

Finansministeriet - Ledelsessekretariatet  
Fordeles til: SEK (KO, MPE, AK)  
Indg. 23 SEP. 2008  
Frist: T.V. Wambely

Christiania 23. sept.  
2008

Til Finansministeriet  
Lars Løkke Rasmussen

Årmed fremendes vi  
supplerende forberedning  
til Christianias Årbud til  
Finansministeren af 9. september  
2008

De venligste hilsener

Christianias fællesråd

Christiania, 22. september 2008

Til Finansministeren

## **Supplerende konkretiseringer til Christianias tilbud til Finansministeren af 9. september 2008**

Ved skrivelse af 9. september 2008 har Christiania fremsendt tilbud til Staten vedrørende en alternativ aftale om udmøntningen af Christiania-loven.

Ministeren har ved skrivelse af 11. september 2008 ønsket supplerende konkretiseringer af tilbuddet.

Indledningsvis ønsker Christiania at tilkendegive, at man med tilbuddet af 9. september 2008 reelt ønsker, at der indgås en aftale med Staten, som sikrer Christianias fremtid på rimelige vilkår til gavn for såvel christianitter, Christianias naboer og samfundet som helhed.

Det er Christianias opfattelse, at en eventuel aftale med Staten, hvor parternes ønsker gensidigt respekteres, vil være et attraktivt alternativ til den konflikt, som er under opsejling med udgangspunkt i landsrettens behandling af sagen i november 2008.

Uanset udfaldet af retssagen i november 2008 vil der under alle omstændigheder være behov for en aftale om Christianias fremtid.

Vedrørende de supplerende spørgsmål i øvrigt skal Christiania hermed fremkomme med følgende supplerende bemærkninger:

### **A. Renovering/Genopretning**

Christiania ønsker at præcisere, at spørgsmålet om renovering/genopretning kan opdeles i 3 elementer, nemlig arbejds omfang, udførelse og finansiering.

Christiania er indforstået med, som tilkendegivet i tilbuddet af 9. september 2008, at der tages udgangspunkt i et gennemskueligt nødvendigt renoveringsforløb efter faglige bæredygtige principper.

Christiania ønsker at genoprette bygningerne til det i Christiania-loven fastsatte niveau, altså i samme omfang og på et fagligt, forsvarligt og bæredygtigt grundlag.

Herefter henstår der alene vurderingen af de økonomiske forhold vedrørende den planlagte renovering/genopretning.

Det er Christianias opfattelse, at renoveringen/genopretningen kan gennemføres på et lavere omkostningsniveau, end det er lagt til grund i den "Blå Aftale".

Dette skyldes, at Christiania ønsker en mere direkte involvering i genopretningen og dermed at sikre christianitternes ansvarsmæssige inddragelse i processen og dermed også et engagement, som Christiania ser som værende afgørende for gennemførelsen.

Det er Christianias opfattelse, at genopretningen/renoveringen kan gennemføres for et beløb i størrelsesordenen kr. 140 mio. over et 10-årigt forløb.

Christiania påtænker endvidere at etablere et betalingssystem i forbindelse med vedligeholdelsen, som også vil indeholde elementer af renovering/genopretning, hvor der årligt reserveres kr. 100 pr. etagemeter, eller i alt kr. 6 mio. – 6,5 mio. til de nødvendige opgaver.

Christiania har velovervejet i tilbuddet af 9. september 2008 tilkendegivet, at de økonomiske forhold bør afklares indenfor det tidsrum på 1 år, som er afsat til afklaringen af et eventuelt købs-, renoverings/genopretningsforløb.

Christiania er opmærksom på, at loven fastsætter udgiftsneutralitet. Christiania mener dog, at man skal kapitalisere eventuelle indtægter, hvis dele af bygningsmassen forbliver i statseje.

Derudover er det Christianias opfattelse, at genopretning af voldanlægget ikke bliver så dyrt som tidligere antaget, idet Voldens lerkappe er intakt, og at der som følge af den tætte bevoksning kun er sket jordskred i et meget begrænset omfang.

Vedrørende de økonomiske forhold i øvrigt er det Christianias opfattelse, at de tidligere afsatte kr. 35 mio. – 44 mio. vedrørende forsyningsanlæg m.v. alene var afsat i forbindelse med nybyggeri, og at det således kan lægges til grund, at det eksisterende forsyningsnet m.v. er driftsmæssigt forsvarligt vedrørende det nuværende Christiania.

Derudover er det Christianias opfattelse, at der ikke skal reserveres et beløb i størrelsesordenen kr. 55 mio. vedrørende huslejhjælp for de beboere, der p.t. bebor Christiania, idet et fremtidigt huslejeniveau på de af Christiania foreslåede vilkår vil kunne imødekommes af alle christianitter.

## **B – Brugslejebetaling/Huslejebetaling:**

På Christiania ønsker man at opretholde muligheden for en social udligning af brugslejen.

Det er Christianias opfattelse, at en sådan social ansvarlighed ikke er lovstridig.

I forholdet mellem Staten og Christiania, eventuelt via Christiania-Fonden, skal der naturligvis erlægges husleje i overensstemmelse med indgåede aftaler herom.

Det er Christianias opfattelse, at man ud fra et frivillighedssynspunkt selv internt kan aftale sociale udligningsordninger.

Derudover ønsker Christiania at gøre opmærksom på, at man p.t. overvejer en omlægning af opkrævningssystemet vedrørende brugsleje, således at der i større omfang tages hensyn til antal disponible kvadratmeter i forhold til antal beboere.

Derudover ønsker Christiania at henlede opmærksomheden op, at de ovenfor anførte kr. 55 mio. som tidligere var afsat til huslejhjælp for eksisterende christianitter, bortfalder.

### **C – Lokalplan:**

Christiania har i sit tilbud af 9. september 2008 efter grundig overvejelser fremkommet med et forslag vedrørende nybyggeri på Christiania.

Det er Christianias opfattelse, at dette forslag i videst muligt omfang imødekommer parternes ønsker og dermed danner grundlag for lokalplanprocessen, hvor såvel stat som kommune og Christiania indgår i henhold til gældende lovgivning. Christiania kan ikke frskrive sig eventuelle indsigelser i en fremtidig lokalplanproces, hvilket vil være direkte i strid med gældende lovgivning.

Derudover vil det også være nødvendigt at sikre en rimelig nabohøring, bl.a. i forhold til Palmehaven, beliggende på Røde Sols Plads, som i meget stort omfang disponeres af Christianias naboer, nemlig de øvrige christianshavnere.

### **D – Boligtildeling.**

Christiania ønsker endvidere at præcisere, at man er af den opfattelse, at man har sikret en løsning af spørgsmålet om boligtildeling ved at foreslå en gennemskuelig åben og retfærdig anvisningsproces, hvis afgørelse kan indbringes til en uvildig kontrolinstans bestående af f.eks. to repræsentanter udpeget af Slots- og Ejendomsstyrelsen, to repræsentanter udpeget af Christiania og en repræsentant udpeget af parterne i fællesskab.

Ankesystemet udelukker efter Christianias opfattelse misbrug af subjektive udvælgelseskriterier.

### **E – Vedrørende de verserende retssager.**

Christiania ønsker at præcisere, at såfremt der indgås en aftale med Staten, vil den kollektive retssag, som står til at skulle hovedforhandles november 2008, blive hævet som forligt.

Christiania kan som fællesskab ikke forpligtige de enkelte christianitter, men det er klart, at en eventuel ophævelse af den kollektive retssag, vil have en stor afsmittende virkning på de individuelle retssager.

Christiania består hovedsageligt af en brugerkreds, som er af den opfattelse, at Christiania er et fællesskab, hvor der udenom fællesskabet ikke kan opnås privat ejendomsret til bygninger eller fællesarealer i øvrigt.

## **F – Volden.**

I Christianias tilbud af 9. september 2008 har Christiania tilkendegivet, at man, for at fremme en politisk løsning, vælger selv at flytte et antal boliger og bygninger på voldanlægget (Volden, Dyssen og Skoven), som Staten ønsker fjernet.

Christiania ønsker i den forbindelse at præcisere, at spørgsmålet om Volden, efter Christianias opfattelse, indeholder tre elementer, nemlig følgende:

1. Den konkrete flytning af eventuelle boliger og bygninger i øvrigt.
2. Den fremtidige disponering af området, herunder bl.a. sikringen af lovligt byggeri mv.
3. Hastigheden og dermed konkretiseringen vedrørende en eventuel aftales gennemførelse mv.

Christiania ønsker med nærværende forslag at tilkendegive, at man er indforstået med at udmønte en eventuel aftale så hurtigt som muligt, ligesom man er indforstået med, at alle fremtidige tiltag vedrørende Volden skal ske i overensstemmelse med de aftaler der indgås på grundlag af gældende lovgivning.

Derudover er Christiania indforstået med en erstatnings- og flytteplan for et nærmere antal bygninger, som fremgår nedenfor.

Det er klart, at en omstrukturering af christianitternes boligforhold kræver hensyn til de enkelte beboere, og der skal derfor aftales nærmere vedrørende erstatningsboliger og fraflytningsvilkår i øvrigt.

De nuværende beboere, som har accepteret planen, flytter når deres nye boliger er klar til indflytning.

Efter den enkelte beboers flytning bliver den fraflyttede bolig nedlagt, og den nye bolig opnår i forbindelse med aftalens indgåelse en permanent brugstilladelse.

De nye boliger har minimum samme størrelse og samme standard som de gamle.

Udgifterne til flytning af husene mv. er en del af det samlede balanceregnskab.

Alle øvrige huse sikres på lige fod med det øvrige Christiania og opnår permanente brugstilladelser, jf. i øvrigt Christianias tidligere fremsatte forslag af 9. september 2008.

Christiania ønsker at henlede opmærksomheden på, at de pågældende bygninger som tænkes flyttes, vil resultere i frilæggelsen af ydersiden af Bjørnekloens bastion og Nordområdet bastion.

På ydersiden af Fabriksområdets bastion og Mælkebøttens bastion, vil der være henholdsvis 2 huse og 1 hus tilbage.

Derudover fjernes der en bygning ved den sydligste vinkelgård.

Yderligere vil Christiania i en fremtidig disponering af områderne, være positive for så vidt angår konstruktive løsningsforslag vedrørende de åbne rekreative arealer, så længe de tilgodeser den unikke artsmangfoldighed, der forefindes på Christiania.

Christiania lægger naturligvis til grund, at de ryddede områder indgår i Voldanlæggets rekreative anvendelse under hensyn til flora og fauna.

- Rabalderstræde. Huset flyttes til en af kurtinerne.
- Multtoiletet i Bjørnekloen. Flyttes til indersiden af Volden (snarest).
- Chateau. Huset flyttes til kurtinerne.
- Færgestedet Nord. Huset flyttes til en af kurtinerne.
- Færgestedet Syd. Huset flyttes til kurtinen mellem Nordområdet og Blå Karamel.
- Knox' skurvogn. Huset flyttes til en af kurtinerne.
- Solveigs skurvogn. Fjernes snarest.
- Kone søges. Overgår til offentligt brug ved naturlig fraflytning.
- Legeskur ved Ann's hus. Fjernes snarest.
- Skur ved Kosmiske Blomst. Fjernes snarest.
- Cigarkassen. Fjernes snarest.

Derudover har Christiania flere forslag vedrørende bygninger, som ikke bruges til beboelse, som efter nærmere aftale kunne afvikles/genoprettes.

## **G – Økonomi.**

Christiania vedlægger bilag vedrørende beregning af økonomien for Christiania, herunder beregning af balanceøkonomien for Christiania.

Christiania ønsker afslutningsvis at tilkendegive, at nærværende uddybning set i sammenhæng med Christianias tilbud af 9. september 2008, er i overensstemmelse med det mandat, som kontaktgruppen har fået fra fællesmødet vedrørende eventuel løsning for et fremtidigt Christiania.

Med venlig hilsen

Christianias Fællesmøde, 22. september 2008

## **Balance af statens indtægter og udgifter i Christianias forligsoplæg**

Christiania har fremsat en række krav til staten som forudsætninger for at kunne indgå et forlig om udmøntningen af Christianialoven af 9. juni 2004. Følgende redegøres for balancen mellem statens udgifter og indtægter i henhold til de krav Christiania stiller.

Udgangspunktet for Christianias forligsoplæg er, at Christiania stifter en fond, der bliver samlende juridisk enhed for alle boliger, erhverv, klubber, fællesarealer m.m. på Christiania, samt for Christianias Selvforvaltning.

### **Statens indtægter**

I medfør af forligsoplægget stiftes en fond, der som lejer eller ejer overtager bygninger på Christiania svarende til et samlet bygningsareal på brutto 66.000 etagemeter.

#### **1) Salg af bygninger til fonden**

Det foreslås at fonden køber 22.838 etagemeter bolig af staten til en pris på 3.500 pr. etagemeter for 80 mio. kr. Købet finansieres af et 40-årigt statslån forrentet med 4% med sikkerhed i bygningerne.

#### **2) Leje af boligareal og jord til fonden**

De resterende boligarealer på 25.902 etagemeter (8.902+ 17.000) ligger på fortidsmindet. Placeringen på fortidsmindet kan som følge af museumslovens regler for fortidsmindebeskyttelse ikke sælges. Disse bygninger afhændes jf. Den Blå Aftale, vederlagsfrit og der betales en grundleje på (kapitalafkast på 4% af 3.500 kr.) 3,6 mio. årligt. Staten opnår derved et årligt provenu i form af lejeindtægt som af hensyn til Christiania lovens forudsætning om udgiftsneutralitet bør tilbageføres til fonden.

#### **3) Leje af bygninger til sociale, kulturelle og erhvervsmæssige formål herunder også fællesarealer og klubber.**

Fonden lejer med forkøbsret 17.000 etagemeter til sociale, kulturelle og erhvervsmæssige formål. Christiania skønner at 50% af etagemeter antallet anvendes til erhvervsformål og 50% anvendes til fællesaktiviteter, sociale og kulturelle aktiviteter. I henhold til Den Blå Aftale betales for erhvervsformål et kapitalafkast på 4% af 3.500kr pr. etagemeter. For bygninger der anvendes til sociale og kulturelle aktiviteter er kapitalafkastet fastsat til det halve af det afkast der opkræves for bygninger der anvendes til erhverv. Denne differentiering sker som en konsekvens af Christianialovens forudsætning for mulighed for at videreføre de sociale og kulturelle tilbud. Dette giver et samlet kapitalafkast på 1.785.000 årligt. Dette tal er eksklusiv skatter og afgifter, vedligeholdelsesbidrag, tilskud til grundejerforeningen, tomgangsleje og implementeringsforløb. Staten opnår således et årligt provenu i form af lejeindtægt som af hensyn til Christiania lovens forudsætning om udgiftsneutralitet bør tilbageføres til fonden.

#### **4) Salg af byggerettigheder til fonden.**

I medfør af forligsoplægget har fonden forkøbsret til alle byggefelter på Christiania til markedspris, dog aldrig til en pris højere end den oprindelige udbudspris. Christiania skønner, at et salg af det maksimale etagemeter areal på 19.900 vil give staten en indtægt på 70 mio. Dette skøn er baseret på 3.500 pr. etagemeter på grund af jordforurening, parkeringsforhold og generelt faldende

grundpriser. Etagemetrene placeres indenfor de i lokalplanen fastlagt byggefelter og som tilbyg til eksisterende bygninger.

## **Statens udgifter**

### **1) Renovering af voldanlægget:**

Det indgår i Christiania loven at voldanlægget skal fortsætte som et rekreativt og landskabeligt område. Christiania har udviklet en voldplejeplan til udvikling af volden (jf. Christianias Udviklingsplan). Christianias selvforvaltning vurderer at sikringen af voldens tilgængelighed og rekreative kvaliteter indebærer en udgift på maksimalt 5 mio., samt en årlig driftsudgift på 2 - 3 mio. om året.

### **2) Istandsættelse af bygninger:**

Det indgår i Christianialoven, at bygninger på Christiania skal istandsættes. Christiania vil istandsætte den samlede bygningsmasse på ca. 66.000 m<sup>2</sup>. På baggrund af de bygningsgennemgange foretaget af staten og Christianias uvildige rådgivere, vurderer Christiania, at renoveringen af bygningerne til det i Christianialoven forudsatte niveau, vil koste 140 mio. kr. Skønnet baseres blandt andet på, at beboernes frivillige deltagelse i renoveringsarbejdet udgør en værdi af mindst 20 mio. kr.

### **3) Renovering af forsyningsnet:**

Christianias forsyningsnet skønnes af Christianias Selvforvaltning, som har vedligeholdt forsyningsnettet i 37 år, at skulle renoveres for mellem 8 millioner kr.

### **4) Flytninger af boliger på Volden**

Eventuelle flytninger af boliger på Volden forventes at medføre udgifter for 7 mio. kr.

### **5) Øvrige udgifter:**

Til genhusning, tinglysning og uforudsete udgifter afsættes 5 mio. kr.



<b>Staten indtægter</b>	
Salg af bygninger til fonden	80 mio. kr.
Salg af byggerettigheder til fonden	70 mio. kr.
I alt	150 mio. kr.

<b>Statens udgifter</b>	
Renovering af voldanlægget	5 mio. kr.
Istandsættelse af bygninger	140 mio. kr.
Renovering af forsyningsnet	8 mio. kr.
Flytning af boliger på Volden	7 mio. kr.
Øvrig udgifter til genhusning, uforudsete, m.m.	5 mio. kr.
I alt	165 mio. kr.

Difference (se dækning nedenfor)	-15 mio.
----------------------------------	----------

<b>Statens løbende årlige indtægter som tilbageføres til fonden</b>	
Lejeindtægter fra fortidsmindet	3,6 mio. kr.
Lejeindtægter fra erhvervs, sociale og kulturelle arealer	1,8 mio. kr.
I alt	5,4 mio. kr.