



## **SAMMANFATTANDE RIKTLINJER VID EN EV. FÖRSÄLJNING AV BYGGNADER INOM RESERVATET**

Timrå kommun har rätt att sälja sina egna fastigheter och utgångspunkten enligt kommunallagen efter värdering av byggnaden/byggnadernas nuvarande värde. En ny ägare kan enligt gällande skyddsbestämmelser göra förändringar i den inre miljön, men ej beviljas tillstånd att förändra tillhörande markområde för privata ändamål som utestänger allmänheten för normalt tillträde till reservatet, oavsett om ägarbyte genomförts. När det gäller kommunens byggnader kommer kommunen fortsatt att vara förvaltare och en ny ägare kan förvänta sig en finansiering av fortsatt underhåll av de skyddsbestämda byggnaderna.

### **BAKGRUND**

År 2004 inrättades Lögdö bruk som Sveriges första kommunalt ägda kulturreservat enligt Miljöbalkens 7 kapitel 9 § (1998:808). Lögdö bruk var tidigare klassificerat som ett riksintresse enligt kulturminneslagen. Vissa av byggnaderna var så kallat k-märkta vilket innebär att dessa har regler enligt plan och bygglagen när det gäller förändringar i byggnadernas yttre utseende. I och med att bruket fick benämningen kulturreservat fick hela området en starkare skyddslagstiftning jämfört med det tidigare skyddet av enskilda byggnader.

Beslutet att inrätta Lögdö som kulturreservat hade föregåtts av ett samråd mellan Timrå kommun och de enskilda fastighetsägarna som vid det tillfället var Pingstkyrkan, Hässjö församling och SCA. Vid samrådet fastställdes det att kulturreservatet skulle utgöras av herrgården, kapellet, masugns och rostugnsruinerna samt de byggnader som ägdes av kommunen. Den egentliga anledningen till detta beslut var att Länsstyrelsen uppvaktade kommunen med information om den nya lagstiftningen som gjorde det möjligt att inrätta denna skyddsklassning av hela områden av större kulturhistoriskt värde. Lögdö bruk är av länets bäst bevarade och sammanhållna bruksmiljöer. Från slutet av 1600-talet fram till slutet av 1800-talet framställdes järn vid bruket för att sedan övergå till att vara ett storjordbruk. Lögdö bruk utgör också en viktig länk i förståelsen av Sveriges tidiga utveckling till industrination. En faktor som spelade en avgjord roll för det kommunala beslutet var en förhoppning om att nya och generösa typer av bidrag skulle följa med inrättandet av reservatet. Så blev inte fallet eftersom det statliga bidraget som Riksantikvarieämbetet årligen beviljar Länsstyrelserna för kulturmiljövården även skulle omfatta den nya skyddsformen. Detta årliga bidrag för Västernorrlands del är 4 miljoner kronor och uppräknings har inte skett på över 20 år. För att erhålla bidrag krävs också en egen insats på minst 50 procent. 1980 överlät SCA, brukets sista sammanhållande ägare, byggnaderna till Pingstkyrkan, Hässjö församling och Timrå kommun.

I och med reservatsbildningen upprättades detaljerade föreskrifter i enlighet med miljöbalkens 7 kapitel. Där kultur och teknikförvaltningen ansvarade för samordningen av reservatsförvaltningen och miljö och byggförvaltningen för tillsyn och prövningar av dispensansökningar. Föreskrifterna anger särskilda begränsningar när det gäller byggnadernas yttre utseende samt tillhörande

markområde, men innehåller inga tvingande bestämmelser gällande byggnadernas inre utformning. Vidare upprättades 2005 en skötselplan enbart för kommunens byggnader utifrån en nulägesbeskrivning av byggnadernas status samt anvisningar för det framtida underhållet. Detta beskrevs som etapp 1 eftersom det inte omfattande hela byggnadsbeståndet inom reservatet. Någon etapp 2 har aldrig genomförts syftande till att upprätta skötselplaner för herrgården, kapellet och masugnsruinerna.

I samband med att SCA överlätt byggnaderna bildades Lögdö bruks intresseförening i syfte att tillvarata brukets historiska och kulturella traditioner. Allt sedan dess har föreningen utgjort grunden i levandegörandet av bruksmiljön genom studiecirklar och större årliga arrangemang som Lögdödagen och höstmarknaden. Föreningen har nyttjanderätt till kommunens mark och byggnader enligt avtal. Det senaste från 2011 där föreningen ges hyresfrihet mot att ansvara för extern förhyrning av lokaler och att utföra visst fastighetsunderhåll och snöröjning. Den årliga driftskostnaden för kultur och teknikförvaltningen uppgår till ca 500 tkr.

Trots detta engagemang från föreningen har verksamheten och aktiviteterna varit begränsade på området och dess fulla potential inte tagits tillvara. Samordningen på området mellan de olika ägarna har varit bristfällig genom i grunden olika intressen och drivkrafter. Intresseföreningen genomförde 2018-2019 en förstudie ingående i Leaderprogrammet, EU:s program för landsbygdsutveckling. I förstudien presenterades förslag till en omfattande utveckling av kulturresevatet syftande till att skapa förutsättningar för näringsverksamhet i förening med bruket som året runt besöksmål. Förstudien har i grunden samma intentioner som det EU-projekt som Timrå kommun genomförde 2009-2011 och som benämndes Kreativ Arena. Detta också ett försök att utveckla områdets potential och skapa intäkter och ett större mervärde för kommuninvånarna samt för besöksnäringen. Förstudien har presenterats för tjänstemän på kultur och teknikförvaltningen men inte varit föremål för särskild ärendebereidning. I samband med presentationen diskuterades också om föreningen skulle vara intresserade av ett ännu mer omfattande övertagande av kommunens byggnader och mark inom området.

Den ursprungliga skötselplanen har inte fullföljts i dess fulla omfattning. Kultur och teknikförvaltningen uppdrog 2011 till Tyréns konsultbyrå att göra behovsinventering av byggnaderna. Detta resulterade i två olika förslag, dels ett för värdesäkring och klimatskydd för en kostnad av 8.2 miljoner, dels ett för en verksamhets- och funktionsanpassning för 10.8 miljoner. Men konsultrapporten resulterade inte i några investeringsbeslut. I samband med den snörika vintern 2018 brast taket på en större byggnad i området benämnd trösklogen. Vid inspektion av skadornas beslutade att en återuppbyggnad inte var möjlig på grund av kostnadsbilden. Däremot har kultur och teknikenämnden bekostat en omfattande renovering av sädesmagasinet, en jämförelsevis mindre byggnad. Renoveringen har pågått under snart 2 års tid till en kostnad överstigande 5 miljoner, varav cirka hälften har täcks av Länsstyrelsens kulturmiljöbidrag.



**TIMRÅ KOMMUN**  
Kultur- och teknikförvaltningen



## **BESTÄMMELSER ENLIGT MILJÖBALKEN OCH KULTURRESERVAT**

I och med kommunfullmäktiges beslut 2004-11-29 om inrättandet om Lögdö bruk som kulturreservat så gäller också Miljöbalkens bestämmelser.

Tvingande är 5-7 § MB som säger att kommun och Länsstyrelse får upphäva ett beslut om skyddsåtgärder, men att upphäva ett tidigare beslut om reservatsbildning kräver synnerliga skäl. Vilket ska tolkas att reservatet inte längre har det värden som det ansåg att bevara. Timrå kommun kan utifrån detta lagrum inte upphäva sitt eget beslut under överskådlig tid, utan att hamna i en rättslig tvist med staten.

Däremot kan kommunen eller ägare annan ägare av byggnader överlåta dessa genom försäljning eller arrendeavtal. Det är också kommunens egna skyddsföreskrifter som ska tolkas vid ett ägarbyte och dennes önskemål i samband med överlåtelsen. Skötselplanen anger i detalj det skydd som ska gälla för byggnadernas yttre utseende samt markområdet. Begärs förändringar handläggs dessa av tillsynsmyndigheten Miljö och Byggförvaltningen utifrån föreskrifterna och plan och bygglagen. Eftersom föreskrifterna inte anger liknande skyddsvärden för byggnadernas inre miljö så kan en ny ägare göra ombyggnationer syftande till privatbostad. Däremot medger inte reservatsföreskrifterna att den mark som tillhör byggnaden/byggnaderna på ett motsvarande sätt privatiseras genom uppsatta stängsel eller staket, eller uppförande av anordningar som bara får användas i privat syfte. Skulle tillsynsmyndigheten ändå bevilja en ny ägare denna typ av begränsningar för enbart privat bruk, kan detta överklagas enligt Miljöbalkens bestämmelser.

I kommunens beslut om inrättandet av reservatet har också kommunen utsett sig själva till förvaltare av sina egna byggnader. I lagen om områdesskydd 21 § enligt Miljöbalken så ligger förvaltningsansvaret primärt hos den myndighet som beslutat om reservatet. Överlåtelse av förvaltarskapet kan ske om den nye förvaltaren till övervägande delen ansvarar för finansieringen av reservatsförvaltningen. Att överlåta förvaltarskapet till en part som inte tar ett sådant finansiellt ansvar innebär att bestämmelserna i lagen om offentlig upphandling (LOU) kringgås. Möjligheterna att förordna en annan förvaltare bör alltså inte användas när länsstyrelsen eller kommunen svarar för finansieringen.

Bo Markusson  
Kultur- och bibliotekschef