

Begäran om att befria från skyddsbeteckningar de två byggnader som på ett märkbart sätt förfular stadsbilden och också äventyrar säkerheten i Lovisa centrum (Drottninggatan 12 och 14), fullmäktigemotion

508/10.03.00/2020

FM § 42
20.05.2020

Ordföranden meddelade att undertecknade fullmäktigeledamöter (första undertecknare Thérèse Meriheinä) före sammanträdet uttryckt önskemål om att få inlämna en så lydande motion:

Begäran om att befria från skyddsbeteckningar de två byggnader som på ett märkbart sätt förfular stadsbilden och också äventyrar säkerheten i Lovisa centrum (Drottninggatan 12 och 14)

Skyddande och bevarande av bebyggelse är i sig viktigt. Men när vi nu i 30 års tid har sett hur gamla järnhandeln (Drottninggatan 14) i Lovisa centrum förfaller, bör vi inse att byggnaden inte till ett rimligt pris kan räddas mera. Är det då ändamålsenligt att låta byggnaden i så hög grad förfula gatubilden vid såväl Drottninggatan som Karlskronaboulevarderna som den gör. Byggnader som står tomma kan på inget sätt bibehålla sitt värde utan förfallet fortgår.

Också byggnaden på vägen in till nedre staden, Drottninggatan 12, är så till den grad förfallen att det vore värt att befria även den från skyddsbeteckningen (förfallet har pågått minst lika länge).

En rivning av byggnaderna skulle samtidigt avlägsna en säkerhetsrisk i stadskärnan.

Lovisa stad har via verksamheten kring Lovisa historiska hus på ett beaktansvärt sätt visat sig värna om gammal bebyggelse, och det i sig visar att man inte lättvindigt går in för en lösning att befria byggnader från skyddsbeteckningar. Dock bör man inse när taget gått.

Därför anser vi att staden nu med det snaraste bör vidta åtgärder för att befria byggnaderna från deras skyddsbeteckning för att kunna utnyttja tomterna på ett bättre sätt. Alternativet kunde vara att flytta byggnaderna till en för dem lämpligare plats.

Bilaga nr 11.

Beslut: Sedan motionen hade lämnats, remitterades den till stadsstyrelsen för beredning enligt 133 § i stadsfullmäktiges arbetsordning.

NLIN 26.01.2023 § 24

Beredning

chefen för stadsplaneringsavdelningen Marko Luukkonen, tfn 0440 555 403, och ledande byggnadsinspektör Anne Kanervala, tfn 040 776 2556

Motionen berör byggnaderna på adresserna Drottninggatan 12 och 14 som i motionen upplevs vara förfulande av stadsbilden och äventyrar

säkerheten. Enligt motionen bör staden nu fort vidta åtgärder för att befria byggnaderna från skyddsbebyggelser så att tomterna kan utnyttjas på ett bättre sätt. Bland annat sönderfaller den gamla järnhandeln och den kan inte längre räddas till skäligt pris. Alternativet kunde vara att flytta byggnaderna till en plats som är lämpligare för dem.

Bevarandet av stadsbildsmässigt eller kulturhistorisk värdefulla byggnader är ett utgångsläge för lagstiftningen som reglerar planläggningen och byggandet. Allt gammalt och sådant som upplevts vara värdefullt har inte i Lovisa heller skyddats, utan skyddsbebyggelse har anvisats närmast för de till sina skyddsvärden mest betydande byggnaderna och gårdarna. Speciellt värdefulla objekt skyddas ofta med lagen om skyddande av byggnadsarvet. Drottninggatan 12 är skyddad med lagen om skyddande av byggnadsarvet. Drottninggatan 14 är inte skyddad med detaljplan, men i generalplanen krävs det att dess skyddsvärde reds ut.

I detta sammanhang finns det inga förutsättningar att ta mer ställning till frågan om hävandet av enskilda skyddsobjekts skydd eller till nya skyddsbehov. Befintliga skyddsbebyggelser bedöms alltid i samband med planläggning och vid behov även vid tillståndsförfarande. Besluten i dem baserar sig på sakkunnigutredningar och -utlåtanden samt på offentlig debatt/hörande samt slutligen på beslutsfattandet av stadens behöriga verksamhetsorgan. I vissa fall kan miljöministeriet också ta skyddsärendet för beslutande, då skyddets sker med stöd av lagen om skyddande av byggnadsarvet.

Byggnader som ska bevaras eller som har skyddsstatus kan på det sätt som nämnts i motionen även i vissa fall flyttas. Då man bedömer möjligheterna att flytta skyddsobjekt eller annars värdefulla byggnader är förfarandet till lämpliga delar det samma som när man fattar ett skyddsbeslut eller häver ett skyddsbeslut.

I frågor som gäller byggnaders säkerhet och förfulande av stadsbilden är byggnadstillsynen den behöriga myndigheten.

Byggnadstillsynsmyndigheten kan vid behov ge bestämmelser som anknyter till upprätthållandet av byggnaderna och utfärda vite. Innan förfarande av förvaltningstvång anmärker man byggnadens ägare om saken och först senare tyr man sig vid behov vid tvångsåtgärder.

I första hand strävar man bland annat med stadens myndigheters handledning och stöd efter att finna en lösning, där byggnaden kan användas och det är meningsfullt att hålla den i skick. Det mest centrala i att bevara stadsmiljöns representativitet och byggnadernas tekniska skick är det att byggnaderna används. Ägaren till byggnaden har en avgörande betydelse för att den bevaras och underhålls. Det är ägarens uppgift och det ligger i ägarens intresse att finna användning för byggnaden och att svara för byggnadens underhåll. Om användningsändamålet enligt planen inte längre är möjlig kan staden i rollen av planläggare delta i ny bedömning av användningsändamålet och vid behov även i främjandet av ändringen. Bland annat miljöministeriet beviljar på ansökan understöd för finansiering av renoveringar som siktar på bevarandet av skyddsobjekt. Ägandet av byggnaden kan ibland vara för ägaren en oangenäm eller ekonomisk börda att bära, då säljandet av byggnaden eller hela fastigheten inklusive tomten kan vara förnuftigast.

Föredragning	Direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Sari Paljakka
Förslag	Näringslivs- och infrastrukturnämnden godkänner för sin del svaret på motionen och föreslår stadsstyrelsen och vidare stadsfullmäktige att svaret godkänns och att motionen konstateras vara slutbehandlad.
Behandling	Ordförande Karlsson föreslog att ärendet remitteras för ny beredning. Näringslivs- och infrastrukturnämnden understödde förslaget enhälligt.
Beslut	Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutade att ärendet remitteras för ny beredning.

NLIN 28.03.2024 § 43

Beredning	chefen för stadsplaneringsavdelningen Marko Luukkonen, tfn 0440 555 403, och planläggningsarkitekt Lotta Qvis, tfn 040 555 0455 1. Ärendets tidigare behandling: Motionen behandlades av näringslivs- och infrastrukturnämnden 26.1.2023, § 24. Nämnden remitterade ärendet för ny beredning. Bemötandet har uppdaterats under rubriken 4. Procedurs- och beslutsalternativ, som i slutet av bemötandet kompletterar bemötandet angående Drottninggatan 12 och 14 tillståndssituation, prövningens behandlingsskede samt möjliga alternativ för fortsatt behandling. 2. Motion: Motionen gäller de byggnader som ligger på adresserna Drottninggatan 12 och 14. I motionen anses byggnaderna förfula stadsbilden och äventyra säkerheten. Enligt motionen bör staden nu hastigt vidta åtgärder för att frigöra byggnaderna från skyddsbeteckningar så att tomterna kan utnyttjas på ett bättre sätt. Bland annat förfaller den gamla järnhandeln och kan inte längre räddas till skäligt pris. En möjlighet kunde vara att flytta byggnaderna till lämpligare platser. 3. Behandlingen av gammalt byggnadsbestånd i planläggningen: Bevarandet av stadsbildsmässigt eller kulturhistorisk värdefulla byggnader är ett utgångsläge för den lagstiftning som reglerar planläggning och byggande. I Lovisa har man sedan gammalt förstått värdet och betydelsen av det gamla byggnadsbeståndet utan att tvingas till det genom lagstiftning. Annars skulle det inte finnas bevarat ett sådant gammalt byggnadsbestånd i staden som nu. Också det nyare byggnadsbeståndet i centrum har man passerat in mycket väl intill det gamla byggnadsbeståndet och den gamla byggnadsmiljön. Lovisa är ju känt för sitt talrika gamla byggnadsbestånd och bland annat evenemanget Lovisa historiska hus, vilket man också hänvisar till i motionen. Allt gammalt som upplevs som värdefullt skyddas ändå inte i Lovisa, utan skyddsbeteckningar har anvisats i planer redan årtionden sedan närmast för de mest värdefulla byggnaderna och gårdarna. Existerande skyddsbeteckningar utvärderas alltid vid planläggning och vid behov i
-----------	---

samband med tillståndsförfaranden. Besluten grundar sig på expertutredningar och -utlåtanden samt på offentlig diskussion/hörande och i sista hand på beslutfattande i stadens behöriga organ. I vissa fall kan också Miljöministeriet ta upp ett skyddsärende till beslutfattande.

Gamla byggnader som har skyddsstatus eller ska bevaras kan på det sätt som nämns i motionen även i vissa fall flyttas. När man bedömer möjligheten att flytta skyddsobjekt eller på annat sätt värdefulla byggnader, ska man förfara till lämpliga delar på samma sätt som när man fattar ett skyddsbeslut eller upphäver ett skyddsbeslut.

I frågor som gäller byggnaders säkerhet och förfulande av stadsbilden är byggnadstillsynen den behöriga myndigheten. Byggnadstillsynsmyndigheten kan vid behov ge bestämmelser och utfärda vite som anknyter till byggnaders underhåll. Innan förvaltningstvångsförfarande inleds gör man byggnadsägaren uppmärksam på saken och först senare tar man till tvångsmedel.

I första hand försöker man med hjälp av bland annat ledning och stöd från stadens myndigheter att hitta en lösning där byggnaden går att använda och det är meningsfullt att hålla den i skick. Det mest centrala i att bevara stadsmiljöns representativitet och byggnadernas tekniska kondition är att byggnaderna används. I frågan om bevarandet och underhållet av byggnader spelar ägaren en avgörande roll. Det är ägarens uppgift och det ligger i ägarens intresse att hitta användning för byggnaden och att svara för dess underhåll. Om användningsändamålet i planen inte längre är möjligt, kan staden i roll av planläggare delta i en ny bedömning av användningsändamålet och vid behov även i att främja ändringen. Att riva byggnaden är ändå oftast inte nödvändigt eller möjligt med hänvisning till ekonomiska eller tekniska säkerhetsförhållanden. Bland annat Miljöministeriet beviljar på ansökan understöd för finansiering av renoveringar med syfte att bevara skyddsobjekt. Att äga en byggnad kan ibland vara en ekonomiskt övermäktig eller orimlig börda att bära, och då kan det vara vettigast att sälja byggnaden eller hela fastigheten och tomten.

4. Procedurs- och beslutsalternativ:

Staden kan lyfta fram frågan om Drottninggatan 12 och 14s skyddsbehov vid detaljplaneringen. Om det visar sig att byggnaderna fortfarande har de skyddsvärden som beskrivs i paragraf 2 i lagen om skyddande av byggnadsarvet (4.6.2010/498) (LSB 2 §) eller paragraf 57 i markanvändnings- och bygglagen (MBL 57 §), är staden skyldig att genom detaljplanen fortsättningsvis anvisa skyddsbestämmelser för byggnaderna. Skyddsbestämmelserna måste ändå vara rättvisa mot byggnadsägaren (MBL 57 §).

Drottninggatan 12:

Drottninggatan 12 är skyddad under lagen, lagen om skyddande av byggnadsarvet 498/2010, LSB. Skyddsbeslutet om byggnaden fattades 1.2.1996 av Nylands miljöcentral. Skyddsbeslutet fastställdes av Miljöministeriet 19.5.1997. Endast Närings- trafik- och miljöcentralen (NTM) har rätt att ändra eller ogiltigförklara skyddsbeslutet. Centralen kan även förplikta byggnadens ägare att vidta behövliga skyddsåtgärder för att säkerställa skyddandet av byggnaden. Staden har genom detaljplaneringen möjlighet att framföra ny utvärdering av byggnadens skyddsvärde. Byggnadens ägare kan också föreslå en ny utvärdering av byggnadens skyddsvärde.

Drottninggatan 14:

Drottninggatan 14 har skyddsbezeichnung i delgeneralplanen. Att en byggnad betecknas som skyddad i en generalplan ger den inte ett direkt byggnadsskydd, utan visar på ett skyddsbehov som staden är skyldig att utreda i samband med detaljplaneförnyelsen. Vid detaljplaneringens utvärdering kommer då utgångspunkten vara att byggnaden skyddas, så som betecknats i generalplanen. Skyddet kan endast uteslutas om byggnaden utvärderas att inte ha de skyddsvärden 57 § i markanvändnings- och bygglagen föreskriver. Byggnaden är belägen på ett område vars detaljplaner är planerade att förnyas och som är med i planlägningsprogrammet för 2025–2030.

Det av byggnads- och miljönämnden (11.5.2021 § 114) tidigare beviljade rivningslovet 2020-179 för Drottninggatan 14 har behandlats i Helsingfors förvaltningsdomstol (FD) 1.2.2023, och beslutet var att rivningslovet ogiltigförklarades och att byggnadens värde ska utvärderas i samband med detaljplanering. En ansökan om prövningstillstånd för FD-beslutet var ännu 15.2.2024 under beredning hos Högsta förvaltningsdomstolen (HFD). Om HFD beslutar att behandla ärendet och ogiltigförklara förvaltningsdomstolens beslut, blir byggnads- och miljönämndens beslut angående rivningslovet lagakraftvunnet. Ärendet angående byggnadens skyddande är för tillfället anhängigt hos NTM. Byggnaden var 28.7.2023 presenterad till NTM av Lovisa kultur- och miljöföreningen rf som potentiellt byggnadsskyddsobjekt i enlighet med LSB 2 §. Medan ärendet behandlas får byggnaden inte rivas. Bygglagen förnyas för tillfället och förnyelsen behandlar bland annat rivningslovs- och byggnadsskyddsförfaranden. Lovisa stad har begärt ge utlåtande om ärendet.

Frågan om den möjliga rivningen/byggnadsskyddet av Drottninggatan 14 kan genom de pågående juridiska- och skyddsprocesserna samt med nuvarande lag uppgöras på följande tre olika vis:

- Om HFD ogiltigförklarar FD:s beslut och NTM beslutar att byggnaden inte skyddas under byggnadsskyddslagen, blir rivningslovet lagstadgat och byggnaden kan rivas.
- Ifall HFD inte ger prövningstillstånd till FD:s beslut i prövningen och NTM beslutar att byggnaden inte skyddas under byggnadsskyddslagen, avgörs behovet av byggnadsskydd i detaljplanläggningen.
- Men om NTM-centralen beslutar att byggnaden skyddas under byggnadsskyddslagen, kan byggnaden inte rivas utan att NTM-centralen ogiltigförklarar skyddsbeslutet.

Bilaga 27 Motion

Föredragning	Direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Sari Paljakka
Förslag	Näringslivs- och infrastrukturnämnden godkänner för sin del svaret på motionen och föreslår stadsstyrelsen och vidare stadsfullmäktige att svaret godkänns och att motionen konstateras vara slutbehandlad.
Beslut	Näringslivs- och infrastrukturnämnden godkände för sin del svaret på motionen och skickar motionen till byggnads- och miljönämnden för fortsatt behandling.

Beredning	ledande byggnadsinspektör Anne Kanervala 040 776 25 56 Näringslivs- och infrastrukturnämnden har genom sitt beslut 28.3.2024 § 43 överfört ifrågavarande fullmäktigemotion till byggnads- och miljönämnden för fortsatt behandling. Byggnadstillsynens och byggnads- och miljönämndens behörighet i det ärende som gäller fullmäktigemotionen sträcker sig enbart till myndighetsuppgifter. Dessa omfattar behandling av rivningslov i enlighet med markanvändnings- och bygglagen (MBL 127 ja 139 §) och reparationsuppmaningar och förelägganden som gäller underhåll av byggnader (MBL 166 §).
Föredragning	Ledande byggnadsinspektör Anne Kanervala
Förslag	Byggnads- och miljönämnden har inget att tillägga till näringslivs- och infrastrukturnämndens beslut 28.3.2024 § 43.
Beslut	Byggnads- och miljönämnden har inget att tillägga till näringslivs- och infrastrukturnämndens beslut 28.3.2024 § 43.
Distribution	Stadsstyrelsen

— — —

	Bilaga nr 2.
Föredragning	Tf stadsdirektör Elina Amnell-Holzhäuser
Förslag	Stadsstyrelsen föreslår att stadsfullmäktige godkänner svaret, att motionen har lett till åtgärder och konstaterar att motionen är slutbehandlad.
Beslut	Beslut enligt förslaget.

	Bilaga nr 3.
Förslag	Stadsfullmäktige godkänner svaret, att motionen har lett till åtgärder och konstaterar att motionen är slutbehandlad.
Beslut	Beslut enligt förslaget.