

Lovforslag nr. L 205. Fremsat den 31. marts 2004 af forsvarsministeren (Svend Aage Jensby)

## Forslag

til

# Lov om ændring af lov om anvendelse af Christianiaområdet

(Ændret formål og ejerskab til området m.v.)

### § 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 Hedevids 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 med et passende varsel.

*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, jf. dog stk. 2.

*Stk. 2.* Forinden overdragelse efter stk. 1, kan forsvarsministeren sælge statslige bygninger på grunde omfattet af § 1, stk. 2, nr. 2, idet der ved afhændelsen kan tages sociale og kulturelle hensyn. Adkomsten tinglyses efter tinglysningslovens regler om bygninger på lejet grund.

*Stk. 3.* 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 henlægge varetagelsen af statens ejerskab til Christianiaområdet til en statsinstitution. Institutionen overtager de beføjelser og forpligtelser, der efter §§ 2 a - 8 og § 10 tilkommer forsvarsministeren.

*Stk. 2.* Forsvarsministeren kan ikke give tjenestebefaling om institutionens behandling og afgørelse af enkeltsager.

*Stk. 3.* Institutionens afgørelser kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed.

*Stk. 4.* Forsvarsministeren fastsætter de nærmere regler om institutionens opgaver, styrelse, budget mv. Forsvarsministeren kan udpege en bestyrelse for institutionen.«

**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.«

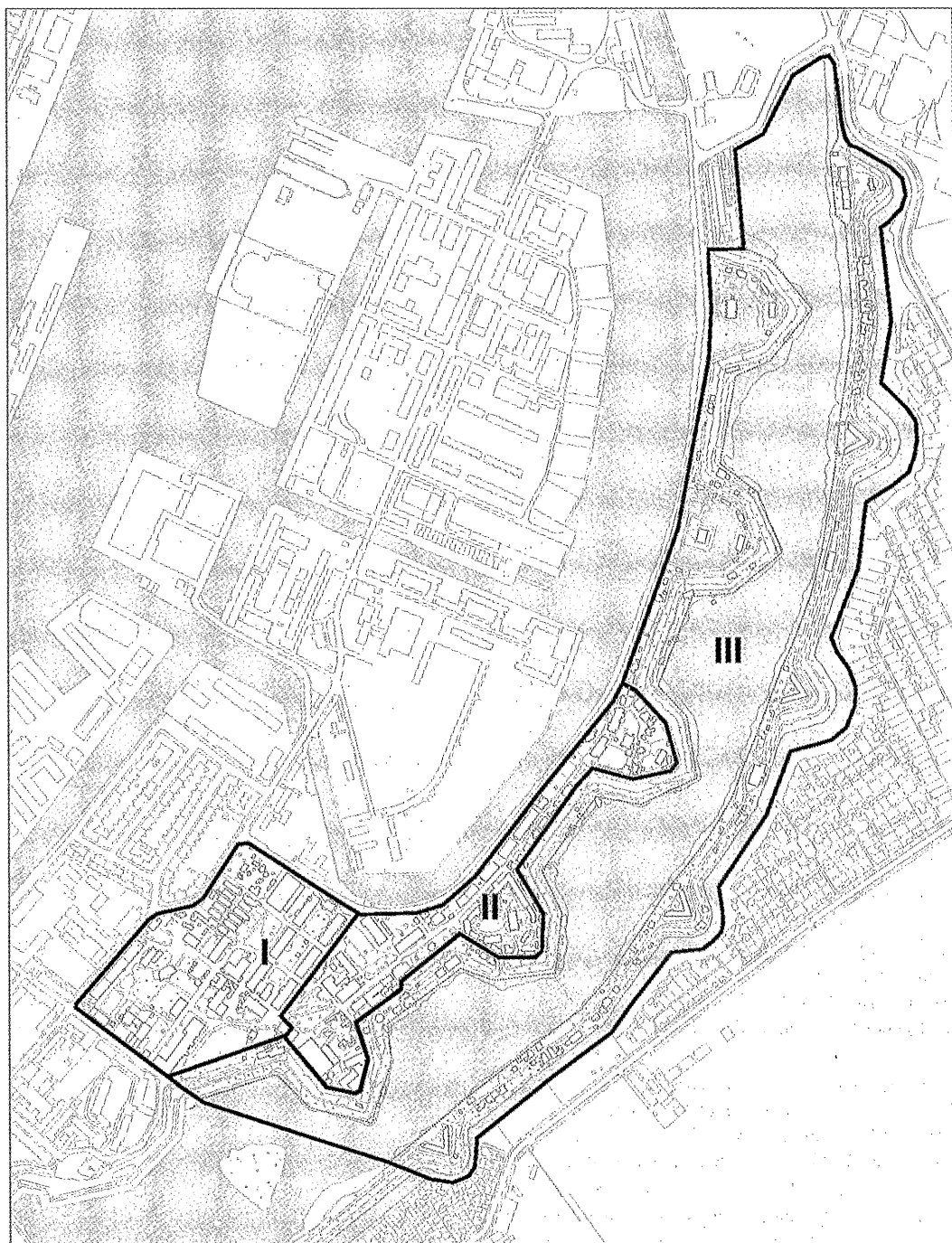
## § 2.

Loven træder i kraft den 15. juni 2004.

## § 3.

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

**Bilag 1**



*Bilag 1. Christianiaområdet.*

## 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.

Regeringen nedsatte derfor et udvalg, Christiania-udvalget, med deltagelse af ministerier, Københavns Kommune og det statslige ejendomsselskab Freja a/s.

Udvalgets afrapportering, der blev fremlagt den 12. marts 2004, bekræfter, at der er behov for nytænkning og for en ny udvikling, og at denne udvikling ikke kan baseres på den struktur, som Christiania har i dag.

Fæstningsanlægget er stærkt medtaget, og der sker en stadig udbygning og konsolidering af byggeriet på anlægget, hvor stadig større dele privatiseres som haver mv. De før Christianialoven fredede kasernebygninger er endvidere misligholdt eller ødelagt i forhold til deres oprindelige udtryk. 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 ikke realiseret.

Det er derfor nødvendigt med en ny politik, der kan sikre opretningen og bevaringen af fæstningsanlæg og kasernebygninger, 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 skal ensrettes med andre byområder. Regeringens mål for udviklingen af Christiania er, at området fortsat skal være et grønt og bilfrit kvarter i København, hvor der er plads til at leve på en anden måde, men indenfor lovgivningens almindelige regler uden særlov, uden hashhandel, med huslejebetaling og åben boligtildeling, med opretning af de bevaringsværdige bygninger, og med opretning og sikring af fæstningsanlægget som et åbent, rekreativt område for christianitter, københavnere og den øvrige befolkning.

Christianiaudvalget har i sin afrapportering fremlagt 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](http://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 Christians Naboer og Akademiraadet.
- Foranstaltet en interviewundersøgelse blandt beboere på og naboer til Christiania.
- Foretaget en SAVE-vurdering af samtlige bygningsbevaringsværdi 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 m<sup>2</sup>. Medregnes vandarealerne i voldgravene dækker området ca. 490.000 m<sup>2</sup>. Området består af den tidligere Bådsmandsstrædes 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.

### 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 bemærkelsesværdig 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, voldanlæggets 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 Båd-

smadsstrædes Kaserne blev overdraget til Københavns Kommune i 1961 og åbnet for offentligheden. Forsvaret afviklede kasernen og ammunitionsarsenallet 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 over-

ensstemmelse 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 nødvendig for den ovennævnte planlægning. Christianialoven indebærer således, af 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 særligt, 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 bydelsens 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.

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 uadvendte 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 byggefeltet.

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 Christianias 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 retsposi-

tioner kan være skabt ved konkret tilsagn i form af tiladelser 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 lejelovgivning. 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 ufra- vigelige 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. Terræændringer 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 m<sup>2</sup>. Heraf anvendes godt 46.000 m<sup>2</sup> (66 pct.) til beboelse, 16.000 m<sup>2</sup> (24 pct.) til erhvervsformål og de sidste 7.000 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, mens boligarealet pr. person (inkl. børn) er på godt 50 m<sup>2</sup>, svarende til landsgennemsnittet, men over gennemsnittet pr. person for Københavns Kommune på 44 m<sup>2</sup>.

Siden 1989 – dvs. efter at Christiania indførte det såkaldte byggestop – har der været en vækst i det be-



byggede 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 bygningskader. Hovedbygningen og Krudthuset på Wilhelms Bastion er stærkt angrebet af svamp.

Da Christianialoven blev gennemført 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 i dag alene er 10 bygninger der vurderes at have fredningsværdi.

#### 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 ressourcerstærke 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 flerhed af sociale problemer, personer med sindslidelser samt familier med sociale problemer. 17 pct. af beboerne er tilkendt fortidspension, 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 at være en betydelig ikke-registreret økonomi, først og fremmest fra hashhandelen.

Uddannelsesniveaue 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 (bygningensvedligeholdelse, 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 et bæredygtigt kvarter 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 nugældende 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.

## F. t. I. vedr. anvendelse af Christianiaområdet

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 ophører i takt med overgangen til andre ejerformer for de pågældende bygninger eller i forbindelse med bygnings 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 reetableres som et samlet rekreativt, landskabeligt område under hensyntagen til fortidsmindets historiske udformning.

Områderne i Ulrichs, Sophie Hedevids 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 vil herunder være muligt at afhænde boliger til en almen boligorganisation med henblik på omdannelse til almene boliger. En eventuel omdannelse til almene boliger vil kunne forudsætte, at økonomi- og erhvervsministeren som forsøg efter lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. godkender, at en række bestemmelser i almenboligloven vedrørende bl.a. støtte til ombygning, beboerdemokrati og krav til indretning fraviges i en overgangsperiode, jf. nærmere bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 1.

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 inve-

steringer 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./m<sup>2</sup>, mens investeringsbehovet ved en opretning er opgjort til 6-8.000 kr./m<sup>2</sup>. Nogle bygninger vil ligge væsentligt over disse niveauer, og det kan ikke udelukkes, at nogle bygninger reelt er kondemnable. 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./m<sup>2</sup> 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./m<sup>2</sup> udstrakt over en længere periode. Det resulterende boligudgifts-/lejeniveau vil under disse forudsætninger udgøre i størrelsesordenen godt 400 kr./m<sup>2</sup> årligt i de første år før skat og individuel boligstøtte. Forudsat efterfølgende gennemførelse af opretningsarbejder for 5.000 kr./m<sup>2</sup> vil niveauet stige til omkring 6-700 kr./m<sup>2</sup> 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

Med lovforslaget sker der en væsentlig styrkelse af den statslige forvaltning af Christianiaområdet. Dette afspejler, at der i overgangsperioden frem til etableringen af et nyt ejerskab til området skal sikres de nødvendige ressourcer til dels dialogen med Københavns Kommune, beboere og naboer om en løsning, dels de nødvendige forberedelseskridt, herunder bistand til udarbejdelse af ny lokalplan, en individuel beboerre-

gistrering baseret på anmeldelsesordningen og en bygningsregistrering som led i vurderingen af opretningsbehov mv.

Loven giver hjemmel til at henlægge varetagelsen af statens ejerskab til Christianiaområdet til en statsinstitution.

Retningslinjerne for institutionens virke og målsætninger fastlægges af forsvarsministeren, og i sammenhæng med fastholdelsen af administrationen som en del af den statslige forvaltning vil udviklingen dermed være underlagt tæt politisk styring.

Forsvarsministeren kan udpege en bestyrelse for institutionen med relevante faglige kompetencer. Forsvarsministeren kan ikke instruere institutionen om behandling og afgørelse af enkeltsager, og institutionens afgørelser i enkeltsager kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed.

## 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 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 perioden. 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 oprettning og modernisering, herunder genhusningsudgifter. I det omfang oprettning 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 oprettning af fæstningsanlægget, renovering af bygninger og forbedring af friarealer.

Afhængigt af karakteren af det fremtidige ejerskab kan der være offentlige udgiftskonsekvenser via generelle støtteordninger, herunder støtte til ombygning efter almenboligloven eller støtte efter byfornyelsesloven. Endvidere 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 forlidsmindet 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 m<sup>2</sup> etageareal. Heraf vedrører 6.000 m<sup>2</sup> fællesarealer og institutioner mv., der ikke er

værdisat, idet der dermed 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 m<sup>2</sup> fordeler sig med 45.000 m<sup>2</sup> kasernebygninger (inkl. eventuel selvbygget tilvækst), fordelt med 30.000 m<sup>2</sup> beboelse og 15.000 m<sup>2</sup> erhverv, samt 5.000 m<sup>2</sup> egentligt selvbyggeri, primært boliger.

For kasernebygningerne vurderes et markeds-mæssigt prisniveau gennemsnitligt at ligge på 3.-5.000 kr./m<sup>2</sup>, 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./m<sup>2</sup> 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./m<sup>2</sup> etageareal.

En sådan pris indebærer et subsidie svarende til forskellen mellem grundværdien og den samlede ejendoms-værdi, 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./m<sup>2</sup>, der for boligarealet kan reduceres i det omfang, erhvervsarealer pålægges en større, mere markeds-mæssig leje.

For det selvbyggede bygningsareal er forudsat en pris svarende til byggeretten, dvs. 2.700 kr./m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>, med et aktuelt bebygget etageareal på ca. 32.000 m<sup>2</sup>, svarende til en bebyggelsesprocent på godt 50.

De præcise muligheder for nybyggeri er forudsat fastlagt i den kommende lokalplansproces. Men det vurderes, at et nettonybyggeri på 20.-25.000 m<sup>2</sup> 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./m<sup>2</sup>. Baseret på den mulige risiko for forurening og baseret på erfaringer fra andre områder opbygget af fyldjord fratrækkes 300 kr./m<sup>2</sup>, svarende til en pris på 2.700 kr./m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> á 2.700 kr./m<sup>2</sup> 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.

#### 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./m<sup>2</sup>) eller modernisering (15.-17.000 kr./m<sup>2</sup>).

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, krudtøsthuset 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, eksempelvis på infrastrukturområdet eller bygge-modning mv., som led i statens afhændelse af området. Endelig kan der være mindre følgeudgifter i til-

knytning til opretning, til genhusning og til bygningsfaglig rådgivning og juridisk bistand. Der er derfor forudsat afsat en samlet anlægsramme til særlig bygningsrenovering mv. på 120 mio. kr.

#### 6.5. Driftsudgifter

Den forestående udviklingsproces indebærer en øget administration i staten, jf. blandt andet det individuelle tilladelsessystem, de forudsatte registreringsopgaver vedrørende bygninger mv., bistanden i udarbejdelsen af et nyt plangrundlag samt dialog med beboerne og Københavns Kommune.

Forvaltningen af området i overgangsperioden foreslås placeret i en statsinstitution. Institutionen forudsættes etableret med en driftsbevilling på 7 mio.kr. årligt heraf lønsum 4 mio. kr. og øvrig drift 3 mio. kr. Institutionen forudsættes oprettet med en chef og 6-7 årsværk.

Driftudgiften forventes reduceret i takt med overgangen til nye ejerformer og afslutning af sagsbehandling. Merudgiften i forhold til den nuværende administration finansieres inden for Forsvarsministeriets rammer.

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.

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 reno-

veringsomfang 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 m<sup>2</sup> 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 perioden 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 Christianialoven, 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*

Lovforslaget har været sendt i høring hos Københavns Kommune, Dragør Kommune, Tårnby Kommune, Frederiksberg Kommune, Danmarks Naturfredningsforening, Kulturmiljørådet i København og Frederiksberg Kommuner, Christianias Kontaktgruppe, Beboerrådgivningen Herfra og Videre, Christianshavns Lokalråd, Boligselskabernes Landsforening, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation og Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur.

## 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 begrænset merudgifter til individuel boligstøtte.
Administrative konsekvenser for stat, kommuner og amtskommuner	Senest fra 2010 forudsættes den statslige administration af området at bortfalde.	I perioden frem til etableringen af nye ejerformer 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-lovgivningen 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.

Unset 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 reetableres 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. Det bemærkes, at naturbeskyttelseslovens bestemmelser om fredning af fortidsminder, bortset fra § 18 om beskyttelseslinjen omkring fortidsminder, med det den 28. januar 2004 fremsatte lovforslag L 146 om ændring af lov om naturbeskyttelse, lov om planlægning, lov om vandløb og museumsloven er foreslået overført til museumsloven.

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 delområde II. Byggefelter og bygningshøjder vil skulle reguleres nærmere i den 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

indbringes 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. Der forudsættes herunder mulighed for at overdrage bygninger til en eksisterende eller nyoprettet almen boligorganisation med henblik på omdannelse til almene boliger. Organisering som en almen boligorganisation medfører efter gældende regler, at beboerne i kraft af beboerdemokratiet får indflydelse på både drift og økonomi, både på boligorganisationsniveau, hvor beboerne har flertal i bestyrelse og repræsentantskab, og på afdelingsniveau, hvor afdelingsmødet er tillagt en række kompetencer vedr. afdelingens forhold. Det medfører desuden, at de enkelte afdelinger i kraft af balancelejeprincippet skal hvile økonomisk i sig selv.

For Christianias vedkommende vil de eksisterende regler for almene boligorganisationer som udgangspunkt kunne anvendes. På en række punkter gør særlige forhold sig dog gældende for Christiania, som kan gøre det nødvendigt som forsøg i en overgangsperiode på op til 5-10 år at fravige de generelle regler. Et sådant forsøg godkendes af økonomi- og erhvervsministeren efter § 144 i lov om almene boliger samt støtte- de private andelsboliger.

De særlige forhold kan vedrøre mulighed for støtte til finansiering af renovering/ombygning af eksisterende beboelsejendomme, beboerdemokratiske og organisatoriske forhold, samt krav til indretning.

Der er efter gældende regler ikke hjemmel til at yde støtte til renovering/ombygning af almene boliger, som efter renoveringen/ombygningen forbliver samme boligtype. Som led i normaliseringen kan det derfor blive aktuelt som forsøg at fravige de gældende regler således, at Københavns Kommune indenfor en ramme kan meddele tilsagn om støtte efter nybyggerireglerne til renovering og ombygning af boligerne.

I overgangsperioden kan det ligeledes blive aktuelt at fravige de gældende regler om, at beboerne har flertal i bestyrelse og repræsentantskab, ligesom der kan opstå behov for at fravige almenboliglovens krav til indretning af boligerne.

Hensigten med et eventuelt forsøg vil være, at boligerne efter udløbet af overgangsperioden kan fungere som øvrige almene boliger.

#### 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 christianitternes retsstilling i de almindelige bemærkninger.

Det er dog i sagens natur usikkert, hvilke brugsrettigheder der måtte bestå. Beboerne er således i folke-registeret 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 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 anmeldes demne 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 ret-

tigheder, 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 hen-

hold 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 tilladelse, 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 tilladelse 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 tilladelse 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. Christianialoven satte disse fredninger ud af kraft, og der vil, når bygningsfredningsloven igen gælder for området, skulle træffes beslutning om, i hvilket omfang bygningerne igen skal omfattes af fredning. En stor del af bygningerne må på grund af misligholdelse eller væ-

sentlige bygningsændringer, der har frataget bygningerne deres originale udtryk, vurderes at have mistet de værdier, der i sin tid begrundede fredningen.

En foreløbig vurdering er, at følgende bygninger i dag har fredningsværdi: 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.

Som det fremgår af lovforslagets almindelige bemærkninger, indebærer Christianialoven, at byggelovgivningen ikke er gældende på Christiania. De byggerier, der er lovlige efter det nugældende administrationsgrundlag for Christiania, vil som udgangspunkt også fortsat være lovlige, når byggelovgivningen kommer til at gælde for området. 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 herved en fravigelse fra de almindelige regler om afhændelse af statslige ejen-

domme, 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.

Med den foreslåede § 8, stk. 2, skabes mulighed for, at der forinden overdragelsen af fortidsmindet i sin helhed kan tinglyses et frasalg af eksisterende statslige bygninger på den del af fortidsmindet, der omfatter området i Ulrichs, Sophie Hedevigs og Vilhelms Bastioner samt områderne mellem disse bastioner (delområde II). For dette område forudsættes mulighed for en udvikling som et boligområde med blandede ejerformer. Hvor en bygning tilhører en anden end grundens ejer, får bygningen efter tinglysningslovens § 19, stk. 1, 1. pkt., sit eget ejendomsblad – med fornøden henvisning til og fra grundens ejendomsblad – og behandles i det hele efter tinglysningsloven som en selvstændig fast ejendom. Ved kendelse af 1. februar 1985 (Ufr 1985, s. 305) har Højesteret fastslået, at tinglysningslovens § 19, stk. 1, er til hinder for, at ejeren af en fast ejendom særskilt afstår en ham tilhørende bygning på grunden, og at der derfor ikke kan ske tinglysning af skøde på bygningen, jf. tinglysningslovens § 10, stk. 1. Tinglysningslovens regler indebærer således, at det ikke i praksis er muligt at foretage en opdeling af en fast ejendom, hvorved en allerede eksisterende bygning udskilles fra grunden som en selvstændig fast ejendom.

Dette kan give problemer i forhold til omdannelse af de statslige bygninger til nye ejerformer, eksempelvis de statslige bygninger i Sophie Hedevigs Bastion, hvor grund og bygninger udgør en fast ejendom.

Den foreslåede bestemmelse i § 8, stk. 2, 2. pkt., udgør ikke en ændring af tinglysningslovens generelle ordning vedrørende bygninger på lejet grund, som fastlagt ved Højesterets kendelse, jf. ovenfor, men indebærer en konkret fravigelse af reglerne, således at der kan ske en opdeling af de pågældende faste ejendomme med henblik på salg af de statslige bygninger,

og således at der i tingbogen kan oprettes særskilte ejendomsblade for de bygninger, der sælges.

I § 8, stk. 3, 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 grund-ejerforening, som har til formål at varetage fælles opgaver.

Overdragelse vil tillige forudsætte bevillingsmæssig 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 indebærer 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 statsinstitution. Baggrunden er, at den nuværende departementale organisering af administrationen er mindre hensigtsmæssig til en udviklingsopgave af denne karakter.

Institutionen overtager administrationen af området og skal drive udviklingen 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 mandat med henblik på udviklingen af området, herunder med hensyn til de ønskede fremtidige ejerformer samt tidsfrister for arbejdet.

Ministeren fastsætter de nærmere regler for styrelsen af institutionen, og kan herunder udpege en bestyrelse for institutionen med relevante faglige kompetencer.

Institutionen 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 inden for de på Finansloven afsatte bevillinger.

Forsvarsministeren kan ikke instruere om institutionens behandling og afgørelse af enkeltssager, men kan give institutionen generelle instrukser. Institutionens 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.

Til nr. 9.

Muligheden for at nedsætte et styringsråd og et sekretariat er med den i § 8 foreslåede organisering af administrationen ikke længere aktuel 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 fogsagsag i forbindelse med effektivering af op-

høret 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 § 10 a, 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.

## Bilag 2

## Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

*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.«

*Gældende formulering**Lovforslaget***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 med et passende varsel.

*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 tilladelsen til ophør med et passende varsel.

**§ 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.

*Gældende formulering*

§ 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 udleveret 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.

*Lovforslaget*

*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.



*Gældende formulering*

§ 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.

*Lovforslaget*

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.

## Bilag til f. t. l. vedr. anvendelse af Christianiaområdet

*Gældende formulering*

§ 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.

*Lovforslaget*

*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.«

*Gældende formulering*

§ 8. Regler i lovgivningen om fredning, om arealers anvendelse og om bygningers opførelse, indrætning, 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.

*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.

§ 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.

*Lovforslaget*

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, jf. dog stk. 2.

*Stk. 2.* Forinden overdragelse efter stk. 1, kan forsvarsministeren sælge statslige bygninger på grunde omfattet af § 1, stk. 2, nr. 2, idet der ved afhændelsen kan tages sociale og kulturelle hensyn. Adkomsten tinglyses efter tinglysningslovens regler om bygninger på lejet grund.

*Stk. 3.* 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 henlægge varetagelsen af statens ejerskab til Christianiaområdet til en statsinstitution. Institutionen overtager de beføjelser og forpligtelser, der efter §§ 2 a – 8 og § 10 tilkommer forsvarsministeren.

*Stk. 2.* Forsvarsministeren kan ikke give tjenestebefaling om institutionens behandling og afgørelse af enkeltsager.

*Stk. 3.* Institutionens afgørelser kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed.

*Stk. 4.* Forsvarsministeren fastsætter de nærmere regler om institutionens opgaver, styrelse, budget mv. Forsvarsministeren kan udpege en bestyrelse for institutionen.«

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

*Gældende formulering*

§ 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.

*Stk. 2.* I forskrifter, der udstedes i henhold til § 9, kan der fastsættes straf af bøde for overtrædelse af bestemmelserne i forskrifterne.

*Lovforslaget*

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,»

*Gældende formulering*

*Stk. 3.* For overtrædelse, der begås af et aktieselskab, anpartsselskab, andelsselskab eller lignende, kan der pålægges selskabet som sådant bødeansvar.

**§ 12.** Loven træder i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende.

*Lovforslaget*

**14. § 11, stk. 3,** affattes således:

»Der kan pålægges selskaber mv. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens kapitel 5.«

Til lovforslag nr. L 205. Skriftlig fremsættelse (31. marts 2004)

**Forsvarsministeren (Svend Aage Jensby):**

Herved tillader jeg mig for Folketinget at fremsætte:

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

(Lovforslag nr. L 205).

Formålet med lovforslaget er at muliggøre en udvikling af Christianiaområdet som et bæredygtigt kvarter i København. Området skal som led heri omfattes af de almindeligt gældende love og regler, og der skal ske en ændring af ejerskabet.

Det betyder ikke, at Christianiaområdet skal ensrettes med andre byområder. Regeringens mål for udviklingen af Christiania er, at området fortsat være et grønt og bilfrit kvarter i København, hvor der er plads til at leve på en anden måde, men indenfor lovgivningens almindelige regler uden særlov, uden hashhandel, med huslejebetaling og åben boligtildeling, med opretning af de bevaringsværdige bygninger, og med opretning og sikring af fæstningsanlægget som et åbent, rekreativt område for christianitter, københavnere og den øvrige befolkning.

Forslaget indebærer, at de bestemmelser i Christianialoven, der undtager Christianiaområdet fra bygningsfredningslov, naturbeskyttelseslov, byggelovgivning og planlovgivning, ophæves med virkning fra lovændringens ikrafttrædelse.

For at skabe grundlag for en ny udvikling for området giver lovforslaget hjemmel til at bringe den kollektive brugsret, som i dag følger af rammeaftalen mellem Christiania og Forsvarsmini-

steriet, til ophør. Med et opsigelsesvarsel på 1½ år sikres tid til at få en permanent løsning på plads i dialog med Københavns Kommune, beboere og naboer.

Beboere og virksomheder mv. skal anmelde brugsret til bygninger eller arealer inden 31. december 2004. Denne anmeldelsesordning skal bl.a. sikre klarhed over, hvem der bor hvor, da næsten alle beboere i dag er registreret på samme adresse.

Lovforslaget opdeler 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 er forudsat gennemført i regi af Københavns Kommune efter planlovgivningens almindelige regler.

Forslaget indebærer en udvidelse af den gældende lovs pligt til at tilbyde erstatningsbolig samt en pligt til at yde godtgørelse af flytteudgifter. Bestemmelser om politibistand i forbindelse med fjernelse af beboere ophæves samtidig.

Med lovforslaget tilsigtes en væsentlig styrkelse af den statslige forvaltning af området i perioden frem til overgangen til nye ejerformer. Merudgifterne afholdes inden for eksisterende rammer.

Der er forudsat en revision af Christianialoven senest i folketingsåret 2010-11. Med den forudsatte udviklingsproces forventes revisionen at bestå i en ophævelse af loven.

Det foreslås, at lovforslaget træder i kraft den 15. juni 2004.

Idet jeg i øvrigt henviser til lovforslaget og de bemærkninger, der ledsager det, skal jeg anbefale forslaget til Tingets velvillige behandling.