ÖVERSIKTSPLAN FÖR JÄGERSRO

Samrådsredogörelse

juni 2025

INNEHÅLL

FÖRTECKNING ÖVER INKOMNA SAMRÅDSYTTRANDEN 3

SAMRÅDSREDOGÖRELSE – *ÖVERSIKTSPLAN FÖR JÄGERSRO* 4

Genomförande av samrådet 4
Vem har svarat 4
Avståenden och inget att erinra 4
Sammanfattning av inkomna synpunkter och justeringar av planförslaget 4
Fortsatt planprocess 4

LÄNSSTYRELSEN SKÅNES YTTRANDE MED KOMMENTARER 5

Länsstyrelsens synpunkter 6
Länsstyrelsens rådgivning 9

ÖVRIGA YTTRANDEN MED KOMMENTARER 14

FÖRTECKNING ÖVER INKOMNA SAMRÅDSYTTRANDEN

- Länsstyrelsen Skåne
- Region Skåne
- Arbetsmarknads- och socialnämnden
- Fritidsnämnden
- Funktionsstödsnämnden
- Förskolenämnden
- Gymnasie- och vuxen-utbildningsnämnden
- Kulturnämnden
- Miljönämnden
- Servicenämnden
- Tekniska nämnden
- Kommunekolog Malmö stad
- Malmö centrala pensionärsråd
- Malmö stads funktionshinderråd
- Tillgänglighetsrådgivare Malmö stad
- VA SYD
- Räddningstjänsten Syd
- Svedala kommun
- Sveriges geologiska undersökning (SGU)
- Statens geotekniska institut (SGI)
- Hyresgästföreningen Region Södra Skåne
- Segeåns Vattendragsförbund och Vattenråd
- Fastighetsägarna Syd
- SMT Malmö Partner Holding AB
- Sandberg Development AB
- Wihlborgs
- Balder
- Teracom AB
- Fosieby Företagsgrupp
- Koloniföreningar Jägershill 1, 2, 3 och 4
- Optimera
- Nordion Energi AB
- E.ON AB
- Skanova
- PostNord
- Tele2

- Privatperson 1
- Privatperson 2

SAMRÅDSREDOGÖRELSE – *ÖVERSIKTSPLAN FÖR JÄGERSRO*

Genomförande av samrådet

Förslag till *Översiktsplan för Jägersro* har varit på samråd under perioden 16 september – 20 november 2024.
Förutom Malmö stads nämnder och bolag skickades underlaget till statliga och regionala myndigheter, kommuner, företag, intresseorganisationer, föreningar och lärosäten för högre utbildning. 38 yttranden inkom.
I denna samrådsredogörelse refereras och kommenteras framförda synpunkter och invändningar. Redovisningen följer samrådshandlingens disposition. Samtliga yttranden återges i sin helhet i bilaga.

Vem har svarat

Malmö stads nämnder (ej Hälsa,- vård, och omsorgsnämnden) samt Region Skåne och Länsstyrelsen Skåne har yttrat sig under samrådet för översiktsplanen. Utöver dessa yttrade sig fastighetsägare, intresseorganisationer, grannkommuner och myndigheter.

Avståenden och inget att erinra

Hälsa,- vård, och omsorgsnämnden, Kommunala lantmäterimyndigheten, Höörs kommun, Trelleborgs kommun, Vellinge kommun, Sydvatten, Svenska kraftnät, Tillväxtverket, Svedavia, Trafikverket, Metroselskabet, Myndigheten för säkerhet och beredskap och Statens fastighetsverk avstår från att yttra sig eller meddelar att de inta har något att erinra.

Sammanfattning av inkomna synpunkter och justeringar av planförslaget

- Generellt ger remissinstanserna ett tydligt stöd till planförslaget och dess inriktningar.
- Länsstyrelsen anser att planförslaget i det här skedet är övergripande vilket innebär att Länsstyrelsen har svårt att fullt ut bedöma dess konsekvenser. Inför granskningen råder Länsstyrelsen kommunen generellt att tydligare redovisa ställningstaganden och ge tydligare vägledning inför kommande planering inom det aktuella området. Länsstyrelsen efterfrågar också ett tydliggörande av planens konsekvenser inför granskningen.
- Vissa remissinstanser ser utmaningar i att uppnå planförslagets höga ambitioner kring exempelvis en klimatpositiv stadsdel, stadsgrönska, dagvattenhantering, barns fria rörlighet.
- Vissa remissinstanser lyfter behov av samhällsservice och plats för fritidsaktiviteter i planområdet.
- Flera remissinstanser pekar på aspekter kring mobilitet och framkomlighet, särskilt i relation till pågående näringsliv och verksamheter i och omkring planområdet.
- Många synpunkter som framförs i samrådsyttrandena handlar om aspekter som hänförs till kommande planeringsskeden.

Inför granskningen har planförslaget kompletterats och justerats utifrån inkomna synpunkter. Bland annat har en godslogistikutredning genomförts vars slutsatser redovisas i planen. Sammanfattade konsekvenser har införts i planförslaget utifrån *Hållbarhetsbedömning Föp Jägersro.* Planförslaget har kompletterats med ett avsnitt med rubriken ”Karaktär och identitet”.

Fortsatt planprocess

De synpunkter som inkommit under samrådet ligger till grund för arbetet med granskningshandlingen som är nästa del i översiktsplaneprocessen. Efter beslut i kommunstyrelsen ställs granskningshandlingen ut under några månader och samtliga remissinstanser ges då möjlighet att återigen yttra sig över översiktsplanen. Synpunkterna som inkommer under granskningen samlas och kommenteras i ett utlåtande och arbetas därefter in i antagandehandlingen av översiktsplanen. Antagandehandlingen är sista delen i processen

LÄNSSTYRELSEN SKÅNES YTTRANDE MED KOMMENTARER

Malmö kommun har skickat ändring av översiktsplan för Jägersro (FÖP 2040) till Länsstyrelsen för samråd. Planen utgör en ändring av kommunens översiktsplan från 2023. Ändringen omfattar Jägersro samt dess närmsta omland. Kommunen anger att syftet med planen är att vara ett stöd för beslut kring utvecklingen av Jägersro på lång sikt och inspirera till att området blir en hållbar och långsiktigt klimatpositiv stadsdel.

Länsstyrelsen och kommunen har haft planmöten inför framtagandet av samrådsförslaget och Länsstyrelsen välkomnar fortsatt dialog.

Under samrådet ska länsstyrelsen enligt 3 kap.10 § PBL särskilt

- ta till vara och samordna statens intressen,
- tillhandahålla underlag för kommunens bedömningar och ge råd i fråga om sådana allmänna intressen enligt 2 kap. PBL som hänsyn bör tas till vid beslut om användningen av mark- och vattenområden,
- verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken tillgodoses, att miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken följs och att redovisningen av områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen är förenlig med 7 kap. 18 e § första stycket miljöbalken,
- verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt, och
- verka för att bebyggelse och byggnadsverk inte blir olämpliga med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i denna lag, om det behövs från allmän synpunkt.

Länsstyrelsens sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen i FÖP Jägersro visar på höga ambitioner för klimat och social hållbarhet. Kommunen presenterar i samrådshandlingen övergripande inriktningar för utvecklingen av planområdet med avsikt att fördjupa förslaget inför granskning. Då planförslaget i det här skedet är övergripande innebär det att Länsstyrelsen generellt har svårt att fullt ut bedöma vilka konsekvenser FÖP Jägersro innebär för de frågor som Länsstyrelsen har att bevaka.

Inför granskningen råder Länsstyrelsen kommunen generellt att tydligare redovisa ställningstaganden och ge tydligare vägledning inför kommande planering inom det aktuella området. Länsstyrelsen ser exempelvis att kommunen med fördel kan konkretisera och mer ingående beskriva markanvändningstyperna i FÖP Jägersro. Länsstyrelsen efterfrågar också ett tydliggörande av planens konsekvenser inför granskningen.

Länsstyrelsens synpunkter

Riksintresse anläggningar för kommunikationer (3 kap. 8 § MB)

Väg E65 och väg E6/E20 är utpekade som riksintresse för kommunikation och ligger relativt nära FÖP Jägersro, framför allt trafikplats Fredriksberg.

Av planhandlingen framgår att kommunen bedömer att riksintresse för kommunikationer inte berörs av planläggningen. Länsstyrelsen saknar en redovisning av vilka tillkommande trafikflöden som ett genomförande av FÖP Jägersro kan medföra, och vilka konsekvenser detta innebär för väg E65 och E6/E20. Om det exempelvis kan komma att krävas några trafiksäkerhets- eller kapacitetshöjande åtgärder i trafikplatserna till följd av föreslagen bebyggelseutveckling bör detta framgå av planhandlingarna.

Länsstyrelsen menar att kommunen behöver utveckla sin motivering till varför FÖP Jägersro inte påverkar riksintresse för kommunikationer.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *I anslutning till arbetet med Föp Jägersro har Malmö stad genomfört en godslogistikutredning som innefattar trafikprognos för planområdet. Planförslagets påverkan på riksintresse kommunikationer, väg E6/E20 samt E65, bedöms vara liten. Malmö stads 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.*

Miljökvalitetsnormer för vatten

Länsstyrelsen konstaterar att dagvattnet från området till största delen leds till Risebergabäcken med slutrecipient Sege å. Den ekologiska statusen i recipienten klassificeras som otillfredsställande för kvalitetsfaktorn näringsämnen och dålig för hydrologisk regim enligt VISS (Vatteninformationssystem för Sverige).

Ytterligare exploatering som inte innebär en nettominskning av flödestoppar till vattenförekomsten kommer att försämra kvalitetsfaktorn hydrologisk regim ytterligare. Enligt FÖP:en ska uppnådd grönstruktur vara mångfunktionell och bidra till dagvattenhantering genom fördröjning, rening och infiltrering av vattnet. Länsstyrelsen efterlyser i och med detta en mer samlad bild samt platsspecifik vägledning av hur åtgärder i planen, både för befintliga verksamheter och tillkommande bebyggelse kan bidra till att miljökvalitetsnormerna kan följas. En sådan bild relaterad till redovisade vattenförekomster underlättar förståelsen för var påverkan är som störst och var åtgärder kan sättas in för att vattenkvaliteten ska kunna förbättras i yt- och grundvatten.

Dagvattenhanteringen vid planering av nya områden föreslås ske genom lokalt omhändertagande. Länsstyrelsen vill i detta sammanhang påpeka att det inom verksamhetsområde för dagvatten inte är möjligt att i detaljplan ställa krav på lokalt omhändertagande på kvartersmark. För att kunna säkerställa att kommande planläggning kan genomföras utan risk för översvämning och för att kunna följa miljökvalitetsnormerna för vatten kan det vara lämpligt att i planförslaget redovisa ytor på allmän platsmark som behövs för genomförandet av planförslaget.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Malmö stad har igångsatt en övergripande utredning gällande hela Risebergabäckens sträcka från källa till utlopp i Sege å. Syftet är att ta fram åtgärder för att förbättra vattenkvaliteten så att det bidrar till att Sege å uppnår god ekologisk och kemisk status. En fördjupad dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram för fastigheten med befintlig travbana med inriktningen dagvattenfördröjning och utsläppsbegränsning på ,1,5 l/ha*s. Planförslaget har kompletterats med karta över en principiell lösning för dagvatten.*
För det befintliga verksamhetsområdet kommer dagvattenhantering behandlas och åtgärder identifieras i samband med detaljplanearbete.

Miljökvalitetsnormer för luft

I FÖP Jägersro anges att en utredning om luftkvaliteten inom planområdet tagits fram där det konstateras att åtgärder kommer krävas vid planering av bebyggelse inom delar av planområdet. Det framgår däremot inte vilka åtgärder som kan bli aktuella, eller hur detta relaterar till föreslagen markanvändning. Länsstyrelsen efterlyser en fördjupad och platsspecifik vägledning om hur miljökvalitetsnormerna för luft ska kunna följas.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Det är inte aktuellt med en fördjupad vägledning då exploatering med bebyggelse längs Agnesfrids-/Jägersrovägen beräknas vara aktuellt efter år 2035. En strategi för hantering av luftkvaliteten längs dessa gator kommer upprättas när den första detaljplanen är aktuell.*

Hälsa och säkerhet

Länsstyrelsen efterfrågar en samlad redovisning av planförslagets väsentliga konsekvenser avseende människors hälsa och säkerhet. Genom att tydliggöra potentiella risker och ange strategier för hur dessa ska hanteras, kan FÖP Jägersro ge långsiktighet i kommunens riskhantering och riskvärdering. Samt ge stöd för hur frågorna ska hanteras i efterföljande planering och prövningar.

I de fall ett genomförande av FÖP Jägersro förutsätter särskilda åtgärder för att föreslagen bebyggelse ska bli lämplig i förhållande till människors hälsa och säkerhet, bör detta redovisas i planhandlingen.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Potentiella risker har undersökts och planförslaget innehåller en övergripande strategi för att hantera identifierade risker.*

Buller

I FÖP Jägersro anges att en bulleranalys tagits fram för den nordöstra delen av planområdet, och att det kan krävas åtgärder för ny bebyggelse närmast Agnesfridsvägen och Jägersrovägen. Det anges också att framtida påverkan av evenemangsbuller från den framtida travbanan kan behöva utredas. Länsstyrelsen saknar kommunens bedömning om det kan finnas någon bullerproblematik i andra delar av planområdet. FÖP Jägersro kan med fördel utvecklas genom att redovisa platsspecifik vägledning och strategier för hur kommunen avser att hantera bullerutsatt bebyggelse i efterföljande planering.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Bullersituationen för hela planområdet är studerat på en övergripande nivå och utöver bullerutsatta verksamhetsfastigheter närmast Inre Ringvägen och E65 så är det Agnesfrids-/Jägersrovägen som behöver åtgärder i framtida bostadsbebyggelse. Nödvändiga åtgärder identifieras vid detaljplaneläggning.*
En bullerutredning har utförts inom ramen för planarbetet för den nya travanläggningen öster om aktuellt planområde (Tyréns, 2020) som visar att den beräknade ekvivalenta ljudnivån under ett tävlingslopp blir 41 dBA, och maximala ljudnivå blir 52 dBA, vid närmaste bostadshus inom Jägersro villastad. Bedömningen är att bullernivån är acceptabel och uppfylls med marginal.

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 leder för farligt gods som påverkar planområdet och att riskbedömningar behöver göras vid kommande planläggning. Länsstyrelsen menar att målpunkter för farligt gods inom planområdet samt verksamheter med omgivningspåverkan med fördel kan tydliggöras och illustreras på kartor med tillhörande uppmärksamhetsavstånd för att förenkla vidare planläggning i senare skeden.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Farligt godstransporter är tillåtna på Inre Ringvägen respektive E65 (Ystadvägen). Ett uppmärksamhetsavstånd för led med farligt gods berör västra och södra delen av befintligt verksamhetsområde. Eventuella hänsyn och åtgärder inom berörda fastigheter hanteras i detaljplan eller bygglovsskede. Karta som redovisar verksamheter med omgivningspåverkan och tillhörande uppmärksamhetsavstånd är införd i planhandlingen.*

Förorenad mark

Länsstyrelsen konstaterar att kommunen tagit jord- och vattenprover inom den nordvästra delen av planområdet som visar att det påträffats föroreningar som överstiger riktvärden men som med nuvarande mark-och vattenanvändning inte bedöms utgöra någon fara för människors hälsa och säkerhet. En riskinventering av befintliga byggnader har genomförts inom delar av planområdet som visar att flera byggnader innehåller ämnen som vid rivning kan utgöra en fara för människors hälsa och säkerhet. Kommunen anger sammantaget att förorenade mark- och vattenområden behöver hanteras för att säkerställa människors hälsa, oavsett hur Jägersro utvecklas. För att underlätta efterföljande planläggning och exploatering menar Länsstyrelsen att FÖP Jägersro med fördel kan ange strategier och ställningstaganden för att konkretisera hur kommunen avser att hantera föroreningar inom planområdet.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Planförslaget redovisar den rådande situationen kring markföroreningar inom travbaneområdet och det är igångsatt fördjupad utredning vilken syftar till att konkretisera hanteringen av förekommande markföroreningar.*

Risk för översvämning, ras, skred och erosion

Det framgår både av planhandlingen samt tillhörande hållbarhetsbedömning att Jägersro kommer behöva anpassas till ett förändrat klimat, samt att skyfallshantering måste planeras i sammanhang med planområdets Va-system. Länsstyrelsen noterar att kommunen inför granskningsskedet av FÖP:en avser att göra en principiell höjdsättning för delar av området, vilket Länsstyrelsen välkomnar.

Länsstyrelsen konstaterar dock att det i FÖP Jägersro inte finns någon platsspecifik analys om översvämningsrisker varken för idag eller i ett framtida klimat. Länsstyrelsen påminner också om att kommunen i FÖP:en ska redovisa klimatrelaterade risker för den redan byggda miljön samt hur sådana risker kan minska eller upphöra.

Länsstyrelsen menar att det är lämpligt att i en fördjupning av översiktsplan redovisa en strategi för hur de geotekniska frågorna ska klarläggas i senare skede. Länsstyrelsen ser därför med fördel att planförslaget kompletteras med en översiktlig redovisning av de geotekniska förutsättningarna.

Sammantaget menar Länsstyrelsen att FÖP Jägersro inför granskningen behöver utvecklas med bedömning av översvämningsriskerna samt vägledning om hur dessa kan/behöver hanteras i efterföljande planering.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *En fördjupad dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram för fastigheten med befintlig travbana med inriktningen dagvattenfördröjning och utsläppsbegränsning på ,1,5 l/ ha*s. Planförslaget har kompletterats med karta över ytor som behöver särskild uppmärksamhet inom travbaneområdet.*

I de delar inom befintligt verksamhetsområde där eventuell skyfallsproblematik kan uppstå kommer åtgärder identifieras i samband med detaljplanearbete.

Erosionsproblematik finns endast kring Risebergabäcken och kommer omhändertas i anslutning till dagvattenlösningar kopplade till travbaneområdet.

Länsstyrelsens rådgivning

Övergripande rådgivning

Enligt 3 kap. 27 § PBL ska sambanden med och konsekvenserna för översiktsplanen som helhet redovisas när en ändring av planen görs. Länsstyrelsen råder kommunen att inledningsvis i FÖP Jägersro förtydliga sambanden mellan Översiktsplan för Malmö 2023 (ÖP 2023) och FÖP Jägersro. Samt förtydliga hur dessa ska läsas ihop för att underlätta efterföljande prövningar. Är det exempelvis tillräckligt att vid efterföljande prövningar inom avgränsningen för FÖP Jägersro att enbart ta del av vägledningen i den, eller behöver även delar ur ÖP 2023 beaktas. Vidare är det också svårt för läsaren att veta hur FÖP Jägersro förhåller sig till Hållbarhetsbedömningen

Länsstyrelsen vill påminna om att plangränsen behöver förtydligas inför granskning för att det ska gå att förstå vilket område som ingår i planområdet. Länsstyrelsen råder kommunen att inför granskningen vara tydligare kring ställningstaganden och vägledning inom hela planområdet. Länsstyrelsen saknar exempelvis konkretisering och beskrivning av de olika markanvändningstyperna samt vilken vägledning som är aktuell för respektive användning.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Granskningshandlingen kommer att kompletteras med förtydliganden kring att det som beslutas inom FÖPens avgränsning är en formell ändring av den kommunövergripande översiktsplanen och att det som framkommer i FÖPen ska ge tillräcklig vägledning vid efterföljande prövningar. Vid en kommande revidering av den kommunövergripande översiktsplanen kan dock nya ställningstaganden komma att göras vilket i sådana fall kommer att förtydligas. Då finns det en risk att både FÖPen och den kommunövergripande översiktsplanen för vissa hänseenden behöver läsas ihop.*
Text kring koppling mellan Översiktsplan för Malmö och Föp Jägersro samt förhållningssätt till Hållbarhetsbedömningen har förtydligats. Planområdet har också fått en tydligare avgränsning.

Rådgivning bostadsförsörjning

Länsstyrelsen konstaterar att kommunen i hållbarhetsbedömningen beskriver mål om att ha en jämlik bostadsförsörjning. Kommunen redogör för att det enligt Bostadsförsörjningsprogram för Malmö 2022–2026 finns en brist på bostäder i vissa segment, framför allt bostäder för hushåll med begränsade resurser. I hållbarhetsbedömningen beskriver kommunen även att det är viktigt att identifiera förutsättningar för innovativa arbetssätt och lösningar för att bygga bostäder så att även betalningssvaga grupper kan efterfråga dem. Länsstyrelsen menar att det inför fortsatt planering är relevant att kommunen i FÖP Jägersro konkretiserar hur kommunen avser hantera och styra behovet av bostäder för dessa grupper inom planområdet.

Länsstyrelsen menar att relevanta slutsatser i hållbarhetsbedömningen med fördel kan lyftas in i planförslaget, och att det av planförslaget tydligare bör framgår hur FÖP Jägersro förhåller sig till kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Eftersom Malmö stad inte är markägare för de nya bostädernas tillgängliga markområden, samt att hyror sätts i förhandling mellan parterna på bostadsmarknaden, har kommunen begränsad rådighet och möjligheter att påverka hyresnivåer för nya bostäder inom FÖP-området. Det är därför inte relevant att utöver de generella skrivningarna i planförslaget konkretisera hur en kommunal styrning för bostäder för betalningssvaga grupper ska ske. Länsstyrelsen bör beakta att det i nuläget inte är möjligt att ”bygga bostäder så att även betalningssvaga grupper kan efterfråga dem” utan statliga insatser för en social bostadspolitik.*

Rådgivning social hållbarhet

Länsstyrelsen ser positivt på att social hållbarhet är en viktig förutsättning i kommunens arbete med FÖP Jägersro och att detta fått genomslag i planförslaget. Kommunen föreslår nya mötesplatser, att gång- och cykelvägnät byggs ut och prioriteras framför bilismen, att kollektivtrafiken utvecklas samt föreslår nya grönblåa strukturer. I sammanhanget ser Länsstyrelsen också positivt på att barnperspektivet är en tydlig utgångspunkt i arbetet med FÖP Jägersro, och att detta i stor utsträckning ska påverka utvecklingen av området.

Länsstyrelsen ser att flera av kommunens ambitioner med fördel kan konkretiseras i markvändningskartan för att ge stöd och vägledning inför kommande planering.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *En grundläggande utgångspunkt är att planförslaget ska möjliggöra en följsam utveckling över tid vilket innebär att planeringsprocessen tar succesiva kliv i detaljeringsnivå. Första steget är Fördjupad översiktsplan och inriktning på markanvändning och större systembärande strukturer (som tex utvecklad grönstruktur, dagvattenhantering, kollektivtrafiknod, mobilitetshus). Mobilitetshusen har en viktig systembärande roll när det gäller barnens fria rörlighet. Att bygga på grönstrukturen på historiska spår. Att möjliggöra för lokal energiproduktion och lagring. Nästa steg i planeringsprocessen tar ytterligare ett steg i konkretiseringen plus att ytor med temporär användning ger möjlighet att fånga in morgondagens behov och plats.*

Rådgivning klimatanpassning

Länsstyrelsen ser positivt på planens klimatstrategiska val och visioner; framtida systemlösningar för att minska klimatpåverkan och resursanvändning, gynna rik biologisk mångfald som säkerställer viktiga ekosystemtjänster, samt prioritera naturbaserade lösningar som multifunktionella åtgärder för att hantera olika utmaningar. Jägersro skall även planeras utifrån 3-30-300 modellen för stadsgrönska vilket också påvisar ett viktigt fokus på utmaningar med värme i den urbana miljön.

Rådgivning energi och elförsörjning

Länsstyrelsen konstaterar att kommunen planerar att ta fram en strategi för energiförsörjning av området och att kommunen vill möjliggöra för en gemensam och delbar el- och värmeförsörjning. Länsstyrelsen menar att kommunen i FÖP Jägersro bör tydliggöra om det finns problem med att energiförsörja planområdet och om ett lokalt system är en förutsättning för områdets utveckling. Länsstyrelsen menar att FÖP:en med fördel kan tydliggöras för att ge utvecklad vägledning i energifrågan för efterföljande planering.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Planförslagets text kring det lokala energisystemet syftar inte till att beskriva att det är en förutsättning för att klara energiförsörjningen av planområdet utan är ett led i att bidra till ett långsiktigt robust energisystem. Utbygganden i sig ger ingen större påverkan på energiförsörjningen i stort.*

Rådgivning kulturmiljö

Så som framgår av FÖP:en är Jägersro är Sveriges äldsta trav-och galoppbana och platsen har ett högt historiskt värde med flera kulturhistoriskt värdefulla strukturer och byggnader. Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen avser bibehålla historiska strukturer, existerande grönska och vissa byggnader som förutsättningar för en ny planstruktur och nya siktlinjer. I FÖP:en ges några exempel på vilka byggnader och strukturer som avses. Länsstyrelsen ser däremot en viss risk att de kulturhistoriska miljöer och strukturer som inte explicit nämns kan glömmas bort i efterföljande planering. För tydlighetens skull vore det önskvärt att samtliga kulturhistoriska värden sammanställs, alternativt att kommunen flaggar för att kulturmiljöutredningar behövs inför kommande detaljplanearbete.

Länsstyrelsen bekräftar att de fornlämningar som kommunen i sin hållbarhetsbedömning redogör för och som möjligen påverkas är fornlämning L1988:4017 (Västra Kattarps historiska bytomt) samt L1988:3914, boplats. Den första är delvis undersökt och boplatsen är till stora delar undersökt utom en yta i nordöstra delen.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Förslaget till översiktsplan är kompletterat med karta som redovisar resultatet av inventering av kulturhistoriska värden. Förslaget är också kompletterat med karta som visar inriktning för att bevara värden.*

Rådgivning naturmiljö

Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen avser att utveckla grönytor vid genomförande av FÖP Jägersro. Länsstyrelsen vill framhålla att det är av vikt att andelen natur med påtagliga och höga naturvärden i planområdet inte minskar, då ytor med vardagsnatur med lägre naturvärden inte kan kompensera för de värden som förloras. I hållbarhetsbedömningen finns information om höga naturvärden, fridlysta arter och särskilt skyddsvärda träd, detta bör även framgå av själva planförslaget. Det behöver också framgå var inom planområdet som värden, arter m.m. finns, och om ett genomförande av FÖP Jägersro påverkar värdena, i vilken utsträckning, och om de kan skadas eller försvinna. Det är viktigt att väga in kopplat till bedömningen av om marken är lämplig för den föreslagna markanvändningen. Vid detaljplanering kan ex. störning på fridlysta arter innebära att en plan får betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen konstaterar också att hållbarhetsbedömningen behöver kompletteras med översiktlig information om värden och bedömning av påverkan.

Enligt hållbarhetsbedömningen finns ett rikt fågelliv på travbanans område, som är relativt ostörd. Markanvändningskartan föreslår bebyggelse på delar av området, bl.a. för två av dammarna. Kommunen bör beskriva hur det kan påverka värdena. Inom FÖP-området finns också två områden som är utpekade i Länsstyrelsens naturvärdesöversikt för länet (klass 3), område "Herrgårdsparken" i väster och "Jägersro" öster om travbanan. Översikten utgår bl.a. från kommunens egna naturvårdsunderlag. Det bör framgå om planförslaget påverkar de värden som områdena pekats ut för.

Länsstyrelsen ser att avsnitten om ekologisk hållbarhet i hållbarhetsbedömningen, utgår från vad kommunen vill uppnå med grönstrukturen, och inte på risk för störning eller negativ påverkan. Avsnitten om påverkan på naturmiljö och arter, ex. vid ny exploatering på travbanan samt öster om Risebergabäcken, behöver utvecklas. Länsstyrelsen menar att det utifrån nuvarande underlag inte går att avgöra om planförslaget innebär ökad ekologisk hållbarhet jämfört med nuläget.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *I genomförd naturvärdesinventering är området vid korsvirkeshuset utpekad med höga naturvärden och hela travbanans område utpekat med påtagligt naturvärde. Strukturen för granskningsförslaget är anpassat för att bevara området med höga naturvärden och en stor del av området med påtagliga naturvärden. Planhandlingen har kompletterats med bedömningar kring hur befintliga värden påverkas.*

Malmö stad arbetar med att ta fram ett verktyg för ekosystemtjänstmodellering där Jägersro är ett pilotområde. Verktyget syftar till att se hur befintliga ekosystemtjänster förändras utifrån olika förslag och tid. Ambitionen är att samtliga relevanta ekosystemtjänster i området ska stärkas i och med föreslagen utveckling. Om någon befintlig relevant ekosystemtjänst minskar ska det om möjligt kompenseras.

Herrgårdsparken
Stadsbyggnadskontoret förutsätter att det som länsstyrelsen benämner Herrgårdsparken egentligen är Ögårdsparken. I planförslaget tas mindre yta av parken i anspråk längs Jägersrovägen. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att det inte påtagligt kommer att skada de naturvärden som parken innehar. Den est-modellering som ska tas fram inom ramen för projektet har som utgångspunkt att inga ekosystemtjänster ska minska på områdesnivå.
Jägersro (öster om befintlig travbana)
De värden som beskrivs i Malmös naturvårdsplan är inte högt i det aktuella området. Den yta öster om Risebergabäcken som ingår i planområdet är inventerat utifrån ekosystemtjänster. Inventering visar Risebergabäckens stora kapacitet vad gäller en mångfald av ekosystemtjänster vilket omhändertas genom en skyddszon på ca 30 meter på vardera sida bäcken (park och natur) i planförslagets markanvändningskarta. Området öster om bäckens skyddszon föreslås för exploatering vilket kommer att minska dess befintliga naturvärden lokalt. Området ytterligare längre österut att tas i anspråk för en ny travbana vilken gör att de ekologiska sambanden österut på sikt blir mindre viktiga.

Förslaget till översiktsplan har kompletterats med karta som redovisar naturvärdesinventeringens resultat. Hållbarhetsbedömningen har kompletterats med önskad information.

För övriga ytor öster om Risebergabäcken visar på en viss kapacitet för biologisk mångfald och vattenrening vilket kommer att bevakas i senare detaljplaneskede.

Strandskydd

Länsstyrelsen vill påminna kommunen om att strandskydd inträder runt Risebergabäcken när befintliga planer upphävs eller ersätts med ny plan.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Stadsbyggnadskontoret är medvetna om att strandskydd återinträder och att frågan kommer hanteras i senare detaljplaneprocess.*

Rådgivning konsekvenser och miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Enligt 3 kap. 6 a § PBL ska kommunen i översiktsplanen redovisa planens väsentliga konsekvenser. Länsstyrelsen konstaterar att aktuellt planförslag saknar en sådan redovisning och förutsätter att FÖP Jägersro kompletteras i detta avseende inför granskningsskedet. I sammanhanget påminner Länsstyrelsen om att planens väsentliga konsekvenser behöver framgå av själva planhandlingen.

Kommunen har inför samrådet tagit fram en hållbarhetsbedömning till FÖP Jägersro som syftar till att verka som ett stöd inför de vägval som kommunen möter i aktuellt planarbete samt identifiera knäckfrågor utifrån de tre hållbarhetsdimensionerna. Kommunen avser även att integrera den strategiska miljöbedömningen i denna bredare hållbarhetsbedömning. Länsstyrelsen välkomnar att kommunen i ett tidigt skede arbetat med att integrera hållbarhetsaspekter i arbetet med FÖP Jägersro. Länsstyrelsen kan dock konstatera att hållbarhetsbedömningen inte bedömt konsekvenserna av det aktuella planförslaget, vilket därför kvarstå för kommunen att redovisa.

Hållberhetsbedömningen beskriver och utgår från två möjliga inriktningar för utbyggnad av området: bostäder och verksamheter. Det framgår däremot inte tydligt av FÖP Jägersro vilken inriktning som kommunen valt, eller hur planförslaget förhåller sig till slutsatserna i hållbarhetsbedömningen.

Länsstyrelsen konstaterar att det i det här skedet saknas en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) av det aktuella planförslaget. Kommunen behöver därför bland annat förtydliga vilka betydande miljöeffekter som ett genomförande av planen kan antas medföra, samt beskriva vilka åtgärder som planeras för att förebygga, hindra, motverka eller avhjälpa sådana miljöeffekter. Länsstyrelsen vill även påminna om att ett nollalternativ, som ska motsvara den sannolika utvecklingen om planen inte genomförs, samt rimliga alternativ i övrigt ska beskrivas och bedömas. Länsstyrelsen råder kommunen generellt att se över hållbarhetsbedömningen så att den uppfyller kraven i 6 kap. 11 § MB, och att det tydligt framgår vilka delar som utgör en del av MKB:n i den strategiska miljöbedömningen.

Genom att MKB inte är framtagen till samrådsskedet påverkar det möjligheten för kommuninvånare, berörda parter och myndigheter att bedöma omfattningen av påverkan av planförslaget i samrådsskedet, och lämna relevanta synpunkter.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Hållbarhetsbedömningen i samrådsskedet hade till funktion att identifiera och samråda kring generella kärnfrågor som följs upp i inför granskningskedet. Inför samrådsskedet studerades fyra scenarion som sågs som möjliga för utvecklingen av Jägersro. Dessa scenarier tydliggjorde en av kärnfrågorna som kommenteras i hållbarhetsbedömningen - målkonflikten mellan Malmös behov av bostäder och behov av arbetsplatser. Inriktningen i planförslaget är att tillgodose behovet av bostäder genom att möjliggöra primärt bostadsbebyggelse inom travbanans område samtidigt med att ge möjlighet för det befintliga verksamhetsområdet att fortsätta utvecklas inom nuvarande område. Samrådsförslaget hanterade frågan genom ändamålsenligt avstånd mellan tillkommande bostäder och befintliga arbetsplatser. Samma ställningstagande gäller för granskningshandlingen.*

En uppföljande hållbarhetsbedömning är genomförd inför granskningskedet och är upplagd så att den även fungerar som en MKB som uppfyller kraven enligt Miljöbalken.

Rådgivning beredskapshänsyn i samhällsplaneringen

Totalförsvar civila delen

Länsstyrelsen kan inte utläsa om eller hur planförslaget tagit hänsyn till totalförsvarets civila intressen eller målet för det civila försvaret och anser att förslaget bör utvecklas inom dessa frågor. Länsstyrelsen vill informera kommunen om att Myndigheten för samhällsskydd och krisberedskap (MSB) sommaren 2024 publicerade en uppdaterad vägledning för totalförsvarets civila intressen i samhällsplaneringen. Denna vägledning kan användas som stöd för att beakta intressen kopplat till det civila försvaret.

Länsstyrelsen påminner om att kommunens tillgång till befintliga skyddsrum är en fråga som bör belysas i översiktsplanen då skyddsrummen kan påverkas av ianspråktagande av mark i närheten.

Samhällsviktig verksamhet

Identifiering av samhällsviktiga verksamheter kan användas som underlag för arbete med beredskapsfrågor i fysisk planering. Arbetet med att stärka samhällsviktig verksamhet lägger grunden för samhällets försörjningsberedskap. Det är viktigt att i översiktsplan beakta samhällsviktig verksamhet, både inom ramen för det geografiska områdesansvaret samt inom kommunens verksamhetsområden, så att viktiga samhällsfunktioner kan fortgå och inte komma att hotas av exempelvis förändringar i närområdet. Länsstyrelsen noterar att det av planförslaget inte framgår om eller hur hänsyn har tagits till viktiga samhällsfunktioner och samhällsviktiga verksamheter inom planområdet och om de kan påverkas av eventuella förändringar i närområdet.

Rådgivning civil luftfart samt höga objekt

Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att följande aktörer behöver höras vid planering av höga objekt, oavsett placering: Försvarsmakten, Luftfartsverket, Trafikverket, Myndigheten för samhällsskydd och beredskap samt berörda radiooperatörer och flygplatser. Kommunen kan med fördel tydliggöra om höga objekt avses uppföras inom planområdet.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Planhandlingen är kompletterad med text angående beredskapshänsyn i samhällsplaneringen.*
I dagsläget är inte höga objekt (högre än 35 m över marknivå) aktuella inom planområdet.

ÖVRIGA YTTRANDEN MED KOMMENTARER

Generellt stöd för planförslaget

Ett flertal remissinstanser framför stöd för planerna för Jägersro som redovisas i samrådsförslaget.

Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen i FÖP Jägersro visar på höga ambitioner för klimat och social hållbarhet.

Regions Skåne framhåller att Översiktsplan för Jägersro går väl i linje med Regionplan för Skåne 2022–2040 som betonar betydelsen av att bebyggelseutvecklingen i Skåne ska bidra till att skapa inkluderande, väl gestaltade, långsiktigt hållbara och hälsofrämjande livsmiljöer. Region Skåne ser det som särskilt positivt att barnperspektivet är genomgående i planen med ett fokus på att skapa miljöer som främjar barns rörelsefrihet. Det sker exempelvis genom att peka ut trygga och attraktiva gång- och cykelstråk till barns målpunkter samt genom att planen anger att trafiksäkerhetsfrågor ska särskilt beaktas utifrån barnperspektivet, exempelvis i anslutning till förskolor. Det är även positivt att majoriteten av gröna miljöer föreslås placeras vid skolor, vilket främjar hälsa och möjligheten till lek. Region Skåne ser positivt på att Malmö stad beskriver vikten av att arbeta med stadens arkitektur, gestaltning och kulturmiljöer i bred bemärkelse samt att Arkitekturstaden Malmö utgör verktyg vid formandet av arkitekturen i kommande planeringsprocesser. Region Skåne ser det även som positivt att Översiktsplanen lyfter fram att gång- och cykelvägnätet ska byggas ut och prioriteras framför bilism. Det går väl i linje regionplanens planeringsprincip om av att fortsätta satsa på att bygga ut och förbättra cykelinfrastrukturen för att gynna det hållbara resandet.

Arbetsmarknad- och socialnämnden ställer sig positiv till den övergripande inriktningen i översiktsplanen för Jägersro.

Funktionsstödsnämnden välkomnar översiktsplanens ambitioner om en grönskande stadsdel med jämlikhet, tillgänglighet och hälsa i fokus. Den övergripande stadsbyggnadsidén, med stråk och siktlinjer som öppnar upp stadsrummet och skapar tydliga förhållningspunkter och samband mellan platser, bedöms underlätta för Malmöbor vars behov av struktur och förutsägbarhet i det offentliga rummet är särskilt viktiga aspekter av tillgänglighet och delaktighet. Därtill bör den mindre skalan, den begränsade genomfartstrafiken och de stora grönområdena i planområdets mitt skapa möjligheter för en stadsmiljö där även stimulikänsliga personer kan känna sig trygga och välkomna.

Fritidsnämnden ser positivt på att översiktsplanen har höga ambitioner för utvecklingen av stadsdelen. Att planförslaget lägger ett stort fokus på kultur- och fritidsaktiviteter samt grönska ser förvaltningen som positivt för stadsdelens bidrag till en god och jämlik folkhälsa, både inom området och för staden i stort.

Förskolenämnden ser positivt på planförslagets vision om att Jägersro ska bli en stadsdel som kännetecknas av barns möjlighet till fri rörlighet.

Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden är positiv till planens tydliga fokus på barn- och ungas uppväxtvillkor, utökning av grönyta samt gång-, cykel- och kollektivtrafik. Elever i gymnasieskolan åker främst till och från sin skola med kollektivtrafik eller på cykel. Barn- och ungas möjligheter att i större utsträckning röra sig fritt i staden gynnar gymnasie- och vuxenutbildningens målgrupp. Därför är planens fokus på gång-, cykel och kollektivtrafik positiv. Agnesfrids gymnasium ligger i närheten av planens område. En utveckling av Jägersro med utökad kollektivtrafik och service är positiv för skolan.

Miljönämnden anser att det är positivt att det redan i översiktsplanen framhävs behov för fördröjning och ökad grönska. De gröna ytorna och krontäckningsgraden kommer att ha en betydande effekt på den upplevda temperaturen i området, vilket är extra viktigt i de befintliga verksamhets- och handelsområdena inom planområdet. Det är också positivt att fördröjning, i form av skyfallsvägar och samnyttjade fördröjningsytor, redan i detta tidiga skede nämns som en förutsättning för att utveckla området.

Tekniska nämnden ställer sig positiv till den fördjupade översiktsplanen för Jägersro. Höga ambitioner gällande klimat, hållbarhet och grönska genomsyrar dokumenten. Fokus läggs också på barnperspektivet och att skapa en tillgänglig stadsdel för de oskyddade trafikanterna och kollektivtrafikresenärerna.

Malmö centrala pensionärsråd noterar det positiva i småstadskänslan med grönytor, blandad bebyggelse och stor hänsyn till gång- och cykelbanor. CPR ser också positivt på sättet att hantera grönytor kopplat till hållbarhet och klimatanpassning.

SMT Malmö Partner Holding AB delar stadens vision med FÖP-området och är fast beslutna om att utveckla Öresundsregionens mest hållbara stadsdel, på riktigt.

Fosieby Företagsgrupp välkomnar utvecklingen av Jägersro. Vi tror att förändringarna i stort kommer medföra positiva effekter både till det planerade området, men speciellt även till Fosie, som är väldigt länkat till Jägersroområdet, både via infrastruktur och verksamheter där.

Balder är positiva till att Jägersro utvecklas och delar visionen om att stadsdelen bör utvecklas med fler bostäder.

Fastighetsägarna Syd ser positivt på utvecklingen av Jägersro och delar ambitionen att skapa en hållbar, klimatpositiv stadsdel.

Wihlborgs ser positivt på att området för den tidigare trav- och galoppbanan utvecklas och får en ny användning med blandad stadsbebyggelse.

Hyresgästföreningen Region Södra Skåne ställer sig positiva till översiktsplanen och att man ska bebygga Jägersro. Vi är väldigt positiva till hållbarhetsbedömningen och ser gärna att denna typ av bedömning görs kring fler projekt i framtiden.

Ifrågasättanden

Malmö centrala pensionärsråd letar förgäves efter planer och idéer som kan anammas av en äldre generation. I många stycken talas det om barn, unga och barnperspektiv. Vi hittar enbart text som knyter an till barnfamiljer, men inget om seniorbostäder, generationsboende, trygghetsboende eller mötesplatser/föreningslokaler för seniorer.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Planhandlingen har kompletterats med text kring bostäder för äldre.*

Planförslaget som helhet

Fritidsnämnden ser positivt på att översiktsplanen har höga ambitioner för utvecklingen av stadsdelen. Att planförslaget lägger ett stort fokus på kultur- och fritidsaktiviteter samt grönska ser förvaltningen som positivt för stadsdelens bidrag till en god och jämlik folkhälsa, både inom området och för staden i stort. Fritidsförvaltningen ser gärna att resonemang hur förändringarna av stadsdelen påverkar Jägersros demografi, för att förstå vilka funktioner och behov som förväntas finnas i framtiden.

Vidare ser förvaltningen det som önskvärt att planförslaget tydliggör stadsdelens roll som östlig entré in till staden och som brygga mellan stad och land, samt hur detta sedermera kan stärkas och förvaltas genom översiktsplanens genomförande.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Förändringar av demografin för området, inklusive Almgården och Jägersro villastad, påverkas av många faktorer där tillkommande bostadsbebyggelse är en. I nuvarande planeringsstadie är den grova prognosen att det tillkommer ca 4000 bostäder vilket kommer generar behov av förskolor, äldreboende, LSS-boende och ytterligare kommunal service.*

Jägersro trafikplats är en tydlig entré för bilburna österifrån och här kommer trafikplatsen behöva uppdateras i närtid pga. rådande trafikalstring och köbildning.
Risebergabäcken representerar kopplingen mellan land och stad och där bäcken kommer fungera som en sammanbindande länk och ett rekreationsstråk.

Funktionshinderrådet poängterar vikten av planering för tillgänglighet. Rådet kan inte nog understryka att på planeringsstadiet utgå från mångfaldstänkande. Planen behöver tidigt beakta åtgärder för att inkludera personer med olika funktionsförmågor.

Universell design nämns i fråga om mobilitet på sidan 11. Rådet menar att detta förhållningssätt behöver genomsyra all planering, även i framtida bostäder och omgivningar. Planeringen behöver beakta såväl barn, barnvagnar, äldre och personer med varierad funktionsförmåga samt avse både fysisk tillgänglighet och möjligheter att orientera sig i området.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Stadsbyggnadskontoret är enig med yttrandet och fortsatt planeringsprocess kommer lägga vikt vid tillgänglighet för alla vilket borgar för en inkluderande stad.*

Tillgänglighetsrådgivare: texten kring universell utformning får gärna utvecklas och förtydligas.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Universell design kommer att konkretiseras i följande planeringssteg då arbetet blir mer projekteringsinriktad.*

SMT Malmö Partner Holding AB I visionen beskrivs att Jägersro ska bidra till att Malmö blir en grön, tät och funktionsblandad stad.

En tät stad möjliggör ett effektivt utnyttjande av mark, minskar miljöbelastning och biltrafik, möjliggör skapande av en resurssnål, effektiv bebyggelse och skapar förutsättningar för effektiv kollektivtrafik och samhällsservice. En tät stad bidrar till en socialt hållbar stadsdel och ökad trygghet. En tät stad ökar också möjligheterna att skapa en stadsdel med en klimatbudget i balans.

I Malmös riktlinjer för höga hus, 2021-12-16, har Jägersroområdet pekats ut som en möjlig platsför prövning av höga byggnadshöjder. Riktlinjen stödjer visionen om att utveckla en tät stadsdel på Jägersro och vi tycker det är bra att en sådan prövning görs. Vi saknar dock text i samrådshandlingen som kopplar samman riktlinjen för höga hus med FÖP Jägersro.

Förslag: För in text som kopplar samman FÖP Jägersro med Malmös riktlinjer för höga hus.

FÖP Jägersro anger bedömda tillkommande volymer inom området (sid 15). Den tillkommande byggrättsvolymen för bostäder är för liten för att de ambitioner som beskrivs i övriga delar av FÖP Jägersro ska kunna uppnås.

En analys har gjorts och är presenterad för Stadsbyggnadskontoret av hur stor byggrättsvolym bostäder som är lämplig på SMT:s område. Analysen utgår från kunskapsdokumentet ”Täthet i Malmö” som gavs ut i september 2018 av staden. Med hjälp av nyckeltalsanalys har en jämförelse genomförts med andra nybyggnadsområden i Malmö som utvecklats de senaste 15 åren. Med målet

att ligga i linje med de senare nybyggnadsområdena i Malmö pekar analysen på att en tillkommande byggrättsvolym bostäder om ca 400.000 kvm är lämplig på SMT:s område.

Förslag: Då FÖP Jägersro även inkluderar några ytterligare områden lämpliga för bostadsbebyggelse, utanför SMT:s område, anser vi att tillkommande byggrättsvolym bostäder sätts till 500.000 kvm inom FÖP-området och att dessa redovisas i tabell över tillkommande funktioner (sid 15)

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *I dagsläget är inte höga objekt (högre än 35 m över marknivå) aktuella inom planområdet. Högre byggnader än 35 meter behöver prövas utifrån gestaltning och lämplig placering i förhållande till samhällsviktiga objekt.*

Den redovisade tillkommande byggvolymen inom planområdet har sin utgångspunkt i översiktsplanens geografiska riktlinjer och har studerats utifrån täthet, tillgång till grönytor, dagvattenhantering, mobilitet mm. Den i samrådsförslaget föreslagna byggrättsvolymen har studerats ytterligare och reviderats något inför granskning.

Fastighetsägarna Syd: Stadens sammanlänkning: En av de viktigaste aspekterna av Jägersros utveckling är att säkerställa att området bidrar till att binda samman Malmö, både med innerstaden och med stadsdelar som Rosengård. Vi ser Jägersro som en strategisk plats med potential att skapa tydligare kopplingar och rörelsemönster i staden. Särskilt viktigt är att förbättra förbindelserna till Rosengård, vilket kan bidra till ökad social sammanhållning och integration i Malmö.

Jägersros strategiska roll: Jägersro är en strategiskt viktig plats i Malmö, och dess utveckling bör syfta till att skapa en attraktiv stadsdel som stöder både bostadsutveckling och näringsliv. Vi ser det som avgörande att detta område utvecklas med en balans mellan arbetsplatser, bostäder och grönområden för att skapa en levande och dynamisk stadsdel.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Stadsbyggnadskontoret är enig med yttrandet och planförslaget syftar till att på sikt binda samman staden och få en balans mellan arbetsplatser, bostäder och grönområden.*

Bostadsförsörjning

Arbetsmarknads- och socialnämnden: ser ett behov av fler bostäder i Malmö med lägre hyror. Kommunen har ett bostadsförsörjningsansvar och utbudet av bostäder med lägre hyror är en nyckel för att kunna leva upp till det. Arbetsmarknad- och socialnämnden är därför positiva till att översiktsplanen framhåller att det i området ska finnas bostäder till rimliga prisnivåer som kan efterfrågas av många.

Samtidigt vill nämnden lyfta svårigheten med att uppnå rimliga prisnivåer i nyproduktion. Nämnden efterfrågar att mål för hyresnivåer sätts upp för att kunna mäta efterlevnaden av målet under utvecklingen av området.

Arbetsmarknads- och socialnämnden framhåller vidare att Malmö har en boendesegregation som har konsekvenser i form av bland annat ojämlika livsvillkor och skillnader mellan olika geografiska områden. Arbetsmarknad- och socialnämnden är därför positiva till att det planeras för en blandad stadsbebyggelse i Jägersro och att området kan hjälpa till att bygga samman omkringliggande områden - eftersom området enligt hållbarhetsbedömningen idag fungerar som en barriär.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Stadsbyggnadskontoret instämmer i ASNs konstaterande att det finns behov av bostäder med låga hyror. I nuläget är det emellertid inte möjligt utan statliga insatser för en social bostadspolitik att bygga bostäder så att även betalningssvaga grupper kan efterfråga dem.*

Näringsliv, verksamheter och arbetsplatser

Miljönämnden ställer sig positiv till att verksamhetsområdet i den sydvästra delen av översiktsplanen värnas och ges förutsättningar att utvecklas. Det finns olika typer av verksam-heter inom och i anslutning till planens område, varav några är anmälningspliktiga enligt Miljöbalken, men inga tillståndspliktiga verksamheter. Det är av stor vikt att trafik, mobilitet och energi planeras så att de befintliga företagen som omfattas av planen kan fortsätta med sina verksamheter och ha möjlighet att vidareutvecklas i takt med områdets utveckling.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Ett av huvudsyftena med planförslaget är att ge möjlighet för befintliga företag att utvecklas över tid.*

Arbetsmarknads- och socialnämnden: efterfrågar fler arbetsplatser i Malmö och särskilt arbetsplatser med låga trösklar. Arbetsmarknads- och socialnämnden ställer sig positivt till översiktsplanens ambition om att skapa 1500–2000 nya arbetsplatser.

Enligt hållbarhetsbedömningen har Jägersro idag en näringsstruktur som möjliggör arbetstillfällen som - jämfört med andra nybyggda områden som Västra hamnen och Hyllie - bättre svarar mot kompetensprofilen hos de som står utanför arbetsmarknaden i Malmö. Arbetsmarknad- och socialnämnden är därför positiv till att planen är att skapa fler arbetsplatser inom områdets befintliga näringslivsstruktur.

I översiktsplanen beskrivs att området ska ha ett mångfacetterat näringsliv. För att uppnå det och samtidigt bevara områdets nuvarande profil uttrycks i förslaget att området behöver ha lokaler med låga kostnader. Samtidigt finns svårigheter med att ta fram nya lokaler med låga kostnader. Även renoveringar och ombyggnationer kan resultera i högre kostnader för lokaler. Arbetsmarknads- och socialnämnden är utifrån det vaksam över hur områdets näringsliv kan påverkas när området utvecklas. Högre lokalhyror kan leda till andra krav på verksamheterna och i slutändan en förändring av näringslivsstrukturen i området. Arbetsmarknads- och socialnämnden efterfrågar därför konkreta mål kring hyresnivåer för lokaler för att säkerställa att målet kan följas upp under processen.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Planförslaget syftar till att påverka och möjliggöra rimliga hyresnivåer vad avser lokaler genom temporära aktiviteter/ mellananvändning främst inom travbaneområdet. För övriga befintliga fastigheter som innehåller verksamheter har inte stadsbyggnadskontoret någon rådighet avseende hyresnivåer.*

Balder: Jägersro Center utgör den kommersiella motorn för området idag och kommer även att ha den rollen i framtiden. För att Jägersro Center ska fortsätta kunna vara en konkurrenskraftig handelsplats måste den kunna utvecklas i samklang med närområdet och för att svara mot samhällets utveckling.

Vår vision för Jägersro på längre sikt är en bibehållen kommersiell tyngdpunkt men i en omstöpt roll där handelsplatsen integrerats i en blandad stadsmiljö med tyngdpunkt på bostadsinnehåll. Den utvecklingen behöver tydliggöras i den fördjupade översiktsplanen genom att berörd fastighet klassas som ”Blandad stadsbebyggelse, främst bostäder” i likhet med området i direkt anslutning på norra sidan Jägersrovägen.

För resterande fastigheter ser vi en liknande möjlighet, och den enskilt viktigaste förändringen för ett mer långsiktigt och hållbart samhällsbyggande är att möjliggöra bostadsinnehåll. Vi kan inte se någon anledning till att fortsatt begränsa fastigheterna på respektive sida om Agnesfridsvägen till enbart industri/blandad stadsbebyggelse ej bostäder. Den fördjupade översiktsplanen bör i stället justeras så att den angivna grönstrukturen i sydvästra delen av området (allén/cykelvägen som löper i nordsydlig riktning till Ögårdsparken) blir en naturlig västlig gräns för utvecklingsområdet där bostadsinnehåll är möjligt.

Området kommer att utvecklas under lång tid vilket innebär utmaningar med störningar för de existerande verksamheterna i området. Hur en fungerande logistik för både verksamheter och besökare till dessa ska bibehållas även under pågående omvandling måste ges stor prioritet för att inte befintligt handelscentrum ska skadas.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Stadsbyggandkontoret är positiv till att Jägersro Center ska fortsätta vara en konkurrenskraftig handelsplats och att handelsplatsen ska kunna utvecklas i samklang med området. Utifrån en helhetsbild av planområdet bedömer stadsbyggnadskontoret det som lämpligt att ytan för befintligt Jägersro Center får markanvändningen "Blandad stadsbebyggelse med inslag av bostäder".*
Med hänsyn till att befintliga verksamheter ska kunna utvecklas är stadsbyggnadskontorets uppfattning att de fastigheter som i samrådsförslaget är betecknade med "Blandad stadsbebyggelse, ej bostäder" ska behållas.
En tät dialog med verksamhetsutövare inom planområdet kommer att hållas inför och under omvandlingen av området så att störningar under genomförandetiden minimeras.

Fastighetsägarna Syd: Närheten till Fosie och dess industriområde är en viktig faktor som bör tas i beaktande. Industrimarken är av stor betydelse för den ekonomiska utvecklingen i regionen och kan fungera som en viktig länk mellan Jägersro och befintliga verksamheter i området. Det är avgörande att möjliggöra en smidig anslutning mellan Jägersro och Fosie för att stärka det lokala näringslivet och skapa synergier mellan olika typer av verksamheter.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Stadsbyggnadskontoret är enig i betydelsen av Fosie industriområde och att länken mellan Jägersro och Fosie ska vara smidig. Fortsatt dialog kring möjligheter och åtgärder är av stor vikt.*

Wihlborgs befintliga byggnad och verksamhet kan orsaka mindre störningar gällande buller och lukt. Detta får tas i beaktande i fortsatt kommande planering och när man tittar på inslag av bostadsanvändning på den egna eller angränsande fastigheter

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Störning från aktuell fastighet är beaktad i pågående planeringsprocess och konkretiseras när detaljplanearbete blir aktuellt.*

Samhällsservice, offentlig service, fritid

Region Skåne: Översiktsplanen för Jägersro blickar långt in i framtiden och utvecklingen av området kommer att pågå under lång tid. Framtidens hälso- och sjukvård samt omsorg kommer utgå från att fler personer med vårdbehov kommer att fortsätta bo hemma med mobila insatser i hemmet eller i kommunala vårdboenden. Detta kommer att ställa andra krav på kommunerna vad gäller dimensionering av särskilda boenden och korttidsboenden. I den fysiska planeringen kommer det också behövas ta hänsyn till att vården går mot att bli mer och mer beroende av tillgång till digitala hjälpmedel, vidare förvaring av hjälpmedel, ramper för transporter av varor, nära till p-platser och kommunala transporter samt att dessa är anpassade miljömässigt till vård- och omsorgstagare.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Stadsbyggnadskontoret är medvetna om vårdens utvecklingsriktning och de behov det genererar. Behoven kommer att beaktas i fortsatt planeringsprocess där det samlade behovet av samhällsservice konkretiseras.*

Funktionsstödsnämnden är positiv till att LSS-bostäder tas upp som boendeform som ska komplettera det generella bostadsbyggandet i området. I Malmö bor 25 per 10 000 invånare på ett LSS-boende. Med tanke på att planen omfattar byggandet av bostäder för cirka 8 000 personer, behöver omkring 20 LSS-lägenheter tillföras. Placering och utformning av dessa bör enligt nämnden utredas så tidig som möjligt för att undvika konflikter med andra byggnationer i lämpliga delar av planområdet, samt för i möjligaste mån undvika att byggtrafik och -arbete stör boendemiljön. Vidare bör LSS-boenden läggas till listan av kommunal service och annan samhällsservice för vilken kommunen behöver förvärva mark för att säkra utbyggnaden (sidan 20 Översiktsplan för Jägersro). Utöver LSS-boenden uppmanar nämnden stadsbyggnadskontoret att inkludera behovet av dagliga verksamheter enligt LSS i planarbetet. Liksom förskolor, skolor och LSS-boende har kommunen ansvar att tillhandahålla daglig verksamhet för Malmöbor inom målgruppen. För att försäkra att verksamhetslokaler uppförs, i tillräcklig omfattning och utifrån målgruppens behov, bör det i tidigt skede planeras för och inkluderas i de tillkommande funktioner som listas i översiktsplanen (sidan 15 Översiktsplan för Jägersro).

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Behovet av LSS-boende finns med som viktig del i utbygganden av Jägersro. I kommande planeringsskede kommer det samlade behovet av samhällsservice att bilda underlag för att identifiera mark som behöver förvärvas av Malmö stad.*

Förskolenämnden: Förskoleförvaltningen har inte varit med i förslagets utformning. De föreslagna 4000 tillkommande bostäderna i området beräknas enligt förskoleförvaltningen innebära ett behov av upp till 800 nya förskoleplatser. De platserna behöver i förslaget planeras utöver de cirka 110 förskoleplatser som redan idag finns inom planområdet. De befintliga två förskolorna har i nuläget fått fel användning respektive märkts ut som tillkommande förskola.

800 tillkommande förskoleplatser skulle innebära ett behov av 24 000 kvadratmeter friyta enligt Malmö stads riktlinjer. Det är långt mer än dubbelt av den yta som idag har avsatts för ändamålet – enligt tabellen på sida 15 som visar att förslaget reserverar 11 000 kvadratmeter där dessutom en befintlig förskolas mark innefattas. De angivna 7000 kvadratmeterna BTA räcker inte heller till tabellens egen planering för 500 1 2 (3) platser. Förskolenämnden ställer sig frågande till hur ovanstående beräkningar kan menas förenas med planens egen vision om barns möjlighet till fri rörlighet. För att tillskapa fem nya, stora förskolor i området skulle totalt sju ytor behöva reserveras till förskolor i planförslaget.

Enligt Malmös riktlinjer för friyta för förskolor motsvarar planförslagets 11 000 kvadratmeter friyta åt knappt 370 förskoleplatser. Då det redan finns en befintlig förskola med 70 platser i ett av de utpekade områdena för förskola skulle övriga tillkommande förskolor därmed maximalt kunna planeras för 300 platser, sett ur ett friyteperspektiv. De 500 platser som förslaget utlovar blir inte ens möjliga om avsteg på friytan görs på samtliga tillkommande förskolor.

Den andra befintliga förskolan som idag finns inom planområdet har blivit markerad som park/naturmark i förslagets norra grönkil. Förskolenämnden önskar att planområdet eller användningsbestämmelsen för den förskolan justeras.

Planförslaget nämner att det är viktigt att skapa attraktiva boendemiljöer. Även förskolenämnden menar att såväl grönska som tillgången till god samhällsservice påverkar ett områdes attraktivitet, varför det är viktigt att förslaget möjliggör attraktiva och ändamålsenliga förskolor. Bortsett från ytkrav behöver lokaliseringarna av förskolorna vara väl fördelade i lämpliga, lugna och bostadsnära lägen. Lokaliseringen av föreslagna platser ser ut att ha tagit hänsyn till detta.

Bedömning av barnets bästa På sida 11 står att ”Barns perspektiv ska synliggöras, belysas och beaktas i alla beslut i planeringen av Jägersro.”. Säkra skolvägar ska vara i fokus och det ska finnas en närhet till lekplatser, parker, natur samt kulturverksamhet- och fritidsanläggningar. Dessutom ska barns fria rörlighet vara en grundläggande princip vid planeringen. Segregation ska motverkas genom blandade boendeformer i området. Förskolenämnden ställer sig positiv till de formuleringarna, framför allt då området i dagsläget har få mötesplatser för barn.

Nämndens slutsats är att förskoleplaneringen i planen behöver omarbetas och förtydligas. Då kommunen inte äger marken i berörda delar av området är det av största vikt att tillräckliga ytor reserveras och förvärvas för att uppfylla behovet av förskoleplatser med fullgoda innemiljöer och friytor. Frånsett förskoleplaneringen anser förskolenämnden att förslaget har tagit god hänsyn till barnens bästa.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Granskningsförslaget har justerats i enlighet med yttrandet.*

Arbetsmarknads- och socialnämnden: I översiktsplanen beskrivs att samhällsservice som skolor, förskolor, park och mobilitetshus behöver byggas ut i området. Arbetsmarknads- och socialnämnden vill lyfta att det även bör planeras för verksamheter inom arbetsmarknad och socialtjänst. Utmaningar och problem kopplade till social utsatthet och arbetslöshet finns i de flesta delar av Malmö. Arbetsmarknads- och socialnämnden anser därför att det bör planeras för social verksamhet redan från början.

Arbetsmarknad- och socialnämnden har idag ett behov av lokaler som är särskilt anpassade för att bedriva verksamhet för personer med beroendeproblematik. Det är svårt att hitta gamla lokaler som är anpassade för den verksamheten och arbetsmarknads- och socialnämnden bedömer att behovet av sådana boenden kommer att öka ytterligare. Möjligheten att skapa eller hitta den typen av lokaler bör därför tas i beaktande i planeringen av området.

Arbetsmarknads- och socialnämnden vill göra stadsbyggnadsnämnden uppmärksam på att Migrationsverket avser att utöka sin verksamhet i området genom etableringen av ett ankomstcenter och ett återvändarcenter. Det är av vikt att dialog förs mellan Migrationsverket och Malmö stad kring utvecklingen av de två centren i förhållande till områdets övergripande planering.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *I kommande planeringsskede kommer det samlade behovet av samhällsservice att bilda underlag som nästa steg i konkretisering av utbyggnadsplanerna. Inledande dialog har förts med Migrationsverket.*

Fritidsnämnden ser positivt på att planförslaget har ett starkt fokus på barn och unga och att deras perspektiv ska synliggöras. Likaså att planen även främjar barns möjlighet till fri rörlighet, tillgång till lek och rörelse samt kultur- och fritidsaktiviteter. Nämnden ser det som ett viktigt steg i den fortsatta planeringen att fokus på samnyttjande för områdets olika funktioner och ytor för att skapa attraktivitet och yteffektivitet vid skapandet av allmänna platser främjas. Synergier mellan verksamheter och de biytor som anläggs bör eftersträvas. Fokus kan därmed också sättas på rörelse hela livet, där ytor kan nyttjas över generationsgränser. Metodverktyget Rörelsefaktor, framtaget av RF-SISU och arkitektfirman Fojab kan användas som utgångspunkt för att analysera behovet av olika funktioner och ytor som kan stimulera till rörelse för olika målgrupper både inom området och i närområdet.

Planområdet ligger i nära anslutning till Malmö Civila ryttarförenings samt Malmö Motorstadions anläggningar. Fritidsnämnden vill lyfta vikten av att dessa verksamheter kan fortsätta sin verksamhet på den plats som de verkar idag, trots planens genomförande. Verksamheterna inom Motorstadion genomgår en elektrifiering, vilket påverkar ljud och utsläpp positivt, samt en utveckling mot mer cykelverksamhet.

Med koppling till en ny skola inom området behövs det planeras för en sporthall som ska samnyttjas av skolan och föreningslivet/fritidssektorn. I planområdets närhet ligger också Husiegårds Idrottsplats som eventuellt har möjlighet att utvecklas på befintlig plats för att täcka de behov av idrottsplatsytor som planområdet kommer att ha. En sådan utveckling är inte bestämd i dagsläget och därmed oklar. Alternativt behöver idrottsplatsytor planläggas inom planområdet, och då med fördel intill skolan som planeras inom planområdet. Detta bör utredas vidare.

I förslaget nämns på ett antal ställen att en simhall behövs i östra Malmö. Nämnden ser att området är lämpligt för en större fritidsanläggning i området, men vet inte idag vilken sorts anläggning som blir aktuell i framtiden och önskar därför en öppnare formulering i översiktsplanen. Därav föreslås att skrivelserna kan ändras, till att i stället uttrycka vikten av att säkerställa yta för en större fritidsanläggning, såsom bowlinghall, ishall, simhall, racketsportanläggningen eller liknande. Vilken typ av ytkrävande anläggning som ska placeras inom Jägersroområdet återstår att se när behoven utretts ytterligare och ska sättas i relation till andra utvecklingsprojekts genomförande. Ytterligare bör det beaktas att dessa anläggningar, förutom att de bör förläggas i kollektivtrafiknära lägen och med möjlighet att ta sig dit via gång- och cykelstråk, även behöver goda möjligheter att ta sig till anläggningarna från större vägstråk. Detta är särskilt viktigt i de fall anläggningen kommer att innehålla evenemang, vilket kräver att det finns möjlighet att smidigt ta sig fram till anläggningen för exempelvis matchbussar (ibland också angöring från två riktningar, för hemma-/bortalag och dess supportrar). Förutom ovan nämnda synpunkter bör det tilläggas att spontanytor gärna kan kopplas till fritidsanläggning, för att möjliggöra att en större målgrupp nyttjar anläggningen och angränsande biytor samt bidrar till rörelse hela livet.

Vidare bedömer fritidsnämnden att det kommer att finnas behov av både lokal för arbetet med lokal utveckling samt fritidsgård inom området. Båda dessa lokaler kan med fördel placeras i bottenplan på antingen privat fastighet (exempelvis flerbostadshus) eller i offentliga byggnader. Gemensamt för de båda är dock att de bör förläggas i relativt centrala lägen, så att de blir väl tillgängliga för besökare.

Lokalen för arbetet med lokal utveckling, som blir en del av fritidsnämndens uppdrag i närtid, bör samlokaliseras med en verksamhet som har bemanning kvällstid och som samtidigt blir en naturlig målpunkt i Jägersro.

En fritidsgård bör placeras med enkel navigering från en central busshållplats samt säker gång- och cykeltrafik (både inom området och från närliggande områden), så att ungdomar tryggt och enkelt kan ta sig dit. Denna lokal bör samtidigt placeras så att de ungas verksamhet inte upplevs som störande, och bör med fördel lokaliseras med god

tillgång till utemiljöer där det finns möjlighet till såväl fysiska uteaktiviteter (exempelvis bouldering, streetbasket) eller att bara ”hänga”.

Fritidsnämnden är medveten om att placering av dessa inte bör eller kan preciseras i detta skede, men anser att dessa verksamheter och deras behov kan nämnas för att tydliggöra behovet inför kommande planering. För att säkerställa tillgång till lokaler i området, vilket är en del i arbetet att möjliggöra en meningsfull och jämlik fritid för Malmöborna, önskar fritidsnämnden ingå i en tidig dialog om var dessa kan vara aktuella och vilka ytor som behövs.

I principerna som planförslaget anger nämns att plats och möjlighet ska ges för verksamheter med små eller begränsade resurser att verka och växa i stadsdelen samtidigt som omvandlingen pågår. Det nämns vidare att befintliga byggnader på nuvarande Stallbacken ska nyttjas för tillfälliga verksamheter i väntan på en förändrad användning längre fram i tiden. Fritidsnämnden ser detta som en god möjlighet att skapa förutsättningar för föreningar och mötesplatser som annars har svårt att hitta ändamålsenliga eller tillräckligt billiga lokaler att verka i området. Nämnden ser även potential att etablera permanenta mötesplatser, såsom exempelvis föreningsdrivna mötesplatser eller allmänna samlingslokaler (tidigare folkets hus-föreningar). Detta kan skapa mervärden i form av exempelvis ett mer varierat fritidsutbud, skapa en starkare identitet i området samt öka tryggheten i Jägersro då verksamheter ofta sker på kvällstid.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Metodverktyget ”Rörelsefaktor” testas med Jägersro som pilotområde. Resultatet kommer ingå som underlag i fortsatt planeringsprocess.*
Dialog har inletts med Fritidsförvaltningen kring Idrottsplatsytor, sporthall, större fritidsanläggning mm. Dialogen är i ett inledande skede för att utröna behov i närtid och på längre sikt, kopplingar till befintliga fritidsverksamheter,

lämpliga ytor för tillkommande fritidsverksamheter och betydelsen av funktionerna för Jägersro som helhet. Fortsatt dialog kring tillfälliga verksamheter/aktiviteter inom "Stallbacken" är av stor vikt.

Servicenämnden: Det står mycket om samhällsservice men det är oklart vilken typ av service som avses, förutom de förskolor och den grundskola som beskrivs med en bild och den simhall som nämns. Finns någon analys av behovet av andra typer av samhällsservice, som äldreboenden, fotbollsplaner, familjecentraler, bibliotek. Ju tidigare den analysen kan göras, desto bättre förutsättningar att hitta möjligheter till samlokalisering etcetera

Samrådsförslaget trycker bland annat på att prioriteringsarbetet vad gäller stadens utbyggnad alltid måste ta hänsyn till hela staden. Kommunstyrelsen anmodar i beslutet *§ 335 Kommunalekonomiska konsekvenser av långsiktig stadsutveckling STK-2023-1004* stadsbyggnadsnämnden att, i samverkan med berörda nämnder, testa modellen i konkreta projekt, utvärdera löpande och återkomma till kommunstyrelsen med återrapport samt utvecklad modell senast halvårsskiftet 2025.

I rapporten *Kommunalekonomiska konsekvenser av långsiktig stadsutveckling: En modell för att underlätta prioritering* hänvisas till den tidigare beslutade *investeringsstyrningsmodellen*, som ett viktigt instrument för att prata om ekonomiska förutsättningar redan från början i varje planeringsprocess.

I *Policy för lokalförsörjning i Malmö stad (antagen av KF 2022-09-01)* beskrivs stadsbyggnadsnämndens ansvar att; "i beslut om detaljplan, planprogram och fördjupad översiktsplan, när planen innehåller kommunala verksamhetslokaler beskriva de långsiktiga kommunalekonomiska konsekvenserna av planens inriktning".

Föreliggande planarbete borde vara väl lämpat för att applicera ovanstående beslut och resonemang på, men det är svårt att utläsa i beskrivningen av planen.

Samrådshandlingen innehåller vidare en stor mängd "ska", men väldigt få hur. Det är dock svårt att avgöra om alla "ska" kan genomföras oberoende av varandra eller om en del även kan motverka varandra. I vilket fall borde någon form av prioriteringsordning klargöras mellan de olika behoven/önskemålen av "ska". En analys av ekonomiska/fysiska förutsättningar borde även tydliggöras samtidigt som en klarare beskrivning av flera "ska" vore önskvärd.

Samhällsservice och fritidsaktivitet: Att avsätta mark för mängden förskolor och grundskola är bra, men behöver sannolikt analyseras och följas upp noggrant i processen med hänsyn till signaler om kommande överskott inom den sektorn.

Merparten av marken inom planområdet ägs av privata fastighetsägare. Att placera kommunala intressen på fastigheter som inte ägs av kommunen själv, försvårar genomförandet på grund av Lag (2016:1145) om offentlig upphandling ("LOU"). Malmö stad är en upphandlande myndighet och är därför skyldig att tillämpa LOU vid anskaffning av varor, tjänster och byggentreprenader. Det finns ett antal undantag från LOU, bland annat det så kallade hyresundantaget i 3 kap. 19 § LOU. Det är dock just ett undantag och inte huvudregel vilket innebär att undantagen från skyldigheten att annonsera upphandlingar ska tolkas restriktivt. Även om hyra av lokal är undantaget LOU så kan kontraktet med en privat fastighetsägare omfatta andra upphandlingspliktiga varor, tjänster och byggentreprenader.

Om Malmö stad har för avsikt att hyra in en kommunal verksamhet, exempelvis en förskola, kommer krav att ställas på utformning och funktioner bland annat genom förskoleförvaltningens funktionsprogram för att säkerställa att Malmö stads behov uppfylls, vilket gör att det i LOU:s mening ses som en byggentreprenad. När ett kontrakt har inslag av olika slag av upphandling (i det här fallet både hyra och byggentreprenad) ska upphandlingen genomföras i enlighet med bestämmelserna för det slag av upphandling som är huvudföremålet för kontraktet enligt 2 kap 2 § LOU. Enligt den praxisutveckling som varit är det inte mycket som krävs för att en byggentreprenad ska anses vara huvudföremål för kontraktet och att kontraktet därmed är upphandlingspliktigt.

Kommunal service och annan samhällsservice: Kommunteknik kommer med anledningen av den fördjupade översiktsplanen behöva avsätta avsevärt mer tid, budget och resurser på planområdet. Generellt kommer det innebära fler grönytor, träd och mer variation av hårdgjord yta att underhålla. Det måste således, inom planområdet, finnas tillräckligt stor yta och en fast arbetsplats till de som ska utföra den framtida skötseln av området med angränsande stadsdelar. På så sätt kan driften och underhållet utgå inom området på ett hållbart sätt. Den planerade parken skulle kräva en yta på 2

000 m2 för personalbyggnad med tillhörande förråd till arbetsmaskiner, gräsklippare och parkeringsplats för elfordon.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *En övergripande analys av behovet av samhällsservice är gjord i anslutning till förberedande parallella skisser för Jägersro. I kommande planeringsskede kommer det samlade behovet av samhällsservice att bilda underlag som nästa steg i konkretisering av utbyggnadsplanerna.*
En test av metod för bedömning av kommunalekonomiska konsekvenser är gjord för Jägersroområdet. Metoden behöver utvecklas i samband med nästa steg i planeringsprocessen.
Behovet av serviceytor för att drifta den allmänna platsmarken är beaktade i planförslaget och ingår i ytor för park/natur.

SMT Malmö Partner Holding AB: Kommunal service och annan samhällsservice, sidan 20 Texten om kommens förvärv av mark bör omformuleras. Som det nu är skrivet är det lätt att tro att kommunen kommer att behöva förvärva all mark som är nödvändig för mobilitetshus, förskolor och grundskolor. Så är inte fallet. Kommunen behöver enbart förvärva mark där kommunen står som huvudman, till exempel för allmän plats med gator och stadsdelsparken.
Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Planförslaget justeras enligt yttrandet.*

Centrala pensionärsrådet: Seniorboenden bör lokaliseras så nära knutpunkter för service och kommunikation som möjligt och ligga i fas med när dess funktioner är klara. Förslag till översikts och detaljplaner bör genomlysas av de frågor som *Åldersvänliga städer* lyfter.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Lokalisering av seniorboende kommer att beaktas i fortsatt planeringsprocess.*

Postnord: Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras. Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Synpunkterna kommer beaktas i fortsatt planarbete.*

Mobilitet och godslogistik

Region Skåne ser positivt på satsningen på en ny kollektivtrafiknod, en bussterminal i anslutning till huvudgatornas korsningspunkt. Samtidigt vill Region Skåne poängtera att korta gångavstånd är avgörande för att en nod ska få funktionen som en effektiv och attraktiv bytespunkt. Region Skåne ser en risk att det inte blir optimalt när olika delar av busstrafiken stannar på olika gator runt korsningspunkten. Region Skåne vill också betona vikten av att säkerställa trygga och säkra gång- och cykelkopplingar till den planerade kollektivtrafiknoden. Det inkluderar inte bara gång- och cykelvägar utan också goda möjligheter till säker cykelparkering. Bussgatan genom området handlar både om att ska korta gångavstånd för boende i området och om koppling till travet där det planeras för vändplats och hållplatser för busstrafik. För att skapa förutsättningar för tät trafik behöver den högre bebyggelsen och tätare bebyggelsen ligga närmast bussgata/noder. Region Skåne ser det som positivt att Malmö stad skapar förutsättningar för delad mobilitet i form av ett antal mobilitetshus, som ska innehålla bilparkering, bil- och cykelpooler. För att ytterligare skapa goda möjligheter för hållbar mobilitet i området bör mobilitetshusen även ha säkra parkeringsmöjligheter för cykel (inklusive el- och lådcyklar). Mobilitetshusen ska placeras för att minimera biltrafikflödet på gatorna i det inre området, vilket är positivt och främjar mobiliteten för oskyddade trafikanter. Samtidigt belyser översiktsplanen inte betydelsen av att lokalisera mobilitetshusen i nära anslutning till kollektivtrafiken. För att få en bättre helhet behöver mobilitetshus samlokaliseras med hållplatser. Då avsikten är att mobilitetshusen ska lokaliseras nära huvudgatorna anser Region Skåne att det vore rimligt att inkludera hållplatserna som en viktig del vid val av plats för mobilitetshusen. Region Skåne ser det som viktigt att arbeta med alla de hållbara färdmedlen tillsammans för optimal utveckling. Det är särskilt viktigt att säkerställa god framkomlighet för busstrafiken i den nya stadsdelen. Då området ska utvecklas över lång tid ser Region Skåne potential att nyttja ny teknik, som till exempel geo fencing, för att möjliggöra detta. Region Skåne ser det som viktigt att områdets kopplingar till stadens cykelvägnät bevaras. Området angränsar till en av de regionala supercykelvägarna, C13 Malmö - Oxie, och det är viktigt att goda kopplingar till denna, såväl som andra viktiga stråk bibehålls/upprättas. Därtill vill Region Skåne understryka vikten av att kopplingarna till det övriga cykelnätet förblir användbara under de olika utvecklingsetapperna. Detta kan uppnås genom att prioritera säkra och gena omledningsvägar för gående och cyklister vid ombyggnationer.

Planen lyfter fram tillfällig användning av områden under planområdets utveckling. Region Skåne vill här lyfta fram möjligheten att tillfälligt prova olika lösningar för gång- och cykel, exempelvis cykelgator eller rörelsestråk för barn.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Stadsbyggnadskontoret är enig i de aspekter på kollektivtrafiken som är framförda. Kollektivtrafiknoden är en viktig del i att Jägersro bidrar till färdmedelsmålen i Trompen.*

Tekniska nämnden: Utgångspunkten att barnens perspektiv ska genomsyra planeringen och utformningen av Jägersro-området är positiv och en viktig del för att främja barns möjlighet till fri rörlighet, men det saknas en tydlighet i hur detta ska genomföras. Det är en tydlig prioritering, men det fortsatta arbetet med att oskyddade trafikanter verkligen prioriteras högst, både såväl inom den nya stadsdelen som längs och tvärs stora gator som Jägersrovägen och Agnesfridsvägen, behöver klargöras.

Aktuellt förslag gör gällande att ytorna närmst Jägersrovägen ska ha verksamheter med inslag av bostäder. För att få en trygg koppling till köpcentret som ligger på andra sidan Jägersrovägen bör det längs Jägersrovägen i stället övervägas att planeras för bostäder med inslag av verksamheter.

En positiv aspekt i förslaget är det starka fokuset på hållbar mobilitet. Planen prioriterar gång-, cykel- och kollektivtrafik, vilket är i linje med stadens målsättningar. Förslaget att omvandla Jägersrovägen och Agnesfridsvägen till stadshuvudgator med trygga passager i plan är en stor förbättring, dock saknas en tydlig bild över hur gatorna är tänkta att se ut och fungera för att kunna främja en mer hållbar, trygg och människovänlig stadsmiljö. Omledningen av tung trafik till att ske via Käglingevägen och Hornyxegatan är ett viktigt steg i detta. Vidare kan omvandlingen i sig bidra till att länka samman området med sin omgivning, minska bilberoende och skapa tryggare miljöer för oskyddade trafikanter, men då behöver det tydliggöras hur alla önskvärda funktioner ska få plats i gaturummet.

Kollektivtrafiknoden vid Jägersrovägen-Agnesfridsvägen är ett centralt inslag i förslaget, vilket är positivt, men det saknas detaljer om hur noden är tänkt att fungera i det bredare kollektivtrafiksystemet. Förslaget förutsätter att kollektivtrafiken ska ta över stora delar av biltrafikens roll, men hur detta ska göras behöver tydliggöras. Vidare saknas en tydlighet i vad den föreslagna bussgatan inom området ska bidra till som den planerade förlängningen av Skrittgatan inte redan ska hantera.

2027 förlängs kommande MEX-linje 10 till Jägersro, vilket på sikt är en tänkbar förgrening på det utpekade stråk för kollektivtrafik med högre kapacitet längs Amiralsgatan, som på sikt ska kunna hantera 60 meter långa fordon enligt översiktsplanen. Den fördjupade översiktsplanen bör möjliggöra för en utveckling enligt intentionerna i översiktsplanen genom att säkerställa att yta för kollektivtrafikkörfält finns i Agnesfridsvägen och Jägersrovägen.

Förslaget om yteffektiv markanvändning för att möjliggöra en tät stadsmiljö är intressant och staden bör verka för att skapa stadsmässiga gator, men med begreppet ”minsta möjliga gatubredder” är det lätt att tolka att det ska vara minimimått på gatufunktionerna. Minimimått är inte eftersträvansvärt i ett område som ska prioritera gång, cykel och kollektivtrafik samt barns möjligheter till fri rörlighet. Tekniska nämnden bidrar gärna med de erfarenheter som utvecklas genom arbetet med att utveckla den hållbara mobiliteten utifrån barnens perspektiv.

För att säkerställa nödvändiga ytor för gång, cykel och kollektivtrafik samt för att tydliggöra hur alla önskvärda funktioner ska få plats i gaturummet bör en förprojektering genomföras inför granskningsskedet för att sätta ramarna för kommande detaljplaner.

Förslaget anger att Jägersro ska vara en testbädd för framtidens mobilitetssystem och hållbara transporter, vilket i sig är positivt och proaktivt, men det finns få konkreta åtgärder för att möjliggöra detta. Att förlita sig på framtida teknik och förändrade resvanor utan att inkludera en tydlig plan för hur dagens trafikbehov ska hanteras kan vara riskfyllt. Tekniska nämnden bidrar gärna med de erfarenheter som utvecklas genom arbetet med att utveckla den hållbara mobiliteten utifrån barnens perspektiv.

Planen för utvecklingen av Jägersro sträcker sig över flera decennier, men det finns en risk att vissa kritiska åtgärder, som förbättringar för gång-, cykel- och kollektivtrafikinfrastruktur, skjuts upp till senare etapper. Detta kan leda till att biltrafiken dominerar under en längre tid. Förslagsvis bör man prioritera genomförandet för hållbara transportlösningar i de tidiga etapperna, så att hållbara resvanor etableras redan från början.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Barnens fria rörlighet är en grundläggande princip för utvecklingen av Jägersro. Att prioritera barns fria rörlighet innebär att studera vad det betyder för gaturummet. Ett första steg är att, med barnens fria rörlighet som prioritet 1, studera gatusektioner samtidigt med de samlade ytbehoven. Arbetet är påbörjat.*

Agnesfridsvägen-/Jägersrovägen kommer att studeras med inriktningen att få högre prioritet på kollektivtrafiken, tillföra grönska, tillgodose tillgänglighet för godstransporter och samtidigt nå ännu högre trygghet/säkerhet för gångtrafikanter. I studien ingår även konkretisering av kollektivtrafiknoden. Inriktningen är i enlighet med Malmös översiktsplan.

Förprojektering av gaturum inför granskningskedet är inte aktuellt. Däremot är en studie av ett antal generella gatusektioner inom travbaneområdet påbörjat. Utgångspunkten för studien är barnens fria rörlighet.

Dagens trafikbehov består till stor del av gods- och busstransporter samt resor till arbetsplatser. Dessa aspekter behandlas i framtagen godslogistikrapport (Fosie, Elisedal, Fredriksberg, Jägersro) vilken pekar på ett behov i närtid att uppgradera Jägersro trafikplats samt cirkulationsplats vid Kantyxegatan.

Markägaren av travbaneområdet (SMT) har påbörjat en studie kring hållbar trafik vilket inkluderar de tidiga etapperna.

Miljönämnden är positiv till att mobilitet i planområdet tar sin grund i barnets fria rörelse. Det är dock viktigt att det i planeringen av mobilitet även tas hänsyn till tung trafik som behövs för att försörja verksamheter i området och den möjliga påverkan trafiken kan ha på framtida bostäder, på ett sätt som linjerar med kommande Trafik- och mobilitetsplan (TROMP) och stadens klimatmål.

I kommande etappindelning bör transport och mobilitet planeras i god tid för att undvika temporära strukturer och onödig materialanvändning, samt för att möjliggöra kollektivtrafik och övriga alternativa transporter till verksamheterna i området.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Agnesfridsvägen-/Jägersrovägen kommer att studeras med inriktningen att få högre prioritet på kollektivtrafiken, tillföra grönska, tillgodose tillgänglighet för godstransporter och samtidigt nå ännu högre trygghet/säkerhet för gångtrafikanter. I studien ingår även konkretisering av kollektivtrafiknoden. Inriktningen är i enlighet med Malmös översiktsplan.*
Markägaren av travbaneområdet (SMT) har påbörjat en studie kring hållbar trafik vilket inkluderar de tidiga etapperna.

Servicenämnden: I nuläget är det cirka 5900 malmöbor som har färdtjänsttillstånd, varav drygt 1200 avser specialfordon. Årligen utförs cirka 580 000 resor där köpcentrum och andra publika verksamheter är populära resmålen. För att serviceresor inom serviceförvaltningen ska ha möjlighet att utföra sitt uppdrag är framkomlighet och parkeringsmöjligheter för personbil samt för de större specialfordonen av största vikt. Specialtransporter kör i dagsläget många färdtjänstkunder till Jägersro center där befintlig avlämnings- och upphämtningsplats fungerar bra, emellertid är denna belägen i direkt anslutning till Jägersrovägen vilket inte är optimalt. Specialfordon har behov av större utrymmen, vid till exempel Videdalskolan och dagverksamheten vid Husie. Det behöver finnas uppsamlings- och avlämningsplats för färdtjänsttransporter inom området med särskilda parkeringstillstånd

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Stadsbyggandaskontoret är medvetna om behoven av serviceresor och dess platsbehov. Behoven som serviceresor ger kommer tillsammans med ett flertal andra behov att beaktas i fortsatt planeringsprocess där sammanvägning sker och konkretiserade förslag tas fram.*

Centrala pensionärsrådet: Busstrafiken läggs längs huvudgatorna och det planeras för utökad trafik med tanke på pendling. Även här saknar CPR en koppling till seniorers resvanor. CPR uppfattar att det är för lite utrymme för de som är beroende av egen bil. Trafiken på Agnesfridsvägen är besvärlig som den är i dag.

Eftersom projektet kommer att pågå under flera år är det viktigt att kollektivtrafiken fungerar när den första etappen flyttar in, inte när det mesta är klart.

Att utveckla boendeformer för seniorer, generationsboende, små lägenheter och mötesplatser ser CPR som en naturlig del i det fortsatta arbetet med området. En genomtänkt mobilitetslösning med tillgänglig kollektivtrafik inom hela området har hög prioritet.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Prioriteten av gaturum inom travbaneområdet ligger på barnens fria rörlighet. Det innebär att det finns utrymme för bil men på barnens och äldres villkor. Kollektivtrafiknoden kommer att byggas i ett tidigt skede medan föreslagen bussgata ligger i ett betydligt senare skede. Avståndet från bostad/arbetsplats till busshållplatser inom planområdet är generellt mindre än 300 meter.*

Svedala kommun: För framtida planarbete anser Svedala kommun att det är viktigt att kollektivtrafiken ges ett tydligare fokus och att planhandlingarna fördjupas i den frågan. Det behövs säkerställas god framkomlighet och komfort utmed Jägersrovägen samt attraktiva och smidiga bytespunkter för övergång mellan regionbuss och stadsbuss i korsningen Jägersrovägen/Agnesfridsvägen. Linje 141 mellan Svedala och Södervärn passerar planområdet utmed Jägersrovägen, där Jägersro center är en målpunkt för boende i Svedala tätort. Jägersro utgör även en bytespunkt till stadsbuss och för att gemensamt minska andelen bilpendlare behöver dessa bytespunkter vara gena, trygga och attraktiva.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Agnesfridsvägen-/Jägersrovägen kommer att studeras med inriktningen att få högre prioritet på kollektivtrafiken, tillföra grönska, tillgodose tillgänglighet för godstransporter och samtidigt nå ännu högre trygghet/säkerhet för gångtrafikanter. I studien ingår även konkretisering av kollektivtrafiknoden. Inriktningen är i enlighet med Malmös översiktsplan.*

SMT Malmö Partner Holding AB Öresundsmetron: I september 2022 beslutade Kommunstyrelsen om att starta arbetet med en fördjupad översiktsplan för Öresundsmetrons exakta sträckning med placering av stationer och vidare fortsättning efter Malmö C. I beslutsunderlaget konstateras att en fortsättning av metron mot Jägersro möjliggör en fortsatt omvandling av områdena i östra Malmö. Öresundsmetron beskrivs i gällande översiktsplan för Malmö men står inte omnämnd i FÖP Jägersro. Vi anser att en text bör lyftas in som beskriver Öresundsmetron och vilken potential för hela östra Malmö som en sträckning till Jägersroområdet kan få
Stadsbyggnadskontorets kommentar: *En Öresundsmetrostation i anslutning till Jägersro skulle kunna bli aktuell i en framtid men bedömningen är att ett möjligt genomförande ligger bortom översiktsplanens horisont varför en text kring Öresundsmetrostation inte redovisas.*

Fosieby Företagsgrupp Eftersom många av företagen i Fosie förväntar sig ökade trafikflöden till sina verksamheter i framtiden, biltrafik, tunga fordon, budbilar osv. är det viktigt att ta in även dessa i planeringen av de framtida trafikflöden för Jägersro. Det finns i dag redan flaskhalsar vid infarterna till området, speciellt problematiskt är det i korsningen Käglingevägen – Hornyxegatan samt avfarten från E65 till Käglingevägen. Här behövs en lösning för ökade trafikflöden som också garanterar att tung lastbilstrafik (24 meters) kan ta sig fram problemfritt. Vi tror att det även behövs ytterligare en infart till exempel strax innan trafikplatsen Yttre ringvägen – E65. Agnesfridsvägen och Jägersrovägen ska göras om till stadshuvudgator, dessa gator är idag viktiga transportleder för företagen i Fosie. Ombildning till stadshuvudgator får inte förhindra att tung lastbilstrafik (24 meters) kan ta sig fram. För befintliga verksamheter som hamnar direkt i området för översiktsplanen, till exempel verksamheterna på Jägershillsgatan är det viktigt att det fortsatt är tillåtet och framkomligt med tung trafik och pendling med bil.
Kollektivtrafik Vi ser mycket positivt på den planerade hubben för kollektivtrafik. I östra delarna av Fosie går redan ”Malmöpendeln” med tåg. En station här för att komplettera den planerade kollektivtrafikhubben och snabba upp flödena från hubbarna på Triangeln och Hyllie ser vi som något att ta i beaktande. Det finns även många företag i området som jobbar skift, kollektivtrafik som även matchar tider utanför kontorstid med till exempel shuttlebus (mindre bussar) som går slingor genom industriområdet vid låg belastning skulle även kunna vara ett komplement.

Den gröna karaktär som beskrivs med grönområden och mängd trädkronor, ser vi positivt på. Vi ser gärna att detta smittar av sig även väster ut, så att Fosie industriområde, i huvudsak kvarteren längs med Agnesfridsvägen får en mer attraktiv grön miljö. Dock är det viktigt att ta i beaktande att inte träd och andra planteringar ger hinder för tung lastbils- eller annan trafik.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Agnesfridsvägen-/Jägersrovägen kommer att studeras med inriktningen att få högre prioritet på kollektivtrafiken, tillföra grönska, tillgodose tillgänglighet för godstransporter och samtidigt nå ännu högre trygghet/säkerhet för gångtrafikanter. I studien ingår även konkretisering av kollektivtrafiknoden. Jägershillsgatan kommer fortsatt att vara tillgänglig för tung godstrafik.*
Förslaget om shuttle bus kommer att tas vidare med Skånetrafiken.

Balder: Jägersrovägen bör i en framtida utveckling stärkas som ett sammanlänkande element för att överbrygga barriären och knyta samman utvecklingen av områdets norra och södra delar. Av särskild vikt för att skapa goda kopplingar är hur området kring korsningen Jägersrovägen/ Agnesfridsvägen utformas.

Hur hållplatslägen och torgytor ska placeras och utformas är av särskild vikt. Väl utformade offentliga rum i samspel med den kommersiella tyngdpunkten i Jägersro kan utformas så att dessa kan stödja varandra exempelvis genom att befolka platser över dygnets alla timmar för ökad trygghet. Detta bör utvecklas och tas i beaktande i kommande arbete.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Stadsbyggnadskontoret är enig i framförda synpunkter och de kommer beaktas i fortsatt planeringsarbete.*

Fastighetsägarna Syd vill betona vikten av att transportlösningarna i området möjliggör enkel angöring och avlämning. Infrastrukturplaneringen bör prioritera tillgänglighet och smidiga transporter så att de nya företagsområdena kan nås på ett effektivt sätt. Att säkerställa goda logistiklösningar är avgörande för att attrahera och behålla företag i området. Med det även bibehålla, men även skapa nya, arbetstillfällen.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Agnesfridsvägen-/Jägersrovägen kommer att studeras med inriktningen att få högre prioritet på kollektivtrafiken, tillföra grönska, tillgodose tillgänglighet för godstransporter och samtidigt nå ännu högre trygghet/säkerhet för gångtrafikanter. I samband med studien kommer också goda logistiklösningar att beaktas.*

Sandberg Development Samtliga trafikflöden till och från verksamhetsområdet i sydväst (Jägershillsgatan) måste fortsatt tillåta tung trafik och pendlingstrafik med bil. Vi är oroade för att trafiken kommer öka väsentligt, samtidigt som Jägersrovägen och Agnesfridsvägen ska göras om till stadshuvudgator, enligt prospektet. Vad innebär stadshuvudgata för oss, det framgår inte. Vi har tung trafik och långa lastbilar till våra verksamheter samt många som pendlar till oss med egen bil.

I prospektet står att Jägershillsgatan har kapacitet att via Agnesfridsvägen söderifrån ta emot all tung trafik som genereras från verksamheterna. Detta alternativ för vår gods- och ev. personallogistik är vi mycket skeptiska till.

Ett förtydligande vad följande citat i projektet innebär, behövs; ”I anslutning till de existerande huvudgatorna (Jägersrovägen) ska icke-störande verksamhet lokaliseras – med inslag av bostäder.” Oklart vad som gäller vid verksamhetsområdet i sydväst som angränsar till Jägersrovägen.

Vi saknar helt information om den planerade vägen in till Fosie, där om jag förstått det rätt, all trafik skall gå på 101:an/Hornyxegatan. Planen för den bör delas så att vi även kan ge synpunkter på den och få hela bilden av det nya Jägersro presenterad.

Vi saknar information om bygghöjder i prospektet. Dels vad bygghöjderna kommer vara på Jägersro, men också vad som kommer gälla för verksamhetsområdet i sydväst (Jägershillsgatan). Verksamheterna här behöver få möjlighet att kunna förtäta, även på höjden. Nuvarande detaljplan tillåter bygghöjd på 12 m. Önskvärt är att denna detaljplan ses över nu och inte senare då Sandberg Development har för avsikt att bygga ut och satsa på lokaler till företagen i koncernen, nu i närtid. Hur ser planen för tillåten bygghöjd ut för det nya Jägersro?

När det gäller våra verksamheters gods- och personallogistik, så erbjuder Sandberg idag 458 parkeringsplatser till verksamheterna i koncernen. Upptagningsområdet för anställda inom Sandberg Development kommer från hela Skåne och majoriteten kommer med bil.

Vi har följande godstrafik till våra verksamheter idag
Budbil: UPS, Schenker, FedEx, DHL med dagliga leveranser och upphämtningar
Lättlastbil: Dagliga leveranser och upphämtningar
Tunglastbil: Dagliga leveranser och upphämtningar
Tunglastbil 24m: Flera gånger per vecka
Frekvensen av in- och utleveranser hos oss kommer öka.
Budbil, lättlastbil och tunglastbil kommer öka frekvensen så det troligtvis blir fler ggr på dag av vartdera transportsättet.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Agnesfridsvägen-/Jägersrovägen kommer att studeras med inriktningen att få högre prioritet på kollektivtrafiken, tillföra grönska, tillgodose tillgänglighet för godstransporter och samtidigt nå ännu högre trygghet/säkerhet för gångtrafikanter.*
Dagens trafikbehov består till stor del av gods- och busstransporter samt resor till arbetsplatser. Dessa aspekter behandlas i framtagen godslogistikrapport som har syftet att tillgodose tillgänglighet för godstransporter inom Fosie, Elisedal, Fredriksberg och Jägersro verksamhetsområde. Rapporten tar hänsyn till utökad transportfrekvens och visar att det är fullt möjligt att leda godstrafik via Hornyxegatan/Agnesfridsvägen till Jägershillgatan.
Med ”Blandad stad, inslag av bostäder” avses endast östra delen av Jägersrovägen (Jägersro Center och travbanas parkering)

Den norra infarten till Fosie (Jägersro trafikplats) är inte en del av översiktsplanen men behandlas i godslogistikrapporten. Rapporten pekar på ett behov i närtid att uppgradera Jägersro trafikplats samt cirkulationsplatsen vid Kantyxegatan för att möta dagens trafikbelastning.

Byggnadshöjder i det befintliga verksamhetsområdet är mycket riktigt inte nämnt i översiktsplanen men stadsbyggnadskontoret ser möjligheter i att möjliggöra 18 meters byggandshöjd i området.

Wihlborgs. Det är mycket viktigt att Malmös viktigaste verksamhetsområde Fosie ges rätt förutsättningar att utvecklas även framöver. Det gäller inte minst god tillgänglighet för transporter till och från området samt att det finns en robusthet för området i stort om någon av infarterna tillfälligt får reducerad kapacitet vid tillfälligt vägarbete eller liknande.

Transporterna till och från Fosie är mycket viktiga för området. Den i samrådshandlingen beskrivna nya huvudinfarten Käglingevägen-Hornyxegatan behöver få en rondell för att ha god tillgänglighet. Redan idag (där denna är en av flera infarter till området) är framkomligheten vissa tider dålig. Detta gäller framför allt för tunga fordon som behöver mer tid att accelerera från stillastående. Det är viktigt att en ny rondell utformas för dessa tunga fordon med släp (24-meters lastbilar).

Även om infarten Käglingevägen-Hornyxegatan görs om till en ny huvudinfart, är det även viktigt att det också i framtiden är möjligt att köra med tunga fordon (24-meters lastbilar) Jägersrovägen-Agnesfridsvägen och via Agnesfridsvägen in i Fosie. Dessa alternativa sekundära infarter är nödvändiga för att Fosie ska ha resiliens och ett robust och fungerande system över tid.

När det gäller angöring inom planområdet behöver Wihlborgs fastighet Jägersro 130:403 ha möjlighet till angöring av 12-meters lastbil för leveranser samt sopbil. Detta ser vi inte som några bekymmer med den föreslagna översiktsplanen

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Dagens trafikbehov består till stor del av gods- och busstransporter samt resor till arbetsplatser. Dessa aspekter behandlas i framtagen godslogistikrapport (Fosie, Elisedal, Jägersro) som har syftet att tillgodose tillgänglighet för godstransporter inom Fosie, Elisedal, Fredriksberg och Jägersro verksamhetsområde. Rapporten pekar på ett behov i närtid att uppgradera Jägersro trafikplats samt cirkulationsplatsen vid Kantyxegatan för att möta dagens trafikbelastning.*

Optimera: Skulle även vilja lyfta säkerheten för de som cyklar och går ut mot Elisedals industriområde. Cykelbanorna tar slut vid ”lilla” rondellen och det är inte säkert att cykla på Jägersrovägen efter ”toys r us” samt att det finns väldigt få övergångsställen.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Agnesfridsvägen-/Jägersrovägen kommer att studeras med inriktningen att få högre prioritet på kollektivtrafiken, tillföra grönska, tillgodose tillgänglighet för godstransporter och samtidigt nå ännu högre trygghet/säkerhet för gångtrafikanter.*

Koloniföreningarna Jägershill 1,2,3 och 4: Föreningarna befarar att trafikbuller kommer att öka permanent i gatorna runt koloniområdena även efter projektet är avslutat. Bullerdämpande åtgärder måste därför ingå i projektet.

Idag saknas bussförbindelse från Malmö innerstad till Elisedal, vilket inte bara missgynnar de som arbetar i området, utan även kolonister i förening 1& 2. Dessa förbindelser borde redan idag återupprätta.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Agnesfridsvägen-/Jägersrovägen kommer att studeras med inriktningen att få högre prioritet på kollektivtrafiken, tillföra grönska, tillgodose tillgänglighet för godstransporter och samtidigt nå ännu högre trygghet/säkerhet för gångtrafikanter.*
Bullerfrågan kan inte hanteras i översiktsplanen men lyfts vidare till Fastighets- och Gatukontoret.

Hyresgästföreningen Region Södra Skåne vill mana till att man säkerställer att barnperspektivet efterlevs. Det är ett stort projekt som sträcker sig över lång tid. Ändringar i plan skulle kunna innebära att biltrafiken blir större eller att barns frihet inskränks, vilket inte skulle vara önskvärt.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Barnens fria rörlighet är en grundläggande princip för utvecklingen av Jägersro. Att prioritera barns fria rörlighet innebär att det bör utforskas vad det betyder för gaturummet. Ett första steg är att, med barnens fria rörlighet som prioritet 1, studera gatusektioner samtidigt med de samlade ytbehoven. Arbetet är påbörjat.*

Privatperson 2: Genom att projektutveckla Jägersro avser man skapa ca 3000 till 4 000 nya bostäder inom området. Detta kommer medföra ett ökat trafikflöde på de vägar som ansluter till ÖP-området. I översiktsplanen för Jägersro finns ett avsnitt ”Trafik i influensområdet”, dock nämns inget om väganslutningar och trafik norrut från planområdet.

Den enda vägen nord/sydgående genom hela ÖP-området är Agnesfridsvägen, som i förlängningen norrut byter namn till Videdalsvägen, för att sedan möta Sallerupsvägen som led öst/väst. Se illustration sid 8 i skriften ”Översiktsplan för Jägersro, 13 september 2024”) Denna nord/syd-axel är redan idag belastad med stora trafikmängder samt tung trafik som region- och lokalbussar.

Den norra delen av axeln, Videdalsvägen, går genom äldre villabebyggelse i Ellenborg samt Videdal fram till Sallerupsvägen, där trafiken sedan går östlig resp västlig riktning. Bullerstörningarna vid Videdalsvägen från trafiken är redan idag på höga nivåer. Enligt bullerkartor på Malmö stads hemsida/stadsatlas ligger ljudnivåerna på 60–65 decibel A vid fasad från vägtrafiken, vilket överskrider de nationella riktvärdena för äldre bebyggelse.

Behovet av hastighetsdämpande åtgärder och bullerdämpande åtgärder på Videdalsvägen är redan idag stort, och en befolkningsökning på 3 000 till 4 000 nya bostäder vid Jägersro medför ännu större trafikflöden på den enda nordgående axeln, Agnesfridsvägen/Videdalsvägen. Längs axeln ligger flera skolor som Höjaskola, Videdals privatskola samt Videdalsskolan, där behovet är stort av att hastigheten verkligen hålls på 30 km/h, vilket idag föga tyder på. Det positiva är dock att kommunen som väghållare äger frågan om bullerdämpande åtgärder vid källan – varför befintlig bullerproblematik och möjliga åtgärder bör arbetas in i FÖP som en förutsättning vid styrningen av trafikflöden till och från Jägersro planområde.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Bullerfrågan och hastighetsdämpande åtgärder kan inte hanteras i översiktsplanen men lyfts vidare till Fastighets- och gatukontoret.*

Kulturmiljö, arkitektur och kulturens roll i stadsutvecklingen

Kulturnämnden: Kulturmiljön är ett allmänt intresse och en resurs som bidrar till både attraktivitet och identitet i staden. Kulturmiljön skapar förankring och tillför en historisk dimension som är viktig för en hållbar utveckling av staden. Särskilt i utvecklingsområden där nya stadsmiljöer ska växa fram och där kulturmiljön kan bidra till att skapa en förankring till platsen, men också i mer vardagliga och välkända miljöer. Kulturmiljön är därtill en viktig resurs för Malmö som besöksmål.

Att ha kulturmiljön som utgångspunkt i den fortsatta utvecklingen av Jägersro kan tillföra många vinster och kvaliteter till staden. Kulturnämnden är mycket positiv till att platsens historia används för att skapa kvaliteter när staden utvecklas. Analysen av vilka historiska strukturer som finns inom planområdet och hur de kan införlivas i den nya bebyggelsen och därigenom skapa kvaliteter och spännande berättelser behöver dock utvecklas. Exempelvis kan kopplingen mellan föreslagen utformning av ny bebyggelse och den historiska verksamheten på platsen stärkas och göras mer tydlig.

I takt med att synen på stadsutveckling, hållbarhet, kulturmiljö m.m. utvecklas, kan det vara aktuellt att ta fram principer för hanteringen och utvecklingen av de befintliga byggnaderna på Jägersro. Kulturnämnden anser att översiktsplanen bör tydliggöra att samtliga befintliga byggnader och anläggningar med koppling till Jägersro, i olika grad, har värden både utifrån ett kulturmiljöperspektiv och ett hållbarhetsperspektiv. Därigenom är de en resurs för utvecklingen av området på såväl kort som lång sikt. För att undvika att hamna i situationer där utvecklingen av befintliga byggnader diskuteras i termer av att antingen bevara eller riva, bör översiktsplanen redogöra för principer eller modeller för hur den befintliga bebyggelsen kan hanteras mer dynamiskt i utvecklingen av området.

Attraktiva, trygga och socialt hållbara boendemiljöer skapas genom att blanda bostäder och arbetsplatser, kommersiella verksamheter, kultur och offentlig service. För att uppnå detta i en allt tätare stad behöver kulturen ges plats i stadsplaneringen, i så tidiga skeden som möjligt. Offentlig konst, platsens historiska dimensioner, möjligheter till såväl utövande som mottagande av kultur m.m. behöver diskuteras och ges utrymme samt göra skillnad i det som staden planerar.

I Malmö stads översiktsplan beskrivs kulturen som kittet som håller samman samhället och vikten av att planera miljöer som stödjer människors möten och interaktion. Strategierna i översiktsplanen belyser vikten av att implementera kulturen och ska vara vägledande för stadens planeringsprocesser. De nationella målen för arkitektur, form och design belyser vikten av att samhällsplaneringen ska bidra till ett hållbart, jämlikt och mindre segregerat samhälle med omsorgsfullt gestaltade livsmiljöer. Målen bör vara vägledande för det fortsatta planeringsarbetet.

Stadsplaneringen behöver skapa förutsättningar för en kulturdriven stadsutveckling. Ett sätt är att tidigt integrera kulturen i stadsplaneringen. Det stärker kulturens plats i levande stadsmiljöer och skapar nya möjligheter för tillväxt och samarbeten, samtidigt som vi gör staden mer attraktiv och säkerställer Malmöbornas tillgång till kultur.

Kulturnämnden anser att det fortsatta planarbetet bör ta ett tydligare grepp kring hur konst och kultur kan skapa kvaliteter i den nya stadsdelen. Till exempel kan kopplingar till platsens historia undersökas genom konstnärliga processer och hjälpa till att tolka och förstå platsens utveckling över tid. Planprogrammet behöver även redogöra för hur ”1%-regeln” om offentlig konst kan inarbetas i översiktsplanen för att skapa förutsättningar för ny offentlig konst i Jägersro.

I syfte att ta reda på områdets kulturella identitet, kartlägga befintliga kulturaktörer samt få kunskap om områdets kulturella potential och behov anser kulturnämnden att en kulturlivsanalys ska göras. Denna kan sedan ligga till grund för ställningstaganden om kultur i det fortsatta plan- och utvecklingsarbetet.

Kulturnämnden tycker det är positivt med ambitionerna att utveckla platsen över tid genom så kallad mellananvändning. Här behöver resonemangen tydliggöras om vilken

typ av aktörer som ska verka på platsen under en utvecklingsperiod samt vad själva mellanvändningen kan förväntas få för effekter på utvecklingen av området.

Kulturförvaltningens verksamheter har lång erfarenhet och tradition av att samverka med civilsamhället och andra verksamheter i staden på olika sätt. Därför är det naturligt att även i stadsutvecklingsarbetet undersöka potentiell samlokalisering av lokaler med andra verksamheter i samband med nyetableringar och omlokaliseringar. Förutom synergieffekterna av samlokalisering ger det ökade

förutsättningar för resurseffektivt lokalnyttjande. Det fortsatta planarbetet behöver utreda möjligheten till samlokalisering av kommunala kulturverksamheter (exempelvis bibliotek, kulturskola och allaktivitetshus) med andra verksamheter.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Stadsbyggnadskontoret är mycket positiv till att genomföra en kulturlivsanalys tillsammans med kulturförvaltningen. Analysen kan fördjupa berättelsen om Jägersro, lyfta fram bärande kvaliteter och bidra med hur befintlig bebyggelse kan både få och ge dynamik samt identifiera samlokaliseringsmöjligheter. Avseende samlokalisering har samtal inletts med Fritidsförvaltningen kring behov och innehåll vilket bör vara en start för förvaltningsövergripande samarbete. Kulturlivsanalysen kommer att fungera som ett utmärkt underlag för en strategi för kultur i fortsatt planeringsprocess.*

Tekniska nämnden: Under rubriken Kulturmiljö anges bevarande av vissa byggnader. Tekniska nämnden är inte beredd att ta driftkonsekvenser för bevarande av läktare och byggnader.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Inriktning för bevarandefrågor är att se befintliga byggnader, strukturer och artefakter som resurs och identitetsskapande. Och att bevarande kombineras med ett uppdaterat innehåll. Dialog förs med markägare kring strategi för bevarande.*

Park, natur, ekosystemtjänster, gröna och blåa värden

Tekniska nämnden Risebergabäcken avvattnar ca 1/3 av Malmös dagvatten. Det är viktigt att bäckens nuvarande status utreds i samband med planeringen av Jägersro. Bäcken har blivit en oas i området och är full med ekosystemtjänster som måste bevaras samtidigt som bäcken ska fungera som ett dikningsföretag. Byggnationen runt bäcken måste ha ett tillräckligt respektavstånd. Förbindelser över bäcken måste väljas med omsorg. Det är bra om befintliga förbindelser kan synkas med den nya strukturen

Området planeras för både verksamheter, bostäder och handel, vilket kan komplicera planläggning och genomförande. Det är bra om det kan tas fram inspirationsbilder och resonemang som tydligare visar hur denna blandning kan genomföras och som visar på hur den grönskande stadsdelen skall komma att se ut inom hela det aktuella området.

De gröna stråk som finns inritat i öst-västlig riktning norr och söder om den nuvarande travbanan är alldeles för smala och behöver breddas. Det behövs dessutom kopplingar i nord-sydlig riktning till grönytan med dammar som är inritade mitt i den nuvarande travbanan. Det saknas ett grönstråk som knyter samman detta område med Ögårdsparken i väster.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Malmö stad har igångsatt en övergripande utredning gällande hela Risebergabäckens sträcka från källa till utlopp i Sege å. Syftet är att ta fram åtgärder för att förbättra vattenkvaliteten så att det bidrar till att Sege å uppnår god ekologisk och kemisk status. En fördjupad dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram för fastigheten med befintlig travbana med inriktningen dagvattenfördröjning och utsläppsbegränsning till Risebergabäcken på 1,5 l/ha*s. Planförslaget har kompletterats med karta över principiell lösning för ytor kring Risebergabäcken.*

Kommunekolog: Fördjupad översiktsplan för Jägersro är en ambitiös plan med visioner om en grön stadsdel som leder klimatomställningen. De gröna och blå miljöerna ska vara strukturbärande och bidra till Jägersros nya identitet. Ögårdsparken ska bevaras och bindas samman med den nya planerade parken och Risebergabäcken. Samtidigt kommer Jägershills sommarstad inte att förändras genom översiktsplanen. Positivt är även att man plane-rar för anläggandet av en kulvert för infrastrukturen, samt att en park på minst 5 ha ska anläggas. Ytterligare positiva inslag är det breda grönblå stråket längs med Risebergabäcken och att man planerar utifrån 3-30-300-modellen. Enligt den fördjupade översiktsplanen för Jägersro ska även områdets befintliga äldre träd bevaras.

Grönstrukturen ska, enligt planen, bidra till dagvattenhanteringen i området. Detta kan emellertid innebära en risk för de rekreativa och biologiska värdena. Den fördjupade översiktsplanen bör därför förtydliga att natur-baserade lösningar ska användas för dagvattenhantering; inte enbart att grönstrukturen ska vara mångfunktionell.

De gröna stråken är stundvis mycket smala. Framför allt är de öst-västliga stråken underdimensionerade och då särskilt om de även ska rymma gång- och cykelväg. Dessutom behöver kopplingen mellan den planerade parken och Ögårdsparken stärkas. Som planen är utformad nu finns det enbart en direkt grön koppling mellan dessa parker i norr. Kopplingen i söder behöver därför utökas så att de båda parkerna kopplas ihop även där.

De befintliga naturvärdena i området är inte beskrivna i den fördjupade översiktsplanen. Beskrivning av dessa finns i stället i hållbarhetsbedömningen av planen. I hållbarhetsbedömningen finns det bland annat in-formation om att ett område inom den fördjupade översiktsplanen för Jägersro har fått klassningen *Högt naturvärde* i den framtagna naturvärdesinventeringen (NVI, enligt SIS-standard). Området hyser dessutom 12 arter som är skyddade i artskyddsförordningen och mellan år 2014 och 2024 har 31 rödlistade arter rapporterats in i artportalen (en del av dessa är förbiflygande fåglar). Klassningen *Högt naturvärde* enligt SIS-standard för naturvärdesinventering är en ovanligt hög klassning i Malmö.

Med tanke på ovan råder det inga tvivel om att det finns befintliga natur-värden i området som ska bevaras. Den fördjupade översiktsplanen bör, åtminstone kortfattat, beskriva dessa.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Planförslagets inriktning är att naturbaserade lösningar ska användas inom planområdet.*
Planförslaget redovisar i granskningshandlingen en tydligare koppling från den kommande stadsdelsparkens södra del till Ögårdsparken.
Granskningshandlingen har kompletterats med en karta över befintliga naturvärden.

Miljönämnden: Risebergabäcken är en viktig del av översiktsplanen och hänsyn bör tas för att öka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna (MKN) för vatten i vattendraget. Ytor som avsätts omkring bäcken bör möjliggöra förbättringsåtgärder, så som fördröjningsytor vid skyfall, reningsytor för dagvatten samt utrymme för meandring för att dämpa flödestakten och erosionsrisk. Det bör också finnas plats för rekreation och möjlighet att koppla an till stråk vidare utmed Risebergabäckens sträckning. Genom översiktsplanens intentioner, bland annat med planen kring Husie Mosse, finns det möjligheter att höja Risebergabäckens rekreationsvärde och bidra till förbättrade vattenmiljöer och effektiva naturbaserade dagvattenlösningar inom planområdet.

Miljönämnden ställer sig positiv till att syftet med översiktsplanen för Jägersro specifikt riktas mot att skapa en grönskande stadsdel. Eftersom det planeras att använda delar av området som mellananvändning är det möjligt att börja etablera grönska redan i tidiga skeden genom att plantera träd för högre krontäckningsgrad, enligt målet 3-30-300, vid färdigställandet av bostäderna.

I beskrivningen av ”bevarandevärd grönska” bör även de alléer som återfinns i delar av verk-samhetsområdet i sydväst beaktas.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Malmö stad har igångsatt en övergripande utredning gällande hela Risebergabäckens sträcka från källa till utlopp i Sege å. Syftet är att ta fram åtgärder för att förbättra vattenkvaliteten så att det bidrar till att Sege å uppnår god ekologisk och kemisk status. En fördjupad dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram för fastigheten med befintlig travbana med inriktningen dagvattenfördröjning och utsläppsbegränsning till Risebergabäcken på 1,5 l/ha*s. Planförslaget har kompletterats med karta över principiell lösning för ytor kring Risebergabäcken.*
Stadsbyggnadskontoret är enig med yttrandet avseende att det är positivt att etablera grönska i tidigt skede. Strategi för grönstrukturen ska tas fram i nästa planeringsskede och kopplas till skelettdetaljplaneprocessen.

Planförslaget har kompletterats med karta som anger bevarandevärda byggnader och strukturer, däribland gröna strukturer.

Fritidsnämnden: önskar ett resonemang kring hur de problem som uppstår när djurliv och grönområden får ge vika för förtätning ska hanteras. Det vore även önskvärt att planförslaget resonerade kring hur ekosystemtjänster kan bibehållas, genom exempelvis konnektivitet mellan grönområden och dess ekosystemtjänster. Den stukturkarta som finns för området i detta skede saknar dessutom en visuell koppling mellan de planerade grönområdena, vilket riskerar att skapa fragmenteringar i området samt i förhållande till omkringliggande grönområden

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Genom travbanans placering, och dess skötsel, i Jägersroområdet är konnektiviteten idag sporadisk för växt- och djurliv. Travbanan bidrar också till fragmentering av grönstrukturen. Genom planförslagets placering av stadsdelspark inklusive kopplingar till befintlig grönstruktur kommer delar av ekosystemtjänstkonektivitet att förbättras och fragmenteringen till viss del brytas.*

Planförslagets grundidé är att de gröna strukturerna är bärande för upplevelsen av Jägersro. När området står färdigt kommer de byggda strukturerna förstärka förståelsen och bl. a siktlinjer för de gröna strukturerna.

SMT Malmö Partner Holding AB: Malmös eget styrdokument ”Grönmodellen” anger riktvärden för gångavstånd till olika storlekar på parkområden. Om man applicerar dessa riktvärden på FÖP-områdets förutsättningar så visar de att det behövs en parkyta med en storlek mellan 1 ha och 5 ha. FÖP Jägersro innehåller en tillkommande parkyta på ca 10 ha (sid 15), dvs dubbelt så stor parkyta som ”Grönmodellen” pekar på. Med hänvisning till behoven av tillräcklig byggrättsvolym för bostäder ser vi det som problematiskt att tillkommande parkyta är så stor. Vi anser inte heller att den är anpassad områdets förutsättningar. Jägersroområdet har tillgång till stora park- och grönområden alldeles i sin närhet med Ögårdsparken och Husie mosse som exempel.

SMT är positiva till att FÖP Jägersro beskriver tanken om att anlägga en stadsdelspark inom SMT:s område. En stadsdelspark av hög kvalitet bidrar till attraktiviteten för hela området och fyller många funktioner. SMT har tidigare redovisat förslag om park på eget område om ca 5 ha, vilket motsvarar behovet av parkyta för hela FÖP-området enligt "Grönmodellen". Om en parkyta av den storleken placeras i mitten av SMT:s område så uppfylls Grönmodellensriktvärden. Alla framtida boende i FÖP-området kommer i så fall att inte har mer än 300 meter till närmsta parkområde.
Förslag: Uppdatera utbredningen av stadsdelsparken i illustrationerna och revidera tabellen på sidan 15 så att tillkommande parkyta i FÖP-området blir ca 5 ha, enligt Grönmodellens riktlinjer.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Utbredningen av stadsdelsparken och dess kopplingar till befintlig grönstruktur är reviderad. Yta för park/natur inom travbaneområdet är totalt ca 8 ha vilket är ett storleksbehov med hänsyn till rekreativa, kulturhistoriska och naturvärden tillsammans med ytbehov för dagvatten- och skyfallshantering.*

Segeåns Vattendragsförbund och Vattenråd: Materialet i den aktuella Öpn är ganska luddigt beskrivet texten och ger inget mer konkret kring framtida utveckling. Det som framgår i Kartmaterialet i Öpn är att befintliga dammar inom hästanläggningen och grönområden i anslutning till bl. a Risebergabäcken och Husie mosse ska behållas som parkmark. Det finns föroreningar i området och dessa behöver åtgärdas. Det beskrivs som en framtida grön stadsdel vilket är positivt och det ska planeras med tanke på klimatsmarta och hållbara lösningar. En stor mängd bostäder planeras i området tillsammans med verksamhetsområden.

Segeåns Vattendragsförbund och Vattenråds synpunkter: Segeå är recipient i området och det är viktigt att den framtida planering sker på ett sådant sätt att MKN för vatten kan klaras och att allt dagvatten renas innan det når recipient. Det är också viktigt att skyfallssäkra det nya området så vatten från skyfall kan magasineras och renas innan det når recipienten. Det är positivt att stora grönområden planeras in och sparas i området samt att man bibehåller de befintliga dammarna och även sparar Husie mosse för framtida magasinering vid skyfall.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Malmö stad har igångsatt en övergripande utredning gällande hela Risebergabäckens sträcka från källa till utlopp i Sege å. Syftet är att ta fram åtgärder för att förbättra vattenkvaliteten så att det bidrar till att Sege å uppnår god ekologisk och kemisk status. En fördjupad dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram för fastigheten med befintlig travbana med inriktningen dagvattenfördröjning och utsläppsbegränsning på ,1,5 l/ha*s. Planförslaget har kompletterats med karta över en principiell lösning för dagvatten.*

Hyresgästföreningen Region Södra Skåne är positiva till ambitionerna av så pass mycket grönyta. Däremot vill vi uppmana till att ha högre ambitioner än de som anges i planen. 3-30-300 modellen är ett bra riktmärke men vi menar att man bör ha högre ambitionsnivå än 30% krontäckningsgrad för att ha boende för ett varmare klimat.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Planförslaget bibehåller ambitionen som 3-30-300 modellen anger. Stadsbyggnadskontoret bedömer att 30% krontäckningsgrad för hela planområdet är en realistisk målsättning.*

Privatperson 1: Låt Almgården o Ögårdsparken. och alla gröna områden förbli sådan!! Fördärva inte området!! Vi vill ha grönskan kvar så alla barnen kan få njuta o växa upp i det gröna

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Befintlig grönstruktur bevaras och inom det befintliga travbaneområdet kommer ytterligare park/natur att anläggas.*

Klimatanpassning och -omställning, dagvatten, skyfall och resurser

Tekniska nämnden Tekniska nämnden ställer sig mycket positiva till att området skall utgöra en testbädd för systemlösningar, leda klimatomställningen och att gröna och blå miljöer skall vara strukturbärande. Det behöver dock i högre utsträckning beskrivas och exemplifieras hur detta skall genomföras.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *En fördjupad dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram för fastigheten med befintlig travbana med inriktningen dagvattenfördröjning och utsläppsbegränsning på ,1,5 l/ ha*s. Planförslaget har kompletterats med karta över en principiell lösning för dagvattenhantering.*

VA SYD: Osäkert vad som menas med ”För klimatanpassning inom planområdes nordöstra del finns förutsättningar att testa och anlägga nya system för VA”. Nya systemlösningar för VA behöver inte vara kopplade till klimatanpassning. Det är önskvärt att lösningar för dagvatten respektive skyfall beskrivs som separata system med separata ansvariga aktörer (VA SYD respektive kommun). Texten om skyfallshantering bör lyftas bort från avsnittet för att undvika sammanblandning. Åtminstone bör rubriken innehålla Skyfall, så att det framgår att detta inte är en del av VA. Det går inte (i dagsläget) att förutsätta att krav kan ställas på att kvartersmark kan användas för fördröjning av dagvatten. Det behöver skapas tillräckligt med allmän platsmark för att lösa denna fråga. Om denna mening hänvisar till skyfall är det viktigt att detta framgår (se ovan om separata avsnitt).

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Text och rubriker i planhandlingen har justerats i huvudsak enligt yttrandet.*

Miljönämnden Översiktsplan för Jägersro har en ambitiös vision som blir en viktig del i framdriften av Malmös arbete med klimatomställning. Den långsiktighet och systematiska linje som drivs genom översiktsplanen överensstämmer väl med målsättningar i Malmö stads miljöprogram. Viktiga faktorer såsom lokal energiproduktion och energidelning övervägs i förslaget, vilket är positivt att få med i detta tidiga skede.

Miljönämnden efterfrågar dock ökad tydlighet och avgränsning av vissa begrepp, i synnerhet vad gäller ’klimatpositivitet’ och ’robust stadsdel’. Det är önskvärt att begreppen förtydligas och avgränsas i sitt sammanhang och sin omfattning i översiktsplanen.

Översiktsplanens ambitioner för energilösningar behöver också på ett tydligare sätt knytas till de befintliga områdena inom översiktsplanen.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Visionen för planområdet är, utifrån klimatpåverkan, att det långsiktigt bidrar till att ”fånga in” koldioxidutsläpp. Planförslaget text har reviderats och har nu en inriktning på att nå klimatbalans för de delar som innebär någon form av nybyggnad, anläggning eller tillbyggnad som genererar koldioxidutsläpp.*

Avseende klimatanpassning och robust stadsdel så är visionen att stadsdelen är resilient, dvs de förändringar och extrema situationer som klimatet kan ge hanteras med stryktåliga lösningar som minimerar effekter på människor och närmiljön.

Servicenämnden: frågan om resurshantering. Här krävs en medvetenhet om faktorer som i praktiken underlättar för minskad resursanvändning. Ytor för masslogistik, samlastning och återbruk som måste etableras långt innan genomförandetiden för att aktörer ska kunna bygga upp lager som kan nyttjas under genomförande. Är kulvertsystemet (som i sig kommer kräva mycket schaktning av massor), tänkt att även transportera avfall, till exempel med Envac-system (underjordisk sopsug)? Det behövs mycket tidigt beslut om vilka system som förläggs i dessa.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Stadsbyggnadskontoret är enig med remissvaret vad gäller faktorer som underlättar minskad resursanvändning. Diskussion kring ytor för masslogistik och återbruk förs redan med exploatör och möjligheten till kulvertsystem studeras. I diskussionen kring ett eventuellt kulvertsystem finns inte transport av avfall med.*

VA SYD: På flera ställen nämns att stadsdelen ska vara klimatpositiv eller ha begränsad klimatpåverkan (s. 4, 5, 7, 10, 18, 26). Det saknas en beskrivning av hur stadsdelens relaterar till klimatpåverkan utanför planområdet. VA SYD är en viktig aktör när det gäller att begränsa klimatpåverkan både inom planområdet och utanför, både i anläggningsfasen och driftsfasen. Det är därför relevant att analysera och stämma av hur VA SYD (och andra infrastrukturaktörer) kan bidra till att minska klimatpåverkan

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *För att kunna hantera frågan kring klimatpåverkan är systemgränsen för klimatpåverkan satt till planområdets gränser. Stadsbyggnadskontoret är medveten om att VA Syd:s verksamhet har klimatpåverkan både inom och utanför området och har dialog kring vilka system som kan minska effekter på klimatet.*

SMT Malmö Partner Holding AB Ordet ”klimatpositiv” används på ett flertal ställen i samrådshandlingen, bland annat i visionen och i syÕesbeskrivningen. Vi använder själva ordet i vårt hållbarhetsprogram och när vi beskriver våra ambitioner. Begreppet är dock omdebatterat och otydligt. Om man ska följa det europeiska Green Claims- direktivet och undvika green washing menar man att begreppet klimatpositiv bara ska användas i de sammanhang där man är säker på att mottagaren har tillräcklig förförståelse. Förslag: Behåll ordet ”klimatpositiv” i visionen men tona ner eller formulera om i texten i övrigt där ordet används

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Visionen för planområdet är, utifrån klimatpåverkan, att det långsiktigt bidrar till att ”fånga in” koldioxidutsläpp. Planförslagets text har reviderats och har nu en inriktning på att nå klimatbalans för de delar som innebär någon form av nybyggnad, anläggning eller tillbyggnad som genererar koldioxidutsläpp.*

Infrastruktur och energi

VA SYD: På flera ställen nämns att stadsdelen ska vara yteffektiv och att en lösning är att bygga en infrastrukturkulvert (s. 5, 13, 19). VA SYD ser ett flertal utmaningar med infrakulvertar och det finns inga godkännande från VA SYD:s sida att va-ledningarna ska ligga i en infrakulvert inom Jägersro. Denna fråga har inte diskuterats i planarbetet. Generellt sett är VA SYD inte strikt emot att förlägga en del av våra ledningar i en infrakulvert men för att kunna överväga det krävs först ett ordentligt förarbete där VA SYD är delaktiga. Eventuell planering av infrakulvert behöver diskuteras ingående med VA SYD och övriga berörda ledningsägare tidigt i en planprocess då det krävs väldigt mycket arbete för att samordna sig kring frågor som vilka ledningar/kablar ska förläggas i infrakulverten, vilka ska drifta den, vilka ska ha behörighet till den, vilka avstängningsmöjligheter och andra säkerhetsaspekter krävs etc. Vidare så medförs olika risker beroende på dimension och ledningsslag, med andra ord så är inte alla ledningar lämpliga att förlägga i en infrakulvert. Även servisinkopplingar riskerar att perforera infrakulverten så antalet serviser som ska kopplas till insidan av en infrakulvert bör begränsas i största möjliga mån, i första hand bör serviser anslutas på ledning utanför infrakulvert. Infrakulvertens placering är viktig att se över ordentligt så den inte riskerar att bli ett hinder/barriär för t.ex. servisanslutningar till våra närliggande befintliga och kommande ledningar. VA SYD anser inte att en infrakulvert nödvändigtvis gör ett område mer yteffektivt. Vi anser att en infrakulvert främst bör användas på sträckor där markförhållande/djup och tillgänglighet kräver det samt när det finns en möjlighet att styra alla servisinkopplingar till t.ex. gemensamhetsanläggningar så servisanslutningarna och angrepp på infrakulverten på sträckan blir få

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Möjligheterna med att förlägga kulvert inom området studeras och om det faller ut i en mer konkret möjlighet kommer en djupare dialog med VA-Syd och övriga ledningsägare att tas upp.*

VA SYD avfall: En synpunkt är att de kvartersnära platser för delningsfunktioner och återbrukstjänster som beskrivs väl i texten behöver åskådliggöras i det fortsatta arbetet med den fysiska strukturen för området, för att möjliggöra för platser som kan samutnyttjas för bland annat ambulerande återbrukstjänster. Det finmaskiga gatunätet som binder samman området i strukturskissen i förslaget ger möjlighet för yteffektiva trafikrörelser för kommande resurs- och avfallstransporter, både inom ramarna för befintligt system för hämtning, och för eventuella nya lösningar.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *I nästa planeringsskede kommer det bli aktuellt att studera platser som är möjliga för kvartersnära delningstjänster och återbruksfunktioner. Likaså kommer det att tas fram principskisser för det finmaskiga gatunätet i nästa skede.*

E.ON har nätkoncession för område inom planområdet och bolaget är därmed enligt ellagen ensamt skyldigt att ansluta nya elanläggningar inom koncessionsområdet.

Inom tänkt planområde finns befintliga elanläggningar och elledningar som försörjer befintliga kunder inom området. Dessa ledningar och anläggningar får ej hanteras av annan part och kan eventuellt behövas flyttas under exploateringstid.

E.ON noterar att det i handlingarna finns nämnt ett antal gånger om kulvertsystem för ledningar. Detta har utretts tidigare i andra områden, och sådan lösning kan ej E.ON Energidistribution AB förlägga sina elledningar inom. Detta på grund av säkerhetsmässigt, -arbetsmiljörelaterade och tekniska problem som inte går att uppfylla i en sådan lösning.

För att kunna el-försörja exploateringsområdet förutsätter E.ON att kunna få nödvändig erforderligt utrymme för anläggningar och ledningar inom fastigheter och allmän platsmark för detta inom exploateringen.

Eventuella kostnader för flyttning av elanläggningar eller elledningar förutsätts att exploaterande part står för. Dessa anläggningar behöver vara i drift så länge det finns kund/-er anslutna.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Möjligheter att förlägga kulvert inom området studeras och om det faller ut i en mer konkret möjlighet kommer en djupare dialog med Eon och övriga ledningsägare att tas upp. Ytbehovet för infrastruktur för ledningar under mark kommer att sammanvägas med ytbehovet av funktioner och klimataspekter ovan mark.*

SMT Malmö Partner Holding AB: En fördjupad översiktsplan bör inte innehålla beskrivningar av specifika tekniska lösningar. Det är på en för detaljerad nivå och för tidigt i processen att i detalj förespråka val av system- och tekniklösningar. Exempelvis nämns i texten att infrakulvert kommer att behövas och ska installeras. Förslag: Ta bort text som beskriver specifika tekniska lösningar, t ex infrakulvert. Även texten som handlar om en strategi för energiförsörjning är alltför detaljerad och bör kortas ner. Alternativ formulering kan t ex vara ”Lösningar för teknisk infrastruktur bör utredas som innebär att skötsel, underhåll och förnyelse på lång sikt kan ske så enkelt och kostnadseffektivt som möjligt, såväl på allmän platsmark som på kvartersmark”

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Möjligheter att förlägga kulvert inom området studeras och om det faller ut i en mer konkret möjlighet kommer en djupare dialog med SMT och berörda ledningsägare att tas upp. Planförslagets text har i granskningshandlingen justerats.*

Optimera: I samband med att skrittgatan ska förlängas behöver avlopp mm ses över. Vi har ofta ”stopp” i rören i gatan, eftersom de inte är dimensionerade för det som numera finns här ute.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Frågan kring avloppsutbyggnad tas vidare till VA-Syd.*

Koloniföreningarna Jägershill 1,2,3 och 4: Föreningarna befarar att risken för översvämningar kommer att öka i samtliga omgivande dagvattenavlopp, samt i Risebergabäcken som delar Föreningarna 1 och 2. Då det redan visat sig att nuvarande situation inte kunnat förhindra översvämningar, måste projektet innehålla betydande förbättringar för avrinning i området. Avloppsutbyggnaden i projektet måste synkas med kolonierna kommande installation av avlopp I föreningarnas område.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Malmö stad har igångsatt en övergripande utredning gällande hela Risebergabäckens sträcka från källa till utlopp i Sege å. Syftet är att ta fram åtgärder för att förbättra vattenkvaliteten och minimera översvämningar vid skyfall. En fördjupad dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram för fastigheten med befintlig travbana med inriktningen dagvattenfördröjning och utsläppsbegränsning på ,1,5 l/ ha*s. Planförslaget har kompletterats med karta över en principiell lösning för dagvatten.*

Frågan kring avloppsutbyggnad tas vidare till VA-Syd.

Nordion energi: Distributionsledningar Gasledningarna med ”lägre tryck” (grönmarkerade i figur 1 nedan) är underkastade Energigasnormens regler (EGN) som bland annat anger minsta skyddsavstånd mellan ledning och byggnad inom tätbebyggelse (2 meter) samt närmaste gräns för område med förväntade grävningsaktiviteter. Plantering av träd bör ej ske närmare en gasledning än 3 meter. För att minska risken för skador på träd i samband med eventuella framtida arbeten med distributionsledningen rekommenderas att träd i närheten förses med rotskydd. Det är viktigt att samråd sker med oss redan på ett tidigt stadium vid planerad byggnation i närheten av distributionsledningarna.

Högtrycksledningar för energigas (blåmarkerade i figur 1 nedan) är underkastade Naturgasanvisningar (NGSA) som bland annat innebär ett minsta skyddsavstånd till andra ledningar och byggnader samt närmaste gräns för område med förväntade grävningsaktiviteter. Högtrycksledningar omgärdas även av MSBFS 2009:7, Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps författningssamling, som handläggs av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB). Minsta tillåtna avstånd från ledning i mark till byggnad eller till närmaste gräns för område med förväntade grävningsaktiviteter ska vara minst 25 meter. Avstånd mellan gasledning samt särskilt brand och explosionsfarlig verksamhet ska vara minst 50 m (enligt MSBFS 4 kap. 2 §). Vid schaktarbeten närmare än 5 meter från högtrycksledningen ska bevakning på plats ske av gasvakt. Kontakt ska tas med Nordion Energi AB/Swedegas i god tid innan grävningsarbeten påbörjas.

Högtryckskledningarna inom området kan påverka kommande bebyggelseplaner. Förändringar i bebyggelse kan innebära att befintliga gasledningar måste flyttas eller att särskilda försiktighetsmått behöver vidtas. För att sådana åtgärder ska kunna anpassas i möjligaste mån till aktuellt område är det viktigt att vi involveras i ett tidigt skede av detaljplanerprocessen.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Stadsbyggnadskontoret kommer att i tidigt skede ta kontakt med Nordion i de fall där nämnda gasledningar berörs av detaljplanearbete.*

Fastighetsägarna Syd: Smart och flexibel energiförsörjning: Energiplanen för Jägersro bör främja resiliens och flexibilitet genom att undvika beroende av en enda leverantör. Vi rekommenderar att öppna system och smarta energilösningar prioriteras, så att området kan anpassa sig till framtida tekniska innovationer och förändringar i energilandskapet. Att ha en diversifierad och robust energiförsörjning kommer att öka motståndskraften mot potentiella störningar och säkerställa en hållbar drift på lång sikt.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Planförslagets text kring det lokala energisystemet är ett led i att bidra till ett långsiktigt robust energisystem.*

Teracom äger och bedriver verksamhet i det s.k. Jägersrotornet som ligger i anslutning till det aktuella planlagda området. Tornet ligger på fastigheten Automobilen 2 och fyller flera funktioner.

I tornet sitter utrustning från såväl Teracom som bolagets uppdragsgivare och inplacerade kunder. Tornet nyttjas för tv- och radioutsändning, mobiltelefoni, upp-och nedlänkning av satellitsignaler samt radiolänkar. Signalerna som lämnas och tas emot av utrustningen i tornet riktar sig i stort sett runt hela tornet (360°).

Tornet utgör därmed en centralfunktion i Teracom Samhällsnät. Inte minst utgör radiolänkarna i tornet en viktig del i Teracoms radiolänkstamnät som sträcker sig över hela landet.

För att tornet ska kunna bibehålla sin funktion är det grundläggande att det råder fri sikt runt tornet så att den installerade utrustningen ska kunna skicka och ta emot signaler utan störning. Höga objekt såsom byggnader, byggnadsverk och byggkranar orsakar störningar om de hamnar i vägen för dessa signaler.

Teracom har i och för sig ingen invändning mot stadsutvecklingen av Jägersro. För att undvika allvarliga störningar i framför allt Teracoms radiolänkstamnät är det däremot essentiellt för Teracoms verksamhet att inga höga objekt, tillfälligt eller permanent, uppförs inom det planlagda området. Med höga objekt avser Teracom i detta fall objekt som överstiger 35 meter över marknivå (marknivå är +22,95 möh).

Teracom anser därför att den fördjupade översiktsplanen bör kompletteras med en begränsning för hur hög bebyggelse som tillåts inom planlagt området och att sådan begränsning ska uppgå till 35 meter över marknivå (+22,95 möh). Sådan begränsning bör gälla både under byggnationen (dvs. inklusive byggkranar) och tiden därefter. Vad det gäller byggnation i direkt anslutning till Jägersrotornet (ca 50 meters radie runt Automobilen 2) riskerar även bebyggelse lägre än 35 meter över marknivå att orsaka störning och kräver särskild bedömning.

Som nämnts ovan riktar sig signalerna som skickas och tas emot i stort sett runt hela tornet (360°). Av sekretesskäl kan Teracom i detta forum inte närmare ange specifika signalers exakta riktning. Vid behov kan Teracom emellertid på annat sätt förevisa dessa riktningar.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *I dagsläget är inte höga objekt (högre än 35 m över marknivå) aktuella inom planområdet. Högre byggnader än 35 meter behöver prövas utifrån gestaltning och lämplig placering i förhållande till samhällsviktiga objekt. Stadsbyggnadskontoret avser att ha dialog med Teracom kring att ge goda förutsättningarna för verksamheten.*

Tele2 har en hel del kablar och kanalisation (infrastruktur) i området och vi förutsätter att dessa inte påverkas. Om det skulle uppstå ett behov av att flytta vår infrastruktur så förutsätter vi att alla kostnader bärs av exploatör eller den som påkallar flytten.

Vi vill också bli kallade till samordningsmöte för att få möjlighet att lägga ner ny kanalisation för framtida anslutningar i hela området.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Tele 2, liksom övriga ledningsägare, kommer att bli kallade till samordningsmöten under den fortsatta planeringsprocessen.*

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet, det vill säga när detaljplanarbete påbörjas, för att få med befintliga ledningar i planeringsunderlaget. På så sätt kan oförutsedda hinder i planeringen som berör Skanovas nät undvikas för att få en smidigare och snabbare planprocess.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Skanova, liksom övriga ledningsägare, kommer att bli kallade till samordningsmöten under den fortsatta planeringsprocessen.*

Risk och säkerhet, geologi och geoteknik

Räddningstjänsten Syd: Riskhänsyn. Området är placerat med närhet både till transportleder för farligt gods; Ystadvägen och inre ringleden, bensinstationer, och ett antal verksamheter med större mängder brandfarlig vara med transporter till och från dessa. Dessa risker bör beaktas så att eventuella åtgärder kan planeras in och bebyggelse kan placeras efter lämplighet.

Brandvattenförsörjning. Brandvattenförsörjningen behöver kompletteras inom området. Avstånd mellan brandposterna bör vara maximalt 150 meter. Hänsyn ska tas till byggnader, buskage etc. då avståndet avser faktisk slangdragning. Avståndet mellan brandpost och eventuell uppställningsplats för släckbil bör inte överstiga 75 meter. Uppställningsplatsen ska vara placerad maximalt 50 meter från byggnadens entréer/angreppsväg. Räddningstjänsten Syd anser att det på ett tydligt sätt ska framgå vem som ansvarar för utbyggnaden av brandpostnätet och att placering samt flödet i brandposterna ska dimensioneras enligt P114.

Räddningstjänstens tillgänglighet. En del av planens mål är att skapa attraktiva stadsmiljöer med träd och grönska i gaturummen samt variation i stadsrum och arkitektur och förutsättningar för fotgängare. Som en del i detta ska gång- och cykelvägnät byggas ut och prioriteras framför bilism. Vid bortprioritering av bilism och planering av gröna gaturum behöver frågan om räddningstjänst och andra blåljusmyndigheters framkomlighet bevakas så att tillgängligheten inte omöjliggörs.
Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Risker kopplade till farligt gods, bensinstation, brandfarlig vara etc. är beaktade i planförslaget. Konkreta åtgärder och placering av byggnader blir aktuellt i kommande detaljplaneskeden liksom ansvarsfrågor kring brandpostnätet. Bortprioritering av bilism är inte aktuellt utan tillgänglighet för fordon är en förutsättning. Konkret gestaltning och tillgänglighet i gaturummen kommer att studeras i nästa sked av planeringsprocessen.*

Statens Geotekniska Instituts (SGI) synpunkter: Enligt samrådshandlingen kommer Travbanan Jägersro att flytta österut till en ny plats. Det innebär att ett stort markområde innanför Yttre Ringvägen frigörs för stadsutveckling. Planområdet omfattar, utöver den nu varande travbanan med parkering och stallbacke, även de närmaste omgivningarna: Jägersro Center, verksamhetsområdet kring Jägershillgatan, marken omedelbart öster om Riseberga bäcken och delar av Ögårdsparken.

Geologiska och geotekniska förutsättningar i kommunen Topografin inom planområdet är flack. Enligt SGU:s jordartskarta består de ytliga jordlagren huvudsakligen av moränlera. Postglacial sand och lera liksom isälvssediment förekommer också.

Kommunens hantering av geotekniska säkerhetsfrågor Enligt 2 kap 5 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet samt med hänsyn till risken för olyckor, översvämning och erosion. Vidare ska kommunen enligt 3 kap 5 § p 4 i sin översiktsplan redovisa sin syn på risken för skador på den byggda miljön som kan följa av översvämning, ras, skred och erosion som är klimatrelaterade samt på hur sådana risker kan minska eller upphöra.

Allmänt anser SGI att det i en fördjupning av översiktsplan bör redovisas en strategi för hur de geotekniska frågorna ska klarläggas i senare skede. SGI har ingen information som pekar på särskilt. ogynnsamma förhållanden i det aktuella planområdet, men saknar en översiktlig redovisning av de geotekniska förutsättningarna. SGI rekommenderar en komplettering av handlingen. Vi vill även trycka på att det i samband med detaljplanering alltid ska utföras bedömning av ras, skred och erosion i enlighet med PBL.

Vi vill också framhålla vikten av att vid prövning av markens lämplighet för avsett planändamål måste livslängden hos bebyggelse, anläggningar etc. vara utgångspunkten och därför behöver förväntade effekter av ett förändrat klimat beaktas. Klimatscenarierna indikerar att för de kommande 100 åren kan ökad nederbörd förväntas leda till ökade flöden och förhöjda nivåer i mark och vattendrag. Detta kan öka riskerna för ras, skred, erosion och översvämningar, vilket bör värderas vid bedömning av framtida markanvändning (för såväl befintlig som tillkommande bebyggelse).

I Hållbarhetsbedömning finns referenser till Geotekniska PM – men de nämns inte i texten. Det är oklart vilket underlag som kommunen använt för sina bedömningar.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *En översiktlig geoteknisk undersökning av travbaneområdet är genomförd i tidigt skede. Text kring de geotekniska förutsättningarna är införda i planförslagets granskningshandling.*

Sveriges geologiska undersökning (SGU) På grund av hög arbetsbelastning avstår SGU från att lämna ett platsspecifikt yttrande i samrådsskedet.

Det är av stor vikt att eventuella naturrisker som utgår från jordart, bergart i kombination med vattendrag, topografi och påverkan genom ett ändrat klimat beaktas vid all samhällsplanering, likaså hållbar (åter-)användning av naturresurser som förbrukas av samhället. SGU ser generellt positivt på åtgärder som bidrar till sanering av förorenad mark, klimatanpassning och hållbar energiproduktion för grön omställning. I områden med brant topografi och nära vattendrag bör risk för slamströmmar, erosion och skred beaktas, speciellt i områden med finkorniga jordarter.

Även i de fall där kommunen inte är självförsörjande på bergmaterial behöver fysisk planering tillgodose materialförsörjning till byggande och infrastruktur på både kort och lång sikt, exempelvis genom masshantering, mellankommunala samarbeten och regional materialförsörjningsplanering. Då täktverksamhet kan innebära avsevärd påverkan på omgivningen och samtidigt i många fall ställer specifika krav på råvara och lokalisering, kan det vara klokt att redovisa dylik verksamhet i plankartan om tillämpligt för att visualisera ev. konkurrerande markanvändning och påverkan.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Planförslaget har beaktat de möjliga naturrisker som finns inom området. De naturrisker som kan vara aktuella är översvämning i samband med skyfall. Skredrisken bedöms som mycket liten.*
Inom travbaneområdet eftersträvas massbalans för att minimera resursuttag. Täktverksamhet är inte aktuell.

Mellananvändning

Servicenämnden: Att mellananvända mark och existerande byggnader utan att det riskerar att förhindra genomförandet av utbyggnaden med hänsyn till gällande lagar, bland annat hyreslagens besittningsskydd, (Jordabalk (1970:994), 12:46 § bostäder, 12:56 § lokaler) behöver tydliggöras. Det saknas en helhetsanalys av behovet kring kommunala verksamheter, för att möjliggöra ett framtida effektivt samnyttjande och också för att motivera att kunna behålla ett flertal av idag fungerande befintliga byggnader.

Ytor och byggnader som kommer att användas för ”mellananvändning” kommer att behöva underhållas, vilket kräver att de som kommer att sköta underhållet ges rätt förutsättningar.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Stadsbyggnadskontoret för dialog med markägaren till travbanområdet kring möjligheter och förutsättningar för mellananvändning. I dialogen är resonemang kring behov, ekonomi, tidshorisont mm viktiga faktorer. Syftet med mellananvändning/ temporära aktiviteter är att skapa lokalt engagemang och ansvarstagande, resursutnyttjande av befintliga byggnader och att minimera påverkan på klimatet.*

Hållbarhetsbedömning, miljökonsekvensbeskrivning och Agenda 2030

Miljönämnden anser att det är positivt att översiktsplanen tagits fram med en hållbarhetsbedömning som överväger alla tre aspekterna av Agenda 2030. Hållbarhetsbedömningens slut-satser bör ligga till grund för det fortsatta arbetet med översiktsplanen och vidare till detalj-planeskedet.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Hållbarhetsbedömningen är ett underlagsmaterial som följer med långt i utbyggnadsprocessen.*

Servicenämnden

Frågan om klimatbudget stället många frågor. Här inkluderas enormt mycket; verksamheter, transporter, energiförsörjning, avfallshantering. Hur tänker man sig att detta ska följas upp konkret? Vem ska ansvara för att verksamheters klimatutsläpp kompenseras? Detsamma för avfall och transporter som kommer från privatpersoner i stor utsträckning. Varför inte ha fokus på det som stadsplaneringen faktiskt kan ha en relativt stor rådighet över och tydligt lyfta: P-tal, planera för att bevarande av befintliga träd i så stor utsträckning som möjligt, etc. I detta fall är staden inte markägare i någon större utsträckning. Eftersom staden inte är markägare är frågan hur mycket som går att styra vad gäller konkretion av både byggnation och ambitioner om framtida systemlösningar. Här vore det bra att konkretisera och undvika övergripande beskrivningar som har låg bärighet i praktiken.

Vad är hållbart? Det saknas en ambition som är tillräcklig för att hantera dagvatten och vatten som resurs. Risebergabäcken är kraftigt överbelastad redan idag och det borde finnas en uttalad målsättning att ha ett nolltillskott av dagvatten till Risebergabäcken. Området är ett utmärkt område för att i så hög utsträckning som möjligt nyttja dagvatten som resurs för vattenanvändning! Det vore intressant att till exempel lyfta möjligheten att nyttja allmän platsmark för att underlätta gemensamma dagvattenlösningar i områden där exploateringsgraden är hög och det är svårt att hitta lösningar på kvartersmark. Här finns möjligheter till innovation för att ta fram lösningar för kostnadsfördelning för samnyttjande så att lösningarna kan optimeras, vilket ofta är svårt när det ska rymmas tillsammans med lekytor, miljöhus och cykelparkeringar med mera på kvartersmark.

Vad gäller frågan om energi hade det varit relevant med en analys av hur ytterligare planering kan skapa förutsättningar för lokal energiproduktion, lagring och energigemenskaper. Till exempel möjlighet att nyttja allmän platsmark eller ”prickad mark” för att underlätta gemensamma energilagringslösningar. Bör det inte finnas ett mål om hur hög andel av områdets tillkommande elanvändning som ska täckas med lokalt producerad el? Möjligheten till solelsproduktion bör vara vägledande för orientering av huskroppar och taklutningar och detta bör tas hänsyn till i tidigt skede.

För att möjliggöra resurseffektiv bygg och anläggning behöver återbruks- och masshanteringsytor vara en del av planeringen för att stötta i genomförandet. Vilka ytor avsätts? Var sker samlad logistikhantering så att det blir så transporteffektivt under genomförandetiden? Detta bör analyseras nu och inte när respektive detaljplan ska tas fram, för då ser ingen längre helheten.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Stadsbyggnadskontoret anser att en viktig del i planförslagets funktion är att i tidigt skede staka ut riktningen för ett ständigt pågående utvecklingsarbetet med hur staden är en hållbar del av omvärlden. Med planförslagets inriktning kommer de konkreta åtgärderna att delvis vara helt andra än de vi har som verktyg idag.*
Stadsbyggnadskontoret ser positivt på att nyttja dagvatten som vattenresurs. Likaså ser Stadsbyggnadskontoret positivt på att samnyttja dagvattenlösningar.

Ett förarbete är genomfört gällande förutsättningar för lokal elproduktion. Mål kring energiproduktion kommer bli aktuellt i nästa skede av planeringsprocessen då en energistrategi bör tas fram.
Massbalansering kommer att eftersträvas inom travbaneområdet och diskussioner om upplagsytor sker redan med markägaren.

Fritidsnämnden: vill lyfta vikten av resursdelning som en del i hållbarhetsarbetet, för såväl privata fastigheter såsom stadens egna fastigheter. Som tidigare nämnts kan samnyttjande användas för att skapa mervärden och rörelse vilket bidrar till social hållbarhet. Samma principer anser förvaltningen också kan nyttjas för att skapa ekonomisk och ekologisk hållbarhet, då nybyggnationen eventuellt kan minskas och byggnader nyttjas maximalt och därmed spara grönska i området. Förvaltningen

anser att en tät dialog över förvaltningsgränserna i tidiga skeden är avgörande för att uppnå önskat resultat.

Agenda 2030 ett viktigt måldokument, men kan behöva kompletteras av ett människorättsperspektiv. Att lyfta fram ett rättighetsperspektiv, exempelvis genom att inkludera ett barnrättsperspektiv, ser fritidsnämnden som ett sätt att säkra att flera perspektiv fortsatt beaktas (löpande eller i relevanta delar) i utvecklingen av Jägersro.

I faktarutan på sida två, under rubriken "Hållbarhetsbedömning", framkommer att Agenda 2030 används som ramverk. Utifrån översiktsplanens betoning på barns perspektiv kan det vara lämpligt att även visa hur barnets perspektiv ska arbetas in i planeringen av Jägersro, exempelvis om referensgrupper ska ingå i planeringen samt i vilka faser av utvecklingen de i sådana fall ska ingå. Planförslaget skulle exempelvis kunna ha en ambition om att Jägersro ska vara en stadsdel som barnen är med och utformar, om detta är önskvärt. Vidare är det önskvärt att resonera kring hur representativitet säkerställs i inhämtandet av barnets perspektiv.

På sida fem under "Principer" anges att planeringen utgår från Agenda 2030. Fritidsnämnden anser att en specificering av vilka mål planförslaget särskilt beaktat kan ge mer tyngd åt planeringen samt undvika diskussioner kring mål som inte är av relevans.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Resursdelning är en del av diskussionerna kring utvecklingen av planområdet.*
Människorättsperspektivet är beaktat i planförslagets arbete med Agenda 2030.
Under granskningsskedet är avsikten att genomföra samskapande med ett antal barngrupper knutna till Höjaskolan.
Planförslaget har justerats så att prioriterade mål i Agenda 2030 framgår.

Funktionsstödsnämnden uppmaning inför det fortsatta arbetet med planområdet är att, med universell design som utgångspunkt, utveckla och omsätta dessa initiala stadsbyggnadsidéer för att utforma en stadsdel för alla Malmöbor. Funktionsstödsnämnden understryker att Malmö stad har anslutit till WHO:s nätverk för äldrevänliga städer och att planering därför bör tas med hänsyn till detta. En planering utifrån vår äldre befolkning är gynnsam och långsiktig för samhället i stort.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *En av utgångspunkterna för planförslaget är att utveckla området för alla Malmöbor. Ingångsvärdet är barnens fria rörlighet vilket med beaktande av äldres behov kommer gynna alla.*

Räddningstjänsten Syd: Planen har ett starkt hållbarhetsfokus. Likt beskrivet i samrådshandlingen tas avgörande beslut om ett projekts negativa klimatbelastning i planerings- och byggprocessen. Vid hållbarhetsplanering behöver byggnadens hela livscykel tas med, och där behöver även brand beaktas ur ett hållbarhetsfokus. Snabbt och med låg klimatpåverkan i byggskedet kan innebära konsekvenser senare. Det finns flera exempel på bränder i så kallat hållbara projekt som fått konsekvenser vid bränder som gjort byggnaderna obrukbara.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Både ur hållbarhet/klimatperspektiv och riskperspektiv kommer nya byggnaders hela livscykel att beaktas.*