

Sjöbodspolicy

Antagen i SBN 2012-02-29, § 37.

1. Syfte

Sjöbodarna är en viktig del av det öländska landskapet och utgör karaktäristiska inslag i kommunens kultur- och kustmiljö. Miljöerna kring sjöbodarna ska värnas som väsentliga inslag i landskapsbilden och som del i det öländska kulturarvet. En sjöbod är ett redskapsförråd, men också en plats för att uppleva det öländska landskapet. Sjöbodspolicyn syftar till att:

- ge riktlinjer så att sjöbodsplaner och sjöbodars karaktär och användningssätt bevaras och utvecklas i ett långsiktigt hållbart perspektiv.
- allmänhetens tillträde till stränderna inte hindras samt att växt- och djurlivets villkor värnas.
- ge riktlinjer för handläggning av plan-, bygglovs-, tillsyns- och fastighetsbildningsärenden avseende sjöbodarna.
- ge riktlinjer för upplåtelse av kommunal mark för sjöbodarna och sjöbodsliknande byggnader.

2. Definitioner

En **sjöbod** är en enkel förrådsbyggnad, placerad i strandnära läge och avsedd för förvaring av fiskeredskap och båtutrustning.

Sjöbodsliknande byggnader kan finnas nära stranden utan att vara sjöbodarna. Under vissa förutsättningar kan butiker, handel, restauranger, kontor, lokaler för beredning av fisk m.m. och även bostäder finnas i strandnära lägen. Byggnadernas utseende och användning bestäms genom detaljplaner, bygglov och dispensbeslut för strandskydd.

Havsanknuten yrkesverksamhet är licensierade yrkesfiskare och annan yrkesverksamhet som kräver sjönära lokaler, t.ex. dykeriföretag, båtcharter eller motsvarande. Havsanknuten yrkesverksamhet omfattas inte av sjöbodspolicyn.

En **sjöbodplan** är en samlad plats för placering av sjöbodarna, ofta på samfällig mark. Av tradition har all mark kring sjöbodarna betraktats som gemensam som alla hade rätt till på lika villkor. En sjöbodplan har dock ingen juridisk innebörd som t.ex. en detaljplan. Inom de befintliga sjöbodplanerna kan det vara möjligt att uppföra nya sjöbodarna som ersättning för gamla bodarna. Prövning sker i varje enskilt fall. Bygglov och dispens från strandskydd krävs.

3. Riktlinjer

3.1. Sjöbodar

Det är den samlade bedömningen av inredningens karaktär som avgör om sjöboden kan anses vara avsedd för förrådsändamål eller för boende.

- Sjöbodar får inte ändras eller inredas för annat ändamål, t.ex. genom invändig isolering eller väggbeklädnad avsedd för bostadsändamål.
- Sjöbodens exteriör får inte förändras på ett sätt som bryter karaktär och kulturhistoriska värden, exempel på detta är byte till större fönster eller upptag av nya fönster.
- Sjöbodar ska underhållas på ett sätt som ansluter till den lokala traditionen.
- Vatten och avlopp, torrtoalett eller liknande får inte installeras i sjöboden.
- Skyltar inom detaljplanelagda områden, t.ex. i hamnområden är alltid bygglovspliktiga.
- Elinstallation godtas i allmänhet inte, men kan finnas i t.ex. sjöbodsliknande byggnader avsedda för handel i hamnområden.

3.2. Marken kring sjöbodar

- Marken kring sjöbodar är till för det rörliga friluftslivet och allmänhetens fria rörelse och passage.
- Som arrendeområde räknas endast den yta som sjöboden upptar. Någon privat tomtmark utöver arrendeområdet får inte finnas.
- Marken kring sjöbodar får inte bebyggas, med exempelvis altaner, trädäck, plank, staket eller på annat sätt blockeras så att allmänheten förhindras eller avhålls från att vistas i strand- eller hamnområdet kring sjöboden. Äldre garnhage eller så kallad kätte är naturligtvis tillåten.

3.3. Förutsättningar för bygglov

- Byggnaden ska anpassas till omgivningen, t.ex. till andra sjöbodar i området. Placering, utformning, material och takvinklar ska harmonisera med övriga bodar i närområdet.
- Ansökan om bygglov samt ansökan om dispens för strandskyddet ska göras för ny sjöbod, för äldre sjöbod som ska ersättas samt för ändrad användning av sjöbod i eller utanför detaljplan.
- Ny sjöbod utanför detaljplan får endast ersättas med en till storlek, placering och utseende likvärdig sjöbod.

- För att uppföra helt nya sjöbodar, som inte är ersättningsbodar, krävs detaljplan samt upphävt strandskydd.
- För ny sjöbod eller ersättningsbod inom detaljplan gäller samma villkor som för sjöbod utanför detaljplan om inte detaljplanen föreskriver något annat.
- Ny sjöbod bör inte överstiga 15 m². Byggnadens totalhöjd bör inte överstiga 3,5 meter. Sjöbodar får endast uppföras i ett plan. Loft eller vindsvåning får inte anordnas.
- Fönster ska vara små och får inte vara dominerande på väggytan. Fönster bör placeras på gavelytan vänd inåt land och bör inte finnas i gavelspetsen. Fönster bör inte placeras ut mot vattnet.

3.4. Fastighetsbildning och försäljning

- Avstyckning av tomt för sjöbodar får inte göras. Ansökan om fastighetsbildning görs till Lantmäteriet som fattar beslut efter samråd med kommunen. Borgholms kommun tillstyrker inte fastighetsbildning.
- Vid försäljning av en sjöbod ska det klart framgå att sjöboden inte får användas för bostadsändamål.

Marken kring en sjöbod kan vara ett skifte av en bebyggd bostadsfastighet. Marken kan också vara samfälld, en så kallad sjöbodplan. En grupp av sjöbodar som ligger inom ett hamnområde kan ägas av en hamnförening eller utgöra en gemensamhetsanläggning. I detaljplan kan också anges att en uppdelning i separata sjöbodstomter inte får ske.

3.5. Kommunal upplåtelse av mark och uthyrning av sjöbodar

Borgholms kommun upplåter genom arrende vissa mark- och vattenområden för sjöbodar. Kommunen har dessutom egna sjöbodar som hyrs ut. Turordningsregler och behovsprövning gäller för denna upplåtelse. För varje sjöbodsarrende eller överlåtelse ska upprättas ett skriftligt arrendekontrakt som närmare reglerar villkoren för upplåtelsen.

Det finns många olika former för markupplåtelseavtal vilket regleras i jordabalken. För sjöbodar är det inte aktuellt med **jordbruksarrende** eller med **bostadsarrende**.

Anläggningsarrende ska tecknas för sjöbodsliknande byggnader som ska användas till någon form av verksamhetsutövning, t.ex. handelsverksamhet inom ett hamnområde. För en sjöbod ska avtal om **lägenhetsarrende** tecknas. Detta gäller även för sjöbodar som är avsedda för verksamhetsutövning men av tillfällig säsongskaraktär.

All markupplåtelse som inte uppfyller krav på bostads-, jordbruks-, eller anläggningsarrende ska tecknas som lägenhetsarrende.

En samfällighetsförening bör finnas för sjöbodplaner och andra områden med flera sjöbodar för att sköta gemensamma angelägenheter som markskötsel, röjning m.m. Krav på att arrendator ska vara med i samfällighetsföreningen får skrivas in i arrendekontraktet.

4. Strandskydd

Som särskilda skäl vid prövning av en fråga om dispens från strandskyddet gäller enligt Miljöbalken (MB) 7 kap 18c §, om området:

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

5. Sjöbodplaner

Sjöbodar påminner om tider då havet var en viktig del av det dagliga livet, genom fiske, handel och sjömanskap. Byggnaderna bär på historiska fakta och förmedlar ölänningarnas historia.

Områden där olika byars sjöbodar ligger samlade kallas för sjöbodplaner. Oftast är de belägna på samfälld mark. På Öland finns det sjöbodar av både trä och sten. Runt många sjöbodar finns ett stycke inhägnad mark, s.k. garnhagar, vars syfte var att hålla ute betande djur från fiskenät och redskap på tork.

Även om de kulturhistoriska värdena inte ingår i strandskyddets syften så utgör sjöbodarna ett värdefullt inslag i den öländska landskapsbilden och kan gynna friluftslivet, då människor ofta använder och söker skydd vid sådana platser. Det är angeläget att dessa betydelsefulla kulturmiljöer ska leva vidare och vårdas inom kommunen.

6. Konsekvenser av annan användning av sjöbodar

Sjöbodar har aldrig varit avsedda att användas som bostäder eller brukas på sådant sätt så att de kan hindra allmänheten från att fritt röra sig inom strandområdet. Boende i sjöbodar kan orsaka problem genom orenade utsläpp av avloppsvatten och till privatisering av strandområdet.

Sjöbodar och dess närmaste omgivningar är ett viktigt kulturarv som vi har att förvalta. Om bodarna förändras genom ändrat användningssätt som till exempel boende eller bostadskomplex kan det medföra skada på kulturmiljön. Traditionellt är sjöbodar tänkta som förråd och ska användas till detta.

Yttre och inre förändringar som kan påverka kulturmiljön och friluftslivet negativt är trädgårdsmöbler, parasoll eller markiser, blomlådor, tv-antenn, avskärmande plank eller staket, altaner eller detaljer som tillsammans förändrar den karaktäristiska bebyggelsemiljön som sjöbodsmiljön innebär.

Sjöbodar ska inte användas för bostadsändamål, för korttidsboende eller som bostadskomplement i form av lusthus, strandpaviljong, eller liknande.

Borgholms kommun vill värna om framtida tillgänglighet till mark och vatten i våra unika strandområden. Borgholms kommun tillstyrker inte fastighetsbildning.

7. Roller och ansvar

Samhällsbyggnadsnämnden handlägger plan-, bygglovs- och strandskyddsärenden samt lämnar synpunkter till Lantmäteriet i fastighetsbildningsärenden. Samhällsbyggnadsnämnden är också tillsynsmyndighet inom plan-, bygglovs-, strandskydds- och andra miljöärenden och ska se till att brott mot lagstiftningen och denna policy åtgärdas.

Borgholm Energi AB tecknar arrendekontrakt med arrendatorerna och har att se till att de villkor som framgår av upplåtelsen följs. Överlåtelse av sjöbodar ska skickas in till och godkännas av Borgholm Energi.

Länsstyrelsen handlägger strandskyddsdispenser och ansvarar för tillsynen inom områdesskyddade områden som t.ex. Natura 2000- områden och naturreservat.

Hänvisning

Sjöbodar på Öland, Borgholms kommun, Mörbylånga kommun,
Länsstyrelsen