en handbrandsläckare, minst 6-kilos pulverläckare, lätt åtkomlig i boden.
- Kontrollera med din lokala hamnförening, de kan ha ytterligare bestämmelser.

Vid en nödsituation ska du ringa 112

Var försiktig när du hanterar varor i din sjöbod – bränder är lättare att förebygga än att släcka.

4. Vid frågor

Vid frågor om arrende, kontakta mark- och exploatering via kommunens växel 0523-664000 eller mejladress sbf@sotenas.se.

Vid frågor om vad som kan kräva bygglov eller anmälan, kontakta byggenheten via kommunens växel 0523-664400 eller mejladress mbk@sotenas.se.

Vid frågor om brandsäkerhet, kontakta räddningstjänsten via kommunens växel 0523-664400.