Malmö stad
Stadskontoret

Tjänsteskrivelse

Datum
2026-11-19

Vår referens
Louise Svensson
Utvecklingssamordnare
louise.svensson@malmo.se

Antagande av Översiktsplan för Jägersro (Öp 2040)
STK-2026-1590

Sammanfattning
Stadsbyggnadsnämnden har godkänt antagandehandling för fördjupad översiktsplan för Jägersro samt överlämnat planen till kommunfullmäktige för beslut om antagande.

Syftet med planen är att utveckla Jägersro till en funktionsblandad och grönskande stadsdel i samspel med det intilliggande verksamhetsområden. Kommunstyrelsen gav stadsbyggnadsnämnden ett antal uppdrag att genomföra inför planprocessen. Dessa har hanterats. Stadskontoret föreslår kommunfullmäktige att anta den fördjupade översiktsplanen för Jägersro (ÖP2040).

Förslag till beslut
Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige antar fördjupad översiktsplan för Jägersro (ÖP2040).

Beslutsunderlag
- Samrådsredogörelse Översiktsplan för Jägersro
- Tjänsteskrivelse stadsbyggnadskontoret
- Hållbarhetsbedömning Översiktsplan för Jägersro Antagandehandling
- Bilaga till antagande av Översiktsplan för Jägersro (Öp 2040) Redovisning av dialogarbete
- Utlåtande efter granskning - Översiktsplan för Jägersro (Öp 2040)
- Översiktsplan för Jägersro (Öp 2040) Fördjupning av Översiktsplan för Malmö
- Stadsbyggnadsnämnden beslut 261028 § 317 Reservation (M+C), (SD) och Särskilt yttrande (V)
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 261123 Antagande av fördjupad översiktsplan för Jägersro (ÖP2040)

Beslutsplanering
Kommunstyrelsens arbetsutskott 2026-11-23
Kommunstyrelsen 2026-12-02
Kommunfullmäktige 2026-12-15

Beslutet skickas till
Stadsbyggnadsnämnden
Stadskontoret, omvärld- och näringslivsavdelningen
Stadskontoret, avdelningen för bolag och kommunalförbund
Stadskontorets handläggare

Ärendet
Kommunstyrelsen beslutade den 7 september 2022 §309 (STK-2022-917) att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att utarbeta förslag till fördjupad översiktsplan för Jägersro med beaktande av de i ärendet framförda synpunkterna. Synpunkterna grundade sig på att det utöver bostäder också behöver prövas att:

- säkerställa logistiken till verksamheterna i Fosie, Fredriksberg, Elisedal och Jägersro
- säkerställa elförsörjningen
- säkerställa ytor för ett blandat näringsliv
- säkerställa logistiken för en regional handelsplats
- säkerställa ytor för stadens egna behov av lokalförsörjning
- ett reservat för en framtida metrostation

Dessa synpunkter har beaktats löpande under utarbetande av planen. Ärendet har varit på samråd under perioden 2024-09-16 till 2024-11-20 samt utlagt för granskning under perioden 2025-09-25 till 25-11-30.

Planförslaget

Travbanan Jägersro kommer att flytta österut till en ny plats i enlighet med detaljplan 5653, antagen av stadsbyggnadsnämnden den 21 juni 2022. Det innebär att ett stort markområde innanför Yttre Ringvägen frigörs för stadsutveckling.

Planområdet omfattar drygt 100 hektar och inkluderar förutom den nuvarande travbanan och dess kringytor även Jägersro Center, verksamhetsområdet kring Jägershillgatan, marken omedelbart öster om Risebergabäcken samt den södra delen av Ögårdsparken.

Planeringen ska möjliggöra att Jägersro utvecklas till en grön stadsdel som leder klimatomställningen, en attraktiv stadsdel för arbete, en hållbar tillväxt samt en jämlik stadsdel med goda uppväxtvillkor för barn och unga.

Uppföljning av kommunstyrelsens uppdrag inför planprocessen

De uppdrag som kommunstyrelsen tilldelade stadsbyggnadsnämnden i samband med planuppdraget har hanterats under arbetets gång. Här följer en kort redogörelse:

- *Säkerställa elförsörjningen*
  Översiktsplanens inriktning anger möjligheter för lokal energiförsörjning och är ett stöd för att etablera energigemenskaper i Jägersro. I anslutning till planeringsarbetet har långtgående konkreta samtal förts mellan exploatören SMT och stadens bolag Mehab, samt dialoger med övriga aktörer inom området, med syftet att etablera energigemenskaper.

- *Säkerställa ytor för ett blandat näringsliv*
  En av huvudinriktningar i översiktsplanen är att säkra befintligt verksamhetsområdes möjlighet till att utvecklas genom att planen ger ett respektavstånd mellan verksamheter och bostäder. Jägersro Center får möjlighet att utvecklas genom en bredare palett av icke störande verksamheter.

  Kommande bostadsbebyggelse inom området för nuvarande travbana kommer att ha behov av närservice och kommunal service, vilket översiktsplanen möjliggör. Omfattningen av närservice kommer att utredas under fortsatt planeringsprocess.

- *Säkerställa logistiken till verksamheterna i Fosie, Fredriksberg Elisedal och Jägersro samt till en regional handelsplats*
  För att hantera en fungerande godslogistik för södra delen av Malmö har en fördjupad godstrafikanalys, som hanterar Fosie, Elisedal och Jägersro genomförts. Analysen redovisas separat.

  Enligt inriktningen i den fördjupade översiktsplanen ska Jägersro Center ges möjlighet till att utvecklas genom en bredare palett av icke störande verksamheter med därtill hörande logistik.

- *Säkerställa ytor för stadens egna behov av lokalförsörjning*
  Stadens behov av lokalförsörjning är omhändertaget och tydligt redovisat i tabellform. Utöver det har behovet av ytor för kultur och fritid diskuterats med berörda förvaltningar och helägda bolag under arbetet. I de övergripande analyserna har, förutom tillkommande bebyggelse inom planområdet, även behovet i kringliggande områden fångats in. I ett första steg ger

översiktsplanens utpekande av yta för mellananvändning möjlighet i närtid att starta upp kultur- och fritidsaktiviteter.

- *Ett reservat för en framtida metrostation*
  En metrostation har i tidigt skede varit uppe för diskussion. En etablering av metrostation inom Jägersro ligger mycket långt fram i tiden varför ett eventuellt reservat för station innebär en stor osäkerhetsfaktor och påverkar utvecklingen av Jägersro negativt. Ett reservat för metrostation är inte aktuellt i nuvarande förslag till översiktsplan för Jägersro.

Stadskontorets bedömning

Stadskontoret ser positivt på den långsiktiga utvecklingen av Jägersroområdet och bedömer att den fördjupade översiktsplanen skapar goda förutsättningar för en hållbar, attraktiv och sammanhängande stadsutveckling i en strategiskt viktig del av Malmö. Planen har potential att bidra till såväl ökad bostadsförsörjning som förbättrad tillgänglighet, stärkta stadskvaliteter och nya möjligheter för näringslivets utveckling.

Stadskontoret delar stadsbyggnadskontorets uppfattning om inriktning och innehåll i antagandehandlingen. Stadskontoret vill understryka att det fortsatt är av stor vikt att arbeta med att säkerställa att den nya bebyggelsen och infrastrukturen i planområdet samspelar väl med näringslivet i de omkringliggande verksamhetsområdena Fosie, Elisedal, Fredriksberg och Jägersro. Stadskontoret anser generellt att verksamhetsområden är ett viktigt komplement vad gäller att bidra med andra typer av arbetstillfällen än de som ryms i den blandade staden.

En av huvudinriktningar i översiktsplanen är att säkra befintligt verksamhetsområdes möjlighet till att utvecklas genom att planen ger ett respektavstånd mellan verksamheter och bostäder. Det kommer att vara en utmanande balansgång att utveckla bostäder så nära Malmös största och mest välfungerande verksamhetsområde. Stadskontoret bedömer att fortsatt fördjupning och utveckling av kunskap om hur staden kan hitta nya, smarta lösningar för samspelet mellan bostadsområde och verksamhetsområde är nödvändig. Om utvecklingen av Jägersro faller väl ut kan området bli ett föregångsexempel för kommande stadsutvecklings- och förtätningsprojekt.

Stadskontoret föreslår kommunfullmäktige att anta den fördjupade översiktsplanen för Jägersro (ÖP2040).

Ansvariga

Isabelle Henningsson Nämndsekreterare
Micael Nord Näringslivsdirektör
Tomas Bärring Chefsjurist
Jonas Rosenkvist Stadsdirektör