

Pyyntö vapauttaa suojelumerkinnöistä ne kaksi rakennusta, jotka merkittävällä tavalla rumentavat kaupunkikuvaa ja myös vaarantavat turvallisuutta Loviisan keskustassa (Kuningattarenkatu 12 ja 14), valtuustoaloite

508/10.03.00/2020

KV § 42
20.05.2020

Puheenjohtaja ilmoitti, että allekirjoittaneet valtuutetut (ensimmäinen allekirjoittaja Thérèse Meriheinä) olivat ennen kokousta ilmoittaneet haluavansa jättää seuraavan aloitteen:

Pyyntö vapauttaa suojelumerkinnöistä ne kaksi rakennusta, jotka merkittävällä tavalla rumentavat kaupunkikuvaa ja myös vaarantavat turvallisuutta Loviisan keskustassa (Kuningattarenkatu 12 ja 14)

Asutuksen suojeleminen ja säilyttäminen on sinänsä tärkeää. Mutta kun olemme nyt 30 vuoden ajan nähneet, miten Loviisan keskustassa sijaitseva vanha rautakauppa (Kuningattarenkatu 14) rapistuu, tulee meidän ymmärtää, että rakennus ei enää ole pelastettavissa kohtuulliseen hintaan. Onko näin ollen tarkoituksenmukaista antaa rakennuksen rumentaa näin suuressa määrin sekä Kuningattarenkadun että Karlskronabulevardin katukuvaa? Tyhjiillään seisovat rakennukset eivät voi millään säilyttää arvonsa, vaan rapistuminen jatkuu.

Myös alakaupungin liepeillä sijaitseva rakennus, Kuningattarenkatu 12, on siinä määrin rapistunut, että sekin kannattaisi vapauttaa suojelumerkinnöiltä (rapistuminen on jatkunut vähintään yhtä kauan).

Rakennusten purkaminen poistaisi samalla turvallisuusriskin kaupungin ytimestä.

Loviisan vanhat talot -tapahtuman kautta Loviisan kaupunki on huomionarvoisella tavalla näyttänyt varjelevansa vanhaa asutusta, ja se itsessään osoittaa, että rakennusten vapauttamiseen suojelumääräyksistä ei ryhdytä kevein perustein. On kuitenkin ymmärrettävä, koska aika on tehnyt tehtävänsä.

Siksi olemme sitä mieltä, että kaupungin tulee nyt pikaisesti ryhtyä toimenpiteisiin rakennusten vapauttamiseksi suojelumerkinnöistä, jotta tontit voidaan hyödyntää paremmalla tavalla. Vaihtoehtona voisi olla siirtää rakennukset niille soveltuvammalle paikalle.

Liite nro 11.

Päätös: Kun aloite oli jätetty, lähetettiin se kaupunginhallitukselle valmisteltavaksi hallintosäännön 133 §:n mukaisesti.

EKIL 26.01.2023 § 24

Valmistelijat

kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403, ja johtava rakennustarkastaja Anne Kanervalo, puh. 040 776 2556

Aloite koskee osoitteissa Kuningattarenkatu 12 ja 14 sijaitsevia ja aloitteessa kaupunkikuvaa rumentaviksi ja turvallisuutta vaarantaviksi koettuja rakennuksia. Aloitteen mukaan kaupungin tulisi nyt pikaisesti ryhtyä toimenpiteisiin rakennusten vapauttamiseksi suojelumerkinnöistä, jotta tontit voidaan hyödyntää paremmalla tavalla. Mm. vanha rautakauppa rapistuu, eikä se ole enää pelastettavissa kohtuulliseen hintaan. Vaihtoehtona voisi olla siirtää rakennukset niille soveltuvammalle paikalle.

Kaupunkikuvallisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten säilyttäminen on kaavoitusta ja rakentamista säätelevän lainsäädännön yksi lähtökohdista. Kaikkea vanhaa ja arvokkaaksi koettua ei Loviisassakaan ole suojeltu, vaan suojelumerkintä on asetettu jo kaavoissa lähinnä vain suojeluarvoiltaan merkittävimmille rakennuksille ja pihapiireille. Erityisen arvokkaat kohteet suojellaan usein rakennussuojelulailla. Kuningattarenkatu 12 on suojeltu rakennussuojelulailla. Kuningattarenkatu 14 ei ole suojeltu asemakaavalla, mutta yleiskaavassa edellytetään sen suojeluarvon selvittämistä.

Tässä yhteydessä ei ole edellytyksiä ottaa enempää kantaa yksittäisten suojelukohteiden suojelun purkamiskysymykseen saatikka uusiin suojelutarpeisiin. Olemassa olevia suojelumerkintöjä arvioidaan aina kaavoituksen yhteydessä ja tarvittaessa myös lupamenettelyssä. Päätökset niissä perustuvat asiantuntijaselvityksiin ja -lausuntoihin sekä julkiseen keskusteluun/kuulemiseen sekä lopunperin kaupungin ao. toimielinten päätöksentekoon. Joissakin tapauksissa suojeluasian voi ottaa päätettäväkseen myös ympäristöministeriö, jolloin suojelu tapahtuu rakennussuojelulain nojalla.

Suojelustatuksen omaavia tai säilytettäviä vanhoja rakennuksia voidaan aloitteessa mainitun mukaisesti myös joissakin tapauksissa siirtää. Suojelukohteiden tai muutoin arvokkaiden rakennusten siirtämismahdollisuuksia arvioitaessa menetellään soveltuvien osin samalla tavalla kuin menetellään tehtävän suojelupäätöksen tai sen purkamisen kanssa.

Rakennusten turvallisuutta ja kaupunkikuvaa rumentavissa kysymyksissä toimivaltainen viranomaisena on rakennusvalvonta. Rakennusvalvontaviranomaisena voi tarvittaessa antaa rakennusten ylläpitoon liittyviä määräyksiä ja uhkasakkoja. Ennen hallintopakkomenettelyitä rakennuksen omistajaa huomautetaan asiasta ja vasta myöhemmin turvaudutaan tarvittaessa pakkokeinoihin.

Ensisijaisesti pyritään mm. kaupungin viranomaisten ohjauksen ja tuen avulla löytämään ratkaisu, jossa rakennusta voidaan käyttää ja sitä on mielekästä pitää kunnossa. Keskeisintä kaupunkiympäristön edustavuuden ja rakennusten teknisen kunnan säilymisessä onkin se, että rakennuksia käytetään. Ratkaisevassa asemassa rakennusten säilymiselle ja kunnossapidolle on sen omistaja. Omistajan tehtävä ja intressi on löytää rakennukselle käyttöä, sekä vastata sen kunnossapidosta. Mikäli kaavassa oleva käyttötarkoitus ei ole enää mahdollinen, voi kaupunki osallistua kaavoittajan roolissa käyttötarkoituksen uudelleenarviointiin ja tarvittaessa myös muutoksen edistämiseen. Mm. ympäristöministeriö myöntää hakemuksesta avustuksia suojelukohteiden säilyttämiseen tähtävien remonttien rahoittamiseen. Rakennuksen omistaminen voi olla omistajalle joskus taloudellisesti ylivoimainen tai epämieliekäs taakka kannettavaksi, jolloin rakennuksen tai koko kiinteistön myyminen tontteineen voi olla järkevintä.

Aloite

Esittelijä	Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka
Ehdotus	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta hyväksyy omalta osaltaan vastauksen aloitteeseen ja esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että vastaus hyväksytään ja aloite todetaan loppuun käsitellyksi.
Käsittely	Puheenjohtaja Karlsson esitti, että asia palautetaan uudelleen valmisteluun. Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta kannatti esitystä yksimielisesti.
Päätös	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti, että asia palautetaan uudelleen valmisteluun.

EKIL 28.03.2024 § 43
102/10.03.00/2023

Valmistelijat kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403, ja kaavoitusarkkitehti Lotta Qvis, puh. 040 555 0455

1. Asian aikaisempi käsittely:

Aloite on käsitelty elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnassa 26.1.2023, § 24. Lautakunta palautti asian uudelleen valmisteltavaksi. Vastinetta on täydennetty päivittämällä tämän vastineen loppuun otsikon 4. Menettely- ja ratkaisuvaihtoehtoja alle näkökohtia koskien Kuningattarenkatu 12 ja 14 koskevaa lupatilannetta, valituksen käsittelyvaihetta sekä mahdollisia jatkokäsittelyvaihtoehtoja.

2. Aloite:

Aloite koskee osoitteissa Kuningattarenkatu 12 ja 14 sijaitsevia ja aloitteessa kaupunkikuvaa rumentaviksi ja turvallisuutta vaarantaviksi koettuja rakennuksia. Aloitteen mukaan kaupungin tulisi nyt pikaisesti ryhtyä toimenpiteisiin rakennusten vapauttamiseksi suojelumerkinnoistä, jotta tontit voidaan hyödyntää paremmalla tavalla. Muun muassa vanha rautakauppa rapistuu, eikä se ole enää pelastettavissa kohtuulliseen hintaan. Vaihtoehtona voisi olla siirtää rakennukset niille soveltuvammalle paikalle.

3. Vanhan rakennuskannan käsittely kaavoituksessa:

Kaupunkikuvallisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten säilyttäminen on kaavoitusta ja rakentamista säätelevän lainsäädännön yksi lähtökohdista. Loviisassa vanhan rakennuskannan arvo ja merkitys on tiedostettu vanhastaan ilman lainsäädännön asettamaa pakkoakin. Muussa tapauksessa kaupungissa ei olisi säilyneenä nykyisen kaltaisesti vanhaa rakennuskantaa. Myös keskusta-alueen uudempi rakennuskanta on istutettu varsin onnistuneesti vanhan rakennuskannan ja -miljöönn rinnalle. Loviisa tunnetaankin runsaslukuisesta vanhasta rakennuskannastaan ja muun muassa Wanhat talot -tapahtumasta, johon muun muassa aloitteessa viitataan.

Kaikkea vanhaa ja arvokkaaksi koettua ei Loviisassakaan ole suojeltu, vaan suojelumerkintä on asetettu jo vuosikymmeniä sitten kaavoissa lähinnä vain arvokkaimmille rakennuksille ja pihapiireille. Olemassa olevia suojelumerkintöjä arvioidaan aina kaavoituksen yhteydessä ja tarvittaessa myös lupamenettelyn yhteydessä. Päätökset niissä perustuvat asiantuntijaselvityksiin ja -lausuntoihin sekä julkiseen keskusteluun/kuulemiseen sekä viime kädessä kaupungin asianomaisten toimielinten päätöksentekoon. Joissakin tapauksissa suojeluasian voi ottaa päätettäväkseen myös ympäristöministeriö.

Suojelustatuksen omaavia tai säilytettäviä vanhoja rakennuksia voidaan aloitteessa mainitun mukaisesti myös joissakin tapauksissa siirtää. Suojelukohteiden tai muutoin arvokkaiden rakennusten siirtämismahdollisuuksia arvioitaessa menetellään soveltuvin osin samalla tavalla kuin menetellään suojelupäätöksen tai sen purkamisen kanssa.

Rakennusten turvallisuutta ja kaupunkikuvaa rumentavissa asioissa toimivaltainen viranomaisena on rakennusvalvonta. Rakennusvalvontaviranomainen voi tarvittaessa antaa rakennusten ylläpitoon liittyviä määräyksiä ja uhkasakkoja. Ennen hallintopakkomennettelyitä rakennuksen omistajaa huomautetaan asiasta ja vasta myöhemmin turvaudutaan pakkokeinoihin.

Ensisijaisesti pyritään muun muassa kaupungin viranomaisten ohjauksen ja tuen avulla löytämään ratkaisu, jossa rakennusta voidaan käyttää ja sitä on mielekästä pitää kunnossa. Keskeisintä kaupunkiympäristön edustavuuden ja rakennusten teknisen kunnan säilymisessä onkin se, että rakennuksia käytetään. Ratkaisevassa asemassa rakennusten säilymiselle ja kunnossapidolle on niiden omistaja. Omistajan tehtävä ja intressi on löytää rakennukselle käyttöä, sekä vastata sen kunnossapidosta. Mikäli kaavassa oleva käyttötarkoitus ei ole enää mahdollinen, voi kaupunki osallistua kaavoittajan roolissa käyttötarkoituksen uudelleenarviointiin ja tarvittaessa myös muutoksen edistämiseen. Rakennuksen purkaminen taloudellisiin tai teknisiin turvallisuusseikkoihin vedoten ei usein kuitenkaan ole välttämätöntä tai mahdollista. Muun muassa ympäristöministeriö myöntää hakemuksesta avustuksia suojelukohteiden säilyttämiseen tähtäävien remonttien rahoittamiseen. Rakennuksen omistaminen voi olla omistajalle joskus taloudellisesti ylivoimainen tai epämielikä taakka kannettavaksi, jolloin rakennuksen tai koko kiinteistön myyminen tontteineen voi olla järkevintä.

4. Menettely- ja ratkaisuvaihtoehtoja:

Kaupunki voi nostaa esille Kuningattarenkatu 12:ta ja 14:ää koskevan suojeluasian asemakaavaa laadittaessa. Jos rakennuksilla näyttää vielä olevan ne suojelusarvot, jotka on kuvattu rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain toisessa pykälässä (4.6.2010/498) (LRS § 2) tai maankäyttö- ja rakennuslain 57. pykälässä (MRL § 57), kaupunki on edelleen velvollinen antamaan asemakaavassa rakennuksille niitä koskevia suojelumääräyksiä. Suojelumääräysten tulee kuitenkin olla rakennuksen omistajalle oikeudenmukaisia (MRL § 57).

Kuningattarenkatu 12:

Kuningattarenkatu 12 on suojeltu lain perusteella, laki rakennusperinnön suojelemisesta 498/2010, LRS. Uudenmaan ympäristökeskus teki päätöksen rakennuksen suojelemisesta 1.2.1996. Ympäristöministeriö vahvisti suojelupäätöksen 19.5.1997. Vain Elinkeino-, liikenne- ja

ympäristökeskuksella (ELY) on oikeus muuttaa suojelupäätöstä tai mitätöidä se. Keskus voi myös velvoittaa rakennuksen omistajan tekemään tarpeellisia suojelutoimenpiteitä rakennuksen suojelun varmistamiseksi. Kaupungilla on asemakaavoituksen kautta mahdollisuus esittää rakennuksen suojeluarvon uudelleenarviointia. Rakennuksen omistaja voi myös esittää rakennuksen suojeluarvon uudelleenarviointia.

Kuningattarenkatu 14:

Kuningattarenkatu 14:llä on suojelumerkintä osayleiskaavassa. Yleiskaavassa suojeltavaksi merkitseminen ei anna rakennuksille varsinaista suojaa, vaan se on osoitus suojelun tarpeesta, jonka kaupunki on velvollinen selvittämään asemakaavaa uusittaessa. Lähtökohta asemakaavan arvioinnissa tulee silloin olemaan se, että rakennuksia suojellaan niin kuin yleiskaavaan on merkitty. Suojelu voidaan poissulkea vain, jos arvioidaan, ettei rakennuksella ole maankäyttö- ja rakennuslain 57. §:ssä määrättyjä suojeluarvoja. Rakennus sijaitsee alueella, jonka asemakaavojen uudistamista suunnitellaan, ja joka on mukana vuosien 2025–2030 kaavoitusohjelmassa.

Rakennus- ja ympäristölautakunnan (11.5.2021 § 114) aikaisemmin myöntämä purkulupa 2020-179 Kuningattarenkatu 14:lle on käsitelty Helsingin hallinto-oikeudessa (HaO) 1.2.2023, joka päätti, että purkulupa mitätöidään ja että rakennuksen arvo tulee arvioida asemakaavan laatimisen yhteydessä. Valituslupahakemus hallinto-oikeuden päätökseen oli vielä 15.2.2024 valmisteilla korkeimmassa hallinto-oikeudessa (KHO). Jos KHO päättää käsitellä asian ja mitätöidä hallinto-oikeuden päätöksen, rakennus- ja ympäristölautakunnan purkulupaa koskeva päätös tulee lainvoimaiseksi.

Rakennuksen suojelua koskeva asia on tällä hetkellä vireillä ELY-keskuksessa. Loviisan kulttuuri- ja ympäristöliike ry esitteli rakennuksen 28.7.2023 ELY-keskukselle mahdollisena rakennussuojelukohteena lain rakennusperinnön suojelemisesta 2. §:n perusteella. Asian käsittelyn aikana rakennusta ei saa purkaa. Rakennuslakia uudistetaan parhaillaan ja uudistus koskee muun muassa purkulupa- ja rakennussuojelumennettelyjä. Loviisan kaupungilta on pyydetty lausuntoa asiasta.

Kysymys Kuningattarenkatu 14:n mahdollisesta purkamisesta/suojelusta voidaan vireillä olevien oikeus- ja suojeluprosessien sekä nykyisen lain mukaan ratkaista seuraavilla kolmella eri tavalla:

- Jos korkein hallinto-oikeus (KHO) mitätöi hallinto-oikeuden päätöksen ja Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY) päättää, ettei rakennusta suojella rakennussuojelulain (LRS) perusteella, purkuluvasta tulee lainvoimainen ja rakennus voidaan purkaa.
- Siinä tapauksessa, että KHO ei anna valituslupaa hallinto-oikeuden päätöksestä ja ELY-keskus päättää, ettei rakennusta suojella rakennussuojelulain perusteella, rakennuksen suojelun tarpeellisuus selvitetään asemakaavoituksen yhteydessä.
- Kuitenkin jos ELY-keskus päättää, että rakennus suojellaan rakennussuojelulain perusteella, rakennusta ei voi purkaa ilman, että ELY-keskus mitätöi suojelupäätöksensä.

Liite 27
Aloite

Esittelijä

Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka

Ehdotus

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta hyväksyy omalta osaltaan vastauksen aloitteeseen ja esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että vastaus hyväksytään ja aloite todetaan loppuun käsitellyksi.

Päätös

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta hyväksyi omalta osaltaan vastauksen aloitteeseen ja lähettää aloitteen rakennus- ja ympäristölautakunnalle jatkokäsittelyyn.
