

## Yttrande angående tjänsteutlåtande gällande rivningslov för rivning av byggnad inom Danderyd 3:97

### Bakgrund

Tekniska nämnden beslutade den 29 januari 2025 (§ 9) att uppdra åt samhällsutvecklingsförvaltningen att genomföra rivning av förvaltningsobjekt 224 inom fastigheten Danderyd 3:97 i enlighet med Åtgärdsplan 2024–2028 som fastställdes genom kommunfullmäktiges beslut den 14 oktober 2024 (§ 138).

Kommunens förvaltningsobjekt 224 inom fastigheten Danderyd 3:97 föreslås rivas med motivet att byggnaden är planstridig samt i mycket dåligt skick och utan realistiska utvecklingsmöjligheter.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer i sitt tjänsteutlåtande, daterat 29 april 2026, att det saknas förutsättningar för att bevilja lov för rivning av byggnaden.

### Sammanfattning

Byggnaden på fastigheten Danderyd 3:97 är inte belagd med rivningsförbud eller skyddsbestämmelser i gällande detaljplan. Tvärtom är fastighetens användning och byggnaden planstridig samt dessutom i strid med annan rätt till marken enligt gällande planbestämmelser och inskriven rättighet. Då fastigheten varken har byggnadsminnesmärkning, Q-märkning, eller ligger inom riksintresseområde för kulturmiljövården är det inte heller lagligt fastslaget att byggnaden är särskilt kulturhistoriskt värdefull.

Ett scenario där byggnaden inte tillåts rivas i enlighet med den gällande detaljplanen skulle leda till ett moment 22 med fortsatt förfall. Det vore direkt oansvarigt av kommunen både som fastighetsägare och gentemot kommunens invånare och allmänheten att investera stora belopp i en byggnad som inte kan tillskrivas något ändamål eller behov. Platsens förutsättningar medger inte att fastigheten planändras för någon användning som är förenlig med bevarande av byggnaden varför fastigheten inte heller kan säljas eller utvecklas.

Det är alltså inte underhållsbehovet, planstridigheten eller de begränsade användnings- och utvecklingsmöjligheterna var för sig som är skäl till rivningen, även om de skulle kunna vara det. Det är dessa sammanfallande omständigheter som tillsammans gör ett bevarande av byggnaden omöjligt. Dessa samband är viktiga att förstå i resonemang om bevarandevärdet.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret beskriver en tidstypisk 1920-talsbyggnad med spår av tidigare generationers användande och kvaliteter i form av välbevarad volym, fönster, dörrar, garageportar, tak och takmaterial. Byggnaden kan dock inte ses som en särskild och omistlig representant för sin tid och är förvanskad på olika sätt både invändigt och utvändigt.

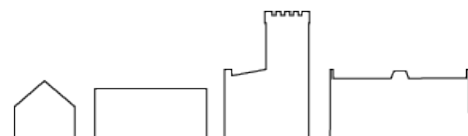
I tjänsteutlåtandets bedömning och intresseavvägning framstår de gällande planbestämmelserna samt tunga samhällsintressen för infrastruktur och dess påverkan på användningen av byggnaden som ovidkommande. Dessutom nämns inte det samhällsekonomiska intresset, med allmänhetens och kommunens gemensamma intresse av en hållbar och ansvarstagande kommunal ekonomi. Tjänsteutlåtandets förslag om en möjlig väg framåt genom att bevara byggnaden och hitta en verksamhet öppen för allmänheten är också realistiskt så till vida att det oundvikligen står i konflikt med andra intressen. Det går dock att instämma i att det är viktigt att minska byggindustrins klimatpåverkan genom återbruk och cirkulärt byggande. Därför eftersträvas att vid rivning ta vara på byggmaterial och byggnadsdelar som kan återanvändas i andra sammanhang.

### **Förutsättningar**

Fastigheten Danderyd 3:97 förvärvades av kommunen 1965 och är genom stadsplan S384 för Östra Klingsta, fastställd 1978, planlagd för ändamålet park (allmän plats). I planen finns också reserverat utrymme under jord för servicetunnel till tunnelbanans röda linje samt för en tänkt gångtunnel (byggnad under mark) inom fastigheten. Fastigheten belastas också av en inskriven nyttjanderätt för tunnelbanan. Stockholms tunnelbana betraktas som ett riksintresse för kommunikationer, vilket innebär att systemet är av nationell betydelse och prioriteras i den fysiska planeringen.

Planens innebörd och avsikt var att alla byggnader och anläggningar inom den aktuella fastigheten avetableras för att möjliggöra och upprätthålla samhällsviktig infrastruktur. Genomförandet av stadsplanen förutsätter att byggnaden rivs, då byggnadsverket och nyttjande av byggnaden hindrar den avsedda markanvändningen.

Byggnaden på Danderyd 3:97 har ett mycket omfattande underhållsbehov och det är med tanke på det planstridiga utgångsläget inte motiverat att renovera den till godtagbart skick.



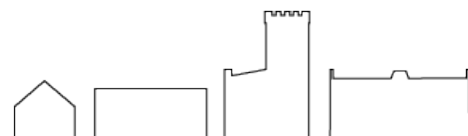
Förvaltningsobjekt 224 har till huvudsaklig del aldrig uppfyllt de byggnadstekniska egenskaper som anges i PBL 8 kap. § 4 samt 16 kap. 2 §. Ombyggnad för att uppfylla kraven i § 4 bedöms inte vara genomförbart (8 kap. § 5) då fastigheten inte medger annan användning än park/allmän plats. En ombyggnad/renovering skulle först kräva en ny detaljplan för att göra någon användning av byggnaden möjlig och tillåten. I detaljplaneprocessen prövas fastigheten och byggnadens lämplighet för en föreslagen användning. Byggnaden (även som q-märkt i en detaljplan) behöver uppnå tekniska egenskapskrav enligt PBL och eftersom det i prövningen är dagsaktuella krav och riktvärden som då gäller är bedömningen att de är omöjliga att uppfylla pga. byggnadens konstruktion och placering, särskilt om man utgår från att någon ska kunna vistas mer än tillfälligt i byggnaden. I detaljplanens prövning av markens lämplighet för viss användning vägs också allmänna och enskilda intressen, liksom i bygglovsprövningen, och där väger exempelvis samhällskritisk infrastruktur mycket tungt i förhållande till annat eventuellt nyttjande av fastigheten.

Slutsatsen är att en planprocess enbart i syfte att bevara byggnaden kommer vara fruktlös. Att ändra detaljplanen, om det ens är möjligt med de intressekonflikter som närheten till E18 respektive tunnelbanans influensområde medför, för att möjliggöra annan användning av fastigheten är inte heller förenligt med något långsiktigt kommunalt verksamhets- och lokalbehov.

### Områdesutveckling

I kommunens översiktsplan antagen av kommunfullmäktige den 11 maj 2022, med kommunens ställningstagande till hur användningen av mark och vatten ska utvecklas, ingår fastigheten Danderyd 3:97 som en del av Utredningsområde 2, Mörby Centrum. Fastigheten ingår också i utredningsområdet Gropen/Noragårdsvägen. Kommunen har prövat möjligheten att låta fastigheten vara del av en större utveckling, där byggnaden utvecklas samtidigt som ny bebyggelse möjliggörs. Tidigare uppdrag om att planlägga (2016) och anvisa mark (2019) för bostäder inom Danderyd 3:95 m.fl. har dock återtagits av olika anledningar, se nedan (textutdrag från tjänsteutlåtande 2024-10-29, KS 2023/0447).

*Den 11 januari 2016 (§ 4) gav kommunstyrelsen miljö- och stadsbyggnadsnämnden i uppdrag ta fram en detaljplan för området kring Gropen, Danderyd 3:95 m.fl., baserat på ett förslag att ge Gamla Landsvägen en ny sträckning längs E18 och ny bebyggelse med en bruttoyta om cirka 20 000 kvm innefattande ett lamellhus placerat utmed. Kommunstyrelsen*



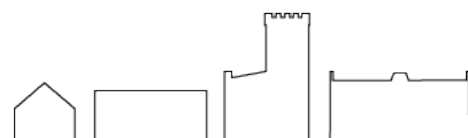
*beslutade den 27 maj 2019 (§ 88) om att markanvisa Danderyd 3:95 med flera (nedan kallad Gropen) till JM AB Seniorgården AB och AB Borätt som tog fram ett bebyggelseförslag på platsen. Det framtagna förslaget ogillades av Region Stockholm som har en arbets- och servicetunnel till tunnelbanan, som även fungerar som nödutrymningsväg, inom den mark som omfattas av projektet. Det konstaterades också att omdragning av gamla Landsvägen skulle få påverkan på E18 men konsekvenserna för detta var inte helt klarställda i det framtagna bebyggelseförslaget. Förvaltningen bedömde att genomförandet av framtaget förslag skulle vara komplicerat och innebära en större ekonomisk risk för kommunen än vad som förutsågs när avtalet godkändes. Kommunstyrelsen beslutade därav den 24 oktober 2022 (§ 141) att inte förnya option om markanvisning. I samma beslut gavs uppdrag att undersöka möjligheterna till bebyggelse på platsen med beaktande av annat utvecklingsarbete i närområdet och utan omfattande exploateringsarbeten som rör Trafikverket och Region Stockholm, samt, att efter detta genomföra en medborgardialog med de kringboende och övriga boende i Västra Danderyd om vad de vill att detta område (Gropen) ska användas till.*

### **Kulturmiljö**

I den reviderade upplagan av kommuns kulturmiljöhandbok (rev. 2024) ingår fastigheten i kulturmiljökartans potentiellt värdefulla område 6. Egnahem i Klingsta. Fastigheten kan dock inte anses vara representativ för den enkla egnahemsbebyggelse som anges som bevarandemotiv i det potentiellt värdefulla området. I tidigare upplaga av kulturmiljöhandboken var fastigheten Danderyd 3:97 inte del av något utpekat område. Den är nära belägen dåvarande kulturmiljöområde B6. Kv. Karlshem, men har liten anknytning även till detta kvarters typiska trävillor.

Kulturmiljöhandboken är en upplysande, inte styrande, dokumentation och därför får detta kunskapsunderlag inte utgöra grund för beslut om lov. Utpekade områden som potentiellt kan vara sådana särskilt värdefulla områden som avses i PBL 8 kap. 13 § kan inte fastslås vara det genom kulturmiljöhandboken. Innehåll och ställningstaganden i kulturmiljöhandboken saknar alltså rättslig verkan. Miljö- och stadsbyggnadskontoret anger trots det i sitt tjänsteutlåtande att byggnaden bedöms vara kulturhistoriskt särskilt värdefull, enligt 8 kap. 13 § PBL med hänvisning till kommunens kulturmiljöhandbok.

Byggnaden på fastigheten Danderyd 3:97 är inte belagd med rivningsförbud eller skyddsbestämmelser i gällande detaljplan. Tvärtom är fastighetens användning och



byggnaden planstridig samt dessutom i strid med annan rätt till marken enligt gällande planbestämmelser. Då fastigheten varken har byggnadsminnesmärkning, Q-märkning, eller ligger inom riksintresseområde för kulturmiljövården är det inte heller lagligt fastslaget att byggnaden är särskilt kulturhistoriskt värdefull.

