



Karolina Norrman  
karolina.norrman@varmdo.se  
08-570 482 20  
Miljöinspektör

REK + MB

GÖRAN KORDUNER  
BRIGADÖRSVÄGEN 8  
18763 TÄBY

## BJÖRKVIK 1:55: Ansökan om strandskyddsdispens i efterhand för uppförd trappa

### Förslag till beslut

Bygg- och miljökontoret föreslår bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden besluta att

1. inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna i efterhand för trappa med byggnadsarea (BYA) om 10 kvm, enligt bilaga 1 och 2.
2. förelägga Göran Maurice Korduner, [REDACTED] att vid ett vite om 25 000 kronor ta bort den uppförda trappan, enligt bilaga 1 och 2, senast 3 månader efter att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut vunnit laga kraft, med stöd av 26 kap. 9 och 14 §§ miljöbalken. Följs inte föreläggandet kan nämnden begära handräckning hos Kronofogdemyndigheten.
3. anmäla beslutet till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistret enligt bestämmelserna i 26 kap. 15 § miljöbalken.
4. rivningsmassor ska omhändertagas enligt gällande regler. Enligt avfallsförordningen (2011:927) ska den som innehar avfall se till att avfallet hanteras på ett hälso- och miljömässigt godtagbart sätt. Eventuella grovavfall, elavfall och farligt avfall som uppstår vid rivning ska lämnas till återvinningscentralerna (ÅVC). Avfall får inte dumpas eller förbrännas. För mer information se Värmdö kommuns hemsida.
5. ta ut 8 400 kronor för prövning av strandskyddsdispens enligt gällande taxa (kommunfullmäktige 2013-10-02 § 156 punkt 9). Faktura på avgiften skickas separat.
6. ta ut avgift 3 150 kronor för handläggning av åtalsanmälan enligt gällande taxa (kommunfullmäktige 2013-10-02 § 156 punkt 9). Faktura på avgiften skickas separat.
7. avgiften ska betalas även om beslutet överklagas.

## Lagstöd

Besluten är fattade med stöd av: 27 kap. 1 §, 26 kap. 1, 2, 3, 9, 14 och 15 §§ och 2 kap. 2, 3 och 7 §§ miljöbalken (1998:808) och 9 kap. 5 § förordning (1998:940) om avgifter för provning och tillsyn enligt miljöbalken samt med hänvisning till 7 kap. 13 och 15 §§ samt 4 kap. miljöbalken.

## Särskild information

Enligt avfallsförordningen (2011:927) ska den som innehar avfall se till att avfallet hanteras på ett hälso- och miljömässigt godtagbart sätt. Eventuella grovavfall, elavfall och farligt avfall som uppstår vid rivning ska lämnas till återvinningscentralerna (ÅVC). Avfall får inte dumpas eller förbrännas. För mer information se Värmdö kommuns hemsida.

## Ärendet avser

Ansökan om strandskyddsdispens i efterhand för uppförd trappa, enligt bilaga 1 och 2, på fastigheten Björkvik 1:2. Trappan tillför fastigheten Björkvik 1:55.

## Bakgrund

I samband med att en av bygg- och miljökontorets handläggare var ute i ett annat ärende på Stora Älgö uppmärksammades att privatiserande åtgärder vidtagits på Björkvik 1:2. Efter ytterligare en inspektion 2013-11-13 skickade bygg- och miljökontoret ut en skrivelse 2014-01-20. Göran Korduner inkom 2014-02-28 med en skrivelse (se bilaga 3) varefter bygg- och miljökontoret uppmanade Korduner att inkomma med en ansökan om strandskyddsdispens i efterhand för trappan för att få sakfrågan prövad. En ansökan inkom 2014-06-03.

## Bygg- och miljökontorets bedömning

Fastigheten är belägen inom strandskyddat område. Det innebär förbud mot att uppföra nya byggnader, anläggningar eller anordningar och att byggnation endast får ske om det finns särskilda skäl till undantag från bestämmelserna i 7 kap. 15 § miljöbalken. Inom strandskyddsområde får heller inte åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter eller byggnader ändras så att de avhåller allmänheten från att vistas i ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt, enligt samma paragraf.

Syftet med strandskyddet är att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten (7 kap. 13 § miljöbalken). Att skyddet av stränderna, tryggheten av förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och bevarandet av goda livsvillkor för växter och djur är en nationell angelägenhet framgår av propositionen Svenska miljömål (prop. 2001/01:130 s. 117 och prop. 2009/10 s. 155).

Kommunen har dock rätt att bevilja dispens från strandskyddsbestämmelserna enligt 7 kap. 18 b § miljöbalken, om åtgärden inte bedöms motverka

strandskyddets syften samt uppfyller något av villkoren för särskilt skäl i 7 kap. 18 c § miljöbalken.

Enligt 7 kap. 26 § miljöbalken får dispens från förbud eller föreskrifter i detta kapitel endast ges om det är förenligt med förbudets eller föreskriftens syfte.

Fastigheten ligger i ett område som utpekats som högexploaterad kust. Det innebär att turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets intressen ska beaktas vid bedömningen av exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön.

Kust och skärgårdsområdet i Stockholms län, d.v.s. hela Värmdö kommun, omfattas av de särskilda hushållningsbestämmelserna i 4 kap. miljöbalken. Detta område är med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i området i sin helhet av riksintresse. Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får komma till stånd endast om de kan ske på ett sådant sätt som inte påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden. Vidare ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets intressen beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön i området.

Bygg- och miljökontoret gör bedömningen att den aktuella trappan är en sådan åtgärd som kan avhålla allmänheten varför åtgärden bedöms som dispenspliktig. För att kunna erhålla dispens från strandskyddet krävs det att föreligger ett särskilt skäl enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken. Bygg- och miljökontoret bedömer att det saknas särskilda skäl att medge dispens i efterhand för den aktuella trappan. Vidare bedömer kontoret att den uppförda trappan avhåller allmänheten från att färdas fritt på den fullt allemansrättsliga fastigheten Björkvik 1:2. I och med att trappan går från den enskilda fastigheten Björkvik 1:55 ner till Björkvik 1:2, upplevs det som att fastigheten Björkvik 1:55 är större än vad den faktiskt är. Trappan bedöms även strida mot riksintresset i 4 kap. miljöbalken.

Enligt 26 kap. 9 § miljöbalken har tillsynsmyndigheter rätt att förelägga fastighetsägare om rättelse. Föreläggandet får enligt 14 § samma lag och kapitel förenas med vite.

Kontoret finner därför att fastighetsägaren Göran Maurice Korduner, [REDACTED], med stöd av 26 kap. 9 och 14 §§ miljöbalken ska föreläggas att vid vite att undanröja det olovligt utförda enligt beslutspunkt 1 och 2 senast 3 månader efter det att beslutet vunnit laga kraft.

Kontoret föreslår bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden att inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna i 7 kap. 15 § miljöbalken.

Tillsynsmyndighet ska anmäla misstanke om överträdelse av regler i miljöbalken eller i föreskrifter som meddelats med stöd av miljöbalken till polis- eller åklagarmyndigheten om det finns misstanke om brott enligt 26 kap. 2 § miljöbalken. Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden har ingen uppfattning om sökanden/markägaren i aktuellt ärende har något ansvar för åtgärden utan detta ankommer på andra myndigheter att utreda och avgöra. Nämnden har endast skyldighet att anmäla åtgärden vid misstanke om brott mot reglerna i miljöbalken.

## Kommunicering

Förslag till beslut har kommunicerats med sökande. Fastighetsägarna har inkommit med ett yttrande 2014-07-30 (se bilaga 5). De synpunkter som sökande har anfört föranleder ingen ny bedömning från kontorets sida.

## Underlag för bedömning

Ansökan har inkommit 2014-04-08.

Fastigheten Björkvik 1:2 tomtareal är 158 092 kvm landareal och 0 kvm vattenareal.

Fastigheten är obebyggd i aktuell del.

Fastigheten är belägen inom detaljplanelagt område, byggnadsplan 140.

För fastigheten gäller 100 meter strandskydd och därför förbud att uppföra ny byggnad, mm, enligt 7 kap. 15 § miljöbalken.

Inspektion på fastigheten har företagits 2013-11-13.

Skrivelse inkommen 2014-06-02 har bifogats ansökan (se bilaga 4).

## Övriga upplysningar

Tillsynsmyndighet ska anmäla misstanke om överträdelser av regler i miljöbalken eller i föreskrifter som meddelats med stöd av miljöbalken till polis- eller åklagarmyndigheten om det finns misstanke om brott enligt 26 kap. 2 § miljöbalken.

Beslut som fattas av bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

## Hur man överklagar

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län, se bilaga.

## BYGG- OCH MILJÖKONTORET

Karolina Norrman  
Miljöinspektör

## Bilagor:

Bilaga 1 - Karta

Bilaga 2 - Ritning av brygga

Bilaga 3 - Skrivelse inkommen 2014-02-28

Bilaga 4 - Skrivelse daterad 2014-06-02

Bilaga 5 - Yttrande inkommet 2014-07-30

Hur man överklagar

### Sändlista:

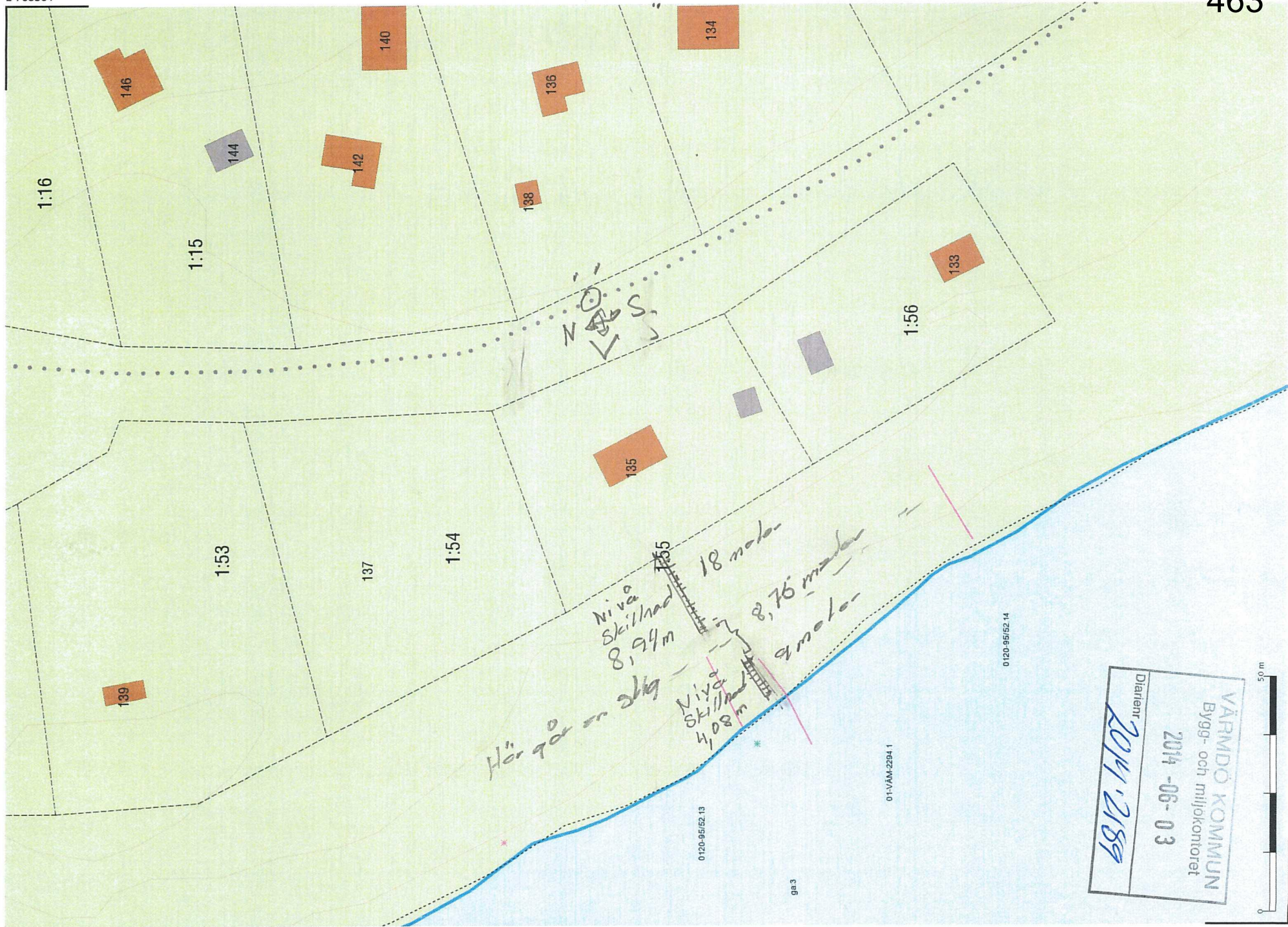
Lantmäteriet i Norrtälje/Div. Inskrivning

Stora Älgö tomtägarförening

c/o Malin Torkelsdotter

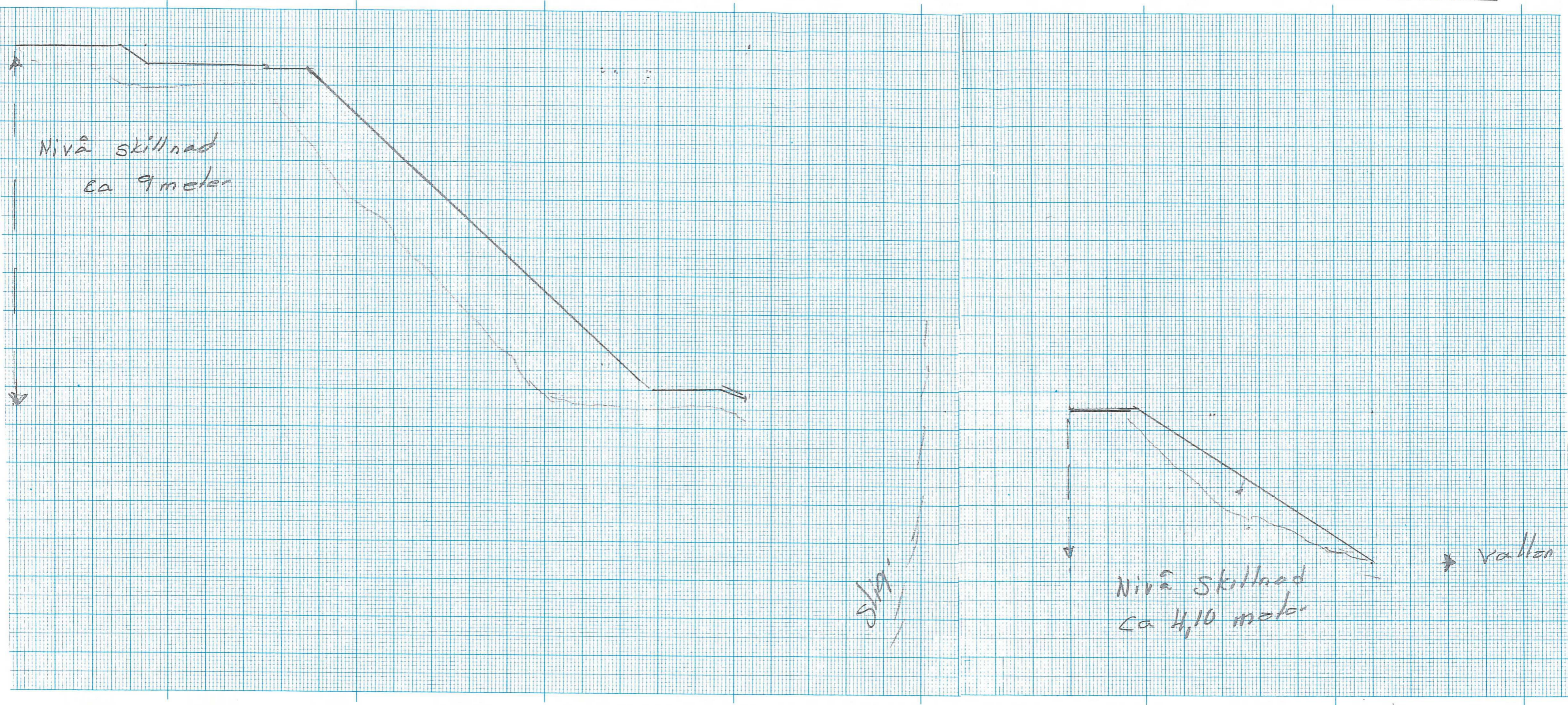
Åsbacken 27

167 66 BROMMA



Diarienum:  
 2014.2189

VÄRMDO KOMMUN  
 Bygg- och miljökontoret  
 2014-06-03



2014-06-13  
2014-02-28

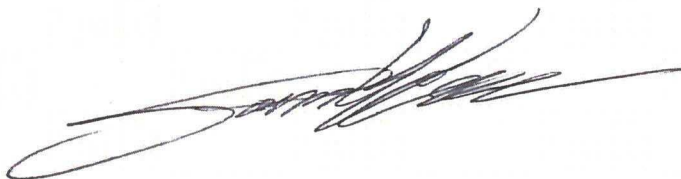
VÄRMDÖ KOMMUN Bygg- och miljökontoret
465 2014 -02- 28
Diarienummer

**Svar till Värmdö kommun angående trappor på fastigheten Björkvik 1:2, diarienummer STR/2014/167**

Den vänstra trappan sett uppifrån är uppförd före år 1975 och innan jag köpte min fastighet. Detta kan intygas av minst fyra personer som sedan ännu tidigare varit bosatta på ön. Se bifogad bilaga för kontaktuppgifter till dessa. Eventuella gamla foton på bryggan kommer att skickas om de hittas.

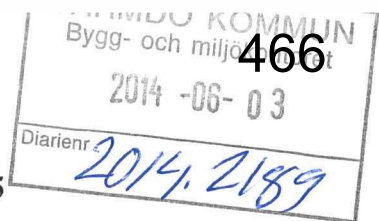
Den högra trappan sett uppifrån uppfördes år 2000. Jag kontaktade Lantmäteriet som godkände trappan under förutsättning att Stora Älgös tomtägarförening, som förvaltar Björkvik 1:2, även godkände detta, vilket de också gjorde. Jag anser inte att trappan hindrar allmänheten från att nyttja strandlinjen, snarare tvärtom eftersom man med hjälp av trappan kan ta sig vidare från strandlinjen upp till stigen som går längs allmänningen. Inte heller djur- och växtlivet kan anses vara nämnvärt påverkat av trappan eftersom den inte är bred och är uppförd på ett berg där det är begränsad växtlighet. Då man måste ta sig till ön med båt skulle det bli mycket svårt för mig att utan trappan ta mig från bryggan upp till fastigheten. Jag kommer så fort som möjligt inkomma med en dispensansökan för den högra bryggan.

Täby den 27 februari 2014



Göran Korduner



**Dispensansökan i efterhand för trappan på Björkvik 1:2 och 1:55**

Området som dispensansökan avser har branta partier som i dessa delar redan från början är svårtillgängligt för allmänheten. Trappan är byggd endast på de branta delarna av berget. Det finns en stig längs vattnet där allmänheten kan passera, och trappan har byggts utan att inkräkta på denna. Trappan tar lite yta i anspråk och om den inte skulle funnits där skulle ändå inte dessa branta sluttningar varit mer tillgängliga för allmänheten. Med anledning av detta anser jag att trappan varken hindrar eller avhåller allmänheten från att vistas på platsen, och åtgärden är förenlig med strandskyddets syften.

Trappan byggdes år 2000, strax efter förvärvet av fastigheterna 1:54 och 1:55, för att kunna ta sig mellan båten och fastigheten på ett säkert sätt. Den tar inte mer i anspråk än vad som krävs för att tillgodose det ändamålet, trappan är inte bred och har endast byggts på de branta partierna. Att trappan skulle tas bort står inte i rimlig balans eller proportionalitet mellan vad allmänheten har att vinna och jag som enskild förlorar på att inte kunna ta mig upp från bryggan till huvudbyggnaden på ett säkert sätt.

Täby den 2 juni 2014

Göran Korduner

A handwritten signature in blue ink, corresponding to the name Göran Korduner mentioned in the text above.

## Yttrande

Yttrande till Värmdö Kommun med anledning av skrivelse om förslag till beslut, STR.2014.2189 som inkom 2014-06-13.

Fastigheten Björkvik 1:55 är belägen uppe på en bergsrygg cirka 60 meter från vattnet på Stora Algöns västra sida och är bebyggd med ett fritidshus och tillhörande komplementbyggnad. Bergsslutningen nedanför tillhör fastigheten Björkvik 1:2 som ägs av Stora Älgö tomtägareförening och är ca 155000 kvm stor med en cirka 2 km lång strandlinje. Den enda möjligheten att ta sig till fastigheten Björkvik 1:55 är med båt och detta behov tillgodoses genom en brygga belägen på fastigheten Björkvik 1:2 väster om Björkvik 1:55. Tidigare fanns bryggor genom samfällighet men i samband med bildandet av nya servitut för bryggor på öns västra sida finns inga andra bryggor längre tillgängliga för Björkvik 1:55. Det aktuella området mellan bryggan och Björkvik 1:55 är svårtillgängligt och består mestadels av klippor och branta bergsslutningar med undantag för den stig som går ovanför den första slutningen, cirka 9 meter öster om strandlinjen. Den aktuella trappan som dispens nu i efterhand söks för är uppdelad i två sektioner och är endast uppförd på de branta bergspartierna mellan strandlinjen och Björkvik 1:55, och inte på det plana område där stigen sträcker sig. Trappan har inget sköns- eller nöjesmässigt syfte, syftet med uppförandet var istället att kunna nyttja det på fastigheten bebyggda fritidshuset på ett ändamålsenligt sätt med allt från att kunna transportera förnödenheter och material till långsiktigt underhåll av fastigheten, men även för att kunna ta sig upp till fastigheten på ett säkert sätt, exempelvis när det är mörkt och när det är halt på bergsklipporna. För att minska fallrisken tillfördes även ett trappräcke. Trappan tar inte mer yta i anspråk än vad som krävs för att tillgodose det funktionsmässiga syftet som helt enkelt består i att få ändamålsenlig tillgång till fastigheten.

Enligt miljöbalkens regler medges dispens endast om det föreligger särskilda skäl. De särskilda skälen anges i 7 kap. 18 c § MB. Jag hävdar som särskilt skäl att denna trappa för sin funktion måste ligga vid vattnet och att behovet inte kan tillgodoses utanför detta område. En rivning av trappan skulle medföra en mycket stor olägenhet och kraftigt reducera möjligheten att använda fritidshuset ändamålsenligt, eftersom bryggan är min enda förbindelse mellan ön och fastlandet. Servituten som bildades för bryggorna på västra sidan ön på 90-talet motiverades bland annat med att det förelåg brist på båtplatser i samfälligheten. Med anledning av hur fastigheternas avstyckningar på ön är gjorda och med beaktande av områdets topografi har jag mycket svårt att se hur detta högst väsentliga behov skulle kunna tillgodoses på annat sätt eller genom en mindre ingripande åtgärd.

Vidare är trappsektionerna belägna på några av öns brantaste och topografiskt mest svårtillgängliga partier. Detta bekräftas i en promemoria daterad 1994-04-27 på uppdrag av Fastighetsbildningsmyndigheten, som skrevs av sakkunnig förrättare med anledning av upprättande av de nya bryggservituten. Där uttalades det att det aktuella området ligger längs en relativt brant klippstrand och endast i begränsad mån torde vara intressant för bad etc.<sup>1</sup> Jag håller därför inte med i bedömningen att trappan skulle avhålla allmänheten från platsen och ha en privatiserande effekt. Det torde vara alldeles uppenbart för allmänheten att trappan uppförts endast för att ha möjlighet att ta sig fram i den svårtillgängliga branta terrängen och inte för att ge intryck av att utvidga Björkvik 1:55. Husen på fastigheten är inte ens möjliga att se från stigen på grund av den branta slutningen. Utöver detta har allmänheten som rör sig längs strandlinjen söderut

<sup>1</sup> Fastighetsbildningsmyndigheten, 1995-05-12, AB4 93-88

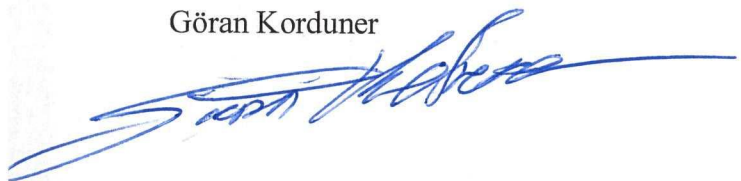
möjlighet att via den nedre trappsektionen fortsätta promenaden på den orörda stigen mellan trappsektionerna, eftersom strandlinjen är otillgänglig söder om den nedre trappan. Trappan är dessutom till största del uppförd på kala berghällar och kan därför inte anses nämnvärt inverka på livsvillkoren för djur- och växtlivet, varken kort- eller långsiktigt.

Som framgår av miljöbalkens lagförarbeten ska beslut om beviljad dispens meddelas restriktivt. Dispensen måste vara förenlig med strandskyddets syfte och vid beslut ska hänsyn enligt 7 kap. 25 § även tas till proportionalitetsprincipen genom att göra en intresseavvägning mellan den enskilde och strandskyddsintresset. Jag anser att jag i detta enskilda fall har vidtagit en åtgärd som är förenlig med strandskyddets syfte, har ett särskilt skäl för dispensmedgivande, samt att jag har mycket mer att förlora än vad det allmänna mot all förmodan skulle ha att vinna på att trappan rivs. Mot bakgrund av det anförda delar jag därför inte bygg- och miljökontorets bedömning och yrkar att bygg-, miljö- och hälsoskydds nämnden inte följer detta förslag till beslut och istället medger dispens för den uppförda trappan.

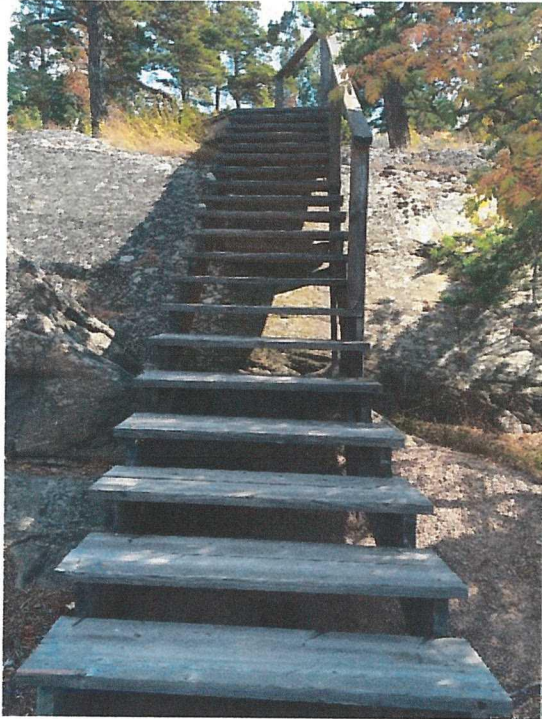
Som bilaga har även bifogats ett antal bilder med tillhörande bildtexter.

Värmdö den 29 juli 2014

Göran Korduner



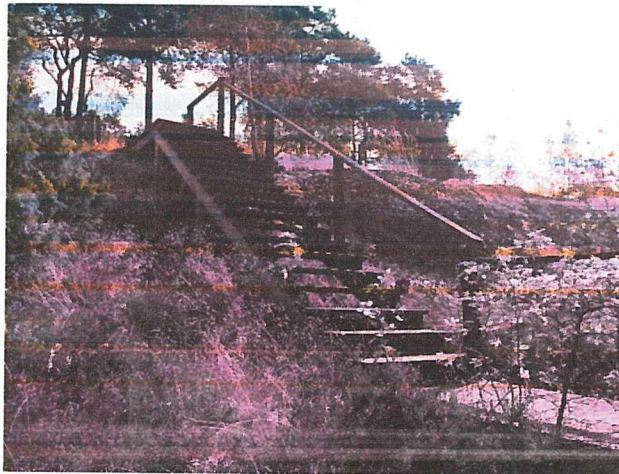
Bilaga 1



*Nedre trappsektionen*



*Övre trappsektionen*



*Övre trappsektionen med vy nedifrån*



*Stigen mellan trapporna sedd söderifrån*



*fjärd*

470

ar-

**Skärmarö**

BJÖRNÖK 155

**HÄR**

**Djurö**

*Bullandö*

**Älvsala**