Översiktsplan för Jägersro

Fördjupning av Översiktsplan för Malmö

ANTAGANDEHANDLING
Antagen av kommunfullmäktige xx xx 2026

Malmö stad



Planområdet från söder. I förgrunden trafikplats Jägersro och Jägershill sommarstad.

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 att 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. Inför kommande detaljplanearbete kommer ytterligare fördjupade utredningar att krävas inom fler sakområden.

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.

En samrådshandling togs upp av kommunstyrelsen för beslut om samråd i augusti 2024. Samrådstiden pågick från 16 september till 20 november 2024. Efter samrådet kompletterades planen och bearbetades utifrån synpunkterna från samrådet. Synpunkter redovisades och kommenterades i en samrådsredogörelse.

En granskningshandling togs upp av kommunstyrelsen för beslut om granskning i september 2025. Granskningstiden pågick från 25 september till 30 november 2025. Inför antagande har planen justerats med hänsyn till inkomna synpunkter under granskningstiden.

Justeringar samt synpunkterna, tillsammans med kommentarer, är redovisade i dokumentet Utlåtande efter granskning.

Till planen hör även en hållbarhetsbedömning med en integrerad miljökonsekvensbeskrivning.

Det slutliga planförslaget beräknas antas av kommunfullmäktige i februari 2027.

Översiktsplan för Jägersro (ÖP 2040) finns i sin helhet till gänglig på www.malmo.se/jagersro. Där återfinns även tillhörande Hållbarhetsbedömning.

Hållbarhetsbedömning

Hållbarhetsbedömning för Översiktsplan för Jägersro har genomförts som en fristående och oberoende del av planprocessen

Bedömningen utgår från ramverk som Plan- och bygglagen, Miljöbalken och Agenda 2030 och inkluderar en strategisk miljökonsekvensbedömning. Hållbarhetsbedömning har, parallellt med planförslaget, varit ute på samråd och granskning.

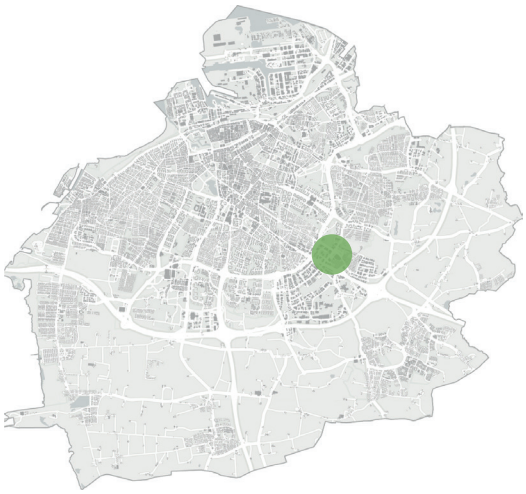
Hållbarhetsbedömningens sammanfattade konsekvenser redovisas i sista kapitlet i översiktsplanen.

Hållbarhetsbedömningens dokument fungerar även som kunskapsfördjupning av Översiktsplan för Jägersro.

Innehåll

Inledning	**7**
Sammanfattning	**9**
Berättelsen om Jägersro	**14**
Vision för Jägersro	**16**
Stadsbyggnadsidé	**17**
Karaktär och identitet	**18**
Planförslag	**20**
Förhållningssätt och genomförande	**30**
Nuläge och sammanfattande konsekvenser	**47**
Länsstyrelsens granskningsyttranden	**71**
Medverkande	**76**

Inledning



Bakgrund

Travbanan Jägersro kommer att flytta österut till en ny plats under 2028. 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, grönstruktur 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 Risebergabäcken 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 långsiktigt hållbar och klimatpositiv stadsdel.

Översiktsplanen ger förutsättningar för att en ny identitet ska växa fram för Jägersro genom att beskriva stadsbyggnadsidé, planeringsprinciper, grönstruktur och andra strukturbärande element. Översiktsplanens avsikt är även att skapa förutsättningar för befintliga verksamheter i området att utvecklas. Planen visar också 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 Jägersros nya delar.

I antagandehandlingen presenteras övergripande inriktningar för utvecklingen av planområdet.

Sammanfattning

Syfte

Översiktsplanen har som syfte att vara ett stöd för beslut kring utvecklingen av Jägersro på lång sikt. Genom översiktsplanen förtydligas markanvändning, grön-blåstruktur, 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 fritidsaktiviteter. Översiktsplanen syftar även till att skapa förutsättningar för verksamheterna i området att utvecklas.

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

Vision för Jägersro

- 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 bygger den framtida karaktären på både befintligt och nytt där dagens verksamhetsområde fortsätter utvecklas och Ögårdsparken blir ett rum för aktiviteter. Jägersroområdets kulturhistoriska spår samt dess gömda gröna värden tas tillvara och travområdet och Jägersro Center skapar plats för en ny identitet – en grönskande stadsdel som tar utgångspunkt i barns fria rörlighet. De stora öppna ytorna och asfalterade parkeringsplatser ersätts med nya stadsmiljöer. Rörelsestråk knyter samman Jägersro med den omgivande staden och ger förutsättningar för ett stadsdelscentrum i östra Malmö.

Planeringen av Jägersro ska:

- stimulera barns fria rörlighet,
- stärka Malmös särart,
- skapa karaktär genom grönska,
- lyfta fram platsens historia.



Markanvändningskarta

Karaktär och identitet

Framtidens Jägersro består av olika delar med sinsemellan olika karaktärer. Sammantaget skapas en helhet som ger Jägersro en ny identitet där en mångfald olika funktioner och bebyggelsetyper ryms.

Barns förutsättningar bildar utgångspunkt för utformningen av de nya delarna i Jägersro. En stadsdel som planeras för barn fungerar utmärkt även för den äldre generationen och blir därmed bra för alla åldrar.

Varierande byggnadstyper, våningshöjder, taklandskap och skala i bebyggelsen ger en omväxlande och upplevelserik stadsbild som speglar Malmös särart. Ut mot huvudgatorna är bebyggelsen högre medan skalan är lägre i de inre delarna.

Historiska stråk, tex Botildenborgsstigen, bildar utgångspunkt för nya rörelsemönster tillsammans med att Jägersros historia lyfts fram. Handeln och de olika verksamheterna i området lever vidare. Jägersro center utvecklas och förstärker Jägersro som målpunkt i östra Malmö. Stallbacken omvandlas långsamt vilket ger möjlighet till temporär användning av mark och byggnader.

Befintliga bgröna och blå miljöer, tillsammans med föreslagen stadsdelspark, ska vara strukturbärande och ha huvudrollen i att grönska ger karaktär.

Tillkommande funktioner

Funktion	BTA	Kommentar
Bostäder	ca 450 000 m²	ca 4 500 bostäder (ca 9 000 invånare)
Förskolor	ca 12 000 m²	<5 förskolor (ca 800 platser)
Grundskola	ca 12 000 m²	1 grundskola (ca 800 platser)
Mobilitetshus	ca 80 000 m²	ca 2 000 - 2 500 bilplatser
Arbetstillfällen		ca 2 500 - 4 000

Planförslag

Den nuvarande travbanan med kringytor ska omvandlas till blandad stadsbebyggelse. Ett stadsdelscentrum ska utvecklas, med utgångspunkt i korsningen Agnesfridsvägen och Jägersrovägen. Omvandlingen ska ske i symbios med det nuvarande verksamhetsområdet.

Syftet är att platsen ska bli en samlande målpunkt i östra Malmö. 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.

Den övergripande strukturen med Jägersrovägen och Agnesfridsvägen som huvudgator ska bibehållas. Verksamhetsområdet i sydväst kring Jägershillgatan kommer att behålla nuvarande markanvändning. Marken i nordöst (befintlig travbana med stallbacke och parkering), kvarteren mellan Ögårdsparken och Agnesfridsvägen i nordväst samt Jägersro Centers parkering ska omvandlas till blandad stadsbebyggelse.

Förhållningssätt och genomförande

All planering ska utgå från Agenda 2030 och stödja högt ställda ambitioner för att skapa en långsiktigt hållbar och klimatpositiv stadsdel. Genomförandet av nya Jägersro ska bygga på framtidens systemlösningar och planeringen ska lämna en öppenhet för olika framtidsscenarier.

Det betyder att översiktsplanen redovisar en övergripande struktur som sätter ramar men som inte lägger fast markanvändning i detalj. Utvecklingen av Jägersro kommer att ske etappvis under flera decennier. Det innebär att vissa ställningstaganden kan komma att behöva omprövas i takt med att området byggs ut.





Planområdet från öster.

Berättelsen om Jägersro



Jägersro har varit en viktig mötesplats i Malmö 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 med 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 var drivande för banans 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 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 handelshus plats i området, inte minst för bilförsäljning. Så kom även andra hästkrafter att prägla Jägersro.





Travbanan från nordost på 1940-talet.
Foto: Oscar Bladh

Nutid och framtid

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 nytt 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 och dess parkering pågår.



Wessels köpcentrum 1962.
Foto: Carl Meijer

Villkoren för handeln i området är under förändring. Att handelsmönstren kommer att utvecklas och anpassas efter nya förutsättningar står klart.

Jägersro byggdes för bilen, för kommers och för hästkapplöpningar. Det var en plats där maktens män möttes och kom överens om stadens utveckling – bakom stängda dörrar. Framtidens Jägersro ska ges en helt ny karaktär. Den nya stadsdelen ska planeras med människan i centrum – och med särskilt fokus på barnens perspektiv.

Platsen kommer utvecklas över lång tid varför planering och genomförande behöver vara följsamt över tid och ge plats och möjlighet för nya tankar och synsätt. En ny stadsdel kommer att växa fram utifrån förändrade förutsättningar i omvärlden.

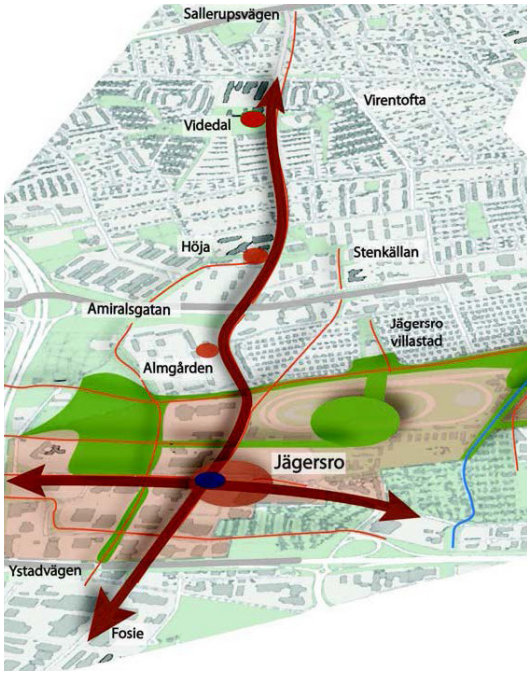
Vision för Jägersro

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

Visionen är att:

- 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 som stadsdelscentrum och Agnesfridsvägen som livsnerv i Malmös östra delar.

Jägersro bygger den framtida karaktären på både befintligt och nytt där dagens verksamhetsområde fortsätter utvecklas och Ögårdsparken blir ett rum för aktiviteter.

Jägersroområdets kulturhistoriska spår samt dess gömda gröna värden tas tillvara och travområdet och Jägersro Center skapar plats för en ny identitet – en grönskande stadsdel som tar utgångspunkt i barns fria rörlighet. De stora öppna ytorna och asfalterade parkeringsplatser ersätts med nya stadsmiljöer. Rörelsestråk knyter samman Jägersro med den omgivande staden och ger förutsättningar för ett stadsdelscentrum i östra Malmö.



Karaktär och identitet

Framtidens Jägersro består av olika delar med sinsemellan olika karaktärer: befintligt verksamhetsområde, nya bostadskvarter, plats för handel och service, parker och grönska samt stads-huvudgator med en kollektivtrafiknod.

Sammantaget skapas en helhet som ger Jägersro en ny identitet där en mångfald olika funktioner och bebyggelsetyper ryms. Siktlinjer och stråk öppnar upp och bjuder in till de nya delarna i området. Ut mot huvudgatorna är bebyggelsen högre medan skalan är lägre i de inre delarna.

Barns fria rörlighet stimuleras

Barns förutsättningar bildar utgångspunkt för utformningen av de nya delarna i Jägersro. En stadsdel som planeras för barn fungerar utmärkt även för den äldre generationen och blir därmed bra för alla åldrar. Så skapas en socialt hållbar stadsdel för människor att växa upp i och åldras i.

All fordonstrafik inom nyexploaterade områden sker helt och hållet på barnens och andra oskyddade trafikanters villkor. Huvuddelen av nya gaturum gestaltas för vistelse snarare än för biltrafik, utan särskilt markerade körytor.

Brutna siktlinjer och gaturum ger trygga och överblickbara gator. Korta fasadlängder och små avstånd mellan entréer till bostäder och verksamheter ger rytm, intensitet och livfullhet i stadsrummen.

Orienterbarhet skapas genom målpunkter och blickfång i gatufonder, exempelvis byggnader som avviker i färg eller form. Glimtar mellan olika stadsrum skapar sekvenser av platsbildningar som ger möjlighet att successivt avläsa och utforska stadsdelen: att ta platsen i anspråk och göra den till sin egen.

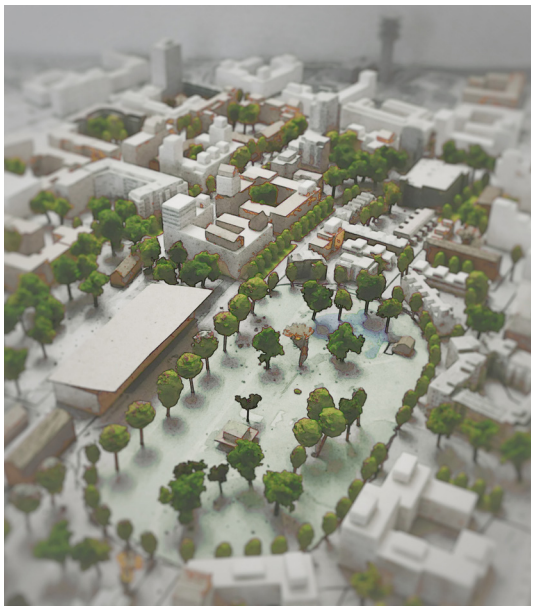
Malmös särart förstärks

Genom flera olika karaktärer och arkitektoniska uttryck skapas en kontrastrik och varierad helhet i de nya kvarteren i Jägersro. Varierande byggnadstyper, våningshöjder, taklandskap och skala

i bebyggelsen ger en omväxlande och upplevelserik stadsbild som speglar Malmös särart. Bo01 i Västra Hamnen utgör ett inspirerande exempel.

Bostadskvarteren i Jägersro bildar nytt stadslandskap som bygger på en balans mellan kontraster och ordning, mellan överraskning och överskådlighet, mellan omslutande rumsbildningar och öppenhet.

En mångfald av uttryck – som stimulerar alla sinnen – i form av växtlighet, vatten, fasadmaterial, markbeläggning, färg och form ger framtidens Jägersro karaktär och identitet.



Platsens historia lyfts fram

Jägersros historia med koppling till hästar – trav och galopp – lyfts fram i de nya bostadskvarteren. Strukturer som ger nya kvaliteter bevaras, exempelvis travbanans äldsta byggnader, den ursprungliga dammen, och andra spår från travets verksamhet. Travbanans kurvor kan inspirera till krökta gaturum.

Stallbacken omvandlas långsamt vilket ger möjlighet till temporär användning av mark och byggnader.

Historiska stråk, tex Botildenborgsstigen, bildar utgångspunkt för nya rörelsemönster. Handeln och de olika verksamheterna i området lever vidare. Jägersro center utvecklas och förstärker Jägersro som målpunkt i östra Malmö.



Grönska ger karaktär

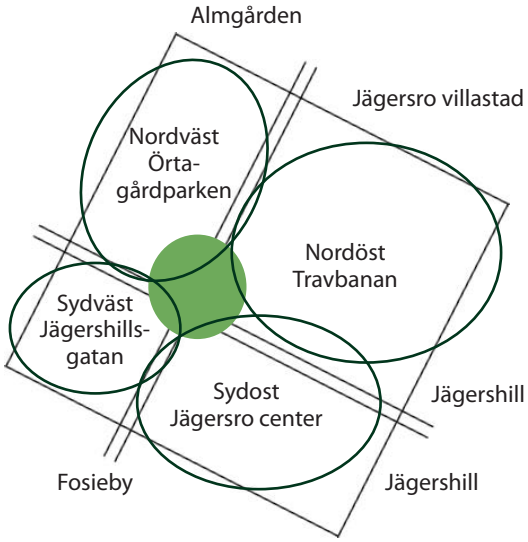
En stor samlande park placeras centralt i bostadskvarteren. Den omfamnar den befintliga fältrittsdammen och fyller flera funktioner för rekreation och ekosystemtjänster. Parkens grönska kopplas samman med en övergripande grönstruktur i alla riktningar. Existerande trädplanteringar – exempelvis vid ”korsvirkeshuset” och ”körsbärslunden” – bevaras och ger stadga åt den nya bebyggelsen.

Risebergabäckens värden – som idag är dolda bakom tät växtlighet – lyfts fram och ger kvaliteter till bostadsmiljöerna.

Träd finns i alla gaturum, synligt från alla fönster. Stadsrum är grönskande, multifunktionella, föränderliga och interaktiva – för vistelse, lek, och upplevelse. Bostadskvarteren får en ny karaktär och identitet som en unik urban trädgårdsstad i Malmö.

Planförslag

Den nuvarande travbanan med kringytor ska omvandlas till blandad stadsbebyggelse. Ett stadsdelscentrum ska utvecklas, med utgångspunkt i korsningen Agnesfridsvägen och Jägersrovägen. Omvandlingen ska ske i symbios med det nuvarande verksamhetsområdet. Syftet är att platsen ska bli en samlande målpunkt i östra Malmö. 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.



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 nuvarande markanvändning och den nuvarande gatu- och kvartersstrukturen. Ögårdsparken ska få möjligheter att utvecklas.

Jägershill sommarstad, öster om planområdet, kommer fortsätta vara fritidsområde och kommer inte att förändras genom översiktsplanen.

En komplett stadsdel

I korsningspunkten mellan Jägersrovägen och Agnesfridsvägen ska ett stadsdelscentrum utvecklas tillsammans med ett utvecklat Jägersro Center. Platsen ska utgöra en samlande målpunkt i området och som en del av målpunkten ska en kollektivtrafiknod etableras.

Nuvarande travbana med stallbacke och parkering, kvarteren mellan Ögårdsparken och Agnesfridsvägen i nordväst samt Jägersro Centers parkering ska omvandlas till blandad stadsbebyggelse. I den nordöstra delen, befintligt travbaneområde, ska främst bostadskvarter och samhällsservice finnas.

Yteffektiv markanvändning

Markanvändningen ska i enlighet med Översiktsplan för Malmö vara yteffektiv. Mångfunktionalitet och samutnyttjande av markytor och byggnader för olika ändamål ska eftersträvas så att en tät, grön och levande stadsmiljö kan skapas.

Funktioner

Bostäder

Jägersro ska ha ett brett utbud av bostäder med variation i hus- och lägenhetstyper, upplåtelseformer storlekar och kostnadsnivåer som tillgodoser behov i olika livssituationer och stadier i livet. Bostäder för olika grupper, exempelvis äldre, unga, barnfamiljer och funktionsnedsatta, ska komplettera det generella bostadsbyggandet. Senior- och trygghetsbostäder ska möjliggöras för att bidra till lokala flyttkedjor. Ett utbud av stora hyreslägenheter (> 4 r o k) ska eftersträvas.

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 regionalt. Ett utbud av handel och service fyller även en viktig funktion för verksamhetsområdena i omgivningen. Handel, service och restaurangnäring bidrar med arbetstillfällen till Malmö och ska koncentreras till strategiska stråk/kantzoner för att fånga upp nödvändigt underlag. Sällanköpshandel och fackhandel ska lokaliseras till 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 samt öka byggnadshöjden i området.

Dag- och nattbefolkning kommer tillsammans att bidra till en levande och trygg miljö i Jägersro.

Markanvändning



Förklaringar

Skala 1:10 000

- Avgränsning planområde
- Blandad stadsbebyggelse, främst bostäder
- Blandad stadsbebyggelse, inslag av bostäder
- Verksamhetsområden
- Park och natur
- Blandad stadsbebyggelse, ej bostäder
- Befintlig huvudgata
- Ny huvudgata
- Kollektivtrafiknod samt principiell sträckning av ny bussgata



Principskiss för lokalisering av skolor och förskolor.

Samhällsservice och fritidsaktivitet

En jämlik tillgång till grundläggande stadskvaliteter i form av samhällsservice, kultur och rekreation ska finnas i Jägersro.

Plats ska ges för upp till fem förskolor samt en grundskola, vilket motsvarar de behov som uppstår av ny bostadsbebyggelse inom planområdet. Förskolor ska lokaliseras i anslutning till parker eller grönstråk för att främja barnens hälsa, lek och trivsel. Grundskolan placeras strax öster om Agnesfridsvägen, och i anslutning till det norra grönstråket med syftet att vara en kopplingspunkt och mötesplats för Almgården, Jägersro villastad och Jägersro.

Plats ska också ges till LSS-bostäder som så långt möjligt bör integreras med reguljära bostäder eller annan ickestörande verksamhet

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 aktivitetsanläggning samt ett bibliotek i östra Malmö.

Tillkommande funktioner

Funktion	BTA	Kommentar
Bostäder	ca 450 000 m²	ca 4 500 bostäder (ca 9 000 invånare)
LSS, SÄBO		Utifrån behov enligt bostadsförsörjningsprogram och lokalförsörjningsplan
Förskolor	ca 12 000 m²	<5 förskolor (ca 800 platser)
Grundskola	ca 12 000 m²	1 grundskola (ca 800 platser)
Mobilitetshus	ca 80 000 m²	ca 2000 - 2500 bilplatser (upp till 8 mobilitetshus)
Arbetstillfällen		ca 2 500 - 4 000

Funktion	Markyta	Kommentar
Grundskola	ca 18 000 m²	
Förskolor	ca 30 000 m²	
Idrott och fritid	ca 12 000 m²	
Park och natur	ca 300 000 m²	Yta inkluderar ny stadsdelspark + gröna kopplingar, naturstråk Risebergabäcken samt befintlig grönstruktur

Översiktlig beräkning av ytbehov inom det fördjupade översiktsområdet.

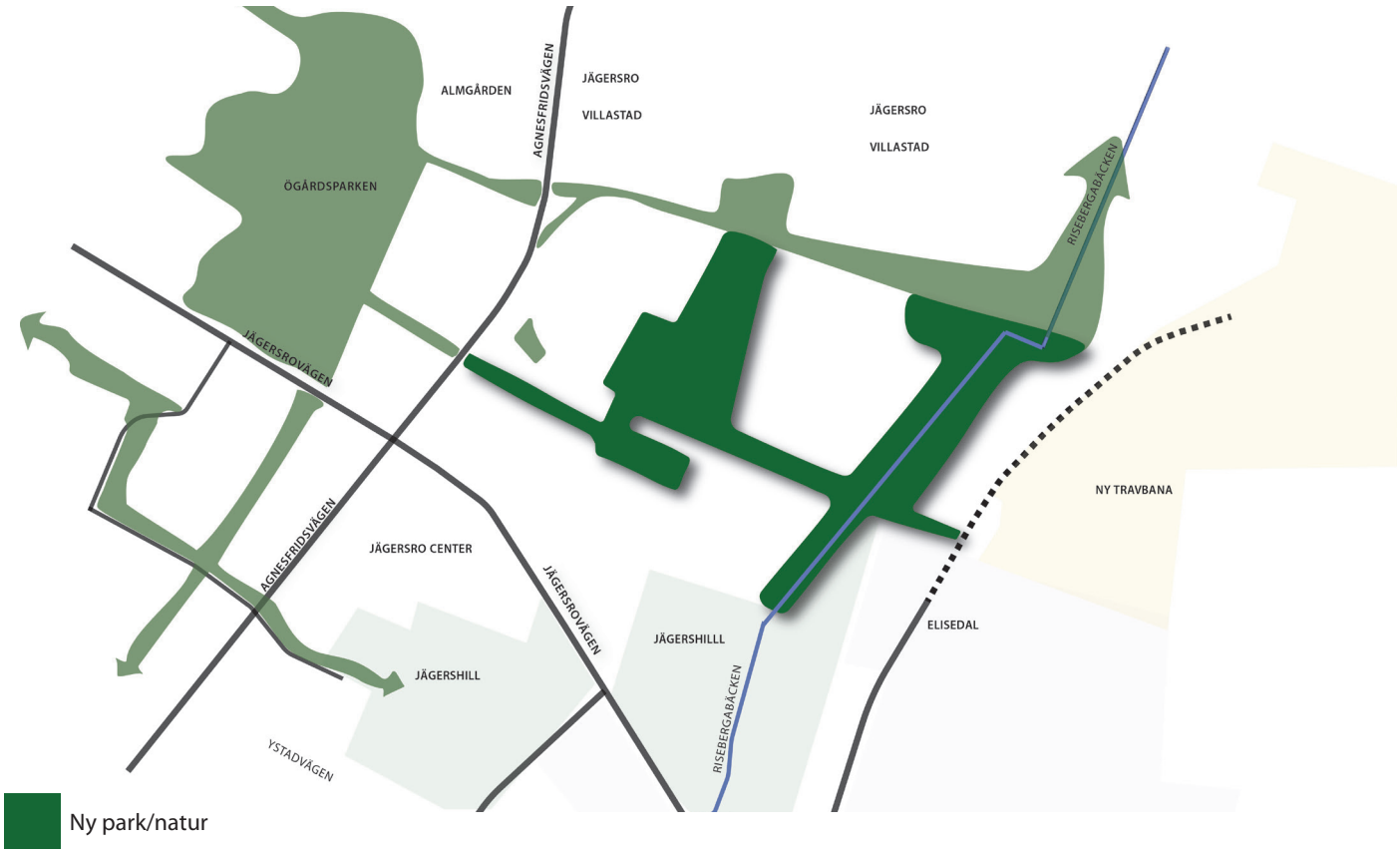
Antalet bostäder är beräknat på 100 m2/bostad (flerbostadshus).

Antalet invånare är beräknat på 2 personer/bostad.

Antalet platser och ytbehov för förskola respektive skola är beräknat på behovet vid nyexploatering.

Antalet bilplatser är beräknat enligt ”Policy för mobilitet och parkering 2026”.

Antalet arbetsplatser är en uppskattning.



Princip för områdets grönstruktur.
Befintliga och tillkommande ytor.

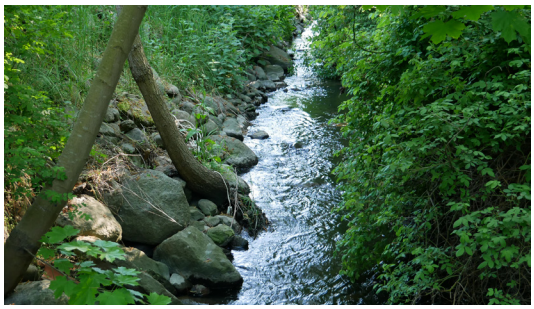
Grön- och blå struktur

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 en 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 ger rytm och variation i gatunätet och bidra med reglerande ekosystemtjänster och biologisk mångfald.

En ny stadsdelspark, med en storlek på mer än 5 ha, ska anläggas på den nuvarande travbanans innerplan. Den befintliga Fältrittsdammen 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 dagvattenhantering, lek och fysisk aktivitet som lugna miljöer för rekreation.

Platsens naturliga förutsättningar, nuvarande och nya gröna ytor, ska kunna nyttjas för dagvattenhantering. Existerande stora träd ska bevaras och tas tillvara i gestaltningen. Trädplantering ska finnas längs alla gator och i alla kvarter.



Risebergabäcken.



Ögårdsparken.



Temporär användning av den nuvarande stallbacken inklusive ytans kulturhistoriska byggnader och historiska struktur.



Travbanans stallbacke.



”Korsvirkeshuset” med trädgård.

Bevarade kulturmiljöer

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, ”korsvirkeshuset” med dess trädgård, rester av alléer i Botildenborgsstigens respektive Hovslagarvägens förlängning samt eventuellt delar av travbanans kurvor. En tidigare gatusträckning som gick från Jägersro hållplats på järnvägen Malmö–Ystad till travbanans entré kan återskapas.

Temporär användning

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

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



Principskiss för strategiskt viktiga kantzoner.



Tornet är ett av de äldsta bevarade byggnaderna på travbanan.



Travbanans kurvatur kan bilda utgångspunkt för ny bebyggelse.

Ny bebyggelse

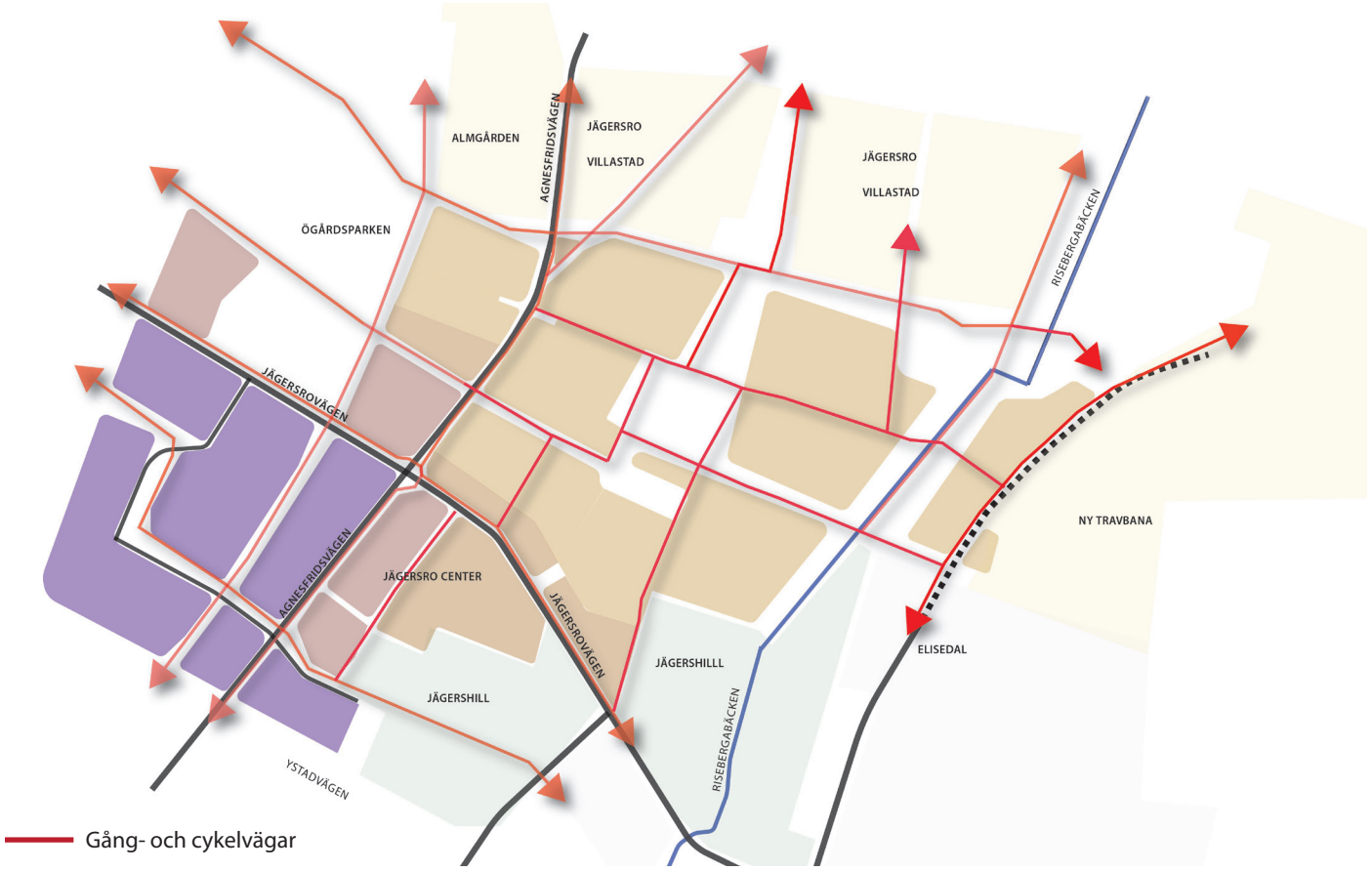
De nya delarna inom planområdet kommer bestå av ”urbana byar” d v s ett kluster av kvarter med en liten gröning eller pocket-park som kan fungera som lokal mötesplats och bidra till social närhet mellan invånarna. De urbana byarna ska ha sinsemellan varierande prägel avseende såväl bebyggelse, skala som mellanrum.

Jägersro kommer därmed ha flera olika typer av bebyggelse med byggnader i omväxlande skala – såväl flerbostadshus i kvartersform, öppna eller slutna, som markbostäder i lägre skala. Bostäder i takvåningar och i bottenplan kan bidra till nya bostäder med småhuskvalitet i området.

Den nya bebyggelsen kommer att ha en genomsnittlig höjd på 4–5 våningar. Byggnader högre än 35 m över marknivå är inte aktuellt inom planområdet.

Blandning av slutna stadskvarter med mer uppbruten bebyggelse ger dynamik till stadsrummen.

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



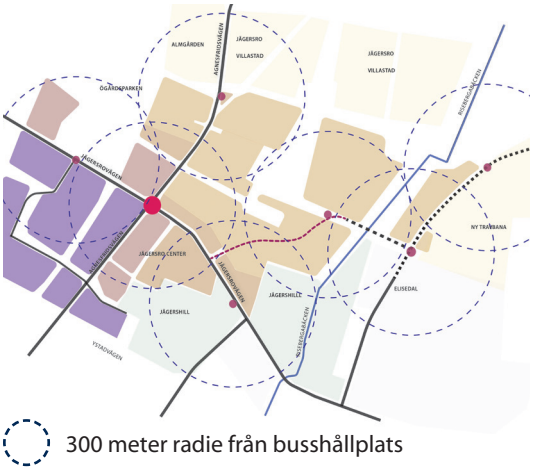
Huvudstruktur för gång- och cykelvägar.

Mobilitet

Rörelsemönster

Befintliga och nya rörelsestråk till och genom området ska knyta samman Jägersro med omgivningarna och underlätta förflyttningar till och igenom de olika delarna. Nya stråk ska planeras med fotgängare, cyklister och grönska som målgrupper. Gator ska få en gestaltning som ger ett sammanbindande stadsrum med fokus på oskyddade trafikanter och grönska.

Ny bebyggelse, gatuutformning och träd längs Agnesfridsvägen och Jägersrovägen ska bidra till minskad barriärverkan. Därmed omvandlas gatorna från att vara helt hårdgjorda vägar till att bli stadshuvudgator med en grön och urban karaktär. Fler trygga och säkra passager i plan över huvudgatorna ska tillskapas för oskyddade trafikanter.



Kollektivtrafik – möjlig placering av busshållplatser.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken ska utvecklas och en trygg och attraktiv kollektivtrafiknod etableras i anslutning till stadsdelscentrum vid huvudgatornas korsningspunkt. En bussgata kan på längre sikt

koppla samman Jägersros kollektivtrafiknod med nya besöksanläggningar som anläggs öster om planområdet (bland annat ny travbana) samt ge ytterligare hållplatsläge inom befintligt travbaneområde.

Mobilitetshus

Parkering för bilar ska ske i mobilitetshus. De ska också innehålla gemensamma ytor för delad mobilitet, till exempel bilpoolsbilar, cykelpooler, leveransrum samt möjlighet till andra funktioner som t ex energiproduktion/lagring, närservice, återbruk som bidrar till hållbart vardagsliv. 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 upp till åtta mobilitetshus beroende på storlek och lokalisering. De ska placeras i närheten av huvudgatorna. Nya mobilitetshus ger förutsättningar för befintliga fastigheter att bebygga nuvarande markparkeringar för nya verksamheter.



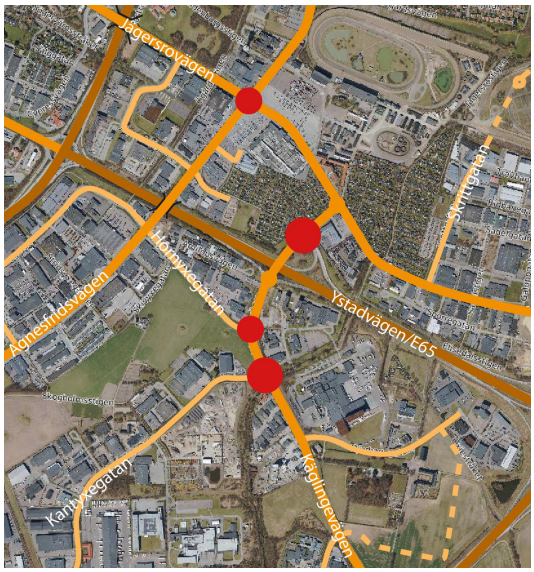
Mobilitetshus

Principskiss för placering av Mobilitetshus.

Tung trafik

I nuläget finns under vissa tider framkomlighetsproblem i trafikplats Jägersro samt vid cirkulationsplatsen i korsningen Kantyxegatan och Käglingevägen i Fosieby industriområde. För att generellt ge bättre förutsättningar och redundans för godslogistiken till verksamheter i Fosieby, Elisedal och Jägersro ska Malmö stad fortsatt utreda förbättringar av funktionalitet och framkomlighet i Jägersro trafikplats, Hornyxegatans korsning med Käglingevägen samt Kantyxegatans cirkulationsplats.

Tung trafik till och från verksamheter inom planområdet kan, när Jägersro börjar bli fullt utbyggt, ledas via Agnesfridsvägen, Hornyxegatan och Käglingevägen vilket också kan möjliggöra blandad stadsbebyggelse längs Jägersrovägen. Jägershillgatan har kapacitet att via Agnesfridsvägen söderifrån ta emot all tung trafik som genereras av verksamheterna inom planområdet.



Gods- och trafikanalys, Jägersro, Fosieby, Elisedal & Fredriksberg (SBK 2025-05-23).

Förhållningssätt och genomförande

All planering ska utgå från Agenda 2030 och stödja högt ställda ambitioner för att skapa en långsiktigt hållbar och klimatpositiv stadsdel. Genomförandet av nya Jägersro ska bygga på framtidens systemlösningar och planeringen ska lämna en öppenhet för olika framtidsscenarier. Det betyder att översiktsplanen redovisar en övergripande struktur som sätter ramar men som inte lägger fast markanvändning i detalj. Utvecklingen av Jägersro kommer att ske etappvis under flera decennier. Det innebär att vissa ställningstaganden kan komma att behöva omprövas i takt med att området byggs ut.



Diagram som redovisar de mål i Agenda 2030 som FÖP Jägersro har störst möjlighet att påverka.



Stor påverkan

Liten påverkan

Begränsad påverkan

De mål som har högst prioritet är:

Mål 3: Hälsa och välbefinnande

Mål 6: Rent vatten och sanitet för alla

Mål 8: Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt

Mål 10: Minskad ojämlikhet

Mål 11: Hållbara städer och samhällen

Mål 12: Hållbar konsumtion och produktion

Mål 13: Bekämpa klimatförändringarna

Mål 15: Ekosystem och biologisk mångfald

Prioriterade hållbarhetsmål

Agenda 2030 för hållbar utveckling består av 17 globala mål för en mer hållbar framtid för alla länder och människor. Det är en handlingsplan som syftar till att utrota fattigdom, stoppa klimatförändringar och skapa fredliga, trygga samhällen. De globala målen är omvandlade till lokala mål för Malmö och integrerade i Malmö stads budget och fullmäktigemål.

Planeringen av Jägersro ska utgå från FN:s 17 hållbarhetsmål i Agenda 2030. Därmed stöds Malmö stads högt ställda ambitioner för att skapa en långsiktigt hållbar och klimatpositiv stad.

För att tydliggöra hur planens koppling till Agenda 2030 har verktyget hållbarhetsscanning använts genom hela planeringsprocessen för att identifiera vilka hållbarhetsaspekter som är mest relevanta – både i det aktuella skedet och i kommande delar av planprocessen. Syftet med hållbarhetsscanningen är att lyfta fram och prioritera de aspekter som har störst betydelse för planens genomförande. Genom detta kan den positiva påverkan förstärkas, den negativa påverkan begränsas och centrala utmaningar för den fortsatta planeringen synliggöras. Resultatet visualiseras i form av en värderos där samtliga 17 mål ingår. Scanningen pekar ut prioriterade hållbarhetsområden i planen samt vilken roll FÖP Jägersro kan spela i Malmö stads arbete med Agenda 2030. Analysen visar att den fördjupade översiktsplanen har potential att bidra till Malmö stads arbete med Agenda 2030 i alla tre hållbarhetsdimensioner.

Rubrikerna på följande sida redovisar Hållbarhetsbedömningens samlade resultat och pekar ut inriktning för fortsatt hållbarhetsarbete. Därefter följer fördjupad beskrivning av förhållningssätt under fortsatt planeringsarbete samt ramar för genomförandet av den fördjupade översiktsplanen.

Rubrikerna på följande sida redovisar Hållbarhetsbedömningens samlade resultat och pekar ut inriktning för fortsatt hållbarhetsarbete. Därefter följer fördjupad beskrivning av förhållningssätt under fortsatt planeringsarbete samt ramar för genomförandet av den fördjupade översiktsplanen.

Ekologisk hållbarhet: en grön stadsdel som leder klimatomställningen (sammanfattning)

Omvandlingen till en tät och grön stadsdel med hög krontäckningsgrad och sammanhängande grönstruktur ska bidra till koldioxidupptag, minskade värmeöeffekter och stärkt ekosystemtjänstefunktion.

Malmö stad och SMT:s arbete med klimatbalans ger en systematisk grund för att minska klimatpåverkan i bygg- och driftskedet och stödjer målet om klimatbalans.

För att ovan ska uppnås krävs att kommande planskeden fördjupar strategier, krav och analyser för klimatneutralt byggande, energisystem, blå-grön infrastruktur och dagvattenhantering, inklusive hur målet om 30 % krontäckning ska nås.

Den fortsatta planeringen ska även ta fram en tydlig genomförandestruktur där roller, ansvar och bindande krav integreras i markköp och exploateringsavtal för att säkerställa att ambitionerna följs från plan till färdig stadsdel. Med dessa insatser kommer Jägersro-området att utvecklas till en testmiljö och demonstrationsarena som driver Malmös klimatomställning framåt.

Social hållbarhet: bygga staden hel (sammanfattning)

Omvandlingen av Jägersro till en blandad och mindre bilberoende stadsdel ska skapa ett mer jämlikt område som knyter samman och kompletterar angränsande stadsdelar. Förbättrade gång- och

cykelstråk, barns fria rörlighet och en stark kollektivtrafiknod gör området mer tillgängligt och minskar dagens fysiska och sociala barriärer. Nya gröna och blå strukturer, inklusive stadsdelsparken och kopplingar till Ögårdsparken och Risebergabäcken, ska stärka sociala möten och binda samman stadsdelarna.

För att detta ska bli verklighet behöver nästa planeringsskeden beskriva hur bebyggelse, service, mötesplatser och gröna ytor ska utformas för att skapa trygghet, liv och social sammanhållning. Dessutom krävs strategier och tydliga modeller för kultur, delaktighet, temporära aktiviteter och mellananvändning som kan bygga en stark lokal identitet och stödja en långsiktigt hållbar utveckling.

Ekonomisk hållbarhet: en attraktiv stadsdel för arbete och hållbar tillväxt. (sammanfattning)

FÖP Jägersro bidrar till ekonomisk hållbarhet genom att både bevara omkring 3 000 befintliga arbetstillfällen och skapa utrymme för nya verksamheter, vilket stärker den lokala arbetsmarknaden och självförsörjningen. Den temporära användningen av befintliga byggnader ska ge plats åt billiga lokaler för föreningar, företag och innovation, vilket stimulerar entreprenörskap under utvecklingsprocessen. Genom att främja partnerskap, delningstjänster, cirkulär ekonomi och återbruk ska stadsdelen utvecklas resurssnålt och långsiktigt konkurrenskraftigt.

I det fortsatta planarbetet är det viktigt att skapa goda villkor för ett mångfacetterat näringsliv, hantera risker kopplade till tung trafik och oskyddade trafikanter samt säkerställa att logistik och framkomlighet fungerar i takt med områdets omvandling. Dessutom ska dialogen med befintliga verksamheter fördjupas och arbetet med mellananvändning, industriell symbios och tydliga genomförandestrukturer utvecklas för att ge långsiktigt stabila förutsättningar för näringsliv och tillväxt.

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 dialog och 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 syftar till att 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 historia

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 involveringsarbete kopplat till planeringen.

Flexibilitet ska kännetecknа planeringen för att kunna anpassas när förutsättningarna ändras och nya rön eller lösningar kommer.

Framtidens 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.

Etappindelning

Ett genomförandearbete är igångsatt så att hästsporten 2028 ska kunna flytta till en ny travbana ca 500 meter österut. Här anläggs en ny modern travbana på det tidigare träningsfältet (Husiefältet). Hästsportens flytt innebär att den konkreta omvandlingen av befintligt travbaneområde kan starta.

Etappindelning och i vilken ordning olika ytor kommer att kunna byggas ut påverkas av olika genomförandefrågor. Utbyggnadsetapperna – främst inom befintligt travbaneområde – kan bli beroende av hur VA-systemet som helhet kan byggas ut, hur hanteringen av skyfall är omhändertaget inom området som helhet samt att det finns ytor där skyfallsvattnet inte innebär en försämring jämfört med dagens situation.

Etablering av parkytor, med träd och fördröjningsytor ska ske tidigt och styra var och vilka ytor som ska byggas ut i en första etapp.

I vilken omfattning markarbeten måste och kan genomföras styrs av typen av markföroreningar och dess utbredning i kombination med ny höjdsättning.

Ny gatu- och ledningsinfrastruktur måste byggas ut i den omfattning och ordning som krävs för utbyggnadsområdets tillgänglighet under hela genomförandetiden. Det ska beaktas var huvudledningar har kopplingspunkter och att icke bebyggda ytor inte drabbas av skyfallsproblematik.

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

Nästa steg i planeringsprocessen, för området som består av gamla travbanan, är detaljplaneläggning för en långsiktigt överordnad och stadig struktur (”skelettstruktur”). Denna skelettdetaljplan ska i huvudsak reglera allmän platsmark. Processen och arbetet med detaljplanen kommer även att omfatta hållbarhetskoncept, ange etappordning, skyfalls- och dagvattenstrategi med mera. Eventuellt kan även ytor för kollektivtrafiknod ingå i detaljplanen.

Avtalsfrågor, genom exploateringsavtal, kring ansvar, ekonomi och ambitionsnivå ska lyftas och konkretiseras parallellt med processen för skelettdetaljplanen.

Tillfällig användning av platser och temporära aktiviteter

För att bäst utnyttja platsens potential i väntan på en ny användning ska befintliga byggnader på platsen ges möjlighet att tas i anspråk temporärt för olika ändamål. Syftet med temporär användning (mellananvändning) är dels att låta befintliga byggnader fortsatt vara resurser. Därigenom skapas förutsättningar för användare att initiera eller involveras i tester av aktiviteter och funktioner. Fungerar lösningar bra kan de bli permanenta där eller någon annanstans i området.

Innehållet i mellananvändningen ska utformas med hjälp av resultat av användarinvolvering som genomförs under planeringsprocessen.

Tillfällig användning kan ha olika inriktningar, exempelvis:

- 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.

En grön stadsdel som leder klimatomställningen



Körsbärslunden vid Jägersro travbana.

Hållbarhet och genomförande

Ett hållbarhetskoncept ska tas fram och fungera som en plattform för strategier som beskriver hur hållbarhetsarbetet genomförs. Övergripande utgångspunkt för hållbarhetskonceptet är att vid nybyggnation, ombyggnad, rivning och anläggning uppnå klimatbalans. Ytterligare utgångspunkter är att göra det möjligt att, med Jägersros fördelaktiga utgångsläge och storlek, implementera och testa nya system och tekniker i infrastrukturutbyggnaden.

För att få en bred förankring och genomslag av hållbarhetskonceptet ska befintliga och tillkommande fastighetsägare/aktörer inom Föp-området involveras och vara delaktiga.

Nästa nivå är att ta fram hållbarhetsstrategier med specifik inriktning. Strategiernas roll är att få kontinuitet och samtidigt spets i hållbarhetsarbetet. Arbetet med strategier är redan påbörjat vad gäller energi, mobilitet, social hållbarhet och dagvatten/skyfall. Strategiarbetet kommer att fördjupas i samband med process för skelettdetaljplan och ytterligare strategier kommer att bli aktuellt att ta fram med tiden.

Strategier kommer att ha utgångspunkt i utvecklingen av den gamla travbanans område men ska även ses som inspel vid utveckling av befintliga fastigheter inom fördjupad översiktsområdet.

I övrigt ska det i fortsatt arbete utredas hur naturvärden, som till följd av utbyggnaden bedöms försämras eller försvinna, ska kompenseras.

Klimatbalans

Principer för planeringen av Jägersro ska utgå från en klimatbalans. Det innebär att fastställa och följa specifika mål och begränsningar för de koldioxidutsläpp som genereras av byggande, verksamheter, transporter, energiförsörjning, avfallshantering och andra faktorer. Syftet med en klimatbalans är att uppnå en klimatpositiv stadsdel. För Jägersro innebär

det att all nybyggnation ska vara klimatneutral och kolsänkor/koldioxidupptag ska etableras. För energi betyder det att främja lokal energiproduktion, användning av förnybara energikällor och energieffektivitet. 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.

Klimat och resiliens

Samhället kommer att ställas inför stora utmaningar och hantera störningar och nya förutsättningar bland annat på grund av klimatförändringar, t ex kraftiga skyfall, höga eller låga temperaturer, långa torrperioder och höga vindstyrkor. Även Jägersro behöver anpassas till förändrat klimat och bebyggas med resiliens mot samhällsstörningar. Inriktning för och genomförandet av 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 utveckling kommer kunskapen om åtgärder för att motverka t ex klimatförändringar att utvecklas.

För att få flexibilitet i infrastruktur, ge bättre plats för grönstruktur, få kostnadseffektivitet på lång sikt samt minskad resursåtgång bör ett alternativ med kulvert studeras som en lösning för den tekniska infrastrukturen inom planområdet.

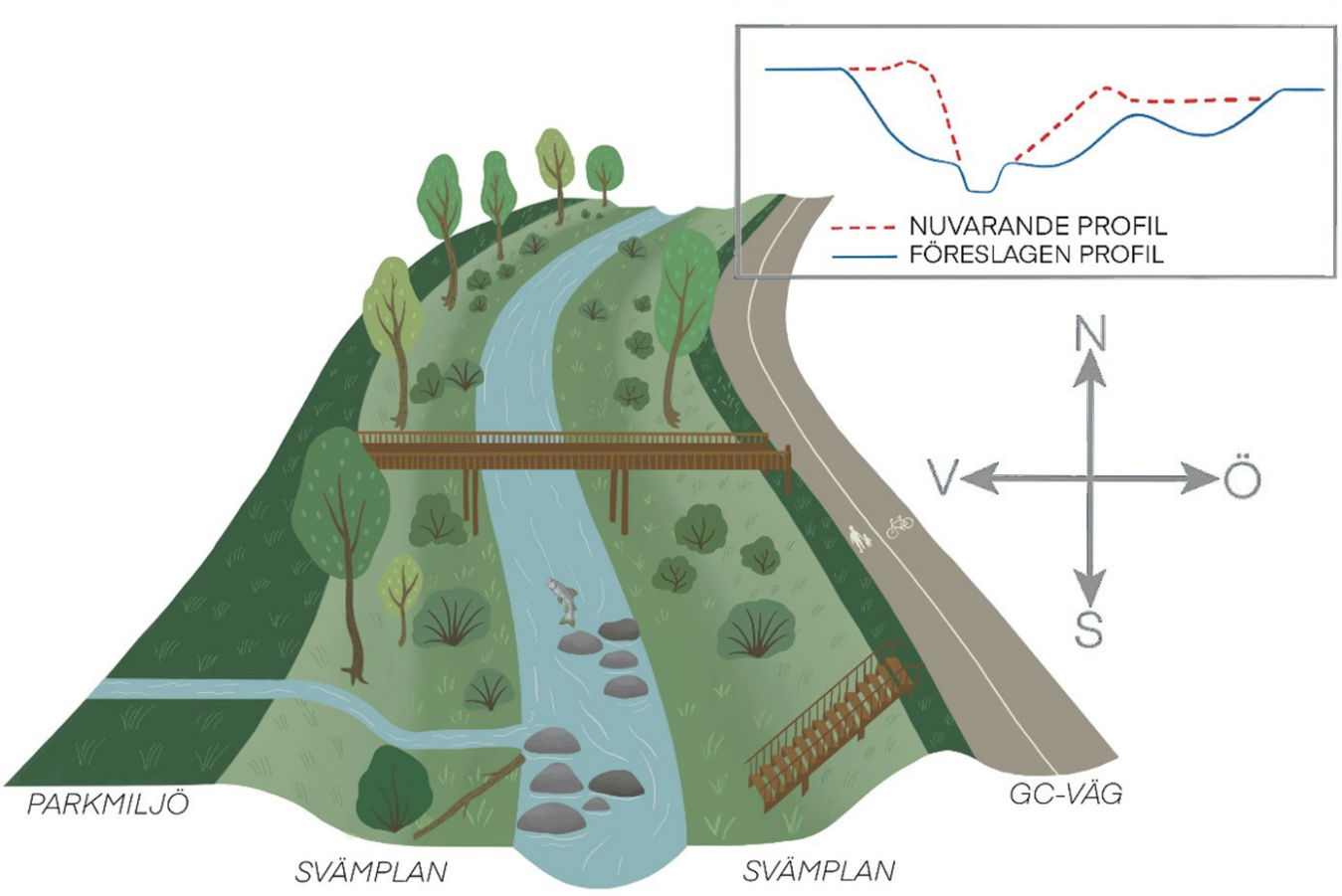
Ekosystemtjänster och vatten

För att maximera möjligheter att erhålla ekosystemtjänster ska planerings- och genomförandeprocesserna utgå från naturbaserade lösningar där så är möjligt samt använda ekosystemtjänstmodellering som verktyg för bästa möjliga åtgärder. Ett tidigt målarbete som ger inriktning på prioriterade ekosystemtjänster ska genomföras. Målarbetet lägger grunden för ekosystemtjänst-modelleringen och bedömning av vägval.

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

Risebergabäcken

Genom att avsätta mark runt Risebergabäcken för framtida vattenvårdsåtgärder kan bäcken stärkas som ett viktigt grön-blått stråk, inte bara för Jägersroområdet utan för hela östra Malmö. Det kommer bidra till att förbättra miljötillståndet i ett antal av Malmös vattenförekomster. 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. Begränsningen, tillsammans med fördröjning, innebär att Jägersroområdet bidrar till att förbättra förutsättningarna för MKN i recipienten (Sege å).



Förslag till utformning av Risebergabäcken.
Illustration: Calluna.

En stadsdel med goda uppväxtvillkor för barn och unga

Barns fria rörlighet

Barns fria rörlighet ska vara en grundläggande princip för planeringen. Barns perspektiv ska synliggöras, belysas och beaktas i alla beslut i planeringen av Jägersro. Viktiga aspekter i kommande planeringsskeden är att uppnå trygga och attraktiva gång- och cykelstråk. Det behöver särskilt beaktas utifrån barnperspektivet, exempelvis i anslutning till förskolor.

Skolbarn ska tryggt kunna ta sig till grundskola och fritidsaktiviteter utan vuxens sällskap – säkra skolvägar ska vara i fokus. Attraktiva stadsmiljöer med träd och grönska i gaturummen samt variation i stadsrum och arkitektur ska ge goda kvaliteter och förutsättningar för fotgängare.

Barns behov av fritidsaktivitet ska tillgodoses genom närhet till lekplatser, parker, natur samt kulturverksamhet och fritidsanläggningar. Särskilt barns, ungas och äldres behov ska beaktas tillsammans med jämställdhets- och funktionsvariationsperspektiv.

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. En kulturlivsanalys ska tas fram under nästa skede i planeringsprocessen. Analysen ska visa på behov och möjligheter för kulturlivet i Jägersro och närområdet. Kulturlivsanalysen ska också vara ett underlag till en bevarandestrategi för området.

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

En mer jämlik stadsdel

Stadsrum och mötesplatser

Omvandlingen av Jägersro kommer att ge Malmö nya miljöer av god kvalitet som bidrar till trivsel, hälsa och välbefinnande. Förutsättningarna på platsen, såväl fysiska som sociala, är viktiga utgångspunkter när den byggda miljön förändras. Offentliga mötesplatser som stimulerar aktivitet och interaktion ska främjas.

Stadsrum och byggnader ska planeras, utformas och förvaltas med inlevelse och omtanke – med människan i fokus. Arkitekturen ska präglas av kvalitet och långsiktig hållbarhet.

Bostäder

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

En blandning av funktioner och utveckling av service syftar till att ge närhet för boende och verksamma i området.

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 dimensionering och gestaltning av gator, cykel- och bilparkeringslösningar.

Tillgängligheten för biltrafiken och det stora utbudet av bilparkering i området är en utmaning under utvecklingsarbetet. Inriktningen är att arbeta aktivt med hållbar och jämlik mobilitet som skapar förutsättningar att leva i området utan att äga egen bil.

Bilplatser som tillskapas ska lokaliseras i mobilitetshus. Placeringar av mobilitetshus som innebär låga biltrafikflöden på gatorna i områdets inre ska vara en planeringsprincip. Den befintliga travbanans markparkering ska avvecklas i tidigt skede och en strategi för hantering av parkeringslösningar ska tas fram.

Även utveckling av kollektivtrafiken och cykelstråken i staden och regionen kan få betydelse för planområdets hållbara mobilitet och behov av bilparkering.

Attraktiviteten för kollektivtrafiken ska förbättras med en kollektivtrafiknod i anslutning till ett stadsdelscentrum. Utveckling och genomförande av kollektivtrafiknoden kommer att prioriteras i ett tidigt skede. Ytanspråk för noden behöver studeras mer ingående, och kan kräva att ytterligare yta behövs till gatumark både vid Jägersrovägen och Agnesfridsvägen.

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

Kommunal service och annan samhällsservice

Skolor, förskolor, park, fritidsgård, SÄBO och LSS-boende behöver byggas ut i Jägersro. Eftersom kommunen inte äger mark i de delar av planområdet som kommer att omvandlas måste mark förvärvas av kommunen. Var och när behov av kommunal service uppstår styr vilka ytor som måste ingå i olika etapper.

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

Malmö stad har gjort en översiktlig kommunalekonomisk konsekvensanalys med ett nyligen framtaget verktyg. Jägersro har varit testpilot och resultaten visar på att projektet som helhet går ihop på lång sikt. Fördjupad konsekvensanalys ska genomföras under fortsatt planeringsprocess för att ge tydligare bild av den kommunala ekonomin.

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 arbete och försörjning åt många Malmöbor.

Omvandlingen av Jägersro ska samspela med näringslivet i verksamhetsområdena Fosieby och Elisedal, och inte begränsa tillväxtmöjligheter. I verksamhetsområdena finns arbetstillfällen som kompletterar och ökar resiliensen i stadens och regionens arbetsmarknad.

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. Inom Jägersro ska befintliga byggnader kunna användas flexibelt och erbjuda plats för verksamheter och aktiviteter med små eller begränsade resurser.

Mellananvändning

Temporär användning av mark och existerande byggnader inom Jägersro ska utvecklas och uppmuntras – utan att det förhindrar genomförandet av utbyggnaden. Användning av befintliga 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 travbane-området.

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.

Utgångspunkten för energiförsörjningen är att minska och effektivisera energianvändning och öka andelen energi från förnybara energikällor. Platsens storlek gör det möjligt att börja bygga ett områdesgemensamt, hållbart system för energiproduktion och energiförsörjning där t ex mobilitetshusen kan ha en central roll. Därför är det viktigt att etablera en infrastruktur som möjliggör gemensam och delbar el- och värmeförsörjning och i förlängningen ett lokalt distributionssystem. Energiförsörjningen och dess infrastruktur ska ha så låg klimatpåverkan som möjligt.

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 successiv anslutning av lokal produktion av energi. Strategin ska även stödja möjligheten för energilagring, både på fastighetsnivå och på områdesnivå. Ett strategiskt energiarbete ska bidra till att en klimatbalans för Jägersro uppnås.

Resurshantering

Generellt ska resurshanteringens systemlösningar inriktas på ytsnålt markutnyttjande utifrån konkurrensen om utrymme i staden. När området börjar bli bebyggt med bostäder ska resurslogistiken även utgå från och anpassas till barns fria rörlighet.

Skyfallshantering och VA-system påverkar tillsammans topografin och hantering av schaktmassor. En principiell höjdsättning inom området för nuvarande travbana är genomförd och visar på att det är möjligt att nå massbalans vilket ska vara inriktning i fortsatt planeringsarbete.

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.

Delningsekonomi – att bygga modeller som skapar förutsättningar för delningstjänster både under utbyggnadstiden och när området är etablerat ska studeras. 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.

VA



Avrinningsområden.
Karta och tabell: Iterio AB, Dagvatten- och Skyfallsutredning, 2026-05-12.

Avrinnings-område	Färg-kod	Fördröjnings-volym m^3	Ytbehov öppen dagvatten-anläggning
Till central stadsdelspark	Blå	ca 8 500 m^3	ca 9 500 m^3
Till nordöstra hörnet	Gul	ca 3500 m^3	ca 4 000 m^3
Till sydöstra hörnet	Grön	ca 7 000 m^3	ca 8 500 m^3
Till Jägersro-vägen	Grå	ca 500 m^3	ca1 000 m^3

För hantering av dagvatten inom planområdet är målet att avlasta Risebergabäcken från dagvattenutsläpp och uppnå god vattenkvalitet i både Risebergabäcken och dess recipient, Sege å.

Inom området för befintlig travbana kommer stora delar av den allmänna va-anläggningen att anläggas tidigt i projektet. Mycket av vattnet kommer att hanteras i öppna anläggningar. Allt dagvatten inom området ska fördröjas till 1,5 l/s,ha.
En utgångspunkt för hantering av dagvatten inom gamla travbaneområdet bygger på att utnyttja två av de centralt placerade befintliga dammarna.

Exploatering inom SMTs fastighet har goda förutsättningar att testa nya sätt att bygga va-system. Det faktum att det inte finns någon befintlig infrastruktur i området, att projektet befinner sig tidigt i processen och att SMTs område ägs av en enda exploatör med höga ambitioner kring hållbarhet, gör att förutsättningarna är gynnsamma. Eftersom området kommer att byggas ut över lång tid, i olika etapper, blir det möjligt att testa olika system i de olika delarna av området. Detta ger en flexibilitet och möjlighet att anpassa sig efter ny teknik. Detta kan innebära system för återvinning av dag- och eller gråvatten, minskad dricksvattenförbrukning, smarta mätare, realtidsstyrning och samnyttjande.

System på kvartersmark byggs ut i takt med att området bebyggs, vilket medför ökad flexibilitet och möjlighet att anpassa sig efter ny teknik. Åtgärdstester på fastighet är i större utsträckning applicerbar på den befintliga bebyggelsen eller vid förtätning vilket gör att utveckling av denna typ av åtgärder i förlängningen kan bidra till långsiktiga vinster för hela staden då den är implementerbar på många ställen.

Skyfallshantering ska planeras i sammanhang med planområdets VA-system och en utbyggnadsstrategi för VA ska tas fram innan första detaljplanen antas.

Planförutsättningar

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



Västra delen av planområdet från norr.



Planområdet från sydväst.



Planområdet från öster.

Jägersro i Öresundsregionen

Jägersro har historiskt spelat stor roll som målpunkt för hästsport och handel i regionen. I nuläget har handeln och arbetsplatserna i 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 av verksamheter i området.

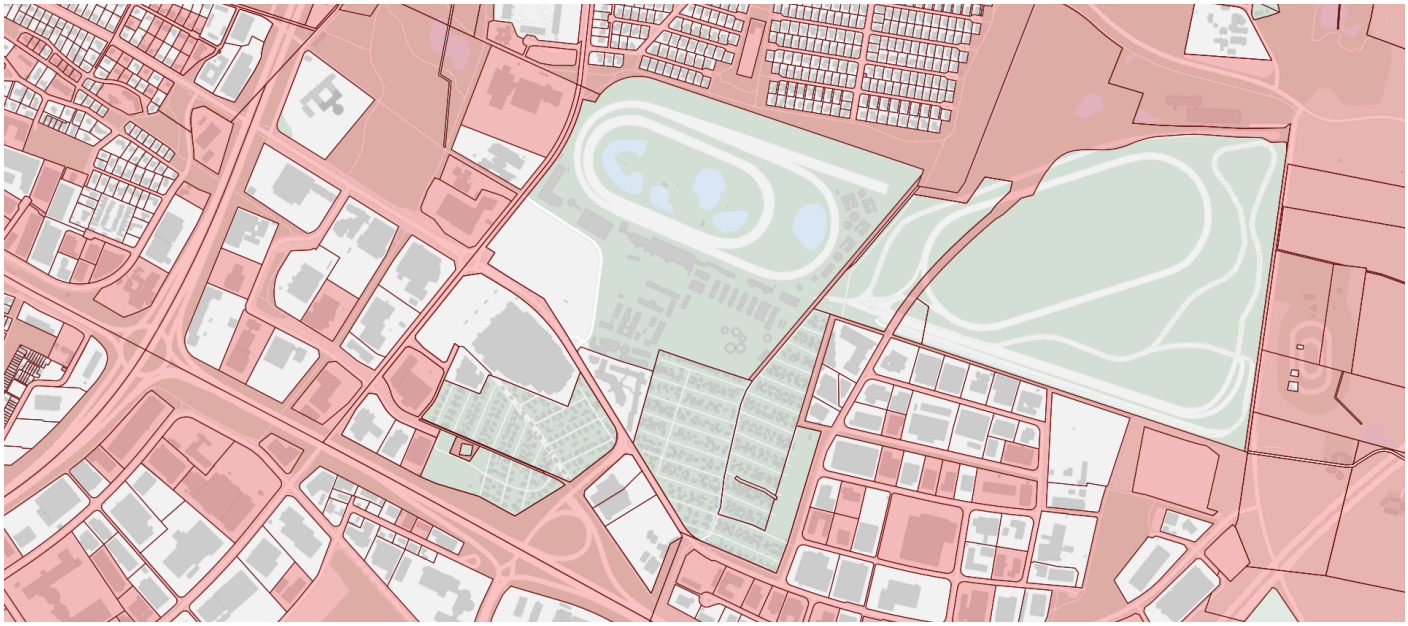
Planområdet

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

Här möts funktioner för hästsport, fritid med handel, industri samt strukturerande infrastruktur. I planområdet och de närliggande stadsdelarna saknas offentliga mötesplatser och icke-kommersiella målpunkter.

Markägande

Merparten av marken inom planområdet ägs av privata fastighetsägare. SMT Malmö Partner Holding AB (MKB, Skanska och Tornet) har förvärvat fastigheten Rosengård 130:405 från Skånska Travsällskapet. Marken öster om Risebergabäcken ägs av



Malmö stad

Markägande. Källa: Malmö stad (Mmap).







Överst: Mandaworks Arkitekter
Mitten: Kanozi Arkitekter
Underst: FOJAB Arkitekter (2022-12-09)

Skånska Travsällskapet. Övriga privata fastighetsägare i området är bland andra Balder, Sandberg Development, Castellum och Wihlborgs. Malmö stad upplåter ett fåtal fastigheter med tomträtt och äger därutöver parkmark och gator.

Markägarstrukturen innebär att kommunen har svårt att styra genomförandet inom planområdet. Främsta verktyget är när detaljplaneläggning aktualiseras. och exploateringsavtal kan användas.

Förarbeten

SMT Malmö Partner Holding AB har från 2018 tagit fram planeringsunderlag kring trafik, naturvärden, kulturmiljö, hästallergen, dagvatten/skyfall, arkeologi, geoteknik, störning samt markförorening. Utredningarna har omfattat den befintliga travbanans område.

Under 2021 genomförde SMT parallella arkitektuppdrag (med deltagande av FOJAB, Kanozi och Mandaworks, se illustrationer).

Resultatet av det parallella uppdraget blev att SMT valde att gå vidare med FOJAB:s förslag som underlag för fortsatt planeringsarbete.

Stadsbyggnadskontoret har under planeringsprocessen genomfört webb-enkät, scenarioanalyser, social nulägesanalys, strukturanalyser, ekosystemtjänstanalys, godslogistikutredning samt fördjupad dagvatten/skyfallsutredning. Resultaten har legat till grund för framtaget planförslag.

Nuläge och sammanfattande konsekvenser

Under varje huvudrubrik beskrivs rådande förhållanden. Under rubriken "Planförslagets konsekvenser" sammanfattas slutsatser från Hållbarhetsbedömning fördjupad översiktsplan Jägersro framtagen av Afry AB.

Riksintressen

Planområdet ligger inom Malmö Airports MSA-yta, vilken utgör en del av Trafikverkets riksintresse för luftfart. I övrigt finns inga utpekade riksintressen inom planområdet. Det som ligger närmast är riksintresse för kommunikation i form av väg E6/E20 samt väg E65 vilka samtliga ligger ca 1 km öster om planområdet.

Planförslagets konsekvenser

Gällande påverkan på riksintresse för luftfart behöver projektet samråda kring byggnadshöjder i kommande planeringsprocesser för att undvika påverkan på riksintresse för luftfart. Planförslagets påverkan på riksintresse kommunikationer, väg E6/E20 samt E65, bedöms vara liten. Malmö stads offensiva färdmedelsmål samt en utveckling av kollektivtrafik och möjligheter för gång- och cykeltrafik inom planområdet möjliggör ett minskat bilanvändande. Utbyggnad i enlighet med planförslaget bedöms inte medföra någon större påverkan på det lokala vägnätet och därmed inte heller bidra till en större negativ påverkan på det nationella vägnätet och riksintresset.

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 ryms 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 privatkonsument som företag som målgrupp. Det finns både sällanköpshandel och dagligvaruhandel. Fackhandeln är av regional karaktär.

Planförslagets konsekvenser

Sammantaget bedöms planförslagets konsekvenser för näringsliv, besöksmål och arbetstillfällen vara neutrala, plats för nya verksamheter samt ambitionen att behålla och utveckla befintliga verksamheter utgör en god grund tillsammans med satsningar på ökad kollektivtrafik som möjliggör hållbara resor till och från området. Däremot är stadens möjligheter att påverka det faktiska utfallet begränsade och mer kunskap behövs om såväl befintliga verksamheter samt tillkommande näringsliv, besöksmål och arbetstillfällen.

Grönområden och rekreation

Planområdet har idag få grönområden och domineras av stora hårdgjorda ytor. Grönytor finns i nuläget främst i Ögårdsparken i nordväst, Remonthagen i norr och längs Risebergabäcken i öster. I verksamhetsområdet i sydväst, längs med Jägershillgatan, är Ögårdshagen belägen. Grönstråket fungerar som en grön korridor och bidrar till att området får en högre krontäckning än brukligt bland verksamhetsområden.

Två av de utpekade gröna stråken och kopplingarna i Malmö stads översiktsplan går genom Jägersro och kopplar mot andra grönområden, parker och rekreationsområden. I planområdets östra del, i nord-sydlig riktning, går Risebergastråket som, från källa till utlopp, passerar igenom en variation av industri- och bostadsområden och kopplar samman flera parker samt natur- och rekreationsområden. I planområdets norra del går Rosengårdsstråket som är väl sammanhållet och relativt kort, men sträckan är till stor del grön och innehåller ett antal aktivitetsytor. Dessa stråk är viktiga förbindelser mellan omgivande grönytor, både för människor och djurliv.

Ögårdsparken och delar av Risebergabäcken inom planområdet samt Husie mosse, strax utanför planområdet utgör viktiga grön- och rekreationsområden i grönstrukturen på stadsnivå.

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

I omgivande närområde finns utöver parkerna och naturområdena också två idrottsplatser (Vänskapens- och Husiegårds idrottsplatser), tre idrottshallar (Herrgårdens-, Rosengårds- och Husiegårds idrottshall), Rosengårdsbadet och Rosengårds ishall.

Planförslagets konsekvenser

Sammantaget bedöms planförslaget ha goda möjligheter att bidra med en positiv konsekvens för grönområden och rekreation i stadsdelen och sett till omgivande områden.

Naturmiljö och ekosystemtjänster

I FÖP-området finns flera parker och naturområden i nära anslutning, bland annat utgör Risebergabäcken en viktig naturmiljökvalitet i planområdets östra gräns.

Två utredningar har tagits fram avseende naturvärden samt ekosystemtjänster inom planområdet. Området med högt naturvärde ligger precis söder om travbanans läktare och naturvärdet består av parkmiljöer med jätteträd av ask och grova träd av ask och hästkastanj.



Naturvärdesinventering
Ekologigruppen, 2020-10-23)

Det till omfång största området med påtagligt naturvärde utgörs av grönområdet på travbanans innerplan. Värdet kommer främst av den stora mängd fåglar och rödlistade arter som observerats och att ytan sällan besöks av människor ger förutsättningar för både rastande och häckande fåglar. Miljön består av kortklippta gräsmattor, täta buskage och vattensamlingar.

Malmö stad har ett pågående, angränsande projekt som rör Risebergabäckens hela sträckning från Oxie till utloppet i Sege å. Syftet är att ta fram åtgärdsförslag kopplat till befintlig översvämningsproblematik, erosion, vattenkvalitet, brist på biologiska värden samt restaureringsbehov. Möjligheterna att skapa ett grönt rekreativt stråk med rinnande vatten har potential att tillföra stora värden som saknas i östra Malmö idag.



Ekosystemtjänstanalys
(Ekologigruppen, 2023)

Totalt ligger krontäckningen i området på 13 %. För verksamhetsområdena är andelen endast 7 %. Detta gör att området är starkt påverkat av urban värmeöeffekt.

Det görs regelbundna fiskeundersökningar i Risebergabäcken, bl a vid Jägershill, vilka visar att det finns arter som öring och gröning i området.

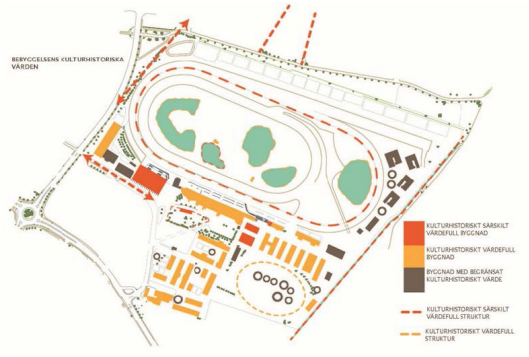
Inom området finns inga försörjande ekosystemtjänster, vilket inte heller är väntat i ett högexploaterat urbant område. Planområdets värden sett till ekosystemtjänsten biologisk mångfald motsvarar de områden som pekats ut som värden i naturvärdesinventeringen samt delar av Ögårdsparken och området kring Risebergabäcken.

I de södra delarna av planområdet saknas grönstrukturer som bidrar till reglerande ekosystemtjänster i form av fördröjning av dagvatten och skyfall (flödesreglering) samt vattenrening. I resterande del av planområdet är det framförallt Risebergabäcken, travbanans och Ögårdsparkens dammar och grönytor som bidrar positivt till flödesreglering och vattenrening idag.

Kulturella ekosystemtjänster ombesörjs genom promenadstråk och större grön- och vegetationsytor i Ögårdsparken, promenadstråk längs Risebergabäcken samt promenadstråk mellan travbanan och Jägersro villastad.

Planförslagets konsekvenser

Sammantaget bedöms planförslaget innebära neutrala till små negativa konsekvenser för naturmiljö och ekosystemtjänster. Nuvarande grönområden kommer att kompletteras med nya gröna miljöer och värden som bidrar till såväl ekosystemtjänster och rekreation som biologisk mångfald. Undantaget är den ostörda miljön i nuvarande travbana, där värden för fågellivet kommer försvinna med planens utveckling. Staden måste fortsatt föra en dialog med länsstyrelsen om hur skyddade arter enligt artskyddsförordningen påverkas av planförslaget.



Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och strukturer. Källa: Tyréns 2020-09-24.

Kulturhistoriskt värdefulla miljöer

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 för FÖP Jägersro ligger inom Länsstyrelsen kulturmiljöprogram för Skåne och ingår i det särskilt värdefulla kulturmiljöområdet Malmö-Limhamn. Delar av området ligger också inom av Länsstyrelsen utpekat kulturmiljöstråk Grevebanan Malmö–Ystad järnväg med hållplats Jägersro (ej synlig idag).

Möjliga fornlämningar i västra delen:

- Boplats vid moskén, lämningar från tidig medeltid till sent 1800-tal. Delar schaktades av inför byggnation av moskén, i nordöstra delen av ytan finns en del som inte undersökts.

- Bytomt/gårdstomt, ungefärlig begränsning för den medeltida Västra Kattarps by. Sydöstra delen av bytomten är undersökt och borttagen 1979–80

Kulturmiljövärdena i planområdet är starkt kopplade till Jägersro trav- och galoppbana och utgör en stor och viktig del av områdets identitet. I den kulturvärdesanalys som har genomförts för SMT:s exploateringsområdet har fem byggnader och lika många fysiska strukturer identifierats som särskilt värdefulla. De fem byggnaderna som identifierats som särskilt värdefulla är följande: ”korsvirkeshuset”, som sannolikt är från 1800-talet, två stallbyggnader från 1907, ett vattentorn från 1907, ridhusläktaren, byggd 1958.

De fem strukturerna är följande: den gamla vägen till Korsvirkeshuset från Agnesfridsvägen, Agnesfridsvägens tidigare sträckning mot Hovslagaregatan, kopplingen till grönstrukturen i norr, den av dammarna som tidigare varit vattengrav för fältrytteriet, travbanans ovala form.

Planförslagets konsekvenser

Sammantaget bedöms planförslaget innebära neutrala till små negativa konsekvenser för kulturmiljön. Framförallt är det den planerade omvandlingen av området som påverkar kulturmiljön som helhet och kan medföra negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorn. Temporär användning av stallbacken och dess bebyggelse lyfts i planen och har potential att bidra positivt till kulturmiljövärden och framtida kulturliv. Även planens ambitioner att bevara delar av områdets värden och kulturhistoriskt viktiga kopplingar bedöms positivt. Genomförs planens ambitioner bedöms kulturmiljöåtgärderna kunna bidra positivt till social och ekologisk hållbarhet.

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. Området präglas av bilismen, både kopplat till strukturer och områdets målpunkter. Samtidigt finns betydande naturvärden längs Risebergabäcken, i Ögårdsparken och i det gröna stråket söder om Jägersro villastad.

Stadsdelen är idag svagt integrerat med sina närområden. Det beror delvis på få kopplingar till omgivande stadsdelar, delvis på omgivande motorvägar. Både norr och väster om området finns dock tydligt integrerade stråk. Viktiga stråk som knyter ihop Jägersro med omgivande stadsdelar är Jägersrovägen väster- och österut, Agnesfridsvägen norr- och söderut. Käglingevägen är ett gent stråk för cykel mot Oxie.

Jägersrovägen och Agnesfridsvägen är tydliga stråk i omgivningen som utgör både kopplingar och barriärer. Trav- och galoppbanan utgör en struktur som i dagsläget är en barriär men bidrar stort till områdets identitet.

Planförslagets konsekvenser

Sammantaget bedöms konsekvenserna för stads- och landskapsbild bli positiva, men avgörande är hur befintliga värden och möten med omgivande strukturer tas om hand i det fortsatta utformningsarbetet.

Bostäder, service och mötesplatser

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. Endast ett fåtal av dessa är större än 3 r o k. Planer finns att komplettera Almgården med 650 nya bostäder.

Offentlig service, såsom bland annat skolor, förskolor, kultur- idrotts- och fritidsanläggningar, vårdcentraler och sjukhus, förskola, skola, socialtjänst och äldreomsorg, saknas i Jägersro idag. I anslutning till planområdet finns tre förskolor och i angränsande stadsdelar, som exempelvis Rosengård och Höja, finns andra typer av verksamheter som t ex idrottsplats, utomhusbad, sporthall, bibliotek, fritidsgård m m.

Kommersiell service finns inom planområdet främst i form av Jägersro center.

Inom planområdet finns mötesplatser, t ex Jägersro center, Trav- och galoppbanan och restauranger (kommersiella mötesplatser). Vidare finns Ögårdsparken, Remonthagens hundrastgård, två lekplatser, Jägershill sommarstad, moskén och kyrkan (Jägershill och kyrkan ligger strax utanför planområdet).

En viktig mötesplats inom planområdet är moskén och i anslutning till området finns en kyrka. I angränsande Rosengård finns fler religiösa mötesplatser i form av Katolska kyrkan och fler moskéer. Jägersro Center utgör en viktig kommersiell mötesplats. Däremot saknar området offentliga mötesplatser såsom torg och parker vilka kan främja möten och deltagande. Det saknas även målpunkter, mötesplatser och service för barn och unga.

Planförslagets konsekvenser

Sammantaget bedöms planförslaget medföra neutrala till små positiva konsekvenser för bostäder, service och mötesplatser. Nya bostäder behövs och möjliggör förflyttningar inom staden som kan tillgängliggöra billigare bostäder på andra platser. Lyckas kommunen med ambitionerna att tillföra olika typer av bostäder samt bostäder för särskilda grupper så kan planområdet medföra positiva konsekvenser för bostadsförsörjningen i Malmö. Ett ökat underlag i form av boende och arbetande i området medför ökade behov av service och en utveckling av detta måste ges plats i stadsdelen. Planförslaget bedöms medföra positiva konsekvenser för mötesplatser i stadsdelen och har även potential att bidra till omgivande delar av staden. Ett tidigt fokus på att identifiera platser och strukturer där konst och kultur kan integreras kan bidra till att stadsdelen utvecklas med en stark och attraktiv karaktär.

Mobilitet

Jägersros läge i staden och i anslutning till de större transportlederna, motorvägen till Ystad samt Inre och Yttre Ringvägen, 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.

Trafikstrukturen i planområdet karaktäriseras av den stora 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.

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, och östra delen av Jägersrovägen.

Öster om planområdet genomförs nu utbyggnaden av Malmös nya travbana och en ny gata som förbinder den befintliga 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.

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.



Trafikmängder.
Källa Gods- och trafikanalys, Jägersro, Fosieby, Elisedal & Fredriksberg (SBK 2025-05-23)

Inre Ringvägen och Ystadvägen är leder för farligt gods. Verksamhetsområdet i planområdets 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 Botildenborgsstigen, Jägersrovägen öster om Jägershillgatan samt hela Handelsgatan 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.

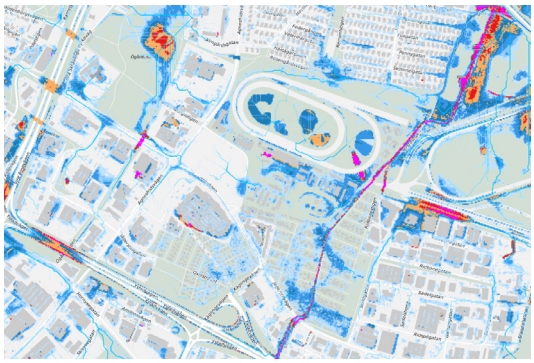
Öster om planområdet kommer Skånska Travsällskapets nya travbana att anläggas vilket kommer att förändra trafikflödena såväl inom planområdet som dess influensområde. Som en effekt av travbanans flytt kommer också en ny allmän gata att anläggas i planområdets östra kant som binder ihop Skrittgatan i söder med Elisedalsvägen i nordost.

Planförslagets konsekvenser

Sammantaget bedöms konsekvenserna av planförslaget vara positiva för ett mer hållbart resande. Planen har en tydlig ambition om hållbar mobilitet där kollektivtrafik samt gång- och cykeltrafik får betydligt större prioritet än i dagens situation. Det bedöms dock krävas stora satsningar från staden i samarbete med exploatörer och verksamhetsutövare för att kunna nå hela vägen fram. Omställning av trafiksituationen i området är avgörande för att planen ska kunna nå visionen och uppsatta mål. En stadsdel där hållbara resvanor är prioriterade kräver såväl insatser i den fysiska miljön som påverkansarbete och mental omställning hos boende och verksamma i området. För verksamheter och godstrafik bedöms möjligheter för en bibehållen funktion finnas även med stadsdelens omvandling, att fortsatt ha en dialog är av vikt i kommande utformning av gator och för de åtgärder som krävs på vägnätet i omgivningen.

Vatten

Inom SMT:s område utgör Sege å recipient för det ytvatten som avrinner från området. Vattnet leds till Sege å via Risebergabäcken. Enligt Malmö stads dagvattenstrategi är Risebergabäcken och Sege å känsliga för ökad vattenföring, föroreningar och närsalter. Risebergabäcken regleras också i ett markavvattningsföretag från 1968. Detta är ett dikningsföretag med ett krav på att max 1,5 l/s, ha får släppas till bäcken.



Markavrinning. Källa: Malmö stad (Mmap).

Dagvattnet från befintligt travbaneområde leds till största delen till Risebergabäcken. En förutsättning för Risebergabäcken är att begränsa utsläppen till vattendraget till 1,5 liter/sekund/hektar. Nuläget medför betydligt större flöden till bäcken från travområdet såväl som från angränsande områden. En fördjupad utredning som syftar till att ta fram åtgärdsförslag som hanterar översvämning och erosion längs Risebergabäcken är under framtagande.

Vidare utreds Risebergabäcken för att bli en vattenförekomst. Redan idag mynnar den ut i Sege å som är en vattenförekomst och omfattas av miljökvalitetsnormer (MKN). Sege å (WA76525489) har idag en otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status.

En pågående utredning för dagvatten och skyfall utreder planområdet samt SMT:s område, där skyfall utreds för hela fördjupade översiktsplanens område medan dagvatten ses över för SMT:s utvecklingsområde. Befintligt verksamhetsområde i sydväst är anslutet till det befintliga VA-nätet. Dammarna inne på travområdet är sammankopplade med ledningar och även kopplade till Risebergabäcken. Dammarna bedöms i dagsläget ha kapacitet för flödesreglering och vattenrening enligt den analys av ekosystemtjänster som genomförts.

Hela utredningsområdet ligger inom grundvattenförekomsten SV Skånes kalkstenar (WA69177643), vilken är en sedimentär bergförekomst. Grundvattenförekomsten har god kemisk status och god kvantitativ status.

Utförda undersökningar inom den nordöstra delen av planområdet (SMT:s område) visar att grundvattennivåerna ligger mellan 1–6 meter under markytan.

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 del) 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.

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 avhjälpa nuvarande problematik.

Planförslagets konsekvenser

Sammantaget bedöms planförslaget innebära neutrala till små positiva konsekvenser för yt- och grundvatten. Ytor för fördröjning och rening av dagvatten och skyfall ges utrymme i planen. Framförallt bedöms regleringen av flöden till Risebergabäcken kunna bidra med en förbättring i jämförelse med dagens situation, här bidrar även den planerade saneringen av förorenade mark- och vattenområden.

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 tillsammans med andra aktörer utveckla innovativa, yteffektiva och tillgängliga insamlingssystem.

Framtidsvisionen är en cirkulär ekonomi, där konsumtion har styrt 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.

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

kommunens 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 Returen, 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.

Klimatpåverkan

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

Malmö stad har höga ambitioner i sitt miljö- och klimatarbete, detta redogör bland annat kommunens miljöprogram för. I Miljöprogram för Malmö stad 2021–2030 har tolv klimat- och miljömål formulerats där fyra av dessa framförallt fokuserar på ”Ett Malmö med minsta möjliga klimatpåverkan”:

1. Utsläppen av växthusgaser i Malmö som geografiskt område har minskat med 70 % (jämfört med 1990 års utsläpp)

2. Malmö stads organisation har nettonollutsläpp

3. 2030 är Malmös konsumtionsbaserade växthusgasutsläpp på god väg till en hållbar nivå (år 2050 bör de globala utsläppen vara högst ett ton per person och år i enlighet med Parisavtalet)

4. Malmö försörjs av 100 % förnybar och återvunnen energi

Malmö stad har även en energistrategi som visar på en målbild med 100 % förnybar och återvunnen energi till år 2030. Malmö stads Trafik- och mobilitetsplan (TROMP) har en tydlig målsättning för ändrade resvanor och en mer hållbar mobilitet i Malmö.

I sitt hållbarhetsprogram från 2024 visar SMT ambitionerna om en hållbar stadsdel och programmet är utformat så att det ska

kunna utgöra underlag för certifiering enligt CityLab 4.0. SMT är också anslutna till LFM30, ett initiativ för en klimatneutral bygg- och anläggningssektor, vilken också stöttas av Malmö stad. 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 projekteringsskedet 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 växthusgaser i Sverige uppkommer av inrikes transporter främst från trafik på väg. Dagens Jägersro präglas av en bilorienterad trafik både vad gäller arbetsplatser och handel.

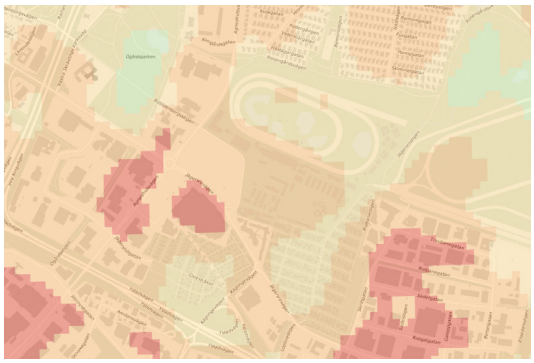
Växande träd lagrar koldioxid i form av kolföreningar genom fotosyntesen. Träd bidrar därtill till värmereduktion vid värmeböljor och i viss mån till att begränsa effekter av skyfall. Det finns goda förutsättningar att i stor omfattning komplettera antalet träd inom planområdet.

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

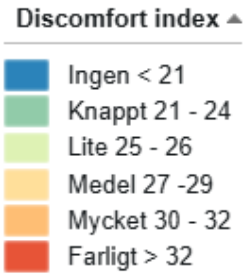
Planförslagets konsekvenser

Sammantaget bedöms konsekvenserna av planförslaget vara små positiva avseende klimatpåverkan. Planen har en tydlig ambition och vision om en långsiktigt hållbar och klimatneutral stadsdel, vilket också är en vision som delas av SMT som största fastighetsägare inom planområdet. Samverkan och partnerskap bedöms utgöra en grundsten för att arbetet mot en minimerad klimatpåverkan ska kunna nå uppsatta mål och visioner. Planförslagets tydliga inriktning mot ändrade resvanor och en mer hållbar mobilitet tillsammans med en öppenhet och flexibilitet för framtida systemlösningar för klimatpåverkan och energi bedöms ge goda förutsättningar att komma långt. Samtidigt medför nybyggnation och anläggningsarbeten klimatpåverkande utsläpp, pågående arbete med klimatbalans och klimatbudget är viktiga verktyg för att mildra detta. Strategier för att säkerställa att återbruk och cirkulära lösningar blir integrerade och styrande delar av utvecklingen bör prioriteras i kommande planeringsskeden.

Klimatanpassning



Discomfort index. Källa: Malmö stad (Mmap).



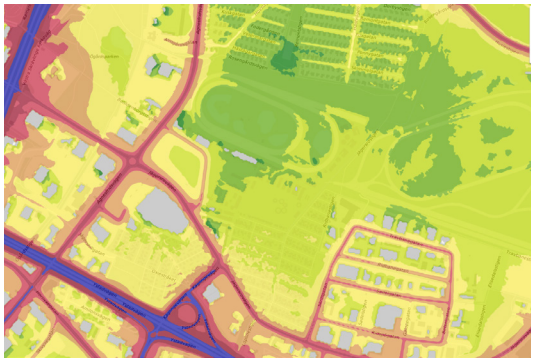
För FÖP Jägersro och SMT:s område har en övergripande utredning kring dagvatten- och skyfallshantering genomförts. Recipient för mottagande av skyfall är bland annat Risebergabäcken, som mynnar ut i Sege å. Risebergabäcken kan inte ta emot mycket mer vatten än vad den gör idag och därför behöver avrinningen till bäcken begränsas till 1,5 l/ha*s.

Medeltemperaturen och förekomst av urbana värmeöar är ett problem som förväntas öka generellt i Malmö. Det är en planeringsförutsättning vars relevans ökar. 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).

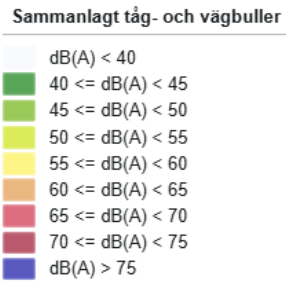
Det omgivande Fosie industriområde är ett av de områden i Malmö som redan idag har problem med urbana värmeöar. Till stor del på grund av den höga andelen hårdgjord yta. I planområdet för FÖP Jägersro finns idag 43,7 hektar hårdgjord mark, vilket utgör nästan hälften av ytan. Detta påverkar såväl dagvatten och skyfall som urbana värmeöar.

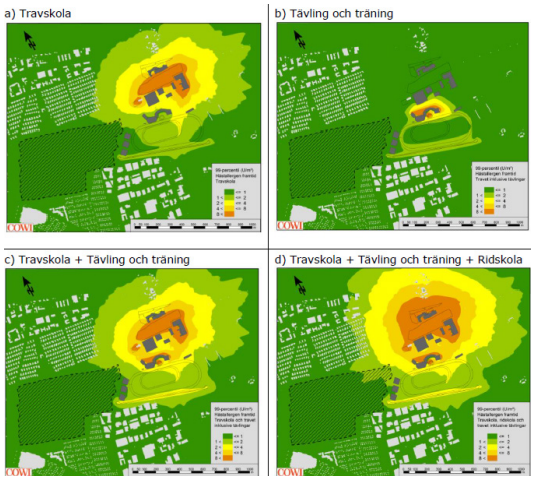
Planförslagets konsekvenser

Sammantaget bedöms planförslaget innebära små positiva konsekvenser för klimatanpassning. Fördjupad översiktsplan för Jägersro har en tydlig vision om en hållbar, klimatneutral och robust stadsdel där naturbaserade lösningar och ekosystemtjänster utgör en central del. Detta bidrar också till områdets möjligheter att anpassas efter ett förändrat klimat. Fördröjning, dammar, parker och träd ges plats och planen ger utrymme för framtida lösningar och teknisk utveckling som kan ha en påverkan på klimatanpassning. Även här bedöms samverkan och partnerskap mellan staden och fastighetsägare och andra aktörer inom planområdet vara en viktig aspekt att arbeta vidare med i kommande skeden. Markavvattningsföretaget som reglerar Risebergabäcken ägs till stor del av Malmö stad. Som ett led i att minimera konsekvenserna av skyfall bör staden se över möjligheterna att utreda åtgärder i Risebergabäcken vilka kan avhjälpa dämningar, flödeshinder, vandringshinder och i förlängningen även översvämningsrisker.



Buller. Källa: Malmö stad (Mmap).





Hästallergener. Källa: Cowi 2020-06-04)

Spridningen av hästallergen i ett framtida scenario, för 99-percentilen av timmedelvärdet i U/m^3, från a) travskolans verksamhet, b) travets verksamhet med både travtävling och travträning, c) travets totala verksamhet; travtävling, travträning samt travskola och d) den totala spridningen, inklusive travtävling, travträning, travskola samt kommunal ridskola. Planområdet för framtida bebyggelse ses i streckat område, medan byggnader för Jägersros planområde och den kommunala ridskolan visas i mörkgrått. Svarta heldragna linjer visar hagar och travbanor.

Buller, luft och ljus

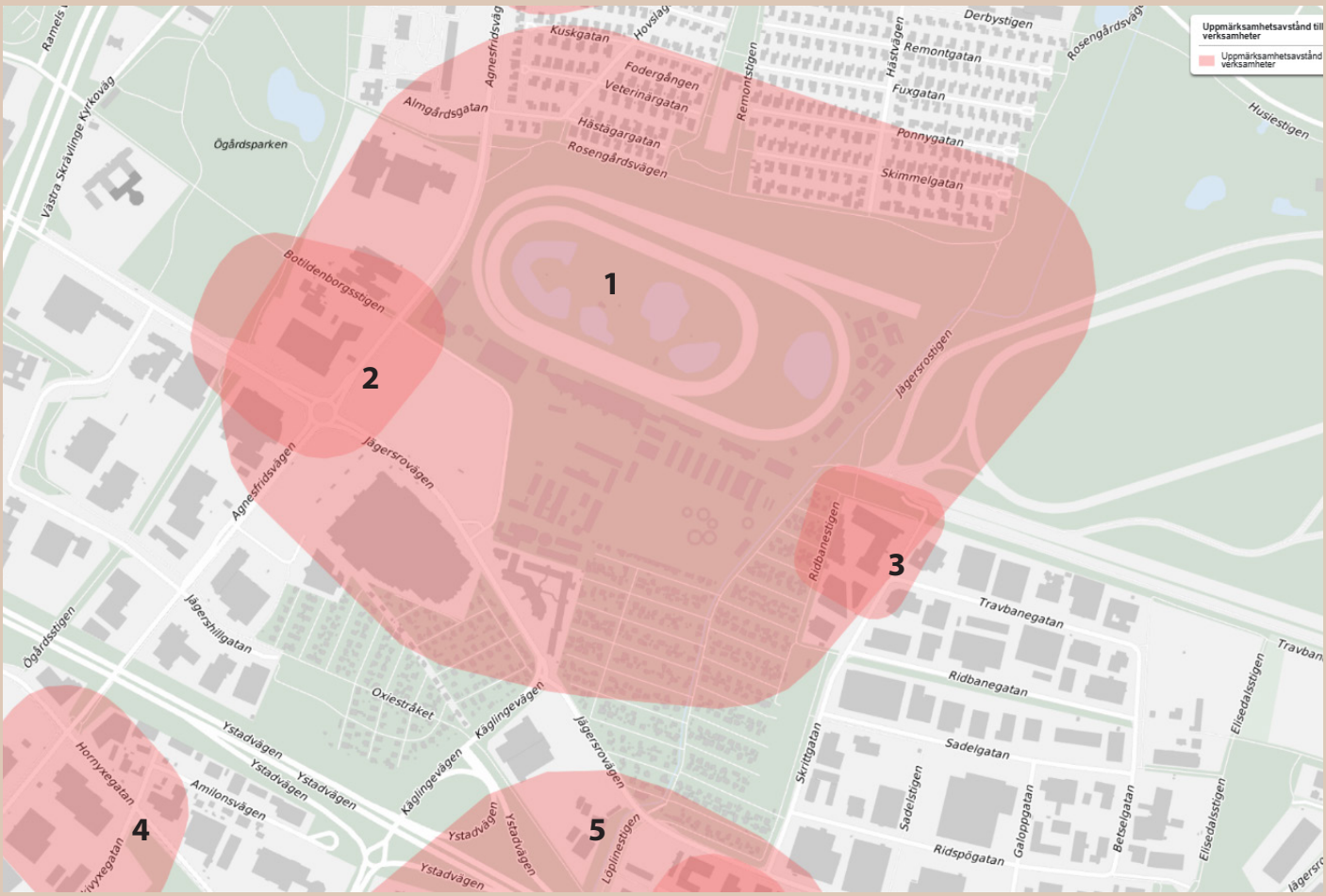
Buller och luftföroreningar utgör en viktig hälsoaspekt som måste hanteras i Jägersro, båda miljöaspekterna omfattas av miljökvalitetsnormer. Buller och luft utgör därmed förutsättningar som behöver hanteras i framtida utveckling. Framtida påverkan av evenemangsbuller från den framtida travbanan kan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

Utredningen av utsläpp från vägtrafiken visar att det finns risk för halter över MKN för NO2 vid planområdet närmast Agnesfridsvägen och Jägersrovägen. Haltnivåerna på dessa vägar riskerar att försämras av gaturummets ändrade utformning, då relativt tät och hög bebyggelse planeras längs vägarna. Åtgärder behöver definieras i fortsatt planeringsprocess.

För att kunna göra en bedömning om det finns risk för störning från verksamheter i närområdet till fastigheten Rosengård 130:405 har en inventering gjorts för att identifiera verksamheter som skulle kunna vara störande. Sammantaget har elva verksamheter i närområdet identifierats och studerats. Risk för störningar i form av lukt eller höga halter flyktiga organiska ämnen (VOC) från närliggande verksamheter bedöms utifrån det befintliga underlaget som liten.

På grund av närheten till nya travbanan och befintliga stallar nordost om planområdet, finns det risk för att halten av hästallergen kan bli relativt hög så att allergiker kan påverkas i vissa av de östra delarna av planområdet. Då de lokala förutsättningarna påverkar spridningen i hög grad behöver därför vidare utredning med spridningsberäkningar göras för att kunna göra en platsspecifik bedömning.

En utredning gällande störningar från ljus och belysning har också genomförts, denna visar vissa ljusbullerstörningar från den befintliga travanläggningen när travbanan är belyst kvällstid i samband med tävlingar.



Uppmärksamhetsavstånd till miljöfarliga verksamheter. Källa: Malmö stad (Mmap).

Zoner med risker för störningar eller hälsopåverkan från miljöfarliga verksamheter. Inom uppmärksamhetsavstånden krävs det särskilda utredningar och beaktande i stadsplanering. Miljöförvaltningen har verksamheterna registrerade i förvaltningens verksamhetssystem Vision. Uppmärksamhetsavståndet utgår från industriverksamheternas fastighetsgräns och ska bevaka människors hälsa i ny bebyggelse samt det enskilda intresset vissa verksamheter har av en fri störningszon. Uppmärksamhetsavstånden är baserade på buller, luftemissioner, industriolycksrisker samt risker för potentiella störningar och olägenheter, som exempelvis lukt.

1.Skånska travsällskapet. Notera att anläggningen kommer att flytta

2. Bensinstation. Ingo (snr:24914)

3. Screen tryck AB

4. Bensinstation. din-X energy AB

5. Malmö mejeri AB

Planförslagets konsekvenser

Luftföroreningar och buller har en påverkan på människors hälsa. Planförslaget innebär en omvandling från ett område där människor främst vistas kortare perioder, till en stadsdel med stadigvarande boende, skolor och förskolor. Detta innebär att dessa frågor får mer relevans än i dagens situation.

Planförslaget bedöms sammantaget innebära neutrala konsekvenser avseende buller. Kommande utformning av bebyggelse och gator behöver studeras närmare för att tydliggöra åtgärdsbehov och säkerställa en hälsosam miljö avseende buller.

Sammantaget bedöms konsekvenserna för luftkvalitet vara neutrala. Påverkan från fordonstrafiken och en möjlig ökning av trafiken utgör en viktig aspekt som påverkar luftkvaliteten, vilket behöver utredas vidare. Stadsdelens utformning och mål om hög andel gröna strukturer bidrar positivt till möjligheterna att uppnå en förbättrad luftkvalitet. Framtida modelleringar bör användas för att lokalisera platser för känsliga grupper såsom skolor och förskolor.

Ljusstörningar från travbanans nya lokalisering behöver beaktas i kommande planering.

Markanvändning

Förorenade områden

Inom SMT:s område har jord- och vattenprovtagningar genomförts. De uppmätta föroreningshalterna har jämförts med Naturvårdsverkets generella riktlinjer för mindre känslig markanvändning (MKM) som gäller för nuvarande markanvändning. Vidare har jämförelser gjorts mot riktvärden för känslig markanvändning eftersom bostäder planeras. Resultaten visar att det påträffats föroreningar som överstiger riktvärdena, men för nuvarande mark- och vattenanvändning bedöms dessa inte utgöra någon fara för människors hälsa och säkerhet. Däremot krävs fortsatta utredningar och åtgärder för framtida exploateringar för bostäder, skolor och annan känslig markanvändning.

Även en riskinventering av befintliga byggnader har genomförts inom SMT:s område. Resultaten visar att flertalet byggnader innehåller ämnen som vid rivning kan utgöra en fara för människors hälsa och säkerhet.



Geologiska förhållanden.
Källa: SGU:s jordartskarta (Malmö stad, Mmap).

Geotekniska förutsättningar

SGU:s jordartskarta visar att merparten av planområdet utgörs av fyllning. I områdets västra delar, i Ögårdsparken, utgörs jordarterna av glacial grovsilt-finsand samt lerig morän. Öster om Risebergabäcken finns lerig morän, isälvssediment (sand) samt postglacial sand.

SMT genomförde 2018 en översiktlig geoteknisk utredning samt en översiktlig markundersökning för sitt område. Markytan inom det undersökta området varierar mellan cirka +18.9 och + 23,5 meter över havet och i stora delar är marknivån påverkad av tidigare schakt- och fyllnadsarbeten. Genomförd utredning visar att området till stor del består av hårdgjorda ytor med asfaltsbeläggning samt grus- och grönytor. De asfalterade ytorna finns huvudsakligen i den sydvästra delen av området. Stallbacken, i den sydöstra delen utgörs av grusade ytor medan travbanan och hagarna norr om denna utgörs av grönytor och grusade partier. Trav och galoppbanans upphöjda partier och doserade kurvor utgörs av fyllningar med betydande volym. Dessa fyllningar utgörs huvudsakligen av grusig sand och lermorän med inslag av bland annat tegel, asfalt, organiskt material samt växtdelar.

Massor av lermorän och friktionsjordar/fyllning bedöms kunna återanvändas inom området under förutsättning att de inte innehåller föroreningar. Vidare utredningar krävs för att säkerställa detta, såväl som grundläggning i fortsatt arbete.

Planförslagets konsekvenser

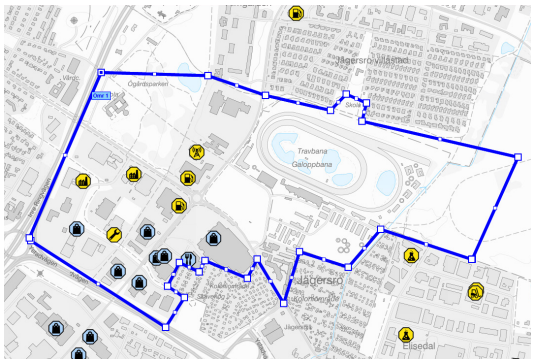
Avseende markanvändning, förorenade områden och geotekniska förutsättningar bedöms planförslaget innebära neutrala till små positiva konsekvenser. Att nyttja redan exploaterad mark bidrar till en mer yteffektiv utveckling av staden. De förorenade områdena behöver saneras eller tas om hand inför kommande exploatering, vilket ger en förbättrad situation när området är utbyggt. Vad gäller de verksamheter som klassats som potentiellt förorenande behöver dessa risker hanteras i kommande detaljplanering.

De översiktligt utredda geotekniska förutsättningarna visar på goda förutsättningar att återanvända massor inom planområdet, men behöver utredas vidare samordnat med utredningar av förorenade områden.

Risk

Farligt godstransporter är tillåtna på Inre Ringvägen respektive E65 (Ystadvägen). Ett uppmärksamhetsavstånd för led med farligt gods berör västra och södra delen av verksamhetsområdet. Eventuella hänsyn och åtgärder inom berörda fastigheter kommer hanteras i detaljplan eller bygglovsskede.

För att kunna göra en bedömning om det finns risk för störning från verksamheter i närområdet till fastigheten Rosengård 130:405 har en inventering gjorts, dels med stöd av Länsstyrelsernas EBH-karta dels med stöd av underlag från Räddningstjänst Syd, för att identifiera verksamheter som skulle kunna vara störande. Sammantaget har 14 verksamheter inom planområdet identifierats och studerats.



Underlag störande verksamheter.
Källa: Räddningstjänst Syd)

En kvalitativ riskbedömning med avseende på plötsliga händelser av olyckskaraktär har gjorts av Cowi på uppdrag av SMT. Enligt bedömningen är det, ur risksynpunkt, endast 2 bensinstationen (Ingo och Tanka, Agnesfridsvägen 100 resp 121) inom planområdet som behöver tas hänsyn till i vidare planläggning.

Fortsatt utredning inklusive riskbedömning ska genomföras avseende störande verksamheter och rekommenderade riskåtgärder ska lyftas in i kommande berörda detaljplaner, vilket bla handlar om entréer och utrymningsvägar.

Hanteringen av kemikalier medför att transporter av farligt gods, inklusive drivmedel, sker inom närområdet. Dessa transporter av farligt gods bedöms som begränsade och riskfaktorn för boende och andra personer som rör sig i området bedöms som liten.

Risk för isras har undersökts i samband med det befintliga kommunikationstornet väster om Agnesfridsvägen intill Botildenborgsstigen. Slutsatsen är att det inte får placeras bostäder inom en radie på 70 meter kring kommunikationstornet.

Beredskap

Beredskapsmyndigheter ska enligt förordningen (2022:524) om statliga myndigheters beredskap identifiera samhällsviktig verksamhet inom myndighetens ansvarsområde och kontinuerligt analysera om det inför eller vid fredstida krissituationer och höjd beredskap finns sårbarheter, hot eller risker som allvarligt kan hota, skada eller försämra förmågan till den samhällsviktiga verksamheten inom ansvarsområdet (7 §).

Enligt lagen om extraordinära händelser ska kommuner och regioner analysera vilka extraordinära händelser i fredstid som kan inträffa i kommunen respektive regionen och hur dessa händelser kan påverka den egna verksamheten (1§). Kommunen identifierar därigenom egen verksamhet som anses vara samhällsviktig. För att kommunen ska kunna ta hänsyn till samhällsviktig verksamhet hos externa aktörer behöver sådan information delges till kommunen, förmodligen från beredskapsmyndigheterna utifrån deras ansvarsområden. Det samma gäller för konkretisering av vad som anses med totalförsvarets civila intressen och målen för det civila försvaret. Totalförsvarsplaneringen görs primärt av statliga myndigheter varav underlag som staten önskar att kommunen ska ta hänsyn till i samhällsplaneringsprocesser behöver delges kommunen.

Malmö stad verkar för att gemensam metodutveckling sker med aktörer som har olika ansvar i beredskapssystemet. Underlaget behövs både i det förebyggande, förberedande och hanterande beredskapsarbetet. Särskilt i planprocessen har det blivit tydligt att det krävs metoder som går från viktiga samhällsfunktioner till mer specifika verksamheter samt geografisk plats. Därefter behöver bedömning göras om verksamheten utöver att vara kritisk i sin funktionalitet, även är kritisk på en specifik geografiskt plats eller om den fungerar oberoende av den geografiska platsen och därmed inte självklart behöver prioriteras i en samhällsplaneringsprocess.

Samlad bedömning

Nedan redovisas en samlad bedömning av hur hållbart Jägersro är 2050 när planförslaget är fullt genomfört, presenterat utifrån de tre hållbarhetsdimensionerna. Den samlade bedömningen är utdrag ur Hållbarhetsbedömning, Översiktsplan för Jägersro, Antagandehandling 2026-01-30, upprättad av Afry på uppdrag av Malmö stadsbyggnadskontor.

Avsnittet inleds med en kort sammanfattning av det tidigare arbetet med hållbarhetsförankringen, där en samlad bedömning av planområdets nuläge gjordes utifrån de tre hållbarhetsdimensionerna. Bedömningen syftade till att beskriva hur hållbart Jägersro är idag som en utgångspunkt för kommande arbete med konsekvensbedömning av planförslaget.

Samlad bedömning nuläge

Nedan redovisas en kortare sammanfattning av hållbarhetsförankringens samlade bedömning av hur hållbart Jägersro är idag, presenterat utifrån de tre hållbarhetsdimensionerna:

Social hållbarhet

Dagens situation bedöms som negativ. Områdets positiva sociala aspekter är dess starka identitet, utbud av arbetstillfällen och viktiga mötesplatser såsom moskén och Jägersro center. Det finns stora brister i utbudet av service och mötesplatser utifrån ett ålders- och könsperspektiv. Området är också problematiskt utifrån ett folkhälsoperspektiv där buller och luftproblematik, tillsammans med begränsade möjligheter att röra sig till fots eller med cykel medför en generell negativ påverkan på människors hälsa.

Ekologisk hållbarhet

Dagens situation bedöms svag. Vissa värdefulla områden och strukturer finns, men planområdet präglas främst av hårdgjorda ytor med verksamheter, gator och parkeringar. De värden som finns kommer inte till sin rätt i den stadsstruktur som råder.

Ekonomisk hållbarhet: Dagens situation bedöms ha en viss styrka, framförallt beroende på en diversifierad näringslivsstruktur som möjliggör arbetstillfällen och handel.

Samlad bedömning planförslag

Nedan redovisas en samlad bedömning av hur hållbart Jägersro är 2050 när planförslaget är fullt genomfört, presenterat utifrån de tre hållbarhetsdimensionerna.

Social hållbarhet

Planförslaget bedöms medföra fler positiva värden än dagens situation. Planen syftar till att bevara arbetsplatser som svarar mot Malmös befolknings utbildnings- och kompetensnivå, samtidigt som den planerade utvecklingen stärker flera sociala värden i området. Planens höga ambitioner sett till barns fria rörlighet, en varierad stadsbebyggelse och ökad satsning på hållbara transporter ger goda förutsättningar för en socialt hållbar stadsdel.

Det möjliggör vidare för en bredd av mötesplatser och aktiviteter som kan bidra med värden till ett större område än bara den nya stadsdelen.

Ekologisk hållbarhet

Planförslaget bedöms ha stora möjligheter att bidra med en större mängd samt en högre kvalitet på områdets gröna miljöer. De värden som finns idag utgör utgångspunkt för den nya stadsdelens grönstruktur. Vidare får bilen en mindre framträdande roll och de många hårdgjorda ytor som finns idag omvandlas till en tät och grön stadsdel som möjliggör för andra värden.

Ekonomisk hållbarhet: Idag har planområdet vissa styrkor sett till en diversifierad näringslivsstruktur. Planförslaget möjliggör för att de 3 000 arbetstillfällen som finns idag ska kunna bevaras i området samtidigt som plats ges för nya arbetsplatser. Vidare ger omvandlingen av stadsdelen med ett större antal boende underlag för ytterligare verksamheter, service och handel som kan gynna den ekonomiska hållbarheten. Risken för negativ påverkan på verksamheter och deras transporter behöver beaktas i kommande skeden.

Åtgärder med koppling till Miljökonsekvensbeskrivning

Enligt 6 kap 11 miljöbalken ska en miljökonsekvensbeskrivning innehålla uppgifter om de åtgärder som planeras för att förebygga, hindra, motverka eller avhjälpa betydande negativa miljöeffekter. Vidare ska miljökonsekvensbeskrivningen innehålla en redogörelse för de åtgärder som planeras för uppföljning och övervakning av den betydande miljöpåverkan som genomförandet av planen eller programmet medför.

Miljökonsekvensbeskrivningen är en integrerad del i dokumentet Hållbarhetsbedömning, Översiktsplan för Jägersro, antagandehandling 2026-01-30, upprättad av Afry på uppdrag av Malmö stadsbyggnadskontor.

Nedan lista redogör för de åtgärder som planeras för att förebygga, motverka eller avhjälpa negativa miljöeffekter tillsammans med åtgärder för uppföljning och övervakning:

Fortsatt arbete med utredningar och strategier som säkerställer att ambitionen om långsiktig hållbarhet med flexibilitet i planering och genomförande genomsyrar stadsdelens utveckling.

- I mer detaljerad planering och projektering behöver miljökvalitetsnormer för buller, luft och vatten utredas vidare.

- I samråd med länsstyrelsen klargöra om det krävs kompletterande utredningar, 12:6-samråd och/ eller dispens från artskyddsförordningen, samt klargöra behovet av skydds- och kompensationsåtgärder för skyddade fågelarter.

- Luftföroreningar längs Jägersrovägen och Agnesfridsvägen måste utredas vidare, utformning och lokalisering av bebyggelse behöver studeras närmare. Särskild vikt bör läggas på ytor där känsliga grupper som barn och äldre ska vistas så som skolor, förskolor, lekplatser, bostäder.

- Fördjupade bullerutredningar utifrån planerad bebyggelse, förändrad gatustruktur och kommande travverksamhet.

- Hantering av förorenade mark- och vattenområden samt fördjupade utredningar avseende föroreningar i befintliga byggnader.

- Riskbedömningar för ny markanvändning och befintliga verksamheter behöver tas fram i kommande skeden.

- Vidare utreda behov av kompensationsåtgärder för naturvärden som går förlorade eller får en annan funktion i den nya stadsdelen.

- En kulturlivsanalys bör genomföras i kommande planeringsskeden för att utreda vad planområdet och dess omgivningar behöver för att säkerställa ett brett och inkluderande kulturliv. Detta har också potential att bidra till stadsdelens nya identitet.

- Klimatanalys – identifiera viktiga beslut med påverkan på klimatet i hela området och för hela planerings- och anläggningsprocessen.

Länsstyrelsens granskningsyttranden

Enligt PBL ska länsstyrelsen under ut ställningstiden avge ett granskningsytt rande över kommunens förslag till översiktsplan. Yttrandet ska bifogas översiktsplanen. Länsstyrelsen överprövar inte en översiktsplan men yttrandet visar om statens och kommunens upp fattning skiljer sig åt i några frågor. En fortsatt dialog krävs då i efterföljande planarbeten. Granskningsyttrandet har inte föranlett förändrade ställningstaganden från kommunens sida. Malmö stads fullständiga kommentarer till granskningsyttrandet återfinns i Utlåtandet.

Redogörelse av ärendet

Malmö kommun har översänt ändring av översiktsplan för Jägersro (FÖP 2040), till Länsstyrelsen för granskning enligt 3 kap. 7§ plan- och bygglagen (SFS 2010:900, här hänvisad till som PBL). Ändringen omfattar Jägersro samt dess närmsta omland och är en fördjupning av den kommuntäckande översiktsplanen. Kommunen anger att syftet med planen, utöver att vara ett stöd för beslut kring utvecklingen av Jägersro på lång sikt, är att utveckla Jägersro till en funktionsblandad och grönskande stadsdel i samspel med intilliggande verksamhets- och bostadsområden. Planområdet föreslås innehålla såväl verksamheter som bostäder, parker, handel och kommunal service.

Aktuella lagrum

Under granskningstiden ska länsstyrelsen enligt 3 kap. 16 § PBL avge ett granskningsyttrande över planförslaget. Av yttrandet ska det framgå om:

- förslaget inte tillgodoser ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken
- förslaget kan medverka till att en miljökvalitetsnorm enligt 5. kap miljöbalken inte följs,

- redovisningen av områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen inte är förenlig med 7 kap. 18 h § första stycket miljöbalken,

- sådana frågor rörande användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner inte samordnas på ett lämpligt sätt, och

- en bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion

- Detta granskningsyttrande ska i enlighet med bestämmelserna i PBL redovisas tillsammans med den antagna översiktsplanen. Om länsstyrelsen inte har godtagit översiktsplanen i en viss del, ska detta anmärkas i översiktsplanen.

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen menar att FÖP 2040 för många frågor anger relevanta planeringsstrategier för att hantera de mål och utmaningar som kommunen beskriver. Länsstyrelsen ser att kommunen är medveten om att det finns ett kommande behov av att utreda frågor framför allt kopplat till människors hälsa och säkerhet.

Länsstyrelsen konstaterar att det inte framgår om samtliga delar av planen är genomförbar utifrån artskyddsbestämmelserna, det gäller särskilt utbyggnadsområde vid travbanans inneområde, ett område som utgör värdefulla häckningsmiljöer för fridlysta fåglar. Länsstyrelsen påminner också om att det finns biotopskydd inom planområdet.

Länsstyrelsens synpunkter enligt 3 kap. 16 § PBL

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer för vatten

FÖP Jägersro bekräftar att Sege å är recipient för dagvatten som avrinner från planområdet via Risebergabäcken. Sege å omfattas av miljökvalitetsnormer och har idag en otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Markavvattningsföretaget för Risebergabäcken har ett krav på att max 1,5 l/s, ha får släppas till bäcken. Ytterligare exploatering som inte innebär en nettominskning av flödestoppar till vattenförekomsten kommer att försämra kvalitetsfaktorn hydrologisk regim ytterligare. FÖP 2040 påpekar att ”avrinningen till bäcken behöver begränsas” eller att ”det är en förutsättning för bäcken att begränsa utsläppet till vattendraget”. Länsstyrelsen noterar att dammarna inne på travbaneområdet beskrivs ha kapacitet för flödesreglering och vattenrening för denna del av planområdet. Länsstyrelsen konstaterar att planförslaget inte redovisar vilka åtgärder som behövs avseende avvattning för att befintliga verksamheter och framtida bebyggelse ska bidra till att miljökvalitetsnormer för vatten följs.

FÖP Jägersro lyfter fram att en utbyggnadsstrategi för VA ska tas fram innan planområdet exploateras då delar av området saknar VA-system samt att spillvattensystemet nedströms planområdet behöver få utökad kapacitet. Länsstyrelsen bekräftar behovet av att VA-kapaciteten är utredd och systemet på plats innan exploatering med hänsyn till miljökvalitetsnormerna för vatten.

Länsstyrelsen menar att frågan om miljökvalitetsnormer för vatten kvarstår att pröva vid kommande planläggning och prövningar.

Miljökvalitetsnormer för luft

Länsstyrelsen konstaterar att kommunen är medveten om det finns risk för halter över miljökvalitetsnormer för kvävedioxid vid planområdet närmast Agnesfridsvägen och Jägersrovägen. Kommunen anger att haltnivåerna på dessa vägar riskerar att försämras av gaturummets ändrade utformning och konstaterar att åtgärder behöver definieras i fortsatt planeringsprocess. I samrådsredogörelsen anger kommunen att utvecklingen av dessa delar sträcker sig utanför planperioden. Länsstyrelsen menar att frågan om miljökvalitetsnormer för luft behöver följas upp och kvarstår att hantera inför kommande planering.

Hälsa och säkerhet

Buller

I FÖP Jägersro redovisas bullersituationen för planområdet övergripande. Planhandlingen anger att kommande utformning av bebyggelse och gator behöver studeras närmare för att tydliggöra åtgärdsbehov och säkerställa en hälsosam miljö avseende buller. Länsstyrelsen instämmer i detta och menar att buller kvarstår att hantera i efterföljande planering.

Farligt gods och verksamheter

Olyckor från transporter av farligt gods och industriella verksamheter är centrala utgångspunkter vad gäller riskbedömningar kopplade till människors hälsa och säkerhet. Kommunen har i FÖP Jägersro konstaterat att det finns transporter av farligt gods inom planområdet och bedömer riskfaktorn för boende och andra personer som rör sig i området som liten.

Länsstyrelsen påminner om att farligt gods och risker från verksamheter behöver följas upp och hanteras fördjupat i efterföljande planering.

Förorenad mark

Länsstyrelsen konstaterar att kommunen resonerar kring markföroreningar i planhandlingarna. Inom den del av planområdet som idag utgörs av Jägersros travanläggning har miljötekniska markundersökningar gjorts där föroreningar i halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) har påvisats och kommunen konstaterar att det föreligger ett behov av avhjälpandeåtgärder inom delar om det undersökta området. Länsstyrelsen bekräftar att det finns ett behov inför kommande planering.

Länsstyrelsen vill också påminna kommunen om att det utöver travbanan finns fler EBH-objekt inom planområdet, som kemtvätt, bilvårdsanläggningar, drivmedelshantering, ytbehandlingsverksamhet och grafisk industri. Potentiella föroreningar från dessa verksamheter behöver tas i beaktning vid framtagande av detaljplaner inom planområdet. Särskilt eventuell

spridning av klorerade kolväten från kemtvätten kan påverka planområdet, då klorerade kolväten kan medföra ånginträngning i byggnader.

Länsstyrelsen konstaterar att markföroreningar kvarstår att hantera i efterföljande planering.

Risk för översvämning, ras, skred och erosion

FÖP Jägersro redovisar att det finns ytor inom planområdet som idag översvämmas och enligt planhandlingen ska föreslagen exploatering inte innebära någon försämring av dagens skyfallssituation. Länsstyrelsen saknar en geografisk analys om översvämningsrisker kopplat till ett framtida ändrat klimat.

Länsstyrelsens bedömning är att frågan om risk för översvämning kvarstår att pröva vid kommande planläggning och prövningar.

Remisshantering

Länsstyrelsen har i aktuellt ärende hört följande myndigheter. Observera att detta granskningsyttrande endast tar upp frågor kopplade till Länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 3 kap. 16 § PBL.

- Statens geotekniska institut, SGI
- Sveriges geologiska undersökning, SGU - avstått
- Myndigheten för samhällsskydd och beredskap
- Försvarsmakten
- Trafikverket

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av länsöverdirektör Ola Melin med enhetschef Hanne Romanus som medverkande och planhandläggare Maria Ibohm som föredragande.

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. En direktörsgrupp och ett styrforum med representanter från berörda förvaltningar har översett framtagandet.

Hållbarhetsbedömning, Översiktsplan för Jägersro, Antagandehandling 2026-01-30, upprättad av Afry på uppdrag av Malmö stadsbyggnadskontor.

PROJEKTGRUPP
Åke Hesslekrans (SBK), projektledare
Tyke Tykesson (SBK), Gustav Aulin (SBK), Daniel Johansson, (SBK), Jonas Standar (SBK), Džiugas Lukoševičius (SBK), Jonna Sandin Larkander (SBK), Steffanie Esse (SBK), Kajsa Lawacseck Körner (SBK), Anita Cardinali (SBK), John Flygare (SBK), Isa Hildetun (FGK), Max Andersson (FGK), Jan Johansson (FGK), Linda Nilsson (FGK), Göran Dahlander (FGK), Kristina Hall (VA SYD), Malin Backman (VA SYD), Olof Martinsson (KuF), Louise Svensson (STK), Lina Ringberg (STK), Therése Ehrnsten (MF), Karolina Allu (MF), Ronja Pertoft (FskF), Emil Lindblom (FF), Klara Hallberg (AFRY), Jerry Lanka (AFRY), Hannah Wadman (AFRY), Jennie Kind (AFRY).

Foton och kartor Malmö stad om inget annat anges
Layout Fanny Fager, Malmö stad
Kontaktuppgifter stadsbyggnadskontoret@malmo.se

Malmö stad