



Rapport om Halmtorvet 15

Indretning til stofindtagelsesrum

og Det sociale Hus



Københavns Ejendomme juni 2012

Sagsnr. 2011-175669

Dok.nr. 2012-473074

Indholdsfortegnelse

Resumé	3
Kapacitet	3
Årlige lejeudgifter	3
Beskrivelse af området	4
Beskrivelse af bygningen.....	4
Bygningens indretning	4
Forlokalerne.....	4
<i>Baglokalerne</i>	4
Bygningens konstruktion	4
Tekniske installationer	5
Historik.....	5
Anvendelse	5
Planforhold.....	5
Kommuneplan	5
Lokalplan	6
Øvrige kommunale beslutninger	6
Lejeforhold	7
Opsigelse hvis udlejer dokumenterer, at lejemålet skal nedrives eller ombygges:.....	7
Miljøforhold.....	8
Ammoniak anlæg i Købbyen.....	8
Jordforurening.....	9
Egnethed til formålet	9
Byggeteknisk.....	9
Andre lejere.....	9
Udearealer	9
Tidshorisonter	9
Rådighed over lejemålet	9
Planperiode	9
Tidspunkt for ibrugtagning af Halmtorvet 15.....	10

Resumé

Forhold som taler for anvendelse af Halmtorvet 15 til stofindtagelsesrum og Det sociale Hus:

- 1) Bygningen er kommunalt ejet.
- 2) Halmtorvet 15 opfylder de arealmæssige krav i byggeprogrammet, herunder etablering af 12 stationer.
- 3) Bygningen ligger ved Halmtorvet uden fysisk kontakt med naboer.
- 4) Der kan evt. etableres et udendørsareal på ramperne eller på tagterrasser i et nyt byggeri.

Forhold som taler imod anvendelse af Halmtorvet 15 til stofindtagelsesrum og Det sociale Hus:

- 1) Bygningens indretning og eksisterende anvendelse vanskeliggør anvendelsen til stofindtagelsesrum og Det sociale Hus.
- 2) Det er vanskeligt at etablere et passende udeareal ved bygningen, idet udearealerne omkring bygningen ifølge lokalplanen ikke må inddrages eller afskærmes som private arealer.
- 3) Bygningen er udlejet, og den nuværende lejer er ikke motiveret til at flytte, hvilket medfører risiko for en retssag, der kan tage ml. 1-2½ år.
- 4) Anvendelsen af Halmtorvet 15 til offentlig institution kræver Teknik- og Miljøudvalgets og Borgerrepræsentationens godkendelse af et tillæg til lokalplanen.
- 5) Ved overnatning i Halmtorvet 15 skal Borgerrepræsentationen vedtage et tillæg til kommuneplanen.
- 6) En byggetilladelse for ombygning kan tidligst behandles i sommeren 2013, idet der skal gennemføres tekniske ændringer af ammoniak anlægget i Købbyen for at nedbringe risikoen på et acceptabelt niveau.

Kapacitet

Halmtorvet 15 består af et forhus med kontor, kælder og 1. sal med 164 m² på hver etage. Baghuset rummer lager med tilhørende kælder på hver 485 m². Hertil kommer ca. 343 m² udendørs overdækket rampe.

Areal i m ²	Forlokale	Baglokale	Total
1. sal	164	0	164
Areal i stuen	164	485	649
Kælder	164	485	649
Total	492	970	1.462

Ud fra arealbehovet i byggeprogrammet vedr. grundmodulet kan der etableres 12 stationer på 813 m² areal i stueplan og 1. sal.

Årlige lejeudgifter

Den årlige kommunale standardleje udgør ca. 0,97 mio. kr. i 2012-tal for eksisterende etagemeter.

De årlige udgifter til opvarmning af det eksisterende bebyggede areal anslås til ca. 110-150.000 kr. Ved en udvidelse med 485 m² anslås de årlige udgifter til opvarmning ca. 160-220.000 kr. Det er lagt til grund at udgifterne til varme pr. m² udgør 110-150 kr. i 2012-tal. Udgifter til el og vand afhænger af forbruget.

Københavns Ejendomme forudsætter, at Socialforvaltningen betaler standardleje under ombygningen.

Beskrivelse af området

Halmtorvet har i de seneste 15 år gennemgået en udvikling fra et nedslidt område til en attraktiv plads med caféer og byliv. Siden 2007 er Kødbyen blevet udviklet fra et lukket område for fødevareerhverv til en åben bydel med caféer, restauranter, gallerier og kreative kontorer og aktiviteter.

Ejendommen Halmtorvet 15 ligger ud til Halmtorvet ved indgangen til Den Grå Kødby, som i dag er lukket med porte efter kl. 18 efter ønske af fødevareerhvervene for at mindske kriminalitet og prostitution i området. Tanken er dog at etablere åbne forbindelser mellem DGI-byen og byudviklingsområdet i Skelbækgade.

Til venstre for Halmtorvet 15 ligger et kommunalt forsamlingshus, der bl.a. rummer forskellige foreningsaktiviteter. Mod den Grå Kødby ligger en ejendom fra 1889, der i dag rummer lagerfunktioner o.l. Til højre for Halmtorvet 15 ligger en tidligere lagerhal i Halmtorvet 17/ Sagtehusgade 4 og restauranten BioMio.

Beskrivelse af bygningen

Bygningens indretning

Ifølge BBR-registret indeholder bygningen 164 m² bebygget areal i forhuset i 3 etager og 485 m² bebygget areal i lagerdelen i to etager med 343 m² overdækninger. I BBR-registret er kælderarealerne ikke medregnet som bygningsareal, da de ligger under 1,25 m under terræn.

Forlokalerne

Lokalerne på 1. sal ud mod Halmtorvet er indrettet til kontor med elvarme og toilet. Stueetagen er optaget af kølerum, som kan fjernes. Kælderen anvendes til lager. Etagerne forbindes af en vindeltrappe med adgang fra Halmtorvet. Der er ikke elevator. Der også adgang til kælderen via en indhegnet trappe ved Halmtorvet.

Baglokalerne

Baglokalerne er i stueplan indrettet til kølerum med et mindre kontor. Den nuværende lejer anvender de 7 overdækkede ramper udenfor lejemålet til af- og pålæsning af varer samt parkering for lejers lastbiler.

Lejeren Fullhouse A/S anvender kælderen til uopvarmet lager for fødevarer. Der er tillige adgang til kælderen i baglokalerne via en rampe til gaffeltrucks.

Bygningens konstruktion

Ejendommen Halmtorvet 15 er opført i 1953 til kontor- og lager. Forhuset er ifølge Kulturstyrelsens SAVE-registrering bevaringsværdig i kategori 3. Det betyder, at Center for Bydesign skal godkende en ombygning/ nedrivning af bygningen. Baghuset er bevaringsværdig med SAVE værdi 6 og kan derfor nedrives.

Bygningen er opbygget af etagehøje betonelementer samt tagpap med taghældning. Væggene i baglokalet består fortrinsvis af uisolerede porte, som ikke kan genanvendes ved en ombygning.

Tekniske installationer

Kølerummene i bygningen forsynes med brine, som er en saltvandsopløsning. Ved ombygning af bygningen er der krav om tilslutning til fjernvarme efter energikrav 2015, jf. Miljø i byggeri og anlæg. El-installationerne er ikke tidssvarende og skal fornyes.

Historik

Anvendelse

Bygningen anvendes i dag til lager for grossist supermarkedet Fullhouse A/s, der ligger på Kødboderne 2-4 i Den Hvide Kødby.

Planforhold

Kommuneplan

Ejendommen Halmtorvet 15 er i kommuneplan 2009 udlagt til blandet erhverv (E0-område), med særlig fokus på etablering af kreative vækstmiljøer, som f.eks. grafikere, designere, kunsthåndværkere, IT-virksomheder o.l.

E-områderne må ifølge kommuneplanen anvendes til lettere industri-, værksteds-, håndværks-, lager-, engros- og transportvirksomhed med dertil hørende administration og lignende samt til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, erhvervs- og fritidsundervisning samt andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Endvidere kan der tillades virksomheder af offentlig/almen karakter, såsom tekniske anlæg samt institutioner og andre sociale, uddannelsesmæssige og kulturelle servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til blandet erhverv.

Center for Byudvikling vurderer, at der kan etableres stofindtagelsesrum og visse sociale aktiviteter i Halmtorvet 15 inden for E0 rammen i kommuneplanen med undtagelse af overnatning. Tilstedeværelsen af ammoniakkanlægget i Kødbyen medfører, at der pt. ikke må placeres aktiviteter med overnatning, herunder boliger i bygningen. Hvis ammoniakkanlægget ikke var der, kunne én boligfunktion placeres i tilknytning til institutionen. I E0-områder kan der indrettes én boligfunktion i tilknytning til den enkelte virksomhed. Boligandelen må ikke overstige 40 procent af virksomhedens areal. Overnatning i Halmtorvet 15 kræver en ændring af kommuneplanen, som skal godkendes af BR, hvilket tager ca. 12-15 måneder.

Ifølge kommuneplan 2009 er den maksimale bebyggelsesprocent for området er 60 %. Det bebyggede areal i Den Hvide og Grå Kødby udgør ifølge BBR-registret i alt 50.006 m², mens grundarealet udgør 107.237 m². Den aktuelle bebyggelsesprocent er således ca. 46,1 %. Med forbehold for oplysningerne i BBR kan der således tilbygges yderligere ca. 57.000 m² på de arealer, som ikke er omfattet af fredningen, hvilket bl.a. omfatter Halmtorvet 15. En udvidelse af ejendommens areal med ca. 485 m² ved en ekstra etage på lagerdelen eller ved et nybyggeri er derfor mulig inden for kommuneplanens rammer.

Lokalplan

Ejendommen Halmtorvet 15 er omfattet af lokalplan nr. 262 for Den Brune Kødbym. Lokalplanen er opdelt i 2 områder med forskellige anvendelsesmuligheder. Område I, som Halmtorvet 15 ligger i, fastlægges til offentlige formål samt private institutioner m.v. af almennyttig karakter, som naturligt kan indpasses i området.

Anvendelse af Halmtorvet 15 til stofindtagelsesrum med tilknyttede funktioner kræver, at Teknik- og Miljøudvalget og Borgerrepræsentationen vedtager et tillæg til lokalplanen, som muliggør etablering af sociale institutioner med offentlige formål, hvilket tager ca. 12-15 måneder.

Nedrivning af bygningen Halmtorvet 15 helt eller delvist må ikke ske uden Bygge- og Teknikudvalgets særlige tilladelse.

Øvrige kommunale beslutninger

Borgerrepræsentationen har truffet to væsentlige beslutninger i 2005 og 2011 vedr. udviklingen af Kødbym:

1. **BR 47/05** – Borgerrepræsentationen beslutter at udvikle Den Hvide og Grå Kødbym til hjemsted for kreative erhverv og fødevarerhverv. Beslutningen danner grundlag for efterfølgende beslutninger om udvikling af Kødbym i Borgerrepræsentationen og Kultur- og Fritidsudvalget.
2. **2011-119178** – Borgerrepræsentationen fastlægger i september 2011 strategien for Kødbym til kød og kreativitet, herunder salg af hjørnegrundene som økonomisk grundlag for selskab/fond, der skal drive Kødbym fra 2013. Det bliver besluttet ”*At udviklingen af hjørnegrundene (Skelbækgade/Ingerslevsgade og Halmtorvet) skal ske med respekt for det eksisterende fredede byggeri under hensyn til Kødbymens autenticitet, egenart og den fredede arkitektur.*”

En ændring af strategien har betydning for mulighederne for at realisere planerne om at etablere et kommunalt ejet selskab, der skal drive og udvikle Den Hvide og Grå Kødbym. Selskabets økonomi er baseret på indtægter fra salg af to hjørnegrunde i Kødbym, hvoraf Halmtorvet 15 og 17 ligger på den ene grund.

Anvendelse af Halmtorvet 15 til stofindtagelsesrum forudsætter således Borgerrepræsentationens godkendelse, idet den besluttede strategi for Kødbym ændres, bl.a. fordi en af hjørnegrundene ikke længere kan sælges.

En kommune må i henhold til kommunalfuldmagtens regler ikke drive erhvervsvirksomhed uden særskilt hjemmel, mens det er tilladt at sælge bydelser og overskudskapacitet. Som udgangspunkt er erhvervsudlejningen i Kødbym ikke en kommunal opgave, og kommunen skal derfor principielt afhænde Kødbym. Det er dog tilladt kommunen at beholde Kødbym, hvis den tjener en lovlig kommunal opgave. Det beror bl.a. på en konkret vurdering af, hvor stor en andel af kommunal virksomhed der skal til, for at muliggøre fortsat kommunalt ejerskab af Kødbym. Det er ligeledes tilladt kommunen at afvente en gunstig salgspris. Kommunalfuldmagtens regler er bl.a. baggrunden for kommunens planer om at afhænde Kødbym til et kommunalt ejet selskab, der kan påvirke udviklingen af Kødbym.

Lejeforhold

Lejemålet Halmtorvet 15 er udlejet pr. 1. marts 2007 på en erhvervslejekontrakt, der afløser en tidligere kontrakt med samme lejer fra den 1. april 1994. I lejekontrakten er opsigelsesvarslet for udlejer og lejer angivet til 6 måneder til fraflytning den 1. i en måned.

I henhold til erhvervslejelovens § 61 kan udlejer opsiges et lejemål, når udlejeren (Københavns Kommune) selv ønsker at benytte lejemålet eller dokumenterer, at nedrivning eller ombygning medfører, at ejendommen må fraflyttes. Opsigelsesvarslet er 6 måneder, idet kommunen både ønsker at ombygge og selv benytte bygningen.

Kravene til opsigelse pga. egen brug og ombygning er vist nedenfor:

Opsigelse hvis udlejer dokumenterer, at lejemålet skal nedrives eller ombygges:

- Opsigelsesvarslet er 6 måneder, jf. erhvervslejekontrakten.
- Københavns Ejendomme har efter Københavns Ejendomes vurdering ikke vanskeligheder med at dokumentere, at lejemålet må fraflyttes, hvis det beslutes, at etablere stofindtagelsesrum i Halmtorvet 15.
- Det er en betingelse, at ombygningsarbejderne er så omfattende, at lejemålet må fraflyttes. Det er ikke et krav, at ombygningen sker efter krav fra det offentlige eller andre tvingende grunde.
- Nedrivningen eller ombygningen skal desuden kunne ske lovligt. Hertil bemærkes, at forhuset er bevaringsværdigt, og at byggetilladelser pt. ikke kan behandles i Kødbyen før ammoniak anlægget i Kødbyen er sikkerhedsgodkendt, hvilket tidligst forventes muligt i sommeren 2013.
- Som udgangspunkt skal udlejer samtidig med opsigelsen tilbyde lejer lokaler af samme art som de opsagte, hvis der efter genopførelsen eller ombygningen sker udleje af lokaler. Eftersom bygningen forudsættes ombygget væsentligt, vil det ikke længere være muligt at have lager i bygningen, og udlejer er derfor ikke forpligtet til at tilbyde lejer at leje lokaler af samme art. Udlejer er dog forpligtet til at fremsætte tilbud til lejer om en forlejeret, men i praksis vil det være yderst vanskeligt at udnytte den.

Da lejer er afhængig af lagerkapaciteten i Halmtorvet 15 for at drive sin virksomhed i Kødbyen, er det sandsynligt, at lejer vil lade boligretten vurdere en opsigelse. En sag i boligretten tager ca. 12 måneder, mens der ved anke til landsretten tillægges yderligere 12-15 måneder. Hvis lejer protesterer, tager en frigørelse af lejemålet således ml. 1-2½ år.

I realiteten, er det derfor højst usikkert, hvornår lejemålet Halmtorvet 15 kan benyttes til stofindtagelsesrum, og det kan tidligst ske efter 6 måneder til den 1. i en måned under forudsætning af, at ombygningen kan byggesagsbehandles, og at lejer ikke protesterer mod opsigelsen. Hertil kommer begrænsningerne pga. ammoniak i Kødbyen.

Miljøforhold

Ammoniakanlæg i Kødbyen

Virksomhederne i Kødbyen har siden starten i 1934 været forsynet med kulde fra et centralt køleanlæg, som drives med ammoniak. Siden 2010 har både centrale og decentrale ammoniakanlæg skulle miljøgodkendes. Processen har været i gang siden april 2011. Center for Miljø har den 21. juni 2012 givet et påbud til Københavns Ejendomme om at undersøge mulighederne for at forbedre sikkerhedsniveauet i Den Hvide Kødby.

Ved ændring/ombygning af et lejemål skal der søges byggetilladelse for at sikre, at lejemål lever op til de gældende myndighedskrav. Ved modtagelsen af en ansøgning om byggetilladelse skal Center for Byggeri sikre, at der ikke er noget til hinder for, at der udstedes en byggetilladelse. Center for Miljø har vurderet, at der ikke må udstedes byggetilladelser i Kødbyen før at risikoforholdene omkring ammoniakanlægget i Kødbyen er nedbragt til et acceptabelt niveau.

Kødbyens Maskincentral har den 22. juni 2012 afleveret et sikkerhedsdokument til Center for Miljø, som forventes at kunne godkende det primo august 2012. COWI har vurderet, at sikkerheden i Kødbyen ikke kan nedbringes til et acceptabelt niveau, før en række tekniske ændringer er gennemført. Der arbejdes pt. med 2 scenarier for en løsning:

Løsning:	Tiltag	Økonomi	Udfordringer	Overnatning mulig?	Tid
A	Det centrale ammoniakanlæg ændres ved at ammoniakken trækkes tilbage til tunnelerne + andre tekniske løsninger	Tocifret millionbeløb	Forudsætter bevilling ved budgetforhandlingerne september 2012 samt Kulturstyrelsens godkendelse af de fysiske ændringer	Ja, når løsningen er implementeret	Medio 2013-2015
B	Det centrale ammoniakanlæg lukkes. Decentrale anlæg etableres hos lejerne	Omkostninger ikke kendte	Forudsætter bevilling ved budgetforhandlingerne 2012 samt Kulturstyrelsens godkendelse af installationer på tage	Ja, men afhænger af risiko ved evt. lokale ammoniakanlæg	Medio 2013-2015

Da omkostningerne til ændringerne minimum udgør et tocifret millionbeløb, må Københavns Ejendomme søge om midler ved budgetforhandlingerne i september/oktober 2012. Herefter udmøntes midlerne i 2013, hvorefter opgaven skal i udbud og sikkerheden skal godkendes. Udlejningen og behandlingen af byggetilladelser i Kødbyen kan formentlig tidligst genoptages omkring sommeren 2013, mens dele af Kødbyen sandsynligvis først kan udlejes i fuldt omfang i 2015. Prioriteringen af, hvor der kan udlejes først i Kødbyen, afhænger af tekniske og juridiske vurderinger.

Jordforurening

Kødbyen ligger på en tidligere gasværksgrund, som er registreret på vidensniveau 2. Det betyder, at der er konkret viden om, at der på arealet er en jord- og eller grundvandsforurening, der kan have skadelig virkning på mennesker og miljø. Tidligere undersøgelser har bl.a. vist forekomster af tjære og cyanid.

Center for Miljø har den 21. maj 2012 vurderet, at man ved etablering af et stofindtagelsesrum i Halmtorvet 15 ikke vil stille krav om undersøgelser for jordforurening i medfør af jordforureningslovens § 8.

Egnethed til formålet

Byggeteknisk

Bygningens stand og indretning vanskeliggør en hensigtsmæssig indretning af bygningen til stofindtagelsesrum.

Andre lejere

Halmtorvet 15 ligger ca. 62 m fra restauranten BioMio, mens der er ca. 15 m til Kulturanstaltens lokaler, der bl.a. udlejes til forsamlingshus og ca. 27 m til Café Mandela. Det må forventes, at brugerne i perioder vil opholde sig udenfor Halmtorvet 15, hvilket kan medføre gener for de andre lejere.

Udearealer

Der pt. ikke udearealer tilknyttet Halmtorvet 15, som er omgivet af færdselsarealer på alle sider. Der kan evt. etableres et mindre uderum på rampen afhængig af placeringen af lokalerne i bygningen eller som tagterrasser i et nybyggeri. Der er pt. ikke afsat økonomi til denne løsning.

Tidshorisonter

Rådighed over lejemålet

Lejemålet kan opsiges med 6 måneders varsel til den 1. i en måned. Da lejer har behov for lagerkapaciteten i bygningen pga. nærheden til hovedlejemålet, og da Københavns Ejendomme ikke kan tilbyde lejemål i Kødbyen med tilsvarende tilkørsels- og parkeringsforhold, må det forventes, at lejer vil protestere mod opsigelsen. Københavns Ejendomme skal herefter anlægge sag ved boligretten for at opretholde opsigelsen, som kan tage op til ca. 12 måneder. Hvis lejer anker boligrettens dom, kan landsrettens behandling af sagen tage ca. 1-1½ år, eller i alt ml. ca. 1-2½ år afhængig af lejers reaktion og rettens behandling af sagen.

Planperiode

Ændring af kommuneplanen med henblik på overnatning skal godkendes af BR og tager ca. 12-15 måneder. Teknik- og Miljøudvalget skal dispensere fra lokalplanen for at muliggøre offentlige institutioner i Halmtorvet 15, hvilket tager ca. 4 uger.

Center for Byggeri kan først behandle en ansøgning om byggetilladelse, når Københavns Ejendomme har fået sikkerhedsgodkendt ammoniak anlægget i Kødbyen. Da en godkendelse forudsætter tekniske ændringer af anlægget, som er meget dyre, skal der først bevilges midler til at gennemføre ændringerne. Herefter skal opgaven i udbud og anlægget skal godkendes af miljømyndigheden. De tekniske ændringer af ammoni-

akanlægget forventes gennemført i perioden 2012-2015, hvor de højest prioriterede områder søges godkendt først.

De ovennævnte tidspunkter afhænger af politisk godkendelse af de nødvendige midler afsættes til at nedbringe risikoen på et niveau, som kan accepteres af Center for Miljø.

Hvis byggeperioden udgør ca. 1½ år, kan Halmtorvet 15 tidligst tages i brug omkring år 2016 og senest omkring år 2017. Det er forudsat, at der er givet dispensation til lokalplanen, og at en evt. retssag er afsluttet.

Tidspunkt for ibrugtagning af Halmtorvet 15

Center for Byggeri kan først behandle en ansøgning om byggetilladelse, når Københavns Ejendomme har fået sikkerhedsgodkendt ammoniaknlægget i Kødbyen. Da en godkendelse forudsætter tekniske ændringer af anlægget, som er meget dyre, skal der først bevilges midler til at gennemføre ændringerne. Herefter skal opgaven i udbud og anlægget skal godkendes af miljømyndigheden. Der kan formentlig først byggesagsbehandles i Kødbyen igen tidligst omkring sommeren 2013. De tekniske ændringer af ammoniaknlægget forventes gennemført i perioden 2013-2015, hvor de højest prioriterede områder søges godkendt først.

De ovennævnte tidspunkter afhænger af politisk godkendelse af de nødvendige midler afsættes til at nedbringe risikoen på et niveau, som kan accepteres af Center for Miljø.

Tidspunktet for ibrugtagning af Halmtorvet 15 afhænger bl.a. af, om der skal være overnatning i bygningen:

Halmtorvet 15 - aktivitet	Ingen overnatning i Halmtorvet 15	Overnatning i Halmtorvet 15
Frigørelse af lejemålet	Ca. 1-2½ år.	Ca. 1-2½ år.
Byggesagsbehandling	Tidligst sommer 2013.	Tidligst sommer 2013.
Tillæg til kommuneplan	Nej, muligt i gældende kommuneplan.	Ja, ca. 12-15 måneder.
Tillæg til lokalplan	Ja, som følge af væsentlige ændringer. En ændring af lokalplanen tager ca. 12-15 måneder og udløses af etablering af ekstra etageareal.	Ja, som følge af væsentlige ændringer. En ændring af lokalplanen tager ca. 12-15 måneder og udløses af etablering af ekstra etageareal.
Projekt- og byggeperiode	Ca. 19 måneder.	Ca. 19 måneder.
Tidligste tidspunkt for ibrugtagning	Ca. år 2016-2017.	Ca. år 2016-2017.

Visse forhold kan ske sideløbende, bl.a. ændring af lokalplan og kommuneplan og evt. retssag, mens andre er indbyrdes afhængige.

Forudsætninger:

- SOF bevilges penge til etableringen af stofindtagelsesrum og Det sociale Hus.
- Lejemålet frigøres.
- TMU og BR godkender et tillæg til lokalplanen.
- ØU godkender en ændret strategi for Kødbyen.
- ØU godkender en ændring af kommuneplanen, så overnatning bliver mulig.

- BR afsætter midler til at nedsætte risikoen ved ammoniakanlægget i 2012 til udmøntning i 2013.
- Risikoen fra ammoniakanlægget i Kødbyen er nedbragt/fjernet tilstrækkeligt til at Center for Miljø kan godkende anvendelsen.
- Byggesagsbehandlingen kan genoptages.
- Den beregnede byggeperiode holder.