

FASTIGHETS- OCH GATUKONTORET

Underlag objektsgodkännande



Projektnamn: Davidshallstorg

Projektnummer: 9920

Datum för ärende i Tekniska nämnden: 2025-12-15

Kategori: Offentlig miljö

Projektledare: Charlotta Gard

Innehållsförteckning

1. Sammanfattning.....	3
2. Bakgrund, syfte och mål.....	3
2.1 Bakgrund och syfte.....	3
2.2 Stadens mål.....	4
2.3 Leveransmål.....	4
3. Projektets omfattning.....	5
3.1 Geografisk avgränsning.....	5
3.2 Detaljplan.....	5
3.3 Kopplingar till andra projekt.....	5
3.4 Tidigare och ev. kommande beslut.....	5
3.5 Genomförande.....	6
3.7 Osäkerhet och risker.....	14
4. Tidplan.....	15
5. Ekonomi.....	15
5.1 Projektkalkyl.....	15
5.1.1 <i>Utgifter</i>	16
5.1.2 <i>Inkomster</i>	16
5.2 Likviditet.....	16
5.3 Driftkonsekvenser.....	16
5.4 Budgetavstämning.....	16

1. Sammanfattning

Davidshallstorg är ett centralt beläget torg byggt runt år 1930. Dessförinnan var platsen en del av verksamhetsområdet för Kockums mekaniska verkstad. Under många år har den södra delen av torget använts som parkeringsplats och den norra som torgyta. 2023 beslutades om att ta bort parkeringen och att inleda en process för omvandling av hela torget. Sommaren 2023 genomfördes en medborgardialog där synpunkter från verksamheter, boende och besökande samlades in. Som ett steg i omvandlingsprocessen anlades ett sommartorg på den tidigare parkeringsplatsen våren 2024. Från 2025 övergår sommartorget från en säsongsbunden gestaltning till att bli en fast mellan användning fram till ombyggnad. Syftet med ombyggnaden är att skapa ett attraktivt torg med höga vistelsekvaliteter.

Våren 2025 påbörjades en förstudie avseende utredning av förutsättningar för en permanent ombyggnad av torget samt framtagande av ett gestaltungsförslag. Gestaltningen utgår från konceptet ”100 år av vardag” och har baserats på resultatet av tidigare medborgardialog.

Investeringen omfattar ombyggnad av Davidshallstorg från fasad till fasad på torgets alla fyra sidor. På torgytan skapas tre rum med olika karaktär och innehåll. I söder en lummig plats för lugn och återhämtning. I mitten ett grönt, socialt rum med lekfulla inslag och i norr ett öppet torg med plats för torghandel och mindre evenemang. Gatorna på torgets långsidor regleras om till gångator, höjs upp och smalnas av för att skapa förutsättningar för större uteserveringar i anslutning till restaurangernas lokaler. Delar av Storgatan byggs om för att skapa en sammanhållen gestaltning som sträcker sig upp mot det gamla polishuset och öka tillgängligheten för gående.

Enligt tidplan för genomförandet ska detaljprojektering pågå under 2026 och entreprenaden utföras 2027-2028. De totala utgifterna i projektet beräknas till 70 mnkr. Kalkylen är baserad i prisnivå för januari 2025. Projektets bedömda utgifter finns med i den av Fastighets- och gatukontoret planerade ekonomiska planen. Totala driftskostnader beräknas uppgå till 4,3 mnkr för Fastighets- och gatukontoret. Hantering av massor över MKM är beräknade till 6,8 mnkr och kommer belasta resultaträkningen. Hittills är 120 tkr upparbetat och omfattar kostnader för inmätning. Muntlig information lämnades till Tekniska nämndens arbetsutskott den 11 november 2025 avseende kommande objektsgodkännande.

2. Bakgrund, syfte och mål

2.1 Bakgrund och syfte

Davidshallstorg är ett medelstort kringbyggt torg beläget på ett centralt läge i Malmö, ca 10 minuters gångväg från både Gustav Adolfs torg och Triangeln. Platsen är länkad till handelsstråket på Södra Förstadsgatan genom både Storgatan och Kärleksgatan. Torgytan är sedan anläggningen runt år 1930 delad i två separata delar. Den norra delen (en tredjedel av torget) består numer av ett mindre stenlagt torg omgärdat av träd och häckar. På torget finns sittplatser, planteringar, konstverk med fontäner och plats för torghandel. Under delar av marken finns en nätstation. Resterande del (ca två tredjedelar) av torget som från början var en stor grönyta består sedan 1940-talet av en asfalterad parkeringsplats.

Efter beslut i Tekniska nämnden i mars 2023 om att avveckla parkeringsplatserna på Davidshallstorg har Fastighets- och gatukontoret inlett arbetet avseende omvandling av torget. År 2023 genomfördes en medborgardialog med intressentgrupper såsom boende, verksamheter och

besökande. Dialogen visade på ett stort intresse hos Malmöborna där enkätundersökningen genererade mer än 900 svar. Resultatet från dialogarbetet sammanställdes i en rapport som presenterades för Tekniska nämndens trafikutskott i november 2023. Som nästa steg i omvandlingsprocessen gavs Fastighets- och gatukontoret i uppdrag att från våren 2024 anlägga ett sommartorg på hela parkeringsplatsen samt att inkludera gatorna på torgets långsidor som sommargator. Efter säsongens slut i november 2024 avetablerades större delen av sommartorget möblering och delar av ytan öppnades upp för parkering under vintern. Från 2025 har det beslutats att utrustningen på torgytan ska stå kvar året runt som en mellan användning i väntan på kommande ombyggnad.

Syftet med en permanent ombyggnad av Davidshallstorg är att utveckla platsens unika karaktär och göra torget hållbart och attraktivt för vistelse både nu och i framtiden. Ett grönnare torg med lekfulla inslag kan locka besökare i alla åldrar. På så sätt bidrar ombyggnaden till att erbjuda Malmöborna fler och större attraktiva rum för vistelse, möten, aktivitet och rekreation i den centrala staden.

2.2 Stadens mål

Projektet bidrar till uppfyllandet av tekniska nämndens reglemente genom att utveckla det offentliga rummet och därvid främja delaktighet och ett levande stadsliv för Malmöborna.

Projektet bedöms även bidra till uppfyllandet av Kommunfullmäktiges mål för 2024-2026: En grön stad som leder klimatomställningen. Denna bedömning grundas på att projektet förväntas bidra med en ökad krontäckningsgrad i området, ökad biologisk mångfald och ett ökat utbud av gröna miljöer i Malmö.

2.3 Leveransmål

Projektets mål är att anlägga ett attraktivt och grönt torg med höga vistelsekvaliteter som kan svara mot Malmöbornas behov nu och i framtiden. Nedan redovisas projektspecifika övergripande mål som har tagits fram under förstudieskedet.

- Gestaltningen av det nya torget ska stärka platsens identitet och unika karaktär.
- Utformningen av det nya torget vara hållbar över tid avseende både funktion och material.
- Det nya torget ska upplevas som attraktivt för alla åldersgrupper.
- Det nya torget ska erbjuda möjligheter till både lugn och aktivitet.
- Det nya torget ska upplevas som tryggt för vistelse dygnet runt och under hela året.
- Det nya torget ska ha en god tillgänglighet för gående och cyklister.
- Det nya torget ska bidra till att höja krontäckningsgraden inom projektområdet och i stadsdelen.
- Det nya torget ska bidra till ökad biologisk mångfald och andra ekosystemtjänster i den centrala staden.
- I projekteringen av torget ska ett lågt klimatavtryck i genomförande och materialval eftersträvas.

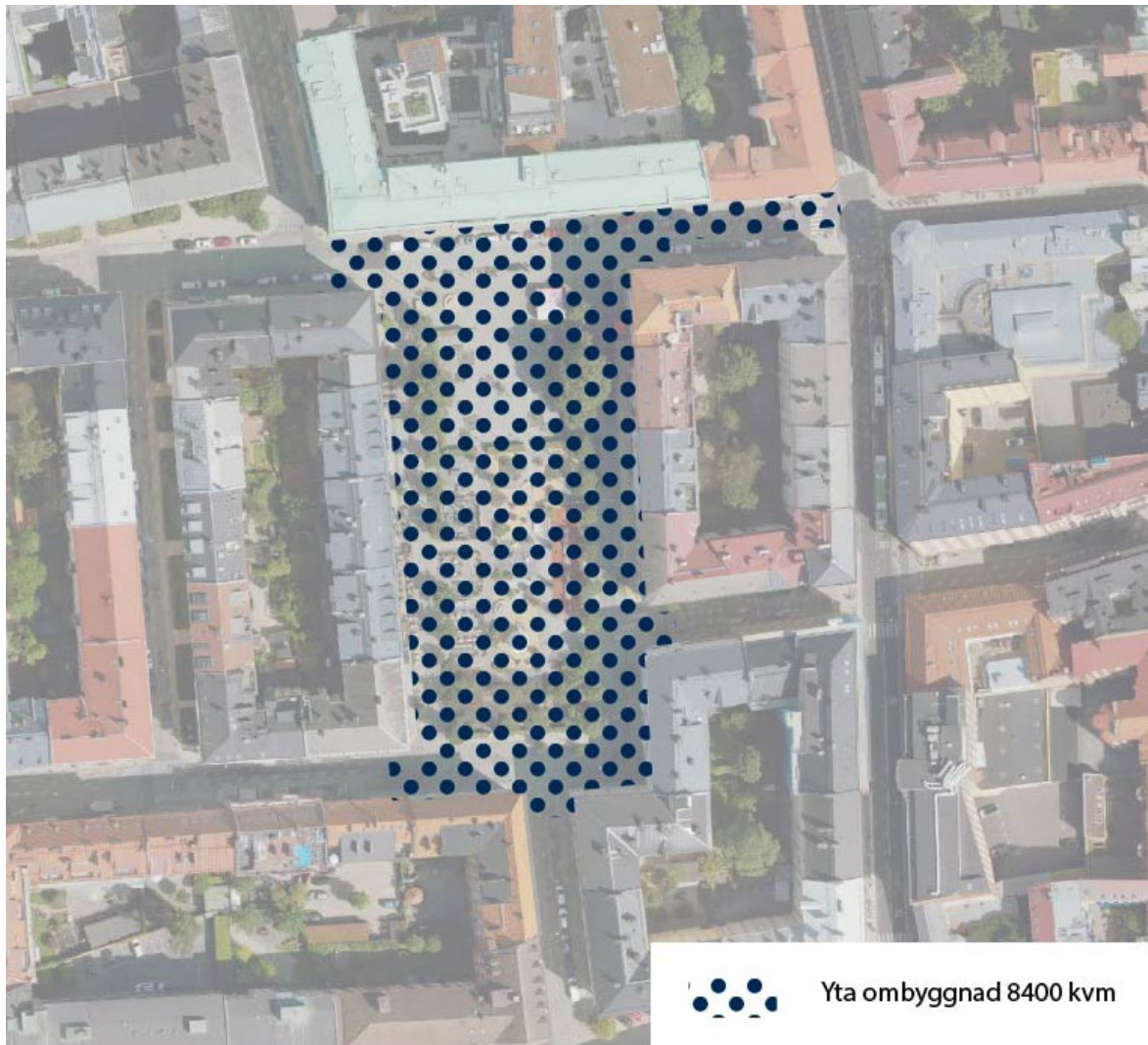
3. Projektets omfattning

3.1 Geografisk avgränsning

Den planerade ombyggnaden omfattar Davidshallstorg i sin helhet från fasad till fasad på torgets alla fyra sidor. Det inkluderar den befintliga torgytan, den tidigare parkeringsplatsen, gatorna på torgets långsidor samt delar av Storgatan och Erik Dahlbergsgatan.

Det preliminära arbetsområdet är ca 8400 kvadratmeter stort.

Berörda fastigheter är Innerstaden 6:7 och Biblioteket 1 som båda ägs och förvaltas av Malmö stad.



3.2 Detaljplan

Projektet bedöms kunna genomföras inom gällande detaljplaner.

3.3 Kopplingar till andra projekt

Angränsande projekt är sommargatan på Kärleksgatan samt mobilitetshubben vid torgets norra del mot Storgatan. Projektet påverkar främst mobilitetshubben som kommer att flyttas till en närliggande plats. Sommargatan på Kärleksgatans västra del påverkas delvis under entreprenaden.

3.4 Tidigare och ev. kommande beslut

Projektdirektiv godkänt 2025-02-14 av Andy Roberts, avdelningschef avdelningen för offentlig miljö.

3.5 Genomförande

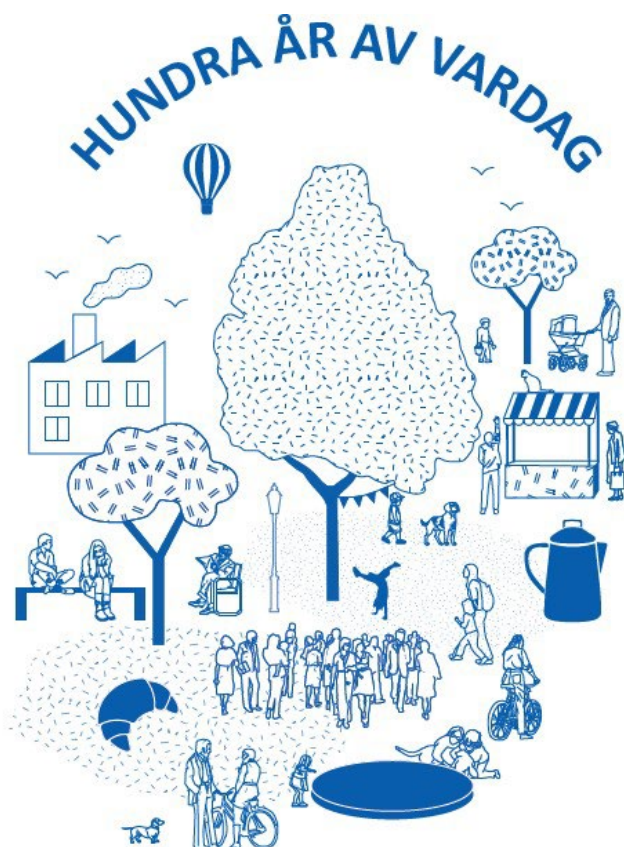
Föreslagen investering är ett helhetsgrepp som omfattar ombyggnad av hela Davidshallstorg samt kringliggande gator. Ombyggnaden syftar till att skapa en sammanhållen gestaltning som inkluderar platsen som helhet.

Gestaltningsskoncept

Gestaltningsskonceptet utgår från konceptet ”100 år av vardag” som tar fasta på platsens historia och användning genom åren. Samtidigt blickar det också framåt mot Malmöbornas behov i framtiden.

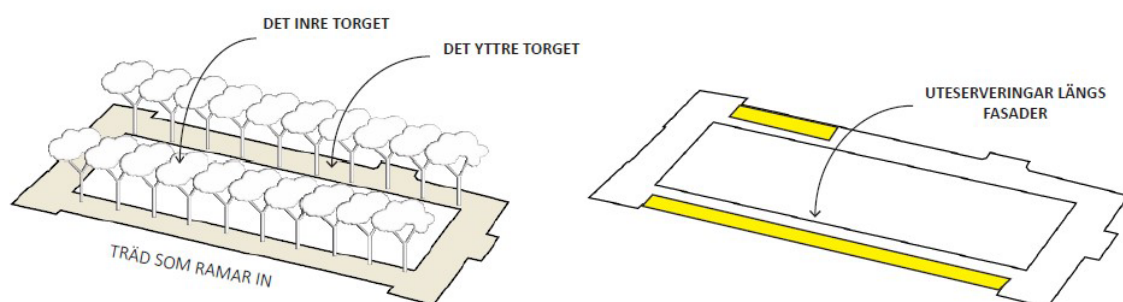
Området Davidshall byggdes för hundra år sedan, mellan åren 1928-34. Innan dess låg Kockums mekaniska verkstad här med gjuteri och tillverkning av bland annat bruksföremål i emalj, såsom muggar och andra köksredskap som människor genom åren använt i sin vardag. Kopplingen till Kockums föreslås integreras i gestaltningen i form av färg, form och material.

Under det sekel som gått har torget bytt skepnad några gånger. Markbeläggningen har nöts av steg på väg till jobbet och skolan, människor har träffats, polishuset har bytt funktion, vardagen har haft sin gång. Och det är just i vardagen som konceptet tar sitt avstamp. Genom att skapa rum med olika karaktärer kan torget erbjuda en bredd av vistelseytor där besökaren kan välja om den vill sitta vid ett stilla vatten omgiven av grönska och drömma sig bort eller vara på en mer social yta med möjlighet till olika aktiviteter. Skalan är anpassad till den omgivande bebyggelsen och har människan i fokus. Nu ska hela torget återgå till att bli just ett torg med plats för möten, torghandel, kalas, stillhet, grönska, uteserveringar - ja, vardag!

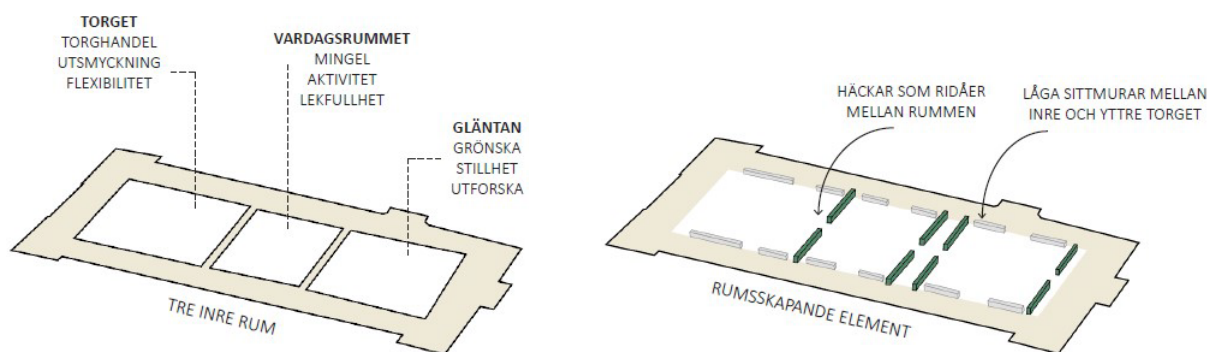


Grundstrukturer

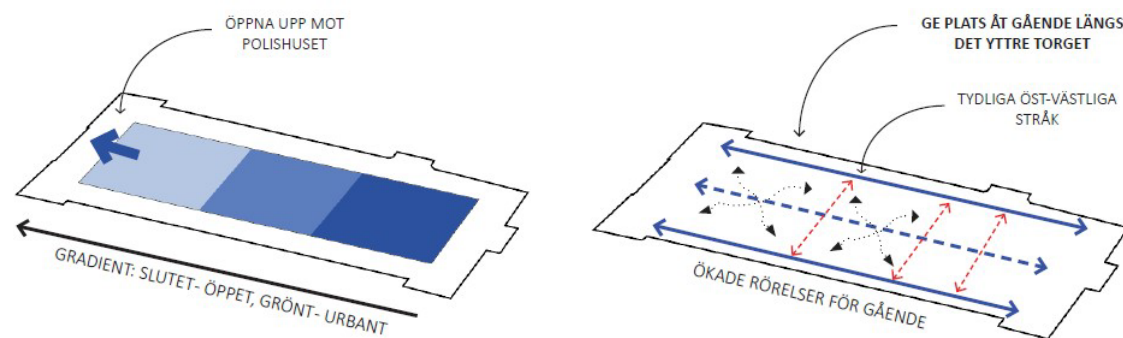
Utifrån gestaltningskonceptet har torgets grundstrukturer arbetats fram. De befintliga trädraderna delar in platsen i ett inre och ett yttre torgrum. Genom att skapa ett gemensamt golv ökas känslan av att torget sträcker sig från fasad till fasad. Det yttre torget fokuserar på attraktiva ytor för torgets verksamheter till exempel med utökad plats för uteserveringar och tillgängliga gågator längs torgets långsidor. Körytorna minimeras för att tillgängliggöra så stora ytor för uteserveringar som möjligt i anslutning till befintliga verksamhetslokaler. På detta sätt förbättras möjligheterna till uteservering för samtliga restauranger runt torget, medan torgytan kan hållas öppen för alla besökande oberoende av ekonomiska förutsättningar.



Det inre torget delas in i tre rum med olika utformning och möjlighet till aktiviteter. Rummen ramas in med ridåer av låga häckar och sittmurar/stenbänkar.



I en gradient från söder till norr förändras torgets karaktär. Från lummigt och naturligt i söder till mer stadsmässigt i norr. Från omslutet i söder till öppet och luftigt i norr. Från lugnt i söder till mer socialt och aktivt i norr.



Gestaltning och utformning

Den långsmala torgytans tre rum är omgivna av småskaliga gaturum och de befintliga raderna av pagodträd, samt två äldre naverlönnar. Rummen vävs ihop av en mittaxel som löper över torget i nordsydlig riktning, samt av markmaterial och återkommande element såsom långsgående sittmurar/stenbänkar och låga tvärgående häckar som bildar ridåer mellan rummen.

Gestaltningen harmonierar i sin helhet med de omgivande fasaderna och följer till stor del 1920-talets raka formspråk. Färgsättningen på utrustning anpassas till de vackra fasaderna. Torgytan ses som en helhet från fasad till fasad och utformningen av de omgivande gaturummen anpassas för att lämna företräde till gående medan cyklisters framkomlighet prioriteras längs Storgatan i norr.



Visionsbild över torget mot norr



Illustrationsplan

Gläntan

Längst i söder finner vi ”Gläntan”. Här har vegetationen huvudrollen. Större flerskiktade och detaljrika planteringar omger källan som en samlande mittpunkt. Här finns gott om sittplatser i skugga när det är som varmest. Gläntan ska vara en plats där våra sinnen stimuleras i en lite lugnare miljö som tillgodoser besökarnas behov av återhämtning i vardagen. De centrala stråken är belagda med granithällar, vilket skapar en tillgänglig yta att röra sig och vistas på. En siktlinje från Kärleksgatan leder mot fontänen, medan en nordsydlig siktlinje leder blicken genom hela torget upp mot Polishuset.

Gläntans lugna mystik bjuder in till en upptäcktsfärd bland storbladiga buskar, yviga träd och sittplatser. Det inre rummet bjuder in till vila och kontemplation med en centralt placerad fontän med stilla vatten som för tankarna till en källa i skogen. Källans vatten lockar till att slå sig ner längs kanten och när skymningen faller syns en inverterad stjärnhimmel lysa upp från dess botten. Insprängda stenblock längs planteringarnas kanter för tankarna till naturens mossbeväxta klippblock.

De olika rummen med spännande växtlighet, belysning och varierande topografi bjuder in till fantasilekar och upptäckarlust. De yttre kanterna är lekfullt uppbyggda med granitmurar och stenblock, vilket bjuder in till lek i grön miljö. Här kan man balansera, hoppa och hitta ett stenblock som kan bli en del av leken. Fontänen - den mystiska källan i gläntan - lockar till både stillhet och lek. Här kan man hitta en hemlig plats, som med lite fantasi kan vara en hel värld. Även vattnet och den flerskiktade vegetationen skapar värden för lek. På kvällen framhävs vegetationen ytterligare genom effektbelysning.



Visionsbild "Gläntan"

Vardagsrummet

Vardagsrummet är den självklara mötesplatsen för kalas och spontana sammankomster. Gruset under fötterna och det skira krontaket för tankarna till en parisisk park och den flexibla möbleringen öppnar upp för flera sorters häng - här finns både större bord för de stora sällskapen eller de nya bekantskaperna och mindre kafémöbler strösslade över ytan. I rummets sydöstra del finns en paviljong som flirtar med torgets Kockums-historia samtidigt som den bjuder in till lek och väderskydd.

Det finns även utrymme för andra inslag som både skapar lekfullhet för alla åldrar och kopplar platsen till dess historia. Ett exempel är talrör som är utformade som en stiliserad variant av Kockums mistlur/tyfon. Det kan även finnas andra inslag som kopplar till den mekaniska verkstaden såsom vevar, kugghjul mm. Dessa ska integreras i gestaltningen som helhet.

Basen i vardagsrummet är ett skirt krontak som ger skugga, rumslighet och skapar ett vackert skuggspel på marken - även när det är mörkt då master med spots lyser ner genom lövverket. Det inre inre torgrummet är ett golv av ljus grus strösslade med träd. Här kan man både sitta för sig själv eller tillsammans med andra.

Utrustningen i Vardagsrummet ska ge ett flexibelt och lekfullt intryck. Långbord bjuder in till kalas eller spontana möten och lösa stolar tillåter besökaren att själv skapa sitt sammanhang. Det finns även pingisbord och grusytor med plats för boulespel eller andra aktiviteter.



Visionsbild "Vardagsrummet"

Torget

I norr öppnar torget upp sig mot Polishuset i en mer klassisk hårdgjord torgyta. Det befintliga konstverket *'Kulspel'* med fyra fontäner behålls på sin ursprungliga plats. För att väva in fontänerna i gestaltningen integreras de i den nya markbeläggningen som inspirerats av 1920-talsmönster. I huvudsak består markbeläggningen av natursten (hällar, smågatsten, storgatsten), med infällda friser av den gula klinker som även återfinns längs fasaderna. Konstverket *'Gråsippa'* får en ny placering på torget.

Mindre, blommande träd planteras i anslutning till fontänerna för att skapa rumslighet på den i övrigt öppna ytan. I mitten mellan fontänerna finns det plats för julgran och i norr finns det en flexibel yta som kan aktiveras av torghandel, demonstrationer eller andra klassiska torgfunktioner.

Torget är ett öppet och luftigt rum. Skalan rör sig från de högre befintliga trädraderna ner till en mindre och mer intim skala intill fontänerna. I söder avgränsas rummet av en häck med vardagsrummets och gläntans grönska som fond.

På Torget är markbeläggningen till stor del karaktärsgivande och även rumsskapande med sitt geometriska mönster som delvis fått inspiration av 1920-talets mattor. Genom att innesluta de befintliga fontänerna i mönstret får de en självklar plats på torget. Kockumsbänkar och belysningsstolpar i gjutjärn bidrar också till att ge Torget en klassisk karaktär.



Visionsbild "Torget"

Gaturummen

Gatorna längs torgets långsidor regleras om till gånggator och behåller samma enkelriktning som idag. Den befintliga körbanan höjs upp så att hela gaturummet blir i samma nivå. Närmast fasad läggs en bred yta av gult markklinker med plats för uteserveringar. Körbara ytor beläggs med smågatsten samt tillgängliga stråk av mindre naturstenshållar. Upphöjda planteringar och utrustning förhindrar fordon att köra upp på klinkerytorna. I Storgatan och Erik Dahlbergsgatan behålls en viss nivåskillnad för att öka tydligheten då dessa gator även fortsättningsvis kommer att vara öppna för biltrafik. Befintlig reglering på omkringliggande gator samt minskandet av tillgängliga parkeringsplatser gör dock att omfattningen av biltrafik i realiteten kan antas bli mycket begränsad, särskilt i Storgatan. Mer än 150 cykelparkeringar finns spridda runt torget.



Principsektion för gånggata väster om torget. Vy mot norr.



Principsektion för gånggata öster om torget. Vy mot norr.

3.6 Potentiella föroreningar

Den industriella verksamhet relaterad till Kockums Mekaniska verkstad som bedrivits inom nu aktuellt projektområde under perioden 1840-1913 bedöms medföra risk för förhöjda masshanteringskostnader.

Tidigare markundersökningar och sanering har utförts inom intilliggande Fastigheten Kamelen 14, direkt norr om projektområdet. Ingen information om tidigare markundersökningar eller saneringar inom projektområdet har dock kunnat erhållas i samband med förstudien. Utifrån områdets historik förväntas en heterogen föroreningssituation med stor påverkan från tidigare verksamhet. Inga markundersökningar har utförts i samband med förstudien, detta eftersom en omfattande provtagning bedöms krävas för att kunna reducera osäkerheten med den heterogena föroreningssituationen. En sådan provtagning bedöms lämpligen utföras i detaljprojekteringsskedet när arbetet med områdets utformning är längre framskridet.

I detaljprojekteringsskede behöver massbalansen inom projektet utredas, lämpligen med prioritet på maximal återanvändning av befintliga massor på platsen med beaktande av geotekniska förhållanden och miljögeotekniska förhållanden (föroreningssituationen).

3.7 Osäkerhet och risker

Projektgruppen kan se flera risker som kan få påverkan på tidplan och kostnad.

- **Föroreningar**

Då det finns en hög risk för föroreningar i mark på grund av tidigare verksamhet på platsen bör provtagning och plan för masshantering ges särskild uppmärksamhet i upphandling och utförande. Det är viktigt att resurs med särskild kompetens inom området ingår i projektgruppen under hela projektiden.

- **Underjordisk infrastruktur**

Bristfällig dokumentation rörande konstruktionen för befintlig underjordisk nätstation utgör en osäkerhet för hur ytorna kan belastas under byggtiden. Under mark finns också befintliga äldre ledningar som är sköra och känsliga för närliggande arbeten. En god kommunikation med ledningsägarna är nödvändig för att minimera risker för skador. Även här är det därför viktigt att projektet har resurser med rätt kompetens för att kunna göra bedömningar och kommunicera med externa aktörer.

Parallellt med projektet pågår kommunikation med Eon gällande eventuell flytt eller behov av åtgärder på befintlig nätstation. En flytt av denna skulle kunna påverka projektets tidplan.

- **Arkeologi och biotopskydd**

Då delar av arbetsområdet ingår i en känd fornlämning och träden ingår i biotopskydd för allé krävs tillstånd från Länsstyrelsen för att genomföra planerade åtgärder. Kontakt med Länsstyrelsen kommer att tas innan detaljprojektering påbörjas för att undvika fördröjning på grund av handläggningstider.

- **Säsongsbundna arbeten**

Då ombyggnaden omfattar arbeten runt befintliga träd och en stor mängd ny vegetation är det viktigt att planera för vakuumschakt, inköp och plantering i god tid. För att önskade träddarter ska finnas tillgängliga och hinna förberedas inför plantering bör inköp av träd göras i aug-september året innan planerad plantering. Mindre ändringar i tidplanen för genomförandet kan vara svåra att genomföra då vissa arbeten är säsongsbundna. Det kan innebära att tidplanen kan behöva förskjutas ett helt år för att säkerställa goda resultat.

- **Främmande arter**

I planteringar på sommartorget har det gjorts fynd av Lövplattmask under hösten 2024. Under detaljprojekteringen kommer det därför att i samråd med Länsstyrelsen och ekolog utredas om detta kan vara ett hinder för återbruk av vegetationen från dessa planteringar.

- **Världsläget**

Det osäkra världsläget innebär en risk i projektet då det kan ha påverkan på priser och tillgång på material.

4. Tidplan

Projektet förväntas kunna genomföras med färdigställande av entreprenaden under hösten 2028.

Händelse	Tidpunkt
BG2 Godkännande i styrgrupp att gå upp med objektsgodkännande till TN	november 2025
Beslut om objektsgodkännande i TN	december 2025
Beslut om objektsgodkännande i KF	februari 2026
Upphandling detaljprojektering	vår 2026
Detaljprojektering	Sommar/vinter 2026
Upphandling entreprenad	Vår/sommar 2027
Entreprenad färdigställande	2027-2028
BG3 Godkännande i styrgrupp att gå upp med slutrapport för projektfasen	vår 2029
Garantifas	2029-2033

5. Ekonomi

5.1 Projektkalkyl

De totala utgifterna i projektet beräknas till 70 mnkr. Driftskostnaderna beräknas till 3,9 mnkr för Fastighets- och gatukontoret.

Projektkalkyl Investering - allmän plats	Tkr
Investeringsbidrag	0
Summa inkomster	0
Entreprenad	-43 500
Hantering av massor över MKM	-6 800
Projektering	-6 600
Byggledning	-3 100
Utredningar	-1 000
Oförutsett	-9 000
Summa utgifter	-70 000
Projektnetto	-70 000

5.1.1 Utgifter

De totala utgifterna i projektet uppgår till 70 mnkr, varav den största delen består av entreprenadkostnader som är beräknat till 43,5 mnkr. Kostnaderna är beräknade i prisnivå för januari 2025. Kostnader för hantering av massor över MKM har uppskattats till 6,8 mnkr och belastar resultaträkningen. Hittills är 120 tkr upparbetat och omfattar kostnader för inmätning.

5.1.2 Inkomster

Ej aktuellt för detta projekt.

5.2 Likviditet

Likviditetsbehov Tkr

År	Inbetalningar	Utbetalningar	Summa
2025		-120	-120
2026		-7 480	-7 480
2027		-22 700	-22 700
2028		-39 700	-39 700
			0
			0
Summa	0	-70 000	-70 000

5.3 Driftkonsekvenser

Totala driftkonsekvenser (drift/underhållskostnader och kapitalkostnader) beräknas uppgå till 3,9 mnkr brutto för Fastighets- och gatukontoret. Vid beräkning av kapitalkostnad har internräntesatsen 2,5% använts, avskrivningstiden är beräknad på 30 år. Drift och underhåll är beräknad upp till 4,3 mnkr.

Driftkonsekvenser Tkr

Allmän platsmark			Kvartersmark		
År	Intäkt	Kostnad	Intäkt	Kostnad	Netto
2029		4 300			4 300
Summa	0	4 300	0	0	4 300

5.4 Budgetavstämning

Projektets bedömda utgifter, intäkter och kostnader finns med i den av Fastighets- och gatukontorets planerade ekonomiska plan.