



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

Till
Fastighetsnämnden 2008-11-11

Försäljning av fastigheten Hässelby slott 1 i Hässelby. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att för sin del godkänna försäljning av fastigheten Hässelby slott 1 till köpare enligt upprättat avtal för 50 miljoner kronor.
2. Fastighetsnämnden beslutar att hemställa om godkännande av försäljningen av fastigheten Hässelby slott 1 till köpare enligt upprättat avtal för 50 miljoner kronor hos kommunfullmäktige.

Torbjörn Johansson

Sammanfattning

Fastighetsnämnden uppdrog den 7 februari 2008 åt kontoret att genomföra en försäljningsprocess för fastigheten Hässelby Slott 1 och återkomma till nämnden för genomförandebeslut.

Kontoret har anlitat mäklarfirmen DTZ för att genomföra försäljningsprocessen. Denna är nu avslutad och en köpare finns. Av totalt sex inkomna anbud har en köpare det för staden fördelaktigaste budet på 50 miljoner kronor.

Köpet är villkorat bl.a. av att fastighetsnämnden och kommunfullmäktige fattar beslut om försäljning.

Bilaga 1: Avtalsförslag (Delges på fastighetsnämndens sammanträde).

Bilaga 2: Byggnadsminnesförklaring.

Utlåtande

Bakgrund

Fastighetsnämnden uppdrog den 7 februari 2008 åt kontoret att genomföra försäljningsprocessen för fastigheten Hässelby Slott 1 och återkomma till nämnden för genomförandebeslut.

Kontoret har anlitat mäklarfirman DTZ för att genomföra försäljningsprocessen. Denna är nu avslutad och en köpare finns.

Köpet är villkorat bl.a. av att fastighetsnämnden och kommunfullmäktige fattar beslut om försäljning av fastigheten.

Beskrivning av fastigheten

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.



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 år 2000 och från och med den 1 januari 2001 är slottet uthyrt till en privat konferensarrangör.

Mål och syfte

Kontoret bedömer att fastigheten inte är strategiskt viktig för staden att äga och föreslår därför att fastigheten säljs.

Försäljningsprocessen

DTZ har anlåtats för att driva försäljningsprocessen.

Anbud har infordrats i flera omgångar, först indikativa bud, därefter slutbud varefter utvärderingar och förhandlingar vidtagit.

Utvärdering

Sexton intressenter har lämnat in indikativa bud. Av dessa intressenter har fyra erbjudits att lämna in slutbud. Två intressenter inkom med slutbud.

Av de två slutbudena har en köpare lämnat det för staden fördelaktigaste budet. Slutbudet var på 50 miljoner kronor. Köparen kommer att bedriva konferens- och hotellverksamhet i slottet. Köparen kommer också att anlita den entreprenör som för närvarande driver verksamheten på slottet.



Åtgärder

Köpet är bl.a. villkorat av att fastighetsnämnden och kommunfullmäktige godkänner köpet.

För att köparen, till skillnad från kommunen, ska kunna bedriva konferens- och hotellverksamhet på fastigheten måste den s.k. A-märkningen tas bort från detaljplanen. Fastighetsnämnden och exploateringsnämnden har i juni 2008 beslutat att hemställa hos stadsbyggnadsnämnden om en sådan detaljplanändring. En sådan planprocess har inletts inom stadsbyggnadskontoret

Byggnadsminnesförklaringen

Länsstyrelsen i Stockholms län har 2008-10-01 fattat beslut om att byggnadsminnesförklara Hässelby slott på fastigheten Hässelby slott 1, se bilaga 2. Förklaringen innebär att skyddsbestämmelser utfärdats för hur byggnaderna ska underhållas och vilka ingrepp som inte får göras m.m. Skyddsbestämmelser gäller även för slottsområdet som markerats på nedanstående karta. Länsstyrelsens beslut har vunnit laga kraft.

Till byggnadsminnet hörande skyddsområde



Följande byggnader omfattas av skyddet:

1. Huvudbyggnaden
- 2-3. Slottsflyglarna
4. Smedjan
5. Apelberg
6. Plaisiren



Tidsplan

Kontoret bedömer att beslut i kommunfullmäktige ska kunna ske före eller strax efter årsskiftet 2008 – 2009.

Köparen äger rätt att frånträda köpet om inte stadsbyggnadsnämnden senast den 1 juni 2009 har avlägsnat den s.k. A-märkningen genom ett detaljplanebeslut som vunnit laga kraft.

Ekonomi

Köpeskillingen är 50 miljoner kronor. I köpet ingår inventarier som inte är deponerade eller testamenterade gåvor till staden. De bokförda värdena för mark och byggnad är per den 31 oktober 2009 ca 1,9 respektive 7,0 miljoner kronor. Från den reavinst som uppstår vid försäljningen ska dras omkostnader för försäljningen ca 1,2 miljoner kronor exklusive moms.

Fastigheten omsatte år 2007 ca 2,3 miljoner kronor och 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.

Slut