Malmö stad
Stadsbyggnadskontoret

Tjänsteskrivelse

Datum
2026-10-08

Vår referens
Åke Hesslekrans
Planarkitekt
ake.hesslekrans@malmo.se

Översiktsplan för Jägersro (Öp 2040)
SBN-2022-160

Sammanfattning
Godkännande.
Förslag till godkännandehandling för Översiktsplan för Jägersro (ÖP 2040), med syfte att utveckla Jägersro till en funktionsblandad och grönskande stadsdel, föreslås godkännas och överlämnas till kommunstyrelsen för beslut om antagande.

Förslag till beslut
1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner Översiktsplan för Jägersro (Öp 2040).

2. Stadsbyggnadsnämnden översänder översiktsplanen till kommunfullmäktige för antagande.

Beslutsunderlag
- SBN 2022-06-21 §215a reservation (MP)
- SBN 2022-06-21 §215b särskilt yttrande (C)
- SBN 2022-06-21 §215c särskilt yttrande (V)
- SBN 2024-05-28 §142a reservation (SD)
- SBN 2024-05-28 §142b särskilt yttrande (V)
- SBN 2025-06-19 §204a särskilt yttrande (M,C)
- SBN 2025-06-19 §204b särskilt yttrande (V)
- FÖP 2040 Samrådsredogörelse
- G-Tjänsteskrivelse SBN 261028 Öp 2040 Godkännande
- ÖP 2040 Utlåtande efter granskning
- ÖP 2040 Hållbarhetsbedömning

- ÖP 2040 Översiktsplan för Jägersro godkännande

Beslutsplanering
Stadsbyggnadsnämnden 2022-06-21
Stadsbyggnadsnämnden 2024-05-28
Stadsbyggnadsnämnden 2025-06-19
Stadsbyggnadsnämnden 2026-10-28

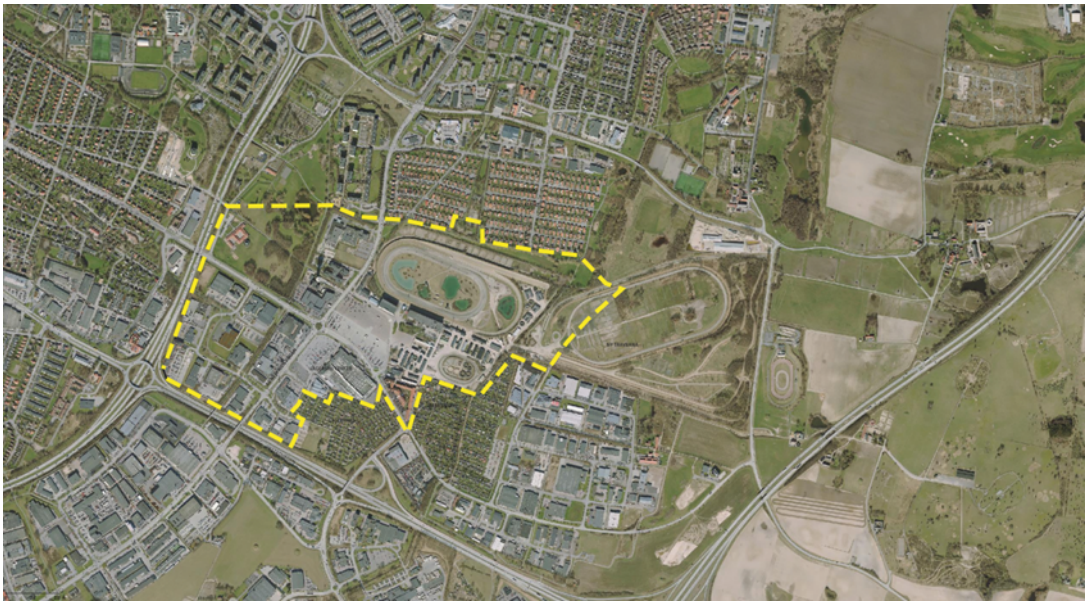
Beslutet skickas till
Kommunfullmäktige

Ärendet
Kommunstyrelsen gav 2022-09-07 stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta ett förslag till översiktsplan Jägersro (STK-2022-917) som en fördjupning av Översiktsplan för Malmö (antagen av kommunfullmäktige i september 2023). Ärendet har varit på samråd under perioden 2024-09-16 till 2024-11-20 samt för granskning under perioden 2025-09-25 till 25-11-30.

Bakgrund
Travbanan Jägersro kommer att flytta österut till en ny plats i enlighet med detaljplan 5653, antagen 2022-06-21 av stadsbyggnadsnämnden. Preliminärt kommer flytten ske under 2028. Det innebär att ett stort markområde innanför Yttre Ringvägen frigörs för stadsutveckling.

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

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



Avgränsning planområde

Syfte

Översiktsplanen har som syfte att vara ett stöd för beslut kring utvecklingen av Jägersro på lång sikt. Planen är ett strategiskt dokument som ska inspirera offentliga och privata aktörer så att Jägersro blir en långsiktigt hållbar och klimatpositiv stadsdel. Med översiktsplanen förtydligas markanvändning, grön-blåstruktur, mobilitet och rörelsemönster genom att planen beskriver stadsbyggnadsidé, karaktär och förhållningssätt som påverkar övergripande struktur och långsiktig hållbarhet.

Vision för Jägersro

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

Avsikten är att översiktsplanen ska ge förutsättningar för Jägersro att utvecklas till en funktionsblandad och grönskande stadsdel med en variation av bostadstyper, tillskott av arbetsplatser samt kultur- och fritidsaktiviteter. Översiktsplanen avser även att skapa

förutsättningar för befintliga verksamheter i området att utvecklas samtidigt med att en ny identitet kan växa fram.

Stadsbyggnadsidé

Planeringen av Jägersro ska

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

Jägersro omvandlas till en tät stadsdel med en helt ny stadskaraktär som bygger på både befintligt och nytt. Tillsammans med utveckling av nuvarande travbaneområde fortsätter dagens verksamhetsområde att utvecklas och Ögårdsparken blir ett rum för aktiviteter. Samtidigt tas kulturhistoriska strukturer och gömda gröna värden tillvara. Dagens identitet, som utgår från travet och Jägersro Center, ger plats för en ny identitet – en grönskande stadsdel som tar utgångspunkt i barns fria rörlighet. Platsens nuvarande prägel med stora öppna ytor och asfalterade parkeringsplatser ersätts med nya stadsmiljöer med bostäder av olika slag, arbetsplatser, parker och plats för fritidsaktivitet. Rörelsestråk knyter samman Jägersro med den omgivande staden. Sammantaget ger det möjlighet för Jägersro att bli ett stadsdelscentrum i östra Malmö.

Vidare möjliggör planen förutsättningar för mångfald inom företagande plus kultur- och fritidsaktiviteter genom att ge möjlighet till fortsatt utveckling av verksamheter och affärsidéer genom temporära aktiviteter/mellananvändning.

Karaktär och identitet

Planområdets olika delar har skiftande förutsättningar och kommer i varierande grad att förändras. Framtidens Jägersro består därför av olika delar med sinsemellan olika karaktärer: befintligt verksamhetsområde, nya bostadskvarter, plats för handel och service, parker och grönska samt stadshuvudgator med en kollektivtrafiknod.

Barns förutsättningar bildar utgångspunkt för utformningen av de nya delarna i Jägersro. En stadsdel som planeras för barn fungerar utmärkt även för den äldre generationen och blir därmed bra för alla åldrar. Huvuddelen av nya gaturum gestaltas för vistelse och all fordonstrafik sker helt och hållet på barnens och andra oskyddade trafikanters villkor.

Befintliga gröna och blå miljöer, tillsammans med föreslagen ny stadsdelspark, ska vara strukturbärande och huvudrollen i att grönskan ger karaktär. Existerande trädplanteringar bevaras och ger stadga åt den nya bebyggelsen. Risebergabäckens värden lyfts fram och ger kvaliteter till bostadsmiljöerna. Stadsrum är grönskande,

multifunktionella, föränderliga och interaktiva – för vistelse, lek, och upplevelse. Gång- och cykelvägnät ska byggas ut för att knyta samman Jägersro med omgivande stadsdelar.

Jägersros historia med koppling till hästar – trav och galopp – lyfts fram i de nya bostadskvarteren. Strukturer som ger nya kvaliteter bevaras, exempelvis travbanans äldsta byggnader, den ursprungliga dammen, och andra spår från travets verksamhet. Stallbacken omvandlas långsamt vilket ger möjlighet till temporär användning av mark och byggnader.
Historiska stråk, tex Botildenborgsstigen, bildar utgångspunkt för nya rörelsemönster. Handeln och de olika verksamheterna i området lever vidare. Jägersro center utvecklas och förstärker Jägersro som målpunkt i östra Malmö.

Genom flera olika karaktärer och arkitektoniska uttryck skapas en kontrastrik och varierad helhet i de nya kvarteren i Jägersro. Varierande byggnadstyper, våningshöjder, taklandskap och skala i bebyggelsen ger en omväxlande och upplevelserik stadsbild som speglar Malmös särart.

Sammantaget skapas en helhet som ger Jägersro en identitet där en mångfald olika funktioner och bebyggelsetyper ryms.

Planförslag

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

Den övergripande strukturen med Jägersrovägen och Agnesfridsvägen som huvudgator ska bibehållas och där de på sikt utvecklas till stadshuvudgator. Verksamhetsområdet i sydväst kring Jägershillgatan kommer att behålla nuvarande markanvändning och den nuvarande gatu- och kvartersstrukturen.

I korsningspunkten mellan Jägersrovägen och Agnesfridsvägen ska ett stadsdelscentrum utvecklas tillsammans med uppgraderat Jägersro Center. Platsen ska utgöra en samlande målpunkt i området och i anslutning till denna ska en kollektivtrafiknod etableras.

Kvarteren mellan Ögårdsparken och Agnesfridsvägen, söder om Botildenborgsstigen, samt Jägersro Centers parkering ska omvandlas till blandad stadsbebyggelse med icke störande verksamheter. Jägersro Centers bebyggda yta ges möjlighet till blandad stad med inslag av bostäder.

Marken i nordöst (befintlig travbana med stallbacke och parkering), den norra fastigheten mellan Ögårdsparken och Agnesfridsvägen i nordväst samt Jägersro Centers befintliga bebyggda yta ska omvandlas till blandad stadsbebyggelse.

Planen redovisar ytor för fem förskolor och en grundskola, vilket motsvarar de behov som uppstår av ny bostadsbebyggelse inom planområdet.

Förhållningssätt och genomförande

Utvecklingen av Jägersro kommer att ske etappvis under flera decennier varför planeringen ska lämna en öppenhet för olika framtidsscenarier vilket också innebär att vissa ställningstaganden kan komma att behöva omprövas i takt med att området byggs ut. Planeringen av Jägersro ska även ge möjlighet till framtidens systemlösningar för bland annat klimatpåverkan, vattenhantering, energigemenskaper och cirkularitet. Plats och möjlighet ska ges för verksamheter med små eller begränsade resurser att verka och växa i stadsdelen samtidigt som omvandlingen pågår.

All planering ska utgå från Agenda 2030 och stödja högt ställda ambitioner för att skapa en långsiktigt hållbar och klimatpositiv stadsdel.

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

Kommunstyrelsens uppdrag inför planprocessen

I samband med framtagande av FÖP Jägersro har flöjande punkter studerats:

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

Översiktsplanens inriktning anger möjligheter för lokal energiförsörjning och är ett stöd för att etablera energigemenskaper i Jägersro. I anslutning till planeringsarbetet har långtgående konkreta samtal förts mellan exploatören SMT och stadens bolag Mehab, plus dialoger med övriga aktörer inom området, med syftet att etablera energigemenskaper. Utgångspunkten är dels lokalt producerad energi dels energidelning mellan ingående fastigheter i ett lokalt nät, baserat på tillgång och efterfrågan. Ett syfte är att ge resiliens genom större flexibilitet och kapacitet i elförsörjningen samt att hantera framtida kapacitetsbehov.

En av huvudinriktningar i översiktsplanen är att säkra befintligt verksamhetsområdes möjlighet till att utvecklas genom att planen ger ett respektavstånd mellan verksamheter och bostäder. Jägersro Center får möjlighet till att utvecklas genom en bredare palett av icke störande verksamheter.
Kommande bostadsbebyggelse inom området för nuvarande travbana kommer att ha behov av närservice och kommunal service vilket översiktsplanen möjliggör. Omfattningen av närservice kommer att utredas under fortsatt planeringsprocess.

Stadens behov av lokalförsörjning är omhändertaget genom tydligt redovisade ytbehov i tabell. Ytbehoven har för skola/förskola kompletterats med temakartor som redovisar princip för placering. Behovet av ytor för kultur och fritid har diskuterats med berörda förvaltningar och helägda bolag under arbetet.
I de övergripande analyserna har, förutom tillkommande bebyggelse inom planområdet, även behovet i kringliggande områden fångats in. I ett första steg ger översiktsplanens utpekande av yta för mellananvändning möjlighet i närtid att starta upp kultur- och fritidsaktiviteter. Möjlighet att etablera is- och/eller simhall inom planområdet har framförts. Utveckling av Husie IP kommer att vara prioriterat för att tillgodose långsiktiga behov inom planområdet och i närliggande områden.

Jägersros roll som regional handelsplats har under lång tid succesivt minskat. Planförslaget anger att Jägersro framöver kommer få en stark roll i stadsväven som stadsdelscentrum.

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

För att hantera en fungerande godslogistik för södra delen av Malmö har en godstrafikanalys, som hanterar Fosie, Elisedal och Jägersro, har genomförts och redovisas nedan.

Godslogistikanalys

I samband med framtagandet av FÖP Jägersro har en gods- och trafikanalys genomförts. Analysen omfattar Fosie, Elisedal, Fredriksberg och Jägersro verksamhetsområde. Analysen pekar på åtgärdsbehov för att generellt förbättra framkomligheten för godslogistik och berör i första hand Jägersro trafikplats och korsningspunkterna vid Hornyxegatan/Käglingevägen samt Kantyxegatan/Käglingevägen. Korsningspunkterna ligger utanför det aktuella planområdet men området kan på sikt påverka och påverkas av möjlighet till framkomlighet. Med utgångspunkt i analysens slutsatser har fastighets- och

gatukontoret därefter påbörjat ett arbete med att fördjupa studierna av möjliga åtgärder längs Käglingevägen och vid trafikplats Jägersro.

Hållbarhetsbedömning

Underlaget för godkännande omfattar dels förslaget till översiktsplan, dels en hållbarhetsbedömning. Den senare är en del av en strategisk hållbarhetsprocess och är en samlad hållbarhetsbedömning och miljöbedömning (MKB) som har genomförts genom Afry (konsult). Agenda 2030 används som ramverk och utgångspunkt i hållbarhetsprocessen tillsammans med krav i Miljöbalken och Plan- och bygglagen.

Hållbarhetsbedömningens sammanfattning anger att den fördjupade översiktsplanen har höga ambitioner för att utveckla parker och grönområden, vilket bedöms positivt för ekologisk hållbarhet och sociala värden. Planförslaget innebär både förlust av och skapande av nya naturvärden. Påverkan på skyddade arter samt kompensationsåtgärder för förlorade värden behöver utredas i kommande planeringsskeden. Områdets identitet kopplad till trav- och galoppbanan bevaras delvis genom temporär användning av befintliga byggnader. Omvandlingen till en blandad stadsbebyggelse bedöms positivt för stadsbilden, men kräver hänsyn till befintliga strukturer och mötet med omgivande områden. Planen syftar till att tillföra olika typer av bostäder och samhällsservice, vilket bedöms positivt för social hållbarhet. Planen har höga ambitioner för hållbar mobilitet, inklusive kollektivtrafiknod och mobilitetshus, vilket bedöms positivt för klimatpåverkan och social hållbarhet. Planerade åtgärder för att begränsa utsläpp till Risebergabäcken och sanering av förorenade områden bedöms som positiva. Planen har en tydlig vision om en klimatneutral stadsdel, vilket kräver tekniska lösningar och samverkan för att nå målen. Åtgärder för att hantera skyfall och urbana värmeöar ingår i planen, vilket bedöms positivt för områdets robusthet.

Sammantaget bedöms planförslaget för Jägersro medföra fler positiva värden än dagens situation. Det syftar till att bevara arbetsplatser som svarar mot Malmös befolknings-, utbildnings- och kompetensnivå samtidigt som den planerade utvecklingen stärker flera sociala värden i området. Planens höga ambitioner för barns fria rörlighet, en varierad stadsbebyggelse och hållbara transporter ger goda förutsättningar för en socialt hållbar stadsdel. Ekologisk hållbarhet främjas genom att området omvandlas från hårdgjorda ytor till en tät och grön stadsdel med hög kvalitet på gröna miljöer. Planförslaget möjliggör bevarande av befintliga arbetsplatser och skapar nya, vilket stärker den ekonomiska hållbarheten. Risken för negativ påverkan på verksamheter och deras transporter behöver beaktas i kommande skeden. Planen bidrar till att överbrygga befintliga barriärer och stärka barns fria rörlighet med ökat fokus på trafiksäkerhet. Den tekniska utvecklingen och flexibiliteten i planförslaget möjliggör framtida system och lösningar för klimatpåverkan och energi. Samverkan och partnerskap mellan Malmö stad och fastighetsägare är avgörande för att nå de högt ställda hållbarhetsmålen.

Sammantaget bedöms planförslaget ha stora möjligheter att skapa en hållbar, klimatneutral och attraktiv stadsdel förutsatt att planförslagets ambitioner om hållbar mobilitet, ett aktivt arbete med klimatbalans och klimatanpassning realiseras.

I nästa steg av planarbetet krävs fördjupade utredningar av luftföroreningar, buller och förorenade områden för att säkerställa en hälsosam miljö. Påverkan på skyddade arter samt kompensationsåtgärder för förlorade naturvärden behöver utredas, och en kulturlivsanalys bör genomföras för att säkerställa ett brett och inkluderande kulturliv. En klimatanalys kan identifiera viktiga beslut med påverkan på klimatet. Miljökvalitetsnormer för buller, luft och vatten måste utredas vidare.

Process

Under granskningstiden har kommunens nämnder och bolag, myndigheter och fastighetsägare, boende, föreningar samt allmänheten lämnat synpunkter på granskningshandlingen.

- Generellt ger remissinstanserna ett tydligt stöd till planförslaget och dess inriktningar.
- Länsstyrelsen menar att FÖP 2040 för många frågor anger relevanta planeringsstrategier för att hantera de mål och utmaningar som kommunen beskriver. Länsstyrelsen ser att kommunen är medveten om att det finns ett kommande behov av att utreda frågor framför allt kopplat till människors hälsa och säkerhet.
- Vissa remissinstanser ser utmaningar i att uppnå planförslagets höga ambitioner kring exempelvis grönstruktur, stadsgrönska, dagvattenhantering, barns fria rörlighet.
- Vissa remissinstanser lyfter framför allt behov av samhällsservice och plats för fritidsaktiviteter i planområdet.
- Flera remissinstanser pekar på aspekter kring mobilitet och framkomlighet för godslogistik, särskilt i relation till befintligt näringsliv och verksamheter i och omkring planområdet.
- Många synpunkter som framförs i granskningsyttrandena handlar om aspekter som hänförs till kommande planeringsskeden.

Inför godkännandet har planförslaget justerats och färdigställts utifrån kompletterande dagvattenutredning och inkomna synpunkter. Bland annat har markanvändningskarta förenklats för att tydliggöra den övergripande markanvändningen vilket också ger planförslagets temakartor större tyngd.

I ingresstext till kapitel Vision för Jägersro samt kapitel Stadsbyggnadsidé har texten kompletterats så att det framgår att befintligt verksamhetsområde är en betydelsefull del av planområdets framtida utveckling. Ingresstexten till kapitel Stadsbyggnadsidé har kompletterats så att det tydligare framgår att identitetsförändring inom planområdet främst berör det befintliga travbanan och befintliga parkeringsytor.

I kapitlet Förhållningssätt och genomförande har text om Agenda2030 och prioriterade hållbarhetsmål lyfts fram så att det blir en tydligare utgångspunkt i fortsatt arbete samt tydligare koppling mellan Hållbarhetsbedömning och den fördjupade översiktsplanen.

I kapitlet Förhållningssätt och genomförande, underrubrik VA, har texten kompletterats med karta på dagvattnets avrinningsområde för ett bebyggt travbaneområde. En tabell har även lyfts in som tydliggör avrinningsområdenas yt- och volymbehov kopplat till dagvattenfördröjning/dammar.

Rubriken Förarbeten, i kapitlet Planeringsförutsättningar, har texten kompletterats så det tydligare framgår vad som har föregått före den formella planeringsprocessen.

Text gällande Riksintressen har flyttats till kapitlet Nuläge och sammanfattade konsekvenser.

Kapitlet Nuläge och sammanfattade konsekvenser har uppdaterats avseende planförslagets konsekvenser. Kapitlet har också kompletterats med text om Samlad bedömning.

Länsstyrelsen yttrande har lagts till som en avslutande del i planförslagsdokumentet.

Ansvariga

Malin Rizell Avdelningschef
Anna-Carin Mårtensson Stadsbyggnadsdirektör