

Dato
30.08.2022

Tillægsaftale mellem Fonden Fristaden Christiania og staten

Præambel

Indgåelsen af aftalen mellem Christiania og staten i 2011 har haft en positiv effekt på udviklingen af området og overholdelsen af den almindeligt gældende lovgivning inden for aftalens rammer. Der er stadig et stort potentiale for udvikling af området som boligområde og rekreativt område i byen inden for rammerne af Christianias særlige fællesskab.

Aftalen fra 2011 indebar oprettelse af Fonden Fristaden Christiania og købs- og lejeaftalerne fra 2012 blev indgået mellem Fonden og staten. Med denne aftale ønsker Fonden og staten at understøtte en fortsat udvikling af området til gavn for både christianitter og hovedstaden i øvrigt.

Christiania og Christianshavn er en del af den blandede hovedstad og aftalen skal være med til at sikre, at christianitterne kan bevare deres levevis samtidig med at nye beboere kan bydes velkommen i bydelen og på Christiania.

Christiania skal være et trygt sted at bo og færdes. Derfor skal det tætte samarbejde mellem Christiania og politiet fortsætte for at understøtte kriminalitetsbekæmpelse særligt i Green Light District.

Nærværende aftale er en tillægsaftale til aftalen fra 2011, hvilket betyder, at med mindre andet specifikt aftales i denne nye aftale, så gælder aftalen fra 2011 samt købs- og lejeaftaler fra 2012.

Aftalen indeholder 4 overordnede punkter, som tilsammen skal sikre en fortsat god udvikling. Den konkrete implementering af disse punkter fastlægges i underliggende implementeringsplaner senest 9. december 2022.

1. Nye boliger for alle

Præcisering af dette punkt fremgår af bilag 1 og 2.

- Der skal etableres samlet 15.000 m² almene boliger på Røde Sols Plads og et andet område i forbindelse med Bådsmannsstræde. Fonden skal bede kommunen om at lokalplanlægge til almene boliger og derefter indgå aftale med



en etableret almen boligorganisation om køb af grund og byggeret. Boligerne udlejes efter de gældende regler for almene boliger, herunder med kommunal anvisningsret. Aftalen med en almen boligorganisation skal være indgået senest 1 år efter nærværende aftale er indgået. Aftalen med den almene boligorganisation skal indgås på sædvanlige vilkår og må alene betinges fra den almene boligorganisations side med sædvanlige almene forbehold.

2. Et trygt rekreativt område i byen

- Fonden Fristaden Christiania forpligter sig til et konstruktivt samarbejde med myndighederne om kriminalitetsbekæmpelse på Christiania og understøttelse af Christiania som en tryk bydel for alle borgere.
- Fonden forpligter sig til at sikre, at voldanlægget fungerer som et åbent og rekreativt område for alle borgere.
- Fonden skal fortsat medvirke til, at der ikke foretages ulovligt byggeri og at anvendelsen af voldanlægget sker i overensstemmelse med den almindelige lovgivning og øvrige aftaler indgået mellem Fonden og staten. Med henblik på at forberede Fondens overtagelse af voldanlægget jf. punkt 4 aftaler parterne nye og mere simple processer og retningslinjer for håndtering af eventuelle nye sager om ulovligt byggeri. Aftale herom skal udarbejdes i samarbejde med Slots- og Kulturstyrelsen og være færdig senest 6 måneder efter denne aftales indgåelse.
- Fonden udarbejder konkrete plejeplaner for voldanlægget med udgangspunkt i den nuværende aftale, fortidsmindets bevaring og øget fokus på biodiversitet, miljø og bæredygtighed. Planerne skal udarbejdes i samarbejde med Slots- og Kulturstyrelsen og være færdige senest 1 år efter denne aftales indgåelse.
- Fonden fortsætter den renovering af voldanlægget, som er aftalt jf. aftale 5 pkt. 3. Parterne forpligter sig til senest 6 måneder efter denne aftale er indgået, at indgå konkret aftale om gennemførelse af minimum et større projekt på voldanlægget. Projektet skal være gennemført inden 31.12.2023. For at muliggøre dette forlænger staten fristen for refusion i de indbetalte købsrater jf. tillægsaftale 1 til aftale 5 til 30.06.2024.

3. Bedre boliger og byfornyelse

- Fonden Fristaden Christiania fortsætter den renovering af statens bygninger, som er aftalt jf. aftale 5 pkt. 4. Fonden skal som minimum renovere de to fredede statsbygninger Fakirskolen og Kosmiske Blomst inden 30.06.2024. For at muliggøre dette forlænger staten fristen for refusion i de indbetalte købsrater jf. tillægsaftale 1 til aftale 5 til 30.06.2024.
- For at muliggøre den fortsatte genopretning af Fondens egne bygninger forlænger staten fristen for optagelse af lån med 80 pct. statsgaranti og en løbetid på 30 år fra 1.7.2022 til 1.7.2027 i medfør af statens garantitilsagn af 21. juni



2012.

- For at muliggøre Fondens nybyggeri udvides anvendelsesmuligheden for statsgaranterede lån til genopretning i medfør af statens garantitilsagn af 21. juni 2012 til også at omfatte Fondens eget nybyggeri.
- Med henblik på at prioritere og sikre en acceptabel boligstandard og forskønnelse af voldanlægget ændres aftale 3 pkt. 8 om flytning af 9 udpegede bygninger på voldanlægget senest 15. juli 2022 og 6 bygninger senest 15. april 2042 således, at Fonden udpeger mindst 6 bygninger i dårlig stand, som fjernes fra voldanlægget. Staten skal godkende de udpegede bygninger senest 1 år efter indgåelse af nærværende aftale. De udpegede bygninger skal være fjernet senest 1 år efter, at staten har godkendt disse. Der indgås allonge om ændringerne af vilkår til aftale 3 pkt. 8.

Staten betaler for fjernelse af bygningerne i overensstemmelse med aftale fra 22. juni 2011.

Staten stiller nye delarealer af tilsvarende størrelse til rådighed til nybyggeri i de bygge- og flyttefelter på voldanlægget som fremgår af bilag 1 til "Retningslinjer for udvikling og bevaring af det fredede fortidsminde på Christiania" fra 3. maj 2019.

4. Fonden Fristaden Christiania kan blive ejer af hele Christiania

Præcisering af dette punkt fremgår af bilag 1 og 2.

- Staten tilbyder, at Fonden kan købe voldanlægget og de bygninger på området, som fortsat ejes af staten.

Når punkt 1-3 i denne aftale er fuldt implementeret kan Fonden således købe matrikel 697b Christianshavns Kvarter og alle bygninger på matriklen, som i dag ejes af staten. Bygningerne Carls Bastion og Frederiks Bastion indgår i salget. Fonden gives mulighed for at leje Carls Bastion og Frederiks Bastion indtil et eventuelt salg.

Fonden køber arealer og bygninger for 67 mio. kr. For at muliggøre Fondens køb udvider staten den eksisterende låneramme for statsgaranterede lån til køb svarende til købsprisen.

Der skal indgås en særskilt købsaftale mellem Fonden og staten på sædvanlige vilkår og betingelser. Overdragelse af selvstændige lejeaftaler med eventuelle privatister på købstidspunktet skal sikres i købsaftalen.

Området skal fortsat være offentligt tilgængeligt efter et salg.



Bilag 1: Præcisering af tillægsaftale pr. 12.08.2022

Staten har i forhandlingerne med Fonden Fristaden Christiania noteret sig Christianias ønske om, at et alment byggeri, skal indpasses på og med Christiania og være bæredygtigt og grønt, herunder at etableringen af almene boliger kan ske i etaper, således at der kan medtages erfaringer fra de første etaper for så vidt angår arkitektur, materialevalg, beboersammensætning, fællesskabsinitiativer mv.

Etableringen af de nye almene boliger kan på den baggrund ske i tre faser, hvor minimum 7.500 m² skal være opført senest i 2027, mens minimum 3.500 m² skal være opført senest i 2029 og de resterende 4.000 m² almene boliger skal være opført senest i 2031. Der foretages en fælles evaluering af, hvordan processen med at indpasse de almene boliger på Christiania er forløbet senest inden igangsættelsen af tredje fase.

Aftaleparterne noterer sig, at implementeringen af aftalen om de almene boliger, herunder udformning af byggeriet, rammer for udlejning og planprocessen m.v. sker i tæt samarbejde mellem Københavns Kommune og Christiania.

Staten vil inden for lovgivningens rammer samarbejde med Christiania, Københavns Kommune og den relevante boligorganisation om ønskerne til bæredygtigt byggeri og en balanceret beboersammensætning. En aftale om udlejning og anvisning skal ifølge loven indgås mellem boligorganisationen og kommunen.

Almenboliglovens regler om bofællesskaber giver mulighed for, at kommunalbestyrelsen og bygherren – senest samtidig med at kommunalbestyrelsen giver tilsagn til projektet – indgår en aftale om, hvorledes udlejningen og anvisningen skal finde sted.

Efter aftalen kan beboerne i boligafdelingen, afhængigt af de lokale forhold og under hensyntagen til det enkelte bofællesskabs egenart, få mulighed for indflydelse på beboersammensætning i bofællesskabet. Dette skal ses i sammenhæng med, at det er en væsentlig forudsætning for bofællesskabets beståen, at beboerne har betydelig indflydelse på beboersammensætning i bofællesskabet. På den anden side er det en forudsætning, at aftalen tilgodeser boligsociale hensyn og ligebehandling af borgerne. En sådan aftale kan f.eks. gå ud på, at beboerne får indflydelse på anvisningen af ledige boliger med det formål at tilgodese en beboersammensætning, som ønsker at være en del af det særlige fællesskab på Christiania.

Indrettes almene ældreboliger som bofællesskaber, indgår kommunalbestyrelsen og boligorganisationen senest samtidig med tilsagnet aftale om, hvorledes anvisningen skal finde sted. I givet fald skal boligorganisationen sikre, at boligerne udlejes til ældre eller personer med handicap, som har behov for sådanne boliger. Almene ældreboliger, der indrettes som bofællesskaber, kan ud over den berettigede personkreds udlejes til personer, der er i familie med eller har en særlig tilknytning til den berettigede personkreds.

Bilag 2: Christianias svar til Bolig- og Planstyrelsens forslag til en tillægsaftale og dertilhørende præciseringer.

Christiania siger ja til Statens tilbud af 1. juni 2022, med dertil hørende præcisering, omhandlende Christianias køb af voldanlægget, etableringen af 15.000 m² støttet boligbyggeri og diverse økonomiske og tidsmæssige tilpasninger til den gældende aftale.

Christiania har under processen udtrykt betænkelighed i forhold til realiserbarheden, både overfor mængden af byggeri, de korte frister og ambitionerne.

Christiania ønsker i etableringsfasen at arbejde for, at Christiania fortsat skal udvikle sig som et særligt kulturelt og socialt minisamfund, og være en grøn oase midt i København med en stærk sammenhængskraft og egen forvaltning. Christiania ønsker at arbejde for disse principper i forbindelse med overtagelse af voldanlægget og etableringen af de påtænkte 15.000 m². byggeri.

Christiania noterer sig, at der er indarbejdet evaluering i byggefaserne. Christianias mål vil være, at man her vurderer om plan- og anlægsprocessen er forløbet i en konstruktiv dialog, at byggeriet og de nye beboere er godt integreret i Christiania, samt at byggeriet er miljømæssigt, skalamæssigt og økonomisk bæredygtigt.

Christiania har noteret sig, at der er enighed om, at plan- og planlægningsprocessen sker på og med Christiania, det vil sige i alle tre delområder. Christiania vil i planprocessen arbejde for at placere byggeriet flere steder på Christiania. Dette mener vi er essentielt, hvis Christiania fortsat skal have karakter af kaserne og kreativ landsby med åbne grønne pladsen og oaser.

Vi har noteret os, at der er villighed til at finde løsninger og standarder inden for lovgivningen med reelt bæredygtigt byggeri, materialevalg, byggesystemer, energiforbrug, varmesystemer, energifællesskaber, bofællesskaber, indflytningsregler og boligtyper, der respekterer Christianias erfaringer inde for boligformer, genbrug, med- og selvbyg.

Christiania vil i det videre forløb arbejde for at skaffe billige boliger uden personligt ejerskab eller fremtidig spekulation, hverken for de nuværende eller fremtidige boliger.

Vi har noteret os, at voldanlægget overføres betinget ved aftalens indgåelse med deraf følgende udskydelse/modregning af den årlige lejebetaling

Christianias fællesmøde søndag d 28.august 2022

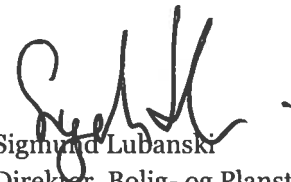
Dato
30.08.2022

Aftalen er tiltrådt af parterne den 30.08.2022

For staten



Christian Raabjerg Madsen
Indenrigs- og boligminister



Sigmund Lubanski
Direktør, Bolig- og Planstyrelsen

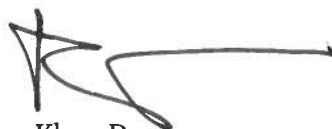
For Fonden Fristaden Christiania efter bemyndigelse fra Christianias Fællesmøde



Johannes Simon Brandt



Chai Alvilda Lentz Andersen



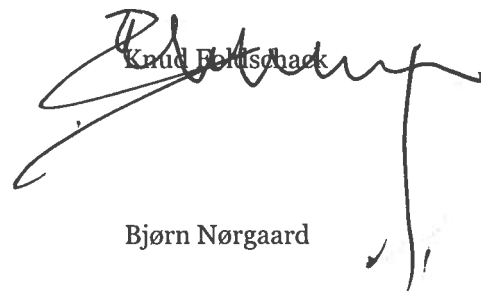
Klaus Danzer



Peder Winkel Agger



Mette Prag



Knud Holtschack



Sarah Katrine Onsberg Christiansen

Bjørn Nørgaard



Majbrit Beran Berlau