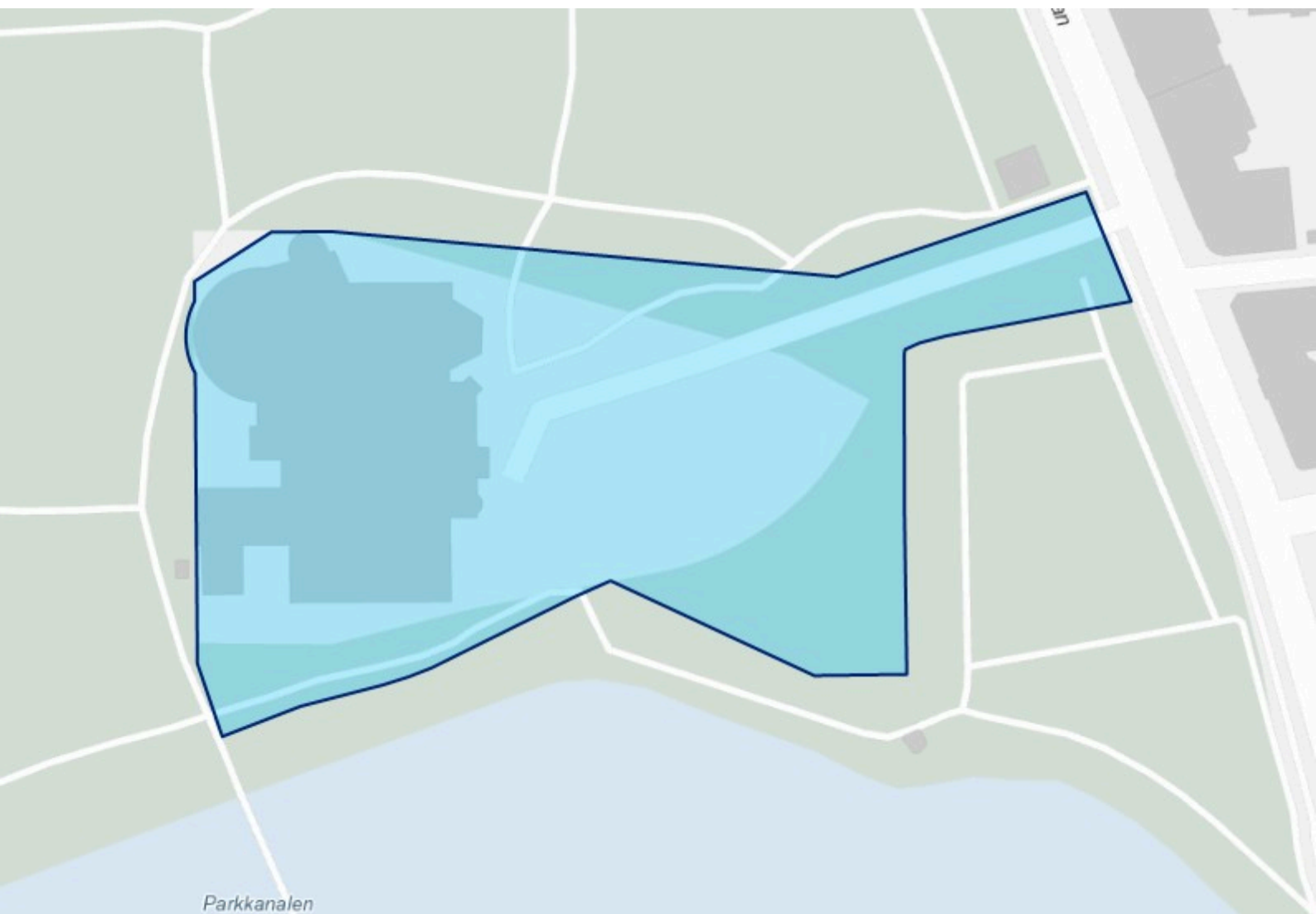




Underlag till begäran om planbesked för fastigheten Kungshagen 1 och del av Innerstaden 1:14



# Innehållsförteckning

|  |    |
|--|----|
| Planbesked.....                            | 1  |
| Inledning.....                             | 3  |
| Styrande dokument och tidigare beslut..... | 5  |
| Övriga planeringsförutsättningar.....      | 8  |
| Stadsbyggnadskontorets bedömning.....      | 14 |

# **Underlag till begäran om planbesked för fastigheten Kungshagen 1 och del av Innerstaden 1:14**

## **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 att möjliggöra etableringen av Malmös nya konstmuseum. Projektet omfattar en ombyggnad av den så kallade Restaurangpaviljongen inom fastigheten Kungshagen 1, samt en ny tillbyggnad. Preliminärt omfattar tillbyggnaden cirka 6 500 kvadratmeter bruttoarea. Eventuellt kan även förändringar av nuvarande gränser mellan kvartersmark och allmän plats bli aktuellt, liksom åtgärder på allmän plats utanför planområdet.

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att planläggningen kan inledas under 2025 och att en detaljplan beräknas kunna antas 2027.

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

Området ligger i den östra delen av Kungsparken i delområde Malmöhus och gränsar i öster till Slottsgatan, i norr och väster till Kungsparken och i söder till kanalen. Givet platsens förutsättningar bedöms det lämpligt att pröva ett nytt konstmuseum inom området, inrymt i befintlig byggnad och i en tillbyggnad. Exakt avgränsning av museiområdet, samt var

en tillbyggnad ska placeras och hur den ska utformas, ska hanteras i kommande planprövning.

# Inledning

## Begäran om planbesked

Stadsbyggnadskontoret tog den 19 september 2025 emot en begäran om planbesked för fastigheten Kungshagen 1 och del av Innerstaden 1:14 i Malmöhus. Sökande är Malmö stad genom fastighets- och gatukontoret.

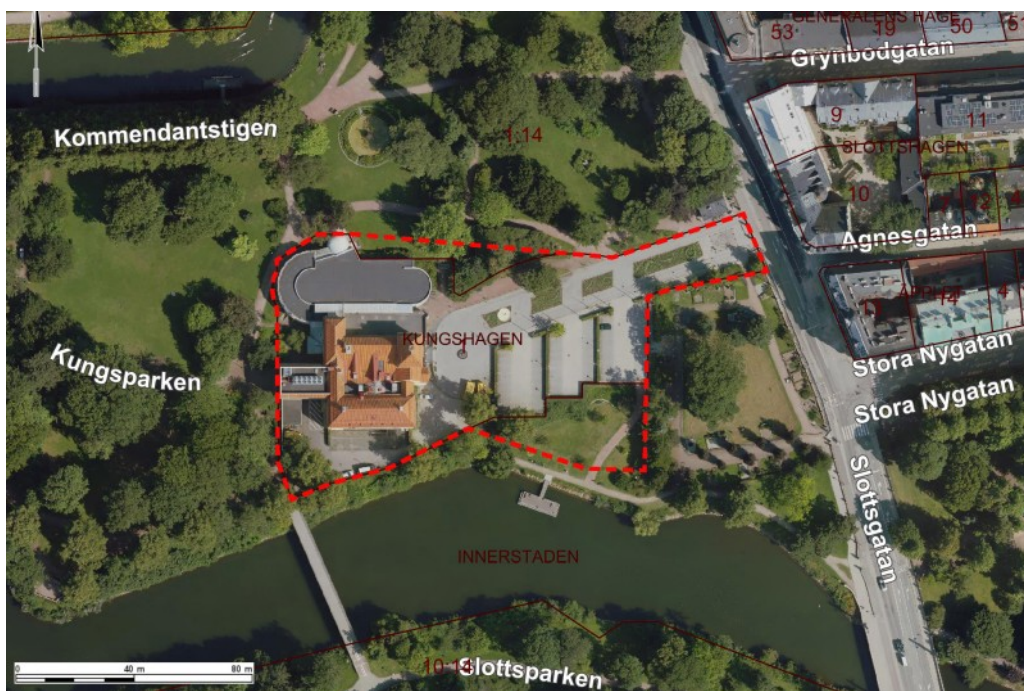
Begäran om planbesked avser ny detaljplan för att möjliggöra etableringen av Malmös nya konstmuseum. Projektet omfattar en ombyggnad av den så kallade Restaurangpaviljongen inom fastigheten Kungshagen 1, samt en ny tillbyggnad. Preliminärt omfattar tillbyggnaden cirka 6 500 kvadratmeter bruttoarea. Eventuellt kan även förändringar av nuvarande gränser mellan kvartersmark och allmän plats bli aktuellt, liksom åtgärder på allmän plats utanför planområdet.

## Läge och areal

Området som begäran om planbesked avser ligger i den östra delen av Kungsparken i delområde Malmöhus och omfattar fastigheten Kungshagen 1 samt del av Innerstaden 1:14. Området utgör cirka 9 500 kvadratmeter.

Området gränsar i öster till Slottsgatan, i norr och väster till Kungsparken och i söder till kanalen. Fastigheten nås från Slottsgatan i öster samt via gångbanor i parken.

Fastighetens västra del är bebyggd med en solitär byggnad som ursprungligen uppfördes på 1870-talet och som sedermera har byggts om och till flera gånger. Resten av området utgörs av infarten från Slottsgatan, markparkeringar och en sluttande parkyta i söder, mot kanalen.



Orienteringskarta, flygfoto från 2024. Område som omfattas av begäran om planbesked är fastigheten Kungshagen 1 samt del av Innerstaden 1:14 inom röd, streckad markering. Observera att avgränsningen är ungefärlig. Fastighetsgränser är markerade med brun linje.

# Styrande dokument och tidigare beslut

## Översiktsplan

Översiktsplan för Malmö 2023 redovisar befintliga parker och natur för det aktuella området. Längs områdets södra kant är ett grönt stråk utpekad som sträcker sig längs kanalerna i öster, genom parken och mot Ribersborg. Gröna stråk ska bland annat utformas för att vara rekreativa, inbjudande, tillgängliga, och artrika. För att stärka dem ska nya målpunkter och attraktioner etableras och befintliga förstärkas.

Området ingår som del av en framtida primär fotgängarzon, där fotgängares behov och upplevelser ska prioriteras mycket högt i relation till andra anspråk. Slottsgatan i öster är utpekad som befintlig huvudgata, befintligt primärt huvudcykelstråk och som stomlinje för buss.

Området berör också uppmärksamhetsområde för kulturhistoriskt värdefulla miljöer, områden där det sannolikt finns kulturhistoriskt särskilt värdefulla byggnader eller bebyggelseområden enligt plan- och bygglagens 8 kapitel 13§. Inom dessa ska bland annat särskild uppmärksamhet ägnas åt kulturhistoriska värden i samband med förändring och förnyelse. Hänsyn ska tas till såväl helhetsmiljön som till enskilda byggnaders kulturhistoriska värden. Kulturhistoriskt värdefulla stadsmiljöer såsom parker ska bevaras och förädlas.

En ny detaljplan enligt planbeskedet bedöms vara förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen. På platsen finns sedan lång tid tillbaka en byggnad som rymt olika nöjesverksamheter. Utåtriktad verksamhet på platsen, såsom ett konstmuseum, får därmed anses rymmas inom det aktuella parkändamålet.

## **Stadsbyggnadsnämndens riktlinjer**

Följande riktlinjer är relevanta för planbeskedet.

### **Riktlinjer för levande bottenvåningar**

Planbeskedet bedöms komma att omfattas av riktlinjer från stadsbyggnadsnämnden avseende levande bottenvåningar (2022-03-23). Planbeskedet rör en verksamhet som kommer att utgöra en betydande målpunkt i staden och ligger på en plats, i Kungsparken, där många rör sig. I arbetet med konstmuseet kommer det bli viktigt att dess bottenvåning ges ett innehåll och en utformning som samspelar med och levandegör sin omgivning.

### **Gällande detaljplan**

Gällande detaljplan, Pl.861, medger handelsändamål (restaurang) för huvuddelen av det området som begäran om planbeskedet avser, och parkändamål för övriga delar. Byggnadshöjden är begränsad till 11,0 meter. Planbeskedet berör del av gällande detaljplan.

## **Riksintressen**

### **Riksintresse för kulturmiljö**

Området som begäran om planbesked avser berörs av riksintresse för kulturmiljövård - M 114 Malmö. I motiveringen till riksintresset lyfts bland annat de många och stora parkerna med tillhörande utsmyckningar och byggnader fram, som speglar en utveckling från det tidiga 1800-talets promenader utmed kanalerna till 1900-talets anläggningar.

### **Riksintresse för totalförsvaret**

Hela landets yta är samrådsområde för objekt högre än 20 meter utanför, och högre än 45 meter inom, sammanhållen bebyggelse. Området som ansökan om planbesked gäller



ligger inom sammanhållen bebyggelse. Bebyggelsen inom området kommer sannolikt vara lägre än 45 meter och därmed inte beröra riksintresset.

### **Riksintresse för civil luftfart**

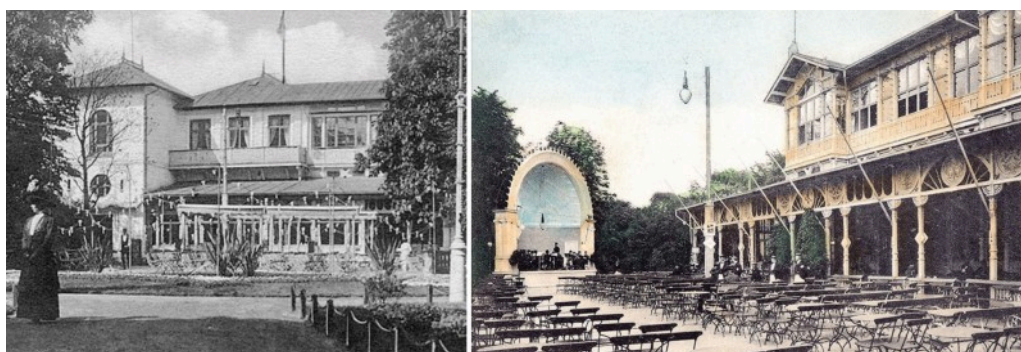
Malmö-Sturup flygplats utgör riksintresse för civil luftfart. Trots att flygplatsen ligger utanför kommunen omfattas hela kommunens yta av ett skyddsområde för flygplatsen. Skyddsområdet avser objekt högre än 20 meter ovan mark- eller vattenytan. Befintlig byggnad är högre än 20 meter. Även den nya tillbyggnaden kan komma att bli högre än 20 meter.

# Övriga planeringsförutsättningar

## Bebyggelse, stads- och landskapsbild

Inom den västra delen av området som berörs av begäran om planbesked ligger en befintlig byggnad, den så kallade Restaurangpaviljongen. Byggnaden ligger delvis inbäddad i kringliggande park och grönska, men vänder sig i öster mot öppna ytor som främst består av infarten från Slottsgatan och de parkeringsytorna som kantar infarten. Mot söder avgränsas parkeringsytorna av buskage som sedan övergår i en öppen, i huvudsak gräsbevuxen sluttning ner mot kanalen. Denna parkyta heter Berghults trädgård och var tidigare en trädgårdsmästarbostad och -trädgård. Längs med kanalen, utanför området som berörs av planbeskedet, finns en gångväg som ansluter mot Slottsgatan i öster och leder vidare in mot parken i väster, via trappor uppför sluttningen. Stråket ska bevaras så att det även fortsättningsvis är möjligt att röra sig längs med, och nära, kanalen.

Den befintliga byggnaden uppfördes ursprungligen 1878 som en mindre restaurangpaviljong i parken. Inför Baltiska utställningen 1914 revs utanverket i trä och ersattes av en ny, större byggnad som uppfördes kring den gamla stenbyggnaden. Ytterligare en omfattande utbyggnad gjordes kring 1920–1921 och 1989 byggdes den tidigare uteserveringen i norr om till ett stort, invändigt rum. Sedan dess har ytterligare mindre ombyggnader skett för att anpassa byggnaden efter nya behov.



*Restaurangpaviljongen så som den först uppfördes, i schweizerstil, med*

*mycket ornamentik och snickarglädje. Bild till vänster vy från öster. Bild till höger vy från nordväst.*



*Restaurangpaviljongen efter rivningen av utanpåverket i trä och ombyggnad 1914. Bild till vänster vy från öster. Bild till höger vy från sydöst.*

Den befintliga byggnaden bedöms vara av särskilt kulturhistoriskt värde och en första antikvarisk förundersökning av byggnaden har genomförts (Malmö museer, 2016). Byggnadens värde grundar sig i dess koppling till olika skeden i stadens historia; dels anläggandet av parker på de gamla försvarsmarkerna som gjordes under 1800-talet, dels den Baltiska utställningen 1914 som var av stor betydelse för Malmö. Byggnaden är ritad av August Ewe och Carl Melin, två framstående arkitekter som satt sin prägel på Malmö, och har karaktärsdrag som är kännetecknande för deras verk. Detta kommer framför allt till uttryck i den kraftfulla och något bastanta jugendstilen med tyska influenser. Byggnaden är pampig och har ett uttryck som signalerar dess ursprungliga funktion som nöjesetablissemang av det finare slaget. Karaktäristisk för exteriören är bland annat de slätputsade, gula fasaderna med vita detaljer, och de valmade mansardtaken belagda med rött, enkupigt lertegel. Ursprungliga spröjsade, vitmålade träfönster är också i huvudsak bevarade.



*Restaurangpaviljongen idag. Vy från öster.*

## Grönstruktur och naturvärden

Kungsparken, som omgärdar området som berörs av begäran om planbesked, är Malmös äldsta stadspark. Parken anlades omkring 1870 efter planer av den danske trädgårdsarkitekten Ove Høegh Hansen. Den utformades som en romantisk prydnadspark för stilla promenader, med noga uttänkta siktlinjer mot utvalda konstverk, exotiska träd och blomsterutsmyckningar. Förebilderna kom från kontinenten, till exempel en grotta med vattenkälla och en fontän från Paris. Parkbesökarna promenerade på slingrande gångar intill ståtliga, exotiska träd och rumsbildande vintergröna buskpartier.

Kungsparken är idag i grunden relativt intakt. Många spår och värden från ursprungsparken finns bevarade, både vad gäller den gestaltningsmässiga helheten och de karaktäristiska historiska inslagen. Delar av parkens trädbestånd är ursprungligt och består dels av exoter, dels av inhemska trädarter. Trädbeståndet har med tiden utvecklats och kompletterats med utgångspunkt i parkens ursprungliga karaktär.

Idag är Kungsparken en vacker och uppskattad park som används av Malmöborna för avkoppling, aktiviteter och umgänge. Kungsparken skapar en grön inramning med tydliga historiska lager till platsen för det nya konstmuseet.

Öster om restaurangpaviljongen finns en gammal begravningsplats. Begravningsplatsen utgör en del av Gamla kyrkogården men skiljdes av från resten av kyrkogården i samband med att Slottsgatan anlades.

## **Vegetation inom området**

Inom området och i direkt anslutning till det finns ett flertal stora träd av olika arter. En trädinventering har tagits fram för att utreda trädens vitalitet, skador, risk för skador, juridiska värde och möjlighet till flytt (Trädkontoret, 2024).

Undersökning visar bland annat att träden generellt har god vitalitet och innebär en låg risk. Endast ett av träden, norr om Restaurangpaviljongen, omfattas av juridiskt skydd. Detta träd utgör ett grovt hålträd och är därmed att betrakta som särskilt skyddsvärt. Som komplement till trädinventeringen ska även en inventering av buskbestånden göras.

## **Jämlikhet i planprocessen**

I arbetet med Malmöns nya konstmuseum ingår att arbeta med barnkonsekvensanalys och rådgivande referensgrupper bestående av barn och unga. Detta involveringsarbete kommer inte bedrivas i detaljplaneprocessen, utan i utvecklingen av museets verksamhet. I planarbetet kommer en bedömning av barnets bästa (BABB) göras.

## **Trafik och mobilitet**

Området som begäran om planbesked avser ligger cirka 800 meter från Malmö centralstation och knappt 400 meter från Gustav Adolfs torg, där ett flertal stadsbusslinjer stannar. Närmsta busshållplats finns vid stadsbiblioteket, cirka 250 meter bort. Området är därmed väl försörjt med kollektivtrafik.

Med bil nås området från Slottsgatan i öster. Från denna leder en bred infart upp mot befintlig byggnad. Söder om infarten finns parkeringsytor som tidigare nyttjades av kasinots besökare, men som nu används i mycket begränsad omfattning.

Cykelbana finns längs Slottsgatans västra sida. Gångtrafikanter är hänvisade till trottoaren på andra sidan gatan, alternativt till gångbana inne i parken. Området omges av ytterligare gångbanor i parken i norr och väster samt längs kanalen i söder.

## **Teknisk infrastruktur**

Den befintliga byggnaden är ansluten till ledningsnät för vatten och avlopp, el och fjärrvärme. Inom området som begäran om planbesked avser finns inga större huvudledningar.

## **Omgivningspåverkan och risker**

### **Översvämning**

Området som begäran om planbesked avser omfattas av Malmö stads uppmärksamhetsområde för havsnivåhöjning, ett större sammanhängande område längs kusten med marknivåer som i huvudsak ligger lägre än +3,2 meter över nollplanet. Huvuddelen av det aktuella området ligger dock högre än +3,2 meter. Markparkeringarna ligger på mellan +4,0 och +4,5 meter och befintlig byggnad ligger på cirka +5,3 meter. Endast de södra delarna närmast kanalen ligger lägre. I kommande planläggning behöver hänsyn tas till höjda havsvattennivåer i kanalen, i enlighet med Malmö stads *Strategi för kustskydd*.

### **Arkeologi**

Fastigheten Kungshagen 1 ligger inom fornlämningsområdet Malmö 20:2, och är skyddad genom Kulturminneslagen. Det innebär att ingrepp i mark inte får göras utan tillstånd från

länsstyrelsen.

# Stadsbyggnadskontorets bedömning

## Bedömning

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

Området som begäran om planbesked avser ligger centralt och lättillgängligt, nära såväl Malmö centralstation som hållplatser för ett flertal stadsbusslinjer. På platsen finns en byggnad som är vakant och som har förutsättningar att rymma den tänkta funktionen. I anslutning till byggnaden finns också lågt utnyttjade markytor som kan bebyggas för att uppnå ett mer effektivt markutnyttjande. En publik funktion på platsen kan samverka med den omgivande parken och bidra till att aktivera och stärka denna som målpunkt. Givet platsens förutsättningar bedöms det lämpligt att pröva ett nytt konstmuseum inom området, inrymt i befintlig byggnad och i en tillbyggnad. Exakt avgränsning av museiområdet, samt var en tillbyggnad ska placeras och hur den ska utformas, ska hanteras i kommande planprövning.

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 denna markanvändning är lämplig eller inte.

## Förutsättningar för planläggningen

Stadsbyggnadskontorets bedömning gäller med följande förutsättningar:



- att en arkitekttävling för om- och tillbyggnad av befintlig byggnad genomförs som underlag till detaljplanen.
- att stor hänsyn visas Kungsparken kultur- och naturvärden vid avgränsning och utformning av planområdet.
- att stor hänsyn visas den befintliga bebyggelsens kulturhistoriska värden vid ombyggnad samt vid placering och utformning av tillbyggnad.

## **Tidplan**

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att planläggningen kan inledas under 2025 och att en detaljplan kan antas under 2027.