

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, krudtuset 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-