

Datum: 2026-05-11

Diarienummer: B 2026-000229

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Karolina Lundquist

DANDERYD 3:97 (DALSTIGEN 1) - Rivningslov för rivning av enbostadshus

Ärendet

Ansökan avser rivning av villan på Dalstigen 1, tidigare kallad Droskägare Walléns byggnad och senare Therus Livs. Villan har ett typiskt 1920-tals-klassicismiskt formspråk. En lika omistlig del av värdet är spåren av tidigare generationers och verksamheters användande. Byggnaden bedöms vara kulturhistoriskt särskilt värdefull, enligt 8 kap. 13 § PBL.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att det saknas förutsättningar för att bevilja lov för rivning av byggnaden.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden avslår ansökan om rivningslov med stöd av 9 kap. 76 § plan- och bygglagen, PBL.
2. Avgiften för handläggningen är 15 777 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.
3. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens motivering till beslutet framgår av tjänsteutlåtandet i ärendet.

Avgift

Avgiften för beslutet är 15 777 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige, fakturan skickas separat.

Bakgrund

Ansökan avser rivning av villan på Dalstigen 1, tidigare kallad Droskägare Walléns byggnad och senare Therus Livs. Exakt byggnadsår för villan är okänt. Originalritningar saknas i arkivet. Dock har byggnaden mycket tidstypiska 20-tals-klassicismiska drag.

Från början hade K.A. Wallén droskrörelse i huset, därav antalet garageportar. Helt enkelt en föregångare till taxiservice. På 1930-talet flyttade Therus livs in på bottenvåningen. Walléns droskservice fanns kvar på övervåningen. På tomten fanns även en bensinpump. Under 1930-talet fanns en mängd butiker och andra verksamheter mellan dagens Mörby centrum och Kyrkskolan. Therus livs höll fast vid manuell betjäning och blev därför aldrig ett s.k. ”snabbköp”. Deras specialitet var färdig mat vilket gjorde Therus livs till föregångare inom catering. Efter 40 års verksamhet stängdes Therus livs 1964. I samband med detta förvärvade kommunen fastigheten.

2025-03-03 inkom ett klagomål från Danderyds hembygdsförening avseende bristande underhåll gällande villan på fastigheten Danderyd 3:97. Hembygdsföreningen föreslår att Danderyds kommun genomför en renovering av byggnaden på Dalstigen 1. Föreningen framför att en renovering skulle både bevara en del av kommunens historia och möjliggöra framtida användning för olika ändamål såsom exempelvis kulturprojekt.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan nr S 384 med beteckningen *park eller plantering*, t1 +27,0 vilket anger schaktdjup. I fastighetens östra del finns en tunnel med ledningsrätt som fortsätter vidare under kvarteret Svärdet. Vidare finns ett nyttjanderättsavtal för tunnelbanan, avseende gång/servicetunnel under fastigheten.

Bedömningen av om en byggnad eller ett område är särskilt kulturhistoriskt värdefullt görs i det enskilda ärendet av byggnadsnämnden eller på delegation av handläggare.

Förvanskningförbudet i 8 kap 13§ PBL kan tillämpas utan tidigare utpekande i detaljplan.

Befintlig byggnad uppfördes i början av 1920-talet, drygt 50 år innan detaljplanen antogs. Fastigheten ligger enligt kommunens kulturmiljöhandbok inom potentiellt särskilt värdefullt område nr 6 – Egnahem i Klingsta. Miljön speglar egnahemsbebyggelsens arkitektoniska ideal i brytpunkten mellan 1920-talsklassicerande stilideal och 1930-talets funktionalism. Området uppvisar en för kommundelen ovanligt hög koncentration av bevarad villabebyggelse från Danderyds tidigaste utbyggnadsskede. Enligt kommunens områdesbeskrivning av Egnahem i Klingsta, finns följande råd och riktlinjer:

- *Befintlig planstruktur ska värnas. Områden med bebyggelse av enhetlig karaktär bör bibehålla sin utformning mot gaturummet avseende byggnadernas placering på tomten, volymverkan och fasadmateriäl.*
- *Byggnadernas ursprungliga arkitektoniska uttryck ska bevaras och vara vägledande vid om- och tillbyggnad. Äldre byggnadsdetaljer ska värnas, exempelvis fönster och portar i originalutförande. Tidstypisk färgsättning ska vara vägledande vid ommålning.*
- *Skolbyggnadernas karaktär ska bevaras och dess ursprungliga funktion vara avläsbar.*
- *Området bör inte förtätas ytterligare och stora äldre bevarade tomter bör ej avstyckas.*

Byggnaden har i kommunens kulturmiljöhandbok bedöms vara särskilt kulturhistoriskt värdefull. Byggnaden får enligt 8 kap. 13 § PBL inte förvanskas. Ändringar av byggnaden ska enligt 8 kap. 17 § PBL utföras varsamt med hänsyn till dess karaktärsdrag.

Gällande detaljplan saknar skyddsbestämmelser och rivningsförbud. Någon aktuell prövning av byggnadens arkitektoniska eller kulturhistoriska värde kan därmed inte anses ha gjorts i gällande detaljplan. Vid utpekande av kulturhistoriskt värdefulla byggnader ska lokala överväganden tillmätas stor betydelse.

Yttranden/remiss

Sökande har fått möjlighet till att yttra sig över tjänsteutlåtandet innan ärendet tas upp till nämnden. Sökande har inkommit med synpunkter gällande avsaknad av rivningsförbud i detaljplanen samt att ett underhåll av byggnaden inte är motiverat med hänsyn till det planstridiga läget. Vidare framförs synpunkter om att byggnaden hindrar markanvändningen. Yttrandet föranleder ingen ändrad bedömning.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Ändringar av byggnaden ska, enligt 8 kap. 17 § PBL, utföras varsamt med hänsyn till dess karaktärsdrag. Byggnaden är i kulturmiljöhandboken klassad som särskilt kulturhistoriskt värdefull och får enligt 8 kap. 13 § PBL inte förvanskas. Miljö- och stadsbyggnadskontoret delar den bedömningen. Det innebär också att lagen ställer krav på underhåll av byggnadsverk. Enligt 8 kap 14 § i plan- och bygglagen ska ett byggnadsverk ska hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och de tekniska egenskaper som avses i 4 § i huvudsak bevaras. Underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt.

De tekniska egenskapskraven uppnås genom ett kontinuerligt underhåll, såsom lagen föreskriver. Att inte kunna uppnå 2026 års standard sänker inte det kulturhistoriska värdet.

Om byggnadsverket är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, ska byggnadsverket dessutom underhållas så att de särskilda värdena bevaras. Det innebär att för äldre byggnader som ofta har fler kulturvärden bevarade, ställs högre krav på hur underhållet ska ske. Underhållet ska ske varsamt och de kulturvärden som byggnaden besitter får inte gå förlorade. Underhållet ska ske med traditionella material och metoder.

Den aktuella byggnaden är i behov av underhåll. Hyresgäster som till exempel Lions loppis har brukat byggnaden till nyligen.

Enligt 9 kap. 75 § PBL ska rivningslov ska ges för en åtgärd som avser ett byggnadsverk eller en del av ett byggnadsverk som inte omfattas av rivningsförbud i en detaljplan eller områdesbestämmelser. Enligt 9 kap. 76 § PBL får rivningslov enligt 75 § dock inte ges om byggnadsverket bör bevaras på grund av byggnadsverkets eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.

Byggnaden omfattas inte av rivningsförbud i detaljplanen. Rivningslov ska dock även nekas om byggnaden bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden. För att avslå en ansökan om rivningslov behövs inget stöd i detaljplan eller utpekande i förväg. I aktuellt fall bedöms både byggnaden i sig och aktuellt bebyggelseområde vara särskilt kulturhistoriskt värdefullt. För att avslå en begäran om rivningslov är det dock tillräckligt om byggnaden utgör en del av en miljö med historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden. Det räcker om den rivningshotade byggnaden till exempel ingår i en enhetlig grupp med tidstypiskt byggnadsskick eller ligger i en husrad eller vid ett torg av miljömässigt värde. En skyddsvärd miljö kan till exempel utgöras av en stadsdel med påtagliga trevnadsvärden. Att byggnaden lokalt tillmätts stor betydelse kan vara ett tillräckligt skäl för att avslå en begäran om rivningslov. Som stöd i en sådan bedömning kan kommunen utnyttja kunskapsunderlag såsom kulturmiljöprogram eller andra byggnadsinventeringar.

Vid prövning av frågan om rivningslov ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. Samhällsutvecklingsförvaltningen anger planstridigheten och tunnelbanan som skäl för rivning. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ska pröva rivningslovet opartiskt, oavsett vem som är fastighetsägare. Även om andra nämnder har beslutat annorlunda är det först i prövningen av rivningslovet som hänsyn tas till kulturvärden, vilket är ett allmänt samhällsintresse som ska beaktas. Även tunnelbanan är ett samhällsintresse som ska vägas in i bedömningen. Stockholms tunnelbana har en inskriven nyttjanderätt till fastigheten för ett reserverat utrymme under mark, en underjordisk servicetunnel och gångtunnel. Ett mycket vanligt scenario i innerstaden och närförort där tunnelbanan dragits fram. Detaljplanen är från 1978 och tunnelbanan drogs fram till Mörby Centrum samma år. Miljö-

och stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att planens genomförande inte hindras av villans placering.

Detaljplanen reglerar att fastigheten omfattas av park eller plantering. Byggnaden är därmed planstridig. Det är inte ovanligt i Danderyds kommun, som har många äldre detaljplaner, att byggnader som uppförts innan planen antogs, är planstridiga i dag. Planstridigheten utgör inte skäl för rivning. Planstridigheten är inte heller skäl till att underlåta underhåll av byggnaden.

Det anges i ansökan att planens avsikt var att byggnaden skulle rivas. Idag, femtio år senare, görs en annan bedömning av de kulturvärden som byggnaden och bebyggelseområdet besitter.

Ett av de skäl som uppges i ansökan om rivning, är att byggnaden har ett behov av underhåll. Miljö- och stadsbyggnadskontoret delar den uppfattningen men ser att underhållsbehovet träffas av det krav på underhåll som plan- och bygglagen stipulerar i 8 kap 14§.

Att låta bevarande och utveckling gå hand i hand är positivt även ur hållbarhetssynpunkt. Den mest hållbara byggnaden är den som redan är byggd. Att vårda och återanvända våra byggnader i stället för att riva dom är bra för klimatet, för miljön och för att vårt byggda kulturarv ska finnas kvar och berika samhället.

Byggnaden bidrar till platsens identitet och särdrag. Spåren av tidigare generationer ger dagens invånare en förankring till platsen, ett samband som vi har ett ansvar att föra vidare till dom som kommer efter.

Att utveckla fastigheten genom att bevara byggnaden och hitta en verksamhet öppen för allmänheten får ses som en möjlig väg framåt. För en verksamhet öppen för allmänheten krävs ingen ny detaljplan. En sådan verksamhet är möjlig inom nu gällande detaljplan.

Aktuell byggnad uppfördes i början av 1920-talet. Arkitektoniskt har byggnaden tidstypiska kvaliteter i form av välbevarad volym, fönster, dörrar, garageportar, tak och takmaterial. Villan har ett typiskt 1920-tals-klassicistiskt formspråk. En lika omistlig del av värdet är spåren av tidigare generationers användande.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att byggnaden har höga arkitektoniska kvaliteter, kulturhistoriskt värde, samhällshistoriskt värde med hänsyn till historien kring byggnaden och dess verksamheter. Av vikt är också möjligheten att avläsa och förstå det historiska sammanhanget kring byggnaden. Villan är värdefull både som enskilt objekt och som en del av bebyggelsemiljön.

Att bevara kulturvärden och ställa om samhället så att det blir mer hållbart går hand i hand. Samhället behöver bli bättre på att bevara, använda och varsamt utveckla det redan byggda, både för att minska klimatutsläppen och för att ta tillvara de kulturvärden som finns i vår

byggda miljö. Det handlar inte bara om att återbruka material, utan om att återanvända hela byggnader. Kulturmiljön är en resurs och en förutsättning i en hållbar samhällsutveckling.

Kulturvärden sätter värde på det som berör, är identitetsskapande och leder till en god livskvalitet. Bevarande får kumulativa effekter som bidrar positivt till samhällsutvecklingen.

Det stämmer också överens med kulturmiljöhandbokens syfte, se nedan:

Det övergripande syftet med kulturmiljöhandboken är att uppmärksamma och sprida kunskap om kommunens kulturmiljöer. Här ingår att identifiera och tydliggöra kulturmiljöernas värden och kvaliteter, samt ge råd och riktlinjer för hur de kulturhistoriska värdena kan tas tillvara. Kulturmiljöhandboken ska även fungera som ett stöd i kommunens arbete med och hantering av kulturmiljöfrågor i plan- och bygglovsprocesser. Målet är att kulturmiljöhandboken ska vara ett aktuellt och lättillgängligt kunskapsunderlag som är användbart för alla. Underlaget bidrar till att stärka kommunens identitet genom att förmedla kunskap om varför kommunen ser ut som den gör idag och vad som gör den unik.

Syftet med rivningsreglerna i plan- och bygglagen är att de ska kunna fungera som ett komplement till byggnadsminnesförklaring och ge kommunerna vidgade möjligheter att bevara bebyggelse. Bestämmelserna i 9 kap. 76 § PBL får mot denna bakgrund ses som en möjlighet att låta de allmänna intressena av att bevara kulturhistoriskt eller miljömässigt värdefull bebyggelse väga tyngre än fastighetsägarens intresse av att använda fastigheten på det från dennes synpunkt mest rationella sättet. Det ligger således ett stort ansvar på kommunen att bevaka de allmänna intressena vid prövning av ett rivningslov.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret gör avvägningen att det samhällsintresse som kulturmiljövården utgör, som talar för att bevara byggnaden, får anses väga tyngre än kommunens som fastighetsägare, enskilda intresse av att inte underhålla och i stället riva befintlig byggnad. Det samhällsintresse som tunnelbanan utgör bedöms inte hindras av ett bevarande.

De beslut som fattats i kommunstyrelsen och kommunfullmäktige berör ett flertal fastigheter och Danderyd 3:97 ingår bland dessa. En prövning av den föreslagna rivningen enligt plan- och bygglagen har inte gjorts tidigare.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår med stöd av 9 kap. 75 och 76 §§ PBL att miljö- och stadsbyggnadsnämnden avslår ansökan om rivningslov för den befintliga villan på fastigheten Danderyd 3:97.

Elisabeth Thelin

Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani

Stadsarkitekt

Handlingar som fastställs genom beslutet

1. Miljö- o materialredovisning - Inkommen - 2026-03-31
2. Kontrollplan - Inkommen - 2026-03-31
3. Intyg - Inkommen - 2026-03-31
4. Situationsplan - Inkommen - 2026-03-31
5. Fotografi - Inkommen - 2026-03-31
6. Fotografi - Inkommen - 2026-03-31
7. Fotografi - Inkommen - 2026-03-31
8. Fotografi - Inkommen - 2026-03-31
9. Inkommande e-post - Inkommen - 2026-04-14
10. Projektbeskrivning - Inkommen - 2026-04-16
11. E-tjänst in - Inkommen - 2026-04-16
12. Projektbeskrivning – Motiv till rivning av byggnad inom Danderyd 3-97 – Inkommen – 2026-04-16
13. Bilaga - Utdrag från kulturmiljöhandboken
14. Bilaga - KS 2024-06-17 § 119 Strategi med åtgärdsförslag för överlämnande förvaltningsobjekt
15. Bilaga - KF 2024-10-14 § 138 Strategi med åtgärdsförslag för överlämnande förvaltningsobjekt

Underlag för beslutet

1. Tjänsteutlåtande. DANDERYD 3:97. Rivningslov för rivning av butiks- och bostadshus.
2. Yttrande från Fastighetsavdelningen, Samhällsutvecklingsförvaltningen.

Delges:

- sökande

Underrättas:

- fastighetsägare (om annan än sökande)