

Udkast af 9. juni 2011

Aftaleudkastet afspejler de førte drøftelser og er ikke godkendt af det politiske niveau

UDKAST til aftale mellem Christiania og staten

Staten og Christiania har med udgangspunkt i christianialoven indgået følgende rammeaftale med henblik på overdragelse af Christianiaområdet til en ny fond.

Med aftalen sikres det økonomiske grundlag for, at beboerne kan blive boende på området, at de erhvervsmæssige, sociale og kulturelle aktiviteter kan fortsætte og udvikle sig, og at fortidsmindet Christianshavns vold beskyttes.

Parterne aftaler, at såfremt der kommer væsentlige nye forhold op i implementeringsperioden, som ikke kunne være forudset ved aftalens indgåelse, kan aftalen ved enighed herom justeres. Da Fonden Fristaden Christiania er den juridiske køber og lejer, vil aftalens nærmere juridiske implementering ske mellem staten og fonden, samt mellem fonden og Christiania.

Fonden Fristaden Christiania - en robust køber

Parterne er enige om etablering af en robust og beslutningsdygtig organisation, som kan være den fremtidige ejer og administrator af bygningerne på Christiania. Aftalen indebærer derfor, at Christiania stifter en fond, som fremover vil være ejer og lejer af bygninger og jordstykker på Christiania. Fonden har som formål at opretholde Christiania som et alternativt bolig- og erhvervsområde med et bredt kulturelt og socialt liv. Fonden skal sikre et godt og tillidsfuldt samarbejde mellem Christiania og myndighederne.

Fondens bestyrelse sammensættes af fem personer bosiddende på Christiania og seks uafhængige personer, der ikke er bosiddende på Christiania, men som har særlig faglig viden om bygningsforhold, økonomi, kultur, sociale forhold, jura, miljø og bæredygtighed. Fondens bestyrelse er ansvarlig for gennemførelse af de elementer i aftalen, der er knyttet til fonden, herunder administration af boligtildelingen.

Fondens vedtægter fremgår af bilag A. Såfremt fondsmyndighederne stiller krav om justeringer af vedtægterne, er parterne indforståede med, at disse ændringer foretages. Vedtægterne kan herudover justeres, såfremt Christianias Forhandlingsgruppe har mindre ønsker til ændringer, og staten kan acceptere disse.

Fonden forventes stiftet pr. 1. juli 2011. Indtil fonden er stiftet og bestyrelsen konstitueret, varetages kontakten til Slots- og Ejendomsstyrelsen om udmøntning af aftalen af Christianias Forhandlingsgruppe, bistået af advokat Knud Foldschack.

Fonden Fristaden Christiania overtager bygninger og arealer

Parterne vil tilvejebringe gode rammer for, at arealer, bygninger og fælles faciliteter kan forvaltes i et fællesskab mellem beboerne og virksomhederne på Christianiaområdet.

Med aftalen køber Fonden Fristaden Christiania de bygninger og arealer, som staten ejer, og som staten inden for lovgivningen har mulighed for at sælge. Hvor jorden under bygningerne ikke kan sælges sammen med bygningerne, udlejes disse til fonden. De statsbygninger, som staten ikke har mulighed for at sælge, udlejes til fonden. Ligeledes udlejer staten jorden under selvbyggerhuse i delområde II og III.

Alle salg og udlejninger til fonden forudsætter, at et flertal af beboerne i den enkelte bygning ikke selv ønsker at købe/leje bygningen eller jordstykket i fællesskab, hvilket de i givet fald inden for aftalens rammer vil have mulighed for.

Fonden Fristaden Christiania køber delområde I

Staten overdrager hele delområde I til Fonden Fristaden Christiania, jf. kortbilag B. Den fremtidige anvendelse af området skal sikre tilgængelighed, åben adgang for offentligheden, forbedring af friarealer, miljøhensyn samt beskyttelse af de arkitektoniske og kulturhistoriske værdier. Parterne er samtidig enige om, at ændringen i ejerskabet ikke må forringe mulighederne for fortsat offentlig myndighedsopgavevaretagelse.

Fonden køber statsbygningerne i delområde I for 50.579.000 kr. og overtager alle arealer mellem husene.

Derudover køber fonden ret til at opføre nybyggeri og udvidelser på op til 15.000 etagemeter byggeri i overensstemmelse med kommende lokalplanlægning. For denne ret betaler Fonden Fristaden Christiania 40 mio. kr., som udlignes af, at fonden overtager alle forpligtelser i forhold til genopretning af fællesarealer, veje, belysning og forsyningsnettet mv. i delområde I og II. Denne genopretning skal være gennemført senest 1. april 2022. Sælger indestår ikke for, at de lokalplanmæssige rammer for nybyggeri tilvejebringes. Såfremt der opføres mere end 15.000 etagemeter byggeri, betaler Fonden Fristaden Christiania en tillægspris på 3.200 kr. pr. etagemeter i tillægskøbesum.

Jordstykkerne under de selvbyggerhuse i delområde I, som ikke er placeret i mulige byggefelt, som udlagt i lokalplanforslaget fra 2008, sælges til fonden for en samlet pris på 2.074.000 kr. Fonden betaler ikke for jordstykkerne under selvbyggerhuse, der er placeret på mulige byggefelt i delområde I, som udlagt i lokalplanforslaget fra 2008 da etagearealet i disse bygninger indgår som del af byggeretten på de 15.000 etagemeter. Afvikling af selvbyggerhuse på disse byggefelt vil dermed ikke give ret til byggeri udover de aftalte 15.000 etagemeter.

Såfremt de lokalplanmæssige rammer giver mulighed for byggeri i delområde II, kan disse udnyttes inden for rammen på de 15.000 etagemeter. Fonden betaler i tilfælde heraf ikke jordleje for jordstykker anvendt til nybyggeri i delområde II, jf. nedenfor.

Den forventede overtagelsesdag er 15. april 2012. Fredens Ark overdrages dog senest den 1. september 2011. Christiania igangsætter allerede nu den renovering af Fredens Ark, som Københavns Kommune har givet byggetilladelse til. Renoveringen videreføres efter overdragelsen i fondsregi.

Som led i købet af delområde I overtager Fonden Fristaden Christiania alle friarealer, veje, forsyningsforhold mv. i delområde I og har dermed den fremtidige vedligeholdelsesforpligtelse herfor.

I bilag C og D fremgår detailoplysninger om bygninger og priser.

Fonden Fristaden Christiania køber statsbygningerne i delområde II

Statens bygninger i delområde II sælges til Fonden Fristaden Christiania for 23.614.840 kr. Dertil kommer en årlig jordleje for jordstykkerne under statsbygningerne. Lejeaftalen er uden for almindelig misligholdelse tidsubegrænset med et opsigelsesvarsel fra både statens og Fonden Fristaden Christianias side på ni år. Fonden Fristaden Christiania er endvidere forpligtet til at sikre vedligeholdelse af alle grundarealer i delområde II, herunder fællesarealer, veje, belysning, forsyningsnet mv.

For at tage hensyn til udgifterne forbundet med genopretningen af de fredede bygninger, betales der ikke jordleje for fredede bygninger beliggende i delområde II.

Fonden Fristaden Christiania lejer jordstykker under selvbyggerhuse i delområde II og III

Jordstykkerne under selvbyggerhusene i delområde II og III udlejes til Fonden Fristaden Christiania. Lejeaftalen er uden for almindelig misligholdelse tidsubegrænset med et opsigelsesvarsel fra både statens og Fonden Fristaden Christianias side på ni år.

Fonden Fristaden Christiania lejer statsbygningerne i delområde III.

Statens bygninger i delområde III, som staten ikke kan sælge, udlejes til Fonden Fristaden Christiania. Fonden Fristaden Christiania har den fulde vedligeholdelsesforpligtelse for de bygninger, fonden lejer af staten. Lejeaftalen er uden for almindelig misligholdelse tidsbegrænset til 30 år. Parterne er enige om at genforhandle lejeaftalen efter 25 år med henblik på eventuel indgåelse af ny lejekontrakt.

Fonden er ansvarlig for at genoprette statsbygningerne i forhold til sikkerhed og sundhed. Dokumenterede udgifter til med staten aftalte genopretningsopgaver kan fratrækkes i købesummen for delområde I og statsbygningerne i delområde II, jf. nedenfor.

Årlig leje

Under hensyntagen til jordlejevritagelsen for de fredede bygninger i delområde II, Fonden Fristaden Christianias udgifter til renhold, vintervedligehold, forsyning mv. i delområde II og III, samt vedligeholdelsesforpligtelser og administrationsudgifter forbundet med statsbygningerne i delområde III, fastlægges den samlede årlige leje til 6 mio. kr.

For at tage hensyn til Fonden Fristaden Christianias administrative omkostninger i etableringsfasen, indfases lejeniveauet over 3 år, med en betaling på 4 mio. kr. det første år, 5 mio. kr. det andet og det tredje år, og 6 mio. kr. herefter.

Såfremt delområdeinddelingen ændres således, at Fonden Fristaden Christiania erhverver og betaler yderligere arealer indenfor indfasningsperioden reduceres det samlede indfasningsbeløb med 0,5 mio. kr. .

Statsgaranti og generelle vilkår

For at muliggøre Fonden Fristaden Christianias finansiering af køb af delområde I og statsbygningerne i delområde II samt nødvendig genopretning af de statsbygninger, fonden køber, kan staten yde statsgaranti for op til 80 pct. af bank- eller realkreditbelåning, dog højst 6.000 kr. i gennemsnit pr. etagemeter. Såfremt staten skal stille garanti, vil det være et vilkår, at yderligere belåning kun kan ske med statens tilladelse. Så længe den statslige garanti løber er staten part i lokalplansspørgsmål for delområde I.

Såfremt beboere i de enkelte bygninger ønsker at købe/leje bygninger og jordstykker, skal de ovenstående købs- og lejepriser for fonden reduceres tilsvarende.

Fonden skal ved bygningsstandsættelse prioritere sikring af bygningernes bevaringsværdier i overensstemmelse med christianialovens formål. Aftalen omfatter herudover en række købs- og jordlejevilkår, herunder gevinstklausul, beskyttelse af eksisterende beboere og ansvarsfraskrivelse for bygningernes stand.

Betaling af købesum

Den samlede købesum på 76,3 mio. kr. som fonden skal betale for delområde I, ex. byggeretter, samt for statsbygningerne i delområde II betales således, at 46,3 mio. kr. betales ved overdragelsen af bygningerne og arealer. De resterende 30 mio. kr. afregnes i tre rater, som betales med 5 mio. kr. senest den 15. oktober 2014, 15 mio. kr. senest den 15. oktober 2016 og 10 mio. kr. senest den 15.

oktober 2018. Dokumenterede udgifter til med staten aftalte genopretningsopgaver på statsbygningerne i delområde III og volden, jf. nedenfor, kan modregnes i de forfaldne rater.

Tildeling af ledige boliger

Christiania og staten er enige om, at boligtildelingen på Christiania skal være åben og gennemskelig. Det betyder, at ledige boliger skal opslås offentligt, og at tildelingen af boligerne til ansøgerne sker gennemskeligt, offentligt og med klagemulighed.

Fonden Fristaden Christianias bestyrelse er ansvarlig for boligtildelingen i boliger, der ejes og lejes af fonden. Bestyrelsen fremsender hvert år en redegørelse til staten om det forløbne års tildeling af ledige boliger.

Eventuelle bygninger, der købes af beboerne i den enkelte bygning skal ligeledes have en åben og gennemskelig boliganvisning, administreret i nødvendigt omfang af en ekstern administrator.

Aftalens vilkår om boligtildeling er uddybet i bilag E.

Volden

Christiania og staten har aftalt en løsning for Christianiaområdets voldanlæg i overensstemmelse med christianialovens formål og med respekt for gældende lovgivning.

Voldens forløb og karakteristika som fæstningsanlæg skal oprettes og synliggøres således, at de frednings- og naturmæssige værdier sikres under samtidig hensyntagen til beboelse på volden. Dette indebærer, at et begrænset antal bygninger på den del af Christianshavns Volds hovedvold og ydre vold, inkl. Frederiks Bastion, som ligger på Christianiaområdet, skal flyttes. Der er endvidere enighed om, at der som led i opretningen skal foretages udtynding af beplantning på dele af volden samt nødvendig opretning af brinker og voldkroner. Herudover skal magasindammene vedligeholdes og oprettes så deres forløb tydeliggøres, samtidig med at de fortsat kan fungere som habitat-område. For at sikre forbedring af tilgængeligheden skal stier og adgangsforhold samtidig forbedres.

Volden, delområde III, forbliver i offentligt eje. Parterne er enige om, at den nødvendige opretning af volden, samt den fremtidige drift af volden skal ske i et tæt samarbejde inden for retningslinjer, der aftales mellem de tre parter: Den offentlige ejer, Kulturarvsstyrelsen og Fonden Fristaden Christiania. Aftalen indebærer, at den fremtidige drift skal varetages og finansieres af Fonden Fristaden Christiania.

Fonden er ansvarlig for at oprette volden. Dokumenterede udgifter til med staten aftalte opretningsopgaver kan fratrækkes i købesummen for delområde I og statsbygningerne i delområde II, jf. ovenfor.

Aftalen indebærer at boliger, der skal fjernes fra deres nuværende beliggenhed, så vidt muligt skal flyttes til en anden placering på og ved volden. Flytningen af boliger sker i overensstemmelse med Kulturarvsstyrelsens notat af 9. juni 2011 med de ændringer, parterne er blevet enige om eller måtte blive enige om. Kulturarvsstyrelsens notat vedlægges som bilag F og de på nuværende tidspunkt aftalte tilføjelser og præciseringer fremgår af bilag G. Den konkrete placering af bygningene fastlægges i øvrigt mellem Kulturarvsstyrelsen, den offentlige ejer og Fonden Fristaden Christiania.

Den aftalte genopretning indebærer følgende flytning af bygninger:

- Inden den 15. april 2012 skal der flyttes 7 boliger, jf. bilag F
- Inden den 15. juli 2022, dog ved fraflytning, hvis den er tidligere, skal der flyttes 10 boliger, jf. bilag F
- Flytning af 6 boliger senest den 15. april 2042, jf. bilag F

Herudover flyttes en række skure og andre småbygninger.

Parterne vil i videst muligt omfang fremrykke processen for flytning af de boliger, der er aftalt flyttet senest inden for 10 år. Parterne er endvidere enige om i fællesskab frem til den 15. april 2012 at vurdere om den samlede plan for bygningerne på volden kan forbedres. Eventuelle ændringer forudsætter enighed mellem parterne og kan ikke føre til udsættelse af den aftalte flytning af boliger.

Fonden Fristaden Christiania indgår lejeaftale med staten for jordstykkerne under de berørte bygninger og er ansvarlig for gennemførelsen af den aftalte flytning af bygningerne. Når flytningen er gennemført erstattes lejeaftalerne for jordstykkerne under de berørte huse med nye lejeaftaler gældende for bygningernes nye beliggenhed.

Gennemførelse af det forudsatte salg af delområde I og statsbygninger i delområde II til Fonden Fristaden Christiania forudsætter gennemførelse af den aftalte flytning af bygninger inden 15. april 2012.

Staten betaler for flytning af bygninger et beløb, der modsvarer statens omkostninger til alternativt at afvikle bygningen, svarende til statens tilbud af 26. september 2006. Beløbet er afhængigt af bygningens størrelse og betales til Fonden Fristaden Christiania.

Parternes godkendelse af aftalen

Aftalen er for statens side betinget af Folketingets Finansudvalgs tiltrædelse.

For staten

Carsten Jarlov
Direktør, Slots- og Ejendomsstyrelsen

For Christianias Forhandlingsgruppe efter bemyndigelse fra Fællesmødet

København, d. X juni 2011

Oversigt over bilag til aftalen

- A. Fonden Fristaden Christianias vedtægter
- B. Kort over Christianiaområdet
- C. Købspriser
- D. Lejepriser
- E. Boligtildeling
- F. Kulturarvsstyrelsens notat af 9. juni 2011
- G. Parternes tilføjelser til Kulturarvsstyrelsens notat af 9. juni 2011 samt betalingsordning for flytning af bygninger