



Detaljplan för fastigheten Mässhallen 1 i Hyllievång

PLANUPPDRAG



Innehållsförteckning

Planuppdrag.....	1
Inledning.....	3
Planuppdragets innehåll.....	6
Styrande dokument och tidigare beslut.....	9
Övriga planeringsförutsättningar.....	12

Underlag till beslut om planuppdrag för fastigheten Malmömässan 1

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 en utveckling och påbyggnad av Malmömässan i Hyllie. Utställningshallen föreslås förbli intakt medan den del av byggnaden som innehåller entréer och gemensamma ytor föreslås byggas på, omdisponeras och ges en ny gestaltning. För de nya delarna föreslås användningarna kontor, hotell och centrumverksamheter.

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

Tidplan för detaljplanearbetet är preliminärt samråd i juni 2027, granskning i juni 2028, antagande i juni 2029 och laga kraft i juli 2029.

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

Påbyggnaden kan komma att klassas som "hög byggnad" enligt Malmös stads kriterier. Malmö stads riktlinjer för höga byggnader ska i sådana fall följas. Det innebär bland annat att en arkitekttävling eller parallella uppdrag ska genomföras i samband med framtagandet av detaljplanen. Kvalitet, jämlikhet och klimat ska beaktas och vara styrande i arkitekttävling eller parallella uppdrag. Dessa kan vara föremål för avsiktsförklaringar.

Överdäckning av Annetorpsvägen ska beaktas och förutsättningarna ska studeras. Ny detaljplan ska tas fram under förutsättning att det inte försvårar en eventuell framtida överdäckning av Annetorpsvägen.

Inledning

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en utveckling och påbyggnad av Malmömässan i Hyllie.

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



*Arkitektförslag, nya fasader och entréer mot Hyllie vattenparksgata
(Illustration: Krook & Tjäder)*

Motiv och långsiktiga mål

Motiv till planläggningen

Malmömässan har betydelse för Hyllie som en levande stadsdel med ett stort utbud av service. Den har också betydelse för Hyllies funktion som ett centrum för södra Malmö och för Malmös position i Öresundsregionen. En utveckling av fastigheten ska bidra till dessa.

Långsiktiga mål

- Bidra till ett effektivt markutnyttjande med tät och blandad stadsbebyggelse nära Hyllie station.
- Att som ett viktigt besöksmål bidra till stadslivet i Hyllie.
- Att med levande bottenvåningar bidra till livet i stadsrummen i näromgivningen.
- Bidra till goda förutsättningar för verksamheter och näringsliv i Malmö och att därmed bidra till att skapa fler arbetstillfällen i Malmö.

Sökande

Sökande är Kungsleden Malmö Expo AB. Fastigheten ägs av Malmö kommun. Kungsleden Malmö Expo AB innehar tomträtt för fastigheten.

Läge och areal

Planområdet ligger i Hyllievång och omfattar fastigheten Mässhallen 1. Fastigheten utgör cirka 24 000 kvadratmeter.

Fastigheten är bebyggd med Malmömässan. Malmömässan hårbärgerar evenemang såsom mässor, konvent, utställningar och kongresser. Mötesanläggningen är byggd 2012 och omfattar en mässhall på 10 000 kvadratmeter, ett konferenscenter och två restauranger.

Planområdet gränsar i väster till fastigheterna Mässhallen 2 och Hyllie 155:91, i norr till fastigheterna Hyllie 155:91 och Hyllie 165:61, i öster till fastigheten Hyllie 165:61 och i söder till fastigheterna Hyllie 155:91 och Mässhallen 3. Annetorpsvägen (Inre ringvägen) löper längs planområdets norra sida. Öster om planområdet uppförs en

park (Mässparken) och blandad stad inom planområdet för detaljplan 5530. Fastigheterna Mässhallen 2 och 3 är bebyggda med kontor.

Fastigheten nås från de allmänna gatorna Hyllie boulevard i väster, Hyllie vattenparksgata i söder och Mässgatan i öster.



Orienteringskarta på flygfoto från 2025. Den röda markeringen anger fastigheten Mässhallen 1, vilket är området för planuppdraget.

Planuppdragets innehåll

Beskrivning av planuppdraget

Planuppdraget avser en detaljplan.

Utredningar och fördjupande analyser i planarbetet

Följande utredningsbehov bedöms preliminärt vara aktuellt för detaljplanearbetet:

- Kvalitet i den byggda miljön:
 - Stadsbild eller landskapsbild
 - Platsanalys och stadsbyggnadsidé
- Jämlikhet i planprocessen:
 - Social nulägesanalys och konsekvensbedömning
- Klimatkompensation och minskad klimatpåverkan:
 - Klimatberäkning
- Trafik och mobilitet:
 - Parkering och mobilitet

Behov av fler utredningar och analyser kan tillkomma under detaljplanearbetet.

Planförfarande, planprocess och antagandeinstans

Standardförfarande

Planläggningen ska hanteras med standardförfarande i enlighet med 5 kapitlet 7 § plan- och bygglagen. Valet av förfarande har sin grund i att:

- Översiktsplanen är aktuell
- Planläggningen är förenlig med översiktsplanen
- Planläggningen är förenlig med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen
- Planläggningen bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan
- Planläggningen har inte ett betydande intresse för allmänheten
- Planläggningen har inte i övrigt stor betydelse.

Beslut om samråd fattas av stadsbyggnadsnämnden.

Beslut om granskning fattas av stadsbyggnadskontoret.

Beslut om antagande fattas av stadsbyggnadsnämnden, eftersom planläggningen inte bedöms vara av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt, i enlighet med 5 kapitlet 27 § plan- och bygglagen.

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan ska genomföras i ett tidigt skede av planarbetet för att bedöma om en strategisk miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning ska genomföras.

Tidplan

Stadsbyggnadskontoret gör följande preliminära bedömning av tidplanen för detaljplanearbetet:

- Samråd (stadsbyggnadsnämndens beslut) - juni 2027
- Granskning - juni 2028
- Antagande (stadsbyggnadsnämndens beslut) - juni 2029
- Laga kraft - juli 2029

Styrande dokument och tidigare beslut

Översiktsplan

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

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

I översiktsplanens platsspecifika riktlinjer för Hyllievång anges följande som har betydelse för detaljplanen:

- Hyllie har god tillgång till park och natur enligt Grönmodellen.
- I området (Hyllie) finns Hyllie station med goda tågförbindelser och regionalt intressanta målpunkter, som Malmö Arena, Malmömässan och Emporia. Runt stationen växer en ny stadsdel fram med bostäder, kontor, handel, service etc.
- Området (Hyllie) ska utformas med gena och attraktiva stråk till Hyllie station för fotgängare och cyklister.
- Ytor för fördröjning av dagvatten och vatten vid skyfall ska säkras tidigt i utbyggnaden så att dagvattensystemet nedströms inte belastas ytterligare.
- Hyllie ska fortsatt vara en föregångare för klimatsmart stadsbyggande i enlighet med Klimatkontraktets ambitioner. Det innebär bland annat att Hyllie ska ge plats för pilotprojekt inom hållbarhet.

Planbesked

Positivt planbesked har tidigare lämnats av stadsbyggnadsnämnden den 2025-08-28.

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.

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.

Stadsbyggnadsnämndens riktlinjer

Följande riktlinjer är relevanta för planarbetet:

Riktlinjer för höga hus i Malmö

Planuppdraget omfattas av riktlinjer från stadsbyggnadsnämnden (2021-12-16).

Riktlinjer för levande bottenvåningar

Planuppdraget omfattas av riktlinjer från stadsbyggnadsnämnden (2022-03-23).

Riktlinjer för grönytefaktor

Planuppdraget omfattas av riktlinjer från stadsbyggnadsnämnden (2014-12-11).

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 (Cyclomedia 2025).

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.

Klimatkompensation och minskad klimatpåverkan

Planförslaget ska beräknas avseende klimatavtryck under planarbetet. Om möjligt ska beräkningarna påverka planförslaget för ett minskat klimatavtryck.

Europas 18

Planområdet angränsar till området för Europas 18. Europas är en tävling som riktar sig till unga arkitekter och planerare i Europa.



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