

# Översiktsplan för Jägersro

Fördjupning av Översiktsplan för Malmö

Samrådshandling

Godkänd av kommunstyrelsen 2024-xx-xx

## VAD ÄR EN ÖVERSIKTSPLAN

Enligt plan- och bygglagen (PBL) ska varje kommun ha en aktuell översiktsplan, som visar den långsiktiga inriktningen för kommunens utveckling. Syftet är visa hur användning av mark- och vattenområden och den existerande stadsmiljön ska utvecklas. En översiktsplan är inte juridiskt bindande, men är vägledande för all fysisk planering och exploatering.

Fördjupningar av översiktsplanen kan tas fram när det finns behov av mer ingående utredningar av ett geografiskt eller tematiskt avgränsat område.

Översiktsplanen för Jägersro blickar långt in i framtiden, vilket innebär att delar av det som redovisas i planen kan komma att realiseras först på lång sikt.

### PROCESS FÖR PLANARBETET

Kommunstyrelsen gav i september 2022 stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta ett förslag till översiktsplan för Jägersro som en fördjupning till *Översiktsplan för Malmö*.

Denna samrådshandling togs upp av kommunstyrelsen för beslut om samråd **2024 xx xx**

Under samrådstiden som pågår från **x xx till x xx 2024** har myndigheter och fastighetsägare, boende, föreningar samt allmänheten möjlighet att lämna synpunkter på samrådshandlingen. Efter samrådstidens slut bearbetas planen med hänsyn till inkomna synpunkter och förslaget utvecklas vidare.

### HÅLLBARHETSBEDÖMNING

Underlaget för samråd omfattar dels detta dokument och dels en hållbarhetsbedömning. Den senare är en del av en strategisk hållbarhetsprocess och första steget i framtagandet av hållbarhets- och strategisk miljöbedömning. Dokumentet ska ses som en förankring av viktiga frågor ur ett hållbarsperspektiv i samrådsskedet och har tagits fram innan ett färdigt planförslag föreligger. Agenda 2030 används som ramverk och utgångspunkt i hållbarhetsarbetet tillsammans med krav i Miljöbalken och Plan- och bygglagen.



## INNEHÅLL

Inledning	3
Sammanfattning	4
Berättelsen om Jägersro	6
Vision	7
Stadsbyggnadsidé	8
Principer	10
Planförslag	12
Framtidens systemlösningar	18
Genomförande	20
Planeringsförutsättningar	22
Medverkande	27

### SAMRÅD

Synpunkter på detta samrådsunderlag lämnas senast xx xxxx 2024 till

e-post: stadsbyggnadskontoret@malmo.se

postadress: Malmö stadsbyggnadskontor  
205 80 Malmö

Ange "Översiktsplan för Jägersro"



— Avgränsning av planområdet.

# INLEDNING

## Bakgrund

Travbanan Jägersro kommer att flytta österut till en ny plats. Det innebär att ett stort markområde innanför Yttre Ringvägen frigörs för stadsutveckling.

Kommunstyrelsen gav i september 2022 stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta ett förslag till översiktsplan för Jägersro, som en fördjupning av *Översiktsplan för Malmö*.

Det finns en stor potential att göra Jägersro till en grönskande stadsdel med jämlikhet och folkhälsa i fokus. Genom fördjupningen ska markanvändning, grönsstruktur samt mobilitet och rörelsemönster förtydligas med utgångspunkt i den kommuntäckande översiktsplanen.

Planområdet omfattar, utöver den nuvarande travbanan med parkering och stallbacke, även de närmaste omgivningarna: Jägersro Center, verksamhetsområdet kring Jägershillgatan, marken omedelbart öster om Risebergabacken och delar av Ögårdsparken.

## Syfte

Översiktsplanen har som syfte att vara ett stöd för beslut kring utvecklingen av Jägersro på lång sikt. Planen är ett strategiskt dokument som ska inspirera offentliga och privata aktörer så att Jägersro blir en långsiktig hållbar och klimatpositiv stadsdel.

Översiktsplanen ger förutsättningar för att en ny identitet ska växa fram för Jägersro genom att beskriva stadsbyggnadsidé, planeringsprinciper, grönsstruktur och andra strukturbärande element. Planen visar hur stadsdelen kopplas samman med omgivningen. Därtill möjliggörs en variation av bostadstyper, tillskott av arbetsplatser samt kultur- och fritidsverksamhet. Planens utgångspunkt är att barnens perspektiv ska genomsyra planeringen och utformningen av Jägersro.

I denna samrådshandling presenteras övergripande inriktningar för utvecklingen av planområdet. Inför granskningsskedet kommer planförslaget att fördjupas och färdigställas utifrån kompletterande utredningar och inkomna synpunkter under samrådet.

# SAMMANFATTNING

## Syfte

Översiktsplanen har som syfte att vara ett stöd för beslut kring utvecklingen av Jägersro på lång sikt. Genom översiktsplanen förtydligas markanvändning, grönstruktur, mobilitet och rörelsemönster.

Översiktsplanen ska ge förutsättningar för Jägersro att utvecklas till en funktionsblandad och grönskande stadsdel med en variation av bostadstyper, tillskott av arbetsplatser samt kultur- och fritidsverksamhet.

Planområdet omfattar drygt 100 hektar och inkluderar förutom den nuvarande travbanan och dess kringtytor även Jägersro Center, verksamhetsområdet i sydöst samt den södra delen av Ögårdsparken.

## Vision

En ny grönskande stadsdel med jämlikhet och folkhälsa i fokus ska växa fram och stärka Malmös östra delar. Handel och näringsliv ska fortsätta frodas samtidigt som nya urbana miljöer med bostäder skapas.

- Jägersro har utvecklats till en av Malmös framtidsblickande, klimatpositiva och robusta stadsdelar.
- Jägersro är en stadsdel som kännetecknas av barns möjlighet till fri rörlighet.
- Jägersro har ett attraktivt stadsdelscentrum, ett mångfacetterat näringsliv och ett brett utbud av bostäder.
- Jägersro är en grönskande stadsdel som är tydligt förankrad i landskapet och sin historia.
- Jägersro har bidragit till att bygga staden hel genom att platsen kompletterats med nya funktioner och länkats samman med omgivningen.



## Stadsbyggnadsidé

Jägersro knyter samman omgivande stadsdelar genom stråk och siktlinjer som ger nya rörelsemönster och visuella samband. Stadsdelen är funktionsblandad och består av varierande bebyggelsekaraktärer. Ett finmaskigt gatunät präglar området. Ut mot stora gator och stadsrum är byggnader högre medan skalan är lägre i de inre delarna. Sammanhängande grönskande miljöer ger rekreativa platser och bidrar till ekosystemtjänster.

## Planens huvuddrag

Planområdets olika delar har skiftande förutsättningar och kommer i varierande grad att förändras.

Ett stadsdelscentrum ska utvecklas och bli en samlande målpunkt i östra Malmö.

Den nuvarande travbanan med närområde ska omvandlas till blandad stadsbebyggelse. I anslutning till de existerande huvudgatorna ska icke-störande verksamheter lokaliseras – med inslag av bostäder.

Gröna och blå miljöer ska vara strukturbärande och bidra till att stärka Jägersros identitet. En ny stadsdelspark ska anläggas på den nuvarande travbanans innerplan och koppla an till grönstråk mot norr, väster och öster.

Den övergripande strukturen med Jägersrovägen och Agnesfridsvägen ska bibehållas men vägarna ska omvandlas till stadshuvudgator och ges såväl en mer grön som urban karaktär. Gång- och cykelvägnät ska byggas ut och fysiskt förena Jägersro med omgivande stadsdelar.

Området i sydöst med Jägersro Center ska omvandlas till blandad stadsbebyggelse. Verksamhetsområdet i sydväst ska bibehålla pågående markanvändning och nuvarande gatu- och kvartersstruktur. Verksamheter ska ha förutsättningar att utvecklas och möjligheter att förtäta bebyggelsen på platsen tillvaratas. Jägersro ska utvecklas i symbios med omgivande verksamhetsområden.

Planområdet bedöms rymma 3 500–4 000 nya bostäder, 1 500–2 000 tillkommande arbetsplatser, fyra till fem förskolor, en grundskola och fem till sju mobilitetshus. Därtill ska funktioner för samhällsservice, kultur- och fritidsaktivitet finnas, exempelvis bibliotek och simhall.

## Principer

All planering för Jägersro ska utgå från de globala målen i Agenda 2030 och stödja högt ställda ambitioner för att skapa en långsiktigt hållbar och klimatpositiv stadsdel. Planeringen ska ha en öppenhet för olika framtidsscenarioer. Det innebär att översiktsplanen redovisar en övergripande struktur som sätter vissa ramar men som inte lägger fast markanvändning i detalj.

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

Planeringen av Jägersro ska utgå från en klimatbudget. Det betyder att fastställa och följa specifika mål och begränsningar för de koldioxidutsläpp som genereras av verksamheter, transporter, energiförsörjning, avfallshantering och andra faktorer.

## Framtidens systemlösningar

Planeringen av Jägersro ska bygga på systemlösningar som ger förutsättningar för ökad resiliens, minimerad klimatpåverkan, ytsnål infrastruktur, hållbart utnyttjan-



de av vatten och energi. Endast därigenom kan Jägersro bli en långsiktigt hållbar stadsdel. Det gör samtidigt Jägersro till en testbädd för utveckling av nya systemlösningar i full skala. Synergieffekter mellan olika system ska tas tillvara. En kulvert för infrastruktur ska möjliggöra en tät stadsmiljö och bidra till resiliens.

## Genomförande

Utvecklingen av Jägersro kommer att ske etappvis under flera decennier. Det medför att vissa ställningstaganden kan komma att omprövas i takt med att området byggs ut. Översiktsplanen är robust nog att kunna hantera olika scenarier avseende antal bostäder, och arbetsplatser, behov av samhällsservice och klimatanpassningar med mera.



Planområdet från öster. Foto: Malmö stadsbyggnadskontor / Bojana Lukac.

# BERÄTTELSEN OM JÄGERSRO

Jägersro har varit en av Malmös viktigaste mötesplatser under större delen av 1900-talet. Platsen präglades främst av hästsport – av kapplöpning och av spel om pengar. Här kunde människor från olika delar av staden och från olika grupper i samhället mötas – med förhoppningar om vinster eller besvikelser över förluster.

## Historia

Trav- och galoppbanan invigdes 1907 och är därmed Sveriges äldsta permanenta arena för hästsport. Sedan sin tillkomst har travbanan varit identitetsskapande för platsen.

Platsen förknippas inte bara med hästsport. Jägersro var utöver en folklig samlingsplats även en plats där ledande politiker och ämbetsmän träffades, diskuterade politik och tog viktiga beslut om stadens framtid. Två av stadens mest inflytelserika byggmästare har därtill varit drivande i banans drift och utveckling: Christian Lauritz Müller i början av 1900-talet och Hugo Åberg i mitten av seklet.

En annan historisk aspekt är Jägersro som arbetsplats och plats för djurhållning. På stallbacken, där hästskötare, kuskar och jockeys, tränare och hästägare arbetade och möttes, utvecklades ett särpräglat liv i ett socialt samspel med tydliga maktrelationer – men där hästarnas prestationer stod i centrum.

Jägersro har även en annan identitetsskapande historia. Här etablerades 1962 Wessels (idag Jägersro Center)

– på initiativ av Hugo Åberg – som landets första externa köpcentrum. Därmed etablerades Jägersro som en viktig handelsplats i Malmö. Successivt tog en mångfald av olika bilorienterade handelshus plats i området, inte minst för bilförsäljning. Så kom även andra hästkrafter att prägla Jägersro

## Nutid

Jägersro omfattar en stor markyta innanför Yttre Ringvägen som ger möjligheter för staden att växa utan att ta värdefull jordbruksmark i anspråk. Samtidigt som det finns historiska strukturer att ta hänsyn till har delar av området potential att användas och disponeras på kloka sätt. Området har stor kapacitet att fyllas med en variation av funktioner som gagnar stadens utveckling som helhet.

En process för att flytta den nuvarande travbanan med dess parkering pågår. Samtidigt har villkoren för handeln i området förändrats. Att handelsmönstren kommer att utvecklas och anpassas efter nya förutsättningar står klart. En ny stadsdel kommer att växa fram utifrån platsens och omvärldens nya förutsättningar.



Foto: Malmö stadsarkiv

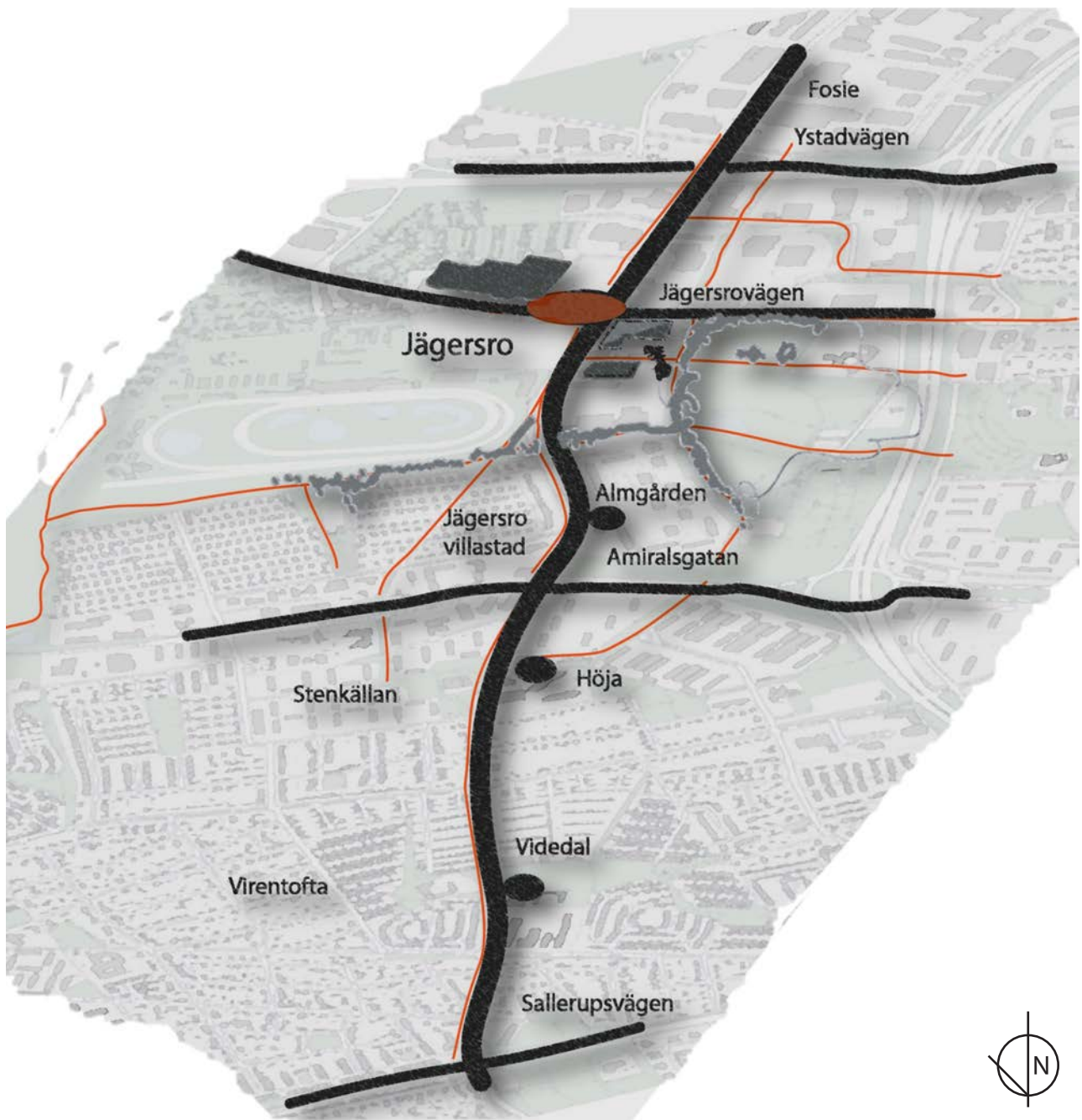
# VISION

Berättelsen om Jägersro fortsätter in i framtiden med nytt innehåll – i samspel med omgivande stadsdelars karaktär och funktioner. Jägersro ska bidra till att Malmö blir en tät, grön och funktionsblandad stad. Handel och näringsliv ska fortsätta frodas samtidigt som nya urbana miljöer med bostäder skapas. En ny grönskande stadsdel med jämlikhet och folkhälsa i fokus ska växa fram och stärka Malmös östra delar.

- Jägersro har utvecklats till en av Malmös framtidsblickande, klimatpositiva och robusta stadsdelar.
  - Jägersro är en stadsdel som kännetecknas av barns möjlighet till fri rörlighet.
- Jägersro har ett attraktivt stadsdelscentrum, ett mångfacetterat näringsliv och ett brett utbud av bostäder.
- Jägersro är en grönskande stadsdel som är tydligt förankrad i landskapet och sin historia.
  - Jägersro har bidragit till att bygga staden hel genom att platsen kompletterats med nya funktioner och länkats samman med omgivningen.



Illustration: Malmö stadsbyggnadskontor / Džiugas Lukoševičius





# STADSBYGGNADSIDÉ

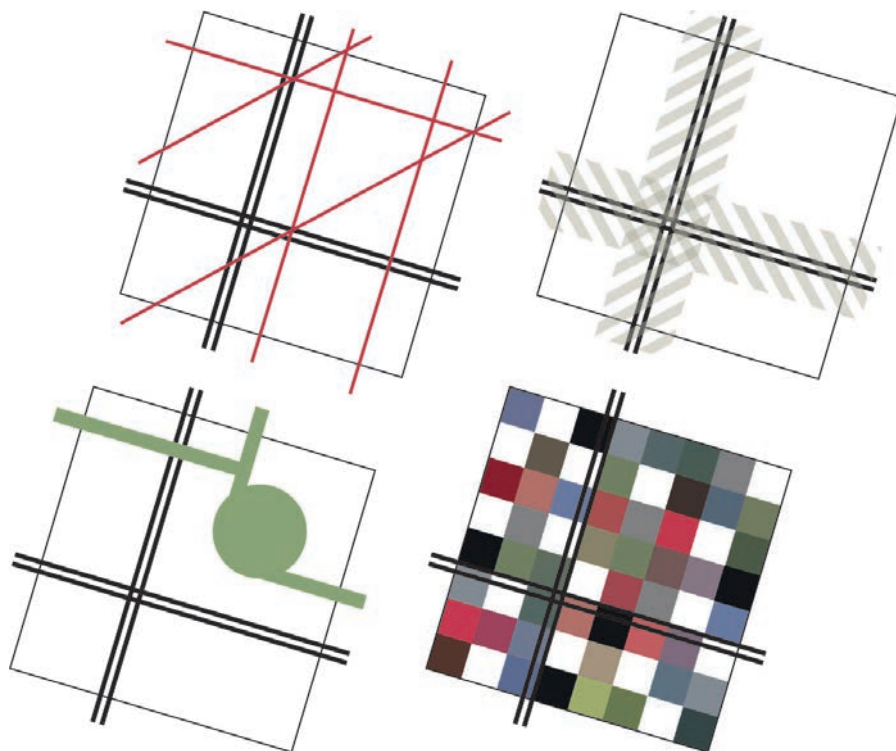
Jägersro knyter samman omgivande stadsdelar genom stråk och siktlinjer som ger nya rörelsemönster och visuella samband. En stor park etableras i mitten av planområdet med koppling till Risebergabäcken. Stadsdelen består av olika bebyggelsekaraktärer, med högre byggnader ut mot stora gator och stadsrum medan skalan är lägre i de inre delarna.

## Sammankopplande stråk och finmaskigt gatunät

Rörelsestråk genom området och över de stora gatorna knyter samman platsen med resten av staden och delar in Jägersro i urbana byar. Stråk och siktlinjer öppnar upp platsen till omgivningen, skapar överblickbarhet och ger möjlighet till nya rörelsemönster.

## Urbana kanter och småskaligt inre

Ny bebyggelse längs huvusgatorna i området möter tydligt gaturummen och bidrar till att de får stadga och en urban karaktär. I de inre delarna ska bebyggelsen vara lägre – i en mänsklig skala och med barnvänliga miljöer som ger positiv stimulans till alla sinnen.



## Grönskande miljöer som knyter samman

Områdets inre domineras av en grönskande parkmiljö där existerande dammar bildar utgångspunkt. Den stora parken sammanbinds med Ögårdsparken och Risebergabäcken.

## Variationsrik och funktionsblandad

En mångfald av olika funktioner och bebyggelsetyper rymms inom Jägersro: bostäder, arbetsplatser, samhällsservice, handel, rekreation, kultur och fritid. Stadsstrukturen är robust och ger plats för olika ändamål över tid.

# PRINCIPER

Planeringen av Jägersro ska lämna en öppenhet för olika framtids-scenarier. Det innebär att översiktsplanen redovisar en övergripande struktur som sätter vissa ramar men som inte lägger fast mark-användningen i detalj. All planering ska utgå från Agenda 2030 och stödja högt ställda ambitioner för att skapa en långsiktigt hållbar och klimatpositiv stadsdel.



## En följsam planering över tid

### Uppstart

Utvecklingen av Jägersro kommer att pågå under lång tid. Innan de första byggkranarna börjar resas på den gamla travbanan kommer flera år att ha passerat. Nödvändiga planeringsprocesser – formella och lagstadgade – tar tid i anspråk men genom ett aktivt arbete kan Jägersro fortsätta vara arbetsplatsintensivt och en mötesplats fram till att travbanan flyttat österut och de första nya invånarna flyttar in.

En upptakt som sätter tonen för hela områdets framtid kan bli en framgångsfaktor och är nödvändig för att fullt ut ta tillvara den potential som Jägersro utgör för Malmö. En sådan upptakt ska attrahera malmöbor och sätta former för nya samarbeten mellan aktörer som tillsammans kan verka för att Jägersro blir ett attraktivt och spännande tillskott till Malmö.

Olika inriktningar kan rymmas inom planen och beroende på samhällsutvecklingen kommer fördelningen av mark för olika ändamål att läggas fast successivt.

### Med avstamp i platsens kulturhistoria

Jägersros dåtid – med hästsport, industrier och handel – ska bilda utgångspunkt för att vidareutveckla och omvandla platsen. Möjligheter att bevara och förstärka existerande spår från historien ska tillvaratas.

### Skapa värden successivt

Plats och möjlighet ska ges för verksamheter med små eller begränsade resurser att verka och växa i stadsdelen samtidigt som omvandlingen pågår. Processen ska involvera aktörer – kommersiella såväl som ideella – som tar platsen i besittning och utvecklar den. Verksamheter och boende som finns i närområdet ska ges möjlighet att delta i ett involveringsarbete kopplat

till planeringen. Flexibilitet ska känneteckna planeringen för att kunna ställa om och anpassa arbetet när förutsättningarna ändras och nya rön eller lösningar kommer.

## Systemlösningar

Planeringen av Jägersro ska bygga på framtidens systemlösningar för bland annat klimatpåverkan, vatten, energi, cirkularitet. Därigenom kan Jägersro bli en testbädd för utveckling av nya systemlösningar i full skala och i förlängningen en långsiktigt hållbar stadsdel. Synergieffekter mellan olika system ska tas tillvara.

## En grön stadsdel som leder klimatomställningen

### Klimatbudget

Principer för planeringen av Jägersro ska utgå från en klimatbudget. Det innebär att fastställa och följa specifika mål och begränsningar för de koldioxidutsläpp som genereras av verksamheter, transporter, energiförsörjning, avfallshantering och andra faktorer. Målet med en klimatbudget är att minska totala klimatpåverkande utsläpp och kompensera för att uppnå en klimatpositiv stadsdel.

För Jägersro betyder det att främja energieffektivitet, lokal energiproduktion och användning av förnybara energikällor. Därtill ska hållbara transportsätt som kollektivtrafik, cykling och gång prioriteras.

Inriktning mot återbruk av resurser ska gälla vid utvecklingen av Jägersro och delningsekonomi ska stödjas. Befintliga byggnader ska så långt som möjligt bevaras. Grönska och parker ska inkluderas som en del av stadsplaneringen för att underlätta koldioxidupptag.

## Ekosystemtjänster

Jägersro ska gynna en rik biologisk mångfald som säkerställer ekosystemtjänster, vilka är en av grunderna för vår välfärd. Resilienta ekosystem bidrar till att buffra för extrema väderhändelser som blir allt vanligare på grund av förändrat klimat. Mervärdet av att hantera dessa klimatutmaningar tillsammans är tydligt och det finns en stabil vetenskaplig grund att stå på.

## Naturbaserade lösningar

Naturbaserade lösningar som är multifunktionella ska genomsyra planeringen av Jägersro. Det innebär att anamma åtgärder som stärker naturens egna förmågor, exempelvis att genom ekosystemtjänster lösa klimatanpassning. Olika utmaningar kan därmed hanteras på samma gång.

Att realisera naturbaserade lösningar kräver tydlig politisk styrning och prioriteringar samt finansieringsformer och målinriktade institutionella strukturer och processer på alla förvaltningsnivåer.

## En attraktiv stadsdel för arbete och hållbar tillväxt

### Både och

Jägersro ska ge plats för både och: såväl nya bostäder och rekreativa miljöer som ett näringsliv som skapar arbetet och försörjning åt många malmöbor.

### Mångfacetterat näringsliv

Att tillvarata den potential som finns i Malmös mångfald handlar bland annat om att skapa förutsättningar för just mångfald inom företagande och genom utveckling av verksamheter och affärsidéer. För att realisera entreprenörskapets potential i staden krävs tillgång till lokaler med låga kostnader där det finns utrymme att experimentera och testa bärkraften i olika verksamheter.

### Mellananvändning

Temporär användning av mark och existerande byggnader inom Jägersro ska utvecklas och uppmuntras – utan att det förhindrar genomförandet av utbyggnaden. Användning av byggnader och lokaler kan ge förutsättningar för lokalt företagande och start-ups

– och en metod för att utforska framtidens potentiella näringar på platsen. Det kan också locka besökare med kultur och aktiviteter. Resurserna finns i befintliga byggnader och mark, främst inom det nuvarande travbaneområdet.

## En mer jämlik stadsdel

### Goda uppväxtvillkor för barn och unga

Barns perspektiv ska synliggöras, belysas och beaktas i alla beslut i planeringen av Jägersro. Skolbarn ska tryggt kunna ta sig till grundskola och fritidsaktiviteter utan vuxens sällskap – säkra skolvägar ska vara i fokus. Barns behov av fritidsaktivitet ska tillgodoses genom närhet till lekplatser, parker, natur samt kulturverksamhet- och fritidsanläggningar.

### Mobilitet

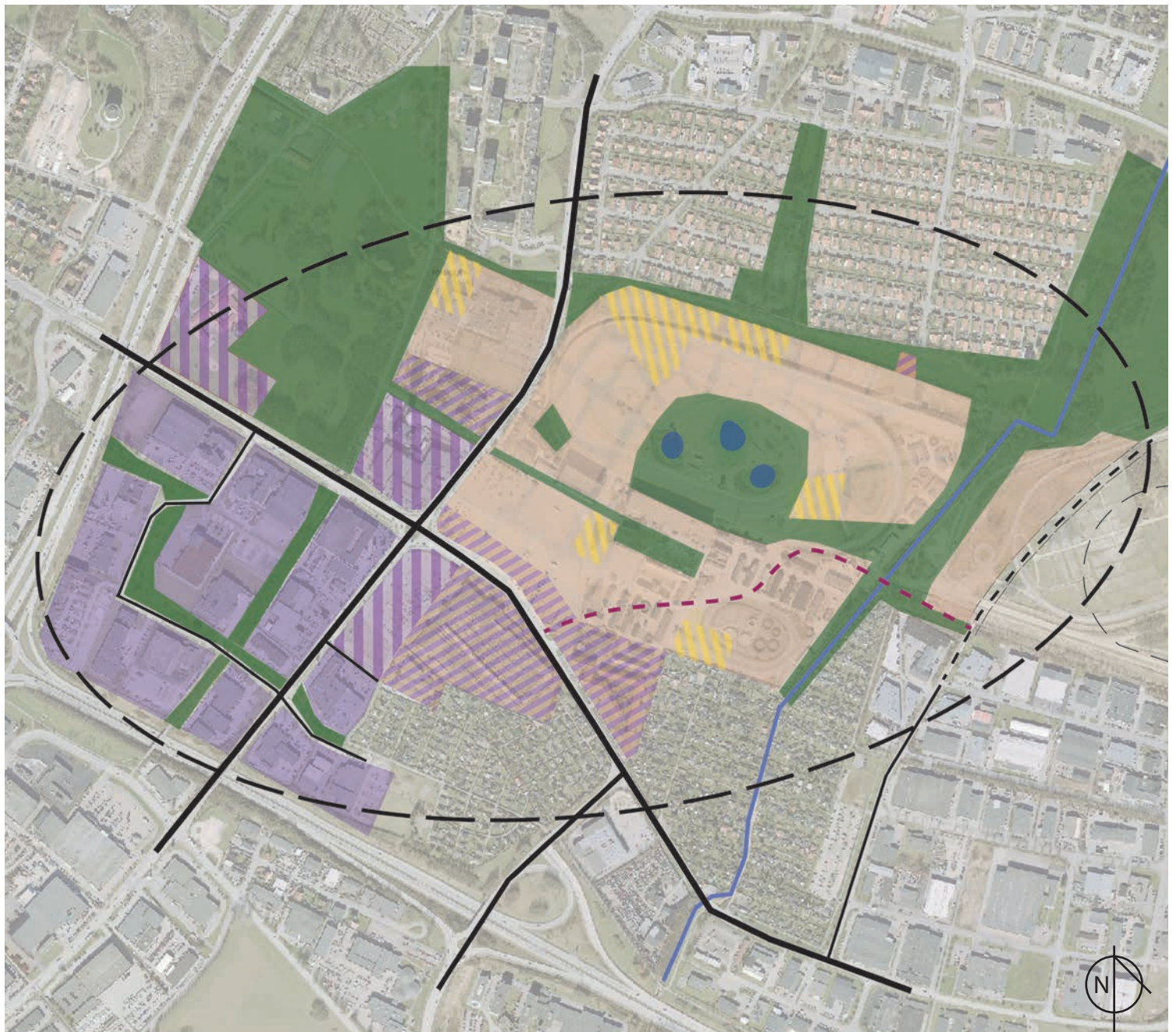
Barns fria rörlighet ska vara en grundläggande princip för planeringen. Gång- och cykelvägnät ska byggas ut och prioriteras framför bilism. Attraktiva stadsmiljöer med träd och grönska i gaturummen samt variation i stadsrum och arkitektur ska ge goda kvaliteter och förutsättningar för fotgängare. En blandning av funktioner och utveckling av service ska ge närhet för boende och verksamma i området.

Attraktiviteten för kollektivtrafiken ska förbättras med en kollektivtrafiknod i anslutning till ett stadsdelscentrum. Bilplatser som tillskapas ska lokaliseras i mobilitetshus. Placeringar av mobilitetshus som innebär låga biltrafikflöden på gatorna i områdets inre ska vara en planeringsprincip.

Universell design ska vara vägledande vid planering av kollektivtrafik, gator, gång- och cykelvägar och parker. Det innebär att möjliggöra en likvärdig användning för alla oavsett livssituation, ålder och funktionsförmåga.

### Bostäder


Planeringen ska utgå från att Jägersro ska ha en mångfald av bostadstyper och upplåtelseformer. Det ska finnas bostäder till rimliga prisnivåer som kan efterfrågas av många. Segregation ska motverkas genom variation av bostäder och komplettering med bostadstyper och upplåtelseformer som saknas i omgivande stadsdelar.







0 500 m  
Skala 1:10 000

FÖRKLARINGAR

-  Blandad stadsbebyggelse, främst bostäder
-  Blandad stadsbebyggelse, inslag av bostäder
-  Blandad stadsbebyggelse, ej bostäder

-  Park och natur
-  Förskola, grundskola
-  Verksamhetsområde

-  Befintlig huvudgata
-  Ny huvudgata
-  Ny bussgata
-  Avgränsning planområde

# PLANFÖRSLAG

Den nuvarande travbanan med kringytor ska omvandlas till blandad stadsbebyggelse. Gröna och blå miljöer ska vara strukturbärande och bidra till Jägersros nya identitet. Gång- och cykelvägnät ska byggas ut för att knyta samman Jägersro med omgivande stadsdelar. Ett stadsdelscentrum ska utvecklas i symbios med det nuvarande verksamhetsområdet och bli en samlade målpunkt i östra Malmö.

## Övergripande struktur och markanvändning

Planområdets olika delar har skiftande förutsättningar och kommer i varierande grad att förändras. Den övergripande strukturen med Jägersrovägen och Agnesfridsvägen som huvudgator ska bibehållas. Verksamhetsområdet i sydväst kring Jägershillgatan kommer att behålla pågående markanvändning och den nuvarande gatu- och kvartersstrukturen. Ögårdsparken ska bevaras. Jägershill sommarstad kommer inte att förändras genom översiktsplanen.

## Stadsdelscentrum och ny blandad stadsbebyggelse

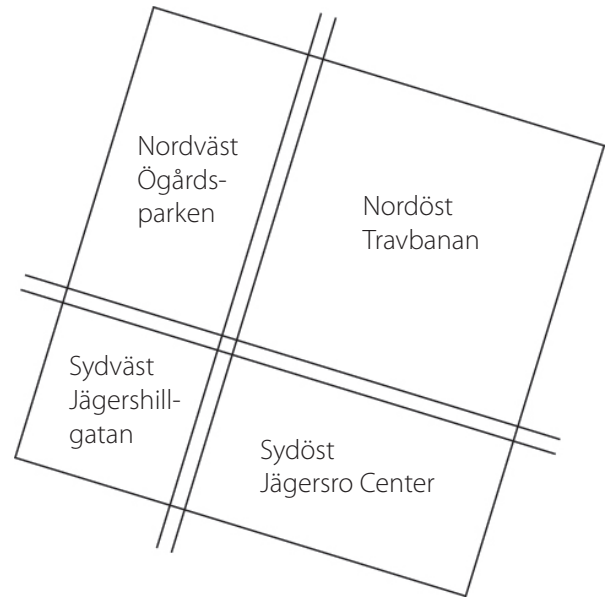
I korsningspunkten mellan Jägersrovägen och Agnesfridsvägen ska ett stadsdelscentrum utvecklas. Platsen ska utgöra en samlad målpunkt i området och i anslutning till denna ska en kollektivtrafiknod etableras.

Marken i nordöst (nuvarande travbana med stallbacke och parkering), kvarteren mellan Ögårdsparken och Agnesfridsvägen i nordväst samt Jägersro Center i sydöst ska omvandlas till blandad stadsbebyggelse.

I anslutning till huvudgatorna ska icke-störande verksamheter lokaliseras – med inslag av bostäder. I de norra och östra delarna av planområdet ska främst bostäder och samhällsservice finnas.

## Yteffektiv markanvändning

Markanvändningen ska i enlighet med *Översiktsplan för Malmö* vara yteffektiv. Mångfunktionalitet och samutnyttjade av markytor och byggnader för olika ändamål ska eftersträvas så att en tät, grön och levande stadsmiljö kan skapas. En kulvert för infrastruktur ska anläggas för att möjliggöra en tät stadsmiljö med träd i alla gaturum och minsta möjliga gatubredder.



## Grön- och blå struktur

En ny stadsdelspark, som omfattar mer än 5 ha, ska anläggas på den nuvarande travbanans innerplan. Existerande dammar och topografi ska bilda utgångspunkt. Parken ska bli en grön lunga som kopplar an till grönstråk mot norr, väster och öster. Den ska bli en målpunkt och ge plats för såväl lek och fysisk aktivitet som lugna miljöer för rekreation.

De nuvarande gröna stråken till och genom Jägersro ska stärkas och nya kopplingar tillkomma. Ögårdsparken och Remonthagen sammanbinds med ny grönstruktur. Stråket längs Risebergabäcken breddas och utvecklas till ett grön-blå zon med höga rekreativa och biologiska värden.

Jägersro ska planeras utifrån 3–30–300-modellen för stadsgrönska så att en krontäckningsgrad på 30% uppnås. Grönskande platsbildningar av varierande storlek ska ge rytm och variation i gatunätet och bidra med reglerande ekosystemtjänster och biologisk mångfald.

En förutsättning för att området ska kunna exploateras är fördröjning av dagvatten. Grönstrukturen ska därför vara mångfunktionell och bidra till dagvattenhantering genom fördröjning, rening och infiltrering av vattnet. Platsens naturliga förutsättningar, nuvarande och nya gröna ytor ska nyttjas för dagvattenhantering.

Existerande stora träd ska bevaras och tas tillvara i gestaltningen. Trädplantering ska finnas längs alla gator.

Trädgårdskultur och odling är en del av platsens tradition genom Jägershill sommarstad. Plats för stadsodling och odlingslotter i nya Jägersro förstärker den historiska kopplingen, ger möjlighet till social samvaro mellan boende och kan bidra till folkhälsa.

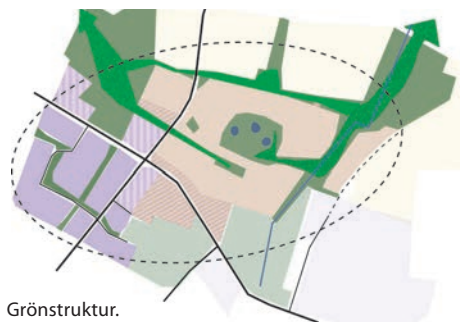
## Funktioner

### Bostäder

Jägersro ska ha ett brett utbud av bostäder med variation i hus- och lägenhetstyper, upplåtelseformer storlekar och kostnadsnivåer. Bostäder för särskilda grupper, exempelvis äldre, studenter och LSS, ska komplettera det generella bostadsbyggandet.

### Näringsliv och handel

Jägersro ska fortsättningsvis fungera som en viktig plats för handel och service – för såväl nya invånare som existerande bostadsområden i närområdet och



Grönstruktur.

regionalt. Ett utbud av handel och service fyller även en viktig funktion för verksamhetsområdena i omgivningen. Dag- och nattbefolkning kommer tillsammans att bidra till en levande och trygg miljö i Jägersro. Handel, service och restaurangnäring bidrar med arbetstillfällen till Malmö och ska koncentreras till vissa stråk för att få nödvändigt underlag. Sällanköpshandel och fackhandel ska lokaliseras i de södra delarna av planområdet.

Verksamheterna i den sydvästra delen av planområdet ska värnas och ges förutsättningar att utvecklas. Det finns goda möjligheter att förtäta bebyggelsen i området. Omvandlingen av Jägersro ska samspela med näringslivet i verksamhetsområdena Fosieby och Elisedal, och inte begränsa tillväxtpotentialer. I verksamhetsområdena finns arbetstillfällen som kompletterar och ökar resiliensen i stadens och regionens arbetsmarknad.



## Samhällsservice och fritidsaktivitet

En jämlik tillgång till grundläggande stadskvaliteter i form av samhällsservice, kultur och rekreation ska finnas i Jägersro. Plats ska ges för fyra eller fem förskolor och en grundskola, vilket motsvarar de behov som uppstår av ny bostadsbebyggelse inom planområdet. Skolor och förskolor ska lokaliseras i anslutning till parker eller grönstråk för att främja barnens hälsa, lek och trivsel.

Inom planområdet ska ett utbud av mötesplatser och lokaler finnas som under alla årstider ger möjlighet till fysisk aktivitet, spontan och organiserad idrott, kulturverksamhet, stadsodling, pedagogisk och social verksamhet. Det finns behov av att uppföra en ny simhall i östra Malmö.

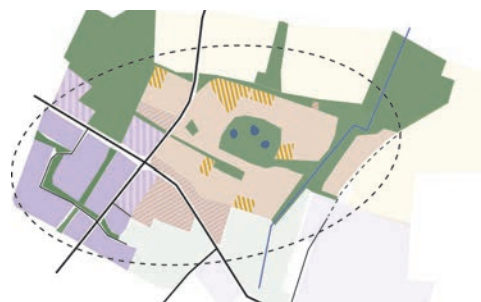
Särskilt barns, ungas och äldres behov ska tillsammans med ett jämställdhets- och funktionsvariationsperspektiv beaktas.

## Temporär användning

På den nuvarande stallbacken ska befintliga byggnader nyttjas för tillfälliga verksamheter i avvaktan på en förändrad användning längre fram i tiden.

## TILLKOMMANDE FUNKTIONER

FUNKTION	BTA	
Bostäder	ca 410 000 m <sup>2</sup>	ca 4 000 bostäder (ca 8 300 invånare)
- flerbostadshus	ca 380 000 m <sup>2</sup>	ca 3 800 bostäder (ca 7 600 invånare)
- markbostäder	ca 30 000 m <sup>2</sup>	ca 200 bostäder (ca 700 invånare)
Förskolor	ca 7 000 m <sup>2</sup>	4 förskolor (ca 500 platser)
Grundskola	ca 12 000 m <sup>2</sup>	1 grundskola (ca 800 platser)
Mobilitetshus	ca 90 000 m <sup>2</sup>	ca 2 600 – 3 000 bilplatser (5–7 mobilitetshus)
Arbetsstillfällen		ca 1 500 – 2 000
	MARKYTA	
Grundskola	ca 18 000 m <sup>2</sup>	
Förskolor	ca 18 000 m <sup>2</sup>	
Idrott & fritid	ca 10 000 m <sup>2</sup>	
Park	ca 100 000 m <sup>2</sup>	



Lokalisering av skolor och förskolor.



Temporär användning av den nuvarande stallbackens mark och byggnader.

## Mobilitet

### Rörelsemönster

Nya rörelsestråk genom området i olika riktningar ska knyta samman Jägersro med omgivningarna och underlätta förflyttningar till och igenom områdets olika delar. Nya stråk och gator ska planeras med fokus på fotgängare, cyklister och grönska. Gator ska ha en gestaltning som ger ett sammanbindande stadsrum med fokus på fotgängare, cyklister och grönska.

Viktiga aspekter i kommande planeringsskeden är att uppnå trygga och attraktiva gång- och cykelstråk till barns målpunkter. Trafiksäkerhetsfrågor ska särskilt beaktas utifrån barnperspektivet, exempelvis i anslutning till förskolor.

Ny bebyggelse och träd längs Agnesfridsvägen och Jägersrovägen ska bidra till minskad barriärverkan och en omvandling från att vara helt hårdgjorda och monofunktionella till stadshuvudgator med grön och urban karaktär som bjuder in till vistelse. Trygga och säkra passager i plan över huvudgatorna ska tillskapas.

### Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken ska utvecklas och en trygg och attraktiv kollektivtrafiknod etableras i anslutning till stadsdelcentrum i huvudgatornas korsningspunkt. En bussgata ska koppla samman kollektivtrafiknoden med

nya besöksanläggningar som anläggs öster om planområdet (bland annat ny travbana).

## Mobilitetshus

Parkering för bilar ska ske i mobilitetshus som också innehåller gemensamma ytor för delad mobilitet, till exempel bilpoolsbilar, cykelpooler, leveransrum och andra funktioner som bidrar till hållbart resande. Mobilitetshus ska kunna samnyttjas mellan boende, besökare och arbetstagare för att byggda bilplatser ska användas mer effektivt. Den nya bebyggelsen inom planområdet genererar behov av mellan fem och sju mobilitetshus beroende på storlek och lokalisering. De ska i första hand placeras i närheten av huvudgatorna. Nya mobilitetshus ger förutsättningar för befintliga fastigheter att bebygga nuvarande markparkeringar för nya verksamheter.

## Tung trafik

Tung trafik till och från verksamheter inom planområdet och omgivande verksamhetsområden ska ledas via Käglingevägen och Hornyxegatan för att möjliggöra blandad stadsbebyggelse längs Jägersrovägen. Det kommer att innebära att förbättringar av framkomligheten i kopplingarna från Jägersro trafikplats krävs. Jägershillgatan har kapacitet att via Agnesfridsvägen söderifrån ta emot all tung trafik som genereras av verksamheterna inom planområdet.



Kollektivtrafik.



Mobilitetshus.



Gång- och cykelvägar.





## Stadsrum och arkitektur

*Arkitekturstaden Malmö* (tematiskt tillägg till *Översiktsplan för Malmö*) ska vara utgångspunkt vid gestaltning av byggnader och stadsrum. I *Arkitekturstaden Malmö* formuleras Malmö stads ambitioner i arkitekturfrågor genom nio teser. Tillsammans utgör de ett verktyg vid formandet av arkitekturen i kommande planeringsprocesser.

Omvandlingen av Jägersro kommer att ge Malmö nya miljöer av god kvalitet som bidrar till trivsel, hälsa och välbefinnande. Stadsrum och byggnader ska planeras, utformas och förvaltas med inlevelse och omtanke – med människan i fokus. Arkitekturen ska präglas av kvalitet och långsiktig hållbarhet. Därmed bidrar Jägersro till att utveckla Malmö mot en mer hållbar, rättvis och levande stad. Förutsättningarna på platsen, såväl fysiska som sociala, är viktiga utgångspunkter när den byggda miljön förändras.

För att bidra till ett levande stadsmiljö och liv i gatunivå ska bebyggelsens bottenvåningar och stadsrummens kantzoner ges ett innehåll och utformas med särskild omsorg.

	STADEN	RUMMET	HUSET/PLATSEN
FUNKTION	Arkitekturen ska tillföra värden till alla människor i Malmö	Arkitekturen ska främja livet i stadens rum	Arkitekturen ska vara inbjudande och tillgänglig
FORM	Arkitekturen ska stärka Malmö sårart	Arkitekturen ska gestaltas i relation till sin omgivning	Arkitekturen ska ge sinnliga upplevelser
FRAMTID	Arkitekturen ska bidra till Malmö miljömässiga hållbarhet	Arkitekturen ska kunna utvecklas över tid	Arkitekturen ska åldras med skönhet och värdighet

Nio teser om arkitektur (ur *Arkitekturstaden Malmö*).

## Stadskaraktär och identitet

Den nya delarna inom planområdet ska bestå av ”urbana byar” som kan bidra till social närhet mellan invånarna. De kan ha sinsemellan varierande prägel avseende såväl bebyggelse som mellanrum. Därmed får Jägersro flera olika bebyggelsekaraktärer med byggnader i omväxlande skala – såväl flerbostadshus i kvartersform som markbostäder i lägre skala. Blandning av stadskvarter och mer uppbruten bebyggelse ger dynamik till stadsrummen. En mångfald av arkitektoniska uttryck ska ge Jägersro identitet och bidra till att förstärka Malmö sårart.

## Kulturmiljö

Historiska strukturer, existerande grönska och vissa byggnader ska bibehållas som förutsättningar för en ny planstruktur och nya siktlinjer. Det handlar exempelvis om två gamla tornbyggnader, växtlighet i anslutning till ”korsvirkeshuset”, rester av en allé i Botildensborgsstigens förlängning samt travbanans kurvor. En tidigare gatusträckning som gick från Jägersro hållplats på järnvägen Malmö–Ystad till travbanans entré kan återskapas.



Travbanans kurvatur kan bilda utgångspunkt för ny bebyggelse. Foto: Malmö stadsbyggnadskontor / Tyke Tykesson.



Tornet är ett av de äldsta bevarade byggnaderna på travbanan. Foto: Malmö stadsbyggnadskontor / Tyke Tykesson.

# FRAMTIDENS SYSTEMLÖSNINGAR

Planeringen av nya Jägersro ska bygga på framtidens systemlösningar för att ge förutsättningar för ökad resiliens, minimerad klimatpåverkan, ytsnål infrastruktur, hållbart utnyttjande av vatten och energi. Endast därigenom kan Jägersro bli en långsiktigt hållbar stadsdel. Det gör samtidigt Jägersro till en testbädd för utveckling av nya systemlösningar i full skala.

## Klimat och resiliens

Samhället kommer att ställas inför stora utmaningar och hantera nya förutsättningar på grund av klimatförändringar, bland annat, kraftiga skyfall, höga eller låga temperaturer, långa torrperioder och höga vindstyrkor.

Jägersro behöver anpassas till förändrat klimat och bebyggas med resiliens mot samhällsstörningar. Inriktningar för områdets systemlösningar ska sammantaget ge förutsättningar för att skapa en resilient stadsdel.

Jägersro kommer att byggas ut under flera decennier och vara bebott långt in i framtiden. Under områdets livstid kommer kunskapen om åtgärder för att motverka klimatförändringar att utvecklas. Inledningsvis ska en klimatbudget upprättas i enlighet med 1,5-gradersmålet. Därigenom erhålls en vetenskapligt baserad metod som överensstämmer med Parisavtalet och ger ett redskap för att fortsatt skärpa klimatmålen.

För att få flexibilitet i infrastruktur, ge bättre plats för grönstruktur, få kostnadseffektivitet på lång sikt samt minskad resursåtgång kommer en kulvertlösning att krävas för infrastrukturen inom planområdet.

## Vatten

Det kommer att anläggas en helt ny VA-anläggning i stora delar av planområdet och därför finns både förutsättningar och önskan om att testa nya system-

lösningar för VA. Detta kan innebära system för återvinning av dag- och eller grävatten, minskad dricksvattenförbrukning, smarta mätare, realtidsstyrning och samnyttjande. Utöver målet att spara på dricksvatten är avsikten att avlasta Risebergabäcken från dagvattenutsläpp och uppnå en god vattenkvalitet när vattnet når recipienter.

Skyfallshantering måste planeras i sammanhang med planområdets VA-system.

## Energi – el och värme

Inom energiproduktion, energilagring, energieffektivitet och digitalisering sker utvecklingen i en ökande och snabb takt. Att i ett tidigt skede besluta om och anlägga ett energisystem är en utmaning i förhållande till den snabba teknikutvecklingen och planområdets samtidigt långa utbyggnadstid.

Energiförsörjningen och dess infrastruktur ska ha så låg klimatpåverkan som möjligt. Platsens storlek gör det möjligt att börja bygga ett områdesgemensamt, hållbart system för energiproduktion och energiförsörjning. Därför är det viktigt att etablera en infrastruktur som möjliggör gemensam och delbar el- och värmeförsörjning och i förlängningen ett lokalt distributionssystem.

Utgångspunkten för energiförsörjningen är att minska och effektivisera energianvändning och öka andelen

energi från förnybara energikällor. Energisystemet ska kunna ställas om så att det blir mer långsiktigt hållbart. Ett strategiskt energiarbete ska bidra till att en klimatbudget för Jägersro uppnås.

## Resurshantering

Generellt ska resurshanteringens systemlösningar inriktas på ytsnålt markutnyttjande utifrån konkurrensen om utrymme i staden. Det kan ske genom delningsekonomi – att bygga modeller som skapar förutsättningar för delningstjänster både under utbyggnadstiden och när området är etablerat. Det kan också göras genom att uppmuntra återbruk och källsortering samtidigt som småskaliga transportmedel tillsammans med smarta hjälpmedel reducerar mängden stora lastbilar som hanterar leverans och avfall inom i området.

För att minska behov av transporter för masshantering ska massor omfördelas inom fastigheterna på området. Ambition för travbaneområdet är att utgå från nuvarande topografi för att minska behov av masshantering. Flera av de befintliga dagvattendammarna ska bibehållas.

## Mobilitet

Flera faktorer inom samhällsplaneringen påverkar parkeringslösningar och mobilitet, exempelvis jämlikhet, klimat och kvalitet i stadsbyggandet. Förändringar inom mobilitetsområdet får stor påverkan på framtida bilägande, bilanvändande och lösningar för delad mobilitet vilket påverkar dimensioneringen av gator och bilparkeringslösningar. Även utveckling av kollektivtrafiken och cykelstråken i staden och regionen kan få betydelse för planområdets hållbara mobilitet och behov av bilparkering.

# GENOMFÖRANDE

Utvecklingen av Jägersro kommer att ske etappvis under flera decennier. Det innebär att vissa ställningstaganden ändå kan komma att behöva omprövas i takt med att området byggs ut. Översiktsplanen för Jägersro är robust nog att kunna hantera olika scenarier avseende antal bostäder, arbetsplatser, behov av samhällsservice och klimatförändringar med mera.

## Hållbarhet och genomförande

Jägersros utgångsläge och storlek gör det intressant och möjligt att implementera och testa nya tekniker i infrastrukturutbyggnaden. Ett hållbarhetskoncept bör finnas med där den bästa och mest miljövänliga tekniken som finns används vid tiden för genomförandet av respektive detaljplan.

Då det kommer att behövas en kulvert för infrastruktur under mark inom den nordöstra delen av planområdet (nuvarande travbana och parkering) ska en sådan lösning studeras inför granskningsskedet av översiktsplanen.

## Kommunal service och annan samhällsservice

Skolor, förskolor, park och mobilitetshus behöver byggas ut i Jägersro. Eftersom kommunen inte äger mark i de delar av planområdet som kommer att omvandlas måste mark förvärvas av kommunen.

Utbyggnad av allmän plats ska finansieras genom gatukostnadsersättningar som regleras i kommande exploateringsavtal. Malmö stad ska upprätta en förvärvskalkyl inför granskningsskedet.

## Kultur och fritidsaktivitet

Genom kultur och fritidsaktiviteter får Jägersro identitet, igenkännande och samhörighet. Kulturlivet behöver därför finnas med som en självklar del i hela planeringsprocessen.

Ytor för spontanidrott och organiserad idrott ska få plats och möjlighet till att utvecklas i dialog med berörda aktörer. Plats bör säkerställas för att en simhall ska kunna uppföras inom planområdet.

## VA och energi

För området finns förslag på ambitionsmål kopplade till VA-systemet. För klimatanpassning inom planområdets nordöstra del (nuvarande travbana och parkering) finns förutsättningar att testa och anlägga nya system för VA.

Skyfallshantering och VA-system påverkar tillsammans topografin och hantering av schaktmassor. En principiell höjdsättning inom området för nuvarande travbana ska göras inför granskningsskedet av översiktsplanen.

Beroende på fördelning mellan allmän platsmark och kvartersmark kan det bli nödvändigt att använda kvartersmark och gator för fördröjning. Det kommer bli viktigt med samnyttjande och att styra skyfallsvattnet rätt.

En strategi för energiförsörjning ska tas fram i den fortsatta planeringen för att stödja val av lösningar som möjliggör en etappvis utbyggnad av systemet. Den ska också stödja en flexibel och succesiv anslutning av lokal produktion av energi. Strategin ska även stödja möjligheten för energilagring, både på fastighetsnivå och på områdesnivå.

## Etappindelning

Planering pågår för att hästsporten ska kunna flytta ett steg österut, genom att en ny modern travbana anläggs på det tidigare träningsfältet (Husiefältet).

Etappindelning och i vilken ordning olika ytor kommer att byggas ut påverkas av olika genomförandefrågor. Utbyggnadsetapperna inom framför allt planområdets nordöstra del kan bli beroende av hur VA-systemet kan byggas ut och hur hanteringen av skyfall är omhändertaget samt att ytor finns där skyfallsvattnet inte innebär en försämring jämfört med dagens situation.

Etablering av parkytor och fördröjningsytor kan behöva anläggas tidigt och styra var och vilka ytor som ska byggas ut i en första etapp.

Typ av markföroreningar och dess utbredning i kombination med ny höjdsättning styr var och i vilken omfattning markarbeten måste och kan genomföras.

Ny gatustruktur och ledningsinfrastruktur måste byggas ut i den omfattning som krävs för tillgänglighet inom området med beaktande av var huvudledning har kopplingspunkter.

Utveckling och genomförande av kollektivtrafiknoden kommer att prioriteras i ett tidigt skede. Ytanspråk för noden behöver studeras mer ingående, men kräver med stor sannolikhet att ytterligare yta behövs till gatumark både vid Jägersrovägen och Agnesfridsvägen.

Det kommer i tidigt skede att finnas behov av ytor för lagring av byggmaterial så att återbruk kan ske om befintliga byggnader måste rivas.

Var och när behov av kommunal service uppstår styr vilka ytor som måste ingå i olika etapper.



Travbanans stallbacke  
Foto: Malmö stadsbyggnadskontor / Tyke Tykesson.

## Tillfällig användning av platser och temporära aktiviteter

För att bäst utnyttja platsens potential i väntan på en ny användning ska befintliga byggnader på platsen tas i anspråk temporärt för olika ändamål. Syftet med tillfällig användning (mellananvändning) är att testa och utveckla möjliga framtida funktioner för området, och att skapa förutsättningar för användare att initiera eller involveras i tester av funktioner. Fungerar lösningar bra kan de bli permanenta där eller någon annanstans i området.

Innehållet i mellananvändningen ska utformas med hjälp av resultatet av användarinvolveringen som gjorts under framtagandet av översiktsplanen. Där framkom bland annat behov av fler gröna platser i området.

Tillfällig användning kan ha olika inriktningar:

- Ekosystemtjänster: testa och utveckla vegetation för ekosystemtjänster på olika platser inom planerad grön/blå infrastruktur.
- Stallbacken 2.0: testa nya funktioner, aktiviteter och verksamheter för stallområdet när travet och galoppens verksamheter flyttat ut.
- Resurshantering/återbruk: lagra och skapa värdekedja för schaktmassor och rivningsmaterial som uppkommer inom planområdet.



Travbanans parkeringsplats.  
Foto: Malmö Stad / Ung i sommar 2022 / Meryam.

# PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Jägersro ligger i ett gränsland mellan olika stadskaraktärer i östra Malmös flacka landskap. Här möter villabebyggelse storskaliga handels- och verksamhetsområden. Travbanan och Jägersro Center präglar stadsbilden. Platsen kännetecknas i nuläget av en storskalig miljö med stora öppna markytor mellan stora friliggande byggnadsvolymer med få entréer och breda trafikerade gator.

## Planområdet

Jägersro ligger i östra Malmö, mellan Inre Ringvägen och Yttre Ringvägen. Planområdet ligger norr om Fosieby industriområde och det gränsar till bostadsområdet Jägersro villastad och Almgården. Planområdet omfattar drygt 100 hektar och inkluderar förutom själva travbanan och dess kringytor även Jägersro Center, del av verksamhetsområdet i sydost samt den södra delen av Ögårdsparken.

Här möts funktioner för sport, fritid med handel, industri, bostäder samt strukturerande infrastruktur.

I planområdet och de närliggande stadsdelar saknas offentliga mötesplatser och icke-kommersiella målpunkter.

## Markägande

Merparten av marken inom planområdet ägs av privata fastighetsägare. SMT Exploatering AB (MKB, Skanska och Tornet) avser att förvärva fastigheten Rosengård 130:405 från Skånska Travsällskapet. Marken öster om Risebergabäcken ägs av Skånska Travsällskapet. Övriga privata fastighetsägare i området är bland andra Balder, Sandberg Development och Wihlborgs. Malmö stad upplåter ett fåtal fastigheter med tomträtt och äger därutöver parkmark och gator.

## Riksintressen

Planområdet berör eller påverkas inte av några riksintressen.

## Jägersro i Öresundsregionen

Jägersro har historiskt spelat stor roll som målpunkt i regionen. I nuläget har handeln och arbetsplatserna de omgivande verksamhetsområdena fortsatt en regional betydelse. Jägersros närhet till regionala trafikleder –

Yttre Ringvägen, Inre Ringvägen och infartsvägar som leder in till centrala Malmö ger goda förutsättningar för fortsatt utveckling och etablering i området.

## Stadsmiljö och landskapsbild

Jägersro har i nuläget en storskalig stadsmiljö med stora obebyggda markytor mellan friliggande byggnadsvolymer med få entréer. Travbanan och Jägersro Center dominerar stadsbilden. Breda trafikleder förstärker storskaligheten. Den nuvarande strukturen gör att besökare kan känna sig exponerade och sårbara. Området präglas av bilismen, både kopplat till strukturer och områdets målpunkter. Samtidigt finns betydande naturvärden längs Risebergabäcken och i det gröna stråket söder om Jägersro villastad.

## Näringsliv och handel

Verksamheterna i Jägersros södra och västra delar fyller en viktig funktion i Malmös näringsliv. Inom Jägersro finns omkring 3 000 arbetsplatser i nuläget. Störst andelar finns inom handel respektive arbetsplatsintensiva företagstjänster. Inom dem rymmer ca 40 % av alla arbetsplatser. Det finns också tillverkningsindustri som står för ca 12 % av sysselsättningen i Jägersro. Omkring 90 % av alla företag i området är mikroföretag eller småföretag, det vill säga med upp till 50 anställda.

Platsen fungerar som övergångszon mellan det intilliggande verksamhetsområdet i Fosieby och de mer bostadstäta stadsdelarna längre norrut.

Handelsutbudet i Jägersro har bredd med såväl privatkonsumenter som företag som målgrupp. Det finns både sallanköpshandel och dagligvaruhandel. Fackhandeln är av regional karaktär.

## Natur och grönska

Planområdet har idag få grönområden och domineras av stora hårdgjorda ytor. Totalt ligger krontäckningen i området på 13%. För verksamhetsområdena är andelen endast 7%. Detta gör att området är starkt påverkat av urban värmeöeffekt.

Grönytor finns i nuläget främst i Ögårdsparken i nordväst, Remonthagen i norr och längs Risebergabäcken i öster. Risebergabäcken är en stor tillgång i området och ska integreras som en del i grönstrukturen i området. Det finns även ett grönt inslag i form av Ögårdshagen som är belägen längs Jägershillgatan i verksamhetsområdet i sydväst.

Inom travbanan finns en historisk plantering med stora träd i anslutning till ”korsvirkeshuset”, därtill dels inne på banans innerplan, dels på stallbacken. Södra delen av planområdet gränsar till Jägershill sommarstad som har höga gröna värden, men som inte allmänt tillgängligt.

I norr längs med Jägersro villastad går ett grönt stråk som binder samman Husie mosse och Jägersro nya naturområde med Ögårdsparken. I sydväst finns ett grönblixt stråk som löper längs med Risebergabäcken. Dessa stråk är viktiga förbindelser mellan omgivande grönytor, både för människor och djurliv.

Jägersro är beläget i ett område i Malmö som har urbana värmeöar. Centrala och östra Malmö sticker ut i värmekarteringen och flera områden riskerar att uppleva hög DI (*discomfort index*).

## Kulturmiljö

Jägersro är Sveriges äldsta trav- och galoppbana och platsen har därmed ett högt historiskt värde med flera kulturhistoriskt värdefulla strukturer och byggnader. Utanför travbanans område utgörs kulturhistoriskt intressant bebyggelse av Jägersro Center (tidigare Wessels / B&W), f d Sveriges Televisions byggnader inklusive det 107 meter höga TV-tornet som byggdes 1976.



Planområdet från öster.  
Foto: Malmö stadsbyggnadskontor / Bojana Lukac.



Planområdet från söder.  
Foto: Malmö stadsbyggnadskontor / Gustav Aulin.



Planområdet från sydväst.  
Foto: Malmö stadsbyggnadskontor / Bojana Lukac.



Västra delen av planområdet från norr.  
Foto: Malmö stadsbyggnadskontor / Bojana Lukac.

## Bostäder

Inom planområdet finns i nuläget inga bostäder. Norr om travbanan ligger Jägersro villastad med 330 småhus och i nordost Almgården med omkring 1 000 hyreslägenheter i flerbostadshus från 1970-talet. Planer finns att komplettera Almgården med 650 nya bostäder.

## Mobilitet

Trafikstrukturen i planområdet karaktäriseras av den storskaliga korsningspunkten mellan Jägersrovägen och Agnesfridsvägen. Korsningspunkten är utformad som en cirkulationsplats och här samlas gång-, cykel-, bil-, kollektiv- och godstrafik i en och samma punkt.

Jägersros läge i staden och i anslutning till de större transportlederna gör platsen till en viktig knutpunkt för de verksamheter och industrier som finns idag och även en viktig förutsättning och potential för framtida utveckling. Samtidigt utgör dessa transportleder påtagliga barriärer för andra trafikslag än de bilburna.

I planområdet finns också Jägershillgatan som med god kapacitet kopplar samman Jägersrovägen i väst

med Agnesfridsvägen i söder. Transporter till Jägersro Center med flera sker via Handelsgatan som är en tvärgata från Agnesfridsvägen.

Öster om planområdet planeras Malmös nya travbana och en ny gata som förbinder Skrittgatan med Elisedalsvägen.

## Cykel

Längs alla allmänna gator inom planområdet finns separata gång- och cykelbanor med undantag av Jägersrovägens östra del samt Handelsgatan. I norra delen av planområdet går ett cykelstråk som kopplar till centrala Malmö via Rosengård. Detta cykelstråk går i tunnel under Agnesfridsvägen

Planområdet kopplar väl an till stadens övergripande cykelvägnät som är utbyggt med separat cykelbana längs Jägersrovägen in mot centrala Malmö som också kompletteras av friliggande cykelbana i Södervärnsstråket. Även Agnesfridsvägen har separat cykelbana som bland annat leder mot Videdal i norr samt Fosieby och Lindängen vidare mot Hyllie i sydväst.



"Korsvirkeshuset" och läktarbyggnad. Foto: Malmö stadsbyggnadskontor / Tyke Tykesson.



TV-tornet med bevarad pillallé. Foto: Malmö stadsbyggnadskontor / Tyke Tykesson.



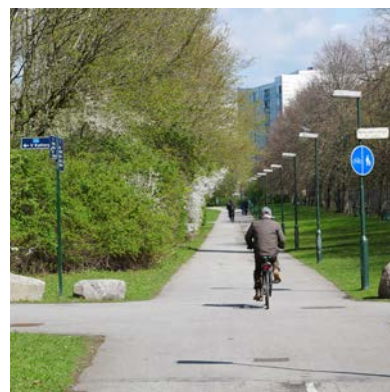
Agnesfridsvägen mot norr med Jägersro Centers parkeringsplats till höger. Foto: Malmö stadsbyggnadskontor / Tyke Tykesson.



Buss, linje 1 i korsningen Jägersrovägen och Agnesfridsvägen. Foto: Malmö Stad / Ung i sommar 2022 / Yasmin.



Rondellen med TV-tornet från söder. Foto: Malmö stadsbyggnadskontor / Tyke Tykesson.



Ögårdsstigen från söder med Almgården i bakgrunden. Foto: Malmö stadsbyggnadskontor / Tyke Tykesson.



## Kollektivtrafik

Tre regionala busslinjer till bland annat Svedala och Lund passerar Jägersro. Fyra stadsbusslinjer passerar Jägersro med vilka man utan byten når stora delar av Malmö, exempelvis Malmö central, Hyllie, Gustav Adolfs torg, Persborg, Svågertorp, Limhamn, Värnhem och Oxie. Planering pågår för ytterligare stadsbusslinjer.

## Trafik i influensområdet

Planområdet angränsar till två motorvägar, Ystadvägen i söder, Inre Ringvägen i väster. Primär målpunkt för att nå det övergripande motorvägsnätet från planområdet är trafikplats Jägersro i korsningen mellan Käglingevägen och Ystadvägen.

Inre Ringvägen och Ystadvägen är leder för farligt gods. Verksamhetsområdet i planrådets sydvästra del tangerar ledernas influensområde där riskbedömningar behöver göras vid planläggning. Planområdet omfattas av lokala trafikföreskrifter som anger att det är förbjudet att framföra motorfordon om dess längd överskrider 12 meter. Agnesfridsvägen söder om Botildborgsstigen, Jägersrovägen öster om Jägershillgatan samt hela Handelsingatan och Jägershillgatan undantas från förbudet.

Söder om planområdet ligger Fosieby industriområde som är en viktig del av Malmös största och idag mest välfungerande verksamhetsområde i Malmö.

Öster om planområdet kommer Skånska Travskapskaps nya travbana att anläggas vilket kommer att förändra trafikflödena såväl inom planområdet som dess influensområde. Som en effekt av travbanans

flytt kommer också en ny allmän gata att anläggas i planrådets östra kant som binder ihop Skrittgatan i söder med Elisedalsvägen i nordost.

## VA

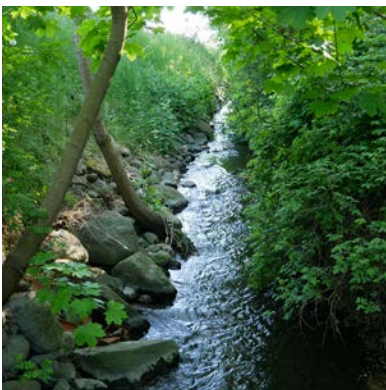
Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. I delar av området finns kommunala va-ledningar, medan den nordöstra delen av planområdet (SMT:s område) behöver kompletteras med ett helt nytt va-system. Dricksvattennätet har i princip tillräcklig kapacitet för att klara tillkommande bebyggelse, med viss förstärkning, medan spillvattennätet nedströms planområdet behöver få en utökad kapacitet. Dagvattnet från området leds till största delen till Risebergabäcken. Detta är ett dikningsföretag med ett krav på att max 1,5 l/s, ha får släppas till bäcken.

## Skyfall

Inom planområdet finns det ytor som idag blir översvämmade vid stora regn. Om dessa ytor är problematiska eller inte beror på deras placering och vattennivå. Kommande exploatering ska inte innebära någon försämring av dagens skyfallssituation och ambitionen bör även vara att om möjligt avhjälpa nuvarande problematik.

## Yt- och grundvatten

Grundvattennivåerna i den nordöstra delen av planområdet (SMT:s område) ligger mellan 1–6 meter under markytan. Sege å utgör via Risebergabäcken recipient för det ytvatten som avrinner från området. Enligt Malmö stads dagvattenstrategi är både Risebergabäcken och Sege å känsliga för ökad vattenföring,



Risebergabäcken. Foto: Malmö stadsbyggnadskontor / Tyke Tykesson.



Remonthagen mellan travbanan och Jägersro villastad. Foto: Malmö stadsbyggnadskontor / Tyke Tykesson.



Gång- och cykelväg mellan Jägersro villastad och travbanan. Foto: Malmö Stad / Ung i sommar 2022 / Hylla.

föroreningar och närsalter. Dammarna på den nuvarande travbanans innerplan är sammankopplade med ledningar och även kopplade till Risebergabäcken.

I fortsatt planering måste hänsyn tas till yt- och grundvatten. Lagstiftning styr vad som får och inte får genomföras. Kommande projektering kan exempelvis komma att kräva tillstånd för hantering av grundvatten.

## Resurs- och avfallshantering

Den övergripande visionen i *Kretsloppsplan för Malmö 2021–2030* är att uppnå en klimatneutral resurs- och avfallshantering, där införseln av nya material i avfallsflödet minimeras, och där det avfall som uppstår ses som en resurs. För att nå visionen behöver Malmö stad tillsammans med andra aktörer utveckla innovativa, yteffektiva och tillgängliga insamlingsystem med ett större fokus på gemensamma lösningar för återbruk, utöver den grundläggande funktionen med fullständig sortering av matavfall, förpackningar och restavfall i och nära bostaden.

Jägersro har goda förutsättningar för att tidigt i planeringsprocessen möjliggöra för system för resurs- och avfallshantering som uppmuntrar till att byta, låna, hyra, gemensamt äga och reparera, vilket är avgörande för att nå stadens mål om klimatpositiva och resurseffektiva stadsdelar.

I *Översiktsplan för Malmö* finns en plats utpekad för en framtida återvinningscentral med fokus på återbruk ÅBC, i Elisedal strax öster om Jägersro. Som komplement till denna kan kvartersnära platser för återbruk, som kan nås till fots eller med cykel, skapas mer lokalt inom Jägersro. Plats som avsätts för dagens mobila återbrukstjänster, till exempel Pop-

Up Return, kan i framtiden utvecklas till stationära kvartersåterbrukscentraler, eller liknande funktion. Dessa platser kan också samnyttjas för andra temporära arrangemang, till exempel grönsaksmarknader eller bytesmarknader.

Behovet av kvartersnära platser för insamling av skrymmande förpackningar, så kallade lättillgängliga insamlingsplatser (LIP), som kompletterar den fastighetsnära insamlingen av förpackningar, behöver utredas i kommande detaljplaner.

Framtidsvisionen är en cirkulär ekonomi, där konsumtion har styrts mot mer hållbara produkter på en cirkulär marknad, och där normen är att laga och reparera. Ett system där avfall ses som en resurs och är en viktig byggsten i den hållbara staden.

## Klimatpåverkan

Aspekter av klimatet – lokalt och globalt – handlar om såväl påverkan på klimatet som anpassningar för ett förändrat klimat i framtiden.

De mest avgörande ställningstagandena för ett projekts negativa klimatbelastning ligger i såväl tidiga som sena skeden av planerings- och byggprocessen. Hur betydande klimatbelastningen blir som helhet och i ett livscykelperspektiv avgörs genom beslut i flera led. Den avsevärt största andelen av ett projekts klimatbelastning ligger i byggproduktionsskedet. Ställningstaganden och beslut i projekteringskedet om byggmetoder, konstruktion, byggmaterial, energiförsörjning och transporter har avgörande betydelse för vilken omfattning påverkan får.

Ny bebyggelse genererar ökad trafik av olika slag. Omkring en tredjedel av utsläpp av växthusgas i



Jägersrovägen mot väster. Foto: Malmö stadsbyggnadskontor / Tyke Tykesson.



Kontorsbebyggelse vid Jägershillgatan i verksamhetsområdets västra del. Foto: Malmö stadsbyggnadskontor / Tyke Tykesson.



Jägershillgatan med cykelväg mot norr. Foto: Malmö stadsbyggnadskontor / Tyke Tykesson.

Sverige uppkommer av inrikes transporter främst från trafik på väg. Utformningen av Jägersro ska bidra till en att öka användningen av transportslag som har låg klimatpåverkan.

Växande träd lagrar koldioxid i form av kolföreningar genom fotosyntesen. Utformningen av Jägersro ska utgå från att så många träd som möjligt ska planteras för att kompensera för de utsläpp som skapas vid byggproduktion. Träd bidrar därtill till värmereduktion vid värmeböljor och i viss mån till att begränsa effekter av skyfall.

Malmö stad har sedan tidigare arbetat aktivt med planer för att minska effekter av skyfall. Nödvändiga åtgärder behöver planeras på översiktlig nivå.

## Förorenade områden

I planområdets nordöstra del (SMT:s område) har jord- och vattenprovtagningar genomförts. Resultaten visar att det påträffats föroreningar som överstiger riktvärden, men för nuvarande mark- och vattenanvändning bedöms dessa inte utgöra någon fara för människors hälsa och säkerhet.

En riskinventering av befintliga byggnader har genomförts inom SMT:s område. Resultaten visar att fler-

talet byggnader innehåller ämnen som vid rivning kan utgöra en fara för människors hälsa och säkerhet.

Oavsett hur Jägersro planeras och utvecklas behöver förorenade mark- och vattenområden hanteras för att säkerställa människors hälsa.

## Buller, luft och ljus

En bulleranalys har genomförts för planområdets nordöstra del som visar att vägtrafiken på Agnesfridsvägen och Jägersrovägen skapar buller på nivåer som kan kräva åtgärder för ny bebyggelse närmast dessa gator. I bulleranalysen framkommer också att bullret från tågtrafik och industrier inte kommer att orsaka några störningar i området.

Den luftkvalitetsutredning som genomförts visar att halterna av kvävedioxid och partiklar nära Agnesfridsvägen och Jägersrovägen i nuläget är så höga att åtgärder behöver vidtas vid planeringen av bebyggelse där.

Buller och luftföroreningar utgör en viktig hälsoaspekt som måste hanteras i Jägersro, båda miljöaspekterna omfattas av miljö kvalitetsnormer. Buller och luft utgör därmed förutsättningar som behöver hanteras i framtida utveckling. Framtida påverkan av evenemangsbuller från den framtida travbanan kan behöva utredas.



Foto: Malmö stad / Ung i sommar 2022 / Yasmin.



Foto: Malmö stad / Ung i sommar 2022 / Fatima.

## MEDVERKANDE

Arbetet med översiktsplanen har letts av en projektgrupp med medlemmar från stadsbyggnadskontoret och fastighets- och gatukontoret i samarbete med olika förvaltningar inom Malmö stad, fastighetsägare i området, med flera. Ett styrforum med representanter från berörda förvaltningar har översett framtagandet.

### Projektgrupp

Åke Hesslekrans (SBK), projektledare  
Tyke Tykesson (SBK), Daniel Johansson, (SBK), Jonas Standar

(SBK), Džiugas Lukoševičius (SBK), Steffanie Esse (SBK), Kajsa Lawacseck Körner (SBK), Anita Cardinali (SBK), John Flygare (SBK), Isa Hildetun (FGK), Therese Svensson (FGK), Jan Johansson (FGK), Susanna Sellberg (FGK), Linda Nilsson (FGK), Göran Dahlander (FGK), Kristina Hall (VA SYD), Malin Backman (VA SYD), Olof Martinsson (KuF), Louise Svensson (STK), Johanna Vinrot (STK), Magnus Carstam (STK), Emanuel Toft (MF), Karolina Allu (MF), Klara Hallberg (AFRY), Jerry Lanka (AFRY).



Malmö stad