

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

Samråd

Planbeskrivning



Innehållsförteckning

Sammanfattning.....	3
1 Inledning	5
1.1 Detaljplanens syfte	5
1.2 Undersökning av betydande miljöpåverkan	5
1.3 Huvudmannaskap	5
1.4 Genomförandetid.....	5
1.5 Planområdet	5
1.6 Planförfarande, planprocess och digital funktionalitet.....	6
2 Detaljplanens innehåll.....	9
2.1 Beskrivning av detaljplanen.....	9
2.2 Detaljplanens bestämmelser med motiv	11
2.3 Övergripande avvägningar	14
3 Förutsättningar och konsekvenser.....	15
3.1 Bebyggelse och landskap	15
3.2 Naturvärden.....	27
3.3 Sociala frågor	29
3.4 Service.....	31
3.5 Miljö	33
3.6 Hälsa och säkerhet.....	36
3.7 Trafik.....	40
3.8 Teknisk infrastruktur	44
4 Gällande planer och program, riksintressen och hushållningsbestämmelser enligt miljöbalken	46
4.1 Gällande planer och program.....	46
4.2 Riksintressen	47
5 Genomförandefrågor.....	49
5.1 Organisatoriska frågor.....	49
5.2 Tekniska frågor.....	50
5.3 Ekonomiska frågor	50
5.4 Fastighetsrättsliga frågor	52
5.5 Prövning enligt annan lagstiftning, efter laga kraft	53
6 Utredningar och planeringsunderlag	54
6.1 Utredningar för detaljplanen	54
6.2 Kommunala planeringsunderlag.....	54

Sammanfattning

Planförslaget gör det möjligt att uppföra ett nytt konstmuseum, i befintlig byggnad och i ny bebyggelse.

- Huvuddelen av den befintliga byggnaden, den så kallade Restaurangpaviljongen, skyddas från rivning och dess kulturhistoriska värden bevaras.
- Nybyggnation tillåts med en största bruttoarea av 6 500 kvadratmeter.
- Värdefulla träd inom området skyddas från fällning.

Stadsbyggnadsidén bakom planförslaget är ett nytt konstmuseum i Kungsparken, nära stadskärnan och som del av ett kulturellt stråk med andra etablerade institutioner. Konstmuseet blir en levande och inkluderande mötesplats för konst och människor, nya idéer och skapande.



Restaurangpaviljongen, sedd från infarten från Slottsgatan i öster.

Konsekvenser av planförslaget:

- Malmö stärks som besöksdestination och som konst- och kulturstad.
- Fler får möjlighet att ta del av stadens konstskatt och den verksamhet som kommer att bedrivas i museet.
- Den befintliga byggnadens kulturhistoriska värden skyddas i detaljplanen. Den visuella upplevelsen av byggnaden kommer dock att förändras när ytterligare bebyggelse uppförs inom planområdet.
- Beroende på placering av tillkommande bebyggelse kan gränserna mot omgivande park komma att justeras.

- Några träd som är särskilt viktiga för upplevelsen av platsen skyddas från fällning. Skydd av parkens kulturhistoriska värden och naturvärden i övrigt kommer att utredas vidare under planprocessen.

Tidplan:

- Beslut om planbesked 2025-11-20
- Beslut om planuppdrag 2025-11-20
- Beslut om samråd 2026-06-17
- Beslut om granskning preliminärt september 2027
- Beslut om godkännande preliminärt mars 2028
- Beslut om antagande preliminärt april 2028

Process:

Bebyggelsens placering och utformning kommer att studeras i en arkitekttävling som pågår parallellt med planprocessen. En av förutsättningarna är att nybyggnationens påverkan på grönska, parkmiljö och kulturvärden ska minimeras. Inför granskningen kommer detaljplanen att preciseras utifrån resultatet av tävlingen, avseende bland annat placering, höjd och utformning av bebyggelsen, samt skydd av kultur- och naturvärden. Även planområdesgränsen och gränserna mellan kvartersmark och allmän plats kommer sannolikt att revideras i samband med detta.

1 Inledning

Detta kapitel redovisar de grundläggande utgångspunkterna för detaljplanen.

1.1 Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att göra det möjligt att uppföra ett konstmuseum med hög arkitektonisk verkshöjd inom fastigheten Kungshagen 1, i befintlig byggnad och i ny bebyggelse. Detaljplanen ska vidare säkerställa att den befintliga byggnadens kulturhistoriska värden bevaras, samt att den omgivande parkens gröna värden samt natur- och kulturhistoriska värden bevaras. 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 är lämplig eller inte.

1.2 Undersökning av betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer preliminärt att detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i plan- och bygglagen (2010:900) och miljöbalken (1998:808).

1.3 Huvudmannaskap

Kommunen (Malmö stad) är huvudman för allmän platsmark.

1.4 Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år (60 månader) från det att detaljplanen får laga kraft.

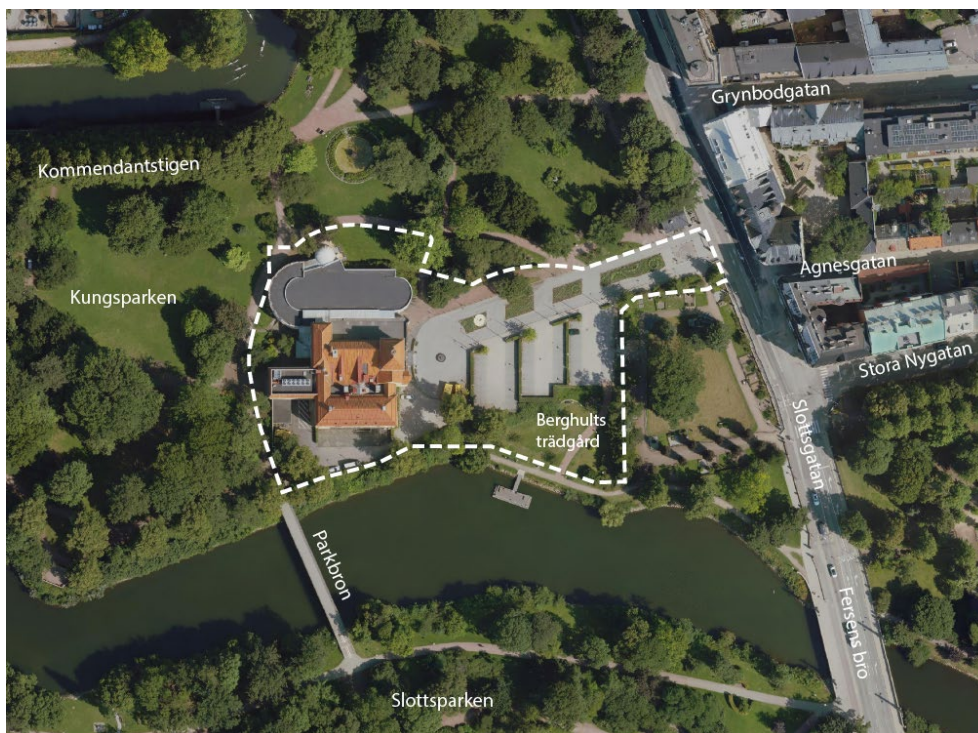
Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Fastighetsägarna har under planens genomförandetid en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Efter att genomförandetiden har gått ut har kommunen rätt att ersätta, ändra eller upphäva detaljplanen utan rätt till ersättning för fastighetsägarna.

1.5 Planområdet

Planområdet ligger i delområdet Malmöhus, i den östra delen av Kungsparken. Planområdet avgränsas av Slottsgatan och Gamla begravningsplatsen i öster,

samt av kanalen i söder. I norr och väster avgränsas området av gångvägar i parken.

Planområdet har en area om drygt 1 hektar. Planområdet omfattar fastigheten Kungshagen 1 och del av fastigheten Innerstaden 1:14, som båda ägs av Malmö kommun.



Ortofoto, 2025, med planområdet markerat med vit streckad linje. Planområdesgränsen kan komma att ändras inför granskningen av detaljplan.

1.6 Planförfarande, planprocess och digital funktionalitet

Utökat förfarande

Planläggningen ska hanteras med utökat förfarande i enlighet med 5 kapitlet 7 § plan- och bygglagen, eftersom

- planförslaget har ett betydande intresse för allmänheten.
- planförslaget har i övrigt stor betydelse, sett till den omfattande investering som ett nytt konstmuseum innebär för staden.

Beslut om samråd fattas av stadsbyggnadsnämnden.

Beslut om granskning fattas av stadsbyggnadsnämnden.

Beslut om godkännande fattas av stadsbyggnadsnämnden.

Beslut om antagande fattas av kommunfullmäktige.

Historik i processen

Möjligheten att etablera ett nytt konstmuseum i Malmö har diskuterats under många år. Flera lokaliseringsstudier har genomförts av Malmö stad, i vilka olika alternativa lägen har jämförts och utvärderats. Placeringen i Kungsparken har slutligen bedömts som den mest lämpliga, tack vare det centrala och lättillgängliga läget och att konstmuseet kan ingå i ett kulturellt stråk av etablerade kulturella mötesplatser såsom Malmö opera, Konsthallen och Malmö museer. Möjligheten att ge en ny användning till Restaurangpaviljongen, samt möjligheten att låta parken och museiverksamhet samverka, har också talat för den aktuella platsen. Hösten 2025 tog kommunfullmäktige ett inriktningsbeslut om att fortsätta arbetet för ett nytt konstmuseum i Kungsparken, vilket föranlett det aktuella planarbetet.

Arkitekttävling parallellt med planprocessen

Detaljplanarbetet löper parallellt med arbetet med en arkitekttävling för konstmuseet. Samrådet av detaljplanen genomförs innan arkitekttävlingen är avgjord. För att inte begränsa arkitekttävlingen mer än nödvändigt är samrådsförslaget av övergripande och flexibel karaktär. 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 av bebyggelsen, utifrån resultatet av den genomförda arkitekttävlingen. Då kommer det också att förtydligas hur förslaget ska utformas så att nybyggnationens påverkan på grönska, parkmiljö och kulturvärden minimeras.

Tidplan för planprocessen

- Beslut om planbesked 2025-11-20
- Beslut om planuppdrag 2025-11-20
- Beslut om samråd 2026-06-17
- Beslut om granskning preliminärt september 2027
- Beslut om godkännande preliminärt mars 2028
- Beslut om antagande preliminärt april 2028

Tidplanen för granskning, godkännande och antagande är preliminär och är beroende av framdriften av arkitekttävlingen.

Digital funktionalitet

Plankartan i aktuell detaljplan har utformats enligt Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5), Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan (BFS 2020:6), Boverkets planbestämmelsekatalog 2025-12-01 och den nationella specifikationen för detaljplan från Lantmäteriet.

Planbeskrivningen i aktuell detaljplan har utformats enligt bilagan till Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8).

2 Detaljplanens innehåll

Detta kapitel beskriver detaljplanen och hur planområdet är tänkt att fungera och gestaltas. Detaljplanens bestämmelser förklaras och motiveras. Övergripande avvägningar redovisas.

2.1 Beskrivning av detaljplanen

Stadsbyggnadsidé

Stadsbyggnadsidén är att skapa ett nytt konstmuseum i Kungsparken, som blir en levande och inkluderande mötesplats för konst och människor, nya idéer och skapande. Konstmuseet stärker Malmö som konst- och kulturstad, bygger broar mellan generationer och kulturer, och ökar stadens attraktionskraft för både unga och äldre malmöbor, besökare och näringsliv.

Placeringen av konstmuseet i Kungsparken ger Malmös konstsamling ett sammanhang, nära stadskärnan och som en del av ett centralt kulturellt stråk med närhet till etablerade mötesplatser som Malmö opera, Konsthallen, Malmö museum, Stadsbiblioteket och Malmö Live. Placeringen gör det också möjligt att aktivera platsen både dag- och kvällstid och att uppleva konst både inomhus och utomhus.

Konstmuseet etableras i en befintlig byggnad, Restaurangpaviljongen, som kompletteras med ny bebyggelse. Genom återbruk av Restaurangpaviljongen kan byggnaden fortsätta att spela en viktig roll i Malmös sociala och kulturella liv, så som den gjort i olika skepnader sedan den först uppfördes för snart 150 år sedan.

Beskrivning av planförslaget

Allmän platsmark

Planområdet omfattar endast några mindre ytor mark som planläggs som park. De aktuella ytorna rör en del av en befintlig gångbana samt del av ett träd- och buskbestånd, ytor som redan idag uppfattas som en del av omgivande park.

Kvartersmark

Huvuddelen av planområdet består av kvartersmark som regleras för museum. Avsikten är att ett nytt konstmuseum ska etableras inom denna yta, i befintlig byggnad samt i ny bebyggelse.

Den befintliga byggnaden, som står i planområdets västra del, utgör en kulturhistoriskt värdefull byggnad och skyddas därför till stora delar med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelse.

Nybyggnation tillåts med en största bruttoarea (BTA) av 6 500 kvadratmeter. Utöver denna nybyggnation och de delar av befintlig bebyggelse som skyddas av rivningsförbud kan även övriga delar av den befintliga byggnaden komma att stå kvar. Den sammanlagda byggrätten fyller museets behov av ytor för utställningar, servering, butik, pedagogisk verksamhet, föreläsningar, workshops med mera.

Planområdet gränsar i söder till Parkkanalen. Bebyggelsen ska utformas på ett sätt som skyddar mot tillfälligt höjda havsnivåer. Detta innebär att byggnadsdelar som ligger lägre än +3,2 respektive +3,5 meter över nollplanet ska utföras vattentäta och med skydd vid öppningar såsom dörrar och fönster. Detta är framför allt aktuellt om ny bebyggelse placeras i slänten ned mot kanalen.

Inom planområdet finns träd och buskar som har såväl kulturhistoriska värden knutna till parkens utformning, som upplevelse- och naturvärden. De träd som bedömts särskilt viktiga skyddas med förbud mot fällning. Bebyggelsens förhållande till träden kommer att utredas vidare under planprocessen.

Transporter till planområdet kommer att ske från Slottsgatan i öster. Detaljplanen reglerar inte placeringen av trafikytorna. Däremot regleras att markparkering inte får finnas, undantaget parkering för rörelsehindrades fordon. Även angöring för bussar, leveranser, sopbilar och liknande får finnas inom området. Genom att begränsa parkeringsmöjligheterna inom området kan utemiljöerna i stället användas för planteringar, vistelsezoner i anslutning till museet och liknande.

Utöver den kvartersmark som avses rymma konstmuseet omfattar detaljplanen en mindre byggrätt för en nätstation i väster. Byggrätten rör en befintlig nätstation. I planområdets östra del finns också en smal remsa som regleras som begravningsplats. Den aktuella marken ingår redan idag i det som uppfattas som begravningsplats.

Kommande precisering av detaljplanen

Konstmuseet kommer att vara föremål för en arkitekttävling, parallellt med planprocessen. En av förutsättningarna för tävlingen är att nybyggnationens påverkan på grönska, parkmiljö och kulturvärden ska minimeras.

Planhandlingar kommer inför granskningen att revideras med utgångspunkt i vinnande tävlingsförslag. Den tillkommande bebyggelsens placering, volym, höjd och utformning kommer då att preciseras, liksom verksamhetsbestämmelser och skydd av kultur- och naturvärden. Även gränsen för planområdet, samt gränsen mellan allmän platsmark och kvartersmark, kommer sannolikt att revideras.

Mobilitet och parkering

Parkeringsbehovet i planförslaget uppgår preliminärt till totalt 6 bilplatser, 2–3 platser för rörelsehindrades fordon samt 170 cykelplatser, baserat på parkeringstalet för medelnivå av mobilitetsåtgärder.

Parkering för bilar får inte anordnas inom planområdet, undantaget parkering för rörelsehindrades fordon (PRH).

Parkering för cyklar kan anordnas inom planområdet, inom kvartersmarken. Placering kommer att studeras i kommande arkitekttävling och efterföljande projektering.

Parkering för bilar hänvisas till kringliggande parkeringsanläggningar, utanför planområdet. I det fortsatta planarbetet och planeringen av projektet kommer det att utredas vidare i vilken anläggning parkeringen ska anordnas.

Parkering för rörelsehindrades fordon (PRH) kan anordnas inom planområdet, inom kvartersmarken. Placeringen av PRH kommer att studeras i kommande arkitekttävling och efterföljande projektering.

Angöring för räddningstjänsten, fordon för avfallshantering, leveransfordon, bussar och liknande kan anordnas inom planområdet, inom kvartersmarken. Placering av angöring kommer att studeras i kommande arkitekttävling och efterföljande projektering.

2.2 Detaljplanens bestämmelser med motiv

Användningsbestämmelser

Allmän platsmark

PARK

Användningen park ska tillämpas för områden för grönområden som kräver skötsel och som helt eller till viss del är anlagda. I användningen ingår även komplement till parkens användning.

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att mark i den västra delen av planområdet, som idag nyttjas som allmän gångbana, även i fortsättningen kan utgöra en del av parken. Motivet är också att justera gränsen mellan allmän platsmark och kvartersmark i norr, så att en grupp träd och buskage placeras inom allmän platsmark. Del av gångbanan och det aktuella träd- och buskbeståndet är i gällande detaljplan reglerat som kvartersmark för handelsändamål. Justeringen innebär att marken kan överföras till en fastighet för allmän platsmark.

Kvartersmark

E₁ - Nätstation

Bestämmelsens index begränsar användningen Teknisk anläggning till specifikt Nätstation.

Motivet till bestämmelsen är bekräfta och tydliggöra markanvändningen för den befintliga nätstation som står direkt väster om befintlig byggnad.

Nätstationen behövs för att även fortsättningsvis försörja området med el.

M – Begravningsplats

Användningen Begravningsplats används för de områden som behövs för alla former av begravning. I användningen ingår minneslund och begravningsplats. Även mindre byggnader som används i sammanhanget som till exempel begravningskapell, ceremonilokaler, bårhus, krematorier och servicebyggnader för skötsel ingår i användningen. Även försäljningslokaler för gravprydnader och blommor med mera som fungerar som ett komplement till en begravningsplats ingår i användningen.

Motivet till bestämmelsen är att rätta detaljplanen efter befintliga förhållanden och att möjliggöra att mark som idag uppfattas som del av kyrkogården kan överföras till fastigheten som kyrkogården ligger på.

R₁ - Museum

Bestämmelsens index begränsar användningen Besöksanläggningar till specifikt Museum. I användningen ingår sådant som kan ses som komplement till museet, såsom mindre butiker och restauranger.

Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra det konstmuseum som planeras inom området.

Egenskapsbestämmelser

Kvartersmark

Markens anordnande och vegetation

n₁ - Markparkering får inte finnas, undantaget parkering för rörelsehindrades fordon samt angöringsplats för buss, leveransfordon och liknande.

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att marken inom området används för annat än parkeringsytor, exempelvis för plantering, uteservering, rekreation eller andra former av vistelse.

n₂ – Träd får endast fällas om det utgör en säkerhetsrisk.

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att träd som utgör en viktig del av platsens natur-, upplevelse- och kulturvärden bevaras.

Rivningsförbud

r_1 – Byggnad får inte rivas.

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att den befintliga byggnadens kulturhistoriska värden bevaras.

Skydd mot störning

Lägsta färdiga golvnivå för nya byggnadsdelar ska vara minst +3.2 meter över nollplanet, respektive minst +3.5 meter för samhällsviktiga funktioner. Nya byggnadsdelar samt tekniska installationer ska grundläggas med vattentät konstruktion upp till samma nivå. Komplementbyggnader är undantagna. Befintliga byggnadsdelar som bevaras samt nya byggnadsdelar, främst entréer som av tillgänglighetsskäl inte kan utföras med färdigt golv på +3.2 över nollplanet respektive +3.5 meter, ska utföras med teknisk skyddsanordning i entré och andra öppningar upp till samma nivå.

Motivet är att undvika att bebyggelsen skadas vid tillfällig havsnivåhöjning.

Utnyttjandegrad

e_1 – Största bruttoarea för nybyggnation är 6 500 kvadratmeter.

Största bruttoarea för nybyggnation är reglerad till 6 500 kvadratmeter. Utnyttjandegraden gäller utöver de delar av befintlig bebyggelse som skyddas av rivningsförbud, samt utöver övriga delar av befintlig bebyggelse som eventuellt också bevaras.

Motivet till bestämmelsen är att tydliggöra vilken omfattning av exploatering som kan bli aktuell inom området, utöver de delar av befintlig byggnad som bevaras. Motivet är också att säkerställa att platsen inte bebyggs mer än vad som bedöms nödvändigt och lämpligt sett till kultur- och naturvärden.

Varsamhet

k_1 – För byggnaden väsentliga karaktärsdrag och värden ska tas tillvara vid ändring. Se planbeskrivningens kapitel 3.1 Bebyggelse och landskap, rubrik Kulturmiljövärden, underrubrik Värdefulla egenskaper och detaljer.

Bestämmelsen gäller de delar av befintlig byggnad som anses kulturhistoriskt värdefulla och som även skyddas med rivningsförbud.

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att hänsyn visas till befintlig byggnads kulturhistoriska värden vid eventuella förändringar av byggnaden.

2.3 Övergripande avvägningar

Ny bebyggelse inom planområdet kommer att påverka upplevelsen av befintlig bebyggelse och kringliggande park, på olika sätt och i olika grad beroende på var bebyggelsen placeras. Den nya bebyggelsen kan också få viss påverkan på platsens kulturhistoriska värden. Fördelarna med att lokalisera ett konstmuseum till den aktuella platsen, och de värden det kan ge till platsen, bedöms dock väga tyngre.

Planområdets norra del omfattar en del av Kungsparken som i den kulturmiljöutredning som tagits fram pekas ut som yta med hög känslighet för förändring. I samrådet begränsas inte möjligheten att bygga på ytan. Syftet med att låta den aktuella ytan ingå i planområdet är att möjliggöra flexibilitet vid placeringen av ny bebyggelse inom området. I arkitekttävlingen som ska genomföras kommer det att utredas om det är intressant att bygga på den aktuella ytan, och hur det i så fall kan göras på ett sätt som minimerar påverkan på grönska, parkmiljö och kulturhistoriska värden. Inför granskningen kommer detaljplanen att preciseras avseende den nya bebyggelsens placering och konsekvenserna för kulturmiljön kommer att beskrivas.

3 Förutsättningar och konsekvenser

Detta kapitel beskriver planområdet tematiskt, uppdelat på hur platsen ser ut och fungerar idag (Förutsättningar) och hur platsen påverkas efter det att detaljplanen genomförts (Konsekvenser).

Här framgår också hur kommunen har gjort avvägningar och bedömt lämpligheten av markanvändningen på en detaljerad nivå.

3.1 Bebyggelse och landskap

Bebyggelse, stads- och landskapsbild

Förutsättningar

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.

Restaurangpaviljongen

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. Denna byggnad ritades av arkitekterna August Ewe och Carl Melin, två framstående arkitekter som satt sin prägel på Malmö. Ytterligare en större utbyggnad gjordes kring 1920–1921, även denna ritad av Ewe och Melin. Nästa större ombyggnad kom 2001, när den tidigare uteserveringen i norr byggdes om till ett stort rum inomhus. Utöver detta har ytterligare mindre ombyggnader skett för att rusta upp byggnaden och anpassa den efter nya behov.



Restaurangpaviljongen som den först uppfördes, i schweizerstil, med mycket ornamentik och snickarglädje. I förgrunden fontänen som skänktes till parkens förskönande 1881, samma år som restaurangen byggdes. Fasad mot norr. Källa Malmö stadsarkiv.



Byggnadens ursprungliga utförande. Fasad mot öster. Källa Malmö stadsarkiv.



Byggnadens ursprungliga utförande. Fasad mot norr. Källa Malmö stadsarkiv.



Restaurangpaviljongen efter rivningen av utanpåverket i trä och ombyggnad 1914. Fasad mot öster. Infarten från Slottsgatan hade vid denna tid en mer parklik karaktär med raka siktlinjer men slingrande gångvägar. Dagens breda infartsgata tillkom först i samband med ombyggnaden till kasino i början av 2000-talet. Källa Malmö stadsarkiv.



Tillbyggnad mot söder som tillkom 1921. Fasad mot söder, till vänster i bild, och mot öster, till höger i bild. Källa Malmö stadsarkiv.

Byggnaden som står på platsen idag har karaktärsdrag som är kännetecknande för verk av August Ewe och Carl Melin. 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 i huvudsak bevarade. Tillbyggnaden från 2001 i norr underordnar sig den äldre byggnaden i volym och är utformad i nyfunkisstil, med vitputsade fasader. Tillbyggnaden saknar entréer mot parken och uppfattas sluten, trots stora glaspartier.



Restaurangpaviljongen idag. Fasad mot öster. Foto Malmö stad.



Restaurangpaviljongen med tillbyggnaden från 2001 framför. Fasad mot norr. Foto Olga Schlyter.

Konsekvenser

Den nya bebyggelse som detaljplanen medger kommer att innebära en förändring av stads- och landskapsbilden, liksom av upplevelsen av den befintliga byggnaden. Beroende på var den nya bebyggelsen placeras kommer den befintliga byggnaden delvis att skymmas, och bebyggelsens möte med kringliggande parkmiljöer kommer att ändras. Den nya bebyggelsens placering kommer att utredas i kommande arkitekttävling. Placeringen och utformningen

av bebyggelsen kommer att preciseras inför granskningen av detaljplanen, och kommer att utredas och beskrivas.

Kulturmiljövärden

Förutsättningar

För Restaurangpaviljongen och dess omgivning har en kulturmiljöutredning tagits fram (Olga Schlyter kulturmiljökonsult, 2026). Texterna under rubrikerna Kulturhistoriskt sammanhang, Kulturhistorisk värdering, Kulturhistoriska värden samt Värdefulla egenskaper och detaljer nedan är hämtade från denna utredning.

Kulturhistoriskt sammanhang

Kungsparkens restaurang, Restaurangpaviljongen, är en del av Malmös historia. Berättelsen om byggnaden speglar stadens och samhällets utveckling under 1900-talet och fram till idag.

Restaurangen kom från första början till som en betydelsefull komponent i stadens första stadspark. 1800-talets Kungsparken var en romantisk promenadpark där den framväxande industristadens borgerskap kunde spatsera och roa sig. Under en stor del av 1900-talet var Kungsparkens restaurang en populär och folklig mötesplats med servering och musikunderhållning. Byggnaden användes för allsköns evenemang, från viktiga styrelsemöten till modevisningar och julmarknader. Under 1970- och 80-talen när Malmö präglades av varvskris och utflyttning hamnade även Kungsparkens restaurang på dekis. Byggnaden renoverades, men stod länge tom utom vid tillfälliga arrangemang. Stadens vändpunkt kom i slutet av 1990-talet när bygget av Öresundsbron startat och Malmö högskola grundats. Restaurangpaviljongen rustades för studentkåren, även om den användningen inte blev långvarig. Vid millennieskiftet var både Malmö och Sverige inne i en ny era. Kungsparkens restaurang blev statligt kasino, och på nytt var byggnaden ett frekventerat nöjespalats.

Ett återkommande tema i berättelsen om Kungsparkens restaurang är utställningarna. Den första restaurangbyggnaden kom till i samband med Lantbruksmötet i Malmö 1881. År 1896 var det dags för Nordiska industri- och slöjdutställningen. En bro byggdes över kanalen mellan Kungsparken och utställningsområdet i blivande Slottsparken, och restaurangen byggdes ut. Det som satte störst avtryck på både byggnaden och staden var dock Baltiska utställningen 1914. Slottsgatan förlängdes, Fersens bro byggdes, och Kungsparkens restaurang fick en helt ny gestaltning. Byggnaden fick en tydligare framsida mot Slottsgatan, men vände sig samtidigt mot parken i norr med stora terrasser, som den sommarpaviljong det var. Genom åren hölls en

rad mindre mässor och utställningar i byggnaden, men 1986 var det åter dags för ett större evenemang. Bomässan Bo86 ägde rum på många olika håll i staden, och en av dessa var Kungsparkens restaurang som då var nyrenoverad.

Kulturhistorisk värdering

1914–21 års byggnad

Den tidstypiska jugendarkitekturen är i stora drag bevarad exteriört, och placerar byggnaden tidsmässigt vid tiden för Baltiska utställningen. I och med den mycket stora betydelse som utställningen 1914 har i Malmös historia så är det också detta tidslager i byggnaden som är mest värdefullt från kulturhistorisk synvinkel.

Med sitt karaktärsfulla yttre och exponerade läge i staden (både från Slottsgatan, broarna och Slottsparken sett) är byggnaden ett landmärke. I och med dess rika historia fylld av nöjen och evenemang är det en byggnad som är djupt förankrad i många malmöbors medvetande och minne.

Spåren efter kasinot

Kasinotiden 2001–2025 är också avläsbar i nuläget, med de stora tillbyggnaderna som tillkom då och den fasta inredningen som till stor del finns kvar. Detta tidslager bedöms dock inte vara av särskilt kulturhistoriskt intresse.

Kulturhistoriska värden

Kungsparkens restaurang är en kulturhistoriskt särskilt värdefull byggnad. Det kulturhistoriska värdet utgår från dessa grundmotiv:

- Arkitekturhistoriskt värde: Tidstypisk jugend från utställningsåret 1914 (med tillbyggnad i anslutande stil från 1921)
- Stadsbyggnadshistoriskt värde: Byggnaden som en ursprungligen viktig komponent i stadens äldsta stadspark.
- Lokalhistoriskt värde: En byggnad av betydelse för många malmöbor.
- Stadsbildsmässigt värde: En karaktärsbyggnad med exponerat läge, ett landmärke.

Värdefulla egenskaper och detaljer

Den omgivande platsen

- Vyer mot 1914–21 års byggnad från Slottsgatan, Fersens bro, Parkbron och från parken i norr. Av särskilt värde är siktlinjen från Slottsgatan mot tornet och byggnadens entré. Vyn mot byggnaden från parken i norr är idag delvis förvanskad och bruten av casinotillbyggnaden.

- Kungsparken möter byggnaden på dess norra och västra sida, det vill säga att parkens gröna utformning går fram till byggnaden så att karaktären av paviljong i park inte förtas. Ursprungligen har det funnits en öppenhet i mötet mellan byggnad och park, i och med terrassen mot norr, men detta försvann när casinotillbyggnaden gjordes.
- Kungsparkens utbredning med gröna ytor, träd och buskar (se Trädkontorets inventeringar) samt konstnärlig utsmyckning.
- Begravningsplatsens annex.
- Kanalens sträckning och vattenrummets utbredning.
- Att det finns ett promenadstråk längs med kanalen (inte stråkets exakta sträckning).
- Entréns placering vid Slottsgatan.
- Koppling mellan Parkbron och Kungsparken.
- Bevarade historiska inslag:
 1. Trappa i natursten med rest av terrassens balustrad intill
 2. Trappa i natursten i kanalslätten
 3. Fontänen ”Vattenlek”
 4. Grindstolpar med lyktor vid Slottsgatan

Byggnadens exteriör

Byggnadsdelar från 1914–21:

- Olika sammanfogade byggnadsvolymer, där tornbyggnaden krönt av en stor, förgylld krona dominerar.
- Byggnadsdelarnas volymer och fasadkomposition (fönstersättning, balkonger, burspråk, loggior etc).
- Slätputsade, gula fasader med ljusa detaljer och putsornamentik.
- Granitklädd sockel.
- Korsvirkesdetaljer mot öster.
- Valmade mansardtak belagda med rött, enkupigt lertegel.
- Kronan på tornbyggnadens tak.
- Små ovala takkupor.
- Vitputsade skorstenar med tegelbelagt krön.
- Ursprungliga/äldre vitmålade träfönster och balkongdörrar.

- Huvudentré belägen mot öster (funktionen samt ursprungliga delar av utformningen).
- Fasadarmaturer vid huvudentrén.
- Smidesräcke på balkong mot söder.
- Smidesräcke med putsade stolpar på rotundans tak.
- Spira i smide på burspråk mot öster.
- Fönstergaller i smide på rotundans källarvåning.

Byggnadens interiör

- Detaljer och utrymmen med bevarad karaktär från 1914–21, se kulturmiljöutredningen (Olga Schlyter kulturmiljökonsult, 2026). Vad gäller färgsättning är det i princip endast de bemålade taken i rum 302 och 314 som är bevarade i original och som är av värde att bevara såsom de är.

Fornlämningar

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.

Konsekvenser

Kulturmiljövärden

Den befintliga byggnadens kulturhistoriska värden skyddas genom rivningsförbud och varsamhetsbestämmelse. Varsamhetsbestämmelsen kommer att preciseras och kompletteras av skyddsbestämmelser inför granskningen av detaljplanen.

Den nya bebyggelsen som detaljplanen medger kommer att påverka upplevelsen av den befintliga byggnaden, men ska utformas på ett sätt som tar hänsyn till befintlig byggnad och formar en upplevd helhet med denna. Detta kommer att utredas vidare i arkitekttävlingen för konstmuseet. Beroende på placering av den nya bebyggelsen kan förhållandet till omgivande park och dess värden också komma att förändras, men att detta sker på ett hänsynsfullt sätt ska också utredas i arkitekttävlingen.

Genomförandet av detaljplanen kommer sammantaget att få viss påverkan på platsens kulturmiljövärden. Vilken påverkan blir kommer att tydliggöras till granskningen av detaljplanen och beror till stor del på den nya bebyggelsens placering och volym.

Utvecklingen av konstmuseet kan bidra till att fler får möjlighet att uppleva de kulturhistoriska värden som finns i bebyggelse och omgivande park.

Fornlämningar

Under planarbetet behöver arkeologiska undersökningar genomföras, för att fördjupa kunskapen om eventuella fornlämningar inom planområdet. Avsikten är att inleda med en avgränsad förundersökning. Den kommer att genomföras inför granskningen av detaljplanen, när placeringen av den nya bebyggelsen och tillhörande områden för schakt är preciserad. Vid behov kommer därefter en förundersökning och vid behov en slutundersökning att genomföras.

Gröna och blå strukturer

Förutsättningar

Planområdet omgärdas i norr, väster och söder av Kungsparken. Ytorna i norr och väster består av såväl större öppna ytor, som tätare träd- och buskpartier. Väster om befintlig byggnad finns en lekplats bland träden. På den större öppna ytan i norr finns en fontän med tillhörande finplanteringar.

Den södra delen av planområdet omfattar Berghults trädgård, som utgör en del av dagens utbredning av Kungsparken. Söder om Berghults trädgård slingrar sig Parkkanalen, som ansluter till Malmös övriga kanalsystem.

Öster om planområdet, mot Slottsgatan, finns en äldre begravningsplats. Begravningsplatsen utgör en del av Gamla kyrkogården men skiljdes av från resten av kyrkogården i samband med att Slottsgatan anlades.

Kungsparken

Kungsparken 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.

Berghults trädgård var tidigare en trädgård med trädgårdsmästarbostad. Idag utgör Berghults trädgård en del av Kungsparken, men trädgården utformades inte som en del av parken ursprungligen.



Ursprunglig ritning av Kungsparken från 1900. Nuvarande byggnad markerad med röd linje. Berghults trädgårds ungefärliga, ursprungliga utbredning markerad med svart streckad linje, samt ungefärliga, nuvarande utbredning markerad med svart linje. Källa Malmö stadsbyggnadskontors arkiv, bearbetad av Olga Schlyter respektive stadsbyggnadskontoret.

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 exotiska trädarter, 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.

Konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen kommer att innebära viss förändring av de delar av parken som ligger närmast byggnaden och av byggnadens förhållande till parken.

En etablering av ett konstmuseum på den aktuella platsen kommer att bidra till att stärka platsen som målpunkt och göra att fler rör sig igenom och tar del av Kungsparken. Genom nya entréer och genom att låta verksamheten och konsten synas även ute i parken kan byggnad och park samspela i högre grad än idag. Detta kan gynna upplevelsen av parken och göra att den upplevs tryggare och än mer stimulerande att vistas i. Parken ger samtidigt en grön inramning till museet och bidrar positivt till upplevelsen av museet och dess verksamhet.

Beroende på placering av den nya bebyggelsen som detaljplanen medger kan gränsen mellan park och byggnad/museiområde komma att ändras. Om ny bebyggelse placeras i norr kan gränsen mot parken komma att justeras något norrut. Detta kan innebära viss påverkan på parkens kulturhistoriska värden. Om ny bebyggelse placeras i söder kan Berghults trädgård komma att tas i anspråk och minska i yta. Berghults trädgård har dock inte bedömts ha så stora värden att detta skulle utgöra en oacceptabel förändring.

Den nya bebyggelsen placering och utformning i förhållande till Kungsparken och specifika träd kommer att utredas i kommande arkitektävling. En av förutsättningarna i tävlingen är att nybyggnationens påverkan på grönska, parkmiljö och kulturvärden ska minimeras. Detaljplanen kommer att preciseras inför granskningen av detaljplanen, baserat på resultatet av tävlingen. Även beskrivningen av förslagets konsekvenser för parken kommer i samband med detta att justeras och preciseras.

Träd som bedömts särskilt viktiga inom området skyddas med förbud mot fällning.

Topografi

Förutsättningar

Huvuddelen av planområdet är flackt och ligger på en markhöjd av cirka +4,2 till +5,2 meter (höjdsystem RH2000). I sydost sluttar planområdet ner mot kanalen. Gångbanan längs kanalen ligger på cirka +1,3 meter.

Konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen kommer inte innebära någon nämnvärd förändring av topografin.

Geotekniska och hydrologiska förhållanden

Förutsättningar

Marken inom planområdet består av fyllnadsmassor, enligt underlag från Sveriges Geologiska Undersökning (SGU).

Planområdet ligger inom normalriskområde för markradon.

Konsekvenser

Byggnader ska utföras radonskyddade eftersom planområdet ligger inom normalriskområde för markradon.

3.2 Naturvärden

Naturvärden, naturvårdsplan, områdesskydd, arter att särskilt uppmärksamma och miljöer som omfattas av samrådsskyldighet

Förutsättningar

Inom planområdet och i direkt anslutning till det finns flera 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, nordväst om Restaurangpaviljongen, omfattas av juridiskt skydd. Detta innebär att eventuell fällning kommer att kräva samråd med länsstyrelsen enligt 12 kapitlet 6 § miljöbalken, samt eventuellt även dispens.

Som komplement till trädinventeringen har en utredning av buskbeståndet inom och i anslutning till planområdet genomförts (Trädkontoret, 2026).

Inventeringen har fokuserat på buskbeståndets kulturhistoriska, sociala och biologiska värden, men har inte omfattat en naturvärdesinventering (NVI).

Utredningen visar bland annat att buskbeståndet framför allt bidrar till Kungsparkens biologiska funktion genom sin struktur, täthet och kontinuitet över tid. De vintergröna arterna som förekommer erbjuder exempelvis skydd och stabila habitat året om, och täta kronor och grenverk fungerar som viktiga tillflyktsorter för fåglar och smådjur.

Inom Kungsparken förekommer fladdermöss, enligt Malmö stads ekologer.

Uppgifter om fladdermöss inom eller i närheten av planområdet saknas dock i Artportalen, undantaget ett påträffat fynd vid kanalen söder om planområdet.

För att förbättra kunskapsunderlaget kring förekomsten av fladdermöss inom planområdet genomfördes en inventering i den befintliga byggnaden under mars 2026 (Sweco, 2026). Inventeringen omfattade utrymmen högst upp i huset som bedömdes sannolika för fladdermöss att använda för skydd och vila. Inga fynd påträffades, inte heller spår i form av spillning eller matrester. Mot bakgrund av detta bedöms sannolikheten liten att byggnaden nyttjas som permanent viloplats för fladdermöss. Som komplement till inventeringen av byggnaden kommer förekomsten av fladdermöss i kringliggande utemiljöer att utredas under sommaren 2026, inför granskning av detaljplanen.

Utöver fladdermöss finns det inom parken även ett rikt fågelliv. Exempel på arter som förekommer är hornuggla. I samband med fladdermusinventeringen kommer även en fågelinventering att tas fram.

Naturvårdsplan

Planområdet omfattar en del av ett utpekade område i *Naturvårdsplan för Malmö 2023 - 2030*, Kungsparken, Slottsparken och Gamla kyrkogården. Biotoptypen är damm, kanal, gräsmark, ängsmark, trädunge. Området har värdeklass N2 enligt naturvårdsplanens gradering och beskrivs som ett viktigt rekreatiomsområde med ett värdefullt trädbestånd.

Arter att särskilt uppmärksamma

Inom planområdet har ett flertal fågelarter som är skyddade enligt artskyddsförordningen och nationellt fridlysta observerats, bland andra gök, gråhäger, nötkråka, hornuggla, nötväcka, mindre hackspett och brandkronad kungsfågel.

Inom planområdet har följande rödlistade arter observerats: Igelkott, nötkråka, hornuggla, mindre hackspett samt etternässla.

Miljöer som omfattas av samrådsskyldighet enligt 12 kapitlet 6 paragrafen miljöbalken

Inom planområdet nordvästra del finns en vårtbjörk med håligheter som utgör ett grovt hålträd och som därmed utgör ett särskilt skyddsvärt träd. Detta innebär att eventuell fällning kommer att kräva samråd med länsstyrelsen enligt 12 kapitlet 6 § miljöbalken, samt eventuellt även dispens.



Bilden till vänster visar ett utdrag ur karta över inventerade träd. Vit pil pekar på det grova hålträdet. Bilden till höger visar trädet, en vårtbjörk.

Konsekvenser

De träd som bedömts särskilt viktiga inom planområdet skyddas med förbud mot fällning.

Placeringen av ny bebyggelse ska ta hänsyn till värdefulla träd och buskar inom och i närheten av planområdet. Bebyggelsens placering i förhållande till träd och omgivande park kommer att preciseras inför granskningen av detaljplanen.

Naturvårdsplan

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka de värden som lyfts fram för området Kungsparken, Slottsparken och Gamla kyrkogården.

Arter att särskilt uppmärksamma

När inventeringen av fladdermöss och fåglar är genomförd (sommaren 2026) kommer en bedömning att göras kring huruvida särskilda åtgärder behövs för att undvika negativ påverkan på dessa. Vid behov kommer ett samråd att genomföras med länsstyrelsen, i enlighet med 12 kapitlet 6 § miljöbalken.

Miljöer som omfattas av samrådsskyldighet enligt 12 kapitlet 6 paragrafen miljöbalken

Detaljplanens genomförande förutsätter inte fällning av det grova hålträd som finns i den nordvästra delen av planområdet. Om det ändå skulle bedömas önskvärt att fälla trädet, exempelvis för att underlätta utbyggnad eller nyttjande av platsen, kommer detta att kräva samråd med länsstyrelsen samt eventuellt även dispens.

Åtgärder för att minimera eller kompensera

Eventuella behov av åtgärder för att minimera eller kompensera påverkan på naturvärden kommer att utredas i det fortsatta planarbetet.

3.3 Sociala frågor

Barnperspektiv

Förutsättningar

Planområdet och den befintliga bebyggelsen har hitintills inte utgjort en målpunkt för barn och unga. Utemiljöerna består huvudsakligen av hårdgjorda trafikytor och den befintliga byggnaden har främst använts för verksamhet som riktat sig mot vuxna.

Kungsparken runt planområdet utgör däremot en viktig målpunkt och rekreativ miljö för barn och unga, både för dem som bor i närliggande områden och för dem som kommer längre bortifrån. Lekplatsen direkt väster om planområdet är välbesökt. Eftersom lekplatsen och stora delar av parken ligger på avstånd från kringliggande gator och bostäder kan miljön dock upplevas otrygg kvälls- och nattetid.

Förutsättningarna för att röra sig på ett tryggt och trafiksäkert sätt inne i parken är goda. I nära anslutning till planområdet finns ett nätverk av gångbanor, och strax norr om finns ett cykelstråk i öst-västlig riktning. Trafikmiljön för dem som ska ta sig till planområdet och parken österifrån, från Malmös centrum, är sämre. Slottsgatans utformning är otydlig och rörig för gående och cyklister, likaså korsningen över gatan för den som rör sig från Gustav Adolfs torg, via Gamla Kyrkogården.

Konsekvenser

Målsättningen med det nya konstmuseet är bland annat att locka besökare i olika åldrar och att bedriva och utveckla pedagogisk verksamhet. Avsikten är också att verksamheten och miljöerna inne i museet ska samverka med parken utanför, och att göra det möjligt att uppleva konst både inom- och utomhus. Etableringen av konstmuseet kommer därmed att innebära att barn och unga kan ta del av konst och kultur i mycket större utsträckning än idag.

En konsekvens av att Restaurangpaviljongen tillsammans med en eller flera tillbyggnader utvecklas som en stark målpunkt är att fler människor kommer att röra sig på platsen. Detta kan antas ske både dag- och kvällstid, eftersom avsikten är att verksamhet ska kunna bedrivas i byggnaden även under kvällar. Tillsammans med avsikten att låta konsten synas även utanför museet kan detta antas leda till att parkmiljön upplevs tryggare och mer stimulerande att vistas i.

Översynen av trafiksituationen längs Slottsgatan och vid infarten till planområdet kan antas leda till en tydligare och tryggare trafikmiljö. Planhandlingarna kommer att kompletteras med förslag på åtgärder och konsekvenser av dessa inför granskningen av detaljplanen. Även gränserna mellan allmänplatsmark och kvartersmark kan komma att justeras.

Jämlikhet

Förutsättningar

Planområdet och den kasino- och festverksamhet som tidigare bedrevs i den befintliga byggnaden utgjorde en målpunkt för en begränsad målgrupp. Den verksamhet med utställningar, föredrag med mera som i dagsläget bedrivs är av mer publik karaktär, men är i begränsad omfattning.

Kungsparken runt planområdet utgör däremot en viktig målpunkt och rekreativ miljö för många, både för dem som bor i närliggande områden som för dem som kommer längre bortifrån. Människor av olika ålder, livsstil och bakgrund rör sig genom och vistas i parken. Eftersom stora delar av parken ligger på avstånd från kringliggande gator och bostäder kan miljön dock upplevas otrygg kvälls- och nattetid.

Planområdet ligger på kort avstånd från Gustav Adolfs torg som trafikeras av ett flertal stadsbusslinjer. Planområdet är därmed väl kollektivtrafikförsörjt. Såsom beskrivs under rubriken Barnperspektiv är trafiksituationen för den som rör sig som gående och cyklist från Gustav Adolfs torg till planområdet och längs med Slottsgatan dock otydlig och rörig. Inne i parken är däremot förutsättningarna för att röra sig på ett tryggt och trafiksäkert sätt goda.

Konsekvenser

Målsättningen med det nya museet är bland annat att locka besökare av olika ålder, livsstil och bakgrund och att skapa en öppen och tillgänglig mötesplats där många olika aktiviteter kan försiggå. Avsikten är också att verksamheten och miljöerna inne i museet ska samverka med parken utanför, och att göra det möjligt att uppleva konst både inom- och utomhus.

Målsättningen för museets verksamhet och etableringen på den aktuella platsen, kommer att innebära att fler människor kan tillgodogöra sig stadens konst och ta del av aktiviteter inom ramen för museets verksamhet. En viktig del i detta är det centrala och lättillgängliga läget. Såsom beskrivs under rubriken Barnperspektiv kan det nya museet också antas bidra till att göra Kungsparken till än en mer stimulerande och trygg plats att vistas i. Förslag på förbättringar av trafiksituationen längs Slottsgatan och konsekvenser av dessa kommer att studeras vidare i planarbetet och redovisas i planhandlingarna inför granskningen av detaljplanen.

3.4 Service

Samhällsservice

Förutsättningar

Planområdet utgör en del av ett stråk genom Malmö, till vilket ett flertal kulturinstitutioner är knutna.

Inom planområdet bedriver Malmö konstmuseum idag viss verksamhet i befintliga lokaler i Restaurangpaviljongen.

Cirka 200 meter söderut finns Malmö stadsbibliotek och ytterligare cirka 600 – 700 meter söderut finns Malmö Opera och Malmö Konsthall.

Cirka 500 meter norr om planområdet finns Malmö Live och cirka 700 meter mot nordväst finns Malmö museer med Malmöhus slott och Teknikens och sjöfartens hus.



Karta över det så kallade "Kulturstråket", som knyter samman flera viktiga kulturinstitutioner i Malmö.

Området kring Malmöhus slott och Teknikens och sjöfartens hus är för närvarande föremål för ett planprogramarbete, som bland annat syftar till att stärka hela området som kulturell och social destination.

Direkt väster om planområdet finns en lekplats. Ytterligare en större lekplats finns i anslutning till stadsbiblioteket.

Sammanfattningsvis finns det ett gott utbud av mötesplatser och samhällsservice för alla åldrar i närområdet.

Plats för postanordning

Enligt Post- och telestyrelsens föreskrifter och allmänna råd om utdelning av post, PTSFS 2022:20, bör en postanordning placeras tillsammans med andra postanordningar och där postmottagarna normalt rör sig. Fastighetsägaren ska samråda med PostNord innan utdelning kan påbörjas.

Konsekvenser

Konstmuseet kommer bland annat att öka allmänhetens tillgänglighet till stadens konstsamlingar och gynna pedagogisk verksamhet kopplad till konst. Etableringen kommer samtidigt att bidra till att stärka området kring Kungsparken och Slottsparken som social och kulturell destination, tillsammans med den utveckling av museiområdet som planeras. På så sätt kommer konstmuseet att stärka samhällsservicen i området, både sett till den egna verksamheten och sett till det större sammanhanget som en av flera besöksdestinationer i området.

Kommersiell service

Förutsättningar

I Malmös centrum direkt öster om planområdet finns ett stort utbud av kommersiell service. Gustav Adolfs torg och gågatan Södergatan med dess koncentration av butiker, restauranger, kaféer med mera ligger endast cirka 300 respektive 400 meter från planområdet.

Konsekvenser

Genomförandet av planförslaget och det nya konstmuseet innebär att fler besökare kommer att komma till platsen, vilket kan gynna kommersiella verksamheter i närområdet.

3.5 Miljö

Klimatpåverkan

Förutsättningar

Inom planområdet finns ett flertal större och mindre träd som är värdefulla för platsen sett både till natur-, upplevelse- och kulturvärden. Träden bidrar också med svalkande skugga under varma dagar.

Byggnad i Malmö stads regi ska utföras med minimerad klimatpåverkan, i linje med Malmö stads *Färdplan för klimatneutralt byggande*.

Konsekvenser

De träd som bedömts särskilt viktiga för platsen skyddas med förbud mot fällning. Ett flertal andra träd kommer sannolikt också att bevaras.

Den befintlig byggnad som finns inom planområdet kommer i huvudsak att bevaras, men i delar byggas om. Huruvida de delar av byggnaden som inte är att betrakta som kulturhistoriskt värdefulla kommer att rivas eller finnas kvar ska studeras i kommande arkitekttävling och projektering.

Ett genomförande av detaljplanen innebär ny bebyggelse, vilket alltid har en klimatpåverkan.

Inför granskning av detaljplanen kommer planhandlingarna att kompletteras med en översiktlig analys av detaljplanens klimatpåverkan. I arkitekttävling och kommande projektering kommer klimatpåverkan och hur den ska minimeras utredas djupare.

Dagvatten

Förutsättningar

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten och är anslutet till dagvattenledning i Slottsgatan.

Konsekvenser

Dagvatten kommer även fortsättningsvis ledas ut till ledning i Slottsgatan. Utflödet antas inte förändras nämnvärt. En större del av planområdet kommer visserligen att bebyggas, men den stora markparkeringen kommer att tas bort och andelen hårdgjord yta kommer därför inte att öka nämnvärt.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Förutsättningar

Miljökvalitetsnormer för vatten omfattar ytvatten (sjöar, vattendrag och kustvatten) och grundvatten. Syftet med normerna är att säkra Sveriges vattenkvalitet. En miljökvalitetsnorm för vatten beskriver den kvalitet en vattenförekomst ska ha nått vid en viss tidpunkt.

Recipient för dagvatten från planområdet är Malmö hamnområde, via kanalerna.

Malmö hamnområde uppnår idag måttlig ekologisk status och ej god kemisk status.

Gällande miljökvalitetsnorm för Malmö hamnområde är måttlig ekologisk status till 2039 och god kemisk ytvattenstatus år 2027. Kravet att endast uppnå måttlig ekologisk status gäller enbart kopplat till fysisk påverkan från hamnanläggningen. Bromerade difenyletrar, även kallade polybromerade difenyletrar (PBDE) utgör ett undantag från kravet på god kemisk ytvattenstatus, liksom kvicksilver och kvicksilverföreningar.

Konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte innebära att recipienten Malmö hamn påverkas negativt. Detta eftersom planförslaget kan antas innebära en begränsad förändring av hårdgöringsgraden inom planområdet. En större yta kommer att bebyggas, men ytor för markparkering kommer att tas bort. Föreningarna kan också komma att minska med minskad biltrafik inom planområdet.

Sammantaget bedöms genomförandet av planförslaget inte ha någon negativ påverkan på möjligheten att nå miljökvalitetsnormen för recipienten.

Luftkvalitet

Förutsättningar

Halterna av kvävedioxid inom planområdet är beräknade till 9 till 12 mikrogram per kubikmeter luft (årsmedelvärde) enligt beräkning gjord av Malmö stad, 2023. Det innebär att miljö kvalitetsnormen för utomhusluft, enligt Luftkvalitetsförordningen (2010:447), på högst 40 mikrogram per kubikmeter luft (årsmedelvärde) klaras. Sedan 2015 har miljö kvalitetsnormen inte överskridits på någon gata i Malmö, enligt miljöförvaltningens Miljöbarometer.

Konsekvenser

Fler busstransporter, leveranser och liknande kan antas komma till planområdet framöver. Eftersom befintlig markparkering kommer att tas bort bedöms dock inte antalet trafikrörelser till planområdet öka.

Sammantaget bedöms miljö kvalitetsnormen för utomhusluft inte riskera att överskridas till följd av genomförandet av planförslaget.

Mikroklimat

Förutsättningar

Befintlig byggnad skuggar de närmsta delarna av Kungsparken, framför allt under morgon, förmiddag och eftermiddag. Delar av den skuggning som byggnaden orsakar sammanfaller dock med skuggningen från parkens träd. Detta gäller inte minst ytorna väster om byggnaden.

Ytorna öster respektive söder om befintlig byggnad är öppna och påverkas inte av skuggning i någon större utsträckning. Detta gäller bland annat Berghults trädgård, slänten ner mot kanalen i söder, gångbanan längs med kanalen samt bryggan i kanalen.

Konsekvenser

Tillskottet av ytterligare bebyggelse på platsen kommer att innebära att fler ytor skuggas. Vindsituationen på platsen kan också komma att påverkas. När arkitekttävlingen har genomförts och den nya bebyggelsens placering preciserats kommer planhandlingarna att kompletteras med avseende på konsekvenser för mikroklimatet.

3.6 Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Förutsättningar

Trafikbuller

Planområdet är utsatt för vägtrafikbuller från Slottsgatan. Det är framför allt planområdets östra delar, infarten, som påverkas.

Verksamheten inom planområdet, framför allt den parkering som idag sker inom planområdet, bidrar i viss mån till trafikmängderna på Slottsgatan. Detta bedöms dock vara så begränsat i förhållande till de totala trafikmängderna att påverkan på bullernivåerna längs Slottsgatan är försumbara.

Konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka bullersituationen längs Slottsgatan nämnvärt. Mängden tung trafik som rör sig till planområdet, såsom lastbilar och bussar, kommer sannolikt att öka något när ett nytt konstmuseum etableras på platsen. Samtidigt kommer antalet personbilstransporter till planområdet att minska eftersom befintlig markparkering tas bort.

Sammantaget kan eventuellt påslag på bullernivåerna längs Slottsgatan antas bli försumbart.

Förorenad mark

Förutsättningar

För fastigheten Kungshagen 1 samt kringliggande mark, delar av Kungsparken och Slottsgatan, har en historisk inventering genomförts.

Kungsparken har utgjorts av parkmark sedan omkring 1870-talet. En mindre restaurangpaviljong anlades i det aktuella området omkring samma tid och har byggts ut efterhand. Den största risken för föroreningar bedöms föreligga i Slottsgatan, från eventuell användning av tjärasfalt i vägbeläggningen. Enligt kommunens kartunderlag finns det risk för att beläggningen i asfalten innehåller polycykliska aromatiska kolväten (PAH:er) från tjärasfalt.

Eftersom användningen av fastigheten Kungshagen 1 idag utgörs av mindre känslig markanvändning (MKM) och markanvändningen troligtvis kommer att vara samma i framtiden, kommer det sannolikt inte finnas ett behov av att sanera ner till känslig markanvändning (KM) inom fastigheten.

Konsekvenser

Markföroreningssituationen inom planområdet behöver utredas vidare.

Avsikten är att genomföra en översiktlig miljöteknisk markundersökning inför granskningen av detaljplanen, när placeringen av den nya bebyggelsen är preciserad.

I det fall markföroreningar som överskrider gällande riktvärden påträffas, kommer sanering att behöva genomföras för att säkerställa markens lämplighet för den aktuella markanvändningen. Detaljplanen kommer då att kompletteras med en planbestämmelse som säkerställer att så sker.

Föroreningar i byggnader

Förutsättningar

En inventering av miljöfarliga ämnen har genomförts i befintlig byggnad (Sweco 2026). Inventeringen har omfattat stickprovskontroller invändigt på material som misstänks utgöra farligt avfall eller specialavfall. Vid inventeringen påträffades ftalater och zink i plastmattor, PAH – bitumenblandningar i takpapp, impregnerade takbjälkar samt elavfall, innehållandes kvicksilver, köldmedium och olja.

Konsekvenser

Vid rivning och ombyggnad behöver farligt avfall hanteras enligt Avfallsförordningen. Elavfall ska hanteras skilt från annat avfall och tas omhand enligt gällande regler.

Eftersom provtagningen har genomförts i form av stickprovskontroller och ytterligare miljö- och hälsoförstörande ämnen kan finnas dolda i konstruktionen kan kompletterande provtagningar bli nödvändiga i kommande genomförandeskede.

Hälsofarlig värme

Förutsättningar

Planområdet ligger i Kungsparken och har därför generellt gynnsamma förutsättningar vad gäller påverkan vid extremvärme. Ytan framför Restaurangpaviljongen är visserligen till stora delar hårdgjord och därmed mer utsatt för höga temperaturen, men träden och vattnet som finns inom och nära planområdet gör att tillgången till skugga och svalka är god.

Konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka riskerna knutna till extremvärde nämnvärt. Fler människor kan antas röra sig inom planområdet, men tillgången till skugga och svalka kommer att vara fortsatt god.

Risk för översvämning från skyfall

Förutsättningar

En mindre lågpunkt där vatten riskerar att ansamlas vid ett skyfall finns i anslutning till den sydvästra delen av befintlig byggnad. I övrigt finns ingen skyfallsproblematik inom planområdet.

Konsekvenser

Vid projektering av ny bebyggelse och utemiljöer behöver höjdsättning utformas så att avrinning kan ske bort från bebyggelsen.

Risk för översvämning från hav och vattendrag

Förutsättningar

Planområdet ligger inom ett område som i kommunens översiktsplan (kommunfullmäktige, 2023) pekas ut som uppmärksamhetsområde för havsnivåhöjning.

Malmö stads klimatunderlag, som finns beskrivet i översiktsplanen och utrett i kommunens *Strategi för kustskydd*, ger en dimensionerande tillfällig havsvattennivå på +2,71 meter för år 2125. Till denna tillfälliga havsnivå har Malmö stad olika säkerhetsmarginaler, vilket ger planeringsnivåerna för uttryckningsfordons tillgänglighet och färdigt golv-nivå för byggnader. Utöver detta behöver lokala vågeffekter beaktas.

Det aktuella planområdet ligger i direkt anslutning till Malmös kanalsystem, men inte exponerat mot öppet hav. Planområdet påverkas inte nämnvärt av vågeffekter.

Huvuddelen av planområdet ligger relativt högt, på en markhöjd av cirka +4,2 till +5,2 meter. I sydost sluttar dock planområdet ner mot kanalen. Gångbanan längs kanalen ligger på cirka +1,3 meter.

Den befintliga byggnadens bottenvåning har färdigt golvhöjd på cirka +6,0 meter för huvuddelen av byggnaden, cirka +5,5 meter för tillbyggnaden med teknikutrymmen i väster och cirka +5,7 meter på den nyare tillbyggnaden i norr. Källaren som finns under den södra delen av byggnaden har färdigt golvhöjd på mellan cirka +3,6 meter. Teknikutrymmena i den västra delen av källaren ligger på cirka +2,9 meter.

Planområdet nås från Slottsgatan, som ligger på cirka +4,0 meter i höjd med planområdet.

Ovan angivna höjder är angivna i höjdsystem RH2000.

Konsekvenser

Planförslaget ställer krav på lägsta nivå på färdigt golv +3,2 meter respektive +3,5 meter för samhällsviktiga funktioner, samt vattentät konstruktion upp till samma nivå, i enlighet med *Strategi för kustskydd*. I vissa fall kan tekniska skyddsanordningar i entré och andra öppningar användas som alternativ.

Bevarande av kulturarv utgör enligt Myndigheten för civilt försvar (MCF) en samhällsviktig funktion. Den viktiga samhällsfunktionen avser förmågan att samla in, skydda och bevara det materiella, immateriella och digitala kulturarvet och dokumentation av kulturarvet, samt upprätthålla verksamheter vid museer, bibliotek och arkiv.

Bottenvåningen på befintlig bebyggelse klarar kraven för färdigt golv för samhällsviktig funktion med god marginal. Delar av källaren klarar däremot inte kraven. För att undvika översvämning av dessa delar behöver entréer och andra öppningar utföras med tekniska skyddsanordningar. Detta gäller även den nya bebyggelsen, om denna placeras så att den inte uppnår kraven avseende nivå på färdigt golv. Detta kommer att säkerställas i projektering och kommande bygglovsprövning. Varken ny eller befintlig bebyggelse riskerar därmed att översvämmas vid tillfälligt höjda havsnivåer.



Bild till vänster: Exempel på semi-permanenta skydd som stängs vid behov. Bild: Anhamm Liquid Barrier Products GmbH. Bild till höger: Exempel på temporära skydd som sätts på plats vid behov. Bild: Aggeres.

Bebyggelsen kommer även fortsättningsvis nås med utryckningsfordon från Slottsgatan.

Sammantaget bedöms planförslaget inte innebära någon risk för människors liv och hälsa vid tillfälliga havsnivåhöjningar, och inte heller någon risk för skada på bebyggelse.

Elektromagnetiska fält

Förutsättningar

Direkt väster om befintlig bebyggelse finns en nätstation. Nätstationer omges av elektromagnetiska fält, vilket gör att försiktighetsprincipen ska användas vid placering av nätstationer och bebyggelse i närheten av dem. De elektromagnetiska fälten avtar snabbt med stigande avstånd från nätstationen och är i regel svaga några meter bort. Fem meter bedöms vara ett lämpligt minsta avstånd mellan nätstation och ytor för stadigvarande arbetsplatser, för att uppfylla försiktighetsprincipen.

Konsekvenser

Förutsättningarna för att placera ytor för stadigvarande arbetsplatser minst fem meter från nätstationen är goda. Att så sker kommer att bevakas i kommande arkitekttävling och projektering.

3.7 Trafik

Gångtrafik

Förutsättningar

Längs Slottsgatan finns en relativt bred gångbana på gatans östra sida. Längs dess västra sida saknas gångbana. Norr om Fersens bro hänvisas gående i stället till separat gångbana som löper parallellt med gatan, men genom kyrkogård och park. Uppdelningen försämrar framkomligheten och gör att det är otydligt för gående var de ska röra sig, inte minst i punkten norr om bron där gata och gångbana delas. Infarten till planområdet från Slottsgatan utgör ytterligare en otydlig punkt, där sikten också är begränsad.

Inne i parken finns ett nätverk av gångbanor och stigar, som bland annat löper direkt norr och väster om planområdet. Längs kanalen i söder finns också en gångbana, som ansluter till gångbanorna i parken via en trappa sydöst om Restaurangpaviljongen.



Trafik inom planområdet och i dess närhet. Röd stjärna – Restaurangpaviljongen. Vit linje – gångtrafik. Gul linje – cykeltrafik. Blå linje – motortrafik. Turkos stjärna – busshållplats.

I översiktsplanen pekas planområdet ut som framtida primär fotgängerzon.

Konsekvenser

Genomförande av detaljplanen kan antas leda till ökad gångtrafik till, från och genom planområdet.

Eftersom framkomligheten för de olika trafikslagen är begränsad längs Slottsgatan och sikten dessutom är dålig vid infarten från Slottsgatan, kommer en utredning att göras för att undersöka hur trafiksituationen kan förbättras. I utredningen ska det studeras hur fotgängare ska kunna ta sig till museet och korsa Slottsgatan på ett tryggt och trafiksäkert sätt. Utredningen ska också omfatta förslag på åtgärder för att skapa en trygg plats för oskyddade trafikanter vid entrén till planområdet. Planhandlingarna kommer att revideras och kompletteras med resultatet av utredningen inför granskningen av detaljplanen. Åtgärderna avses sedan genomföras i samband med genomförandet av detaljplanen.

Cykeltrafik

Förutsättningar

Längs Slottsgatans västra sida finns en separat cykelbana. Antalet cykeltrafikanter på cykelbanan uppgår enligt beräkningar till 5900 per dygn (år 2022). Arbeta med att ta fram prognoser för framtida flöden pågår. Cykelbanan pekas ut som ett befintligt, primärt huvudcykelstråk i översiktsplanen.

Norr om planområdet finns ett cykelstråk genom parken i öst-västlig riktning. Stråket går längs Kommendantstigen och ansluter till Hospitalsgatan öster om Slottsgatan. Stråket pekas ut som ett befintligt, sekundärt huvudcykelstråk i översiktsplanen.

I översiktsplanen är Stora Nygatan utpekad som framtida sekundärt huvudcykelstråk.

Konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen kan antas leda till ökad cykeltrafik till och från planområdet, inte minst via infarten mot Slottsgatan.

Kollektivtrafik

Förutsättningar

Planområdet bedöms ligga i kollektivtrafiknära läge. Närmsta järnvägsstation, Malmö C, ligger cirka 900 meters gångväg från planområdet. Stationen försörjs med stadsbusslinjer, regionbusslinjer, Öresundståg, Pågatåg och långväga tåg/interregionala tåg. Cirka 400 meters gångväg från planområdet finns Gustav Adolfs torg, där ett flertal stadsbusslinjer stannar. Närmsta busshållplats finns vid stadsbiblioteket, cirka 250 meter bort.

Konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen innebär ingen nämnvärd förändring för kollektivtrafiken.

Motortrafik

Förutsättningar

Planområdet nås med motortrafik från Slottsgatan som ligger direkt öster om planområdet. Från gatan leder en bred infart upp mot befintlig byggnad.

Framkomligheten i korsningspunkten mellan infart och Slottsgatan är begränsad. Turistbussar har därför inte möjlighet att köra in till planområdet idag.

Trafikmängden uppgår enligt mätningar på Slottsgatan till cirka 13 500 fordon per medelvardagsdygn år 2021). Andelen tung trafik är 3 %.

Konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen kan antas innebära att mängden personbilar som kör in till planområdet från Slottsgatan kommer att minska, eftersom den bilparkering som idag finns inom planområdet kommer att tas bort. Antalet leveranser och liknande som kör in till planområdet kan däremot antas öka när

verksamheten inom planområdet blir mer omfattande. Även trafik med turistbussar kommer att tillkomma.

Förändringarna bedöms inte innebära någon stor förändring för trafiken på Slottsgatan, undantaget under byggtiden. Eftersom det redan idag är begränsad framkomlighet och sikt vid infarten från Slottsgatan är avsikten dock att genomföra åtgärder för att förbättra trafiksituationen, se avsnittet Gångtrafik ovan.

Mobilitet och parkering

Förutsättningar

Allmänt tillgängliga, underjordiska bilparkeringsanläggningar, finns 300 meter (Väster) respektive 400 meter (Lilla torg) från planområdet. 300 meter söder om planområdet finns en stor markparkering vid Simhallsbadet.

Planområdet rymmer idag en stor markparkering, söder om infarten, med 54 bilplatser. Utöver detta finns ytterligare cirka 20 bilplatser, samt tre platser för parkering för rörelsehindrades fordon, spridda öster, söder och om befintlig byggnad. Samtliga är tillgängliga för allmänheten att nyttja mot parkeringsavgift.

Konsekvenser

Parkeringsbehovet har beräknats till 6 bilplatser och 20 cykelplatser för personal till museet, baserat på en uppskattning om 40 anställda. För besökare har parkeringsbehovet beräknats till 0 bilplatser, undantaget 2–3 platser för parkering för rörelsehindrades fordon, och 150 cykelplatser. Beräkningen av parkering för besökande baserat på en uppskattning om 300 besökande samtidigt. Beräkningarna baseras på parkeringstalet för medelnivå av mobilitetsåtgärder i *Policy och norm för mobilitet och parkering i Malmö*, 2020.

Det slutgiltiga parkeringsbehovet fastställs i bygglovet. Behovet beror på i vilken omfattning fastighetsägaren väljer att arbeta med mobilitetsåtgärder, vad som faktiskt byggs samt möjlighet till samutnyttjande. Vid bygglovsprövningen ska gällande policy och norm för mobilitet och parkering tillämpas.

Genomförandet av planförslaget innebär att befintlig markparkering inom planområdet tas bort. Endast parkering för rörelsehindrades fordon (PRH) samt angöringsplats för buss och leveranser, sopfordon och liknande kommer att finnas.

3.8 Teknisk infrastruktur

Ledningar för el, tele och fjärrvärme

Förutsättningar

Befintliga ledningar för el, tele och fjärrvärme finns i Slottsgatan. Restaurangpaviljongen försörjs via dessa.

Direkt väster om befintlig byggnad finns en befintlig nätstation. Nätstationen försörjer Restaurangpaviljongen, men också Slottsträdgårdens kafé och växthusen i Kungsparken. Nätstationen försörjs via en ledning från Slottsgatan som går in i planområdet norr om kiosken vid infarten från Slottsgatan. Kiosken försörjs via annan nätstation, men ledningar till kiosken löper genom planområdet.

Konsekvenser

Det är möjligt att ansluta planområdet till befintliga ledningar.

Befintliga ledningar på kvartersmark kan komma att behöva flyttas i samband med genomförandet av planförslaget. Behovet av ledningsflyttar kommer att tydliggöras efter kommande arkitekttävling och i samband med projekteringen.

Den befintliga nätstationen kommer att stå kvar och försörja konstmuseet med el, både befintlig och ny bebyggelse. Kapaciteten bedöms tillräckligt stor för att ingen ytterligare nätstation ska behövas.

Se även kapitel 5 Genomförande.

Ledningar för vatten och avlopp

Förutsättningar

Befintliga ledningar för vatten och avlopp finns i Slottsgatan. Restaurangpaviljongen försörjs via dessa.

Konsekvenser

Det är möjligt att ansluta planområdet till befintliga ledningar.

Se även kapitel 5 Genomförande.

Avfallshantering

Förutsättningar

Avfallshanteringen ska lösas i enlighet med gällande renhållningsordning för Burlövs kommun och Malmö stad och ska dimensioneras för samtliga åtta fraktioner som ska samlas in fastighetsnära.

Konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen innebär att det behövs utrymme för avfallshantering. Denna kommer i första hand att vara förlagd till miljörum.

Miljörummets/miljörummens placering kommer att studeras i kommande arkitekttävling och projektering.

Detaljplanen innehåller användningen centrum, vilket innebär att restaurang kan etableras. Avsikten är att en restaurang ska finnas inom konstmuseet. Det finns möjlighet för angöring och uppställningsplats för tömningsfordon för fettavskiljare inom planområdet, som nås från Slottsgatan. Placering av angöringsyta kommer att studeras i kommande arkitekttävling och projektering. Avståndet mellan tömningspunkten och angöringsplatsen bedöms inte överstiga 20 meter.

4 Gällande planer och program, riksintressen och hushållningsbestämmelser enligt miljöbalken

4.1 Gällande planer och program

Översiktsplan

Översiktsplan för Malmö (2023) anger att planområdet ska användas för befintliga parker och natur.

Längs planområdets 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.

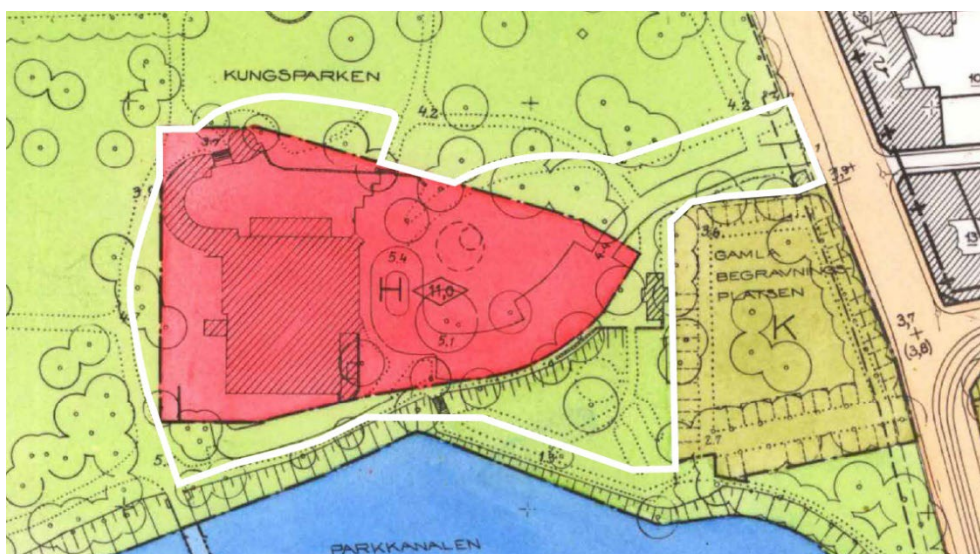
Planområdet ingår som del av en framtida primär fotgängarzon, där fotgängares behov och upplevelser ska prioriteras mycket högt i relation till andra anspråk. Slottsgatan i öster är utpekad som befintlig huvudgata, befintligt primärt huvudcykelstråk och som stomlinje för buss.

Planområdet 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.

Planförslaget bedöms vara förenligt 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 park- och naturändamålet.

Detaljplaner

Planområdet är planlagt. Gällande detaljplan som berörs är del av Pl861, som medger handelsändamål (restaurang) för huvuddelen av planområdet, och parkändamål för övriga delar. Byggnadshöjden är begränsad till 11,0 meter. Genomförandetiden för gällande detaljplan har gått ut.



Utdrag ur gällande detaljplan Pl861. Gränsen för nu aktuell detaljplan är markerad med vit linje.

4.2 Riksintressen

Planområdet berörs av de riksintressen som redovisas nedan.

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.

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset i någon större omfattning. Den befintliga byggnadens kulturhistoriska värden skyddas i detaljplanen. Några särskilt värdefulla träd skyddas också från fällning. Beroende på placeringen av ny bebyggelse kan parkens utbredning och förhållandet mellan byggnad och park komma att förändras något. Att påverkan på kulturmiljövärdena ska minimeras kommer dock vara en utgångspunkt i kommande arkitekttävling för bebyggelsen. Placeringen av den nya bebyggelse som planeras kommer att preciseras inför granskningen av detaljplanen, för att ytterligare förtydliga förhållande till omgivande park och träd.

Riksintresse för civil luftfart

Malmö-Sturup flygplats utgör riksintresse för civil luftfart. Trots att den 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 bebyggelsen kan komma att bli högre än 20 meter. Eftersom det finns ett flertal höga byggnader i närområdet bedöms planförslaget dock inte innebära någon påverkan på riksintresset.

Riksintresse för totalförsvaret

Malmö

Hela kommunen är samrådsområde för Försvarsmakten avseende objekt högre än 20 meter utanför, och högre än 45 meter inom, sammanhållen bebyggelse.

Bebyggelsen inom planområdet kommer med största sannolikhet att vara lägre än 45 meter och därmed inte beröra riksintresset. Detaljplanen avses kompletteras med reglering av högsta höjd inför granskningen.

5 Genomförandefrågor

5.1 Organisatoriska frågor

Ansvar för genomförande av allmän platsmark

Kommunen (Malmö stad) är huvudman för allmän platsmark. Det innebär att det är kommunen som ansvarar för utformning, utbyggnad och skötsel av all mark som enligt detaljplanen är allmän platsmark.

Ansvar för att minimera eller kompensera påverkan på naturvärden

Exploatören, Malmö stad genom stadsfastigheter, ansvarar för eventuella åtgärder som kan komma att behövas för att minimera eller kompensera påverkan på naturvärden. Huruvida några åtgärder behövs kommer att utredas i det fortsatta planarbetet.

Ansvar för olika anläggningar

Vatten- och avloppsledningar

VA Syd ansvarar för dimensionering, utbyggnad, drift och underhåll av dagvattenledningar och ledningar för vatten och avlopp på allmän platsmark inom planområdet. Fastighetsägaren ansvarar för detta inom kvartersmark.

Elförsörjning

Eon ansvarar för elförsörjning inom planområdet genom dimensionering, utbyggnad, drift och underhåll av ledningar och nätstationer.

Preliminär tidplan för genomförandet

Tidplanen för genomförandet är preliminär och kan komma att ändras under projektets framskridande. Tidplanen är bland annat beroende av framdriften av arkitekttävling och kommande arkeologiska undersökningar.

- Kalkylhandling – kvartal 2 2027
- Beslut om genomförande av projekt – kvartal 1 2028
- Projektering – kvartal 2 2028
- Produktion – kvartal 1 2029
- Slutbesiktning – kvartal 1 2031

5.2 Tekniska frågor

Brand

Planområdet är beläget inom en insatstid för räddningstjänsten på 10 minuter. Brandvattenförsörjning ska anordnas i området i samråd med VA Syd. Avståndet mellan brandposterna ska vara max 150 meter. Exploatör ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerställd i samband med bygglov. Placering av och flödet i brandposterna ska dimensioneras enligt branschstandarden P114.

Räddningstjänstens fordon kommer att kunna köra in på planområdet för släckning och utrymning. Lämplig yta för uppställning kommer att studeras vidare i kommande arkitekttävling och projektering.

Flytt av ledningar

Eventuellt behov av att flytta ledningar kommer att tydliggöras efter kommande arkitekttävling och i samband med projekteringen.

Avfallshantering

I kommande arkitekttävling och projektering behöver placering av miljörum och anslutningspunkt för fettavskiljare, samt angoringsmöjligheter för sopbilar studeras vidare. Sopbilar bör inte backa.

Framkomlighet för drift av kyrkogård

I kommande projektering behöver det säkerställas att driftfordon fortsatt kan nå den västra sidan av kyrkogården, via infarten till konstmuseet. Eftersom placering och schakt för ny bebyggelse inte kan ske i direkt anslutning till kyrkogården kommer yta att finnas tillgänglig för detta ändamål.

5.3 Ekonomiska frågor

Ersättning eller inlösen vid skydd av kulturvärde eller rivningsförbud

Detaljplanen innehåller bestämmelser om skydd av rivningsförbud. Frågan om ersättning för detta hanteras genom föreläggande om ersättningsanspråk.

Ansvar för exploateringskostnader

Utbyggnad av allmän platsmark

Utbyggnad och justeringar av allmän plats bekostas av fastighetsägaren Malmö stad, genom fastighets- och gatukontoret.

Utbyggnad av teknisk infrastruktur

Utbyggnad av ledningar som föränleds av detaljplanens genomförande bekostas av exploatören, Malmö stad, genom stadsfastigheter.

Eventuell flytt av ledningar som föränleds av detaljplanens genomförande bekostas av exploatören, Malmö stad genom stadsfastigheter. Eventuell flytt av ledning som föränleds av övriga åtgärder på allmän plats, utanför planområdet, bekostas av exploatören Malmö stad, genom fastighets- och gatukontoret.

Iordningställande av kvartersmark

Iordningställande av kvartersmark inför exploatering, såsom eventuell rivning av del av befintlig bebyggelse, eventuell sanering av markföroreningar och undersökningar av fornlämningar, ska bekostas av fastighetsägaren Malmö stad, genom stadsfastigheter.

Kompensationsåtgärder

I det fall genomförandet av detaljplanen kommer att innebära behov av kompensationsåtgärder kopplat till exempelvis naturvärden ska detta bekostas av exploatören, Malmö stad, genom stadsfastigheter.

Avgifter

Planarbetet finansieras genom ett planavtal mellan fastighetsägaren Malmö stad, genom fastighets- och gatukontoret, och Malmö stad, stadsbyggnadskontoret. Ingen planavgift kommer att tas ut i samband med bygglov.

Avgift för bygglov betalas av exploatören, Malmö stad, genom stadsfastigheter.

Anslutningsavgifter för vatten och avlopp, fjärrvärme, gas och el betalas av exploatören, Malmö stad, genom stadsfastigheter.

Om planens genomförande förutsätter lantmäteriförrättning ska detta bekostas av fastighetsägaren Malmö stad, genom stadsfastigheter, om inget annat avtalas.

Ytterligare investeringar

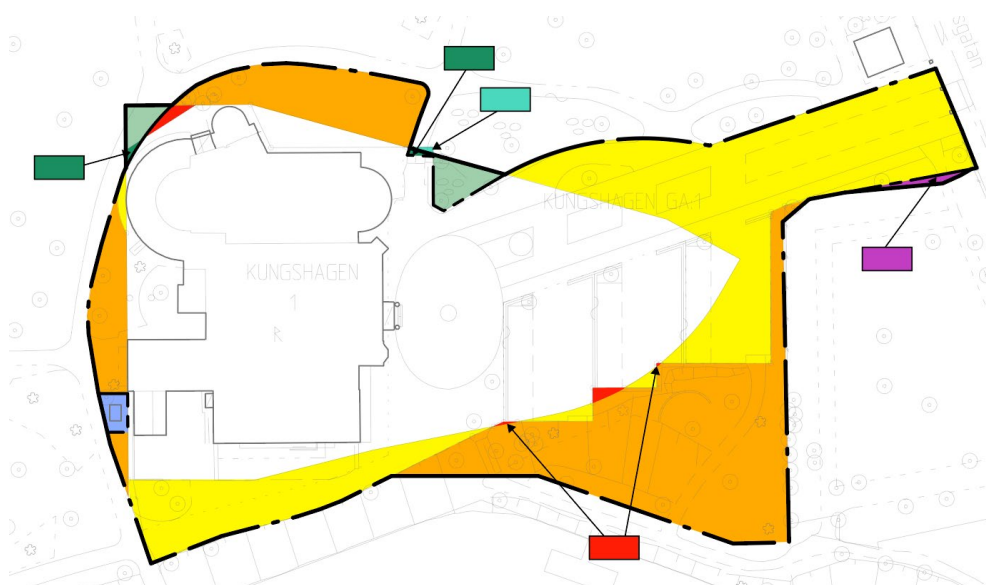
I samband med genomförandet av detaljplanen är avsikten att göra justeringar av allmän plats utanför planområdet, bland annat längs Slottsgatan. Syftet är att förbättra framkomlighet och trafiksäkerhet för dem som rör sig i området, bland annat besökare till kommande museum. Ombyggnaderna och underliggande utredningar, markundersökningar, projektering etcetera bekostas av fastighetsägaren Malmö stad, genom fastighets- och gatukontoret.

5.4 Fastighetsrättsliga frågor

Förändringar i fastighetsindelningen

Detaljplanen innebär att fastigheterna Kungshagen 1 och Innerstaden 1:14 ändras genom fastighetsreglering. Del av Innerstaden 1:14 tillförs Kungshagen 1. Del av Kungshagen 1 tillförs Innerstaden 1:14.

Fastighetsägaren Malmö stad, genom fastighets- och gatukontoret, ansöker om lantmäteriförrättning.



- Mark som övergår från allmän plats (Park) till kvartersmark (Museum). Överförs från fastigheten Innerstaden 1:14 till Kungshagen 1.
- Mark som övergår från allmän plats (Park) till kvartersmark (Museum). Omfattas sedan tidigare av fastigheten Kungshagen 1. Oförändrat.
- Mark som sedan tidigare är planlagd som kvartersmark, men nu ges ny användning (Museum). Överförs från fastigheten Innerstaden 1:14 till Kungshagen 1.
- Mark som övergår från allmän plats (Park) till kvartersmark (Begravningsplats). Omfattas sedan tidigare av fastigheten Innerstaden 1:14. Oförändrat.
- Mark som övergår från allmän plats (Park) till kvartersmark (Nätstation). Överförs från fastigheten Innerstaden 1:14 till Kungshagen 1 eller ny fastighet för nätstation.
- Mark som övergår från kvartersmark (Handel) till allmän plats (Park). Omfattas sedan tidigare av fastigheten Innerstaden 1:14. Oförändrat.
- Mark som övergår från kvartersmark (Handel) till allmän plats (Park). Överförs från fastigheten Kungshagen 1 till Innerstaden 1:14.
- Mark (utanför planområdet) som sedan tidigare är planlagd som allmän plats (Park). Oförändrat. Överförs från fastigheten Kungshagen 1 till Innerstaden 1:14.

Mark inom planområdet som är markerad med vit färg är mark som sedan tidigare är planlagd som kvartersmark (Handel), men nu ges ny användning (Museum). Marken omfattas sedan tidigare av fastigheten Kungshagen 1, vilket förblir oförändrat.

Karta som visar förändringar av allmän plats respektive kvartersmark, samt förändringar i fastighetsindelningen. Tjock, streckad svart linje markerar planområdesgräns. Tunnare svart streckad linje markerar användningsgränser.

5.5 Prövning enligt annan lagstiftning, efter laga kraft

Genomförandet av detaljplanen förutsätter marköverföringar mellan fastigheterna Kungshagen 1 och Innerstaden 1:14. Detta kommer att ske genom prövning enligt fastighetsbildningslagen.

Eventuellt behov av ytterligare undersökningar och borttagande av fornlämningar kommer att ske genom prövning enligt kulturmiljölagen.

Eventuellt behov av ytterligare undersökningar och sanering av markföroreningar inom planområdet kommer att ske genom prövning enligt miljöbalken.

6 Utredningar och planeringsunderlag

6.1 Utredningar för detaljplanen

Bebyggelse och landskap

Kungsparkens restaurang. Fastigheten Kungshagen 1, Malmö stad.
Kulturmiljöutredning, Olga Schlyter kulturmiljökonsult, 2026-05-08

Casino Cosmopol (fd Kungsparkens restaurang). Antikvariska riktlinjer,
Fastigheten Kungshagen 1 i Malmö stad, Skåne län, rapport 2016:003

Naturvärden

Kungshagen 1, Malmö. Inventering av övervintrande fladdermöss, Sweco,
2026-03-06

Inventering och bedömning av buskbestånd och solitärbuskar,
Kungsparken, Malmö, 2026-01-27

Inventering av träd, Casinot, Malmö, Trädkontoret, 2024-01-26

Föroreningar i mark och byggnad

Miljöinventering avseende miljö- och hälsoskadliga ämnen och
byggnadsmaterial, Fastigheten Kungshagen 1 i Malmö, Sweco, 2026-04-28

6.2 Kommunala planeringsunderlag

Riktlinjer för levande bottenvåningar. Stadsbyggnadsnämnden Malmö, 2022

Riktlinjerna är ett vägledande styrdokument som uttrycker
stadsbyggnadsnämndens principer för:

- hur användningen och utformningen av bebyggelsens bottenvåning regleras i detaljplaner, med fokus på förekomsten av och möjligheten till lokaler för verksamheter.
- hur utformningen av bebyggelsens bottenvåning och dess möte med gatan regleras i detaljplaner, för att bidra till levande stadsrum.

Naturvårdsplan för Malmö 2023–2030. Malmö stad, 2023

Naturvårdsplanen är ett strategiskt dokument som ska utgöra ett underlag för den fysiska planeringen och vara vägledande i det kommunala naturvårdsarbetet.

Som underlag till naturvårdsplanen finns även en karta över de områden i Malmö som har högst naturvärden, samt beskrivningar och åtgärdsförslag för dessa.

Dagvattenstrategi för Malmö. Malmö stad, 2008

Dagvattenstrategin förtydligar bland annat ansvarsförhållande för dagvatten från planeringsskede till drift.

Skyfallsplan för Malmö. Malmö stad 2017

Skyfallsplanen handlar om stora regn som inte kan hanteras av dagvattensystemet och som innebär allvarliga risker.

Strategi för kustskydd 2025 - 2125. Malmö stad, 2023

Strategi för kustskydd ger inriktningen för arbetet med Malmös kustskydd. Strategin ger kommunens syn på klimatrelaterade risker avseende framtida stigande havsnivåer. Strategin visar också hur översvämningsrisken från havet ska hanteras i stadens fysiska planering, exploatering och förvaltning samt hur Malmös befintliga bebyggelse kan skyddas. Strategins övergripande mål är att Malmö ska bevaras och utvecklas som kuststad.

Miljöprogram för Malmö stad 2021 - 2030. Malmö stad, 2021

Miljöprogrammet är Malmös lokala agenda för arbetet med den ekologiska dimensionen av Agenda 2030 och de nationella miljömålen. Programmet består av tolv mål med indikatorer fördelade på tre övergripande målområden: Ett Malmö med minsta möjliga klimatpåverkan, Ett Malmö med god livsmiljö och Ett Malmö med rik och frisk natur.

Renhållningsordning 2021 - 2030 för Burlöv och Malmö. Burlövs kommun och Malmö stad 2021

Enligt miljöbalken ska varje kommun anta en renhållningsordning (15 kapitlet 41 §). Renhållningsordningen i Malmö stad och Burlövs kommun består av en kretsloppsplan och lokala föreskrifter. Dessa sätter riktningen för kommunernas avfallsverksamhet och gäller fram till 2030.

Trafik- och mobilitetsplan. Malmö stad 2016

Trafik- och mobilitetsplanen beskriver hur en progressiv och holistisk trafikplanering kan bidra till att skapa ökad livskvalitet för fler Malmöbor, besökare och verksamma.

Planen beskriver hur ett hållbart trafiksystem kan skapas genom att gång-, cykel- och kollektivtrafik främjas tillsammans med effektiva godstransporter och en miljöanpassad biltrafik.

Policy och norm för mobilitet och parkering i Malmö. Malmö stad 2020

Policy och norm för mobilitet och parkering är styrande i stadens planering av parkering och angöring. Den ska användas i plan- och bygglovsprocessen, vid anordnande av allmän platsmark, samt av stadens aktörer som tillhandahåller ytor för parkering och angöring.

Parkering och angöring på gemensamma ytor påverkar hur staden kan användas, upplevs och kan utvecklas. Parkeringslösningarna i Malmö ska bidra till goda livsmiljöer för boende, verksamma och besökare. De ska även bidra till att uppnå de mål som anges bland annat i stadens översiktsplan, bostadspolitiska mål, näringslivsprogram och trafik- och mobilitetsplan.

Mobilitet för Malmö. Stadsbyggnadsnämnden Malmö, 2021

Mobilitet för Malmö kompletterar *Policy och norm för mobilitet och parkering* genom att ge riktlinjer och inspiration i arbetet med mobilitetsåtgärder. Skriften vänder sig till fastighetsägare och de som arbetar med mobilitet och parkering.