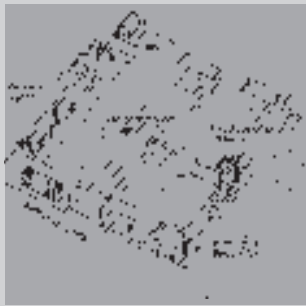
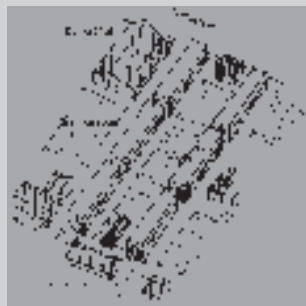
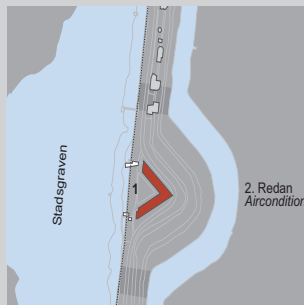


Christianiaområdetets fremtid

- helhedsplan og handlingsplan



Christianiaområdets fremtid

- helhedsplan og handlingsplan

CHRISTIANIAUDVALGET

MARTS 2004

Christianiaområdets fremtid - helhedsplan og handlingsplan

Publikationen kan bestilles hos:

Forsvarsministeriet
Holmens Kanal 42
1060 København K
Telefon 33 92 33 20

Udgivet: Marts 2004

Omslag: Hasløv & Kjærsgaard
Foto: Sten Lange
Tryk: Schultz Grafisk A/S
Oplag: 2.000
ISBN: 87-90616-10-3

Elektronisk publikation
Produktion: Forsvarsministeriet
ISBN: 87-90616-11-1

Publikationen kan hentes på Christianiaudvalgets hjemmeside www.christianiaudvalget.dk, eller Forsvarsministeriets hjemmeside www.fmn.dk



Trykt af Schultz Grafisk, som har licens til brug af svanemærket, er ISO 14001 miljøcertificeret og ISO 9002 kvalitetscertificeret.

Indholdsfortegnelse

Resume.....	5
1. Målsætninger.....	11
2. Udvalgets arbejde	13
3. Christianiaområdets historie	17
4. Retlige forhold.....	21
5. Analyser og vurderinger	25
6. Helhedsplan	47
7. Scenarier for ejerskab og udvikling.....	63
8. Handlingsplan	75
9. Tidsplan	79
10. Lovgivning	81
Bilagsoversigt.....	83
Udvalgets medlemmer	83
Bilag. Udkast til lovforslag.....	85

Resume

Baggrund

Christianiaudvalget blev nedsat af regeringen i forlængelse af forsvarsministerens og justitsministerens redegørelse om Christiania af 6. maj 2003. Den overordnede målsætning for udvalgets arbejde, som er givet i udvalgets kommissorium, er en normalisering og udvikling af Christianiaområdet som et kvarter i København til gavn for alle borgere.

En normalisering af området betyder ikke en normalisering af beboerne, eller at der ikke fortsat skal være plads at leve på anden måde. Det betyder slet og ret, at Christianiaområdet igen skal være omfattet af de almindelige love og regler, der i øvrigt gælder i Danmark, og at det skal være muligt at gennemføre almindelig myndighedsudøvelse på området, herunder normal politiaktivitet.

Udvalgets vurdering og anbefalinger

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".

"Christiania" signalerer for mange – også uden for landets grænser – et fristed, hvor beboerne ved selvforvaltning har opbygget et alternativt samfund.

På baggrund af en kortlægning af de faktiske forhold er det udvalgets vurdering, at Christianias virkelighed i dag er væsentlig mere kompleks.

Området har som udgangspunkt en række positive kvaliteter. Det gælder først og fremmest oplevelsen af området som et "åndehul" i byen, et grønt, bilfrit og anderledes kvarter.

Anvendelsen af kasernebygningerne har sammen med selvbyggeriet endvidere vist – om end ofte med problematiske resultater – hvordan beboere kan deltage aktivt i udviklingen af deres eget bymiljø, og har skabt en blanding af funktioner – boliger, små virksomheder og kulturelle tilbud.

Udvalget anbefaler, at områdets åbne og grønne karakter, herunder områdets status som bilfrit, samt blandingen af funktioner søges opretholdt i den kommende udvikling.

Men heroverfor står en række forhold og udviklingstræk, der efter udvalgets vurdering viser nødvendigheden af fundamentale ændringer i forvaltningen og organiseringen af området.

Christianias *konsensusdemokrati* (dvs. at alle beslutninger kræver enighed) betyder i praksis, at ansvaret forflygtiges, og at der ofte slet ikke kan træffes de nødvendige beslutninger, særligt hvor dette strider mod stærke beboeres eller beboergrupperes interesser.

En illustration heraf er hashhandlen, hvor mange beboere – måske et flertal – er kritiske, men hvor konsensusstyret er magtesløst. Hashmarkedet vurderes at have fået stigende økonomisk betydning i de senere år. Mange af beboerne i særligt den sydvestlige del af området er i følge politiet pushere.

Hashmiljøet vurderes derfor i dag at have et stramt greb om området, blandt andet som følge af de meget betydelige økonomiske interesser, og er også af Christianias naboer og mange beboere fremhævet som et helt centralt problem. Pushernes fjernelse af hashboderne i januar 2004 har ikke betydet, at hashsalget er ophørt.

Udvalget har ikke beskæftiget sig med spørgsmålet om fjernelsen af hashhandelen, idet dette er en politiopgave. Men udvalget har i sit arbejde lagt vægt på, at områdets fremtidige udvikling kan understøtte et op-hør af hashhandelen.

Det er udvalgets vurdering, at en væsentlig forudsætning for en reel normalisering af lov-givningen og myndighedsudøvelsen på Christia-niaområdet er et opgør med de kriminelle strukturer knyttet til den meget betydelige hash-handel.

Konsensusdemokratiet kombineret med princippet om, at det stort set skal være gratis at bo, har endvidere haft alvorlige konsekvenser for det historiske fæstningsanlæg og de fredede og bevaringsværdige bygninger.

Fæstningsanlægget 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.

Der er således sket en stadig udbygning og konsolidering af byggeriet på fæstningsanlægget. Alene siden 1989, hvor Christianias såkaldte byggestop trådte i kraft, er etagearealet på voldanlægget steget med 37 pct. Der er samtidig sket en betydelig ”privatisering” af dele af de tidligere åbne arealer, hvor flere og flere indhegner deres ”ejendom”.

Tilgroningen på voldene er så stærk, at bundvegetationen er skygget bort, og en hastig jorderosion er begyndt. Vandgravene i de nordlige bastioner er mere eller mindre tilgroede med sivbevoksning, og voldgravens forløb er forvansket på grund af opfyldning og tilslamning. En opretning af fæstningsanlægget vurderes at koste omkring 50 mio.kr.

De fredede bygninger vurderes generelt at være væsentligt misligholdt og ødelagt i forhold til deres oprindelige udtryk. Kun 10 af de oprindeligt 24 fredede bygninger vurderes således at have en tilstand i dag, der kan be-grunde fortsat fredning. Der skønnes at være behov for betydelige investeringer i opret-

ning (udgiftsniveau 6.-8.000 kr./m²) eller modernisering (udgiftsniveau 15.-17.000 kr./m²). Det kan ikke udelukkes, at flere bygninger reelt er kondemnable. Det gælder blandt andet kasernens Hovedbygning (Fre-dens Ark).

Baggrunden for denne udvikling vurderes dels at være, at Christianias konsensusdemo-krati ikke er i stand til at regulere enkeltbe-boeres bygningsindgreb (blandt andet tagbo-liger og indbygning af altaner), dels at vedli-geholdelsen overvejende er overladt til den enkelte beboer.

De voksne beboere betaler i dag ca. 1.600 kr. pr. måned, men 500 kr. vedrører forbrugs-udgifter (el og vand mv.), og hovedparten af den resterende betaling dækker børnepas-ning og diverse projekter.

Under 250 kr. pr. måned anvendes således til betaling af udgifter, der svarer til en nor-mal husleje, dvs. ejendomsskat, vedligeholdelse og administration. De samlede udgifter til bygningsvedligeholdelse betalt via ”brugs-lejen” svarer til under 20 kr./m² pr. år. Her-til kommer den vedligeholdelse, som den enkelte beboer selv foretager, hvor spredningen vurderes at være betydelig. Til sammenlig-ning er de lovpligtige hensættelser til udven-dig vedligeholdelse i ældre private lejeboliger 118 kr./m² pr. år.

Gratisprincippet suppleret med en frivillig individuel indsats kan efter udvalgets opfat-telse ikke danne grundlag for forvaltningen af de bevaringsværdige store kasernebygning-er og voldanlæg, der gradvist men sikkert nedbrydes.

Samlet er det udvalgets klare vurdering, at Christianias nuværende organisering ikke kan danne grundlag for en fremtidig udvikling.

Heroverfor står, at mange af beboerne er meget engagerede i selvforvaltningen, som også har fremvist en række resultater på de mere ”bløde” områder: børneinstitutioner, genbrugsanlæg og en række sociale tiltag m.m.

Dette taler for, at der vil være gode muligheder for beboerinddragelse og beboerindflydelse i en kommende udviklingsproces, hvis der kan findes en ansvarlig og accepteret form herfor.

Udvalget anbefaler, at naturbeskyttelsesloven, bygningsfredningsloven, byggelovgivningen og planlovgivningen igen kommer til at gælde for Christianiaområdet.

Udvalget anbefaler, at der gennemføres en opretning af voldene, og at dele af byggeriet på voldene fjernes. Udvalget anbefaler en differentieret tilgang, hvor kun de mest indgribende bygninger fjernes på kort sigt, mens en del byggeri omvendt kan opretholdes.

Analysen af beboersammensætning og sociale forhold tegner billedet af en statisk beboergruppe med meget begrænset mobilitet – det er overvejende de samme beboere, der over de seneste 20 år blot er blevet ældre. Konsekvensen er en meget lav andel af unge: 9 pct. er mellem 20 og 29 år, mod en andel i København på 24 pct.

Adgangen til at få en bolig eller etablere en virksomhed på området er meget uigennemskuelig. Boligareal pr. person er på godt 50 m², hvilket svarer til landsgennemsnittet, men ligger over gennemsnittet i København på 44 m².

Kun 1/3 af beboerne har tilknytning til arbejdsmarkedet, og uddannelsesniveaet er markant lavere end i København, særligt for de yngre aldersgrupper. Det kan forstærke afsondringen fra det øvrige samfund.

Der gennemføres en vis social indsats på området, særligt via den offentligt støttede beboerrådgivning. Flere virksomheder giver også arbejde til personer, der ikke ville kunne opnå arbejde på det normale arbejdsmarked. Men der er klare tegn på, at de socialt svageste ikke bliver stærkere, snarere tværtimod, hvilket afspejler sig i blandt andet stigende førtidspensionering, børnesager og misbrugsproblemer.

Omvendt vurderes en stor gruppe blandt beboerne at være relativt ressourcerstærke, heraf en gruppe med også pæne registrerede indtægter, job uden for Christiania og en god boligstandard. Antallet af personbiler på omkring 190 pr. 1.000 indbyggere, hvilket er på niveau med hele København, peger i samme retning.

Samlet har ca. 1/3 kontakt til arbejdsmarkedet, 1/3 modtager sociale overførselsindkomster, mens den sidste 1/3 ikke har noget registreret eksistensgrundlag.

Udvalget anbefaler, at der gennemføres et vist nybyggeri, der også kan bidrage til at skabe en ny dynamik.

Udvalget anbefaler, at en fremtidig løsning for Christianiaområdet sikrer boligtilbud for de socialt udsatte beboere, samt en videreførelse af virksomheder med socialt sigte.

Udvalget anbefaler, at der sikres lokalt forankrede og målrettede behandlingstilbud til udsatte grupper, enten ved en videreførelse og styrkelse af den særlige beboerrådgivning eller integreret i den kommunale sociale indsats.

Helhedsplan

Udvalgets forslag til helhedsplan for Christianiaområdet beskriver mål og retningslinjer for den fremtidige udvikling. En ny lokalplanlægning forudsættes gennemført af Københavns Kommune efter planlovens almindelige regler. Helhedsplanen tager udgangspunkt i en tredeling af området, og der beskrives forskellige udviklingsveje for de tre områder:

- *Kasernen* (62.000 m²), som er den tætte, bymæssige del af området bag volden, og som udgøres af det oprindelige kaserneareal mod Bådsmadsstræde, Prinsessegade og Refshalevej.

Området skal udvikles som et blandet bolig- og erhvervsområde under hensyntagen til områdets særlige arkitektoniske og kulturhistoriske værdier; der skal etableres et vist nybyggeri, idet den åbne,

grønne kasernestruktur skal bibeholdes; området skal åbnes mod Christianshavn; og området fastholdes som bilfrit, dog med etablering af parkeringspladser og brandveje.

- *Fabrikken* (54.000 m²), som omfatter den lave bebyggelse bag volden på Ulrichs, Sophie Hedevids og Vilhelms Bastioner, inklusive områderne mellem disse, med den tidligere ammunitionsfabrik som den dominerende bygning.

Området skal opretholdes og udvikles som boligområde under hensyn til placeringen på fortidsmindet, idet den dynamik og foranderlighed, der har karakteriseret dette kulturmiljø, skal søges bevaret.

Etablering af nye boliger vil – på grund af placeringen på fortidsmindet – kun kunne finde sted i meget begrænset omfang, men vil fx kunne ske i forbindelse med fjernelsen af byggeri på voldene, i det omfang der dermed samlet set bliver tale om en forbedring for fortidsmindet set under ét.

- *Voldene* (204.000 m²), som består af den del af Christianshavns Volds hovedvold og ydre vold, der ligger på Christianiaområdet, samt Carls og Frederiks Bastioner.

Området skal reableres som et samlet rekreativt, landskabeligt område under hensyntagen til fortidsmindets historiske udformning. Det indebærer en opretningsindsats, der også standser nedbrydningen, samt en fjernelse af dele af det eksisterende byggeri på området.

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 (fx inden for 5 år). Det omfatter omkring 20 beboelsesbygninger svarende til 10 pct. af det samlede boligareal på voldene.

Andre 20 pct. – i hovedsagen placeret mellem bastionerne og i de to nordlige bastioner – forudsættes fjernet, når de nuværende beboere fraflytter. De resterende 70 pct. – i hovedsagen placeret på den ydre vold (Dyssen) – opretholdes, men gøres ikke permanente.

Scenarier for ejerskab og udvikling

I forhold til realiseringen af helhedsplanen og de overordnede målsætninger for udviklingen er karakteren af det fremtidige ejerskab af væsentlig betydning. Udvalget har udarbejdet tre scenarier for udviklingen:

- *Scenarie A – Markedsscenariet*
I markedsscenariet baseres udviklingen primært på et markedsmæssigt grundlag med et væsentligt element af nybyggeri. Ejerskabet består hovedsagelig i ejer-, leje- og andelsboliger.
- *Scenarie B – Områdescenariet*
I områdescenariet tilstræbes en udvikling, der baseres på de enkelte delområder og med betydeligt hensyn til den ”sociale rummelighed”. Ejerskabet udgøres primært af andelsboliger, der etableres på vilkår, der er relativt fordelagtige for beboerne, men der kan også tænkes andre ejerformer. I scenariet kan indgå, at en del af området udlægges til nybyggeri.
- *Scenarie C – Fondsscenariet*
I fondsscenariet sælges området (med undtagelse af voldene og Carls og Frederiks Bastioner) til en fond. Det er overvejende et bevarende scenarie. I dette scenarie kan også indgå, at et delområde udskilles til nybyggeri.

Fæstningsanlægget (volde og bastioner) vil med normaliseringen af lovgivningen igen være beskyttet som fortidsminde efter naturbeskyttelsesloven og er i alle scenarier forudsat fastholdt i offentlig ejerskab med henblik på at sikre den offentlige adgang. Scenarierne er stilerede, og der kan dermed tænkes kombinationer med fx anvendelse af den ene model på et delområde og en anden model på resten.

Graden af målopnåelse i de enkelte scenarier er opsummeret i skemaet nedenfor (✓ betyder acceptabel og ✓✓ betyder god målopnåelse). De første fire målsætninger følger direkte af udvalgets kommissorium, mens de sidste tre målsætninger er fastlagt af udvalget som væsentlige aspekter i forhold til en samlet vurdering.

Når der for scenarie C – fondsscenarioet – er sat spørgsmålstejn ved målopnåelsen skyldes det særligt, at udvalget er usikker på, om en fond reelt kan sikre en ny udvikling, eller om en fond snarere forudsætter, at de nødvendige ændringer allerede er slået igennem. Dette vil dog også i høj grad afhænge af den konkrete fondsmodel.

Graden af målopnåelse illustrerer overordnet den centrale sammenhæng mellem ejerformer, niveau for opretning og modernisering af bygningerne og beboersammensætning/-betalingsevne:

En fuldstændig opretning og modernisering kan – med mindre det offentlige skal betale – kun realiseres gennem introduktionen af markedsejerformer med deraf følgende betydelig udskiftning af beboerne på grund af manglende betalingsevne. Omvendt vil et hensyn til at undgå en betydelig beboerudskiftning indebære ejerformer og betaling tilpasset de eksisterende beboeres betalingsevne med en deraf følgende langt mindre og mere gradvis opretning af bygningsmassen. Heri ligger også, at udvalget ikke finder grundlag for en model, der indebærer en omfattende opretnings- og moderniseringsindsats for overvejende offentlige midler til gavn for de nuværende beboere, uden at disse beboere i væsentligt omfang bidrager til finansieringen.

Målopnåelse i de enkelte udviklingsscenarier

	Status quo	A	B	C
1. Normalisering af lovgivningen	-	✓✓	✓✓	?
2. Blandede ejerformer	-	✓✓	✓	-
3. Fjernelse af ikke-bevaringsværdigt byggeri på voldene.....	-	✓✓	✓	✓
4. Opretning og modernisering af kasernebygninger.....	-	✓✓	✓	?
5. Social rummelighed gennem boligtilbud til brede grupper.....	✓	-	✓	✓
6. Begrænset genhusningsbehov	✓✓	-	✓	✓
7. Økonomisk balance for staten	✓	✓✓	✓	?

De tre scenarier adskiller sig i forhold til mulighederne for at basere en fremtidig udvikling på de nuværende beboere. Markeds-scenariet (scenarie A) må således forventes at indebære en betydelig udskiftning af beboerne, mens scenarie B og C åbner mulighed for en høj grad af beboerinddragelse.

Det er udvalgets vurdering, at det ikke er muligt at indgå aftaler om udvikling med Christiania, således som det er organiseret i dag. Den kollektive brugsret underlagt fællesmødets konsensusafgørelser betyder alt for ofte, at der slet ikke kan træffes beslutninger, og at ansvaret forflygtiges.

Men det er omvendt udvalgets vurdering, at der kan være grund til at foretage en afdækning af, om det er muligt at basere de kommende års udvikling på de nuværende beboere inden for rammerne af et ændret Christiania.

Udvalget opstiller fire klare forudsætninger herfor:

- Christianias konsensusdemokrati skal erstattes af et repræsentativt demokrati, der sikrer en ansvarlig repræsentation for beboerne med tilstrækkeligt mandat og beføjelser, fx en bestyrelse.
- Beboerne skal acceptere normal myndighedsudøvelse på området, herunder de rammer der ligger i lovgivningen og den kommende offentlige planlægning for området.
- De enkelte beboeres brugsforhold skal registreres, og gratisprincippet skal erstattes af en leje/boligafgift, der i højere grad end i dag afspejler brugsværdien, og som sikrer grundlaget for at løfte opretnings- og vedligeholdelsesopgaven.

- Der skal være en gennemskuelig mekanisme for boligtildeling.

Økonomi

Udvalget har forudsat, at udviklingen skal være i økonomisk balance for staten. De opnåede indtægter fra salg af eksisterende bygninger og byggeret forudsættes dermed anvendt til opretning af bygninger og volde mv.

En beboerbaseret løsning vurderes at forudsætte, at salgsprisen reduceres i forhold til markedsprisen. Ved en pris på 2.700 kr./m² – svarende til 270.000 kr. for en bolig på 100 m² – for såvel ejendomme som byggeret vil salgssindtægten udgøre omkring 160 mio.kr. Det resulterende leje/boligafgiftsniveau vil inkl. udgifter til vedligeholdelse og ejendomsskatter mv., men før opretning udgøre omkring 400 kr./m² årligt før skat og boligstøtte.

En mere markedsbaseret løsning vurderes at kunne indebære salgssindtægter på yderligere 30-95 mio.kr. Det resulterende leje-/boligafgiftsniveau for en moderniseret bolig vil udgøre 950-1.200 kr./m² årligt. I beregningerne af salgssindtægten er for alle scenarier forudsat, at ¼ af kasernebygningerne overdrages vederlagsfrit med henblik på at sikre varetagelsen af sociale og kulturelle formål.

Handlingsplan

En handlingsplan til realisering af kommissoriets målsætning om normalisering og udvikling af Christianiaområdet kan have følgende elementer:

1. *Ændring af Christianialoven*
Ændringen indebærer blandt andet, at den almindelige lovgivning sættes i kraft igen på området.
2. *Ny organisering af administrationen af området*
Administrationen i ophørs- og overgangsperioden foreslås placeret i en statsinstitution, "Christianiaudvikling", som ledes af en bestyrelse med relevante kompetencer fra statslige myndigheder og eksterne parter.

3. *Afvikling af den nuværende Christiania-ordning*

Rammeaftalen ophører og den kollektive brugsret opsiges til ophør pr. 1. januar 2006 som grundlag for etableringen af en ny ordning for området.

4. *Etablering af nyt plangrundlag*

Københavns Kommune udarbejder en ny lokalplan med udgangspunkt i helhedsplanen.

5. *Bevaringsindsats i forhold til fæstningsanlægget*

Nedbrydningen af fæstningsanlægget standses, voldene retableres og Stadsgraven og vandgrave oprensnes.

6. *Ændring af ejerskab og renovering af bygninger*

Renoveringsindsatsen i forhold til bygningerne forudsættes at foregå i de nye ejeres regi. Med afhændelsen af bygninger og arealer, hvad enten dette sker til beboerne i form af andelsboliger, til private udlejere, til almene boligorganisationer eller til andre, er processen afsluttet.

Tidsplan

En tidsplan kan se ud som følger:

- *Lovgivning i foråret 2004.*
- *Ophørsperiode fra 1. juli 2004 til 1. januar 2006.* I ophørsperioden er beboere og virksomheder fortsat omfattet af den kollektive brugsret. Med en ophørsdato for den kollektive brugsret pr. 1. januar 2006 bliver der en frist på 1½ år.
- *Overgangsperiode fra 2006 til 2008/2011.* I overgangsperioden indtil ejendommene er afhændet, reguleres brugsretten af individuelle tilladelser. Overgangsperiodens længde vil afhænge af tilvejebringelsen af et nyt plangrundlag og andre forhold, der skal på plads som forudsætning for at etablere nye ejerforhold. En periode på 2-5 år må vurderes at være realistisk.

1

Målsætninger

Christianiaudvalget blev nedsat af regeringen i forlængelse af forsvarsministerens og justitsministerens redegørelse om Christiania af 6. maj 2003. Den overordnede målsætning for udvalgets arbejde, som er givet i udvalgets kommissorium, er en normalisering og udvikling af Christianiaområdet til gavn for alle borgere i København.

Ordet ”normalisering” kan have en negativ klang af ensretning og konformitet. Udvalget har lagt til grund, at en normalisering af området ikke betyder en normalisering af beboerne, eller at der ikke fortsat skal være plads til at leve på en anden måde.

Men at det slet og ret betyder, at Christianiaområdet igen skal være omfattet af de almindelige love og regler, der i øvrigt gælder i Danmark, og at det skal være muligt at gennemføre almindelig myndighedsudøvelse på området, herunder normal politiaktivitet.

Udvalget har ikke beskæftiget sig med spørgsmålet om fjernelsen af hashhandelen, idet dette er en politiopgave. Men udvalget har i sit arbejde lagt vægt på, at områdets fremtidige udvikling så vidt muligt skal kunne understøtte et ophør af hashhandelen.

Udvalget har formuleret målsætninger for områdets udvikling med udgangspunkt i fire dimensioner, der efter udvalgets vurdering

udtrykker centrale værdier for Christianiaområdet. Værdier, der med afsæt i historien og i nutiden peger hen mod en fremtid for området.

- *Historien* – med fæstningsanlægget i centrum – skal kunne opleves. Fortidsmindet skal sikres og bevares og skal kunne give såvel københavnere som turister en bevidsthed om fæstningsanlæggets og voldenes betydning i Københavns historie.
- Området skal udvikles til et *rekreativt område* for alle. Der skal være offentlige rum med et liv, der tilgodeser alle grupper. Området skal åbnes mod den omgivende by.
- Udviklingen skal ske under hensyntagen til de *særegne værdier*, som dele af Christiania i dag repræsenterer: den ”sociale rummelighed”, blandingen af boliger, småerhverv, institutioner og kultur og de afvekslende by- og landskabsrum.
- Området skal udvikle en fornyet dynamik som et bæredygtigt *kvartier i København*, hvor områdets bymæssige placering reflekteres i den fremtidige by- og bygningsudformning.

2

Udvalgets arbejde

Udvalget har valgt en åben arbejdsform, hvor inddragelsen af offentligheden og interessenter i en dialog er prioriteret højt. Som led heri har udvalget:

- Etableret en hjemmeside www.christianiaudvalget.dk, hvor relevant materiale fra udvalgets arbejde løbende er blevet offentliggjort, og oprettet en e-postadresse, post@christianiaudvalget.dk, hvortil bidrag løbende har kunnet indsendes.
- Afholdt en idekonkurrence om forslag til en helhedsplan for Christianiaområdet. Der indkom 17 bidrag, som har været udstillet på Københavns Hovedbibliotek, og som er indgået i udvalgets arbejde med udarbejdelsen af helhedsplanen.
- Skriftligt og på møder modtaget en række tilkendegivelser fra interessenter.
- I en række henvendelser opfordret Christiania til en dialog med udvalget.
- Foranstaltet en interviewundersøgelse blandt Christianias beboere og naboer.

Udvalget har endvidere som led i arbejdet med helhedsplanen blandt andet foranstaltet:

- En SAVE-vurdering af samtlige bygningers bevaringsværdi.
- En registrering af kulturmiljøer på Christiania.
- En opmåling af det bebyggede areal og etagearealet på området.
- En vurdering af investeringsbehovet ved renovering baseret på en stikprøve af 8 bygninger.

Endelig har udvalget indhentet Kammeradvokatens vurdering af Christianias og christianiternes retsstilling. Kammeradvokatens

sammenfattende vurdering blev offentliggjort i december 2003, jf. afsnit 4 nedenfor.

Sammen med nærværende rapport har udvalget offentliggjort en baggrundsrapport, som er tilgængelig på udvalgets hjemmeside.

Om beskrivelsen af faktuelle forhold

På grund af Christianiaområdets mangeårige undtagelse fra almindelige regler og tilsyn på blandt andet bygningsområdet er de officielle registreringer af de faktiske forhold vedrørende særligt bygningsmassens omfang, anvendelse og tilstand meget begrænsede.

Da Christiania som "organisation" ikke har ønsket at bidrage, er beskrivelsen af de faktuelle forhold baseret på tilgængelige datakilder (blandt andet statistiske oplysninger om beboere og sociale forhold), på de af udvalget iværksatte analyser vedrørende blandt andet bygninger (omfang, anvendelse og tilstand samt bevaringsværdi) og fæstningsanlæg, samt ved inddragelse af vurderinger og oplysninger fra diverse interessenter, blandt andet interviewundersøgelse, Christianias statusrapport (jf. nedenfor) og møder med naborepræsentanter mv.

Udvalget har på den baggrund søgt at give et så detaljeret og fyldestgørende billede af den faktiske situation som muligt. De særlige forhold gør, at der kan være unøjagtigheder i visse oplysninger, men det er udvalgets vurdering, at det præsenterede billede samlet udgør et solidt beslutningsgrundlag.

Beboerne på Christiania

Der er i udvalgets kommissorium lagt op til, at repræsentanter for beboerne på Christiania skulle indgå direkte i udvalgets arbejde, fx inden for rammerne af en særlig arbejdsgruppe. Udvalget har i en række henvendel-

ser opfordret Christianias beboere til dialog og til at mødes med udvalget.

Christiania som "organisation" har imidlertid ikke ønsket eller været i stand til at gå i dialog med udvalget. Udvalget har dog fra en række enkeltpersoner modtaget bidrag og indsigelser m.m. Udvalget har også haft drøftelser med Christianias advokater, der blandt andet er fremkommet med forslag om en fondsmodel. Det er dog uklart, i hvilket omfang disse henvendelser er repræsentative for Christiania.

Udvalget har endvidere deltaget i et arrangement i regi af Christianias Kulturforening med oplæg fra beboere, der repræsenterede forskellige aspekter af Christianias dagligliv, og med rundvisning på området.

Christiania udgav i oktober 2003 rapporten "Christiania på arbejde – Statusrapport: fra vision til virkelighed", som er indgået i udvalgets arbejde.

Interviewundersøgelse blandt beboere og naboer

Tholstrup Consult har for udvalget gennemført en interviewundersøgelse blandt Christianias beboere og naboer med henblik på at indkredse nabo- og beboeroplevelser af værdier og andre forhold ved naboskabet til eller livet på Christiania. En sådan undersøgelse kan naturligvis ikke foregive at være repræsentativ, men den kan give en pejling af nogle gennemgående temaer i opfattelsen af, hvad det vil sige at bo på eller som nabo til Christiania.

Både blandt beboere og naboer bruges ordet "landsby" til at karakterisere Christiania. Christiania er "en hyggelig grøn landsby", "en oase", "et åndehul".

De interviewede beboere peger på Christianias selvforvaltning, og det at beslutninger træffes nært, som en ganske speciel værdi ved livet på Christiania, men der er også en række kritikpunkter. Helt overordnet ønsker beboerne at bevare selvforvaltningen, men der er en række forskellige synspunkter om forandringer og justeringer, blandt andet om

indførelse af elementer af repræsentativt demokrati. Det fremhæves af flere som et problem, at "den udøvende magt" mangler på Christiania i forhold til de beslutninger, der træffes.

Blandt beboerne gives der udtryk for to forskellige holdninger til hashhandelen. Den ene er, at hashhandelen ikke er et problem – det er alene et problem, at hash er kriminaliseret i det danske samfund. Den anden holdning er, at Christiania bør gøre op med hashhandelen for at sikre sin egen overlevelse.

Christianshavns Lokalråd

Christianshavns Lokalråd afgav den 24. april 2003 en fællesudtalelse om Christiania, som rådet har uddybet på et møde med udvalget. Lokalrådet ønsker, at Christiania bevares. Det er lokalrådets opfattelse, at Christiania er et rekreativt område for alle og skal vedblive at være det. Lokalrådet lægger særlig vægt på Christianias rummelige levevis, som også giver plads til samfundets skæve eksistenser, Christianias sprudlende og originale arkitektur, de rekreative grønne områder og det alsidige, oplevelsesrige kulturliv.

Lokalrådet ønsker derimod den organiserede kriminalitet fjernet fra Christiania og ønsker derfor et Christiania uden Pusher Street.

Lokalrådet ønsker ikke nyt byggeri på de rekreative områder og lægger vægt på, at der ikke kommer aflukkede områder som fx "rockerborgen" (Infohuset). Christiania skal vedblive at være et område uden bilkørsel, men der skal skaffes plads til egne og gæsters biler på området.

Christianias Naboer

Christianias Naboer, som er en gruppe af borgere på Christianshavn, der repræsenterer syv beboerforeninger, to børneinstitutioner, Vor Frelses Kirke, Christianshavns Gymnasium og Christianshavns Idræts Klub, har på møde med og i brev til udvalget givet udtryk for deres syn på Christiania og holdninger til områdets fremtidige udvikling. Naboerne understreger, at pusherkriminaliteten er den vigtigste anke mod Christiania, da andre

gener og problemer i vidt omfang er afledt af pusheriet.

Naboerne lægger vægt på Christianiaområdets landsbykarakter og ønsker, at Christianiaområdet skal vedblive med at være et bilfrit område, men kræver, at der oprettes pladser inde på Christianias område. Sammenfattende ønsker Naboerne, at Christiania bevares, fordi man her finder en enestående kombination af historiske værdier, landskabelige og arkitektoniske overraskelser og en unik byudvikling.

Naboerne har også blandt andet overfor Folketingets Forsvarsudvalg udtrykt ønske om et mere gennemskueligt boligtildelingssystem.

Akademiraadet

Akademiraadet har på møde med udvalget givet udtryk for deres holdning til Christiania. Efter Akademiraadets opfattelse er der to centrale elementer ved Christiania: som del af byens fæstningsring og som byeksperiment. Christiania udgør således et af de områder, hvor det historiske voldanlæg omkring København kommer til syne. Området skal derfor først og fremmest betragtes ud fra en landskabelig hovedsynsvinkel, og man bør helt undlade at bringe byudvikling ind i relation til fæstningsanlægget, der skal ses som et fredet park- og landskabsområde i byen.

Med til Christiania som byeksperiment hører efter Akademiraadets opfattelse Christianias selvforvaltning og den succes, man har haft med at skabe udvikling baseret på en demokratisk dialog, som den traditionelle byudvikling og arkitektur med dens "monokulturer" har haft svært ved at håndtere. Byeksperimentet skal efter Akademiraadets opfattelse have lov til at leve og vise sig i sin fremtidige styrke eller svaghed.

Idekonkurrence

For at åbne for en bred debat om, hvad Christianiaområdet skal rumme i fremtiden, og med det formål at få tilvejebragt forslag, der kunne indgå i udvalgets videre arbejde med en helhedsplan, valgte udvalget at udskrive en idékonkurrence.

Opgaven for deltagerne i idékonkurrencen var at udarbejde forslag til fremtidige anvendelses- og bebyggelsesforhold samt at vise, hvordan Christianiaområdet kan udvikles under hensyntagen til områdets særlige historiske og arkitektoniske værdier.

Christianiaudvalget modtog i alt 17 bidrag i konkurrencen. Heraf indeholdt 8 bidrag forslag til en helhedsplan. De øvrige bidrag havde karakter af indsigelser mod idékonkurrencen.

For at kvalificere udvalgets bedømmelse af de indkomne forslag blev tilknyttet en rådgivende komité bestående af landskabsarkitekt Stig L. Andersson, arkitekt Merete Ahnfeldt-Møllerup, lektor Jørgen Frode Bakka, stadsarkitekt Jan Christiansen og professor Rolf Kuschel. Den rådgivende komité deltog sammen med udvalget i en række bedømmelsesmøder og udarbejdede efterfølgende uafhængigt af udvalget en skriftlig udtalelse.

Christianiaudvalget valgte at præmiere fem forslag. Tre forslag – udarbejdet af henholdsvis Transform I/S, Niras A/S i samarbejde med Domus arkitekter A/S, og arkitekterne Dennis Larsen, Martin Thue Jacobsen og Sune Oslev – blev tildelt hver en hovedpræmie på 250.000 kr. Yderligere to forslag – udarbejdet af henholdsvis Raphaële Bidault-Waddington og arkitekterne Birgitte Louise Hansen og Paul de Graaf – blev tildelt hver 50.000 kr. som anerkendelse af, at de havde behandlet en eller flere problemstillinger på en interessant eller tankevækkende måde.

Det er udvalgets vurdering, at ingen af de præmierede forslag i sig selv kan danne grundlag for en samlet helhedsplan for området. Men bidragene indeholder hver især en række ideer og overvejelser, der har haft stor værdi i udvalgets arbejde med helhedsplanen.

Samtlige bidrag til idekonkurrencen er blevet udstillet på Københavns Hovedbibliotek i perioden 2.-21. februar 2004. De præmierede forslag er i deres helhed tilgængelige på udvalgets hjemmeside.

3 Christianiaområdets historie

Christianiaområdet udgør ca. 32 ha., svarende til 320.000 m². Medregnes vandarealerne i voldgravene dækker området knap 49 ha., svarende til 490.000 m². Området består af den tidligere Bådsmadsstrædes Kaserne og det tidligere Ammunitionsarsenal og udgør knap halvdelen af Christianshavns Vold, der strækker sig fra Langebro i syd til Kvinti Lynette i nord og afgrænser Christianshavn mod øst.

Christianshavns Vold

Københavns sø- og landbefæstning, som kan føres tilbage til 1100-tallets middelalderfæstninger, er et enestående bygningsværk i europæisk sammenhæng – specielt kombinationen af sø- og landbefæstning er helt unik. Befæstningen er et kombineret anlæg bestående af en halvcirkelformet landbefæstning, hvor Kastellet i nord i dag fremstår nyrenoveret, og hvor befæstningen omkring den indre by kun lader sig genkende i parkanlæggenes søer, og den halvcirkelformede søbefæstning, hvor volden, alle bastioner, redaner og grave stadig kan opleves.

Københavns befæstning 1692

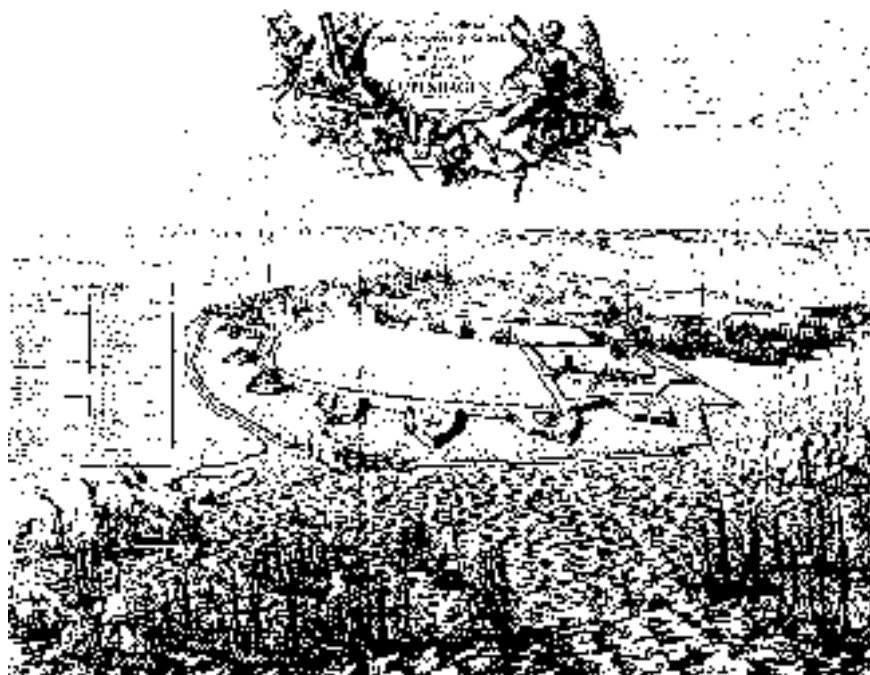


Søbefæstningen – Christianshavns Vold fra sidste halvdel af 1600-tallet – er et af landets mest monumentale fortidsminder, et storslået stykke arkitektur, som trods sin udstrækning og beliggenhed i hovedstadsområdet og på trods af den stigende bebyggelse gennem de senere år fremstår bemærkelsesværdigt intakt.

Op igennem 1600-tallet blev Københavns befæstning moderniseret og udvidet i flere omgange. I 1623 var selve befæstningen færdig. Som fortsættelse af befæstningen blev Christianshavns Vold i 1682-92 forlænget mod nord ved anlæggelsen af Nyværk. Det nye voldanlæg gik fra Løvens Bastion i syd, mellem Torvegade og Bådsmadsstræde, til Hukken i nord, hvor orlogsskibene lå opankret omkranset af en pælespærring. Med denne udbygning af voldanlægget var havnefronten mellem Kastellet og Bremerholm beskyttet, Københavns befæstning var fuldført, og fæstningsanlægget omkransede nu København fuldstændigt.

Københavns befæstning i dag





Stik fra 1706, hvor København er under bombardement af en allieret svensk-hollandsk-engelsk flåde i juli 1700

Kilde: København før og nu – og aldrig, bind 8, Palle Fogtdal

Områdets syv bastioner blev opkaldt efter den kongelige familie, fra syd Ulriks Bastion, Sofie Hedevigs Bastion, Vilhelms Bastion, Carls Bastion, Frederiks Bastion, Charlotte Amalies Bastion og Quintus Bastion. Foran bastionerne lå voldgraven, Stadsgraven, og foran denne blev i årene 1777-80 gennemført en udbygning med Enveloppen – en smal vold med seks redaner.

I bastionerne og redanerne blev der opført krudtmagasiner, voldanlæggets ældste bygninger, som endnu eksisterer i redanerne og de tre nordligste bastioner.

Bådsmandsstrædes Kaserne og Ammunitionsarealet

Bådsmandsstrædes Kaserne blev opført i 1836 og er udvidet flere gange. Hovedbygningen – nu kaldet "Fredens Ark" – er den ældste bygning. Ulrichs og Sophie Hedevigs Bastioner indgik i kasernen i 1830'erne med laboratoriebygninger i forbindelse med fremstilling af ammunition. Størstedelen af kasernebygningerne eksisterer stadig.

Christianshavns Vold syd for Torvegade blev opgivet som militært område i 1916 og omdannet til kommunal park. Volden nord for Torvegade indtil Bådsmandsstrædes Kaserne

blev overdraget til Københavns Kommune i 1961 og åbnet for offentligheden. Forsvaret afviklede kasernen og ammunitionarsenalet i perioden 1967-1971.

Statens tilsagn til Christiania

Kort tid efter at forsvaret havde forladt området, skete der en ulovlig indflytning, og den 26. september 1971 blev "Fristaden Christiania" grundlagt. I det følgende resumeres Christianias historie for så vidt angår forholdet til staten og de tilsagn, staten har givet til Christiania.

Den 31. maj 1972 blev der indgået en foreløbig aftale om Fristaden Christianias brugret til statens arealer og bygninger i området; aftalen blev den 14. juni 1973 bekræftet af et tilsagn fra Forsvarsministeriet, som omfattede perioden indtil den 31. marts 1976.

Forsvarsministeriet anlagde den 1. april 1976 en udsættelsessag, der sluttede 2. februar 1978 ved Højesterets stadfæstelse af Landsrettens kendelse om øjeblikkelig rydning af Christiania. Dommen fik ikke konsekvenser for fristaden. Folketinget besluttede i februar 1978, at der skulle laves en lokalplan for området. I mellemtiden kunne fristaden ek-

sistere under særlige betingelser, som blev bekendtgjort i Statstidende.

I juni 1989 stemte et bredt flertal i Folketinget for Christianialoven, hvis formål er at muliggøre Christianias fortsatte anvendelse af området i overensstemmelse med et særligt landsplandirektiv og en lokalplan, jf. afsnit 4 nedenfor.

Christianialovens individuelle tilladelsessystem blev ikke taget generelt i anvendelse. I stedet indgik Forsvarsministeriet den 10. ok-

tober 1991 en rammeaftale om brugsretten til Christianiaområdet med Christiania som kollektiv.

Denne er flere gange forlænget, senest med udløb til den 1. juli 2004. Rammeaftalen blev i 1996 suppleret af en udviklingsplan og et tillæg hertil i 2002.

Efter regeringsskiftet 27. november 2001 har forsvarsministeren i flere omgange foretaget administrative opstramninger.

Den 18. maj 1971 blev der brudt hul i plankeværket ind til kasernearealet

Kilde: Foto fra Politiken 1971, gengivet i København før og nu – og aldrig, bind 7, Palle Fogtdal



4

Retlige forhold

Christianialoven

Christianialoven fra 1989 har til formål at muliggøre Christianias fortsatte anvendelse af området i overensstemmelse med et særligt landsplandirektiv og en lokalplan, som miljøministeren udsteder for området.

Christianialoven indebærer, at lovgivningen på en række områder ikke er gældende for Christianiaområdet. Det gælder regler i lovgivningen om fredning, om arealers anvendelse og om bygningers opførelse, indretning, anvendelse, ombygning og nedrivning. Dog gælder planlovgivningen i det omfang, den er nødvendig for den ovennævnte planlægning. Christianialoven indebærer således, at fredningen af de 24 bygninger, der var gennemført inden lovens vedtagelse, sættes ud af kraft. Tilsvarende er naturbeskyttelseslovens beskyttelse af Christianshavns Vold som historisk fortidsminde sat ud af kraft.

Loven ændrer de sædvanlige plan- og beslutningsmæssige procedurer for anvendelsen af arealer og bygninger på Christianiaområdet og giver forsvarsministeren en række beføjelser og tvangsmidler med henblik på at gennemføre bestemmelserne i lokalplanen, og den beskriver et administrativt system med meddelelse af tilladelser til enkeltpersoner og med mulighed for at give påbud og forbud. Dette tilladelsessystem blev ikke taget generelt i anvendelse, da der i stedet blev indgået

en rammeaftale om brugsretten med Christiania.

Hvis forsvarsministeren ikke tillader, at bygningerne anvendes til beboelse, skal enhver, der opholder sig i disse, fraflytte. Forsvarsministeren kan uden fogedrettens medvirken lade personer, der ikke vil forlade bygningerne, fjerne fra området. Beboere, der ved lovforslagets fremsættelse havde fast bopæl på Christiania, skal tilbydes erstatningsbolig.

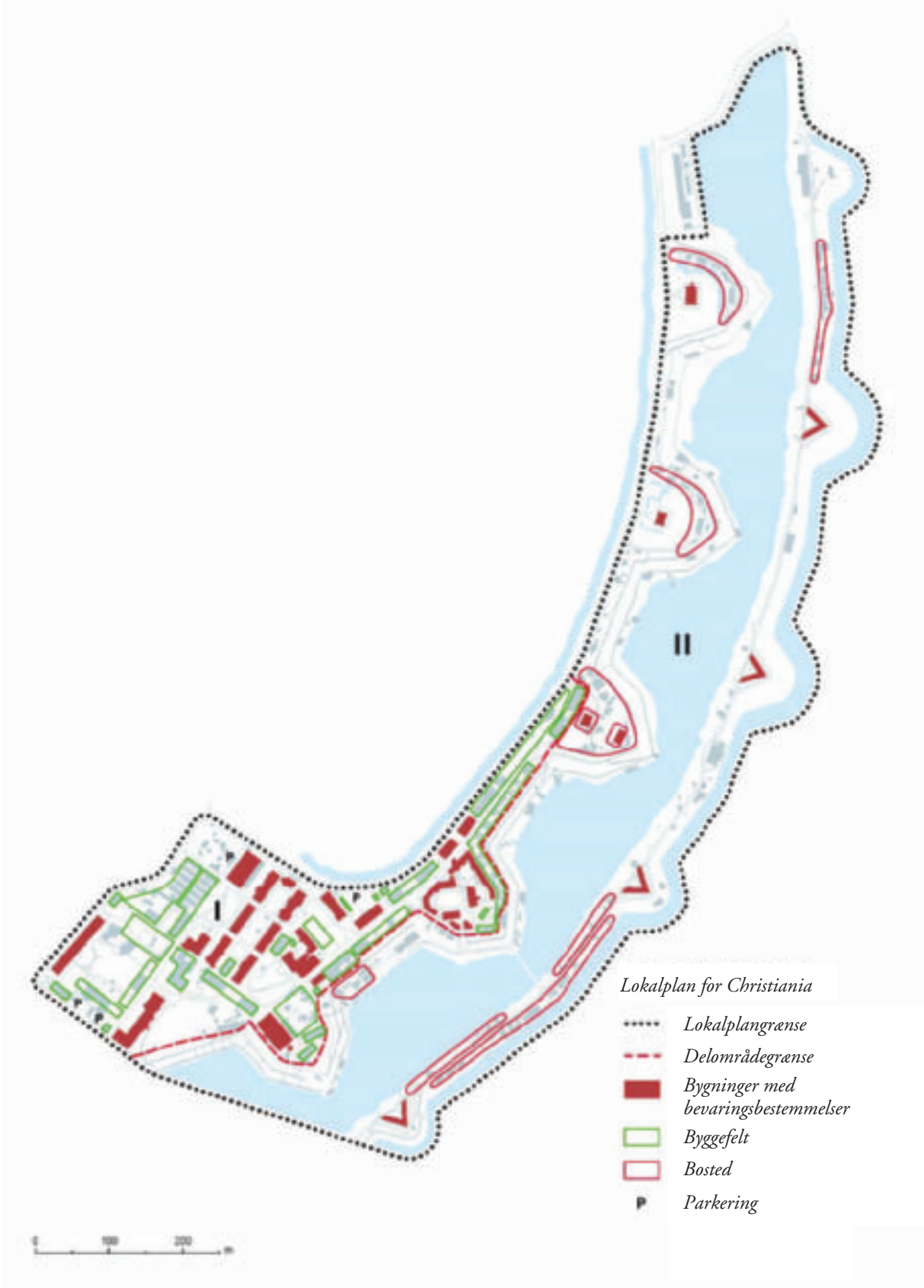
Plangrundlag

Lokalplanen for Christianiaområdet blev udarbejdet af Miljøministeriet i 1991 på baggrund af et landsplandirektiv for Christianiaområdet fra 1989 og Christianialoven.

Ifølge lokalplanen forudsættes Christianiaområdet at være et åbent og offentligt tilgængeligt, bilfrit område med boliger og aktiviteter, der er forenelige med bydelens særlige karakter. Samtidig sigter lokalplanen mod, at Københavns befolkning i højere grad får adgang til at anvende dele af området til rekreative formål. Det er samtidig et mål, at væsentlige arkitektoniske og kulturhistoriske værdier bevares.

Lokalplanen deler Christianiaområdet op i to områder. Delområde I omfatter den bymæssige del, delområde II omfatter det historiske voldanlæg.

Lokalplan for Christiania, 1991



Delområde I udlægges i lokalplanen til blandet bolig- og værkstedsområde, hvor der kan placeres servicefunktioner såsom butikker og restauranter samt institutioner mv., der er forenelige med områdets særpræg. Lokalplanen åbner mulighed for, at området i vid udstrækning kan anvendes som hidtil. Dog forudsættes, at Christianiaområdet åbnes mere mod det øvrige Christianshavn. Fælles opholdsarealer samt udadvendte aktiviteter placeres på arealer ud mod resten af byen. Lokalplanen forudsætter endvidere en styrkelse af det grønne element. Lokalplanen åbner mulighed for at opføre ny bebyggelse i begrænset omfang inden for nærmere angivne byggefelter.

Delområde II udlægges til offentligt, rekreativt område. Lokalplanen skal sikre en oplevelse af at færdes i et område, der er åbent tilgængeligt for hele byens befolkning. Det historiske fortidsminde skal respekteres. Et vist antal boliger og andre bygninger kan indtil videre forblive i området, hvis de er forenelige med områdets rekreative karakter, og hvis forsvarsministeren giver tilladelse hertil. Nærmere angivne bygninger kan bruges til boliger, og der udpeges "bosteder", som kan tillades anvendt til bosætning. Lokalplanen indebærer et stop for yderligere byggeri i delområde II. Eksisterende bygninger beliggende uden for de udpegede bosteder kan tillades flyttet og placeret inden for bostederne.

I lokalplanens bestemmelser udpeges en række bygninger af arkitektonisk og kulturhistorisk værdi, som ikke må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, medmindre forsvarsministeren efter indhentet udtalelse fra miljøministeren giver tilladelse hertil.

Ifølge redegørelsen til lokalplanen er det hensigten, at al beboelse på langt sigt skal ophøre i delområde II. Dette sigte kan dog ikke realiseres med lokalplanens virkemidler, men kan ses i sammenhæng med lovens tilladelsesmekanisme, herunder muligheden for at give tidsbegrænsede tilladelser.

Christianias og christianiternes retsstilling

Christianiaudvalget har bedt Kammeradvokaten om at give en sammenfattende vurdering af en række spørgsmål vedrørende Christianias og christianiternes retsstilling. Kammeradvokatens vurdering blev i sin helhed offentliggjort i december 2003 og indgår i baggrundsrapporten til denne afrapportering.

Hovedpunkterne i Kammeradvokatens vurdering kan gengives som følger:

- Christiania er som fællesskab tillagt en kollektiv brugsret i kraft af rammeaftalen mellem Forsvarsministeriet og Christiania. Den enkelte beboer eller virksomhed på Christiania afleder sin brugsret af rammeaftalen (den kollektive brugsret), men kan desuden efter omstændighederne påvise et grundlag for sin brugsret, som er uafhængig af rammeaftalen. Disse individuelle retspositioner kan være skabt ved konkret tilsagn i form af tilladelser og tilkendegivelser, men der vil formentlig også være et ganske stort antal personer, som har boet eller drevet virksomhed på området så længe, at der efter almindelige retsgrundsætninger er skabt berettigede forventninger, som skal beskyttes uafhængigt af rammeaftalen.
- Christiania og christianitterne har ikke ved hævde erhvervet ejendomsret til arealet eller de oprindelige bygninger, eftersom brugen af arealet i stort set hele perioden har hvilet på samtykke fra staten. Christianitterne har heller ikke ved hævde vundet en selvstændig og af rammeaftalen uafhængig brugsret.
- Christianiternes brugsret er ikke reguleret af de almindelige lejelove. Det fremgår klart af bemærkningerne til Christianialoven, at brugsforholdene ikke skal være omfattet af lejelovgivningen. Det etablerede brugsforhold afviger endvidere på en lang række punkter markant fra de forhold, som lejelovene i almindelighed tager sigte på at regulere. Endelig

spiller det ind, at forudsætningen i lejeloven om vederlag næppe er opfyldt.

- Uanset om christianiternes brugsret ikke direkte er omfattet af lejelovgivningens regler, kan det dog ikke udelukkes, at domstolene efter en konkret bedømmelse vil nå til det resultat, at i hvert fald nogle af de ufravigelige beskyttelsesregler også finder anvendelse uden for lejelovgivningens anvendelsesområde.
- Den kollektive brugsret, som ved rammeaftalen er tillagt Christiania som fællesskab, vurderes at kunne bringes til ophør med et varsel på ét år fra rammeaftalens udløb.
- Hvad angår de individuelle brugsrettigheder, vil det være en særdeles omfattende opgave at vurdere for alle beboere og virksomheder, hvornår der består sådanne rettigheder, og hvilket indhold de har i forhold til den regulering af brugsforholdet, som kommer på tale for pågældende bygning eller areal. Kammeradvokaten peger derfor på den mulighed, at staten til de beboere, som ikke kan blive

boende, giver tilbud om genhusning og flytteudgifter efter reglerne i lejeloven, og til virksomhederne en eventuel godtgørelse efter erhvervslejelovens regler. Der er ikke hermed taget stilling til, i hvilken udstrækning beboere og virksomheder i tilfælde af en retssag ville kunne få medhold i, at de har et egentligt retskrav på at blive stillet som lejere efter disse regler. De nævnte regler er imidlertid udtryk for den efter gældende ret mest gunstige retsbeskyttelse af lejere, og det er givet, at der er beboere på Christiania, som herved vil blive stillet bedre, end de har krav på. Der vil ikke, eller i hvert fald kun i meget få tilfælde, være beboere eller virksomheder, som vil kunne gøre krav på en bedre retsstilling.

- Staten vil næppe kunne kræve de ny-, til- og ombygninger, som Christiania har foretaget siden 1971, fjernet for beboernes regning, men staten vil næppe heller være forpligtet til at godtgøre christianiternes værdien af de nye bygninger, hvis staten ønsker bygningerne fjernet.

5

Analyser og vurderinger

De følgende afsnit rummer et sammendrag af udvalgets analyser og vurderinger. En mere udførlig gennemgang er fremstillet i baggrundsrapporten til denne afrapportering.

5.1. Arealer og tilvækst

Til brug for udvalgets arbejde er der gennemført en opmåling af det bebyggede areal og etagearealet på Christianiaområdet. I tabellen er vist en opgørelse af udviklingen i bruttoarealerne på lokalplanens delområder fra 1989 til 2002.

Siden 1989 – dvs. efter at Christiania indførte det såkaldte byggestop – har der været en vækst i det bebyggede areal på ca. 16 pct. og i bruttoetagearealet på 19 pct. Relativt har der været størst vækst i bruttoetagearealet på voldanlægget, dvs. lokalplanens delområde II, hvor bruttoetagearealet er forøget med 37

pct., mens det i den bymæssige del kun er forøget med 15 pct.

Udviklingen har således været væsentligt anderledes end forudsat i lokalplanen.

Det billede, lokalplanen tegnede af de langsigtede udviklingsperspektiver, var en fortsat bymæssig udvikling i den tætte, bymæssige del og en frilæggelse af voldområdet, som muliggjorde, at voldene på sigt kunne fremstå fri for nyere bebyggelser.

I den tætte, bymæssige del er der, som det fremgår af kortet, kun gennemført helt ny bebyggelse af begrænset omfang, men der er sket en vækst i det bebyggede areal og etagearealet gennem til- og ombygninger, særligt af tagetagerne. Kortet, der er opdateret med udviklingen frem til primo 2004, angiver kun ny bebyggelse i grundplan.

Arealer på Christiania, udvikling 1989-2002

	Grundareal	Bebygget areal			Bruttoetageareal		
		1989	2002	Tilvækst	1989	2002	Tilvækst
		-----m ² -----		---pct.---	-----m ² -----		---pct.---
Den bymæssige del (delområde I)...	108.000	25.000	28.200	13	49.800	57.200	15
Voldanlægget (delområde II).....	212.000	9.100	11.200	23	12.500	17.100	37
I alt.....	320.000	34.100	39.400	16	62.300	74.400	19

Note: Opmåling af bebygget areal og bruttoetageareal er foretaget af Scankort A/S, baseret på luftfotos fra maj 1989 og maj 2002. Bebygget areal er opmålt til mur, baseret på fotogrammetriske skøn af tagudhæng. Etagearealopgørelsen er en beregnet bruttoopgørelse baseret på 3D-modeller, der blandt andet også omfatter bebyggelse med et mere midlertidigt præg, og som derfor først og fremmest giver et pejlemærke for den relative tilvækst, idet fremgangsmåden er den samme i 1989 og 2002. Det egentlige bygningsareal vurderes at være lavere.

Til- og nybygning i grundplan siden 1989



På voldområdet er der sket en væsentlig udbygning af brutto-etagearealet med bebyggelse både inden og uden for bostederne af en stadig mere permanent karakter. De dele af voldene, der endnu fremstår urørt af bebyggelse, er markeret på kortet.

Billedet af en gradvis og flere steder markant udbygning på området understøttes af en registrering af de ubebyggede arealer fordelt efter graden af "privatisering", med fordeling på kategorierne "private", "halvprivate" og definerede offentlige arealer. "Private" arealer er i denne sammenhæng defineret som arealer, der er indrettet med privat anvendelse for øje (fx indhegnede områder med hegn el-

ler hæk, staudebed, urtehave mv.), og som tydeligt viser, at her går man ind på beboernes område. De "halvprivate" arealer er arealer knyttet til den omkringliggende bebyggelse, men hvor der samtidig er offentlig adgang. Definerede offentlige arealer er arealer, der har en defineret funktion som legeplads, boldbane og lignende.

Som det fremgår af kortet, er der således sket en betydelig "privatisering" af dele af de tidligere åbne arealer. På kortet er de øvrige arealer omkring bygningerne, herunder voldanlægget, vist som offentligt tilgængelige arealer.



Infohuset

”Privatiserede” arealer på Christiania



Kortet viser ”private” (røde) og halv-”private” arealer (orange) samt definerede offentlige arealer (grønne), fx legepladser, boldbane mv. Eksisterende bygninger er vist med gråt. De resterende hvide arealer er offentligt tilgængelige arealer.

5.2. Fæstningsanlægget

Københavns befæstning må på grund af sin historie, arkitektoniske kvaliteter, gode bevaringstilstand og udstrækning betragtes som et monument af international klasse.

Christiania-delen af befæstningen fremtræder i dag stærkt tilgroet med mange slidskader og forstyrrende indgreb i form af udgravninger, oplagring af jord og affald samt skader fra bygninger, som er gravet ind i anlægget.

Tilgroningen med træer og buske er så stærk, at bundvegetationen er skygget bort. Herved er jordoverfladen blevet blottet, og en hastig jorderosion er begyndt.

Vandgravene er mere eller mindre tilgroede med sivbevoksning, og voldgravens forløb er flere steder forvansket, dels på grund af opfyldning, dels på grund af naturlig tilslamning.

Volden har dog stadig bevaret en stor del af sin historiske værdi. Den væsentlige opgave består derfor i at stoppe den igangværende nedbrydning og at sikre de stadig bevarede spor af voldens militære funktion.

En opretningsindsats, der indebærer stop for yderligere nedbrydning, opretning af skader mv. og forbedring af publikumsadgang, anslås at kunne realiseres for omkring 50 mio.kr. over en årrække. En istandsættelse af volden kan opdeles i tre faser:

Forfaldet stoppes: For at stoppe nedbrydningen er det vigtigt, at der etableres en slidstærk bundvegetation. Det er derfor nødvendigt at fjerne opvæksten af buske og en del af den selvsåede trævækst på voldens skrånende sider. Samtidig er det vigtigt at stoppe og reparere slid- og erosionsskader samt reparere skader fra indgreb i volden.

Restaurering: Efter den forberedende rydning og sikring af voldanlægget vil det på grundlag af en dokumentation og opmåling af volden være muligt at gennemføre en restaurering med opretning af voldens profil og tydeliggørelse af kanonbriske, ramper m.m. Voldgravens forløb, herunder gravene omkring krudthusene i Carls og Frederiks Bastioner tydeliggøres ved oprensning. Samtidig med istandsættelsen af volden bør der ske en regulering af bevoksningen med bevaring og pleje af de historiske træer suppleret med nyplantning, hvor den historiske beplantning er forsvundet.

Formidling: Til sikring af publikums færdsel på volden vil det være nødvendigt med anlæggelse og fornyelse af stier og trapper. Hertil kan komme historisk informationsmateriale.

Som led i opretningen af selve voldområdet skal det vurderes, i hvilket omfang og i hvilket tidsperspektiv byggeriet på volden skal fjernes. De bygninger, der ikke er knyttet til voldens historiske funktion, udgør samlet ca. 10.000 m² etageareal, heraf godt 9.000 m² bolig.



Tilgroet del af hovedvolden

Udvalgets anbefaling

Udvalget anbefaler, at fortidsmindet igen omfattes af naturbeskyttelsesloven. Dette indebærer som udgangspunkt, at der ikke kan gennemføres nybyggeri på fæstningsanlægget.

Voldene bør reableres, så den enestående kulturhistoriske værdi fastholdes, samtidig med at områdets naturværdier og rekreative muligheder udvikles.

Den del af det bymæssige område, der ligger bag volden i de tre sydlige bastioner udgør på mange måder hjertet i det nuværende Christiania – det særegne landsbyprægede, således som både beboere og naboer opfatter det. Et hensyn til det særegne ved det nuværende Christiania vil således pege i retning af at muliggøre en vis fortsat udvikling, der kan bevare den dynamik og foranderlighed, der er karakteristisk for dette kulturmiljø, dog under hensyn til placeringen som en del af fortidsmindet.

På området inden for de tre sydlige bastioner anbefaler udvalget derfor, at der gives mulighed for en vis begrænset adgang til tilbygning og nybygning, under hensyntagen til, at udviklingen under ét indebærer en forbedring i forhold til det samlede fortidsminde. Byggefelter og bygningshøjder vil skulle reguleres nærmere i den nye lokalplan, idet til- og nybygning endvidere vil forudsætte dispensation fra Kulturarvsstyrelsen efter naturbeskyttelsesloven.

Det er udvalgets vurdering, at fortidsmindet i sin helhed bør forblive i offentligt ejerskab, da dette giver den største sikring, hvad angår ikke bare bevarelsen af anlægget, men også offentlighedens adgang hertil. Ejerskabet kan placeres hos Københavns Kommune, således som det i dag er tilfældet med den del af

Christianshavns Vold, der ligger syd for Christiania, eller hos en statslig myndighed.

5.3. Bygninger

Arealer og anvendelse

I tabellen er foretaget en opgørelse af etagearealet for egentlige bygninger fordelt på henholdsvis statsligt byggeri og selvbyggeri, og fordelt efter anvendelse på kategorierne bolig, erhverv og servicefunktioner.

Erhverv mv. er en samlebetegnelse for arealer med tilknyttet drift og omsætning i en eller anden form (virksomheder/værksteder, spillesteder, spisesteder, butik/handel) samt arealer til diverse kulturelle formål. *Service* omfatter institutioner, rådgivning, sundhedshus og – omfattende hovedparten af arealet – diverse fællesfaciliteter.

Af det samlede areal på ca. 70.000 m² anvendes godt 46.000 m² (66 pct.) til beboelse, 16.000 m² (24 pct.) til erhvervsformål og de sidste 7.000 m² (10 pct.) til forskellige serviceformål, herunder institutioner og fællesfaciliteter.

85 pct. af arealet er placeret i de oprindelige kasernebygninger – heri indgår dog også beboernes til- og påbygninger på de oprindelige statslige bygninger – mens knap 10.000 m² eller 15 pct. er selvbyggerhuse opført af beboerne. Stort set hele erhvervs- og servicearealet på området er placeret i de oprindelige bygninger, mens det egentlige selvbyggeri stort set udelukkende anvendes til beboelse.

Boligarealet pr. person på eller over 18 år kan opgøres til ca. 71 m², mens boligarealet pr. person (inkl. børn og unge) er på godt 50 m², hvilket svarer til landsgennemsnittet, men ligger over gennemsnittet pr. person for Københavns Kommune på 44 m².

Bebygget areal og etageareal, fordeling efter bygherre og anvendelse

	Bebygget areal	I alt	Etageareal		
			Beboelse	Erhverv mv.	Service
m ²					
Staten.....	30.100	60.300	38.600	16.200	5.500
Selvbyggeri.....	7.100	9.700	8.000	300	1.400
I alt.....	37.200	70.000	46.600	16.500	6.900

Note: Opmåling af bruttoetageareal er foretaget af Scankort A/S, baseret på 3-D-model.

Tilstand

I henhold til byggeloven og bygningsreglementet skal bygninger opfylde de på opførelsestidspunktet gældende krav. Eftersom hovedparten af bygningerne er lovlige efter det nugældende administrationsgrundlag for Christiania, hvor byggelovgivningen er sat ud af kraft, vil de også fortsat være lovlige, når byggelovgivningen igen kommer til at gælde for området. Kravene får dog virkning ved efterfølgende større ombygninger eller ændret anvendelse.

Der vurderes derfor ikke behov for særlige overgangsbestemmelser i forbindelse med normaliseringen af lovgivningen. Det må dog vurderes, at der kan være behov for tiltag vedrørende brand- og sikkerhedsmæssige forhold. Et af de første skridt i overgangsperioden bør derfor være at sikre gennemførelsen af et brandsyn af alle bygninger med prioritering af bygninger med offentlig adgang.

Når bygningsfredningsloven igen gælder på området, vil de 24 bygninger, der var fredet

før Christianialovens ikrafttræden, være fredet igen. En stor del af disse bygninger må imidlertid på grund af misligholdelse eller væsentlige bygningsændringer, der har frataget bygningerne deres oprindelige udtryk, vurderes at have mistet de værdier, der begrundede fredningen. Disse bygninger vil derfor skulle "affredes" gennem en proces, der har samme forløb som en fredningssag.

En umiddelbar vurdering er således, at der for kun 10 af de oprindeligt 24 fredede bygninger vil være grundlag for at opretholde fredningen: krudthuset i Frederiks Bastion, krudthuset i Carls Bastion, Den grå Hal, Den grønne Hal, de fire vinkelbygninger i redanerne, krudthuset i Vilhelms Bastion samt kommandørhuset i Vilhelms Bastion.

De øvrige tidligere fredede bygninger forudsættes umiddelbart at kunne kategoriseres som bevaringsværdige. Hertil kommer øvrige bygninger, der i den gennemførte SAVE-registrering er vurderet som bevaringsværdige, herunder enkelte selvbyggerhuse.



Bygning i Mælkevejen med eksempel på udbygning i tag-etagen

Bevaringsvurdering af bygninger og helheder (SAVE-registrering)

Som et grundlag for Christianiaudvalgets arbejde er der i sommeren 2003 udarbejdet en SAVE-analyse. En SAVE-analyse er en kortlægning af bevaringsværdige arkitektoniske sammenhænge for enkeltbygninger og bymiljøer (de såkaldt bebyggede strukturer).

Registreringen er baseret på fotos og besigtigelser på stedet, svarende til grundlaget i forbindelse med udarbejdelsen af kommune- og byplanatlas.

Bygningerne er vurderet ud fra deres arkitektoniske, kulturhistoriske og miljømæssige værdi. De tre vurderinger sammenfattes i en fælles "bevaringsværdi". Bygningerne gives en karakter på en skala fra 1 til 9, hvor 1 betegner den højeste karakter. Af overskuelighedshensyn sammenfattes karaktererne i høj værdi (1-3), middel værdi (4-6) og lav værdi (7-9). I nogle sammenhænge sammenfattes kategori 1-4 som "bevaringsværdige".

De registrerede bygninger fordeler sig som følger på de 4 kategorier:

- 28 bygninger i kategori 1-3
- 37 bygninger i kategori 4
- 92 bygninger i kategori 5-6
- 116 bygninger i kategori 7-9

SAVE-analysen er i sin helhed bilag til denne afrapportering.

Der vil skulle tages stilling til bevaringsværdierne i forbindelse med en ny lokalplan for området. Det er som hovedregel Københavns Kommune, der ifølge planloven træffer afgørelse om, hvorvidt en bygning skal erklæres bevaringsværdig.

Det isolerede investeringsbehov vedrørende opretning eller modernisering af kasernebygningerne på Christianiaområdet vurderes som meget betydeligt.

Baseret på en udvendig besigtigelse af en række bygninger skønnes investeringsbehovet ved fuld modernisering til 15.-17.000 kr./m², mens investeringsbehovet ved en opretning er opgjort til 6-8.000 kr./m². Nogle

bygninger vil ligge på et væsentligt højere niveau.

Hvis opretningsniveauet bestemmes af de nuværende beboere, eksempelvis i en andelsboligforening, vurderes dog, at opretningen vil blive gennemført på et lavere niveau, forudsætningsvist omkring 5.000 kr./m² udstrakt over en periode. Det faktiske investeringsniveau vil dermed i høj grad afhængige af det fremtidige ejerskab.

Det kan ikke udelukkes, at nogle bygninger reelt er kondemnable. Det gælder blandt andet kasernens Hovedbygning (Fredens Ark), som er stærkt angrebet af svamp.



Fredens Ark ligger ud til boldbanen. Den store bygningskrop har fået flere store altaner og mange tagvinduer

Krudtmagasinet på Enveloppen og i Carls Bastion. Krudthuset i Carls Bastion er tegnet af arkitekt Hans van Steenwinkel. Kilde: Opmåling til Christian Ellings Holmens Bygningshistorie



I forhold til mulighederne for offentlig støtte til renovering vurderes, at byfornyelsesstøtte på Christianiaområdet primært vil være relevant, hvis ejerskabet baseres på de nuværende beboere, eksempelvis i andelsboligforeningsregi. Støtte til bygninger, der måtte overgå til privat udlejning eller ejerlejligheder, vurderes ikke relevant, da renoveringen vil kunne gennemføres på et markedsrettet grundlag.

Det må dog vurderes, at enkelte bygninger på grund af særlig dårlig tilstand ikke vil kunne oprettes uden offentlig medvirken, blandt andet Hovedbygningen og krudthuset i Vilhelms Bastion. For området som sådan (friarealer, pladser mv.) kan overvejes støtte til områdefornyelse efter byfornyelsesloven.

Nybyggeri

Den eksisterende bebyggelse i Christianias bymæssige del består overvejende af fritstående bygningsblokke. Det eneste sted, hvor der er tendenser til karréstruktur, er langs Prinsessegade. Den nuværende bebyggelsesprocent inden for den gældende lokalplans delområde I er ca. 50. Christiania er umiddelbart mest sammenlignelig med en åben stokbebyggelse.

Det omkringliggende Christianshavn er domineret af ældre karrébebyggelse. Bebyggelsesprocenten for karréerne ligger typisk på 225, men med store variationer fra karré til karré. I Københavns Kommuneplan 2001 er der for enkelte områder angivet bebyggelsesprocenter på 150 (Aladdin kvarteret vest for Prinsessegade).



Børneengen

På Christianiaområdet vil nybyggeri som udgangspunkt være forbeholdt det bymæssige område uden for fortidsmindet. Den nuværende lave bebyggelsesprocent på området indebærer, at der efter udvalgets vurdering kan etableres et vist nybyggeri uden at bryde med den åbne, grønne kasernestruktur.

I forbindelse med nybyggeri skal etableres parkeringspladser. Det generelle krav i Københavns Kommune er en parkeringsplads pr. 100 m² etageareal nybygget boligareal. En del heraf kan tænkes placeret i konstruktion (kælder eller parkeringshus). Endvidere må forventes behov for udskiftning af forsyningsinfrastrukturen (kloakker, el mv.).

Et bymæssigt etagebyggeri vurderes – uanset fremtidig organisering og ejerskab – ikke at kunne realiseres af beboerne alene.

Christiania betragtes af nogle som et ”byeksperiment” og som foregangseksempel for beboerinddragelse og medansvar i byudviklingen.

Problemet med Christiania som byeksperiment er imidlertid efter udvalgets opfattelse, at Christianias bearbejdning af området overvejende har fundet sted på voldområdet.

Det har skabt attraktive miljøer – jf. fremhævelsen af det ”landsbyagtige” – men har i sagens natur ingen generel anvendelighed: ikke alle kan bo i huse med have og vandudsigt et kvarters gang fra Kongens Nytorv. Og udviklingen har været til betydelig skade for det historiske voldanlæg og har begrænset de øvrige borgeres rekreative anvendelse af området gennem privat tilegnelse af stadig større områder.

Den eneste arkitekturform, som Christiania har udviklet på, er parcelhuset. I den bymæssige del er der alene gennemført indretning af de eksisterende kasernebygninger til beboelse, herunder gennem ombygning af tagetagerne.

En fremtidig udvikling må indebære en mere bymæssig ekspansion, som reflekterer områdets bymæssige placering.

Pagoden, et specielt hus med en avanceret tagform, er placeret foran volden på pæle i vandkanten



En vision for inddragelsen af beboerne i bygningsudformningen kunne være at udnytte de industrialiserede byggeprocesser til bygningernes grundstruktur og installationer og derefter lade beboerne tage over som medbyggere. Denne arkitektur-idé er stort set samtidig med Christianias grundlæggelse, men er aldrig blevet realiseret. Et sådant byggeri kunne forsøges realiseret på Christianiaområdet – en tanke der går igen i flere af idekonkurrencens bidrag og i udtalelsen fra den rådgivende komite for konkurrencen.

Udvalgets anbefaling

Christianialovens undtagelse af området fra bygge Lovgivningens regler kan anbefales ophævet snarest som led i normaliseringen af lovgivningen.

Det samme gælder undtagelsen af området fra bygningsfredningslovens regler. Her må der dog i forlængelse af fredningernes genindtræden tages stilling til, om fredningsværdierne stadig eksisterer, eller om der skal gennemføres en "affredning" af en række af bygningerne.

Der bør sikres en gennemførelse af brandsyn af alle bygninger samt en individuel bygningsregistrering som grundlag for vurdering af tilstand, opretningsbehov og værdisætning.

Oprettningen af bygninger anbefales som udgangspunkt gennemført i regi af de kommende ejere. Udvalget kan således ikke anbefale en model, der indebærer en omfattende opretnings- og moderniseringsindsats for overvejende offentlige midler, uden at beboerne i væsentligt omfang bidrager til finansieringen. Der vil dog være mulighed for at trække på eksisterende generelle støtteordninger – herunder byfornyelsesloven – under forudsætning af kommunalt støttetilsagn.

Da misligholdelsen af kasernebygningerne i hovedsagen må tilskrives, at beboernes betaling til vedligeholdelse via "brugslejen" er særdeles begrænset, er det udvalgets opfattelse, at en fremtidig udvikling bør indebære en øget betaling fra beboerne, der sikrer den nødvendige vedligeholdelsesindsats.

For et antal bygninger må imidlertid forventes, at en offentlig medvirken vil være nødvendig uanset udviklingen. Det gælder blandt andet Hovedbygningen og krudthuset i Vilhelms Bastion. Der bør derfor i en samlet løsning afsættes midler hertil.

Udvalget vurderer, at der kan gennemføres et vist nybyggeri på området, langt overvejende placeret i den bymæssige del. Dette vurderes muligt uden at bryde med områdets åbne, grønne kasernestruktur. Det kan bi-

drage til at skabe ny dynamik, men skal også ses i sammenhæng med genhusningsbehovet samt som finansieringsbidrag til genopretning af området.

Det nærmere byggeomfang og karakteren heraf anbefales fastlagt i forbindelse med udarbejdelsen af en ny lokalplan med inddragelsen af hensynet til fredningsmæssige og bevaringsværdige forhold.

Et bymæssigt nybyggeri samt de større renoveringsopgaver forudsætter inddragelse af professionelle parter, men der kan overvejes dialogmodeller med en betydelig inddragelse og medvirken af beboerne.

5.4. Trafik, parkering og infrastruktur

Der er etableret et antal indgange til Christianiaområdet – senest er den gamle hovedindgang på hjørnet af Prinsessegade og Bådsmadsstræde i efteråret 2003 blevet genåbnet – men området fremstår fortsat som et indhegnet areal. Den forudsatte åbning mod den øvrige by i den gældende lokalplan er dermed ikke blevet realiseret.

Tværtimod har Christiania delvist spærret den sydlige adgang til voldanlægget ved Bådsmadsstræde samt bebygget pladsen på hjørnet af Prinsessegade/Refshalevej. Det er politiets vurdering, at områdets indhegnede karakter er en medvirkende årsag til problemerne med at gennemføre normal politiaktivitet på området.

Trafikforholdene specielt ved Prinsessegade fungerer ofte kaotisk. Siden metroens åbning benytter turister og gæster i stigende grad denne, hvilket har reduceret især bustrafikken til området. Med et ophør af hashhandelen må særligt taxitrafikken forventes reduceret markant.

Christianias beboere har i alt 168 personbiler (registrering primo 2004). Det svarer til et bilejerskab på omkring 190 biler pr. 1.000 beboere på Christianiaområdet. Til sammenligning var der for hele Københavns Kom-

mune pr. 1.1.2003 registreret 182 biler til privat brug pr. 1.000 beboere, mens antallet af personbiler (inkl. taxaer mv.) var 218 pr. 1.000 indbyggere. Hertil kommer 22 firmabiler tilknyttet Christiania samt gæsters og besøgendes biler, ikke mindst i tilknytning til større koncertarrangementer og lignende i Den grå Hal.

Inden for Christianias område er der p-pladser ved Den grå Hal, bag Løvehuset og ved Bådsmadsstræde (fungerer reelt som en privat parkeringsplads for Infohuset) samt ved Nordområdet og 1. Redan. Derudover er der en betydelig parkering uden for Christianias område på Christianshavn i kvarteret ud for Prinsessegade, samt parkering langs Refshalevej (især ud for Løvehuset/Mælkebøtten og ud for Carls Bastion).

Områdets oprindelige forsyningsanlæg for vand og kloakering er løbende blevet vedligeholdt af Christiania. Ifølge Christianias statusrapport er forsyningsanlæggene i rimelig god stand alderen taget i betragtning. Til udkanterne af området (Nordområdet og dele af Dyssen) har Christiania selv etableret forbindelse til hovednettet eller rodzoneanlæg placeret i voldterrænet på forsiden af voldene mellem bastionerne og i den indre vandgrav i den nordligste bastion, hvilket har betydet indgreb i fortidsmindet.

Det største problem synes at ligge på varmeområdet, hvor der ikke i forvejen var et udbygget ledningsnet til centralvarme, da beboerne besatte området i 1971. Forholdene synes her kun relativt svagt forbedret, og brænde og koks spiller stadig en væsentlig rolle i varmforsyningen.

Udvalgets anbefaling

Udvalgets anbefaler, at Christianiaområdet opretholdes som bilfrit område, men med sikring af adgangsforholdene for redningskøretøjer. Endvidere bør der sikres løsning på parkeringsproblematikken gennem udlægning af nye offentlige parkeringspladser på området. Ved nybyggeri i Sydområdet vil det antagelig være nødvendigt at etablere parkeringspladser i konstruktion.

Der bør ske en åbning af området mod det øvrige København, der sikrer bedre forbindelse mellem området og den omkringliggende by, og som fjerner områdets indhegnede karakter.

Der er ikke på kort sigt behov for en særlig indsats til opretning og udbygning af forsyningsinfrastrukturen. Men på grund af forsyningsnettets høje alder og tilstand bør infrastrukturen gradvist udskiftes i forbindelse med større moderniseringer og nybyggeri. I den forbindelse bør der også etableres moderne varmforsyning i kasernebygningerne. Beslutning om etablering af ny infrastruktur foretages af Københavns Kommune med efterfølgende betaling af infrastrukturtilslutningsafgift fra beboere.

I forlængelse heraf anbefales, at der forud for frasalg på området fastlægges en servitut for hele området, der sikrer medlemspligt i en grundejerforening for samtlige ejendomme i området (og dermed deres nye ejere), og som fastlægger forpligtelserne i forhold til at forestå, drive og vedligeholde infrastruktur, fællesarealer, parkeringsarealer og beplantning mv.

5.5. Beboere og sociale forhold

Beboerne

Der er pr. 1. januar 2003 registreret 878 beboere på Christiania. Det registrerede antal

beboere er faldet lidt over de sidste 10 år, fra 925 i 1993 og 948 i 1996.

Det faktiske antal beboere vurderes dog at ligge lidt under de officielle tal. Christiania har således i 2003 udstedt borgerkort til i alt 632 personer på 18 år og derover (herefter benævnt "voksne"), hvortil kan lægges godt 150 børn og unge, dvs. i alt omkring 800 beboere.

Borgerkortet er bestemmende for, hvem der skal betale "brugsleje", og registreringen må derfor antages at være rimeligt pålidelig. Der er derfor i udvalgets vurderinger taget udgangspunkt i en beboergruppe på 650 voksne, idet der dermed også er søgt taget højde for en mulig mindre gruppe, der har ophold uden at være registreret.

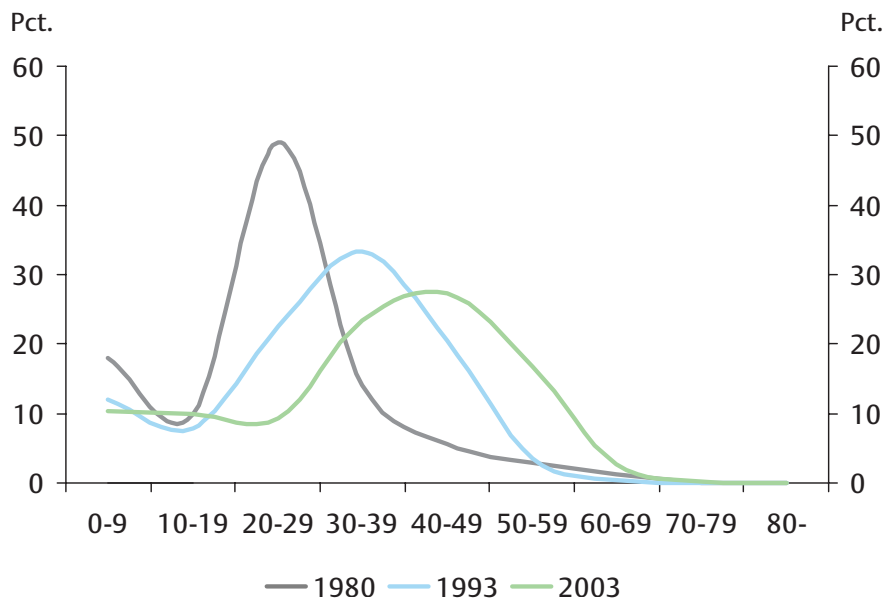
Fordelingen på køn og alder pr. 1. januar 2003 fremgår af tabellen. Til sammenligning er medtaget aldersfordelingen for hele København.

50 pct. af christianitterne er i aldersgruppen 30-49 år, mod 32 pct. i Københavns Kommune, mens der er meget få ældre (3 pct. mod 16 pct. i København). Andelen af 20-29-årige er tilsvarende meget lav, 9 pct. mod 24 pct. i København. Andelen af unge under 20 år er godt og vel på niveau med andelen i København. Andelen af mænd er 62 pct., til sammenligning er andelen for København 49 pct.

Fordeling på køn og alder, Christiania 1. januar 2003

Alder	Mænd	Kvinder 2003	I alt	Pct.		København 2003, pct.
				1993	2003	
0-9.....	44	46	90	11,9	10,3	11,0
10-19.....	50	37	87	7,8	9,9	7,1
20-29.....	42	40	82	22,5	9,3	24,2
30-39.....	122	82	204	33,3	23,2	19,9
40-49.....	153	88	241	20,4	27,4	11,6
50-59.....	110	37	147	3,6	16,7	10,4
60-69.....	19	4	23	0,5	2,6	6,4
70-79.....	3		3	-	0,3	4,9
80-.....	1		1	-	0,1	4,5
I alt.....	544	334	878	100	100	100

Kilde: Københavns Kommunes Statistiske Kontor, 2003.



Beboersammensætning, procentvis fordeling på aldersgrupper, 1980-2003

Kilde: Københavns Kommunes Statistiske Kontor, 2003, samt Møller & Grønberg, Skitse til Christiania-områdets fremtidige anvendelse, 1981

Ser man på de sidste 10 års udvikling, er der indikationer af en statisk beboergruppe med begrænset mobilitet. Beboernes aldersfordeling er således siden 1993 i store træk forskudt med 10 år. Den mest markante konsekvens heraf er, at andelen af 20-29-årige er mere end halveret, fra 22 pct. i 1993 til 9 pct. i 2003.

14 pct. af christianitterne har andet oprindelsesland end Danmark mod 11 pct. i København. Sammensætningen adskiller sig imidlertid fra København, idet 3/4 af indvanderne er fra Norden og EU, mens dette kun gælder under 1/3 i København.

Antal husstande kan ikke opgøres for Christiania, da alle beboerne er registreret på samme adresse. En familieopgørelse (dvs.

gifte eller registrerede par) viser, at 15 pct. af beboerne er registreret i parforhold mod 29 pct. for hele Københavns Kommune. Andelen af familier med børn adskiller sig ikke væsentligt fra andelen i hele København.

Indkomst og uddannelse

Den opgjorte skattepligtige bruttoindkomst pr. skattepligtig beboer var i 2001 106.000 kr. mod 200.000 kr. for Københavns Kommune. 29 pct. af beboerne har en registreret årsindtægt på mindre end 50.000 kr., mens 12 pct. har indkomster over 200.000 kr. Målt på de registrerede indkomster er der dermed tale om et økonomisk ressourcetsvagt område.

Indkomstopgørelsen skal imidlertid tages med det forbehold, at der eksisterer en selvstændig, intern økonomi på Christiania, hvor personer, som arbejder for Christiania (navnlig inden for service såsom renovation, gartneri, vedligeholdelse og sociale forhold), får udbetalt "Christianialøn" (35-75 kr./time afhængig af anden indkomst), som kan bruges som betalingsmiddel i Christianias egne forretninger og restaurationer.

En anden ikke-registreret indkomstkilde er den betydelige hashhandel. Det er efter det oplyste en forudsætning for at sælge hash på Christiania, at man bor på området.

Det generelle uddannelsesniveau på Christiania er lavt set i forhold til Københavns Kommune under ét. 59 pct. af beboerne har grundskolen som højeste uddannelse mod

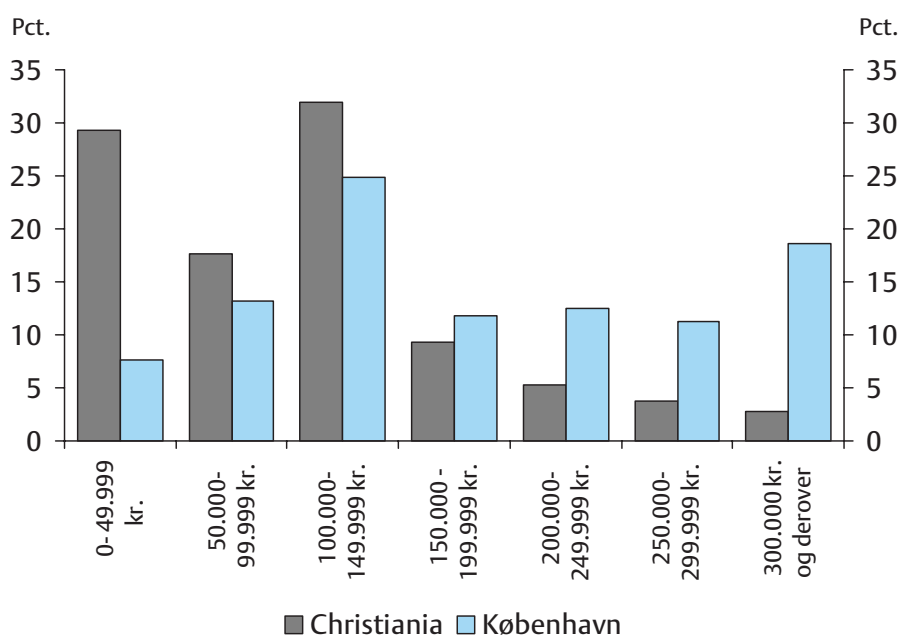
30 pct. for København. 15 pct. af christianitjerne har en videregående uddannelse mod 28 pct. for København.

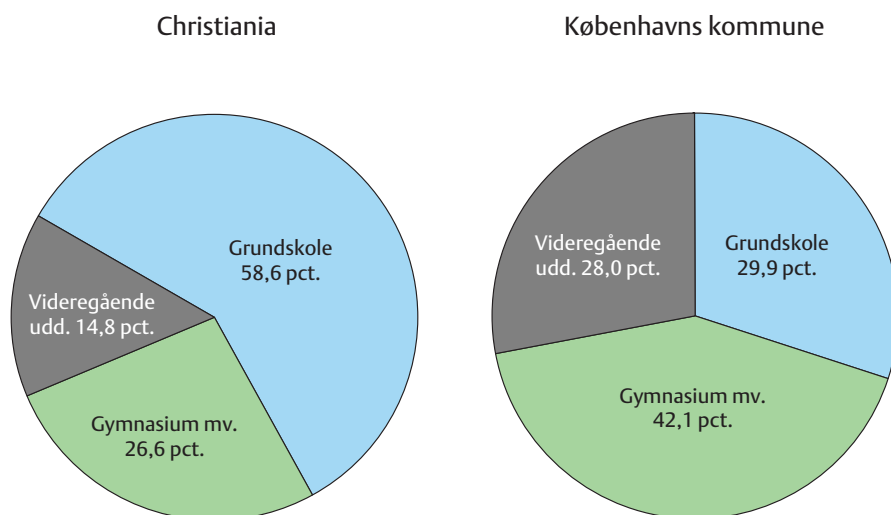
Det lave uddannelsesniveau er mest udtalt for de lidt yngre aldersgrupper. 65 pct. af de 25-29-årige og godt 70 pct. af de 30-39-årige har således grundskolen som højeste uddannelse mod henholdsvis 19 og 23 pct. for København.

Det meget lave uddannelsesniveau for særligt de yngre beboergrupper og den ringe tilknytning til arbejdsmarkedet kan medvirke til en generelt stigende afsondring fra det øvrige samfund. Flere beboere har dog overfor udvalget fremhævet, at opgørelsen ikke tager højde for den uddannelse/selvlæring, der foregår på Christiania.

Indkomstfordeling, bruttoindkomster voksne skattepligtige, 2001

Kilde: Københavns Kommunes Statistiske Kontor, 2003





Uddannelsesniveauer på Christiania, 2002

Kilde: Københavns Kommunes Statistiske Kontor, 2003

Sociale forhold

Christiania bliver forbundet med en forestilling om et fristed, hvor man kan leve uden indblanding, og hvor alle passer på hinanden og ikke har behov for det øvrige samfunds hjælp. Det faktiske billede er mere sammensat.

På den ene side vurderes en stor gruppe blandt beboerne at være relativt ressourcerstærke, heraf en gruppe med også pæne registrerede indtægter, job uden for Christiania og en god boligstandard.

På den anden side viser statistikken et billede af en gruppe med relativt tunge sociale problemer: personer med alkohol- og hashmisbrug, en gruppe beboere af grønlandsk oprindelse med en flerhed af sociale problemer, personer med sindslidelser samt familier med sociale problemer.

Andelen af beboere med tilknytning til arbejdsmarkedet (i beskæftigelse eller på dagpenge) var i 2002 på 33 pct. mod 56 pct. for København som helhed.

Opgjort i maj 2003 er 17 pct. af de 18-66-årige beboere tilkendt førtidspension, mens andre 17 pct. er på kontanthjælp. For Københavns Kommune var 7 pct. på førtidspension og 7 pct. modtager kontanthjælp. Andelen af beboere på kontanthjælp var i 2001 14 pct., og der er dermed de seneste år sket en bevægelse fra kontanthjælp til før-

tidspension, idet flere beboere efter en lang periode på kontanthjælp nu er tilkendt førtidspension, fx på grund af misbrugsproblemer, social belastning eller væsentlige psykiske problemer.

De sociale myndigheder er i de senere år i højere grad end tidligere blevet inddraget i familiemæssige problemer på Christiania. Ifølge udsagn fra beboerne skyldes dette dog ikke mindst, at man på Christiania selv har taget mere fat om problemerne. Næsten halvdelen af Lokalcenteret Christianshavns sager om døgninstitutionsanbragte børn samt forebyggende foranstaltninger til børn (støtte i hjemmet, familiepleje, aflastning m.m.) er fra Christiania.

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

Nogle af de svage beboere vurderes tilgodeset gennem en slags beskyttet ansættelse i virksomhederne, herunder den interne "Christiania-service". Medvirkende hertil er formentlig den meget lave brugsleje, som en del af virksomhederne betaler.

Der er ingen egentlige sociale institutioner på området, men "Stjerneskipet" for personer af grønlandsk oprindelse vurderes at kunne sammenlignes med et kommunalt bofællesskab.

En rolig stund foran "Indkøberen"



Der gennemføres en vis social indsats på området, særligt via den offentligt støttede beboerrådgivning Herfra og Videre, ligesom Københavns Kommune er mere aktiv på området end tidligere. Flere virksomheder giver også arbejde til personer, der ikke ville kunne opnå arbejde på det normale arbejdsmarked. Ifølge blandt andet Tine Bryld, der er Forsvarsministeriets repræsentant i bestyrelsen for Herfra og Videre, har flere af værtshusene på området også en ikke ubetydelig social funktion.

Men der er klare indikationer af, at de socialt svageste ikke bliver stærkere, snarere tværtimod, hvilket afspejler sig i blandt andet stigende førtidspensionering og misbrugsproblemer.

Området vurderes i dagtimerne at varetage en vis social funktion som opholdssted for et antal skæve eksistenser udefra, herunder personer med sindslidelser. Udtryk om området som "åndehul" eller "åben lunge" for disse grupper har været nævnt.

Erhverv, kultur og idræt

Der er relativt få egentlige virksomheder på området. I hovedsagen er der tale om enkeltmandsvirksomhed beskæftiget med internt rettet service og handel, nogle dog med et vist salg til besøgende, samt forskellige former for håndværksvirksomhed. Hertil kom-

mer spillesteder, spisesteder og værtshuse, der for fleres vedkommende hovedsageligt har gæster udefra, og som også som hovedregel har de fornødne bevillinger.

Af de 65 registrerede virksomheder er der kun registreret ansatte i 9, heraf har kun 6 mere end én ansat – de resterende 56 virksomheder har oplyst, at de ikke har ansatte.

Virksomhedernes lejebetaling varierer betydeligt, med usikkerhed skønnet til fra 50 kr./m² til 1.700 kr./m² pr. år, med det højeste niveau for spillesteder og spisesteder med bevilling samt enkelte butikker. Et større antal klubber mv. betaler ikke brugsleje. Mulighederne for etablering af nye virksomheder er – ligesom boligtildelingen – uigenemskuelige. Reelt må området betragtes som lukket for virksomheder udefra.

Det er på det foreliggende grundlag vanskeligt at vurdere, hvad introduktionen af almindelige regler og normalt virksomhedstilsyn vil indebære. De primære problemer i forhold til en fortsat virksomhedsdrift vurderes umiddelbart at kunne opstå på skatte- og momsområdet samt i forhold til arbejdsmiljø- og sikkerhedsregler.

En del af kulturudbuddet på Christiania er rettet mod et bredere eksternt publikum.

Dette gælder især musikarrangementerne på Musikloppen, samt mere lejlighedsvis arrangementer i Den grå Hal og Operaen (herunder jazz og børneteater). Hertil kommer udstillinger i særligt Loppebygningen. Christiania har også sin egen kulturforening, der løbende gennemfører arrangementer.

På idrætsområdet er der en skaterhal og en rideskole, der efter det oplyste er åbne for udefrakommende, samt en fodboldbane. Hertil kommer en tennis- og basketballbane i tilknytning til Infohuset.

Udvalgets anbefaling

En fremtidig udvikling for Christianiaområdet bør sikre rammerne for de socialt udsatte beboere. Et element heri kan være, at en del af boligarealerne afhændes vederlagsfrit til en eller flere sociale institutioner, og at visse værksteder mv. med delvist socialt sigte sikres en fortsat lav betaling.

Konkret bør bofællesskabet Stjerneskipet søges videreført som et socialt tilbud til beboere af grønlandsk oprindelse med sociale problemer. Der bør sikres lokalt forankrede, konkrete og målrettede behandlingstilbud til de udsatte grupper, enten ved en videreførelse og styrkelse af den særlige beboerrådgivning eller integreret i den kommunale sociale indsats.

Der bør sikres bedre muligheder for etablering af nye virksomheder og kulturelle tilbud mv. på de relativt store erhvervsarealer på området. En bedre arealudnyttelse kan formentlig i sig selv åbne plads for nye virksomheder. Det kan skabe en større dynamik og variation på erhvervs- og kulturområdet. Hovedvægten på de små og ikke-intensive erhverv bør efter udvalgets opfattelse søges videreført.

En række af kulturtilbudene – særligt på musikområdet – bør sikres mulighed for at videreføres. På idrætsområdet bør der gennemføres en øget åbning for det øvrige Christianshavns beboere, således at områdets muligheder indgår som en mere integreret del af bydelens tilbud.

5.6. Christianias selvforvaltning

Selvforvaltning er en velkendt organisationsform inden for mange dele af boligsektoren. Det kendetegner i vekslende omfang så forskellige boligformer som andelsboligen, den almene bolig og ejerboligen (i ejerforening og grundejerforening). Selvforvaltning kan skabe engagement, mobilisere energi og give identifikation, men kan også skabe splid, konflikter og handlingslammelse.

Konsensusdemokratiet

Det særegne i Christianias selvforvaltning er konsensusdemokratiet – dvs. at alle beslutninger træffes ved enstemmighed i åbne afstemninger. På dette punkt adskiller Christiania sig fra andre selvforvaltningsordninger på boligområdet.

Selvforvaltningsordningen er udfoldet i en kompleks og – efter nogle beboeres udsagn – bureaukratisk struktur, som har vanskeligt ved at træffe beslutninger. De vigtigste organer i Christianias organisationsstruktur er anført i boksen nedenfor.

Konsensusdemokratiet har ifølge rapporten ”Christiania på arbejde – Statusrapport: Fra vision til virkelighed”, som Christiania offentliggjorde i oktober 2003 (i det følgende benævnt ”Christianias Statusrapport”) en væsentlig værdi:

”Beslutninger, der bliver gennemtruffet uden almen accept, bliver alligevel ikke respekteret og efterlevet og har derfor ringe værdi. At alle deltager i drøftelsen, gør muligvis moderne kaotiske, men netop dette bevirker, at strukturen er rummelig og afværger den sociale marginalisering og udstødelse, som præger det danske samfund i almindelighed. På Christiania er man aldrig afskåret fra at få indflydelse på udviklingen i lokalsamfundet, selv om ens sociale status for eksempel er alkoholiker, udlending, fysisk- eller psykisk handicappet. Værdien ved at blive fastholdt som gyldig deltager i en beslutningsproces mindsker risikoen for, at man ”falder ud” af andre samfundsfunktioner og dermed bliver yderligere marginaliseret.”
(Christianias Statusrapport, s. 15)

Christianias formelle organisation

Fællesmødet er Christianias øverste myndighed. Alle christianitter har ret til at deltage i og tale på fællesmødet. Alle christianitter har pligt til at følge de beslutninger, der træffes på fællesmødet.

Områdemødet afholdes i hvert af Christianias 14 delområder. På områdemødet tages stilling til forhold, som vedrører det enkelte område, det er blandt andet på områdemødet 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.

Økonomimødet varetager Christianias fælles økonomi (fælleskassen) og godkender fælleskassens regnskaber og brugsretsftaler med virksomheder.

Virksomhedsmødet sorterer under økonomimødet. Her mødes repræsentanter for Christianias virksomheder og en repræsentant fra økonomigruppen.

Byggemødet behandler spørgsmål om byggeprojekter og behandler ansøgninger om tilskud til ny-, om- og tilbygninger samt spørgsmål, der vedrører Byggekantorets arbejde, mål og strategi. Områdernes byggerepræsentanter og medarbejdere fra Byggekantoret deltager i byggemødet.

Byggekantoret fungerer i praksis som Christianias tekniske forvaltning. Kantoret beskæftiger direkte og i en række undergrupper – en gartnergruppe, en vandsparegruppe samt en gadefejningsgruppe – et antal christianitter.

Kontaktgruppen består af repræsentanter fra Christianias 14 delområder. Kontaktgruppen varetager kontakten mellem Christiania og Forsvarsministeriet, men er alene et formidlende/forhandlende organ og har således ikke mandat til at indgå aftaler. Disse vil i givet fald skulle behandles på et fællesmøde.

Kilde: Christianias Statusrapport, s. 12-15.

Konsensusdemokratiet fremhæves også af en række af deltagerne i interviewundersøgelsen som noget væsentligt ved Christiania. Men der er også beboere, der peger på problemerne ved konsensusdemokratiet som styreform, blandt andet at processerne kan være meget lange, og at det kan være svært at få taget beslutninger, og at der mangler klarhed og synlighed i Christianias demokrati. Nogle efterspørger en ny struktur, der er tilpasset nutiden.

Christianias advokater Foldschack & Forchhammer anfører i deres redegørelse af 11. juni 2003, at ”Fællesmøderne er besøgt sporadisk af en tilfældig persongruppe, og heller ikke fællesmødet kan i en sådan situation betragtes som fuldgældig aftalepart med retsvirkning for den enkelte.”

Dette forhold, at der mangler ansvar og beslutningsevne i forhold til væsentlige problemstillinger går igen også hos Christianias interessenter. Et medlem af Christianshavns Lokalforsamling, Julius Lund, udtrykker det således:

”[Christianias statusrapport] har formentlig også ret i at fællesmødernes struktur er så rummelig at den afværger social udstødning og marginalisering af de skæve, anderledes og utilpassede mennesker. Men de nævner slet ikke ulemperne, nemlig at det ofte er sådan at man ingenting beslutter når det gælder sager som der er dyb uenighed om, og at problemerne vokser igennem de år hvor man ingenting beslutter. [...] Det er selvfølgelig sundt at man tvinges til at argumentere og se de folk i øjnene der berøres af beslutningerne, men ikke nogen garanti for at nogle mennesker ikke trykkes af andre. Hvordan har fællesmødet fx besluttet at hashmarkedet skulle vokse til de nuværende 30 boder?” (Christianshavneren nr. 9 / december 2003)

En kender af Christiania, Jacob Ludvigsen, giver tilsvarende udtryk for, at konsensusdemokratiet må erstattes af et egentligt demokrati: ”Konsensusdemokratiet må stilles i bero som bærende grundpille i Christianias samfundskonstruktion. Christiania bliver nødt til at iværksætte et kup mod sig selv.” Ludvigsen foreslår, at Christiania skal gennemføre

valg til bestyrelse ved hemmelig afstemning, og at fællesmødet alene skal bevares som et debatforum. (Jacob Ludvigsen: Christiania – Fristad i fare, 2003, s. 248, 253)

Efter det oplyste deltager der typisk mellem 25 og 50 beboere på et almindeligt fællesmøde.

Selvforvaltningens økonomi

Den interne økonomi på Christiania kan rubriceres i tre kategorier:

- 1) *Fælleskassen* forestår via områdekasserne opkrævning af fastlagte indbetalinger fra beboere og virksomheder, som benyttes til betaling af forbrugsudgifter, tilskud til institutioner, vedligeholdelse samt finansiering af diverse servicefunktioner (af-faldshåndtering mv.) på området.
- 2) De *lokale områdekasser* (i alt 14), der blandt andet via delvis tilbagebetaling fra Fælleskassen af områdets indbetaling forestår projekter inden for områderne.
- 3) Diverse *konkrete fællesprojekter* på området, der i nogle tilfælde finansieres med delvist tilskud fra Fælleskassen.

Hovedposterne i Fælleskassens regnskab fremgår af tabellen.

På *indtægtssiden* udgør beboernes brugsleje knap 5,8 mio.kr., mens virksomhedernes ”Christiania-afgift” udgør godt 2,7 mio.kr., hvoraf 0,2 mio.kr. udbetales retur til de del-

områder, hvor virksomheden er beliggende. De resterende indtægter vedrører overvejende beboeres og virksomheders indbetaling for forbrug af el og vand mv. på 5,9 mio.kr. Fælleskassen optager ikke lån.

På *udgiftssiden* tegner forbrugsposter (el og vand mv.) sig for godt 7,1 mio.kr. Der anvendes 3,4 mio.kr. til vedligeholdelse og affaldshåndtering mv. via Byggekontoret og Maskinhallen. Tilskud til institutioner, herunder særligt børnepasning, udgør 2,4 mio.kr.

Beboernes brugsleje

Alle voksne beboere betaler månedligt en såkaldt brugsleje til fælleskassen. Brugslejen er ens for alle.

Af regnskabet kan opgøres en forudsat brugsleje på 6,9 mio.kr. Det svarer til en månedlig betaling pr. person på 900 kr. Opgjort i forhold til boligarealet svarer betalingen til knap 150 kr./m² pr. år.

Heraf er dog kun 5,8 mio.kr. eller 758 kr. pr. person blevet indbetalt, idet 1,1 mio.kr. – svarende til ca. 15 pct. – ikke er blevet indbetalt inden for regnskabsåret.

Kun en begrænset del af brugslejen kan sammenlignes med sædvanlig driftsbetaling i eksempelvis leje- og andelsboliger. Knap halvdelen af betalingen går således til børnepasning og diverse service, andre beløb går til fonde og forskellige projekter.

Regnskab for Christianias Fælleskasse, hovedposter 2002

Indtægter	1.000 kr.	Udgifter	1.000 kr.
Beboernes brugsleje	5.771	Byggekontor og maskinhal	3.358
Beboernes indbetaling til dækning af forbrug (el og varme mv.).....	3.893	Elforbrug	5.123
Virksomhedernes ”Christiania-afgift”	2.730	Vandforbrug og øvrige forbrugsudgifter	1.992
Virksomhedernes indbetaling til dækning af forbrug (el og varme mv.)	1.984	Dækningsafgift til Københavns Kommune.....	678
Andre indtægter	205	Institutioner og service m.m.	2.379
		Fonde/reserver	444
		Delvis tilbagebetaling af ”Christiania-afgift” til delområderne	271
Indtægter i alt.....	14.583	Udgifter i alt	14.245

Kilde: *Fælleskassens regnskab optrykt i Christianias Ugespejl nr. 3/2003.*

Af den månedlige betaling på 900 kr. anvendes således under 250 kr. til formål, der normalt er dækket af en huslejebetaling, dvs. vedligeholdelses- og forbedringsarbejder på boligerne, ejendomsskat og administration.

Ejendomsskatten udgør kun omkring 10 kr./m² pr. år, hvilket skyldes, at skatten beregnes i forhold til en samlet grundværdi på kun godt 20 mio.kr.

De samlede udgifter til bygningsvedligeholdelse betalt via beboernes og virksomhedernes brugsleje svarer til under 20 kr./m² pr. år. Til sammenligning er de lovpligtige hensættelser til udvendig vedligeholdelse i ældre private lejeboliger 118 kr./m² pr. år.

Omvendt afspejler brugslejen ikke udgiften til de boligforbedringer, som den enkelte beboer selv har foretaget. Spredningen vurderes her betydelig.

Beboerne vurderes udover betaling til fællesskassen og forsyningsudgifter også at betale mindre beløb på måske op mod 200 kr. pr. måned til de lokale områdekasser til konkrete projekter. Den samlede månedlige betaling kan på den baggrund skønnes til 1.600 kr. pr. voksen beboer.

Udvalgets vurdering

Det særegne ved Christianias selvforvaltning er konsensusdemokratiet. Denne organisationsform har både fortalere og kritikere blandt beboere og interessenter.

Det er udvalgets vurdering, at organisationsformen er særdeles problematisk. Det kan ikke afvises, at nogle svage grupper i mindre grad føler sig hægtet af på grund af denne organisering.

Men efter udvalgets opfattelse er konsekvensen af et sådant konsensusstyre, at Christiania er ude af stand til at håndtere en række store udfordringer, fordi beslutningerne vil stride mod enkelte beboeres private interesser.

I den forbindelse kan fremhæves tre udviklingstendenser, der alle illustrerer det problematiske ved organiseringen:

- Den stigende *privatisering* af området, hvor flere og flere helt eller delvist indhegner deres "ejendom". Det er de stærkes ret, hvor de "velerhvervede rettigheder" løbende og gradvist udbygges på bekostning af fællesskabet på Christiania og de øvrige borgere i byen, uden at fællesskabet kan gribe ind. Baseret på den hidtidige udvikling må det forudses, at udbygningen og konsolideringen, herunder ikke mindst på voldanlægget, uden indgreb udefra blot vil fortsætte.
- Problemer med *vedligeholdelsen* af bygninger. De enkelte beboeres betaling til fællesskabet er meget begrænset. Og det er formentligt en naturlig følge af konsensusdemokratiet, at den enkelte kun kan pålægges meget få forpligtelser over for fællesskabet, herunder økonomisk – også illustreret ved, at ca. 15 pct. af beboerne og virksomhederne tilsyneladende slet ikke betaler den begrænsede brugsleje. Det er dermed op til den enkeltes betalingsvilje og –evne at forestå vedligeholdelsen (eller for de veletablerede også forbedringer og nybyggerier). Konsekvensen er, at den løbende indsats – og i særdeleshed de større opretningsprojekter i de store kaserneejendomme med mange beboere – ikke kan realiseres, hvorfor bygningsmassen gradvist forfalder. Igen – med mindre der kommer hjælp udefra.
- Det igennem årene stadig mere omfattende og kommercielle *hashmarked*. Mange beboere – måske et flertal – er kritiske i forhold til den stigende udbredelse af markedet, der blandt andet har stigende økonomisk betydning for mange christianitter. Ifølge politiet er en stor del af beboerne i særligt den sydvestlige del af området i dag pushere. Denne gruppe har naturligvis en stærk interesse i at forhindre interne tiltag til begrænsning af markedet. En ændring kræver

derfor bistand udefra i form af en politimæssig indsats.

Udvalget finder, at den konsensusdemokratiske organisationsform i praksis har den effekt, at ansvaret forflygtiges. Alle christianitter kan i princippet deltage på lige fod i beslutningsprocessen, men ingen påtager sig et demokratisk mandat, og ingen kan stilles til ansvar for manglende handling. Og beslutningsprocesserne kan være uendeligt langsomme – så langsomme at der slet ikke træffes nogen beslutning.

Brugen af bygningerne baserer sig i realiteten på et ”gratisprincip”, idet den del af beboernes brugsleje, der kan sidestilles med almindelig husleje eller boligafgift, udgør under 250 kr. om måneden. Det har afgørende konsekvenser for vedligeholdelsesniveauet for bygningerne. For nogle beboerne er betalingen dog langt større på grund af egne investeringer i forbedring eller etablering af bolig.

Mekanismen for tildeling af brugsrettigheder er uigennemsigtig og varierer tilsyneladende mellem områderne. Boligtildeling kan ske på grundlag af en anbefaling fra eksisterende beboere, på grundlag af et kæresteforhold med eksisterende beboere, eller på grundlag af ansøgning eventuelt med en egentlig prøvetid, hvor der i en periode lægges arbejde i området. Nogle områder opslår også de ledige boliger i Christianias interne ugeavis.

Det fremhæves af Christiania som en væsentlig værdi, at der ikke er privat ejendomsret. Heri ligger i henhold til Christianias statusrapport, at beboerne hverken ejer eller lejer deres boliger, men derimod har en brugsret, som bortfalder, hvis boligen ikke benyttes i en periode på mere end tre måneder.

Efter udvalgets opfattelse er spørgsmålet om privat ejendomsret ikke det centrale. Udvalget kan derimod konstatere, at den nuværende konstruktion med en kombination af særdeles begrænset betaling og et uigennemskueligt boligtildelingssystem er problematisk, med betydelig risiko for at fastlåse beboerne, dårlig arealudnyttelse og ”penge under bordet”.

Den subsidiering af boligmassen, der ligger i, at området og bygningerne hidtil har været stillet gratis til rådighed, sikrer samtidig ikke varetagelsen af sociale hensyn. Et uigennemskueligt boligtildelingssystem har typisk størst konsekvenser for de svageste grupper.

De tilsyneladende stigende personlige investeringer i særligt selvbyggeriet – uden mulighed for at ”tage investeringen med” ved fraflytning – kan kun forstærke fastlåsnings af beboerne.

Samlet er det udvalgets klare opfattelse, at den nuværende organisationsform ikke kan danne grundlag for en fremtidig udvikling.

Selvforvaltningen har imidlertid også frembragt resultater på en række mere ”bløde” områder: børneinstitutioner, genbrugsanlæg og en række sociale tiltag m.m.

Dette sammenholdt med Christianias tradition for selvforvaltning taler for, at der vil være gode muligheder for beboerinddragelse og beboerindflydelse i en kommende udviklingsproces, hvis der kan findes en ansvarlig og accepteret form herfor.

6

Helhedsplan

Helhedsplanen, som er udarbejdet af udvalget med bistand fra arkitektfirma Hasløv & Kjærsgaard, er optrykt som et særskilt bilag til udvalgets afrapportering. Helhedsplanens hovedtræk er gengivet i det følgende.

6.1. Helhedsplanens karakter

Helhedsplanen beskriver de mål og retningslinjer, som Christianiaudvalget foreslår som grundlag for den fremtidige udvikling.

Helhedsplanen er således ikke en detaljeret plan, der fastlægger alle forhold vedrørende de fremtidige udviklingsmuligheder. De skal, som for alle andre områder, fastlægges i et samspil mellem områdets ejere, byplan- og bygningsmyndigheden (Københavns Kommune), beboere, brugere og de myndigheder, der skal bidrage vedr. særlige forhold i området, fx fortidsmindet, fredede bygninger mv. Den videre planlægning er i helhedsplanen generelt beskrevet som ”detailplanlægningen”.

På baggrund af helhedsplanen skal der udarbejdes et tillæg til kommuneplanen for Københavns Kommune og en ny lokalplan.

For ikke at foregribe indholdet i den nye lokalplan forudsættes det, at der ikke i perioden, fra rammeaftalen ophører, og indtil der er vedtaget en ny lokalplan for Christiania, gennemføres nybyggeri eller væsentlige ombygninger af eksisterende bebyggelse. Der vil i denne periode alene kunne forventes givet tilladelse til nedrivninger eller til mindre ombygninger af eksisterende bygninger.

Grundlaget for helhedsplanens retningslinier er den foreslåede formålsbestemmelse i det af udvalget udarbejdede forslag til ændring af Christianialoven:

1. 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.
2. At områderne i Ulrichs, Sophie Hedevigs og Vilhelms Bastioner samt områderne mellem disse opretholdes og udvikles som boligområde under hensyntagen til såvel områdets placering på fortidsmindet som det for området særegne kulturmiljø.
3. At den del af Christianiaområdet, der ikke er omfattet af nr. 1 eller 2, udvikles som blandet bolig- og erhvervsområde gennem istandsættelse og ombygning, nedrivning og nybyggeri samt forbedring af friarealer under hensyntagen til områdets arkitektoniske og kulturhistoriske værdier.




6.2. Helhedsplanens formål, hovedtræk og nøgletal

Helhedsplanen omfatter det område, der hidtil har været omfattet af Lokalplan for Christiania, januar 1991.

Helhedsplanen inddeler området i tre hovedområder, jf. kortet.

Områdeinddeling



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

- I. *Kasernen*, som er den tætte, bymæssige del af området bag volden, og som udgøres af det oprindelige kaserneareal for Bådsmandsstrædes Kaserne, der fungerede som kaserne for artilleriet, afgrænset af Bådsmandsstræde, Prinsessegade og Refshalevej.
- II. *Fabrikken*, som omfatter den lave, bebyggelse bag volden på Ulrichs, Sophie Hedevigs og Vilhelms Bastioner, inklusive områderne mellem disse, med den tidligere ammunitionsfabrik og laboratorier som de dominerende bygninger.
- III. *Voldene*, som består af består af den del af Christianshavns Volds hovedvold og ydre vold (Enveloppen) og Stadsgraven, der ligger på Christianiaområdet, samt Carls og Frederiks Bastioner, afgrænset af Erdkehlgraven (Tømmergraven) og Refshalevej mod vest og den ydre voldgrav mod øst.

I det følgende er hovedområderne og Christianiaområdets sammenhæng med byen kort beskrevet.

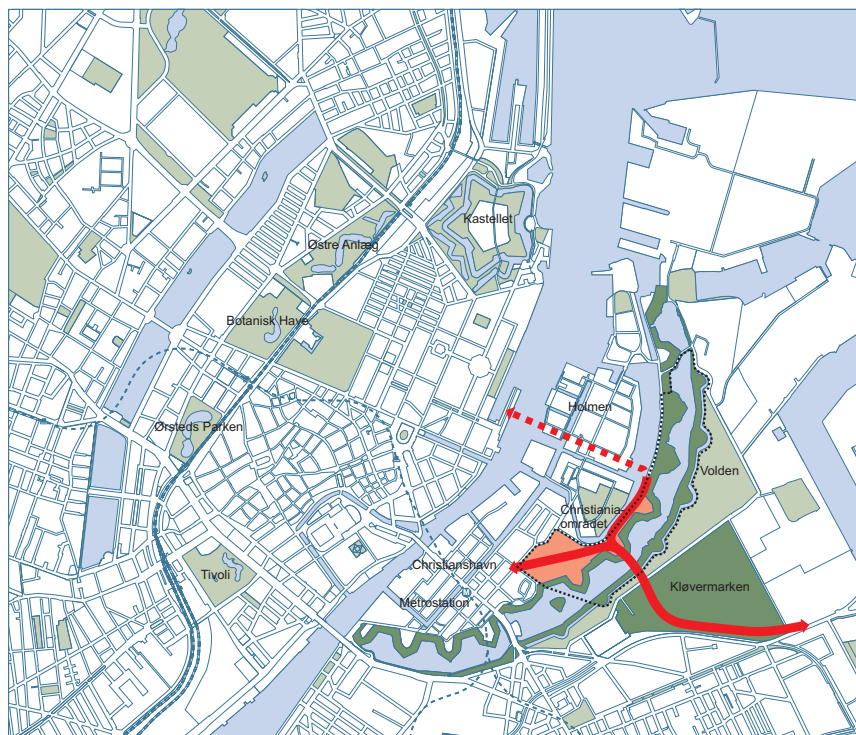
Samspillet med byen

Fæstningsanlægget er en del af det samlede fæstningsanlæg omkring København, hvor Københavns Kommune har iværksat en særlig planlægning med henblik på udvikling af "Fæstningsringen". For fæstningsringen er der fastlagt en række overordnede målsætninger, som rummer en stor variationsrigdom. Kastellet – som skal formidle forsvarshistorien, Østre Anlæg – den fuglevenlige bypark, Ørstedsparken – den romantiske kulturhave, og Christianshavns Vold, som beskrives som "fæstningsværk med stort naturindhold".

I Københavns Kommunes planlægning understreges fæstningsringens særlige betydning og mange udviklingsmuligheder med en afvejning af benyttelse og beskyttelse. For den kommunale del af Christianshavns Vold er der fastlagt planer, der kan udvikle områdets kvaliteter som et rekreativt område for både lokalområde og hele byen. Helhedsplanen peger på, hvordan passagen igennem Christianiaområdet kan udvikles i fremtiden, jf. kortet.

Stadsgraven, blik fra den ydre vold (Enveloppen) mod nord





Christianiaområdet som del af København – forbindelser og sammenhænge

Der peges især på muligheden for at udvikle det eksisterende strøg igennem Christianiaområdet med forbindelse videre over de ydre værker til Kløvermarken, så der skabes et fredeligt og oplevelsesrigt forløb, der sammenbinder den tætte by i det indre Christianshavn, Christianiaområdets åbne bebyggelser, voldterrænet og Kløvermarkens store slette og med fremtidige forbindelseslinier ud til Amagers østkyst. Der er også mulighed for at sammenbinde Christianiaområdet med overvejelser om kommende faste forbindelser via Holmen over Inderhavnen.

Voldene

Helhedsplanens formål er at beskrive, hvordan voldene som fortidsminde reguleres, så den enestående kulturhistoriske værdi fastholdes, samtidig med at områdets naturværdier og rekreative muligheder udvikles. Der åbnes for, at voldenes enestående fortællerværdi i et samspil med den bagved liggende by og det tidligere, åbne fortærræn tydeliggøres.

Helhedsplanen muliggør, at de nyere kulturhistoriske lag og kulturmiljøer, som både omfatter de militære anlæg og de anvendel-

ser, det efterfølgende Christiania har tilføjet voldene, på nøje udpegede steder kan leve videre i et afvejet samspil med voldene.

Generelt skal volde og voldgrave beskyttes mod bebyggelse, tilgroning og ændringer af terræn. De dele af voldene, der er vigtige for at fastholde hovedindtrykket af fæstningsanlægget, frilægges for al bebyggelse bortset fra fredede bygninger og bygninger med bevarelsesværdi 1-3. Den tætte træ- og buskbevoksning reguleres, samtidig med at en biologisk kvalitet fastholdes.

Der åbnes for, at bebyggelse i nøje afgrænsede områder kan forblive på fortidsmindet på grundlag af en detailplanlægning, der nærmere fastlægger hvilke bygninger, der mht. placering, højde, udformning mv. kan tilpasses fortidsmindet.

Fabrikken og Kasernen

Helhedsplanen beskriver, hvordan den bymæssige del af Christianiaområdet som rummer Fabrikken og Kasernen, udvikles.

Dette områdes bebyggelsesstrukturer og blanding af forskellige anvendelser – boliger,

småerhverv, værksteder, kulturelle og sociale funktioner – rummer særlige udviklingsmuligheder, der kan bygge videre på de oprindelige, bebyggede strukturer og de nyere kulturmiljøer. Området forbliver bilfrit af betydning for både bokvalitet og områdets rekreative værdier. Området opdeles i to delområder:

- Fabrikken, som fremstår med enkelte store bygninger, men ellers med en forholdsvis lav, næsten ”tilfældig” sammenstilling af enkelthuse og sammenbyggede rækker af huse.
- Kasernen, som har den tætteste og relativt højeste bebyggelse præget af en streng og præcist opbygget struktur.

Begge områder har et særpræget samspil med fortidsmindet, som det er et vigtigt element i helhedsplanen at sikre og udvikle.

Det anses for muligt, at der i en efterfølgende detailplanlægning kan indpasses op mod 25.-30.000 m² ny bebyggelse, hovedsagelig boliger. Afhængigt af den kommende bebyggelses placering, bygningshøjde og omfanget af eksisterende bebyggelse der fjernes, vurderes den mulige nettotilvækst til omkring 20.-25.000 m².

Den nye bebyggelse vil primært kunne placeres i det tidligere kaserneområde. I et meget begrænset omfang vil bebyggelse også kunne finde sted i dele af fabriksområdet, fx i forbindelse med fjernelse af byggeri på voldene, i det omfang der hermed samlet set bliver tale om en forbedring af fortidsmindet set under ét.

Helhedsplanen fastlægger ikke, hvordan byggerier detaljeret skal placeres og udformes, men viser en række principielle bebyggelseseksempler, der kan indgå i den efterfølgende detailplanlægning.

Detailplanlægningen kan bygge videre på de særlige strukturer, bebyggelseshøjder og grønne træk, som den tidligere kaserne og fabrikk rummer. Begge områder har i deres hel-

hed en åben, grøn karakter, meget forskellig for den bagvedliggende bys tætte, sluttede karrebebyggelser. De varierede og meget forskellige strukturer, der præger de enkelte kvarterer inden for kasernen og fabrikken, kan ligeledes indgå i den kommende detailplanlægning.

Bebyggelsesforholdene i området har ændret sig væsentligt gennem årene. Der er tilført en ny bebyggelse i de senere år, men i den sidste tid, området fungerede som militært anlæg, blev der nedrevet megen bebyggelse, specielt i grænseområdet imellem fabrikken og kasernen og i Ulrichs Bastion.

Det er væsentligt, at de fredede bygninger beskyttes og får en anvendelse og sammenhæng med områdets bebyggede strukturer, der fastholder de særlige værdier, der er grundlaget for fredningen. For flere af de fredede bygninger gælder dog, at de kan være så væsentligt omdannede og/eller tilføjet nye bygninger, at en affredning kan komme på tale.

Bygninger og bebyggede strukturer med bevaringsværdi (blandt andet bygninger, hvis fredning ophæves), skal omdannes og istandsættes, så bevaringsværdien fastholdes, men der åbnes for, at nye ”kulturlag” kan føjes til det særlige kulturmiljø, der kan skabes i mødet mellem gammel og ny bebyggelse, tilbygninger mv. For omdannelser af eksisterende bebyggelser og opførelse af ny bebyggelse forudsættes, at der ikke blot planlægges for traditionelle bebyggelsesformer kendt fra de omliggende byområder.

Helhedsplanen åbner for, at ny bebyggelse kan hente inspiration fra og bygge videre på den nyere Christianiaarkitekturs frodige indhold og udtryk. En væsentlig forudsætning er imidlertid, at en ny bebyggelse inden for kaserneområdet får en mere bymæssig karakter end de fritliggende, næsten parcelhuslignende bebyggelser, der har præget de sidste årtiers udvikling på voldene og inden for fabrikken og kasernen.

6.3. Voldene

Voldene er ikke blot et fæstningsanlæg, men en del af en helhed hvori indgår et samspil mellem volde, voldgrave, kasernen, fabriksanlægget, Christianshavn, Holmen, forter-rænet (Kløvermarken) og byprofilet.

Som det skete rundt om i Europa, blev voldene sløjfet i sidste del af 1800-tallet, da fæstningsanlæggenes militære betydning ophørte. Voldene blev udjævnet, bebygget eller udlagt som parker.

Men hele voldanlægget rundt om Christianshavn og Holmen undgik denne udvikling. Anlægget blev først på et sent tidspunkt forladt af militæret og efterhånden og uden større ændringer taget i brug som park. Volden fra Bådsmadsstrædes Kaserne og nordpå forblev lukket, indtil Christiania blev etableret.

Dele af voldene opleves i små, afgrænsede forløb, men voldenes og bastionernes helhed og imponerende dimensioner fremhæves især af hovedvoldens top og ydre. Voldens volumen og skarpe former danner sammen med Stadsgravens langstrakte vandflade et stort, sammenhængende rum. Dialogen mellem fæstningsanlægget og den bagvedliggende by med huse, tårne og spir, med oplevelsen af "ude" og "inde", oplevelsen af byprofilet og det åbne land uden for voldene, er også en del af sammenhængen. Samspillet mellem fæstningsanlæggets nordlige del og Holmen med store vandflader, havneanlæg og lave bebyggelser skaber et markant og særligt billede bag denne del af volden, som også er enestående.

Da voldanlægget blev bygget i 1600-tallet lå det direkte ud til åbent vand. Senere er fortærrænet opfyldt, men delvist bevaret som et åbent område med Kløvermarkens store græsslette. Områderne helt ind til den ydre voldgrav er dog tæt bebygget med nogle af byens første kolonihaver, men de lave bebyggelser, delvist skjult i beplantning, fast-

holder stadig en åbenhed imod det tidligere fortærræn.

De nyere bebyggelser og voldenes forfald har ændret fortidsmindets indhold og karakter. Voldene som rammer for bosteder med skurvogne, skure, småhuse og parcelhuse og indretning af haver og afgrænsede friarealer ændrer afgørende på området. Terrænændringer med udjævninger, rodzoneanlæg og opfyldninger i voldgravene ændrer på selve fortidsmindet. Et stadig mere tilgroet vildnis lukker for udsynsmuligheder og nedbryder voldene; selv om en del af de nyere bebyggelser er udformet svævende på stolper, sløres fæstningsanlægget. Efterhånden er væsentlige dele af fortidsmindet ændret til kulisser og udsigter for nye bebyggelser.

Voldanlæggets hovedform er stort set intakt. Der ses stadig spor efter skydeskår, kanonstillinger, ramper mv. Voldanlægget har bevaret en stor del af sin historiske dokumentationsværdi.

Retningslinjer – Stadsgraven og hovedvolden

Det er vigtigt for oplevelsen af fortidsmindet, at hovedvoldens helhed fremstår uantastet. Gentagelsen af de mange ens bastioner med variationer, der primært er knyttet til skift i samspillet med den bagved liggende by, giver fæstningsanlæggets store cirkelslag rundt om byen dets enestående kvalitet.

Området udlægges til offentlige formål. Helhedsplanen prioriterer, at de nyere bebyggelser, både militære bygninger placeret efter fæstningsanlæggets ophør og de senere om-, til-, og nybygninger, der er etableret af Christiania, fjernes på hovedvoldens og bastioners top og ydersider.

Frilæggelsen kan ske i flere tempi, jf. prioritetsmarkeringen 1-3 på kortet. Frilægningen på kort sigt omfatter samlet (inkl. den ydre vold) omkring 20 beboelsesbygninger svarende til 10 pct. af det samlede boligareal på voldene.

Volden



20. febr. 2004

- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | Afgrænsning af Volden |  | Bygning hvor fredningen 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 |

Bebyggelser og anlæg, der er placeret på bastionernes top og ydersider, prioriteres fjernet tidligt, mens frilæggelsen af volden mellem bastionerne, hvor bebyggelserne ikke på samme synlige og dominerende måde anfægter fortidsmindets helhed, kan fjernes over et længerevarende forløb. Den nærmere afgrænsning mellem de to områdetyper fastlægges i detailplanlægningen. Frilæggelsen indebærer, at bygninger, der i SAVE registreringen 2003 er tillagt bevaringsværdi 1-3 kan opretholdes, mens den øvrige bebyggelse fjernes.

De tidligere gennembrud af volden imellem Ulrichs Bastion og Sophie Hedevigs Bastion med stier, der skaber forbindelse via broen til Enveloppen, bevares. De kan suppleres med en ny forbindelse over ydre voldgrav, der vil skabe forbindelse mellem Christianshavn og Kløvermarken.

På den del af voldfoden mod Stadsgraven der er beliggende mellem Ulrichs Bastion og Sophie Hedevigs Bastion kan bebyggelse opretholdes. Målet er, at dette område skal understøtte at der udvikles en offentlig stiftelse gennem fæstningsanlægget. Bebyggelsen i dette område reguleres i detailplanlægningen med hensyn til at omfang, placering i forhold til volden, voldgraven, højder, udformning og anvendelsesforhold.

Detailplanlægningen skal endvidere fastlægge sejladsbestemmelser samt fastlægge, hvor der må etableres broanlæg.

Retningslinjer – bastionernes indre

For de to nordlige bastioners indre (Carls og Frederiks Bastioner) og voldens inderside imellem disse frem til Vilhelms Bastion er målet at fastholde voldanlæggets enkle samspil med de to fredede krudtmagasiner og det store landskabs- og byrum, der dannes af samspillet mellem volden, Erdkehlgraven og Holmen.

Området frilægges for bebyggelser og anlæg bortset fra de to fredede krudtmagasiner. Både militære bygninger placeret efter fæstningsanlæggets ophør og de senere om-, til-, og nybygninger fjernes.

Bebyggelser, der fjernes, fremgår af kortet over voldområdet. De fredede bygninger anvendes til offentlige formål, der understøtter udviklingen af volden som rekreativt område. Som en del af frilæggelsen genoprettes voldprofilet og vandgravene omkring krudtmagasinerne. Det anbefales at Refshalevej udvikles som et vej- og stiforløb med parkeringsarealer placeret ind mod Christianiaområdet. Disse skal udformes med særlig hensyntagen til fortidsmindet.



Carls Bastion

Retningslinjer – Enveloppen, Redaner og ydre voldgrav

Enveloppen er en del af fortidsmindet, men har en væsentlig anderledes karakter end hovedvolden på den anden side af Stadsgraven. Den er lav og oprindelig kun brudt af redanernes bastionslignende bygninger i 1½ etage. Foran disse er volden opbygget i større højde.

Da fæstningen blev nedlagt, blev der etableret flere bebyggelser på voldkronen, som nogle steder blev udjævnet. De nyere Christianiabebyggelser har føjet sig til disse bygninger, i flere tilfælde med betydelige tilføjelser, ligesom der er opført nye huse – både høje huse og huse placeret i kanten af voldgravene.

Et mål om at frilægge Enveloppen vil kunne tydeliggøre redanernes bastionslignende bygninger i kontrast til de lave volde og åbne udsynet fra hovedvolden over Stadsgraven mod øst. En regulering af beplantningen på Enveloppen vil imidlertid synliggøre og eksponere den tætte bræmme af lave kolonihavebebyggelser på Kløvermarken i forhold til Stadsgraven og hovedvolden.

Helhedsplanen foreslår derfor en indsats i dette område, som omfatter en begrænset regulering af beplantningen, som bevares i størst muligt omfang, og en regulering af de eksisterende bebyggelser, hvoraf en væsentlig del kan opretholdes, mens andre dele fjernes. Bastionerne med Redanerne friholdes for anden bebyggelse end de fredede bygninger.

Redanerne reguleres med henblik på at tilbageføre bygningernes facader og tag, dog således at bebyggelserne kan opretholdes som beboelse mv.

Reguleringen af den øvrige eksisterende bebyggelse skal ske med henblik på at fjerne høje og/eller dominerende bygninger, flåder og broanlæg mv. i Stadsgraven. Dyssestiens karakter som "landsbygade" kan således opretholdes.

Selvom en væsentlig del af den eksisterende bebyggelse kan opretholdes, gøres bebyggelsen på Enveloppen ikke permanent. Der skal sikres mulighed for, at beplantningen og bebyggelserne på Enveloppen i fremtiden kan revurderes, hvis beskyttelsen af fortidsmindet senere skulle vise, at en frilæggelse er ønskelig.

Retningslinjer for beplantning

Voldanlægget fremtræder i dag stærkt tilgroet med mange slidskader og forstyrrende indgreb i form af udgravning, oplagring af jord og affald samt skader fra bygninger, der er gravet ind i anlægget. Tilgroningen med træer og buske medfører, at bundvegetationen er skygget bort. Herved er jordoverfladen blevet blottet, og en jorderosion i gang.

Den videre udvikling på fortidsmindet kan opdeles i tre forløb.

For at stoppe nedbrydningen er det vigtigt, at der sikres en opvækst af en naturlig, slidstærk bundvegetation. En fjernelse af buske og en del af den selvsåede trævækst på skrånningerne sider gennemføres. Slid og erosionsskader samt skader fra bebyggelser i volden udbedres. Den første fase vil synliggøre hovedvoldens store jordformer, men stadig bevare en markant og varieret træbevoksning.

Der gennemføres en restaurering af voldene på et historisk grundlag med opretning af profilet. Der gennemføres en regulering af bevoksning med bevaring og pleje af de oprindelige rækkeplantninger, der fx har været placeret på voldkronen samt de særlige bevoksninger ofte med tjørn, som indgik i sikringen af voldfoden.

Volden indrettes med stier på voldkronen og ved voldfoden mod Stadsgraven. Den nærmere fastlæggelse af passager over volden skal ske i detailplanlægningen og udformes, så oprindelige ramper i videst mulig udstrækning udnyttes og nye trapper placeres med særlig hensyntagen til fortidsmindet.



Volden ved Børneengen, hvor den oprindelige rækkebeplantning kan anes

På Enveloppen er erosionsomfanget mindre på grund af de generelt lavere volde og fladere skråninger. En restaurering vil omfatte en genetablering af bortgravede dele af volden og opfyldninger i voldgravene. Hovedparten af beplantningen – træer, krat og sivbevoksning – vil kunne opretholdes.

6.4. Fabrikken og Kasernen

Området er i sin helhed karakteriseret som den bymæssige del af Christianiaområdet og omfatter området imellem hovedvolden, Bådsmændsstræde, Prinsessegade og Refshalevej, jf. kortet.

Området består af forskellige kvarterer med bebyggelsesstrukturer og kulturmiljøer, som både har store indbyrdes forskelle og forskelle i forhold til Christianshavns tætte karrebebyggelser.

De oprindelige militære anvendelser fremstår stadig klart aflæselig i de bebyggede strukturer og i de enkelte bygninger. Christianias nyere tilføjelser og særlige kulturmiljø har bygget videre på den oprindelige struktur med fritliggende bygninger i en stram rektangulær struktur. Området har bevaret sin forholdsvis åbne, grønne karakter. Senere tilføjelser er især sket som til- og påbygninger til eksisterende huse frem for etablering af større selvstændige bebyggelser, hvorimod

der er kommet mange småhus- og skurbebyggelser.

Kasernens oprindelige åbne flader med pladser og veje markeret af rækker af træer er i vid udstrækning gået til. I stedet er kommet mange nye beplantninger med plantede og selvgroede busk- og træbevoksninger, der sammen med de tilbageværende, oprindelige træers næsten ruinlignende fremtoning giver et særligt møde med den stramme bebyggelsesstruktur. De oprindelige åbne flader er enten tilgroede eller omdannet til små anlæg med terrænændringer, hegn og stengærder.









Området er i sin helhed bilfrit. Stier og pladser har, præget af det nyere kulturmiljø, udviklet sig på en måde, som adskiller sig væsentligt fra den omliggende by. Der er ikke fastlagte standarder for bredder, belægninger eller et hierarki for stierne. Dette er med til at understrege de enkelte kvarterers store forskelligheder, og det giver et byområde, der er organiseret på de gåendes vilkår, og som åbner for et særligt udeliv.

Retningslinjer for eksisterende og ny bebyggelse generelt

Det er et væsentligt element i helhedsplanens retningslinjer for reguleringen af bebyggelsesforholdene, at de forskelligheder og kvaliteter, der i dag præger det store område, kommer til at indgå i den fremtidige udvikling.

Kasernen og Fabrikken



- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | Områdeinddeling |  | Bygning hvor fredningen forventes opretholdt |
|  | Beskyttelseslinie omkring fortidsminde i område I og II |  | Bygning, bevaringsværdig (1-4) |
|  | Område for omdannelse og nybyggeri |  | Grønt område der friholdes for bebyggelse |
|  | Område for begrænset omdannelse og nybyggeri under hensyntagen til fortidsminde |  | Fortidsminde |

Området udlægges som et blandet bolig- og erhvervsområde under hensyntagen til dets særlige arkitektoniske og kulturhistoriske værdier.

Retningslinjerne tager udgangspunkt i, at dele af den bymæssige del af området ligger inden for fortidsmindet, og at udviklingsmulighederne her skal ske i et nøje afvejede forhold til voldanlægget. Samtidig er dele af byområdet beliggende inden for beskyttelseslinjen for fortidsmindet, hvor der i udviklingsmulighederne ligeledes skal tages særlige hensyn til samspillet med voldanlægget.

Placeringen af fortidsmindet og beskyttelseslinjen fremgår af områdekortet. Beskyttelseslinjen er fastlagt af Skov- og Naturstyrelsen efter drøftelse med Kulturarvsstyrelsen og Københavns Kommune, og vil træde i kraft ved ophævelsen af Christianialovens undtagelse fra naturbeskyttelseslovens regler. Placeringen bygger på de principper, der er anvendt ved den detaljerede fastlæggelse på det øvrige Christianshavn.

De fredede bygninger, hvor fredningen opretholdes, skal sikres en anvendelse og et samspil med eksisterende og fremtidige bebyggede strukturer, der fastholder bygningernes særlige værdier. I forbindelse med en genindtrædelse af fredningen og i detailplanlægningen skal der fastlægges retningslinier herfor.

For bygninger, der affredes, samt bygninger der i SAVE-registreringen er vurderet i kategori 1-3 og kategori 4, skal der i detailplanlægningen fastlægges nærmere bestemmelser, der sikrer de bevaringsværdige træk.

Nye, samlede bebyggelser er alene muliggjort inden for kasernens område. I detailplanlægningen skal der åbnes for, at området tilføres en nyskabende bebyggelse, som både har mulighed for at udvikle området med en høj arkitektonisk kvalitet, samtidig med at der skal arbejdes med en bebyggelsesform, der videreudvikler områdets særlige kulturmiljøer.

Retningslinjer – Fabrikken

Fabriksområdets fire karakteristiske områder er knyttet til de tre bastioner og Langgaden og skal fastholdes i en kommende detailplanlægning. De eksisterende, blandede bebyggelsesformer præget af de tidligere fabriksanlæg og laboratorier fra den militære tid og Christianias om-, til- og nybygninger kan danne grundlag for en regulering, hvor områdets særlige kulturmiljø kan opretholdes. Helhedsplanen tager udgangspunkt i, at bastionernes indre i dette område på et tidligt tidspunkt, også mens befæstningen stadig fungerede, blev bebygget med forskellige bebyggelsesformer. En frilæggelse af bebyggelsen på fortidsmindet er ikke et mål for dette område.



Udsnit af fabriksområdet, til venstre Fabrikken, til højre Multimediehuset, forbundet af Langgaden.

Området skal opretholdes og overvejende udvikles som et boligområde. Omkring Langgaden kan der placeres forskellige fælles anlæg, mindre erhvervsvirksomheder, mindre butikker og lignende.

Der åbnes for et samspil mellem en regulering og udvikling af eksisterende bebyggelser og et begrænset nybyggeri tilpasset områdets karakter.

I detailplanlægningen skal sikres, at ny bebyggelse udformes, så den tilpasses de karakteristiske, bebyggede strukturer, de forskellige kulturmiljøer i området, som skal søges bevaret, og under hensyntagen til fortidsmindet. Det er en forudsætning at ny bebyggelse skal friholdes fra voldens bagsider. Bestemmelser herom skal ligeledes indgå i detailplanlægningen.

Nybyggeri eller bygningsudvidelser på fortidsmindet skal godkendes særskilt af Kulturarvsstyrelsen. Planlægning og etablering af ny bebyggelse skal endvidere respektere den af Skov- og Naturstyrelsen fastlagte beskyttelseslinje. Københavns Kommune kan i særlige tilfælde dispensere fra beskyttelseslinjen.

Retningslinjer – Kasernen

Sydområdet – I den sydlige del er Bådsmadsstrædes Kasernes store og dominerende hovedbygning (Fredens Ark) en markant virkende bygningskrop, der indgår i et samspil ikke alene med volden, men med hele den sydlige del af Christianiaområdet. Bebyggelsen er usædvanlig i sin skala og oprindeligt tegnet og planlagt opført i den dobbelte længde.

Den lange, lave magasinbygning (Loppen) langs Prinsessegade skaber en markant og murlignende afslutning af kaserneområdet i kontrast til de bagvedliggende byejendomme fra slutningen af 1800-tallet.

Den åbne plads imellem de to lange bygninger var tidligere opdelt af en lang kasernebygning, der nu er nedrevet. Pladsen, der engang husede eksercerpladsen, er nu ekstensivt bebygget med huse, der helt frigør sig fra strukturen i de to store bygninger.

Der er i området stadig enkelte, store, karakterfulde, gamle træer og en nyere bevoksning, der sammen med parkanlæg, inventar og ændringer af den oprindelige store, sammenhængende pladsflade har ændret området til et stærkt opdelt landskab langt fra det tidligere kaserneanlægs struktur.

Sydområdet, med Hovedbygningen (Fredens Ark) i forgrunden og magasinbygningen (Loppebygningen) i baggrunden. Midt i billedet ses Inføhuset og skaterbanen



Helhedsplanen fastholder arealet imellem Hovedbygningen og volden som et åbent, grønt område. På grund af det vigtige samspil, den store bygning har med volden, er det ønskeligt, at facadens mange nyere terrasser og karnapper reguleres efter nærmere overvejelser, der tilgodeser samspillet med bygningens oprindelige værdier og samspillet med fortidsmindet.

Viser detailplanlægningen, at forfaldet af hovedbygningen er så omfattende, at en nedrivning er nødvendig, skal der gennemføres en nærmere afvejning af en eventuel ny bebyggelses samspil med fortidsmindet.

Mellem hovedbygningen og Prinsessegade åbner helhedsplanen for flere forskellige udviklingsmuligheder for et nybyggeri. Samspillet med hovedbygningen, magasinet mod Prinsessegade og Bådsmadsstræde skal tillægges en betydelig vægt. Den fremtidige bebyggelsesstruktur skal fastlægges i detailplanlægningen.

Mælkevejen – Dette område dannes af seks langstrakte bygninger, der tidligere husede stalde i underetagerne og belægningsstuer på 1. sal. De fremstår som rationelle militære bygninger med store, enkle facader i et taktfast forløb, som på trods af betydelige nyere ændringer og tilføjelser fremstår med en markant struktur, som har en særlig bevarelsesværdi. Nogle af bygningernes tagkon-

struktioner er i væsentlig grad omdannet med forhøjelser, kviste, tagterrasser og altaner udført som individuelle løsninger. Enkelte bygninger fremstår endnu med det originale tag og ubemalede, så de oprindelige facader med gulgrå tegl kan ses.

De åbne pladser, der tidligere gik ind til husmurene, er nogle steder indrettet med oplagspladser, terrasser og haver. Der er i området stadig enkelte, store, karakterfulde, gamle træer. En nyere bevoksning har sammen med små haveanlæg, inventar og ændringer af de oprindelige store, sammenhængende pladsflader opdelt området.

Helhedsplanen fastholder de store kasernebygninger til blandede anvendelser med en hovedvægt på boliger. Underetager kan bruges både til boliger og blandede formål – blandt andet institutioner, kulturelle formål, værksteder, restauranter, cafeer mv.

Helhedsplanen åbner for, at der kan gennemføres generelle forhøjelser af de oprindelige huse på 1 – 2 etager, forudsat at det i detailplanlægningen kan sikres, at forhøjelser er teknisk og sikkerhedsmæssigt gennemførlige. Forhøjelserne kan ske med et andet arkitektonisk udtryk end de oprindelige bygninger efter retningslinier, der nærmere beskriver højder og frihedsgrad i materialer og det arkitektoniske udtryk.



Mælkevejen og Den grå Hal



Psyak-området og Operaen

Bebyggeshøjderne fastlægges til maksimalt 4 etager.

Psyak – Dette område har et tæt tilgroet grønt præg. Området rummer en åben bebyggelse i den sydlige del, i den centrale del er der sket en omdannelse af en oprindelig, tæt bebygget, lav barakbebyggelse. Den nordlige del er præget af skurvogne og mindre bygninger. I overgangen til Mælkevejen er der et langstrakt pladsforløb, der mod nord er afgrænset af Den grå Hals enkle, markante bygningskrop. Der er adgang til Den grå Hal fra Refshalevej.

Arealet har, ud over en tæt træ- og kratbevoksning, mange oplagspladser, terrasser og haver.

Helhedsplanen åbner for en fortætning og fornyelse af området helt eller delvis. Den fremtidige anvendelse skal have en hovedvægt på boliger med mulighed for indpassning af blandede formål i grænsezonen ud imod indgangen til området.

En fremtidig bebyggelsesstruktur kan bygge på en videreudvikling af det nuværende Psyaks enkle og åbne struktur, som fastholder et grønt hovedpræg i området baseret på etagehusbebyggelser i 3-4 etager.

Bebyggeshøjderne fastlægges til maksimalt 4 etager.

Imod Mælkevejen fastholdes et stort åbent torveareal, der skal indrettes, så det lejlighedsvis kan bruges til parkering i forbindelse med arrangementer i Christianiaområdet – fx i Den grå Hal.

Parkering forudsættes indrettet imod Prinsessegade og Refshalevej og eventuelt i kombination med at en del af parkeringen placeres i konstruktion.

Retningslinjer – grønne områder, parkering og infrastruktur

Grønne områder – Helhedsplanen fastlægger den principielle placering og udstrækning af de vigtigste grønne områder i området, som omfatter voldene og de eksisterende grønne områder og pladسدannelser i den bymæssige del af området. Den videre detailplanlægning skal nærmere fastlægge rammer for indretning af udearealerne, der tager hensyn til de særlige værdier, der karakteriserer området i samspillet mellem de grønne områder og de fredede bygninger, bebyggede strukturer og bevaringsværdige bygninger.

For at fastholde områdets særlige bystrukturelle karakter skal en kommende detailplanlægning nærmere fastlægge regler for karakter

teren af hegning og forholdet imellem offentlige arealer, halvprivate og private arealer. Områdets særlige karakter som et gammelt kaserne- og fabriksområde, hvor der tidligere principielt var adgang til alle områder, skal fastholdes i en kommende struktur, således at der kun i begrænset omfang åbnes mulighed for en aflukning af området med hegn, låger mv.

Karakteren af den mur/plankeværk, der afgrænser kasernen imod Prinsessegade og Refshalevej ønskes ikke opretholdt og skal erstattes af et lavere, åbent hegn, som skaber mulighed for, at området kan få et tættere samspil med gadebilledet i Prinsessegade og Refshalevej.

Adgangsforhold, veje og stier – Helhedsplanen fastlægger en principiel placering af indgange og adgange til området. Området udvikles med et internt færdselsnet, som principielt alene består af stier og gangstrøg med kørselsmulighed for nødvendig redningskørsel, teknisk service mv. Den nærmere placering

og udformning af stier og stier med kørselsmulighed skal fastlægges i den videre detailplanlægning.

Vejadgang/parkering – Helhedsplanen fastlægger en principiel placering af arealer til at dække områdets parkeringsbehov. Det nærmere dimensioneringsgrundlag for arealudlæggene og deres konkrete udformning skal fastlægges i detailplanlægningen. I detailplanlægningen kan udlæg af parkeringsarealer samt deres placering revurderes i forbindelse med planlægning af kommende nybyggerier. Muligheden for at indpasse parkeringen i konstruktion kan indgå. Parkeringen for området skal planlægges og sikres drevet under ét for at sikre en flersidig anvendelse af parkeringskapaciteten.

Ved knækket på Prinsessegade overfor Burmeistersgade skal der udformes et torveareal, som sikrer en ankomst- og vendemulighed for gæster til området med blandt andet bus- og taxaholdepladser.



Ud mod Refshalevejs sydlige del er området afgrænset af en betonmur

Langs store dele af Refshalevej holder der parkerede biler i begge vejsider

7

Scenarier for ejerskab og udvikling

7.1. De enkelte scenarier

I forhold til realiseringen af helhedsplanen og de overordnede målsætninger for udviklingen er nogle centrale rammevilkår af væsentlig betydning. Det gælder i første række karakteren af det fremtidige ejerskab i kombination med den pris, der skal betales for ejendomme og byggeretter – som vurderes at have væsentlig betydning for blandt andet tidshorisonen, opretningsniveauet, fremtidig beboersammensætning og økonomiske konsekvenser mv.

Udvalget har udarbejdet tre udviklingsscenarier, der spænder fra et overvejende markedsbaseret scenarie A med betydelig nyudvikling til et bevarende scenarie C, hvor nyudviklingselementet er begrænset.

Scenarierne er stiliserede i forhold til forudsætningerne om ejerskab og salgspriser, og heri ligger også, at det er muligt at kombinere scenarierne og fx anvende den ene model på et delområde og en anden model på resten.

Det er i alle tre scenarier forudsat, at der sker en genopretning af voldanlægget efter en genopretningsplan med en udgift på omkring 50 mio.kr. Endvidere er afsat 120 mio.kr., særligt med henblik på sikringen af en renovering af de bevaringsværdige kasernebygninger, der ikke kan forudsættes oprettet af beboerne eller på markedsvilkår.

Det er endvidere i alle tre scenarier forudsat, at der kan sikres en varetagelse af sociale og kulturelle formål. Konkret gælder det eksempelvis boligtilbud til de svageste grupper, bevarelse af Stjerneskibet som botilbud for beboere af grønlandsk oprindelse med sociale

problemer, samt bevarelse af Loppebygningen og Den grå Hal til kulturelle formål. Ca. ¼ af kasernebygningerne er derfor beregningsteknisk prissat til 0 kr.

Scenarie A – Markedsscenariet

I scenarie A baseres udviklingen på området (med undtagelse af voldene og Carls og Frederiks Bastioner) primært på et markedsrettet grundlag med et væsentligt element af nybyggeri. Ejerskabet består hovedsagelig i ejer-, leje- og andelsboliger.

Scenariet indebærer udviklingen af et byområde på overvejende markedsvilkår. Omkring ¼ af det eksisterende byggeri og en del af nybyggeriet bliver væsentligt subsidieret, så der sikres plads til de svage grupper, men generelt må scenariet forventes at indebære en betydelig udskiftning af de nuværende beboere på området og dermed også et ophør af det nuværende Christiania.

Da scenariet bygger på at andet grundlag end det nuværende Christiania, vurderes der ikke at være hensyn, der taler for en oprettholdelse af en del af det ikke-bevaringsværdige byggeri på voldene (område III). Scenarie A går således på dette punkt videre end de i helhedsplanen skitserede retningslinjer.

Scenariet sikrer samtidig en stort set fuld modernisering af de fredede og bevaringsværdige kasernebygninger.

Scenarie B – Områdescenariet

I scenarie B tilstræbes en udvikling på området (med undtagelse af voldene og Carls og Frederiks Bastioner), der baseres på de enkelte delområder og med betydeligt hensyn til den "sociale rummelighed". Ejerskabet udgøres primært af andelsboliger, der etableres på vilkår, der er relativt fordelagtige for beboerne, men der kan

også tænkes andre ejerformer. I scenariet kan indgå, at en del af området udlægges til nybyggeri, hovedsageligt på et markedsmassigt grundlag.

Scenariet indebærer en udvikling af området med betydelig hensyntagen til de eksisterende beboere. Hovedparten af de eksisterende arealer (undtaget arealer på voldene og Carls og Frederiks Bastioner) forudsættes således overdraget til beboerne som andelsboligforeninger til en subsidieret overdragelsespris, men der kan dog også tænkes andre ejerformer. For den del af "Fabrikken" (område II), der ligger inden for fortidsmindet, vil overdragelsen dog få form af ejerskab af bygninger på lejet grund.

Der kan tænkes etableret andelsboligforeninger svarende til den aktuelle Christiania-områdeopdeling eller en anden opdeling afhængigt af interesse og bæredygtighed mv.

Den subsidierede overdragelsespris er i beregningerne forudsat fastsat svarende til prisen for en byggeret, således at bygningerne overdrages vederlagsfrit.

Der forudsættes et vist nybyggeri, svarende til niveauet i scenarie A. En del heraf kan tænkes gennemført i regi af de etablerede andelsboligforeninger (hvor foreningen ved etableringen køber en sådan nærmere specificeret byggeret). Alternativt kan byggeretter afhændes til anden side, ligesom der kan tænkes udskilt et egentligt byudviklingsområde bestående af dele af kaserneområdet, eksempelvis Sydområdet, Psyak og Røde Sols Plads, hvor hovedparten af nybyggeriet kan placeres.

Scenariet forudsætter, at der åbnes for en vis udvikling og fortætning i fabriksområdet, dvs. inden for fortidsmindet. På selve volden og Carls og Frederiks Bastioner forudsættes tilsvarende en mere differentieret tilgang, hvor byggeri på ydersiden af bastionerne fjernes inden for en kortere periode, mens hovedparten af det øvrige byggeri oprettholdes i en længere periode.

Genhusningsbehovet reduceres dermed væsentligt, og forudsættes i hovedsagen at kunne håndteres inden for området via nybyggeri eller flytning af bygninger.

Med overdragelsen til de eksisterende beboere vil opretningsniveauet for de bevaringsværdige statslige bygninger blive væsentligt lavere end i scenarie A og ske gradvist over en længere periode.

Scenarie C – Fondsscenarioet

I scenarie C sælges området (med undtagelse af voldene og Carls og Frederiks Bastioner) til en fond. Det er overvejende et bevarende scenarie. I dette scenarie kan også indgå, at et delområde udskilles til nybyggeri.

Scenariet har en overvejende bevarende karakter i forhold til det eksisterende Christiania. Scenariet indebærer, at hele arealet med undtagelse af voldene og Carls og Frederiks Bastioner (dvs. område I og II) overdrages til en almennyttig fond – for den del af område II, der ligger inden for fortidsmindet, vil overdragelsen dog få form af ejerskab af bygninger på lejet grund. Scenariet kan også – som scenarie B – kombineres med en udskilning af et udviklingsområde, således at fondsejerskabet omfatter et mindre område.

Scenariet med en fondsmodel er også foreslået af Christianias advokater Foldschack & Forchhammer, der peger på en konstruktion med en privat fond efter fondslovgivningen. Men der kan også tænkes andre fondskonstruktioner, eksempelvis en almen fond inden for rammerne af den almene boliglovgivning.

Prisen forudsættes fastsat svarende til det mulige provenu i scenarie B. Som følge af den subsidierede overdragelse forudsættes fonden pålagt klare sociale og kulturelle forpligtelser.

Renoveringsindsatsen forudsættes udstrakt over omkring 15 år. Der forudsættes en betaling for byggeret svarende til de øvrige scenarier.

Scenariet forudsætter, at der åbnes for en vis udvikling og fortætning i fabriksområdet, dvs. også inden for fortidsmindet. På voldene og Carls og Frederiks Bastioner forudsættes tilsvarende en mere differentieret tilgang, hvor byggeri på ydersiden af bastionerne fjernes inden for en kortere periode, mens hovedparten af det eksisterende byggeri opretholdes i en længere periode.

Genhusningsbehovet reduceres dermed væsentligt, og forudsættes i hovedsagen at kunne håndteres inden for området via nybyggeri eller flytning af bygninger.

Indholdet af de tre scenarier er opsummeret i følgende skema.



Den sydlige del af Christianiaområdet med det øvrige Christianshavn i baggrunden



Den nordlige del af Christianiaområdet, med den ydre vold til venstre og hovedvolden med bastioner i midten

Hovedelementer i scenarierne for ejerskab og udvikling

	Scenarie A	Scenarie B	Scenarie C
Voldene inkl. Carls og Frederiks Bastioner (Område III)	<ul style="list-style-type: none"> Området fastholdes i offentligt ejerskab. Ikke-bevaringsværdigt byggeri fjernes i løbet af 5 år, svarende til godt 9.000 m² boligareal. Tilbageværende bevaringsværdigt statsligt byggeri oprettes med henblik på udlejning. 	<ul style="list-style-type: none"> Området fastholdes i offentligt ejerskab. Nedrivning sker trinvis, hvor byggeri på ydersiden af bastionerne fjernes inden for en kort tidshorisont. Tilbageværende bevaringsværdigt statsligt byggeri oprettes med henblik på udlejning. 	<ul style="list-style-type: none"> Området fastholdes i offentligt ejerskab. Nedrivning sker trinvis, hvor byggeri på ydersiden af bastionerne fjernes inden for en kort tidshorisont. Tilbageværende bevaringsværdigt statsligt byggeri oprettes med henblik på udlejning.
Fabrikken (Område II)	<ul style="list-style-type: none"> Eksisterende byggeri bibeholdes, men nybyggeri vil i praksis være udelukket. Bygninger kan overdrages, men på lejet grund inden for fortidsmindet. 	<ul style="list-style-type: none"> Eksisterende byggeri bibeholdes, og der forudsættes mulighed for en begrænset udvikling og fortætning ved nybyggeri. Bygninger kan overdrages, men på lejet grund inden for fortidsmindet. 	<ul style="list-style-type: none"> Eksisterende byggeri bibeholdes, og der forudsættes mulighed for en begrænset udvikling og fortætning ved nybyggeri. Bygninger kan overdrages til en fondskonstruktion, men på lejet grund inden for fortidsmindet.
Kasernen (Område I)	<ul style="list-style-type: none"> Eksisterende bygninger omdannes overvejende til markedsformer: leje- og andelsboliger, ejerlejligheder. 25 pct. af etagearealet overdrages gratis til sociale og kulturelle formål. Der opnås fuld modernisering af hovedparten af de bevaringsværdige kasernebygninger. Der gennemføres et nybyggeri på netto op til omkring 20.-25.000 m², overvejende markedsformer men også støttet byggeri. 	<ul style="list-style-type: none"> Eksisterende bygninger omdannes overvejende til andelsboliger til subsidiert pris. 25 pct. af etagearealet overdrages gratis af sociale og kulturelle formål. Opretning forudsættes udstrakt over en 10-årig periode. Der gennemføres et nybyggeri på netto op til omkring 20.-25.000 m² (inkl. begrænset byggeri i område II). Markedsformer og støttet byggeri samt eventuelt selvbyggeri. En del af området kan udskilles som et udviklingsområde med henblik på nybyggeri. 	<ul style="list-style-type: none"> Området overdrages til en fondskonstruktion til subsidiert pris. 25 pct. af etagearealet overdrages gratis til sociale og kulturelle formål. Opretning forudsættes udstrakt over en 15-årig periode. Der forudsættes et nybyggeri på omkring 20.-25.000 m² (inkl. begrænset byggeri i område II), primært selvbyggeri (med professionel bistand ved etagebyggeri) i fondsregi. En del af området kan udskilles som et udviklingsområde med henblik på nybyggeri.
Tidshorisont	<ul style="list-style-type: none"> Voldopretning, modernisering og nybyggeri realiseres i løbet af 5 år. 	<ul style="list-style-type: none"> Voldopretning realiseres i løbet af 5 år. Opretning og nybyggeri over 10 år 	<ul style="list-style-type: none"> Voldopretning realiseres i løbet af 5 år. Opretning og nybyggeri over 15 år
Beboerkonsekvenser	<ul style="list-style-type: none"> Samlet genhusningsbehov inden for 5 år på 450 voksne, svarende til ca. 2/3 af beboerne. Genhusningen vil som udgangspunkt skulle ske uden for området. Leje-/boligudgiftsniveau på 950-1.200 kr./m² før skat og boligstøtte. 	<ul style="list-style-type: none"> Samlet genhusningsbehov inden for 5 år på op til ca. 50 voksne, svarende til under 1/10 af beboerne. Genhusning forudsættes som udgangspunkt at ske inden for området. Leje-/boligudgiftsniveau på ca. 400 kr./m² før skat og boligstøtte (1. år). En udskilning af et udviklingsområde i den sydlige del kan øge genhusningsbehovet. 	<ul style="list-style-type: none"> Samlet genhusningsbehov inden for 5 år på op til ca. 50 voksne, svarende til under 1/10 af beboerne. Genhusning forudsættes som udgangspunkt at ske inden for området. Leje-/boligudgiftsniveau på ca. 400 kr./m² før skat og boligstøtte (1. år). En udskilning af et udviklingsområde i den sydlige del kan øge genhusningsbehovet.
Beboerindflydelse	<ul style="list-style-type: none"> Begrænset 	<ul style="list-style-type: none"> Betydelig 	<ul style="list-style-type: none"> Betydelig
Statsligt provenu	<ul style="list-style-type: none"> 20-100 mio.kr. 	<ul style="list-style-type: none"> -10 – +5 mio.kr. 	<ul style="list-style-type: none"> -10 – +5 mio.kr.
Offentlig lånegaranti	<ul style="list-style-type: none"> Behov begrænset. 	<ul style="list-style-type: none"> Muligt behov. 	<ul style="list-style-type: none"> Sandsynligt behov.

7.2. Vurdering

Graden af målopnåelse i de enkelte scenarier er opsummeret i nedenstående skema (✓ betyder acceptabel og ✓✓ betyder god målopnåelse), idet den bagvedliggende vurdering for de enkelte målsætninger følger nedenfor.

De første fire målsætninger følger direkte af udvalgets kommissorium, mens de sidste tre målsætninger er fastlagt af udvalget som væsentlige aspekter i forhold til en samlet vurdering.

Når der for scenarie C – fondsscenarioet – er sat spørgsmålstejn ved målopnåelsen skyldes det særligt, at udvalget er usikker på, om en fond reelt kan sikre en ny udvikling, eller om en fond snarere forudsætter, at ændringerne allerede er slået igennem. Dette vil dog også i høj grad afhænge af den konkrete konstruktion.

Graden af målopnåelse i de enkelte scenarier illustrerer overordnet den centrale sammenhæng mellem ejerformer, opretningsniveau og beboersammensætning/betalingsevne: En fuldstændig opretning og modernisering af bygningerne kan – med mindre det offentlige skal betale – kun realiseres gennem introduktionen af markedsejerformer med deraf følgende betydelig udskiftning af beboerne, da hovedparten af de eksisterende beboere ikke har tilstrækkelig betalingsevne.

Omvendt vil et hensyn til at undgå en betydelig beboerudskiftning indebære ejerformer og betaling tilpasset de eksisterende beboeres betalingsevne med deraf følgende langt mindre og mere gradvise opretning af bygningsmassen.

Heri ligger også, at udvalget ikke finder grundlag for en model, der indebærer en omfattende opretnings- og moderniseringsindsats for overvejende offentlige midler til gavn for de nuværende beboere, uden at disse beboere i væsentligt omfang bidrager til finansieringen.

Alle scenarier opererer dog med muligheden for at trække på eksisterende generelle støtteordninger – herunder byfornyelsesloven – under forudsætning af kommunalt støttetilsagn.

1. Normalisering af lovgivningen

Målsætningen omhandler den reelle lovliggørelse af Christianiaområdet. Det er udvalgets vurdering, at der med scenarie A og B, der indebærer et ejerskab baseret på kendte ejerformer, er grundlag for en udvikling, der sikrer en reel lovliggørelse.

Omvendt er udvalget usikker på resultatet i scenarie C. Risikoen ved en fondsmodel er således, at fonden får samme styringsproblemer i forhold til området, som staten har i dag. Målopnåelsen vil dermed også i høj grad afhænge af den konkrete fondskonstruktion.

Målopnåelse i de enkelte udviklingsscenarier

	Status quo	A	B	C
1. Normalisering af lovgivningen	-	✓✓	✓✓	?
2. Blandede ejerformer	-	✓✓	✓	-
3. Fjernelse af ikke-bevaringsværdigt byggeri på voldene.....	-	✓✓	✓	✓
4. Opretning og modernisering af kasernebygninger.....	-	✓✓	✓	?
5. Social rummelighed gennem boligtilbud til brede grupper.....	✓	-	✓	✓
6. Begrænset genhusningsbehov	✓✓	-	✓	✓
7. Økonomisk balance for staten	✓	✓✓	✓	?

2. Blandede ejerformer

Scenarie A har en god målopfyldelse, idet scenariet indebærer en blanding af de kendte ejerformer kombineret med sociale og kulturelle institutioner. Scenarie B vurderes at have en acceptabel målopfyldelse, idet nybyggeriets blandede ejerformer sikrer samlet variation, uanset en hovedvægt på andelsboliger i det eksisterende byggeri.

I scenarie C realiseres målsætningen som udgangspunkt ikke, da såvel det eksisterende byggeri som nybyggeriet får karakter af udlejning i fondsregi.

3. Fjernelse af ikke-bevaringsværdigt byggeri på voldene

Målsætningen er overvejende scenariueafhængig, idet helhedsplanens forudsætning om fjernelse af byggeriet skal realiseres uanset fremtidigt ejerskab. At scenarie B og C kun er angivet med acceptabel målopfyldelse skyldes, at tidshorizonten for fjernelsen i disse scenarier for dele af byggeriet forudsættes længere end i scenarie A.

4. Oprettning og modernisering af kasernebygninger

Oprettningen og moderniseringen af boligmassen forudsættes generelt at ske i de nye ejeres regi. Derfor er der en god målopfyldelse i scenarie A, hvor en stor del af de eksisterende bygninger overdrages til professionelle aktører. Også scenarie B vurderes at sikre en vis – om end væsentligt mindre og mere gradvis – renoveringsindsats. Erfaringen fra omdannelse af private udlejningsejendomme til andelsboliger er således, at dette typisk afstedkommer en øget interesse i en god vedligeholdelsestand med deraf følgende investeringer.

I scenarie C er forudsat en tilsvarende udvikling som i scenarie B, men en sådan udvikling forudsætter efter udvalgets vurdering, at fondsbestyrelsen får reel handlekraft og sikrer den løbende indsats, herunder den nødvendige finansiering fra beboerne. Derfor er målopnåelsen usikker og vil igen afhænge helt af den konkrete fondskonstruktion.

5. Social rummelighed gennem boligtilbud til brede grupper

Scenarie A sikrer varetagelsen af behovet for de svageste grupper, men den overvejende markedsbaserede udvikling kan efter udvalgets vurdering ikke generelt siges at sikre boligtilbud til brede grupper.

For scenarierne B og C ligger der forskellige bevæggrunde bag vurderingen af en acceptabel målopfyldelse: Scenarie B sikrer tilbud til brede grupper, mens scenarie C primært sikrer de nuværende beboere med usikkerhed om, i hvilket omfang området åbnes for nye indbyggere udefra. En fondskonstruktion inden for almenboliglovgivningen vil dog sikre en betydelig åbning og mulighed for at sikre varetagelsen af sociale hensyn.

6. Undgå betydelig udsættelse af beboere

Scenarie A vurderes at indebære behov for genhusning af omkring 2/3 af beboerne, som udgangspunkt uden for det nuværende Christianiaområde, og målsætningen er dermed ikke opfyldt. Omvendt vurderes målopfyldelsen i scenarie B og C som acceptabel, idet genhusningen højst vurderes at omfatte 1/10 af beboerne, der samtidig som udgangspunkt forudsættes genhuset inden for det nuværende Christianiaområde.

7. Økonomisk balance for staten

Alle scenarier forudsættes overordnet at sikre økonomisk balance for staten. Scenarie A har en god målopfyldelse, idet risikoen for samlede merudgifter vurderes meget begrænset (potentielt provenu på 20-100 mio.kr.), og der er samtidig næppe behov for offentlige garantier som forudsætning for de nye ejeres låntagning.

Scenarie B har en acceptabel målopfyldelse, idet der forudsættes en nogenlunde provenuneutral løsning, dog med et potentielt behov for en vis offentlig garantistillelse ved de nye ejeres lånefinansiering.

For scenarie C forudsættes principielt en økonomi som i scenarie B. Baggrunden for udvalgets usikkerhed med hensyn til målopfyldelsen i scenariet er, at det vurderes som

overvejende sandsynligt, at en fondsløsning forudsætter offentlig garantistillelse (eller anden medvirken) i forbindelse med finansieringen af salgspris, reovering og nybyggeri. Dermed vil den økonomiske risiko fortsat påhvile det offentlige.

Udvalgets overvejelser om muligheden for en beboerbaseret udvikling

De tre scenarier adskiller sig i forhold til mulighederne for at basere en fremtidig udvikling på de nuværende beboere. Markeds-scenariet (scenarie A) vil således indebære en betydelig udskiftning af beboerne, og i forlængelse heraf vil der kun være begrænset grundlag for – eller ide i – at inddrage beboerne i udviklingsprocessen. Omvendt åbner scenarie B og C mulighed for en høj grad af beboerinddragelse.

Det er udvalgets vurdering, at det ikke er muligt at indgå aftaler om udvikling med Christiania, således som det er organiseret i dag. Den kollektive brugsret underlagt fællesmødets konsensusafgørelser betyder alt for ofte, at der slet ikke kan træffes beslutninger, og at ansvaret forflygtiges.

Men det er omvendt udvalgets vurdering, at der kan være grund til at foretage en afdækning af, om det er muligt at basere de kommende års udvikling på de nuværende beboere og et ændret Christiania.

Det er i den forbindelse tillagt vægt, at en sådan beboerbaseret model dels vil kunne betyde et væsentligt reduceret genhusningsbehov, dels – og måske vigtigere – vil kunne danne grundlag for en ny form for byudvikling med en omfattende deltagelse af beboerne i formningen af områdets fremtid.

Udvalget ser to mulige modeller for en beboerbaseret udvikling, baseret på scenarierne B og C:

Den ene model er en andelsboligmodel, hvor de velfungerende områder på Christiania får tilbud om at købe bygningerne og omdanne dem til andelsboligforeninger. Andre ejerformer kan dog også tænkes. Denne model kan baseres på Christianias områdeorganise-

ring, men der kan også være tale om omdannelse af mindre delområder, ligesom nogle (del)områder næppe vil egne sig til andelsboligformen. Andelsboligforeninger indebærer i sig selv en meget betydelig beboerindflydelse på det lokale områdes forhold, herunder også prisniveau og beboersammensætning. Denne model vil kunne rummes inden for scenarie B.

En samlet organisering på Christiania vil i alle tilfælde skulle opretholdes til varetagelse af visse fælles forhold som en ”grundejerforening”, men det må være op til beboerne, i hvilket omfang et samlet Christiania også fortsat skal varetager andre opgaver.

Den anden model er en fondsmode (scenarie C), hvor beboerne bliver lejere i en fondskonstruktion. Det må igen være op til beboerne, i hvilket omfang et samlet Christiania også skal varetage andre opgaver.

I begge tilfælde vil der – afhængigt af den konkrete konstruktion – kunne være behov for etablering af en eller flere selvejende institutioner med henblik på botilbud og service for svage grupper. Det vil endvidere kunne være relevant med samarbejde med for eksempel en eksisterende almen boligorganisation i forbindelse med nybyggeri.

En model, hvor dele af Christiania ændrer sig til en ny form, må i alle tilfælde vurderes at have fire nødvendige forudsætninger:

1. Christianias konsensusdemokrati skal erstattes af et repræsentativt demokrati, der sikrer en ansvarlig repræsentation for beboerne med tilstrækkeligt mandat og beføjelser, fx en bestyrelse (samlet og i de enkelte områder). Hvis fællesmødet skal bevares, kan det alene være som et debatforum.
2. Beboerne skal acceptere normal myndighedsudøvelse på området, herunder acceptere de rammer der ligger i lovgivningen og den kommende offentlige planlægning for området.

3. De enkelte beboeres brugsforhold skal registreres, og beboerne skal betale en leje/boligafgift, der i højere grad end i dag afspejler brugsværdien, og som sikrer grundlaget for at løfte opretnings- og vedligeholdelsesopgaven.
4. Der skal være en gennemskuelig mekanisme for boligtildeling.

7.3. Økonomiske konsekvenser

Samlede økonomiske konsekvenser

Udvalget har som forudsætning for arbejdet lagt til grund, at omdannelsen af Christianiaområdet økonomisk skal hvile i sig selv for staten. Dette indebærer, at de indtægter staten opnår fra salg af området, herunder eksisterende bygninger og byggeretter, forudsættes at skulle anvendes til retablering af voldanlæggene og ekstraordinær renovering af visse bygninger.

En præcis fastlæggelse af det mulige salgsprovenu beror på en nærmere vurdering af bygningernes tilstand samt det nærmere omfang af muligt nybyggeri i henhold til den kommende lokalplan. Endvidere vil provenuet afhænge af, om der kan gennemføres en udvikling baseret på de nuværende beboere, jf. ovenfor. En forudsætning for en beboerbaseret udvikling vurderes således at være en subsidieret (reduceret) overdragelsespris.

De overordnede økonomiske konsekvenser kan på det foreliggende grundlag opgøres som i nedenstående tabel. Konsekvenserne er angivet samlet for overgangsperioden, dvs. perioden 2006-2010.

Oprettningen af fæstningsanlægget og den særlige bygningsrenovering forudsættes påbegyndt fra 2006, mens salgsprovenuet – afhængigt af udviklingen – muligvis først realiseres gradvist henover perioden. Der må derfor forventes statslige merudgifter i begyndelsen af perioden, der modsvares af tilsvarende merindtægter i de sidste år af overgangsperioden.

Med udgangspunkt i forudsætningen om økonomisk balance forudsættes fastlagt en samlet anlægsramme på 170 mio.kr., omtrent svarende til den skønnede minimumsindtægt på 160 mio.kr. Inden for anlægsrammen vil der også skulle være mulighed for at afholde mindre følgeudgifter i forbindelse med opretning og modernisering, herunder genhusningsudgifter og udgifter til rådgivning mv.

Idet omdannelsen økonomisk forudsættes at hvile i sig selv, vil et eventuelt nettoprovenu give mulighed for en øget indsats til opretning af fæstningsanlægget, renovering af bygninger og forbedring af friarealer.

Afhængigt af karakteren af det fremtidige ejerskab kan der opstå behov for offentlig medvirken i forbindelse med belåning af ejerskifte, renovering og nybyggeri, jf. også ovenfor i afsnit 7.2. Dette spørgsmål, herunder eksempelvis fornøden garantistillelse for pengeinstitut- eller realkreditlån, forudsættes drøftet nærmere mellem staten og Københavns Kommune, når et eventuelt behov er klarlagt.

Økonomiske konsekvenser for staten, perioden 2006-2010

	Mio.kr.
Provenu fra ejendomssalg (indtægt).....	105-200
Provenu fra salg af byggeret (indtægt).....	55-70
Oprettning af fæstningsanlægget (udgift).....	50
Særlig bygningsrenovering mv. (udgift).....	120
Nettoprovenu	-10 – +100

Afhængigt af den fremtidige udvikling kan der være mindre, udgiftsmæssige konsekvenser for staten og Københavns Kommune på en række områder. Det gælder blandt andet kommunale udgifter på det sociale område, hvor der forudsættes sikret lokalt forankrede, konkrete og målrettede tilbud til de udsatte grupper, enten ved en videreførelse og styrkelse af den særlige beboerrådgivning eller integreret i den kommunale sociale indsats.

Der må endvidere forventes begrænsede offentlige merudgifter til individuel boligstøtte (afhængigt af de fremtidige ejerformer) samt kommunale merindtægter som følge af øget grundskyld.

Merudgifterne til boligstøtte vil afhænge af en række forhold, herunder ejerform, husstandsindkomster, opretningsniveau og faktiske boligstørrelser. Med betydelig usikkerhed anslås de offentlige merudgifter i en beboerbaseret udvikling til maksimalt omkring 2 mio.kr. årligt fra 2006/2007, opgjort ud fra en overvejende lejebaseret løsning og det nuværende beboergrundlag. Afhængigt af det faktiske renoveringsomfang og forudsat uændret indkomstniveau vil merudgiften stige til omkring 4 mio.kr. over eksempelvis 10 år. I en model overvejende baseret på andelsboliger vil merudgiften være meget begrænset. En mere markedsmæssig løsning er forudsat at indebære et ændret beboer- og dermed indkomstgrundlag.

Med helhedsplanens forudsætninger om mulighed for et netto nybyggeri på primært kaserneområdet på 20.-25.000 m² og en værdiansættelse på 2.700 kr. pr. etagemeter (jf. om salg af byggeret nedenfor) vil den kommunale grundskyld udgøre omkring 5,0-5,5 mio.kr. årligt, svarende til en merindtægt på omkring 4,5 mio.kr. årligt fra 2006/2007, når den nye lokalplan og en deraf følgende ændret værdiansættelse er gennemført.

Der må særligt i perioden frem til udgangen af 2005 påregnes en øget administrativ belastning i Københavns Kommune som følge af den forudsatte overgang til sædvanlig

kommunal kompetence på planlægnings- og tilsynsområdet.

Provenu fra ejendomssalg

Der forudsættes et provenu fra salg af de eksisterende statslige kasernebygninger samt for arealer med selvbyggerhuse på ca. 105 mio.kr. Salget omfatter alene bygninger på område I og II. Idet hele fortidsmindet forudsættes fastholdt i offentligt ejerskab, vil der for den del af område II, der ligger inden for fortidsmindet, blive tale om ejerskab af bygninger på lejet grund.

For den øvrige del af fæstningsanlægget, dvs. hovedvolden, de to nordlige bastioner samt hele den ydre vold (område III), er der for det byggeri, der ikke fjernes, forudsat offentlig udlejning. Dette område er på grund af de restriktive udnyttelsesmuligheder ikke værdisat.

Det samlede bygningsareal på område I og II er opgjort til ca. 56.000 m² etageareal. Heraf vedrører 6.000 m² fællesarealer og institutioner mv., der ikke er værdisat, idet der dermed er søgt taget højde for en videreførelse af eksisterende sociale institutioner mv. samt det forhold, at visse bygningers art og tilstand formentligt ikke kan danne grundlag for en værdisætning.

De resterende 50.000 m² fordeler sig med 45.000 m² kasernebygninger (inkl. eventuel selvbygget tilvækst), fordelt med 30.000 m² beboelse og 15.000 m² erhverv, samt 5.000 m² egentligt selvbyggeri, primært boliger.

For kasernebygningerne vurderes et markedsmæssigt prisniveau gennemsnitligt at ligge på 3.-5.000 kr./m², afhængigt af opretningsbehov mv. I provenuberegningerne er 25 pct. af arealet beregningsteknisk værdisat til 0 kr., idet der med henblik på sikring af rammerne for socialt udsatte beboere, videreførelse af visse værksteder mv. med delvist socialt sigte, samt for væsentlige kulturtilbud på området, kan tænkes hel eller delvis vederlagsfri overdragelse af konkrete bygninger.

For det resterende areal er med en markedsorienteret udvikling forudsat en prissætning på 3.-5.000 kr./m². Ved en udvikling baseret på de nuværende beboere er beregningsteknisk forudsat en overdragelsespris svarende til den skønnede pris for en byggeret, svarende til 2.700 kr./m².

En sådan pris indebærer et subsidie svarende til forskellen mellem grundværdien og den samlede ejendomsværdi, idet der dermed ikke betales for selve bygningen. Subsidiet – på op til 100 mio.kr. jf. nedenfor – er i givet fald forudsat indefrosset som et statsligt pant. Det vurderes, at en sådan subsidieret overdragelsespris inkl. driftsudgifter vil muliggøre et initialt leje-/boligudgiftsniveau før skat på godt 400 kr./m², der for boligarealet kan reduceres i det omfang, erhvervsarealer pålægges en større, mere markeds­mæssig leje.

For det selvbyggede bygningsareal er forudsat en pris svarende til byggeretten, dvs. 2.700 kr./m².

Samlet vurderes en markedsorienteret udvikling at kunne indbringe et salgsprovenu på omkring 135-200 mio.kr., mens en beboerbaseret udvikling vurderes at reducere salgsprovenuet til godt 100 mio.kr.

Provenu fra salg af byggeret

Nybyggeri af større omfang vil alene være aktuelt på selve kaserneområdet (område I). Grundarealet for område I er 62.000 m² med et aktuelt bebygget etageareal på ca. 32.000 m², svarende til en bebyggelsesprocent på godt 50.

De præcise muligheder for nybyggeri er forudsat fastlagt i den kommende lokalplanproces. Men det vurderes, at en nettonybyggeri på 20.-25.000 m² er muligt uden at bryde med områdets nuværende åbne kasernestruktur. Det vil svare til en bebyggelsesprocent på område I og II set under et på omkring 65-70, med et niveau i område I alene på omkring 85-90. På det øvrige Christianshavn varierer bebyggelsesprocenten fra 140-225.

Ud fra en samlet vurdering af beliggenhed sammenholdt med områdets karakter vurderes niveauet for en byggeret på ren og ryddet jord til omkring 3.000 kr./m². Baseret på den mulige risiko for forurening og baseret på erfaringer fra andre områder opbygget af fyldjord fratrækkes 300 kr./m², svarende til en pris på 2.700 kr./m².

Der kan på de mest attraktive grunde i Københavnsområdet aktuelt opnås noget højere priser, men givet de aktuelle forhold vurderes sådanne priser alene realistisk på relativt langt sigt og vil samtidig forudsætte en ren markeds­løsning uden sociale hensyn.

Ved et nettonybyggeri på 20-25.000 m² á 2.700 kr./m² fås et muligt salgsprovenu på i størrelsesordenen 55-70 mio.kr. Hvis der gennemføres større nedrivning kan tænkes et større bruttobyggeri, men det vil som udgangspunkt ikke påvirke det samlede provenu væsentligt, jf. at en stor del af det eksisterende etageareal også er værdisat.

Udgifter til opretning og renovering

En opretning af fæstningsanlægget vurderes på baggrund af forslaget til handlingsplan for genopretning at koste omkring 50 mio.kr. over perioden 2006-2010. De faktiske udgifter vil særligt afhænge af ambitionsniveauet for oprensning af voldgravene.

Kasernebygningerne vurderes generelt væsentligt misligholdt. Baseret på en udvendig besigtigelse af et antal bygninger skønnes der behov for betydelige investeringer i opretning (6.-8.000 kr./m²) eller modernisering (15.-17.000 kr./m²), jf. også afsnit 5.3.

Oprettningen eller modernisering forudsættes som udgangspunkt gennemført i regi af de kommende ejere. Men for et antal bygninger må forventes, at en offentlig medvirken vil være nødvendig. Det gælder blandt andet redanvinkelbygningerne, krudthuset og kommandørhuset i Vilhelms Bastion samt Hovedbygningen, der er angrebet af svamp og i øvrigt har en sådan tilstand, at en kondemneringsbeslutning ikke kan udelukkes.

En opretning henholdsvis modernisering af de nævnte bygninger er samlet skønnet til i størrelsesordenen 140 henholdsvis 190 mio.kr., hvoraf kun en del kan forudsættes lånefinansieret og betalt af beboerne.

Herudover kan der opstå behov for mindre investeringer i overgangsperioden, eksempelvis på infrastrukturområdet eller byggemodning mv., som led i statens afhændelse af området. Endelig kan der være mindre følgeinvesteringer i tilknytning til opretning mv., herunder til genhusning og rådgivning mv. På den baggrund forudsættes en samlet anlægsramme til særlig bygningsrenovering mv. på 120 mio.kr.

Beboerbetaling

Det fremtidige leje-/boligudgiftsniveau og dermed konsekvenserne for de nuværende beboere vil være bestemt af salgsprisen for ejendommene samt niveauet for opretnings- og moderniseringsindsatsen, som igen vurderes at afhænge af de fremtidige ejerformer.

Der vil dog uanset udvikling blive tale om en klart øget beboerbetaling fremover, men dette vil under alle omstændigheder være en realitet, også ved eventuel genhusning.

Den aktuelle ”brugslejebetaling” på Christiania er således meget begrænset. De voksne beboere betaler ca. 1.600 kr. pr. måned, men 500 kr. vedrører forbrugsudgifter (el og vand mv.), og hovedparten af den resterende betaling dækker børnepasning og diverse projekter.

Under 250 kr. pr. måned anvendes således til betaling af udgifter, der svarer til en nor-

mal husleje, dvs. ejendomsskat, vedligeholdelse og administration. Hertil kommer dog beboernes individuelle investeringer i forbedringer mv., hvor der vurderes at være betydelig spredning.

Behovet for opretning eller modernisering af kasernebygningerne vurderes som meget betydeligt.

En markedsudvikling med introduktion af kendte ejerformer (ejer, leje- og andelsboliger) vurderes at indebære et højt investeringsomfang med modernisering af hovedparten af kasernebygningerne. Det resulterende markedsdækkende leje-/boligudgiftsniveau vurderes at ligge omkring 950-1.200 kr./m² årligt. Et sådant niveau vurderes at medføre behov for genhusning af en stor andel af de nuværende beboere.

En udvikling baseret på de nuværende beboere vurderes omvendt dels at forudsætte en subsidieret salgspris for ejendommene, dels at ville indebære en opretning på et væsentligt lavere niveau, forudsætningsvist omkring 5.000 kr./m² udstrakt over en længere periode.

Det resulterende leje-/boligudgiftsniveau vil under disse forudsætninger udgøre i størrelsesordenen godt 400 kr./m² årligt i de første år før skat og individuel boligstøtte. Forudsat efterfølgende gennemførelse af opretningsarbejder for 5.000 kr./m² vil niveauet stige til omkring 6-700 kr./m² før skat og individuel boligstøtte over eksempelvis 10 år.

8

Handlingsplan

En handlingsplan for udvikling af Christianiaområdet kan have følgende elementer:

1. Ændring af Christianialoven

Det første element i handlingsplanen er en ændring af Christianialoven, som sætter den almindelige lovgivning i kraft igen, og som kan danne grundlaget for et ophør af den nuværende Christianiaordning og for en ny udvikling af området.

Det er udvalgets vurdering, at en ændret Christianialov vil kunne danne grundlag for omdannelses- og udviklingsprocessen. Det vil ikke være hensigtsmæssigt blot at ophæve Christianialoven, blandt andet fordi der er behov for en præcisering af rammerne for ophør af de eksisterende brugsrettigheder.

Det skal understreges, at de byggerier mv., der er lovlige efter det nugældende administrationsgrundlag for Christianiaområdet, som hovedregel vedbliver med at være lovlige, også når den almindelige lovgivning sættes i kraft igen. Der kan dog komme myndighedskrav vedrørende afhjælpning af mangler, som indebærer fare for ejendommens beboere eller andre, herunder sundhedsfare og brandfare, og der kan være boliger der af disse grunde må kondemneres.

Normaliseringen af lovgivningen indebærer, at der som udgangspunkt ikke kan ske ændring af fortidsmindet, herunder gennem ny bebyggelse, men fører imidlertid ikke i sig selv til, at bebyggelse på fortidsmindet skal fjernes. Dette forudsætter en særskilt indsats, jf. punkt 5 nedenfor.

Indtil en ændring af Christianialoven er trådt i kraft, vil Forsvarsministeriets administration fortsætte efter det nugældende retsgrundlag, herunder med eventuelle påbud

om fjernelse af byggerier, der i dag er opført ulovligt.

2. Ny organisering af administrationen af området i overgangsperioden

Det er udvalgets vurdering, at det vil være hensigtsmæssigt at styrke administrationen af området. Dette kan ske ved oprettelse af en særskilt statsinstitution, ”Christianiaudvikling”, som ledes af en bestyrelse, og som skal varetage forvaltningen af området i omdannelsesperioden. Repræsentanter for statslige myndigheder kan indgå som medlemmer af bestyrelsen, men bestyrelsen kan også omfatte eksterne medlemmer med relevante faglige kompetencer.

Christianiaudvikling skal varetage administrationen i forhold til beboerne i overgangsperioden og forestå retableringen af fæstningsanlægget og afhændelsen af området. I administrationen af enkeltsager foreslås institutionen at arbejde på ”armslængde” af ministeriet, men institutionen er i øvrigt underlagt sædvanlig instruks. Institutionens afgørelser kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed.

Institutionen skal i givet fald forestå drøftelser med repræsentanter for beboerne på Christiania med henblik på at afklare, i hvilket omfang der kan gennemføres en udvikling baseret på de nuværende beboere. Institutionen har endvidere en væsentlig opgave i som grundejer at bidrage til grundlaget for den nye lokalplan for området.

3. Afvikling af den nuværende Christianiaordning

Med henblik på at skabe grundlag for en ny udvikling for området skal den nuværende Christianiaordning baseret på rammeaftalen mellem Forsvarsministeriet og Christiania af-

vikles. Udvalget foreslår, at dette gennemføres i to trin. Først gennem en opsigelse af den kollektive ordning til ophør pr. 1. januar 2006, dvs. med et varsel på 1½ år. Dernæst gennem indførelsen af det system med individuelle brugstilladelser, som Christianialoven oprindeligt tilsigtede. Disse tilladelser gøres tidsbegrænsede, så de ophører, når bygningerne skal overgå til andet ejerskab eller nedrives eller ombygges. Det er udvalgets vurdering, at det ikke vil være hensigtsmæssigt at gøre beboerne til lejere for en midlertidig periode, da lejelovgivningen ikke er indrettet herpå.

Udvalget foreslår endvidere, at der med henblik på en opgørelse af de nuværende brugsrettigheder og for at skabe grundlag for at tildele individuelle tilladelser indføres en anmeldelsesordning for beboernes brugsrettigheder. Ordningen indebærer, at fysiske eller juridiske personer, der mener at have brugsrettigheder til bygninger eller arealer på området, skal anmelde dem til Forsvarsministeriet senest den 1. januar 2005. Brugsrettigheder, der ikke er anmeldt inden for fristen, kan ikke gøres gældende efter fristens udløb.

Forsvarsministeren meddeler accept af eller afslag på anmeldelsen, og der gennemføres en registrering af brugen af de pågældende bygninger og arealer. I forlængelse heraf opføres beboerne i folkeregisteret på individuelle adresser.

4. Etablering af nyt plangrundlag

Den gældende lokalplan kan ikke danne grundlag for den ønskede udvikling. Der skal derfor gennemføres en planlægningsproces med henblik på ændring af kommuneplanen og udarbejdelsen af en ny lokalplan for området med udgangspunkt i helhedsplanen.

Udvalget foreslår, at det overordnede formål med udviklingen for hver af helhedsplanens tre områder fastsættes i Christianialoven (jf. afsnit 6.1), og den videre planlægning vil skulle gennemføres inden for rammerne heraf. Planlægningen gennemføres i øvrigt efter planlovgivningens almindelige regler.

Planlægningsprocessens form og den nye lokalplans indhold vil afhænge af, i hvilket omfang den fremtidige udvikling skal baseres på de nuværende beboere. Planlægningsprocessen vil derfor i væsentligt omfang forudsætte en afklaring heraf.

5. Bevaringsindsats i forhold til fæstningsanlægget

Udvalget foreslår en bevaringsindsats i forhold til fæstningsanlægget i overensstemmelse med helhedsplanen. Dette omfatter for det første en indsats til at standse nedbrydningen af voldene, en restaurering af voldene, en oprensning af Stadsgaven og eventuelt den ydre voldgrav samt en retablering af vandgravene i de to nordlige bastioner.

Som led heri foreslår udvalget, at der gennemføres en frilægning af hovedvolden, herunder en nedrivning af bebyggelsen på selve volden. Som nærmere anført i helhedsplanen foreslås, at der på kort sigt sker nedrivning af bebyggelsen på forsiden af bastionerne.

Udgifterne kan skønnes til omkring 50 mio.kr., men vil især afhænge af indsatsen i forhold til voldgravene. Statens udgifter foreslås finansieret af en del af statens salgssprovenu.

Efter gennemførelsen af bevaringsindsatsen vil det være nærliggende, at ejerskabet til fæstningsanlægget overføres til Københavns Kommune, som i forvejen ejer og vedligeholder det meste af Christianshavns Vold.

6. Ændring af ejerskab og reovering af bygninger

Efter den kollektive ordnings ophør kan arbejdet med at afhænde området gå i gang. Ligesom det er tilfældet for planlægningsprocessen, vil ejerformerne afhænge af, i hvilket omfang den fremtidige udvikling skal baseres på de nuværende beboere og derfor forudsætte en afklaring heraf.

Ændring af ejerskabet vil endvidere i mange tilfælde, særligt for så vidt angår afhændelse af grunde med henblik på nybyggeri, fordrer en afklaring af plangrundlaget med henblik

på fastlæggelse af anvendelse og byggemuligheder.

Renoveringsindsatsen i forhold til byggerierne forudsættes primært at foregå i de nye ejeres regi og forudsættes således finansieret af disse. Der skal sandsynligvis findes særlige løsninger for Hovedbygningen og krudthuset i Vilhelms Bastion, som kræver omfattende arbejder. Udvalget anbefaler, at der afsættes en ramme til ekstraordinær bygningsrenovering mv. på ca. 120 mio.kr.

Udgifterne til opretning af fæstningsanlægget og til ekstraordinær bygningsrenovering på tilsammen 170 mio.kr. modsvarer de forventede indtægter ved ejendomssalg og salg af byggeretter. Ved en mere markedsbaseret udvikling vil salgsprovenuet kunne forøges med omkring 30-95 mio.kr., der i givet fald kan medgå til en styrket opretnings og renoveringsindsats.

9

Tidsplan

Gennemførelsen af handlingsplanen vil falde i tre faser:

Lovgivning i foråret 2004

- En ændring af Christianialoven gennemføres i foråret 2004.
- Opsigelse af den kollektive brugsret meddeles inden 1. juli 2004 med virkning pr. 1. januar 2006.
- En ny forvaltning for området etableres pr. 1. juli 2004 eller snarest muligt derefter.

Ophørsperiode fra 1. juli 2004 til 1. januar 2006

- I ophørsperioden frem til 1. januar 2006 er beboere, virksomheder og institutioner fortsat omfattet af den kollektive brugsret.
- Beboere, virksomheder og institutioner skal anmelde deres brugsrettigheder senest 1. januar 2005. Der gennemføres herefter en registrering af de accepterede brugsrettigheder.
- Inden udløb af ophørsperioden pr. 1. januar 2006 udstedes tidsbegrænsede, individuelle tilladelser til beboere, virksomheder og institutioner, der hidtil har haft brugsrettigheder til bygninger eller arealer, og som har anmeldt disse.
- I perioden fra 1. juli 2004 til 1. januar 2006 kan gennemføres en afklaringsproces i forhold til mulighederne for at gennemføre en udvikling baseret på de nuværende beboere, jf. de ovenfor opstillede forudsætninger herfor.
- I lyset af denne afklaring indledes en planlægningsproces med henblik på en ændring af kommuneplanen og en ny lokalplan for området.

Overgangsperiode fra 2006 til 2008/2011

- I overgangsperioden fra 1. januar 2006 reguleres brugsretten af tidsbegrænsede, individuelle tilladelser. Tilladelserne ophører i takt med ændringen af ejerforholdene til de pågældende bygninger eller i forbindelse med bygningernes ombygning eller nedrivning.
- I løbet af overgangsperioden afhændes ejendommene på området, idet dog fortidsmindet forbliver i offentligt eje. Overgangsperiodens længde vil afhænge af forløbet med tilvejebringelse af et nyt plangrundlag, udmatrikulering, og andre forhold, der skal på plads som forudsætning for at etablere et nye ejerforhold. En periode på 2-5 år må vurderes at være realistisk.
- Oprettning af fæstningsanlægget igangsættes fra 2006, og der gennemføres en frilægning af dele af volden.
- Oprettning og modernisering af bygningerne igangsættes i de nye ejeres regi.
- Med afhændelsen af bygninger og arealer, hvad enten dette sker til beboerne i form af andelsboliger, til private udlejere, til almene boligorganisationer eller til andre, er processen afsluttet.

10

Lovgivning

Udvalget har udarbejdet et udkast til ændring af lov om anvendelse af Christianiaområdet, som er medtaget som bilag til denne rapport.

Lovforslaget er udarbejdet, så det kan rumme de tre overordnede udviklingsretninger skitseret i afsnit 7.

Lovforslaget har følgende hovedelementer:

Lovens formål

Forslaget indebærer en ændring af Christianialovens formål, således at loven har til formål at muliggøre en udvikling af Christianiaområdet som et bæredygtigt kvarter i København.

Forslaget tilsigter således en afvikling af den nuværende Christianiaordning.

Normalisering af lovgivningen

Lovforslaget indebærer en ophævelse af den bestemmelse i den gældende Christianialov, der sætter bygge Lovgivning, naturbeskyttelsesloven, bygningsfredningsloven og den almindelige planlovgivning ud af kraft på Christianiaområdet. Hermed vil lovgivningens almindelige regler også gælde på Christianiaområdet.

Ophør af den kollektive brugsret

Med henblik på at skabe grundlag for en ny udvikling for området giver lovforslaget hjemmel til at bringe den kollektive brugsret, som i dag følger af rammeaftalen, til ophør.

Lovforslaget fastlægger en anmeldelsesordning for beboernes brugsrettigheder, som indebærer, at brugsrettigheder, der ikke er anmeldt inden den 1. januar 2005, kan ikke gøres gældende efter fristens udløb. For-

svarsministeren meddeler accept af eller afslag på anmeldelsen.

En registeret brugsrettighed er en forudsætning for tildeling af en tidsbegrænset, individuel tilladelse med henblik på fortsat brug af bygninger og arealer efter 1. januar 2006. De tidsbegrænsede, individuelle tilladelser ophører i takt med ændringen af ejerformerne til de pågældende bygninger eller i forbindelse med bygningernes ombygning eller nedrivning.

I det omfang udviklingen indebærer, at nuværende beboere må fraflytte deres bolig som følge af enten retablering og frilægning af voldanlæggene eller modernisering, nedrivning eller afhændelse af bygninger i øvrigt, og der ikke kan ske genhusning på området, indebærer forslaget en udvidelse af den gældende lovs pligt til at tilbyde erstatningsbolig samt en pligt til at yde godtgørelse af flytteudgifter. Til virksomheder ydes en tabsgodtgørelse.

Lovforslaget indebærer, at bestemmelserne om politibistand i forbindelse med fjernelse af beboere, der skal fraflytte deres bolig, ophæves. De normale procedurer med medvirken af fogedretten vil således skulle anvendes.

Udvikling af området

Lovforslaget opdeler i overensstemmelse med helhedsplanen området i tre delområder og fastlægger det overordnede formål for udviklingen for hvert af disse delområder. De nærmere rammer for denne udvikling skal fastlægges i en ny lokalplan for området, som gennemføres efter planlovgivningens regler herom.

Lovforslaget giver hjemmel til at afhænde Christianiaområdet og herunder tage sociale og kulturelle hensyn. Områder som afhændes vil efter overdragelsen ikke længere være omfattet af Christianialoven.

Forvaltning i overgangsperioden

Loven giver hjemmel til at oprette Christianiaudvikling som en statsinstitution ledet af

en bestyrelse, der skal varetage forvaltningen af området i omdannelsesperioden, herunder forestå reetableringen af fæstningsanlægget og afhændelsen af området. Institutionen er ikke underlagt instruks i afgørelsen af enkelt-sager, og institutionens afgørelser kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed.

Bilagsoversigt

Bilag

Udkast til forslag til lov om ændring af lov om anvendelse af Christianiaområdet

Nedenstående bilag er alene udgivet som elektronisk publikation (helhedsplanen er dog også optrykt selvstændigt) og kan downloades på internetadressen www.christiania-udvalget.dk.

Christianiaområdets fremtid - baggrundsrapport

- Del I Udvalgets opgaver og arbejde
- Del II Christianiaområdet og Christiania
- Del III Christianias og christianitternes retsstilling
- Del IV Bidrag til udvalgets arbejde
- Del V Elementer til en helhedsplan og handlingsplan
- Del VI Helhedsplan for Christianiaområdet (*foreligger også som trykt publikation*)
- Del VII Scenarier for ejerskab og udvikling

Bilag til baggrundsrapporten

- Registrering af kulturmiljøer på Christianiaområdet
- SAVE-vurdering af bygninger på Christianiaområdet
- Interviewundersøgelse blandt Christianias beboere og naboer

Udvalgets medlemmer

Afdelingschef Jacob Heinsen,
Finansministeriet (formand)

Afdelingschef Svend Eskildsen,
Forsvarsministeriet

Kontorchef Lennart Hem Lindblom,
Justitsministeriet

Kontorchef Kirsten Vintersborg,
Miljøministeriet

Kontorchef Birgitte Lundblad,
Erhvervs- og Boligstyrelsen, Økonomi- og
Erhvervsministeriet (afløste pr. 1. januar
2004 kontorchef Pia Mørch)

Kontorchef Sven Koefoed-Hansen,
Kulturarvsstyrelsen, Kulturministeriet

Direktør Paul Sax Møller,
Københavns Kommune, Økonomiforvalt-
ningen

Direktør Allan Andersen,
Freja ejendomme A/S

Christianiaudvalgets sekretariat

Specialkonsulent Søren Varder,
Finansministeriet

Sekretariatsleder Rikke Reiter,
Fæstnings- og Natursekretariatet, Forsvars-
ministeriet

Fuldmægtig Maria Sinay,
Finansministeriet

**Forslag
til
Lov om ændring af lov om anvendelse af Christianiaområdet
(Ændret formål og ejerskab til området mv.)**

§ 1.

I lov nr. 399 af 7. juni 1989 om anvendelse af Christianiaområdet foretages følgende ændringer:

1. § 1 affattes således:

”§ 1. Lovens formål er at muliggøre en udvikling af Christianiaområdet som et bæredygtigt kvarter i København i overensstemmelse med den planlægning, der gennemføres for området.

Stk. 2. Loven har særligt til formål at sikre:

- 1) at den del af Christianshavns Volds hovedvold og ydre vold, som ligger på Christianiaområdet, samt områderne i Carls og Frederiks Bastioner retableres som et samlet rekreativt, landskabeligt område under hensyntagen til fortidsmindets historiske udformning,
- 2) at områderne i Ulrichs, Sophie Hedevigs og Vilhelms Bastioner samt områderne mellem disse opretholdes og udvikles som boligområde under hensyntagen til såvel områdets placering på fortidsmindet, som det for området særegne kulturmiljø,
- 3) at den del af Christianiaområdet, der ikke er omfattet af nr. 1 eller 2, udvikles som blandet bolig- og erhvervsområde gennem istandsættelse og ombygning, nedrivning og nybyggeri samt forbedring af friarealer under hensyntagen til områdets særlige arkitektoniske og kulturhistoriske værdier, og

- 4) at der gennemføres en ændring af ejerskabet til bygninger og arealer på området.”

2. § 2 affattes således:

”§ 2. Loven gælder for Christianiaområdet, jf. lovens bilag 1.

Stk. 2. Loven gælder ikke for de dele af området, som overdrages i henhold til § 8.”

3. Efter § 2 indsættes:

”§ 2 a. Brugsrettigheder til bygninger eller arealer på Christianiaområdet skal anmeldes til Forsvarsministeriet senest den 1. januar 2005.

Stk. 2. Anmeldelsen skal være skriftlig og ledsaget af dokumentation for brugsrettigheden. Det skal endvidere være anført i anmeldelsen, hvilken bygning eller del af bygning eller hvilket areal brugsrettigheden omfatter.

Stk. 3. Brugsrettigheder, som ikke er anmeldt inden for den i stk. 1 anførte frist, kan ikke gøres gældende efter fristens udløb.

Stk. 4. Forsvarsministeren meddeler accept af eller afslag på anmeldelsen.”

4. § 3 affattes således:

”§ 3. Forsvarsministeren kan bringe brugsrettigheder til bygninger og arealer på Christianiaområdet til ophør.

Stk. 2. Forsvarsministeren kan meddele tilladelse til brug af konkrete bygninger og arealer.

Stk. 3. Forsvarsministeren kan tillade, at

- 1) bygninger opføres, ombygges eller nedrives, og
- 2) boder, skure, skurvogne, campingvogne, hegn eller andre genstande placeres uden for bygningerne.

Stk. 4. Forsvarsministeren kan stille vilkår for tilladelsen.

Stk. 5. Forsvarsministeren kan tage forbehold om tilbagekaldelse af tilladelsen. Tilladelsen kan tilbagekaldes, hvis vilkår for tilladelsen overtrædes. Tilladelsen kan tidsbegrænses.

Stk. 6. Forsvarsministeren kan bringe tilladelser til ophør med et passende varsel.

Stk. 7. Forsvarsministeren kan bestemme, at bygninger, der ikke må anvendes til beboelse eller andet formål, skal ombygges eller nedrives.

Stk. 8. Lejeloven og erhvervslejeloven gælder ikke for brugsrettigheder i medfør af tilladelser, der er meddelt efter stk. 2.

Stk. 9. Bestemmelserne om nedlæggelse af boliger i boligreguleringslovens § 46 gælder ikke ved ophør af brugsrettigheder og tilladelser efter stk. 1, 5 og 6.”

5. § 4, stk. 1, 2. pkt., ophæves.

6. § 5 affattes således:

”§ 5. Københavns Kommune skal, inden 6 måneder fra en begæring om erstatningsbolig fremsættes, tilbyde erstatningsbolig til enhver, der skal fraflytte sin bolig efter § 4, stk. 1, og som er tilmeldt folkeregistret med fast bopæl på Christiania. Pligten til at tilbyde erstatningsbolig gælder dog kun, hvis den pågældende på fraflytningstidspunktet er fyldt 18 år og har fået registreret sin brugsrettighed efter § 2 a.

Stk. 2. Den anviste erstatningsbolig skal være af passende størrelse, beliggenhed, kvalitet og udstyr. Boligen har en passende størrelse, når den enten har et værelse mere end antallet af husstandsmedlemmer eller samme værelsesantal som husstandens tidligere bolig.

Stk. 3. Bestemmelserne i lov om byfornyelse og udvikling af byer § 64, stk. 1-5, § 65, § 66 og § 105, stk. 1 og 3 finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 4. Beboere, som skal anvises erstatningsbolig, jf. stk. 1, har ret til godtgørelse af rimelige og dokumenterede flytteudgifter. Ansøgning om flyttegodtgørelse indgives til Københavns Kommune, som beregner og udbetaler godtgørelsen.

Stk. 5. Københavns Kommune yder godtgørelse til virksomheder, der skal fraflytte deres lokaler efter § 4, stk. 1. Virksomheden har dog kun ret til godtgørelse, i det omfang virksomheden videreføres, og det dokumenteres, at der er lidt et tab, der ikke med rimelighed kunne være undgået.

Stk. 6. Godtgørelse efter stk. 5 ydes til dækning af

- 1) tab på inventar og installationer,
- 2) driftstab i flytteperioden,
- 3) flytteudgifter og
- 4) rimelige udgifter til sagkyndig bistand.

Stk. 7. Københavns Kommunes afgørelse efter stk. 5 kan indbringes for de i lov om offentlige veje omhandlede taksationsmyndigheder. Klage til taksationsmyndighederne skal være indgivet inden 4 uger efter, at klageren har fået meddelelse om afgørelsen.

Stk. 8. Forsvarsministeren refunderer Københavns Kommunes udgifter til tilvejebringelse og anvisning af erstatningsboliger samt til flyttegodtgørelse og godtgørelse efter stk. 5.”

7. § 8 affattes således:

”§ 8. Forsvarsministeren bemyndiges til at overdrage den del af Christianiaområdet,

som omfatter fortidsmindet, til en offentlig myndighed.

Stk. 2. For den del af Christianiaområdet, der ikke er omfattet af stk. 1, bemyndiges forsvarsministeren til at sælge ejendomme, idet der ved afhændelsen kan tages sociale og kulturelle hensyn.”

8. Efter § 8 indsættes:

”§ 8 a. Forsvarsministeren bemyndiges til at oprette Christianiaudvikling som en statsinstitution under ledelse af en bestyrelse. Institutionen varetager statens ejerskab til Christianiaområdet og overtager de beføjelser og forpligtelser, der efter §§ 2 a - 8 og § 10 tilkommer forsvarsministeren.

Stk. 2. Bestyrelsen er Christianiaudviklings øverste ledelse og har over for forsvarsministeren det overordnede ansvar for, at de bestemmelser, der er fastsat for institutionens virksomhed, overholdes. Bestyrelsen består af indtil 6 medlemmer, der udpeges af forsvarsministeren. Blandt medlemmerne udpeger forsvarsministeren en formand. Bestyrelsens beslutninger træffes ved stemmeflertal.

Stk. 3. Den daglige ledelse varetages af en administrator, som udpeges af forsvarsministeren.

Stk. 4. Forsvarsministeren fastsætter i en vedtægt de nærmere regler om Christianiaudviklings opgaver, styrelse, budget mv.

Stk. 5. Christianiaudvikling kan afholde udgifter til infrastruktur, vedligeholdelse, ombygning og nedrivning af bygninger, erstatningsboliger, flyttegodtgørelse og godtgørelse til virksomheder samt andre udgifter, der fremmer en udvikling af området.

Stk. 6. Forsvarsministeren kan ikke give Christianiaudvikling tjenestebefaling om institutionens behandling og afgørelse af enkeltager.

Stk. 7. Christianiaudviklings afgørelser kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed.

Stk. 8. Forsvarsministeren træffer beslutning om Christianiaudviklings ophør.”

9. I § 9 udgår ”om nedsættelse af et særligt styringsråd, om etablering af et sekretariat”.

10. I § 10 udgår ”1 og”.

11. Efter § 10 indsættes:

”§ 10 a. Søgsmål til prøvelse af afgørelser om forhold, der er omfattet af denne lov, skal være anlagt inden 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt. Forsvarsministeren kan efter ansøgning i særlige tilfælde meddele dispensation fra bestemmelsen i 1. pkt. Ansøgning om dispensation skal være indgivet inden for den i 1. pkt. nævnte frist.”

12. I § 11, *stk. 1, nr. 1*, affattes således:

”1) uden forsvarsministerens tilladelse foretager de i stk. 2 og 3. nævnte handlinger,”

13. I § 11, *stk. 1, nr. 2* ændres ”§ 3, stk. 2,” til: ”§ 3, stk. 4,”.

14. § 11, *stk. 3*, affattes således:

”Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens kapitel 5.”

§ 2.

Loven træder i kraft den 15. juni 2004.

§ 3.

Forsvarsministeren fremsætter forslag om revision af loven senest i folketingsåret 2010-11.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

1. Indledning

Forsvarsministeren og justitsministeren afgav den 6. maj 2003 en redegørelse om Christiania, hvori det blev tilkendegivet, at regeringen vil gennemføre en ny politik vedrørende Christiania.

Baggrunden var en vurdering af, at den fornødne fremdrift i lovgivningen af Christianiaområdet under den nuværende Christianiaordning ikke er til stede, og at der samtidig ikke er udsigt til væsentlig ændring heraf. Det har ikke været muligt at skabe grundlag for en almindelig, uniformeret politimæssig afpatruljering og en normalisering af forholdene i området. På bygningsområdet kan konstateres en vis fremdrift i dialogen med Christianiaområdets beboere, men tilbage står, at der er gennemført en række ulovlige til-, om- og nybygninger, herunder på de historiske voldanlæg. Den forudsatte udvikling hen imod, at de bevaringsværdige områder skulle udgøre et rekreativt grønt område for alle borgere, og at Christianiaområdet som sådan skulle åbne sig i forhold til det øvrige Christianshavn, er dermed ikke realiseret.

Skal målsætningen om en aktiv udvikling, der medfører en åbning af området og en integrering i det omkringliggende samfund til gavn for alle borgere realiseres, kræves en ændring af den nuværende Christianiaordning til at igangsætte og drive en sådan udvikling. Det er derfor nødvendigt med en ny politik, der kan skabe grundlaget for en udvikling af området til gavn for alle borgere i København, og som indebærer, at området og aktiviteterne på området bliver omfattet af landets almindelige love og regler. Det betyder ikke, at Christianiaområdet nødvendigvis skal ensrettes med andre byområder, idet udviklingen bør ske under hensyntagen til de værdier, som dele af Christianiaområdet repræsenterer. Der skal være plads til mangfoldighed og til at leve på en anden måde. Men særlove, der undtager bestemte

områder fra den almindelige lovgivning, er hverken en acceptabel eller en langtidsholdbar løsning.

Regeringen nedsatte på denne baggrund et udvalg, som fik til opgave at tilvejebringe forslag til en overordnet helhedsplan for den fremtidige udvikling af Christianiaområdet og en handlingsplan og tidsplan for en udvikling af området. Udvalget fik endvidere til opgave at udarbejde forslag til ny lovgivning.

Som led i arbejdet har udvalget blandt andet gennemført følgende aktiviteter:

- Etableret en hjemmeside, www.christianiaudvalget.dk, hvor relevant materiale fra udvalgets arbejde løbende er blevet offentliggjort.
- Afholdt en idekonkurrence om forslag til en helhedsplan for Christianiaområdet.
- Afholdt møder med flere interessenter, blandt andet Christianshavns Lokalråd, foreningen Christianias Naboer og Akademiraadet.
- Foranstaltet en interviewundersøgelse blandt beboere på og naboer til Christiania.
- Foretaget en SAVE-vurdering af samtlige bygningers bevaringsværdi og en registrering af kulturmiljøer.
- Gennemført en opmåling af det bebyggede areal og etagearealet på området.
- Foretaget et skøn over investeringsbehovet baseret på en stikprøve af 8 bygninger.

Udvalget har i en række henvendelser opfordret Christiania til en dialog med udvalget, men Christiania som "organisation" har ikke ønsket at deltage heri. Udvalget har dog deltaget i et arrangement i regi af Christianias Kulturforening med oplæg fra beboere og med rundvisning på området, og har herudover modtaget henvendelser fra enkelte beboere og fra Christianias advokater.

2. Christianiaområdets historie

Christianiaområdet udgør ca. 320.000 m². Medregnes vandarealerne i voldgravene dækker området ca. 490.000 m². Området består af den tidligere Bådsmadsstrædes Ka-

serne og det tidligere Ammunitionsarsenal og udgør knap halvdelen af Christianshavns Vold, der strækker sig fra Langebro i syd til Kvinti Lynette i nord og afgrænser Christianshavn mod øst.

2.1. Christianshavns Vold

Københavns sø- og landbefæstning, som kan føres tilbage til 1100-tallets middelalderfæstninger, er et enestående bygningsværk i europæisk sammenhæng. Befæstningen er et kombineret anlæg bestående af en halvcirkelformet landbefæstning, hvor Kastellet i nord i dag fremstår nyrenoveret, og hvor befæstningen omkring den indre by kun lader sig genkende i parkanlæggenes søer, og den halvcirkelformede søbefæstning, hvor volden, alle bastioner, redaner og grave stadig kan opleves. Søbefæstningen – Christianshavns Vold fra sidste halvdel af 1600-tallet – er et af landets mest monumentale fortidsminder, som trods sin udstrækning og beliggenhed i hovedstadsområdet og på trods af den stigende bebyggelse gennem de senere år fremstår bemærkelsesværdigt intakt.

Op igennem 1600-tallet blev Københavns befæstning moderniseret og udvidet i flere omgange. I 1623 var selve befæstningen færdig. Som fortsættelse af befæstningen blev Christianshavns Vold i 1682-92 forlænget mod nord ved anlæggelsen af Nyværk. Det nye voldanlæg gik fra Løvens Bastion i syd, mellem Torvegade og Bådsmadsstræde, til Hukken i nord, hvor orlogsskibene lå opankret omkranset af en pælespærring. Med denne udbygning af voldanlægget var havnefronten mellem Kastellet og Bremerholm beskyttet, Københavns befæstning var fuldført og fæstningsanlægget omkransede nu København fuldstændigt. Områdets syv bastioner blev opkaldt efter den kongelige familie, fra syd Ulriks bastion, Sofie Hedevids Bastion, Vilhelms Bastion, Carls Bastion, Frederiks Bastion, Charlotte Amalies Bastion og Quintus Bastion. Foran bastionerne lå voldgraven, Stadsgraven, og foran denne blev i årene 1777-80 gennemført en udbygning med Enveloppen – en smal ydre vold med seks redaner. I bastionerne og redanerne blev der opført krudtmagasiner, voldanlæg-

gets ældste bygninger, som endnu eksisterer i redanerne og de tre nordligste bastioner.

2.2. Bådsmadsstrædes Kaserne og Ammunitionsarealet

Bådsmadsstrædes Kaserne blev opført i 1836 og er udvidet flere gange. Hovedbygningen – nu kaldet ”Fredens Ark” – er den ældste bygning. Ulrichs og Sophie Hedevids Bastioner indgik i kasernen i 1830’erne med laboratoriebygninger i forbindelse med fremstilling af ammunition. Størstedelen af kasernebygningerne eksisterer stadig.

Christianshavns Vold syd for Torvegade blev opgivet som militært område i 1916 og omdannet til kommunal park. Volden nord for Torvegade indtil Bådsmadsstrædes Kaserne blev overdraget til Københavns Kommune i 1961 og åbnet for offentligheden. Forsvaret afviklede kasernen og ammunitionsarsenalet i perioden 1967-1971.

2.3. Statens tilsagn til Christiania

Kort tid efter at forsvaret havde forladt området, skete der en ulovlig indflytning, og den 26. september 1971 blev ”Fristaden Christiania” grundlagt. Den 31. maj 1972 blev der indgået en foreløbig aftale om Fristaden Christianias brugsret til statens arealer og bygninger i området. Aftalen blev den 14. juni 1973 bekræftet af et tilsagn fra Forsvarsministeriet, som omfattede perioden indtil den 31. marts 1976.

Forsvarsministeriet anlagde den 1. april 1976 en udsættelsessag, der sluttede 2. februar 1978 ved Højesterets stadfæstelse af Landsrettens kendelse om øjeblikkelig rydning af Christiania. Dommen fik ikke konsekvenser for fristaden. Folketinget besluttede i februar 1978, at der skulle laves en lokalplan for området. I mellemtiden kunne fristaden eksistere under særlige betingelser, som blev bekendtgjort i Statstidende.

I juni 1989 vedtog Folketinget Christianialoven, hvis formål er at muliggøre Christianias fortsatte anvendelse af området. Loven ændrer de sædvanlige plan- og beslutningsprocesser og giver forsvarsministeren en række beføjelser med henblik på at gennemføre

bestemmelserne i lokalplanen og beskriver et administrativt system med meddelelse af tilladelser til enkeltpersoner og med mulighed for at give påbud og forbud.

Christianialovens individuelle tilladelsessystem blev ikke taget i anvendelse. I stedet indgik Forsvarsministeriet den 10. oktober 1991 en rammeaftale om brugsretten til Christianiaområdet med Christiania som kollektiv. Rammeaftalen indebærer, at Christianias beboere har brugsret til bygningerne og arealet som helhed. Christiania er ansvarlig for betaling af udgifterne til el, vand, renovation, skorstensfejnning samt bidrag til brandvæsen og andre ydelser. Christiania skal endvidere vedligeholde bygningerne og arealet. Rammeaftalen er flere gange forlænget, senest med udløb til den 1. juli 2004. Rammeaftalen blev i 1996 suppleret af en udviklingsplan og et tillæg hertil i 2002.

3. Gældende ret

3.1. Christianialoven

Christianialoven fra 1989 har til formål at muliggøre Christianias fortsatte anvendelse af området i overensstemmelse med et særligt landsplandirektiv og en lokalplan, som miljøministeren udsteder for området.

Christianialoven indebærer, at den almindelige lovgivning på en række områder ikke er gældende for Christianiaområdet. Det gælder regler i lovgivningen om fredning, om arealers anvendelse og om bygningers opførelse, indretning, anvendelse, ombygning og nedrivning. Dog gælder planlovgivningen i det omfang, den er nødvendigt for den ovennævnte planlægning. Christianialoven indebærer således, at fredningen af de 24 bygninger, der var gennemført inden lovens vedtagelse, sættes ud af kraft. Tilsvarende er naturbeskyttelseslovens beskyttelse af Christianshavns Vold som historisk fortidsminde sat ud af kraft.

Loven ændrer de sædvanlige plan- og beslutningsmæssige procedurer for anvendelsen af arealer og bygninger på Christianiaområdet og giver forsvarsministeren en række beføjelser og tvangsmidler. Loven bestemmer sær-

ligt, at bygninger og arealer alene kan anvendes efter individuel tilladelse fra forsvarsministeren. Dette tilladelsessystem blev ikke taget i anvendelse, da der i stedet blev indgået en rammeaftale om brugsretten med Christiania.

Hvis forsvarsministeren ikke tillader, at bygningerne anvendes til beboelse, skal enhver, der opholder sig i disse, fraflytte. Forsvarsministeren kan uden fogedrettens medvirken lade personer, der ikke vil forlade bygningerne, fjerne fra området. Beboere, der ved lovforslagets fremsættelse havde fast bopæl på Christiania, skal tilbydes erstatningsbolig.

3.2. Lokalplanen

Lokalplanen for Christianiaområdet blev udarbejdet af Miljøministeriet i 1991 på baggrund af et landsplandirektiv for Christianiaområdet fra 1989 og Christianialoven.

Ifølge lokalplanen forudsættes Christianiaområdet at være et åbent og offentligt tilgængeligt, bilfrit område med boliger og aktiviteter, der er forenelige med bydelens særlige karakter. Samtidig sigter lokalplanen mod, at Københavns befolkning i højere grad får adgang til at anvende dele af området til rekreative formål. Det er samtidig et mål, at væsentlige arkitektoniske og kulturhistoriske værdier bevarer.

Lokalplanen deler Christianiaområdet op i to områder. Delområde I omfatter den bymæssige del, delområde II omfatter det historiske voldanlæg.

Delområde I udlægges i lokalplanen til blandt bolig- og værkstedsområde, hvor der kan placeres servicefunktioner såsom butikker og restauranter samt institutioner mv., der er forenelige med områdets særpræg. Lokalplanen åbner mulighed for, at området i vid udstrækning kan anvendes som hidtil. Dog forudsættes, at Christianiaområdet åbnes mere mod det øvrige Christianshavn. Fælles opholdsarealer samt udadvendte aktiviteter placeres på arealer ud mod resten af byen. Lokalplanen forudsætter endvidere en styrkelse af det grønne element. Lokalplanen åbner mulighed for at opføre ny bebyggelse i

begrænset omfang inden for nærmere angivne byggefelter.

Delområde II udlægges til offentligt, rekreativt område. Lokalplanen skal sikre en oplevelse af at færdes i et område, der er åbent tilgængeligt for hele byens befolkning. Det historiske fortidsminde skal respekteres. Et vist antal boliger og andre bygninger kan indtil videre forblive i området, hvis de er forenelige med områdets rekreative karakter, og hvis forsvarsministeren giver tilladelse hertil. Nærmere angivne bygninger kan bruges til boliger, og der udpeges "bosteder", som kan tillades anvendt til bosætning. Lokalplanen indebærer et stop for yderligere byggeri i delområde II. Eksisterende bygninger beliggende uden for de udpegede bosteder kan tillades flyttet og placeret inden for bostederne.

I lokalplanens bestemmelser udpeges en række bygninger af arkitektonisk og kulturhistorisk værdi, som ikke må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, medmindre forsvarsministeren efter indhentet udtalelse fra miljøministeren giver tilladelse hertil.

Ifølge redegørelsen til lokalplanen er det hensigten, at al beboelse på langt sigt skal ophøre i delområde II. Dette sigte kan dog ikke realiseres med lokalplanens virkemidler, men skal ses i sammenhæng med lovens tilladelsesmekanisme, herunder muligheden for at give tidsbegrænsede tilladelser.

3.3. Christianias og christianiternes retsstilling
Christianiaudvalget har som led i sit arbejde anmodet Kammeradvokaten om en vurdering af en række juridiske spørgsmål vedrørende Christiania og christianiternes retsstilling. Kammeradvokaten har i et notat af 10. december 2003 sammenfattet sin vurdering af disse spørgsmål. Den ordning, der lægges op til i dette lovforslag, ligger indenfor rammerne af Kammeradvokatens vurdering. Hovedpunkterne i Kammeradvokatens vurdering er følgende:

Christiania er som fællesskab tillagt en kollektiv brugsret i kraft af rammeaftalen mellem Forsvarsministeriet og Christiania. Den

enkelte beboer eller virksomhed på Christiania afleder sin brugsret af Christianias rammeaftale med staten (den kollektive brugsret), men kan desuden efter omstændighederne påvise et individuelt grundlag for sin brugsret, som er uafhængig af rammeaftalen. Disse individuelle retspositioner kan være skabt ved konkret tilsagn i form af tilladelser og tilkendegivelser, men der vil formentlig også være et ganske stort antal personer, som har boet eller drevet virksomhed på området så længe, at der efter almindelige retsgrundsatninger er skabt berettigede forventninger, som skal beskyttes uafhængigt af rammeaftalen.

Christiania og christianitterne har ikke ved hævde erhvervet ejendomsret til arealet eller de oprindelige bygninger, eftersom brugen af arealet i stort set hele perioden har hvilet på samtykke fra staten. Christianitterne har heller ikke ved hævde vundet en selvstændig og af rammeaftalen uafhængig brugsret.

Christianiternes brugsret er ikke reguleret af de almindelige lejelove. Det fremgår klart af bemærkningerne til christianialoven, at brugsforholdene ikke skal være omfattet af lejelovgivningen. Det etablerede brugsforhold afviger endvidere på en lang række punkter markant fra de forhold, som lejeloventene i almindelighed tager sigte på at regulere. Endelig spiller det ind, at forudsætningen i lejeloven om vederlag næppe er opfyldt.

Uanset om christianiternes brugsret ikke direkte er omfattet af lejelovgivningens regler, kan det dog ikke udelukkes, at domstolene efter en konkret bedømmelse vil nå til det resultat, at i hvert fald nogle af de ufravigelige beskyttelsesregler også finder anvendelse uden for lejelovgivningens anvendelsesområde.

Kammeradvokaten vurderer, at den kollektive brugsret, som ved rammeaftalen er tillagt Christiania som fællesskab, vil kunne bringes til ophør med et varsel på ét år fra rammeaftalens udløb.

Hvad angår de individuelle brugsrettigheder peger Kammeradvokaten på den mulighed,

at staten til de beboere, som ikke kan blive boende, giver tilbud om genhusning og flytteudgifter efter reglerne i lejeloven, og til virksomhederne en eventuel godtgørelse efter erhvervslejelovens regler. Der er ikke hermed taget stilling til, i hvilken udstrækning beboere og virksomheder i tilfælde af en retssag ville kunne få medhold i, at de har et egentligt retskrav på at blive stillet som lejere efter disse regler. De nævnte regler er imidlertid udtryk for den efter gældende ret mest gunstige retsbeskyttelse af lejere, og det er givet, at der er beboere på Christiania, som herved vil blive stillet bedre, end de har krav på. Der vil ikke, eller i hvert fald kun i meget få tilfælde, være beboere eller virksomheder, som vil kunne gøre krav på en bedre retsstilling.

Staten vil næppe kunne kræve de ny-, til- og ombygninger, som Christiania har foretaget siden 1971, fjernet for beboernes regning, men staten vil næppe heller være forpligtet til at godtgøre christianitterne værdien af de nye bygninger, hvis staten ønsker bygningerne fjernet.

4. Christianiaområdet i dag

4.1. Fæstningsanlægget

Voldenes hovedform er stort set intakt. Der kan stadig ses spor efter skydeskår, kanonstillinger, ramper mv. Fæstningsanlægget har bevaret en stor del af sin historiske dokumentationsværdi, og der er ikke behov for en gennemgribende restaurering som på Kastellet.

De nyere bebyggelser og voldenes forfald er imidlertid ved at ændre fortidsmindets indhold og karakter. Voldene udnyttes som ramme for bosteder med skurvogne, skure og småhuse og parcelhuse, ligesom indretning af haver og indhegnede arealer ændrer afgørende ved området. Terrænændringer med udjævning af volden, rodzoneanlæg, og opfyldninger i voldgravene har grebet ind i selve fortidsmindet. Fæstningsanlægget fremtræder således 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.

Tilgroningen er så stræk, at bundvegetationen er skygget bort, og en hastig jorderosion er begyndt. Vandgravene i de nordlige bastioner er mere eller mindre tilgroede med sivbevoksning, og voldgravens forløb er forvansket på grund af opfyldning og naturlig tilslamning.

4.2. Bygninger

Det samlede bruttoetageareal på Christianiaområdet kan opgøres til ca. 70.000 m². Heraf anvendes godt 46.000 m² (66 pct.) til beboelse, 16.000 m² (24 pct.) til erhvervsformål og de sidste 7.000 m² (10 pct.) til forskellige serviceformål, herunder institutioner og fællesfaciliteter.

85 pct. af arealet er placeret i de oprindelige kasernebygninger – heri indgår dog også beboernes til- eller påbygninger på de oprindelige bygninger – mens knap 10.000 m² eller 15 pct. er selvbyggerhuse opført af beboerne. Stort set hele erhvervs- og servicearealet er placeret i de oprindelige bygninger, mens det egentlige selvbyggeri stort set udelukkende anvendes til beboelse.

Boligarealet pr. voksen kan opgøres til ca. 71 m², mens boligarealet pr. person (inkl. børn) er på godt 50 m², svarende til landsgennemsnittet, men over gennemsnittet pr. person for Københavns Kommune på 44 m².

Siden 1989 – dvs. efter at Christiania indførte det såkaldte byggestop – har der været en vækst i det bebyggede areal på ca. 16 pct. og i bruttoetagearealet på 19 pct. Relativt har der været størst vækst i bruttoetagearealet i lokalplanens delområde II, dvs. på voldanlægget, med ca. 37 pct., mens bruttoetagearealet i delområde I, den tætte, bymæssige del, kun er forøget med ca. 12 pct.

De oprindelige kasernebygningers vedligeholdelsesstand må generelt betegnes som dårlig. Der er i Christianiatiden kun gennemført større vedligeholdelsesarbejder som fx udskiftning af tag på et fåtal af bygningerne, og forkert udførte karnapper, tagvinduer, altaner mv. har i en række tilfælde ført til bygningsskader. Hovedbygningen og Krudt-

huset på Wilhelms Bastion er stærkt angrebet af svamp.

Da Christianialoven blev gennemført i 1991 var 24 bygninger fredet og yderligere 13 bygninger var indstillet til fredning. Det vurderes, at de fleste af disse bygninger i dag på grund af misligholdelse eller væsentlige bygningsændringer har mistet de værdier, der begrundede fredningen, således at der alene er grundlag for at opretholde fredningen af 10 bygninger.

4.3. Beboere

Der bor ca. 650 voksne og 150 børn på Christianiaområdet. Alderssammensætningen viser en overvægt i aldersgruppen 30-49 år (50 pct.), meget få ældre og tilsvarende få unge. Der er en overvægt af mænd (60 pct.) og meget få indvandrere fra lande uden for EU og Norden. Ser man på de sidste 10 års udvikling, er der tegn på en meget statisk beboergruppe med begrænset mobilitet.

En stor gruppe vurderes at være relativt resourcestærke med pæne registrerede indtægter, job uden for Christiania og en god boligstandard.

På den anden side er der en gruppe af personer med tunge sociale problemer, herunder personer med alkohol- og hashmisbrug, personer af grønlandsk oprindelse med en flæthed af sociale problemer, personer med sindslidelser samt familier med sociale problemer. 17 pct. af beboerne er tilkendt førtidspension, mens andre 17 pct. modtager kontanthjælp. De sociale myndigheder er i de senere år i højere grad end tidligere blevet inddraget i familiemæssige problemer på området – herunder sager om døgninstitutionsanbragte børn og forebyggende foranstaltninger for børn.

Samlet har ca. 1/3 af beboerne kontakt til arbejdsmarkedet, 1/3 modtager sociale overførselsindkomster, mens den sidste 1/3 ikke har noget registreret indkomstgrundlag.

Ud over de registrerede indkomster må der antages en betydelig ikke-registreret økonomi, først og fremmest fra hashhandelen.

Uddannelsesniveaulet er lavt: ca. 60 pct. har grundskolen som højeste uddannelse. Forskellen er særlig udtalt for aldersgruppen 25-39 år, hvor knap 70 pct. har grundskolen som højeste niveau. Dette forhold sammenholdt med den i forvejen lave tilknytning til arbejdsmarkedet kan medvirke til en afsondring fra det øvrige samfund.

4.4. Beboernes betaling

Beboerne betaler i dag en såkaldt brugsleje, der samlet skønnes at ligge på omkring 1.600 kr. pr. måned pr. voksen beboer. Kun en meget begrænset del heraf – under 250 kr. pr. måned – går imidlertid til udgifter, der kan sammenstilles med en normal lejebetaling (bygningsvedligeholdelse, administration, ejendomsskat). Den øvrige betaling går til børnepasning og diverse service og projekter mv. Hertil kommer beboeres individuelle udgifter til vedligeholdelse af deres boliger.

5. Hovedpunkterne i lovforslaget

5.1. Lovens formål

Forslaget indebærer en ændring af lovens formål, således at loven har til formål at muliggøre en udvikling af Christianiaområdet som en bæredygtig bydel i København. Der skal som led heri ske en ændring af ejerskabet til området.

Forslaget tilsigter således en afvikling af den nuværende Christianiaordning.

5.2. Genindtræden af almindelig lovgivning

Lovforslaget indebærer en ophævelse af den bestemmelse i den gældende Christianialov, der sætter byggelovgivning, naturbeskyttelsesloven, bygningsfredningsloven og den almindelige planlovgivning ud af kraft på Christianiaområdet. Hermed vil lovgivningens almindelige regler også gælde på Christianiaområdet.

De byggerier mv., der er lovlige efter det nu gældende administrationsgrundlag for Christianiaområdet, vedbliver som hovedregel med at være lovlige, også når de almindelige regler sættes i kraft. Normaliseringen af lovgivningen vurderes således ikke at ville føre til myndighedskrav om genopretning af et

stort antal forhold. Der kan dog komme myndighedskrav vedrørende brandsikring og bygningernes sundhedsmæssige forhold, og der kan være boliger der af disse grunde må kondemneres. Normaliseringen af lovgivningen fører ikke i sig selv til, at bebyggelse på fortidsmindet skal fjernes.

5.3. Ophør af den kollektive brugsret

Med henblik på at skabe grundlag for en ny udvikling for området giver lovforslaget hjemmel til at bringe den kollektive brugsret, som i dag følger af rammeaftalen, og øvrige brugsrettigheder på Christianiaområdet til ophør. Det er hensigten, at den kollektive brugsret opsiges inden 1. juli 2004, hvor rammeaftalen udløber, til ophør pr. 1. januar 2006, dvs. med et varsel på 1½ år. I perioden frem til 1. januar 2006 vil brugen fortsat bero på den kollektive ordning.

Der foreslås en anmeldelsesordning for beboernes brugsrettigheder. Fysiske eller juridiske personer, der mener at have brugsrettigheder til bygninger eller arealer på området, skal anmelde dem til Forsvarsministeriet senest den 1. januar 2005. Brugsrettigheder, der ikke er anmeldt inden for fristen, kan ikke gøres gældende efter fristens udløb. Forsvarsministeren meddeler accept af eller afslag på anmeldelsen. Der meddeles accept såvel for brugsrettigheder, der består i medfør af den kollektive ordning, som brugsrettigheder, der måtte bestå på et andet grundlag.

Anmeldelsesordningen skaber grundlag for etablering af det system med individuelle tilladelser, som Christianialoven oprindeligt tilsigtede. En individuel tilladelse vil være en betingelse for fortsat brug af bygninger og arealer efter 1. januar 2006. Forsvarsministeren meddeler derfor inden 1. januar 2006 midlertidige, individuelle tilladelser i det omfang brugsrettigheder er blevet anmeldt og er blevet accepteret. Disse midlertidige, individuelle tilladelser forudsætter dermed ikke selvstændig ansøgning, såfremt brugsrettigheder tidligere er anmeldt og accepteret.

De midlertidige, individuelle tilladelser opfører i takt med overgangen til andre ejerformer for de pågældende bygninger eller i forbindelse med bygningernes ombygning eller nedrivning.

5.4. Udvikling af området

Lovforslaget opdeler området i tre delområder og tilsigter en forskellig udvikling for hvert af disse delområder. Opdelingen i delområder, som er forskellig fra den gældende lokalplans opdeling, fremgår af kortbilaget.

Det er hensigten, at den del af Christianshavns Volds hovedvold og ydre vold, som ligger på Christianiaområdet, samt områderne i Carls og Frederiks Bastioner (delområde III) skal reableres som et samlet rekreativt, landskabeligt område under hensyntagen til fortidsmindets historiske udformning.

Områderne i Ulrichs, Sophie Hedevis og Vilhelms Bastioner samt områderne mellem disse (delområde II) skal opretholdes og udvikles som boligområde med en stadig tilpasning under hensyn til fortidsmindet i sin helhed. Området er placeret på fortidsmindet, hvorfor der normalt ikke vil være mulighed for nybyggeri. Hensynet til det for området særegne kulturmiljø tilsiger imidlertid, at der fortsat bliver mulighed for et vist, begrænset nybyggeri, blandt andet som erstatning for eksisterende bebyggelse, idet det karakteristiske for dette kulturmiljø netop er en dynamik og foranderlighed, som ville gå tabt ved en sædvanlig bevarende tilgang. Etablering af nye boliger vil således fx kunne ske i forbindelse med fjernelsen af byggeri på voldene (delområde III), i det omfang der dermed samlet set bliver tale om en forbedring for fortidsmindet set under ét.

Den tætte bymæssige del af Christianiaområdet (delområde I), skal udvikles som blandet bolig- og erhvervsområde gennem istandsættelse og ombygning, nedrivning og nybyggeri samt forbedring af friarealer under hensyntagen til områdets særlige arkitektoniske og kulturhistoriske værdier.

De nærmere rammer for denne udvikling skal fastlægges i en ny lokalplan for området,

som gennemføres efter planlovgivningens regler herom.

Lovforslaget giver hjemmel til at afhænde Christianiaområdet og herunder tage sociale og kulturelle hensyn.

Det fremtidige leje-/boligudgiftsniveau og dermed konsekvenserne for de nuværende beboere vil være bestemt af salgsprisen for ejendommene samt niveauet for opretnings- og moderniseringsindsatsen, som igen afhænger af de fremtidige ejerformer. Der vil dog uanset udvikling blive tale om en øget beboerbetalning fremover.

Den aktuelle "lejebetaling" på Christiania er således meget begrænset. De voksne beboere betaler ca. 1.600 kr. pr. måned, men 500 kr. vedrører forbrugsudgifter (el og vand mv.), og hovedparten af den resterende betaling dækker børnepasning og diverse projekter. Under 250 kr. pr. måned anvendes således til betaling af udgifter, der svarer til en normal husleje, dvs. ejendomsskat, vedligeholdelse og administration. Hertil kommer dog beboernes individuelle investeringer i forbedringer mv., hvor der vurderes at være betydelig spredning.

Behovet for opretning eller modernisering af kasernebygningerne vurderes som meget betydeligt. Investeringsbehovet ved fuld modernisering skønnes til 15.-17.000 kr./m², mens investeringsbehovet ved en opretning er opgjort til 6-8.000 kr./m². Nogle bygninger vil ligge væsentligt over disse niveauer, og det kan ikke udelukkes, at nogle bygninger reelt er kondemnabile. Det gælder blandt andet kasernens Hovedbygning (Fredens Ark).

En markedsbaseret udvikling med introduktion af kendte ejerformer (primært ejer- og lejeboliger) vurderes at indebære et højt investeringsomfang med modernisering af hovedparten af kasernebygningerne. Det resulterende markedsmæssige leje-/boligudgiftsniveau vurderes at ligge omkring 950-1.200 kr./m² årligt. Et sådant niveau vurderes at medføre behov for genhusning af stor andel

af de nuværende beboere, da det overstiger deres betalingsevne.

En udvikling baseret på de nuværende beboere vurderes omvendt dels at forudsætte en subsidieret salgspris for ejendommene (jf. nærmere under de økonomiske bemærkninger), dels at ville indebære en opretning på et væsentligt lavere niveau, forudsætningsvist omkring 5.000 kr./m² udstrakt over en længere periode. Det resulterende boligudgifts-/lejeniveau vil under disse forudsætninger udgøre i størrelsesordenen godt 400 kr./m² årligt i de første år før skat og individuel boligstøtte. Forudsat efterfølgende gennemførelse af opretningsarbejder for 5.000 kr./m² vil niveauet stige til omkring 6-700 kr./m² før skat og individuel boligstøtte over eksempelvis 10 år.

I det omfang udviklingen indebærer, at nuværende beboere må fraflytte deres bolig som følge af enten retablering og frilægning af voldanlæggene eller modernisering, nedrivning eller afhændelse af bygninger i øvrigt, og der ikke kan ske genhusning på området, indebærer forslaget en udvidelse af den gældende lovs pligt til at tilbyde erstatningsbolig samt en pligt til at yde godtgørelse af flytteudgifter. Til virksomheder ydes en tabsgodtgørelse.

5.5. Forvaltning i overgangsperioden

Loven giver hjemmel til at oprette Christianiaudvikling som en statsinstitution ledet af en bestyrelse, der skal varetage forvaltningen af området i omdannelsesperioden. Repræsentanter for statslige myndigheder kan indgå som medlemmer af bestyrelsen, men bestyrelsen kan også omfatte eksterne medlemmer med relevante faglige kompetencer. Christianiaudvikling skal varetage administrationen i forhold til beboerne i overgangsperioden og forestå retableringen af fæstningsanlægget og afhændelsen af området. Institutionens afgørelser kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed. Institutionen skal blandt andet bidrage til grundlaget for den nye lokalplan for området.

6. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

6.1. Samlede anlægsudgifter og -indtægter

Det er hensigten, at omdannelsen af Christianiaområdet økonomisk skal hvile i sig selv for staten. Dette indebærer, at de indtægter staten opnår fra salg af området, herunder eksisterende bygninger og byggeretter, forudsættes at skulle anvendes til retablering af voldanlæggene og ekstraordinær renovering af visse bygninger.

En præcis fastlæggelse af det mulige salgsprovenu beror på en nærmere vurdering af bygningernes tilstand samt det nærmere omfang af muligt nybyggeri i henhold til den kommende lokalplan. Endvidere vil provenuet afhænge af, om der kan gennemføres en udvikling baseret på de nuværende beboere, jf. afsnit 5.4 ovenfor. En forudsætning for en beboerbaseret udvikling vurderes således at være en subsidieret (reduceret) overdragelsespris.

De overordnede økonomiske konsekvenser kan på det foreliggende grundlag opgøres som i nedenstående tabel. Konsekvenserne er angivet samlet for overgangsperioden, dvs. perioden 2006-2010.

Økonomiske konsekvenser for staten, perioden 2006-2010

	Mio.kr.
Provenu fra ejendomssalg (indtægt).....	105-200
Provenu fra salg af byggeret (indtægt).....	55-70
Opretning af fæstningsanlægget (udgift)..	50
Særlig bygningsrenovering mv. (udgift)...	120
Nettoprovenu	-10 – +100

Oprettningen af fæstningsanlægget og den særlige bygningsrenovering forudsættes påbegyndt fra 2006, mens salgsprovenuet – afhængigt af udviklingen – muligvis først realiseres gradvist henover perioden. Der må derfor forventes statslige merudgifter i begyndelsen af perioden, der modsvares af tilsvarende merindtægter i de sidste år af overgangsperioden. Der forudsættes derfor for perioden fastlagt en samlet anlægsbevilling på 170 mio.kr., omtrent svarende til den skønnede minimumsindtægt på 160 mio.kr.

Inden for anlægsbevillingen forudsættes også afholdt mindre følgeudgifter i forbindelse med opretning og modernisering, herunder genhusningsudgifter. I det omfang opretning og renovering skal ske i offentligt regi, vil det ske under behørig hensyntagen til EU's udbudsregler.

Det er som anført hensigten, at omdannelsen økonomisk skal hvile i sig selv. Såfremt der opstår et nettoprovenu, vil dette give mulighed for en øget indsats til opretning af fæstningsanlægget, renovering af bygninger og forbedring af friarealer.

Afhængigt af karakteren af det fremtidige ejerskab kan der opstå behov for offentlig medvirken i forbindelse med belåning af ejerskifte, renovering og nybyggeri. Dette spørgsmål, herunder eksempelvis fornøden garantistillelse for pengeinstitut- eller realkreditlån, forudsættes drøftet nærmere mellem staten og Københavns Kommune, når et eventuelt behov er klarlagt.

Ejendomsoverdragelser og større anlægsarbejder forudsættes afholdt efter de sædvanlige regler for statslige ejendomssalg og anlægsinvesteringer, jf. dog bemærkningerne til § 1, nr. 7.

6.2. Provenu fra ejendomssalg

Der forudsættes et provenu fra salg af de eksisterende statslige kasernebygninger samt for arealer med selvbyggerhuse på ca. 105 mio.kr. Salget omfatter alene bygninger på område I og område II. Idet hele fortidsmindet forudsættes fastholdt i offentligt ejerskab, vil der for dele af område II blive tale om ejerskab på lejet grund. For den øvrige del af fæstningsanlægget, dvs. hovedvolden, de to nordlige bastioner samt hele den ydre vold (område III), er der for det byggeri, der ikke fjernes, forudsat offentlig udlejning (til personer eller juridiske personer). Dette område er på grund af de restriktive udnyttelsesmuligheder ikke værdisat.

Det samlede bygningsareal på område I og II er opgjort til ca. 56.000 m² etageareal. Heraf vedrører 6.000 m² fællesarealer og institutioner mv., der ikke er værdisat, idet der der-

med er søgt taget højde for en videreførelse af eksisterende kulturelle og sociale institutioner samt det forhold, at visse bygningers art og tilstand formentligt ikke kan danne grundlag for en værdisætning. De resterende 50.000 m² fordeles sig med 45.000 m² kasernebygninger (inkl. eventuel selvbygget tilvækst), fordelt med 30.000 m² beboelse og 15.000 m² erhverv, samt 5.000 m² egentligt selvbyggeri, primært boliger.

For kasernebygningerne vurderes et markedsomt niveau gennemsnitligt at ligge på 3.-5.000 kr./m², afhængigt af opretningsbehov mv. I provenuberegningerne er 25 pct. af arealet beregningsteknisk værdisat til 0 kr., idet der med henblik på sikring af rammerne for socialt udsatte beboere, videreførelse af visse værksteder mv. med delvist socialt sigte, samt for væsentlige kulturtilbud på området, kan tænkes hel eller delvis vederlagsfri overdragelse af konkrete bygninger.

For det resterende bygningsareal er med en markedsorienteret udvikling forudsat en prissætning på 3.-5.000 kr./m² etageareal. Ved en udvikling baseret på de nuværende beboere er beregningsteknisk forudsat en overdragelsespris svarende til den skønnede pris for en byggeret, svarende til 2.700 kr./m² etageareal.

En sådan pris indebærer et subsidie svarende til forskellen mellem grundværdien og den samlede ejendomsverdi, idet der dermed ikke betales for selve bygningen. Subsidiet – på op til 100 mio.kr. jf. nedenfor – er i givet fald forudsat indefrosset som et statsligt pant. Det vurderes, at en sådan subsidieret overdragelsespris inkl. driftsudgifter vil muliggøre et initialt leje-/boligudgiftsniveau før skat på godt 400 kr./m², der for boligarealet kan reduceres i det omfang, erhvervsarealer pålægges en større, mere markedsomt leje.

For det selvbyggede bygningsareal er forudsat en pris svarende til byggeretten, dvs. 2.700 kr./m².

Samlet vurderes en markedsorienteret udvikling at kunne indbringe et salgsprovenu på

omkring 200 mio.kr., mens en beboerbaseret udvikling vurderes at reducere salgsprovenuet til godt 100 mio.kr.

6.3. Provenu fra salg af byggeret

Nybyggeri af betydeligt omfang vil alene være aktuelt på selve kaserneområdet (område I). Grundarealet for område I er 62.000 m², med et aktuelt bebygget etageareal på ca. 32.000 m², svarende til en bebyggelsesprocent på godt 50.

De præcise muligheder for nybyggeri er forudsat fastlagt i den kommende lokalplansproces. Men det vurderes, at et netto nybyggeri på 20.-25.000 m² langt overvejende placeret i område I er muligt uden at bryde med områdets nuværende åbne kasernestruktur. Det vil svare til en bebyggelsesprocent på område I og II set under et på omkring 65-70, med et niveau i område I alene på omkring 85-90. På det øvrige Christianshavn varierer bebyggelsesprocenten fra 140-225.

Ud fra en samlet vurdering af beliggenhed sammenholdt med områdets karakter vurderes niveauet for en byggeret på ren og ryddet jord til omkring 3.000 kr./m². Baseret på den mulige risiko for forurening og baseret på erfaringer fra andre områder opbygget af fyldjord fratrækkes 300 kr./m², svarende til en pris på 2.700 kr./m².

Der kan på de mest attraktive grunde i Københavnsområdet aktuelt opnås noget højere priser, men givet de aktuelle forhold vurderes sådanne priser alene realistisk på relativt langt sigt og vil samtidig forudsætte en ren markedsomt løsning uden sociale hensyn.

Ved et netto nybyggeri på 20-25.000 m² á 2.700 kr./m² fås et muligt salgsprovenu på i størrelsesordenen 55-70 mio.kr. Hvis der gennemføres større nedrivning kan tænkes et større brutto nybyggeri, men det vil som udgangspunkt ikke påvirke det samlede provenu væsentligt, jf. at en stor del af det eksisterende etageareal også beregningsteknisk er værdisat.

6.4. Udgifter til opretning og renovering

En opretning af fæstningsanlægget vurderes på baggrund af Christianiaudvalgets forslag til handlingsplan for genopretning af anlægget at koste omkring 50 mio.kr. over perioden 2006-2010. De faktiske udgifter vil særligt afhænge af ambitionsniveauet for oprensning af voldgraven.

Kasernebygningerne vurderes generelt væsentligt misligholdt. Baseret på en udvendig besigtigelse af et antal bygninger skønnes der behov for betydelige investeringer i opretning (6.-8.000 kr./m²) eller modernisering (15.-17.000 kr./m²).

Opretningen eller modernisering forudsættes som udgangspunkt gennemført i regi af de kommende ejere. Men for enkelte bygninger må forventes, at en offentlig medvirken vil være nødvendig. Det gælder blandt andet redanvinkelbygningerne, krudthuset og kommandørhuset i Vilhelms Bastion samt Hovedbygningen.

En opretning henholdsvis modernisering af de nævnte bygninger er samlet skønnet til i størrelsesordenen 140 henholdsvis 190 mio.kr., hvoraf kun en del kan forudsættes lånefinansieret og betalt af beboerne. Herudover kan der opstå behov for mindre investeringer i overgangsperioden, eksempelvis på infrastrukturområdet eller byggemodning mv., som led i statens afhændelse af området. Endelig kan der være mindre følgeinvesteringer i tilknytning til opretning mv., herunder til genhusning og rådgivning. Der er derfor forudsat afsat en samlet anlægsramme til særlig bygningsrenovering mv. på 120 mio.kr.

6.5. Driftsudgifter

Den forestående udviklingsproces må forventes at indebære en øget administration i staten i særligt 2005 og 2006, jf. blandt andet det individuelle tilladelsessystem, de forudsatte registreringsopgaver vedrørende bygninger mv., bistanden i udarbejdelsen af et nyt plangrundlag samt forhandlinger med beboerne.

Forvaltningen af området i overgangsperioden foreslås placeret i en statsinstitution under Forsvarsministeriet, "Christianiaudvikling", som ledes af en bestyrelse. Institutionen forudsættes etableret med en driftsbevilling på 4,5 mio.kr. årligt i 2005 og 2006, heraf lønsum 2,5 mio.kr., og 2,5 mio.kr. årligt i 2007-2010, heraf lønsum 2,0 mio.kr. Institutionen forudsættes oprettet med en chef, 2 akademiske årsværk samt 2 administrative årsværk. Fra 2007 forudsættes normeringen reduceret med 1 akademisk årsværk og 1 administrativt årsværk. Bevillingsreduktionen fra 2007 skal ses i sammenhæng med, at den væsentligste administrative belastning forventes at ligge i 2005 og 2006.

Det er forudsat, at Christiania frem til udløbet af den kollektive brugsret pr. 1. januar 2006 afholder den i henhold til rammeaftalen fastlagte betaling af den kommunale ejendomsskat og forbrugsudgifter, og at nuværende og kommende beboerne også herefter betaler disse udgifter med tillæg af en væsentligt øget betaling til vedligeholdelse.

I forhold til den nuværende administration indebærer etableringen af statsinstitutionen en merudgift i 2005 og 2006 på 2,5 mio.kr. Merudgiften finansieres inden for Forsvarsministeriets rammer. Efter 2006 må forventes samlede mindreudgifter til administration, med et forudsat fuldstændigt ophør af den særlige statslige forvaltning af området senest fra 2011.

Afhængigt af den fremtidige udvikling kan der være mindre, udgiftsmæssige konsekvenser for staten og Københavns Kommune på en række områder. Det gælder blandt andet kommunale udgifter på det sociale område, hvor der forudsættes sikret lokalt forankrede, konkrete og målrettede tilbud til de udsatte grupper, enten ved en videreførelse og styrkelse af den særlige beboerrådgivning eller integreret i den kommunale sociale indsats.

Der må endvidere forventes begrænsede offentlige merudgifter til individuel boligstøtte (afhængigt af de fremtidige ejerformer) samt kommunale merindtægter som følge af øget grundskyld.

Merudgifterne til boligstøtte vil afhænge af en række forhold, herunder ejerform, husstandsindkomster, opretningsniveau og faktiske boligstørrelser. Med betydelig usikkerhed anslås de offentlige merudgifter i en beboerbaseret udvikling til maksimalt omkring 2 mio.kr. (ligeligt fordelt mellem staten og Københavns Kommune) årligt fra 2006/2007, baseret på en overvejende lejebaseret løsning og det nuværende beboer- og indkomstgrundlag. Afhængigt af det faktiske renoveringsomfang og forudsat helt uændret indkomstniveau vil merudgiften kunne stige til omkring 4 mio.kr. over eksempelvis 10 år. I en model overvejende baseret på andelsboliger vil merudgiften være meget begrænset.

Med de angivne forudsætninger om mulighed for et netto nybyggeri på kaserneområdet på 20.-25.000 m² og en værdiansættelse på 2.700 kr. pr. etagemeter vil den kommunale grundskyld udgøre omkring 5-5,5 mio.kr., svarende til en merindtægt på omkring 4,5 mio.kr. årligt fra 2006/2007, når den nye lokalplan og en deraf følgende ændret værdiansættelse er gennemført.

Administrativt må der i særligt ophørsperioden frem til udgangen af 2005 også påregnes en øget administrativ belastning i Københavns Kommune som følge af den forudsatte overgang til sædvanlig kommunal kompetence på planlægnings- og tilsynsområdet.

Lovforslagets kommunaløkonomiske konsekvenser skal drøftes med Københavns Kommune. Staten blev ikke kompenseret ved lempelsen af den kommunale administration som følge af gennemførelsen af Christiania-loven, hvorfor der heller ikke forventes modgående kompensation som følge af genindtræden af den almindelige lovgivning.

7. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

Lovforslaget har ingen økonomiske eller administrative konsekvenser for erhvervslivet.

8. Miljømæssige konsekvenser

Ifølge lovforslaget skal der ske en retablering af voldanlægget. Dette vil forøge områdets værdi som et samlet rekreativt, landskabeligt område. Der vil endvidere blive sikret en bedre vedligeholdelsestilstand af bygningerne på Christianiaområdet.

Etablering af parkeringspladser på området vil medvirke til en trafikal aflastning af gaderne omkring Christianiaområdet.

9. Forholdet til EU-retten

Lovforslaget har ingen EU-retlige aspekter.

10. Høring

...

11. Sammenfatning af lovforslagets konsekvenser

	Positive konsekvenser/ mindreudgifter	Negative konsekvenser/ merudgifter
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og amtskommuner	Der forventes salgsindtægter for staten på mindst 160 mio.kr. Københavns Kommune vil opnå merindtægter fra grundskyld.	Der forudsættes afholdt anlægsudgifter for staten på 170 mio.kr, således at der over perioden 2006-2010 er økonomisk balance. På grund af tidsforskydning kan der blive tale om statslige merudgifter først i perioden. Staten og Københavns Kommune vil kunne få begrænsede merudgifter til individuel boligstøtte.
Administrative konsekvenser for stat, kommuner og amtskommuner	Senest fra 2010 forudsættes den statslige administration af området at bortfalde.	I 2005-2006 forventes en øget administration i staten og i Københavns Kommune
Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Miljømæssige konsekvenser	Retablering af voldanlægget vil forøge områdets værdi som et samlet rekreativt, landskabeligt område	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Beboerne på Christiania vil blive omfattet af samme regler inden for fx bygge Lovgivning som øvrige borgere.
Forholdet til EU-retten	Forslaget indeholder ingen EU-retlige aspekter	

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1.

Christianialovens formål som anført i lovens § 1 foreslås ændret, således at loven kan udgøre grundlaget for en udvikling af Christianiaområdet. Bestemmelsen fastslår fortsat sammenhængen mellem loven og den planlægning, der gennemføres for området, idet loven har til formål at skabe mulighed for, at den udvikling, som planlægningen foreskriver, faktisk realiseres på Christianiaområdet.

Uanset den gældende lokalplans bestemmelser kan forsvarsministeren efter lovens ikrafttræden som udgangspunkt ikke forventes at give tilladelse til nybyggeri eller væsentlige ombygninger, før der er gennemført en ny lokalplanlægning for området. Dette gælder således også, selv om det ansøgte måtte være i overensstemmelse med den gældende lokalplan.

I *stk. 2* foretages en nærmere bestemmelse af formålet, som vil skulle lægges til grund for den videre planlægning for området. Dette indebærer, at området opdeles i tre delområder, jf. kortbilaget.

Det tilsigtes med lovforslaget for det første, at den del af fæstningsanlægget på Christianiaområdet, som udgøres af Christianshavns Volds hovedvold og ydre vold samt områderne i Carls og Frederiks Bastioner (delområde III) kan reableres som et samlet rekreativt, landskabeligt område under hensyntagen til fortidsmindets historiske udformning. Med den foreslåede ophævelse af Christianialovens § 8 vil disse områder igen være omfattet af naturbeskyttelseslovens § 12, som fastlægger, at der ikke må foretages ændring af tilstanden af fortidsminder. Dette indebærer, at der som udgangspunkt ikke vil kunne ske yderligere bebyggelse på området. Eksisterende bebyggelse, som er lovlig efter det hidtidige administrationsgrundlag, vil umiddelbart kunne opretholdes, men det er hensigten, at der som led i en frilæggelse af

dele af voldområdet skal ske nedrivning af en del af det ikke-bevaringsværdige byggeri.

For det andet tilsigtes, at området i Ulrichs, Sophie Hedevigs og Vilhelms Bastioner samt områderne mellem disse bastioner (delområde II) kan bevares og udvikles som boligområde under hensyntagen til, at dele af området er placeret på fortidsmindet. Dette område ligger bag hovedvolden, men inden for afgrænsningen af fortidsmindet og er derfor tillige omfattet af naturbeskyttelseslovens § 12. Der er her behov for en nuancering af tilgangen til fortidsmindet i forhold til delområde III.

For delområde II vil der således ud fra hensynet til en bevarelse og videreudvikling af områdets særegne kulturmiljø blive en vis, begrænset adgang til tilbygning og nybygning, idet det karakteristiske for dette kulturmiljø netop er en dynamik og foranderlighed, som ville gå tabt ved en sædvanlig bevarende tilgang. Det vil isoleret set indebære en vis udvidelse af adgangen hertil i forhold til gældende praksis efter naturbeskyttelseslovens § 12. Men det er forudsat, at udviklingen skal tage hensyn til og under ét indebære en forbedring i forhold til det samlede fortidsminde. Etablering af nye boliger vil således fx kunne ske i forbindelse med fjernelsen af byggeri på voldene, i det omfang der dermed samlet set bliver tale om en forbedring for fortidsmindet set under ét. Samlet kan udviklingen resultere i en kvalitativ forbedring og en vis fortætning af byggeriet i område II. Byggefeltet og bygningshøjder vil skulle reguleres nærmere i de nye lokalplan, men til- og nybygning vil endvidere forudsætte dispensation fra Kulturarvsstyrelsen efter naturbeskyttelseslovens § 65. Styrelsens afgørelser kan indbringes for Naturklagenævnet. For en nærmere beskrivelse af kulturmiljøerne på Christiania kan henvises til den i august 2003 gennemførte registrering.

For det tredje tilsigtes, at den resterende del af området (delområde I) kan udvikles som blandet bolig- og erhvervsområde gennem istandsættelse og ombygning, nedrivning og nybyggeri samt forbedring af friarealer under

hensyntagen til områdets særlige arkitektoniske og kulturhistoriske værdier. Denne del af området, der ligger uden for fortidsmindet, er til dels omfattet af beskyttelseslinjen efter naturbeskyttelseslovens § 18. Skov- og Naturstyrelsen har efter samråd med Kulturarvsstyrelsen og Københavns Kommune fastlagt en reduktion af beskyttelseslinjen, jf. naturbeskyttelseslovens § 69, der vil træde i kraft ved dette lovforslags ophævelse af undtagelsen fra naturbeskyttelseslovens regler. Linieføringen er foretaget efter samme principper, som er lagt til grund på det øvrige Christianshavn. Københavns Kommune kan efter naturbeskyttelseslovens § 65 i særlige tilfælde dispensere fra beskyttelseslinjen. Kommunens afgørelser kan indbringe for Naturklagenævnet. De nærmere rammer for udviklingen af området vil skulle fastlægges i den nye lokalplan for området.

For det fjerde tilsigtes, at der kan gennemføres en ændring af ejerskabet til bygninger og arealer.

Til nr. 2.

Den foreslåede ændring af § 2, stk. 1, tilsigter ikke nogen ændring af det af loven omfattede område. Det på kortbilaget anførte område svarer således til området efter den hidtidige § 2, stk. 1 og 2.

Det foreslåede nye stk. 2 indebærer, at bygninger og arealer, der af staten overdrages til tredjepart som led i udviklingsprocessen, ikke er omfattet af Christianialoven efter afhændelsen. Når bygninger og arealer overgår til normale ejerformer, er der ikke længere behov for, at de pågældende områder er omfattet af de særlige bestemmelser i loven. Dette må også vurderes at være en forudsætning for, at salg til tredjepart kan gennemføres.

Til nr. 3.

Rammeaftalen mellem Christiania og Forsvarsministeriet hjemler i sig selv alene en kollektiv brugsret for Christiania som fællesskab. Der består ikke i dag individuelle brugsretsaftaler mellem Forsvarsministeriet og beboere eller virksomheder mv. på Christiania. Beboere og virksomheder afleder først

og fremmest deres brugsrettigheder af rammeaftalen.

Det må imidlertid vurderes, at der på et andet grundlag ved siden af den kollektive rammeaftale vil bestå individuelle brugsrettigheder, som kan gøres gældende over for staten uafhængigt af den kollektive ordning. Der henvises til beskrivelsen af Christianias og christianiternes retsstilling i de almindelige bemærkninger.

Det er dog i sagens natur usikkert, hvilke brugsrettigheder der måtte bestå. Beboerne er således i folkeregisteret helt overvejende registreret på samme adresse – Bådsmadsstræde 43 – og der foreligger heller ikke i forbindelse med Forsvarsministeriets administration nogen samlet opgørelse af brugen af de enkelte bygninger og arealer.

Det er derfor et væsentligt element i en ny udvikling for af Christianiaområdet at få endeligt opgjort, hvilke brugsrettigheder der eksisterer i forhold til de enkelte bygninger og arealer på området.

Bestemmelsen i den foreslåede § 2 a tilsigter at etablere en anmeldelsesordning, således at beboere eller virksomheder mv., altså både fysiske og juridiske personer, der mener at have en brugsret til bygninger eller arealer på Christianiaområdet, skal anmelde denne over for Forsvarsministeriet, der derefter tager stilling til, om brugsretten er gældende. Dette gælder såvel brugsrettigheder, der afledes af den kollektive ordning, som brugsrettigheder der måtte bestå på et andet grundlag.

Såfremt rettigheden ikke anmeldes inden den 1. januar 2005, skal rettigheden anses for ophørt og vil således ikke herefter kunne gøres gældende. For beboere og virksomheder, der ikke anmelder deres rettigheder, ophører brugsretten hermed ved ophøret af den kollektive ordning pr. 1. januar 2006. Anmeldte rettigheder, der ikke anses for at bestå, kan i sagen natur heller ikke gøres gældende.

Anmeldelsen skal være skriftlig og skal være begrundet og ledsaget af dokumentation. Det er hensigten, at anmeldelsen tillige skal kunne foretages elektronisk fx pr. e-mail, for at lette adgangen til indgivelse af anmeldelse. Det skal af anmeldelsen fremgå, præcis hvilken bygning eller del af bygning eller hvilket areal brugsretten gøres gældende for. For bygningerne kan anvendes den af Forsvarsministeriet fastlagte nummerering af bygninger inden for 10 delområder, som blandt andet er anvendt ved den gennemførte SAVE-vurdering af bygningernes bevaringsværdi. For brugsrettigheder til dele af bygninger skal angives, hvilken del af bygningen brugsretten gøres gældende for, fx ved angivelse på en plantegning af bygningen.

Såfremt rettigheder gøres gældende for juridiske personer, fx boligkollektiver eller sociale eller kulturelle institutioner, skal ejerskab, medlemskab og vedtægter eller lignende angives.

Forsvarsministeriet meddeler accept af eller afslag på anmeldelsen. Forsvarsministeriets afgørelse kan indbringes for domstolene inden for den i § 10 a fastsatte frist på 6 måneder. Såfremt Forsvarsministeriet meddeler accept af anmeldelsen, sker der en registrering af brugen, som danner grundlag for, at der ved den kollektive ordnings ophør kan meddeles en individuel tilladelse efter § 3, stk. 2.

Til nr. 4.

Den foreslåede nye bestemmelse i § 3, stk. 1, bemyndiger forsvarsministeren til at bringe Christianias fælles brugsret til bygningerne og arealet som helhed til ophør. Ophør skal ske med et rimeligt og passende varsel, som efter Kammeradvokatens vurdering ikke bør være mindre end ét år fra rammeaftalens udløb pr. 1. juli 2004. Det er hensigten, at den kollektive ordning bringes til ophør pr. 1. januar 2006, dvs. med et varsel på 1½ år. Rammeaftalens udløb og den kollektive ordnings ophør kræver i princippet ikke ny hjemmel, men det er valgt at medtage en bestemmelse herom, idet det er udtryk for en væsentlig ændring af administrationen af området.

Bestemmelsen bemyndiger endvidere forsvarsministeren til at bringe andre brugsrettigheder, som måtte bestå uafhængigt af rammeaftalen, til ophør. Denne bemyndigelse kan alene anvendes i det omfang og på en sådan måde, at der ikke er tale om ekspropriation.

Brug af bygninger og arealer kan efter den kollektive ordnings ophør pr. 1. januar 2006 alene fortsætte på grundlag af tilladelser, der er givet eller gives i henhold til *stk. 2*. Dette indebærer, at der i perioden frem til 1. januar 2006 skal etableres det system med individuelle tilladelser, som Christianialoven oprindeligt tilsigtede. Tilladelse efter § 3, stk. 2, vil således være en betingelse for fortsat brug af bygninger og arealer efter 1. januar 2006. Det vil stilles som et vilkår for tilladelse, at beboerne fortsat dækker egne udgifter til el og vand mv., betaler det kommunale dækningsbidrag samt dækker vedligehold af bygningerne.

I det omfang brugen er blevet registreret i henhold til § 2 a, meddeler forsvarsministeren den pågældende en tilladelse efter § 3, stk. 2, med henblik på brugen efter 1. januar 2006, med mindre brugen af bygningen skal ophøre. Disse tilladelser forudsættes gjort midlertidige, således at de – med mindre andet følger af de pågældende rettigheders indhold – ophører i takt med afhændelse af de pågældende bygninger, overgang til almindelige lejeforhold eller i forbindelse med bygningernes ombygning eller nedrivning. Forsvarsministeren kan i særlige tilfælde give tilladelse til beboere og virksomheder, som ikke har anmeldt individuelle brugsrettigheder efter § 2 a, såfremt det ikke vanskeliggør den tilsigtede udvikling.

Med den foreslåede ophævelse af § 8 ændrer tilladelse efter § 3, stk. 2 og 3, karakter, idet forsvarsministeren nu ikke længere i sin administration af § 3, stk. 2 og 3, er forpligtet til at inddrage de hensyn, som ligger bag den lovgivning, der har været sat ud af kraft efter § 8. Således vil for eksempel ombygning af en bygning fortsat kræve forsvarsministerens tilladelse, men der vil samtidig kræves normal byggetilladelse fra kommunen og

eventuel dispensation fra fredningsbestemmelser mv. Ministeren vil gøre sin tilladelse betinget af, at tilladelser fra relevante myndigheder er opnået, og at vilkårene i disse overholdes. Der foreslås på denne baggrund en ændring af § 3, stk. 2 og 3, således at det præciseres, at de nævnte hensyn ikke længere skal varetages ved administrationen af tilladelserne, da disse hensyn varetages i forbindelse med udstedelse af de nødvendige tilladelser fra de sædvanlige relevante myndigheder.

Uanset den gældende lokalplans bestemmelser kan forsvarsministeren efter lovens ikrafttræden som udgangspunkt ikke forventes at give tilladelse til nybyggeri eller væsentlige ombygninger, før der er gennemført en ny lokalplanlægning for området. Dette gælder således også, selv om det ansøgte måtte være i overensstemmelse med den gældende lokalplan.

Det skal bemærkes, at tilladelserne efter § 3, stk. 2, – således som det også fremgår af bemærkningerne til det oprindelige forslag til Christianialov – gælder for de fysiske eller juridiske *personer*, der bor eller driver virksomhed i de pågældende bygninger. Det er således en betingelse for at opnå tilladelse, at der sker en individualisering af brugen af bygningerne, således at det fastlægges, hvilke personer der bruger hvilke bygninger. Beboere, der opnår tilladelse, vil, jf. bemærkningerne til det oprindelige forslag til Christianialov, ikke være omfattet af lejeloven, ligesom virksomheder ikke vil være omfattet af erhvervslejeloven, jf. forslaget til stk. 8.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 6* hjemler, at forsvarsministeren bringer gældende tilladelser til ophør med et passende varsel. Bestemmelsen kan alene anvendes i det omfang den ikke indebærer ekspropriation.

Når en brugsrettighed bringes til ophør, uden at den erstattes af en tilladelse, eller når en tilladelse ophører, enten fordi den er midlertidig, eller fordi den bringes til ophør efter stk. 6, finder §§ 4 og 5 om fraflytning og erstatningsbolig anvendelse. Ophør kan skyldes, at der skal ske nedrivning af bygningen,

men også i tilfælde af ombygning og ved afhændelse af bygninger og arealer med henblik på en ændring af ejerskabet. Dette må forventes at finde sted som en løbende proces over en årrække. Også i tilfælde af et eventuelt salg til beboerne for eksempel på andelsbasis skal tilladelserne bringes til ophør. I det omfang der er beboere eller virksomheder, der måtte have brugsrettigheder af en sådan karakter, at de kan gøre krav på at blive stillet bedre end efter §§ 4 og 5, må bestemmelsen administreres under hensyntagen hertil. Det er vurderingen, at der ikke eller kun i meget få tilfælde er beboere eller virksomheder, der vil kunne gøre krav herpå.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 8* indebærer, at brugsrettigheder, som meddeles efter det foreslåede stk. 2, ikke er omfattet af lejeloven og erhvervslejeloven, jf. bemærkningerne ovenfor til det foreslåede stk. 2.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 9* indebærer, at bestemmelsen i boligreguleringslovens § 46, hvorefter boliger ikke kan nedlægges uden kommunalbestyrelsens samtykke, ikke gælder i forbindelse med ophør af brugsrettigheder og tilladelser efter stk. 1, 5 og 6. Det er, jf. § 1, hensigten, at der skal nedlægges et antal boliger blandt andet i forbindelse med en delvis frilæggelse af voldanlægget.

Til nr. 5.

Bestemmelserne om politibistand i forbindelse med fjernelse af beboere i § 4 og § 10 foreslås ophævet. De normale procedurer med medvirken af fogedretten vil herefter skulle anvendes.

Til nr. 6.

Den foreslåede ændring af § 5, *stk. 1*, skal sikre, at alle der har bolig på Christianiaområdet, og som har anmeldt og fået accept af deres brugsret, vil blive tilbudt erstatningsbolig, såfremt de må fraflytte deres bolig, og der ikke kan ske genhusning på området.

Med den foreslåede ændring af *stk. 2* anføres reglerne for erstatningsbolig, som svarer til lejelovens regler, direkte i loven.

Forslaget til ændring af *stk. 3* indebærer en ajourføring af henvisningen til byfornyelseslovens bestemmelser om kommunens tilvejebringelse af erstatningsbolig.

De i *stk. 4-8* foreslåede tilføjelser til § 5 indebærer, at beboere og virksomheder ved ophør af deres brugsrettigheder sikres en retsstilling, som svarer til den, lejere har efter §§ 85 a – 85 b i lejeloven, og erhvervslejere har efter §§ 78 – 79 i erhvervslejeloven, når deres lejemål opsiges som følge af, at ejendommen eksproprieres eller skal anvendes til et ekspropriationsberettiget formål. Beboerne på Christiania gives hermed i dette henseende samme beskyttelse som efter lejeloven, uagtet at de ikke kan betragtes som lejere. Dette vil antagelig for de fleste beboere indebære, at de stilles bedre, end de har krav på.

For beboere betyder forslaget, at der ud over erstatningsbolig også ydes godtgørelse af rimelige og dokumenterede flytteudgifter.

For virksomheder ydes godtgørelse til dækning af tab på inventar og installationer, driftstab i flytteperioden, flytteudgifter og rimelige udgifter til sagkyndig bistand. Der ydes kun godtgørelse, hvis virksomheden videreføres, og det dokumenteres, at der er lidt et tab, der ikke med rimelighed kunne være undgået.

Københavns Kommune administrerer ordningen, ligesom det er tilfældet med de tilsvarende ordninger efter lejeloven og erhvervslejeloven, men forsvarsministeren refunderer kommunens udgifter.

Til nr. 7.

Lovens *nuværende* § 8 foreslås ophævet, hvilket indebærer en omgående normalisering af lovgivningen inden for bygningsfrednings- og naturbeskyttelseslovgivningens, byggelovgivningens og planlovgivningens områder.

Ved Christianialovens ikrafttræden var 24 af bygningerne på Christianiaområdet fredet. Når bygningsfredningsloven igen gælder for området, vil de 24 bygninger være fredede igen. En stor del af disse bygninger må imid-

lertid vurderes på grund af misligholdelse eller væsentlige bygningsændringer, der har frataget bygningerne deres originale udtryk, at have mistet de værdier, der begrundede fredningen. Disse bygninger vil derfor skulle "affredes" gennem en proces, der har samme forløb som en fredningssag.

En foreløbig vurdering er, at der vil være grundlag for at opretholde fredningen af følgende bygninger: krudthuset i Frederiks Bastion, krudthuset i Carls bastion, Den grå Hal, Den grønne Hal, de fire vinkelbygninger i redanerne, samt krudthuset og kommandørhuset i Vilhelms bastion.

De øvrige tidligere fredede bygninger kan som udgangspunkt antages at være bevaringsværdige. Dette gælder tillige en række andre bygninger, der er karakteriseret som bevaringsværdige i den gennemførte SAVE-vurdering. Der vil skulle tages stilling til dette i forbindelse med en ny lokalplan for området.

Hele fæstningsanlægget vil, når § 8 ophæves, være omfattet af fortidsmindebeskyttelsen efter naturbeskyttelseslovens § 12, som indebærer, at der ikke må foretages ændring af tilstanden af fortidsminder. Dette indebærer, at der fra lovens ikrafttræden som udgangspunkt ikke lovligt vil kunne opføres bygninger mv. på fæstningsanlægget, jf. dog bemærkningerne til nr. 1. Kulturarvsstyrelsen vil kunne dispensere i henhold til naturbeskyttelseslovens § 65. Styrelsens afgørelser kan indbringes for Naturklagenævnet.

For byggeloven og bygningsreglementet gælder, at byggerier skal opfylde de på opførelsestidspunktet gældende krav. De byggerier, der er lovlige efter det nugældende administrationsgrundlag for Christiania, vil som udgangspunkt også fortsat være lovlige, når byggelovgivningens regler får virkning ved efterfølgende større ombygninger eller ændret anvendelse, som vil skulle undergå normal byggesagsbehandling. Københavns Kommune vil dog kunne stille krav om afhjælpning af mangler, som indebærer fare for ejendommens beboere eller andre,

herunder sundhedsfare og brandfare. Kommunen vil endvidere kunne træffe beslutning om kondemnering af sundheds- og brandfarlige boliger efter byfornyelseslovens regler herom.

Inden for planlovens område vil Københavns Kommune genindtræde som den normale planmyndighed.

Normaliseringen af lovgivningen vil have den konsekvens i forhold til den gældende lokalplan, at en række dispositioner, der er tilladt efter lokalplanen, vil være udelukket eller kræve tilladelse efter anden lovgivning.

Forslaget til bestemmelsen i den nye § 8 fastsætter rammerne for, hvorledes afhændelse af arealer og bygninger kan ske. Der sker her ved en fravigelse fra de almindelige regler om afhændelse af statslige ejendomme, som er fastsat i budgetvejledningen og cirkulære om salg af statens faste ejendomme.

Fæstningsanlægget vil med den foreslåede ophævelse af den nuværende § 8 igen være omfattet af naturbeskyttelseslovens § 12, som blandt andet fastlægger, at der ikke må foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, der fastlægger skel gennem et fortidsminde. På denne baggrund foreslås det i § 8, stk. 1, at den del af fæstningsanlægget, som ligger på Christianiaområdet, dvs. fortidsmindet i henhold til naturbeskyttelsesloven, alene kan overdrages under ét – og ud fra hensynet til at sikre den offentlige adgang til området alene til en offentlig ejer (Københavns Kommune eller en statslig myndighed). Området kan overdrages uden vederlag, idet der alene kan forventes indtægter fra udlejning af bygningerne på området, mens der vil være løbende vedligeholdelsesudgifter.

I § 8, stk. 2 foreslås det, at der på den del af Christianiaområdet, der ikke omfatter fæstningsanlægget, kan tages sociale og kulturelle hensyn ved afhændelsen. Dette omfatter dels et hensyn til videreførelsen af sociale og kulturelle institutioner, fx bofællesskabet Stjerneskipet, Loppen og Den grå Hal. Men der kan også tages sociale og kulturelle hensyn i

relation til de øvrige beboere og virksomheder og til området under ét. For eksempel ved at en del af salgssummen ved etablering af andelsboligforeninger kan stå som et rente- og afdragsfrit lån, der forfalder ved ejerskifte. Eller i forbindelse med salg af ejendomme til en eller flere selvejende institutioner. Overdragelse af ejendomme til virksomheder vil ske på vilkår som ikke giver anledning til konflikt med EU's statsstøtteregler.

Der vil skulle udarbejdes en genopretningsplan for kasernebygningerne. Det må forventes at indgå som en forpligtelse i forbindelse med overdragelse, at der sker lovliggørelse i forhold til brand- og sundhedsforhold, at bygningernes bevaringsværdier sikres, og at der gennemføres en opretning af bygningerne over en nærmere fastsat periode.

Der vil inden afhændelse af ejendomme blive tinglyst en forpligtelse på alle ejendomme på Christianiaområdet til at oprette og være medlem af en grundejerforening, som har til formål at varetage fælles opgaver.

Overdragelse vil tillige forudsætte bevilningsmæssig hjemmel på finanslov eller ved aktstykke.

Som det fremgår af bemærkningerne til den gældende Christianialov, har det aldrig været hensigten, at beboerne på Christianiaområdet skulle betragtes som lejere og være omfattet af lejelovens rettigheder og forpligtelser. Dette indebære tillige, at bestemmelserne om tilbudspligt i lejelovens §§ 100-105 ikke finder anvendelse ved overdragelsen af ejendomme efter § 8.

Til nr. 8.

Det foreslås, at forsvarsministeren bemyndiges til at henlægge administrationen af Christianiaområdet til en særlig statsinstitution, som ledes af en bestyrelse. Baggrunden er, at den nuværende departementale organisation af administrationen er mindre hensigtsmæssig til en udviklingsopgave af denne karakter.

Christianiaudvikling overtager i så fald administrationen af området og skal drive ud-

viklingen af området, herunder på vegne af staten som grundejer bidrage til grundlaget for den nye lokalplan. Institutionen vil være en statslig myndighed, som er omfattet af forvaltningsloven og offentlighedsloven. Institutionen vil overtage forsvarsministerens beføjelser og forpligtelser efter Christianialoven, dog undtaget beføjelsen til at fastsætte bestemmelser efter § 9.

Ministeren fastsætter institutionens vedtægt. Vedtægten vil fastlægge institutionens mandat med henblik på udviklingen af området, herunder med hensyn til de ønskede fremtidige ejerformer samt tidsfrister for arbejdet.

Ministeren udpeger bestyrelsens medlemmer. Repræsentanter for statslige myndigheder kan indgå som medlemmer af bestyrelsen, men bestyrelsen kan også omfatte eksterne medlemmer med relevante faglige kompetencer. Eventuelle statsansatte medlemmer er ikke underlagt instruktion i udøvelsen af deres bestyrelshverv. De nærmere bestemmelser om bestyrelsens beskikkelsesperiode mv. fastsættes i vedtægten. Ministeren vil dog altid kunne udskifte bestyrelsens medlemmer, også selv om beskikkelsesperioden ikke er udløbet. Ministeren udpeger endvidere en administrator, som varetager den daglige ledelse.

De foreslåede bestemmelser vil indebære en klar kompetencefordeling. Bestyrelsen er institutionens øverste ledelse og har over for ministeren det overordnede ansvar for, at bestemmelserne i Christianialoven og institutionens vedtægt overholdes. Administrator har den daglige ledelse med ansvar over for bestyrelsen.

Christianiaudvikling kan afholde udgifter til infrastruktur, vedligeholdelse, ombygning og nedrivning af bygninger, erstatningsboliger, flyttegodtgørelse og godtgørelse til virksomheder samt andre udgifter, der fremmer en udvikling af området, herunder rådgivnings- og konsulentomkostninger. Der afsættes på finansloven anlægsbevilling hertil samt til indtægter ved ejendomssalg.

Forsvarsministeren kan ikke instruere Christianiaudvikling om institutionens behand-

ling og afgørelse af enkeltsager. Forsvarsministeren kan give institutionen generelle instrukser, herunder gennem fastsættelsen af institutionens vedtægt. Christianiaudviklings afgørelser kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed.

Forsvarsministeren skal føre tilsyn med institutionens udvikling, herunder navnlig i forhold til de forudsætninger, som er indeholdt i de økonomiske rammer fastsat på finansloven, og ministeren er forpligtet til at reagere, hvis udviklingen tilsiger dette.

Forsvarsministeren kan træffe beslutning om Christianiaudviklings ophør. Dette vil som udgangspunkt ske, når institutionen har opfyldt sit formål, og området er afhændet. Men ministeren kan også træffe beslutning om ophør, såfremt der ikke er udsigt til, at institutionen vil kunne realisere sin opgave.

Til nr. 9.

Muligheden for at nedsætte et styringsråd og et sekretariat er med den i § 8 a foreslåede organisering af administrationen ikke længere aktuell og foreslås derfor ophævet.

Til nr. 10.

Se bemærkningerne til nr. 5.

Til nr. 11.

Forslaget til en ny § 10 a indebærer, at søgsmål til prøvelse af afgørelser om forhold, der er omfattet af Christianialoven, skal være anlagt inden 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt. Som eksempler på sådanne afgørelser kan nævnes et afslag på en brugsrettighed, der inden den 1. januar 2005 er anmeldt efter § 2 a, et afslag på en ansøgning om en midlertidig tilladelse efter § 3 til at bruge en bygning efter den 1. januar 2006 eller en beslutning efter § 3 om at bringe en brugsrettighed til ophør. Under en eventuel efterfølgende fogedsag i forbindelse med effektivering af ophøret af brugen af de pågældende bygninger eller arealer vil lovligheden herefter ikke kunne anfægtes, hvis fristen er udløbet, uden at der er anlagt sag.

Det indgår i forslaget til §10a, at Forsvarsministeren efter forudgående ansøgning kan

bevilge en suspension af søgsmålsfristen, såfremt ministeren vurderer, at der er særlig anledning hertil. Det kan f.eks. være i situationer, hvor adressaten for en afgørelse, som kan indbringes for domstolene, har indgivet ansøgning om fri proces, men der endnu ikke er truffet en afgørelse herom. En ansøgning om suspension af søgsmålsfristen skal være indgivet inden søgsmålsfristens udløb.

Til nr. 12.

Forslaget er en konsekvens af den ændrede affattelse af lovens § 3, jf. forslagens § 1, nr. 4.

Ændringen af § 11, stk. 1, nr. 1, indebærer, at det som hidtil vil være strafbart uden tilladelse at anvende arealer eller anvende, opføre, ombygge eller nedrive bygninger eller opstille boder, skure eller andre genstande.

Til nr. 13.

Forslaget er en konsekvens af den ændrede affattelse af lovens § 3, jf. forslagens § 1, nr. 4.

Ændringen af § 11, stk. 1, nr. 2, indebærer, at det som hidtil vil være strafbart at tilsidesætte vilkår, som er fastsat i forbindelse med meddelelse af tilladelser efter lovens § 3.

Til nr. 14.

Forslaget er en konsekvens af indførelsen af generelle bestemmelser om kollektivansvar i straffeloven, jf. lov nr. 474 af 12. juni 1996 om ændring af straffeloven.

Til § 2

Det foreslås, at loven træder i kraft den 15. juni 2004. Dette vil gøre det muligt at bekendtgøre den kollektive ordnings ophør inden rammeaftalens udløb pr. 1. juli 2004. Idet ophør forudsættes at finde sted pr. 1. januar 2006, får beboerne herved et varsel på 1½ år.

Til § 3

Der er indsat en revisionsbestemmelse med henblik på revision af Christianialoven senest i folketingsåret 2010-11. Med den forudsatte udviklingsproces kan revisionen forventes at bestå i en ophævelse af loven, idet dens formål må forventes at være udtømt.

Gældende formulering

§ 1. Lovens formål er at muliggøre anvendelse af Christianiaområdet i overensstemmelse med det landsplandirektiv og den lokalplan, som miljøministeren udsteder for området.

§ 2. Loven gælder for det område, hvorpå Bådsmandsstrædes Kaserne og Ammunitionsarsenalet lå, samt for den del af Flådestation København, hvortil der er offentlig adgang (Christiania).

Stk. 2. Loven gælder ikke for den del af området, som er udlejet til Københavns Kommune.

Lovforslaget

1. § 1 affattes således:

”§ 1. Lovens formål er at muliggøre en udvikling af Christianiaområdet som et bæredygtigt kvarter i København i overensstemmelse med den planlægning, der gennemføres for området.

Stk. 2. Loven har særligt til formål at sikre:

- 1) 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,
- 2) at områderne i Ulrichs, Sophie Hedevigs og Vilhelms Bastioner samt områderne mellem disse opretholdes og udvikles som boligområde under hensyntagen til såvel områdets placering på fortidsmindet, som det for området særegne kulturmiljø,
- 3) at den del af Christianiaområdet, der ikke er omfattet af nr. 1 eller 2, udvikles som blandet bolig- og erhvervsområde gennem istandsættelse og ombygning, nedrivning og nybyggeri samt forbedring af friarealer, under hensyntagen til områdets særlige arkitektoniske og kulturhistoriske værdier, og
- 4) at der gennemføres en ændring af ejerskabet til bygninger og arealer på området.”

2. § 2 affattes således:

”§ 2. Loven gælder for Christianiaområdet, jf. kortbilag.

Stk. 2. Loven gælder ikke for de dele af området, som overdrages i henhold til § 8.”

§ 3. Forsvarsministeren kan tillade, at

- 1) bygninger og arealer anvendes til blandet bolig- og værkstedsformål med mulighed for placering af servicefunktioner såsom butikker og restaurationer samt institutioner mv., der er forenelige med områdets særpræg, som offentligt rekreativt areal eller til andet formål,
- 2) bygninger opføres, ombygges eller nedrives, eller
- 3) boder, skure, skurvogne, campingvogne, hegn eller andre genstande placeres uden for bygningerne.

Stk. 2. Forsvarsministeren kan stille vilkår for tilladelsen.

Stk. 3. Forsvarsministeren kan tage forbehold om tilbagekaldelse af tilladelsen. Tilladelsen kan tilbagekaldes, hvis vilkår for tilladelsen overtrædes. Tilladelsen kan tidsbegrænses.

Stk. 4. Forsvarsministeren kan bestemme, at bygninger, der ikke må anvendes til beboelse eller andet formål, skal ombygges eller nedrives.

3. Efter § 2 indsættes:

”§ 2 a. Brugsrettigheder til bygninger eller arealer på Christianiaområdet skal anmeldes til Forsvarsministeriet senest den 1. januar 2005.

Stk. 2. Anmeldelsen skal være skriftlig og ledsaget af dokumentation for brugsrettigheden. Det skal endvidere være anført i anmeldelsen, hvilken bygning eller del af bygning eller hvilket areal brugsrettigheden omfatter.

Stk. 3. Brugsrettigheder, som ikke er anmeldt inden for den i stk. 1 anførte frist, kan ikke gøres gældende efter fristens udløb.

Stk. 4. Forsvarsministeren meddeler accept af eller afslag på anmeldelsen.”

4. § 3 affattes således:

”§ 3. Forsvarsministeren kan bringe brugsrettigheder til bygninger og arealer på Christianiaområdet til ophør.

Stk. 2. Forsvarsministeren kan meddele tilladelse til brug af konkrete bygninger og arealer.

Stk. 3. Forsvarsministeren kan tillade, at

- 3) bygninger opføres, ombygges eller nedrives, og
- 4) boder, skure, skurvogne, campingvogne, hegn eller andre genstande placeres uden for bygningerne.

Stk. 4. Forsvarsministeren kan stille vilkår for tilladelsen.

Stk. 5. Forsvarsministeren kan tage forbehold om tilbagekaldelse af tilladelsen. Tilladelsen kan tilbagekaldes, hvis vilkår for tilladelsen overtrædes. Tilladelsen kan tidsbegrænses.

Stk. 6. Forsvarsministeren kan bringe tilladelser til ophør med et passende varsel.

Stk. 7. Forsvarsministeren kan bestemme, at bygninger, der ikke må anvendes til beboelse eller andet formål, skal ombygges eller nedrives.

Stk. 8. Lejeloven og erhvervslejeloven gælder

ikke for brugsrettigheder i medfør af tilladelser, der er meddelt efter stk. 2.

Stk. 9. Bestemmelserne om nedlæggelse af boliger i boligreguleringslovens § 46 gælder ikke ved ophør af brugsrettigheder og tilladelser efter stk. 1, 5 og 6.”

§ 4. Hvis forsvarsministeren ikke tillader, at bygningerne eller arealerne anvendes til beboelse eller andet formål, skal enhver, der opholder sig i eller anvender disse, fraflytte eller ophøre med anvendelsen inden for en frist, der fastsættes af forsvarsministeren. Forsvarsministeren kan uden fogedrettens medvirken lade personer, der ikke vil forlade bygningerne eller arealerne, fjerne fra området.

Stk. 2. Hvis forsvarsministeren ikke tillader, at boder, skure eller andre genstande placeres på arealerne, skal ejeren eller brugeren fjerne genstandene inden for en frist, der fastsættes af forsvarsministeren.

Stk. 3. Forsvarsministeren kan uden fogedrettens medvirken for den ansvarliges regning bortskaffe eller bortsælge boder, skure eller andre genstande, der efterlades i strid med stk. 2 eller i øvrigt efterlades på arealerne uden forsvarsministerens tilladelse. Forsvarsministeren kan tilsvarende bortskaffe eller bortsælge genstande, der efterlades i bygningerne ved fraflytningen mv. efter stk. 1 eller i øvrigt placeres i bygningerne uden forsvarsministerens tilladelse. Forsvarsministeren har kun pligt til at opbevare genstande, hvis de har en værdi, der klart overstiger de omkostninger, der vil være forbundet med bortfjernelsen, opbevaringen og eventuelt bortsalg. Melder en ejer sig inden for 3 måneder efter bortfjernelsen og godtgør sin ret til en opbevaret genstand, har den pågældende krav på at få genstanden udløbet mod betaling af omkostningerne. Efter udløbet af fristen på 3 måneder kan genstande, der er opbevaret efter bestemmelsen i 3. pkt., bortsælges. Salgssummen tilfalder statskassen.

5. § 4, stk. 1, 2. pkt., ophæves.

§ 5. Københavns Kommune skal, inden 6 måneder fra en begæring om erstatningsbolig fremsættes, tilbyde erstatningsbolig til enhver, der skal fraflytte sin bolig efter § 4, stk. 1, og som ved lovforslagets fremsættelse var tilmeldt folkeregistret med fast bopæl på Christiania. Pligten til at tilbyde erstatningsbolig gælder dog kun, hvis den pågældende på fraflytningstidspunktet er fyldt 18 år og enten

- 1) har dansk indfødsret,
- 2) er i besiddelse af EF-opholdsbevis,
- 3) er omfattet af nordisk konvention om social tryghed eller
- 4) har opholdstilladelse efter udlændingelovens §§ 7, 8 eller 9, stk. 2, nr. 2.

Stk. 2. Erstatningsboliger skal så vidt muligt opfylde de krav, som er angivet i lov om byfornyelse og boligforbedring § 38, stk. 1.

Stk. 3. Bestemmelserne i lov om byfornyelse og boligforbedring § 42, stk. 1-4 og 7-12, §§ 43 og 86 finder tilsvarende anvendelse.

6. § 5 affattes således:

”§ 5. Københavns Kommune skal, inden 6 måneder fra en begæring om erstatningsbolig fremsættes, tilbyde erstatningsbolig til enhver, der skal fraflytte sin bolig efter § 4, stk. 1, og som er tilmeldt folkeregistret med fast bopæl på Christiania. Pligten til at tilbyde erstatningsbolig gælder dog kun, hvis den pågældende på fraflytningstidspunktet er fyldt 18 år og har fået registreret sin brugsrettighed efter § 2 a.

Stk. 2. Den anviste erstatningsbolig skal være af passende størrelse, beliggenhed, kvalitet og udstyr. Boligen har en passende størrelse, når den enten har et værelse mere end antallet af husstandsmedlemmer eller samme værelsesantal som husstandens tidligere bolig.

Stk. 3. Bestemmelserne i lov om byfornyelse og udvikling af byer § 64, stk. 1-5, § 65, § 66 og § 105, stk. 1 og 3 finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 4. Beboere, som skal anvises erstatningsbolig, jf. stk. 1, har ret til godtgørelse af rimelige og dokumenterede flytteudgifter. Ansøgning om flyttegodtgørelse indgives til Københavns Kommune, som beregner og udbetaler godtgørelsen.

Stk. 5. Københavns Kommune yder godtgørelse til virksomheder, der skal fraflytte deres lokaler efter § 4, stk. 1. Virksomheden har dog kun ret til godtgørelse, i det omfang virksomheden videreføres, og det dokumenteres, at der er lidt et tab, der ikke med rimelighed kunne være undgået.

Stk. 6. Godtgørelse efter stk. 5 ydes til dækning af

- 1) tab på inventar og installationer,
- 2) driftstab i flytteperioden,
- 3) flytteudgifter og
- 4) rimelige udgifter til sagkyndig bistand.

Stk. 7. Københavns Kommunes afgørelse efter stk. 5 kan indbringes for de i lov om offentlige veje omhandlede taksationsmyndigheder. Klage til taksationsmyndighederne skal være indgivet inden 4 uger efter, at klageren har fået meddelelse om afgørelsen.

Stk. 8. Forsvarsministeren refunderer Københavns Kommunes udgifter til tilvejebringelse og anvisning af erstatningsboliger samt til flyttegodtgørelse og godtgørelse efter stk. 5.”

§ 6. Forsvarsministeren kan meddele påbud eller forbud, når der konstateres overtrædelse af loven, regler udstedt efter loven, vilkår for tilladelse efter loven, eller såfremt det skønnes påkrævet af hensyn til bygninger eller arealer.

Stk. 2. Hvis påbud eller forbud ikke efterkommes, kan forsvarsministeren lade foranstaltningen udføre for den ansvarliges regning.

Stk. 3. I tilfælde, hvor øjeblikkeligt indgreb er påkrævet for at afværge skade på bygninger eller arealer, kan forsvarsministeren foretage det nødvendige uden påbud eller forbud og for den ansvarliges regning.

Stk. 4. Forsvarsministeren eller den, ministeren bemyndiger dertil, har, hvis det skønnes nødvendigt, til enhver tid mod behørig legitimation uden retskendelse adgang til bygninger, boder, skure, arealer mv. for at efterse, om der er grundlag for at udstede påbud eller forbud efter stk. 1, eller for at skride ind efter stk. 3 og for i øvrigt at udøve beføjelserne efter stk. 2 og 3.

§ 7. Der er udpantningsret for de beløb, som forsvarsministeren afholder ved udøvelsen af sine beføjelser efter § 4, stk. 1 og 3, og § 6, stk. 2 og 3.

§ 8. Regler i lovgivningen om fredning, om arealers anvendelse og om bygningers opførelse, indretning, anvendelse, ombygning og nedrivning gælder ikke for lovens område. Dog gælder planlovgivningen i det omfang, det er nødvendigt for den planlægning, som miljøministeren udarbejder for området, jf. § 1. Forsvarsministeren udøver de beføjelser, som efter planlovgivningen tilkommer kommunale myndigheder.

7. § 8 affattes således:

”§ 8. Forsvarsministeren bemyndiges til at overdrage den del af Christianiaområdet, som omfatter fortidsmindet, til Københavns Kommune eller til en statslig myndighed.

Stk. 2. Forsvarsministeren bør indhente en udtalelse fra de berørte sagkyndige myndigheder, inden der træffes afgørelse efter loven.

Stk. 3. Forsvarsministerens afgørelser efter loven skal være i overensstemmelse med lokalplanen for området.

Stk. 2. For den del af Christianiaområdet, der ikke er omfattet af stk. 1, bemyndiges forsvarsministeren til at sælge ejendomme, idet der ved afhændelsen kan tages sociale og kulturelle hensyn.

8. Efter § 8 indsættes:

”§ 8 a. Forsvarsministeren bemyndiges til at oprette Christianiaudvikling som en statsinstitution under ledelse af en bestyrelse. Institutionen varetager statens ejerskab til Christianiaområdet og overtager de beføjelser og forpligtelser, der efter §§ 2 a – 8 og § 10 tilkommer forsvarsministeren.

Stk. 2. Bestyrelsen er Christianiaudviklings øverste ledelse og har over for forsvarsministeren det overordnede ansvar for, at de bestemmelser, der er fastsat for institutionens virksomhed, overholdes. Bestyrelsen består af indtil 6 medlemmer, der udpeges af forsvarsministeren. Blandt medlemmerne udpeger forsvarsministeren en formand. Bestyrelsens beslutninger træffes ved stemmeflertal.

Stk. 3. Den daglige ledelse varetages af en administrator, som udpeges af forsvarsministeren.

Stk. 4. Forsvarsministeren fastsætter i en vedtægt de nærmere regler om Christianiaudviklings opgaver, styrelse, budget mv.

Stk. 5. Christianiaudvikling kan afholde udgifter til infrastruktur, vedligeholdelse, ombygning og nedrivning af bygninger, erstatningsboliger, flyttegodtgørelse og godtgørelse til virksomheder samt andre udgifter, der fremmer en udvikling af området.

Stk. 6. Forsvarsministeren kan ikke give Christianiaudvikling tjenestebefaling om institutionens behandling og afgørelse af enkeltsager.

Stk. 7. Christianiaudviklings afgørelser kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed.

Stk. 8. Forsvarsministeren træffer beslutning om Christianiaudviklings ophør.”

§ 9. Forsvarsministeren kan fastsætte nærmere bestemmelser om gennemførelsen af lovens regler, herunder om Københavns Kommunes medvirken efter § 5, om nedsættelse af et særligt styringsråd, om etablering af et sekretariat og om beboernes repræsentation over for myndighederne.

§ 10. Forsvarsministeren kan anmode politiet om at yde fornøden bistand ved udøvelsen af beføjelser efter § 4, stk. 1 og 3, og § 6, stk. 2-4. Justitsministeren kan efter forhandling med forsvarsministeren fastsætte nærmere regler herom.

§ 11. Medmindre højere straf er forskyldt efter anden lovgivning, straffes med bøde den, der

- 1) uden forsvarsministerens tilladelse anvender arealer eller anvender, opfører, ombygger eller nedriver bygninger eller opstiller boder, skure eller andre genstande som nævnt i § 3, stk. 1,
- 2) tilsidesætter vilkår, som forsvarsministeren har fastsat efter § 3, stk. 2,
- 3) ikke fraflytter eller ophører med at anvende bygninger eller arealer inden for den i medfør af § 4, stk. 1, fastsatte frist,
- 4) undlader at fjerne boder, skure eller andre genstande inden for den i medfør af § 4, stk. 2, fastsatte frist,
- 5) efterlader genstande i bygningerne eller på arealerne i strid med § 4, stk. 3,
- 6) undlader at efterkomme påbud eller forbud efter § 6, stk. 1, eller
- 7) hindrer adgangen til bygninger, boder, skure, arealer mv. efter § 6, stk. 4.

9. I § 9 udgår ”om nedsættelse af et særligt styringsråd, om etablering af et sekretariat”.

10. I § 10, udgår ”1 og”.

11. Efter § 10 indsættes:

”§ 10 a. Søgsmål til prøvelse af afgørelser om forhold, der er omfattet af denne lov, skal være anlagt inden 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt. Forsvarsministeren kan efter ansøgning i særlige tilfælde meddele dispensation fra bestemmelsen i 1. pkt. Ansøgning om dispensation skal være indgivet inden for den i 1. pkt. nævnte frist.”

12. I § 11, stk. 1, nr. 1, affattes således:

”1) uden forsvarsministerens tilladelse foretager de i stk. 2 og 3. nævnte handlinger, ”

13. I § 11, stk. 1, nr. 2 ændres ”§ 3, stk. 2,” til: ”§ 3, stk. 4,”

Stk. 2. I forskrifter, der udstedes i henhold til § 9, kan der fastsættes straf af bøde for overtrædelse af bestemmelserne i forskrifterne.

Stk. 3. For overtrædelse, der begås af et aktieselskab, anpartsselskab, andelselskab eller lignende, kan der pålægges selskabet som sådant bødeansvar.

§ 12. Loven træder i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende.

14. § 11, *stk. 3*, affattes således:

”Der kan pålægges selskaber mv. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens kapitel 5.”

