

Datum: 2026-06-02

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 föreslår att miljö- och stadsbyggnadsnämnden avslår ansökan om rivningslov för villan på fastigheten Danderyd 3:97. Vid en samlad bedömning finner miljö- och stadsbyggnadskontoret att de allmänna intressena av att bevara byggnadens och områdets höga kulturhistoriska värden väger tyngre än fastighetsägarens intresse av att riva byggnaden. 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 så kallat "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.

2026-05-13 beslutade miljö- och stadsbyggnadsnämnden att ärendet skulle utgå.

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.

Förvanskingsförbudet 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 enligt praxis, lokala överväganden tillmätas stor betydelse.

Yttranden

Sökanden har fått möjlighet till att yttra sig över tjänsteutlåtandet innan ärendet tas upp till nämnden. Sökanden 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 innehåller ingen ny information och föranleder ingen ändrad bedömning.

Sökanden har också inkommit med ett utlåtande från ett besiktningsföretag. Av utlåtandet framgår att byggnaden har ett eftersatt underhåll, vilket redan är känt och träffas av underhållskravet i plan- och bygglagen. Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning kvarstår.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Byggnadens kulturvärden

Aktuell byggnad uppfördes i början av 1920-talet och utgör ett välbevarat och representativt exempel på 1920-talsklassicism. Byggnaden besitter höga arkitektoniska kvaliteter med en ursprunglig och intakt volym, samt tidstypiska detaljer såsom fönstrens utformning, dörrar, garageportar och takmaterial. Utöver de rent estetiska och arkitektoniska värdena har villan ett påtagligt samhällshistoriskt och lokalhistoriskt värde; dess tidigare användning och de verksamheter (Walléns droskrörelse och Therus livs) som bedrivits i byggnaden – samt den nyligen avslutade verksamheten för Lions loppis – utgör en omistlig del av platsens identitet.

I kommunens kulturmiljöhandbok är byggnaden klassad som särskilt kulturhistoriskt värdefull. Kontoret delar denna bedömning. Byggnaden är särskilt värdefull både som ett unikt enskilt objekt och som en integrerad, identitetsskapande del av det omgivande

bebyggelseområdet. Spåren av tidigare generationers liv och verksamhet ger dagens invånare en lokal förankring och ett historiskt sammanhang som det åligger kommunen att förvalta och föra vidare. 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.

Lagstiftningens krav

Eftersom byggnaden bedöms vara särskilt kulturhistoriskt värdefull omfattas den av förvanskningförbudet i 8 kap. 13 § PBL, vilket innebär att dess unika karaktärsdrag inte får gå förlorade. Varje form av ändring måste, enligt 8 kap. 17 § PBL, utföras varsamt.

Enligt 8 kap. 14 § PBL ska ett byggnadsverk hållas i ett vårdat skick och underhållas så att dess utformning och tekniska egenskaper i huvudsak bevaras. Underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt. Det gäller alla byggnader. För en byggnad av denna karaktär ställs högre krav: Om byggnadsverket är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, ska det underhållas så att de särskilda värdena bevaras, vilket innebär att det måste ske varsamt samt med traditionella material och metoder.

Sökanden anför som skäl för rivning att byggnaden är i behov av underhåll. Miljö- och stadsbyggnadskontoret konstaterar att ett eftersatt underhåll inte kan utgöra ett giltigt skäl för rivning. Tvärtom träffas byggnaden direkt av underhållsplikten i 8 kap. 14 § PBL.

Att byggnaden i sitt nuvarande skick inte uppfyller en modern byggnadsteknisk standard sänker inte dess kulturhistoriska värde. De tekniska egenskapskraven ska i stället uppnås successivt genom ett kontinuerligt och antikvariskt anpassat underhåll. Plan- och bygglagen medger inte att en fastighetsägare undgår sin underhållsskyldighet genom att ansöka om rivning.

Rivningslov och intresseavvägning

Enligt huvudregeln i 9 kap. 75 § PBL ska rivningslov ges om åtgärden inte strider mot ett i detaljplan fastslaget rivningsförbud. Men enligt 9 kap. 76 § PBL får rivningslov inte ges om byggnadsverket bör bevaras på grund av dess historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.

Rättspraxis visar att ett avslag inte kräver stöd i gällande detaljplan eller att byggnaden på förhand har pekats ut. 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.

Vid prövningen av rivningslovet ska en opartisk sammanvägning göras mellan allmänna och enskilda intressen. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har att pröva denna fråga strikt objektivt och självständigt, oberoende av att kommunen själv är fastighetsägare. 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.

I en vägledande dom (P 10511-16) från Mark- och miljööverdomstolen gör domstolen följande bedömning (utdrag):

Vid avvägningen ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. I detta ärende innebär det en avvägning mellan den sökandes intresse av att riva huset och exploatera tomterna och det allmänna intresset av att bevara byggnaden på grund av dess kulturhistoriska värde. En viktig fråga är då om den byggrätt som detaljplanen medger kan tillräknas den enskildes intressen att exploatera. Boverket anser att det generellt bör vara så. Vid avvägningen måste det dock beaktas att värden kan uppstå efter det att en detaljplan har antagits. En outnyttjad byggrätt kan inte i sig leda till ett krav på att en kulturhistorisk byggnad alltid ska rivas. Nämnden har hävdats att när detaljplanen antogs år 1990 fanns ännu inte de värden som man nu har använt som skäl för att neka rivningslov. Detta eftersom byggnaden vid den tidpunkten inte besatt de unika värden som finns i dag. Boverket ser ingen anledning att ifrågasätta den bedömningen. Vid avvägningen mellan det allmänna intresset att bevara och det enskilda intresset av att riva byggnaden anser Boverket som nämnden visat att det allmänna intresset väger tyngre. I Boverkets bedömning har det särskilt beaktats att detaljplanen när den antogs inte kunde förutse det

kulturhistoriska värdet som finns i dag. Nämnden har därför haft tillräckliga skäl för att neka rivningslov.

Planstridighet och tunnelbanan

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.

Gällande detaljplan är från 1978 och reglerar att fastigheten omfattas av park eller plantering, vilket gör den befintliga byggnaden planstridig. I Danderyds kommun finns ett stort antal äldre detaljplaner där äldre, bevarandevärd bebyggelse har blivit planstridig i efterhand. Planstridigheten utgör enligt praxis inte ett skäl för rivning och den upphäver inte underhållsskyldigheten. Även om avsikten vid detaljplanens tillkomst 1978 var att byggnaden skulle rivas görs idag, nästan 50 år senare, en annan antikvarisk och juridisk bedömning av de kulturvärden som byggnaden och bebyggelsemiljön besitter. Detaljplanens avsedda markanvändning *Park eller plantering* har aldrig realiserats.

Stockholms tunnelbana har en inskriven nyttjanderätt till fastigheten avseende ett reserverat utrymme under mark, innefattande en underjordisk servicetunnel och en gångtunnel. Ett mycket vanligt scenario i innerstaden och närförort där tunnelbanan dragits fram. Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning är att tunnelbanans drift och utveckling inte hindras eller påverkas negativt och att planens genomförande inte hindras, av villans placering.

Hållbarhetsperspektiv och framtida utveckling

Att avslå rivningslovet ligger i linje med moderna principer för hållbar samhällsutveckling, där bevarande och utveckling inte ska ses som motpoler, utan samverkar. Ur ett klimat- och miljömässigt perspektiv är den mest hållbara byggnaden den som redan är byggd.

Att vårda, klimatanpassa och återanvända befintliga byggnadsverk framför att riva och bygga nytt är en förutsättning för att minska samhällets totala klimatutsläpp. Kulturmiljön ska ses som en cirkulär resurs och en förutsättning i en hållbar samhällsutveckling.

Ett bevarande av villan förhindrar inte en positiv utveckling av fastigheten. En tänkbar och lämplig väg framåt är att identifiera en ny verksamhet i byggnaden som är öppen för allmänheten alternativt följer samma användning som det senaste givna bygglovet. En sådan användning är möjlig att genomföra inom ramen för nu gällande detaljplan. På så sätt

kan byggnadens unika kulturvärden tas tillvara och berika lokalsamhället, samtidigt som kommunen uppfyller sitt lagstadgade ansvar som förvaltare av kulturarvet.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår sammanfattningsvis med stöd av 9 kap. 75 och 76 §§ PBL att miljö- och stadsbyggnadsnämnden avslår ansökan om rivningslov för 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. Ansökan - Inkommen - 2026-03-31
6. Fotografi - Inkommen - 2026-03-31
7. Fotografi - Inkommen - 2026-03-31
8. Fotografi - Inkommen - 2026-03-31
9. Fotografi - Inkommen - 2026-03-31
10. Inkommande e-post - Inkommen - 2026-04-14
11. Projektbeskrivning - Inkommen - 2026-04-16

- 12. E-tjänst in - Inkommen - 2026-04-16
- 13. Tjänsteutlåtande - Inkommen - 2026-04-29
- 14. Bilaga - Inkommen - 2026-05-06
- 15. Bilaga - Inkommen - 2026-05-06
- 16. Bilaga - Upprättad - 2026-05-06
- 17. Yttrande - Inkommen - 2026-05-08
- 18. Inkommande e-post - Inkommen - 2026-05-08
- 19. Övriga handlingar - Expedierad - 2026-05-13
- 20. Beslut - Expedierad - 2026-05-13
- 21. Besiktningsprotokoll - Inkommen - 2026-05-29

Underlag för beslutet

- 1.Tjänsteutlåtande. DANDERYD 3:97. Rivningslov för rivning av enbostadshus.
- 2.Yttrande från sökanden

Delges:

- sökande

Underrättas:

- fastighetsägare (om annan än sökande)