

Datum: 2025-09-09

Diarienummer: B 2025-000749

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Najib Veghar

## **LIDSKJALF 33 (GERMANIAVÄGEN 6B)**

### **Rivningslov för rivning av enbostadshus**

#### **Ärendet**

Ärendet avser rivningslov för rivning av befintlig huvudbyggnad på ca 570 kvm bruttoarea.

Förslaget strider inte mot detaljplanen. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att förutsättningar för att bevilja rivningslov är uppfyllda.

#### **Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut**

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar rivningslov med stöd av 9 kap. 34 § plan- och bygglagen, PBL.
2. Åtgärden får inte påbörjas innan miljö- och stadsbyggnadsnämnden har gett ett startbesked. Tekniskt samråd och kontrollansvarig krävs. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag. Mattias Mattsson, TORSHAMNSGATAN 28 A, 164 40 Kista
3. Avgiften för handläggningen är 15 670 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.
4. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens motivering till beslutet och villkor för lovet framgår av tjänsteutlåtandet i ärendet.

#### **Avgift**

Avgiften för beslutet är 15 670 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige, fakturan skickas separat.

#### **Bakgrund**

Bygglov för om- och tillbyggnad av huvudbyggnaden beviljades av miljö- och stadsbyggnadskontoret den 14 november 2024 med startbesked den 4 mars 2025. Enligt sökanden har under byggnationer upptäckts att byggnaden har omfattande problem som behöver åtgärdas. Efter undersökning har det visats att behöver rivas för att undvika sättningar av huset grundläggning. Därav har denna ansökan om rivning inlämnats.

## Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

### Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan S125 med beteckningen BÖII 1600. Enligt planen får fastigheten bebyggas med 1/9 av fastighetens yta motsvarande 229,8 kvm för huvudbyggnaden och högs 1/40 av fastighetens yta, dock högs 40 kvm byggnadsarea för komplementbyggnad. Huvudbyggnaden får uppföras till högst två våningar med den högsta byggnadshöjden om 7,6 meter räknat från medelmarknivå och komplementbyggnaden med en byggnadshöjd om 3 meter. Huvudbyggnader skall placeras minst 6 meter från tomtgräns och komplementbyggnaden ska placeras 4,5 meter från tomtgräns. Avståndet mellan skilda byggnader på samma tomt ska vara minst 9 meter.

Fastigheten ligger enligt kommunens kulturmiljöhandbok inom bevarandeområde B44. Området är samtidigt av riksintresse för kulturmiljövården och ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön.

### Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Enligt 9 kap. 34 § PBL ska rivningslov ges för en åtgärd som avser en byggnad eller byggnadsdel som inte

1. omfattas av rivningsförbud i detaljplan eller områdesbestämmelser, eller
2. bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.

I det här fallet omfattas de befintliga byggnaderna inte av rivningsförbud i detaljplan. Frågan blir då om de bör bevaras av de skäl som anges i bestämmelsens andra punkt. Till skillnad från vad som sägs i första punkten behöver tillämpning av andra punkten inte grundas på detaljplan eller områdesbestämmelser, se Didon m.fl., PBL, kommentaren till 9 kap. 34 §. Byggnaderna bedöms inte ha värden som gör att de bör bevaras.

Byggnaderna önskas rivas på grund av att de är i dåligt skick till följd av bristande underhåll samt svårigheten att nyttja huvudbyggnaden som bostad då många anpassningar för förskoleverksamhet har gjorts under de senaste 30 åren.

Med hänsyn till kommunens miljö- och klimatmål ses det generellt som positivt att befintliga byggnader bevaras och att byggrätten används genom att addera till befintlig byggnad. Då detta inte är möjligt med aktuell byggnad bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret sammantaget att det finns skäl att ge rivningslov med stöd av 9 kap. 34 § PBL.

Elisabeth Thelin

Jamal Esfahani

Bygg- och miljödirektör

Stadsarkitekt

### **Handlingar som fastställs genom beslutet**

1. Projektbeskrivning - Inkommen - 2025-08-29
2. Situationsplan - Inkommen - 2025-08-29
3. Skrivelse - Inkommen - 2025-08-29
4. Fotografi - Inkommen - 2025-08-29
5. Illustrationer- Inkommen 2025-09-16

### **Underlag för beslutet**

1. Tjänsteutlåtande. FASTIGHET LIDSKJALF 33. Rivningslov för rivning av enbostadshus

## **För lovet gäller följande**

### **Omfattning och utförande av kontroll**

Åtgärden får inte påbörjas innan miljö- och stadsbyggnadsnämnden har gett ett startbesked.

Tekniskt samråd krävs i detta ärende. Tidsbokning för tekniskt samråd och komplettering av kontrollplan och övriga tekniska handlingar inför tekniskt samråd görs via vår webbsida [www.danderyd.se/komplettera-ditt-arende](http://www.danderyd.se/komplettera-ditt-arende)

### **Handlingar som ska inlämnas inför tekniskt samråd**

- Förslag till kontrollplan/ rivningsplan.
- Miljö- och materialinventering
- Ytterligare handlingar kan komma att krävas.

### **Upplysningar**

För lovets utnyttjande krävs fastighetsägarens tillstånd.

Inga ändringar mot beviljat förslag får göras. Alla eventuella ändringar ska redovisas på

ritning för handläggare och godkännas innan de får påbörjas. Ny ansökan/anmälan kan komma att krävas.

Bygglov upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från dagen då beslutet vann laga kraft. Beslutet vinner laga kraft fyra veckor efter att det publicerats i Post- och Inrikes Tidningar under förutsättning att ingen överklagan inkommit.

Åtgärden får påbörjas tidigast fyra veckor efter att detta beslut har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar, förutsatt att miljö- och stadsbyggnadsnämnden lämnat ett startbesked. Innan arbeten sätts igång bör sökanden förvissa sig om att beslutet inte överklagats och att det vunnit laga kraft.

---

Underrättas:

- sökanden
- fastighetsägare

Kungörelse

- kungörelse i Post- och inrikes Tidningar