



Riktlinjer för sjöbodrar i Tjörns kommun

Typ av styrdokument	Riktlinje
Beslutsinstans	Kommunfullmäktige
Beslutsdatum och paragraf	2025-06-18, § 97
Diarienummer	2020/330
Giltighetstid	Tillsvidare
Dokumentansvarig funktion	Fastighetsavdelningen
Målgrupp för dokumentet	Berörda medborgare

Innehåll

1	Bakgrund och syfte	4
2	Principer för och nyttjande av sjöbod	1
2.1	Definitioner	1
2.2	Mål	1
2.3	Historik och sjöbodens roll nu och i framtiden	1
2.4	Kommunens upplåtelse av mark och uthyrning av sjöbodar.....	2
2.4.1	Marken kring sjöbodar	2
2.5	Sjöbodsstandard	3
2.6	Fastighetsbildning.....	3
3	Bestämmelser för sjöbodar och sjöbodskö	4
3.1	Ansökan om registrering i sjöbodskö.....	4
3.2	Registreringsavgift.....	4
3.3	Ändrade uppgifter	5
3.4	Avttalets utformning	5
3.5	Yrkesfiskare och näringsidkare med havsanknuten yrkesverksamhet prioriteras.....	5
3.6	Aktuella orter.....	6
3.7	Erbjudande och tilldelning av sjöbod	6
3.8	Försäkring	6
3.9	Avttalets upphörande.....	6
3.10	Försäljning av sjöbod med arrende	7
3.11	Antal sjöbodar	7
3.12	Arrendators dödsfall	8
3.13	Överlåtelse av arrende	8
3.14	Undantag från riktlinjerna	8

1 Bakgrund och syfte

Syftet med dokumentet är att förtydliga användningen av sjöbodar och marken runt dessa för att säkerställa att allmänhetens tillträde inte begränsas. Dokumentet syftar även till att förtydliga handläggningsrutinerna.

Kommunen vill, genom att styra användningssättet för sjöbodar på kommunal mark till sitt ursprungliga syfte, värna om allmänhetens framtida tillgänglighet till mark och vatten. Syftet med inskränkningen är att säkerställa en levande bygd och att hålla fisketraditionen och övrig havsanknuten verksamhet levande.

Dokumentet utgör riktlinjer för upplåtelse av kommunal mark och kommunala byggnader för förrådsändamål inom hamnområden och strandnära lägen. Detta dokument innefattar inte riktlinjer för magasin.

2 Principer för och nyttjande av sjöbod

2.1 Definitioner

Sjöbod

En sjöbod är en förrådsbyggnad på max 60 m² i markplan, placerad i ett strandnära läge. Sjöbodens storlek mäts i markplan begränsad av omslutande byggnadsdelars utsida eller annan för mätvärdighet angiven begränsning.

I definitionen av sjöbod innefattas även sjöbodens brygg- och grundkonstruktion.

Byggnaden ska vara belägen högst 50 meter från havet där det finns brygga eller där brygga kan anläggas. Bryggan behöver inte ligga i direkt anslutning till byggnaden.

Magasin

En förrådsbyggnad som är större än 60 m² i markplan, definieras som ett magasin och omfattas inte av riktlinjerna för sjöbodar. Byggnadens storlek mäts i markplan begränsad av omslutande byggnadsdelars utsida eller annan för mätvärdighet angiven begränsning.

Hamnområde

Med hamnområde avses det som i detaljplan är utlagt som hamnområde samt andra likvärdiga områden i och i anslutning till vatten.

2.2 Mål

För att förenkla beslutsprocessen kring sjöbodar och kunna behandla sjöbodsfrågorna likartat och konsekvent, ska detta dokument lägga fast principer för kommunala beslut som gäller upplåtelse av sjöbodar och mark för sjöbodar. Det övergripande målet med riktlinjer för sjöbodar är att strand- och hamnmiljö inte ska privatiseras, varför boende inte ska tillåtas i sjöbodar.

2.3 Historik och sjöbodens roll nu och i framtiden

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. All mark kring sjöbodar betraktades historiskt

i fiskarsamhället som gemensam och alla hade rätt till den på lika villkor.

Sjöbodar ska, för att undvika de nedan redovisade olägenheter, vara enkla, småskaliga förrådsbyggnader, där boende och övernattnig inte är tillåtet.

Boende i sjöbodar medför en skada på det kulturarv som vi har att förvalta. Enligt traditionen är sjöbodar förrådsutrymmen. Boende och övernattnig i sjöbodar innebär en betydande säkerhetsrisk bland annat ur brandsynpunkt.

Boende och övernattnig i sjöbodar orsakar problem genom okontrollerade och orenade avloppsutsläpp. En konsekvens av boende och nyttjande av sjöboden för annat ändamål än som förråd är att hamn- och strandområdet blir privatiserat vilket hindrar allmänhetens tillträde till området.

2.4 Kommunens upplåtelse av mark och uthyrning av sjöbodar

Kommunen upplåter genom arrende vissa mark- och vattenområden för sjöbodar samt sjöbodsbebyggelse. Vid arrende är det arrendatorn som ansvarar för att sjöboden hålls i gott skick. Det är även arrendatorns ansvar att den underliggande brygg- och grundkonstruktionen håller tillfredsställande standard.

Kommunen äger även vissa sjöbodar som hyrs ut, i dessa fall är det kommunen som ansvarar för underhåll av sjöboden samt att underliggande brygg- och grundkonstruktion håller tillfredsställande standard.

Turordningsreglerna och riktlinjerna för sjöbodar gäller både för upplåtelse genom arrende och hyra.

2.4.1 Marken kring sjöbodar

- Marken kring sjöbodar är till för allmänhetens fria rörelse och passage. Marken får inte nyttjas för upplag. Vid överträdelse har kommunen rätt att på arrendatorns bekostnad ta bort eventuellt upplag.
- Marken runt sjöbodar får överhuvudtaget inte bebyggas med exempelvis altaner, trädäck, plank eller likande utan kommunens medgivande. En sådan utbyggnad får inte innebära att allmänheten förhindras eller avhålls från att vistas i strand- eller hamnområdet kring sjöboden. Vid överträdelse har

kommunen rätt att på arrendatorns bekostnad ta bort eventuell utbyggnad.

2.5 Sjöbodsstandard

Standard för sjöbod:

- Byggnadsarea: max 15 m² i markplan.
- Byggnadens nockhöjd: max 3,5 meter.
- Sjöboden ska ges en färgsättning som ansluter till den lokala traditionen.
- Sjöboden får inte innehålla installationer för vatten och avlopp.
- Elinstallation godtas.
- Planbestämmelser ska följas.

Det ankommer på den som arrenderar mark för sjöbod att inhämta de tillstånd som fordras, exempelvis bygglov.

2.6 Fastighetsbildning

Fastighetsbildning för en separat sjöbod innebär att denna kan säljas på den öppna fastighetsmarknaden. Nya sådana fastighetsbildningar ska ske med stor restriktivitet.

3 Bestämmelser för sjöbodrar och sjöbodskö

3.1 Ansökan om registrering i sjöbodskö

Ansökan till sjöbodskön ska ske skriftligt på blankett som finns tillgänglig i Tjörns kundcenter och på kommunens hemsida.

Ansökan skickas till tjorns.kundcenter@tjorn.se eller lämnas till:

Tjörns kundcenter
471 80 Skärhamn

Ansökan är knuten till sökande och kan inte övertas av annan.

Som sökande kan endast privatperson, yrkesfiskare, företag med havsanskuten verksamhet samt företag och föreningar med tydlig koppling till kommunen registreras i sjöbodskön, som avser att arrendera mark för uppförande av sjöbod, köpa redan uppförd sjöbod eller hyra kommunägd sjöbod.

Sökande ska antingen vara:

- privatperson som är folkbokförd i kommunen samt över 18 år
- företag med havsanknuten yrkesverksamhet och som har sin huvudsakliga utkomst från havet och/eller är yrkesfiskare eller,
- företag eller förening med tydlig koppling till kommunen.
Föreningar ska vara registrerade i kommunens föreningsregister

Ansökan som innehåller oriktiga uppgifter, kan förvägras registrering.

3.2 Registreringsavgift

Registreringsavgiften är 1000 kr, därefter följer en årlig förnyelseavgift på 100 kr.

Önskar sökande registrering i två eller flera köer betalas ytterligare 100 kronor för varje sjöbodskö. Inbetald avgift för sjöbodskö återbetalas inte.

Avgifterna ska indexregleras årligen enligt KPI med oktober 2024 som basår.

Registreringsdatum är när ansökan inkommer till kommunen och då skickas faktura för betalning ut.

I och med underskrift av ansökan godkänns registreringsavgiften. Om inte betalningen är kommunen till handa senast på förfalldagen stryks registreringen från kön.

3.3 Ändrade uppgifter

Det åligger sökande att omedelbart meddela förändringar i de uppgifter som ligger till grund för registreringen i sjöbodskön. Speciellt viktigt är att kontaktuppgifter rapporteras, så att sökande snabbt kan nås.

3.4 Avtalets utformning

Alla arrenden avseende upplåtelse av mark för sjöbod tecknas utan besittningsrätt oavsett om dessa nyttjas inom ramen för verksamhet.

För näringsidkare med havsanknuten yrkesverksamhet och yrkesfiskare gäller avtalet första gången 10 år. För privatpersoner, övriga företag och föreningar gäller avtalet istället 5 år första gången. Avtalen förlängs därefter automatiskt med 3 år i taget om alla villkor följts.

Näringsidkare med havsanknuten yrkesverksamhet och yrkesfiskare som har arrende för sjöbod och som inte längre bedriver havsanknuten yrkesverksamhet och/eller fiskeriverksamhet kan erbjudas fortsatt markupplåtelse genom lägenhetsarrende. En förutsättning är att bestämmelserna om folkbokföring samt att endast en sjöbod får innehas uppfylls.

Hyesavtalen för sjöbod gäller 1 år och förlängs automatiskt med 1 år i sänder.

3.5 Yrkesfiskare och näringsidkare med havsanknuten yrkesverksamhet prioriteras

Yrkesfiskare med aktuell fiskelicens och näringsidkare med havsanknuten yrkesverksamhet som har sin huvudsakliga utkomst från havet, är prioriterade för att få möjlighet att bygga/överta en sjöbod.

3.6 Aktuella orter

Sjöbodskö finns för följande orter och områden i kommunen:

Almösvund

Dyrön

Höviksnäs

Klädesholmen

Kyrkesund

Rönnäng

Skärhamn

Åstol

Uppdatering av nya områden görs efter behov av kommunen.

3.7 Erbjudande och tilldelning av sjöbod

Erbjudande att hyra sjöbod respektive köpa sjöbod med överlåtelse av tillhörande arrendeavtal sker enligt placering i sjöbodskön. Erbjudandet skickas till samtliga i områdets sjöbodskö, där sjöbodens placering, storlek och försäljningspris samt arrendeavgift respektive hyresavgift anges.

3.8 Försäkring

Den som arrenderar mark för sjöbod ska ha försäkring för sjöboden. Giltig försäkring ska kunna uppvisas vid anmodan.

3.9 Avtalets upphörande

Om avtal inte godkänts och undertecknats inom tre månader efter det att beslut om tilldelning av sjöbod eller sjöbodstomt erhållits ges tilldelning till annan sökande.

Avtal om arrende eller hyra för sjöbod kan sägas upp:

- Vid avtalstidens upphörande.
- När kommun eller arrendatorn/hyresgästen säger upp avtal i enlighet med bestämmelserna i avtalet.

Kommunen har rätt att säga upp hyres- eller arrendeavtal för sjöbod om:

- Arrende- eller hyresavgiften efter ett krav inte betalats inom en månad från förfallodagen.
- Arrendatorn/hyresgästen inte är folkbokförd i kommunen.

- Arrendatorn/hyresgästen utnyttjar sjöboden för annat ändamål än som förråd eller omdisponerar byggnaden för att möjliggöra detta.
- Hyresgästen låter någon annan nyttja eller överta sjöboden utan kommunens godkännande, eller om arrendatorn låter någon annan än make/maka eller sambo enligt definition i Sambolag (SFS 2003/376) eller arvsberättigade barn över 18 år överta nyttjandet av arrendestället.
- Arrendatorn/hyresgästen i övrigt bryter mot bestämmelserna i arrendekontraktet.

Kommunen har rätt att säga upp avtal om arrende för sjöbod om:

- Sökande som tilldelats sjöbodstomt inte börjat bygga inom 12 månader från det datum som arrendeavtalet godkänts av båda parter.
- Arrendatorn underlåter att hålla sjöboden i gott skick, såväl utseende som säkerhetsmässigt.
- Arrendatorn har avlidit och sjöboden inte har skiftats i dödsboet inom 2 år efter arrendators dödsdag.

3.10 Försäljning av sjöbod med arrende

När avtalet upphör är sjöbodsägaren skyldig att sälja sjöboden inom tre månader till personer i sjöbodskön enligt turordning och till ett pris som avspeglar skälig byggkostnad för en traditionell sjöbod avsedd för förvaring. Som skälig byggkostnad räknas ett kvadratmeterpris på 25 000 kr/m² för en sjöbod på upp till 15 m². Om sjöboden överstiger 15 m² ökar det maximala försäljningspriset med 18 000 kr/ m².

Priserna indexregleras årligen enligt byggkostnadsindex för bostäder inkl. löneglidning 1968=100 (gruppbyggda småhus och totalt inkl. mervärdesskatt) med år 2024 som bas. Högsta tillåtna försäljningspris framräknas av kommunstyrelseförvaltningen inför varje nytt år.

Tjörns kommun har rätt att lösa in sjöboden om inte ägaren genomför försäljning enligt ovan.

3.11 Antal sjöbodar

Den som redan har sjöbod/sjöbodstomt i kommunen kan inte erhålla ytterligare en sjöbod/sjöbodstomt. Detta gäller både hyressjöbod och sjöbod med arrende.

3.12 Arrendators dödsfall

Vid arrendatorns dödsfall ska dödsboet senast inom 6 månader inkomma med upplysning om detta till kommunen. Dödsboet ska då även meddela om avsikten är att sälja sjöboden eller om dödsbodelägarna avser att ansöka om att överta arrendet.

Om dödsbodelägarnas avsikt är att ansöka om nytt arrendeavtal för sjöboden ska detta göras inom 6 månader från arrendatorns dödsdag. Dödsbodelägarna behöver då uppfylla kraven för sjöbodsarrende, bland annat om folkbokföring. Om dödsbodelägarna inte uppfyller kravet om folkbokföring men har för avsikt att folkbokföra sig inom Tjörns kommun har de 2 år efter arrendatorns dödsdag på sig att visa att de är folkbokförda inom kommunen. Arrendeavtal ingås med som högst 2 arrendatorer, oavsett antalet dödsbodelägare.

Om avsikten är att sjöboden ska säljas ska detta ske till kommunens sjöbodskö. Dödsboet ska då kontakta kommunen om detta inom 6 månader från arrendatorns dödsdag.

Om dödsboet inte har blivit skiftat avseende sjöboden senast 2 år efter arrendatorns dödsdag har kommunen rätt att säga upp avtalet och lösa in sjöboden.

3.13 Överlåtelse av arrende

Arrendatorn har rätt att föra över sitt arrende till make, maka eller sambo enligt definition i Sambolag eller arvsberättigade barn över 18 år under pågående arrendetid. Detta under förutsättning att vederbörande är folkbokförd i Tjörns kommun.

Arrendeavtal ingås med som högst två arrendatorer.

3.14 Undantag från riktlinjerna

Om synnerliga skäl föreligger kan Kommunstyrelsen pröva undantag från dessa riktlinjer.