BRØNSHØJ VANDTÅRN
TEKNISK & ØKONOMISK *SCREENING*

23.06.2026 - FØLGEGRUPPEMØDE 03

LETH & GORI



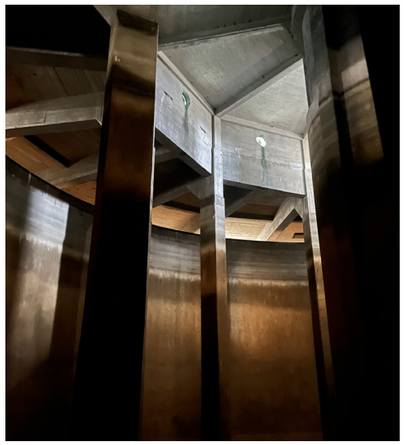
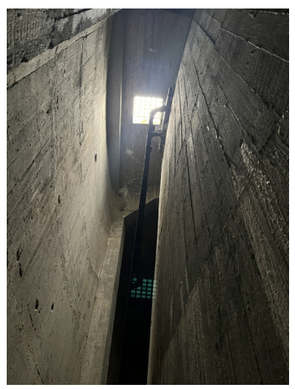
DAGSORDEN

1. SCREENING - OPDRAG OG GRUNDLAG
2. PLANFORHOLD OG FREDNING

    2.1. Planforhold
    2.2. Fredning

3. VANDTÅRNET I FREMTIDEN
4. ØKONOMISK ESTIMAT
5. RISIKO
6. PROCES




1. SCREENING - OPDRAG OG GRUNDLAG

Screeningen skal afklare mulighederne og økonomien i at sikre fysisk adgang til hele tårnet i form af en ydre eller indre trappe/elevator til alle etager samt en sikkerhedsafskærmning af taget. Der tages afsæt i fem funktionspotentialer fra screeningsbevillingen:

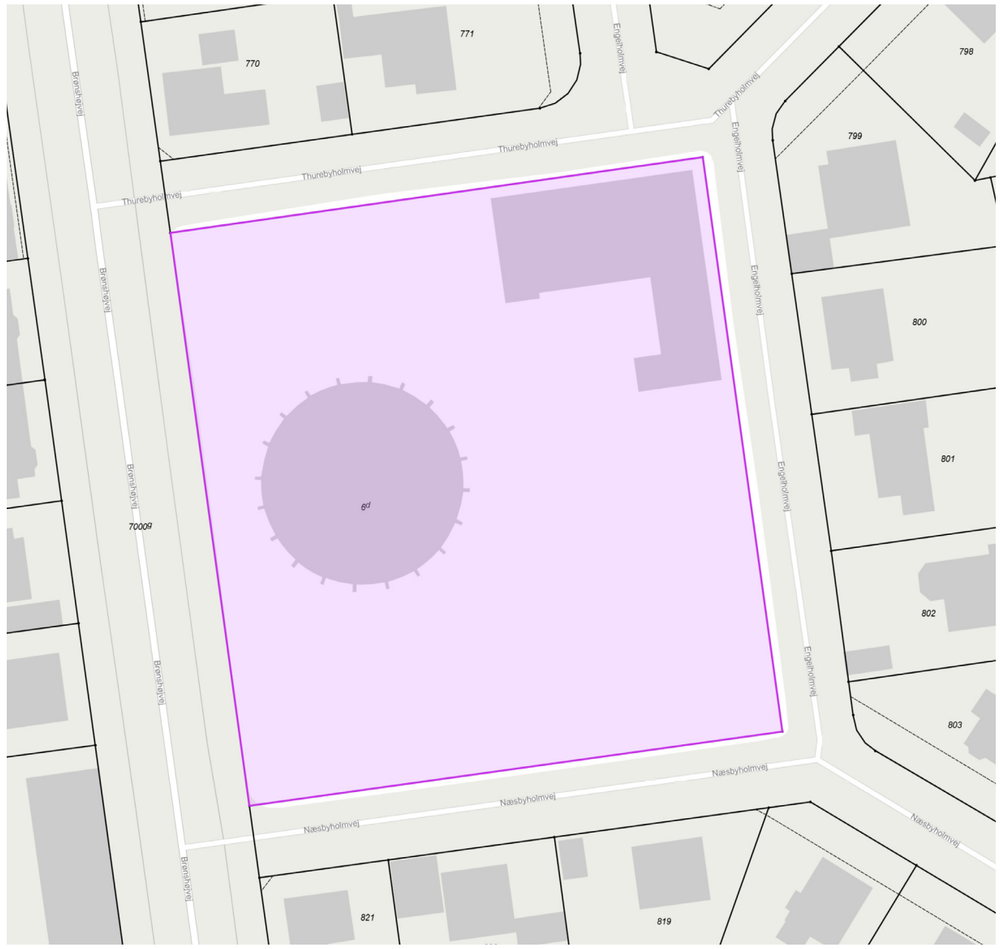
- *Søjlerummet – nederste rum:*
  Rummet kan optimeres med bl.a. en ekstern foyer med opholdsplads og toilet samt mulighed for regulering af varme især omkring scener.

- *Teknikrummet:*
  Etagen over søjlerummet kan udnyttes, hvis der etableres nye adgangsforhold til denne. Varme- og vandinstallationer vil muliggøre f.eks. køkken/bar og udstillingsfaciliteter.

- *Vandtanken:*
  En stor vandtank, som er ca. ti meter høj, ligger øverst i bygningen, pt. med tildækkede vinduer. For at kunne bruge rummet, skal der etableres ekstra adgangsforhold samt installeres varme og belysning.

- *Taget:*
  Udsigten fra taget giver helt andre oplevelser end aktiviteterne i tårnets indre rum, og der kan her f.eks. etableres tagterrasse evt. med udendørs café. Det vil kræve ekstra adgangsforhold samt glasafskærmning langs tagets kant.

- *Belysning af facade: En permanent lysinstallation på vandtårnets facade vil kunne tændes i de mørke måneder samt understøtte særlige begivenheder i bydelen samt understrege vandtårnets særlige arkitektur.*



2. PLANFORHOLD, MYNDIGHEDSFORHOLD OG FREDNING

Under screeningen er der gennemført en indledende forhåndsdialog med Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen (KTF) og Slots- og kulturstyrelsen med henblik på at afdække eventuelle planmæssige forhindringer og opmærksomhedspunkter.

2.1. Plan- og myndighedsforhold

- Indgår i ét af de i alt ni udpegede kulturmiljøer i Kommuneplanen 2024, Københavns kulturmiljøer - Københavns Forsyning. Der er umiddelbart ingen særlige forhold i Kommuneplanen som står i vejen for det aktuelle projekt.

- Vandtårnet og udearealerne på matriklen er ikke omfattet af en lokalplan.

- Under screeningen fastlægges grænsen for det bebyggede areal derfor til 45% jf. BR18 § 170 og det anslås at fuld anvendelse af vandtårnet ekskl. tilbygning omtrentligt vil ramme denne grænse.

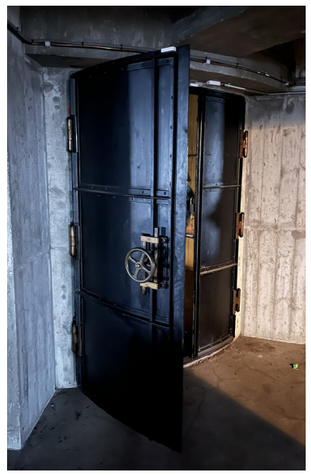
- Bebyggelsesprocenten blev drøftet med KTF under forhåndsdialogen og den foreløbige vurdering fra KTF er, at krav til arealer vil bero på en helhedsvurdering.

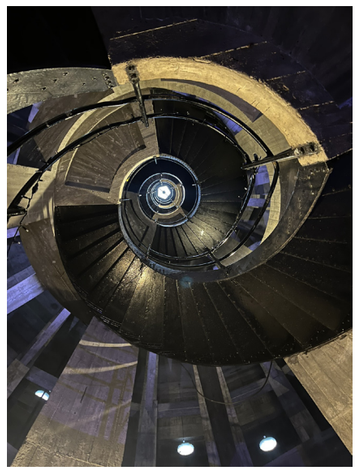
- Helhedsvurderingen vil også omfatte krav til parkering, cykelparkering og renovation mv.

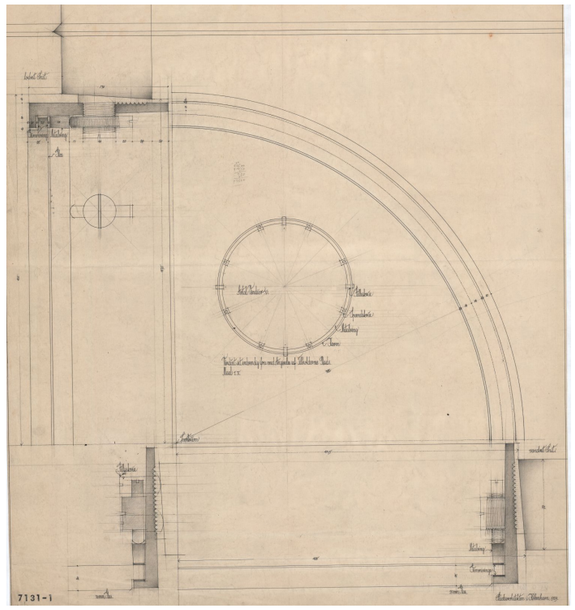
- Anvendelsesændring af de øvrige etager og opførelsen af en tilbygning vil kræve byggetilladelse.

- En væsentlig forudsætning for at der kan ansøges om byggetilladelse, at der forinden gennemføres en ansøgningsproces hos Slots- og Kulturstyrelsen. Slots- og Kulturstyrelsens afgørelsen skal indsendes som dokumentation ved ansøgning om byggetilladelse hos KTF.











BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGSDELE OG DELTAJER

2.2 Fredning

Der har særligt været fokus på at drøfte de tiltag brandrådgiver og KTF vurderer nødvendige for lovliggørelse af projektet og som vil have indflydelse på fredningen, herunder tilbygning, flugtvejstrappe, personelevator og værn på taget.

- Slots- og Kulturstyrelsen er generelt imødekommende overfor den udvidede anvendelse, men med forudsætning om at ændringer vil bygge videre på vandtårnets fortælling og vise hensyn til vandtårnets ydre.

- I forlængelse heraf har Styrelsen afvist etablering af et udvendigt selvstændigt trappe- og elevatortårn ved siden af vandtårnet. Tilsvarende vil det være vanskeligt at få gennemført et trappe- og elevatorhus på taget, som vil være synligt fra terræn.

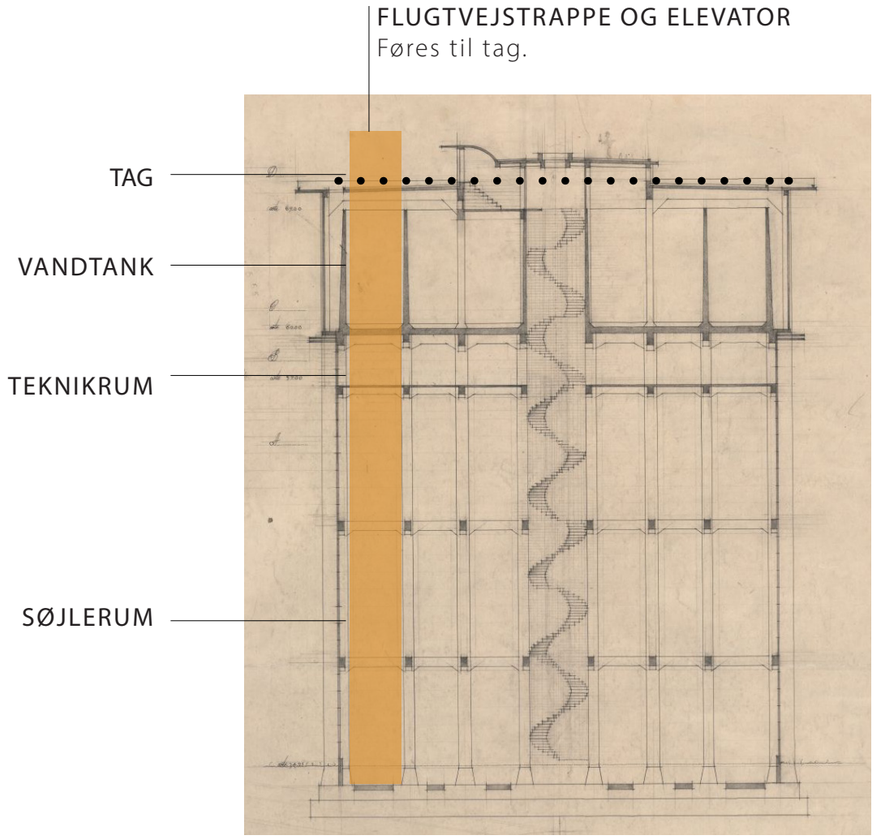
- Styrelsen er ikke positivt indstillet over for ny udvendig belysning, som fylder hele facaden.

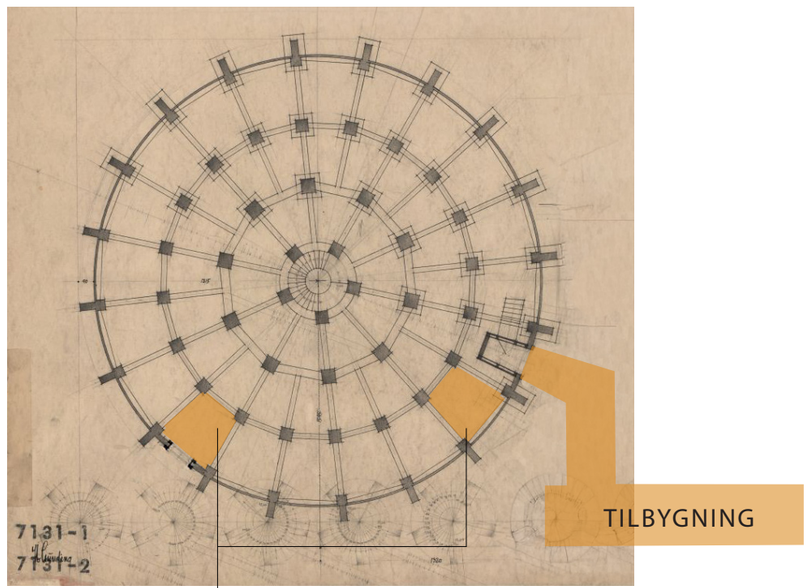
- Styrelsen er imødekomne overfor genopførelsen af en tilbygning med afsæt i den oprindelige servicebygning og vil umiddelbart ikke stille krav om én til én genopførelse af servicebygningens ydre fremtoning.

- Styrelsen vurderer at nye VVS-, el- og fjernvarmeinstallationer kan udføres synligt og i tråd med bygningens oprindelige installationer, såfremt der lægges omhu i både materialer og udførelse.

- Fredningen har indflydelse på placeringerne af hhv. ny flugtvejstrappe og personelevator, som skal placeres med omtanke ift. fredet installationer jf. værdisætningen.

- Fredningen kan give mulighed for at dispensere fra bygningsreglementet, f.eks. ift. energiforbedringer, adgangsforhold og indeklima, hvorimod der sjældent gives tilladelse til lempelser vedrørende brandsikkerhed eller arbejdsmiljø.





3. VANDTÅRNET I FREMTIDEN

Søjlerum
Indrettes f.eks. som udstillings- og koncert-/performance rum. Forbundet til terræn og øvrige etager med flugtvejstrappe og elevator.

Tilbygning
Disponeres som foyer med ankomstområde, toiletter, HC-toilet, depot og rengøringsrum.

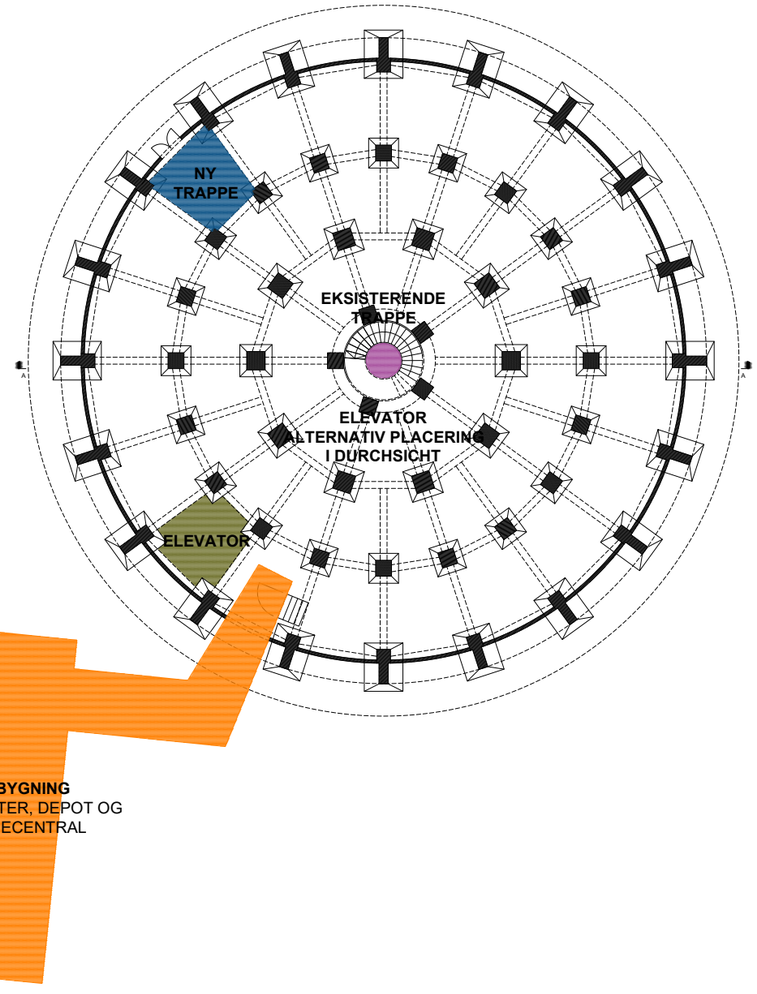
Tekniketage
Indrettes f.eks. til café og opholdsområd med anretterkøkken og toiletter, hvor det ene indrettes som HC-toilet. Desuden depot og rengøringsrum. Forbundet til terræn og øvrige etager med flugtvejstrappe og elevator.

Vandtank
Indrettes som f.eks. udstillings- og performance rum. Forbundet til terræn og øvrige etager med flugtvejstrappe og elevator.

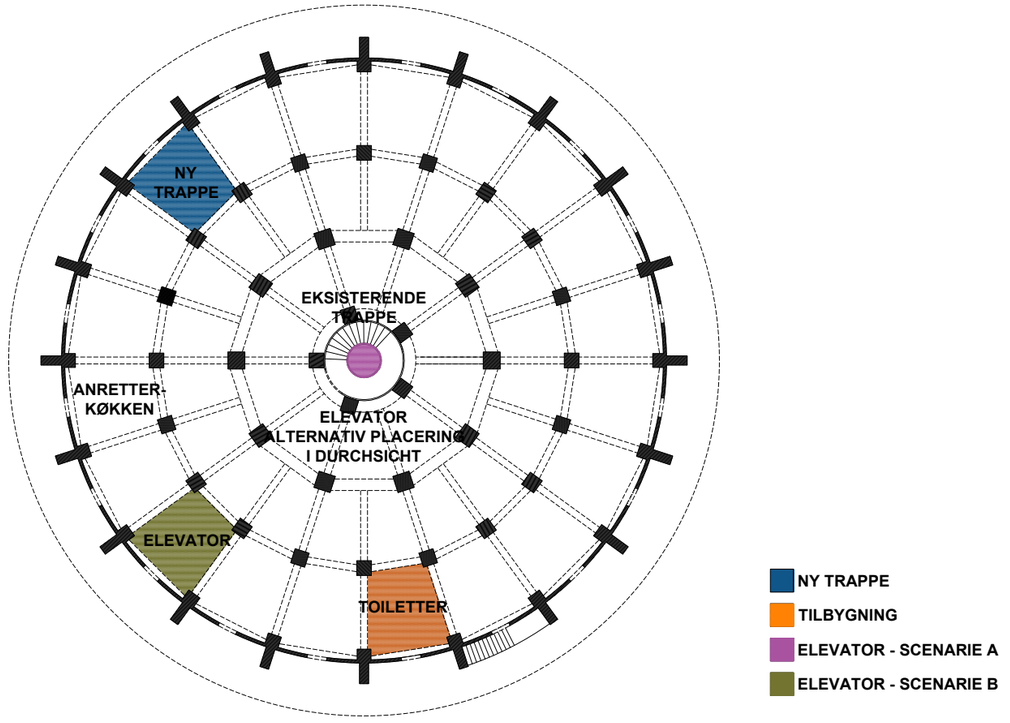
Tagterrasse
Etablering af udsigtspunkt med afskærmning. Tagterassen er forbundet til terræn og øvrige etager med flugtvejstrappe og elevator.

I screeningen er personbelastningen fastlagt til 150 personer fordelt i vandtårnet som er svarende til den nuværende personbelastning i søjlerummet. Denne forudsætning skal undersøges og forventningsafstemmes nærmere i planlægningsfasen.

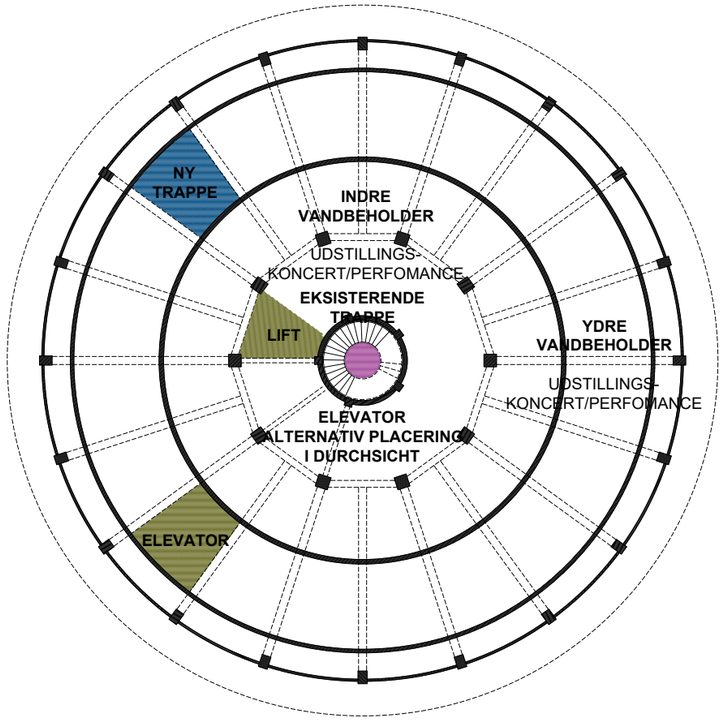
Søjlerummet



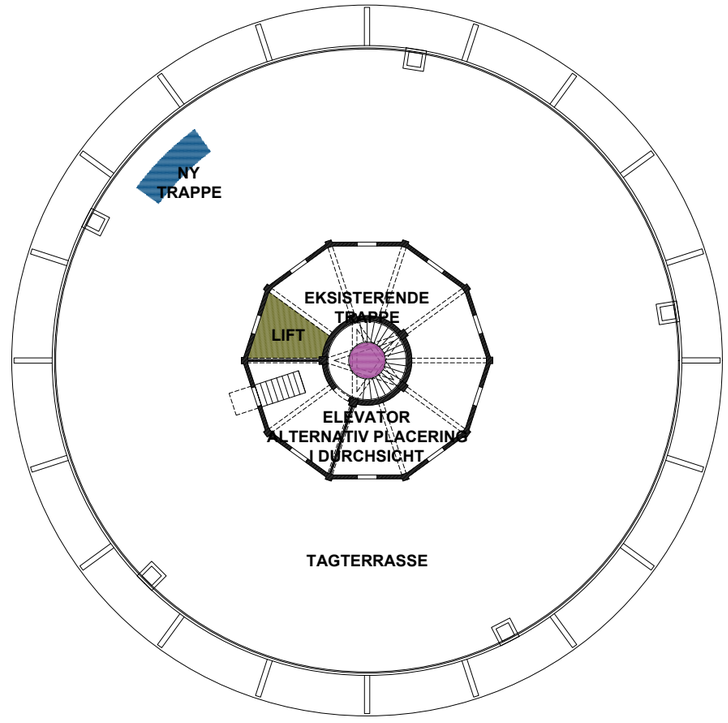
Tekniketage

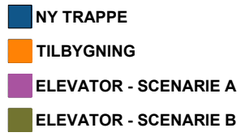


Vandbeholder



Tagplan





4. ØKONOMI

Der er i screeningsfasen gennemført et overslag på de samlede anlægsudgifter med henblik på at få en indikation af projektets økonomiske omfang. Overslaget er baseret på en besigtigelse af de eksisterende forhold i bygningen, og der er foretaget en overordnet vurdering af arbejderne, der er nødvendige ift. realisering af projektet.

Den estimerede entreprisesum tager udgangspunkt i en opdeling af entrepriseudgifterne i tre puljer:

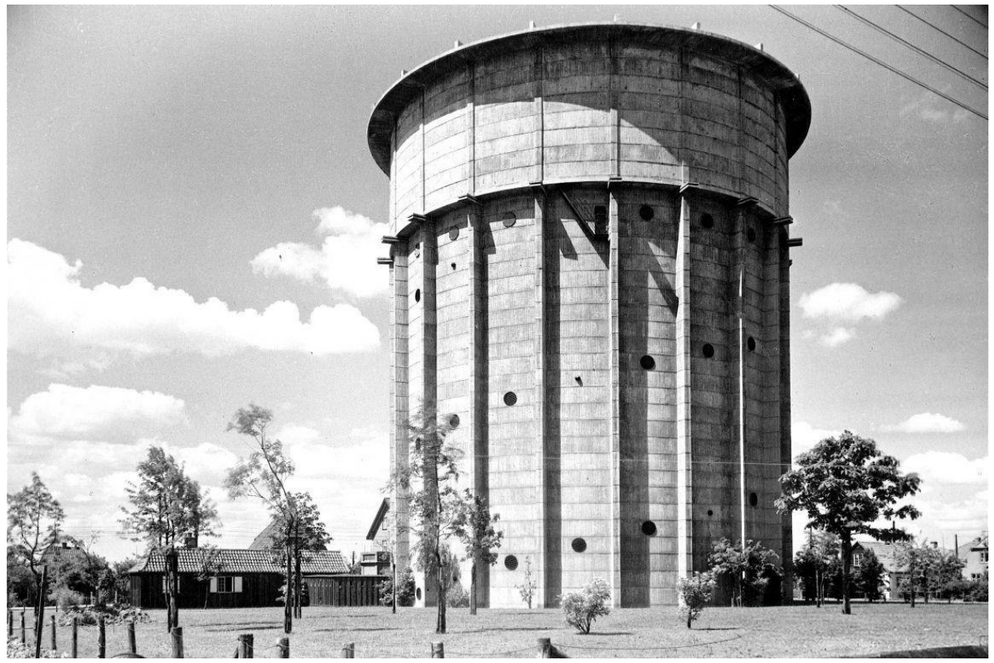
- **4.1. Pulje 1: Ombygnings- og istandsættelsesarbejder - Lovliggørelse**
  Omfatter arbejder i bygningen der er nødvendige ift. lovliggørelse af udvidelsen. Istandsættelsesomkostningerne relaterer sig til at sikre at bygningen overholder krav i bygningsreglement, herunder krav relateret til miljøsanering.

- **4.2. Pulje 2: Indretning af søjlerum, tilbygning, tekniketage, vandbeholder og tag**
  Omfatter inventar, belysning og arbejder i bygningen, der vurderes nødvendige, men ikke er påkrævede ift. en lovliggørelse af projektet.

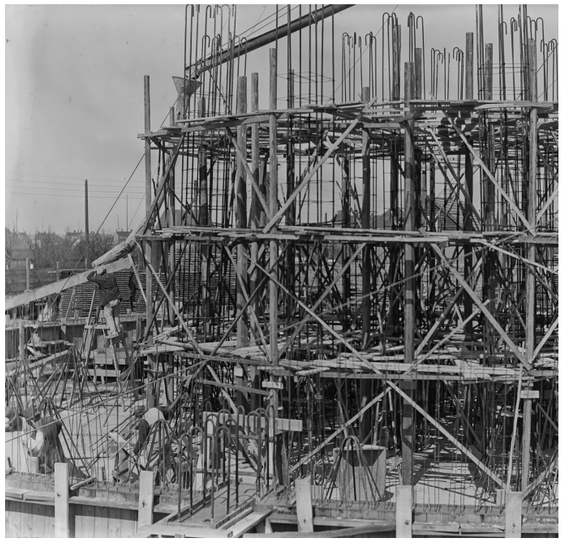
- **4.3. Pulje 3: Inventar, effektbelysning og akustik**
  Omfatter en række tiltag, som yderligere understøtter tårnets fremtidige anvendelse.W

ØKONOMI - FORSAT

ØKONOMISK OVERSIGT - ENTREPRISEUDGIFTER		
Sag: Brønshøj Vandtårn Rådgivervirksomhed: LETH & GORI Dato: 23.06.2026		**Budget planlægning** Tusinder Kr. Ekskl. moms
ENTREPRISEUDGIFTER		
1. Ombygnings- og istandsættelsesarbejder - Lovliggørelse		**16.900**
Flugtvejstrappe, elevator, brandtiltag, afskærmning, stilladser, nødvednige installationer		
2. Indretning af søjlerum, tilbygning, tekniketage, vandbeholder og tag		**9.500**
Istandsættelse af overflader, toiletter, vvs-, el- og fjernvarme installationer		
3. Tilvalg – Inventar, effektbelysning og akustik		**1.150**
Byggeplads, øvrige	0,05	1.378
Entreprisesum		28.928
Entreprise, uforudsete udgifter (UFO)	25,00%	7.232
Entrepriseudgifter i alt		**36.159**
Omkostninger, forundersøgelser, rådgivningsudgifter	25,00%	9.040
Anlægsomkostninger, budgetspænd +10%	Min. Maks.	**45.199** **49.719**







BRØNSHØJ VANDTÅRN - HISTORISKE FOTO

5. RISIKO

Miljø
Erfaringsmæssigt udgør miljøforhold et risikopunkt i historiske bygninger. Der er i forbindelse med screeningen foretaget en indledende miljøscreening af bygningen som skal bekræftes og suppleres i planlægningsfasen.

Brand
Omfanget af nødvendige ombygningsarbejder i den eksisterende bygning ift. at overholde krav til brand, arbejdsmiljø og omfang af fornyelse af tekniske installationer mv. er væsentlige risikopunkter.

Myndighedsforhold
I skrivende stund er der ikke en lokalplan for området, men der er risiko for, at der kan opstå behov for udarbejdelse af lokalplan som følge af processerne frem byggetilladelse herunder partshøring ifm. adgang til taget.

6. PROCES

BRØNSHØJ VANDTÅRN
PRINCIPIEL PROCESPLAN

Politisk behandling/ Afsætning af planlægningsmidler
2026-2027

Politisk behandling/ Afsætning af anlægsmidler

SCREEENING	PLANLÆGNINGSFASE	PROJEKTERING OG UDFØRELSE	IBRUGTAGNING

- Udbud - rådgiver
- Dialog om planforhold og byggetilladelse med Teknik- og Miljøforvaltningen
- Dialog med Slots- og Kulturstyrelsen
- Brugerdialog
- Gennemførelse af forundersøgelser
- Disponering af bygningen
- Udarbejdelse af økonomi
- Udarbejdelse af byggeprogram

- Projektering af projektet
- Ansøgning om tilladelse til Bygningsarbejder (Slots- og Kulturstyrelsen)
- Ansøgning om byggetilladelse
- Udbud - entreprenør
- Udførelse
- Aflevering