



Sjödodspolicy

Antagen av kommunfullmäktige 2020-11-16 § 179

Revideras senaste november 2024

Tillväxtchefen är dokumentansvarig

Innehållsförteckning

Inledning	3
Definitioner	3
Havsanknuten yrkesverksamhet.....	3
Sjöbodsliknande byggnader	3
Sjöbodsplan	3
Upplåtelse	3
Kommunal upplåtelse av mark och uthyrning av bodar	3
Anläggningsarrende för sjöbodsliknande byggnader.....	3
Lägenhetsarrende för sjöbod	3
Samfällighetsförening	4
Överlåtelse av kommunal upplåtelse	4
Fastighetsbildning	4
Riktlinjer för användning och tillstånd.....	4
Arrende	4
Grundläggande principer	4
Användning	4
Marken kring sjöboddar och sjöbodsliknande byggnader.....	5
Bygglov och villkor	5
Kommunens handläggning	5

Inledning

Våra sjöboddar ska värnas som väsentliga inslag i den öländska landskapsbilden. De är en del av regionens kustmiljö och vårt kulturarv. Sjöbodspolicyn utgör riktlinjer för handläggning av plan-, fastighetsbildnings-, bygglovs- och tillsynsärenden. Sjöbodspolicyn utgör även riktlinjer för upplåtelse av kommunal mark för sjöboddar.

Definitioner

Havsanknuten yrkesverksamhet

Havsanknuten yrkesverksamhet är yrkesfiskare och annan yrkesverksamhet som kräver sjönära lokaler, till exempel dykeriföretag, båtcharter eller motsvarande.

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

Sjöbodsliknande byggnader

Sjöbodsliknande byggnader kan finnas nära stranden utan att vara sjöboddar. Under vissa förutsättningar kan butik, matservering, kontor, lokal för beredning av fisk, etc. inrymmas i dessa. Byggnadernas utseende och användning bestäms genom detaljplaner, bygglov och dispensbeslut för strandskydd.

Sjöbodsplan

En sjöbodsplan är en samlad plats för placering av sjöboddar, ofta på samfällid mark. Av tradition har all mark kring sjöbodarna betraktats som gemensam mark som alla sjöbods innehavare hade rätt till på lika villkor. En sjöbodsplan har dock ingen juridisk innebörd som till exempel en detaljplan. Inom de befintliga sjöbodsplanerna kan det vara möjligt att uppföra nya sjöboddar som ersättning för gamla bodar. Prövning sker i varje enskilt fall. Bygglov och dispens från strandskydd krävs.

Upplåtelse

Kommunal upplåtelse av mark och uthyrning av bodar

Borgholms kommun upplåter genom arrende vissa mark- och vattenområden för bodar. Kommunen kan också ha egna bodar som hyrs ut. Detta regleras i särskilda avtal.

Anläggningsarrende för sjöbodsliknande byggnader

Anläggningsarrende tecknas för sjöbodsliknande byggnader som ska användas till någon form av verksamhetsutövning.

Lägenhetsarrende för sjöbod

För en sjöbod ska avtal om lägenhetsarrende tecknas. Detta gäller även för sjöboddar som är avsedda för verksamhetsutövning som har tillfällig säsongskarakteristik.

Samfällighetsförening

En samfällighetsförening bör finnas för sjöbodplaner och andra områden med flera sjöbodan för att sköta gemensamma angelägenheter såsom markskötsel. Krav på att arrendator kan vara med i samfällighetsföreningen får skrivas in i arrendekontraktet.

Överlåtelse av kommunal upplåtelse

- En överlåtelse av kommunal upplåtelse är giltig först när kommunen har godkänt den nya innehavaren. Vid överlåtelse av en sjöbod eller sjöbodsliknande byggnad ska det klart framgå av överlåtelsehandlingen att byggnaden inte får användas för bostadsändamål. Avgift i enlighet med taxa debiteras ny arrendator vid överlåtelse.

Fastighetsbildning

Borgholms kommun tillstyrker inte avstyckning för tomt till sjöbod.

Riktlinjer för användning och tillstånd

Arrende

- Arrendekategori/belopp för mark till sjöbod hänvisas till Borgholms kommuns taxedokument.

Grundläggande principer

- Borgholms kommun vill värna om framtida tillgänglighet till mark och vatten i våra unika strandområden. Sjöbodan eller bodan får därför inte brukas på sådant sätt att de kan hindra allmänheten från att fritt röra sig inom strandområdet.
- 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.
- Sjöbodan eller sjöbodsliknande bodan ska inte användas för bostadsändamål eller som bostadskomplement i form av lusthus, strandpaviljong eller liknande.

Användning

- Sjöbod eller byggnad får inte ändras eller inredas för bostadsändamål.
- Exteriören får inte förändras på ett sätt som bryter karaktär och kulturhistoriska värden. Fönster får ej dominera väggytan. Underhåll ska ansluta till den lokala traditionen.
- Isolering och inre väggbeklädnad är tillåten.
- Vatten och avlopp får som regel inte installeras.
- Elinstallation är tillåten.

Marken kring sjöbodar och sjöbodsliknande byggnader

- Som sjöbodsytta räknas endast den yta som boden upptar. Någon privat tomtmark utöver sjöbodsytan får inte finnas. Marken kring bodarna är till för det rörliga friluftslivet och allmänhetens fria passage och får ej privatiseras.
- Marken kring bodarna 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 sjöbodarna. Äldre garnhage eller så kallad kätte är tillåten.

Bygglov och villkor

- Ny sjöbod får ej överstiga angränsande sjöbodars yta och byggnadshöjd.
- Byggnaden ska anpassas till omgivningen, till exempel till andra sjöbodar i området. Placering, utformning, material och takvinklar ska harmoniera med övriga bodar i närområdet.
- Fönster får inte dominera väggytan. Fönster bör inte placeras ut mot vattnet och bör inte finnas i gavelspets.
- Ansökan om bygglov samt ansökan om dispens från strandskyddet ska göras för ny sjöbod, för ny sjöbod som ska ersätta äldre sjöbod (ersättningsbod) samt för ändrad användning av sjöbod i eller utanför detaljplan.
- Ny sjöbod: för att uppföra helt ny sjöbod, som inte är ersättningsbod, krävs detaljplan samt upphävt strandskydd.
- Ersättningsbod: ny sjöbod utanför detaljplan får endast ersätta en till storlek, placering och utseende likvärdig sjöbod och ska anpassas till omgivningen, till andra sjöbodar i området.
- För ny sjöbod eller ersättningsbod inom detaljplan gäller samma villkor som för sjöbod utanför detaljplan om inte detaljplanen föreskriver något annat.

Kommunens handläggning

- Tillväxtenheten på kommunledningsförvaltningen tecknar upplåtelseavtal och har att se till att de villkor som framgår av upplåtelsen uppfylls. Överlåtelse av upplåtelseavtal ska godkännas av tillväxtenheten.
- Bygg- och tillväxtenheten på Kommunledningsförvaltningen handlägger plan-, bygglovs- och strandskyddsärenden samt lämnar synpunkter till Lantmäteriet i fastighetsbildningsärenden.
- Miljö- och byggnadsnämnden är tillsynsmyndighet inom plan-, bygglovs-, strandskydds- och andra miljöärenden och ska se till att lagstiftningen och kommunens sjöbodspolicy efterföljs.