

Borgerrepræsentationen

31. oktober 2005

Journalnr.  
258961

/jar

## **Redegørelse for sagsforløbet omkring Christiania – oktober 2005**

### **RESUME**

Københavns Kommune er efter vedtagelsen af den ny christianialov (L 205) blevet en mere aktiv part i spørgsmål omkring udvikling af Christiania. Københavns Kommune er således med virkning fra 15. juni 2004 indtrådt som myndighed på en række områder, som i den tidligere christianialov var henlagt til Forsvarsministeren og Miljøministeriet. Det drejer sig især om myndighedsopgaver på byggeri- og planområdet. I forlængelse af lovændringen blev forvaltning af statens ejerskab overflyttet fra Forsvarsministeriet til Slots- og Ejendomsstyrelsen, som herefter er den ejer, som Københavns Kommune udøver sine myndighedsbeføjelser over for, mens spørgsmål mellem ejer og brugere (christianitterne) afhandles mellem de to parter.

Efter lovændringen er følgende forhold sat i gang eller afsluttet:

- Samtlige bygninger er registreret i BBR-registeret
- Der er truffet beslutning om adresser på Christiania til afløsning for adressen Bådsmadsstræde 43
- Omregistrering af CPR til nye adresser er sat i gang og forventes afsluttet inden udgangen af oktober
- Christiania har afleveret anmeldelse af brugsrettigheder til Slots- og Ejendomsstyrelsen pr. 1. juli 2005. Anmeldelserne forventes at danne grundlag for udstedelse af nye brugsretter til afløsning af den kollektive brugsret, som Slots- og Ejendomsstyrelsen har opsagt til udgangen af 2005.
- SBS Rådgivning A/S har på Slots- og Ejendomsstyrelsens foranledning gennemgået bygninger på Christiania og opgjort et genopretningsbehov på 3.358 kroner pr. kvm.

### **8. kontor**

Rådhuset  
1599, København V

Telefon  
33 66 33 66

Telefax  
33 66 70 23

Direkte telefon  
33 66 26 71

E-mail  
jar@okf.kk.dk

www.kk.dk

- Finansministeren har orienteret de partier, som stod bag den nye Christianialov om Slots- og Ejendomsstyrelsens rapport: "Fremtidige organisations- og ejerformer på Christiania" – maj 2005. Der sigtes på en løsning, hvor:
  - Etagemeter, der anvendes til erhvervsmæssige, kulturelle, sociale og fælles aktiviteter, skal fortsat ejes af staten, som lejer lokalerne ud til en fond, som Christiania skal tage initiativ til at stifte
  - boligetagemeter i Statens bygninger i område I og II (se bilag 1) overgår til en almen boligorganisation, som Christiania skal tage initiativ til at stifte.
  - Statens bygninger i område III udlejes til beboerne, mens areal under selvbyggerhuse udlejes til beboer eller med beboers accept til fonden
  - Et antal selvbyggerhuse i område III nedrives på kort sigt
  - Der sælges byggeretter til nybyggeri i område I – op til 20.000 etagemeter indenfor rammerne af en ny lokalplan. Bag ønsket om nybyggeri ligger bl.a. et ønske om at finansiere reetablering af voldanlægget og ekstraordinær renovering af visse bygninger, idet det forudsættes, at omdannelse af Christiania skal finansiere sig selv uden yderligere statslig finansiering
- Der er på Slots- og Ejendomsstyrelsens anmodning indledt en lokalplanproces for Christianiaområdet. Lokalplanredegørelsen forventes fremlagt for Bygge- og Teknikudvalget og Økonomiudvalget i slutningen af 2005.
- Økonomiforvaltningen har igangsat et områdefornyelsesforsøg med støtte fra Socialministeriet – "Organisering af beboere og borgerinddragelse i udvikling af Christiania". Programmet er godkendt i Borgerrepræsentationen (BR 511/05).
- Familie- og Arbejdsmarkedsforvaltningen har haft drøftelser med Slots- og Ejendomsstyrelsen, forhandlingsgruppen og "Herfra-og Videres" bestyrelse om det fremtidige sociale arbejde for de særligt udsatte grupper - herunder finansiering af de fremtidige opgaver.

Finansministeren har i forbindelse med offentliggørelse af rapporten "Fremtidige organisations- og ejerformer på Christiania" gjort klart, at den fremlagte model kræver en aktiv med-

virken fra Christianias side, og at der som sådan er tale om et tilbud til Christianitterne.

KAB afleverede i december 2004 sit bud på en fremtidig løsning omkring ejerforhold, genopretning og finansiering. KAB arbejdede tæt sammen med Christiania, og væsentlige elementer indgår i den løsning, som staten arbejder videre med. KAB er med Christianias accept netop gået i gang med at udarbejde en detaljeret model for stiftelse af en almen boligorganisation med støtte fra Real Dania fonden. Det forventes, at der på baggrund af dette arbejde vil kunne træffes endelig beslutning om stiftelse af en almen boligorganisation ultimo 2005, selv om Christiania fællesmøde ikke endeligt har godkendt konstruktionen.

## **SAGSBESKRIVELSE**

### *Baggrund*

Københavns kommune afgav den 25. marts 2004 høringssvar (BR 158/04) til lovforslag om ændring Christianiaområdet anvendelse. Lovforslaget blev vedtaget den 1. juni efter en udvalgsbehandling, der i spørgsmålet om de fremtidige ejerforhold bl.a. tog hensyn til Københavns kommunes synspunkter i sagen. Høringssvaret har herefter været det mandat, forvaltningerne har handlet på.

Københavns kommune overtog efter ændringslovens vedtagelse myndighedsrollen på en række lovområder relateret til byggeri og planlægning af Christiania. Umiddelbart efter lovens ikrafttræden blev forvaltningen af statens ejendom overflyttet fra Forsvarsministeriet til Slots- og Ejendomsstyrelsen under Finansministeriet. Hermed blev ejerrollen og myndighedsrollen adskilt på bygningsområdet i modsætning til under den tidligere lov, hvor Forsvarsministeren både var ejer og myndighed. Der blev i forbindelse med overflytningen til Slots- og Ejendomsstyrelsen etableret et rådgivende udvalg for styrelsen. Københavns kommune blev tilbudt en plads i udvalget og er repræsenteret af Økonomiforvaltningen.

Københavns Kommunes opgaver i forbindelse med den ny lovgivning og den tilknyttede helhedsplan fordeler sig i større eller mindre omfang på samtlige forvaltninger, og mange spørgsmål kræver koordination på tværs af forvaltningerne i både opgaveløsning og timing. Det samlede projekt for kommunen koordineres derfor af en styregruppe med deltagelse af samtlige forvaltninger. Økonomiforvaltningen koordinerer indsatsen.

### ***Statens initiativer og opgaver***

Umiddelbart efter vedtagelsen af lovforslaget blev statens forvaltning af Christianiaområdet overført fra Forsvarsministeriet til Slots- og Ejendomsstyrelsen under Finansministeriet. ”Slots- og Ejendomsstyrelsen fik til opgave at varetage statens ejerskab i overensstemmelse med de fastlagte målsætninger for området – herunder med sigte på overgang til en varig løsning med nye ejerformer”. Slots- og Ejendomsstyrelsen skulle i den forbindelse løse følgende opgaver og gennemføre de nødvendige analyser:

1. registrering af beboere og virksomheder på adresser
2. behandle anmeldelser om brugsrettigheder
3. bygningsregistrering med henblik på vurdering af opretningsbehov og værdi
4. bidrage til et nyt plangrundlag
5. undersøge nye organisations- og ejerformer til arealer og bygninger

Desuden skulle styrelsen udarbejde et samlet beslutningsgrundlag for overgangen til nye organisations- og ejerformer – baseret på dialog med Københavns kommune, beboere og naboer.

Den hidtidige anvendelse af Christiania har været reguleret via kollektive brugsretskontrakter, men Slots- og Ejendomsstyrelsen har med henvisning til den vedtagne lov opsagt kontrakterne med udløb ved udgangen af 2005. Herefter ventes det, at de kollektive brugsrettigheder afløses af individuelle aftaler, som udstedes med udgangspunkt i de brugsretsansmeldelser, som Christiania afleverede til Slots- og Ejendomsstyrelsen inden den 1. juli 2005. Disse brugsretter skal herefter gælde frem til den endelige afklaring af ejerforholdene på Christiania.

Finansministeren har i forbindelse med løsning af den samlede opgave nedsat et rådgivende udvalg, der kan bistå Slots- og Ejendomsstyrelsen i forbindelse med varetagelsen af ejerskabet og udvikling af Christianiaområdet – herunder tilvejebringelse af beslutningsgrundlaget for overgangen til nye ejerformer. Københavns Kommune er repræsenteret i det rådgivende udvalg af Økonomiforvaltningen.

### *Fremtidige organisations- og ejerformer på Christiania*

Slots- og Ejendomsstyrelsen afrapporterede i maj 2005 resultatet af analyser og forhandlinger i et samlet beslutningsgrundlag: ”Fremtidige organisations- og ejerformer på Christiania”. Finansministeren orienterede i den forbindelse de partier, der stod bag den nye Christianialov, hvilket vil sige alle partier i Folketinget undtagen Enhedslisten, som undlod at stemme for loven. I forbindelse med denne orientering meddelte SF, at de ikke længere stod bag aftalen om Christianias fremtidige udvikling.

#### *Forslaget*

Forslaget tager som udgangspunkt, at der stiftes en fond med henblik på varetagelse af videreudlejning af bygninger, der rummer fælles aktiviteter, sociale og kulturelle aktiviteter samt erhverv. Staten forbliver hermed som ejer af disse etagemeter, som udlejes samlet til fonden.

Staten beholder ligeledes ejerskabet til fællesarealerne mellem husene, idet der lægges op til en sokkeludstykning til de etagemeter, der anvendes til beboelse – lige som staten bibeholder ejerskabet af fortidsmindet. Det statslige ejerskab og hermed et større engagement end hidtil forudsat begrundes med

- ønsket om at sikre genopretningen
- ønsket om at sikre den forudsatte afvikling af bebyggelser på fortidsmindet
- ønsket om, at samfundsmæssige værdier ikke sælges billigt til en fremtidig ejer

Eksisterende boligetagemeter i område I og II lægges i en almen boligorganisation – omkring 30.000 etagemeter, mens jord under selvbyggerhuse i hele området udlejes – enten til beboeren eller med beboerens accept til fonden. Endelig påtænkes det at frasælge byggeretten til 20.000 etagemeter i område 1 til markedspris – efter fastlæggelse af omfang og byggefelter gennem lokalplanprocessen.

Ønsket om at sikre den planlagte reetablering og genopretning gælder ikke mindst fortidsmindet/voldterrænet, og salget af byggeretter til nybyggeri tænkes anvendt til bl.a. denne opgave. I beslutningsgrundlaget lægges der bl.a. op til en rydning af omkring 20 huse indenfor en kortere periode (1-5 år).

Det er i den forbindelse væsentligt at bemærke, at tanken om kommunal overtagelse af fortidsmindet ikke er en del af forslaget.

### *Oprettelse af en almen boligorganisation*

For at kunne realisere overgangen af 30.000 etagemeter fra nuværende ejer til en almen boligorganisation skal en sådan organisation stiftes og godkendes af København kommune. Slots- og Ejendomsstyrelsen forestiller sig, at overgangen kan ske ganske hurtigt (1. januar 2007). Københavns Kommune er tilsynsmyndighed og kan som sådan ikke stifte en almen boligorganisation. Et initiativ skal komme fra Christiania i samarbejde med en eksisterende boligorganisation. Bliver der stiftet en almen boligorganisation skal denne godkendes af Borgerrepræsentationen og finansieres efter almindelige bestemmelse med et kommunalt grundtilskud.

Det er på nuværende tidspunkt vanskeligt at vurdere byggesummen for en sådan almen boligorganisation, fordi der ikke er tale om egentligt nybyggeri indenfor rammebeløbets størrelse. Alt efter salgsvilkår, som fastlægges af Slots- og Ejendomsstyrelsen, vil det kommunale grundtilskud være på 7 % af købesummen.

I kommuneaftalen 2005 mellem Finansministeren og Københavns kommune (bilag 2) er det aftalt, ”at Københavns kommune er indstillet på at fremme processen med etableringen af boligorganisationen mest muligt”.

### *Genhusning*

I forbindelse med rømning af ulovlige huse på fortidsmindet, nødvendig rydning af eventuelle byggefelter eller midlertidig genhusning i forbindelse med større bygningsrenoveringer skal der skaffes genhusning til christianitterne. Slots- og Ejendomsstyrelsen lægger op til, at genhusning kan skaffes på Christiania – enten ved en hurtig igangsætning af et alment byggeri, fortætning på eksisterende etagemeter eller ved placering af midlertidig skurbeboelse. Kun i det omfang, der skal ske genhusning uden for Christiania, skal Københavns kommune skaffe de nødvendige boliger. Kommunen får jf. gældende lovtekst fuld dækning af sine udgifter til genhusning. Bygge- og Teknikforvaltningen skal som byfornyelsesmyndighed løse opgaven.

Beslutningen om hvilke bygninger, der skal rømmes, er en ren statslig afgørelse.

### *Lokalplan*

Københavns kommune har modtaget en anmodning om, at der udarbejdes en lokalplan for området. Det forventes, at der kan fremlægges en lokalplanredegørelse med tilhørende kommuneplantillæg i slutningen af 2005.

Med udspillet ønsker Slots- og Ejendomsstyrelsen en lokalplan med tilladelse til byggeri af op til yderligere 20.000 etagemeter i delområde I, og det er aftalt i kommuneaftale 2005, at

*”kommunen er indstillet på - i dialog med staten og beboerne - at fremme lokalplanprocessen med udgangspunkt i Slots- og Ejendomsstyrelsens rapport: De fremtidige organisations- og ejerformer, maj 2005.”*

#### *Genopretning af eksisterende bygninger*

Slots- og Ejendomsstyrelsen har gennemført en registrering af Christianiaområdets bygninger for at vurdere nødvendigheden af renovering og istandsættelse af bygningerne. Registreringen er udført på to niveauer, dels en udvidet registrering af 10 bygninger, og dels en grundregistrering af alle øvrige bygninger. Bygningerne er registreret både ud- og indvendigt, men alene den udvendige istandsættelse er prissat. Indvendigt er alene påregnet en helt nødvendig opretning til sikring af brandfarlige forhold, flugtveje og konstruktioner. På baggrund af registreringen, der er udført af SBS Rådgivning A/S, vurderes det, at der er et samlet renoveringsbehov på 219 mio. kr. (2004 priser) svarende til 3.358 kr. pr. kvm.

Beregningen vedrører alle bygninger, og vurderingen er ikke opdelt på de bygninger, som påregnes overtaget af en almen boligorganisation, de bygninger, som staten beholder samt selvbyggerhuse m.v. Med en forudsætning om, at renoveringsbehovet i de bygninger, som planlægges overtaget af en almen boligorganisation, svarer til gennemsnittet, vil det samlede behov være på godt 100 mio. kr. I det omfang at dele af en istandsættelse gennemføres ved hjælp af beboernes egen arbejdsindsats, vil beløbet kunne reduceres.

Det er ikke afklaret om de 100 mio. kroner herefter kan betragtes som anskaffelsessummen, men statens udgangspunkt har været, at den samlede øvelse skal være udgiftsneutral for staten.

#### *Øvrige forhold*

Slots- og Ejendomsstyrelsen har i foråret afleveret materiale, som muliggjorde, at eksisterende bygninger på Christiania blev registreret på enhedsniveau i BBR-registeret. I tilknytning hertil har Bygge- og Teknikudvalget den 11. maj (BTU 275/2005) vedtaget nye vejnavne på Christiania, hvorefter samtlige BBR enheder er knyttet op på en endelig adresse. De ny adresser trådte i kraft pr. 1. juni 2005.

Folkeregisteret er herefter gået i gang med omregistrering af personer fra hidtidige til nye adresser, og processen forventes afsluttet i løbet af dette efterår.

### ***Københavns Kommunes myndighedsrolle***

#### *Det bygningsmæssige område*

Ændring af ”Lov om anvendelse af Christianiaområdet” betød desuden, at Københavns Kommune genindtrådte som myndighed på en række lovområder – regler i lovgivningen om fredning, om arealers planlægning og bygningers opførelse, indretning, anvendelse, ombygning og nedrivning. Som udgangspunkt anses de bygningsmæssige forhold på Christiania som lovlige i det omfang, de kan betragtes som godkendt i de brugsretstilladelser, som er givet i henhold til den tidligere lov, mens ændringer efter den 15. juni 2004 kræver godkendelse af Københavns Kommune efter ansøgning fra ejer eller erklæring fra ejer.

Københavns kommune har ikke modtaget de nødvendige arkivalier, som kan danne udgangspunkt for sagsbehandling, men Slots- og Ejendomsstyrelsen har på sin side ikke tilladt nybyggeri på området siden lovændringen. Der er på nuværende tidspunkt 130 sager under behandling, sager som er rejst af Slots- og Ejendomsstyrelsen inden Københavns Kommune overtog myndighedsrollen, og det er aftalt mellem parterne, at disse sager færdigbehandles af Slots- og Ejendomsstyrelsen.

Københavns Kommunes mulighed for at pålægge ejer bestemte genopretningsarbejder er begrænsede jf. Byfornyelsesloven. Kommunen kan som myndighed ikke pålægge ejer at udføre bestemte arbejder i lovligt byggeri, og som nævnt må byggeri godkendt under de tidligere lovbestemmelser betragtes som fortsat lovligt. Kommunen kan ikke med byfornyelsesloven give påbud til ejer, men kan alene rådgive og vejlede ejer. I sidste ende kan kommunen dog kondemnere bygninger.

En nærmere vurdering af genopretningsbehovet er dog af afgørende betydning for Københavns Kommune, hvis man som eventuel tilsynsmyndighed for en almen boligorganisation skal vurdere, om organisationen anses for tilstrækkelig bæredygtig og økonomisk solid.

*De sociale opgaver*

Forsvarsministeriet har siden 1989 drevet et særligt socialt arbejde på Christiania – finansieret over finansloven. I 2005 var bevillingen på 2,6 millioner kroner, og anvendes til at drive en åben beboerrådgivning og en række projekter for de socialt dårligst stillede. Det sociale arbejde drives af Christiania med udgangspunkt i institutionen ”Herfra og Videre”. I forbindelse med et fremtidigt Christiania forventer Slots- og Ejendomsstyrelsen, at opgaven overgår til Københavns Kommunes ansvarsområde ved udgangen af 2005. Københavns kommune har i drøftelserne om driften af ”Herfra- og Videre” med Slots- og Ejendomsstyrelsen hele tiden forudsat, at kommunen fik overført budget til opgaven.

Slots- og Ejendomsstyrelsen har den 7. oktober udsendt en pressemeddelelse, hvoraf det fremgår at staten er indstillet på at sikre driften af de to institutioner (Herfra og Videre og Sundhedshuset) ”indtil vi får overbevist Københavns Kommune om deres ansvar i denne sag”.

Christiania har for egen regning drevet daginstitutioner på Christiania. Uanset opgaven ikke løses af Københavns Kommune for nærværende, så har kommunen en tilsynsforpligtigelse. Muligheden for at indgå en driftsoverenskomst med institutionerne har været drøftet med Christianias forhandlingsgruppe, men spørgsmålet har ikke været realitetsforhandlet. Københavns Kommune har i sit høringssvar til lovforslaget tilkendegivet, ”at *Christianias institutioner og sociale tilbud søges videreført, og kommunen er parat til at indgå i dialog og samarbejde om den fremtidige drift.*”

Genopretning af Christianias bygninger m.v. vil påvirke huslejerne, og Københavns Kommune må i den forbindelse påregne, at der kan blive tale om udbetaling af boligstøtte til beboere på Christiania. Omfanget vil helt afhænge af den fremtidig ejerform, fordeling af kvadratmeter på personer, det faktiske genopretningsbehov og af Christianias egne initiativer til løsning af opgaverne. Det er derfor ikke muligt at beregne den fremtidige påvirkning af den kommunale økonomi.

I henhold til den vedtagne lov om Christiania er det Københavns kommunes opgave at sikre den nødvendige genhusning af personer i det omfang, der bliver et behov i forbindelse med udvikling af det fremtidige Christiania. Det samme er tilfældet i forbindelse med godtgørelse til virksomheder, hvis de ikke fortsat kan blive på Christiania. Opgavens omfang bestemmes

bl.a. af, hvordan de fremtidige organisations- og ejerforhold løses. Udgifter til begge opgaver vil blive refunderet af staten.

### *Kulturelle aktiviteter*

Et af de særlige træk ved Christiania er den lange række af kulturelle aktiviteter og events, som finder sted. Aktiviteterne er i meget begrænset omfang støttet af Københavns kommune. Alt efter hvilket gennemslag en renovering og de fremtidige ejerforhold påvirker huslejerne de steder, hvor kulturaktiviteterne holder til, vil det påvirke aktiviteternes muligheder for at fortsætte. De kulturelle aktiviteter strækker sig fra permanente musiksteder med kommunal støtte (Løppen) over koncertsteder som den Grå Hal, gallerier og infocafe til fodboldklub og steder til lejlighedsvis arrangementer. Der lægges op til en løsning, hvor arealer til bl.a. kulturelle formål fortsat skal ejes af staten, som udlejer arealerne samlet til en fond, der så videreformidler/lejer lokalene ud til de forskellige aktiviteter. Modellen skal gøre det muligt at aktiviteter kan fortsætte, og den kommunale økonomi forventes ikke at blive påvirket i den forbindelse.

### **ØKONOMI**

Det er med dette notat endnu for tidligt at sige noget kvalificeret om den samlede påvirkning af den kommunale økonomi. Dertil er der for mange usikre parametre – både med hensyn til omfanget af det nødvendige genopretningsbehov, den statslige godtgørelse og valg af de fremtidige organisations- og ejerforhold. Der vil ved en eventuel etablering af Christiania som almen boligorganisation aktuelt skulle ydes et kommunalt indskud på 7% ( muligvis 14% efter 2006), samt et evt. indskud i det omfang nybyggeriet bliver alment.

Der må forudses udgifter til boligsikring, men omfanget kan på nuværende tidspunkt ikke vurderes. Dertil kommer eventuelt driftstilskud til børneinstitutionerne på området, samt udgifter til drift af andre særlige sociale aktiviteter (2,6 mio. kr. til ”Herfra og Videre”), mens udgifter til eventuel genhusning af beboere og virksomheder refunderes af staten. Den endelige finansiering af tilskuddet til ”Herfra og Videre” på 2,6 mio. kroner er ikke færdigforhandlet med Finansministeriet, men dette vil formentlig falde på plads i nærmest fremtid.

Endelig må der forventes øgede indtægter på ejendomsskatter i forbindelse med godkendelse af lokalplan og kommuneplantillæg for området.

I kommuneaftalen 2005 mellem Finansministeren og Københavns Kommune er det aftalt, at ” *I forlængelse af bemærkningerne til Christianialoven skal der i den forbindelse være en drøftelse mellem parterne af de offentlige udgiftskonsekvenser.* ”

**BILAG**

Bilag 1: Kort over områdeinddeling af Christiania

Bilag 2: Forhandlingsresultat om Københavns Kommunes forhold i  
2006