

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

2005-09-05

Dnr FS2005/111/650

Till
Fastighets- och saluhallsnämnden

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

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.

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

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.

Slott var under en lång tid, 1963 till 2000, uthyrd 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

därefter kunnat accepterat har inte kunnat täcka de föreslagna investeringarna, varför det ekonomiska resultatet som redan idag är negativt ytterligare skulle försämrats. Kontakter har vidare tagits med ett antal konferensarrangörer som även de bedömt 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 inte uppfyller kraven på kulturhistorisk skyddsklassning och fastigheten är för stor.

Analys

Efter det att stiftelsen upphörde och lämnande 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 större underhållsåtgärder stort och 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.

Kurser, konferenser, förenings- och utställningsverksamhet

De verksamheter som beslutats bedrivas på slottet är dels verksamheter som är väldigt konjunkturkänsliga, 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 ett stort 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. Detta eftersom hyresnivån som marknaden idag är villig att betala och som kan ge möjlighet till ett långsiktigt hyresförhållande gör att fastigheten kommer att gå med underskott.

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.

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.

Kontorets förslag/synpunkter

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

SLUT