

NOTAT

vedr. tillægsaftale omkring etablering af 15.000 m² almennyttige boliger på Christianiaområdet

Pr. 1. juni 2022 har Bolig- og Planstyrelsen fremsendt skitse til tillægsaftale mellem Fonden Fristaden Christiania og Staten vedrørende det tilbud, som er fremkommet fra statens side vedrørende ønske om, at der på Christianiaområdet etableres op til 15.000 m² almene boliger samtidig med, at Staten tilbyder at imødekomme Christianias forskellige ønsker, som kan oplystes som følger:

1. Christianias køb af hele voldområdet og dermed fritagelse for en årlig lejebetaling i størrelsesordenen kr. 6.000.000.
2. Lempelig finansiering af en eventuel købesum for voldområdet med udvidelse af statsgaranterede lån for en købesum på kr. 67.000.000.
3. Refusion af diverse afholdte udgifter frem til 30. juni 2022.
4. Udsættelse af fristen for refusion i de indbetalte købsrater til 30. juni 2024 for så vidt angår de udgifter, Christiania har haft og vil få vedrørende færdiggørelsen af renoveringen af Statens bygninger på voldområdet.
5. Forlængelse af fristen for optagelse af statsgaranterede lån vedrørende fondens istandsættelse af egne bygninger frem til 1. juli 2027 (5 år).
6. Etablering af muligheden for statsgaranterede lån i forbindelse med Christianias nybyggeri af egne boliger.
7. Ophævelse af pligten til at rydde bygninger på voldområdet (6-9 bygninger senest 15. juni 2022 og 6 bygninger senest 15. april 2042).
8. Godkendelse af bygge- og flyttefelter på voldområdet (20-30 boliger).
9. Mere enkle processer og retningslinjer for adfærd på voldanlægget skal aftales
10. Konkrete plejeplaner for voldanlægget med øget fokus på biodiversitet, miljø og bæredygtighed skal aftales.

Christiania ser dette som en rammeaftale, som selvfølgelig skal udmøntes over en længere årrække. Det skal i givet fald afklares om enighed kan opnås, både for så vidt angår et rimeligt antal af de ønskede kvadratmeter, men ikke mindst også vilkårene for etableringen af de nye boliger. Ud fra et tidsmæssigt perspektiv skal der også forhandles om en optimal planmæssig tidsproces og en rimelig indfasning af nye boliger i Christianias struktur.

En efterfølgende udmøntning af en aftale vil dels skulle ske via en detailforhandling med Staten for så vidt angår fastsættelsen af de enkelte detaljer i en eventuel tillægsaftale, men der vil derudover som en helt afgørende faktor, blive tale om en lokalplanproces og en nødvendig respekt af et rimeligt tidsforløb omkring opførelsen af eventuelle nye boliger.

Følgende punkter kunne vurderes i forbindelse med en eventuel indgåelse af en rammeaftale med Staten:

1. Antallet af kvadratmeter nye boliger.
2. Beliggenhed.
3. Tidsramme for byggeriets etablering.
4. Anvisningsret.
5. Bæredygtighed og lokalplan
6. Økonomi.
7. Boligselskab og organisering

Vedrørende de enkelte punkter kan følgende bemærkninger gøres gældende.

1. Antallet af kvadratmeter nye boliger:

Vedrørende spørgsmålet om antal kvadratmeter er der fra regeringens side udmeldt et bruttoantal på 15.000 m² almene boliger.

Christianiafonden erhvervede i forbindelse med overtagelsen af christianiaområdet i 2012 15.000 m² byggerettigheder for en nærmere fastsat købesum.

Det bør i den forbindelse kunne gøres gældende, at der her er tale om det antal boligkvadratmeter, som man i hvert fald på daværende tidspunkt har anset for værende det rimelige maksimum for nybyggeri på området.

Derfor bør det også med rimelighed medtages i vurderingen, at man fratrækker det antal kvadratmeter fra de foreslåede 15.000 m², som Christiania allerede har opført i boligregi. Alene af denne grund bør antallet reduceres med formentlig ca. 3.000 m².

Derudover bør det også med rimelighed lægges til grund, alt i overensstemmelse med aftalegrundlaget fra 2012 og regeringens egne tilkendegivelser vedrørende en boligudvikling i København, at der også på Christiania skal være plads til en yderligere opførelse af nye boliger i Christianias eget regi, hvilket jo også stemmer overens med de muligheder Staten tilbyder om at åbne for finansiering af et sådant byggeri, uden at dette nødvendigvis skal være i alment regi, ligesom der også bør åbnes mulighed for andre boligformer på Christiania, hvorfor det må være rimeligt at afsætte yderligere 3.-4.000 kvadratmeter til opfyldelse af disse formål.

Det er således, vores opfattelse at der på nuværende tidspunkt bør tages udgangspunkt i et maksimalt antal nye boliger i alment regi på ca. 7.500 - 8.000 etagemeter.

2. Beliggenhed:

Der kunne vel formentlig såfremt der skal etableres boliger på Christiania i almennyttigt regi, opnås enighed om at dette i hvert fald skal ske i maks 2 - 3 randområder, når henses til de problemstillinger der er omkring den manglende mulighed for at forene boliger i alment regi med Christianias kultur.

En helt afgørende ting er i den forbindelse, at man ikke med rimelighed og fornuft kan implementere et større antal boliger på christianiaområdet end det ovenfor anførte, uden at det vil *valde* store problemer i forhold til hele Christianias struktur, dels internt på Christiania men også i forhold til området uden for Christiania.

3. Tidsramme for byggeriets etablering:

Det tidsmæssige perspektiv i forbindelse med et eventuelt nybyggeri på Christiania, bør også medtages i vurderingen.

Man må forvente, at en færdigforhandling af aftalen, jf. også det fremsatte tilbud, vil pågå i ca. et halvt til et helt år frem til formentlig 30. juni 2023.

Lokalplanprocessen, som skal varetages af Københavns Kommune, forventes at tage et til halvandet år og med et efterfølgende udbuds- og opførelsetidsperspektiv på formentlig to år.

Man kan med rimelighed stille krav om, at en etablering af de i alt formentlig 7.-8.000 etagemeter realiseres i to step, således at de første 3.-4.000 etagemeter etableres inden for en 5-årig periode, mens de resterende 3.-4.000 etagemeter opføres i en efterfølgende periode fra 2027 og frem til ca. 2030.

En forsigtig implementering af nybyggeri på Christiania overensstemmelse med ovennævnte tidsperspektiv vil dels være realistisk i forhold til de ting der skal færdigforhandles og falde på plads, men vil også imødekomme en smidig indfasning, som måske vil kunne accepteres i forhold til christianiaområdet's fremtidige bevarelse i overensstemmelse med de tanker, der har ligget til grund for Christianias etablering og drift i nu mere end 50 år.

4. Anvisningsret:

Vedrørende anvisningsretten bør der som en ufravigelig ting vises forståelse for, at der tildeles Christiania en ret til ubetinget at have anvisningsretten til boliger i et nybyggeri, hvor dette kan muliggøres i henhold til gældende regler, som bør forhandles med Københavns Kommune.

Der tænkes her på ældreboliger som eksklusivt stilles til christianiternes rådighed, ligesom der også kunne arbejdes med andre former for boliger, f.eks. ungdomsboliger eller boliger vedrørende personer som er under uddannelse, hvor anvisningsretten ubetinget og problemfrit kunne tildeles Christianias Fællesskab.

5. Bæredygtighed og lokalplan:

Det bør som en ufravigelig ting i forbindelse med et eventuelt nybyggeri være en forudsætning, at boliger opføres og drives ud fra en skarp imødekommelse af krav om bæredygtighed.

Dette bør være forudsætninger som både respekteres i forhold til selve byggeprocessen, boligernes størrelse og indretning samt byggematerialer, men også i forhold til den adfærdsstruktur som skal være gældende for beboerne i de eventuelle nye boliger i støttet regi.

Der bør i den forbindelse i lokalplansmæssigt regi sikres den største imødekommenhed for så vidt angår disse spørgsmål.

En lokalplan vil skulle sætte rammen for et fremtidigt nybyggeri over mange år, og det er vel i den forbindelse rimeligt, at Christiania i eget regi tager udgangspunkt i de tidligere anførte 3.-4.000 kvadratmeter.

Planmæssigt og arkitektonisk må der også i forhold til beskyttelsen af christianiaområdet som det særegne område der er tale om i afgørende grad tages hensyn til et byggeri, som indfases som en del af christianiaområdet, uden at blive konfliktskabende og i fremtiden være en modsætning til det Christiania, som har eksisteret siden 1971 og som i 2012 via fondsdannelsen fik blåstemplet den fortsatte eksistens.

Der henvises i den forbindelse til Christianiafondens formålsbestemmelse, som netop fastsætter, at der skal tages hensyn til Christianias samlede, fremtidige *overlevelse*.

6. Økonomi:

Christiania skal kompenseres for en eventuel overdragelse af byggeretigheder til et boligselskab og tages der højde for en kvadratmeterpris på f.eks. kr. 5.500 til 6.000 pr. kvm. vil der, hvis der etableres f.eks. 7.500 etagemeter nye boliger, være tale om en samlet pris på mellem kr. 37.500.000 og 41.250.000.

Disse midler vil være til rådighed for Christianias eget nybyggeri, som i øvrigt lokalplansmæssigt bør tilpasses i forbindelse med en eventuel aftaleindgåelse.

7. Boligselskab og organisering

Der skal i forbindelse med en eventuel etablering af nye boliger, udarbejdes et vedtægtssæt som sikrer, at de støttede boliger deltager i en del af de fællesudgifter, som er forbundet med driften af christianiaområdet, uden dog at der på nogen måde tillægges besluttende kompetence til det eventuelle boligselskab som tænkes etableret, idet det må være en ufravigelig forudsætning, at Christianias Fællesmøde fortsat er eneste øverste myndighed på christianiaområdet.

Det bør i forbindelse med en tillægsaftale med Staten nøje overvejes om Christiania vil have fordel af at være ansvarlig i forhold til etableringen af det boligselskab, som eventuelt skulle stå for nybyggeriet eller om man skal afkoble de arealer, som skal danne rammen om det nybyggeri, som i givet fald skal etableres i særskilt regi.

Christiania vil i den forbindelse overveje at få indflydelse på den bestyrelse og dermed den ledelse, som skal være ansvarlig for et eventuelt fremtidigt nybyggeri.

København, den 3. august 2022