



Til Niels E. Bjerrum (A)

Svar på spørgsmål vedr. Fonden Vendepunktets ønske om leje/overtagelse af ejendommen beliggende Forchhammersvej 18

12. januar 2022

Sagsnummer
2021-0370505

Niels E. Bjerrum har den 14. november 2021 stillet nedenstående spørgsmål vedrørende leje af KK's bygning på adressen Forchhammersvej 18. Overborgmestersekretariatet har videresendt spørgsmålet til Københavns Ejendomme og Indkøb (KEID) til besvarelse:

"Se vedhæftet og nedenstående - Fonden Vendepunktet vil gerne leje/overtage KK's bygningen på adressen Forchhammersvej 18 som ingen andre har brugt i lang tid - og som har været udbudt internt i KK".

Svar fra Københavns Ejendomme og Indkøb

Forchhammersvej 18 består af fem bygninger på i alt 2.600 m². Socialforvaltningen (SOF) lejede hele ejendommen af KEID frem til den 1. november 2018. Her delopsagde SOF en del af baghuset, og i alt 655 m² (heraf 75 m² kælder) har derfor siden stået ubenyttede hen.

Borgerrepræsentationen vedtog i 2020 at sælge Forchhammersvej 18 mhp. samlokalisering (og optimering) af KKs enheder. Salget skulle oprindeligt have fundet sted i 2021, men er udskudt til forventeligt 2025, da de nuværende SOF-brugere i bygningen først skal flyttes til et andet tilbud. Ejendommen skal derfor rømmes for lejere, men baghuset kan udlejes midlertidigt indtil da.

KEID afdækkede i 2018, i forlængelse af SOFs delopsigelse, at der ikke var et aktuelt, midlertidigt kommunalt behov for de ledige m², men nu hvor salget af ejendommen er udskudt til 2025, vil KEID igen udbyde lokalerne til tidsbegrænset udlejning til KKs fagforvaltninger.

Desværre er det ikke muligt for KEID at udbyde de ledige lokaler på Forchhammersvej 18 til privatudlejning, idet Frederiksberg Kommunes lokalplan nr. 85 er gældende for ejendommen. Anvendelsen er fastlagt til: 'Området må med nedenstående undtagelser kun anvendes til boligformål i form af helårsbeboelse. Bebyggelse i området må kun anvendes til beboelse i selvstændige lejligheder og må ikke anvendes til nogen form for erhverv, herunder til hotel, pensionat, klublejligheder eller lignende. Desuden må der efter kommunalbestyrelsens nærmere

godkendelse i området placeres børneinstitution og lignende, der naturligt finder plads i et boligområde, og som ikke er til ulempe for de omboende.'

Frederiksberg Kommune har telefonisk den 19. november 2021 bekræftet, at drift af herberg umiddelbart falder uden for lokalplanens bestemmelser.

Anvendelsen ved en udlejning skal være lovlig herunder i overensstemmelse med den gældende lokalplan. Frederiksberg Kommune skal derfor tilpasse lokalplanen for Forchhammersvej 18, såfremt KEID skal kunne udbyde det ledige lejemål til f.eks. drift af herberg. Hvis lokalplanen ændres, kan KEID udbyde lejemålet til alle interesserede på lige vilkår (på en tidsbegrænset lejekontrakt) frem til salgstidspunktet.

Det problematiske ved sagen består ikke i at udleje ejendommen til Vendepunktet isoleret set, hvilket kan ske i overensstemmelse med kommunalfuldmagtsreglerne, men derimod at anvendelse af ejendommen til herberg er i strid med planforholdene, og derfor vil kræve en lokalplansændring.

København Kommune vil altid kunne anmode om en lokalplansændring til opfyldelse af kommunale formål, men hvilket i sagens natur ikke garanterer, at Frederiksberg Kommune er indstillede herpå.

Det er som tidligere anført besluttet, at ejendommen skal sælges, forventeligt i 2025. Idet ejendommens værdi blandt andet afhænger af ejendommens anvendelsesmuligheder, hvor den på nuværende tidspunkt tilladte anvendelse til boliger er den mest økonomisk fordelagtige, anbefales det ikke at søge om, at anvendelsen ændres. Såfremt plangrundlaget ændres/indskrænkes til at gælde mindre økonomisk fordelagtige anvendelsesmuligheder, vil det i sagens natur afspejle sig i ejendommens værdi og dermed den købesum, som Københavns Kommune vil kunne opnå ved et salg.

Derudover er det tvivlsomt, om Frederiksberg Kommune overhovedet vil imødekomme ændringen af anvendelsen, såfremt Københavns Kommune anmodede om en lokalplansændring. For det andet vil det tidsmæssigt ikke give mening at igangsætte en lokalplansproces, der typisk tager 1-1,5 år, for at muliggøre herberget, der derefter skal etableres for herefter at skulle fraflyttes igen i 2025, hvor ejendommen forventeligt vil blive udbudt offentligt til salg.

KEID beklager det forsinkede svar. Der har været behov for en del afklaring af sagen internt i Økonomiforvaltningen samt over mod dels SOF og Frederiksberg ift. lokalplan, hvilket har forårsaget dette.