

**STRÖMSTADS
KOMMUN**

MILJÖ- OCH BYGGNÄMNDEN



Sjöbodspolicy

Antaget av Kommunfullmäktige 2006-06-19, § 57
Reviderad av Kommunfullmäktige 2008-11-20, § 133

Sjöbodspolicy för Strömstads kommun

Syfte

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.

Byggnader för havsanknuten yrkesverksamhet omfattas inte av sjöbodspolicyn.

Bakgrund

Bakgrunden för en ny sjöbodspolicy har varit en accelererande otillåten användning av sjöbodar och marken runt dessa till förfång för det rörliga friluftslivet och allmänhetens tillträde till stranden.

Norra Bohusläns kommuner – Tanum, Strömstad, Sotenäs, Munkedal och Lysekil – ser besöksnäringen som en gemensam förutsättning för utveckling och överlevnad. De fem kommunerna har en likartad problembild – vad som händer med sjöbodarna och varför det är ett problem.

Flertalet av kommunerna har låtit inventera betydande kuststräckor där sjöbodarna 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.

Kommunen har därför tillsammans med övriga fyra kommuner tagit ett gemensamt initiativ att upprätta likartade riktlinjer för sjöbodar inom respektive kommun.

De fem kommunerna delar en allmänt positiv syn på sjöbodar och deras användning som förråd för båtliv och fiske. Med hänsyn till de riksintressen som förekommer i kustzonen är man dock överens om att hänsyn måste tas till landskapsbild och strandmiljöer vid lokaliseringen av nya sjöbodar. Komplettering skall ske i anslutning till befintliga grupper av sjöbodar.

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.

Kommunerna vill, genom att styra användningssättet för sjöbodar till sitt ursprungliga syfte, värna om framtida tillgänglighet till mark och vatten.

Målsättning.

För att förenkla beslutsprocessen kring sjöbodar och kunna behandla sjöbodsfrågorna likartat och konsekvent, är ambitionen att med sjöbodspolicyn lägga fast principer för bygglovs- och tillsynsärenden samt andra kommunala beslut som gäller sjöbodar.

Sjöbodspolicyns övergripande mål är att stranden skall hållas fri för det rörliga friluftslivet och att de naturvärden som våra stränder erbjuder inte får privatiseras.

Målsättningen är således att förhindra omvandling av nyttjandet från förråd till boende.

Historik

Sjöbodarna 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.

Bohusläns kustsamhällen har i alla tider präglats av gemenskap och samarbete för att lösa de mark- och byggnadsproblem som funnits. All mark kring sjöbodarna betraktades i fiskarsamhället som gemensam och alla hade rätt till den på lika villkor.

Sjöbodens roll nu och i framtiden

Som bas för dem som har sin utkomst från havet är en sjönära verksamhetslokal en absolut nödvändighet. Vissa yrkesgrupper kan fortfarande ha ett behov av traditionella sjöbodarna, medan andra behöver mer specifika verksamhetslokaler.

Med ett stadigt växande antal fritidsbåtar behövs strandnära förråd för såväl båt- och fiskeutrustning som för olika vattensporter. Kommunen skall styra uppförandet av nya sjöbodarna till platser som ur allmän synpunkt kan anses lämpliga.

Konsekvenser av annan användning

Med lämplig lokalisering kan även nya sjöbodarna innebära positiva tillskott i bebyggelsemiljön. Sjöbodarna har däremot aldrig varit avsedda att användas som bostäder eller att brukas på något annat sätt, som kan avvälja allmänheten från att fritt röra sig på stranden. Boende och övernattning i sjöbodarna kan orsaka problem genom okontrollerade, orenade avloppsutsläpp. Genom den privatisering av stranden som blir en naturlig konsekvens av boendet, eller av ett frekvent nyttjande av boden för annat ändamål än som förråd, försvåras allmänhetens åtkomst till stranden.

Boende i sjöbodarna kan också medföra en skada på det kulturarv, som vi har att förvalta, både genom själva brottet i traditionen att sjöbodarna är förrådsutrymmen och genom många små detaljer, vilka blir följden av boendet eller användandet av sjöboden som bostadskomplement. Det kan vara fråga om trädgårdsmöbler, parasoller och markiser, blomlådor, TV-antennerna och parabolerna, avskärmande plank och staket längs bryggorna, gardiner och vintertid adventsljus i fönstren m.m. – detaljer som sammantagna totalt förändrar den karaktäristiska bebyggelsemiljön med sjöbodarna och bryggorna.

Byggnaderna skall inte användas för bostadsändamål, korttidsboende eller som bostadskomplement i form av gäststuga, lusthus, strandpaviljong eller liknande. Kommunen vill också värna om framtida tillgänglighet till mark och vatten.

Definitioner:

Sjöbod

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

För att fukt i bl a fiskeredskap skall kunna torka ut har sjöboden av tradition utförts med ”luftig” golv-, vägg- och takkonstruktion.

Sjöbodslignande byggnader

Alla byggnader placerade vid strandkanten är inte sjöbodar. Under vissa förutsättningar kan butiker, kontor, lokaler för beredning av fångst och andra verksamheter och även bostäder accepteras i strandnära lägen. Dessa byggnader regleras genom detaljplaner och bygglovsprövning och behandlas inte i denna policy.

Havsanknuten yrkesverksamhet

Med havsanknuten yrkesverksamhet avses licensierade yrkesfiskare samt annan yrkesverksamhet som kräver sjönära verksamhetslokaler, t.ex. dykeriföretag, charterverksamhet och motsvarande.

Riktlinjer:

1. Sjöbodar.

- En sjöbod skall brukas för förvaring av båtutrustning och fiskeredskap.
- Byggnadens användning skall tydligt framgå av bygglovansökan och ritningar.
- En sjöbod skall vara oisolerad och får inte innehålla installationer för vatten och avlopp.
- Elinstallation kan godtas
- Sjöboden skall ges en färgsättning som ansluter till den lokala traditionen.

Sjöboden får inte inredas för bostadsändamål, isoleras eller utrustas med vatten eller avloppsanläggning. Det är heller inte tillåtet att vidta åtgärder eller utföra andra ändringar som syftar till att boden skall kunna nyttjas för boende eller samvaro.

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

Exempel på saker som inte skall finnas i en sjöbod kan vara heltäckande träpanel på väggarna, lackat trägolv, gardiner, byråer ej avsedda för arbetsverktyg, matbord och stolar, fåtöljer, sängar samt golvmattor.

2. Marken kring sjöbodar.

- Marken kring sjöbodar, som inte ligger på bostadstomt, är till för allmänhetens fria rörelse och passage.
- Som tomt får räknas endast den yta som sjöboden upptar.
- Marken runt sjöbodar får överhuvudtaget inte bebyggas, med exempelvis altaner, trädäck eller plank, eller på annat sätt blockeras så att allmänheten förhindras eller avhålls från att vistas i strandområdet kring sjöboden

3. Förutsättningar för bygglov.

3.1 Ny sjöbod, utanför detaljplan, strandskydd.

- Kräver bygglov. Maximal byggnadsarea: ca 15 m². Byggnadens nockhöjd: ca 3,5 m. Strandskyddsdispens beviljas endast för den yta boden upptar på marken.

3.2 Ny sjöbod, inom detaljplan.

- Principstorlek på sjöbod 15 m², eller den yta som anges i detaljplanen. Byggnadens nockhöjd: ca 3,5 m. Bygglov och i förekommande fall strandskyddsdispens krävs.

3.3 Befintlig sjöbod/ersättningsbyggnad, utanför detaljplan, strandskydd.

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

3.1 – 3 Maximal fönsterarea/fasad: 5 % av fasadarean.

4. Fastighetsbildning

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

Fastighetsbildning för en separat sjöbod innebär att denna kan säljas på fastighetsmarknaden, även till en köpare utan bostad eller annan anknytning till orten. Det blir i sådana fall uppenbart att köparen kommer att använda boden åtminstone för tillfälligt boende. Nya sådana fastighetsbildningar skall därför inte medges.

En grupp av 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.

5. Kommunens upplåtelse av mark, uthyrning av sjöbodar och sjöbodsförråd.

Kommunen upplåter genom arrende/lägenhetsarrende vissa mark- och vattenområden för sjöbodsbebyggelse. Dessutom har kommunen egna sjöbodar, sjöbodsförråd och byggnader för havsanknuten yrkesverksamhet som hyrs ut. Turordningsregler gäller för denna upplåtelse.

6. Strandskydd

Särskilda skäl för strandskydd kan vara:

- marken är redan ianspråktagen
- byggnaden är komplementbyggnad i nära anslutning till huvudbyggnaden
- den aktuella byggnaden ersätter en tidigare byggnad som rivits eller brunnit ner
- platsen är avskuren från stranden av t ex en väg och saknar därför betydelse för allmänhetens friluftsliv
- tomten är en lucktomt som förlorat sin betydelse för allmänheten. Ej giltigt i högexploaterade områden.
- Anläggningen är avsedd för det rörliga friluftslivets behov, eller i varje fall inte inskränker allmänhetens möjlighet att utnyttja stranden.