

Handläggare
Boel Noro Svärd
Telefon: 08-50826755**Till**
Fastighetsnämnden
2026-04-21

Skrivelse om klimatanpassning i stadens fastighetsbestånd

Svar på skrivelse

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner och överlämnar fastighetskontorets tjänsteutlåtande som svar på skrivelsen.

Ärendet

Bakgrund

Fastighetsnämnden har mottagit en skrivelse från Henrik Virro med flera (samtliga M) som lämnats till fastighetskontoret för beredning. Skriftställarna efterfrågar en redogörelse angående kontorets arbete med klimatanpassning för skyfall. Nedan svarar kontoret på frågorna i skrivelsen.

Kontorets analys

1. Vilka fastigheter bedömer kontoret som mest utsatta för skyfall och översvämningar, och vilka faktorer ligger till grund för bedömningen?

Fastighetskontoret har gjort en utredning för att ta fram vilka fastigheter som är mest utsatta för skyfallsrisker, översvämning från vattendrag och försämrad markstabilitet. Utredningen bygger på stadens skyfallsmodell som trafikkontoret tagit fram. De byggnader som prioriterades att ta vidare till åtgärdssteg är de som beräknas få stående vatten mot fasad på en halvmeter eller mer. Även vissa byggnader med lägre djup räknades med utifrån vilken verksamhet och kulturhistoria, eller vilket ekonomiskt värde, byggnaden har. Översvämning från vattendrag (till exempel Mälaren) är också med i utredningen samt ett par enstaka byggnader som är utsatta för försämrad markstabilitet. I antal gäller detta cirka 70 byggnader på cirka 60 platser i staden. Vad gäller översvämning från Mälaren kommer risken för översvämning att minska för dessa byggnader i

och med byggandet av nya Slussen. Vad gäller försämrad markstabilitet inväntar kontoret utvecklade dataunderlag på detta område, som trafikkontoret planerar att ta fram. Det var inte heller ett stort antal byggnader som markerats med risk utifrån detta. Texten nedan fokuserar alltså främst på skyfallsrisker och åtgärder för skyfall.

Under hösten 2025 gjorde kontoret en genomgång av dessa cirka 70 utsatta byggnader. I genomgången tittade kontoret till exempel på mot vilken del av byggnaden vattnet stod enligt skyfallsmodellen, och vad det kunde få för konsekvenser. Genomgången fokuserade på att identifiera vilka byggnader som kan hanteras i pågående eller planerade byggprojekt, vilka som kan hanteras genom mindre åtgärder och vilka som av olika skäl inte är prioriterade för åtgärder. En del byggnader hade vid tiden för genomgången redan åtgärdats genom förbättrad dränering och var således redan hanterade på den nivå som ansågs vara motiverad utifrån byggnadens värde. En del byggnader ansågs inte vara prioriterade för åtgärder på grund av att konsekvensen av ett skyfall inte bedömdes vara så stor att den motiverade kostnaden av en åtgärd. Bedömningen gjordes utifrån byggnadens ekonomiska, kulturella och verksamhetsmässiga värde.

Av de byggnader som är prioriterade att åtgärda är det många som planeras att hanteras genom kommande eller pågående ombyggnadsprojekt för fastigheten, alltså att skyfallshanteringen blir en del av ett större projekt. Detta är fallet för cirka 15 byggnader och anläggningar i nuläget. Det är mer ekonomiskt hållbart att göra till exempel förändringar i markhöjder när kontoret samtidigt gör andra åtgärder. För en del byggnader återstår att kontrollera platsspecifika förutsättningar innan ambitionsnivån på åtgärd avgörs; detta är fallet för cirka 20 byggnader.

Sammanfattningsvis bedöms utsattheten utifrån indikerad vattennivå i skyfallsmodellen, kombinerat med en bedömning av påverkan på byggnad och verksamhet utifrån mot vilken del av byggnaden vattnet står, i sin tur kombinerat med en prioritering som görs utifrån byggnadens ekonomiska värde, hyresgästens verksamhet, kulturhistoriskt värde med mera.

2. Vilken status har dagvattenlösningar och skydd i källarutrymmen i riskutsatta fastigheter, och var ser kontoret de största bristerna?

För en del skyfallsutsatta byggnader har dräneringen och dagvattenhanteringen redan förbättrats. I flera fall finns inga noterade problem med fukt eller vatteninträngning i dagens läge, men markhöjder behöver kontrolleras för att undvika problem vid ett 100-årsregn. Här behöver i första hand en kontroll göras för att se om skyfallsmodelleringen är korrekt, då höjdmodellen kan vara missvisande på små höjdskillnader i verkligheten. I vissa fall finns problem redan i dag som ännu inte har kunnat åtgärdas; detta är ovanligare än att det redan är åtgärdat eller att det behöver utredas vidare.

Byggnader som ligger i lågpunkter riskerar uppträngande vatten från avloppssystemet vid ett skyfall. Denna risk kan finnas även om ingen indikerad översvämning kan ses på skyfallsmodellen, även om en överlappning är trolig då skyfallet också följer lågpunkter. För att skydda en källare från uppträngande vatten kan backventiler installeras i avloppsrören. Kontoret har generellt inga backventiler installerade, men detta ska ses över vid ombyggnationer i aktuella fastigheter.

3. Vilka åtgärder har genomförts och vilka åtgärder planeras för att minska risken för inträngande vatten och översvämningsskador?

Kontoret har under 2025 gjort en genomgång av byggnader utsatta för skyfallsrisker. I denna genomgång framgick att några av byggnaderna redan åtgärdats genom förbättrad dränering runt byggnaden eller andra åtgärder. Detta gäller cirka 10 byggnader. I genomgången noterades också vilka av byggnaderna och anläggningarna som står inför en större ombyggnation och där skyfallsriskerna planeras att tas om hand i och med detta. Det rör sig om cirka 15 stycken byggnader och anläggningar.

Kontoret medverkar även i en utredning för skyfallsrisker vid Gärdeshallen, Valhallavägen och Gärdet. I denna utredning är det gemensamma åtgärder i form av höjdförändring i gatan som är i fokus. Detta är ett exempel på hur staden skulle kunna arbeta framöver för att minska riskerna områdesvis. Arbetet kräver en samordnande part som har möjlighet att lägga tid som projektledare.

4. Hur säkerställer kontoret att klimatanpassning integreras i kommande renoveringar och större underhållsprojekt, till exempel genom krav, riktlinjer och uppföljning?

Inom kontorets projektprocess finns en teknisk anvisning för miljömål och krav i projekt. I denna står att byggprojekt ska identifiera om byggnaden riskerar att drabbas av översvämningar till följd av skyfall. Vid behov ska vidtas byggnads- och marktekniska åtgärder för att minska risken för skador på byggnaden och dess verksamheter. Detta gäller projekt över 10 miljoner kronor.

Projekt under 10 miljoner kronor använder inte denna tekniska anvisning eftersom den är framtagen för större projekt, men kontoret arbetar för att informationen om klimatutsatta byggnader ska finnas tillgänglig och hanterbar så att även mindre projekt kan vidta klimatanpassningsåtgärder där så är lämpligt och möjligt. Kontoret arbetar med utveckling av hur denna information ska hållas uppdaterad och uppföljbar.

5. Vilken samlad bedömning gör kontoret av behov och kostnader för klimatanpassningar de kommande 5 till 10 åren, och hur ska detta hanteras utan att tränga undan nödvändigt planerat underhåll?

Kontoret behöver vidareutveckla kostnadsbilden av klimatanpassningsåtgärder och jämföra med nollalternativet, det vill säga vad kostnaderna blir för skador på byggnaden om ingen åtgärd görs. Detta är en bedömning som behöver göras per specifik byggnad och åtgärdstyp, och inte något som kontoret ännu har klarlagt. Kontoret behöver även tillsammans med framför allt de stadsinterna hyresgästerna göra en behovsbedömning av respektive byggnad, till exempel för att veta verksamhetskostnaden för staden för en tillfällig stängning på grund av reparation efter ett skyfall.

I arbetet med underlagen för budget 2027 med inriktning för 2028 och 2029 har kontoret beräknat behovet av resurser för klimatanpassningsåtgärder. För denna treåriga period har kontoret angett 10 miljoner för åtgärder för att leda bort vatten vid fasad samt täta fasader och 12 miljoner för skyfallsåtgärder i avloppssystem. Kontoret har även angett 12 miljoner för åtgärder för att minska påverkan i inomhusmiljöer vid värmeböljor.

Kontoret planerar att i första hand genomföra klimatanpassningsåtgärderna samtidigt som andra planerade ombyggnationer för att på detta sätt nå kostnadseffektivitet. I planerat underhåll är klimatanpassningsåtgärder en av flera underhållsposter som får prioriteras mot andra behov såsom allt annat. Även här är det viktigt att en enhetlig kostnadsbild ligger till grund för bedömningen.

Slut

Bilagor

1. Skrivelsen

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2026-04-08
Olga Ekstam, Avdelningschef	2026-04-08