



Underlag till begäran om planbesked för fastigheten Mässhallen 1



Innehållsförteckning

Planbesked.....	1
Inledning.....	3
Styrande dokument och tidigare beslut.....	5
Övriga planeringsförutsättningar.....	7
Stadsbyggnadskontorets bedömning.....	10

Underlag till begäran om planbesked för fastigheten Malmömässan 1

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret föreslår att den sökande ges ett positivt planbesked. Ett planbesked är ett skriftligt beslut från stadsbyggnadsnämnden som visar om ett planarbete kommer att inledas för en sökt åtgärd som kräver ny, ändrad eller upphävd detaljplan.

Begäran om planbesked avser en ny detaljplan för att möjliggöra en påbyggnad av den södra delen av Malmömässan med kontor- och centrumverksamhet i nio våningar. Mässverksamheten föreslås förbli intakt medan den delen av befintlig byggnad som innehåller entréer och gemensamma ytor föreslås omdisponeras och byggas på.

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att planläggningen kan inledas under 2026 och att en ny detaljplan beräknas kunna antas 2029.

En ny detaljplan enligt planbeskedet bedöms vara förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

Området som begäran om planbesked avser ligger i norra Hyllievång och omfattar fastigheten Mässhallen 1. Givet platsens förutsättningar bedöms det lämpligt att pröva en påbyggnad i den södra delen av fastigheten. Påbyggnaden kommer upplevas som en hög byggnad och det kommer under planarbetet vara viktigt att studera placering, utformning och gestaltning av påbyggnaden. Hög arkitektonisk kvalitet ska eftersträvas och utformning av närmiljöerna ska visas stor omsorg liksom hur påbyggnaden upplevs på långt håll.

I planprocessen ska även hänsyn tas till möjlig överdäckning av Annetorpsvägen. Ny detaljplan ska tas fram under förutsättning att det inte försvårar en eventuell framtida överdäckning av Annetorpsvägen.

Inledning

Begäran om planbesked

Stadsbyggnadskontoret tog den 5 maj 2025 emot en begäran om planbesked för fastigheten Mässhallen 1 i Hyllievång. Sökande är Kungsleden Malmö Expo AB. Kungsleden Malmö Expo AB är tomträttsinnehavare och Malmö kommun äger fastigheten.

Begäran om planbesked avser en ny detaljplan för att möjliggöra en påbyggnad av den södra delen av Malmömässan med kontor- och centrumverksamhet i nio våningar. Mässverksamheten föreslås förbli intakt medan den delen av befintlig byggnad som innehåller entréer och gemensamma ytor föreslås omdisponeras och byggas på.

Läge och areal

Området som begäran om planbesked avser ligger i norra Hyllievång och omfattar fastigheten Mässhallen 1. Fastigheten utgör cirka 24 000 kvadratmeter.

Området gränsar i norr till Annetorpsvägen, i öster till Mässgatan och Mässparken. Mässparken har tillfälligt nyttjats till markparkering men håller nu på att projekteras. I söder gränsar området till kontorsbyggnaden på fastigheten Mässhallen 3 respektive Hyllie vattenparksgata och i väster till kontorsbyggnaden på fastigheten Mässhallen 2 respektive Hyllie boulevard. Fastigheten nås från de allmänna gatorna Mässgatan i öster och Hyllie vattenparksgata i söder..

Fastigheten är bebyggd med Malmömässan. Malmömässan är en modern mötesanläggning som kan vara värd för olika typer av evenemang som till exempel mässor, utställningar, möten, kongresser och företagsevenemang.

Mötesanläggningen är byggd 2012 med en mässhall på 10 000 kvadratmeter, ett konferenscenter och två restauranger.



Orienteringskarta, flygfoto från 2024. Område som omfattas av begäran om planbesked är fastigheten Mässhallen 1 inom röd markering.

Styrande dokument och tidigare beslut

Översiktsplan

Översiktsplan för Malmö 2023 redovisar befintlig blandad stad för det aktuella området.

I översiktsplanens platsspecifika riktlinjer för Hyllievång anges att Hyllie station med goda tågförbindelser och regionalt intressanta målpunkter, som Malmö Arena, Malmömässan och Emporia, finns inom området. Runt stationen växer en ny stadsdel fram med bostäder, kontor, handel, service med mera.

En ny detaljplan enligt planbeskedet bedöms vara förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

Planprogram

Området berörs av *Planprogram för Mässa och överdäckning av Annetorpsvägen norr om arenan i Hyllie*, Pp 6029, från 2009. Planprogrammet redovisar att området som begäran om planbesked berör ska innehålla en mässbyggnad men även andra funktioner som till exempel kontor och butiker. Mässbyggnadens höjd bör varieras och tillåtas komma upp till cirka 25 meter utmed Hyllie boulevard och den västra delen av Hyllie vattenparksgata. Planprogrammet innehåller även förslag på överdäckning av Annetorpsvägen.

Stadsbyggnadsnämndens riktlinjer

Följande riktlinjer är relevanta för planbeskedet.

Riktlinjer för höga hus i Malmö

Ny detaljplan ska möjliggöra för en påbyggnad av Malmömässan. Påbyggnaden kommer vara markant högre än resterande del av Malmömässan och påverka Malmös stadsbild. Det medför att planarbetet kommer beröras av riktlinjerna för höga hus i Malmö (SBN 2021-21-16).

Riktlinjer för levande bottenvåningar

Ny detaljplan ska möjliggöra för omdisponering av bottenvåningen ut mot Hyllie vattenparksgata. Entréer och byggnadens möte med Hyllie vattenparksgata kommer att omarbetas. Det medför att planarbetet kommer beröras av riktlinjerna för levande bottenvåningar (SBN 2022-03-23).

Riktlinjer för grönytefaktor

Ny detaljplan ska möjliggöra för en större påbyggnad av befintlig byggnad och därmed kommer planarbetet beröras av riktlinjerna för grönytefaktor (SBN 2014-12-11).

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan, Dp 5115, medger kvartersmark för handel, kontor, centrumverksamhet och parkering. Högsta totalhöjd regleras till 16 meter. I samband med framtagandet av gällande detaljplan genomfördes parallella uppdrag för gestaltningen av mässan och de allmänna ytor som ansluter till den. Planbeskedet berör del av av gällande detaljplan.

Övriga planeringsförutsättningar

Bebyggelse, stads- och landskapsbild

Malmömässan ligger vid en av entréerna till Hyllie i ett exponerat läge utmed Annetorpsvägen och Mässparken. Kringliggande bebyggelse varierar i våningshöjd från fyra till 15 våningar. Bebyggelsen närmast mässan är tio våningar hög med den smala byggnadskroppen väster om mässan längs Hyllie Boulevard (Mässhallen 2) och "The edge" i öster (Mässhallen 3) som närmaste grannar.



Foto taget från Hyllie vattenparksgata med Malmömässan i mitten och byggnaden på fastigheten Mässhallen 2 till vänster och Mässhallen 3 till höger.

Grönstruktur och naturvärden

Fastigheten är i stort sett helt bebyggd med Malmömässan. De delar av fastigheten som inte är bebyggda är hårdgjorda med enstaka trädplanteringar ut mot Hyllie vattenparksgata. Malmömässans tak är ett sedumtak.

Jämlikhet i planprocessen

Det kollektivtrafiknära läget och utbud av gång- och cykelbanor gör det lätt för personer utan bil att ta sig till fastigheten. Hyllie i stort och fastigheten specifikt är relativt väl kopplat till omgivande stadsdelar i norr och öster. För de

som vill eller måste gå och cykla kan dock planområdet upplevas som långt bort och inte tillgängligt. Det beror på att storskaligheten skapar långa enformiga stråk.

Det bor många barn i Holma och Kroksbäck. Många bor trångt och det är därför extra viktigt att barn får tillgång till platser utanför hemmet där de kan vara på sin fritid. Till exempel i Mässparken som ska anläggas eller arrangemang i mässan.

European 18

Angränsande områden i Hyllie är en del av tävlingen European 18 som är en tävling som riktar sig till unga arkitekter och planerare i Europa. Hyllie är ett av 47 områden som ingår i tävlingen. Temat för European 18 är "re-sourcing" och handlar om hur tävlingsområdena bättre kan hantera klimatförändringar och den globala uppvärmningen, hur invånarna på ett bättre sätt kan inkluderas i utvecklingen av områdena, hur naturliga och urbana miljöer kan återskapas samt hur man konstruktivt kan arbeta med områdets naturliga, sociala och materiella resurser.

Tävlingen pågår från mars till juni 2025 och i november 2025 kommer resultatet av tävlingen presenteras.



Flygfoto över Hyllie. Tävlingsområdet för European 18 inom gul markering.

Stadsbyggnadskontorets bedömning

Bedömning

Stadsbyggnadskontoret föreslår att den sökande ges ett positivt planbesked. En ny detaljplan enligt planbeskedet bedöms vara förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

Området ligger i anslutning till Hyllie station och i ett område med goda förutsättningar för förtätningar. Bebyggelsen i den angränsande delen av Hyllie är mellan fyra och tio våningar med enstaka byggnadsvolymer i upp mot 15 våningar. Givet platsens förutsättningar bedöms det lämpligt att pröva en påbyggnad i den södra delen av fastigheten. Påbyggnaden kommer upplevas som en hög byggnad och det kommer under planarbetet vara viktigt att studera placering, utformning och gestaltning av påbyggnaden. Hög arkitektonisk kvalitet ska eftersträvas och utformning av närmiljöerna ska visas stor omsorg liksom hur påbyggnaden upplevs på långt håll. Arkitekturstaden Malmö och riktlinjerna för höga hus i Malmö ska vara vägledande.

Malmömässan är en storskalig byggnad och det är även av stor vikt att i planarbetet studera mötet mellan allmän plats och kvartersmark och hur mindre platsbildningar i anslutning till mässan kan bidra till att bryta ner skalan och förbättra miljön för gående och cyklister.

Fastigheten har relativt lite grönska även om taket på mässan är ett sedumtak. I planarbetet behöver det studeras hur platsen kan tillföras mer grönska och riktlinjerna för grönytefaktor ska vara vägledande.

I planprocessen ska även hänsyn tas till möjlig överdäckning av Annetorpsvägen. Ny detaljplan ska tas fram under förutsättning att det inte försvårar en eventuell framtida överdäckning av Annetorpsvägen.

Det slutgiltiga beslutet om planbesked fattas av stadsbyggnadsnämnden. Planbeskedet är inte bindande och kan inte överklagas. Beslutet ska vidare inte uppfattas som ett slutgiltigt ställningstagande från kommunens sida. Processen att ta fram en detaljplan innebär en prövning om föreslagen markanvändning är lämplig eller inte.

Förutsättningar för planläggningen

Stadsbyggnadskontorets bedömning gäller med följande förutsättningar:

- Planarbetet ska inledas med en platsanalys vilket innebär vidare studier av volym, form och gestaltning av påbyggnaden. *Arkitekturstaden Malmö* och *Riktlinjer för höga hus i Malmö* ger vägledning.
- Planarbetet ska inte försvåra möjligheterna till en eventuell överdäckning av Annetorpsvägen.
- Planarbetet ska beakta resultatet av tävlingen European 18.

Tidplan

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att planläggningen kan inledas under 2026 och att en ny detaljplan beräknas kunna antas 2029.