

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.