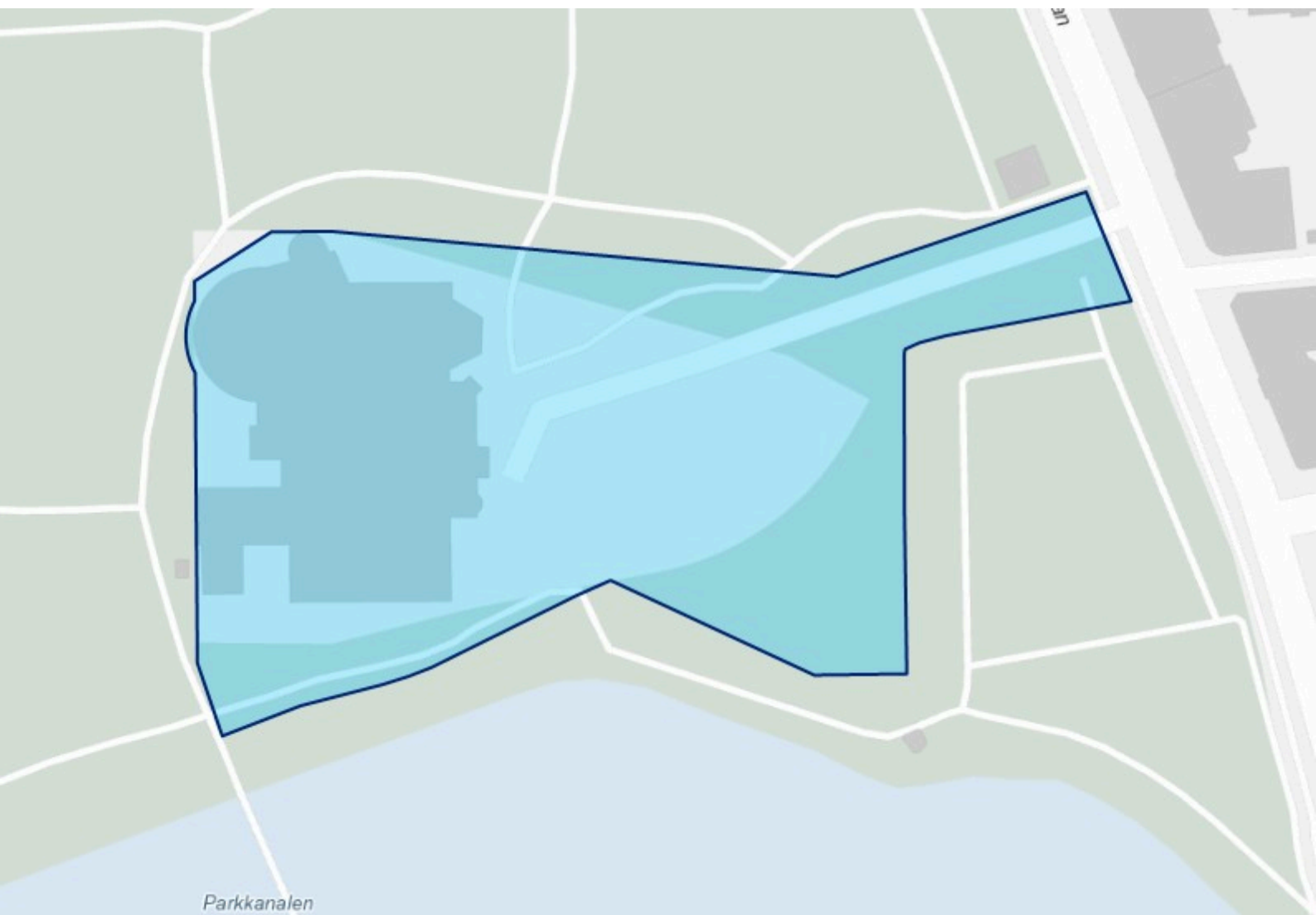




Detaljplan för fastigheten Kungshagen 1 och del av Innerstaden 1:14 i Malmöhus

PLANUPPDRAG



Innehållsförteckning

Planuppdrag.....	1
Inledning.....	2
Planuppdragets innehåll.....	7
Styrande dokument och tidigare beslut.....	11
Övriga planeringsförutsättningar.....	15

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

Sammanfattning

Planuppdraget formulerar utgångspunkterna för beslutet om planläggningen och ligger till grund för det fortsatta planarbetet. Det är stadsbyggnadsnämnden som ger stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja ett arbete med detaljplan.

Planuppdraget avser att möjliggöra ett konstmuseum med hög arkitektonisk verkshöjd inom fastigheten Kungshagen 1, i befintlig byggnad och i en ny tillbyggnad. Detaljplanen ska vidare säkerställa bevarande av den befintliga byggnadens kulturhistoriska värden, samt bevarande av omgivande parks kulturhistoriska värden och naturvärden. Detaljplanen ska därutöver säkerställa att bebyggelsen ges en utformning som främjar ett samspel mellan den planerade verksamheten och livet i parken utanför.

Tidplan för detaljplanearbetet är preliminärt samråd april 2026, granskning november 2026, godkännande mars 2027, antagande april juni 2027, laga kraft juni 2027.

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

Planområdet ligger i den östra delen av Kungsparken inom Malmöhus och omfattar fastigheten Kungshagen 1 och del av Innerstaden 1:14. Berört område utgör cirka 9 500 kvadratmeter.

Inledning

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är möjliggöra ett konstmuseum med hög arkitektonisk verkshöjd inom fastigheten Kungshagen 1, i befintlig byggnad och i en ny tillbyggnad. Detaljplanen ska vidare säkerställa bevarande av den befintliga byggnadens kulturhistoriska värden, samt bevarande av omgivande parks kulturhistoriska värden och naturvärden. Detaljplanen ska därutöver säkerställa att bebyggelsen ges en utformning som främjar ett samspel mellan den planerade verksamheten och livet i parken utanför.

Processen att ta fram detaljplanen innebär en prövning om denna markanvändning och reglering av byggnadsverk är lämpliga eller inte.

Motiv, långsiktiga mål och ambitioner

Motiv

Motivet till planläggningen är att Malmö behöver ett nytt och större konstmuseum för att möta behovet av att tillgängliggöra stadens omfattande och växande konstsamling. Det nuvarande konstmuseet har inte tillräckliga ytor för att visa samlingen eller utveckla den pedagogiska verksamheten, publikkontakten och konstmuseet som en attraktiv destination i Malmö. Nuvarande lokaler uppfyller inte heller moderna standarder för konstmuseer gällande klimat och säkerhet. Motivet är också att den historiska restaurangpaviljongen i Kungsparken är vakant och har bedömts som en lämplig lokalisering av konstmuseet, tillsammans med en ny tillbyggnad. Detta kräver dock att en ny detaljplan tas fram, eftersom nuvarande detaljplan inte medger den tänkta användningen och utbyggnaden.

Långsiktiga mål

De långsiktiga målen med planläggningen är att:

- Möjliggöra ett nytt konstmuseum i Malmö.
- Stärka Malmös roll som besöksdestination och som konst- och kulturstad.
- Skapa nya platser för möten mellan människor.
- Skapa förutsättningar för ett hållbart museum med hög arkitektonisk verkshöjd.
- Främja ett samspel mellan museum och park – ett museum som berikar parken, och vice versa.
- Skapa en tydligare och mer välkomnande entré till museiområdet och parken från Slottsgatan.

Jämlikhetsambition

- Fler människor ska kunna tillgodogöra sig stadens konst och ta del av aktiviteter anordnade inom ramen för museets verksamhet. Konstmuseets lättillgängliga och centrala läge är en viktig del i detta, men bebyggelsen och utemiljön ska också utformas på ett inbjudande sätt.
- Aktiviteten och trygghet på platsen och i kringliggande park ska öka, genom att bebyggelsen placeras och utformas på ett sätt som låter verksamheten inomhus samspela med kringliggande utemiljöer. Entréer och mer utåtriktade funktioner ska placeras vid befintliga/framtida strategiskt viktiga stråk och platser för att främja detta.
- Möjligheterna att nyttja parken och tillgodogöra sig dess grönska, lekmöjligheter och andra rekreativa ytor ska även fortsättningsvis vara goda. Påverkan på befintlig vegetation och framkomlighet i parken ska minimeras vid placeringen av tillbyggnaden. Tillbyggnaden ska också placeras på ett sätt som inte upplevs inkräkta på parkmiljön väster och norr om befintlig byggnad och infart.
- Museet kommer att bli en viktig plats för barn. Deras möjligheter att ta sig till och från platsen på ett tryggt och säkert sätt, tillsammans med vuxen och på egen hand, ska beaktas.

Klimatambition

Minimerad klimatpåverkan

- Utvecklingen av konstmuseet ska ta utgångspunkt i befintliga värden och god resurshushållning. Det görs bland annat genom att den befintliga Restaurangpaviljongen i huvudsak bevaras. Vid eventuell rivning av delar som inte betraktas som kulturhistoriskt särskilt värdefulla ska material i största möjliga mån återbrukas.
- Projektet ska utföras med minimerad klimatpåverkan i linje med Malmö stads Färdplan för Klimatneutralt byggande.
- Hållbar mobilitet ska främjas, genom att besökare hänvisas till kollektivtrafik samt till gång och cykel. Bilar hänvisas till befintliga parkeringsgarage i närområdet, undantaget parkering för rörelsehindrade samt angöring för transporter till och från byggnaden som ska möjliggöras inom området.
- Befintlig markparkering inom området kommer i huvudsak att tas bort.

Klimatanpassning

- Riskerna vid extremvärme och skyfall ska minimeras och biologisk mångfald ska gynnas, genom att befintlig vegetation bevaras i möjligaste mån, samt genom att ny vegetation tillförs. Ökad hårdgörning av marken ska i möjligaste mån undvikas.

Kvalitetsambition

- Bebyggelsen ska bidra till att bevara platsens särart, genom att befintlig byggnad bevaras och utvecklas.
- Den nya tillbyggnaden ska vara väl förankrad på platsen och vara av hög arkitektonisk kvalitet, för att bidra till att stärka besöksmålet som en arkitektonisk upplevelse i Malmö.
- Tillbyggnaden ska samspela med Restaurangpaviljongen och visa hänsyn till dess kulturhistoriska värden.
- Logistiken hörande till konstmuseet ska lösas på ett sätt som inte skadar parken, kanalrummet eller entrésituationen mot Slottsgatan.
- Bebyggelsen som helhet ska erbjuda sinnliga upplevelser över dygnet såväl som året. Bebyggelsen bör ha tillräckligt hög verkshöjd för att upplevas som ett tillskott i parken även utanför museets öppettider. Likaså bör bebyggelsen bidra till platsens avläsbarhet och det läge den finns på i Malmö, kopplat till stadens framväxt över tid.
- Hög arkitektonisk kvalitet ska säkerställas genom att en arkitektävling genomförs parallellt med planprocessen. I framtagandet av programmet till tävlingen kommer efterfrågade arkitektoniska kvaliteter att definieras närmre, med utgångspunkt i Arkitekturstadens teser.

Sökande

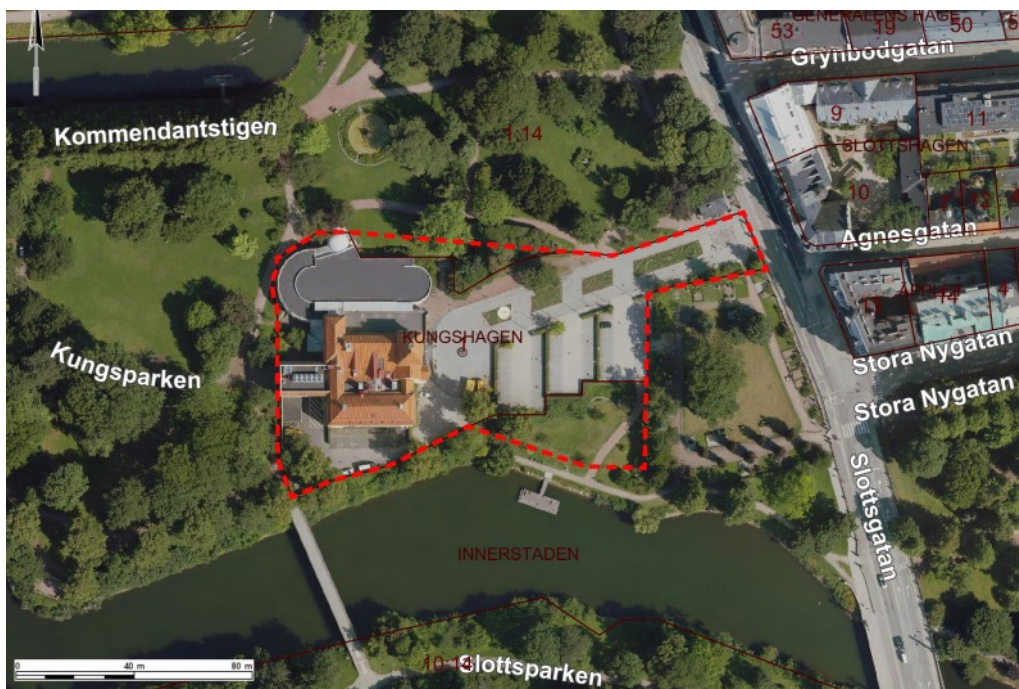
Sökande för detaljplanen är Malmö stad genom fastighets- och gatukontoret.

Läge och areal

Planområdet ligger i den östra delen av Kungsparken i 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 planområdet utgörs av infarten från Slottsgatan, markparkeringar och en sluttande parkyta i söder, mot kanalen.



Orienteringskarta. Ungefärligt planområde markerat med röd, streckad linje.

Fastighetsgränser är markerade med brun linje.

Planuppdragets innehåll

Beskrivning av planuppdraget

Planuppdraget avser en detaljplan.

Planläggningen ska möjliggöra ett konstmuseum med hög arkitektonisk verkshöjd inom fastigheten Kungshagen 1, i befintlig byggnad och i en ny tillbyggnad. Preliminärt ska tillbyggnaden omfatta cirka 6 500 kvadratmeter bruttoarea. Tillbyggnadens placering inom planområdet kommer att utredas vidare i planarbetet.

Detaljplanen ska vidare säkerställa bevarande av den befintliga byggnadens kulturhistoriska värden, samt bevarande av omgivande parks kulturhistoriska värden och naturvärden. Detaljplanen ska därutöver säkerställa att bebyggelsen ges en utformning som främjar ett samspel mellan den planerade verksamheten och livet i parken utanför.

Planläggningen kan komma att resultera i en justering av gränsen mellan kvartersmark och allmän plats. Detta är i huvudsak beroende av tillbyggnadens placering och kommer därmed att utredas vidare i planarbetet.

Utredningar och fördjupande analyser i planarbetet

Följande utredningsbehov bedöms preliminärt vara aktuellt för detaljplanearbetet. Utredningsarbetet kommer delvis genomföras som del av den parallella processen med en arkitekttävling för konstmuseet.

- **Kvalitet i den byggda miljön**
 - Stadsbild
 - Platsanalys och stadsbyggnadsidé
 - Arkitektur, gestaltning
 - Kulturhistoriska värden och förhållningssätt till dessa.
Revidering/komplettering av den byggnadsantikvariska utredningen från 2016.
- **Grönstruktur och naturvärden**
- **Klimatanalys**
- **Trafik och mobilitet**
 - Kopplingar gång- och cykel
 - Tillgänglighet, angöring
 - Trafiksäkerhet
 - Parkering
- **Teknisk infrastruktur**
 - Dagvatten, grundvatten och översvämningsrisker (skyfall)
 - Ledningar och tekniska anläggningar
- **Omgivningspåverkan och risker**
 - Föroreningar i mark
 - Dagsljus
 - Solljus
 - Översvämningsrisker (höjda vattennivåer i kanalen)
- **Arkeologi**

- **Riksintressen**

Behov av fler utredningar och analyser kan tillkomma under detaljplanearbetet.

Planförfarande, planprocess och antagandeinstans

Utökat förfarande

Planläggningen ska hanteras med utökat planförfarande i enlighet med 5 kapitlet 7 § plan- och bygglagen. Ett nytt konstmuseum innebär en omfattande investering för kommunen och bedöms vara av stort allmänt intresse.

Beslut om samråd, granskning och godkännande av planförslaget fattas av stadsbyggnadsnämnden. Beslut om antagande av detaljplanen fattas av kommunfullmäktige.

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

Genomförandet av detaljplanen bedöms preliminärt inte medföra en betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitlet 3 § miljöbalken. En särskild miljökonsekvensbeskrivning kommer därför inte att upprättas. Miljökonsekvenserna kommer att redovisas i planbeskrivningen.

Tidplan

Stadsbyggnadskontoret gör följande preliminära bedömning av tidplanen för detaljplanearbetet:

- Samråd (stadsbyggnadsnämndens beslut) - april 2026
- Granskning (stadsbyggnadsnämndens beslut) - november 2026
- Godkännande (stadsbyggnadsnämndens beslut) - mars 2027
- Antagande (kommunfullmäktiges beslut) - april 2027
- Laga kraft - juni 2027

Detaljplanearbetet kommer att löpa parallellt med arbetet med en arkitekttävling för konstmuseet. Avsikten är att genomföra samrådet av detaljplanen innan arkitekttävlingen är avgjord. Samrådsförslaget kommer att vara av övergripande karaktär och kommer bland annat att omfatta en avgränsning av planområdet, en ungefärlig placering och omfattning av tillbyggnaden, samt bestämmelser som skyddar befintliga kultur- och naturvärden. Syftet är att samrådsförslaget ska ligga till grund för en prövning av markens lämplighet för det tänkta ändamålet. Inför granskningen är avsikten att komplettera och förtydliga förslaget med avseende på placering, volym och utformning utifrån resultatet av den genomförda arkitekttävlingen.

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 planuppdraget 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.

Arkitekturstaden Malmö

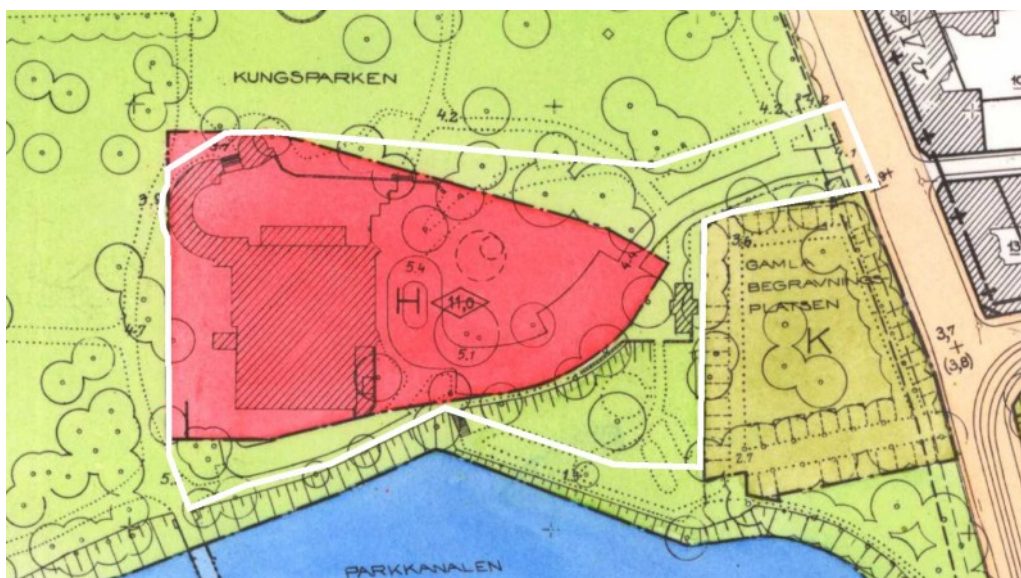
Arkitekturstaden är Malmö stads arkitekturprogram. Det antogs 2018 av kommunfullmäktige som ett tillägg till översiktsplanen. Arkitekturprogrammet beskriver ambitionerna för hur Malmös arkitektoniska kvaliteter ska bevaras, stärkas och utvecklas och styr inriktningen för hur Malmö stad arbetar med formandet av den byggda miljön. Arkitekturstaden är vägledande i Malmö stads arbete med till exempel projektutveckling och beslut i frågor som rör det offentliga byggandet och förvaltningen, detaljplanering och bygglov och kommer att användas i det fortsatta arbetet med konstmuseet och detaljplanen.

Planbesked

Planbesked söks samtidigt som planuppdraget.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan, Pl.861, medger handelsändamål (restaurang) för huvuddelen av planområdet, och parkändamål för övriga delar. Byggnadshöjden är begränsad till 11,0 meter. Planuppdraget berör del av gällande detaljplan.



Utsnitt ur gällande detaljplan Pl.861, med det aktuella planområdets ungefärliga utbredning markerad med vit linje.

Stadsbyggnadsnämndens riktlinjer

Följande riktlinjer är relevanta för planarbetet:

Riktlinjer för levande bottenvåningar

Planuppdraget omfattas av riktlinjer från stadsbyggnadsnämnden avseende levande bottenvåningar (2022-03-23). Planuppdraget rör en verksamhet som kommer att utgöra en betydande målpunkt i staden och ligger på en plats 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.

Riksintressen

Riksintresse för kulturmiljö

Planområdet 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.

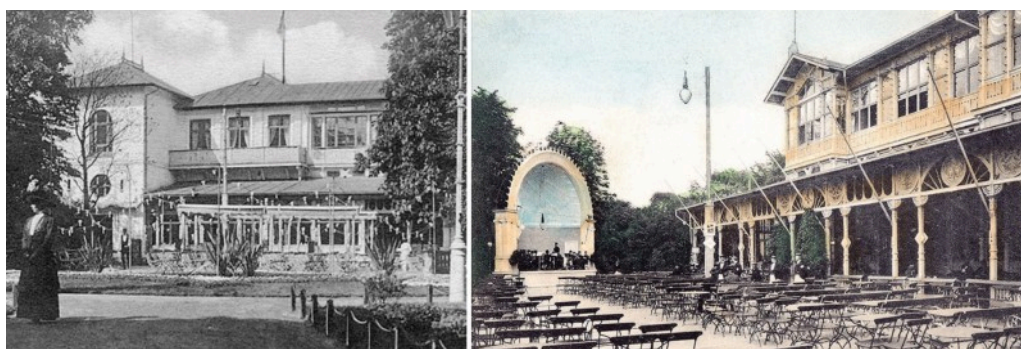
Skyddsområdet avser objekt högre än 20 meter ovan mark- eller vattenytan. Befintlig byggnad är högre än 20 meter. Även den nya tillbyggnaden kan komma att bli högre än 20 meter.

Övriga planeringsförutsättningar

Bebyggelse, stads- och landskapsbild

Inom den västra delen av planområdet 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 parkeringsytor som kantar infarten. Mot söder avgränsas parkeringsytorna av buskage som sedan övergår i en öppen, i huvudsak gräsbevuxen sluttning ner mot kanalen. Parkytan 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 större 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 planområdet, 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 också 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.

Jämlighet i planprocessen

I arbetet med Malmös 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

Planområdet 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 planområdet finns inga större huvudledningar.

Omgivningspåverkan och risker

Översvämning

Planområdet 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.