

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

Modernisering och upprustning av specialskyddsrum Vattugaraget, del av Orgelpipan 10

Utredningsbeslut

Fastighetskontorets förslag till beslut

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

Sammanfattning

Specialskyddsrummet Vattugaraget är beläget under Klara kyrka i Stockholms city och invigdes 1960 med funktionerna befolknings-skyddsrum i krigstid och garage i fredstid. Skyddsrummet har plats för 8 000 skyddsrumssökande personer med nu gällande standard om 0,75 kvadratmeter per person.

I samarbete med Stockholms stad har MCF (Myndigheten för civilt försvar) tagit fram konkreta åtgärdsförslag för Vattugaragets skyddsrum, *Befolkningsskyddsrum Klara Stockholm åtgärdsförslag, 2025-09-16*. Utifrån åtgärdsrapporten har kontoret under 2026 fastställt utredningspunkter och bedömda åtgärder ur ett förvaltningsperspektiv som ska ingå i projektet.

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

Ärendet

Bakgrund

Skyddsrummet Vattugaraget, med plats för runt 300 bilar, är beläget under Klara kyrka i Stockholms city och invigdes 1960 med funktionerna befolkningsskyddsrum i krigstid och garage i fredstid.



Bild. Utdrag från DP-map med markerad nedfart.

De tidigare befolkningsskyddsrummen benämns idag special-skyddsrum. Specialskyddsrummen, däribland Vattugaraget, är stora skyddsrum som kan inrymma tusentals skyddssökande. I fastighetsnämndens bestånd återfinns sex större specialskyddsrum som inrymmer mellan 1 200 och 11 000 skyddssökande.



Bild. Nedfart till Vattugaraget.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Vattugaragets skyddsrum består av en betongkonstruktion i två plan på cirka 6 500 kvadratmeter (uthyrningsbar yta) och kan inrymma cirka 8 000 skyddsrumssökande personer med nu gällande standard om 0,75 kvadratmeter per person.

Senaste moderniseringen av Vattugaraget genomfördes 1995. Efter det har inget underhåll av skyddsrumsfunktionerna gjorts. Genomförda kontroller och en statusinventering som kontoret har genomfört 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 skyddsrumplatser 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 Vattugaragets skyddsrum, *Befolkningsskyddsrum Klara Stockholm åtgärdsförslag, 2025-09-16*. Kontoret har utifrån åtgärdsrapporten under 2026 fastställt utredningspunkter och bedömda åtgärder ur ett förvaltningsperspektiv som ska ingå i projektet.

Idag inrymmer garaget parkering med Stockholm Parkering som hyresgäst.

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 för att sedan åtgärdas.

Det innebär att samtliga tekniska installationer och skyddsrumsfunktioner ska utredas, såsom luftrening, fukt, betongkonstruktion, kylsystem, stötvågsskydd, gasgränser, bränsletankar, vattentankar, berg, vattenbassänger, brandposter, luftintag och nyckelsystem.

Anläggningsinstruktionen för skyddsrumsfunktionerna ska uppdateras med en instruktion för iordningställande.

Även detonationsportarnas funktion ska utredas.

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 avseende parkeringsfunktionerna. En tillgänglighetskonsult kommer vid behov vara delaktig i utredningsarbetet för att säkerställa att tillgänglighetskraven uppfylls för parkeringsfunktionerna.

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.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Preliminär tidplan

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

Ekonomi

Projektets investeringsvolym uppskattas enligt stadens styrmodell för investeringsprojekt i detta tidiga skede hamna inom spannet över 50 miljoner kronor men under 300 miljoner kronor. Spannet avgör primärt ärendehanteringens 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 beslutat.

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 genomfört.

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 skyddsrum 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