

Riktlinje för sjöbodar och sjönära byggnader

Riktlinje

Dokumenttyp

Riktlinje

Giltighetstid fr.o.m –t.o. m

2016-06-09 – Gäller tills vidare

Gäller för målgruppen

Sökande och förvaltning.

Antagen av

Kommunfullmäktige

Dokumentansvarig i förvaltningen

Sektorchef samhällsutveckling

Kontakt om styrdokumentet

Kommunförvaltningens stab, telefon 0304-33 40 00

e-post: kommun@orust.se

Antagande dnr, beslutsparagraf (första beslutsdatum)

KS / 2012:1609 § 67 (2016-06-09)

Senast reviderad dnr, beslutsparagraf (beslutsdatum)

KS /20xx:NNNN § NNN (20xx-xx-xx)



Innehåll

Syfte	3
Mål	3
Historik	3
Nuläge	3
Definitioner	4
Prioriterad verksamhet	4
Sjödod	4
Sjönära byggnad	4
Kommunal mark	5
Privat mark	5
Principer för lägenhetsarrende (sjödod)	5
Principer för anläggningsarrende (sjönära byggnad)	6
Förutsättningar för bygglov	7
Ny sjödod utanför detaljplan, strandskydd	7
Ny sjödod, inom detaljplan	7
Befintlig sjödod eller ersättningsbyggnad, utanför detaljplan, strandskydd	7
Strandskyddet	7



Syfte

Riktlinjerna syftar till att utgöra riktlinjer för handläggning av plan, fastighetsbildnings-, bygglovs- och tillsynsärenden rörande sjöbodar samt för upplåtelse av kommunal mark och byggnader för sjöbods- och förrådsändamål.

Kommunen vill genom att styra användningssättet för sjöbodar till sitt avsedda ändamål, värna om framtida tillgänglighet till mark- och vattenområden. Riktlinjerna förmodas skapa en bättre förståelse hos sjöbodsägare för att byggnaderna inte ska användas för bostadsändamål, korttidsboende eller som bostadskomplement.

Mål

För att förenkla beslutsprocessen kring sjöbodar och kunna behandla sjöbodsfrågorna likartat och konsekvent, ska riktlinjerna fastställa principer för bygglovs- och tillsynsärenden samt andra kommunala beslut och avtal som rör sjöbodar.

Riktlinjernas övergripande mål är att stranden och hamnmiljön inte ska privatiseras, varför boende inte tillåts i sjöbodar eller sjönära byggnader.

Boende i sjöbodar innebär också en säkerhetsrisk utifrån brandskyddet.

Historik

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

Sjöbodar har av tradition uppförts längs kusten för att användas som förråd för båt- och fiskeredskap. Sjöbodarna utgör karaktäristiska inslag i kommunens bebyggelsemiljöer och kan fortfarande fylla sina ursprungliga funktioner. De utgör viktiga symboler för kustlandskapets historia och det betydelsefulla fisket. Fisket lade grunden för ekonomin och den utveckling som byggt upp de kustsamhällen vi har idag. Området runt sjöbodar har också av tradition varit en samlingspunkt för de boende.

Kustmiljöerna och skärgårdssamhällena är kulturmiljöer med höga kulturvärden som enligt lag (plan- och bygglagen samt miljöbalken) skall skyddas och vid all förändring behandlas med varsamhet, så att deras traditionella karaktär inte förvanskas eller försvinner.

Nuläge

Anledningen till att riktlinjer behövs är på grund av en otillåten användning av sjöbodar och markanvändningen kring dessa till nackdel för det rörliga friluftslivet och allmänhetens tillträde till stranden. Sjöbodarna har i varierande grad övergått från att vara förråd till att utnyttjas för andra ändamål.

Med hänsyn till de riksintressen som förekommer i kustzonen måste hänsyn tas till landskapsbild och strandmiljöer vid lokaliseringen av nya sjöbodar. Komplettering skall ske i anslutning till befintliga grupper av sjöbodar, eller i nya områden utpekade i detaljplaner eller i översiktsplanen.



Definitioner

Prioriterad verksamhet

Yrkesfiskare med aktuell fiskelicens ej avvecklingslicens och havsbrukare som har sin huvudsakliga inkomst från havet, och med verksamhet knuten till Orust kommun, är prioriterade för att få möjlighet att överta arrende för sjöbod. Detta kan efter särskild prövning av kommunstyrelsen även gälla annan havsanknuten yrkesverksamhet.

Sjöbod

En sjöbod är en förrådsbyggnad, placerad i ett strandnära läge och avsedd för förvaring av båttillbehör och, eller fiskredskap.

För att erhålla, och behålla arrende för befintlig sjöbod krävs att arrendatorn:

- Är kommunmedlem eller genom köp av fastighet blir kommunmedlem och därigenom förvärvar sjöbod
- Inte innehar arrende för sjöbod på kommunal mark, endast ett per hushåll per person tillåts.

Byggnadens användning skall tydligt framgå av bygglovsansökan och ritningar samt upprättat lägenhetsarrende. Sjöboden får inte innehålla installationer för vatten och avlopp. Elinstallation är tillåten.

Sjöboden skall ges en färgsättning som ansluter till den lokala traditionen. Sjöboden får inte inredas, eller användas för bostadsändamål. Det är heller inte tillåtet att vidta åtgärder eller utföra andra ändringar som syftar till att boden skall kunna nyttjas för boende. Plank eller staket får ej sättas upp i anslutning till sjöboden.

Sjönära byggnad

En sjönära byggnad är definitionen på en sjöbodsliknande byggnad vari en av kommunen medgiven verksamhet bedrivs. Definitionen sjöbod upphör därmed och alla byggnader placerade vid strandkanten är således inte sjöbodar. Under vissa förutsättningar och för vissa yrkesgrupper kan ändrat användningssätt medges i befintliga sjöbodar. Byggnaden kallas då för ”sjönära byggnad”. Ändrat användningssätt från sjöbod till sjönära byggnad regleras via bygglovsprövning och därefter upprättat arrendeavtal med Orust kommun.

För att erhålla, och behålla arrende för sjönära byggnad krävs att arrendatorn:

- Årligen kan styrka att denna är juridisk person, registrerad på Orust och att verksamhet bedrivs
- Endast innehar ett arrende för sjönära byggnad på kommunal mark.

Yrkesfiskare tillåts inneha maximalt två arrenden på kommunal mark.

Om verksamheten så kräver medges anslutning av vatten och avlopp. Sjönära byggnader får inte inredas för bostadsändamål. Det är heller inte tillåtet att vidta åtgärder eller utföra andra ändringar som syftar till att byggnaden skall kunna nyttjas för boende.

Ny sjönära byggnad skall exteriört utformas i enlighet med bohuslänska fiskesamhällets lokala bebyggelse tradition för sjöbodar och magasin. Byggnaden skall ha karaktären av bod/magasin med rejäla dörrar/portar och små fönster. Stora glasade partier tillåts inte.



Byggnaden skall utformas så att det klart framgår att det inte är en bostad. Plank eller staket får ej sättas upp i anslutning till byggnaden.

Kommunal mark

Sjöbodar inom kommunen är med få undantag uppförda på kommunal mark och markanvändningen regleras då genom lägenhetsarrenden (sjöbod) och anläggningsarrenden (sjönära byggnader). Bodarna är också, med få undantag, belägna utanför kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp vilket innebär att anslutning måste ske genom särskilt avtal. Om det i en sjöbod medges, genom beviljat anläggningsarrende, att verksamhet får bedrivas definieras sjöboden som en sjönära byggnad och ett arrendeavtal tecknas.

Vid sådan omvandling blir installation av vatten och avlopp möjligt och ett obligatoriskt renhållningsabonnemang skall tecknas. Ägaren till byggnaden blir därmed avtalskund hos VA-kollektivet och renhållningskollektivet.

Upphör verksamheten helt eller förändras på sådant sätt att användandet inte längre bedrivs i överensstämmelse med arrendeavtalet eller vad som sägs i bygglovets VA-avtalet upp, och den sjönära byggnaden återgår till att vara sjöbod, inom ramen för lägenhetsarrende.

Kontroll av efterlevnaden av användningssätt sker via en gemensam bedömning av gällande arrendeavtal, samt beviljat bygglov enligt plan och bygglagen (PBL).

Arrendeavtalet kan sägas upp om efterlevnaden inte följs. Tidigare medgivna VA-anslutningar oavsett arrendeform kommer att tillåtas så länge medgivet användningssätt pågår.

Privat mark

Bodar på privat mark omfattas av riktlinjerna i alla delar som är tillämpliga utifrån Plan- och bygglagen.

Principer för lägenhetsarrende (sjöbod)

- Sjöbodens användning skall tydligt framgå av bygglovsansökan, ritningar och avtal.
- Medgivet användningssätt i bygglovets samt i arrendeavtalet skall följas.
- Kommunen har en besiktningsrätt av arrendestället för att kunna kontrollera arrendeavtalets, och bygglovets riktighet.
- Anslutning av vatten och avlopp medges ej.
- Elinstallation är tillåten.
- Fritt tillträde för allmänheten runt sjöboden är en förutsättning för arrenderätten.

I arrendet skall framgå vilka ytor runt sjöboden som ingår.

Ett lägenhetsarrende för sjöbod innefattar det markområde som ianspråkats av sjöboden där ytorna framgår av avtalet. Sjöboden ägs av arrendatorn och är lös egendom. Arrendatorn har inget besittningsskydd. När arrendatorn inte följer avtalet och det finns grund för uppsägning eller förverkande av arrendet kan kommunen säga upp avtalet utan att ersätta arrendatorn.



Principer för anläggningsarrende (sjönära byggnad)

Förutsättningen för att anläggningsarrende kan medges är att den för arrendatorns del är en så väsentlig del av dennes verksamhet att det med stöd av arrendelagens tillämpning kan tolkas som anläggningsarrende.

- Medgivet användningssätt i bygglovet samt i arrendeavtalet skall följas
- Kommunen har en besiktningsrätt av arrendestället för att kunna kontrollera arrendeavtalets, och bygglovet, riktighet
- Byggnadens användningssätt skall tydligt framgå av bygglovsansökan och ritningar.
- Vatten och avloppsanslutning kan medges.
- Elinstallation är tillåten.
- Fritt tillträde för allmänheten runt byggnaden är en förutsättning för arrenderätten.
- För att medge anläggningsarrende i sjönära läge skall verksamheten ha stöd i gällande detaljplan.

Med ett anläggningsarrende har arrendatorn rätt att bygga eller bevara upp till två (gäller endast yrkesfiskare) sjönära byggnader för sin företagsverksamhet. Byggnaden som sådan ska användas och vara av betydelse för arrendatorns verksamhet.

Marken runt sjöbodan eller sjönära byggnader är till för allmänhetens fria rörelse och passage. Marken runt sjöbodan eller sjönära byggnader får inte bebyggas med exempelvis altaner, trädäck, plank eller på annat sätt blockeras så att allmänheten förhindras eller avhålls från att vistas i strand- eller hamnområdet kring sjöboden.

Bebyggelse skall i första hand utföras i enlighet med gällande detaljplan och de bestämmelser som är tillämpliga utifrån PBL.

Det är den samlade bedömningen av inredningens karaktär som avgör om den kan anses avsedd för verksamhets eller för förrådsändamål. I vilket stadium en sjöbod kan sägas ha övergått till ett annat nyttjande än som förråd för fiskeredskap och båtutrustning får således avgöras genom en helhetsbedömning och inte genom förekomsten av enstaka föremål eller attribut som inte påverkar helheten.



Förutsättningar för bygglov

Ny sjöbod utanför detaljplan, strandskydd

Ny sjöbod bör inte överstiga 15 m². Byggnadens totalhöjd bör inte överstiga 3,5m. Endast redan ianspråktagen mark i närheten av befintliga byggnader kan komma ifråga för användning. Strandskyddsdispens krävs och kan enbart beviljas för den yta förrådet upptar på marken.

Ny sjöbod, inom detaljplan

Inom detaljplan styrs sjöbodens storlek och utseende i första hand av de bestämmelser som förekommer för gällande fastighet.

Befintlig sjöbod eller ersättningsbyggnad, utanför detaljplan, strandskydd

Kräver bygglov och strandskyddsdispens, får endast ersättas av en till storlek och placering likvärdig bod.

Ny sjöbod skall utformas i enlighet med bohuslänska fiskesamhällets lokala bebyggelsetradition för sjöbodar och sjönära byggnad. Det innebär att sjöboden skall ha karaktären av bod med rejäla dörrar eller portar och små fönster. Stora glasade portar och dörrar tillåts inte. Sjöbodarna skall utformas så att det tydligt framgår att den inte är en bostad.

Fasadens karaktär skall vara sluten, funktionell och enkel i sin utformning. Fönster skall ha en småskalig karaktär. Fasader utförs med stående träpanel och taket förses med röda takpannor.

Strandskyddet

Inom strandskyddsområden (100-300 meter) får det inte uppföras anläggningar som hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt eller som väsentligen försämrar livsvillkoren för djur- och växtarter.

Särskilda skäl som kan tillämpas vid meddelande av strandskyddsdispens för sjöbodar är:

1. Platsen har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Kan användas vid till exempel byggnation av komplementbyggnad i nära anslutning till huvudbyggnaden eller då den aktuella byggnaden ersätter en tidigare byggnad som rivs eller brunnit ner.
2. Anläggning för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet kan inte tillgodoses utanför strandskyddat område. Kan användas för byggnation av bryggor men kräver alltid en avvägning mellan allmänhetens intresse och sökandens intresse.

En förutsättning för att dessa särskilda skäl ska kunna tillämpas är att aktuell åtgärd inte motverkar strandskyddets syften.