

# Sjöbodspolicy

## Sotenäs kommun

Antagen i Kommunfullmäktige 2014-04-24 § 46



Miljö- och byggkontoret & Tekniska avdelningen 2014-04-11

# Sjöbodspolicy för Sotenäs kommun

## Syfte och målsättning

Sjöbodspolicyn 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.

Syftet med sjöbodspolicyn är att informera ägare till sjöbodar för en bättre förståelse för att byggnaderna inte skall används för bostadsändamål, korttidsboende eller som bostadskomplement.

Kommunen vill genom att styra användningssättet för sjöbodar till sitt avsedda ändamål, värna om framtida tillgänglighet till mark- och vattenområden.

## Mål

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

***Sjöbodspolicyns 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 samhället.

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 karaktär inte förvanskas eller försvinner.

## Nulägesbeskrivning

Anledningen till att en ny sjöbodspolicy behövs har varit en accelererande 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 i huvudsak för samvaro, som gäststugor eller till och med som fritidshus, med privatisering av strand och mark i byggnadens närhet som följd.

## Kommunens inställning

Sotenäs kommun har en allmänt positiv syn på sjöbodar och deras användning som förråd för båtliv och fiske. Med hänsyn till de riksintressen som förekommer i kustzonen måste dock stor 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.

Ny sjöbod skall utformas i enlighet med bohuslänska fiskesamhällets lokala bebyggelsetradition för sjöbodar och magasin. Det innebär att sjöboden skall ha karaktären av bod/magasin med rejäla dörrar/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.

## Definitioner

### Sjöbod

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

Byggnadens användning skall tydligt framgå av bygglovansökan 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

Sjönära byggnad är en av kommunen medgiven verksamhet som bedrivs i en sjöbod. Definitionen sjöbod upphör därmed och alla byggnader placerade vid strandkanten är således inte sjöbodar.

För att erhålla, och behålla arrende för sjönära byggnad skall arrendatorn årligen kunna styrka:

- Att verksamhet bedrivs
- Vilken omsättning verksamheten genererar
- Antal anställda i verksamheten

Under vissa förutsättningar och för vissa yrkesgrupper kan ändrat användningssätt medges i befintliga sjöbodan. Byggnaden kallas då för "sjönära byggnad". Ändrat användningssätt från sjöbod till sjönära byggnad regleras via bygglovsprövning och via upprättat arrendeavtal med Sotenäs kommun.

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 sjöbodan 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**

Sjöbodan 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 anläggningsarrende tecknas.

Vid sådan omvandling blir installation av vatten och avlopp möjligt, samt att 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 bygglovet sägs 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 sjöbodpolicyn i alla delar som är tillämpliga utifrån PBL.

## Principer för lägenhetsarrende ( Sjöbod )

- Sjöbodens användning skall tydligt framgå av bygglovsansökan, ritningar och avtal .
- Medgivet användningssätt skall följas.
- Anslutning av vatten och avlopp medges ej.
- Elinstallation är tillåten.
- Fritt tillträde för allmänheten runt sjöboden.

I arrendet skall framgå vilka ytor runt sjöboden som ingår.

## 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 upprättat arrendeavtal skall följas
- Kommunen äger besiktningsrätt för att kunna kontrollera arrendeavtalets, och bygglovs riktighet
- Byggnadens användningssätt skall tydligt framgå av bygglovsansökan och ritningar.
- Vatten och avloppsanslutning, liksom elinstallation, kan medges.
- Fritt tillträde runt byggnaden är en förutsättning för bibehållet arrende.
- För att medge arrende i sjönära läge skall verksamheten ha stort behov i sådant läge

Marken runt sjöbodas/sjönära byggnader är till för allmänhetens fria rörelser och passage. Marken runt sjöbodas/sjönära byggnader får överhuvudtaget 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.

Vanligtvis tillåts arrendatorn att bygga ett enklare altan/ trädäck (dock maximalt 18 kvm) i direkt anslutning till sjöboden/sjönära byggnaden. Detta syftar till att möjliggöra användningen av sjöboden på ett praktiskt sätt för att exempelvis jämna ut terrängen och underlätta tillgängligheten på utsidan av sjöboden. Dock kan det finnas begränsad yta då det många gånger är trångt mellan bodar och möjligheten för var och en att utnyttja den maximala ytan inte är möjlig. I tveksamma eller tvistiga fall så kommer markägaren(Sotenäs kommun) att avgöra hur stor yta som kan byggas av respektive sjöbodsarrendator.

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 båttillbehör 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.*

- Maximal byggnadsarea är 17,5m<sup>2</sup>. Byggnadens nockhöjd: 3,5 m. Strandskyddsdispens beviljas endast för den yta boden upptar på marken. Utsättning av behörig är ett villkor för bygglovet.

*Ny sjöbod, inom detaljplan*

- Principstorlek på sjöbod maximalt 17,5 m<sup>2</sup>. Byggnadens nockhöjd: ca 3,5 m. Bygglov och i förekommande fall strandskyddsdispens krävs. Utsättning av behörig är ett villkor för bygglovet.

*Befintlig sjöbod/ersättningsbyggnad, utanför detaljplan, strandskydd*

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

Sjöbod på kommunal arrendemark har de generella måtten 3,5 x 5 m. Glasytor i dörrar och fönster skall inte överskrida 10 % av fasadarean varav maximalt hälften av uppglasningen på en fasad samt inte utformas ner till golv.

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.

## Fastighetsbildning

Marken kring en sjöbod utgör ofta ett skifte av en bebyggd bostadsfastighet.

Fastighetsbildning för en separat sjöbod innebär att denna kan säljas på fastighetsmarkanden, även till en köpare utan bostad eller annan anknytning till orten. Boden hamnar därmed utanför kommunens kontroll. Nya sådana fastighetsbildningar medges därför inte.

En grupp sjöbodar som ligger inom ett hamnområde kan ägas av en hamnförening eller utgöra en gemensamhetsanläggning. I en detaljplan kan också anges att en uppdelning i separata sjöbodstomter inte får ske.

## Strandskydd

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 t.ex. 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.

## Avslutning

Sjöbodspolicyn redovisar kommunens grundsyn på sjöbodar. Tillämpningsföreskrifter som mer i detalj reglerar handläggningen av enskilda ärenden, upprättas av berörda styrelser och nämnder.

## Fasadfärg på sjöbodar

Sjöbodar är av tradition målade med slamfärger. Idag är sjöboden förknippad med falurött, men sjöbodar var förr ofta helt obehandlade, detta ger till följd att träet efterhand antar en grå ton där trätets struktur förblir synlig. Idag går samma effekt att uppnå genom behandling med järnvitriol eller kisel.

Magasinsbyggnader var oftast målade i slamfärger, främst falurött och gulockra eller en grön slamfärg och ibland, vid välstånd, var de även vitmålade. Dessa färger är förknippade med magasin i ett vattennära läge och ockra kan idag användas även på sjöbodar.



*Slamfärger - genom tillägg av vitt kan man skapa ljusare nyanser enligt bild och uppnå en bred variation av kulörer.*

Färgsättningen ska knyta an till lokala traditioner och anpassas till aktuell miljö. Slam eller likvärdig färg rekommenderas. Det är viktigt att man ser sin bod som en del av en helhet och förstår platsens värde. Flera av de äldre samhällskärnorna har höga kulturhistoriska värden. Allt eftersom detaljplaner säkerställer dessa kulturmiljöer ska färgsättning vara en del av de-

taljplanearbetet för att utreda lämplig tillämpning av färg. Men innan en ny detaljplan tas fram ska stor restriktivitet råda inom de områden utpekade med höga kulturhistoriska värden och falurött vara den dominerande färgen. En enhetlig röd sjöbodsmiljö skapar ett lugn och en igenkänning där enstaka bodar kan vara ockragula eller grå, efter att en lämplighetsbedömning är gjord.

En sjöbod är en enkel byggnad som främst bör målas faluröd eller annars gulockra alternativt behandlas med järnvitriol eller kisel för att uppnå en silvergrå yta som efterliknar en gammal obehandlad träfasad. Foder- och knutbrädor bör inte ha en avvikande färg från fasaden och vindskivor kan med fördel även den ha samma färg som fasaden.

På bladet visas exempel på att olika slamfärger är lämpliga att använda i havsnära miljöer. Råd om färgsättning kan ges av bygglovshandläggarna på miljö- och byggkontoret.



*Exempel från Orust kommun*



*Exempel från Odby-ö*



*Ockra*



*Järnvitriol*



*Falu rött*

## **SKYDDA DIN SJÖBOD FRÅN BRAND!**

Din sjöbod är en enkel förrådsbyggnad för förvaring av båttillbehör och fiskeredskap. Sjöbodar är oftast byggda på ett enkelt sätt utan något brandskydd och ligger vanligtvis nära varandra. Det innebär att en brand snabbt kan spridas till byggnader i närheten. För att undvika att det börjar brinna i din sjöbod har Räddningstjänsten i Sotenäs några anvisningar till dig som ägare.

## **Får jag förvara brandfarlig vara i sjöboden?**

**Du får bara förvara brandfarlig vara (t.ex. bensin eller gasol) för hushållets behov.**

Räddningstjänsten i Sotenäs rekommenderar att du förvarar så lite brandfarlig vara som möjligt i din sjöbod. Större mängder kräver tillstånd hos räddningstjänsten.

Se regler SÄIFS 1997:3 och SÄI-INFO 1996:3. Om dessa regler ändras måste sjöbodsinnehavaren följa dessa.

- Öppen hantering av brandfarlig vara, exempelvis tappning, får inte ske inne i sjöboden.
- Brandfarliga varor ska förvaras i sina originalförpackningar.
- Brandfarliga vätskor och brandfarliga gaser får inte förvaras ihop, exempelvis bensin och gasol.

## **Brandfarlig vätska**

Brandfarliga vätskor ska bara förvaras i behållare som är godkända för dem. Bensin ska till exempel förvaras i en godkänd reservdunk. Du ska aldrig ha brandfarliga vätskor i engångsburkar eller i burkar som är till för en annan produkt.

## **Brandfarlig gas**

- Gasflaskor får bara förvaras i sjöboden om den är väl ventilerad. Helst ska gasflaskorna stå i ett särskilt skåp som är ventilerat ut i fria luften.
- Du ska alltid stänga gasflaskans avstängningsventil när du har slutat att använda den. För att säkerhetsventilen på gasflaskan ska fungera så ska flaskan alltid förvaras stående.
- Om du förvarar gasflaskor i din sjöbod ska du sätta upp en varningsskylt på utsidan.

## **Avslutningsvis**

- Var extra försiktig med tända ljus, cigaretter och elektriska apparater inne i din sjöbod.
- Tänk på att hålla rent från brännbart material utanför och emellan bodarna för att förhindra brandspridning och försvåra att anlägga bränder.
- Förvara en handbrandsläckare (minst 6kg pulver) på ett lättåtkomligt ställe i boden.

**Vid en nödsituation ska du ringa 112**

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