

FREMTIDIGE ORGANISATIONS- OG EJERFORMER PÅ CHRISTIANIAOMRÅDET



Finansministeriet

Slots- og
Ejendomsstyrelsen

Maj 2005

Fremtidige organisations- og ejerformer på Christianiaområdet

Kapitel 1	Indledende betragtninger	4
1.1	Indledning	4
1.2	Resumé	5
1.2.1	Modelskitsen som mulig løsning	6
1.2.2	Den videre udmøntning	7
1.3	Historik og dialogparter	8
1.3.1	Historisk fremstilling	8
1.3.2	Dialogparter	14
1.4	Christianiaområdet - en status	17
1.4.1	Udvikling, beboere og arealanvendelse	17
1.4.2	Christianias områdestruktur	18
1.4.3	Christianias kultur og værdier samt ønsker for fremtiden	21
1.4.4	Status for udlæg af veje og tildeling af adresser	24
1.4.5	Bygnings- og Boligregistret og Folkeregistret	25
1.4.6	Status for anmeldelse af brugsrettigheder	27
1.5	Fakta om Christianiaområdets bygninger og beboere	28
1.5.1	Bygningsoplysninger	28
1.5.2	Husstandsoplysninger	31
1.6	Udgifter til genopretning	36
1.6.1	Udgifter til genopretning af bygninger	36
1.6.2	Udgifter til genopretning af fortidsmindet	42
1.7	Frednings- og bevaringsreguleringer	45
1.7.1	Fredning af bygninger	45
1.7.2	Fredningsbestemmelser for fortidsmindet	50
1.7.3	Bevaringsværdige bygninger	52
1.7.4	Fredning og bevaring af træer og grønne anlæg	53
Kapitel 2	Fremtidige organisations- og ejerformer	54
2.1	Model for fremtidige organisations- og ejerformer	54

2.1.1	Modellens indhold	54
2.1.2	Kort om processen	57
2.2	Almen boligorganisation	58
2.2.1	Baggrund	58
2.2.2	Mulig brug af almenboliglovens regler om forsøg	65
2.2.3	Nærmere om huslejefastsættelsen	66
2.2.4	Øvrige bemærkninger	71
2.3	Nybyggeri	73
2.3.1	Volumenstudie	73
2.3.2	Opførelsesøkonomi	85
2.3.3	Salg af byggeretter	86
2.3.4	Nybyggeri under eksisterende lokalplan	86
2.3.5	Ny lokalplan for Christianiaområdet	87
2.3.6	Lokalplansprocessen - de forskellige stadier	88
2.3.7	Afvikling af eksisterende bygninger	90
2.4	Fond	91
2.4.1	Baggrund	91
2.4.2	Fondens formål og opgaver	91
2.4.3	Fondslovgivningen, herunder tilsynsmyndighed	93
2.4.4	Fondens udlejningsvirksomhed	96
2.4.5	Udmøntning	99
2.4.6	Vurdering	100
2.5	Fortidsmindet i statsligt eje	101
2.5.1	Offentligt ejerskab til jord og statens bygninger	101
2.5.2	Afvikling af bygninger på fortidsmindet	101
2.5.3	Udlejning på fortidsmindet	111
2.6	Genopretning af bygninger og af fortidsmindet	113
2.6.1	Genopretning af bygninger	113
2.6.2	Genopretning af fortidsmindet - plejeplan	114
2.7	Genhusning	116
2.7.1	Reglerne om erstatningsboliger	116
2.7.2	Genhusning på Christianiaområdet	118
2.8	Grundejerforening	120
2.8.1	Grundejerforeningens opgaver	120
2.8.2	Fordelingstal	120
2.9	Videreførelse af socialt arbejde	121

2.9.1	Sociale forhold på Christianiaområdet	121
2.10	Opfyldelse af politiske mål	123
2.10.1	Genopretning af fortidsmindet	123
2.10.2	Ansvarlighed i forhold til gældende lovgivning	123
2.10.3	Renovering og vedligeholdelse af bygninger	124
2.10.4	Åbent og gennemskueligt system for anvisning af boliger ...	124
2.10.5	Husleje efter almindeligt gældende principper	124
2.10.6	Muligt for nuværende beboere at blive boende	124
2.10.7	Sikre rammerne for boligtilbud til svage grupper	125
2.10.8	Videreførelse af de sociale og kulturelle aktiviteter	125
2.10.9	Forvaltning af fælles anlæg m.v. i en demokratisk struktur	125
2.10.10	Blandede bo- og ejerformer	126
Kapitel 3	Handlingsplan og tidsplan	127
3.1	Handlingsplan.....	127
3.1.1	Politisk behandling	127
3.1.2	Almen boligorganisation	127
3.1.3	Stiftelse af fond.....	127
3.1.4	Fortidsmindet i statsligt eje	128
3.1.5	Salg af byggeretter	128
3.1.6	Udarbejdelse af kontrakter	128
3.1.7	Renovering af bygninger.....	128
3.1.8	Bygningsfredning.....	129
3.1.9	Genopretning af fortidsmindet	129
3.1.10	Udarbejdelse af ny lokalplan	129
3.1.11	Anmeldelse af brugsrettigheder.....	130
3.2	Tidsforløb og tidsplan (tentativ).....	130
3.2.1	Forår 2005	130
3.2.2	Perioden frem til 1. januar 2006	130
3.2.3	Perioden efter 1. januar 2006	131

Bilag: Boligstøtteberegninger

Volumenstudier - de tre arkitektfirmaers forslag kan ses på Slots- og Ejendomsstyrelsens hjemmeside: www.ses.dk

Kapitel 1 Indledende betragtninger

1.1 Indledning

I denne rapport fremlægger Slots- og Ejendomsstyrelsen et samlet beslutningsgrundlag for en varig løsning vedrørende de fremtidige organisations- og ejerformer på Christianiaområdet.

Slots- og Ejendomsstyrelsens arbejde med rapporten bygger på Christianiaudvalgets afrapportering samt christianialoven (lov nr. 431 af 9. juni 2004 om ændring af lov om anvendelse af Christianiaområdet) med forarbejder.

Slots- og Ejendomsstyrelsen har siden efteråret 2004 ført drøftelser om Christianiaområdets fremtidige udvikling med relevante interessenter, herunder Københavns Kommune, Christianiaområdets beboere samt naboer. Navnlige har der været gennemført en længere møderække med Christianias Forhandlingsgruppe.

I denne dialog har Slots- og Ejendomsstyrelsen fremført synspunkter om og forslag til, hvordan lovens og lovforarbejdernes forudsætninger for Christianiaområdets fremtid kan realiseres.

Samtidig har dialogparterne haft mulighed for at komme med input, og i den forbindelse er Christianias Forhandlingsgruppe fremkommet med forslag og modeller til, hvordan fremtidens Christiania kunne se ud.

Gennem denne proces er Slots- og Ejendomsstyrelsens forslag til en model for de fremtidige organisations- og ejerformer for Christianiaområdet blevet udviklet og har i sidste ende dannet grundlag for nærværende rapport. Rapporten er således baseret på de lovmæssige forudsætninger for Christianiaområdets fremtidige udvikling samt på dialog med og input fra relevante interessenter.

Den foreslåede model for de fremtidige organisations- og ejerformer på Christianiaområdet er baseret på de nuværende beboere, og er i høj grad afhængig af, at områdets beboere spiller aktivt med. Modellen er i den forstand et tilbud til Christiania.

1.2 Resumé

Den nye christianialov (lov nr. 431 af 9. juni 2004 om ændret formål og ejerskab til området m.v.) blev i foråret 2004 vedtaget af et bredt flertal (V, S, DF, KF, SF, RV) i Folketinget. Med vedtagelsen blev behovet for en ny udvikling af Christianiaområdet markeret. Loven trådte i kraft den 15. juni 2004.

Med virkning fra 15. juni 2004 blev ressortansvaret for statens ejerskab af Christianiaområdet overført fra forsvarsministeren til finansministeren. Ved bekendtgørelse nr. 522 af 15. juni 2004 blev det fastsat, at statens ejerskab til Christianiaområdet skal varetages af Slots- og Ejendomsstyrelsen.

Slots- og Ejendomsstyrelsens opgave er at varetage, forestå eller foranledige de i loven og bekendtgørelsen forudsatte opgaver, herunder at udarbejde et samlet beslutningsgrundlag for overgangen til nye organisations- og ejerformer.

Styrelsens Christianiprojekt¹ har siden ressortomlægningen primært beskæftiget sig med følgende opgaver:

- Bygningsregistrering med henblik på vurdering af opretningsbehov og værdi.
- Registrering af beboere og virksomheder på adresser i samarbejde med Københavns Kommune.
- Bidrage til nyt plangrundlag.
- Undersøgelse af nye organisations- og ejerformer, herunder føre dialog med interessenterne anført i ovenfor nævnte bekendtgørelse.

Finansministeren fremlagde i april 2005 et oplæg til de fremtidige organisations- og ejerformer til drøftelse blandt de politiske partier, der står bag den nye christianialov.

Denne rapport udgør et samlet beslutningsgrundlag. Beslutningsgrundlaget er baseret på dialogen med interessenterne, først og fremmest Christianias Forhandlingsgruppe, Københavns Kommune og Christianiaområdets naboer.

¹ Christianiprojektet blev etableret i juni 2004, i forbindelse med ressortomlægningen, til brug for styrelsens varetagelse af statens ejerskab til Christianiaområdet.

1.2.1 Modelskitsen som mulig løsning

Der foreslås en model med følgende hovedelementer:

1.2.1.1 Almen boligorganisation

Den største del af boligerne på Christianiaområdet, de ca. 30.000 m² beboelse i de tidligere kasernebygninger i delområde I og II (se figur 1.3.1), tænkes overdraget til en eksisterende eller nyoprettet almen boligorganisation. Boligorganisationen forudsættes at erhverve de omhandlede ejendomme på basis af en vurderet pris.

Organiseringen som almen boligorganisation indebærer, at boligtildelingen fremover vil foregå efter gennemskuelige principper efter almenboligloven. Herudover får beboerne indflydelse på både drift og økonomi.

1.2.1.2 Nybyggeri - blandede ejerformer

Byggeretter på op til ca. 20.000 etagemeter (em²) udbydes til salg på markedsvilkår efter fastlæggelse af byggefelter gennem lokalplansprocessen. Da udbuddet sker på markedsvilkår, vil nybyggeriet kunne bestå af ejerboliger, private andelsboliger, almene boligorganisationer mv. og dermed give blandede ejerformer. Nybyggeriet skal i nødvendigt omfang danne ramme for genhusning af beboere, hvis huse skal fjernes. Eventuelt iværksættes nybyggeri allerede på baggrund af den nuværende lokalplan. Nybyggeri skal så vidt muligt tage hensyn til Christianiaområdets arkitektoniske og kulturhistoriske værdier. For at sikre den rette sammensætning af nybyggeriet kan salget ske gennem projektkonkurrencer, hvor både salgspris, boligformer og arkitektur kan indgå som konkurrenceparametre.

Den endelige fastlæggelse af omfang og karakter af nybyggeri vil blive afklaret gennem lokalplansprocessen, således at de nærmere vilkår for udbud af nybyggeri kan fastlægges.

1.2.1.3 Fond - sociale, kulturelle og erhvervsmæssige aktiviteter

Der gives mulighed for, at en til formålet stiftet Christianiafond, af staten kan leje, for herefter at videreudleje bygninger, der rummer fælles aktiviteter, sociale og kulturelle aktiviteter samt erhverv. Såfremt de enkelte beboere ønsker det, er det derudover muligt, at fonden kan leje jorden under selvbyggerhusene samt boliger i statsejendomme i delområde III, med henblik på at videreudleje til beboerne.

Fonden deltager i den almindelige drift af Christianiaområdet i samspil med øvrige parter inden for rammerne af en "grundejerforening". Fondens formål, bestyrelsessammensætning mv. forudsættes godkendt af staten.

Det bemærkes, at denne fond på flere områder adskiller sig fra den af Christianias Forhandlingsgruppe foreslåede "fondsmodel", særligt idet fonden alene kommer til at leje – ikke eje – et begrænset antal af statens bygninger. Endvidere har fonden ikke forkøbsret til byggeretter på området. En større rolle for

fonden forekommer vanskeligt foreneligt med christianialovens principper om renovering og vedligeholdelse af bygningerne, betaling af husleje efter almindeligt gældende principper og et åbent og gennemskueligt system for anvisning af boliger.

1.2.1.4 Fortidsmindet og bygninger i statsligt eje

Som garant for den ønskede udvikling bevarer staten ejerskabet til fortidsmindet og statsbygningerne herpå (i delområde III) samt i øvrigt generelt de statsbygninger, der udlejes til beboerne eller eventuelt til fonden. Jord under selvbyggerhuse udlejes til beboerne, alternativt til fonden, med de enkelte beboeres accept. Jordudleje under bygninger, der afvikles, sker under alle omstændigheder direkte til beboerne. Såvel statens som fondens udlejning af jord under selvbyggerhusene og boliger i statsejendomme, skal ske via et åbent og gennemskueligt system i lighed med det, der gælder for boligerne i en almen boligorganisation.

Staten udarbejder en pleje- og udviklingsplan for fortidsmindet, og igangsætter i løbet af 2006 en genopretning af voldanlægget. I forbindelse hermed tages skridt til afvikling af et større antal ikke-bevaringsværdige bygninger (selvbyggerhuse) i det hidtil forudsatte omfang. I første fase afvikles minimum 20 boliger. For beboere, hvis bolig afvikles, sikres tilbud om genhusning på Christianiaområdet, eventuelt i særligt, hurtigt opført byggeri alt under forudsætning af Christianias positive medvirken.

Staten påbegynder endvidere i 2006 en genopretning af dele af bygningsmassen.

1.2.1.5 Økonomi

Det forudsættes i forlængelse af lovens bemærkninger, at omdannelsen af Christianiaområdet økonomisk set skal hvile i sig selv for staten.

1.2.2 Den videre udmøntning

I den videre udmøntning af modellen skal der bl.a. arbejdes dybere med tilvejebringelsen af den almene boligorganisation (ny eller eksisterende), lejefastsættelsen i de almene boliger og i forhold til fonden samt den nærmere konstruktion af fonden, herunder formål, bestyrelsessammensætning mv. Der skal endvidere arbejdes dybere med at vurdere behovet og hensigtsmæssigheden af fravigelse af gældende regler ved forsøg efter almenboliglovens § 144.

Den skitserede model er i øvrigt i høj grad afhængig af, at Christianiaområdets beboere spiller aktivt med, herunder at der dannes en egnet fond inden for lovens rammer, og at der findes en egnet almen boligorganisation. Slots- og Ejendomsstyrelsen opfatter modellen som en sammenhængende helhed, og modellen er i den forstand et samlet tilbud til Christiania.

Et forslag til en handlings- og tidsplan fremgår af kapitel 3 i rapporten.

1.3 Historik og dialogparter

1.3.1 Historisk fremstilling

Fristaden Christiania blev grundlagt i 1971, idet der skete en ulovlig indflytning på det tidligere militære område Bådsmadsstrædes Kaserne. I maj 1972 blev der indgået en foreløbig aftale om Fristadens brugsret til statens arealer og bygninger på området. I 1991 indgik Forsvarsministeriet en rammeaftale om brugsretten til Christianiaområdet med Christiania som kollektiv. Rammeaftalen er flere gange forlænget. Af meddelelse indrykket i Statstidende 30. juni 2004 om ophør af den kollektive brugsret fremgår, at den kollektive ordning fastlagt i rammeaftalen kan fortsætte indtil 1. januar 2006 i den udstrækning, det er foreneligt med den ændrede christianialov.

I juni 1989 vedtog Folketinget christianialoven (lov nr. 399 af 7. juni 1989, Lov om anvendelse af Christianiaområdet, herefter omtalt som: ”den tidligere christianialov”) som indebar, at den almindelige lovgivning på en række områder ikke var gældende for Christianiaområdet. Loven gav forsvarsministeren en række beføjelser med henblik på at gennemføre bestemmelserne i lokalplanen samt beskrev et administrativt tilladelsessystem og gav mulighed for at give påbud og forbud. Dette individuelle tilladelsessystem blev ikke taget i anvendelse.

I forbindelse med regeringsskiftet i november 2001 foretog den daværende forsvarsminister en opstramning af administrationen af den fysiske udvikling af Christianiaområdet. Forsvarsministeriet udstedte som led heri for første gang i marts 2002 et påbud om fjernelse af et ulovligt opført byggeri benævnt ”sommerhuset” på Christianiaområdet. Samtidig hermed blev der stillet krav om lovliggørelse af visse andre forhold. Sagen om fjernelse af ”sommerhuset” fik megen mediebevågenhed og medførte, at håndteringen af Christianiaområdet blev taget op til fornyet politisk debat, hvilket mandede ud i en forespørgselsdebat i Folketinget. Denne resulterede i folketingsvedtagelse (V37) af 9. april 2002 om:

- At fortsætte lovliggørelsen på Christiania, om nødvendigt gennem anvendelse af de i loven angivne tvangsmidler.
- At sikre, at politiindsatsen fastholdes eller forøges med henblik på yderligere normalisering af politiets indsats på Christiania og en fortsat målrettet bekæmpelse af kriminaliteten, herunder hashhandlen.
- At tage initiativ til en ændring af den nuværende Christianiaordning, såfremt Christiania ikke lever op til loven, lokalplanens og rammeaftalens bestemmelser, og såfremt myndighedernes beføjelser efter loven ikke er tilstrækkelige til at gennemtvinge den nødvendige fremdrift i lovliggørelse af Christianiaområdet.

Regeringen blev dermed opfordret til at fortsætte lovliggørelsen af Christianiaområdet, om nødvendigt ved at anvende tvangsmidlerne i christianialoven.

Såfremt lovgivningsprocessen ikke havde den fornødne fremdrift, skulle der tages initiativ til en ændring af Christianiaordningen.

Forsvarsministeriet indførte i maj 2002 en yderligere opstramning af den administrative praksis, hvilket indebærer, at Christianialovens tilladelsessystem i forhold til bl.a. byggeri på området blev taget i anvendelse og lokalplanens rammer krævet nøje overholdt. I februar 2003 gav forsvarsministeren tilsagn om at udarbejde en redegørelse til Folketinget. Redegørelsen skulle bl.a. indeholde en status for lovgivningsprocessen inden for henholdsvis forsvarsministerens og justitsministerens ansvarsområder.

Forsvarsministeren og justitsministeren afgav 6. maj 2003 deres redegørelse om Christianiaområdet. I redegørelsen peges på to scenarier for en fortsættelse af lovgivningen på Christianiaområdet: 1) fortsættelse af processen med en væsentlig forøget politimæssig indsats eller 2) ændring af den nuværende Christianiaordning og en langsigtet normaliseringsproces. Af redegørelsen fremgår, at normaliseringen bl.a. indebærer:

- Inddragelse i den fysiske planlægning med anvendelsesbestemmelser, der er sædvanlige for en bydel med Christianias beliggenhed, og som skaber rammer for udvikling af en levende og bæredygtig bydel.
- Etablering af sædvanlig infrastruktur.
- Ændring af ejerskabet til jord og bygninger ved en blanding af forskellige ejerformer.
- Oprettelse og modernisering af de bygninger, som skal bestå i forhold til relevante bygningsstandarder for den fremtidige anvendelse.
- Ophør af den åbenlyse hashhandel.

Det fremgår endvidere, at målet for udviklingen af Christianiaområdet er, at området fortsat skal være et grønt og bilfrit kvarter i København, hvor der er plads til at leve på en anden måde, men inden for lovgivningens almindelige regler uden en særlov, uden hashhandel, med huslejebetaling og åben boligtildeling, med oprettelse af de bevaringsværdige bygninger, og med oprettelse og sikring af fæstningsanlægget som et åbent, rekreativt område for Christianiaområdets beboere, københavnere og den øvrige befolkning.

1.3.1.1 Christianiaudvalget

I forlængelse af redegørelsen af 6. maj 2003 besluttede regeringen at nedsætte et tværministerielt udvalg, der skulle udarbejde forslag til overordnet helhedsplan for området samt forslag til handlingsplan for den efterfølgende normalisering og udvikling af området. Endvidere fik udvalget til opgave at udarbejde forslag til en ny lovgivning for området.

Loven skulle danne rammerne for en udvikling, der ikke var baseret på en særlovgivning og den gældende kollektive brugsret. Det vil bl.a. sige, at lovgiv-

ningens almindelige regler skal gælde på Christianiaområdet, som i resten af Danmark. Loven skulle endvidere indebære, at der skulle findes en løsning vedrørende nye organisations- og ejerformer i dialog med Københavns Kommune og beboerne.

Christianiaudvalget afgav i marts 2004 sin afrapportering:

Christianiaområdets fremtid – helhedsplan og handlingsplan: Rapporten beskriver mål og retningslinjer for udviklingen af Christianiaområdet. Området skal bl.a. stadig være et bilfrit område, områdets åbne og grønne karakter skal bevares, ligesom naturbeskyttelses-, bygningsfrednings-, byggeslovgivningen og planlovgivningen skal gælde for området. Der skal gennemføres en opretning af voldene, og dele af byggeriet på voldene skal fjernes. Der skal ydes boligtilskud til de socialt udsatte beboere, samt ske en videreførelse af virksomheder med socialt sigte. Der arbejdes med en tredeling af området, og der peges på forskellige udviklingsveje for de tre områder. I forbindelse med Christianiaudvalgets afrapportering foreslår udvalget, at der udarbejdes forslag til en ændring af Lov om anvendelse af Christianiaområdet.

Helhedsplanen for Christianiaområdet: Helhedsplanen for området beskriver de retningslinjer, som Christianiaudvalget foreslår som grundlag for den fremtidige udvikling for Christianiaområdet. Helhedsplanen er ikke en detaljeret plan, men en plan der fastlægger de overordnede forhold vedrørende områdets fremtidige udviklingsmuligheder.

Områdets fremtidige udviklingsmuligheder skal fastlægges i et samspil mellem områdets ejere, byplan- og bygningsmyndighed (Københavns Kommune), beboere, brugere og de myndigheder, der skal bidrage vedrørende særlige forhold i området f.eks. omkring fortidsmindet, de fredede bygninger m.v.

Indtil der er vedtaget en ny lokalplan for området, må det forventes, at der ikke gives tilladelse til nybyggeri og ombygninger af eksisterende bebyggelse. Der vil i perioden alene kunne forventes givet tilladelse til nedrivning eller til mindre ombygninger af eksisterende bygninger.

Christianiaområdets fremtid – baggrundsrapport: Baggrundsrapporten indeholder dele af Christianiaudvalgets arbejde, der ikke fremgår af de to ovenstående rapporter, bl.a. en beskrivelse af udvalgets opgaver og arbejde, en beskrivelse af Christianiaområdet og Christiania, samt elementer til en helhedsplan og handlingsplan, scenarier for ejerskab og udvikling m.v.

1.3.1.2 Christianialoven

Som led i Christianiaudvalgets afrapportering blev der udarbejdet et forslag til ændring. Lovgivningsprocessen vedrørende lovændringen om anvendelse af Christianiaområdet blev gennemført i foråret 2004. Forsvarsministeren udarbejdede udkast til lov om ændring af christianialoven, som blev fremsat den 31. marts 2004. Lovforslaget var til 1. behandling den 16. april 2004, og blev herefter henvist til behandling i Forsvarsudvalget. Udvalget afgav betænkning den 13. maj 2004. Lovforslaget var til 2. behandling den 18. maj 2004, hvorefter

det blev henvist til fornyet forhandling i Forsvarsudvalget. Et flertal i udvalget afgav en tillægsbetænkning over lovforslaget den 27. maj 2004 samt indstillede forslaget til vedtagelse. Loven blev vedtaget ved 3. behandling af V, DF, KF, S, SF og RV. Ændringsloven (lov nr. 431 af 9. juni 2004, herefter omtalt som ”christianialoven”²) trådte i kraft den 15. juni 2004.

Med vedtagelsen markerede et bredt flertal i Folketinget behovet for en ny udvikling af Christianiaområdet.

Den nye udvikling skal i henhold til tillægsbetænkningen indebære, at Christiania kan bestå som et område, hvor der er plads til at leve på en anden måde, men inden for lovgivningens almindelige regler. De fremtidige organisations- og ejerformer skal bidrage til at sikre ansvarlighed over for gældende lovgivning, beskyttelsen af voldområdet, renovering og vedligeholdelse af bygningerne, betaling af husleje efter almindeligt gældende principper og et åbent og gennemskueligt system for anvisning af boliger. Der skal endvidere sikres en økonomisk løsning, der generelt gør det muligt for de nuværende beboere at blive boende, og der skal sikres rammer for boligtilbud til svage grupper. Fælles anlæg og fælles faciliteter for beboerne forudsættes forvaltet i fællesskab mellem beboerne på Christiania i en demokratisk og ansvarlig struktur. Organiseringen skal endvidere muliggøre en videreførelse af de sociale og kulturelle aktiviteter på Christianiaområdet.

Christianialoven opdeler Christianiaområdet i tre delområder. Loven tilsigter en forskelligartet udvikling af disse.




1.3.1.2.1 Delområde I

Delområde I udgøres af det gamle kaserneområde og dermed den tætte bymæssige del af Christianiaområdet. Dette område er ikke en del af fortidsmindet og udgør derfor den del af Christianiaområdet, hvor der i størst omfang er mulighed for at foretage ændringer. En del af området er dog placeret inden for den beskyttelseslinje, der er omkring fortidsmindet, hvorfor mulighederne for at foretage ændringer inden for beskyttelseslinjen vil være begrænsede.

Området skal gennem istandsættelse og ombygning, nedrivning og nybyggeri udvikles som blandet bolig- og erhvervsområde. Derudover skal der ske forbedring af friarealer. Hele udviklingen skal ske under hensynstagen til områdets særlige arkitektoniske og kulturhistoriske værdier.

² Christianialoven kan læses via et link på Slots- og Ejendomsstyrelsens hjemmeside; www.ses.dk



-  Områdeinddeling
-  Beskyttelseslinie omkring fortidsminde i område I og II
-  Fortidsminde

1.3.1. Christianialovens områdeinddeling

1.3.1.2.2 Delområde II

Delområde II udgøres af områderne i Ulrichs, Sophie Hedevigs og Vilhelms Bastioner samt områderne mellem disse. Størstedelen af området er underlagt fortidsmindebeskyttelse. Den del af området, der er placeret op mod delområde I og dermed uden for bastionerne, er dog ikke en del af fortidsmindet. En del af området uden for fortidsmindet er imidlertid beskyttet af beskyttelseslinjen omkring fortidsmindet.

Denne del af Christianiaområdet skal opretholdes og udvikles som boligområde med en stadig tilpasning under hensyn til fortidsmindet i sin helhed. På den del af området, der er placeret på fortidsmindet, vil der normalt ikke være mulighed for nybyggeri. Hensynet til områdets særegne kulturmiljø tilsiger imidlertid, at der fortsat skal være mulighed for et vist, begrænset nybyggeri, idet det karakteristiske for dette kulturmiljø netop er en dynamik og foranderlighed, som vil gå tabt ved en sædvanlig bevarende tilgang.

1.3.1.2.3 Delområde III

Denne del af Christianiaområdet udgøres af den del af Christianshavns Volds hovedvold og ydre vold, som ligger på Christianiaområdet, samt områderne i Carls og Frederiks Bastion. Området er i sin helhed placeret på fortidsmindet, og der er ikke mulighed for ændringer eller nybyggeri ud over, at der skal afvikles selvbyggerhuse. Derudover skal der ske en genopretning af volden. Området skal retableres som et samlet rekreativt, landskabeligt område under hensyntagen til fortidsmindets historiske udformning.

Bekendtgørelse om ændringer i ministeriernes forretninger: Christianiaområdet blev overført fra forsvarsministeren til finansministeren med virkning fra den 15. juni 2004.

Bekendtgørelse nr. 522 af 15. juni 2004 om varetagelse af statens ejerskab til Christianiaområdet: Ved bekendtgørelse nr. 522 af 15. juni 2004 fastsættes det, at statens ejerskab til Christianiaområdet skal varetages af Slots- og Ejendomsstyrelsen.

Slots- og Ejendomsstyrelsens arbejde: Styrelsens opgave består i at varetage, forestå eller foranledige gennemført de i loven forudsatte opgaver m.v., herunder registrering af beboere og virksomheder på adresser, behandling af anmeldelser om brugsrettigheder, bygningsregistrering med henblik på vurdering af opretningsbehov og værdi, bidrage til et nyt plangrundlag og undersøge nye organisations- og ejerformer til arealer og bygninger. Styrelsen skal derudover udarbejde et samlet beslutningsgrundlag for overgangen til nye organisations- og ejerformer.

For at kunne gennemføre ovennævnte stillede styrelsen krav til Christiania om at danne et egnet forhandlingsorgan, som skulle have et mandat, der kunne muliggøre en konstruktiv og resultatorienteret dialog med styrelsen. På baggrund af dette blev Christianias Forhandlingsgruppe nedsat i august 2004.

1.3.2 Dialogparter

1.3.2.1 Christianias Forhandlingsgruppe

Christianias Forhandlingsgruppe består af repræsentanter fra Syddyssen, Bjørneklo, Den Blå Karamel, Norddyssen, Fabriksområdet, Nordområdet samt Psyak. Endvidere indgår to advokater i forhandlingsgruppen. Forhandlingsgruppen er udpeget af Christianias Fællesmøde, som er det øverste beslutningsorgan på Christiania. Forhandlingsgruppen fik følgende mandat ”*Gruppen er statisk og bredt sammensat med den hensigt, på Christianias vegne, at forhandle en varig løsning, som sikrer Christianias ønsker inden for en juridisk holdbar konstruktion, og til endelig godkendelse på et fællesmøde*”.

Forhandlingsgruppen skal formidle og videregive de informationer, der er mellem forhandlingsgruppen og styrelsen til Christianiaområdet beboere. Forhandlingsgruppen støttes af en Baggrundsgruppe, der består af beboere fra Christianiaområdet.

På det første møde med forhandlingsgruppen den 27. august 2004 var emnerne for mødet bl.a. drøftelser vedr. dataindsamling, udsættelse af anmeldelsesfristen i op til seks måneder og afrapportering og indstilling vedr. fremtidig organisations- og ejerformer til Finansministeriet. I den forbindelse blev der drøftet tilrettelæggelse af udredningsarbejdet, vurdering af relevante organisations- og ejerformer samt værdiansættelse til brug herfor. Der var enighed mellem parterne om, at dialogen primært skulle føres mellem forhandlingsgruppen og styrelsen, men at relevante myndigheder, interessenter mv. naturligvis skulle inddrages i drøftelserne efter behov. Det blev ligeledes aftalt, at drøftelserne ikke føres via pressen, og at eventuelle henvendelser fra pressen besvares kort og i en konstruktiv ånd.

Endvidere blev det aftalt, at styrelsen skulle udarbejde konklusionsreferater efter hvert møde, og at referaterne skulle i høring hos forhandlingsgruppen inden næste møde, således at referatet formelt kunne godkendes på det efterfølgende møde. Møder holdes som udgangspunkt i styrelsen, men mødestedet kan tilrettes efter behov og emne, og der kan afholdes møder på Christiania, herunder enkelte aftenmøder.

Christianias Forhandlingsgruppe og styrelsen har afholdt mere end 20 møder fra august 2004 til april 2005. Derudover har forhandlingsgruppen den 14. marts 2005 haft et orienteringsmøde med finansministeren. Det er styrelsens vurdering, at møderne med forhandlingsgruppen er forløbet tilfredsstillende. Der har i gensidig forståelse været arbejdet konstruktivt hen imod et beslutningsgrundlag, som kunne danne grundlag for en ny udvikling baseret på Christianiaområdets nuværende beboere.

1.3.2.2 Københavns Kommune

Slots- og Ejendomsstyrelsen har været i tæt dialog med Københavns Kommune. Blandt andet har modellen for et fremtidigt Christiania været drøftet i flere omgange, herunder de nye organisations- og ejerformer. Københavns Kommu-

ne har særligt haft ansvar og opgaver i forbindelse med registreringen i Bygnings- og Boligregistret på hhv. bygningsniveau og enhedsniveau, samt i forbindelse med registreringen i Folkeregistret. Derudover har kommunen opgaver vedrørende varetagelsen af det sociale arbejde samt fastlæggelse af veje, pladser og stier. Endvidere er der et tæt samarbejde i forbindelse med udarbejdelsen af en ny lokalplan for området.

Københavns Kommune har i brev af 2. maj 2005 til finansministeren tilkendegivet, at der på tværs af partierne på rådhuset er en bred opbakning til grundtrækkene i det fremlagte oplæg til nye organisations- og ejerformer på Christianiaområdet, og at man mener, at forslaget på fornuftig vis afbalancerer Christianias interesser og de offentlige interesser.

1.3.2.3 Christianshavns Lokalråd og Christianias Naboer

Slots- og Ejendomsstyrelsen har afholdt dialogmøder den 21. februar 2005 og den 7. april 2005 med Christianshavns Lokalråd og Christianias naboer.

Christianshavns Lokalråd består af repræsentanter fra mere end 40 lokale foreninger, heriblandt beboerforeninger, bådelaug, skoler, institutioner og menighedsråd samt lokale, politiske vælgerforeninger. Lokalrådet er nedsat af Københavns Kommune for at rådgive om forhold vedrørende Christianiaområdet.

Christianias Naboer er en privat forening, der repræsenterer ca. 2.000 christianshavnerne.

På møderne er Christianshavns Lokalråd og Christianias Naboer kommet med deres bud på, hvordan de mener det fremtidige Christianiaområde bør se ud, og hvordan de opfatter det Christianiaområde, der eksisterer i dag.

For lokalrådets vedkommende fremgår nedenstående ønsker af et brev af 17. maj 2005 til finansministeren:

- *At Christiania med sin kulturelle og sociale mangfoldighed bevares.*
- *At der ikke bliver mere hashhandel på Christiania end i resten af Københavnsområdet.*
- *At man bevarer det særprægede samspil mellem naturen og Christianiaarkitekturen på og ved fortidsmindet.*
- *At der bliver et yderst begrænset nybyggeri, således at Christiania kan vedblive at være et rekreativt område for christianshavnerne og andre besøgende.*
- *At der indrettes parkeringspladser til christianitternes biler inde på Christianias område.*
- *At Christiania bliver beslutningsdygtigt.*

For Christianias Naboers vedkommende er man kommet med følgende udsagn:

- *”Christiania bevares som et rekreativt område.*
- *Nybyggeri af boliger og p-pladser begrænses mest muligt.*
- *Den såkaldte bilfri by indretter p-pladser til sin eksisterende bilpark inde på sit eget område.*
- *Konsensusdemokratiet bliver afløst af en politisk kultur, der muliggør, at der kan indgås bindende og forpligtende aftaler mellem Christiania og naboerne, som gør det muligt for Christiania selv at begrænse væksten i pusheriet.*
- *Voldene og fæstningsværkerne skal ikke omdannes til et friseret og sterilt område á la Kastellet.*
- *Christiania skal ikke omdannes til et nyt Holmen, hvilket vil medføre, at den nuværende sociale, økonomiske og kulturelle mangfoldighed ville blive udskiftet med et mere pænt og strømlinet klientel fra den højere middelklasse”.*

På mødet i Slots- og Ejendomsstyrelsen den 7. april 2005, har Christianshavns Lokalforsamling og Christianias Naboer endvidere haft mulighed for at kommentere overvejelserne om placering af fremtidigt nybyggeri på Christianiaområdet jf. rapportens kapitel II.

1.3.2.4 Tværministerielt samarbejde

Slots- og Ejendomsstyrelsen har i samarbejde med Finansministeriets departement løbende under arbejdet med de fremtidige organisations- og ejerformer holdt møder med en kreds af repræsentanter fra Socialministeriet, Kulturministeriet, Forsvarsministeriet, Miljøministeriet og Københavns Kommune. På møderne er drøftet forskellige forhold vedrørende Christianiaområdet, der relaterer sig til ministeriernes ressortområder og Københavns Kommune. Myndighederne har endvidere bidraget til arbejdet med det samlede beslutningsgrundlag.

1.4 Christianiaområdet - en status

1.4.1 Udvikling, beboere og arealanvendelse

Christianiaområdet har haft sin helt egen udviklingshistorie fra etableringen som fæstningsanlæg i 1600-tallet, anvendelsen som kaserne fra 1830'erne og frem til sidst i 1960'erne, og fra 1971 den ulovlige besættelse og grundlæggelsen af "Fristaden Christiania".

Christianiaområdet udgør ca. 32 ha. Hvis man medregner vandarealerne i voldgravene dækker området knapt 49 ha. Området består af den tidligere Bådsmandsstrædes Kaserne og det tidligere Ammunitionsarsenal, og udgør knap halvdelen af Christianshavns Volde, der strækker sig fra Langebro i syd til Kvinti Lynette i nord, og afgrænser Christianshavn mod øst.

Pr. 1. januar 2005 var der 840 beboere på Christianiaområdet.³ En stor gruppe af beboerne vurderes at være forholdsvis ressourcestærke, heraf en gruppe med registrerede indtægter, med job uden for Christianiaområdet samt en god boligstandard.

På den anden side viser statistikken også et billede af en gruppe med relativt tunge sociale problemer, herunder personer med alkohol- og hashmisbrug, beboere af grønlandsk oprindelse med mange sociale problemer, personer med sindslidelser og familier med sociale problemer mv. Området må endvidere antages at huse beboelse for kriminelle elementer.

Indkomstfordelingen på Christianiaområdet adskiller sig fra indkomstfordelingen i det øvrige København. Dette skyldes blandt andet, at 30 pct. af Christianiaområdets beboere enten er førtidspensionister eller kontanthjælpsmodtagere. Det samme tal for København under ét er 13 pct.

Bruttoindkomst 2002	-49.999 kr.	50.000-99.999 kr.	100.000-149.999 kr.	150.000-199.999 kr.	200.000-249.999 kr.	250.000-299.999 kr.	300.000 kr. og derover
Christianiaomr.	30%	14%	32%	9%	6%	5%	4%
København	7%	14%	24%	12%	12%	11%	20%

Tabel 1.4.1. Bruttoindkomst for voksne beboere på hhv. Christianiaområdet og i København i 2002. Kilde: Københavns Statistiske Kontor, PNR basen.

Indkomstfordelingen for voksne under ét for 2002 viser, at knap halvdelen (44 pct.) af personerne på Christianiaområdet har en skattepligtig indkomst under 100.000 kr., hvilket dog skal tages med forbehold på grund af ikke registreret økonomi og indkomst. For København under ét er det kun 21 pct. af de skattepligtige, der har indkomst under 100.000 kr. Omvendt har 9 pct. af beboerne skattepligtige indkomster på over 250.000 kr.

³ Oplyst fra Københavns Kommunes Statistiske Kontor

Samlet set har ca. 1/3 af beboerne kontakt til arbejdsmarkedet, 1/3 modtager sociale overførselsindkomster, og 1/3 har ikke noget registreret eksistensgrundlag.¹

Der findes ingen egentlige sociale institutioner på området, men ”Stjerneski-bet” for personer af grønlandsk oprindelse vil kunne sammenlignes med et kommunalt bofællesskab.

”Herfra og Videre” er Christianiaområdets beboerrådgivningskontor, hvor to socialrådgivere er ansat. *Sundhedshuset* fungerer som en slags lægehus, med ugentlige besøg af både sundhedsplejerske og læge. Begge institutioner bliver støttet med offentlige midler.

Christianiaområdet driver desuden en vuggestue, børnehave samt fritidsklub. Derudover er der på *idrætsområdet* en skateboardhal, en rideskole, en fodboldbane, en tennisbane samt en volleyballbane.

Der er relativt få egentlige *erhvervsvirksomheder* på området. Der er overvejende tale om enkeltmandsvirksomheder beskæftiget med internt rettet service og handel, nogle dog med et vist salg til besøgende, samt forskellige former for håndværksvirksomhed. Hertil kommer spillesteder, spisesteder og værtshuse, der for fleres vedkommende hovedsageligt har gæster udefra.

1.4.2 Christianias områdestruktur

Christianiaområdet er internt overordnet opdelt i 14 administrative områder⁴, der hver styres via områdemøder. På områdemødet tages stilling til forhold, som vedrører det enkelte område. Det er blandt andet på områdemødet, at der træffes beslutning om tildeling af boliger, indgåelse af brugsaftaler med virksomheder og iværksættelse af vedligeholdelses- og renoveringsprojekter. Hvis der ikke kan træffes beslutning på områdemødet, kan sagen indbringes for fællesmødet.

⁴ Områdeinddeling er ikke helt sammenfaldende med den gældende lokalplans opdeling, jf. figur 1.4.1.



Figur 1.4.1. Christianiaområdets 14 områder er i den gældende lokalplan inddelt i 10 områder. Disse områder svarer til Christianias egen områdeinddeling. "Skoven" omfatter "Bjørnekloen" og "Den Blå Karamel". Derudover omfatter Dyssen: Nord-, Midt- og Syddyssen.

I det følgende gives en kort karakteristik af de enkelte områder på Christianiaområdet:

Sydområdet: Et område domineret af få store bygninger med overvejende erhvervsanvendelse. Områdets fysiske udlægning med anlagte stier, skraldespande, vejbelysning og indhegnede faciliteter adskiller sig fra det øvrige Christianiaområde. Området er funktionelt splittet op i tre områder; Prærien, Loppebygningen og Tinghuset. *Prærien*, rummer blandt andet *Infohuset* også kaldet ”Rockerborgen”, fordi det med sin specielle indhegning sender et signal om, at det ikke er en del af Christianiaområdet. *Loppebygningen*, anvendes blandt andet til fællesfaciliteter og restauranten *Spiseloppen* og *Tinghuset*, anvendes primært til beboelse.

Psyak: Området er domineret af gamle statslige barakker, der anvendes til beboelse. Beboerne vurderes overvejende at være relativt veletablerede midaldrende personer, som har boet på Christianiaområdet i mange år. Maskinhallen og forsamlingshuset ”Operaen”, der også rummer børneteater, er placeret her.

Røde Sols Plads: Området var i lokalplanen forudsat friholdt for bebyggelse, men er nu bebygget med selvbyggeri. En mindre andel af bebyggelsen anvendes som fællesfaciliteter. Beboerne vurderes overvejende at være yngre, heraf nogle med børn.

Mælkevejen: Rummer både boliger og virksomheder. Området er domineret af seks store bygninger, der tidligere blev brugt som stalde og belægningsstuer. Der vurderes at være både meget store enkeltlejligheder, kollektiver og mindre boliger i området. Beboergruppen vurderes at være blandet. Området huser flere af Christianias større virksomheder og institutioner, f.eks. Christianias Byggekontor, Kvindesmedjen, Christianias smedje og Snedkeriet. Koncertstedet Grå Hal ligger også i Mælkevejen.

Arken: Området er domineret af Fredens Ark, der er Christianias største bygning og rummer store og små boliger og flere kollektiver. Der er ikke selvbygget beboelse på området. Områdets beboere vurderes overvejende at være yngre. Beboerrådgivningen Herfra & Videre holder til her.

Løvehuset: Løvehuset er et lille område med kun én bygning, der ligger i svinget på Refshalevej mellem Mælkevejen og Fabrikken. Løvehuset var tidligere administrationsbygning og beboelse for officerer. Hele bygningen bruges nu til beboelse.

Fabriksområdet: Et meget stort område, der ligger som en afslutning på kasernearealet ud mod voldgraven. Ulrichs Bastion indgår i arealet. Fabriksområdet betegnes af flere som Christianias ”hjerne” med Langgaden og en række fællesfaciliteter og –funktioner. Her er butikker, virksomheder, biograf, værtshuse og spisesteder. De fleste beboere vurderes at være midaldrende og veletablerede personer, der har boet på Christianiaområdet i mange år.

Mælkebøtten: Området omfatter Sophie Hedevigs Bastion. Det mest iøjenfaldende byggeri er det tidligere laboratorieanlæg, der ligger i et lukket gårdrum med græsplæne og brosten. Mælkebøtten er et udpræget boligområde, der af nogle benævnes ”Christianias Charlottenlund”. Hovedparten af beboerne vurderes at være midaldrende og veletablerede personer, der har boet på Christianiaområdet i mange år.

Nordområdet: Nordområdet, der omfatter Vilhelms Bastion (kaldt Børneengen), danner overgangen fra ”by til land”. Et udpræget boligområde, udlagt som en blanding af kolonihave og landsby. Her ligger også børnehaver og vuggestue. De fleste beboere vurderes at være midaldrende og veletablerede personer, der har boet på Christianiaområdet i mange år.

Bjørneklo og Den Blå Karamel: Disse to områder udgør tilsammen *Skovområdet*, der omfatter Carls og Frederiks Bastioner og mellemliggende voldareal. Området er meget tilgroet, med et rigt fugle- og dyreliv. Bebyggelser ligger både bag, på og foran volden. De fleste beboere vurderes at være midaldrende personer, der har boet på Christianiaområdet i mange år.

Norddyssen, Midtdyssen og Syddyssen: Dyssen er af Christiania inddelt i tre områder. Dyssen ligger på ydersiden af Stadsgraven og er den yderste ring af voldanlægget. Dette er den mest åbne og grønne del af Christianiaområdet. Fra nord til syd går en stiforbindelse langs fæstningsvolden. Her findes mange boliger i vinkelbygningerne på redanerne, en del selvbyggerhuse samt statslige bygninger, der er uden relation til selve forsvarsanlægget. De fleste beboere vurderes at være midaldrende og veletablerede personer, der har boet på Christianiaområdet i flere år.

1.4.3 Christianias kultur og værdier samt ønsker for fremtiden

1.4.3.1 Kultur

Der findes et stort antal kulturelle institutioner/virksomheder på Christianiaområdet hvilket bl.a. omfatter teatre, musiksteder, kunstværksteder og kulturforeninger. Heriblandt kan nævnes Den Grå Hal, som er et kendt koncertsted.

1.4.3.2 Selvforvaltning

Det specielle ved Christianias selvforvaltning er konsensusdemokratiet, hvilket vil sige, at beslutninger kun kan træffes, hvis alle er enige. På dette punkt adskiller Christiania sig fra andre selvforvaltningsordninger på boligområdet.

De vigtigste organer i Christianias organisationsstruktur er:

- *Fællesmødet* er Christianias øverste myndighed. Alle beboere har ret til at deltage i og tale på fællesmødet. Alle beboere har pligt til at følge de beslutninger, der træffes på fællesmøder.
- *Områdemødet* afholdes i hvert af Christianias 14 områder. På område-mødet tages stilling til de forhold, der vedrører det enkelte område, bl.a. tildeling af boliger.
- *Økonomimødet* varetager Christianias fællesøkonomi.
- *Virksomhedsmødet* sorterer under økonomimødet. Her mødes repræsentanter for Christianias virksomheder og en repræsentant fra økonomimødet.
- *Byggemødet* behandler spørgsmål om byggeprojekter og ansøgninger om tilskud til ny-, om- og tilbygning.
- *Byggekontoret* fungerer i praksis som Christianias tekniske forvaltning
- *Kontaktgruppen* bestod af repræsentanter fra de 14 områder. Kontaktgruppen varetog kontakten mellem Christiania og Forsvarsministeriet, senere Finansministeriet. Kontaktgruppen blev afløst af Christianias Forhandlingsgruppe i august 2004 med henblik på at indgå i drøftelserne med Slots- og Ejendomsstyrelsen om Christianiaområdets fremtid. Forhandlingsgruppen har mandat til at forestå drøftelserne om de fremtidige organisations- og ejerformer med staten, men skal have en endelig aftale godkendt på et fællesmøde.
- *Christianias Baggrundsgruppe* blev nedsat i forbindelse med dannelsen af Christianias Forhandlingsgruppe, og skal bl.a. bistå forhandlingsgruppen og forestå det administrative arbejde i forbindelse med handlingerne.

1.4.3.3 Værdier og ønsker for fremtiden

På grund af Christianias selvforvaltning og konsensusdemokrati findes der ikke en samlet beskrevet "politik" for området fra Christianias side, men man kan ved at læse forskellige publikationer (bøger, blade, guides mv.) danne sig et indtryk af, hvad beboerne overordnet set mener, at Christiania står for, og hvad man ønsker sig for fremtiden.

Oprindeligt har Christianias målsætning været formuleret som følger:

"at opbygge et selvstyrende samfund, hvor hvert enkelt individ frit kan udfolde sig under ansvar over for fællesskabet. Dette samfund skal økonomisk hvile i sig selv, og den fælles stræben må til stadighed gå ud på at vise, at den psykiske og fysiske forurening kan afværges."

Denne målsætning blev formuleret i november 1971 i forbindelse med Christianias etablering.

Aktuelt er Christianias målsætning for kultur, værdier samt ønsker for fremtiden kommet til udtryk i det mandat-papir, som er blevet skrevet af Fællesmødet i forbindelse med nedsættelsen af forhandlingsgruppen. Heri er opstillet en lang række punkter under overskriften ”*Hvad vil Christianias Forhandlingsgruppe*”.

Man vil bl.a.:

- sikre de kollektive rettigheder
- fastholde selvforvaltningen
- undgå spekulation i ejendommene
- bevare Christiania som et helt område
- sikre en bred beboersammensætning gennem lave boligudgifter
- legalisere området
- deltage i udarbejdelsen af en lokalplan
- sikre Christianias rettigheder i forhold til stat og kommune
- fremskaffe et realiseringsgrundlag for at bygge boliger
- sikre de kulturelle og sociale institutioner på Christiania

Forhandlingsgruppen har derudover afleveret et notat om en fond, *Christiania-Fonden*, som ifølge forhandlingsgruppen vil være den bedst egnede model for den fremtidige organisations- og ejerstruktur for Christianiaområdet. Fondsmodellen omtales nærmere i afsnit 2.4.

I april 2004 fremlagde Christiania et brev til Folketinget, hvoraf der fremgår fire grundlæggende synspunkter som Christiania mener er af afgørende betydning for fremtiden og den ny udvikling:

1. De kollektive rettigheder må bevares.
2. Selvforvaltningen må fastholdes.
3. Det må ikke være muligt at spekulere i fast ejendom på Christiania.
4. Det skal fortsat være muligt for personer med svag økonomi at bo på Christiania.

Endvidere har Christianias Baggrundsgruppe i april 2005 udarbejdet en ”hvidbog”, som er et politisk indlæg i debatten om Christianias lovliggørelse. I ”hvidbogen” gøres der bl.a. rede for de betragtninger vedrørende nybyggeri og nye ejer- og organisationsformer, som Christiania har i forbindelse med de igangværende drøftelser mellem Slots- og Ejendomsstyrelsen og Christianias Forhandlingsgruppe.

1.4.4 Status for udlæg af veje og tildeling af adresser

Til brug for registrering af bygninger i BBR og personer i Folkeregistret skal der fastlægges veje på Christianiaområdet.

Udlæg af veje og fastsættelse af husnumre er en administrativ beslutning, der træffes af Københavns Kommune, Stadsconductørembedet. Vekoder fastsættes af Skatte- og Registerforvaltningen. Når Stadsconductørembedet har udarbejdet forslag til fastsættelse af vejstrækninger og husnumre, sendes forslaget til høring hos ejeren af området. Efter høringsperiodens udløb udarbejder Stadsconductørembedet en afgørelse, der effektueres en måned efter offentliggørelsen, hvorefter de tildelte vejstrækninger og husnumre er endelige.

Navngivningen af veje foregår derimod i politisk regi. Det er Københavns Kommunes Vejnavnenævn, der i første omgang kommer med forslag til vejnavne. Nævnet har fire medlemmer udpeget af Borgerrepræsentationen, med en borgmester som formand. Nævnet indstiller sit forslag til Bygge- og Teknikudvalget, der træffer afgørelse, med mindre et udvalgsmedlem forlanger sagen behandlet i Borgerrepræsentationen.

Slots- og Ejendomsstyrelsen har afholdt en række møder med Stadsconductørembedet vedr. udlæg af veje, ligesom Stadsconductørembedet har afholdt ét møde med Christianias Forhandlingsgruppe. Derudover har der været afholdt to møder med deltagelse af alle tre parter.

Stadsconductørembedet foreslog en simpel struktur, hvor man alene udlagde to nye veje, som derefter skulle navngives af Vejnavnenævnet. Der indgår dermed i alt tre veje i det foreslåede addressesystem; den nuværende Refshalevej, en vej langs dyssen, samt en vej der løber fra hovedindgangen ned gennem ”Pusher Street” og derefter drejer ned ad ”Langgaden”.

Christianias Forhandlingsgruppe ønskede derimod en løsning, hvor vejene blev fastlagt med udgangspunkt i de nuværende områder, således at de enkelte veje efterfølgende kunne navngives hhv. Sydområdet, Psyak, Mælkevejen osv.

Københavns Kommune, Stadsconductørembedet har – efter forudgående partshøring – den 8. april 2005 truffet afgørelse om fastsættelse af adresser på Christianiaområdet. Ved afgørelsen har Stadsconductøren taget udgangspunkt i forslaget om den simple struktur med de tre foreslåede vejforløb på Christianiaområdet, og ikke i Christianiaområdets områdestruktur. Stadsconductøren har i den forbindelse lagt vægt på, at områderne ikke er logisk afgrænsede, og at de mange interne sti- og vejforløb ikke giver en entydig indikation af de naturlige tilgangsveje til bolig- og erhvervsenhederne. Ved afgørelsen er der end-

videre lagt vægt på at finde en løsning, hvor beredskab, borgere og andre kan orientere sig entydigt i området.

Det vedtagne udlæg af veje og fastsættelse af husnumre træder endeligt i kraft den 8. maj 2005, men dette fastlægger alene strukturen og indeholder ikke beslutning om vejnavne, der skal træffes separat.

Københavns Kommune har i sin afgørelse om fastsættelse af adresser på Christianiaområdet tilkendegivet, at under forudsætning af, at der konstateres enighed om – og sikkerhed for – etablering og vedligeholdelse af den nødvendige skiltning, vil forvaltningen med forbehold for den politiske vedtagelse af nødvendige vejnavne være indstillet på at revurdere de fastsatte adresser i samarbejde med Christianias Forhandlingsgruppe og Slots- og Ejendomsstyrelsen.

Københavns Kommunes Vejnavnenævn har afholdt møde den 26. april 2005. På mødet havde Christianias Forhandlingsgruppe foretræde for nævnet, hvor forhandlingsgruppen præsenterede Christianias forslag. På mødet traf nævnet afgørelse om at indstille til Bygge- og Teknikudvalget, at to veje på Christianiaområdet navngives ”Christiania Langgade” og ”Dyssen”. Der blev ligeledes truffet afgørelse om, at der tildeles adresser til disse to veje samt til Refshalevej, og at de af forhandlingsgruppen fremlagte områdenavne kan anvendes som lokalitetsafgrænsning i CPR-registret.

Herefter skulle vejnavnene have været behandlet i Bygge- og Teknikudvalget, men Københavns Kommune har den 29. april 2005, udsendt en pressemeddelelse hvoraf det fremgår, at: *”De fire partier Socialdemokraterne, SF, Enhedslisten og Det Radikale Venstre er i dag blevet enige om at stille forslag i Københavns Kommunes Bygge- og Teknikudvalg den 11. maj om at de vejnavne, som Christianias forhandlingsgruppe har foreslået, bevares.”* I det disse fire partier danner et flertal i Borgerrepræsentationen, må det forventes, at Vejnavnenævnets indstilling bliver underkendt, og at der i stedet bliver adressegivet ud fra Christianias nuværende 14 områdenavne. Disse er, som det også fremgår af pressemeddelelsen: Sydområdet, Tinghuset, Fredens Ark, Mælkevejen, Fabrikområdet, Mælkebøtten, Nordområdet, Blå Karamel, Bjørnekloen, Psyak, Norddyssen, Midtdyssen, Syddyssen og Løvehuset.

1.4.5 Bygnings- og Boligregistret og Folkeregistret

Det er fastsat i delegationsbekendtgørelsen, at Slots- og Ejendomsstyrelsen skal foranledige registrering af beboere og virksomheder på adresser. Styrelsen har derfor taget kontakt til Københavns Kommune, der er myndighed for registrering i Københavns Kommunes Bygnings- og Boligregister (BBR) og i Folkeregistret, og anmodet om igangsættelse af en registrering.

1.4.5.1 Bygnings- og Boligregistret

Ingen af bygningerne på Christianiaområdet har tidligere været registreret i BBR, så der skulle indledningsvist ske en gennemgående registrering af alle bygninger, såvel etagebyggeri som mindre skure og selvbyggerhuse. Registreringen finder sted på to niveauer: Bygningsniveau hvor grundoplysninger om

bygningen registreres, som eksempelvis byggemateriale, bebygget areal, antal etager, anvendelse og installationsforhold. Derudover registreres bygningen på enhedsniveau. Her oplyses bl.a. antallet af beboelses- og erhvervsenheder i bygningen, samt enhedernes størrelse, anvendelse, placering mv.

Christianias Forhandlingsgruppe har udfyldt skemaer til registrering i BBR på bygningsniveau for næsten alle bygninger på Christianiaområdet, og der er udfyldt BBR skemaer på enhedsniveau for alle enheder, der skal registreres heri, dvs. enheder der anvendes til bolig eller erhverv. Christianias Forhandlingsgruppe har ydet en stor indsats med dette arbejde, der er foregået i samarbejde mellem Københavns Kommune, Christianias Forhandlingsgruppe og Slots- og Ejendomsstyrelsen.

1.4.5.2 Folkeregistret

Stort set alle beboere på Christianiaområdet har hidtil haft folkeregisteradresse på Bådsmadsstræde 43. Når registreringen i BBR er fuldført, har hver bygning og hver enkelt enhed i bygningen sin egen adresse. Idet der som led i normaliseringen af området ønskes en registrering af beboere på deres faktiske adresse, som det er tilfældet i det øvrige Danmark, skal hver enkelt beboer på Christianiaområdet fremover registreres på deres nye adresse.

Når de nye adresser er etableret indleder Københavns Kommune registreringsprocessen med henblik på i Folkeregistret at få hver enkelt beboer registreret med CPR-nummer på deres faktiske adresse. Der udsendes breve til alle de beboere, der er registreret på Bådsmadsstræde 43, hvori det fremgår, at de skal omregistrere deres adresse. Fra dette tidspunkt kan nye beboere ikke længere tilmelde sig Bådsmadsstræde 43, men de nuværende beboere kan opretholde denne adresse i en overgangsperiode. Har de ikke tilmeldt sig på den nye adresse ved periodens udløb, vil de blive registreret med ukendt adresse. Er de fortsat ikke tilmeldt nogen adresse efter et halvt år, bliver de registreret som forsvundne.

Københavns Kommune har foreslået, at beboerne kan omregistrere deres adresse på en af følgende måder:

- Beboerne kan selv indsende flytteanmeldelser (der udleveres et antal flytteblanketter til Christianias kontor).
- Beboerne kan anvende de elektroniske flytteblanketter (ESB).
- Beboerne kan møde personligt i Folkeregistret eller Borgerservice.
- Folkeregistret kan have et par repræsentanter på Christianias kontor i en nærmere aftalt periode.

Det er aftalt mellem Københavns Kommune og Christianias Forhandlingsgruppe, at man skal drøfte den nærmere tilrettelæggelse, når adresseringen er endeligt godkendt.

Det er kommunens intention, at BBR-registreringen og registreringen i Folke-
registret er afsluttet inden 1. juli 2005.

1.4.6 Status for anmeldelse af brugsrettigheder

Den nye christianialovs § 2a indeholder en anmeldelsesordning for brugsrettigheder på Christianiaområdet. Fysiske eller juridiske personer, der mener at have brugsrettigheder til bygninger eller arealer på området, skal anmelde dem til Slots- og Ejendomsstyrelsen senest den 1. juli 2005, idet den i loven fastsatte frist 1. januar 2005 blev udsat af finansministeren med seks måneder. Udsættelsen var bl.a. begrundet i Christianias aktive medvirkning til BBR registreringsprocessen, opbakningen til registrering i folkeregistret på faktiske adresser og den positive udvikling i dialogforløbet.

Den kollektive brugsret ophører pr. 1. januar 2006, jf. meddelelse indrykket i Statstidende 30. juni 2004, hvoraf det fremgår, at den kollektive ordning fastlagt i rammeaftalen kan fortsætte indtil 1. januar 2006 i den udstrækning, det er foreneligt med den ændrede christianialov. Brug af bygninger og arealer på Christianiaområdet efter 1. januar 2006 kræver en midlertidig, individuel tilladelse fra Slots- og Ejendomsstyrelsen, der som udgangspunkt kun kan udstedes på baggrund af en accepteret brugsret.

Brugsrettigheder, der ikke er anmeldt inden for fristen, kan ikke gøres gældende efter fristens udløb. Anmeldelsen skal være skriftlig og ledsaget af dokumentation for brugsrettigheden. Anmeldelsesordningen gælder for eksisterende brugsrettigheder, ikke for rettigheder nogen ønsker at få.

Slots- og Ejendomsstyrelsen vil indlede sagsbehandling, når alle anmeldelser er modtaget, idet det ikke på forhånd kan udelukkes, at flere personer anmelder brugsrettigheder til samme bygning eller areal. Styrelsen vil træffe afgørelser hurtigst muligt efter anmeldelsesfristens udløb. Dog må det forventes, at der vil være nogen sagsbehandlingstid. På grundlag af accepterede brugsrettigheder meddeles midlertidige, individuelle tilladelser for perioden efter 1. januar 2006. Sådanne tilladelser vil også af varslingsmæssige grunde få en varighed på mindst 12 måneder.

De midlertidige, individuelle tilladelser vil være tidsbegrænsede med henblik på ophør eller opsigelse i takt med overgangen til andre ejer- og organisationsformer for de pågældende bygninger eller arealer, eller i forbindelse med bygningernes ombygning eller nedrivning. Det vil sige, at på sigt forventes beboeres og virksomheders brug reguleret af almindelig kendte kontrakttyper, herunder især lejeaftaler.

1.5 Fakta om Christianiaområdet bygninger og beboere

1.5.1 Bygningsoplysninger

Baseret på oplysninger afgivet af Christianias Forhandlingsgruppe i forbindelse med BBR-registreringen tegner der sig følgende billede af bygningerne på Christianiaområdet.⁵

1.5.1.1 Oversigt over arealer

Det samlede bebyggede areal på Christianiaområdet⁶ er ca. 36.800 m². Det samlede etageareal er ca. 54.600 em², og tillægges dette areal kælder og tagetage, er der i alt ca. 65.500 em² bebyggelse på Christianiaområdet.

Bebygget areal m ²	Samlet etageareal em ²	Samlet etageareal incl. kælder og tagetage em ²
36.763	54.628	65.465

Tabel 1.5.1. Bebygget areal og etagearealer på Christianiaområdet.

Det samlede etageareal inkl. kælder og tagetage er i tabel 1.5.2 inddelt i areal til bolig, erhverv, christianialokaler, klubber/værksteder, sportslokaler, uopvarmede lokaler og andre lokaler. Samlet set er der ca. 44.400 em² bolig på Christianiaområdet, fordelt på 418 enheder, og ca. 6.800 em² erhverv, fordelt på 32 enheder.

	Statsejendomme		Selvbyggerhuse		Samlet	
	Antal enheder	Etageareal* em ²	Antal enheder	Etageareal* em ²	Antal enheder	Etageareal* em ²
Bolig	302	37.650	116	6.782	418	44.433
Erhverv	29	6.588	3	253	32	6.841
Christianialokaler	33	6.178	8	440	41	6.617
Klubber/værksteder	16	2.995	1	20	17	3.015
Sportslokaler	1	164	1	279	2	443
Uopvarmede lokaler	33	2.154	50	608	83	2.761
Andet	22	478	55	877	77	1.355
Talt	436	56.206	234	9.259	670	65.465

Tabel 1.5.2. Antal enheder og areal for hhv. statsejendomme, selvbyggerhuse og samlet fordelt efter anvendelse. * Arealet er inkl. kælder og tagetage.

⁵ Arealerne er opmålt af Christianias Forhandlingsgruppe og Christianias Byggekontor. Der må påregnes en usikkerhedsmargin på arealerne, idet der er tale om en stor kompleks bygningsmasse. Arealerne i denne rapport stammer fra bygningsoplysningsskemaer, som er udfyldt forud for registreringen i Bygnings- og Boligregistret.

⁶ Eksklusiv de oprindelige bastionsbygninger på Carls og Frederiks Bastioner, som anvendes af Foreningen Norden.

Christianialokaler er lokaler, der anvendes til specielle sociale og kulturelle formål på Christiania. Det kan eksempelvis være Galopperiet, der er Christianias kunstmuseum. Der er i alt ca. 6.600 em² christianialokaler, fordelt på 41 enheder. Derudover er der en række enheder, der anvendes til klubber og værksteder, eksempelvis daginstitutioner og en ungdomsklub. Der anvendes i alt ca. 3.000 em² til dette formål, fordelt på sytten enheder. Der anvendes et mindre areal på knap 500 em² til sportslokaler, fordelt på to enheder.

Der er herudover en række uopvarmede lokaler, eksempelvis skure. I alt udgør disse ca. 2.800 em² fordelt på 83 enheder. Endelig er der en række arealer, der falder uden for ovenstående definitioner, hvilket udgør ca. 1.400 em² fordelt på 77 enheder.

1.5.1.2 Arealer fordelt på områder

Nedenfor i tabel 1.5.3 er arealerne opdelt i 10 områder⁷. Det fremgår, at der er flest etagemeter i Fabriksområdet og i Mælkevejen, mens Løvehuset og Skovområdet ikke rummer så store arealer.

Område	Bebygget areal	Etageareal (u. kælder/ tagetage)	Etageareal (m. kælder/ tagetage)
	m ²	em ²	em ²
Sydområdet	3.592	6.827	8.398
Psyak	3.267	4.318	5.150
Mælkevejen	5.262	8.442	10.968
Arken	5.262	5.561	7.248
Løvehuset	571	1.559	2.051
Fabriksområdet	7.722	10.243	10.705
Mælkebøtten	3.895	4.901	6.288
Nordområdet	4.086	4.776	5.603
Skovområdet	1.531	1.647	1.894
Dyssen	5.173	6.354	7.159
I alt	40.362	54.628	65.465

Tabel 1.5.3 Fordelingen af hhv. bebygget areal og etagearealer mellem de forskellige områder på Christianiaområdet.

Det fremgår af fordelingen af arealer til hhv. bolig, erhverv osv., at der er flest boligetagemeter på Dyssen, Mælkevejen og i Arken. Fabriksområdet og Mælkebøtten indeholder ligeledes store boligarealer. Erhvervsarealerne er primært koncentreret i Sydområdet og Fabriksområdet, hvorimod Løvehuset, Nordområdet og Skovområdet ikke indeholder erhvervslokaler.

⁷ De 10 områder er de områder, som Christiania selv anvender, dog således at Den Blå Karamel og Bjørneklo er slået sammen til Skovområdet, ligesom Dyssen fremstår som et samlet område, jf. afsnit 1.4.2.

Område	Bolig em ²	Erhverv em ²	Christiania lokaler em ²	Klubber/ værk- steder em ²	Sports- lokaler em ²	Uopvar- mede lokaler em ²	Andet em ²
Sydområdet	2.298	2.627	1.094	1.293	279	616	191
Psyak	3.451	168	869	348	-	187	126
Mælkevejen	6.038	1.195	2.282	981	-	472	-
Arken	6.387	177	266	31	-	387	-
Løvehuset	1.975	-	6	-	-	-	71
Fabriksområdet	5.528	2.517	1.575	197	-	537	352
Mælkebøtten	5.885	41	89	144	-	69	60
Nordområdet	4.643	-	413	20	164	156	207
Skovområdet	1.651	-	24	-	-	133	86
Dyssen	6.577	115	-	-	-	204	263
I alt	44.433	6.841	6.617	3.015	443	2.761	1.355

Tabel 1.5.4 Fordelingen af anvendelsen af arealerne på Christianiaområdet. Arealerne er inkl. kælder og tagetage.

Nedenstående tabel viser, hvor stor en del af arealet i de enkelte områder der anvendes til beboelse. Det ses, at Sydområdet har en meget lille andel af bolig-etagemeter, mens Mælkebøtten, Løvehuset og Dyssen primært indeholder boligarealer.

Derudover kan det ses i tabellen, hvor stor en del af Christianiaområdets samlede areal, der er placeret i de enkelte områder. Det ses, at Mælkevejen og Fabriksområdet indeholder den største del af områdets areal.

Område	Boligareal i proc. af samlet areal i området	Områdets areal i proc. af samlet areal på Christianiaomr.
Sydområdet	27,37%	12,83%
Psyak	67,00%	7,87%
Mælkevejen	55,05%	16,75%
Arken	88,11%	11,07%
Løvehuset	96,27%	3,13%
Fabriksområdet	51,64%	16,35%
Mælkebøtten	93,60%	9,61%
Nordområdet	82,86%	8,56%
Skovområdet	87,14%	2,89%
Dyssen	91,88%	10,94%

Tabel 1.5.5. Den procentvise andel af etagearealet i de enkelte områder, der anvendes til bolig, samt de enkelte områders procentvise andel af det samlede areal.

1.5.2 Husstandsoplysninger

Christianias Forhandlingsgruppe har i efteråret 2004 afleveret oplysninger om husstande på Christianiaområdet til Slots- og Ejendomsstyrelsen. Det er angivet, hvor mange husstande og beboere, der er i hvert område, samt hvordan disse husstande er sammensat. Oplysningerne giver et ”øjebliksbillede” af antallet af beboere og disses sammensætning i husstande.

Som det fremgår af tabel 1.5.6, er der ifølge oplysningerne fra Christianias Forhandlingsgruppe i alt 890 beboere⁸ på Christianiaområdet fordelt på 392 husstande⁹. Flest beboere er der på Dyssen, men også Arken, Fabriksområdet, Mælkebøtten og Nordområdet huser over 100 beboere. Dyssen indeholder med knap 70 husstande flest husstande, mens der på Sydområdet og i Løvehuset kun er ca. 20 husstande.

Område	Antal beboere i alt	Antal husstande	Gennemsnitligt antal beboere pr. husstand	Områdets andel af samlet antal beboere
Sydområdet	25	20	1,25	2,81%
Psyak	83	38	2,18	9,33%
Mælkevejen	95	29	3,28	10,67%
Arken	125	35	3,57	14,04%
Løvehuset	27	21	1,29	3,03%
Fabriksområdet	101	52	1,94	11,35%
Mælkebøtten	120	47	2,55	13,48%
Nordområdet	105	51	2,06	11,80%
Skovområdet	52	32	1,63	5,84%
Dyssen	157	67	2,34	17,64%
I alt	890	392	2,27	100,00%

Tabel 1.5.6. Fordelingen af beboere i de forskellige områder, samt antallet af husstande i områderne. Derudover fremgår det, hvor mange personer der gennemsnitligt bor i en husstand i hvert område, og hvor stor en procentdel af det samlede antal beboere der bor i de enkelte områder.

Husstandssammensætningen på Christianiaområdet er, jf. tabel 1.5.11, præget af mange kollektiver, men også af en del husstande, hvor der bor en enkelt person. Det gennemsnitlige antal personer i en husstand er 2,27 personer. I Mælkevejen og i Arken er der i gennemsnit flest personer pr. husstand (ca. 3,5), mens der i Sydområdet og i Løvehuset kun bor ca. 1,3 person i hver husstand.

⁸ Slots- og Ejendomsstyrelsen har i december 2004 modtaget oplysninger om befolkningen på Christianiaområdet fra Københavns Kommune, Familie- og Arbejdsmarkedsforvaltningen. Oplysningerne er pr. januar 2004 og er hentet fra Københavns Statistiske Kontor, PNR-basen mv. Der er ikke fuldstændig overensstemmelse mellem oplysningerne fra Christianias Forhandlingsgruppe og Københavns Kommune, idet tallene er målt på forskellige tidspunkter. Forhandlingsgruppen har oplyst et lidt højere beboerantal, end kommunen har registreret.

⁹ Det bemærkes, at der i arealoplysningerne i afsnit 5.1 er angivet flere enheder til bolig, end der er angivet husstande. Antallet i arealoplysningerne er blevet korrigeret ved den endelige indberetning til Københavns Kommunes Bygnings- og Boligregister.

Den største del af Christianiaområdets befolkning bor på Dyssen, idet hele 17,6 pct. af beboerne bor her. Derimod bor der kun ca. 3 pct. af beboerne i hhv. Sydområdet og i Løvehuset.

Område	Antal voksne pr. husstand	Antal børn o. 10 år pr. husstand	Antal børn u. 10 år pr. husstand
Sydområdet	1,20	-	0,05
Psyak	1,53	0,29	0,37
Mælkevejen	2,93	0,10	0,24
Arken	2,80	0,26	0,51
Løvehuset	1,14	0,05	0,10
Fabriksområdet	1,54	0,12	0,29
Mælkebøtten	1,91	0,32	0,32
Nordområdet	1,49	0,24	0,33
Skovområdet	1,38	0,06	0,19
Dyssen	1,73	0,30	0,31
I alt	1,77	0,20	0,30

Tabel 1.5.7. Det gennemsnitlige antal af hhv. voksne og børn, der er hhv. over og under 10 år pr. husstand.

Fordelingen af voksne og børn i hver husstand viser, at der i gennemsnit bor 1,77 voksne, 0,20 børn over 10 år, og 0,30 børn under 10 år i hver husstand. Andelen af voksne pr. husstand er størst i Mælkevejen og i Arken, hvor der bor ca. 3 voksne i hver husstand.

Område	Antal voksne i alt	Antal børn o. 10 år i alt	Antal børn u. 10 år i alt
Sydområdet	24	-	1
Psyak	58	11	14
Mælkevejen	85	3	7
Arken	98	9	18
Løvehuset	24	1	2
Fabriksområdet	80	6	15
Mælkebøtten	90	15	15
Nordområdet	76	12	17
Skovområdet	44	2	6
Dyssen	116	20	21
I alt	695	79	116

Tabel 1.5.8. Antallet af voksne og børn der er hhv. over og under 10 år på Christianiaområdet.

Ifølge oplysningerne fra Christianias Forhandlingsgruppe bor der i alt 695 voksne personer, 79 børn over 10 år og 116 børn under 10 år på Christianiaområdet.

461 af de voksne beboere på Christianiaområdet bor som enlige, jf. tabel 1.5.9. De fleste enlige voksne bor på Dyssen og i Arken, mens der ikke bor så mange i Løvehuset og i Sydområdet

Sammen med de enlige voksne bor der 38 børn over 10 år og 46 børn under 10 år. I Sydområdet og Løvehuset bor der ingen børn med de enlige voksne, og

flest børn bor der på Dyssen, i alt 20 børn. Samlet set bor der gennemsnitligt 0,18 barn pr. enlig voksen. Flest børn pr. enlig voksen bor der i Psyak og i Nordområdet, hvor antallet er godt 0,3 barn pr. enlig voksen.

Område	Antal enlige	Antal børn o. 10 år	Antal børn u. 10 år	Antal børn pr. voksen
Sydområdet	22	-	-	-
Psyak	44	6	8	0,32
Mælkevejen	63	-	-	-
Arken	68	5	7	0,18
Løvehuset	18	-	-	-
Fabriksområdet	58	5	9	0,24
Mælkebøtten	42	4	-	0,10
Nordområdet	48	7	9	0,33
Skovområdet	28	1	3	0,14
Dyssen	70	10	10	0,29
I alt	461	38	46	0,18

Tabel 1.5.9. Antallet af enlige voksne beboere i de forskellige områder, samt antallet af børn, der er hhv. over og under 10 år, som bor sammen med disse voksne.

Der bor i alt 117 par på Christianiaområdet, dvs. at 234 voksne personer bor som par. Flest par bor der på Dyssen og i Mælkebøtten, hvorimod der ikke bor så mange i Sydområdet og i Arken. Disse par har i alt 41 børn over 10 år og 70 børn under 10 år. Flest børn bor der hos parrene på Dyssen og i Mælkebøtten, hvor der bor hhv. 21 børn og 26 børn. Gennemsnitligt bor der 0,95 børn pr. par, dvs. 0,475 barn pr. voksen.

Område	Antal par	Antal børn o. 10 år	Antal børn u. 10 år	Antal børn pr. par
Sydområdet	1	-	1	1,00
Psyak	7	5	6	1,57
Mælkevejen	11	3	7	0,91
Arken	15	4	11	1,00
Løvehuset	3	1	2	1,00
Fabriksområdet	11	1	6	0,64
Mælkebøtten	24	11	15	1,08
Nordområdet	14	5	8	0,93
Skovområdet	8	1	3	0,50
Dyssen	23	10	11	0,91
I alt	117	41	70	0,95

Tabel 1.5.10. Antallet af voksne par i de forskellige områder, samt antallet af børn, der er hhv. over og under 10 år, som bor sammen med disse par.

En del af befolkningen på Christianiaområdet bor i kollektiver. Af de 695 voksne beboere og 195 børn, der bor i området, bor 221 voksne og 45 børn i kollektiv. Det svarer til, at ca. 32 pct. af de voksne beboere og 23 pct. af børnene bor i kollektiv. Det er både enlige voksne og par, der bor i kollektiver. Der bor flest voksne i kollektiver i Mælkevejen og i Arken, men det er også her, jf. tabel 1.5.6, at der gennemsnitligt bor flest personer i hver husstand.

Område	Personer der bor i kollektiv	Antal børn o. 10 år	Antal børn u. 10 år	Antal børn pr. voksen
Sydområdet	-	-	-	-
Psyak	19	1	1	0,11
Mælkevejen	53	-	-	-
Arken	61	5	12	0,28
Løvehuset	-	-	-	-
Fabriksområdet	21	3	4	0,33
Mælkebøtten	28	6	3	0,32
Nordområdet	13	1	-	0,08
Skovområdet	-	-	-	-
Dyssen	26	3	6	0,35
I alt	221	19	26	0,20

Tabel 1.5.11. Antallet af personer i de forskellige områder der bor i kollektiv, samt antallet af børn, der er hhv. over og under 10 år, som bor i kollektiverne.

1.5.2.1 Forholdet mellem arealer og beboere

Det gennemsnitlige arealforbrug for en husstand på Christianiaområdet er ca. 113 em^2 . Især i Arken og i Mælkevejen er der en stor gennemsnitlig husstandsstørrelse, idet arealforbruget for husstandene i disse områder er hhv. 182 em^2 og 208 em^2 i gennemsnit. Dette hænger dog naturligt sammen med, at det også er i disse områder, hvor der er flest personer, der bor i kollektiver.

Område	Boligareal em^2	Antal husstande	Gennemsnitligt areal pr. husstand em^2
Sydområdet	2.298	20	114,9
Psyak	3.451	38	90,8
Mælkevejen	6.038	29	208,2
Arken	6.387	35	182,5
Løvehuset	1.975	21	94,0
Fabriksområdet	5.528	52	106,3
Mælkebøtten	5.885	47	125,2
Nordområdet	4.643	51	91,0
Skovområdet	1.651	32	51,6
Dyssen	6.577	67	98,2
I alt	44.433	392	113,3

Tabel 1.5.12. Gennemsnitligt areal pr. husstand.

Sydområdet har også et stort areal pr. husstand, idet arealet her er på næsten 115 em^2 . Der bor ingen personer i kollektiv, og der er kun et par, hvorimod resten af beboerne er enlige. Området har desuden det laveste antal personer pr. husstand, idet der kun bor 1,20 person pr. husstand.

Mælkebøtten og Fabriksområdet har også et gennemsnitligt husstandsareal på over 100 em^2 . I begge områder er der en del personer, der bor i kollektiv, og i Mælkebøtten er der en del børn, hvorimod der i Fabriksområdet ikke er så

mange børn. Begge områder har et gennemsnitligt beboerantal på ca. to personer pr. husstand, hvilket svarer til det gennemsnitlige antal i området.

Skovområdet er karakteriseret ved et forholdsvis lille husstandsareal på ca. 52 em^2 . Dette kan hænge sammen med, at der ikke er nogle kollektiver, men det har nok også betydning, at der ikke bor så mange børn i området, idet der kun er 0,14 barn pr. voksen.

Område	Boligareal em^2	Antal beboere i alt	Gennemsnitligt areal pr. beboer em^2
Sydområdet	2.298	25	91,9
Psyak	3.451	83	41,6
Mælkevejen	6.038	95	63,6
Arken	6.387	125	51,1
Løvehuset	1.975	27	73,1
Fabriksområdet	5.528	101	54,7
Mælkebøtten	5.885	120	49,0
Nordområdet	4.643	105	44,2
Skovområdet	1.651	52	31,7
Dyssen	6.577	157	41,9
I alt	44.433	890	49,9

Tabel 1.5.13. Gennemsnitligt areal pr. beboer.

Det gennemsnitlige areal pr. beboer på Christianiaområdet er ca. 50 em^2 . Beboerne i Sydområdet har det største gennemsnitlige areal, idet arealet her er på ca. 92 em^2 , mens beboerne i Skovområdet alene råder over 32 em^2 pr. person.

Samlet set varierer såvel den gennemsnitlige husstandsstørrelse, som det gennemsnitlige areal pr. beboer således en del mellem de forskellige områder.

1.6 Udgifter til genopretning

1.6.1 Udgifter til genopretning af bygninger

Der er i november 2004 udført en registrering af Christianiaområdets bygninger. Registreringen er udført af sbs Rådgivning A/S¹⁰ efter opdrag fra Slots- og Ejendomsstyrelsen. Registreringen er udført på to niveauer, dels en udvidet registrering af 10 bygninger, og dels en grundregistrering af alle øvrige bygninger.

Bygningsregistreringen er udført for at vurdere nødvendigheden af og prisen på en renovering og istandsættelse af bygningerne på Christianiaområdet. Formålet med registreringen har været at fastsætte og prissætte henholdsvis den umiddelbart nødvendige istandsættelse, den øvrige istandsættelse samt vedligeholdelsesudgiften for bygningerne pr. år.

Styrelsen har i forbindelse med registreringsarbejdet gjort Christianias Forhandlingsgruppe opmærksom på, at der skal ske en brandsikring af bygningerne hurtigst muligt. Styrelsen har i samarbejde med Københavns Brandvæsen og Københavns Kommune øget indsatsen i forhold til at få beboerne til at udføre arbejdet.

1.6.1.1 De registrerede bygninger

Christianiaområdets bygninger udgør en særdeles varieret bygningsmasse. Fra de oprindelige fredede kasernebygninger over barakagtige lagerbygninger og skurvogne til selvbyggerhuse i alternative konstruktioner og varierende kvalitet.

Der er i alt registreret ca. 380 bygninger på Christianiaområdet fra Fredens Ark på over 5.000 kvadratmeter til skure og barakker på få kvadratmeter. En del af disse bygninger er dog sambyggede, og en del af dem er skure, hvorfor det reelle bygningstal er på omkring 300 bygninger. Af tidsmæssige og praktiske grunde blev der valgt en registreringsform opdelt i en *udvidet registrering* og en *grundregistrering*.

Der blev i samarbejde mellem Christianias Forhandlingsgruppe og Slots- og Ejendomsstyrelsen udvalgt 10 bygninger, der skønnedes at være repræsentative for bygningsmassen på Christianiaområdet. Den udvidede registrering er foretaget for disse 10 bygninger, og har dannet grundlag for en prissætning af istandsættelse og vedligeholdelse af samtlige bygninger på Christianiaområdet. Disse 10 bygninger er registreret såvel indvendigt som udvendigt.

Grundregistreringen er foretaget for alle resterende bygninger svarende til et areal på ca. 65.000 m², og har primært haft til hensigt at kategorisere bygningerne, jf. nedenfor, samt at konstatere eventuelle flugtvejsproblemer og brand-

¹⁰ Rådgivningsfirma vedrørende byggeri, byudvikling og byfornyelse.

farlige forhold som kræver umiddelbar opfølgning. Disse bygninger er alene registreret udvendigt, og istandsættelsesarbejderne er efterfølgende prissat ud fra de nøgletal, der er beregnet for de enkelte kategorier ud fra den udvidede registrering.

Der er ikke ved registreringen gennemgået og prissat fælles elforsyning, vandforsyning og kloakering. Det vurderes dog, at disse installationer - specielt sidstnævnte - generelt er i dårligere tilstand end i København i øvrigt, og at der skal påregnes ikke ubetydelige investeringer heri.

1.6.1.2 Bygningskategorier

De 10 bygninger, der var udvalgt til den udvidede registrering, blev opdelt i seks bygningskategorier. De seks anvendte bygningskategorier er følgende:

- Kategori 1 - Kasernebygning 0-200 kvadratmeter
- Kategori 2 - Kasernebygning 200-1.000 kvadratmeter
- Kategori 3 - Kasernebygning over 1.000 kvadratmeter
- Kategori 4 - Selvbyggerhuse
- Kategori 5 - Barakmæssig bebyggelse
- Kategori 6 - Skurvogne

1.6.1.2.1 Bygninger der har gennemgået den udvidede registrering

De 10 bygninger, der blev udvalgt til den udvidede registrering, blev som nævnt udvalgt således, at der var mindst en bygning i hver bygningskategori. Følgende huse blev udvalgt:

Kategori	Område	Bygning
Kategori 1 Kasernebygning 0-200 m ²	Psyak	Claus og Helle
Kategori 2 Kasernebygning 200-1.000 m ²	Mælkebøtten	Rådhuset
	Mælkebøtten	"Højre ben" af bygning 35
	Dyssen	Fakirskolen
Kategori 3 Kasernebygning over 1.000 m ²	Sydområdet	Loppen
	Mælkevejen	Karlsvognen
	Arken	Arken
Kategori 4 Selvbyggerhuse	Dyssen	Thomas' hus
Kategori 5 Barakmæssig bebyggelse	Mælkebøtten	Laden
Kategori 6 Skurvogne	Mælkebøtten	Lenas Skurvogn

Tabel 1.6.1 Bygninger der er registreret såvel indvendigt som udvendigt i de seks bygningskategorier.

Bygningerne blev registreret både ud- og indvendigt, men alene den udvendige istandsættelse blev prissat. Indvendigt er alene påregnet en helt nødvendig opretning til sikring af brandfarlige forhold, flugtveje og konstruktioner. De prissatte arbejder har derfor primært karakter af udvendige vedligeholdelsesarbejder og genopretning.

Christianiaområdets øvrige bygninger blev efterfølgende underkastet grundregistreringen, og blev i den forbindelse opdelt i de samme seks bygningskategorier.

Bygningerne omfattet af den udvidede registrering har herefter dannet baggrund for en prissætning af alle bygninger i de 6 kategorier. Kategorierne er herved yderligere opdelt i om bygningerne er i:

- god stand
- middel stand
- dårlig stand.

Derved opnås i alt 18 priskategorier.

1.6.1.3 De tre registreringsniveauer

For hver bygning, og dermed bygningskategori, er prissat de tre registreringsniveauer: Umiddelbar nødvendig istandsættelse, istandsættelse i øvrigt og vedligeholdelse.

Disse tre niveauer er defineret som:

Umiddelbar nødvendig istandsættelse er den istandsættelse, der er nødvendig for at bringe bygningen i en sikker stand for så vidt angår brandforhold, flugtveje og konstruktioner. Der er ikke medtaget egentlige indvendige istandsættelsesarbejder.

Istandsættelse i øvrigt er den udvendige istandsættelse, der er nødvendig for at oprette bygningen til et niveau med en acceptabel vedligeholdelsesstand. Dette indebærer således ikke en totalrenovering på den udvendige del, men en renovering på et niveau der er anslået til ca. 75 pct. heraf. Der er ikke prissat indvendige istandsættelsesarbejder udover eventuelle arbejder, der har til hensigt at sikre konstruktioner og minimere brandfare.

Vedligeholdelse er den anslåede vedligeholdelsesudgift pr. år for bygningerne. Vurderingen er baseret på skønnede kvadratmeterpriser for den pågældende bygningstype. Der er taget udgangspunkt i standardpriser. Den årlige vedligeholdelsesudgift er skønnet til 120 kr. pr. m² for samtlige bygninger under et, dog er udgiften for Fredens Ark og Loppen på grund af deres størrelse fastsat til 80 kr. pr. em². Vedligeholdelsesudgiften er baseret på, at bygningerne er istandsatte, og er skønnet til en middel eller god vedligeholdelsesgrad.

1.6.1.4 Prisberegninger

De beregnede priser på umiddelbar nødvendig istandsættelse og øvrig istandsættelse baserer sig på priser svarende til, hvad de pågældende arbejder vil koste med ekstern arbejdskraft, dvs. udført af et entreprenørfirma. Der er ikke taget hensyn til benyttelse af beboernes eventuelle egen arbejdskraft, jf. dog nedenfor herom.

Prissætningen af istandsættelsen er tillagt omkostninger i form af tillæg for svampebekæmpelse, opretning eller nedtagning af særlige konstruktioner, uforudsete udgifter, rådgiverhonorar, administration og andre omkostninger, i alt 40 pct.¹¹, og moms på 25 pct.

Der er ikke gennemført egentlige undersøgelser vedrørende svamp, bortset fra i Fredens ark. Der er heller ikke gennemført destruktive undersøgelser¹² ved udførelsen af den udvidede registrering for at opnå kendskab til de registrerede bygningers eventuelle svampeskader. Med basis i svamperapporten for Fredens ark er der under ét for alle bygninger afsat 5 pct. svampetillæg. Der er i sagens natur tale om et skønnet tal.

Mange af Christianiaområdets oprindelige bygninger er tilført forskellige tilbygninger og ændringer i form af altaner, balkoner, karnapper, ovenlysvinduer mv. Flere af disse er ikke opført i overensstemmelse med bygningernes oprindelige arkitektur og byggemåde. Der er ikke foretaget en registrering af de enkelte tilbygningers tilstand eller konstruktion, men det antages, at der kan være en del problematiske konstruktioner og materialer, samt at der kan være vedligeholdelsesproblemer. Der er derfor medtaget et særligt generelt tillæg på 5 pct. til renovering af disse bygningselementer eller til nedtagning og genetablering af oprindelig konstruktion.

Istandsættelsesomkostningerne fremgår af tabel 1.6.2:

¹¹ Tillægget er sammensat af: 10 pct. uforudsete udgifter, 5 pct. tillæg for svampeafhjælpning, 5 pct. tillæg for udbedring af særlige konstruktioner og installationer, 10 pct. rådgivningshonorar og 10 pct. til øvrige omkostninger i form af finansiering, administration, driftstab i ombygning, forsikring mv.

¹² Undersøgelser hvor man eksempelvis gennemborer ydermuren for at konstatere, om en påsat altan er monteret rigtigt, eller om den evt. kan give svampeskader i bygningens træværk, som følge af fugtgennemtrængning.

Område	Umiddelbar nødvendig istandsættelse (kr.)	Istandsættelse i øvrigt (kr.)	Samlet istandsættelse (kr.)
Sydområdet	675.672	25.104.884	25.780.556
Psyak	162.173	15.220.765	15.382.938
Røde Sols Plads	11.223	453.385	464.608
Mælkevejen	123.778	29.305.238	29.429.015
Arken	1.274.613	43.350.563	44.625.175
Løvehuset	6.703	5.384.400	5.391.103
Fabriksområdet	613.124	31.702.769	32.315.893
Mælkebøtten	858.183	23.809.016	24.667.199
Nordområdet	271.328	12.353.163	12.624.490
Skovområdet	178.922	6.914.462	7.093.384
Syddyssen	105.184	3.815.175	3.920.359
Midtdyssen	286.136	8.859.393	9.145.529
Norddyssen	297.631	8.354.850	8.652.481
I alt	4.864.668	214.628.061	219.492.728

Tabel 1.6.2. Udgifter til hhv. umiddelbar nødvendig istandsættelse og istandsættelse i øvrigt for de 14 områder. Desuden fremgår den samlede udgift til istandsættelse. Priserne er håndværkerudgifter tillagt moms, generelt tillæg for udbedring af svampeskader, sikring af særlige konstruktioner, uforudsete udgifter, rådgiverhonorarer og administration. Priserne er angivet i 2004 prisniveau.

Som det ses, skønnes en samlet istandsættelse opgjort ud fra de angivne forudsætninger at koste i størrelsesordenen 220 mio. kr. Beløbet dækker udvendig istandsættelse til et niveau svarende til 75 pct. af en almindelig istandsættelse af hele bygningsarealet på ca. 65.000 m², herunder barakmæssig bebyggelse, selvbyggerhuse mv.

Udvendige istandsættelsesomkostninger, på det niveau de er opgjort i ovenstående skema, udgør erfaringsmæssigt 20-25 pct. af en totalmodernisering, hvori der også indgår indvendige istandsættelsesarbejder. Overføres denne antagelse på Christianiaområdets bygninger, kan udgiften til en fuldstændig modernisering af alle bygninger indvendigt og udvendigt anslås til i størrelsesordenen 1 mia. kr. for et niveau svarende til den renovering der f.eks. er sket i forbindelse med byfornyelsen af indre Vesterbro i København. Ifølge sagens natur, er dette beløb behæftet med meget stor usikkerhed.

I forbindelse med KAB's udarbejdelse af rapporten: "*En mulig vej for Christiania – som fond og almen boligorganisation*", har KAB også gennemført registrering af bygningernes istandsættelsesbehov. Der har været en mindre forskel på den definition af istandsættelse, som KAB og sbs Rådgivning A/S har prissat ud fra¹³, men beregningerne er alligevel relevante at sammenligne. KAB's

¹³ sbs Rådgivning A/S har prissat umiddelbar nødvendig istandsættelse og istandsættelse i øvrigt. Umiddelbar nødvendig istandsættelse defineret som nødvendig opretning af brandforhold, flugtveje og konstruktioner. Istandsættelse i øvrigt omfatter alene udvendig istandsættelse. KAB har prissat udvendig istandsættelse og istandsættelse af indvendige installationer til brugsvand, varme mv. Derudover indeholder sbs Rådgivning A/S pristillæg til svampeskader, opretning af særlige konstruktioner og installationer, rådgiverhonorar samt finansiering, administration og forsikring. KAB's priser indeholder tillæg på teknikerhonorar, brandsikring og svamprskadeafhjælpning.

beregning viser et istandsættelsesbehov på 235 mio. kr. mod de 220 mio. kr., som sbs Rådgivning A/S har beregnet for Slots- og Ejendomsstyrelsen. Sammenligningen af KAB's og sbs Rådgivning A/S' priser giver en ekstra sikkerhed for, at behovet ligger på det anførte niveau.

I det omfang dele af en istandsættelse gennemføres ved hjælp af beboerens egen arbejdsindsats, vil ovenstående kunne reduceres væsentligt. Det antages normalt, at ca. 50 pct. af en istandsættelse er arbejds løn. Istandsættelsesprisen vil således kunne næsten halveres, idet det dog skal påtænkes, at en række bygningsarbejder kun må udføres af autoriserede firmaer såsom VVS-opgaver og el-installationer. sbs Rådgivning A/S har vurderet, at udgiften vil kunne reduceres med ca. 25-30 pct. totalt set og op til 40 pct. for udvendige arbejder. Med hensyn til istandsættelsesarbejde i offentligt regi vil udbudsreglerne imidlertid kunne medføre, at arbejdet udføres af eksterne entreprenører. På den anden side er f.eks. en christianiafond ikke afskåret fra at kunne give bud.

Den overordnede prissætningsmetode rummer naturligvis en usikkerhed, da den baserer sig på et relativt lille antal registrerede bygninger. Prissætningen for de bygninger, der alene har gennemgået grundregistreringen, kan derfor ikke benyttes på bygningsniveau, men alene på områdeniveau, sådan som det er vist i tabel 1.6.2.

Område	Samlet antal besigtigede etagemeter	Samlet istandsættelse i alt kr.	Samlet istandsættelse kr. pr. etagemeter
Sydområdet	8.248	25.780.556	3.126
Psyak	4.713	15.382.938	3.264
Røde Sols Plads	400	464.608	1.162
Mælkevejen	10.969	29.429.015	2.683
Arken	7.223	44.625.175	6.179
Løvehuset	2.051	5.391.103	2.628
Fabriksområdet	10.460	32.315.893	3.090
Mælkebøtten	6.230	24.667.199	3.960
Nordområdet	5.596	12.624.490	2.256
Skovområdet	2.469	7.093.384	2.873
Syddyssen	1.642	3.920.359	2.388
Midtdyssen	2.685	9.145.529	3.406
Norrdyssen	2.681	8.652.481	3.227
I alt	65.366	219.492.728	3.358

Tabel 1.6.3. Den samlede udgift til umiddelbar nødvendig istandsættelse og istandsættelse i øvrigt er pr. kvadratmeter i de 14 områder. Arealet for Skovområdet tæller også de bygninger på Carls og Frederiks Bastioner, som anvendes af Foreningen Norden. Kilde: sbs Rådgivning A/S bygningsregistrering. Priserne er håndværkerudgifter tillagt moms, generelt tillæg for udbedring af svampeskader, sikring af særlige konstruktioner, uforudsete udgifter, rådgiverhonorar og administration.

Det fremgår af tabel 1.6.3, at istandsættelsesprisen i hovedsagen ligger i størrelsesordenen 3.000 kr. pr. kvadratmeter ud fra de angivne forudsætninger, med to markante undtagelser, Røde Sols Plads (en del af Psyak) og Fredens Ark. Disse to områder adskiller sig fra det øvrige Christianiaområde. Røde Sols Plads består af fem selvbyggerhuse i god stand og to skurvogne i dårlig stand, hvilket samlet giver en lav istandsættelsespris. Arken domineres fuldt og helt af

Fredens Ark på over 5.000 etagemeter, og som skønnes at have det største enkeltstående istandsættelsesbehov af bygningerne på Christianiaområdet.

Generelt kan det bemærkes, at den *umiddelbart nødvendige istandsættelse* omfatter forskellige former for brandsikring i form af ny beklædning af overflader i f.eks. trapperum, opsætning af BD 30 døre¹⁴ og lignende mellem lejligheder. Derudover indeholder den umiddelbart nødvendige istandsættelse rydning og etablering af flugtveje, fugtsikring af gulve og vægge i køkkener og badeværelser samt udbedring af nedstyrtningstruede tagsten og skorstene.

Den øvrige istandsættelse omfatter primært udgifter til en række traditionelle udvendige arbejder på facader, vinduer og tage, opretning af fælles adgangsrum mv.

1.6.2 Udgifter til genopretning af fortidsmindet

Det er hensigten med christianialoven, at fortidsmindet, dvs. den del af Christianshavns Volds hovedvold, der ligger på Christianiaområdet, samt områderne i Carls og Frederiks Bastioner (delområde III), skal reetableres som et samlet rekreativt, landskabeligt område under hensyntagen til fortidsmindets historiske udformning. Fæstningsanlæggets hovedform er her stort set intakt, og der er ikke behov for en gennemgribende restaurering som f.eks. på Kastellet.

Det er selvfølgelig en vurdering, hvorledes et fortidsminde skal fremstå i dag. I nærværende beskrivelse er der taget udgangspunkt i Christianiaudvalgets rapport, hvori det fremgår, at *”målsætningen er, at det historiske og i europæisk sammenhæng enestående anlæg skal sikres bevaret og restaureret, samt at der gennem en øget synliggørelse af anlægget og forbedrede adgangsforhold skal gives besøgende en oplevelse af voldens betydning og funktion i Københavns historie”*.

På grund af de nye byggerier opført af Christianiaområdets beboere og pga. tidens tand fremtræder fæstningsanlægget i dag med mange slidskader og indgreb i form af udgravninger, oplagring af jord og affald samt skader fra bygninger, som er gravet ind i anlægget. Derudover er tilgroningen så stærk, at bundvegetationen er skygget bort, og en hastig jorderosion er begyndt. Vandgravene i de nordlige bastioner er tilgroede med sivbevoksning, og voldgravens forløb er forvansket på grund af opfyldning og naturlig tilslamning.

¹⁴ En BD 30 dør er branddrøj i 30 min., hvilket betyder, at der ved opstået brand går 30 min. før det brænder igennem døren.

1.6.2.1 Vurdering af opretningsbehov og pris

Med henblik på beskrivelse og prissætning af ovenstående genopretning er der foretaget en vurdering af de nødvendige arbejder samt udarbejdet et overslag over prisen for arbejderne.

1.6.2.1.1 Restaureringens omfang

Retableringen opdeles i tre kategorier:

- *Forfaldet stoppes*: En naturlig, slidstærk bundvegetation sikres. Slid- og erosionsskader samt skader fra bebyggelser i volden udbedres.
- *Restaurering af voldene på et historisk grundlag*: Profilet genoprettes, og bevoksningen reguleres med bevaring af den oprindelige beplantning. Vandområderne er også omfattet, og brinkerne genoprettes.
- *Formidling*: Volden indrettes med stier og trapper med henblik på at gøre området mere tilgængeligt for publikum.

Inddelingen er ikke udtryk for, at arbejdet skal udføres i en bestemt rækkefølge. Den er derimod udtryk for, at der er forskelligartede arbejder, der skal udføres, og disse arbejder kan udføres sideløbende. Der foreslås eventuelt en etapeuddeling efter geografiske områder bestående af indsatser fra alle tre kategorier.

Indeholdt i vurderingen er tillige udbedring af skader efter de huse, der i henhold til ”Helhedsplanen for Christianiaområdet” skal afvikles fra delområde III på kort sigt.

1.6.2.1.2 Tidsmæssigt perspektiv

Der kan vælges to forskellige modeller for den faktiske udførelse af genopretningen.

Der kan enten arbejdes inden for ét geografisk område ad gangen, eller arbejdet kan gennemføres på hele fæstningsanlægget på en gang. Der er ikke noget teknisk til hinder herfor, og det er muligt, at der herved vil kunne opstå en synergieffekt, der kan medvirke til at reducere omkostningerne.

Der bør tages stilling til, hvilken model man ønsker fulgt, inden et udbud på entreprisen iværksættes.

1.6.2.1.3 Anslået genopretningsudgift

Den skønnede genopretningsudgift for udførelsen af arbejdet er opdelt i tre underområder inden for delområde III, og udgifterne til genopretningen er opgjort samlet for hvert område, ligesom underområderne er opdelt i flere mindre områder. Der er givet en genopretningspris pr. kvadratmeter for de enkelte områder, fordi behovet for genopretning varierer betydeligt. Det er således anskueliggjort, hvordan udgifterne fordeler sig.

Samlet anslås udgifterne til ca. 30 mio. kr. Der er et væsentligt skønselement i beløbsangivelserne, da det endelige omfang af rekonstruktionen af voldanlægget endnu ikke kendes.

Som ovenfor nævnt er det muligt, at omkostningerne vil blive lavere, hvis hele entreprisen for alle tre områder udføres samtidigt.

1.6.2.1.4 Prisoverslag for vedligehold efter genopretning

Der er foretaget en beregning af omkostningerne for pleje af voldanlægget efter genopretning. Ligeledes som for genopretningsudgifterne er prissætningen for pleje opdelt i tre underområder. Samlet årlig pris for pleje og honorar er beregnet til 8,5 kr. pr. m², dvs. ca. 800.000 kr.

1.7 Frednings- og bevaringsreguleringer

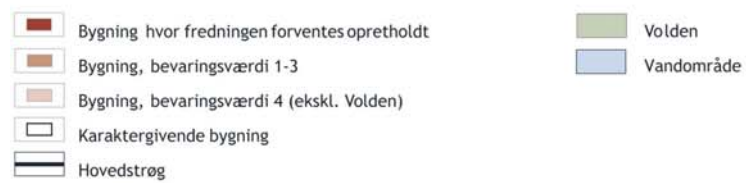
Da den tidligere christianialov trådte i kraft i 1989 blev bl.a. bygningsfredningsloven og naturbeskyttelsesloven (nu museumsloven) sat ud af kraft på Christianiaområdet. Med den nye christianialovs vedtagelse den 9. juni 2004, trådte disse love og regler igen i kraft for hele Christianiaområdet.

1.7.1 Fredning af bygninger

Da den første christianialov satte bygningsfredningsloven ud af kraft, overgik de 24 bygninger på Christianiaområdet, som på daværende tidspunkt var fredede, til alene at være beskyttet efter christianialoven.

Kulturarvsstyrelsen tilkendegav allerede under Christianiaudvalgets arbejde, at det er styrelsens vurdering, at der alene er grundlag for at ”genfredede” 10 bygninger. Disse bygninger, der fremgår af Christianiaudvalgets helhedsplan for Christianiaområdet, er følgende:

- Grå Hal
- Grønne Hal
- Krudthuset på Wilhelms Bastion
- Kommandørhuset på Wilhelms Bastion
- Krudthuset på Carls Bastion
- Krudthuset på Frederiks Bastion
- De fire vinkelgårde på redanerne

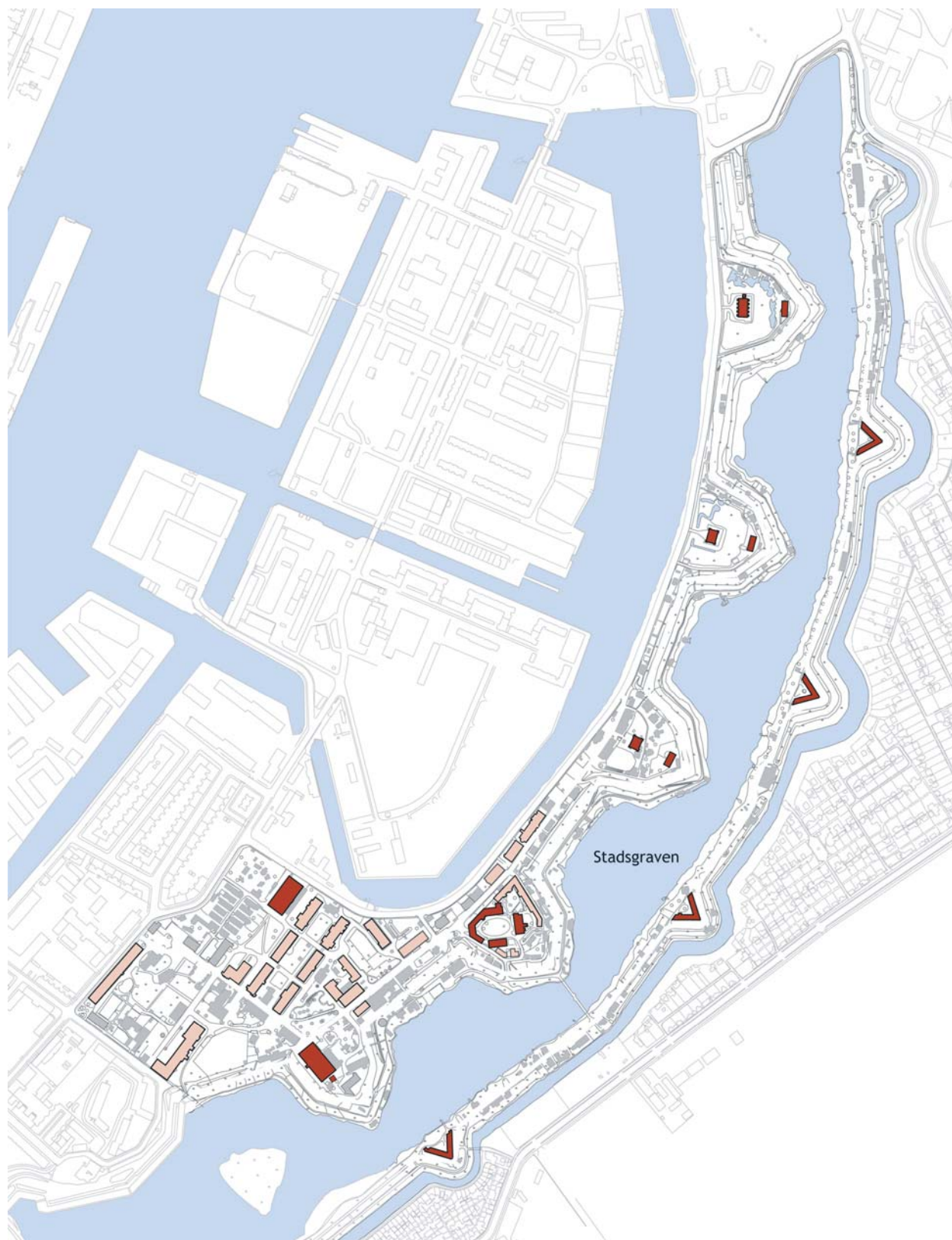



Figur 1.7.1. Bygninger som Kulturarvsstyrelsen forventer at frede.

Kulturarvsstyrelsen har i den forbindelse ønsket at besigtige og fotoregistrere i alt 17 bygninger ind- og udvendigt. Dette er udover de ovenfor nævnte bygninger:

- Lille krudthus på Ulrichs Bastion
- Landetatens laboratorium fra 1847 og tilbygning på Sofie Hedevigs Bastion
- 7'eren på Sofie Hedevigs Bastion
- Rådhuset på Sofie Hedevigs Bastion
- Stenhuset på Carls Bastion
- Huset bag krudthuset på Frederiks Bastion

De nævnte bygninger, som Kulturarvsstyrelsen ønsker at besigtige, fremgår af nedenstående kort.



-  KUAS besigtigelse ind- og udvendig
-  KUAS besigtigelse udvendig

Figur 1.7.2. Bygninger som Kulturarvsstyrelsen ønsker at besigtige.

Derudover ønsker styrelsen yderligere at besigtige og fotoregistrere 21 bygninger udvendigt til brug for orientering af Det Særlige Bygningssyn¹⁵.

Disse bygninger er: Leppebygningen, Operaen, Karlsvognen, Novahuset, Stjerneskipet, Electric Ladyland, Solvognen, Det Blå Hus, Fredens Ark, Løvehuset, Multi Medie Huset, Lotushuset, Bade- og Sundhedshuset, Fabrikken, Månefiskeren, Laden, Sekseren, Uldklapperen, Mælkebøtten 8-10, Loen og Grisestien.

En fredningssag vil starte med en besigtigelse af de pågældende fredningsemner. Ved besigtigelsen fotoregistreres bygningerne ind- og udvendigt. Herefter gennemgås det eksisterende tegningsmateriale og øvrigt arkivmateriale, der findes om bygningen.

På baggrund heraf udarbejder Kulturarvsstyrelsen et egentligt fredningsforslag, som forelægges Det Særlige Bygningssyn til udtalelse. Bygningssynet beslutter, om bygningen skal indstilles til fredning, eller om bygningen ikke er fredningseget. Indstiller Bygningssynet bygningen til fredning, sendes fredningsforslaget i offentlig høring i mindst tre måneder.

På baggrund af ovenstående træffer Kulturarvsstyrelsen derefter beslutning om fredningsspørgsmålet inden for en periode på yderligere tre måneder. Herefter kan styrelsens afgørelse påklages til kulturministeren inden for fire uger. Der er ikke fastsat tidsfrist for ministerens afgørelse.

Såfremt Det Særlige Bygningssyn afviser at indstille bygningen til fredning, er sagen afsluttet. Kulturarvsstyrelsen kan ikke efterfølgende frede en bygning mod Bygningssynets indstilling.

Status for fredningsprocessen for bygningerne på Christianiaområdet er, at Kulturarvsstyrelsen hen over sommeren 2005 besigtiger de ovenfor nævnte bygninger udvendigt og indvendigt. Der foretages en fotodokumentation og udarbejdes en beskrivelse af det historiske forløb for hver enkelt bygning samt af, hvordan bygningens tilstand er i dag. Når bygningerne er besigtiget, skal fredningsforslagene fremlægges for Det Særlige Bygningssyn. Det forventes at ske i oktober og november 2005. Kulturarvsstyrelsens afgørelser i bygningsfredningssagerne forventes således truffet i foråret 2006, hvorefter tidspunktet for endelig afgørelse afhænger af, om klageadgangen udnyttes.

1.7.1.1 Bygningsfredningens betydning

Når en bygning er fredet, er der en række regler, der skal overholdes, eksempelvis hvis man ønsker at renovere bygningen. Efter bygningsfredningslovens § 10 kræver alle bygningsarbejder udover almindelig vedligeholdelse tilladelse fra kulturministeren. Denne myndighedsopgave har kulturministeren delegeret til Kulturarvsstyrelsen.

¹⁵ Det Særlige Bygningssyn er kulturministerens rådgivende udvalg i spørgsmål om bygningsfredning og -bevaring.

Ifølge bygningsfredningsloven skal der ved lovens administration lægges vægt på, at de fredede bygninger – inden for rammerne af fredningen – får en hensigtsmæssig funktion, med henblik på at opretholde bygningen på længere sigt. Det betyder, at Kulturarvsstyrelsen ved sin administration af loven medvirker til at finde løsninger på rimelige, funktionelt begrundede ønsker til ændringer af de fredede bygninger, når disse ændringer kan gennemføres uden at anfægte de bærende fredningsværdier. Kulturarvsstyrelsen træffer afgørelse på baggrund af konkrete ansøgninger om ændringer.

1.7.2 Fredningsbestemmelser for fortidsmindet

Ligesom den tidligere christianialov satte bygningsfredningsloven ud af kraft, blev også naturbeskyttelseslovens (nu museumslovens) bestemmelser om beskyttelse af fortidsminder sat ud af kraft. Herved var den del af Christianshavns Vold, der ligger på Christianiaområdet, alene beskyttet efter christianialoven.

Med vedtagelsen af den nye christianialov, og dermed genindtrædelse af de almindelige danske lovregler, er Christianshavns Vold igen blevet et fredet fortidsminde, der er beskyttet efter museumslovens § 29 e¹⁶ mfl. Idet volden er et forsvarsanlæg, hører den til den type fortidsminder, der automatisk er omfattet af lovens beskyttelse, uanset om det er registreret som et fortidsminde eller ej. Der skal således ikke rejses fredningssag for forsvarsanlægget – som det er tilfældet for fredning af bygninger – idet dette automatisk er beskyttet.

Det er hensigten, at der som led i en frilæggelse af dele af voldområdet skal ske afvikling af en del af det ikke-bevaringsværdige byggeri, jf. afsnit 2.5. Dette er dog ikke en direkte konsekvens af museumslovens regler, men er fastsat i Christianiaudvalgets rapport og forudsat i forarbejderne til christianialoven.

1.7.2.1 Fortidsmindefredningens betydning

I henhold til museumslovens § 29 e, stk. 1¹⁷, må der ikke foretages ændring i tilstanden af fortidsminder, og der må ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, der fastlægger skel gennem fortidsminder. Dette indebærer, at der som udgangspunkt ikke vil kunne ske yderligere bebyggelse på området.

Det er i henhold til museumslovens § 29 o, stk. 1, amtsrådet, der fører tilsyn med overholdelse af museumsloven på Christianiaområdet. Derimod er det kulturministeren, der i særlige tilfælde kan meddele dispensation fra bestem-

¹⁶ Lov nr. 473 af 7. juni 2001 med senere ændringer § 29 e stk. 1: Der må ikke foretages ændring i tilstanden af fortidsminder. Der må heller ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, der fastlægger skel gennem fortidsminder.

¹⁷ De typer af fortidsminder, der er omfattet af beskyttelsen efter lovens § 29 e, stk. 1, er optaget i bilaget til loven, jf. lovens § 29 e, stk. 2.

melsen i § 29 e, stk. 1, jf. § 29 j, stk. 1. Denne administration er henlagt til Kulturarvsstyrelsen.

Muligheden for at dispensere fra fortidsmindebeskyttelsen administreres generelt stramt under henvisning til, at det efter loven kun er i ”*særlige tilfælde*”, at der kan gives dispensation. En dispensation til at foretage ændring af et fortidsminde vil ofte være betinget af, at der samtidig foretages forbedringer af fortidsmindet.

For Christianiaområdet betyder det, at der ikke må foretages ændring af fortidsmindet (volde, bastioner, voldgrave), og der må ikke opføres nybygninger eller etableres tilbygninger til eksisterende bygninger på fortidsmindet uden tilladelse fra Kulturarvsstyrelsen.

Den ”normale” lovmæssige beskyttelse af fortidsminder har som nævnt været sat ud af kraft på Christianiaområdet, da den tidligere christianialov var gældende. Det betyder, at de bygninger, der var lovligt opført inden 15. juni 2004, er at betragte som lovlige i forhold til fortidsmindebeskyttelsen, men at der i dag ikke kan opføres tilbygninger eller bygges nyt, medmindre Kulturarvsstyrelsen meddeler tilladelse til det.

Det fremgår af helhedsplanen for Christianiaområdet, at det er hensigten at frilægge visse dele af fortidsmindet for nyere byggeri, f.eks. ydersiden af hovedvolden ud mod Stadsgraven. Samtidig åbnes der mulighed for udvikling af byggeri, under hensyntagen til fortidsmindet, i visse områder, f.eks. de tre sydlige bastioner.

En forudsætning for, at der kan meddeles tilladelse til nybyggeri eller andre bygningsændringer på dele af fortidsmindet, vil således være, at det vurderes, at der samlet set er tale om en forbedring af fortidsmindet.

Kulturarvsstyrelsen træffer afgørelse på baggrund af konkrete ansøgninger om ændringer.

1.7.2.2 Særligt om udmatrikulering

Et salg af statsligt ejede bygninger og arealer, hvorved det ikke er hele den faste ejendom (i tinglysningslovens forstand), der sælges, betinger, at der foretages en opdeling af det, der skal sælges. Den almindelige måde vil være at foretage opdelingen ved udmatrikulering.

Efter museumslovens § 29 e, stk. 1, kan der ikke uden særlig tilladelse fastlægges nye matrikulære skel gennem et fortidsminde. Det betyder, at der ikke kan ske udmatrikulering på fortidsmindet.

Når der ikke kan foretages *udmatrikulering*, betyder det, at enkelte bygninger med tilhørende grund ikke kan etableres som en selvstændig ejendom. Det har den konsekvens, at der som udgangspunkt ikke kan ske salg af enkelte ejendomme (grund plus bygning) på fortidsmindet.

Derudover må der ikke foretages opdeling af fast ejendom, således at en allerede eksisterende bygning udskilles fra grunden som en selvstændig ejendom. Dette fremgår af *tinglysningsloven* og udstykningslovens almindelige ordning og gælder således både på fortidsmindet og på den resterende del af Christianiaområdet. Således er det efter den almindelige ordning ikke muligt at sælge en bygning uden samtidig at sælge grunden under bygningen.

Christianialovens § 8, stk. 2, 2. pkt., giver imidlertid hjemmel til en konkret fravigelse herfra for så vidt gælder den del af fortidsmindet, der er placeret i delområde II. Bestemmelsen åbner mulighed for at frasælge statslige bygninger placeret i dette område. Bygningen sælges uden grund, og adkomsten skal tinglyses efter tinglysningslovens regler om bygninger på lejet grund.

Fortidsmindets afgrænsning fremgår af figur 1.3.1 i afsnit 1.3.

1.7.3 Bevaringsværdige bygninger

De bygninger, som Kulturarvsstyrelsen ikke finder fredningsegnete, eller som Det Særlige Bygningssyn afviser at frede, kan Københavns Kommune udpege som bevaringsværdige.

Københavns Kommune har ikke tidligere, som det er tilfældet for de øvrige bygninger i kommunen, foretaget en vurdering af bygningerne på Christianiaområdet. En vurdering af bygningernes bevaringsværdi blev imidlertid foretaget i forbindelse med Miljøministeriets udarbejdelse af den gældende lokalplan fra januar 1991. I lokalplanen er 36 bygninger udpeget som bevaringsværdige.

I forbindelse med Christianiaudvalgets arbejde er der ligeledes foretaget en vurdering af bygningernes bevaringsværdi (Save-vurdering). Arbejdet er udført af arkitektfirmaet Haslev & Kjærsgaard, og karaktergivningen er foretaget efter samme principper, som når kommunen vurderer bevaringsværdier. Kortlægningen af bevaringsværdier danner grundlag for kommunens videre planlægning.

Den registrering, der er foretaget i forbindelse med Christianiaudvalgets arbejde, kan forventes at danne grundlag for udpegelsen af bevaringsværdige bygninger, og kan derfor give et skøn over, hvilke bygninger som kommunen kan forventes at udpege som bevaringsværdige. Dette vil blive endeligt vurderet i forbindelse med lokalplanudarbejdelsen. Det er derfor ikke på nuværende tidspunkt muligt at sige, hvilke bygninger der vil blive udpeget som bevaringsværdige på Christianiaområdet.

Det skal bemærkes, at der intet krav er om, som det er tilfældet for fredningsindstillede bygninger, at bygningen skal være over 50 år gammel. Derfor kan kommunen vælge at gøre nyere bygninger bevaringsværdige, såfremt de skønnes at have en speciel værdi for området. En bevaringsværdi omfatter alene bygningens ydre. Hvis en bygning udpeges som bevaringsværdig, har det som udgangspunkt den konsekvens, at nedrivning af bygningen ikke må ske uden kommunens tilladelse, jf. bygningsfredningslovens § 18.

1.7.4 Fredning og bevaring af træer og grønne anlæg

Træerne på Christianiaområdets delområde I indgår sammen med bygninger og terræn i et kulturmiljø. Trærækker med hestekastanje og lind udgør markante grønne strukturer, som er en vigtig del af det centrale Christianiaområde. Derudover findes markante enkeltræer, som giver området en grøn karakter.

I den gældende lokalplan for Christianiaområdet er 48 træer markeret som bevaringsværdige, jf. lokalplanens bestemmelse 6.2 og kortbilag 3. Tyve af disse træer er imidlertid fældet.

Strukturerne kan fastholdes enten ved bevaring af de eksisterende træer eller ved genplantning af nye. I forbindelse med arbejdet med en ny lokalplan, har Slots- og Ejendomsstyrelsen foranlediget en nærmere undersøgelse af de aktuelle træer af en uvildig træekspert. Den foreløbige konklusion er, at seks træer er i en så dårlig stand, at de bør fældes, 22 træer har været beskåret, og hvis de bevares, bør de holdes under løbende observation og beskæres regelmæssigt, mens 17 træer vurderes som sunde under de givne vækstbetingelser. Den endelige beslutning om, hvorvidt og i hvilket omfang træerne skal udpeges som bevaringsværdige, vil blive truffet i forbindelse med lokalplansprocessen.

Kapitel 2 Fremtidige organisations- og ejerformer

2.1 Model for fremtidige organisations- og ejerformer

I de følgende afsnit drøftes en model for de fremtidige organisations- og ejerformer på Christianiaområdet med følgende elementer:

2.1.1 Modellens indhold

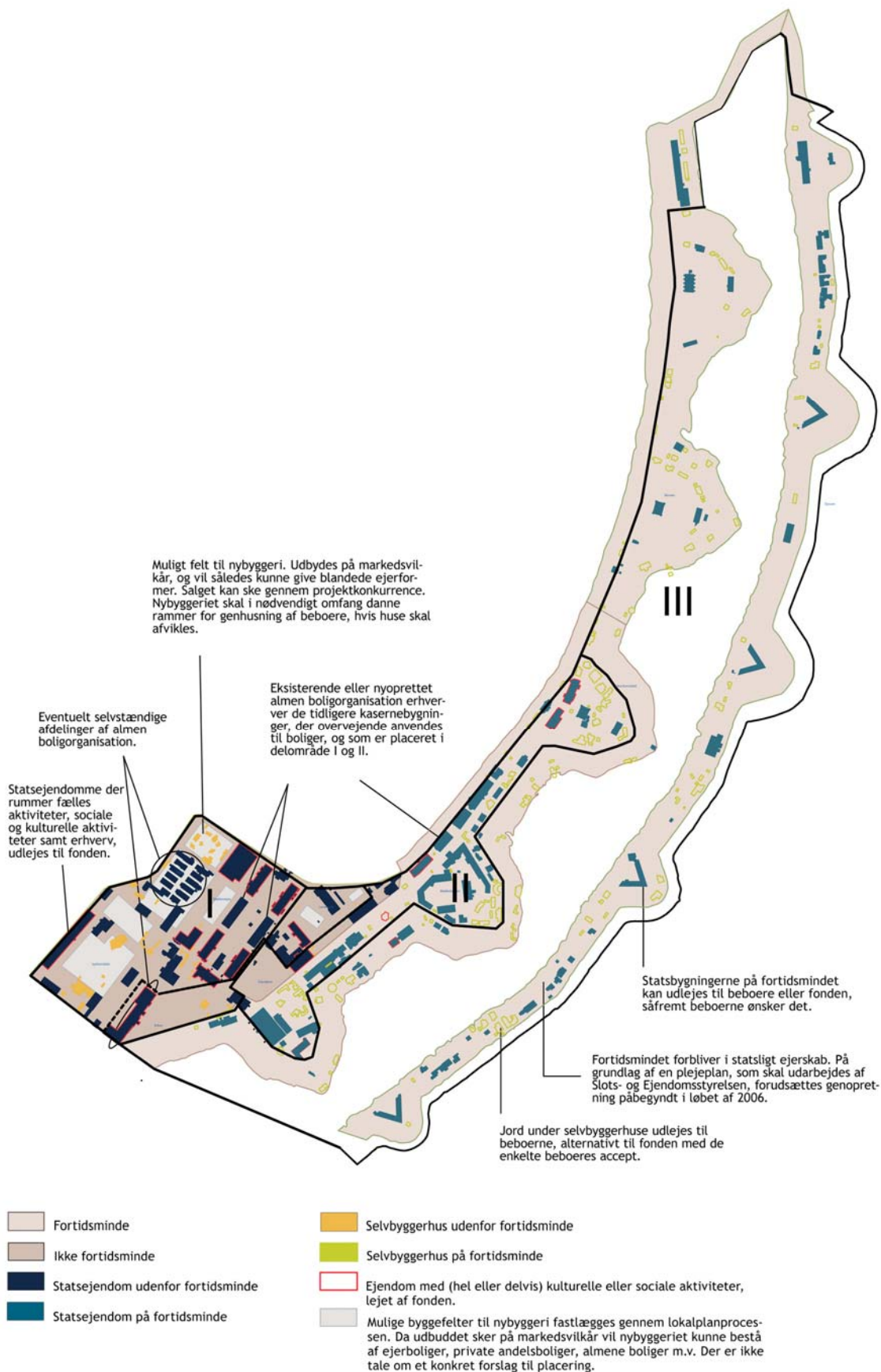
2.1.1.1 Almen boligorganisation

Den største del af boligerne på Christianiaområdet, de ca. 30.000 m² beboelse i de tidligere kasernebygninger i delområde I og II, overdrages til en eksisterende eller nyoprettet almen boligorganisation. Boligorganisationen forudsættes at erhverve de omhandlede ejendomme til en vurderingspris. Organiseringen som almen boligorganisation indebærer, at boligtildelingen fremover vil foregå efter gennemskuelige principper efter almenboligloven. Herudover får beboerne indflydelse på både drift og økonomi.

2.1.1.2 Nybyggeri - blandede ejerformer

Byggeretter på op til ca. 20.000 em² udbydes til salg på markedsvilkår efter fastlæggelse af byggefelter gennem lokalplansprocessen. For at sikre den rette sammensætning af nybyggeriet kan salget ske gennem projektkonkurrencer, hvor både salgspris, boligformer og arkitektur kan indgå som konkurrenceparametre. Da udbuddet sker på markedsvilkår, vil nybyggeriet kunne bestå af ejerboliger, private andelsboliger, almene boligorganisationer mv. og dermed give blandede ejerformer.

Nybyggeriet skal i nødvendigt omfang danne ramme for genhusning af beboere, hvis huse skal afvikles. Eventuelt iværksættes nybyggeri allerede på baggrund af den nuværende lokalplan til brug for genhusning. Nybyggeri skal så vidt muligt tage hensyn til Christianiaområdets arkitektoniske og kulturhistoriske værdier. Den endelige fastlæggelse af omfang og karakter af nybyggeri vil blive afklaret gennem lokalplansprocessen, således at de nærmere vilkår for udbud af nybyggeri kan fastlægges.



Figur 2.1.1. Illustration af model for fremtidige organisations- og ejerformer.

2.1.1.3 Fond - sociale, kulturelle og erhvervsmæssige aktiviteter

En fond stiftes af Christiania med henblik på at leje af staten, for herefter at videreudleje bygninger, der rummer fælles aktiviteter, sociale og kulturelle aktiviteter samt erhverv. Fonden deltager i den almindelige drift af Christianiaområdet i samspil med øvrige parter inden for rammerne af en "grundejerforening". Fondens formål, bestyrelsessammensætning mv. forudsættes godkendt af staten.

Såfremt de enkelte beboere ønsker det, er det derudover muligt, at fonden kan leje jorden under selvbyggerhusene, og videreudleje den til beboerne, ligesom det er muligt, at fonden kan leje de statsejendomme i delområde III, der anvendes til beboelse. Udleje af såvel jord under selvbyggerhusene som boligarealer i statsejendomme i delområde III til fonden, forudsætter under alle omstændigheder beboerens accept, ligesom det er en forudsætning, at boligtildelingen foregår efter et åbent og gennemskueligt system, i lighed med det der gælder for en almen boligorganisation.

Det bemærkes, at denne fond på flere områder adskiller sig fra den af Christiania tidligere i processen foreslåede "fondsmodel", særligt idet fonden alene kommer til at leje – ikke eje – et begrænset antal af statens bygninger. Endvidere har fonden ikke forkøbsret til byggeretter på området. En større rolle for fonden forekommer vanskeligt foreneligt med christianialovens principper om renovering og vedligeholdelse af bygningerne, betaling af husleje efter almindeligt gældende principper og et åbent og gennemskueligt system for anvisning af boliger.

2.1.1.4 Fortidsmindet og visse statsbygninger i statsligt eje

Som garant for den ønskede udvikling bevarer staten ejerskabet til fortidsmindet og statsbygningerne herpå (i delområde III) samt i øvrigt generelt til de statsbygninger, der udlejes til fonden eller andre. Jord under selvbyggerhuse og boliger i statsejendomme i delområde III udlejes til beboerne, alternativt til fonden, hvis de enkelte beboere ønsker det. Det forudsættes som nævnt, at boligtildelingen i statsbygningerne på fortidsmindet samt jordleje under selvbyggerhusene sker efter et åbent og gennemskueligt system, i lighed med hvad der gælder for boliger i den almen boligorganisation.

Staten udarbejder en pleje- og udviklingsplan for fortidsmindet, og igangsætter i løbet af 2006 en genopretning af voldanlægget. I forbindelse hermed tages skridt til afvikling af et større antal bygninger (selvbyggerhuse), i første omgang minimum 20 boliger. For beboere, hvis bolig afvikles, sikres tilbud om genhusning på Christianiaområdet, eventuelt i særligt, hurtigt opført byggeri under forudsætning af Christianias positive medvirken. Tilbud om genhusning forudsætter den almene boligorganisation og fondens aktive medvirken hertil.

Staten påbegynder endvidere i 2006 en genopretning af dele af bygningsmassen.

2.1.1.5 Økonomi

Det forudsættes i forlængelse af lovens bemærkninger, at omdannelsen af Christianiaområdet økonomisk set skal hvile i sig selv for staten.

2.1.2 Kort om processen

Modellen har været fremlagt for de politiske partier bag Christianialoven af finansministeren den 18. april.

Den er endvidere blevet præsenteret på et orienterende Fællesmøde på Christiania. Christiania har stillet sig positiv til at der arbejdes videre med modellen. De vanskeligste punkter i udmøntningsprocessen antages at være afviklingen af selvbyggerhuse på fortidsmindet, den nærmere tilrettelægning af genopretning af voldene og bygningerne, samt hvordan, til hvem og på hvilke vilkår byggeretterne til nybyggeri skal sælges.

På grundlag af den politiske proces, der nu er igangsat, forventes truffet en politisk beslutning om den fremtidige udvikling for Christianiaområdet.

I den videre udmøntning af modellen skal der udover de allerede nævnte punkter bl.a. arbejdes dybere med:

- Tilvejebringelse af den almene boligorganisation (ny eller eksisterende). Gennemføres i samarbejde med Københavns Kommune.
- Lejefastsættelsen i forhold til fonden og i de almene boliger.
- Den nærmere konstruktion af fonden, herunder formål, bestyrelses-sammensætning mv.

Den skitserede model er i høj grad afhængig af, at Christianiaområdets beboere spiller aktivt med, herunder at der dannes en egnet fond inden for lovens rammer, og at der findes en egnet almen boligforening/afdeling. Ligeledes indgår nybyggeri og retablering af voldområdet i modellen. Modellen er at opfatte som en samlet løsning, og vil i vidt omfang skulle udmøntes i samarbejde med Christianias beboere.

2.2 Almen boligorganisation

2.2.1 Baggrund

Et centralt element i den foreslåede model for nye organisations- og ejerformer på Christianiaområdet er forslaget om at overdrage den største del af de eksisterende boliger på området til en almen boligorganisation. Det kan være en eksisterende almen boligorganisation eller en til formålet etableret boligorganisation. Forslaget omfatter de ca. 30.000 m² beboelse i de statsejede tidligere kasernebygninger i delområde I samt delområde II. Nedenstående arealoversigt viser områdefordelingen.

Område	Bolig em ²
Delomr. I	16.646
Delomr. II, fortidsminde	9.181
Delomr. II, ikke fortidsminde	4.790

Tabel 2.2.1. Boligareal som principielt påtænkes overdraget til en almen boligorganisation.

Det bemærkes, at afgrænsningen ikke er endelig. Dels udestår det at afgøre, hvordan en række bygninger med blandede formål (f.eks. bolig og erhverv) skal håndteres, dels skal der også ske en særlig håndtering af bygninger beliggende på fremtidige byggefelter.

De vigtigste aktører i arbejdet med en almen boligorganisation er Christianiaområdets beboere, Københavns Kommune og staten, samt eventuelt en eksisterende boligorganisation. Det vurderes at være en klar fordel, såfremt Christiania i den indledende fase konkretiserer tankerne i samarbejde med en eksisterende boligorganisation, da der er behov for den erfaring, som en eksisterende boligorganisation har. Der er endvidere behov for offentlig medvirken. Her forudsættes, at Københavns Kommune deltager aktivt. Staten kan bidrage med eventuelle forsøgsgodkendelser i det omfang, det vurderes hensigtsmæssigt at fravige gældende regler i almenboligloven og almenlejeloven.

KAB Bygge- og Boligadministration har december 2004 udgivet rapporten "*En mulig vej for Christiania - som fond og almen boligorganisation*", der indeholder en længere redegørelse for mulighederne for at anvende reglerne om almene boliger ved en omdannelse af den nuværende ejer- og organisationsstruktur på Christianiaområdet.

Nedenfor beskrives de grundlæggende regler for almene boligorganisationer. Reglerne om almene boliger findes i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. med tilhørende bekendtgørelse og i lov om leje af almene boliger.

2.2.1.1 Almene boligorganisationer og deres formål

Almene boliger er en paraplybetegnelse, som dækker almene familieboliger, ungdomsboliger og ældreboliger. Boligerne drives primært af almene boligorganisationer, men almene ældreboliger kan også drives af kommuner, amtskommuner og selvejende institutioner.

Boligorganisationerne er undergivet kommunalt tilsyn, og der er etableret en række regler for, hvilke opgaver disse organisationer kan påtage sig. Hovedformålet er at opføre, udleje, administrere, vedligeholde og modernisere almene boliger med tilhørende fællesfaciliteter, men organisationerne har mulighed for at etablere nærmere definerede sideaktiviteter med naturlig tilknytning til boligerne og administrationen heraf.

De tilladte sideaktiviteter er defineret ved en positivliste. En almen boligorganisation kan herunder uden støtte købe eksisterende boliger og omdanne disse til almene boliger. Derimod kan en boligorganisation f.eks. efter gældende regler ikke etablere eller erhverve nye erhvervsarealer, bortset fra arealer der udlejes til brug for visse institutioner, f.eks. daginstitutioner. En almen boligorganisation kan heller ikke drive anden erhvervsvirksomhed, f.eks. restauranter, gallerier spillesteder eller lignende. Samtidig er der også snævre grænser for, hvad en almen boligorganisation må yde tilskud til, herunder dække underskud for aktiviteter, der rækker ud over boligorganisationen selv.

2.2.1.2 Økonomisk uafhængighed

En boligorganisation består af en eller flere afdelinger, hvori boligerne er placeret. Afdelingerne er økonomisk uafhængige af hinanden, ligesom de er økonomisk uafhængige af boligorganisationen. Den enkelte afdeling er således en selvstændig økonomisk enhed, hvilket indebærer, at afdelingens indtægter (dvs. lejeindtægterne) skal kunne dække afdelingens udgifter. En afdeling hæfter kun for egne forpligtelser, og dermed ikke for andre afdelingers og boligorganisationens forpligtelser, ligesom boligorganisationen ikke hæfter for afdelingernes forpligtelser.

2.2.1.3 Finansiering og støttemuligheder

Inden for de almindelige regler finansieres almene boliger på forskellig måde alt efter, om der er tale om køb af eksisterende ejendom, renovering af almene boliger eller finansiering af nybyggeri.

Erhvervelse af en eksisterende beboelsesejendom med henblik på omdannelse til almene boliger kan ikke støttes efter gældende regler, men finansieres ustøttet, og der er ikke særlige regler for finansiering af købet. Normalt finansieres købet med almindelige realkreditlån. Hvis købet af ejendommen finansieres med et 30-årigt fastforrentet lån, udgør den årlige ydelse ved det nuværende renteniveau ca. 6,5 pct. af købesummen.

Efter de gældende regler er der en række muligheder for at finansiere *renovering af eksisterende almene boliger*, herunder boliger, som erhverves og renoveres (oprettes, vedligeholdes og forbedres). Disse muligheder kan opsummeres således:

- Renovering finansieres som udgangspunkt direkte af lejerne over huslejen. Renoveringen skal godkendes af den enkelte boligafdeling, af boligorganisationen og normalt også af kommunen, og finansieres via lånoptagelse, eksempelvis i form af realkreditbelåning. Lånet afdrages fuldt ud over huslejen.
- Er der tale om hovedstandsættelse og fornyelse, er der henlagt midler hertil over huslejen. Anvendes disse midler, medfører det således ingen lejeforhøjelse. I nyoprettede afdelinger vil der ikke eksistere sådanne henlæggelser.
- Boligorganisationens dispositionsfond kan endvidere yde lån til finansiering af renoveringsarbejder i boligorganisationens afdelinger. Dette vil ikke være aktuelt for nyoprettede boligorganisationer.
- I forbindelse med renovering kan boligorganisationens trækningsret i Landsbyggefonden anvendes. Boligorganisationen har fortrinsret til 60 pct. af de pligtmæssige bidrag, som afdelinger opført før 1970 har indbetalt til Landsbyggefonden. Tilskud fra trækningsretsmidler kan ydes til maksimalt 2/3 af forbedrings- og opretningsarbejder. Nyoprettede boligorganisationer/afdelinger har af gode grunde ingen trækningsret.
- Ydelsesstøtte fra Landsbyggefonden (Landsdispositionsfonden): Inden for en årlig investeringsramme på 1,5 mia. kr. (2003-08) kan fonden give ydelsesstøtte til afdrag på lån, svarende til den støtte, staten yder ved nybyggeri. Arbejder, hvortil der gives ydelsesstøtte, skal i videst muligt omfang finansieres gennem lejeforhøjelser. Det er herudover en forudsætning for støtte, at afdelingen så vidt muligt finansierer arbejderne med midler fra organisationens egenkapital eller med midler, organisationen har trækningsret til. Puljen er på nuværende tidspunkt stort set disponeret. Det vil sige, at der er meddelt foreløbigt tilsagn, men at de foranstaltninger som støtten gives, til ikke må igangsættes før det endelige tilsagn forligger.
- Landsbyggefonden kan yde støtte som lån eller tilskud til renoveringsarbejder i afdelinger, som har så væsentlige økonomiske problemer, at disse kan vanskeliggøre afdelingens videreførelse. Landsbyggefondens støtte vil typisk ske som led i en såkaldt 'femtedels-løsning', hvor også boligorganisation, kommune og realkreditinstitutioner deltager.

Det bemærkes, at både ved tildeling af midler fra dispositionsfond og Landsbyggefond vil henholdsvis boligorganisationen og Landsbyggefonden normalt ikke prioritere støtte til en ejendom, der er erhvervet med et stort vedligeholdelses- og renoveringsefterslæb.

Ved *nybyggeri* finansieres og støttes almene boliger fra og med 2006 som udgangspunkt på følgende måde:

- 14 pct. af anskaffessummen finansieres som kommunal grundkapital,
- 2 pct. finansieres som beboerindskud og
- 84 pct. finansieres ved optagelse af realkreditlån, hvortil staten løbende yder ydelsesstøtte.

Grundkapital er et lån, som ydes af den kommune, hvor byggeriet opføres. Lånene er rentefrie og tillige afdragsfrie i indtil 50 år efter ejendommens ibrugtagelse.

Beboerinskuddet betales af lejeren i forbindelse med indflytning og tilbagebetales ved fraflytning. Indskuddet reguleres ikke.

Realkreditlån. Lånetyper fastsættes af socialministeren efter forhandling med finansministeren, således at belåningen af nybyggeriet mere smidigt og hurtigt kan tilpasses markedsforholdene med henblik på at minimere de statslige udgifter. P.t. gælder, at nybyggeriet skal belånes med 30-årige rentetilpasningslån, med et-årig rentetilpasning. Det er en betingelse for optagelse af realkreditlånet, at kommunen stiller garanti for den del af lånet, som har sikkerhed ud over 65 pct. af ejendommens værdi.

Beboerne betaler som udgangspunkt en ydelse på 3,4 pct. af anskaffessummen plus de løbende bidrag m.v. til realkreditinstitutterne, i alt svarende til ca. 3,6 pct. af anskaffessummen. Betalingen sker første gang tre måneder efter låneoptagelsen og reguleres herefter hvert år i 35 år med 75 pct. af stigningen i nettoprisindekset eller i det summariske lønindeks, såfremt dette er steget mindre. Regulering sker første gang et år efter første terminsbetaling.

Forskellen mellem beboerbetalingen og den samlede ydelse på realkreditlånet betales af staten som *ydelsesstøtte*.

Der kan desuden i et vist omfang ydes *nybyggeristøtte til ombygning* af visse ejendomme, men der kan efter gældende regler ikke ydes støtte til ombygning af eksisterende beboelsejendomme til almene familieboliger. Der kan heller ikke ydes støtte til erhvervelse af beboelsejendomme med henblik på omdannelse til almene boliger.

2.2.1.4 Lejefastsættelse

Huslejen i det almene byggeri fastsættes ud fra et balanceprincip, dvs. at indtægterne skal dække alle udgifter. Foruden kapitaludgifter, betaler beboerne de løbende driftsudgifter til vedligeholdelse, periodiske fornyelser, renovation, skatter og afgifter, administration m.v.

Huslejen fordeles på de enkelte boliger i afdelingen efter indbyrdes brugsværdi. Udgangspunktet i fordelingen er normalt boligernes etageareal. Da små boliger er forholdsmæssigt dyrere end store boliger, fastsættes der normalt en

noget højere leje pr. kvadratmeter for sådanne boliger end for større boliger. Er der herudover væsentlige forskelle på boligerne i henseende til beliggenhed, udsigt, indretning m.v. må fordelingen ske efter en konkret vurdering af brugsværdien. Forskelle i vedligeholdelsestilstand afspejler sig efter gældende regler ikke i fordelingsnøglen. Lejefordelingen og ændringer heri godkendes af kommunalbestyrelsen.

I afsnit 2.2.3.2 nedenfor opstilles eksempler på huslejberegninger for almene boliger på Christianiaområdet ud fra forskellige forudsætninger.

2.2.1.5 Udlejningsreglerne

Udgangspunktet for udlejningen af almene familieboliger er, at de udlejes efter anciennitet på venteliste.

Med henblik på at sikre en hensigtsmæssig udnyttelse af boligmassen har visse persongrupper fortrinsret frem for andre på ventelisten:

- Børnefamilier har fortrinsret til de større lejligheder.
- Ældre og handicappede har i mindre omfang fortrinsret til bestemte ældre- og handicappede boliger.
- Personer, der allerede har bolig i boligorganisationen, har fortrinsret frem for udefrakommende ansøgere (oprykningsretten).

Med henblik på løsning af boligsociale opgaver kan kommunalbestyrelsen træffe beslutning om anvisningsret til indtil 1/4 af de ledige familie- og ungdomsboliger. Herudover kan kommunalbestyrelsen og boligorganisationen aftale, at kommunens anvisningsret udvides til indtil 100 pct. af de ledige boliger. Anvisningsretten går forud for ventelisten. Når kommunen har anvist en lejer, garanterer kommunen for opfyldelsen af lejerens betaling af eventuelle udgifter til istandsættelse ved fraflytning.

Herudover kan kommunalbestyrelsen og den almene boligorganisation efter de såkaldte fleksible udlejningsregler indgå aftale om, at udlejning af ledige almene familieboliger skal ske efter særlige kriterier. Aftalen kan dog maksimalt omfatte 90 pct. af de ledige boliger i en afdeling, som ikke anvises af kommunen. Mindst 10 pct. af boligerne skal altså fortsat udlejes efter de sædvanlige ventelisteregler.

Der er ingen bindinger med hensyn til, hvilke udlejningskriterier der kan aftales, da dette vil afhænge af de lokale forhold. I de svage boligafdelinger kan der f.eks. indgås aftaler, der giver bestemte grupper, f.eks. pendlere med beskæftigelse i kommunen, unge studerende eller ældre, der ønsker at flytte i tide, en fortrinsret til de ledige boliger. I de mere velfungerende afdelinger kan det på den anden side være relevant at indgå aftaler, der tilgodeser udsatte befolkningsgruppers boligbehov. Specielt vedrørende boligorganisationen på Christianiaområdet bør indgås aftaler, som sikrer, at de nuværende beboere kan blive boende i deres nuværende boliger og at boligerne i øvrigt løbende kan

bruges til genhusning på Christianiaområdet. Det forudsættes også, at kommunen ved udøvelse af sin anvisningsret i forhold til de almene boliger så vidt muligt sikrer genhusning af nuværende beboere, hvis boliger skal afvikles.

Eventuelle aftaler om fleksible udlejningsregler skal offentliggøres. Ved godkendelse af fleksible udlejningsregler vil der blive lagt vægt på, at der skabes en balance i hensynet til de nuværende beboere og udefrakommende boligsøgere.

Det er dog en klar forudsætning, at der ikke må ske diskrimination overfor etniske minoriteter eller socialt vanskeligt stillede mennesker. Desuden må aftalerne ikke forhindre kommunalbestyrelsen i at løse sine boligsociale opgaver over for boligsøgende med et akut boligbehov.

2.2.1.6 Beboerdemokrati

Beboerdemokratiet er et grundlæggende princip i det almene byggeri, og lejerne i den enkelte afdeling har således ret til medindflydelse på boligorganisationens og afdelingens drift via de forskellige beboerdemokratiske organer. De beboerdemokratiske organer er; øverste myndighed, bestyrelsen, afdelingsbestyrelsen og afdelingsmødet. Organerne har forskellige kompetencer. Følgende gælder for selvejende almene boligorganisationer:

Øverste myndighed - repræsentantskab

Øverste myndighed er et repræsentantskab. Repræsentantskabet varetager boligorganisationens overordnede anliggender, og træffer således beslutning om bl.a. organisationens byggepolitik, erhvervelse, salg og væsentlig forandring af organisationens ejendomme, ændring af vedtægterne og opløsning af organisationen. Herudover træffer repræsentantskabet beslutning om en række forhold vedrørende afdelingerne, bl.a. erhvervelse, salg og væsentlig forandring af afdelingernes ejendomme, grundkøb, iværksættelse af nyt byggeri, ligesom det godkender afdelingernes regnskaber.

Repræsentantskabet kan delegere sin kompetence vedrørende afdelingernes anliggender til bestyrelsen, ligesom det kan overtage en kompetence, der egentlig ligger hos bestyrelsen.

Beboerne udgør flertallet i repræsentantskabet, eftersom repræsentantskabet består dels af bestyrelsen, hvor mindst halvdelen af medlemmerne skal være beboere, dels af et antal repræsentanter for hver afdeling.

Bestyrelsen

Det er bestyrelsen, der har den overordnede ledelse af boligorganisationen og afdelingerne. Bestyrelsen er ansvarlig for driften, herunder for at udlejning, budgetlægning, regnskabsaflæggelse, lejefastsættelse og den daglige administration sker i overensstemmelse med de gældende regler. Det er således bestyrelsen, som er ansvarlig for administration af ventelisterne, ligesom det er bestyrelsen, som udadtil forpligter både organisationen og de enkelte afdelinger.

Bestyrelsens medlemmer vælges af repræsentantskabet, idet repræsentantskabet dog kan beslutte, at kommunalbestyrelsen eller andre udpeger et mindretal af medlemmerne. Borgmesteren i den tilsynsførende kommune og ansatte i den del af den kommunale forvaltning, der udfører tilsynet, kan ikke vælges. Bestyrelsen skal bestå af et ulige antal medlemmer og mindst halvdelen skal være beboere i boligorganisationen, hvilket indebærer, at beboerne vil være i flertal.

Afdelingsbestyrelsen

Afdelingsbestyrelsen godkender bl.a. afdelingens budget og forelægger det for afdelingsmødet til godkendelse. Afdelingsbestyrelsen forelægger ligeledes de overordnede rammer for iværksættelse af arbejder og aktiviteter i afdelingen for afdelingsmødet til godkendelse. Herudover påser afdelingsbestyrelsen, at der er god orden i afdelingen.

Afdelingsbestyrelsen vælges af afdelingens beboere, og består udelukkende af beboere.

Afdelingsmødet

Afdelingsmødet, hvortil alle afdelingens beboere har adgang, godkender afdelingens budget. Herudover godkender afdelingsmødet iværksættelse af arbejder, f.eks. forbedringsarbejder, og aktiviteter i afdelingen og fastsætter en husorden. Afdelingsmødet kan beslutte at uddelegere afdelingsbestyrelsens og afdelingsmødets kompetence på en række områder til en eller flere beboergrupper.

2.2.1.7 Tilsyn

Kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor boliger i form af nybyggeri agtes placeret, meddeler tilsagn om offentlig støtte. Det er en forudsætning for kommunalbestyrelsens tilsagn, at den, der modtager tilsagnet, er fundet på baggrund af en åben konkurrence om varetagelse af bygherrerollen blandt såvel almene som private bygherrer.

Kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor boligorganisationen har hjemsted, fører tilsyn med selve boligorganisationen, mens det er kommunalbestyrelserne i de kommuner, hvor de enkelte afdelinger ligger, som fører tilsyn med afdelingerne.

Kommunalbestyrelsen påser, at driften udføres i overensstemmelse med de gældende regler (det vil sige almenboligloven, den almene lejelov, bekendtgørelserne og vedtægterne). Herudover påser kommunalbestyrelsen en række mere specifikke forhold, f.eks. at ejendommenes vedligeholdelsestilstand er forsvarlig, ligesom den skal godkende diverse enkeltdispositioner.

2.2.2 Mulig brug af almenboliglovens regler om forsøg

Organisering som en almen boligorganisation medfører, at beboerne i kraft af beboerdemokratiet får indflydelse på både drift og økonomi. Dette gælder både på boligorganisationsniveau, hvor beboerne har flertal i bestyrelse og repræsentantskab, og på afdelingsniveau, hvor afdelingsmødet er tillagt en række kompetencer vedr. afdelingens forhold. Det medfører desuden, at de enkelte afdelinger i kraft af balancelejeprincippet skal hvile økonomisk i sig selv.

For Christianias vedkommende vil de eksisterende regler som udgangspunkt kunne anvendes. Niveaudelingen i en overordnet boligorganisation og lokale afdelinger med udstrakt selvbestemmelse vil kunne imødekomme den variation i vilkår og holdninger, som præger de forskellige dele af Christianiaområdet, samtidig med at fællesskabet kan bevares. Samtidig er der også mulighed for, at Christiania kan bestå af én samlet boligorganisation med kun én afdeling.

I forbindelse med etablering af en almen boligorganisation og de særlige forhold, som gør sig gældende for Christianiaområdet, vil der formentlig være en række punkter, hvor det kan være nødvendigt at fravige de generelle regler, således som det også fremgår af bemærkningerne til ændringen af christianialoven. De særlige forhold, der vil kunne dispenseres fra vedrører f.eks. organisatoriske forhold, finansiering af ombygninger, vedligeholdelsesregler, fordeling af husleje på de enkelte boliger samt krav til indretning.

Almenboliglovens § 144 indeholder en hjemmel til at fravige lovens regler ved forsøg. Forsøgsregelen er udformet som en generel bemyndigelse for socialministeren til at tillade fravigelser fra almenboliglovens regler, med henblik på at fremme mulighederne for at iværksætte forsøg med nye byggemetoder, boligformer eller forhold vedrørende driften af alment byggeri.

Mulighederne og behovet for at anvende almenboliglovens forsøgsbestemmelse må vurderes konkret i forbindelse med den endelige aftale med den almennyttige boligorganisation. Ved anvendelsen af § 144 lægges der normalt vægt på, at der er tale om et forsøg af almen interesse. Med vedtagelsen af ændringen til Christianialoven, har Folketinget vedtaget, at § 144 kan anvendes ved omdannelse af Christiania til almene boliger inden for de ovenfor beskrevne rammer. Ved en eventuel konkret forsøgsgodkendelse vil der bl.a. blive lagt vægt på, at forsøget er økonomisk og administrativt bæredygtigt tilrettelagt, og at forsøget ikke fratager boligerne deres karakter af almene boliger.

Det bemærkes, at det vil ligge ud over rammerne i christianialoven at godkende, at der ydes støtte efter almenboligloven til erhvervelse af eksisterende ejendomme. Dette vil i givet fald kræve Folketingets tilslutning.

2.2.3 Nærmere om huslejefastsættelsen

Huslejen i en almen afdeling fastsættes som summen af nettokapitaludgifterne, henlæggelser til fremtidig vedligeholdelse samt øvrige driftsudgifter, såsom administration, ejendomsskatter, renovation, forsikringer, renholdelse mv. med fradrag af eventuelle indtægter udover lejeindtægten.

Nettokapitaludgifterne udgøres af ydelserne på lån optaget til køb af ejendommen og eventuelt renovering af ejendommen med fradrag af eventuel offentlig støtte i form af ydelsesstøtte.

Det er i tabellerne i afsnit 2.2.3.2 vist huslejen ved forskellige forudsætninger omkring dels købesum og renoveringsomfang samt finansiering af renovering, og dels forskellige forudsætninger omkring henlæggelser til fremtidige vedligeholdelser og øvrig drift. Nedenfor gennemgås først de forskellige forudsætninger, der er lagt til grund i eksemplerne i forhold til købesum, renoveringsomfang og finansiering, henlæggelser til vedligeholdelse samt øvrig drift, herunder almindelig vedligeholdelse

2.2.3.1 Forudsætninger i eksemplerne

For købesummens vedkommende er der anvendt alternative beløb på henholdsvis 3.000 kr./m² og 4.000 kr./m². Det er i beregningseksemplerne forudsat, at købet af ejendommen finansieres med et 30-årigt fastforrentet lån, hvor den årlige ydelse ved det nuværende renteniveau udgør ca. 6,5 pct. af købesummen.

For renoveringsudgifternes vedkommende er der anvendt beløb på henholdsvis 0 kr./m², 2.000 kr./m², 4.000 kr./m² og 6.000 kr./m².

Der er endvidere vist to forskellige forudsætninger for finansieringen af renoveringen. Dels er vist, hvis renoveringsudgiften finansieres uden støtte, dels er vist hvis der gives dispensation efter almenboliglovens § 144, således at der kan gives støtte.

Såfremt der gives dispensation efter almenboliglovens § 144, kan der ydes offentlig støtte til renovering af ejendommen svarende til støtten til nybyggeri, hvorved beboernes betaling udgør ca. 3,6 pct. årligt af det realkreditlån, der optages til finansiering af renoveringsudgiften. En del af renoveringsudgiften finansieres ved et kommunalt grundkapitallån, der er rentefrit og afdragsfrit i op til 50 år. Grundkapitallånet udgør fra 2006 14 pct. af udgiften. Endelig finansieres 2 pct. af udgiften ved et beboerindskud.

For henlæggelsernes vedkommende er der anvendt alternative beløb på henholdsvis 103 kr./m², svarende til det gennemsnitlige niveau i København, og 52 kr./m², svarende til halvdelen heraf.

I forhold til øvrige driftsudgifter er kun anvendt ét beløb svarende til de gennemsnitlige udgifter til øvrige driftsudgifter i almene boligafdelinger i København. Disse udgør i 2005 gennemsnitligt 357 kr. pr. m² (2005-priser). Det un-

derstreges, at der er tale om gennemsnitlige driftsudgifter, og at der derfor for en konkret boligafdeling på Christianiaområdet, godt kan tænkes et lavere niveau, jf. også KAB's rapport.

De øvrige driftsudgifternes fordeling på de enkelte udgiftsposter er vist i nedenstående tabel.

Driftsudgifter	Kr./em ²
Ejendomsskatter *	92
Vandafgift	41
Kloakbidrag og vejafgift	0
Renovation	21
Forsikringer	12
Energiforbrug på fællesarealer	24
Administration (inkl. bidrag til dispositionsfond)	44
Renholdelse	68
Almindelig vedligeholdelse	34
Særlige aktiviteter	13
Diverse udgifter	8
Øvrige driftsudgifter i alt	357

Tabel 2.2.2. Øvrige driftsudgifter i almene boligafdelinger i København (2005-niveau). *Der er regnet med et lidt højere niveau end normalt i København på grund af beliggenheden.

2.2.3.2 Huslejberegninger ud fra de forskellige forudsætninger

Det er i tabel 2.2.3 og 2.2.4 vist hvordan huslejen afhænger af købesummen, renoveringsudgifterne og henlæggelserne til fremtidig vedligehold. Det er tillige vist, hvordan huslejen afhænger af, om der ydes offentlig støtte til renoveringen efter reglerne for nybyggeri, dvs. efter dispensation fra almenboliglovens § 144.

Som det fremgår, bliver bruttohuslejen mellem 600 og 1.105 kr./m²/år, hvis renoveringen foretages uden støtte, afhængigt af købesummen, renoveringsomfanget og henlæggelsesniveauet.

Grundkøb Kr./em ²	Renovering Kr./em ²	Henlæggelser Kr./em ²	Husleje Kr./em ²
3.000	0	52	600
3.000	0	103	651
3.000	2000	52	730
3.000	2000	103	781
3.000	4000	52	860
3.000	4000	103	911
3.000	6000	52	990
3.000	6.000	103	1041
4.000	0	52	664
4.000	0	103	715
4.000	2000	52	794
4.000	2000	103	845
4.000	4000	52	924
4.000	4000	103	975
4.000	6000	52	1054
4.000	6000	103	1105

Tabel 2.2.3. Husleje ved forskellige udgifter til købesum, renovering og henlæggelser (2005-priser) for en almen boligorganisation, hvor renoveringen foretages uden støtte.

Hvis renoveringen foretages med støtte, bliver bruttohuslejen mellem 600 og 895 kr./m²/år. Der vil i givet fald skulle tages stilling til, hvordan merudgifterne til støtten finansieres.

Grundkøb Kr./em ²	Renovering Kr./em ²	Henlæggelser Kr./em ²	Husleje Kr./em ²
3.000	0	52	600
3.000	0	103	651
3.000	2000	52	660
3.000	2000	103	711
3.000	4000	52	720
3.000	4000	103	771
3.000	6000	52	780
3.000	6.000	103	831
4.000	0	52	664
4.000	0	103	715
4.000	2000	52	724
4.000	2000	103	775
4.000	4000	52	784
4.000	4000	103	835
4.000	6000	52	844
4.000	6000	103	895

Tabel 2.2.4. Husleje ved forskellige udgifter til købesum, renovering og henlæggelser (2005-priser) for en almen boligorganisation, hvor renoveringen foretages med støtte.

Eftersom en renovering i størrelsesordenen 3.000 kr./m² kun vil kunne sikre den nødvendige udvendige istandsættelse, jf. afsnit 1.6.1, vurderes det ikke realistisk på lang sigt at gennemføre en forsvarlig istandsættelse for kun 2.000 kr./m².

Udover henlæggelser til fremtidig planlagt og periodisk vedligeholdelse er der under de øvrige driftsudgifter afsat et beløb på 34 kr./m² til løbende almindelig vedligeholdelse, jf. tabel 2.2.2. I forlængelse heraf vurderes det endvidere, at med henlæggelser på kun 52 kr./m² årligt ikke vil være muligt at sikre en forsvarlig vedligeholdelse på sigt. Hvis dette lave niveau vælges, vil det derfor i de følgende år være nødvendigt med en regulering af henlæggelserne, der er højere end prisudviklingen.

Det bemærkes, at der er tale om bruttohuslejeniveauer efter gennemført renovering baseret på gennemsnitlige forudsætninger om driftsudgifter mv. En konkret boligafdeling på Christianiaområdet kan formentlig etableres med et lavere niveau for driftsudgifterne. Hvis der for eksempel gennemføres en indfasningsstøtte, jf. nedenfor, vil huslejen i en periode kunne reduceres for de nuværende beboere. Endvidere kan der afhængigt af den enkelte husstands indkomstforhold m.v. ydes individuel boligstøtte til dækning af en del af bruttohuslejen, således at nettohuslejen bliver lavere.

2.2.3.3 Boligstøtte

Det vurderes, at en stor del af beboerne på Christianiaområdet vil være berettiget til individuel boligstøtte. Boligstøtte kan gives som boligsikring til ikke-pensionister og boligydelse til pensionister. Boligstøttens størrelse vil afhænge af husstandens sammensætning og indkomst, boligens størrelse og huslejen. Boligstøtte gives kun til et vist antal kvadratmeter, og for husleje op til et vist niveau.

Eksempler på boligstøtteberegninger: En enlig uden børn i en bolig på 40 m², husleje på kr. 26.000 pr. år og en årlig husstandsindkomst på kr. 52.000, vil kunne få kr. 3.900 pr. år i boligsikring. En enlig med tre børn i en bolig på 75 m², husleje på kr. 60.000 pr. år og en årlig husstandsindkomst på kr. 120.000, vil kunne få ca. kr. 34.000 pr. år i boligsikring. Et par med et barn i en bolig på 105 m², husleje på kr. 68.250 pr. år og en årlig husstandsindkomst på kr. 177.000, vil kunne få ca. kr. 30.000 pr. år i boligsikring. En enlig pensionist med et barn i en bolig på 50 m², husleje på kr. 40.000 pr. år og en årlig husstandsindkomst på kr. 114.000, vil kunne få ca. kr. 27.000 pr. år i boligydelse.

En tabel med henholdsvis 48 eksempler for boligsikring og 16 eksempler for boligydelse indgår i rapporten som bilag.

2.2.3.4 Muligheder for reduktion af huslejen

Det er en målsætning, at de nuværende beboere generelt skal have mulighed for at blive boende på Christianiaområdet. Umiddelbart vurderes det, at de oven for anførte huslejer – selv efter boligstøtte – vil give et relativt højt huslejeniveau i forhold til denne målsætning.

Nedenfor oplistes forskellige muligheder for reduktion af huslejen udover muligheden for at yde støtte til renovering efter almenboliglovens nybyggeriregler, som er vist i beregningseksemplerne jf. tabel 2.2.3. Rækkefølgen er ikke prioriteret, og en endelig løsning kan tænkes at involvere flere af punkterne.

2.2.3.4.1 Købesummen forfalder over tid

En mulig løsningsmodel for at kunne holde huslejeniveauet lavere i en overgangsperiode kan være en ordning, hvor købesummen forfalder over en årrække.

2.2.3.4.2 Renoveringen udstrækkes over en periode

Tabellen i forrige afsnit viste, hvordan huslejen afhænger af, om der ydes støtte til renoveringsudgiften, samt af købesummen, renoveringsudgifterne og henlæggelser til fremtidig vedligehold. En renovering udstrakt over en længere periode vil således kunne give et lavere huslejeniveau i en overgangsfase, indtil renoveringen er fuldt gennemført.

2.2.3.4.3 Visse bygninger istandsættes i statslig regi inden overdragelse til den almene boligorganisation

Det er i den nye christianialovs forarbejder forudsat, at det for enkelte af de historiske statsbygninger med høj bevaringsværdi, vil være aktuelt med en offentlig medvirken til renovering. To af de bygninger som påtænkes overdraget til den almene boligorganisation forventes indstillet til fredning. En hel eller delvis renovering i statslig regi inden overdragelsen til den almene boligorganisation, således at beboerne kun kommer til at betale udgifterne til en del af renoveringen, kan således være en mulighed for at holde huslejeniveauet nede.

2.2.3.4.4 Indfasningsstøtte

I byfornyelsesloven, hvor det tilsvarende er en målsætning, at beboerne skal kunne blive boende i ejendommen efter gennemførelsen af byfornyelsen, er der en ordning, hvor der i en periode efter byfornyelsen ydes en særlig indfasningsstøtte til de beboere, der boede i ejendommen før byfornyelsen. Efterhånden som de tidligere beboere flytter og nye beboere flytter ind, bortfalder indfasningsstøtten. Nye beboere kommer således til at betale den fulde leje allerede fra indflytningen. En særlig ordning for Christianiaområdet, inspireret af byfornyelseslovens regler, hvor der afsættes en reservation til formålet i en årrække, ville kunne bidrage til at holde huslejeniveauet nede i overgangsfasen.

Indfasningsstøtte har den fordel, at den er direkte målrettet mod de nuværende beboere.

En indfasningsstøtte på 100 kr./m² vil det første år medføre en udgift på 3 mio. kr.

Indfasningsstøtten kunne aftrappes med f.eks. 1/10 hvert år, således at den er helt aftrappet efter 10 år. Det svarer til ordningen i byfornyelsesloven, og vil medføre, at de oprindelige beboere efter 10 år vil komme til at betale fuld husleje. Ved en fraflytning på 10 pct. årligt vil den årlige udgift til ordningen i det femte år være faldet til 39 pct. og i det tiende år til 4 pct. af udgiften i det første år.

2.2.3.4.5 Subsidieret salgspris

Ved en udvikling baseret på de nuværende beboere, nævnes i bemærkningerne til christianialoven mulighed for, at overdragelse af bygningsarealer kan ske til en subsidieret pris. Subsidiet forudsættes i givet fald forudsat indefrosset som et statsligt pant.

2.2.3.5 Andre forhold vedrørende huslejen i boligorganisationen

Det kan i forbindelse med den konkrete tilrettelæggelse af omdannelsen af boligerne blive behov for en særlig huslejefordeling, der f.eks. tager højde for forskelle i vedligeholdelsesniveau og forbedringer, der er foretaget af de nuværende beboere. Dette skal i givet fald godkendes af socialministeren som forsøg efter almenboliglovens § 144.

Endvidere vil der for Christianiaområdet vedkommende i et vist omfang være tale om omdannelse af boliger med vedligeholdelses- og renoveringsefterslæb. Derfor bør der i forbindelse med omdannelsen lægges en vedligeholdelsesplan, der sikrer en rimelig udvikling i huslejen.

2.2.4 Øvrige bemærkninger

2.2.4.1 Overdragelse af bygninger til den almene boligorganisation

Boligorganisationen forudsættes at erhverve det beboelsesareal i de tidligere kasernebygninger i delområde I og II, som fremgår af oversigten i afsnit 2.2.1.

Overdragelsen forudsættes gennemført på basis af en vurderet pris under inddragelse af eksterne eksperter. I delområde I og delområde II uden for fortidsmindet, skal der ske en sokkeludstyknings, dvs. at grunden bygningerne står på, udstykes og sælges sammen med bygningerne. På den del af område II som er omfattet af fortidsmindebeskyttelsen, kan alene bygningerne afhændes. Her sker prisfastsættelsen på et andet grundlag, idet der som udgangspunkt betales en "lavere" pris for selve bygningerne, suppleret med en leje for grunden, som bygningerne ligger på. Salget af bygningerne tinglyses efter tinglysningslovens regler om bygninger på lejet grund.

Der skal således udarbejdes en aftale om salg af bygninger plus grund i delområde I samt en del af delområde II, samt en aftale om salg af bygninger uden grund i den resterende del af delområde II. Derudover skal der udarbejdes en kontrakt for leje af jorden under bygningerne på fortidsmindet i delområde II. Det vil indgå som en betingelse for salget til en almen boligorganisation, at boligerne står til rådighed for de nuværende beboere.

2.2.4.2 Betydning af bygningsfredning

Kulturarvsstyrelsen har tilkendegivet, at der er grundlag for at rejse frednings-sag vedrørende 10 bygninger på Christianiaområdet og af disse er to blandt de bygninger, som påtænkes afhændet til den almene boligorganisation.

En bygningsfredning indebærer bl.a., at alle bygningsarbejder ud over almindelig vedligeholdelse kræver tilladelse fra Kulturarvsstyrelsen. Ved administrationen af bygningsfredningsloven lægges vægt på, at de fredede bygninger får en hensigtsmæssigt funktion med henblik på at opretholde bygningen på længere sigt. Kulturarvsstyrelsen vil kunne tillade rimelige, funktionelt begrundede ønsker til ændringer af de fredede bygninger, når disse ændringer kan gennemføres uden at anfægte de bærende fredningsværdier.

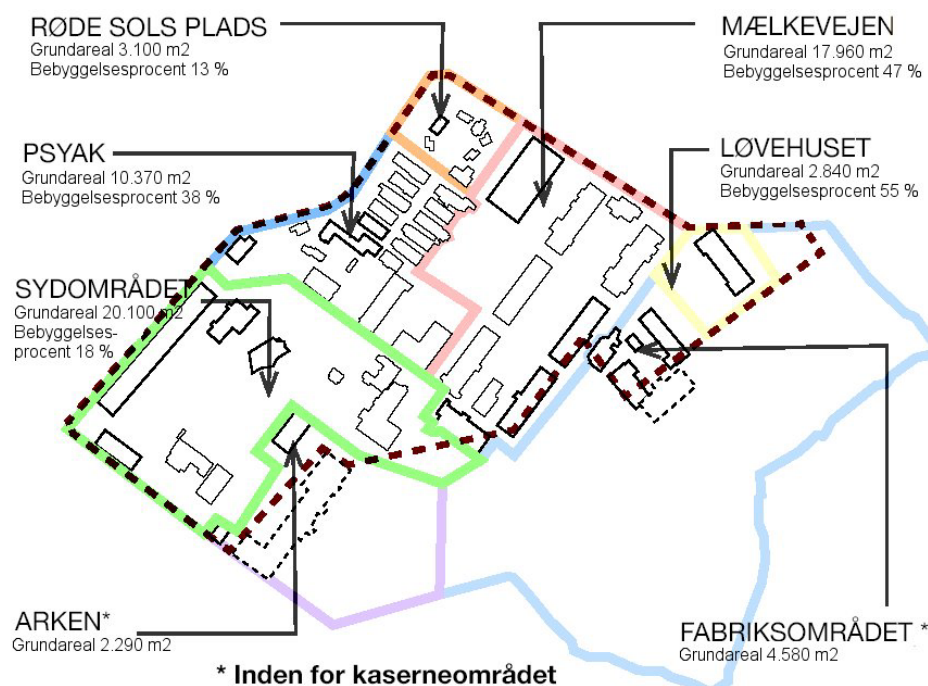
2.2.4.3 Tidsmæssigt perspektiv

I perioden frem til 1. januar 2006 udføres forberedende arbejde og videre udmøntning. Idet de individuelle, midlertidige tilladelser, som anmeldelsesordningen skal munde ud i, som minimum skal gælde i et år, kan lejemaal i den almene boligorganisation tidligst etableres fra 1. januar 2007.

2.3 Nybyggeri

2.3.1 Volumenstudie

For at belyse, hvilke muligheder der er for etablering af nybyggeri på Christianiaområdet, samt hvilke konsekvenser dette vil have for området, er der gennemført et volumenstudie af nybyggeri på den tætte, bymæssige del af Christianiaområdet (delområde I, samt en del af delområde II).



Figur 2.2.1 Delområde I og II med underområder. Området som volumenstudiet omfatter, er markeret med rød stiplede linie. Området er hovedsageligt beliggende i delområde I.

I henhold til christianialoven¹⁸ § 1, stk. 2, litra 3, skal dette område udvikles som et blandet bolig- og erhvervsområde gennem istandsættelse og ombygning, nedrivning og nybyggeri samt forbedring af friarealer. Denne udvikling skal ske under hensyntagen til områdets særlige arkitektoniske og kulturhistoriske værdier.

Da konsekvenserne for området er meget afhængige af, hvor meget nybyggeri der etableres, er der udarbejdet volumenstudier af tre forskellige bebyggelsesgrader på henholdsvis 12.000 em², 20.000 em² og 30.000 em².

Baggrunden for valget af disse tre bebyggelsesgrader er, at det på baggrund af et forstudie blev fastslået, at det ville være muligt at etablere ca. 12.000 em² uden at nedrive eksisterende byggeri. Intervallet på 20.000 em² er fastlagt med henvisning til bemærkningerne til christianialoven, hvor der vurderes, at 20.000-25.000 em² nybyggeri langt overvejende kan etableres uden at bryde med områ-

¹⁸ Lov om ændring af lov om anvendelse af Christianiaområdet, lov nr. 431 af 9. juni 2004.

dets nuværende struktur. Intervallet på 30.000 em² er valgt for at få belyst nybyggeri, såfremt der vælges at bryde med områdets nuværende struktur.

For at sikre en stor faglig bredde i besvarelserne er volumenstudiet gennemført som parallelle studier, udarbejdet af Vilhelm Lauritzen Arkitekter A/S og Nøhr & Sigsgaard arkitektfirma A/S med reference til Slots- og Ejendomsstyrelsen, samt Tegnestuen Vandkunsten ApS med reference til Christianias Forhandlingsgruppe, idet Christianias Forhandlingsgruppe på Slots- og Ejendomsstyrelsens opfordring gerne ville deltage med et arkitektfirma. Hvert af de tre arkitektfirmaer har således leveret en besvarelse for hver af de tre bebyggelsesgrader.

Udarbejdelsen af volumenstudiet er gennemført i en række workshops, hvor arkitekterne, Københavns Kommune og repræsentanter fra Christianias Forhandlingsgruppe samt Slots- og Ejendomsstyrelsen har deltaget, således at gode idéer kunne udveksles mellem alle deltagere.

Det samlede volumenstudie fra henholdsvis Vilhelm Lauritzen Arkitekter A/S og Nøhr & Sigsgaard arkitektfirma A/S samt Tegnestuen Vandkunsten ApS er elektroniske bilag til denne rapport, og kan ses på Slots- og Ejendomsstyrelsens hjemmeside: www.ses.dk/christiania.

2.3.1.1 Krav til nybyggeri

Kravene til det nybyggeri, der skulle belyses i volumenstudiet, har været, at dette indholdsmæssigt og arkitektonisk tager hensyn til Christianiaområdet og dets særlige arkitektoniske og kulturhistoriske værdier. Desuden fremgår det af opdraget, at de enkelte bebyggelser i større eller mindre grad kan leve op til følgende fire krav: billigt, bæredygtigt, stort element af selv-/medbyg og dynamisk.

Der skulle ligeledes gives en vurdering af de arkitektoniske konsekvenser samt konsekvenserne for eksisterende byggeri og udenomsarealer.

Alle tre besvarelser har i større eller mindre grad forholdt sig til nybyggeri uden for områdeafgrænsningen angivet i opdraget til volumenstudiet. Da der i henhold til christianialoven ikke åbnes mulighed for etablering af nybyggeri i større omfang uden for delområde I, er kun forslag til nybyggeri inden for delområde I behandlet nedenfor.

2.3.1.2 Konklusioner på volumenstudiet

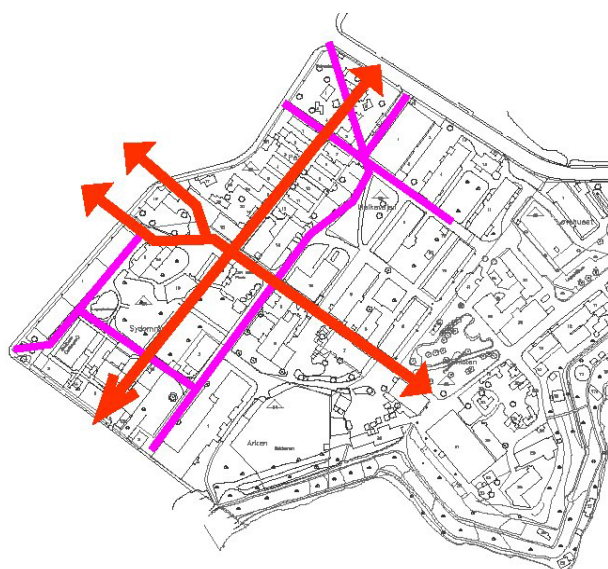
I de nedenstående afsnit fremgår Slots- og Ejendomsstyrelsens fortolkning af de tre arkitektfirmaers bidrag.

2.3.1.2.1 Hovedakser

Slots- og Ejendomsstyrelsen vurderer, at der blandt alle tre arkitektfirmaer en enighed om, at hovedakserne i delområde I skal tydeliggøres, ligesom der er enighed om, hvordan dette skal ske.

Aksen omkring Pusher Street bør fremhæves som Christianiaområdets kommercielle og sociale centerstrøg. Pusher Street tager sin begyndelse i en ny hovedindgang mod Prinsessegade. Den langsgående Pusher Street akse afsluttes ved Fremtidsskoven i en mere stram overgang til Langgaden akse, som løber langs med volden.

Ligeledes forstærkes akserne fra Bådsmannsstræde til Refshalevej, til dels som gennemgående akser.



2.2.2 Hovedakser, Vilhelm Lauritzen



Figur 2.2.3 Hovedakser, Vandkunsten



Figur 2.2.4 Hovedakser, Nøhr & Sigsgaard

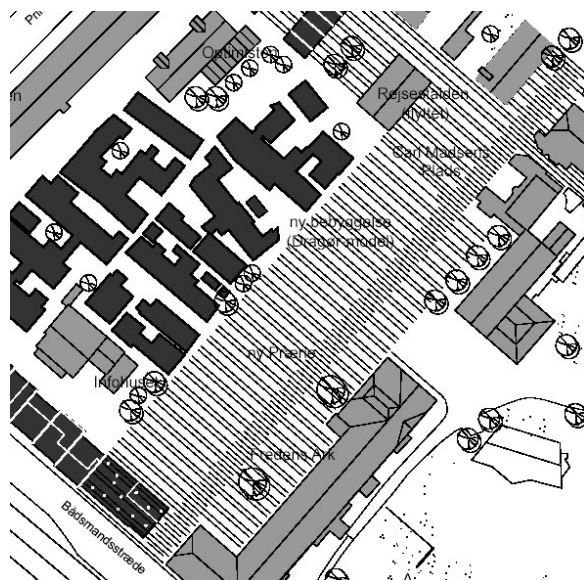
Det kan overvejes at omlægge Prinsessegade ved den nye hovedindgang til en bymæssig plads, således at der skabes bedre oversigtsforhold.



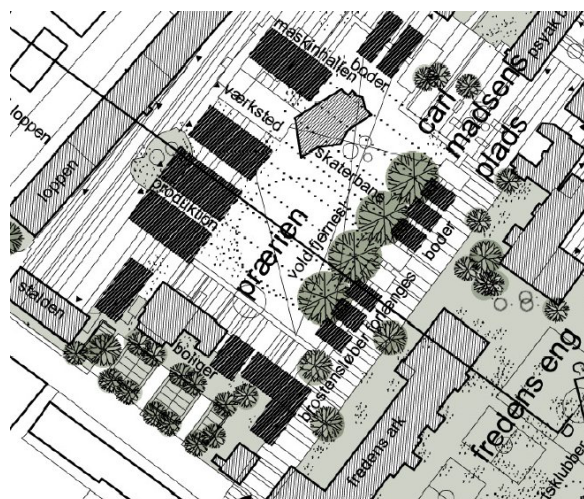
Figur 2.2.5 Vandkunstens forslag til etablering af byplads ved ny hovedindgang på Prinsessegade

2.3.1.2.2 Friarealer

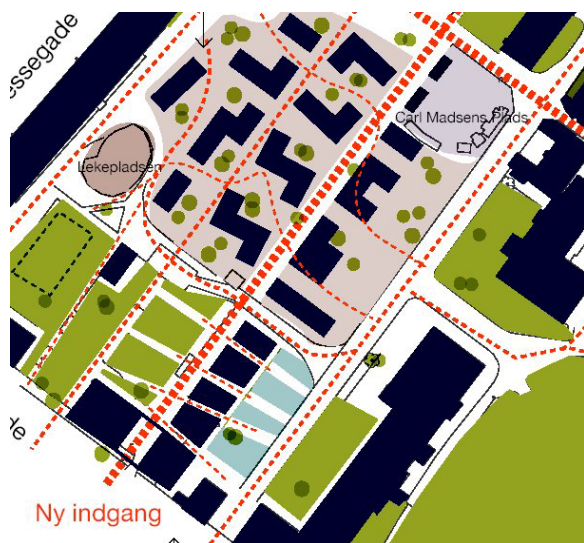
Den oprindelige eksercerplads mellem Fredens Ark og Loppen, som i dag er benævnt Prærien, bør fastholdes. Der er mindre forskelle i besvarelserne, idet man generelt ønsker at gøre Prærien lidt mindre, og placeringen af den ”nye Prærie” derfor varierer. Det er dog gennemgående, at området skal genetableres som et stort byrum, der kan rumme en række markeds mæssige og udadvendte funktioner, og som hænger sammen med Carl Madsens Plads ved Pusher Street.



Figur 2.2.6 Forslag til ny Prærie, Nøhr & Sigsgaard



Figur 2.2.7 Forslag til Prærien, Vandkunsten



Figur 2.2.8 Prærien, Vilhelm Lauritzen

Tilsvarende gør det sig gældende med mindre variationer for byrummet ved Fremtidsskoven, som med Den Grønne Hal som ryg skaber en pladsdannelse, hvor Pusher Street og Langgade akserne mødes.

Fredens Eng mellem Fredens Ark og volden bibeholdes som rekreativt grønt område.

2.3.1.2.3 Parkering

Christianiaområdet er i dag en bilfri bydel, idet mulighederne for parkering inden for området er meget begrænset. Parkering sker således i periferien af området, hovedsageligt på Bådsmadsstræde, Refshalevej og ellers generelt på de tilstødende veje.

I forbindelse med nybyggeri er det forventningen, at der fra Københavns Kommunes side vil blive stillet krav om etablering af parkeringspladser svarende til en parkeringsplads pr. 100 em^2 nybyggeri.

Der er generel enighed blandt de tre arkitekter om at fastholde parkering langs periferien af Christianiaområdet, idet etablering af parkeringspladser ved hvert hus vil indebære, at områdets nuværende karakter og ikke mindst friarealerne vil blive radikalt forandrede, så de kernekvantiteter, der kendetegner området, vil forsvinde.

Såfremt parkering skal ske langs periferien, vil store dele af parkeringen formodentlig skulle etableres i konstruktion i form af p-kældre eller parkeringshuse for at sikre et tilstrækkeligt antal parkeringspladser. Dog er det tvivlsomt om parkering i konstruktion kan etableres i det fornødne omfang, såfremt kravet til billigt byggeri skal fastholdes.

2.3.1.2.4 Sydområdet

Området fremstår som den mest bymæssige del af Christianiaområdet på trods af den relativt beskedne bebyggelsesprocent på 18 pct. Sydområdet rummer tre af de vigtigste indgange til Christianiaområdet, den markante Loppebygning, Prærien, starten af Pusher Street og Carl Madsens Plads.



Figur 2.2.9 Sydområdet.

På baggrund af volumenstudiet foreslås området udbygget med en tæt, lav bebyggelsesstruktur, bestående af det for Christianiaområdet velkendte billede med en fri bygningskultur. De fire opstillede krav til pris, bæredygtighed, stort element af selv-/medbyg og dynamisk vil kunne indpasses i dette område.

Dog er der hos arkitekterne ikke enighed om, hvorvidt området skal udvikles som boligområde, erhvervsområde eller en blanding af bolig og erhverv.

Mod Bådsmadsstræde kan der etableres en eller flere mindre etagebebyggelser fra Fredens Ark til Stalden i ca. 2 etagers højde.

Ønskes Pusher Street akse og Carl Madsens Plads fastholdt som det kommercielle og sociale centerstrøg, samtidig med at der etableres mulighed for selvbyggede boliger, virker det mest hensigtsmæssigt at udvikle området som et boligområde.

Konsekvensen af dette vil være, at skateboardbanen, genbrugsstationen, legepladsen og boldburet skal flyttes til andre beliggenheder.

Det samlede nettoareal, der kan etableres i Sydområdet, spænder i volumenstudierne fra ca. 2.400 m^2 til ca. 9.000 m^2 , såfremt især ønsket om selvbyg skal fastholdes.

2.3.1.2.5 Arken

Foran Fredens Ark etableres en pladسدannelse, enten som en del af Prærien eller som en selvstændig akse, der løber på tværs af Pusher Street og forbinder Bådsmadsstræde med Refshalevej.

2.3.1.2.6 Psyak

Området består af 12 små belægningshuse i en etage, som ligger samlet i to rækker langs en gennemgående sti. Området er relativt tæt bebygget, og anvendes hovedsageligt til boliger.



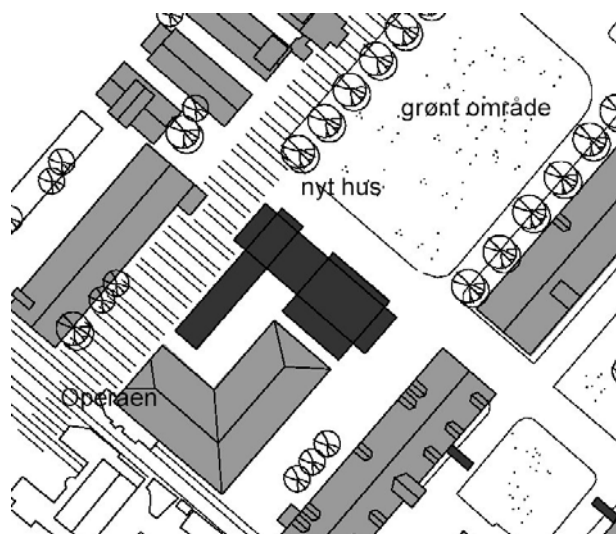
Figur 2.2.10 Psyak.

Det anbefales i to af besvarelserne at bibeholde området med dets tætte struktur, dog uden yderligere fortætning i form af selvbyg. Ligeledes anbefales det

at fjerne det høje rækværk mod Prinsessegade og erstatte det med en mur eller mindre rækværk, således at området åbner sig mod gaden.

En besvarelse foreslår, at der etableres en 2-4 etagers bebyggelse mod Prinsessegade, i stedet for den ene række belægningshuse, som ikke anses for bevarelsesværdige. Derved forstærkes tætheden i periferien for at beholde åbenheden og strukturen i det indre Christianiaområdet.

Ved Operaen, som er en vigtig fællesbygning for Christiania, foreslås der i et forslag bygget en mindre boligbebyggelse på ca. 800 em^2 i 3-4 etager med erhverv i gadeplan og med front til det grønne område mod Den Grå Hal.



Figur 2.2.11 Boligbebyggelse ved Operaen, Nøhr & Sigsgaard.

I Psyaks sydlige ende er der generel enighed om at etablere en ny hovedindgang til erstatning for hovedindgangen ved Loppen. I forbindelse med hovedindgangen kan der etableres et kollegium eller et Informationshus til betjening af turister, skoleklasser, rundvisere mv.

Det samlede nettoebyggeri der kan etableres i Psyak spænder i volumenstudierne fra intet til ca. 5.900 em^2 , omfattende fra ca. 1.800 em^2 for kollegiet/informationshuset og ca. 3.300 em^2 fra den nye bebyggelse mod Prinsessegade og 800 em^2 fra bebyggelsen ved Operaen.

2.3.1.2.7 Røde Sols Plads

Røde Sols Plads består af en gruppe skurvogne og lette huse lagt ind i en selvgroet skovbevoksning.



Figur 2.2.12 Røde Sols Plads.

Der er generel enighed om, at de eksisterende bebyggelser på Røde Sols Plads ikke bør bevares, hvorefter enigheden ophører.

En besvarelse ønsker at udvide Psyaks tætte lave bebyggelse til også at omfatte Røde Sols Plads, hvorimod de to andre besvarelser arbejder med betydeligt større volumener med byggeri i op til 4-5 etager.

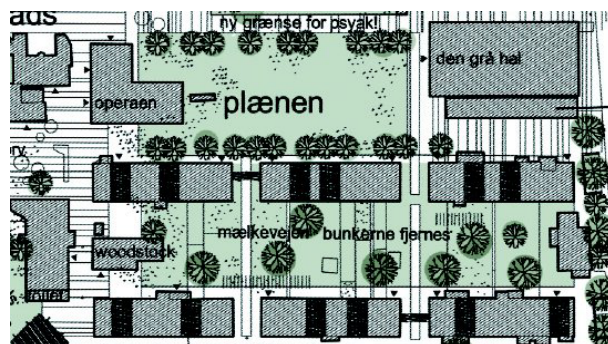
Ved Røde Sols Plads vil det ligeledes være muligt at etablere en større parkeringskælder.

Det samlede nettonybyggeri på Røde Sols Plads andrager mellem 1.800 em^2 og 7.000 em^2 , i det der vil være væsentlig forskel på, om området udbygges som tæt, lavt eller 5 etagers boligbyggeri.

Såfremt det er ønsket at etablere et relativt højt byggeri, bør der ligeledes etableres den ovenfor omtalte 2-4 etagers bebyggelse mod Prinsessegade i Psyk, således at periferibebyggelsen fremstår tydeligt.

2.3.1.2.8 Mælkevejen

Mælkevejen, hvortil også Den Grå Hal hører, kendetegnes tydeligst af de seks parallelle bygninger, som danner en husrække, lukket i den ene ende af Hotellet og Woodstock og Skraldemandens hus i den anden ende, og som fremstår som et fint lukket byrum.



Figur 2.2.13 Indretning af byrum ved Mælkevejen, Vandkunsten.

Oprindeligt var bygningerne stald, værksted og indkvarteringsbygninger med diverse værksteder i underetagen.



Figur 2.2.14 Mælkevejen.

Der er generel enighed blandt arkitekterne om, at den enkle hovedstruktur bør bevares, men at friarealerne har meget ringe kvaliteter pga. betonbunkers og vildtvoksende krat og træer. Det foreslås derfor, at betonbunkerne fjernes, og det langstrakte byrum tilføjes rekreative værdier. Hos to arkitekter nævnes Brumleby på Østerbro som oplagt reference.



Figur 2.2.15 Brumleby på Østerbro.

De seks parallelle huse foreslås af alle tre arkitekter udbygget med mindre, punktvisse tilbygninger. Dette kunne være i form af tilbygninger på taget eller etablering af badetårne.

Alt afhængig af graden af tilbygninger på taget, vil der såfremt de eksisterende værdier fortsat skal bevares kunne etableres fra 450 m^2 til 1.800 m^2 . Såfremt der gås mere drastisk til værks i form af en ny tagetage på alle seks bygninger, vil der kunne etableres 3.300 m^2 .

Ligeledes bør det overvejes, om nogle af erhvervsarealerne bør overgå til boligformål, men dog således at der stadig opretholdes erhverv i området.

2.3.1.2.9 Løvehuset

Løvehuset er Christianiaområdets mindste område, som reelt kun er en 3½ etagers bygning omgivet med et grønt areal, med nogle små træskure. Bygningen indeholdt oprindeligt boliger for officerer og anvendes stadig til boliger.



Figur 2.2.16 Løvehuset.

Der forslås ikke etableret nybyggeri i området, men arealet omkring Løvehuset vil formodentlig med fordel kunne indgå i en samlet parkeringsløsning for Christianiaområdet.

2.3.1.2.10 Fabrikområdet

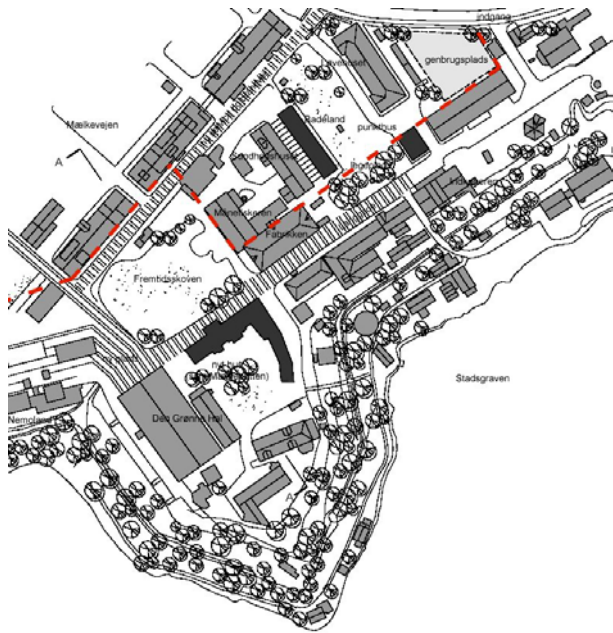
Området er karakteristisk ved meget store forskelle i bygningsdimensioner og mange små skurvognboliger. Bebyggelserne langs Langgadens sydside består af mange små bygninger, der er bygget op ad Hovedvolden. Fabrikområdet rummer mange fællesfaciliteter for Christiania, med genbrugsbyggemarkedet, Den Grønne Hal som en af de karakteristiske bygninger. Desuden rummer Fabrikken spisesteder, caféer, en legeplads, biografen Byens Lys samt købmandsbutikken Indkøberen.



Figur 2.2.17 Sydlige del af Fabrikområdet.

Fabrikområdet er beliggende i delområde II og gennemskæres af beskyttelseslinen for fortidsmindet, som er fastlagt i overensstemmelse med gældende praksis.

På de områder, der er beskyttet som fortidsminde, må der ikke opføres byggeri, hvorfor der kun i meget beskedent omfang kan etableres nybyggeri i området.



Figur 2.2.18 Forslag til nybyggeri i Fabrikområdet, Nøhr & Sigsgaard. Rød stiplede beskyttelseslinje i forhold til fortidsmindet indteget af Slots- og Ejendomsstyrelsen.

I forbindelse med Sundhedshuset kunne der etableres serviceerhverv, f.eks. i form af et badehus eller en lille hal for sportsaktiviteter. Alternativt kunne der også placeres en institution, som kunne benytte det grønne område over mod Løvehuset og legepladsen mod Indkøberen.

2.3.1.3 Sammenfatning

På spørgsmålet om etablering af henholdsvis 12.000 em^2 , 20.000 em^2 og 30.000 em^2 nybyggeri, er anbefalingen fra Vilhelm Lauritzen Arkitekter og Nøhr & Sigsgaard, at op til små 20.000 em^2 kan etableres uden at bryde med området struktur.

Vilhelm Lauritzen Arkitekter anviser i deres volumenstudie en samlet netto tilvækst hidrørende fra nybyggeri på 17.125 em^2 og Nøhr & Sigsgaard på ca. 16.000 em^2 .

Vandkunsten anbefaler en samlet tilvækst fra nybyggeri på 28.000 em^2 , men da deres forslag ligeledes anbefaler nybyggeri på voldanlægget, er det vanskeligt at uddrage en samlet konklusion for så vidt angår området omfattet af volumenstudiet.

Sammentælles underområderne i Vandkunstens forslag anbefales for så vidt angår disse områder en samlet tilvækst hidrørende fra nybyggeri på i alt 7.150 em^2 .

De samlede mængder af nybyggeri, der kan etableres på Christianiaområdet på baggrund af volumenstudierne kan opgøres til følgende.

Område	Fra	Til
Sydområdet	2.400 em ²	9.000 em ²
Arken	0 em ²	0 em ²
Psyak	0 em ²	5.900 em ²
Røde Sols Plads	1.800 em ²	7.000 em ²
Mælkevejen	450 em ²	1.800 em ²
Løvehuset	0 em ²	0 em ²
Fabrikken	0 em ²	1.000 em ²

Tabel 2.2.1. Etagemeter nybyggeri der kan etableres i de enkelte områder.

De skitserede forslag har alle som fællesnævner, at det anviste nybyggeri i vidt omfang kan etableres, uden at nedrivning af eksisterende bebyggelser er nødvendig. Dog vil det være nødvendigt at erstatte eksisterende lavt byggeri med nybyggeri i flere etager i specielt Sydområdet, Psyak og Røde Sols Plads, såfremt der ønskes etableret op mod 20.000 em² nybyggeri.

En afledt konsekvens af at etablere op mod 20.000 em² nybyggeri vil alt afhængig af byggefelternes udformning være, at ca. 1.000-3.000 em² statsejendommen, der anvendes til bolig, vil skulle erstattes af nybyggeri. Disse 1.000-3.000 em² vil således ikke umiddelbart kunne sælges til den almene boligorganisation, men vil indgå i etableringen af nybyggeri.

Den endelige mængde af nybyggeri, der kan etableres på området samt kravene til byggeriets fremtræden og anvendelse, vil skulle fastlægges igennem en sædvanlig lokalplanproces.

2.3.2 Opførelsesøkonomi

For at estimere en eventuel opførelsesøkonomi for nybyggeri kan Socialministeriets nøgletal for alment boligbyggeri anvendes. Nøgletallene udgives med det formål at sikre et optimalt forhold mellem pris og kvalitet i det støttede byggeri.

Selv om nøgletallene er rettet mod støttet byggeri, giver de alligevel en god indikator for opførelsespriser for almindeligt nybyggeri i rimelig standard.

Nøgletallene er inkl. moms, og er beregnet for projekter med tilsagn i perioden 2001-2004, i 2004-prisniveau på grundlag af forbrugerprisindekset. Beregningsgrundlaget omfatter projekter, der etableres som nybyggeri. Dog må det forventes, at anskaffelsessummen vil kunne reduceres for byggeri opført som selvbyg, både grundet den sparede udgift til håndværkere og fordi at selvbygget byggeri hovedsageligt vil være byggeri i 1-2 etager, som er billigere at opføre pr. m² end etagebyggeri.

	Anskaffelsessum opdelt på			Anskaffelsessum i alt		
	Grundudgifter	Håndværkerudgifter	Omkostninger	Gennemsnit	Nedre kvartil	Øvre kvartil
Hovedstadsregionen	3.060	10.702	2.333	16.096	15.097	16.646

Tabel 2.2.2. Gennemsnitlig anskaffelsessum i kr./m² fordelt på udgiftstype samt anskaffelsessummens spredning for nybyggede familieboliger. Kilde: Nøgletal for alment boligbyggeri, Socialministeriet, Januar 2005. Hovedstadsregionen omfatter Københavns og Frederiksberg kommuner samt Københavns, Frederiksberg og Roskilde Amt.

2.3.3 Salg af byggeretter

Byggeretterne foreslås udbudt til salg på markedsvilkår, efter fastlæggelse af byggefelter gennem lokalplansprocessen. Det frie udbud af byggeretterne vil skabe mulighed for blandende ejerformer, idet nybyggeriet vil kunne bestå af ejerboliger, private andelsboliger, almene boliger eller private udlejningsboliger. Der vil være enkelte byggeretter, som ikke naturligt vil kunne udbydes til salg på det frie marked, da byggeretterne knytter sig til allerede eksisterende kasernebyggeri, f.eks. de byggeretter, der fremkommer ved en udvidelse af tagetagen på Mælkevejen. Disse kan enten sælges sammen med bygningerne til det almennyttige boligselskab, eller de kan sælges efterfølgende på baggrund af en vurdering fra en uvildig ejendomsmægler.

For at sikre at nybyggeriet tager hensyn til områdets særlige arkitektoniske og kulturhistoriske værdier, kan salget af byggeretterne ske gennem et antal projektkonkurrencer, hvor både salgspris, boligformer og arkitektur indgår som konkurrenceparametre. Størstedelen af grundarealet på Christianiaområdet vil foreløbig forblive i statens ejerskab. Derudover vil den almene boligorganisation eje grunden under de huse, de erhverver uden for fortidsmindet. Det er hensigtsmæssigt, at de forskellige aktører på Christianiaområdet bindes sammen i en grundejerforening, således at de kan samarbejde om driften af området. Denne grundejerforening skal stiftes således, at også fonden er sikret medlemskab, selvom den ikke er jordejer, jf. afsnit 2.9.

2.3.4 Nybyggeri under eksisterende lokalplan

Den gældende lokalplan for Christianiaområdet fra 1991 åbner mulighed for at etablere nybyggeri i mindre omfang inden for de i lokalplanen angivne byggefelter.

Såfremt der etableres nybyggeri på baggrund af den gældende lokalplan, vil det være muligt at fremskynde genhusningen af de beboere, hvis huse skal afvikles, idet der ikke først skal afventes vedtagelse af en ny lokalplan. Dette kan dog kun ske i samarbejde med Københavns Kommune.

Eventuelt nybyggeri vil skulle ske med skyldig hensyntagen til ønskerne til en ny lokalplan for området. Nybyggeri på baggrund af den eksisterende lokalplan må derfor forventes at begrænse sig til relativt afgrænsede byggerier.

De mest oplagte områder, hvor der kan skabes mulighed for nybyggeri til genhusning, vil være på Pusher Streets sydside, ved Sundhedshuset i Fabriksområdet samt langs Bådsmandstræde.

2.3.5 Ny lokalplan for Christianiaområdet

Slots- og Ejendomsstyrelsen har ved brev af 29. juni 2004 anmodet Københavns Kommune om at igangsætte en lokalplansproces for at få fastlagt den fremtidige anvendelse af området samt omfanget af nybyggeri. Den nye lokalplan skal gennemføres inden for de i Christianialoven fastlagte rammer og i øvrigt efter planlovgivningens almindelige regler. Nedenfor redegøres for lokalplanprocessen samt den forventede tidsplan frem til vedtagelse af ny lokalplan.

En lokalplan består af bindende retningslinier i form af tekst, kortbilag, formålsbestemmelse og oplysninger om planens retsvirkninger. Lokalplanen er direkte bindende for ejere og brugere af den faste ejendom, som bliver omfattet af planen. Lokalplanen indebærer ikke handlepligt for ejer eller bruger, men fremtidige dispositioner over ejendomme, der omfattes af en lokalplan, skal overholde planens retningslinier, medmindre der gives dispensation. Lokalplanen er altså ikke til hinder for, at nuværende bebyggelse kan blive stående, ligesom den ikke hindrer, at den hidtidige lovlige anvendelse af bygninger og ubebyggede arealer kan fortsætte.

Eventuelt nybyggeri på Christianiaområdet skal behandles i det nye lokalplangrundlag. Christianialoven og bemærkningerne til loven fastlægger de overordnede rammer for, hvordan udviklingen skal være i hvert enkelt af de tre delområder, men den nærmere regulering skal fastlægges i lokalplanen. Lovgiver har tilsigtet, at der kan ske nybyggeri i delområderne I og II. For delområde I ("kaserneområdet") forudsættes en udvikling gennem istandsættelse og ombygning, nedrivning og nybyggeri. I delområde II (Ulrichs, Sophie Hedvigs og Vilhelms bastioner samt områderne mellem disse), forudsættes et begrænset nybyggeri under hensyntagen til såvel områdets placering på fortidsmindet som det særegne kulturmiljø. Delområde III (voldområdet), som i sin helhed er omfattet af fortidsmindet, skal reetableres som et samlet rekreativt, landskabeligt område under hensyntagen til fortidsmindets historiske udformning. Yderligere bebyggelse på området er derfor ikke aktuelt.

Den nye lokalplan vil således fastlægge, hvordan udviklingen skal være, hvad området og bygningerne skal bruges til, samt hvor og hvordan nybyggeri kan etableres. Desuden vil lokalplanen forholde sig til, hvilke bygninger der er bevaringsværdige, samt hvordan de ubebyggede arealer skal indrettes.

2.3.6 Lokalplansprocessen - de forskellige stadier

Fordi lokalplanen er bindende for ejere og brugere, er der i planloven givet berørte parter indsigelsesret over for lokalplansforslag, jf. nedenfor, hvor der gives en redegørelse for fremgangsmetoden i en almindelig lokalplansproces.

2.3.6.1 Startreddegørelse

Såfremt der ønskes opført et større byggeri eller ændret på anvendelsen af en eller flere ejendomme, indledes der drøftelser med Københavns Kommune, Plan & Arkitektur i Bygge- og Teknikforvaltningen samt eventuelt Økonomi- forvaltningen. Her afklares behovet for en ny lokalplan og hvorvidt projektet vurderes at være i overensstemmelse med kommuneplanen. Dersom projektet ikke er i overensstemmelse med kommuneplanen, forudsættes udarbejdet et forslag til kommuneplantillæg, hvilket sker parallelt med lokalplansprocessen. Sagen forelægges Bygge- og Teknikudvalget og Økonomiudvalget i form af en redegørelse om byggeønsket (startreddegørelse) og forvaltningernes forslag til regulering. Dersom et kommuneplantillæg er nødvendigt sker denne forelæg- gelse som en fællestillægning, dvs. en indstilling både vedrørende lokalplan og kommuneplantillæg.

Startreddegørelsen består af en beskrivelse og vurdering af det byggeri eller anlæg, der udløser lokalplanpligten, samt en beskrivelse af hvordan omgivelserne vil blive påvirket af det nye byggeri. Ligeledes belyses gældende planer i om- rådet, dvs. kommuneplan og eventuelt gældende eller tilstødende lokalplaner. Desuden beskrives indholdet i et kommende lokalplansforslag og et eventuelt forslag til kommuneplantillæg.

Startreddegørelsen har den fordel, at Bygge- og Teknikudvalget og Økonomiud- valget på et tidligt tidspunkt bliver inddraget, og forvaltningerne har derefter et bedre grundlag for at gå videre med arbejdet og lave selve planforslaget.

2.3.6.2 Udarbejdelse

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplansforslaget foretager Plan & Arki- tektur en høring blandt kommunens øvrige forvaltninger for at indhente be- mærkninger samt eventuelle ønsker mv. til planen, og disse indarbejdes i lo- kalplansforslaget.

Lokalplansforslaget består af en redegørelse for projektet, planforslaget og for- holdet til områdets omgivelser. Der vil ligeledes være en redegørelse for for- holdet til anden planlægning og endelig selve lokalplanbestemmelserne med tilhørende kort og lignende.

Efter lokalplansforslaget og eventuelt kommuneplantillægget har været forelagt Bygge- og Teknikudvalget og Økonomiudvalget, der hver især beslutter om forslaget skal anbefales vedtaget, afgør Borgerrepræsentationen om det skal offentliggøres.

2.3.6.3 Offentliggørelse

Såfremt det besluttes at offentliggøre lokalplanforslaget, udarbejder Plan & Arkitektur offentliggørelsesmaterialet, der består af en pjece med redegørelserne og lokalplanbestemmelserne med kortbilag, samt en folder med en kort orientering om planforslaget.

Kommunen offentliggør lokalplanforslaget (eller planforslagene) ved annoncering i lokalaviser og eventuelt dagspresse samt ved udsendelse af en folder om forslaget (-ene) til grundejere, beboere, foreninger m.fl., som lokalplanen vil berøre. Der afholdes typisk en udstilling og et borgermøde i løbet af høringsperioden, samt oprettes en hjemmeside med debatforum. Materialet sendes også til offentlige, regionale og statslige myndigheder, der har interesse i planforslagene.

Lokalplanforslaget er til offentlig debat i mindst otte uger, og inden indsigelsesfristens udløb kan borgerne samt andre interessenter sende deres bemærkninger til Plan & Arkitektur.

2.3.6.4 Vedtagelse

På baggrund af de indkomne indsigelser og bemærkninger udarbejder Plan & Arkitektur en indstilling om endelig vedtagelse til Borgerrepræsentationen.

Såfremt der er tale om forslag til væsentlige ændringer af planen, kræver dette en supplerende høring blandt de berørte. Er ændringerne så omfattende, at der reelt er tale om et nyt forslag, foretages en ny offentliggørelsesproces.

Indstillingen forelægges Bygge- og Teknikudvalget (og Økonomiudvalget dersom der er et kommuneplantillæg), der videresender indstillingen, eventuelt med mindre ændringer, til Borgerrepræsentationen med anbefaling om vedtagelse. Borgerrepræsentationen afgør, om lokalplanen skal vedtages endeligt.

Plan & Arkitektur bekendtgør den vedtagne lokalplan samt eventuelt kommuneplantillæg med en annonce i de samme aviser, som forslaget blev offentliggjort i. Ejere af ejendomme inden for lokalplanområdet og alle, der har fremsendt bemærkninger til forslaget, orienteres om vedtagelsen af planen. Lokalplanen får endelige retsvirkninger ved bekendtgørelsen. Lokalplanen tinglyses herefter på ejendommene inden for lokalplanområdet.

2.3.6.5 Særligt om lokalplansprocessen for Christianiaområdet

Som grundejer skal Slots- og Ejendomsstyrelsen bidrage til udarbejdelsen af et nyt plangrundlag. Dette fremgår i øvrigt også direkte af bekendtgørelse nr. 522 af 15. juni 2004 om varetagelse af statens ejerskab på Christianiaområdet, § 2 stk. 2 nr. 4.

Det er Slots- og Ejendomsstyrelsens forhåbning, at samarbejdet med Christianias Forhandlingsgruppe vil kunne udstrækkes til også at omfatte lokalplanarbejdet. Derved sikres Christianias beboere mulighed for at øve indflydelse på

lokalplansprocessen og komme med indspil af betydning for planarbejdet på et langt tidligere tidspunkt, end hvad der ellers ville have været tilfælde.

2.3.6.6 Tidsplan for lokalplanprocessen

Ved en uproblematisk lokalplansproces forventes en endelig bekendtgørelse af lokalplan og eventuelt kommuneplantillæg at foreligge i slutningen af 2006.

2.3.7 Afvikling af eksisterende bygninger

De eksisterende bygninger, der er beliggende i byggefelter for nybyggeri, og derfor på sigt vil skulle nedrives eller ombygges, vil det være mest hensigtsmæssigt at bibeholde i statsligt ejerskab indtil byggeretten sælges.

Der vil for disse lokaler blive indgået tidsbegrænsede lejeaftaler direkte mellem brugeren og staten.

I forbindelse med etablering af nybyggeri forventes visse af de nuværende lejere at skulle fraflytte deres boliger. Dog er det ønsket, at de kan tilbydes passende genhusning andetsteds på Christianiaområdet.

Uddybende beskrivelse af problematikken vedrørende genhusning kan ses i afsnit 2.7 om genhusning.

2.4 Fond

2.4.1 Baggrund

Et element i modellen for de fremtidige organisations- og ejerformer er, at der etableres en erhvervsdrivende fond af Christiania med henblik på at leje af staten, for herefter at videreudleje bygninger, der rummer fælles aktiviteter, sociale og kulturelle aktiviteter samt erhverv. Fonden vil skulle deltage i den almindelige drift af Christianiaområdet i samspil med øvrige parter inden for rammerne af en ”grundejerforening”.

Der er fra Christianias Forhandlingsgruppe blevet lagt vægt på, at man ønsker en konstruktion, hvor en fond indgår. Således er det ifølge forhandlingsgruppen et stort ønske for Christianiaområdets beboere, at en væsentlig del af det fremtidige Christianias virke bliver placeret i en fond.

Christianias Forhandlingsgruppe offentliggjorde den 23. februar 2005 et oplæg om en model for en erhvervsdrivende fond som ny ejerstruktur for Christianiaområdet. Modellen er senere blevet nærmere præciseret på et møde den 12. april 2005.

Der er dog i den model, som foreslås her, tale om en fond med helt andre opgaver end foreslået af Christiania. Fonden vil således ikke blive ejer af bygninger eller arealer, men vil på lejebasis få råderet over en mindre del af den eksisterende bygningsmasse på Christianiaområdet. Fonden vil ifølge modellen heller ikke blive tillagt nogen fortrinsstilling i form af optioner til byggeretter eller lignende.

Fondens vedtægter, herunder formål, bestyrelsessammensætning, åbenhed om regnskabsaflæggelse mv. forudsættes godkendt af staten.

2.4.2 Fondens formål og opgaver

Det foreslås, at staten, såfremt Christiania stifter en egnet fond, tilbyder at indgå en eller flere lejeaftaler med fonden vedrørende de statsbygninger eller dele af statsbygninger, der i dag rummer fælles faciliteter, sociale og kulturelle aktiviteter, samt erhverv. Fondens primære opgave vil således være koncentreret om disse aktiviteter og om videreudlejning af disse bygninger.

Nedenstående oversigt viser områdefordelingen og størrelsen af det bygningsareal i statsejendomme, som tænkes udlejet til fonden, og som i dag anvendes til fælles faciliteter, sociale og kulturelle aktiviteter, samt erhverv:

Statsejendomme	
Delområde	Samlet etageareal i etagemeter em ²
Delomr. I	10.940
Delomr. II, fortidsminde	2.469
Delomr. II, ikke fortidsminde	1.850
Delomr. III	665
I alt	15.924

Tabel 2.4.1. Bygningsarealer i statsejendomme, der i dag anvendes til fælles faciliteter, sociale og kulturelle aktiviteter, samt erhverv, der kan udlejes til en fond

Fonden vil endvidere, såfremt de enkelte selvbyggere ønsker det, kunne leje den jord, som nuværende selvbyggerhuse, der anvendes til fælles faciliteter, sociale og kulturelle aktiviteter samt erhverv, er placeret på. Dette gælder dog ikke selvbyggerhuse, der forudsættes afviklet som led i genopretningen af voldområdet eller etablering af nybyggeri. Her udlejes jorden direkte til brugeren.

Selvbyggerhuse	
Delområde	Samlet etageareal i etagemeter em ²
Delomr. I	671
Delomr. II, fortidsminde	246
Delomr. II, ikke fortidsminde	6
Delomr. III	69
I alt	993

Tabel 2.4.2. Bygningsarealer i selvbyggerhuse, der i dag anvendes til fælles faciliteter, sociale og kulturelle aktiviteter, samt erhverv, hvor arealet under husene med den enkelte selvbyggers accept kan udlejes til fonden. Oversigten omfatter således ikke selvbyggerhuse der anvendes til beboelse.

Der er næsten 7.000 etagemeter beboelse i selvbyggerhusene på og uden for fortidsmindet. Jorden under disse selvbyggerhuse skal ligeledes udlejes. Her kan de enkelte beboere vælge, hvorvidt de ønsker at leje jorden under husene direkte af staten eller af fonden. Det kan således komme på tale, at fonden kan leje grundstykkerne under selvbyggerhusene, såfremt den enkelte selvbygger giver sin accept. Dette gælder dog ikke for jorden under de selvbyggerhuse, der forudsættes afviklet som led i genopretningen af voldområdet eller etablering af nybyggeri. Denne jord udlejes direkte til beboerne.

Herudover anvendes i øjeblikket ca. 7.000 etagemeter i statsejendommene¹⁹ i delområde III til beboelse. De enkelte beboere i disse statsejendomme skal tage stilling til, om de ønsker at leje direkte af staten eller af fonden. Såfremt beboerne ønsker det, vil der således være mulighed for yderligere tilbud om leje af

¹⁹ Statsejendomme er defineret som ejendomme, der oprindeligt er opført af staten. Dermed tæller ejendomme, der er bygget uden på oprindelige statsejendomme, eller som er rejst på et fundament fra en nedrevet statsejendom, også med som statsejendomme.

statslige bygninger på fortidsmindet, som fonden derefter kan videreudleje til beboerne.

Fondens fremleje af de eventuelt lejede boliger og fremleje af jorden under selvbyggerhusene forudsættes at ske på grundlag af et åbent og gennemskueligt system i lighed med, hvad der gælder for en almen boligorganisation.

Endelig vil fonden på lige fod med andre have mulighed for at erhverve byggeretter til markedsprisen med henblik på nybyggeri.

2.4.3 Fondslovgivningen, herunder tilsynsmyndighed

Det fremgår af § 1, stk. 2, i lov om erhvervsdrivende fonde, hvornår en fond anses for erhvervsdrivende. Et af de udtrykkeligt nævnte eksempler er, at en fond er erhvervsdrivende, hvis den udøver virksomhed med salg eller udlejning af fast ejendom.

I medfør af § 1, stk. 3, anses en fond imidlertid ikke for erhvervsdrivende, hvis den erhvervsvirksomhed, fonden udøver, er af begrænset omfang, eller kun omfatter en uvæsentlig del af fondens samlede formue.

En christianiafond, der har som hovedformål at drive udlejningsvirksomhed, vil dermed være omfattet af lov om erhvervsdrivende fonde.

Ifølge lov om erhvervsdrivende fonde § 57, stk. 1, nr. 1, udøves tilsynsmyndigheden i henhold til loven af økonomi- og erhvervsministeren (Erhvervs- og Selskabsstyrelsen). Hvis fondens hovedformål henhører under justitsministerens forretningsområde, udøves fondsmyndigheden dog af justitsministeren. Hvis fonden har flere ligestillede formål, der ikke hører under samme minister, er det tillige justitsministeren, der udøver fondsmyndigheden. Det er fondsmyndighederne, det vil sige Erhvervs- og Selskabsstyrelsen og Civilstyrelsen, der i afgrænsningstilfælde indbyrdes afgør, hvem der skal føre tilsyn med en given fond.

Fondsmyndigheden kan i medfør af lov om erhvervsdrivende fonde § 1, stk. 5, bestemme, at en fond, som på anden måde end efter denne lov er undergivet offentligt tilsyn og økonomisk kontrol, helt eller delvis skal være undtaget fra loven. Et sådan andet tilsyn ses i praksis ofte udøvet af en kommune eller amtskommune. Der er ikke fra Slots- og Ejendomsstyrelsens side lagt op til andet tilsyn end det af fondslovgivningen foreskrevne.

Det kan ikke på nuværende tidspunkt vurderes, om det vil være Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, der skal føre tilsyn med en christianiafond, idet den endelige afgørelse herom vil afhænge af den præcise formulering af fondens vedtægt og navnlig angivelsen af fondens formål. Der må derfor tages højde for, at det er fondsmyndighederne, der i afgrænsningstilfælde afgør, hvilken myndighed der skal føre tilsyn med en given fond.

Fondsmyndigheden udøver et vist tilsyn med, at fondens virksomhed drives forsvarligt i overensstemmelse med vedtægterne og lov om erhvervsdrivende

fonde. Tilsynet udøves navnlig på grundlag af fondens årsrapport, der skal indsendes til Erhvervs- og Selskabsstyrelsen. Fondsmyndigheden kan herudover forlange de oplysninger, der er nødvendige for varetagelsen af dens opgaver.

Udover det almindelige tilsyn skal fondsmyndigheden godkende vedtægtsændringer samt eventuelle ekstraordinære dispositioner, som kan medføre risiko for, at vedtægten ikke kan overholdes.

Fondsmyndigheden kan ved overtrædelse af bestemmelserne i lov om erhvervsdrivende fonde give bestyrelse, direktør eller revisor pålæg om at bringe forholdet i overensstemmelse med lovens regler. Endvidere kan fondsmyndigheden i kvalificerede tilfælde afsætte et bestyrelsesmedlem, f.eks. fordi denne har vist sig klart uegnet som bestyrelsesmedlem.

2.4.3.1 Stiftelse

Under drøftelserne med Christianias Forhandlingsgruppe har staten klart tilkendegivet, at det ikke er staten, der stifter en fond, men derudover er det ikke afgørende for staten, hvem der formelt står som stifter, blot fonden af staten vurderes som egnet til at varetage sin opgave. Således kunne fondens stifter være Christianias advokater, beboere eller andre.

Umiddelbart vurderes det, at fonden vil blive stiftet af fællesskabet ”Christiania”, hvilket vil have en væsentlig symbolsk og moralsk betydning for beboerne på området. Imidlertid bør man gøre sig klart, at der i fondslovgivningen består et absolut og ufravigeligt forbud mod uddelinger til stiftere eller disses nærmeste. I det omfang, at alle beboere på Christianiaområdet skal eller kan anses for at være stiftere af fonden, ville fonden derfor være afskåret fra at uddele støtte eller yde lån til disse.

Der eksisterer visse grundlæggende krav til stiftelse af en erhvervsdrivende fond. Således skal fonden have:

- En vedtægt, der skal opfylde visse krav med hensyn til bl.a. angivelse af formål
- En bestyrelse på mindst tre medlemmer
- En grundkapital på minimum 300.000 kr.
- En revisor

Fonden skal af bestyrelsen anmeldes til Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, hvis fonden anses for at være erhvervsdrivende.

Det kan i vedtægten bestemmes, at væsentlige vedtægtsændringer kræver godkendelse af f.eks. Slots- og Ejendomsstyrelsen. Det kan derimod ikke gyldigt bestemmes, at staten kan ændre fondens vedtægter, idet beslutning herom altid skal træffes af bestyrelsen.

Stifterne af fonden bør opfordres til at indgå i en tæt dialog med Slots- og Ejendomsstyrelsen for at sikre, at fonden får et formål og en udformning, der udgør et for begge parter tilfredsstillende grundlag for indgåelse af lejekontrakt og det fremtidige samarbejde i øvrigt. Ligeledes bør fondsmyndighederne inddrages på et tidligt tidspunkt i drøftelserne.

2.4.3.2 Ledelse

I dette afsnit beskrives først kort reglerne om en fonds bestyrelse. Dernæst beskrives, hvordan bestyrelsen kan sammensættes mest hensigtsmæssigt.

Det lægges til grund, at bestyrelsen sammensættes med en blanding af Christianiaområdet beboere og eksterne bestyrelsesmedlemmer. Denne sammensætning bør ske ud fra en afvejning af to hensyn. Således bør det på den ene side sikres, at de eksterne bestyrelsesmedlemmer er sikret reel indflydelse, således at Christianias repræsentanter i bestyrelsen ikke vil kunne udgøre et flertal, som kan majorisere de eksterne bestyrelsesmedlemmer i beslutningerne. På den anden side skal det sikres, at bestyrelsen er beslutningsdygtig og ikke fastlåses i to grupperinger.

I denne forbindelse skal et eksternt medlem forstås således, at det er en person, der ikke bor på Christianiaområdet, eller på anden måde er ansat af eller indgår i Christiania.

En erhvervsdrivende fond skal ledes af en bestyrelse, der består af mindst tre medlemmer. Bestyrelsesmedlemmerne udpeges i overensstemmelse med vedtægten, hvor det f.eks. kan bestemmes, at medlemmerne skal godkendes af f.eks. staten eller andre.

For at sikre de eksterne medlemmer reel indflydelse i fondens ledelse kan som udgangspunkt foreslås en model, hvor bestyrelsen består af ni medlemmer, hvoraf fem medlemmer er bosiddende på Christianiaområdet, og fire er eksterne. Afstemningsreglen, som skal fastsættes i fondens vedtægt, er, at alle afgørelser skal træffes med mindst 2/3 af stemmerne. Dette ville medføre, at mindst et af de eksterne medlemmer skulle stemme i overensstemmelse med de fem af Christiania udpegede medlemmer for, at en beslutning kunne træffes.

Det bemærkes, at en fonds bestyrelse kan vedtage at ændre afstemningsreglerne. Tilladelse til sådanne administrative vedtægtsændringer gives uden videre af tilsynsmyndighederne. Det bør derfor fremgå af fondens vedtægt, at beslutninger om ændring af afstemningsreglerne kræver godkendelse af Slots- og Ejendomsstyrelsen.

Man bør imidlertid være opmærksom på risikoen for en fastlåsningsproces af beslutningsprocessen.

Såfremt Christianiaområdet beboere vælger at lade andre aktiviteter foregå i fondsregi i andre fonde, skal man i øvrigt være opmærksom på principperne for god ledelsesskik. Herefter bør der f.eks. ikke være nævneværdigt personsammen-

fald mellem ”udlejningsfonden” og andre fonde, som eventuelt også kan få del i uddelingerne fra den erhvervsdrivende fond.

De praktiske udfordringer, som bestyrelsens sammensætning vil kunne medføre, bør yderligere overvejes i udformningen af fondens vedtægt.

2.4.4 Fondens udlejningsvirksomhed

Slots- og Ejendomsstyrelsen er som et led i modellen for de fremtidige organisations- og ejerformer som nævnt indstillet på at lade de bygninger eller dele af bygninger, der i dag rummer fælles faciliteter, sociale og kulturelle aktiviteter samt erhverv på Christianiaområdet udleje til en fond. Det er centralt for staten, at der indgås aftale med en reel selvstændig juridisk person, som en fond er, idet det herved sikres, at der ikke indgås en aftale med en ”flerhed” af personer, der efterfølgende vil kunne påberåbe sig selvstændige og individuelle rettigheder på baggrund af kontrakten.

Fonden kan på denne baggrund videreudleje bygninger og lokaler, formentlig i første omgang til de nuværende brugere, det være sig restaurationer, caféer, spillesteder, værksteder, teatergrupper, sportsklubber, børnehaver og mange andre.

2.4.4.1 Lejeretlige forhold

I den tænkte konstruktion vil der i retlig henseende være tale om, at der mellem staten og fonden vil bestå et *erhvervsleje*forhold, som er reguleret af erhvervslejeloven, for så vidt angår leje af bygninger. Dette gælder også, hvis fonden efter beboernes ønske lejer statsbygningerne, der anvendes til bolig, i delområdet III. Fondens eventuelle leje af jord under selvbyggerhusene, vil derimod ikke være omfattet af erhvervslejeloven, idet der her er tale om leje af jord *uden* bygninger. Dette lejeforhold vil være omfattet af de almindelige aftaleretlige regler.

Et eventuelt kontraktforhold mellem fonden og brugeren (fremlejetageren) er imidlertid ikke bestemmende for forholdet mellem staten og fonden. Uanset på hvilke vilkår og til hvilken anvendelse, fonden stiller det lejede til rådighed for tredjemand, vil forholdet mellem staten og fonden fortsat være et erhvervslejemål. Heraf følger, at fremlejetageren aldrig kan stilles bedre i forhold til fremlejegiveren, end fremlejegiveren er stillet i forhold til udlejeren, uanset hvilken udformning fremlejekontrakten gives. Således vil fremlejeforholdet mellem fonden og tredjemand automatisk ophøre, når lejeforholdet mellem staten og fonden ophører.

2.4.4.2 Udlejningsformål

Udlejning af de pågældende bygninger og lokaler til fonden vil kunne bidrage til at opfylde i hvert fald to af forudsætningerne bag christianialoven. Disse er, at fælles anlæg og fælles faciliteter for beboerne skal forvaltes i en demokratisk og ansvarlig struktur, og at den fremtidige organisering skal muliggøre en videreførelse af de sociale og kulturelle aktiviteter på Christianiaområdet.

For staten vil det derfor være en forudsætning for lejemålet, at fonden via sine fremlejekontrakter med tredjemand varetager disse hensyn, og ikke f.eks. udelukkende udlejer til erhverv.

Erhvervslejeloven indeholder ikke bestemmelser, der sætter grænser for mulighederne for at aftale vilkår om det lejedes anvendelse ligesom den ikke begrænser udlejers (statens) mulighed for at øve indflydelse på, hvem der kan fremlejes til og på hvilke vilkår. Det vil således være muligt for staten i lejekontrakten med fonden at opstille nærmere bestemmelser om rammerne for fondens udlejningsvirksomhed. Sådanne bestemmelser skal dog naturligvis være saglige og velbegrundede og i øvrigt falde inden for rammerne af den almindelige lovgivning.

Det bør bestemmes, at fondens fremleje til kategorierne erhverv, sociale og kulturelle formål samt fællesaktiviteter skal ske med en bestemt fordeling på de nævnte formål, eventuelt med mulighed for at fravige fordelingen i et begrænset omfang for ikke at fastlåse fonden.

Fordeling kan eventuelt forhandles årligt mellem fondens bestyrelse og staten, idet der foretages en afvejning af hensynene til på den ene side varetagelse af lovens forudsætning om driften af disse aktiviteter og på den anden side en forsvarlig økonomisk drift af fonden.

Det kan også angives i fondens vedtægt, at udlejning skal ske på bestemte vilkår og/eller til bestemte grupper eller til anvendelse til bestemte formål. Det bør dog tages i betragtning, at en ændring af fondens formål normalt kun kan ske under særlige omstændigheder, hvor formålet ikke længere kan efterleves, eller hvor dette er blevet åbenbart u hensigtsmæssigt. Således vil en ændring i anvendelsen af lokalerne være vanskeligere, hvis anvendelsen fremgår af fondens vedtægter.

På den baggrund vurderes det, at reguleringen af fondens fremleje til brugere på Christianiaområdet mest hensigtsmæssigt kan foretages gennem lejekontrakten mellem staten og fonden, og at fondens formålsbestemmelse ikke skal fastsætte fondens virke i detaljer på dette område.

Det bør dog fastsættes i vedtægten, at fonden årligt foretager en indberetning til Slots- og Ejendomsstyrelsen, f.eks. ved indsendelse af årsrapport bl.a. indeholdende udførlige økonomiske oplysninger, sammen med en oversigt over fremlejetagere med angivelse af udlejningsformål samt oplysninger om eventuelle ændringer i fremlejeforholdene.

Endvidere skal det fastsættes i vedtægterne eller i lejekontrakten, at fondens eventuelle udlejning af jord under selvbyggerhuse samt boliger i statsbygninger i delområde III skal ske på grundlag af et åbent og gennemskueligt system for anvisning af boliger, svarende til hvad der normalt gælder for udlejning af almene boliger. Endelig skal det fastlægges, at der er anvisningsret til ledige boliger med henblik på genhusning af beboere på Christianiaområdet, som skal fraflytte deres boliger som følge af retableringen af fortidsmindet eller på grund af frilæggelse til nybyggeri.

Det skal understreges, at ovenstående vilkår mv. vedrørende udlejningsvirksomheden ikke er en udtømmende opremsning af lejevilkår. De endelige vilkår vil blive fastsat, når lejekontrakterne mellem staten og fonden skal indgås, jf. nedenfor om udmøntning.

2.4.4.3 Fastsættelse af husleje

Lejen bør fastsættes ud fra en vurdering af markedslejeniveauet. Vurderingen bør gennemføres af en eller flere af parterne udpegede vurderingsmænd, og skal bl.a. ske på baggrund af oplysninger fra Christianias Forhandlingsgruppe om de nuværende lejeres betaling.

Ved lejefastsættelsen for de bygninger eller lokaler, der anvendes til fælles aktiviteter samt sociale og kulturelle aktiviteter, skal der tages hensyn til, at disse aktiviteter så vidt muligt skal kunne videreføres.

De endelige huslejeniveauer vil på baggrund af en vurdering blive fastsat af Slots- og Ejendomsstyrelsen.

2.4.4.4 Differentieret husleje

I dag anvendes et princip om differentieret husleje på Christianiaområdet, således at erhvervsvirksomhederne betaler en højere brugsleje, mens der til gengæld opkræves en lavere husleje hos brugerne af de lokaler, der anvendes til sociale og kulturelle aktiviteter. Vilkår om differentieret husleje forventes at indgå i lejekontrakten mellem Slots- og Ejendomsstyrelsen og fonden.

2.4.4.5 Misligholdelsesbeføjelser

Det er en klar lejeretlig regel, at fremlejetageren ikke får bedre ret end fremlejeveren (lejeren i hovedforholdet), jf. princippet i gældslovens § 27. Det betyder, at de personer som fonden fremlejer lokaler til, hvad enten de udlejes til bolig eller erhverv, ikke kan stilles bedre, end fonden er stillet i forhold til staten. Hvis lejeforholdet mellem staten og fonden ophører, f.eks. på grund af fondens misligholdelse, ophører fremlejeforholdet mellem fonden og tredje- mand således automatisk.

Ved udformningen af lejekontrakten med fonden bør der indsættes bestemmelse om, at misligholdelse kan medføre partiel opsigelse. Det har den fordel, at hvis der sker misligholdelse af enkelte bygninger eller dele heraf, kan staten opsigle lejekontrakten for så vidt angår disse bygninger eller dele af bygninger. En sådan situation kunne f.eks. opstå, hvor det lejede anvendes i strid med lejekontrakten.

Det er vigtigt, at det defineres præcist i lejekontrakten, hvornår staten betragter kontrakten som misligholdt, og dermed kan opsigle kontrakten helt eller delvist. Dette kan eksempelvis være, hvis der foregår ulovlig aktivitet i bygningen eller hvis udlejningen ikke opfylder de formål, der er opstillet i lejekontrakten.

I praksis forekommer det, at fremlejetager tillægges en særlig ret til at afværge lejerens misligholdelse og herefter selvstændigt fortsætte lejeforholdet, men dette kræver en særskilt vedtagelse mellem udlejer og fremlejetager. I øvrigt eksisterer der ikke noget kontraktmæssigt forhold mellem udlejer og fremlejetageren, og fremlejetageren er helt afhængig af, at lejeaftalen mellem udlejer og lejer opretholdes.

Det betyder i den foreslåede model, at brugerne (fremlejetagerne) ikke vil kunne påberåbe sig en særskilt ret til lejemålet over for staten, hvis fonden misligholder lejeaftalen, og staten herefter skrider til ophævelse. Det gælder uanset, om fremlejetagerne anvender det lejede til beboelse eller til erhvervsmæssige aktiviteter, og uanset om brugeren betaler vederlag eller ej.

2.4.4.6 Opsigelighed

Erhvervslejeloven indeholder visse regler om opsigelse og opsigelsesvarsler, men lovens bestemmelser herom gælder kun, i det omfang andet ikke er aftalt mellem lejer og udlejer.

Et erhvervslejemål gøres enten tidsubegrænset eller tidsbegrænset, således at lejemålet ophører uden opsigelse ved udløbet af den aftalte lejeperiode. Ved tidsubegrænsede lejemål kan opsigelsesvarslet aftales mellem parterne.

Der er fra Christianias Forhandlingsgruppes side blevet udtrykt ønske om uopsigelighed i en meget lang periode. Det er Slots- og Ejendomsstyrelsens vurdering, at varigheden bør fastsættes til 10 år. Hvis parterne derefter er enige om det, vil aftalen efter en eventuel genforhandling kunne forlænges med yderligere 10 år og så fremdeles.

Når der er aftalt så omfattende misligholdelsesbestemmelser, som der er angivet ovenfor, er det Slots- og Ejendomsstyrelsens opfattelse, at der er mindre betænkeligheder ved en længerevarende uopsigelighed.

2.4.5 Udmøntning

Det er op til Christiania eller andre at tage initiativ til stiftelse af en fond. Staten skal imidlertid nøje følge etableringen af Christianiafonden samt forberede indgåelsen af lejeaftaler.

Statens primære opgave på dette område bliver lejekontrakten mellem staten og fonden vedrørende leje af de bygninger der i dag rummer fælles faciliteter, sociale og kulturelle aktiviteter samt erhverv.

Det kan overvejes at opdele udlejningen af bygninger, der i dag rummer fælles faciliteter, sociale og kulturelle aktiviteter samt erhverv i flere kontrakter. Alternativt skal der i lejekontrakten gives mulighed for partiel opsigelse af bestemte lokaler eller bygninger.

I forberedelsesfasen skal det også afklares, hvorvidt de enkelte beboere ønsker at leje boligerne i statsejendommene i delområde III direkte af staten, eller om

fonden kan leje bygningerne af staten, for herefter at videreudleje til beboerne. Det samme gør sig gældende for jorden under selvbyggerhusene. Såfremt det er fonden, der lejer af staten, er kravet, at de enkelte beboere ønsker det.

Hvis det besluttes, at fonden kan leje de statslige boligejendomme i delområde III og jorden under selvbyggerhusene, skal der ligeledes udarbejdes kontrakter for disse lejemål. Her er det ligeledes vigtigt, at det bliver muligt for staten at opsiges partielt i tilfælde af misligholdelse.

Kontrakter vedrørende leje af jord under selvbyggerhusene omfatter ikke leje af hus eller husrum, og er således ikke reguleret af lejeloven.

2.4.6 Vurdering

Som nævnt bliver der tale om andre opgaver til fonden end de der oprindeligt blev foreslået af Christianias Forhandlingsgruppe. Det er således vurderingen, at en mere omfattende rolle til fonden, end den her anførte, vil forudsætte en større økonomisk kapacitet, end det er realistisk at forestille sig. En større rolle for fonden forekommer endvidere vanskeligt foreneligt med christianialovens forudsætninger om renovering og vedligeholdelse af bygningerne, betaling af husleje efter almindeligt gældende principper og et åbent og gennemskueligt system for anvisning af boliger.

Christianias Forhandlingsgruppe er gået ind i en nærmere drøftelse af Slots- og Ejendomsstyrelsens model for de grundlæggende elementer i fondens virke. Dog har forhandlingsgruppen et udtrykt ønske om, at fonden skal have brede rammer for at kunne udvide sit virke i fremtiden, bl.a. med hensyn til at erhverve byggeretter og opføre nybyggeri på området.

Det er en helt afgørende forudsætning for indgåelse af en lejekontrakt med en fond, at staten kan godkende fonden og dens konstruktion, herunder udformningen af fondens vedtægt, sammensætningen af bestyrelsen, afstemningsreglerne og ikke mindst angivelsen af fondens formål.

2.5 Fortidsmindet i statsligt eje

I det følgende behandles det område, der udgør fortidsmindet. Det er det område, der i loven er beskrevet som delområde III samt størstedelen af delområde II, dvs. dyssen og bastionerne samt områderne mellem disse. Dette område adskiller sig fra det øvrige Christianiaområde ved at være undergivet reglerne om fortidsmindebeskyttelse i museumsloven. Området skal i henhold til christianialoven være et samlet rekreativt, landskabeligt område med adgang for alle, og det skal reableres under hensyntagen til fortidsmindets historiske udformning.

2.5.1 Offentligt ejerskab til jord og statens bygninger

I modellen for den fremtidige organisations- og ejerstruktur for Christianiaområdet er det forudsat, at staten bevarer ejerskabet til den del af området, der er beliggende på fortidsmindet.

Der er tale om et væsentligt fortidsminde, hvor der skal være offentlig adgang, jf. også bestemmelsen i christianialovens § 8, stk. 1, hvorefter overdragelse af fortidsmindet kun kan ske til en offentlig myndighed.

Det statslige ejerskab til jord og bygninger skal sikre den ønskede udvikling af området med hensyn til reablering og opretning, og er tillige en garanti for, at de store værdier, der er knyttet til fortidsmindet, ikke tilfalder private, men kommer almenheden til gode.

Det samlede fortidsminde forudsættes udmatrikuleret på en selvstændig matrikel, der kan forblive i statsligt ejerskab.

2.5.2 Afvikling af bygninger på fortidsmindet

Det er hensigten, at der som led i reableringen af voldområdet skal ske afvikling af en del af det ikke-bevaringsværdige byggeri.

Ønsket om at afvikle bygningerne på volden udspringer af christianialovens § 1 stk. 2, nr. 1, hvor det anføres at loven særligt har til formål at sikre: *”at den del af Christianshavns Volds hovedvold og ydre vold, som ligger på Christianiaområdet, samt områderne i Carls og Frederiks Bastioner reableres som et samlet rekreativt, landskabeligt område under hensyntagen til fortidsmindets historiske udformning”*.

Det fremgår yderligere i bemærkningerne til §1, stk. 2, at: *”det er hensigten, at der som led i den frilæggelse af dele af voldområdet skal ske nedrivning af en del af det ikke-bevaringsværdige byggeri.”*

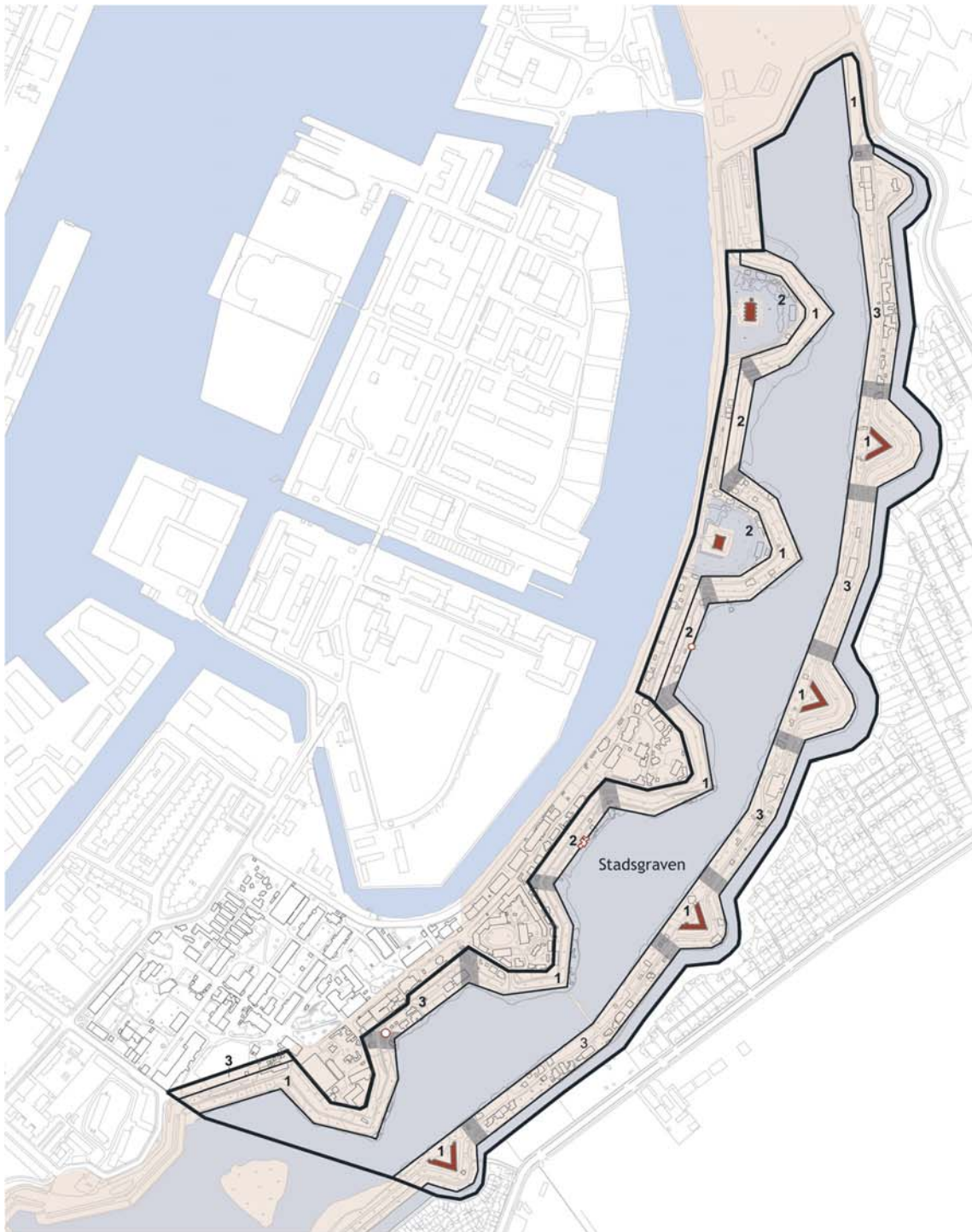
2.5.2.1 Om omfanget af frilæggelsen

Christianiaudvalgets helhedsplan for Christianiaområdet opererer med en inddeling af delområde III i følgende kategorier:

1. Område der frilægges på kort sigt
2. Område der frilægges på længere sigt
3. Område hvor en detailplanlægning nærmere skal fastlægges, hvilken del af den eksisterende bebyggelse der helt eller delvist opretholdes

Endelig er der udpeget en række *gråzoner*, som er områder mellem to kategorier, hvor afgrænsningen kategorierne imellem nærmere skal fastlægges i detailplanlægningen. Inddelingen fremgår af nedenstående kort.

Det betyder, at de bygninger, der er placeret i de områder, der skal frilægges på kort og længere sigt, og som ikke fredes eller gøres bevaringsværdige, skal afvikles. De bygninger der er placeret i de områder, hvor der skal foretages en nærmere detailplanlægning, skal underkastes en nærmere vurdering.



- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | Afgrænsning af Volden |  | Bygning hvor fredning forventes opretholdt |
|  | Område der frilægges på kort sigt |  | Bygning, bevaringsværdig (1-3) |
|  | Område der frilægges på længere sigt |  | Vold- og vandgrav indenfor fortidsminde |
|  | Område hvor en detailplanlægning nærmere skal fastlægge hvilken del af den eksisterende bebyggelse der helt eller delvist opretholdes. |  | Fortidsminde |
|  | Afgrænsning mellem områder skal nærmere fastlægges i detailplanlægningen. | | |

Figur 2.5.1. Underinddeling af delområde III, hvor det fremgår hvilke områder der skal frilægges på hhv. kort og lang sigt, samt hvilket område der kræver en nærmere detailplanlægning.

Bygningerne på fortidsmindet falder i mange forskellige grupper såsom beboelsesbygninger, skure, toiletter, legehuse, garager, containere mv. I delområde III ligger f.eks. også værtshuset "Nemoland", som delvist er bygget ind i volden.

2.5.2.2 Frilæggelse på kort sigt - kategori 1

I Christianiaudvalgets baggrundsrapport er det anført, at udvalget foreslår en differentieret tilgang til byggeriet på voldene, som indebærer, at de mest indgribende bygninger – i hovedsagen placeret på bastionernes spidser og lige omkring de oprindelige redanbygninger – skal afvikles på kort sigt.

Efter Slots- og Ejendomsstyrelsens vurdering er der i alt 38 bygninger i kategori 1, der dermed skal afvikles på kort sigt.

- 21 er boliger (svarende til ca. 10 pct. af det samlede boligareal på voldene)
- 17 er skure, toiletter, et fælleshus og lignende

I (eller delvist i) kategori 1 ligger derudover 19 andre bygninger, hvor der skal tages nærmere, konkret stilling til spørgsmålet om afvikling for hver enkelt bygnings vedkommende. Disse bygninger er enten placeret i gråzonerne mellem kategori 1 og kategori 2 eller 3, eller i yderkanten af kategori 1, således at det ud fra det foreliggende materiale ikke er muligt at tage stilling til, hvorvidt disse bygninger er omfattet af kategorien.

- 14 er boliger
- 5 er skure og andet, men også værtshuset "Nemoland".

For så vidt angår de sidstnævnte 19 bygninger træffes der senest 1. oktober 2006 beslutning om, hvorvidt de skal afvikles på kort eller længere sigt. Kulturarvsstyrelsen vil blive inddraget som sagkyndig i vurderingen af, hvor indgribende hver enkelt bygning er for fortidsmindet.

2.5.2.3 Frilæggelse på længere sigt - kategori 2

Om denne kategori anføres det i Christianiaudvalgets baggrundsrapport (Del V, side 6), at byggerier mellem bastionerne (undtaget området mellem de to sydligste bastioner) og på de to nordlige bastioner afvikles på lidt længere sigt og senest, når de nuværende beboere fraflytter. I denne kategori er der 37 bygninger, der skal afvikles. De fordeler sig således:

- 25 boliger
- 12 skure, toiletter og lignende

2.5.2.4 Bebyggelse der helt eller delvist kan opretholdes-kategori 3

De resterende bygninger opretholdes helt eller delvist, men gøres ikke permanente. En detailplanlægning skal nærmere fastlægge hvilken del af disse bygninger, der helt eller delvist skal opretholdes.²⁰ Disse bygninger er hovedsageligt placeret på den ydre vold (Dyssen).

2.5.2.5 Fraflytning

Efter den 1. januar 2006 vil brug af bygninger og/eller arealer på Christianiaområdet forudsætte en midlertidig individuel tilladelse i medfør af christianialovens § 3. Sådanne tilladelser vil også af varslingsmæssige grunde få en varighed på mindst 12 måneder. Tilladelserne gøres tidsbegrænsede, hvilket indebærer, at de ophører uden opsigelse efter udløbet af perioden. Inden eller ved udløbet vil der kunne meddeles nye tidsbegrænsede tilladelser.

Såfremt der gives en midlertidig tilladelse med en varighed på eksempelvis to år, vil tilladelsen være uopsigelig det første år, men der kan indsættes et vilkår om, at tilladelsen herefter kan opsiges med et bestemt varsel, f.eks. tre måneder. Finansministeren kan således i medfør af christianialovens § 3, stk. 4, fastsætte vilkår for en tilladelse til brug.

Ved den nye christianialovs ikrafttræden bortfaldt muligheden for umiddelbart at lade personer, der skulle fraflytte området, udsætte uden fogedrettens medvirken. Såfremt en fysisk udsættelse måtte blive nødvendig, skal der således indgives rekvisition herom til Københavns fogedret.

Vedrørende afvikling af huse skal det understreges, at staten ikke kan pålægge Christiania eller selvbyggeren at fjerne huset, men at staten mener sig berettiget til at fjerne husene uden at skulle betale godtgørelse til ejeren.

Den præcise placering af ejerforholdet til selvbyggerhusene er ikke væsentlig i denne sammenhæng, idet det er tilstrækkeligt at konstatere, at ejendomsretten i en eller anden form tilkommer beboerne på Christianiaområdet, ikke staten.

2.5.2.6 Tidsmæssigt perspektiv

Det er ikke nærmere fastsat i loven eller bemærkningerne, hvad der forstås ved kort henholdsvis længere sigt, men i Christianiaudvalgets baggrundsrapport fremgår følgende om begrebet ”kort sigt”:

- *Udvalget foreslår en differentieret tilgang til byggeriet på voldene, som indebærer, at de mest indgribende bygninger – i hovedsagen placeret på bastionernes spidser – skal fjernes på kort sigt (f.eks. inden for 5 år). Det omfatter omkring 20 beboelsesbygninger svarende til 10 pct. af det samlede boligareal på voldene.*

²⁰ Jf. Christianiaudvalgets helhedsplan samt baggrundsrapport.

For de øvrige bygningers vedkommende har forsvarsministeren i et svar til Folketinget i 2004 tilkendegivet, at for så vidt angår kategori 2, vil der være tale om, at bygningerne afvikles, når de fraflyttes, dog senest efter 10 år.

Beslutning om det præcise omfang af afviklingen af bygninger i *første fase*, det vil sige planlægning af afvikling i kategori 1, forudsættes truffet senest den 1. oktober 2005. Beslutningen vedrørende bygningerne i gråzonerne, forventes ligeledes at blive truffet senest 1. oktober 2005 med inddragelse af Kulturarvsstyrelsen.

Beslutning om det præcise omfang af afviklingen i *anden fase*, det vil sige planlægning af afvikling i kategori 2, samt detailplanlægning vedrørende bygningerne i kategori 3, forventes truffet senest 1. oktober 2006 med inddragelse af Kulturarvsstyrelsen.

Selve afviklingen af bygningerne i kategori 1 iværksættes snarest muligt. Det vil i praksis sige i 2007, når de midlertidige individuelle brugstilladelser udløber. I forlængelse af afviklingen i første fase igangsættes afviklingen i anden fase af bygningerne i kategori 2. Afvikling i relation til begge faser, vil selvsagt kunne ske tidligere, hvis beboerne fraflytter bygningerne. Processen for afvikling af bygninger i kategori 3 fastlægges ved detailplanlægning.

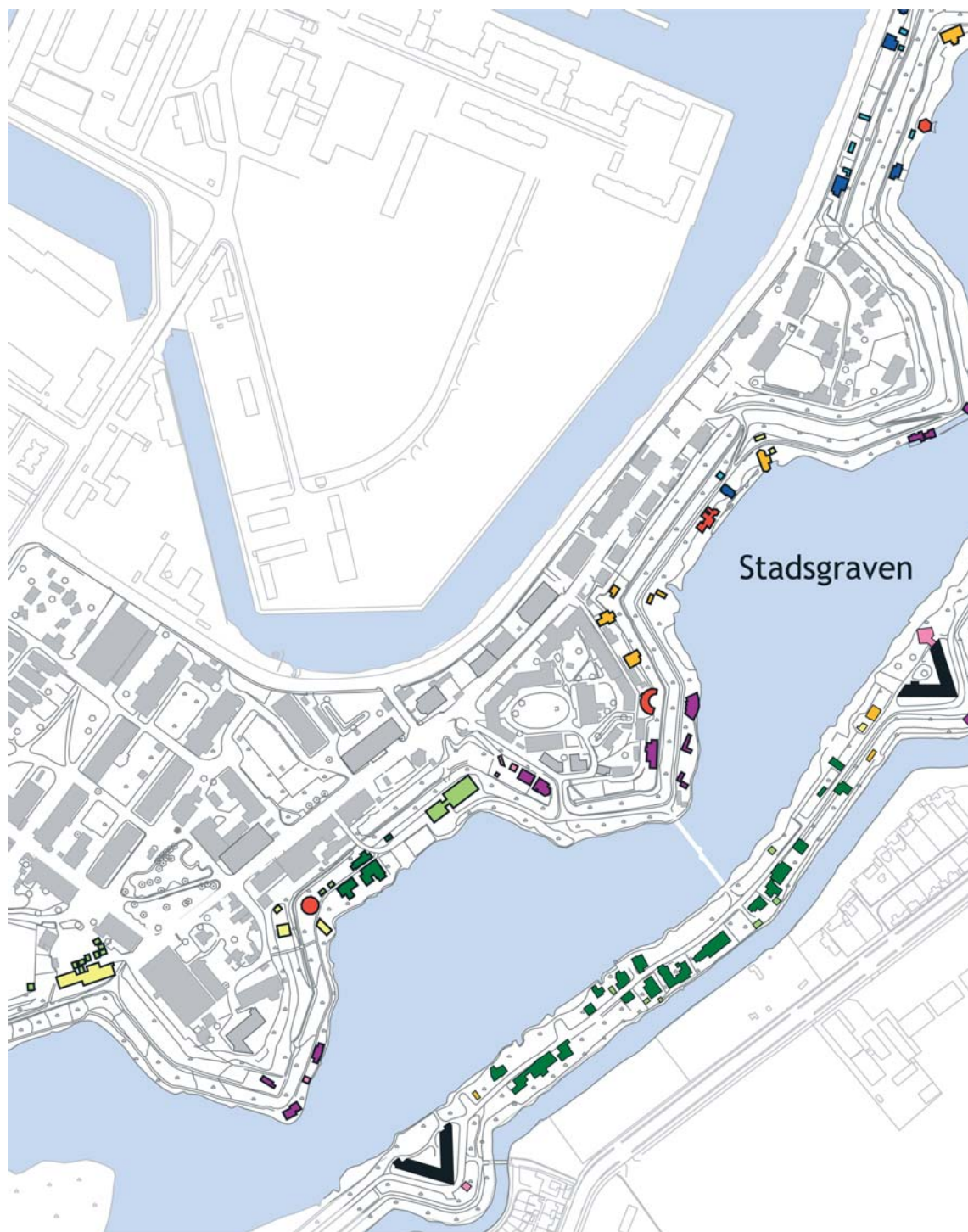
Afviklingen af bygninger skal i fornødent omfang koordineres med processen med anmeldelse af brugsrettigheder og udstedelse af midlertidige, individuelle tilladelser.

Af nedenstående figurer fremgår, hvilke bygninger der falder ind under de forskellige kategorier. Det første kort er et oversigtskort, hvorefter følger kort i større målestok.



- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Afvikles på kort sigt [beboelse/ikke beboelse]. Detailplanlægning skal fastlægge i hvilket omfang bebyggelse kan opretholdes [beboelse/ikke beboelse]. Afvikles på længere sigt [beboelse/ikke beboelse]. | <ul style="list-style-type: none"> Afgrænsning mellem områder skal nærmere fastlægges i detailplanlægning [beboelse/ikke beboelse]. Selvbyggerhuse der forventes erklæret bevaringsværdige. Bygninger hvor fredning forventes opretholdt. |
|---|--|

Figur 2.5.2. Oversigt over bygninger på fortidsmindet, der skal afvikles på hhv. kort (kategori 1) og længere sigt (kategori 2), samt bygninger i de områder, hvor der skal ske en detailplanlægning (kategori 3). Derudover fremgår det, hvilke bygninger, der er i den gråzone, hvor afgrænsningen skal fastsættes nærmere. Bygningerne i de forskellige kategorier er markeret med hver deres farve i både en mørk og en lys nuance. Den mørke nuance viser, at der er tale om en bolig, mens den lyse nuance viser, at der er tale om ikke-beboelse. Kortet fremgår i større målestok nedenfor.



- | | |
|---|---|
| ■ Afvikles på kort sigt [beboelse/ikke beboelse]. | ■ Afgrænsning mellem områder skal nærmere fastlægges i detailplanlægning [beboelse/ikke beboelse]. |
| ■ Detailplanlægning skal fastlægge i hvilket omfang bebyggelse kan opretholdes [beboelse/ikke beboelse]. | ■ Selvbyggerhuse der forventes erklæret bevaringsværdige. |
| ■ Afvikles på længere sigt [beboelse/ikke beboelse]. | ■ Bygninger hvor fredning forventes opretholdt. |

Figur 2.5.3. Oversigt over bygninger på fortidsmindet, der skal afvikles på hhv. kort og længere sigt, samt bygninger i de områder, hvor der skal ske en detailplanlægning – større målestok, del 1. Bygningerne i de forskellige kategorier er markeret med hver deres farve i både en mørk og en lys nuance. Den mørke nuance viser, at der er tale om en bolig, mens den lyse nuance viser, at der er tale om ikke-beboelse.



- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Afvikles på kort sigt [beboelse/ikke beboelse]. Detailplanlægning skal fastlægge i hvilket omfang bebyggelse kan opretholdes [beboelse/ikke beboelse]. Afvikles på længere sigt [beboelse/ikke beboelse]. | <ul style="list-style-type: none"> Afgrænsning mellem områder skal nærmere fastlægges i detailplanlægning [beboelse/ikke beboelse]. Selvbyggerhuse der forventes erklæret bevaringsværdige. Bygninger hvor fredning forventes opretholdt. |
|---|--|

Figur 2.5.4. Oversigt over bygninger på fortidsmindet, der skal afvikles på hhv. kort og længere sigt, samt bygninger i de områder, hvor der skal ske en detailplanlægning – større målestok, del 2. Bygningerne i de forskellige kategorier er markeret med hver deres farve i både en mørk og en lys nuance. Den mørke nuance viser, at der er tale om en bolig, mens den lyse nuance viser, at der er tale om ikke-beboelse.



- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | Afvikles på kort sigt [beboelse/ikke beboelse]. |  | Afgrænsning mellem områder skal nærmere fastlægges i detailplanlægning [beboelse/ikke beboelse]. |
|  | Detailplanlægning skal fastlægge i hvilket omfang bebyggelse kan opretholdes [beboelse/ikke beboelse]. |  | Selvbyggerhuse der forventes erklæret bevaringsværdige. |
|  | Afvikles på længere sigt [beboelse/ikke beboelse]. |  | Bygninger hvor fredning forventes opretholdt. |

Figur 2.5.5. Oversigt over bygninger på fortidsmindet, der skal afvikles på hhv. kort og længere sigt, samt bygninger i de områder, hvor der skal ske en detailplanlægning I – større målestok, del 3. Bygningerne i de forskellige kategorier er markeret med hver deres farve i både en mørk og en lys nuance. Den mørke nuance viser, at der er tale om en bolig, mens den lyse nuance viser, at der er tale om ikke-beboelse.

2.5.3 Udlejning på fortidsmindet

2.5.3.1 Statens bygninger - udlejning af bygninger

De statsejede bygninger på fortidsmindet i delområde II, der anvendes til boligformål forudsættes afhændet til en almen boligorganisation som bygninger på lejet grund. Det drejer sig om et samlet boligareal på ca. 9.000 em².

De øvrige statsejede beboelsesbygninger på fortidsmindet, der ikke kan udstykket, skal forblive i statsligt ejerskab. Boligerne vil blive udlejet til fonden eller andre. Udlejning til fonden forudsætter beboernes accept. Disse bygninger har samlet boligareal på ca. 7.000 em².

2.5.3.2 Selvbyggerhuse - udlejning af statsejet jordareal

Det er uvist, hvem ejendomsretten til selvbyggerhuse tilkommer, idet Christianias beboere ikke selv hævder individuel ejendomsret over bygninger på Christianiaområdet. Staten forholder sig ikke til, om husene ejes af Christiania som fællesskab eller af den enkelte selvbygger, men det kan konstateres, at husene ikke kan anses for at være statens ejendom.

Der skal ske udlejning af den statsejede jord under selvbyggerhusene. Der skal udarbejdes en model, således at jord under selvbyggerhuse udlejes til beboerne, alternativt til fonden, hvis de enkelte beboere ønsker det. Principperne for tildelelse af jordrejen, skal ske gennem et åbent og gennemskueligt system, ligesom systemet i en almen boligorganisation. Dette gælder ligeledes, hvis det er fonden, der videreudlejer til beboerne.

I delområde II er der på fortidsmindet opført selvbyggerhuse med et boligareal på 1.900 em². For delområde III er tallet 3.400 em². Derudover er der i delområde I ca. 1.500 em² udenfor fortidsmindet. Lejeaftaler bør for de huse, der skal afvikles, indgås direkte mellem staten og beboeren.

2.5.3.3 Lejefastsættelse

For så vidt angår boliger i statsbygninger i delområde III, bør huslejen fastsættes ud fra ejendommens værdi. Huslejen vil således blive fastsat pr. etagemeter ud fra afkastet af den værdi, som bygningen skønnes at have ud fra en sagkyndig vurdering. I den husleje, der fastsættes, skal på sædvanlig vis indgå udgifter til vedligeholdelse samt til administration. Derudover er det vigtigt, at huslejen for statsbygningerne på fortidsmindet ligger på et niveau, der kan relateres til den husleje, som skal betales af beboerne i den kommende almene boligorganisation på Christianiaområdet, idet det i vidt omfang er de samme mål, der skal tilgodeses.

Lejen for jorden under selvbyggerhuse vil blive beregnet med udgangspunkt i det antal etagemeter, den enkelte bolig indeholder. Det er alene jorden under huset, der lejes, så beboeren i et selvbyggerhus vil ikke have råderet over omkringliggende arealer ud fra den grundlæggende forudsætning om, at fortids-

mindet skal være offentligt tilgængeligt. Lejefastsættelsen skal således tage udgangspunkt i, at der alene er tale om jordleje.

Fastsættelsen af en passende jordleje, skal foretages ud fra en sagkyndig vurdering. Lejen vil blive fastsat ud fra den pris, som en etagemeter byggeret skønnes at være værd i området. Således vil lejen udgøre forrentningen, at den værdi som byggeretten har. Selvom der er tale om jordleje, og ikke om leje af bygninger, vil lejen således blive fastsat ud fra det antal etagemeter, som den enkelte bolig rummer, og ikke efter det bebyggede areal. Et helt foreløbigt skøn indikerer et lejeniveau på mellem 300 og 600 kr. pr. em².

Slots- og Ejendomsstyrelsen vil foretage den endelige lejefastsættelse i samarbejde med sagkyndige og med inddragelse af sammenligningslejemål, hvis sådanne findes.

2.5.3.3.1 Udmøntning

Staten skal udforme lejeaftaler om leje af grunden under selvbyggerhusene, og det skal afklares, hvorvidt den enkelte beboer ønsker at leje grundarealet direkte af staten, eller om dette skal ske gennem fonden. Beboernes accept er dermed en forudsætning for, at fonden kan leje. For at en selvbygger kan indgå aftale om leje af grunden med staten, kræves det i første omgang, at personen har anmeldt og fået accepteret brugsret til den pågældende ejendom.

Hver enkelt bolig er registreret i BBR (Bygnings- og Boligregistret), og identificering af den enkelte bygning i lejekontrakten kan ske med udgangspunkt i denne registrering. Af BBR fremgår det både, hvor stort det bebyggede areal er, samt hvad bygningens samlede etageareal er. Ved indgåelse af lejeaftaler er det ligeledes vigtigt at være opmærksom på tidsfrister i henhold til udstedte individuelle, midlertidige tilladelser.

2.5.3.4 Særlige bygninger - Carls og Frederiks bastioner

Om hovedbygningerne på Carls og Frederiks bastioner er det i Christianiaudvalgets helhedsplan anført, at de skal anvendes til offentlige formål, der understøtter udviklingen af volden som rekreativt område. Disse bygninger er udlejet til Foreningen Norden. Bygningerne forudsættes fortsat udlejet til offentlige formål.

2.6 Genopretning af bygninger og af fortidsmindet

2.6.1 Genopretning af bygninger

Opretning eller modernisering af bygningerne på Christianiaområdet indgår som en væsentlig del af christianialovens overordnede formål om udvikling af området som et bæredygtigt kvarter i København. Af bemærkningerne til loven samt Forsvarsudvalgets betænkning og tillægsbetænkning fremgår det, at et meget bredt politisk flertal stiller sig bag, at der skal ske en renovering og et fremtidigt vedligehold af kasernebygningerne.

Udgiften til udvendig genopretning af bygningerne er af sbs Rådgivning beregnet til ca. 220 mio. kr. Beløbet indeholder en istandsættelse svarende til 75 pct. af en normal udvendig totalrenovering, jf. afsnit 1.6.

Renoveringen af bygningerne er i christianialovens forarbejder som udgangspunkt forudsat udført af de fremtidige ejere. Det vil sige den almene boligorganisation for så vidt angår de statsbygninger, der overdrages til denne, og staten for så vidt angår de resterende statsbygninger.

Specielt om de bygninger der forventes fredet bemærkes følgende: Der er tale om otte mindre bygninger, samt to større bygninger. Grå hal og Den Grønne hal rummer over hhv. 3.000 m² og 1.000 m². Begge disse bygninger skal forblive i statens eje, og det er dermed også staten, der skal stå for genopretningen af bygningerne. Derudover forventes staten også at beholde de fire vinkelgårde på dyssen, der anvendes til boliger, hvorfor staten også kan forestå genopretningen af disse.

Forventede ejerformer for bygninger der forventes fredet		
Forventet ejerform	Bygningens navn	Areal ekskl. kælder og tagetage em ²
Ejes af stat	Grå hal	3.367
- udlejes til fond som kultur/erhverv mv.	Den Grønne Hal	1.073
Ejes af stat	Aircondition	267
- udlejes som boliger	Autogena	267
	Fakirskolen	273
	Kosmiskeblomst	267
Ejes af stat	Carls Bastion	290
- forventes fortsat udlejet til offentlige formål	Frederiks Bastion	294
Ejes af almen boligorganisation -	Kommandørhuset	195
- bygninger sælges som bygning på lejet grund	Krudthuset	345
Samlet areal		6.638

Tabel 2.7.1. Arealer for de ti bygninger der forventes at blive fredet, samt forventet ejerform for de ti bygninger.

Hovedbygningerne på Carls og Frederiks bastioner er ikke en del af de bygninger, Christiania råder over, hvorfor bygningerne er ikke med i de generelle arealfortegnelser i denne rapport. Disse bygningers genopretningsbehov er ligeledes vurderet.

Derudover er der to bygninger, som forventes overdraget til en almen boligorganisation. Disse er kommandørhuset og krudthuset på Wilhelms Bastion. Det skal ved salget af disse bygninger til en almen boligorganisation sikres, at der vil blive foretaget en nødvendig genopretning, som tager hensyn til, at bygningerne fredes.

Det forventes, at der i alt skal genoprettes ca. 6.600 m² fredede bygninger. Heraf vil knap 600 m² skulle genoprettes i regi af en almen boligorganisation.

En ekstraordinær indsats kan også blive nødvendigt for enkelte bygninger, der er i særdeles ringe stand. Fredens Ark er f.eks. stærkt angrebet af svamp, og det kan ikke udelukkes, at bygningen reelt er kondemneret.

En del af de indtægter, som staten opnår fra salg af bygninger og byggeretter, skal anvendes til retablering af voldanlæggene og ekstraordinær reovering af visse bygninger. Retablerings- og reoveringsomfanget vil således afhænge af indtægterne fra salg af bygninger og byggeretter.

Både istandsættelses- og vedligeholdelsesudgifter vil i princippet kunne reduceres væsentligt ved brug af beboernes egen indsats. Vedrørende istandsættelsesarbejde i offentlig regi, vil udbudsreglerne imidlertid kunne medføre, at arbejdet udføres af eksterne entreprenører. Ifølge udbudsreglerne kan der som udgangspunkt ikke gives bestemte personer, virksomheder eller andre fortrinsret til de aktuelle opdrag. På den anden side er f.eks. en christianiafond ikke afskåret fra at kunne give bud, hvis sådanne opgaver i øvrigt ligger inden for fondens formål.

Det forventes, at genopretning af enkelte statsbygninger igangsættes af staten i 2006. Ligeledes forudsættes, at den almene boligorganisation igangsætter genopretning så hurtigt som muligt. Reoveringen forventes at blive fordelt over en årrække.

2.6.2 Genopretning af fortidsmindet - plejeplan

Det følger af christianialovens formålsbestemmelse, at fortidsmindet, dvs. delområde III og en del af delområde II, skal retableres som et samlet rekreativt, landskabeligt område under hensyntagen til fortidsmindets historiske udformning. Fæstningsanlægget på Christianiaområdet har bevaret en stor del af sin historiske værdi men fremtræder i dag stærkt tilgroet med mange slidskader og indgreb i form af udgravninger, oplagring af jord og affald samt skader fra bygninger, som er gravet ind i anlægget. Bundvegetationen er skygget bort på grund af stærk tilgroning med træer og buske. Vandgravene i de nordlige bastioner er tilgroede med sivbevoksning, og voldgravens forløb er forvansket på grund af opfyldning og naturlig tilslamning.

I Christianiaudvalgets helhedsplan foreslås en opretningsindsats, der også standser nedbrydningen, samt en fjernelse af dele af det eksisterende byggeri på området. Udvalgets retningslinier indebærer en retablering i tre kategorier: 1) Forfaldet stoppes, 2) restaurering af voldene på et historisk grundlag, 3) formidling til publikum. De tre kategorier griber ind i hinanden, og arbejdet kan udføres sideløbende.

Inden der konkret kan igangsættes et genopretningsarbejde, skal der udarbejdes en detaljeret plejeplan/udviklingsplan, hvor der tages stilling til slutresultatet, altså hvilket udtryk voldanlægget skal have, eventuelt hvilke udtryk forskellige dele af voldanlægget skal have. Planen skal detaljeret tage stilling til den langsigtede plan for arealerne i et kulturhistorisk og biologisk perspektiv, herunder hvorledes arealerne efter genopretning skal vedligeholdes.

Udarbejdelsen af pleje- og udviklingsplanen forudsættes forestået med Slots- og Ejendomsstyrelsen som bygherre, men med inddragelse af myndighedsinteressenter som f.eks. Kulturarvsstyrelsen, foruden en række andre interessenter som beboerne på området, naboer, interesseorganisationer mv. Denne proces forventes at tage et år med start i efteråret 2005.

Forfaldet skal stoppes ved, at buske og en del af træopvæksten fjernes for at sikre opvækst af naturlig, slidstærk bundvegetation. Ved større rydninger kan frigivelse af næringsstoffer give uønsket opvækst, og det er således vigtigt med en målrettet pleje af anlægget. Bevoksning skal fjernes i størst omfang på hovedvolden, mens en noget mere bevokset/tilgroet tilstand er ønsket på Enveloppen.

Retablering af terræn sker gennem udbedring af jordudskridninger og slidskader og ved opretning af skader efter huse og anlæg. Derefter skal hele voldanlægget rekonstrueres med en opretning af profilen. Der skal endvidere ske såning med en ikke aggressiv græsart og genplantning af et antal træer, der er bortfaldet langs voldgangen.

Vandområderne skal opgraves ved at fjerne træer, buske og sivbevoksning. Vandgravene omkring krudtmagasinerne ved Carls og Frederiks Bastioner og hovedvolden i Stadsgraven skal oprensnes, så de fremstår med klart vandspejl med præcise brinker, med kun små og uanseelige sivbevoksninger. Brinker langs Enveloppen i Stadsgraven og langs Enveloppen i ydre voldgrav skal fremstå med en del sivbevoksning og enkelte solitære træer og buske.

Formidling til publikum forventes fremmet gennem etablering af trapper, retablering og etablering af stier. Der etableres ikke nye stier på voldkronen, hvor de ikke findes i dag. I stedet etableres stier på voldgang og ramper på indersiden af volden.

2.7 Genhusning

Christianialovens § 5 bestemmer, at man som beboer under visse betingelser har krav på at få tilbudt en erstatningsbolig, såfremt man skal fraflytte sin bolig. Christianiaområdet beboere har således ret til at blive tilbudt genhusning i en anden bolig, hvis lovens betingelser er opfyldt, når de skal fraflytte deres bolig.

2.7.1 Reglerne om erstatningsboliger

Det er Københavns Kommune, der skal tilbyde erstatningsbolig, hvis betingelserne er opfyldt. Udgifterne hertil refunderes af finansministeren, jf. § 5, stk. 8.

Det følger af bemærkningerne til christianialovens § 5, at retsstillingen svarer til den, lejere har efter lejelovens §§ 85 a og 85 b, hvorfor disse bestemmelsers indhold, fortolkning samt praksis i henhold til disse bestemmelser vil blive inddraget i det følgende.

Beboerne på Christianiaområdet er således givet samme beskyttelse som efter lejeloven, selvom de ikke kan betragtes som lejere.

2.7.1.1 Betingelser for tilbud om erstatningsbolig

Følgende betingelser skal være opfyldt, før Københavns Kommunes pligt til at tilbyde erstatningsbolig træder i kraft:

- Slots- og Ejendomsstyrelsen skal have truffet beslutning om fraflytning
- Den fraflyttende skal være tilmeldt folkeregistret med fast bopæl på Christianiaområdet
- Vedkommende har fået registreret sin brugsrettighed
- Vedkommende skal være fyldt 18 år
- Der skal være fremsat begæring om erstatningsbolig

Er ovennævnte betingelser opfyldt, skal Københavns Kommune anvise en erstatningsbolig inden 6 måneder fra begæringens fremsættelse.

Som udgangspunkt er alle beboere på Christianiaområdet, der har anmeldt og fået accepteret en brugsret, og som skal have en lejekontrakt med en almen boligorganisation, staten eller fonden, i en potentiel genhusningssituation. I praksis vil genhusningen dog kunne tilbydes i beboerens nuværende bolig, hvorfor genhusningen reelt kun får den betydning, at beboeren nu har en lejekontrakt i stedet for en brugstilladelse fra staten.

Umiddelbart kan man forestille sig tre typer af nuværende beboere, hvor der reelt opstår et behov for at tilbyde genhusning i andre lokaler :

- Beboere, hvis selvbyggerhuse på fortidsmindet skal afvikles (delområde III)
- Beboere i statsbygninger eller selvbyggerhuse, der skal afvikles for at gøre plads til nybyggeri
- Personer, der må fraflytte deres nuværende bolig, fordi den ikke er egnet til beboelse

2.7.1.2 Erstatningsboligen

En erstatningsbolig skal have en passende størrelse, kvalitet, beliggenhed og udstyr.

Begrebet ”passende størrelse” er i lejeloven defineret som, at boligen enten skal have et værelse mere end antallet af beboere, eller have samme værelsesantal som husstandens tidligere bolig. Kvalitet, beliggenhed og udstyr er ikke nærmere defineret i lejelovgivningen, og kravene hertil må formodes at bero på et konkret skøn i hver enkelt sag, bl.a. i relation til den bolig, der skal fraflyttes.

Det kan imidlertid generelt siges, at kommunalbestyrelsen skal bestræbe sig på at opfylde kravene bedst muligt med hensyn til kvalitet, beliggenhed og udstyr. Dog kan der ikke stilles krav om, at den anviste bolig skal være af samme type som den fraflyttede, hvilket vil sige, at der principielt kan anvises en bolig i en etageejendom til erstatning for et parcelhus.

Der er ikke i de i § 5 anførte regler bestemmelser om, at huslejen skal være af samme størrelse som den hidtil betalte, eller at kommunen har pligt til at udligne en eventuel forskel i huslejens størrelse.

2.7.1.3 Flytteomkostninger

Beboere, som får anvist en erstatningsbolig, har ret til at få godtgjort ”rimelige og dokumenterede flytteudgifter”²¹. Det er Københavns Kommune, der modtager ansøgninger herom, samt beregner og udbetaler godtgørelsen. Udgifterne refunderes af finansministeren.

²¹ Godtgørelsen ydes til dækning af flytteudgifter, f.eks. udgifter til flytning af møbler, telefon, dørskilt, inventar, belysning, herunder stikkontakter, antenneantik, dyrepension, tilslutning af køleskab, vaskemaskine, stempelgebyr i forbindelse med lejekontraktens indgåelse mv. Det er kommunalbestyrelsen, som afgør, om udgifterne er rimelige.

Ifølge lejelovgivningen er også lejere, der ikke ønsker at benytte sig af tilbudet om erstatningsbolig, men i stedet selv skaffer sig anden bolig, berettiget til flyttegodtgørelse. Hermed sikres, at lejere, som foretrækker selv at finde anden bolig, ikke bliver ringere stillet.

Ifølge oplysninger fra Christianiaudvalgets baggrundsrapport, viser erfaringstal fra byfornyelsesprojekter, at udgiftsniveauet til permanent genhusning ligger i størrelsesordenen 10.000 – 25.000 kr. pr. genhusning.

2.7.1.4 Godtgørelse til virksomheder

Virksomheder, der skal fraflytte deres lokaler på Christianiaområdet, fordi de opsiges af staten, har ret til godtgørelse, i det omfang virksomheden videreføres, og det dokumenteres, at der er lidt et tab, som ikke med rimelighed kunne være undgået.

Virksomheder har således ikke krav på at blive tilbudt lokaler til erstatning for de opsagte, men på dækning af eventuelle tab af inventar og installationer, driftstab i flytteperioden, flytteudgifter og rimelige udgifter til sagkyndig bistand. Reglen svarer til erhvervslejelovens §§ 78-79.

2.7.2 Genhusning på Christianiaområdet

Det er målet, at Christianias beboere i videst muligt omfang får tilbudt genhusning inden for Christianiaområdet eller i hvert fald i lokalområdet. Det er derfor en mulighed, at genhusning finder sted i det nybyggeri, som forudsættes opført som led i udviklingen af Christianiaområdet, efter at der er fastlagt en ny lokalplan.

Det må imidlertid anses for tvivlsomt, at dette nybyggeri vil være klart til indflytning inden udløbet af den periode, hvori de fraflyttende beboere skal have anvist en erstatningsbolig.

Det bør derfor overvejes, at der hurtigst muligt opføres nybyggeri i delområde I i et byggefelt i overensstemmelse med den nuværende lokalplan for området. Et sådant byggeri kunne eventuelt være midlertidigt, men skulle under alle omstændigheder opføres i overensstemmelse med lovens forudsætninger om at tage hensyn til områdets særlige arkitektoniske og kulturhistoriske værdier.

Samtidig bør salg af boligejendomme til en almen boligorganisation gøres betinget af, at der ved førstegangsudlejningen skal lejes ud til de nuværende beboere. Ligesom det skal sikres, at boligerne løbende kan bruges til genhusning på Christianiaområdet. Endvidere er det en forudsætning for modelforslaget, at kommunen ved udøvelsen af sin anvisningsret så vidt muligt sikrer genhusning af de nuværende beboere.

Derudover vil det indgå i udmøntningen af de fremtidige organisations- og ejerformer, at der skal kunne ske genhusning i alle øvrige boliger på Christianiaområdet, der måtte blive ledige, herunder i selvbyggerhuse, der ikke skal afvikles, samt i statsejede bygninger på fortidsmindet.

2.7.2.1 Flytning af selvbyggerhuse

Et alternativ til genhusning kan være, at Slots- og Ejendomsstyrelsen giver tilladelse til, at beboere i selvbyggerhuse, der skal afvikles som led i retableringen af fortidsmindet, opfører en anden bolig inden for Christianiaområdet på en placering i delområde I eller II.

Den nærmere placering skal anvises af Slots- og Ejendomsstyrelsen efter inddragelse af beboeren/beboerne, Christiania og Kulturarvstyrelsen, for så vidt angår delområde II. Ved placering i den del af område II, der udgøres af fortidsmindet, er det en forudsætning, at Kulturarvsstyrelsen har meddelt tilladelse til den konkrete placering. Kulturarvsstyrelsens tilladelse vil kunne ankes til Naturklagenævnet, der træffer den endelige afgørelse i sagen.

Ved placering i delområde I og i den del af område II, der ligger uden for fortidsmindet, men inden for beskyttelseslinjen omkring fortidsmindet, er det en forudsætning, at Københavns Kommune i overensstemmelse med lokalplanen har meddelt tilladelse til den konkrete placering. Kommunens tilladelse kan ankes til Naturklagenævnet.

2.8 Grundejerforening

I løbet af relativt kort tid vil Christianiaområdet have to eller flere grundejere, og der vil derfor opstå et behov for at regulere deres indbyrdes forhold. Til dette formål foreslås oprettet en grundejerforening, efter de almindelige regler herfor.

For at lette udarbejdelsen af vedtægter for grundejerforeningen samt sikre et entydigt grundlag i forbindelse med salg af byggeretter, vil vedtægterne blive udarbejdet og tinglyst på alle statens matrikler på området, inden de sælges.

Ved fremtidige udstykninger eller frasalg vil vedtægterne så automatisk blive tinglyst på de nye matrikelnumre, der etableres fra hovedmatriklen, således at det sikres, at hele Christianiaområdet til stadighed vil være omfattet af vedtægterne.

2.8.1 Grundejerforeningens opgaver

En normal grundejerforening tager sig sædvanligvis kun af relativt begrænsede forhold vedrørende forsyning, vejadgang og vedligeholdelse af fællesarealer. Ligeledes er det normalt kun grundejerne, der er repræsenteret i grundejerforeningen.

På Christianiaområdet vil de to store grundejere være staten samt den almenyttige boligorganisation. Hertil kommer over tid købere af byggeretterne.

Da den skitserede fond kun indgår lejeaftaler med staten, bliver den ikke grundejer og derved ikke en del af grundejerforeningen. Derfor skal grundejerforeningens vedtægter sikre, at fonden bliver repræsenteret i foreningen, således at fonden kan varetage funktioner og indgå i den samlede udvikling af området. Ligeledes skal grundejerforeningens opgaver fastlægges.

2.8.2 Fordelingstal

Alt afhængig af grundejerforeningens opgaver vil der skulle fastlægges et eller flere fordelingstal baseret på gennemskuelige principper. Normalt fastlægges fordelingstallet på baggrund af bebygget areal, byggeret, grundstørrelse eller antal grunde.

Disse fordelingstal anvendes, når fordelingen af grundejerforeningens udgifter er rimelig lineære i forhold til de angivne størrelser, som fordelingstallet fastlægges efter.

På Christianiaområdet må det forventes, at der vil være meget uens relationer mellem udgifternes størrelse og f.eks. bebygget areal eller grundstørrelse. Det kan derfor vise sig mest hensigtsmæssigt at fordele udgifterne efter flere nøgler, således at udgifter vedrørende forsyningsforhold fordeles anderledes end vedligeholdelse af fællesarealer. Den endelige fordeling vil blive fastlagt i vedtægterne.

2.9 Videreførelse af socialt arbejde

2.9.1 Sociale forhold på Christianiaområdet

Der er to sociale institutioner på Christiania; beboerrådgivningen Herfra og Videre samt Sundhedshuset. Herfra og Videre blev etableret i 1987 og Sundhedshuset i 1978.

Herfra og Videre er en beboerrådgivning, der primært tager sig af råd og vejledning af beboerne på Christianiaområdet. Endvidere varetager de forebyggende arbejde som f.eks. afrusning af misbrugere (alkohol og hash), samt tager sig af problemer i familien, psykisk syge, socialt truede børn, henvendelser fra familier udenfor Christianiaområdet om f.eks. bortløbne børn, mv. Herfra og Videre har også tæt kontakt med socialcentret i Wildersgade, Tjek Punkt²², Politiet, Udlændingestyrelsen samt diverse herberger, kvindehjem mv. Forsvarsministeriet har siden 1988 afsat midler på finansloven til driften af Herfra og Videre og Sundhedshuset.

Forsvarsministeriet har for år 2005 afsat 1,9 mio. kr. på finansloven til Herfra og Videre. Der er overført midler til Slots- og Ejendomsstyrelsen i forbindelse med ressortomlægningen, således at styrelsen har kunne bevilge 1,9 mio. kr. til Herfra og Videre.

Sundhedshuset tager sig primært af opsøgende sundhedsarbejde mv. og har et tæt samarbejde med sundhedssystemet. Til Sundhedshuset er tilknyttet en opsøgende tuberkulosemedarbejder. Forsvarsministeriet har ligeledes afsat midler på finansloven til Sundhedshusets drift, der er overført til Slots- og Ejendomsstyrelsen. Styrelsen har således bevilget 0,6 mio. kr. til Sundhedshuset for år 2005.

Der er på Christianiaområdet, i bygningen Stjerneskipet i Mælkevejen, opført et bofællesskab ”*Stjerneskipet*”, der huser ca. 30–40 grønlandere, fortrinsvis i alderen 30–50 år. Mange af disse beboere tilhører den mere belastede gruppe med mange sociale og sundhedsmæssige problemer. Herfra og Videre motiverer beboerne til selv at tage initiativ til at forbedre deres situation. Herfra og Videre har bl.a. taget initiativ til, at der blev etableret en café; ”Anakok” i Stjerneskipet.

På Christianiaområdet er der tre børneinstitutioner samt en ungdomsklub. Institutionerne modtager tilskud fra Christianias Fælleskasse men ikke fra det offentlige.

²² Københavns Kommune yder tilskud til projektet Tjek Punkt (TP), der laver socialt arbejde på Vesterbro og Christianiaområdet. TP er et tilbud til unge, der bor og opholder sig i Københavns Kommune. TP's opgave er at bygge bro mellem unge og det sociale sundhedsmæssige system.

2.9.1.1 Det videre arbejde

Ved udviklingen af området skal der tages hensyn til den sociale rummelighed. Målsætningen er, at der sikres rammer for botilbud til de svage grupper, ligesom der skal sikres en videreførelse af bofællesskabet Stjerneskipet. Der skal gennemføres en social indsats på området, særligt via den offentligt støttede beboerrådgivning Herfra og Videre. Københavns Kommune har givet tilsagn om at medvirke konstruktivt til løsninger, der i videst muligt omfang, respekterer de sociale tiltag, der er på Christianiaområdet i dag.

Videreførelsen af det sociale arbejde vil skulle indgå som en væsentlig faktor i den fremtidige kommunale håndtering af ansvaret for Christianiaområdet.

2.9.1.2 Inddragelse af Københavns Kommune

Af bemærkningerne til christianialoven fremgår det, at det nuværende sociale arbejde på Christianiaområdet skal videreføres i kommunalt regi. Videreførelsen og ansvaret skal overføres til Københavns Kommune med virkning fra 1. januar 2006.

Herfra og Videre har et tæt samarbejde med lokalcentret på Christianshavn. Herfra og Videres arbejde er derfor allerede koordineret med Københavns Kommunes øvrige arbejde på Christianiaområdet.

Københavns Kommune og bestyrelsen for Herfra og Videre har i efteråret 2004 ført drøftelser om videreførelsen af driften af det nuværende arbejde på Christianiaområdet.

De sociale institutioner på Christianiaområdet drives i dag inden for rammerne af Christianias egen økonomi. Københavns Kommune har ligeledes haft de første drøftelser med Christianias Forhandlingsgruppe om driften af institutionerne. Københavns Kommune har udtrykt vilje til at finde en løsning på den fremtidige drift af institutionerne. Dette vil Københavns Kommune drøfte nærmere med Christianias Forhandlingsgruppe.

2.10 Opfyldelse af politiske mål

I Christianialoven og i lovens forarbejder er oplistet en række politiske mål, som de nye organisations- og ejerformer skal sikre. Her foretages en sammenfattende vurdering af, i hvilken udstrækning den foreslåede model for en fremtidig løsning lever op til en række af de centrale målsætninger, der er formuleret for omdannelsen af Christianiaområdet.

2.10.1 Genopretning af fortidsmindet

Modellen til en fremtidig løsning for Christianiaområdet lægger op til, at fortidsmindet forbliver i statsligt ejerskab, da det vurderes at være mest hensigtsmæssigt i forhold til at opfylde lovens formål om reetablering af fortidsmindet.

Således vil der af staten blive udarbejdet en pleje- og udviklingsplan for fortidsmindet, og der vil i 2006 blive igangsat en genopretning af voldanlægget og af dele af bygningsmassen.

Modellen indebærer desuden afvikling af ikke-bevaringsværdigt byggeri på fortidsmindet i det i lovens forarbejder forudsatte omfang.

2.10.2 Ansvarlighed i forhold til gældende lovgivning

Som nævnt i afsnit 2.2. ovenfor er *en almen boligorganisation* underlagt kommunalt tilsyn. Almenboligloven indeholder en række bestemmelser, der giver kommunen mulighed for at gribe ind over for en almen boligorganisation, der ikke efterlever de gældende regler. Kommunen kan herunder meddele de påbud, som skønnes nødvendige for at sikre en forsvarlig drift af den almene boligorganisation og dens afdelinger. Det gældende regelsæt sikrer herved, at tilsynsmyndigheden kan gribe effektivt ind mod uregelmæssigheder.

En *erhvervsdrivende fond* er undergivet tilsyn af en fondsmyndighed, der som udgangspunkt er Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, men det kan i stedet være Civilstyrelsen eller andre, f.eks. Københavns Kommune. Med hjemmel i lov om erhvervsdrivende fonde kan fondsmyndigheden gribe ind over for en fondsbestyrelse, direktion eller revisor, såfremt disse ikke overholder loven, herunder efterlever fondens formål.

2.10.3 Renovering og vedligeholdelse af bygninger

For så vidt angår de bygninger, der overgår til en almen boligorganisation har boligorganisationen efter almenboligloven og almenlejeloven ansvar for, at ejendommen og det lejede holdes forsvarligt ved lige. Udgifter hertil betales over huslejen.

Udgangspunktet er således, at udlejer har pligt til at holde det udlejede forsvarligt ved lige. Konkret kan der dog være tale om, at boligorganisationen overtager boliger med et vedligeholdelseefterslæb, og her må vedligeholdelsesplanerne også ses i forhold til udviklingen i huslejen.

For så vidt angår bygninger, der forbliver i statsligt ejerskab, vil disse blive istandsat og vedligeholdt efter behov og i øvrigt i overensstemmelse med de indgåede lejeaftaler.

2.10.4 Åbent og gennemskueligt system for anvisning af boliger

Indførelsen af en almen boligorganisation som ejer af en meget stor del af beboelsesbygningerne på Christianiaområdet vil medføre, at boligtildeling skal ske efter almenboliglovens regler, som beskrevet i afsnit 2.2.1.5 ovenfor. Almenboligloven sikrer åbenhed om udlejningen, der som udgangspunkt sker efter venteliste, og evt. efter aftalte fleksible udlejningsregler, som skal offentliggøres.

I det omfang staten selv kommer til at stå for udlejning af boliger i ejendomme, der forbliver i statsligt ejerskab, vil der naturligvis også blive tale om et åbent og gennemskueligt system for anvisning af boliger.

2.10.5 Husleje efter almindeligt gældende principper

Almenlejelovens regler om huslejefastsættelse, som beskrevet ovenfor i afsnit 2.2.2.4 sikrer, at fastsættelsen sker efter sædvanlige og gennemskuelige principper. Huslejen skal fastsættes efter balanceprincippet. Lejen og fordelingen heraf mellem boligerne skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Ved udlejning af beboelsesbygninger på fortidsmindet, der forbliver i statsligt ejerskab, vil lejefastsættelsen også ske efter almindeligt gældende principper.

2.10.6 Muligt for nuværende beboere at blive boende

Forslaget om en løsning med en almen boligorganisation omfatter den største del af boligerne på området, og der sker ingen reduktion i beboelsesareal, for så vidt gælder dette boligareal. Dette mål må i øvrigt ses i sammenhæng med det samlede løsningsforslag, hvori indgår, at genhusning sikres, at boligarealet i statsbygninger, som ikke skal overdrages til den almene boligorganisation, udlejes til beboerne eller fonden, og endelig, at jord under selvbyggerhuse på fortidsmindet udlejes til beboerne, eller til fonden. I begge tilfælde, hvis de enkelte beboere ønsker det.

Med hensyn til de i kapitel 2.2.1.5 nævnte regler om fortrinsrettigheder og den kommunale anvisningsret skal bemærkes, at det er en forudsætning for modelforslaget, at kommunen ved udøvelse af sin anvisningsret, så vidt muligt sikrer de nuværende beboeres ret til deres nuværende boliger eller andre boliger på området. I forhold til den almene boligorganisation vil det blive stillet som betingelse for overdragelsen af ejendommene, at der ved førstegangsudlejningen skal lejes ud til de nuværende beboere, og at boligorganisationen forpligter sig til, at genhuse beboere, hvis huse skal afvikles, i det omfang det er muligt.

Den foreslåede model giver mulighed for at sikre det niveau for huslejen, som anses for ønskeligt i forhold til denne generelle målsætning.

2.10.7 Sikre rammerne for boligtilbud til svage grupper

Opfyldelse af dette formål vil bl.a. afhænge af, om der mellem kommune og den almene organisation indgås aftaler, der giver særlig fortrinsret til denne gruppe. Lejens størrelse kan i sig selv udgøre en forhindring for, at gruppen af svage kan overkomme udgiften, og der er ikke i det almene regelsæt direkte åbnet mulighed for, at huslejen gradueres efter lejerens aktuelle betalingsevne. Individuel boligstøtte i form af boligsikring eller boligstøtte vil imidlertid kunne ydes til beboere med svag økonomi, afsnit 2.2.3.4.

Derudover er der mulighed for at søge tilskud efter en forsøgsordning kaldet *Skæve Huse*, der blev vedtaget i 1999. Ordningen er etableret via almenboliglovens bestemmelser om tilskud til etablering af boliger til særligt udsatte befolkningsgrupper,.

Efter forsøgsordningen gives tilskud til etablering af boliger til *hjemløse og funktionelt hjemløse personer*, der kan have en væsentlig anderledes adfærd, ofte et misbrug, som kræver en anden rummelighed i og omkring boligen end i det traditionelle byggeri.

2.10.8 Videreførelse af de sociale og kulturelle aktiviteter

Forslaget om at en fond etableres af Christiania med henblik på at leje af staten, for herefter at videreudleje bygninger, der rummer bl.a. sociale og kulturelle aktiviteter, vil varetage dette mål. Der vil ved huslejefastsættelsen blive taget hensyn til, at fælles aktiviteter samt sociale og kulturelle aktiviteter så vidt muligt skal kunne videreføres.

2.10.9 Forvaltning af fælles anlæg m.v. i en demokratisk struktur

Grundlæggende er det en opgave for en eventuel Christianiafond, beboerne og den almene boligorganisation at udrede, hvordan man bedst muligt sikrer, at alle parter har den fornødne indflydelse. Der lægges dog under alle omstændigheder op til, at der etableres en grundejerforening, som vil binde de forskellige ejere og brugere af Christianiaområdet sammen om foreningens opgave.

Den i afsnit 2.2.2. beskrevne organisationsstruktur for en almen boligorganisation medfører mulighed for et udstrakt beboerdemokrati. I et vist omfang vil det direkte demokrati, som i formen kendetegner den nuværende struktur på Christianiaområdet, ændres til en højere grad af repræsentativt demokrati især i repræsentantskabet og bestyrelsen.

2.10.10 Blandede bo- og ejerformer

Rapportens model opfylder målet om blandede bo- og ejerformer, idet den indebærer dels en eksisterende eller nyoprettet almen boligorganisation, dels nybyggeri på op til ca. 20.000 em², der kan bestå af ejerboliger, andelsboliger, almene boligorganisationer mv. Herudover vil staten fortsat være en betydelig aktør på området, ligesom en fond indgår i løsningen.

Kapitel 3 Handlingsplan og tidsplan

3.1 Handlingsplan

Det overordnede formål med den nye christianialov er at muliggøre en udvikling af Christianiaområdet som et bæredygtigt kvarter i København, hvor det er plads til at leve på en anden måde, men inden for lovgivningens almindelige regler. Der er forudsat etableret en ny ejer- og organisationsstruktur, som skal understøtte den ønskede udvikling. På baggrund af loven, dens forarbejder samt den løbende proces efter lovens ikrafttrædelse, kan følgende hovedelementer i en handlingsplan for det videre forløb oplistes:

3.1.1 Politisk behandling

Som led i varetagelsen af statens ejerskab til Christianiaområdet afgiver Slots- og Ejendomsstyrelsens nærværende beslutningsgrundlag for overgangen til nye organisations- og ejerformer.

Under behandlingen af den ændrede christianialov i Folketinget tilkendegav forsvarsministeren, at regeringen vil fremlægge beslutningsgrundlaget til drøftelse blandt de politiske partier, der står bag lovforslagets vedtagelse, inden regeringen træffer endelig beslutning om organisations- og ejerformer.

Den 18. april 2005 fremlagde finansministeren oplæg til rammerne for Christianiaområdets fremtidige organisations- og ejerformer.

3.1.2 Almen boligorganisation

For den største del af boligerne på Christianiaområdet, de ca. 30.000 m² beboelse i de tidligere kasernebygninger (i delområde I og delområde II), foreslås en løsning via en eksisterende eller nyoprettet almen boligorganisation. Boligorganisationen forudsættes at erhverve de omhandlede ejendomme på basis af en vurderet pris. På den del af fortidsmindet, der er beliggende i delområde II, sker prisfastsættelsen på et andet grundlag, idet der som udgangspunkt betales en "lavere" pris for selve bygningerne, suppleret med en leje for grunden, som bygningerne ligger på.

Såfremt flere almene boligorganisationer, herunder evt. en af Christiania til formålet stiftet, er interesserede i at erhverve ejendommene, gennemføres en form for udbud. Dialogen om den almene boligorganisation forudsættes ført mellem Christiania, Københavns Kommune og staten.

3.1.3 Stiftelse af fond

Der gives mulighed for, at en til formålet stiftet Christianiafond, af staten kan leje, for herefter at videreudleje bygninger, der rummer fælles aktiviteter, sociale og kulturelle aktiviteter samt erhverv. Det forudsættes bl.a., at fonden stiftes med et formål, der ligger inden for christianialovens rammer. Det forudsættes, at andre end staten tager initiativ til at stifte fonden.

3.1.4 Fortidsmindet i statsligt eje

Staten bevarer ejerskabet til fortidsmindet og statsbygningerne herpå samt statsbygninger, der udlejes til fonden eller andre. Jord under selvbyggerhuse og boliger i statsejendomme i delområde III udlejes til beboere, alternativt til fonden, hvis de enkelte beboere ønsker det.

3.1.5 Salg af byggeretter

Staten gennemfører salg af byggeretter i størrelsesordenen op til 20.000 em² efter udbud på markedsvilkår. Udbuddet kan ske i form af projektkonkurrencer. Da udbuddet sker på markedsvilkår, vil nybyggeriet kunne bestå af ejerboliger, private andelsboliger, almene boliger mv. og dermed give blandede ejerformer.

Nybyggeriet skal i nødvendigt omfang danne rammer for genhusning af beboere, hvis huse skal afvikles.

Nybyggeri skal så vidt muligt tage hensyn til Christianiaområdets særlige arkitektoniske og kulturhistoriske værdier.

3.1.6 Udarbejdelse af kontrakter

Som led i udmøntningen af modellen for de fremtidige organisations- og ejerformer skal der indgås en række forskellige kontrakter og aftaler, f.eks. vedrørende salg af statslige beboelsesbygninger, salg af byggeretter, udleje til en erhvervsdrivende fond og udleje til beboere.

Selve udformningen af kontrakterne afventer det videre arbejde med Christianiaområdets fremtid efter offentliggørelsen af denne rapport og den politiske afklaring af den fremtidige model.

3.1.7 Renovering af bygninger

Det følger af christianialovens formålsbestemmelse og af bemærkningerne til loven, at der skal ske en renovering af bygningerne på Christianiaområdet. Opretningen eller moderniseringen er som udgangspunkt forudsat udført af de fremtidige ejere.

Af de økonomiske bemærkninger til christianialoven fremgår, at selve omdannelsen af Christianiaområdet økonomisk skal hvile i sig selv for staten. Dette indebærer, at de indtægter, som staten opnår fra salg af området i forbindelse med omdannelsen, herunder ved salg af eksisterende bygninger og byggeretter, skal anvendes til retablering af voldanlæggene og ekstraordinær renovering af visse bygninger. Retablerings- og renoveringsomfanget i forbindelse med omdannelsen kommer således til at afhænge af indtægterne fra salg af bygninger og byggeretter.

3.1.8 Bygningsfredning

Kulturarvsstyrelsen har tilkendegivet, at der er grundlag for at starte frednings-sag vedrørende 10 bygninger på Christianiaområdet.

De pågældende bygninger skal besigtiges og fotoregistreres ind- og udvendigt, og det eksisterende tegningsmateriale samt øvrigt arkivmateriale gennemgås. På baggrund heraf udarbejdes et fredningsforslag, som forelægges Det Særlige Bygningssyn til udtalelse. Bygningssynet beslutter, om bygningen skal indstilles til fredning. Et eventuelt fredningsforslag skal i offentlig høring, hvorefter Kulturarvsstyrelsen træffer beslutning om fredningsspørgsmålet. Styrelsens afgørelse kan påklages til kulturministeren.

3.1.9 Genopretning af fortidsmindet

I tråd med christianialovens formål skal voldområdet retableres som et samlet rekreativt, landskabeligt område under hensyntagen til fortidsmindets historiske udformning. Som en forudsætning for (dele af) genopretningsarbejdet skal området frilægges for en række ikke-bevaringsværdige bygninger. Afviklingen forudsættes at ske efter de overordnede retningslinier trukket op i Christianiaudvalgets helhedsplan, men hvor der delvis i den senere detailplanlægning tages endelig stilling til hvilke bygninger, der skal afvikles og tidshorisonten herfor. Det ligger således fast, at der i første fase afvikles minimum 20 boliger (selvbyggerhuse).

Fortidsmindet forudsættes udmatrikuleret på en selvstændig matrikel, som forbliver i statsligt ejerskab.

Der skal laves en detailplanlægning for genopretningen og den senere vedligeholdelse (pleje-/udviklingsplan). Denne planlægningsproces skal forestås af Slots- og Ejendomsstyrelsen med inddragelse af myndighedsinteressenter foruden en række øvrige interessenter, herunder beboere, foreninger m.v.

3.1.10 Udarbejdelse af ny lokalplan

I tråd med den ændrede christianialovs formål skal der udarbejdes et nyt plangrundlag for Christianiaområdet. Planlægningen skal ske inden for rammerne af lovens opdeling i tre delområder, med forskelligt formål og udviklingsforløb for hvert enkelt område, men i øvrigt efter planlovgivningens almindelige regler. På statens initiativ er Københavns Kommune som planmyndighed i gang med lokalplansprocessen. Slots- og Ejendomsstyrelsen skal som grundejer bidrage til denne proces, ligesom Christianias Forhandlingsgruppe vil blive søgt inddraget i vidt omfang.

Et centralt element i den videre lokalplansproces er undersøgelse og fastlæggelse af mulige byggefeltet.

3.1.11 Anmeldelse af brugsrettigheder

Den ændrede christianialovs § 2a indebærer en anmeldelsesordning for beboernes brugsrettigheder. Fysiske eller juridiske personer, der mener at have brugsrettigheder til bygninger eller arealer på området, skal anmelde dem til Slots- og Ejendomsstyrelsen senest den 1. juli 2005, idet den i loven fastsatte frist 1. januar 2005, blev udsat af finansministeren. Christianias kollektive brugsret ophører pr. 1. januar 2006. Brug af bygninger og arealer på Christianiaområdet efter 1. januar 2006 kræver således en midlertidig, individuel tilladelse, der som udgangspunkt kun kan udstedes på baggrund af en accepteret brugsret. Brugsrettigheder, der ikke er anmeldt inden for fristen, kan ikke gøres gældende efter fristens udløb. De midlertidige, individuelle tilladelser ophører i takt med overgangen til andre ejerformer for de pågældende bygninger eller i forbindelse med bygningernes ombygning eller nedrivning. Det vil sige, at på sigt forventes beboeres og virksomheders brug reguleret af almindelig kendte kontrakttyper, herunder lejeaftaler.

3.2 Tidsforløb og tidsplan (tentativ)

3.2.1 Forår 2005

- Politisk behandling af beslutningsgrundlaget vedrørende nye organisations- og ejerformer.
- Beslutning om de fremtidige organisations- og ejerformer.

3.2.2 Perioden frem til 1. januar 2006

- Beboere, virksomheder og institutioner mv. skal anmelde deres brugsrettigheder senest 1. juli 2005. Der gennemføres herefter en registrering af de accepterede brugsrettigheder og udstedelse af tidsbegrænsede, individuelle tilladelser efter christianialoven.
- I perioden udføres forberedende arbejde med hensyn til en almen boligorganisation, således at der om muligt kan indgås aftale med en boligorganisation om erhvervelse af kasernebygningernes boligareal inden udgangen af 2005, og således at bygningerne kan overdrages til boligorganisationen så hurtigt som muligt efter 1. januar 2006.
- Forberedende arbejde med hensyn til stiftelse af en egnet fond, således at fonden er klar til at leje og videreudleje bygninger, eller dele af bygninger, der rummer fælles faciliteter, sociale og kulturelle aktiviteter samt erhverv. Staten skal godkende konstruktionen, herunder fondens formål, bestyrelsessammensætning mv. Lejeaftaler forventes indgået inden udgangen af 2006.

- Udformning af de forskellige kontrakttyper og aftaler, herunder vedrørende salg af statsbygninger, salg af byggeretter, udleje til fond, udleje til beboere.
- Lokalplansprocessen er p.t. igangsat og forventes tidligst afsluttet efteråret 2006.
- Detailplanlægningen for opretning og vedligehold af voldanlægget igangsættes i efteråret 2005. Udarbejdelsen af pleje- og udviklingsplan forventes at tage ca. et år.
- Besigtigelse af bygninger, der forventes fredet, foretages af Kulturarvsstyrelsen hen over sommeren 2005, hvorefter indstillinger til fredning til Det særlige Bygningssyn sandsynligvis sker i oktober/november 2005. På grundlag af de fastsatte høringsfrister m.v. forventes Kulturarvsstyrelsens afgørelser truffet i foråret 2006, hvorefter tidspunktet for endelig afgørelse afhænger af, om klageadgangen til Kulturministeren udnyttes.
- Beslutning vedrørende det præcise omfang af afviklingen af selvbyggerhuse i første fase forventes truffet senest den 1. oktober 2005.

3.2.3 Perioden efter 1. januar 2006

- Genopretning af voldanlægget igangsættes i løbet af 2006. Som led i genopretningsarbejdet skal et antal ikke-bevaringsværdige bygninger afvikles. Det er forudsat, at afviklingen sker i flere tempi. På kort sigt prioriteres at frilægge bastionernes top og ydersider samt redanerne. På længere sigt frilægges de to nordligste bastioners indre samt områderne mellem bastionerne (undtaget området mellem de to sydligste bastioner). Afgrænsningsspørgsmål og eventuel frilæggelse af de øvrige områder forudsættes afgjort i en detailplanlægning.
- Istandsættelse af enkelte kasernebygninger igangsættes af staten i 2006.
- Udbud og salg af byggeretter på markedsvilkår efter fastlæggelse af byggefelter i lokalplanen. Salg af byggeretter (evt. som projektkonkurrencer) vil tidligst kunne ske i efteråret 2006, jf. ovenfor om lokalplansprocessen. Dog overvejes et begrænset genhusningsnybyggeri etableret hurtigst muligt efter 1. januar 2006 på baggrund af den gældende lokalplan.
- Overdragelse af kasernebygningernes boligareal til den almene boligorganisation. Idet de individuelle midlertidige tilladelser som anmeldelsesordningen skal munde ud i, som minimum skal gælde et år, kan lejemål i en almen boligorganisation tidligst etableres fra 1. januar 2007.

- Afvikling af selvbyggerhuse begyndende med ca. 20 selvbyggerhuse i første fase. Afviklingen iværksættes snarest muligt, det vil i praksis betyde i 2007 ved udløb af de midlertidige individuelle brugsretstilladelser.
- Ikrafttræden af lejeaftaler med fonden af arealer, der rummer fælles faciliteter, sociale og kulturelle aktiviteter samt erhverv vil kunne ske fra 1. januar 2007

Bilag - Boligstøtteeksempler

Det vurderes, at en stor del af beboerne på Christianiaområdet vil være berettiget til individuel boligstøtte. Nedenfor er vist 64 eksempler på boligstøtteberegninger, nemlig 48 eksempler for boligsikring og 16 eksempler for boligydelse.

Vedrørende boligsikringen er der lavet beregninger for 6 forskellige husstandstyper (enlige med 0, 1 og 3 børn samt par med 0, 1 og 3 børn).

Det er for alle husstandstyper lavet beregninger for to forskellige boligstørrelser. For den største bolig er der taget udgangspunkt i boligstøtteovens arealnorm (45 m² med tillæg af 20 m² pr beboer). Arealet for den mindste bolig udgør ca. 60 pct. af arealet for den største bolig.

For hver af ovenstående kombinationer er der lavet beregninger for to forskellige huslejeniveauer, henholdsvis 650 og 800 kr./m².

Husstandsindkomsten er sat i forhold til huslejen. Der er for hver af ovenstående kombinationer lavet en beregning, hvor husstandsindkomsten udgør det dobbelte af huslejen og en beregning, hvor husstandsindkomsten er ca. 30 pct. højere.

Vedrørende boligydelse til pensionister er der kun lavet beregninger for husstande med 0 og 1 barn. Indkomsten for enlige er fastsat til indkomsten for en enlig førtidspensionist, mens indkomsten for par er fastsat til indkomsten for to samboende førtidspensionister. Det er i begge tilfælde forudsat, at pensionen er tilkendt før den 1. januar 2003. Boligstørrelse og huslejeniveau er fastsat efter samme principper som i beregningerne vedrørende boligsikring.

Antal voksne	Antal børn	Boligareal em ²	Husstandsindkomst kr. pr år	Husleje, hhv. 650 og 800 kr./em ² kr. pr år	Boligsikring kr. pr år	Nettogleje kr. pr år	Nettogleje kr. pr em ²
Enlige uden børn							
1	0	40	52.000	26.000	3.900	22.100	553
1	0	40	64.000	32.000	4.800	27.200	680
1	0	40	68.000	26.000	3.900	22.100	553
1	0	40	83.000	32.000	4.800	27.200	680
1	0	65	84.500	42.250	6.336	35.914	553
1	0	65	104.000	52.000	7.800	44.200	680
1	0	65	110.000	42.250	6.336	35.914	553
1	0	65	135.000	52.000	7.800	44.200	680
Enlige med børn							
1	1	50	65.000	32.500	12.804	19.696	394
1	1	50	80.000	40.000	20.304	19.696	394
1	1	50	85.000	32.500	12.804	19.696	394
1	1	50	104.000	40.000	20.304	19.696	394
1	1	85	110.500	55.250	33.156	22.094	260
1	1	85	136.000	68.000	34.536	33.464	394
1	1	85	144.000	55.250	28.236	27.014	318
1	1	85	177.000	68.000	29.952	38.048	448
1	3	75	97.500	48.750	29.052	19.698	263
1	3	75	120.000	60.000	34.536	25.464	340
1	3	75	127.000	48.750	29.052	19.698	263
1	3	75	156.000	60.000	34.536	25.464	340
1	3	125	162.500	81.250	34.536	46.714	374
1	3	125	200.000	100.000	34.536	65.464	524
1	3	125	211.000	81.250	34.536	46.714	374
1	3	125	260.000	100.000	30.384	69.616	557
Par uden børn							
2	0	50	65.000	32.500	4.872	27.628	553
2	0	50	80.000	40.000	6.000	34.000	680
2	0	50	85.000	32.500	4.872	27.628	553
2	0	50	104.000	40.000	6.000	34.000	680
2	0	85	110.500	55.250	8.292	46.958	552
2	0	85	136.000	68.000	9.816	58.184	685
2	0	85	144.000	55.250	8.292	46.958	552
2	0	85	177.000	68.000	9.816	58.184	685
Par med børn							
2	1	65	84.500	42.250	22.548	19.702	303
2	1	65	104.000	52.000	31.200	20.800	320
2	1	65	110.000	42.250	22.548	19.702	303
2	1	65	135.000	52.000	27.912	24.088	371
2	1	105	136.500	68.250	34.536	33.714	321
2	1	105	168.000	84.000	31.992	52.008	495
2	1	105	177.000	68.250	30.096	38.154	363
2	1	105	218.000	84.000	22.992	61.008	581
2	3	85	110.500	55.250	33.156	22.094	260
2	3	85	136.000	68.000	34.536	33.464	394
2	3	85	144.000	55.250	33.156	22.094	260
2	3	85	177.000	68.000	34.536	33.464	394
2	3	145	188.500	94.250	34.536	59.714	412
2	3	145	232.000	116.000	34.536	81.464	562
2	3	145	245.000	94.250	33.084	61.166	422
2	3	145	302.000	116.000	22.824	93.176	643

Tabel 1. Boligstøtteeksempler til ikke-pensionister.

Tabellen nedenfor viser eksempler på boligydelse til pensionister.

Antal voksne	Antal børn	Boligareal em ²	Husstandsindkomst kr. pr år	Husleje, hhv. 650 og 800 kr./em ² kr. pr år	Boligsikring kr. pr år	Nettoleje kr. pr år	Nettoleje kr. pr em ²
Enlige (med og uden børn)							
1	0	40	114.000	26.000	13.464	12.536	313
1	0	40	114.000	32.000	19.464	12.536	313
1	0	65	114.000	42.250	29.712	12.538	193
1	0	65	114.000	52.000	34.848	17.152	264
1	1	50	114.000	32.500	19.956	12.544	251
1	1	50	114.000	40.000	27.456	12.544	251
1	1	85	114.000	55.250	34.848	20.402	240
1	1	85	114.000	68.000	34.848	33.152	390
Par (med og uden børn)							
2	0	50	168.000	32.500	14.016	18.484	370
2	0	50	168.000	40.000	21.516	18.484	370
2	0	85	168.000	55.250	33.876	21.374	251
2	0	85	168.000	68.000	34.848	33.152	390
2	1	65	168.000	42.250	23.772	18.478	284
2	1	65	168.000	52.000	31.428	20.572	316
2	1	105	168.000	68.250	34.848	33.402	318
2	1	105	168.000	84.000	34.848	49.152	468

Table 2. Boligyldeseksempler for pensionister.



Finansministeriet

Slots- og
Ejendomsstyrelsen

Slots- og Ejendomsstyrelsen
Løngangstræde 21
1468 København K

Tlf.: 33 92 63 00
e-mail: sesmail@ses.dk
Hjemmeside: www.ses.dk