



Bo Helin
Staben
08-508 269 53
bo.helin@fsk.stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2008-02-07

Försäljning av Hässelby slott. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden uppdrar åt kontoret att genomföra försäljningsprocessen för fastigheten Hässelby Slott 1 och återkomma till nämnden för genomförandebeslut.

Sten Wetterblad

Mikael Forkner

Sammanfattning

Fastigheten Hässelby Slott 1 består av tio byggnader med en total uthyrningsbar yta om 5.500 m², varav slottshuvudbyggnaden med flyglar utgör knappt hälften av ytan. Slottet och flyglarna, ett antal konferens- och förläggingsbyggnader m.m. hyrs ut till en privat konferensarrangör på korttidskontrakt. En av byggnaderna, Plaisiren, hyrs ut till Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd för utställnings- och föreningsverksamhet.

Fastigheten går med underskott. Konferens- och förläggingsbyggnaderna är i dåligt skick och kräver stora investeringar i framtiden

I fastighetsnämndens försäljningspolicy framgår att fastigheter som inte är strategiskt viktiga för staden ska säljas. Kontoret bedömer att fastigheten Hässelby Slott 1 inte är strategiskt viktig för staden och föreslår att en försäljningsprocess genomförs. Kontoret återkommer för ett genomförandebeslut av försäljningen.

Utlåtande

Bakgrund

Fastigheten Hässelby slott 1 ägs sedan 1931 av Stockholms stad. Slottet är ursprungligen från 1600-talet. Fastigheten ingick i ett större fastighetsköp av staden för att säkerställa utbyggnadsmöjligheterna av bostäder västerut. Fastigheten består av tio byggnader med en total uthyrningsbar yta om 5.500 kvadratmeter, 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 kvadratmeter.



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.

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.

Tidigare beslut

Gatu- och fastighetsnämnden beslöt den 13 mars 2001 att slottet skulle säljas med inriktning på konferens- och utställningsverksamhet.

Innan försäljningen hunnit genomföras fattade **gatu- och fastighetsnämnden den 3 december 2002** beslut om att fastigheten Hässelby Slott 1 skulle förbli i stadens ägo 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. Stadsdelsnämnden framhåller i sitt beslut att det är viktigt att Plaisiren behålls i staden ägo och garanteras en framtid och utveckling för området 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. 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.

Gatu- och fastighetsnämnden, Stadsholmen AB och fastighets- och saluhallsnämnden beslutade den 31 mars 2005 att Hässelby Slott inte ska överföras till Stadsholmen AB eftersom byggnaderna inte uppfyller samtliga 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.

I skrivelse av den 21 juni 2005 hemställde Karin Wanngård (s) 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. **Fastighets- och saluhallsnämnden beslutade den 21 juni 2005** 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

Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd behandlade ärendet den 28 mars 2006.



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

Fastighets- och saluhallskontoret besvarade skrivelsen från Karin Wanngård i ett tjänsteutlåtande av den 7 juni 2006 till nämnden.

Med anledning av tjänsteutlåtandet **beslöt fastighets- och saluhallsnämnden den 19 juni 2006** att återremittera ärendet till kontoret med uppdrag återkomma med förslag om hur den långsiktigt hållbara förvaltningen av Hässelby slott kan åstadkommas för att bland annat arrangera en upprustning av slottet samt att en underhållsplan upprättas som är bestående för framtiden.

Mål och syfte

Kontoret bedömer att fastigheten inte är strategiskt viktig för staden att äga och föreslår därför att inriktningen ska vara att sälja fastigheten på öppna marknaden.

Åtgärder

Fastigheten kommer att marknadsföras med konsult hjälp och anbud kommer att införas. Kontoret föreslår att både mark och byggnader säljs.

Länsstyrelsen utreder för närvarande fråga om byggnadsminnesförklaring av Hässelby slott på fastigheten Hässelby slott 1.

Försäljningsprocessen bedöms kosta ca 0,3 miljoner kronor exklusive mäklararvode

Tidsplan

Försäljningsprocessen bedöms kunna slutföras under 2008.



Ekonomi

Fastigheten gick under 2007 med ett underskott på 0,8 miljoner kronor. År 2005 och 2006 gick fastigheten med 1,2 respektive 2,3 miljoner kronor i underskott på grund av stora underhållsåtgärder. Hyresintäkterna är på ca 2,3 miljoner kronor. 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.

De verksamheter som beslutats bedrivs på slottet är dels verksamheter som är väldigt konjunktur känsliga, 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

Plan för uppföljning

I enlighet med nämndens delegationsordning ska försäljningar över 20 miljoner kronor beslutas av kommunfullmäktigen. Försäljning enligt detta ärende kommer att kräva beslut i kommunfullmäktige. Kontoret återkommer med ett förslag till genomförandebeslut när avtal tecknats med köpare. Det avtalet kommer att innehålla förbehåll för nämndens och kommunfullmäktiges beslut.

Slut