

Handläggare
Dan Backman
Telefon: 08-50826936**Till**
Fastighetsnämnden
2026-09-29

Modernisering och upprustning av specialskyddsrum Philipssongaraget, del av Hägerberget 55

Utredningsbeslut

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner projektdirektivet.
2. Fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för projekt *Modernisering av specialskyddsrum Philipssongaraget* som underlag för ett kommande inriktningsbeslut, med en beräknad utredningsutgift upp till 8 miljoner kronor.

Sammanfattning

Specialskyddsrummet Philipssongaraget är beläget under Johannes kyrka och kallas även Johannes skyddsrum. Garaget invigdes 1955 med funktionerna befolkningsskyddsrum i krigstid och garage i fredstid. Philipssongaraget består av en betongkonstruktion i berget om två plan på cirka 6 000 kvadratmeter (uthyrningsbar yta) och kan inrymma cirka 5 500 skyddsrumssökande personer med nu gällande standard om 0,75 kvadratmeter per person. I fredstid kan garaget inrymma 250 bilar.

I samarbete med Stockholms stad har MCF tagit fram konkreta åtgärdsförslag för *Specialskyddsrum, Johannes, Stockholm (Philipssongaraget), Åtgärdsförslag för skydd och tekniska försörjningssystem, 2026-04-29*. Fastighetskontoret har under 2026 utifrån åtgärdsrapporten fastställt utredningspunkter och föreslagna åtgärder. Vidare ska även skyddsrummets funktion som parkeringsgarage i fredstid utredas och åtgärdas.

Utgifter för utredningsarbete beräknas uppgå till 8 miljoner kronor, vilka är inkluderade i den totala bedömda investeringsutgiften. Kontoret räknar med att projektet kommer att delfinansieras med statliga medel från MCF. Till vilken del är ännu inte beslutad.

Ärendet

Bakgrund

Skyddsrummet Philipssongaraget är beläget under Johannes kyrka och kallas även Johannes skyddsrum. Garaget invigdes 1955 med funktionerna befolkningsskyddsrum i krigstid och garage i fredstid.

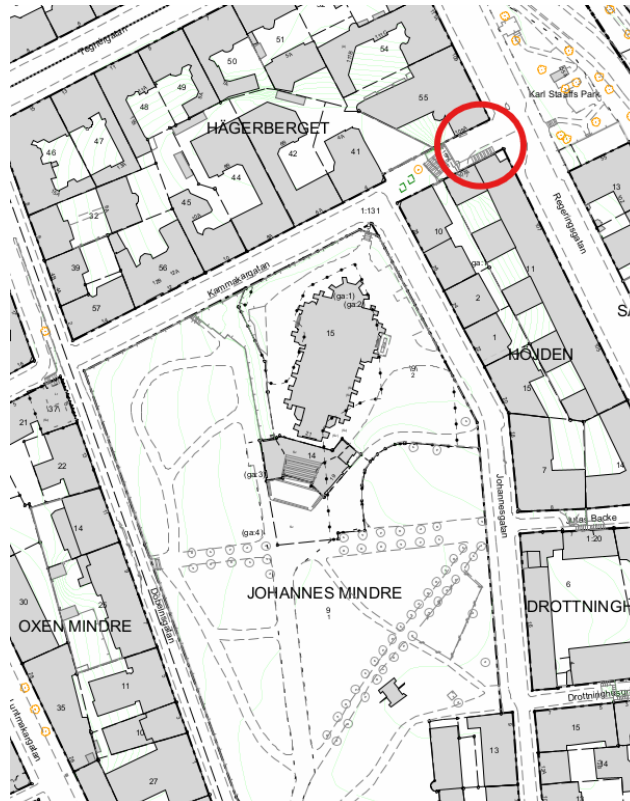


Bild. Utdrag från DP-map med markerad nedfart.

Specialskyddsrummen, däribland Philipssongaraget, är stora skyddsrum som kan inrymma tusentals skyddsökande. I fastighetsnämndens bestånd återfinns sex stycken större specialsskyddsrum som inrymmer mellan 1 200 och 11 000 skyddsökande. Specialskyddsrummen benämndes tidigare befolkningsskyddsrum.

Philipssongaraget består av en betongkonstruktion i berget om två plan på cirka 7 400 kvadratmeter (uthyrningsbar yta) och kan inrymma cirka 5 500 skyddsrumssökande personer med nu gällande standard om 0,75 kvadratmeter per person. I fredstid kan garaget inrymma 250 bilar.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

Fleminggatan 4
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
start.stockholm

Senaste moderniseringen av garaget genomfördes 1996-1997 och efter det har inget underhåll av skyddsrumsfunktionerna gjorts.

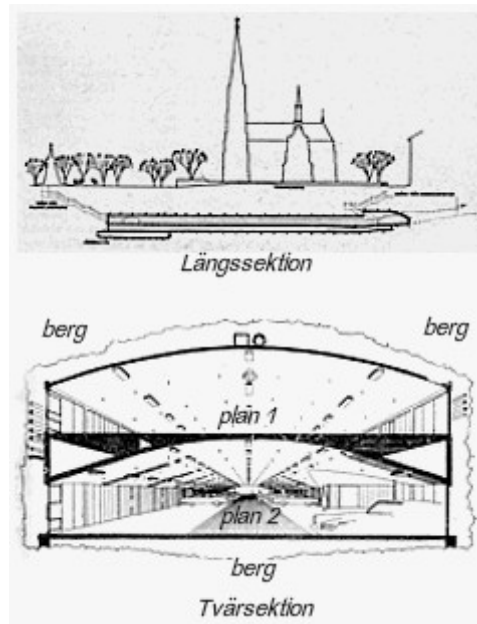


Bild. Philipssongaraget skiss från 1950-talet.

Genomförda kontroller och en statusinventering visar att den tekniska livslängden för skyddsrummets teknik, byggdelar och vissa konstruktioner är uppnådd.

Myndigheten för civilt försvar (MCF) har tillsammans med länsstyrelserna i uppdrag att göra en övergripande planering av åtgärder för att stärka skyddet av civilbefolkningen och bland annat säkerställa så många skyddsrumspplatser i befintliga skyddsrum som möjligt. För detta arbete, som pågått sedan 2024, har MCF fått statliga medel och i uppdraget ingår att modernisera och upprusta så kallade specialskyddsrum i samarbete med landets fastighetsägare, däribland Stockholms stad genom fastighetsnämnden.

Arbetet med att modernisera specialskyddsrummen inleds med en inventering av MCF, som sedan tar fram ett åtgärdsförslag baserat på denna. Förslagen delges fastighetsägaren, som projekterar och genomför föreslagna åtgärder. MCF är angelägen om att skyddsrummen upprustas snarast med anledning av rådande världsläge.

I samarbete med Stockholms stad har MCF tagit fram konkreta åtgärdsförslag för *Specialskyddsrum, Johannes, Stockholm (Philipssongaraget)*, *Åtgärdsförslag för skydd och tekniska försörjningssystem*. 2026-04-29. Kontoret har under 2026 utifrån åtgärdsrapporten fastställt utredningspunkter och bedömda åtgärder ur ett förvaltningsperspektiv som ska ingå i projektet.

Idag inrymmer garaget parkering för runt 250 bilar, biltvätt, bilverkstad och möjlighet till publik laddning av elbilar. Hyresgäst är Aimo Park.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontoret.

Beskrivning av projektet

I utredningen för kommande modernisering ska projektet utgå från MCF:s utredningspunkter i fastställt åtgärdsförslag samt från kontorets förvaltningsperspektiv. Vidare ska även skyddsrummets parkeringsfunktion i fredstid utredas.

Det innebär att samtliga tekniska installationer och skyddsrumsfunktioner – såsom luftrening, fukt, betongkonstruktion, kylsystem, stötvågsskydd, gasgränser, bränsletankar, vattentankar, berg, vattenbassänger, brandposter, spill- och dränvattensystem, tappvattensystem, luftintag, nyckelsystem, kommunikationssystem, styr- och övervakningssystem, kraft- och belysning samt reservkraft och elkraftsystem ska utredas. Även åtgärdsförslag för skydd och tekniska försörjningssystem ingår.

De befintliga elverken utreds för eventuellt återbruk, inklusive möjligheten att skänka dem till välgörenhet.

Anläggningsinstruktionen för skyddsrumsfunktionerna ska uppdateras med en instruktion för iordningställande.

Även detonationsportarnas funktion utreds.

Vid moderniseringen ska skyddsrum- och parkeringsfunktioner samt tekniska konstruktioner åtgärdas till full funktion.

Hållbarhet och kvalitet

Miljökonsekvenser

Projektet ska följa stadens miljöprogram och ha en projektanpassad miljöplan.

Tillgänglighet

Projektet ska följa Stockholms stads program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2024–2029. En tillgänglighetskonsult kommer vid behov vara delaktig i utredningsarbetet för att säkerställa att tillgänglighetskraven för parkeringsanläggningen uppfylls.

Mål och syfte

Målet med projektet är att skapa ett långsiktigt hållbart special-skyddsrum och garage. Syftet är att skyddsrumsfunktionerna åtgärdas till full funktion i enlighet med MCF:s standard samt att lokalen i fredstid kan användas som garage.

Projektet svarar mot kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet *hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden* genom att skyddsrumsfunktionerna återställs.

Kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet *tryggheten ska öka genom förebyggande insatser* ska nås genom att garaget rustas upp för parkeringsfunktioner i fredstid.

Preliminär tidplan

Inriktningsbeslut	Q1 2027
Genomförandebeslut	Q3 2027
Produktion	Q1 2028
Projektet klart	Q2 2029

Ekonomi

Projektets investeringsvolym uppskattas enligt stadens styrmodell för investeringsprojekt utifrån detta tidiga skede hamna inom spannet över 50 miljoner kronor men under 300 miljoner kronor. Spannet avgör primärt ärendehanteringen av projektet. Kalkylen för det specifika projektet beräknas initialt till inriktningsbeslutet och slutgiltigt inför genomförandebeslutet.

Utgifter för utredningsarbete beräknas uppgå till 8 miljoner kronor, vilka är inkluderade i den totala bedömda investeringsutgiften. Kontoret räknar med att projektet kommer att delfinansieras med statliga medel från MCF. Till vilken del är ännu inte beslutad.

Den föreslagna utredningsbudgeten är en tidig uppskattning baserad på erfarenheter från tidigare projekt samt en riskdel, och utgör en ekonomisk ram för det kommande arbetet fram till inriktningsbeslut. Den uppskattade rambudgeten för utredningsskedet ska ge tillräckliga förutsättningar för att genomföra nödvändiga utredningar och undersökningar i ett tidigt skede. Detta ska bidra till att minska riskerna och förebygga oväntade kostnadsökningar längre fram i projektet. Utredningsbudgetens storlek avgörs främst av projektets omfattning, dess komplexitet i kombination med den geografiska platsen samt tidplanen för utredningarnas genomförande. Kostnader relaterade till framtagande av programhandlingar och miljökonsekvenser är ett par exempel på kostnadsdrivande delar i utredningsarbetet.

Risker och möjligheter

Möjlighet

Projektet möjliggör tillskapande av ett modernt specialskyddsrum och parkeringsgarage med uthyrningsmöjligheter.

Risk

En redan utpekad risk är att utredningen visar på sämre skick än förväntat för betongkonstruktionen och övriga utredningspunkter från den besiktning som MCF har tagit fram.

Riskerna kommer utredas vidare och identifieras under projektets gång.

Fastighetskontorets synpunkter

Fastighetskontoret förordar att utredningen genomförs i enlighet med presenterat förslag.

Genom att upprusta ett av Sveriges största specialskyddsrum bidrar projektet till att säkerställa ett stort antal skyddsrumspplatser centralt i Stockholm. Projektet har således stor betydelse för den civila beredskapen. Projektet bidrar även till att upprusta ett stort antal parkeringsplatser i centralt läge.

Slut

Bilagor

1. Projektdirektiv

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2026-09-15
Carina Jonsson, Avdelningschef	2026-09-15