



88	Antikvarieämbetet
Ink.	2002 -01- 23
Dnr	315-368-2002

**Beslut om byggnadsminnesförklaring av Sollefteå prästgård, Prästbordet 2:1 samt del av 2:2, Sollefteå församling, Sollefteå kommun**

**BESLUT**

Länsstyrelsen förklarar Sollefteå prästgård, Prästbordet 2:1 samt del av 2:2, Sollefteå församling, Sollefteå kommun, som byggnadsminne enligt 3 kap. 1 § lagen (SFS 1988:950) om kulturminnen m m. Förklaringen avser samtliga byggnader och trädgården. Områdets avgränsning framgår närmare av bilagd situationsplan, bilaga nr 1.

Länsstyrelsen beslutar, med tillämpning av 3 kap. 11 § andra stycket lagen (SFS 1988:950) om kulturminnen m m, dels att avslå pastoratets yrkande om inlösen, dels att ersättning av staten skall utgå med 60 000 kronor.

Länsstyrelsen och Läns museet Västernorrland lämnar råd och anvisningar för byggnadens underhåll.

Om särskilda skäl finns får Länsstyrelsen enligt 3 kap 14 § KML lämna tillstånd till ändring av byggnadsminne.

**SKYDDSBESTÄMMELSER**

Skyddsområdet omfattar fastigheten Prästbordet 2:1 samt del av Prästbordet 2:2 enligt bilagd situationsplan bilaga 1. Byggnadsminnet omfattar bostadshuset (1) samt vegetationen och markförhållandena i den del av situationsplanen som markerats med skraffering.

1. Byggnaden får inte rivras, flyttas eller till sitt yttre byggas om eller på annat sätt förändras till sin exteriör.
2. I byggnaden får inga ingrepp göras i stommen eller ursprunglig planlösning.
3. I de rum som kryssmarkerats, bottenvåningen och våningen 1 tr, på bilagda planlösningar får inga ingrepp utföras på invändig fast inredning enligt följande:
  - norra gavelns trappa (huvudentrén)
  - tak- och golvlister
  - dörrar och dörrfoder
  - fönster fönsterfoder och fönsterbänkar
  - parkettgolv
  - fasta platsbyggda hyllor och skåp
  - takpanel i trä vån 1 tr
  - öppna spisar

4. Byggnaden skall underhållas så att den inte förfaller. Vård- och underhållsarbeten skall utföras med på ett sådant sätt att det kulturhistoriska värdet inte minskar.
5. Det på situationsplanen skräfferade området (trädgården och "parken") får inte ytterligare bebyggas. Ej heller får anläggningar utföras inom området. Växtlighet skall vårdas och underhållas på ett sådant sätt att den ursprungliga karaktären inte förvanskas.

#### REDOGÖRELSE FÖR ÄRENDET

Frågan om byggnadsminnesförklaring av Sollefteå prästgård, Prästbordet 2:1, Sollefteå kommun väcktes 1999-08-09 av \_\_\_\_\_ och \_\_\_\_\_, båda Sollefteå.

1999-05-20 beslutade Sollefteå kommun, Miljö- och byggnämnden, att avslå Sollefteå pastorats ansökan om rivningslov för prästgården. Pastoratet överklagar kommunens beslut genom en skrivelse inkommen till Länsstyrelsen 1999-09-02. Länsstyrelsen har inte tagit beslut i frågan.

1999-08-31 beslutade Länsstyrelsen, med stöd av 3 kap. 5 § KML, förbud mot åtgärder som kan minska eller förstöra prästgårdens kulturhistoriska värde. Beslutet gällde till dess Länsstyrelsen fattat beslut i ärendet, dock högst sex månader.

Genom en skrivelse inkommen 1999-09-23 överklagade pastoratet Länsstyrelsens beslut om förbud mot åtgärder som kan leda till förvanskning av prästgården daterat 1999-08-31. Länsstyrelsen omprövade ej beslutet utan överlämnade ärendet till Länsrätten.

1999-11-04 undanröjde Länsrätten det överklagade beslutet.

2000-04-05 inkom pastoratet med remissvar på skyddsföreskrifter samt yttrande angående ersättning eller inlösen enligt 3 kap. KML. Kyrkonämnden lämnade synpunkter på skyddsföreskrifternas omfattning samtidigt som de krävde att staten löser in fastigheten.

2000-04-06 inkom Sollefteå kommun med remissvar på skyddsföreskrifter. Kommunen ser positivt på skyddsföreskrifterna.

2000-04-13 inkom Länsmuseum med remissvar på skyddsföreskrifterna. Länsmuseum ser positivt på skyddsföreskrifterna.

2001-05-06 hade Länsstyrelsen möte med pastoratet där bl a frågan om ersättningskrav diskuterades. Pastoratet krävde 800 000 kronor i ersättning på grund av de skyddsföreskrifter Länsstyrelsen utarbetat. Kostnaden baserades på pastoratets egna beräkning för framtida underhåll.

2000-06-26 inkom en av Länsstyrelsen beställd utredning av Svefa AB angående ekonomisk värdering av prästgården. Se vidare under rubriken: "*Frågorna om inlösen eller ersättning*".

2001-12-12 skickade Länsstyrelsen ett beslutsförslag på remiss till pastoratet. Beslutsförslaget redovisade bl a skyddsbestämmelser samt förslag till statlig ersättning på 30 000 kronor till pastoratet. I detta skede valde pastoratet att få till stånd ett möte med landshövding Gerhard Larsson och berörda handläggare på Länsstyrelsen. Pastoratet beslutade att godta skyddsföreskrifterna men yrkade på en något högre statlig ersättning varför Länsstyrelsen ansåg det skäligt att gå pastoratet till mötes genom att höja ersättningen till 60 000 kronor.

#### SKÄL FÖR LÄNSSTYRELSENS BESLUT

Länsstyrelsens beslut grundar sig på prästgårdens stora kulturhistoriska värde som redovisas under rubriken "Kulturhistoriskt värde".

#### *Frågorna om inlösen eller ersättning*

Pastoratet får anses ha yrkat i första hand att berörd fastighet och fastighetsdel skall inlösas.

Förutsättning för att inlösenkyldighet skall anses föreligga är, enligt 3 kap. 10 tredje stycket lagen (1988:950) om kulturminnen m. m., KML, att skyddsbestämmelserna medför att synnerligt men uppkommer vid användningen av fastigheten. Fastigheten och fastighetsdelen kan trots de nu aktuella skyddsföreskrifterna användas för sitt hittillsvarande ändamål i huvudsak, bostad, och även för andra ändamål. Synnerligt men uppkommer därför inte vid användning av den aktuella fastigheten och fastighetsdelen. Pastoratets yrkande i första hand om inlösen kan därför inte lagligen bifallas och skall följaktligen avslås.

Pastoratet får i andra hand, såsom dess talan utvecklats vid sammanträdet den 6 maj 2001, anses ha yrkat att ersättning skall bestämmas utgå med 800 000 kronor.

Rätt till ersättning till följd av skyddsbestämmelser vid en byggnadsminnesförklaring föreligger enligt 10 § första stycket i två situationer, nämligen om bestämmelserna:

6. "utgör hinder för rivning av en byggnad och skadan därav är betydande i förhållande till värdet av berörd del av fastigheten, eller
7. på annat sätt innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom berörd del av fastigheten."

Vid tillämpningen av dessa bestämmelser skall, enligt paragrafens sista stycke, även beaktas andra beslut om skyddsbestämmelser samt beslut som avses i 14 kap. 8 § första stycket 2 och 3 plan- och bygglagen. I och för sig har således Länsstyrelsen i detta ärende att beakta de skyddsbestämmelser som meddelats vid antagandet av detaljplanen. Detta beaktande har dock ingen betydelse för de bedömningar och resultat därav som Länsstyrelsen redovisar nedan.

Bestämmelserna om inlösen och ersättning är juridiskt komplicerade. Förarbetena ger stor ledning vid bedömningen. Vägledande rättsfall saknas på kulturminnesområdet. Förarbetena återfinns inte, som normalt, i en regeringsproposition till riksdagen utan i ett betänkande av ett riksdagsutskott, bostadsutskottets betänkande nr 4 vid riksdagen år 1986/87 (BoU 1986/87:4).

Ersättningen skall bestämmas med utgångspunkt från den ekonomiska skada fastighetsägaren drabbats av till följd av skyddsbestämmelserna. I kapitlets 13 § andra stycke föreskrivs att ersättning för minskning av fastighetens marknadsvärde skall bestämmas som skillnaden mellan fastighetens marknadsvärde före och efter beslutet.

Om en rivning av den f. d. prästgården skulle företas, bedöms inte värdet på marken kunna bli högre än om byggnaden behållits. Den bedömningen har givetvis gjorts med bortseende helt från den omständigheten att byggnadsminnesförklaringen medför hinder för rivning. Pastoratet har således inte lidit någon skada, i form av en minskning av fastighetsvärdet, till följd av förbudet att riva byggnaden.

Återstår således att pröva i vad mån pastoratet kan anses ha rätt till ersättning till följd av att skyddsbestämmelserna innebär att pågående markanvändning på annat sätt avsevärt försvåras inom berörd del av fastigheten.

Efter den skriftväxling och de överläggningar som förevarit med pastoratet och värderingsmannen finner Länsstyrelsen att pågående markanvändning inom fastigheten och fastighetsdelen möjligen kan försvåras till följd av följande tre omständigheter:

1. del av villatomten får inte utnyttjas för anläggande av parkeringsplats för kyrkobesökare
2. underhållet av byggnaderna fördyras, och
3. hyran vid en uthyrning av byggnaden för annat ändamål än bostad, t. ex. kontor, blir lägre till följd av att rumsindelningen och en del fasta inventarier inte får ändras eller tas bort.

Den minskning av fastighetens och fastighetsdelens marknadsvärde efter beslutet som kan uppstå till följd av dessa tre omständigheter är synnerligen svår att uppskatta. Den värderingsman som Länsstyrelsen anlitar har för sin del i sitt skriftliga utlåtande, juni 2000, bedömt att någon minskning av marknadsvärdet inte uppstår utan att detta är detsamma, 450 000 kronor, omedelbart före respektive efter en byggnadsminnesförklaring. Länsstyrelsen gör dock den bedömningen att en viss minskning av marknadsvärdet kan bli följden, enligt vad som närmare utvecklas nedan.

Pastoratet har inte tydligt preciserat vilket markområde som det skulle vilja anlägga parkeringsplatser på. Länsstyrelsen utgår ifrån dels att det område som skulle kunna vara aktuellt är tomtmark närmast vägen till kyrkan, dels att det under alla förhållanden skulle kunna röra sig om ett förhållandevis begränsat område, om man inte vill åstadkomma en betydande minskning av prästgårdstomten med byggnader och därmed värdet på en sådan fastighet. Det kan i och för sig ifrågasättas om obearbetad mark för parkeringsändamål kan ha ett högre värde än tomtmark kring en villa (prästgården). Länsstyrelsen vill dock inte

utesluta att, för pastoratet såsom fastighetsägare, den sålunda minskade villatomten jämte aktuell mark för parkeringsändamål kan framstå som att ha ett högre sammanlagt värde än om villatomten omfattar hela marken. Länsstyrelsen bedömer att detta högre värde för pastoratet skäligen kan bestämmas till högst 20 000 kronor.

Vilken värdeminskning som följer av föreskrifterna om underhåll av byggnaderna är också svårt att beräkna. För byggnadsminnen kan, vad gäller underhållet, bidrag, med högst 90 % av antikvariska överkostnader, utgå för de antikvariska överkostnader som följer av skyddsbestämmelserna. Möjligheten att få bidrag finns dock inte inskriven i lagstiftningen som en rättighet och formellt sett är bidragsmöjligheten beroende av årliga anslag för ändamålet från Riksdagen. Fastighetsköparna torde i stor utsträckning räkna och kunna räkna med att de kommer att få täckning för dessa antikvariska överkostnader genom bidrag. Länsstyrelsen utesluter dock inte att skyddsbestämmelserna om underhåll av byggnaderna kan medföra en viss minskning av det pris en köpare är villig att betala för fastigheten. Även denna minskning kan beräknas till högst 20 000 kronor.

Skyddsbestämmelserna för byggnadsminnet hindrar inte att byggnaderna används för ett annat ändamål än det som de hittills huvudsakligen använts för, bostad. Byggnaderna skulle till exempel kunna användas för kontor. Ofta betingar kontorsfastigheter ett högre värde än bostadsfastigheter. Kontorsändamålet torde i detta fall vara det användningsområde som skulle kunna ge det högsta marknadsvärdet. Med hänsyn till förhållandena på fastighetsmarknaden för kontorsfastigheter i Sollefteå och fastighetens läge förhållandevis långt från centrum torde köparna dock inte vara villiga att betala särskilt mycket mer för fastigheten på grund av att den får användas för detta ändamål. Vidare är det som kan ersättas endast den minskning i det sålunda beräknade övervärdet p. g. a. tillåten användning som kontor, som kan följa av att de som hyr lokaler i den f. d. prästgården inte är villiga att betala lika hög hyra som eljest på grund av att de inte får ändra rumsindelningen (punkt 2 i skyddsföreskrifterna). Att rumsindelningen inte får ändras kan inverka negativt på en lokalhyresgästs vilja att betala hyra. Även i detta avseende kan minskningen i marknadsvärdet beräknas till samma belopp.

Sammanlagt kan då, enligt vad nyss anförts, minskningen av fastighetsvärdet beräknas till 60 000 kronor. Det skulle också kunna hävdas att en byggnadsminnesförklaring i sig verkar värdehöjande genom det utpekande av fastighetens värden som sker genom byggnadsminnesförklaringen och att många potentiella köpare är villiga att betala ett högre pris för en byggnad med utpekade kulturhistoriska värden, särskilt i ett fall som detta när det rör sig om arkitektoniska kvaliteter. Länsstyrelsen bortser dock från denna omständighet och finner att ersättningen för minskningen i marknadsvärdet skall bestämmas till 60 000 kronor.

## MILJÖBESKRIVNING OCH HISTORIK

Prästgården är tillsammans med Sollefteå kyrka belägen på en platå i älvlandskapet. Prästgårdens tomt ligger omedelbart söder om kyrkan och prästgårdens norra infart löper längs med bogårdsmuren. Väl inne på tomten övergår den asfalterade vägen till en smal grusad väg som leder till prästgårdens huvudentré vid norra gaveln och vidare längs husets östra sida bort till garage och förråd. Den stora gräsbevuxna trädgården har en parkliknande karaktär med buskar, fruktträd och fullt utvuxna löv- och barrträd. Mot västra tomtragränsen finns en häck medan östra tomtragränsen övergår i en grässlånt ner mot södra stadsinfarten.

Sollefteå kyrka uppfördes troligtvis under 1200-talet och fick sitt nuvarande utseende efter en omfattande ombyggnad på 1770-talet under ledning av byggmästaren Daniel Hagman. Klockstapeln tillkom under början av 1800-talet. Väster om kyrkan låg en stor och en stor och viktig marknadsplats som flyttades närmare älven under tidigt 1800-tal. Den nuvarande prästgården uppfördes 1963 på samma plats som den förra prästgården och är vår tids bidrag till kyrkomiljön och det f d sockencentrat. Prästgården var bostad för kyrkoherden fram till början av 1990-talet och har därefter bl a fungerat som förskola och familjebostad. Sedan 1999 har prästgården stått tom.

## BYGGNADSBESKRIVNING

Prästgården uppfördes 1963 efter ritningar av arkitekten Nils Tesch och är en långsträckt, relativt smal byggnad i två våningsplan och fullt utbyggd källarvåning. Stommen utgörs av lättbetong som utvändigt är klädd med stående lockpanel i bruten vit färgsättning. Det relativt flacka sadeltaket (22 graders lutning) som är täckt med skivfalsad kopparplåt, har en kort takfot och saknar utsprång på gavarna. Ett utskjutande vindfång på norra gaveln markerar huvudentrén och även den sekundära entrén på östra långsidan är försedd med ett utbyggt vindfång. På västra långsidans bottenvåning finns ett rumsbrett burspråk som skjuter ut ca en meter från vägglivet. Vid södra gaveln finns en sammanbyggd förrådsbyggnad i ett våningsplan. Uthuset bildar tillsammans med ett plankstaket en skyddad uteplats. Fönstersättningen ger i grunden ett lugnt och harmoniskt intryck som kompliceras av mindre förskjutningar, varierad fönsterstorlek samt en variation med rektangulära resp kvadratiska fönster.

Bjälklagen är byggda i betong med varierade golvytskikt: Linjemönstrad parkett, kalkstensgolv i mindre utrymmen samt plastmattor som ersatt äldre linoleummattor. Väggytorna är målade respektive tapetserade. På övre våningsplanet, i hallen med anslutande passager, finns en rustik vitlaserad träpanel i taken. I bottenvåningen inryms arbetsrum, vardagsrum, matsal och kök, d v s representativa rumsfunktioner. På övervåningen finns en genomgående hall som leder till sovrummen. De långsträckta våningsplanen förbinds med trappor vid respektive gavel, där den södra trappan vid köket även leder ner till källarplanet. De större rummen i byggnadens mittparti sträcker mellan fasaderna och skapar en tvärxel med generösa utblickar mot både öster och väster. I bottenvåningen understryks detta av att öppningen mellan matsal och vardagsrum är dragen till ytterväggen. Vid östra ytterväggen finns en öppen spis i vardagsrummet resp hallen 1 tr upp. En stor del av skåp, hyllor m m är väggfasta.

## BYGGNADENS FÖRÄNDRINGAR

Prästgården är mycket välbevarad och har genomgått få förändringar. Den lilla tillbyggda entrén på östra sidan tillkom redan efter något år och kan i princip räknas till det ursprungliga. Fasaden är ommålad i en vit kulör med lätt rosa brytning. Invändiga ytskikt har förändrats under årens lopp. I våningen 1 tr upp har ett WC gjorts om till dusch. Några inredningar har bytts ut till sentida enkla standarddörrar med plastbeslag (originalen finns troligtvis i källaren). På vissa fönsterbänkar finns beslag som vittnar om borttagna galler framför radiatorer.

## KULTURHISTORISKT VÄRDE

Den välbevarade prästgården har en arkitektonisk utformning som får betraktas som mycket märklig för att vara byggd i relativt sen tid samtidigt som den ingår som en given del av den kulturhistoriskt värdefulla kyrkomiljön som en gång utgjorde socknens centrum. Prästgården ligger dessutom på samma plats som föregående prästgård. Det faktum att den är ritad av Nils Tesch, en av 1900-talets mest framstående arkitekter, och samtidigt uppvisar ett antal omisskännliga drag från arkitekten ökar värdet. Som exempel kan nämnas den blandning av klassiska och modernistiska drag som ger byggnaden ett tidlöst uttryck.

Byggnaden har en i jämförelse med de flesta byggnadsminnen liten ålder. Som byggnadsminnen får förklaras även byggnader från vår tid. I förarbetena se prop, 1987-88:104 sid 49 uttalas bl a följande: "Till detta kommer vad jag nyss anfört om möjligheten att även en yngre byggnads arkitektoniska kvaliteter kan vara grund för en byggnadsminnesförklaring... Jag vill i likhet med flera remissinstanser understryka vikten av att byggnadsminnesskyddet utnyttjas för att bevara ett ur riksperspektivet representativt bestånd av byggnader som på ett allsidigt sätt speglar hela vår historia och samhällsutveckling."


## TALAN MOT BESLUTET


Den som inte är nöjd med detta beslut, kan överklaga det hos Länsrätten i Västernorrlands län genom en skrivelse som dock skall sändas till Länsstyrelsen, postadress: 871 86 Härnösand. Skrivelsen med överklagandet skall ha kommit in inom tre veckor från den dag vederbörande har fått del av beslutet. Ytterligare upplysningar om sådant överklagande lämnas i bilagt informationsblad "Hur man överklagar till Länsrätten", bilaga 3.

Länsstyrelsens beslut om ersättning och inlösen får dock, enligt 3 kap 2 § KML, inte överklagas. Den som är missnöjd med ett sådant beslut får väcka tala mot staten vid fastighetsdomstolen inom ett år från det han har fått del av Länsstyrelsens beslut. Väcks inte talan mot inom denna tid är rätten till ersättning eller inlösen förlorad.

ÖVRIGT

I den slutliga handläggningen av detta ärende har även, avdelningschef Leif Kästhag, länsantikvarie Robert Olsson och förste länsassessor Håkan Englund deltagit.

  
Inger Liliequist  
bitr länsråd

  
Torbjörn Svaan  
antikvarie

Bilagor:

1. Plankarta över markerat skyddsområde
2. Planlösning bottenplan
3. Planlösning plan 1 tr
4. källarplan och fasader
5. Informationsblad "Hur man överklagar till Länsrätten"

Kopia till:

Riksantikvarieämbetet, Kulturmiljöavd, Box 5405, 114 84 Stockholm

Sollefteå kommun, Miljö och byggnämnden, 881 80 Sollefteå

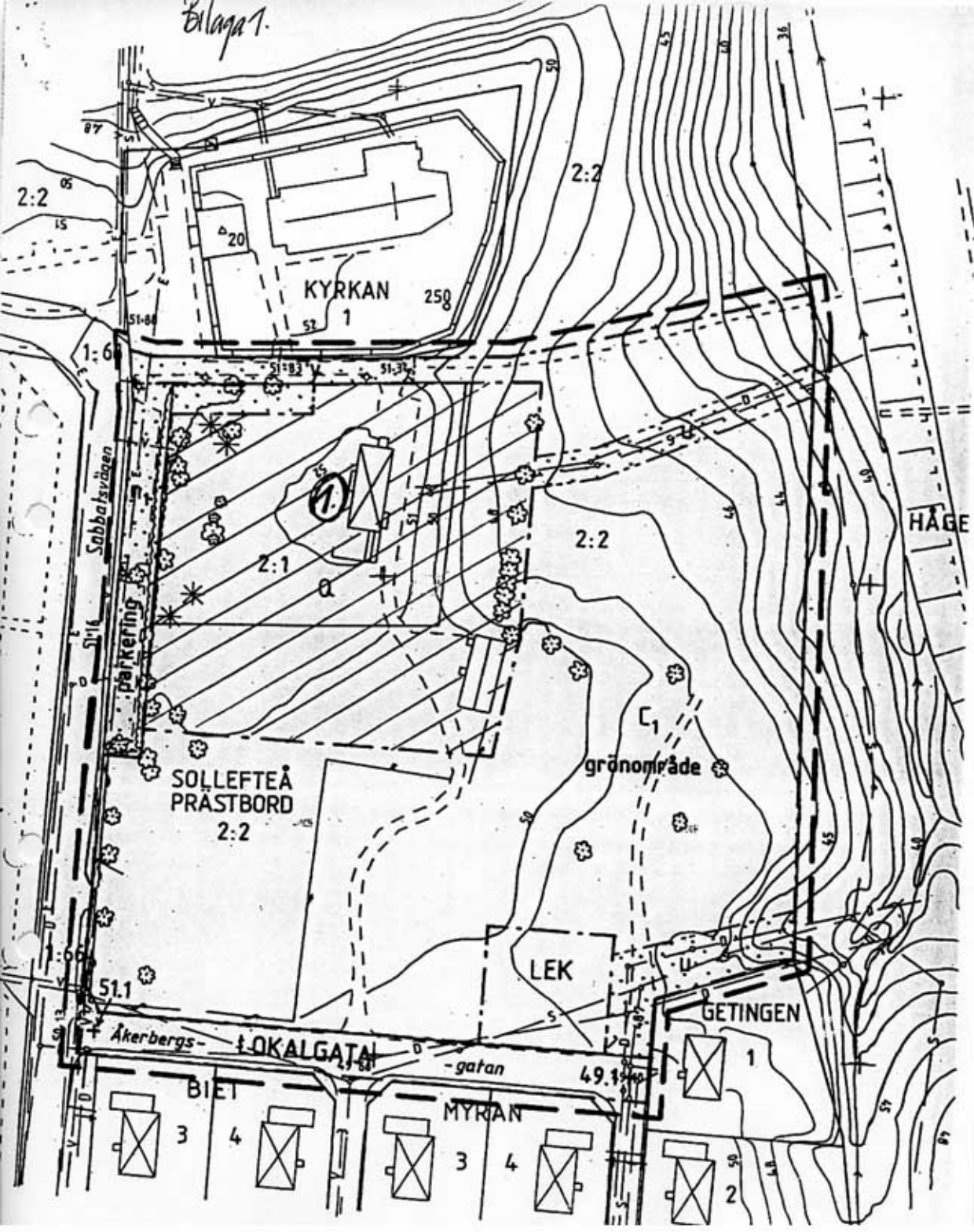
Länsmuseet Västernorrland, Box 34, 871 21 Härnösand

För registrering i fastighetsregistrets allmänna del enligt 3 kap 8 § kulturminneslagen:

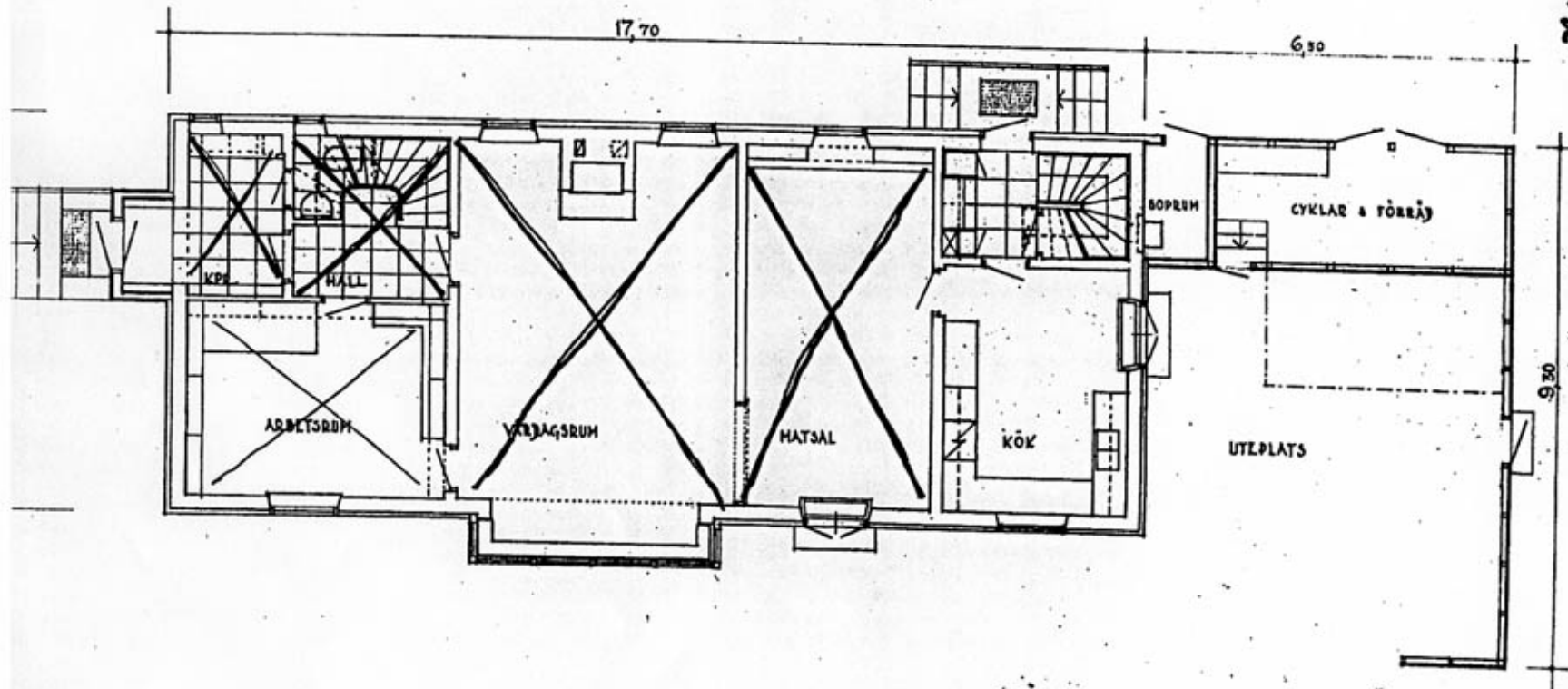
Lantmäteriet, Djupövägen 3, 881 31 Sollefteå



Älaga 1.

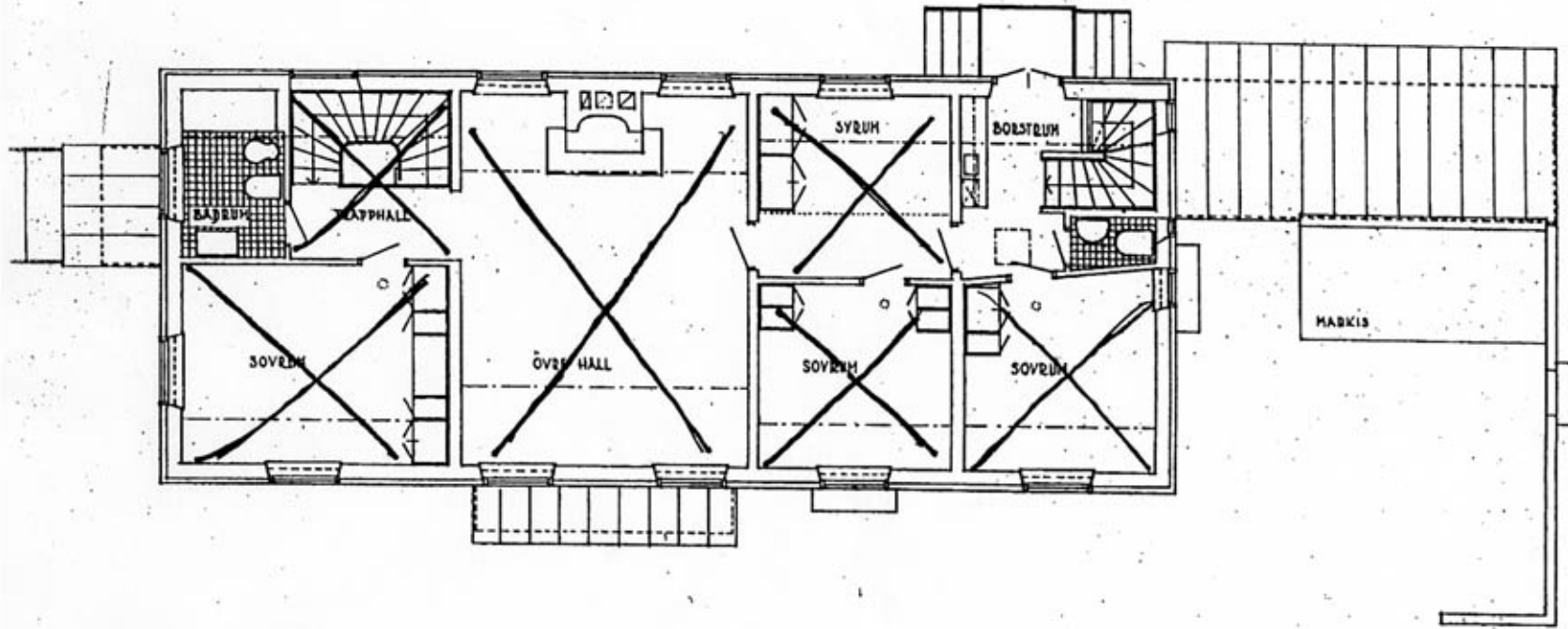


Bilaga 2



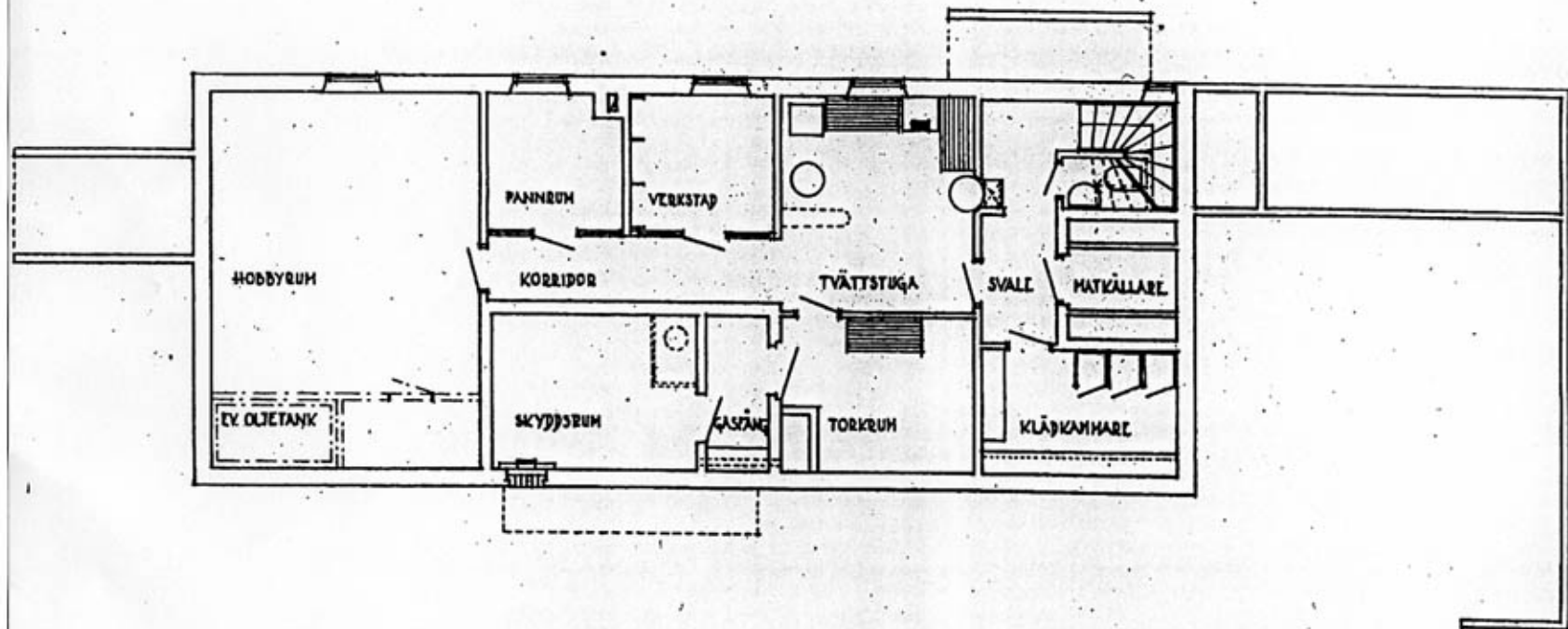
PRÄSTGÅRD SOLLEFTEÅ	
BOTTENPLAN	
ARBETSNR. ....	SKALA 1:100
RITN. NR. ....	STHLM 13.8.62
RIT. AV. ....	KOLL. AV. ....
N. TESCH ARKITEKTKONTOR	

Bilaga 3



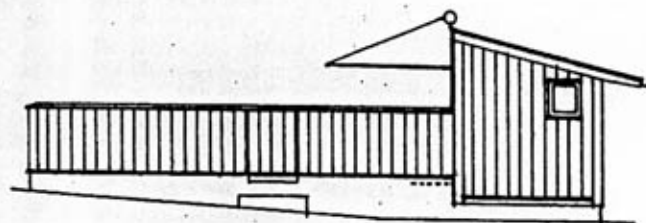
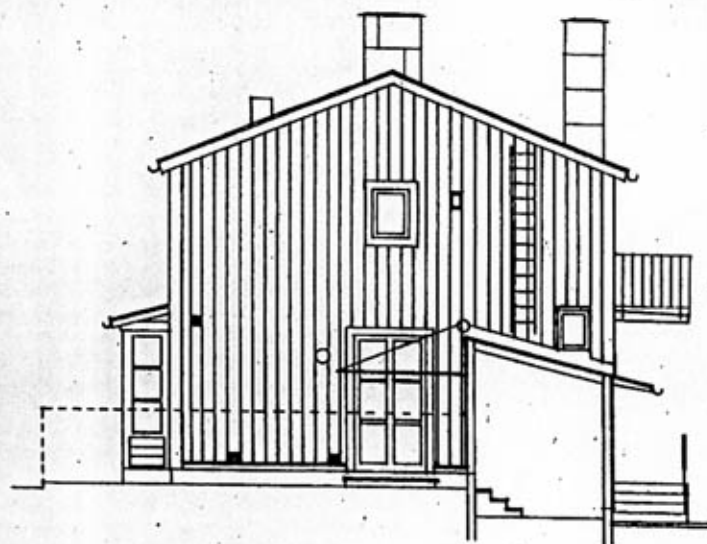
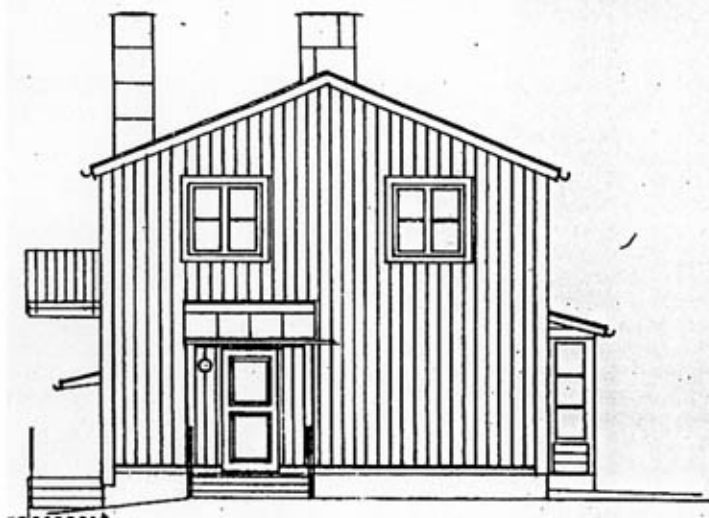
DRÄSTGÅRD SOLLEFTEÅ	
PLAN 1 TD.	
ARBETSNR.....	SKALA 1:100
RITN. NR .....	STHLM d. 13. 8. 62
RIT. AV .....	KOLL. AV .....

Bilagor 4



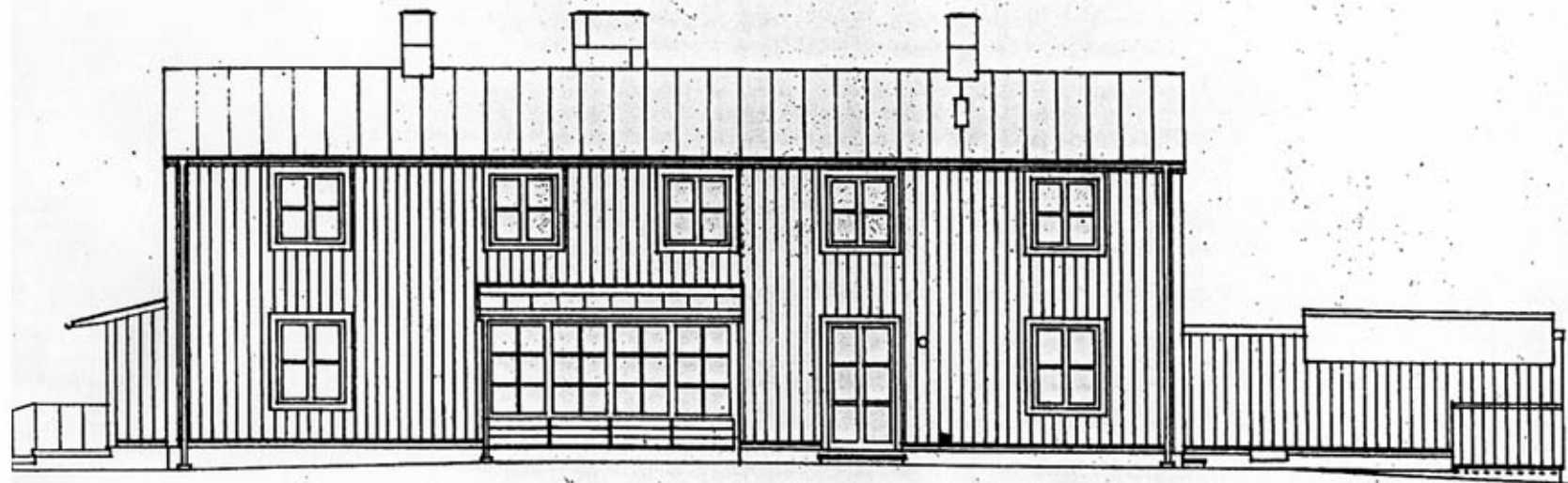
PRÄSTGÅRD SOLLEFTEÅ	
KÄLLARPLAN	
ARBETSNR. ....	SKALA 1:100
RITN. NR. ....	STHLM d. 13.8.62
RIT. AV. ....	KOLL. AV. ....
N. TESCH ARKITEKONTOR	

Bilag 4



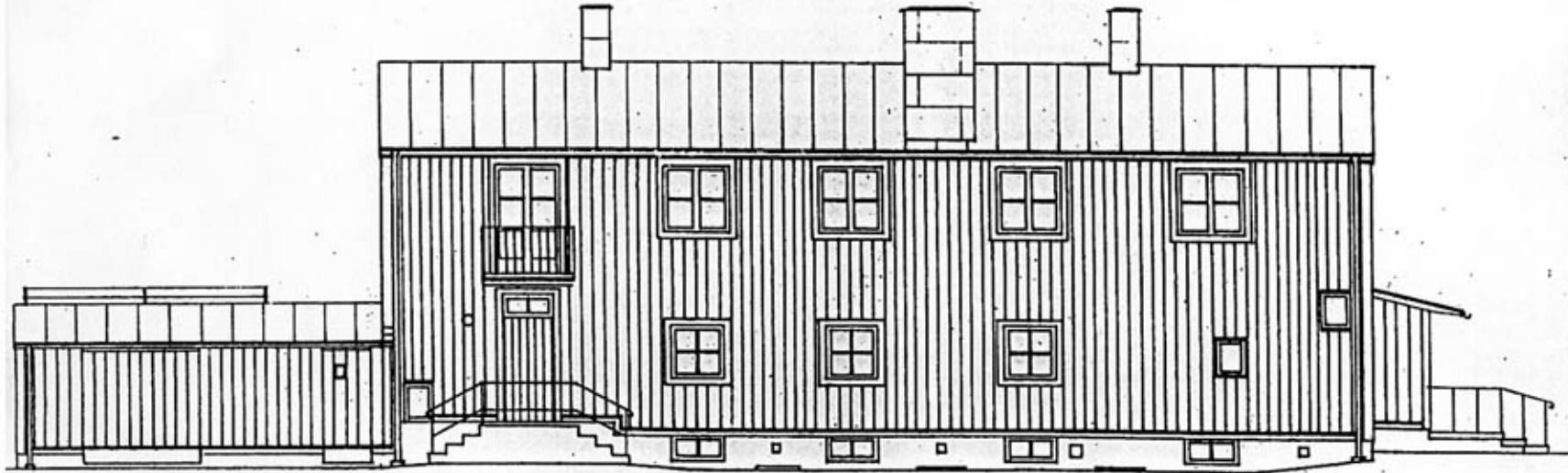
PRÄSTGÅRD SOLLERTEÅ	
GÄVELTFASADER	
ARBETSNR. ....	SKALA 1:100
RITN. NR. ....	STHM d. 13. 8. 62
RIT. AV .....	KOLL. AV .....

20/10/62



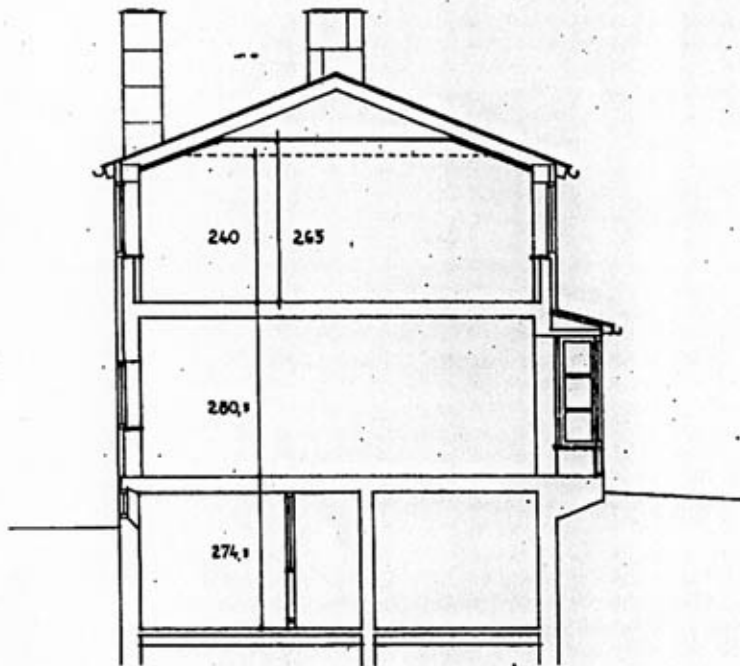
DRÄSTGÅRD SOLLEFTEA	
FASAD MOT VÄSTER	
ARBETSNR. ....	SKALA 1:100
RITN. NR. ....	STHLM d. 13.8.62
RIT. AV .....	KOLL. AV .....
N. TESCH ARCHITECTS	

Bilag 4



PRÄSTGÅRD SOLLEFTEÅ	
FASAD MOT ÖSTED	
ARBETSNR. ....	SKALA 1:100
RITN. NR. ....	STHUM d. 13.8.62
RIT. AV .....	KOLL. AV .....

Pilasyu 4



PRÄSTGÅRD SOLLEFTEÅ	
SEKTION	
ARBETSNR.....	SKALA 1:100
RITN. NR.....	STHLM d. 13. B. 62
RIT. AV.....	KOLL. AV.....
N. TESCH ARKITEKTKONTOR	