



Kontaktperson
Handläggare: Mikael Forkner
Fastighetsavdelningen
Tel: 508 27005
mikael.forkner@fsk.stockholm.se

Till
Fastighets- och saluhallsnämnden
2006-06-19

Förslag till långsiktigt och kulturellt hållbar förvaltning av Hässelby slott. Svar på skrivelse av Karin Wanngård (s). Återremiss

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Fastighets- och saluhallskontoret föreslår att fastighets- och saluhallsnämnden som svar på skrivelsen återoppar detta tjänsteutlåtande.

Sten Wetterblad

Mikael Forkner

SAMMANFATTNING

Karin Wanngård (s) har i skrivelse av den 21 juni 2005 hemställt om att nämnden beslutar att ge förvaltningen i uppdrag att utreda och återkomma med förslag till långsiktig och kulturellt hållbar förvaltning av Hässelby slott samt utreda om det är möjligt att ägarskapet överförs till AB Stadsholmen. Nämnden beslutade den 21 juni 2005 att överlämna skrivelsen till kontoret för beredning.

Den 22 september 2005 beslutade nämnden att remitera skrivelsen till stadsdelsnämnden i Hässelby-Vällingby för att från dem få synpunkter på goda idéer om hur vi kan förvalta fastigheten.

Stadsdelsnämnden behandlade ärendet den 28 mars 2006 och föreslog att för att långsiktigt säkerställa en kulturellt hållbar förvaltning av Hässelby slott bör Fastighets- och saluhallsnämnden verka för att slottet byggnadsminnesmärks av Länsstyrelsen, antingen i sin helhet eller delvis.

Bilaga 1. Beslut Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd 2006-03-28

Bilaga 2: Tjänsteärende Vällingby-Hässelby.

Stadsdelsnämnden beslutade att ge förvaltningen i uppdrag att utreda möjligheterna att förhyra Plaisiren i syfte att öka det kulturella engagemanget i Hässelby-Vällingby.

Kontoret redovisar i detta utlåtande bakgrunden och de olika turer som förevarit.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Karin Wanngård (s) har i skrivelse av den 21 juni 2005 hemställt om att nämnden beslutar att ge förvaltningen i uppdrag att utreda och återkomma med förslag till långsiktig och kulturellt hållbar förvaltning av Hässelby slott samt utreda om det är möjligt att ägarskapet överförs till AB Stadsholmen. Nämnden beslutade den 21 juni att överlämna skrivelsen till kontoret för beredning.



Svar på skrivelsen togs upp i Fastighets- och saluhallsnämnden den 22 september 2005 som då beslutade att remittera skrivelsen till stadsdelsnämnden Hässelby-Vällingby samt att därutöver anföra följande:

”Hässelby slott är en viktig byggnad för området i Hässelby och Vällingby. Även den tillhörande parken fyller en funktion för de boende i området. Att fastigheten inte rustas upp eller tas om hand medför att den allt mer förfaller och det blir svårare och svårare att bedriva verksamhet i huset.

Vi vet att det går att förvalta och driva Hässelby slott utan negativt resultat. Detta har gjorts förut och det skulle med stora möjligheter kunna göras igen. Det är viktigt att även de kulturella fastigheterna i ytterstaden tas om hand på ett förtjänstfullt sätt. Därför vill vi remittera skrivelsen till stadsdelsnämnden för att från dem få synpunkter på goda idéer om hur vi kan förvalta fastigheten.”

Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd behandlade ärendet den 28 mars 2006 och ville särskilt lyfta fram följande synpunkter angående Hässelby Slotts framtida användning.

”Det primära för oss är att Hässelby Slott får vara kvar i stadens ägo, får en långsiktig och engagerad förvaltning och hyresgäst samt att tillgängligheten för kultur- och föreningslivet där tryggas för framtiden. Vi anser att förvaltningens förslag om en ev. förhyrning av Galleri Plaisiren är mycket positivt och viktigt för det lokala kulturlivet för stadsdelen. Förvaltningen lyfter fram behovet av att byggnadsminnesmärka Hässelby Slott och vi instämmer i detta. Frågan har redan väckts hos Länsstyrelsen och Stadsmuseet har för ändamålet tagit fram skyddsföreskrifter. Den nuvarande ägaren av Hässelby Slott, Fastighets- och saluhallsstyrelsen, har dock inte lämnat in en formell ansökan till Länsstyrelsen om byggnadsminnesmärkningen. Detta är något som skulle underlätta att få statliga



bidrag för kostnader när det gäller att tillvarata slottets kulturhistoriska värden. Vi önskar att Fastighets- och saluhallsnämnden skyndsamt gör detta med alla de föreskrifter som krävs.

Det som oroar oss mest är behovet av underhållsåtgärder när det gäller framför allt de ”nya” byggnaderna samt parken tillhörande Hässelby Slott.”

Stadsdelsnämnden beslutade att ge förvaltningen i uppdrag att utreda möjligheterna att förhyra Plaisiren i syfte att öka det kulturella engagemanget i Hässelby-Vällingby.

Historia

Fastigheten Hässelby slott ägs sedan 1931 av Stockholms stad. Slottet är ursprungligen från 1600-talet. Fastigheten köptes av staden för att säkerställa utbyggnadsmöjligheterna av bostäder västerut. Fastigheten består av 10 st



byggnader med en total uthyrningsbar yta om 5 500 m², varav slottshuvudbyggnaden med flyglar utgör knappt hälften av ytan. Övriga byggnader är en nyare konferensbyggnad,

förläggingsbyggnader, utställningsbyggnad samt ytterligare några mindre hus. Tomtytan är på 61 000 m².

Enligt gällande detaljplan, fastställd 1983, får fastigheten användas endast för allmänt ändamål, exempelvis konferensverksamhet. De äldre byggnaderna är klassificerade som kulturhistoriskt värdefulla. Skyddsföreskrifter finns för vård och underhåll av byggnader och park.

Slottet var under en lång tid, 1963 till 2000, uthyrt till ”Stiftelsen Hässelby, de nordiska huvudstädernas centrum för kulturutbyte”, som bedrev konferens- och utställningsverksamhet på slottet. Stiftelsen upphörde och från och med den 1 januari 2001 är slottet uthyrt till en privat konferensarrangör på korttidskontrakt.

Gatu- och fastighetsnämnden beslöt den 13 mars 2001 att slottet skulle säljas med inriktning på konferens- och utställningsverksamhet. Grunden för beslutet om försäljning var att det inte fanns något behov av slottet för stadens egna verksamheter och att kontoret hade ett omfattande försäljningsbeting. Mäklare anlätades och ett antal intressenter visade sitt intresse för slottet några med inriktning på konferensverksamhet, andra ville skapa ett småföretagarcentrum och några ville ha slottet som privatbostad.

Innan försäljningen hunnit genomföras fattade Gatu- och fastighetsnämnden den 3 december 2002 beslut om att fastigheten Hässelby Slott 1 skulle förbli i stadens ägor och även fortsättningsvis vara tillgänglig för kurser, konferenser, förenings- och utställningsverksamhet.



Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd har också intressen i slottet. Deras nämnd behandlade den 18 februari 2003 frågan om utställningsverksamheten på slottet. Ärendet rörde stöd till konstklubben i stadsdelen för fortsatt verksamhet med utställningar och liknande verksamhet som pågår i byggnaden Plaisiren på slottsfastigheten. Stadsdelsnämnden framhåller i sitt beslut att det är viktigt att Plaisiren behålls i staden ägo och garanteras en framtid och utveckling för områdets konstverksamhet.

I beslut i Gatu-och fastighetsnämnden den 20 februari 2003 gavs kontoret i uppdrag att förhandla med den nuvarande hyresgästen som bedriver konferensverksamhet om en långtidsuthyrning alternativt hitta ny hyresgäst som är villig att teckna ett långsiktigt kontrakt. Marknaden för konferensanläggningarna har under de senaste åren inte varit god och den nuvarande hyresgästen har inte utan krav på stora investeringar från kontorets sida velat teckna ett längre avtal. Den hyresnivå som hyresgästen kunde acceptera i diskussioner efter nämndens beslut har inte kunnat täcka

de föreslagna investeringarna, varför det ekonomiska resultatet som redan var negativt ytterligare skulle försämrats. Kontakter togs även med ett antal andra konferensarrangörer som även de bedömde det som svårt att få en ekonomiskt bärande verksamhet på slottet med de hyresnivåer som krävs.

Vad sedan gäller överföring av Slottet till Stadsholmen har dåvarande Gatu- och fastighetsnämnden, Fastighets- och saluhallsnämnden den 31 mars 2005 och Stadsholmen AB beslutat att Hässelby Slott inte uppfyller samtliga de kriterier som kommunfullmäktige fastställde i sitt beslut av den 15 december 2003, om renodling av stadens fastighetsbestånd. Bland annat så är det bara vissa av byggnaderna som uppfyller kraven på kulturhistorisk skyddsklassning och fastigheten har även ansetts vara för stor.

Analys

Efter det att stiftelsen upphörde och lämnade slottet har slottet haft en osäker framtid. Först beslut om försäljning, som sedan följdes av beslut om fortsatt ägande och uthyrning till verksamhet som gjorde slottet tillgängligt för kurser, konferenser, förenings- och utställningsverksamhet.



Fastigheten kommer i år liksom tidigare år att gå med ett underskott. Årets underskott är på grund av stora underhållsåtgärder beräknas till ca 1,5 mnkr. Hyresintäkterna är på ca 2 mnkr. Eftersom det till viss del är byggnader med kulturhistoriskt värde och fastigheterna måste skötas och vårdas med stor omsorg kommer underhållskostnaderna även fortsättningsvis att vara höga. De nyare byggnaderna är idag i stort behov av underhållsåtgärder.

Kurser, konferenser, förenings- och utställningsverksamhet

De verksamheter som beslutats bedrivs på slottet är dels verksamheter som är väldigt konjunktorkänsliga, kurs- och konferensverksamhet, dels verksamheter som inte är ekonomiskt lönsamma, utställnings- och föreningsverksamhet. Kontorets bedömning är att om det nuvarande beslutet om uthyrningen av slottet fortsättningsvis skall gälla kommer fastigheten även framgent att gå med underskott. För att få en långsiktigt och kulturellt hållbar förvaltning av fastigheten med den inriktning som finns idag är kontorets bedömning att ett ekonomiskt underskott för fastigheten måste accepteras.

Konferensverksamheten har under våren sett en ljusning och diskussioner har åter upptagits med den nuvarande hyresgästen om ett långsiktigt hyresavtal. För att detta skall komma till stånd kommer det liksom tidigare

att krävas vissa investeringar från kontorets sida. Eftersom diskussionerna ännu inte slutförts är det i dagsläget osäkert huruvida avtalet kan ge full kostnadstäckning.

I enlighet med beslutet i Hässelby-Vällingby Stadsdelsnämnd pågår diskussioner om uthyrning av Plaisiren med deras förvaltning. En permanent uthyrning skulle också förbättra slottets resultat.

Bostäder

Ett annat alternativ är att utreda om det går att genomföra det ursprungliga ändamålet för stadens förvärv, dvs bygga bostäder. En möjlighet som kan utredas är om delar av byggnaderna och marken kan omvandlas och bebyggas med bostäder medan slottet och några av byggnaderna behålls för allmänt ändamål. En ändring av detaljplanen krävs dock. Detta alternativ har ännu inte utretts.

Överföring till Stadsholmen

Vad gäller möjligheten att överföra Hässelby slott till Stadsholmen har som ovan nämnts det nyligen beslutats att Hässelby slott inte uppfyller de kriterier som kommunfullmäktige beslutat när det gäller överföring av kulturfastigheter till Stadsholmen. En förändring av kriterierna måste då genomföras. Stadsholmens har idag inställningen att Hässelby slott inte passar i deras fastighetsbestånd, varför en frivillig överenskommelse med Stadsholmen inte synes möjlig. Under hösten skall överföringen av de sista kulturfastigheterna från Fastighets- och saluhallskontoret till Stadsholmen ske och Hässelby slott har inte kunnat ingå i det paketet.

Försäljning

Ett ytterligare alternativ är att återigen besluta om att försälja Hässelby slott på den öppna marknaden. Vid en försäljning kan staden ställa krav på slottets användning så att delar även i framtiden kan vara publika. Detta alternativ innebär ur kontorets synvinkel att ett årligt underskott av en fastighet får sitt slut.

Byggnadsminnesmärkning

Stadsdelsnämnden föreslår att slottet skall byggnadsminnesförklaras av ekonomiska skäl, dvs möjligheten att erhålla statliga bidrag. Kontoret kan



tänka sig att göra detta. En byggnadsminnesförklaring kommer troligen enbart att omfatta huvudbyggnaden och flyglarna. Det största underhållsbehovet har idag de nybyggda delarna. När det gäller det statliga bidraget kan det efter ansökan utgå för den merkostnad som kontoret har för att vidta underhållsåtgärder på slottet. Det är



således merkostnaden som uppstår för en metod eller teknik som används för underhållsåtgärden i förhållande till den kostnad som uppstått om en ”normal” teknik eller metod använts som ersätts. För att erhålla bidrag krävs i normalfallet anlitan­de av en sakkunnig som kan verifiera merkostnaden.

Kontorets förslag/synpunkter

Kontoret föreslår att Fastighets- och saluhallsnämnden som svar på skrivelsen åberopar detta tjänsteutlåtande.

SLUT