ÖVERSIKTSPLAN FÖR JÄGERSRO

Utlåtande efter granskning

17 februari 2026

INNEHÅLL

INNEHÅLL **2**

FÖRTECKNING ÖVER INKOMNA SAMRÅDSYTTRANDEN **3**

UTLÅTANDE EFTER GRANSKNING – **4**

ÖVERSIKTSPLAN FÖR JÄGERSRO **4**

Genomförande av granskning *4*
Vem har svarat *4*
Avståenden och inget att erinra *4*
Sammanfattning av inkomna synpunkter och justeringar av planförslaget *4*
Fortsatt planprocess *5*

LÄNSSTYRELSEN SKÅNES YTTRANDE MED KOMMENTARER **6**

Länsstyrelsens samlade bedömning *6*
Länsstyrelsens synpunkter enligt 3 kap. 16 § PBL *7*

ÖVRIGA YTTRANDEN MED KOMMENTARER **10**

Generellt stöd för planförslaget *10*
Ifrågasättanden *12*
Planförslaget som helhet *12*
Bostadsförsörjning *13*
Näringsliv, verksamheter och arbetsplatser *16*
Samhällsservice, offentlig service, fritid *18*
Mobilitet och godslogistik *24*
Kulturmiljö, arkitektur och kulturens roll i stadsutvecklingen *31*
Park, natur, ekosystemtjänster, gröna och blåa värden *32*
Klimatanpassning och -omställning, dagvatten, skyfall och resurser *37*
Infrastruktur och energi *40*
Risk och säkerhet, geologi och geoteknik *41*

FÖRTECKNING ÖVER INKOMNA SAMRÅDSYTTRANDEN

- Länsstyrelsen Skåne
- Region Skåne, Regionala utvecklingsnämnden
- Myndigheten för samhällsskydd och beredskap
- Lantmäteri-myndigheten
- Trafikverket
- Tillväxtverket
- Arbetsmarknads- och socialnämnden
- Fritidsnämnden
- Funktionsstöds-nämnden
- Förskolenämnden (förvaltningen)
- Grundskolenämnden
- Kulturnämnden
- Miljönämnden (förvaltningen)
- Servicenämnden
- Tekniska nämnden
- Malmö centrala pensionärsråd
- Tillgänglighets-rådgivare Malmö stad
- VA Syd Avfall
- VA Syd VA
- Räddningstjänsten Syd
- Svedala kommun
- Vellinge kommun
- Lunds kommun
- Sveriges geologiska undersökning (SGU)
- Statens geotekniska institut (SGI)
- Malmö universitet
- Sveriges lantbruksuniversitet
- Statens fastighetsverk
- Metroselskabet
- Svenska Kraftnät
- Swedavia
- Segeåns Vattendragsförbund och Vattenråd
- Fastighetsägarna Syd
- Skånska Travsällskapet
- SMT Malmö Partner Holding AB
- Sandberg Development AB
- Wihlborgs
- Balder
- Teracom AB
- Koloniföreningen Jägershill Sommarstad 12
- Nordion Energi AB
- E.on Energidistribution AB
- Eon Energi-infrastruktur AB
- Tele2
- Naturskydds-föreningen

- Privatperson 1
- Privatperson 2
- Privatperson 3
- Privatperson 4
- Privatperson 5
- Örestads Ryttaresällskap
- Lokala Hyresgästföreningen Almgården
- Höjaskolans elevråd åk 7-9
- Höjaskolans elevråd åk 4-6
- Höjaskolans elevråd åk F-3

UTLÅTANDE EFTER GRANSKNING – *ÖVERSIKTSPLAN FÖR JÄGERSRO*

Genomförande av granskning

Förslag till *Översiktsplan för Jägersro* har varit på granskning under perioden 25 september – 30 november 2024.
Förutom Malmö stads nämnder och bolag skickades underlaget till statliga och regionala myndigheter, kommuner, företag, intresseorganisationer, föreningar och lärosäten för högre utbildning. 52 yttranden inkom.
I detta utlåtande efter granskning refereras och kommenteras framförda synpunkter och invändningar. Redovisningen följer granskningshandlingens disposition. Samtliga yttranden återges i sin helhet i bilaga.

Vem har svarat

Malmö stads nämnder och förvaltningar (ej Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden, Hälsa,- vård, och omsorgsnämnden) samt Region Skåne och Länsstyrelsen Skåne har yttrat sig under granskningen av översiktsplanen. Utöver dessa yttrade sig fastighetsägare, intresseorganisationer, grannkommuner, myndigheter och privatpersoner.

Avståenden och inget att erinra

Hälsa,- vård och omsorgsnämnden, Servicenämnden, Kommunala lantmäterimyndigheten, Tillgänglighetsrådgivare Malmö stad, Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, Sveriges geologiska undersökning, Lunds kommun, Vellinge kommun, Malmö Universitetet, Sveriges lantbruksuniversitet, Svenska kraftnät, Eon Energidistribution AB, Nordion Energi, Tele2 Sverige, Tillväxtverket, Trafikverket, Metroselskabet, och Statens fastighetsverk avstår från att yttra sig eller meddelar att de inte har något att erinra.

Sammanfattning av inkomna synpunkter och justeringar av planförslaget

- 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 antagandet har planförslaget justerats utifrån 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.

Fortsatt planprocess

De synpunkter som inkommit under granskning ligger till grund för arbetet med antagandehandling. Antagande av Fördjupad översiktsplan Jägersro planeras ske i juni 2026.

LÄNSSTYRELSEN SKÅNES YTTRANDE MED KOMMENTARER

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

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

- förslaget inte tillgodoser ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken,
- förslaget kan medverka till att en miljökvalitetsnorm enligt 5. kap miljöbalken inte följs,
- redovisningen av områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen inte är förenlig med 7 kap. 18 h § första stycket miljöbalken,
- sådana frågor rörande användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner inte samordnas på ett lämpligt sätt, och
- en bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion

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

Länsstyrelsens samlade bedömning

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

Länsstyrelsen konstaterar att det inte framgår om samtliga delar av planen är genomförbar utifrån artskyddsbestämmelserna, det gäller särskilt utbyggnadsområde vid travbanans innerområde, ett område som utgör värdefulla häckningsmiljöer för fridlysta fåglar.

Länsstyrelsen påminner också om att det finns biotopskydd inom planområdet.

Länsstyrelsens synpunkter enligt 3 kap. 16 § PBL anges nedan.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Förutsättningarna avseende skyddade arter inom FÖP-området (fåglar) kompletteras med nytillkommen information i HBB, samt att ett förtydligande görs kring genomförd naturvärdesinventering avseende skyddade arter (fåglar).*

Bedömningen i HBB kompletteras med rekommendationen att staden redan nu inleder en dialog med LST gällande skyddade arter, planens påverkan på dessa samt eventuella behov av samråd, dispens, skyddsåtgärder och kompensationsåtgärder.

Biotopskyddade alléer i nordväst kan komma att påverkas och tidig kontakt med Länsstyrelsen kommer att ske för att utreda eventuella behov av samråd, dispens, skyddsåtgärder och kompensationsåtgärder.

Länsstyrelsens synpunkter enligt 3 kap. 16 § PBL

Miljökvalitetsnormer

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

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

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

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Den fördjupade översiktsplanen för Jägersro justeras så att det tydligt framgår att oavsett recipient (Sege å eller Risebergabäcken) ska kommande planprocesser inom planområdet bidra till att ekologisk och kemisk status förbättras.*

Stadsbyggnadskontoret är medveten om att miljökvalitetsnormer för vatten kvarstår att pröva vid kommande planläggning. Första steget i utvecklingen av det befintliga travbaneområdet är detaljplan som fastställer den bärande strukturen avseende i första hand gröna och blå miljöer. Arbetet med detaljplanen kommer att innehålla en fördjupning och konkretisering av en öppen dagvattenhantering för hela det befintliga travbaneområdet. Målet med dagvattenhanteringen är att bidra till förbättrad vattenkvalitet i Risebergabäcken och därmed bättre förutsättningar för miljökvalitetsnormer i Sege å.
Vidare kommer sanering av förorenade områden genomföras inom befintligt travbaneområde vilket minskar risken att föroreningar lakar ut och färdas med vatten till Risebergabäcken och Sege å.
Utredningar pågår också för att undersöka möjligheterna för vattenvårdsåtgärder i Risebergabäcken. Åtgärder som avfasning av slänter och anläggande av tvåstegsdike skulle ha ytterligare positiv påverkan på vattenkvaliteten.

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

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Intentionen med FÖP Jägersro är en grön stadsdel vilket kan bidra positivt till områdets luftkvalitet, tillsammans med stadens långsiktiga mål om ökad andel kollektivtrafik samt gång- och cykeltrafik vilket har potential att minska trafiken på berörda vägar. Stadsbyggnadskontoret är medveten om att miljökvalitetsnormer för luft ändå måste följas upp i kommande planprocesser. Förutsättningarna för Jägersrovägen och Agnesfridsvägen är inte klarlagda i dagsläget. För Agnesfridsvägen är det aktuellt att utreda möjligheterna för förstärkt linjekapacitet för kollektivtrafiken och i anslutning till det lyfta Jägersro som en kollektivtrafiknod. I anslutning kommer det att genomföras ett gestaltningsarbete som även utreder förutsättningar och eventuella åtgärder för god luftkvalitet i anslutning till gaturummet.*

Hälsa och säkerhet

Buller

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

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Även här är stadsbyggnadskontoret medvetet om behovet av uppföljning och bullerutredningar under kommande planprocesser. Bulleraspekter kommer vägas in i planering och gestaltning av gaturum och omgivande byggnader.*

Farligt gods och verksamheter

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

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

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Stadsbyggnadskontoret bedömer riskfaktorn för transport av farligt gods för boende och andra personer som liten. Uppföljning av risk vid transport av farligt gods kommer att ske under kommande planprocesser och målpunkter för farligt godstransporter är identifierade.*

Förorenad mark

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

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

Länsstyrelsen konstaterar att markföroreningar kvarstår att hantera i efterföljande planering.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *För mark inom befintlig travbana fortgår utredning, undersökning och upprättande av åtgärdsplan för avhjälpande av markföroreningar.*

För de delar av föp-området, framför allt befintligt verksamhetsområde och Jägersro Center, som framgent har behov av ny detaljplan kommer planprocessen att hantera eventuella kompletterande undersökningar för att avgöra avhjälpandeåtgärder.

Risk för översvämning, ras, skred och erosion

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

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

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Den fördjupade översiktsplanen, granskningsversionens karta sid 36, redovisar översvämningsriskerna för ett hundraårs-regn inom planområdet. För planområdet i stort är bedömningen att skyfallssituationen inte kommer att försämras. Inom fastigheten för befintlig travbana kommer markanvändningen förändras radikalt och planeringen för området syftar bland annat till att minimera effekterna av ett skyfall.*
Risk för översvämning kring Risebergabäcken kommer fortsatt att utredas och studier av möjliga vattenvårdsåtgärder i Risebergabäcken pågår. Bland annat studeras avfasning av slänter och anläggande av svämplan vilket bedöms minska risken för eventuell erosion.

ÖVRIGA YTTRANDEN MED KOMMENTARER

Generellt stöd för planförslaget

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

Regions Skåne har tidigare yttrat sig över planförslaget i samrådsskedet och ser i huvuddrag positivt på förslaget och hur våra synpunkter har beaktats.

Arbetsmarknad- och socialnämnden är fortsatt positiv till de övergripande målen med den fördjupade översiktsplanen för Jägersro. Förvaltningen ser att de delar som förvaltningen var positiv kring under tidigare samråd finns kvar i det nuvarande förslaget.

Funktionsstödsnämnden ställer sig generellt positiv till planområdets utformning och de visioner och stadsbyggnadsidéer som förslaget vilar på.

Grundskolenämnden ställer sig sammantaget positiv till föreliggande förslag till översiktsplan för Jägersro, och ser särskilt positivt på visionen om Jägersro som en stadsdel som kännetecknas av barns möjlighet till fri rörlighet.

Grundskolenämnden ser positivt på visionen för Jägersro som en stadsdel som kännetecknas av barns möjlighet till fri rörlighet och att all trafik sker på barns och oskyddade trafikanters villkor. Detta är en viktig förutsättning för att knyta ihop området med närliggande områden samt för att säkerställa trygga färdvägar till och från skolan.

Kulturnämnden anser att översiktsplanen för Jägersro tar ett brett och generellt grepp kring utvecklingen av en ny stadsdel och därigenom har ett utforskande angreppssätt som förhoppningsvis är både hållbart och flexibelt över tid. Vidare anser kulturnämnden att det är mycket positivt att kulturen och kulturmiljön beskrivs som viktiga beståndsdelar i såväl utvecklingen av området som i den färdigbyggda stadsdelen.

Miljönämnden framför att förslaget till fördjupad översiktsplan har barnets perspektiv, uppväxtvillkor och fria rörelse som en grundläggande princip och förslaget bedöms väl tillgodose barnets bästa. När det gäller energi har stadsbyggnadskontoret förtydligat att klimatbalans avser de delar som innebär någon form av nybyggnad, anläggning eller tillbyggnad som genererar koldioxidutsläpp, vilket bedöms tillfredsställande.

Tekniska nämnden lyfter fram att det i handlingarna finns ett stort fokus på barns rörelsefrihet, vilket är mycket bra och att det är mycket positivt att området utvecklas med ambitionen att bygga ett områdesgemensamt, hållbart system för energiproduktion och försörjning.

Malmö centrala pensionärsråd I CPRs tidigare yttrande tog vi fasta på förslag, idéer och tankar som berör seniorer och den äldre generation som kan bli bofast i den nya stadsdelen Jägersro. Flera av CPRs synpunkter har tagits upp i stadsbyggnadskontorets kommentarer. Rådet tolkar detta som att våra tankar finns med i kommande förslag och underlag till beslut.

VA Syd Avfall framför att processen med att ta fram förslaget till översiktsplan har varit involverande, och de synpunkter som har framförts under processens gång avspeglas i granskningsförslaget. Förslaget har efter samrådet bearbetats och upplevs i sin helhet som överskådligt och lättillgängligt. Förslaget beskriver på en övergripande nivå vikten av väl fungerande system för resurs- och avfallshantering, samt Jägersros potential för att möjliggöra för, och utveckla, dessa system.

Eon Energiinfrastruktur noterar och uppskattar att den övergripande visionen för Jägersros utveckling och planeringen av densamma utgår ifrån Agenda 2030 för att skapa en långsiktigt hållbar stadsdel.

Vi uppmärksammar och uppskattar att det på flera ställen i planen framgår att planeringen av området skall utgå ifrån klimatbalans och att klimatpåverkan från olika planeringsposter därför ska minimeras.

I samma avsnitt nämns att en strategi för energiförsörjning skall tas fram för området i den fortsatta planeringen. Vi ser mycket positivt på det och ser fram emot att få vara en del i det arbetet. Vi är redan involverade i samarbeten med aktörer både inom området för nya travet som för den del av Jägersro som travet ska lämna.

Sandberg Development AB ser att stadens ledning har uttryckt en vilja att säkerställa att befintliga verksamheter ges möjlighet att finnas kvar och utvecklas i samspel med omvandlingen av travbaneområdet vilket är en välkommen ambition.

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

Fastighetsägarna Syd ser positivt på Malmö stads ambition att utveckla Jägersro till en ny grön, funktionsblandad och klimatpositiv stadsdel. Området har en strategisk placering med betydande potential för både bostads- och näringslivstillväxt.

Den fördjupade översiktsplanen utgör ett viktigt strategiskt underlag för långsiktig stadsutveckling i östra Malmö, och vi välkomnar den helhetssyn som präglar dokumentet.

Fastighetsägarna Syd välkomnar planens tydliga klimatambition och dess inriktning mot att skapa en klimatpositiv stadsdel. FÖP:en betonar behovet av framtidssäkra, lokalt förankrade energilösningar vilket är helt i linje med fastighetsbranschens utvecklingsarbete.

Vi ser här en möjlighet för Malmö stad, MKB och privata fastighetsägare att etablera ett gemensamt energi- och mobilitetskluster i Jägersro.

För att Jägersro ska bli en naturlig del av Malmö måste området utformas med fysisk, social och funktionell integration som grund. Planens förslag om att utveckla en kollektivtrafiknod vid korsningen Agnesfridsvägen–Jägersrovägen är mycket positivt. Den bör kompletteras med ett sammanhållet system av gång- och cykelstråk som knyter samman området med Rosengård, Videdal, Husie och Fosie.

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

Naturskyddsföreningen Malmö ser positivt på att testande av vegetation för ekosystemtjänster ingår som en del av planeringen och de temporära faserna. I planen ges exempel på temporära aktiviteter, såsom trädgårdsodling och utveckling av pocket parks. NFM är positiva till dessa initiativ och vill betona vikten av att de vidareutvecklas för att belysa den platsskapande potentialen under de temporära faserna.

NFM är positiva till att 3-30-300-regeln implementeras inom det aktuella planområdet. Vi ser att regeln kan bidra till ökad variation i grönstrukturen, vilket främjar reglerande ekosystemtjänster och biologisk mångfald.

Segeåns vattenråd ser positivt på att Malmö stad vill skapa en hållbar och klimatpositiv stadsdel i Jägersro, som tidigare varit en väldigt hårdgjord yta. I FÖP:en har vattenfrågorna fått en central roll i planeringen och Risebergabäcken lyfts fram som ett viktigt grön-blått stråk.

Väldigt positivt att utrymme lämnas för framtida utveckling av Risebergabäcken så att den har möjlighet att uppnå god ekologisk och kemisk status enligt MKN. Från och med 2027 kommer Risebergabäcken räknas som en egen vattenförekomst enligt Vattenmyndigheten vilket innebär att Risebergabäcken får egna MKN som ska följas.

Privatperson ser mycket positivt på utvecklingen av Jägersro och tycker att planen har en tydlig och hållbar inriktning. Några punkter som särskilt ska lyftas fram:

- Det är bra att området får en variation av bostäder, verksamheter och service
- Satsningen på parker, natur och blå-gröna miljöer är mycket viktigt för både trivsel och klimat
- Utbyggnaden av gång-och cykelvägnät gör området mer tillgängligt och hållbart.
- Planerna för förskolor, skola bibliotek och simhall är värdefulla för hela östra Malmö.

Sammanfattningsvis anser personen att planen är väl genomtänkt och kommer att bidra till ett mer levande, grönt och hållbart Malmö. Personen tillstyrker därför planen i sin helhet.

Ifrågasättanden

Tekniska nämnden menar att presenterat förslag till fördjupad översiktsplan inte i tillräcklig utsträckning säkerställer ytor för dagvatten och skyfall samt rening av dagvatten på allmän plats. Detta måste utredas vidare i kommande skelettdetaljplan.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Hänvisning till Tekniska nämndens yttrande under temarubrik " Klimatanpassning och -omställning, dagvatten, skyfall och resurser".*

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: *Den fördjupade översiktsplanen skapar förutsättningar för tillskapandet av en ny stadsdel, innefattandes bland annat ett stort antal bostäder. Planförslaget uttrycker en ambition kring variationen av bostäder och ger i granskningsskedet redan en viss riktning i frågan, där bland annat äldre och senior- och trygghetsboende särskilt nämns. Fördelningen och variationen av bostäder styrs först i efterföljande planerings- och genomförandeskeden.*

Planförslaget som helhet

Fastighetsägarna Syd: Den geografiska placeringen, mellan Inre och Yttre Ringvägen, ger förutsättningar för etableringar inom både handel, tjänster och småföretagande. Samtidigt kan området, genom sin storlek och mångfunktionalitet, fungera som en testbädd för framtidens urbana systemlösningar inom energi, mobilitet och resurshantering.

För att potentialen ska realiseras krävs dock att planerings- och genomförandeprocessen präglas av öppenhet, konkurrensneutralitet och långsiktig samordning mellan fastighetsägare. Kommunen, MKB och privata aktörer behöver verka under likvärdiga villkor i markanvisningar, investeringar och avtal.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Stadsbyggnadskontoret är enig i yttrandet. För att planförslagets höga hållbarhetsambitioner ska kunna förverkligas behöver planerings- och genomförandeprocesser präglas av långsiktighet, transparens och samarbete. Det kommer också vara nödvändigt att i arbetet involvera offentliga och privata aktörer tillsammans med civilsamhället.*

Bostadsförsörjning

Arbetsmarknads- och socialnämnden: Arbetsmarknads- och socialnämnden ser stort värde i alla de delar som har lyfts i förarbetet men anser att det även behöver genomföras fortsatta analyser av de sociala aspekterna. Det handlar främst om två delar. Dels möjligheten att skapa boenden med rimliga boendekostnader, och dels vad som krävs för att stadsdelen ska kunna behålla befintlig näringslivsstruktur även efter en stadsdelsomvandling. Bägge dessa aspekter lyftes även i nämndens yttrande under samrådsprocessen.

I tidigare yttrande efterfrågade arbetsmarknads- och socialnämnden att det skulle sättas upp mål för hyresnivåer för att kunna mäta efterlevnaden av målet om bostäder till rimliga prisnivåer som kan efterfrågas av många. Samt att det skulle tas fram konkreta mål kring hyresnivåer för lokaler för att säkerställa att målet om att bibehålla områdets befintliga näringslivsstruktur kan följas upp under processen.

Arbetsmarknads- och socialnämnden ser stort värde i alla de delar som har lyfts i förarbetet men anser att det även behöver genomföras fortsatta analyser av de sociala aspekterna. Det handlar främst om två delar. Dels möjligheten att skapa boenden med rimliga boendekostnader, och dels vad som krävs för att stadsdelen ska kunna behålla befintlig näringslivsstruktur även efter en stadsdelsomvandling. Bägge dessa aspekter lyftes även i nämndens yttrande under samrådsprocessen.

Arbetsmarknads- och socialnämnden ser att stadsbyggnadskontoret i samrådsredogörelsen har svarat på nämndens inspel. Gällande arbetsmarknads- och socialnämnden inspel om att sätta upp mål för hyresnivåer - för att kunna mäta efterlevnaden av målet om bostäder till rimliga prisnivåer som kan efterfrågas av många - uttrycker stadsbyggnadskontoret i samrådsredogörelsen att:

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.

Gällande arbetsmarknads- och socialnämnden inspel om konkreta mål kring hyresnivåer för lokaler - för att säkerställa att målet kan följas upp under processen - uttrycker stadsbyggnadskontoret i samrådsredogörelsen att:

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.

Arbetsmarknads- och socialnämnden uppfattar inte att nämndens inspel har inkluderats i det nya förslaget. Nämnden vidhåller därför synpunkterna som lämnades i tidigare yttrande gällande bostäder till rimliga prisnivåer som kan efterfrågas av många och möjligheterna till att bevara befintlig näringslivsstruktur i området.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Stadsbyggnadskontoret vidhåller det svar som lämnades i samrådet – att planförslaget syftar till att påverka och möjliggöra rimliga hyresnivåer genom att lyfta fram betydelsen av att se befintliga byggnader inom travbaneområdet som resurs för att ge lokaler med rimliga hyreskostnader. Samtidigt kan varken bostads- eller lokalhyresnivåer konkret styras eller regleras genom den fördjupade översiktsplanen eller den följande detaljplanen.*

Funktionsstödsnämnden ställer sig generellt positiv till planområdets utformning och de visioner och stadsbyggnadsidéer som förslaget vilar på. Dock föreslås att mark bör öronmärkas för LSS-boenden för att säkerställa att målgruppens behov tillgodoses.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Stadsbyggnadskontoret instämmer att ytor för behovet av offentlig service reserveras i tidigt skede. Därför tydliggörs i planhandlingen det tillkommande behovet av LSS- och SÄBO genom en nulägesbedömning av ytbehovet redovisad i tabell. Förtydligad text har också införts i planhandlingen som tydliggör behovet av att så långt som möjligt integrera LSS-bostäder med reguljära bostäder*

Malmös centrala pensionärsråd: letar förgäves efter planer och idéer som kan anammas av en äldre generation. I många stycken talas om barn, barnperspektiv och unga. Vi saknar text om seniorboende, 55+, 65+, generationsbostäder, trygghetsboende och mötesplatser/föreningslokaler för seniorer.

Genom olika samarbeten kan boendeformer samlokaliseras och föreningslivet kan med fördel ta del av mötesplatser/lokaler som kan utnyttjas av målgrupperna vid olika tid på dygnet. Samarbeten mellan kultur, fritid och föreningslivet ska prioriteras för att hitta synergieffekter. CPR saknar också koppling till arbetet med åldersvänliga städer.

Att utveckla boendeformer för seniorer, generationsboende, små lägenheter och mötesplatser har hög prioritet. En ny stor stadsdel bör sträva efter ett varierat boende och skapa många naturliga mötesplatser för sina invånare. Bilfria ytor, inbjudande parker och fritidslokaler står högt på CPRs önskelista.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Stadsbyggnadskontoret anser att planförslaget skapar alla förutsättningar för att dessa behov ska kunna tillgodoses. En stadsdel som planeras för barn fungerar utmärkt även för den äldre generationen vilket ger möjlighet till att skapa en socialt hållbar stad för människor att växa upp och åldras i.*

Fastighetsägarna Syd: vill lyfta riskerna med en för hög byggtakt kan leda till överskott på bostäder och ökade vakanser i det befintliga beståndet.

Vi menar därför att kommunen bör koppla byggmålen till verifierad efterfrågan och marknadsdjup, inte till generella tillväxtambitioner. Vidare bör man införa en löpande uppföljning av vakansnivåer och justera byggtakten vid avvikelse samt att utveckla planberedskapen med flexibilitet. Inte som ett kvantitativt mål utan som ett verktyg för att möjliggöra byggande när efterfrågan finns. En balanserad byggtakt är avgörande för att säkerställa långsiktigt hållbara investeringar för både kommunala och privata aktörer som eftersträvas.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Planeringsinriktning och utbyggnadsplaner avseende bostäder baseras på Malmö stads befolkningsprognoser och bostadsförsörjningsprogram.*

Skånska Travsällskapet: Skånska Travsällskapet: Det är angeläget att tillföra ett stort antal bostäder på lång sikt till Malmö Stad inom stadens nuvarande yta, vilket både höjer kvaliteten på staden och bevarar omgivande jordbruksmark och naturområden. I FÖP anges en målsättning om 440 000 kvm BTA för bostäder och ca 4 300 bostäder. Dessa bör i linje med ovan höjas till ca 500 000 kvm BTA för bostäder.

Den tidigare exploaterade yta som nu planeras tas i anspråk för byggnation bör därför medge en ny bebyggelse med hög täthet, för att skapa en levande och trygg stadsdel som kan leva upp till de högt ställda ambitionerna i FÖP. Inom Skånska Travsällskapets fastighet räknar vi med en byggrättsvolym i linje med andra nyare område som utvecklats i Malmö under de senaste 15 åren. Detta tillsammans med att skapa förutsättningar för ett genomförande gör att vi anser och räknar med en byggrättsvolym på minst 55 000 kvm Bruttoarea för bostäder ovan mark. Utöver höga ambitioner om en hållbar och levande stadsdel behöver även investeringar i planprocesser, infrastruktur, marksanering mm kunna bäras av den nya exploateringen.

Den del av Travsällskapets fastighet som ligger öster om Skrittgatans förlängning ska inkluderas i kommande planarbete för den nya stadsdelen.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Stadsbyggnadskontoret är enig i att bostäder behöver tillföras inom stadens nuvarande yta. För att samtidigt erhålla bra förutsättningar och villkor måste hänsyn tas till ytbehov av befintlig och planerad grönstruktur, dagvattenhantering, behov av kommunal service samt rekreativa ytor varför stadsbyggnadskontorets bedömning är att den beräknade totalen på 440 000 kvm för bostäder ligger fast.*

Exakt och lämplig täthet kommer att prövas i efterföljande detaljplanering, där en avvägning mellan privata och allmänna intressen sker.

Den del av Travsällskapets mark som ligger öster om planerad Skrittgata kommer att ingå i den fördjupade översiktsplanens antagandehandling.

SMT Holding AB: Under rubriken ”Bostäder” omnämns at utbud av stora lägenheter (5 r o k och större) ska eftersträvas. Vi anser det inte vara en relevant formulering i en FÖP-handling och bör tas bort.

Den rådande marknadssituationen vid varje givet tillfälle kommer styra utbudsmixen av lägenhetsstorlekar.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Ambitionerna i såväl ÖP, Malmö stads bostadsförsörjningsprogram och i Föp:n är ett varierat bostadsutbud. Ett ensidigt bostadsutbud riskerar att förstärka boendesegregation och minska möjligheter att bo kvar i sitt område genom livets olika skeden. Därmed behöver en riktning tydliggöras för de bostäder som det finns låg tillgång till i närområdet i nuläget.*

Fastighets AB 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 central del i översiktsplanen och bidra till förändringen runt om måste den kunna utvecklas i samklang med närområdet och för att svara mot samhällets utveckling.

Fastighets AB Balder vill med denna översiktsplan kunna möjliggöra Hybridkvarter på Hästdroskan 1 (hyresrätter/bostadsrätter och kontor ink. Samhällsnära service) med 8-9 våningar.

Fastighets AB Balder vill att denna översiktsplan ska ge stöd för att ändra detaljplanen från endast handel till Bostäder(B), vård(D) och Kontor(K) i framtiden.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Detta möjliggörs genom föreslagen markanvändning i planförslaget. Stadsbyggnadskontorets avvägning mellan befintligt verksamhetsområdes utvecklingsmöjligheter och framtida bostadsbebyggelse i området gör dock att fastighetens västra del, nuvarande markparkeringsyta, inte är lämplig för bostäder.*

Näringsliv, verksamheter och arbetsplatser

Arbetsmarknads- och socialnämnden: Arbetsmarknads- och socialnämnden ser stort värde i alla de delar som har lyfts i förarbetet men anser att det även behöver genomföras fortsatta analyser av de sociala aspekterna. Det handlar främst om två delar. Dels möjligheten att skapa boenden med rimliga boendekostnader, och dels vad som krävs för att stadsdelen ska kunna behålla befintlig näringslivsstruktur även efter en stadsdelsomvandling. Bägge dessa aspekter lyftes även i nämndens yttrande under samrådsprocessen.

Arbetsmarknads- och socialnämnden ser att stadsbyggnadskontoret i samrådsredogörelsen har svarat på nämndens inspel. Gällande arbetsmarknads- och socialnämnden inspel om konkreta mål kring hyresnivåer för lokaler - för att säkerställa att målet kan följas upp under processen - uttrycker stadsbyggnadskontoret i samrådsredogörelsen att:

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.

Arbetsmarknads- och socialnämnden uppfattar inte att nämndens inspel har inkluderats i det nya förslaget. Nämnden vidhåller därför synpunkterna som lämnades i tidigare yttrande gällande bostäder till rimliga prisnivåer som kan efterfrågas av många och möjligheterna till att bevara befintlig näringslivsstruktur i området.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *För lokalhyror är utgångspunkten att avtalsfrihet gäller för hyressättning, vilken därmed förväntas bli marknadsmässig. Den fördjupade översiktsplanens inriktning på temporär användning av befintliga byggnader samt restriktiva hållning till rivning av befintlig bebyggelse ger däremot möjligheter att aktivera befintliga lokaler, vilka generellt sett har lägre hyror jämfört med nyproducerade.*

Skånska Travsällskapet: Travsällskapets fastighet inom översiktsplanen är avsedd för bebyggelse med främst bostäder. I denna del planeras också finnas ett mobilitetshus.

Förutsättningarna för kommersiella lokaler inom denna fastighet är högst begränsade. Området ligger längst österut och det kommer sannolikt inte att finnas en lokal genomströmning av människor. Det är heller inte önskvärt att göra denna del till en målpunkt för besökare utöver de boende och deras besökare.

Den eventuella service som kan behövas inom denna fastighet kan lämpligen integreras i mobilitetshuset.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Stadsbyggnadskontoret instämmer i yttrandet. Eventuellt behov av service kan integreras i planerat mobilitetshus.*

Sandberg Development AB: I översiktsplanen står att verksamhetsområdet i sydväst ska behålla sin nuvarande struktur och att verksamheter ska ges möjlighet att utvecklas och förtäta bebyggelsen. Vi är positiva till detta och önskar att detaljplanen för Jägershillgatan ändras så att vi får möjlighet att förtäta på höjden. Nuvarande detaljplan tillåter en bygghöjd på 12 meter, vilket begränsar vår utvecklingspotential. Vi efterfrågar information om tidplanen för en eventuell detaljplansändring som möjliggör högre byggnadshöjd, så att vi kan planera för fortsatt verksamhet i symbios med Jägersro.

Vi vill även lyfta vikten av att framtida planering tar hänsyn till samspel mellan olika typer av verksamheter i området. Vår typ av tillverkningsindustri är beroende av stabil infrastruktur och logistiklösningar som är anpassade för tung trafik, men vi har ingen farlig verksamhet.

I kvarteret på Jägershillgatan finns verksamheter med särskilda krav, säkerhetszoner och riskprofiler. Det är därför av stor vikt att framtida planläggning säkerställer att områdets struktur och användning inte skapar konflikter mellan olika verksamhetstyper, särskilt i relation till säkerhet, miljö och stadsutvecklingens mål om ökad blandstadskaraktär.

Vi ser fram emot fortsatt dialog kring planens utformning och dess påverkan på våra verksamheter.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Planförslaget ger möjlighet till förtätning inom befintligt verksamhetsområde och stadsbyggnadskontoret är positiva till detaljplaneändring. Fortsatt dialog med fastighetsägarna inom verksamhetsområdet kommer att hållas kring förutsättningar, risk, trafik, logistik och tidplaner.*

Arbetsmarknads- och socialnämnden: I tidigare yttrande efterfrågade arbetsmarknads- och socialnämnden att det skulle sättas upp mål för hyresnivåer för att kunna mäta efterlevnaden av målet om bostäder till rimliga prisnivåer som kan efterfrågas av många. Samt att det skulle tas fram konkreta mål kring hyresnivåer för lokaler för att säkerställa att målet om att bibehålla områdets befintliga näringslivsstruktur kan följas upp under processen

Arbetsmarknads- och socialförvaltningen uppfattar inte att nämndens inspel från tidigare yttrande har inkluderats i det nya förslaget och vidhåller därför de synpunkter nämnden

tidigare lämnat i frågan.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Stadsbyggnadskontoret har inte rådighet över möjligheten att sätta 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.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Syftet med planförslaget är att ge Jägersro Center möjlighet att utvecklas som handelsplats. Med en ökad andel bostäder i närområdet ökar förutsättningar för handelsplatsen samtidigt som de ursprungliga förutsättningarna för centret som externt handelscentra förändras. Fortsatt dialog med fastighetsägarna inom verksamhetsområdet kommer att hållas kring förutsättningar, risk och tidplaner. Målsättningen är att hitta en god balans mellan utvecklingen av de nya delarna i översiktsplaneområdet och det befintliga verksamhetsområdet.*

Wihlborgs ser positivt på att området för den tidigare trav- och galoppbanan utvecklas och får en ny användning med blandad stadsbebyggelse. Det är dock av mycket stor vikt att Malmös viktigaste verksamhetsområde Fosie ges rätt förutsättningar att utvecklas även framöver.

God tillgänglighet för transporter till och från Fosie samt att det finns en robusthet för området i stort om någon av infarterna tillfälligt får reducerad kapacitet vid tillfälligt vägarbete eller liknande.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Se stadsbyggnadskontorets kommentar under rubriken mobilitet*

Samhällsservice, offentlig service, fritid

Fritidsnämnden: Nämnden yttrade sig i samrådet, där vissa justeringar av målen för Agenda 2030 gjorts efter samrådet och där ett fördjupat arbete med fokus på rörelse och möten med stöd av metodverktyget Rörelsefaktor gjorts efter samråd. Förvaltningen förespråkar en fortsatt tät dialog i vidare planarbete för att säkerställa behovet av fritid på kort och lång sikt, och lyfter behovet av fördjupad utredning kring samnyttjande mellan stadens aktörer i yttrandet.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Med stöd av Rörelsefaktorrapporten och genomförd social nulägesanalys samt redan igångsatta dialoger kommer ett fördjupat förvaltningsövergripande arbete fortsätta med fokus på rörelse och möten. Involvering av civilsamhället och medborgare kommer också bli aktuellt.*

Förskoleförvaltningen: Förslagets 6000 kvadratmeter markyta/förskola behöver därför täcka såväl lokalernas 12 000 kvadratmeter BTA som ytor för miljöhus, cykelparkering, brandtrappor, PRH och angöring om detta inte kan lösas från allmän platsmark. Detta innebär att de planerade förskolorna med föreslagen markreservation kan komma att behöva byggas i tre våningar för att uppnå målsättningen om 30 kvadratmeter friyta per barn.

Det är otydligt om ytorna för förskola har vuxit även i markanvändningskartan och yta för grund- och förskola särskiljs inte. Det kan potentiellt innebära en visuell otydlighet kring förskolenämndens behov i området även om de återfinns i tabellform.

Lokaliseringarna har justerats något sedan samrådet men bedöms fortsatt vara väl fördelade i lämpliga, lugna och bostadsnära lägen. Då kommunen inte äger marken i berörda delar av området är det av stor vikt att tillräckliga ytor reserveras och förvärvas i detaljplaneskedet.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Utifrån dagslägets osäkerhet kring framtida behov av förskolor bedömer stadsbyggnadskontoret att planförslagets redovisning av skola/förskolors placering tillsammans med redovisade siffror i tabellform har tillräcklig detaljeringsgrad för att trygga behovet av yta och innehåll. Markförvärv av ytor för skola/förskola blir aktuellt i samband med detaljplaneläggning.*

Grundskolenämnden: Grundskolenämnden delar den behovsbild som presenteras i planen, och bedömer att en skola om cirka 800 grundskoleplatser kan täcka det framtida platsbehovet i området. Behovet av skolan är långsiktigt och kommer öka i takt med att Jägersro växer fram. Behovet behöver också kopplas till närliggande områden och utvecklingen i resten av staden.

Nämnden betonar vikten av en långsiktig planering för grundskola i området och påtalar komplexiteten i att planera långsiktigt för samhällsservice i områden där kommunen inte äger marken.

Det är av stor vikt att ytor för grundskolan säkerställs i ett tidigt skede och att behovet av grundskola kan tillgodoses i den takt som det uppstår. I det vidare arbetet med att konkretisera etappindelningar inom planområdet är det därför viktigt att behovet av grundskola beaktas och att grundskoleförvaltningen involveras i detta arbete.

Att kommunen inte äger marken där grundskolan planeras innebär en komplexitet i den långsiktiga planeringen kopplat till markförvärv. Det är inte säkert att grundskolan kommer byggas samtidigt som området börjar exploateras, men bedömningen är att det kommer finnas ett behov av skolan på sikt. Det behöver därför finnas en planering för hanteringen av marken om skolan inte behöver byggas tidigt i utbyggnaden av Jägersro, då det är väsentligt att marken för grundskolan säkerställs. En öppenhet för tillfällig användning och så kallad mellananvändning av marken är nödvändig.

Den markyta om 18 000 kvadratmeter som anges för grundskolan bedöms som tillräcklig för att tillgodose grundskolans ytbehov. Med dessa ytor skapas förutsättningar för att kunna skapa ändamålsenliga inomhus- och utomhusmiljöer för grundskolan, och det bör förutom skolbyggnad och tillhörande friyta finnas utrymme för en idrottshall samt angöring. Vidare bedöms placeringen av grundskolan inom planområdet som fördelaktig då den föreslagna lokaliseringen ligger intill grönstråket och den nya parken. På detta sätt skapas förutsättningar för samnyttjande av ytor och kan skapa mervärden för skolverksamheten.

Avslutningsvis ser grundskolenämnden positivt på visionen för Jägersro som en stadsdel som kännetecknas av barns möjlighet till fri rörlighet och att all trafik sker på barns och oskyddade trafikanters villkor. Detta är en viktig förutsättning för att knyta ihop området med närliggande områden samt för att säkerställa trygga färdvägar till och från skolan. Grundskolenämnden anser dock att skolans och samhällsservicens viktiga roll i området bör lyftas fram tydligare. Samhällsservicen är väsentlig för en hållbar stadsutveckling, och tillgång till samhällsservice är en viktig jämlikhetsfråga för alla.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Stadsbyggnadskontoret uppskattar den goda dialog som förts med grundskoleförvaltningen under den tidiga planeringsprocessen, och instämmer i nämndens synpunkter. Fortsatt dialog kring genomförande och etapputbyggnad kommer att involvera många frågor, däribland den om skolans byggande och markens användande inför en sådan utbyggnad. Grundskoleförvaltningen kommer bli involverad i fortsatta planeringsprocesser.*

Höjaskolans elevråd: Elevråden på Höjaskolan har vid flera tillfällen under de senaste månaderna haft möjlighet att bekanta sig med planerna för det nya Jägersro när travbanan flyttas därifrån. Med dessa yttranden bekräftar eleverna gärna sitt engagemang i stadsutvecklingsfrågan. De önskar att funderingarna och behoven som nämns i de bifogade dokumenten tas med i processen framöver, och att de informeras om arbetets nästa steg. Tack så mycket.

Yttrande Höjaskolans elevråd årskurs 7-9

1. Vad är en bra placering för en större idrottsanläggning tex en ishall, simhall eller sporthall på Jägersro-området?



A. I den gamla läktaren på Jägersro travbana.

B. I den nya parken som planeras i området, det är trevligt med tex ett badhus med utsikt mot en park.

En ny anläggning behöver placeras nära busshållplatser.

Övriga synpunkter bra mötesplatser:

- Husie IP:s gröna fotbollsplaner är bra.
- Ögårdsparken är öppet och bra.
- Remonthagen (mellan Fuxgatan och Risebergabäcken) är grön och bra plats.
- När det är tivoli på Jägersros parkering är det en trevlig och bra mötesplats.
- Moskén är en bra mötesplats men den är för liten.

Övriga synpunkter dåliga mötesplatser:

- Lottaparkens lekplats, fotbollsplan och bandyplan är i dåligt skick.
- Fotbollsplaner med grus är inte bra.
- Remonthagen (mellan Fuxgatan och Risebergabäcken) borde göras om till park.
- Burger King (tråkig plats).
- Jägersro center (tråkig plats, begränsat utbud).

2. Hur skulle ni ta er till en större idrottsanläggning tex en ishall, simhall eller sporthall om den placerades på Jägersro?

Vägen från bussen till anläggningen måste vara kort, ju kortare desto bättre.

Övriga synpunkter trafik:

- Korsning över Agnesfridsvägen vid Jägersro villastad är svår att korsa till fots/med cykel.
- Den stora parkeringen vid Jägersro travbana används idag för övningskörning, del av parkeringen skulle fortfarande kunna användas till det.
- Ibland används den södra parkeringen + gatan vid Jägersro för racing.
- Vid Agnesfridsvägen vid korsningen Polisrytteriet/Tv-tornet är det trafikfarlig.
- Bilarna kör även väldigt fort på Agnesfridsvägen vid Höjaskolan, precis där eleverna ska passera för att komma till skolan.

3. Övriga medskick

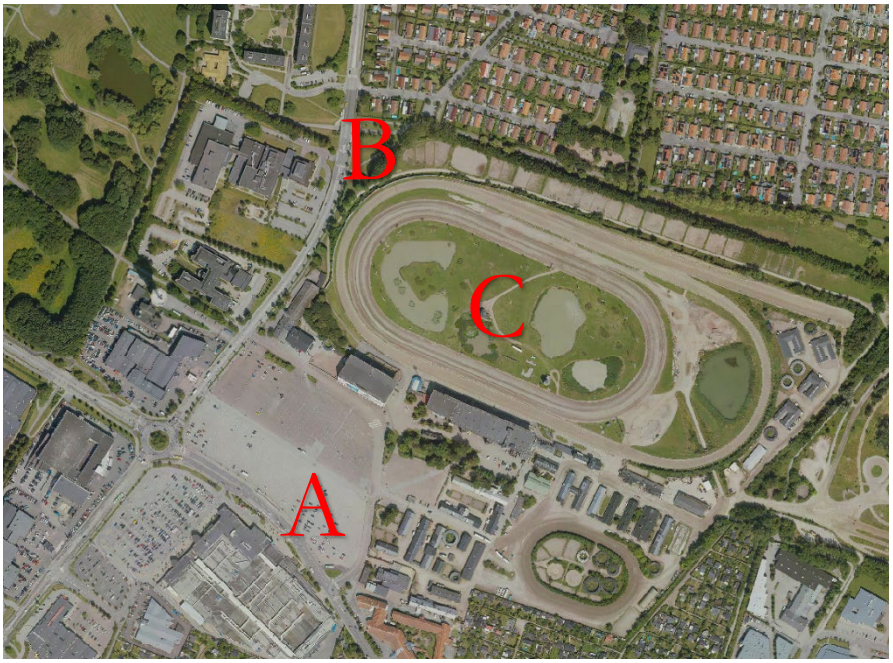
- Det vore bra med allaktivitetshus eller en större ungdomsgård i området. Det är viktigt att det är attraktiv mötesplats som lockar många yngre människor. Ungdomar vill vara där andra ungdomar är.
- Det vore bra med ett badhus med vattenrutschkanor som på Hylliebadet. Det är långt till närmsta inomhusbad och Rosengårdsbadet är bara öppet för allmänheten sommartid
- Det vore bra med fler aktiviteter för ungdomar i området, tex ett gym.
- Det vore bra med ett spelcenter.
- Det vore bra med en bowlinghall.
- Det vore bra med en plats där racing är tillåten tex vissa tider (idag sker det ibland på Jägersros södra parkering och vägen där)

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *En aktivitetsanläggning placerad inom det nuvarande travbaneområde, förslagsvis i detta fall placering A, skulle ge området en attraktiv målpunkt. Vid placering av en aktivitetsanläggning behöver ett antal faktorer beaktas såsom tillgänglighet till kollektivtrafik, etapputbyggnad, gång- och cykelstråk mm varför alternativ A är att föredra.*
De förslag till placering som förts fram i yttrandet är ett bra diskussionsunderlag i kommande planeringsprocess.

Positiva och negativa synpunkter på parker, lekplatser och allmänna platser kommer framföras till Fastighets- och gatukontoret.
Synpunkter kring bollplaner, innehåll i exempelvis badhus, behov av allaktivitetshus, bowlinghall, racing kommer framföras till Fritidsförvaltningen.
Synpunkter kring kommersiella aktiviteter, tex spelcenter, gym kommer framföras till fastighetsägare i området.

Yttrande Höjaskolans elevråd årskurs 4-6

1. Vad är en bra placering för en större idrottsanläggning tex en ishall, simhall eller sporthall på Jägersro-området?



A. I närheten av Jägersro center (tvärs över gatan från köpcentrets ingång på Jägersrovägen).
Motivering: Till Jägersro center får många i årskurs 4-6 ta sig själva eller tillsammans med kompisar, om anläggningen finns här skulle den vara lätt att besöka för eleverna.

B. Mellan dagens travbana, Jägersro villastad och Agnesfridsvägen (ungefär vid Tygelgången).
Motivering: Då blir det nära för de som tex bor på Almgården eller Jägersro villastad.

C. I närheten av den nya parken.
Motivering: Det är centralt i området och att de kan bli en trevlig miljö i anslutning till anläggningen.

Övriga synpunkter bra mötesplatser:
Jägersro center
Husie IP
Höjatorget / Coop
Ekohallen

2. Hur skulle ni ta er till en större idrottsanläggning tex en ishall, simhall eller sporthall om den placerades på Jägersro?
   - Det är viktigt att anläggningen ligger i närheten av busshållplatsen.
   - Det är viktigt att det finns parkeringar så hela familjen kan åka dit.
   - Det är viktigt att man kan cykla dit.

Motivering: Många elever i årskurs 4-6 tar sig runt på cykel eller elsparkcykel i första hand och som gående + buss i andra hand.

3. Övriga medskick
    - En simhall vore mycket bra, det saknas simhallar i den här delen av Malmö. En simhall skulle också locka människor från andra stadsdelar att komma till Jägersro.
    - Om det tex kom en ishall skulle eleverna definitivt utnyttja den. I dag är det komplicerat att åka skridskor, man får ta sig in till Folkets park eller Kockums ishall (Rosengårds ishall som ligger närmre är inte öppet för allmänheten).

Planförslaget innehåller för lite handel och service. Det behövs mer handel och service när man bygger så mycket bostäder. Det är också viktigt med förskolor/skolor och aktivitetsytor.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *En aktivitetsanläggning placerad inom det nuvarande travbaneområde, i detta fall förslagsvis placering A eller B, skulle ge området en attraktiv målpunkt. Vid placering av en aktivitetsanläggning behöver ett antal faktorer beaktas såsom tillgänglighet till kollektivtrafik, etapputbyggnad, gång- och cykelstråk mm. Alternativ B är intressant utifrån att det ger möjlighet att knyta samman Almgården, Jägersro villastad med den kommande bebyggelsen på nuvarande travbaneområde.*
De förslag till placering som förts fram i yttrandet är ett bra diskussionsunderlag i kommande planeringsprocess.
Synpunkter på simhall och ishall kommer framföras till Fritidsförvaltningen.
Synpunkter på kommersiella verksamheter, tex handel och service kommer framföras till fastighetsägare i området.
Planförslaget har redovisat och tillgodosett behovet av skola/förskolor. Aktivitetsytor kommer att studeras vidare i kommande planeringsprocess.

Yttrande från Höjaskolans elevråd årskurs F-3

1. Vad är en bra placering för en större idrottsanläggning tex en ishall, simhall eller sporthall på Jägersro-området?



A. Vid den triangelformiga platsen som fungerar som en ingångsport till kvarteret.
Motivering: platsen blir en knytpunkt dit man kan komma från alla håll.
Vi vill dessutom gärna slå ett slag för både en idrottsanläggning, en simhall, och ett bibliotek på det nya Jägersro-område.

Övriga synpunkter bra mötesplatser:

- Vill vara där det finns pooler.
- Lekplatsen i Ögårdsparken. Går dit med mamma och åker rutschkana.
- Spindellekplatsen vid skolan. Klättra, spela fotboll.
- Moskén är bra.
- Fotbollsplanen där Kosovolaget spelar.
- Norr om träningstravbanan är det bra. Går dit med mamma och syster och spelar fotboll. Men också dåligt för det finns inget där.

Övriga synpunkter dåliga mötesplatser:

- Ögårdsparken känns otrygg på natten.

2. Hur skulle ni ta er till en större idrottsanläggning tex en ishall, simhall eller sporthall om den placerades på Jägersro?

Svar: främst med cykel eller bil

3. Övriga medskick

Som redan vi redan har nämnt ovan vill vi gärna slå ett slag för både en idrottsanläggning, en simhall, och ett bibliotek på det nya Jägersro-område.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *En aktivitetsanläggning placerad inom det nuvarande travbaneområde skulle ge området en attraktiv målpunkt. Vid placering av en aktivitetsanläggning behöver ett antal faktorer beaktas såsom tillgänglighet till kollektivtrafik, etapputbyggnad, gång- och cykelstråk mm. Det redovisade alternativ A är intressant utifrån att det ger möjlighet att knyta samman Almgården, Jägersro villastad med den kommande bebyggelsen på nuvarande travbaneområde.*
Det förslag till placering som förts fram i yttrandet är ett bra diskussionsunderlag i kommande planeringsprocess.

Positiva och negativa synpunkter på parker, lekplatser och allmänna platser kommer framföras till Fastighets- och gatukontoret.
Synpunkter kring simhall och ishall kommer framföras till Fritidsförvaltningen samt synpunkt kring bibliotek kommer framföras till Kulturförvaltningen.
Synpunkter på kommersiella verksamheter, tex handel och service kommer framföras till fastighetsägare i området.
Planförslaget har redovisat och tillgodosett behovet av skola/förskolor. Aktivitetsytor kommer att studeras vidare i kommande planeringsprocess.

Mobilitet och godslogistik

Region Skåne Region Skåne har tidigare yttrat sig över planförslaget i samrådsskedet och ser i huvuddrag positivt på förslaget och hur våra synpunkter har beaktats.

De synpunkter och medskick som följer nedan avser i huvudsak kollektivtrafikens förutsättningar och utveckling i området.

Kollektivtrafik

En ny bussterminal i östra Malmö är av stor betydelse både för att det nya Jägersro på ett samlat och enkelt sätt ska kunna ta del av den busstrafik som finns i området och för att tillgodose behovet av en välfungerande bytespunkt i östra Malmö för resenärer som behöver byta mellan linjer.

Idag finns framför allt utmaningar för linje 9 och 170, som trafikerar Agnesfridsvägen, med långa gångavstånd till busstrafiken längs Jägersrovägen. För att byten ska vara attraktiva och fungera väl i praktiken behöver terminalen utformas så att avståndet mellan hållplatslägena inte överstiger cirka 50–100 meter. Region Skåne ser positivt på Malmö stads ambition att skapa goda förutsättningar för ett ökat hållbart resande men vill i det fortsatta arbetet särskilt lyfta följande aspekter:

- Kollektivtrafiken behöver hålla hög kvalitet i området, inte minst med hänsyn till närheten till både inre och yttre ringvägen samt områdets perifera läge.
- God framkomlighet för bussar till och från terminalen är avgörande, särskilt längs Agnesfridsvägen och Jägersrovägen, där trafikmängderna förväntas öka.
- Hållplatslägena behöver placeras nära varandra för att möjliggöra korta och effektiva byten.
- Placeringen av den föreslagna bussgatan är något perifer för att även ge kortare gångavstånd till boende i området.

Region Skåne ser utmaningar i att skapa en välfungerande bussterminal utifrån dagens linjenät (samt linje 10) med den utformning som redovisas i FÖP:en. Att cirkulationen föreslås kvarstå innebär att hållplatslägena riskerar att hamna på varsin sida av cirkulationen, vilket kan leda till avstånd som inte erbjuder någon tydlig förbättring jämfört med dagens situation.

I anslutning till en terminal behöver det även finnas möjlighet att vända och reglera busslinjer, vilket kräver särskilda ytor. Dessa frågor behöver därför studeras i detalj i ett tidigt skede för att säkerställa en robust och framtidssäkrad lösning.

Region Skåne vill även lyfta fram det som viktigt att det nya supercykelstråket utformas så att korsningen med Agnesfridsvägen erbjuder hög trafiksäkerhet och god framkomlighet för både cyklister och busstrafik.

Det är även viktigt att säkerställa goda och smidiga kopplingar för gående och cyklister till bussterminalen, samt att planera för ett tillräckligt antal cykelparkeringar vid terminalen.

Även om flera av dessa frågor kommer att hanteras i kommande planeringsskeden vill Region Skåne understryka att det ofta uppstår brist på ytor i när projekt väl kommer till detaljerna. Det är därför viktigt att redan nu säkerställa att tillräckliga ytor avsätts för att vi tillsammans ska lyckas med nästa bussterminal i Malmö.

Digitalisering av samhällsbyggnadsprocessen

I samband med antagandet av översiktsplanen önskar Region Skåne att få ta del av den GIS-data som ligger till grund för markanvändningskartan.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Malmö stad är enig med Region Skåne i att kollektiv- och cykeltrafik i, till och från området behöver hålla en hög kvalitet. Malmö stad är även enig i att det är en utmaning att tillgodose optimala ytkrav för de funktioner som en blandad stad innebär. Målet är fortsatt att skapa en attraktiv och smidig kollektivtrafiknod i Jägersro.*

Vad gäller den föreslagna bussgatan så behöver det i kommande skeden studeras hur bussgatan kan komplettera befintliga och planerade hållplatslägen på Agnesfridsvägen, Jägersrovägen och Skrittgatans förlängning samt vad den nya bussgatan ytterligare medför. Ett eventuellt genomförande av ny bussgata bedöms ligga i den sista etappen av utvecklingen av det befintliga travbaneområdet.

I det fortsatta arbetet med kollektivtrafiknoden kommer Region Skåne genom Skånetrafiken att involveras.

Trafikverket framför att åtgärder som krävs i den statliga infrastrukturen till följd av exploatering ska bekostas av kommunen. Om sådana åtgärder blir nödvändiga ska, innan en detaljplan förs till antagande, ett finansieringsavtal tecknas mellan kommun och Trafikverket. Eftersom ovanstående planer är i ett tidigt skede kan Trafikverket komma ha fler och andra synpunkter i senare skeden.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Eventuella åtgärder på och i anslutning till statligt nät kommer utredas vidare i samråd med Trafikverket.*

Tekniska nämnden: I handlingarna finns ett stort fokus på barns rörelsefrihet, vilket är mycket bra. I dokumentet står det dock att ”Alla nya gaturum gestaltas för vistelse snarare än för biltrafik, utan särskilda körytor”. Tekniska nämndens bedömning är att det är svårt att säkerställa barns rörelsefrihet genom gaturum utan körytor (och andra shared-space lösningar). På vissa platser kan detta fungera, men tekniska nämnden ser en risk i att det lätt uppstår konflikter och otrygghet när ett helt område utformas efter denna princip. På de platser där det behövs, bör körbanor vara tydliga men utformas med väl tilltagna trottoarer eller liknande.

Mobilitetshus bör anläggas i ett tidigt skede av exploateringen för att minimera parkeringsproblematik under exploateringsskedet.

Kollektivtrafik

Det saknas fortsatt en tydlighet i vad den planerade bussgatan inom området ska bidra till som den planerade förlängningen av Skrittgatan inte redan ska hantera. Detta behöver förtydligas.

En fortsatt dialog kring möjligheterna att tillskapa hållplats och dra in en busslinje i området behöver föras med fastighets- och gatukontoret och Skånetrafiken, då det i nuläget inte finns några planer på en linje inom området.

Ytor för kollektivtrafiknoden bör ingå i skelettdetaljplanen för att möjliggöra att få denna på plats i ett tidigt skede i utvecklingen av området. Tekniska nämnden värnar om att skapa hållbara mobilitetslösningar i ett tidigt skede för att öka övergången från bil till mer hållbara transportmedel.

I förslaget nämns inget direkt om utvecklingen av Agnesfridsvägen och Jägersrovägen kopplat till kollektivtrafiken, utöver att de ska bli stadshuvudgator. Tekniska nämnden menar att det i detta skede kan vara av intresse att även visa vilka ytanspråk de framtida funktionerna kan ta i anspråk i gatan. I samrådsredogörelsen svarar stadsbyggnadskontoret att 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 Översiktsplan för Malmö, men det finns inte med något om denna studie i granskningshandlingen.

Tekniska nämnden lyfte i samrådshandlingen att kommande MEX-linje 10 till Jägersro förlängs år 2027, vilket på sikt är en tänkbar förgrening på det utpekade stråk för kollektivtrafik med högre kapacitet längs Amiralsgatan, och som på sikt ska kunna hantera 60 meter långa fordon, enligt den kommuntäckande översiktsplanen. Den fördjupade översiktsplanen bör möjliggöra för en utveckling enligt intentionerna i den kommuntäckande översiktsplanen genom att säkerställa att yta för kollektivtrafikkörfält finns i Agnesfridsvägen och Jägersrovägen, men Tekniska nämnden ser inte hur detta tas om hand i förslaget

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Text i planförslaget är förtydligat avseende gaturum och körytor. Inriktningen är fortsatt att barnens fria rörlighet ska stimuleras. Ambitionen är att huvuddelen av gatorna inom travbaneområdet ska vara lågfartsgator där ytor för motorfordonstrafik är gestaltade ur fotgängares perspektiv. Tydliga körbanor planeras främst på de större huvudgatorna, lokalgator till och från mobilitetshusen samt den eventuella bussgatan.*

Placeringen av mobilitetshus kommer att hanteras i kommande detaljplanearbeten. Stadsbyggnadskontoret är enig i att mobilitetshus behöver uppföras i tidigt skede av respektive etapps byggskede. Placeringen av mobilitetshus kommer att hanteras i kommande detaljplanearbeten och i dess anslutning bör exploatören upprätta en parkeringsstrategi.

Att möjliggöra för en ny bussgata i området skapar förutsättningar att minska avstånden från den centrala delen av området till kollektivtrafik. I kommande skeden behöver det studeras hur bussgatan kan komplettera befintliga och planerade hållplatslägen på Agnesfridsvägen, Jägersrovägen och Skrittgatans förlängning samt vad den nya bussgatan ytterligare medför. En sådan studie kommer genomföras i samarbete mellan fastighets- och gatukontoret, Skånetrafiken och stadsbyggnadskontoret.
Ett eventuellt genomförande av ny bussgata bedöms ligga i den sista etappen av utvecklingen av det befintliga travbaneområdet.

Stadsbyggnadskontoret är mycket positiva till att arbetet med kollektivtrafiknoden startar i tidigt skede och ser fördelar med att detta arbete sker i samverkan med kommande detaljplanearbete. Stadsbyggnadskontoret ser en fördel i att ett fördjupningsarbete kring stadshuvudgator och dess ytanspråk sker samtidigt med arbetet med kollektivtrafiknoden eller i samband med kommande detaljplanearbete.
Agnesfridsvägen eller Jägersrovägen är inte utpekade för "kollektivtrafik med högre kapacitet" i gällande Översiktsplan och behöver utifrån detta inte kunna hantera 60 meter långa fordon. Agnesfridsvägens roll för den långsiktiga kollektivtrafiken behöver studeras i arbetet med kollektivtrafiknoden och i framtagande av ny översiktsplan. Fastighets- och gatukontoret, Skånetrafiken och stadsbyggnadskontoret är berörda parter. I samband med detta behöver även det intilliggande verksamhetsområdets behov av god infrastruktur för godstrafik beaktas, i enlighet med den gods och trafikanalys som gjorts som en del av FÖP-arbetet.

Swedavia: I samband med utvecklingen av Jägersro, särskilt avseende hållplatslägen, vill vi understryka vikten av att även kommersiell busstrafik som Flygbussarna beaktas för att säkerställa god tillgänglighet till Malmö Airport.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *En god tillgänglighet med kollektivtrafik till Malmö Airport ser stadsbyggnadskontoret som positivt och detta kommer att studeras och beaktas i kommande arbete med kollektivtrafiknoden.*

Fastighetsägarna Syd: Planens förslag om att utveckla en kollektivtrafiknod vid korsningen Agnesfridsvägen –Jägersrovägen är mycket positivt. Den bör kompletteras med ett sammanhållet system av gång- och cykelstråk som knyter samman området med Rosengård, Videdal, Husie och Fosie.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Det övergripande gång- och cykelvägnätet är relativt väl utbyggt idag och kopplar till omkringliggande stadsdelar. I och med genomförandet av Skrittgatans förlängning i öst tillsammans med utbyggnaden enligt den fördjupade översiktsplanen så kommer gång- och cykelvägnätet att bli mer finmaskigt i framtiden.*

Svedala kommun: Granskningshandlingarna har inte utvecklats i frågan och kommunen bör kvarstå i sina synpunkter att det är viktigt att det säkerställs god framkomlighet och komfort utmed Jägersrovägen samt attraktiva och smidiga bytespunkter för övergång mellan regionbuss och stadsbuss.

Svedala kommun kvarstår i sina synpunkter att det är viktigt att det säkerställs god framkomlighet och komfort utmed Jägersrovägen samt attraktiva och smidiga bytespunkter för övergång mellan regionbuss och stadsbuss. I efterkommande planering och genomförande förutsätter vi att hänsyn tas till regionbusstrafiken.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Stadsbyggnadskontoret håller med om nödvändigheten i en attraktiv och smidig kollektivtrafiknod och detta kommer att studeras i nästa steg av planeringsprocessen för Jägersroområdet.*

SMT Malmö Partner Holding AB (SMT). Vi ser positivt på att minska bilberoendet i den nya stadsdelen och vill bidra med vad vi kan till att uppnå de nya målen i Malmös Trafik- och Mobilitetsplan (TROMP). En viktig komponent till att minska bilberoendet är att erbjuda attraktiva alternativ och där spelar närheten till kollektivtrafik en stor roll. Vi anser at den föreslagna sträckningen av en ny framtida busslinje skapar för stora avstånd till närmsta busshållplats för de boende i de centrala delarna av området. Den nya busslinjens sträckning behöver ses över så att alla boende i området får närhet till en god kollektivtrafik.
Stadsbyggnadskontorets kommentar: *I processen med den fördjupade översiktsplanen har detta studerats och en mer central placering av kollektivtrafikstråket i SMTs delområde bedöms få tydliga barriäreffekter vilket ger stora konsekvenser på barns fria rörlighet. I kommande skeden behöver det studeras om hållplatslägen på Agnesfridsvägen, Jägersrovägen och Skrittgatans förlängning är tillräckligt samt vad den planförslagets redovisade bussgata innebär och möjliggör. Att möjliggöra en bussgata i sydöstra delen ger god tillgänglighet till kollektivtrafik.*

Travsällskapet: Travsällskapets aktuella fastighet kopplas väl till övriga delar i den nya stadsdelen och till övriga staden via såväl interna gång- och cykelstråk som kollektivtrafik. Det framgår inte av FÖP på ett tydligt sätt hur trafikmatningen för bil till bostäder sker. Det är angeläget att det förtydligas, då en relativt stor andel av boende så här pass långt ut i staden även framgent kommer att nyttja bil.
Det framgår att det planeras 8 mobilitetshus och att fokus är på så bilfria inre miljöer i området som möjligt. Ett av dessa planeras inom Skånska Travsällskapets del, vilket ses positivt. Detta förutsätts hantera behovet inom Skånska Travsällskapets tomt och inte från andra delar av området.
Skånska Travsällskapet anser att placeringen av mobilitetshuset bör studeras vidare under planskedet. En placering i södra delen hade kunnat bidra till att begränsa biltrafiken inne i området, och för att göra det mer synligt och lättillgängligt utifrån. Gångavståndet till tomtens norra del blir likväl max 350 meter.
Mobilitetshuset på Skånska Travsällskapets fastighet förutsätts serva bara den fastigheten och kan med fördel ges möjlighet att placeras i sydöstra delen av fastigheten.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Tillgänglighet med bil till Travsällskapets fastighet sker genom kommande förlängning av Skrittgatan. Föreslaget mobilitetshus förläggs i direkt anslutning till Skrittgatan för att skapa förutsättningar för barnens fria rörlighet och hållbar mobilitet vilket betyder ett relativt lågt bilägande och bilkörande i området.*
Placering av funktioner såsom mobilitetshus kommer att studeras vidare under kommande detaljplanearbete. Möjligheten att samnyttja mobilitetshus även med andra fastigheter och verksamheter kommer även det att studeras i kommande skeden beroende på hur många bilplatser som krävs och vilken storlek de olika mobilitetshusen får.

Sandberg Development: Synpunkt 1 – Trafik och Infrastruktur

I översiktsplanen anges att Jägersrovägen och Agnesfridsvägen ska omvandlas till stadshuvudgator med en mer grön och urban karaktär samt att gång- och cykelvägnätet ska byggas ut för att knyta samman Jägersro med omgivande stadsdelar.

Vi har under våren 2025 haft möten med Louise Svensson (näringslivsutvecklare på Malmö Stad) där vi framfört hur avgörande trafiklösningar och infrastruktur är för våra verksamheter.

En omvandling av gatunätet till stadsgator riskerar att kraftigt försvåra eller omöjliggöra vår dagliga verksamhet (som är beroende av frekventa godstransporter med tung lastbil).

I FÖP står det att transporter till Jägershillgatan skall kunna försörjas via Agnesfridsvägen. I samtal med våra transportfirmor har vi fått input på att de angör verksamheterna på Jägershillgatan via Jägersrovägen då korsningen Jägershillgatan/Agnesfridsvägen är för snäv för att angöra det hållet och att infarterna till våra fastigheter har anpassats för trafik ankommande från Jägersrovägen.

Synpunkt 3 - Ny väg till Fosie

I FÖP kopplad till Jägersro har en ny väg till Fosie nämnts, via 101:an/Hornyxegatan. Vi anser att denna plan bör presenteras i sin helhet inom ramen för översiktsplanen, så att vi ges möjlighet att lämna synpunkter även på den.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *En gods- och trafikanalys har genomförts i samband med FÖP-arbetet och redovisar möjligheter och konsekvenser för godstransporter i olika framtidsscenarion. Inriktningen i gods- och trafikanalysen förutsätter primärt att Agnesfridsvägen söder om Jägershillgatan nyttjas till godstransporter, men andra delar av Agnesfridsvägen och Jägersrovägen ska även de möjliggöra godstransporter.*

Om korsningen Jägershillgatan/Agnesfridsvägen är för snäv så behöver ökade svängradier studeras som främjar framkomligheten för tung trafik. Stadsbyggnadskontoret informerar fastighets- och gatukontoret om detta.
Den primära körvägen för godstransporter från Trafikplats Jägersro till Fosie går via Väg 101 och Hornyxegatan för norra delen av Fosie samt via trafikplats Lockarp för trafik västerifrån. Se genomförd Gods- och trafikanalys för mer ingående beskrivning och möjliga åtgärder för att åtgärda identifierade kapacitetsproblem i framtiden.
Resultatet från Gods- och trafikanalysen kommer staden att arbeta vidare med för att hitta välfungerande trafiklösningar för både nuvarande och framtida trafikutmaningar. Malmö stad kommer ha fortsatt dialog med Sandberg Development för att trygga framtida godslogistik till och från företaget.

Fastighets AB Balder vill med denna översiktsplan bibehålla de logistikmöjligheter som finns idag till och från Jägersrocenter som idag är en central funktion till de leveranser som behövs in till Fastigheten idag både vad det gäller Jägersrovägen och Agnesfridsvägen. Det är därför av synnerlig vikt att översiktsplanen inte inskränker de logistikmöjligheter som finns idag och för att Fastighets AB Balder skall kunna förse handelsplatsen (Jägersro Center) med flertalet, större verksamheter inom dagligvaruhandel och där vi vill poängtera att det måste finnas en tydligare bild på hur trafiken skall hanteras inom och utanför området.

Fastighets AB Balder vill med denna översiktsplan se över möjligheten till parkering under mark, och eller mobilitetshus på parkeringen.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *En gods- och trafikanalys har genomförts i samband med FÖP-arbetet och redovisar möjligheter och konsekvenser för godstransporter i olika framtidsscenarion. Inriktningen är primärt att Agnesfridsvägen söder om Jägershillgatan nyttjas till godstransporter. På andra delar av Agnesfridsvägen och Jägersrovägen omöjliggörs inte lastbilstrafik.*

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

Vi noterar att frågan om tung trafik är beaktad i granskningshandlingen och att det har gjorts justeringar sedan samrådet. Det konstateras i handlingen att trafikpunkter såsom Jägersros trafikplats, cirkulationsplatsen Kantyxegatan-Käglingevägen samt korsningen Hornyxegatan-Käglingevägen idag har begränsad framkomlighet vid vissa tidpunkter och att åtgärder kan krävas vid en utbyggnad av Jägersro-området. Det är av stor vikt att dessa ombyggnader görs i god tid

innan trafikproblemen uppstår och förvärras, så att inte Malmö Stad väntar och först låter problemen bli värre innan man tar till åtgärder. Viktigt att man har med sig detta i planeringen tidigt och vart efter utveckling sker inom Jägersro-området.

Då transporterna till och från Fosie är så viktiga för området och alla verksamheter som bedrivs där, så behöver infarten Hornyxegatan-Käglingevägen få en cirkulationsplats för att ha god tillgänglighet. Den behöver vara anpassad för tunga fordon (24-meters lastbilar).

Vi känner en viss oro att staden inte tar dessa frågor på sitt fulla allvar även om vissa justeringar har gjorts sedan samrådshandlingen. Frågan om tillgänglighet är helt avgörande för företagen som bedriver verksamhet i Fosie. God tillgänglighet för tung trafik är väsentlig. Fosie är Malmös viktigaste verksamhetsområde för denna typ av näringsliv. Ett näringsliv som är viktigt för staden och som genererar arbetstillfällen för dess invånare. Frågan handlar inte bara om att kunna hantera den trafik som finns i Fosie idag utan det handlar även om att i framtiden kunna fortsätta och utveckla Fosie. Vi menar därför att utöver de tre in- och utfarter som har nämnts ovan måste det i framtiden även finnas möjlighet för tunga fordon (24-meters lastbilar) att via Jägersrovägen-Agnesfridsvägen och via Agnesfridsvägens förlängning köra till och från Fosie. Dessa alternativa sekundära infarter är nödvändiga för att Fosie ska ha resiliens och ett robust och fungerande system över tid.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Malmö stad är angelägen om att godslogistik till och från Fosie är välfungerande och robust. Syftet med genomförd Gods- och trafikanalys är att identifiera kritiska trafikpunkter och lyfta fram möjliga åtgärder för att åtgärda eventuella kapacitetsproblem i framtiden.*

Stadsbyggnadskontoret informerar fastighets- och gatukontoret om nödvändigheten i att genomföra åtgärder vid de utpekade kritiska trafikpunkterna och att genomförandet är tidskritiskt.
I dagsläget får BK4-transporter inte köra på broarna över Ystadsvägen mellan Fosieby och Jägersro. Om ett behov av tillgänglighet med BK4 uppstår i framtiden så är inriktningen att Käglingevägen och trafikplats Jägersro är högre prioriterad än Agnesfridsvägen. Se genomförd Gods- och trafikanalys för mer ingående beskrivning och möjliga åtgärder för BK4-vägnätet.
Inriktningen är att 24-meters transporter inte ska öka genom FÖP-området samtidigt som det kan trygga redundans i gatunätet. I dagsläget är Jägershillgatan, Jägersrovägen (öster om Jägershillgatan) samt Agnesfridsvägen (200 m norr om Jägersrovägen – Hornyxegatan) tillgängligt för längre fordon än 12 m.

Koloniföreningarna Jägershill 12: Planen uttrycker att fordonstrafiken ska utformas på barnens och andra oskyddade trafikanters villkor. Detta är en ambition föreningen ställer sig bakom, men det framgår inte tydligt hur detta ska säkerställas i praktiken, särskilt i förhållande till den tunga trafik som verksamhetsområdena genererar.

I det fortsatta detaljplanearbetet behöver det därför tydligare beskrivas hur barnets fria rörelse ska tas till vara och prioriteras i kombination med trafikflöden och transporter inom och genom området.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Inriktningen om barnens fria rörlighet är mest tillämpbar på mindre gator inne i den nya bebyggelsen, men ambitionen är även att dagens större huvudgator bättre ska fungera för barn, genom fler, bättre och barriärbrytande korsningsmöjligheter.*

Hyresgästföreningen Almgården: Vi som lokal hyresgästförening på Almgården vill poängtera att man ser över framkomligheten ut på Agnesfridsvägen ifrån vårt bostadsområde.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Ombyggnad av Agnesfridsvägen vid Almgården har studerats i samband med detaljplan Dp 5636. Ombyggnaden av Agnesfridsvägen och annan allmän plats hänger ihop med genomförandet av ovan nämnda detaljplan. I samband med kommande studie av kollektivtrafiknoden i Jägersro kommer utformning av Agnesfridsvägen att studeras vidare. Stadsbyggnadskontoret kommer att ha fortsatt dialog med Hyresgästföreningen Almgården under fortsatt planeringsarbete.*

Naturskyddsföreningen Malmö: Det är oklart vilken typ av korsningar som ska passera bäcken och om de innefattar biltrafik. Om vägar med biltrafik måste korsa bäcken, bör antalet korsningar begränsas och placeringen noggrant utredas för att undvika fragmentering av den gröna korridoren. Kulvertar och andra lösningar som kan störa vattenflödet eller skapa barriärer för djur bör undvikas.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Planförslaget redovisar en överfart över Risebergabäcken som föreslås ska kunna hantera bil- och busstrafik. Överfarten är placerad strax norr om Jägershills koloniområde och där Risebergabäcken idag går genom en trumma under mark. Resterande broar ska endast vara för fotgängare och cyklister och utgångspunkten är att använda befintliga broars läge.*

Privat: Jag ser att i planerna om ombyggnaden av Jägersro finns nästan noll som nämns om kollektivtrafik, men det nämns också att gatorna ibland är överbelastade. Jag ser också att ofta är Inre Ringvägen trög och busslinje 9 är överbelastad mellan Rosengård och Hyllie.

Kommer det finnas utökade planer för kollektivtrafik? Kanske spårvagn med tanke på hur många som tar busslinje 9?

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Det finns planer på utökad kollektivtrafik, tex Mex-linje 10, samt att göra Jägersro till en kollektivtrafiknod och detta kommer att studeras i nästa steg av planeringsprocessen för Jägersroområdet.*

Örestads Ryttaresällskap: Vi är belägna på Kantyxegatan 15 som redan idag är hårt trafikerad av tung och snabb trafik. Farthindren som är byggda vid övergångsstället utanför oss är så pass låga och nertryckta så att trafiken stannar inte upp längre av dem utan kan köra på i samma hastighet. Bullret det medför när bl.a. långtradare kör över i hög hastighet gör att våra hästar som jobbar i ridhuset med barn på ryggen blir skrämda av ljudet och om det nu blir tätare trafik så blir det mer buller för oss i ridhusen.

På våra uteritter så behöver vi passera och gå över gatorna här i industribyn, Kantyxegatan, Stenåldersgatan samt Bronsåldersgatan. Med tätare trafik blir det svårare för oss att ta oss över gatorna på ett säkert sätt med hästar och elever som kan bestå av mindre rutinerade barn och vuxna.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Stadsbyggnadskontoret vidarebefordrar synpunkterna till fastighets- och gatukontoret som ansvarar för utformning och reglering av stadens vägar och gator.*

Kulturmiljö, arkitektur och kulturens roll i stadsutvecklingen

Kulturnämnden: De befintliga byggnaderna och strukturerna, med utpekade kulturvärden, är en resurs i det fortsatta arbetet med utvecklingen av Jägersro. Kulturnämnden tycker det är positivt att dessa nu redovisas i översiktsplanen. Kulturnämnden anser dock att översiktsplanen behöver ta tydligare ställning till vilka kvaliteter och värden dessa kan bidra med i området över tid, såväl i ett kortare som längre perspektiv.

Utvecklingen av området befinner sig fortfarande i ett relativt tidigt stadium och det bör därför finnas utrymme för att säkerställa processer för kontinuerlig utvärdering och anpassning över tid. Till exempel skulle översiktsplanen kunna presentera en bevarandestrategi som definierar ett angreppssätt för befintliga byggnader och strukturer som spänner över allt från bevarande till transformation. I en sådan strategi bör det även framgå att rivning av byggnader alltid är sista alternativet innan andra möjligheter uteslutits.

Sammanfattningsvis menar kulturnämnden att översiktsplanen nu tar ett tydligare grepp kring platsens identitet och historia men anser trots det att det fortfarande saknas ett resonemang för hur konst, kultur och kulturmiljö ska involveras i den kommande stadsdelen på en mer detaljerad nivå än vad som anges i granskningshandlingen. Exempelvis är det viktigt att tydliggöra bland annat hur 1%- regeln om offentlig konst ska efterlevas.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Inom det utpekade området för mellananvändning är avsikten att bland annat med hjälp av temporära aktiviteter ge möjlighet till att påverka utbyggnadsområdets utveckling avseende kultur, kulturmiljö och konst. Stadsbyggnadskontoret är enig i att det är lämpligt att ta fram en bevarandestrategi för området och planförslaget har förtydligats med text kring bevarandestrategi. I denna strategi bör konst, kultur och kulturmiljö bli utgångspunkter för arbetet.*
För att en bevarandestrategi ska få en hållbar inriktning behöver den föregås av en kulturlivsanalys vilken lämpligen påbörjas samtidigt med arbete med nästa steg i planeringsprocessen dvs skelettdetaljplan.

Fastighetsägarna Syd: Tillgänglighet handlar dock inte enbart om infrastruktur. Det handlar även om att bygga sociala broar för att skapa en stadsdel där människor möts i vardagen, där närservice, kultur och fritid är tillgängligt för alla. En blandning av upplåtelseformer, lokaler för småföretagande och attraktiva offentliga miljöer är avgörande för att Jägersro ska bidra till att ”bygga staden hel”

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Stadsbyggnadskontoret är enig i att det är angeläget att sociala broar och att en blandning av upplåtelseformer, lokaler för småföretagande och attraktiva offentliga miljöer är avgörande för att Jägersro ska bidra till att ”bygga staden hel”.*

Park, natur, ekosystemtjänster, gröna och blåa värden

Tekniska nämnden Tekniska nämnden anser fortfarande att alla de gröna stråken är för smala, utifrån att de kommer behöva hantera både skyfall och dagvatten samtidigt som de ska bidra med rekreativa värden. Stråk på ca 20 meter i bredd, som ska rymma både gång- och cykelstråk och skyfalls- och dagvattenhantering, får inte plats med något annat. De gröna stråken hade kunnat bidra med större kvalitéer till området om de breddades något. Även stråket längs Risebergabäcken borde breddas. Detta för att säkra de rekreativa och biologiska värden som man i FÖP:en vill vidareutveckla kring bäcken.

Det är otydligt hur storleken på den centrala parken, som skall vara minst 5 hektar, har beräknats. Detta område ser ut att ha krympt sedan samrådsskedet och det kan vara för att den smala anslutningen norrut också har räknats in, vilket inte blir rättvisande. Även formen på parken har justerats sedan samråd och är numera i formen av en travbana.

Att låsa storleken på parken är bra, men att på detta sätt låsa formen, är att försvåra fortsatt arbete där parkens gestaltning och möte med omgivningen låses redan i tidigt skede.

Då dagvattenutredningen inte är fullständig är inte heller frågan om dammarna i den centrala parken löst. Det blir, som tidigare nämnts, stora ytor som tas upp av dammar och mindre tillgänglig parkmark. Därför behöver ytterligare ytor för parkmark säkras upp, en diskussion om detta behöver föras med fastighets- och gatukontoret.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Stråket längs Risebergabäcken har breddats något för att trygga möjligheten till svämplan och utbredning av slänter vilket samtidigt ger möjlighet till ett naturlikt stråk. Bredd på övriga stråk inom travbaneområdet kommer studeras vidare i samband med nästa steg i planeringsprocessen.*

Den centrala stadsdelsparken har fått en något större utbredning i antagandehandlingens markanvändningskarta och är nu ca 5,5 ha stor. Bedömningen är att det medger både dagvattenhantering, naturvärden och rekreativa värden. Formen på stadsdelsparken kommer att studeras vidare i kommande planeringsprocess.

Travsällskapet: Svårigheten att uppnå målet om 30% illustreras också av de mätningar som gjorts. För Malmö stad har fyra mätningar gjorts 2017, 2020, 2021 och-2024, och de gav mellan 13, 7 och 15,6% 2>. De använde olika mätmetoder vilket troligen ligger bakom de varierande resultaten. Boverket gjorde en inventering 2019 som landade på 11,3% i Malmö tätort 3>. Med tanke på detta är det rimligt att ifrågasätta om målet om 30% är realistiskt.

En reflektion är att det i vissa delar av de grönområden som finns i närområdet och de som planeras inom den nya stadsdelen bör planteras stadsskog, likt tex delar av Pildammsparken, där krontäckningsgraden är 100%. Detta skulle bidra med en generellt höjd krontäckningsgrad inom området och en del av de ekosystemtjänster som eftersträvas. Detta skulle dock inte bidra t ex till temperatursänkning i gaturummen i området, eller upplevelsen i och invid den egna bostaden.

Hur detta kravställs i FÖP och kommande planprocesser måste redas ut innan byggherrarna kan förhålla sig till kravet på att tillämpa principen 3-30-300. Hur principen 3-30-300 ska implementeras behöver klargöras.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Stadsbyggnadskontorets bedömning är att förutsättningarna inom planområdet är mycket goda för att kunna uppnå målet om 30% krontäckning varför det fortsatt kommer vara ett mål och en inriktning under planering och genomförande av Jägersro. Som en del i att uppfylla målet krävs att den centrala stadsdelsparken uppnår 50% krontäckning samtidigt med att övrig allmän platsmark och kvartersmark bidrar. För att nå målet krävs en samverkan mellan offentliga och privata aktörer.*

SMT Malmö Partner Holding AB: Vi stödjer idén om placeringen av stadsdelsparken men anser at parkens storlek är för stor. Vi anser at Malmö Stads riktlinje ”Grönmodellen” ska vara styrande när det gäller parkens storlek, vilket i så fall skulle medge en storlek på mindre än 5 ha men större än 1 ha. I vårt förslag till strukturplan för området finns planerat en sammanhållen park på över 3 ha, vilket vi anser vara en betydande storlek men som också tar hänsyn till övriga intressen i utformningen av stadsdelen.
Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Malmö stads riktlinje ”Grönmodellen” är styrande för dimensionerande av den centrala stadsdelsparken. Det innebär att storleken på en stadsdelspark ska vara inom spannet 5 – 10 ha (sida 14 – 15 i Grönplan för Malmö 2003). För planförslaget betyder det att stadsdelsparken kan innehålla både rekreativa och biologiska värden tillsammans med dagvattenfördröjning.*

Naturskyddsföreningen Malmö:

Biologisk mångfald

För att främja den biologiska mångfalden är det viktigt att klargöra syftet med grönområdet. Ska det skapa naturupplevelser, klimatanpassning eller skydda och skapa miljöer för ovanliga arter? Detta behöver klargöras och diskuteras med alla berörda parter på ett tidigt stadium. Vilken typ av skötsel ska förekomma? Vilka växter ska planteras? Inhemska växter med hög genetisk mångfald bör väljas då detta främjar den biologiska mångfalden för insekter och fåglar. Vilka träd lämpar sig att stå längs huvudgatorna? Vilket utrymme finns ovan och under jord?

Det är bra att man har för avsikt att bevara de naturvårdsintressanta träd som identifierats samt två av de fyra biotopskyddade alléerna. NFM anser att det är viktigt att bevara alla fyra alléerna och att man säkerställer att träden inte i ett senare skede riskerar att fällas.

Om träd tas ner under anläggningstiden bör företrädesvis dessa sparas i området och placeras ut på plats eller i närområdet, i form av så kallade faunadepåer. Död ved är en värdefull resurs som gynnar många arter.

Utvecklingen av områdets grönstruktur

NFM vill dock som ett komplement betona vikten av att tydliga strategier tas fram för hur grönstrukturen ska utvecklas inom området. Detta bör inkludera långsiktiga mål och konkreta åtgärder.

NFM ser positivt på att testande av vegetation för ekosystemtjänster ingår som en del av planeringen och de temporära faserna. I planen ges exempel på temporära aktiviteter, såsom trädgårdsodling och utveckling av pocket parks. NFM är positiva till dessa initiativ och vill betona vikten av att de vidareutvecklas för att belysa den platsskapande potentialen under de temporära faserna.

För att maximera nyttan och skapa en starkare koppling till platsen föreslår NFM att:

- Temporära aktiviteter integreras som en naturlig del av områdets utveckling, med tydliga mål för hur de ska bidra till både ekosystemtjänster och social sammanhållning.
- Medborgardeltagande främjas genom att invånare ges möjlighet att aktiv delta i planering, skötsel och utformning av de temporära grönområdena.
- Lärande och dokumentation prioriteras, så att erfarenheter och resultat från de temporära faserna kan ligga till grund för framtida permanenta lösningar.

Det är positivt att platser för stadsodling och odlingslotter planeras men dessa, tillsammans med de så kallade pocket-parkerna, bidrar till att många grönområden inom planområdet blir förhållandevis små med mycket kantzoner vilket begränsar den biologiska mångfalden. Därför föreslår NFM att man ej bebygger området öster om Risebergabäcken utan man låter detta vara ett naturområde. Då skulle det bli ett större sammanhängande grönområde tillsammans med Remonthagen, och vidare Husie mosse, vilket ger möjligheter för annan typ av växt- och djurliv som skulle kunna gynna den biologiska mångfalden.

Östra området

En bebyggelse från båda sidor om Risebergabäcken riskerar att minska den gröna korridor som idag löper längs bäcken. Denna korridor är avgörande för att upprätthålla bäckens ekologiska funktioner, inklusive vattenkvalitet, vegetation och djurliv. En smalare eller fragmenterad korridor kan leda till ökad erosion, försämrade förutsättningar för arter att röra sig och en generell försämring av de höga naturvärden som idag präglar området.

För att bevara bäckens ekosystem och den biologiska mångfalden krävs en tillräckligt bred och sammanhängande grön korridor. NFM bedömer att en exploatering öster om bäcken skulle äventyra denna korridor och därmed hotar både den lokala naturen och de långsiktiga målen för biologisk mångfald i området.

Området öster om Risebergabäcken utgör en viktig del av en större, sammanhängande grönstruktur som sträcker sig från Remonthagen till Husie mosse. En bebyggelse här skulle bryta denna koppling och minska möjligheterna för arter att sprida sig och frodas. Den stora sammanhängande grönytan ger förutsättningar för en annan typ av biologisk mångfald än vad som är möjligt i mer fragmenterade landskap.

Det framgår i NVI Jägersro att mindre hackspett, som är nära hotad, söker sin föda i området öster om Risebergabäcken varför NFM anser att man bör lämna detta område orört.

En ytterligare aspekt att beakta är att en bebyggelse öster om bäcken skulle direkt motverka City Blues-projektet, som syftar till att främja den biologiska mångfalden längs med Risebergabäcken. Projektet bygger på att bevara och förstärka de gröna strukturerna och en exploatering öster om Risebergabäcken skulle allvarligt försvåra dessa ambitioner.

I stället för att exploatera den östra delen bör området bevaras som en del av den sammanhängande grönstrukturen, för att säkerställa att de höga naturvärdena och den biologiska mångfalden kan fortsätta att utvecklas och gynna både natur och människor.

NFM rekommenderar att staden och andra berörda aktörer tar hänsyn till dessa aspekter i den fortsatta planeringen och ser över alternativa lösningar som inte äventyrar de värdefulla naturmiljöerna kring Risebergabäcken.

3-30-300

NFM undrar vilka motiv som ligger till grund för det särskilda fokuset på krontäckning. Vi vill samtidigt betona att fokuset på krontäckning inte får gå ut över andra viktiga aspekter av 3-30-300-regeln, såsom antalet träd som syns från ett fönster och närheten till grönområden.

För att säkerställa en tydlig och effektiv implementering av 3-30-300-regeln efterfrågar NFM svar på följande frågor:

- Hur ska verktyget 3-30-300 konkret implementeras i planprocessen för att säkerställa att 30% krontäckning uppnås?
- Kommer det att hållas en dialog med övriga aktörer i området för att samordna insatserna?
- Kommer Malmö stad att ställa krav på privata aktörer att uppnå 30% krontäckning? Om inte, kommer staden att kompensera med egna planteringar om privata aktörer väljer att inte implementera 3-30-300?

Med tanke på att markägarstrukturen innebär att staden har svårt att styra genomförandet inom planområdet, och att främsta verktyget är när detaljplaneläggning aktualiseras och exploateringsavtal kan användas, är det särskilt viktigt att:

- Klargöra definitioner för 3-30-300, så att alla aktörer har en gemensam förståelse.
- Säkerställa att även privata markägare omfattas av principen.
- Tydliggöra att det inte förväntas att enbart de kommunala ytorna ska garantera grönstrukturen i området.

NFM uppskattar att 3-30-300-regeln åberopas i planeringen. För att undvika att regeln blir ett självändamål och för att tydliggöra dess värde, efterfrågar vi konkreta exempel på hur regeln ska tillämpas i praktiken. Detta för att säkerställa en enhetlig tolkning och undvika framtida otydligheter vid implementeringen.

Påverkan fågelliv dammar

Flera av den nuvarande travbanans naturvärden bygger på nuvarande skötsel där det föreligger en hög grad av ostördhet. Planförslagets stadsdelspark som har krav på andra typer av funktioner innebär att den höga graden av ostördhet kommer att påverkas. Bland annat kommer detta innebära att förutsättningarna för det nuvarande fågellivet bedöms försämras betydligt. Kompensationsåtgärder bör därför redovisas för fågellivet. Möjligheten att avgränsa ett område för fågellivet inom den nya placeringen av travbanan bör undersökas.

Risebergabäcken

Naturvärdesinventeringen vid området kring Jägersro träningsbana visar på förekomst av exempelvis kungsfiskare och strömstare. I bäcken finns även en stor förekomst av havsöring och grönling. Längs Risebergabäcken finns även träddungar som hyser grova hasselbuskar, gammal hagtorn, högstubbar och lågor. I bäckens närhet finns ätlig groda och vattensalamander. Detta visar på en stor biologisk mångfald och förekomst av skyddade arter i området. Den redovisade skyddszonen längs bäcken är för smal och bör utökas för att kunna bevara den stora biologiska mångfalden.

Förslaget i den fördjupade översiktsplanen redovisar också bebyggelse på båda sidor om bäcken. Lämpligheten att bebygga även den östra sidan av bäcken kan ifrågasättas med hänsyn till de höga naturvärdena vid bäcken.

Stadsbyggnadskontorets kommentar*: Tillkommande grönstruktur inom planområdet syftar till att stärka den befintliga grönstrukturen. Dels utifrån ett rekreativt perspektiv dels utifrån klimatanpassning men också med hänsyn till biologisk mångfald. Fortsatt planeringsarbete kommer att ge tydligare strategi och inriktning för hur staden genomför utbyggnaden av park- och naturmark. I arbetet med strategi och inriktning kommer skydd av befintliga naturvärden, temporära aktiviteter, involvering, odlingslotter, förvaltning mm att beaktas.*

Stadsbyggnadskontoret är enig i att området kring Risebergabäcken utgör en viktig del av en större, sammanhängande grönstruktur som sträcker sig från Remonthagen till Husie mosse. För att stärka den sammanhängande grönstrukturen har planförslagets ”korridor” längs Risebergabäcken fått en större bredd i förhållande till det orörda omland som bäcken har idag. Det pågår utredning kring vattenvårdsåtgärder för Risebergabäcken och planförslagets ytanspråk bygger på den utbredning av naturmark som utredning i nuläget föreslår.
Stadsbyggnadskontorets bedömning är att det är möjligt med bebyggelse på båda sidor av Risebergabäcken så som planförslaget visar. Den bredd på skyddszon som är redovisad möter behovet av åtgärder för översvämning och erosion och rymmer svämplan, avfasning av bäckens slänter. Samtidigt är ambitionen att så långt som möjligt skydda och utveckla de naturvärden och biologisk mångfald som bäcken har idag.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att förutsättningarna inom planområdet är mycket goda för att kunna uppnå målet om 30% krontäckning varför det fortsatt kommer vara ett mål och en inriktning under planering och genomförande av Jägersro. Som en del i att uppfylla målet krävs att den centrala stadsdelsparken uppnår 50% krontäckning samtidigt med att övrig allmän platsmark och kvartersmark bidrar. För att nå målet krävs en dialog och samverkan mellan offentliga och privata aktörer vilket redan är påbörjat.
Med utgångspunkt i att den centrala stadsdelsparken har en krontäckning på 50% kommer krav ställas på vad övrig allmän platsmark och kvartersmark ska bidra med.
För närvarande genomför stadsbyggnadskontoret en test av ekosystemtjänstmodellering inom Jägersroområdet. Avsikten är att stärka och utveckla ekosystemtjänster inom området samtidigt med att tydliggöra eventuella kompensationsbehov. I modelleringen ingår även att tillgodose biologisk mångfald och krontäckningsgrad med syftet att få synergieffekter med identifierade ekosystemtjänster.

Ekosystemtjänstmodelleringen har bland annat Naturvärdesinventering, Artportal och Social Nulägesanalys som underlag vilket bidrar till att åtgärder kring skyddade arter, biotopskydd och biologisk mångfald hanteras i tidigt skede.

Segeåns Vattendragsförbund och Vattenråd: Segeåns vattenråd ser positivt på att Malmö stad vill skapa en hållbar och klimatpositiv stadsdel i Jägersro, som tidigare varit en väldigt hårdgjord yta. I FÖP:en har vattenfrågorna fått en central roll i planeringen och Risebergabäcken lyfts fram som ett viktigt grön-blått stråk.

Det föreslås att den gamla innerplanen på travbanan ska förvandlas till en ny stadsdelspark på 5 ha, där den gröna-och blåa strukturen ska få ha sin utgångspunkt. Detta är en viktig satsning för ekosystemtjänster, dagvattenhantering, biologisk mångfald, men även resiliens mot klimatförändringar. Vi föreslår däremot att det bör utredas att i stället för flera mindre dammar, så skapas en större sammanhängande våtmark. Detta ger bättre reningskapacitet, ökad biologisk mångfald, effektivare översvämningshantering etc. Dessutom blir skötseln av dammen effektivare.

Väldigt positivt att utrymme lämnas för framtida utveckling av Risebergabäcken så att den har möjlighet att uppnå god ekologisk och kemisk status enligt MKN. Från och med 2027 kommer Risebergabäcken räknas som en egen vattenförekomst enligt Vattenmyndigheten vilket innebär att Risebergabäcken får egna MKN som ska följas.

Då Segeåns vattenråd arbetar med pedagogisk verksamhet har vi sett tydliga behov från skolorna inom Malmö stads, där de eftersöker en tätortsnära lärmiljö i närheten av sötvatten. Det föreslås därför att integrera pedagogiska funktioner såsom uteklassrum vid dagvattendammarna samt längs Risebergabäcken. På så vis kan det stärka skolornas miljöpedagogik, öka förståelsen för vattenfrågor, samt ge barn möjlighet att komma utomhus.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Malmö stad arbetar för närvarande på utformning och gestaltning av stadsdelsparken, inklusive den centrala dagvattendammen, där inriktningen är att uppnå både biologiska och rekreativa värden vilket innebär att våtmark som huvudändamål inte är aktuellt. Arbete är i ett mycket tidigt skede vilket kan möjliggöra att idén om våtmark kan komma att beaktas.*

Utgångspunkten för utvecklingsarbetet med Jägersro är bland annat att miljökvalitetsnorm för vatten kopplat till Risebergabäcken inte ska försämras. De utredningar som pågår angående vattenvårdsåtgärder i Risebergabäcken kommer, om de genomförs, att bidra till en bättre vattenkvalitet och även tillgängliggöra bäcken för medborgare och skolor. Pedagogiska funktioner i anslutning till dagvattendammar i området kommer att beaktas i fortsatt planeringsarbete.

Koloniföreningen Jägershill 12:

Naturvärden

Planens ambitioner för gröna strukturer är i grunden goda, men föreningen ser en risk i att stora delar av ytan trots allt blir hårdgjorda genom den omfattande bostadsutbyggnaden. Det är otydligt hur den multifunktionella gröna strukturen i praktiken ska realiseras i relation till de ytor som krävs för bebyggelsen.

Det är särskilt viktigt att naturvärdena längs Risebergabäcken inte försämras. Om bäcken behöver planas ut eller omformas bör åtgärder vidtas för att återställa och förstärka träd- och buskvegetation samt annan växtlighet som gynnar biologisk mångfald. En robust och sammanhängande grön miljö är avgörande för att uppnå de mål planen anger.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Utgångspunkten för utvecklingsarbetet med Jägersro är bland annat att miljökvalitetsnorm för vatten kopplat till Risebergabäcken inte ska försämras. Stadsbyggnadskontoret är enig i att träd- och buskskiktet är mycket viktigt för bäckens funktioner och vid fortsatt planeringsprocess inklusive fortsatt utredning av vattenvårdsåtgärder i/vid Risebergabäcken kommer stor hänsyn tas till dessa värden.*

Klimatanpassning och -omställning, dagvatten, skyfall och resurser

Tekniska nämnden menar att presenterat förslag till fördjupad översiktsplan inte i tillräcklig utsträckning säkerställer ytor för dagvatten och skyfall samt rening av dagvatten på allmän plats. Detta måste utredas vidare i kommande skelettdetaljplan.

För att uppnå en fördröjning av dagvatten till ett utsläpp av 1,5 l/s*ha från det nya Jägersro måste cirka 20 000 m3 dagvatten fördröjas inom utbyggnadsområdet. För att kunna avsätta plats för denna effektiva fördröjningsvolym, och samtidigt möjliggöra för uppförandet av 4500 lägenheter, så måste större delen av den planerade stadsdelsparken och grönstråket nyttjas som fördröjningsyta. Fördröjningskravet på 1,5 l/s*ha och de gröna ambitionerna för översiktsplanen kommer därför att stå emot varandra i ett genomförande. Denna problematik behöver lyftas på ett tydligare sätt i planhandlingarna.

Tekniska nämnden känner inte igen resonemangen om att de befintliga dammarna ska vara kvar och utnyttjas efter exploatering.

Den schematiska skissen för dagvattenhantering på sidan 15 i granskningshandlingen stämmer inte och bör uppdateras.

Det är mycket positivt att området utvecklas med ambitionen att bygga ett områdesgemensamt, hållbart system för energiproduktion och försörjning. Det behöver dock i detta skede tydliggöras vilket ytanspråk dessa lösningar kan tänkas ha för att kunna säkerställa mark för detta tidigt. Tekniska nämnden förutsätter att det kommer att säkerställas ytor på kvartersmark inom exploateringen för detta.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Arbete med en fördjupad dagvatten- och skyfallsutredning är påbörjat under hösten 2025 och resultatet pekar nu på ett förslag med öppen dagvattenhantering i 3 dammar inom befintligt travbaneområde. Tillsammans med ett första utkast på disponering av den centrala stadsdelsparken som underlag så har stadsdelsparken utvidgats något i förhållande till planförslaget i granskningsskedet. Utgångspunkten för dagvatten- och skyfallsutredningen har varit dagvattenfördröjning och utsläppsbegränsning på 1,5 l/ha*s till Risebergabäcken. Utgångspunkten för disponering av stadsdelsparken har varit att tillgodose rekreativa behov, krontäckningsgrad och biologisk mångfald.*

Planförslaget har justerats så att beräknat yt- och volymbehov för öppen dagvattenhantering tydligt framgår samt karta som redovisar principiella avrinningsområden för kommande utbyggnad inom travbanan.

VA SYD Va: Möjligheterna att ordna vattenförsörjning och avlopp är otillräckligt klarlagda, vilket innebär att det finns en risk för att väsentliga delar av planförslaget inte är genomförbara.

VA SYDs bedömning är att planen inte ger tillräckliga förutsättningar för att fördröja dagvatten. Dagvattnet i området ska ledas till Risebergabäcken som redan i nuläget regelbundet är drabbad av översvämningar. Enligt gällande översiktsplan ska exploatering anpassas så att risken för översvämning inte ökar. Avledning av dagvatten till Risebergabäcken begränsas också av den förrättning som gäller för markavvattningsföretaget (Risebergabäckens reglering 1968).

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Arbete med en fördjupad dagvatten- och skyfallsutredning är påbörjat under hösten 2025 och resultatet pekar nu på ett förslag med öppen dagvattenhantering i 3 dammar inom befintligt travbaneområde. Tillsammans med ett första utkast på disponering av den centrala stadsdelsparken som underlag så har stadsdelsparken utvidgats något i förhållande till planförslaget i granskningsskedet. Utgångspunkten för dagvatten- och skyfallsutredningen har varit dagvattenfördröjning och utsläppsbegränsning på 1,5 l/ha*s till Risebergabäcken samt att uppnå massbalansering, täckningsgrad på va-ledningar samt tillfredsställande ledningslutning.*

Planförslaget har justerats så att beräknad yt- och volymbehov för öppen dagvattenhantering tydligt framgår samt karta som redovisar principiella avrinningsområden för kommande utbyggnad inom travbaneområdet.

Teracom yrkar att högsta punkten för samtliga byggnadsverk, byggnad eller annan anläggning än byggnad som planeras längre bort än 100 meter i radie från koordinaterna SWEREF 99 TM N 6160294 och E 377452 begränsas till 35 meter över marknivå (+ 22 m. öh.). Teracom begär även att denna begränsning ska gälla för objekt som används temporärt, så som byggnadskranar och liknande ut rustning som används under byggnation. Innanför radien om 100 meter utifrån nämnda koordinater kan även byggnation lägre än 35 meter orsaka störningar i kommunikationsförbindelsen till Anläggningen. Teracom begär därmed att bli hörd i egenskap av sakägare för att kunna ta ställning till hur byggnation kan komma att störa kommunikationsförbindelser. Med byggnation åsyftas byggnation som kommer ske i enlighet med översiktsplan, efterkommande detaljplaner samt andra lov som tillåter byggnation, exempelvis bygglov.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Planförslaget anger att byggnader högre än 35 meter inte är tillåtna. Teracom kommer att bli hörda under fortsatt planerings- och genomförandeprocess*

SMT Malmö Partner Holding AB FÖP Jägersro ingår i Risebergabäckens avrinningsområde och Risebergabäcken regleras via ett dikningsföretag som senast omreglerades 1968. Vid omregleringen sattes ett maximalt utsläpp på 1,5 l/s/ha. För at uppnå kravet på 1,5 l/s/ha från det nya Jägersro måste ca 20 000kbm dagvatten fördröjas inom SMTs utbyggnadsområde och medför at stora delar av grönytorna måste nyttjas till fördröjning och att ett flertal underjordiska fördröjningsmagasin måste anläggas. Fördröjningskraven och de gröna ambitionerna, som 3-30-300, kommer at stå emot varandra i ett genomförande. Flera andra kvalitéer och användningsområden kommer avsevärt begränsas i parken pga. fördröjningsmagasinets storlek. Fördröjningskraven ökar också exploateringskostnaden och i förlängningen bidrar till ökade boendekostnader.

Vi anser att regleringstolkningen om 1,5 l/s/ha är för strikt och att den finns utrymme för en annan tolkning av regleringstexten.

Om det strikta kravet är satt för att minska belastningen både på Risebergabäcken och längre nedströms på Sege å så anser vi att det finns andra fördröjningsåtgärder längs Risebergabäcken som man med fördel kan genomföra redan idag. Vi vill speciellt hänvisa till Malmö Stads egen utredning ”Förslag till handlingsprogram för Risebergabäcken 2006-05-03” där man tagit fram konkreta, väl underbyggda och kostnadseffektiva åtgärder.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Arbete med en fördjupad dagvatten- och skyfallsutredning är påbörjat under hösten 2025 och resultatet pekar nu på ett förslag med öppen dagvattenhantering i 3 dammar inom befintligt travbaneområde.*
*Utgångspunkten för dagvatten- och skyfallsutredningen har varit dagvattenfördröjning och utsläppsbegränsning på 1,5 l/ha*s till Risebergabäcken.*
*Stadsbyggnadskontorets bedömning är att utsläppsbegränsningen på 1,5 l/ha*s behålls så att planförslaget bidrar till förbättrad vattenkvalitet i Risebergabäcken och därmed bättre förutsättningar för miljökvalitetsnormer i Sege å.*

Planförslaget har justerats så att beräknad yt- och volymbehov för öppen dagvattenhantering tydligt framgår samt karta som redovisar principiella avrinningsområden för kommande utbyggnad inom travbaneområdet.

Naturskyddsföreningen Malmö: Bäcken är också känslig för föroreningar. Att tillföra ytterligare dagvatten som är förorenat är direkt olämpligt då vattenkvaliteten kan komma att påverkas och därmed också påverka de djur och växter som finns i bäcken. Ytterligare dagvatten från ny bebyggelse bör därför inte tillföras bäcken om den inte genomgått tillfredsställande rening.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Planförslaget och fortsatt planerings- och genomförandeinriktning innebär att allt dagvatten kommer att fördröjas i dammar innan det släpps till Risebergabäcken.*
Idag sker obetydlig fördröjning eller rening av dagvattnet från området.

Segeåns vattenråd: Inom FÖP:en nämns det flertal gånger att ett maxflöde på 1,5 l/s/ha får släppas ut till Risebergabäcken. Det är väldigt viktigt att dessa begränsningar respekteras och hålls för att förhindra översvämningar nerströms. Det bör även utredas hur flödena påverkar Nedre Segeåns vattenavledningsföretag 1977 längre nedströms, så att hela systemet har kapacitet att hantera ökade flöden vid skyfall.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Dagvattnet kommer att fördröjas enligt förrättningen för markavvattningsföretaget och flödet kommer inte överstiga 1,5 l/s/ha.*

Utredning pågår kring hela Risebergabäckens sträckning och syftar till att bedöma hela systemets kapacitet.

Koloniföreningen Jägershill 12: Föreningen är fortsatt oroade över risken för ökade översvämningar från Risebergabäcken i samband med förändrad dagvattenhantering och ökad exploatering. Koloniområdet drabbas redan idag av återkommande översvämningar i och kring stugorna, vilket visar på att bäcken redan har begränsad kapacitet för avrinning.

Det är därför av stor vikt att dagvatten- och skyfallsfrågor utreds vidare i detaljplaneskedet och att dessa ges hög prioritet. Området kräver betydande förbättringar av avrinningen för att inte ytterligare förvärra dagens problem.

Föreningen vill även betona att utbyggnaden av kommunalt avlopp behöver samordnas med koloniområdenas planerade avloppsanslutningar.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *En dagvatten/skyfallsutredning är genomförd där förslaget generellt bygger på öppen fördröjning av dagvatten och konkret föreslår en damm för ändamålet som placeras i planförslagets centrala stadsdelspark.*

Det pågår också en utredning om möjliga vattenvårdsåtgärder i bäcken såsom tvåstegsdiken och avfasning av slänter.

Privat: Jag har koloni på Jägershill i Malmö och är därför lite extra intresserad av stadsbygget Jägersro. Jag läste att Risebergabäcken tar emot 1/3 av Malmös dagvatten och blev imponerad.

Det fick mig att samtidigt tänka att det kanske är läge att lägga in ett större avrinningsområde och/eller förseningsyta för bäcken? Med lite arkitektoniskt arbete kan det väl göras i samband med att en park anläggs så att ytan får ett dubbelt värde. Med förseningsyta menar jag en "sänkt" yta där bäcken möjligen ringlar sig fram genom, en yta som kan bli översvämmad om så behövs, och därmed temporärt hålla stora mängder vatten. (Har glömt det rätta ordet för sådana ytor!) Jag vet att Malmö stad tänker i dessa banor efter det stora skyfallet för några år sedan. Är detta något ni har i kikaren?

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Utgångspunkten för planförslaget är att allt dagvatten kommer att fördröjas i dammar i park- och grönområden innan det släpps till Risebergabäcken.*
En dagvatten/skyfallsutredning är genomförd där förslaget generellt bygger på öppen fördröjning av dagvatten och konkret föreslår en damm för ändamålet som placeras i planförslagets centrala stadsdelspark.

Det pågår också en utredning om möjliga vattenvårdsåtgärder i bäcken såsom tvåstegsdiken och avfasning av slänter.

Infrastruktur och energi

VA SYD Va: VA SYDs bedömning är att den allmänna platsmarken troligen inte kan rymma det ledningsnät som krävs för att hantera vatten, spillvatten och dagvatten.

VA SYD ser betydande utmaningar med en kulvertlösning i området, framför allt utifrån risker för arbetsmiljön. Det bör också påpekas att en kulvert som samlar flera olika typer av samhällsviktig ledningsinfrastruktur är ett utsatt mål för sabotage eftersom flera olika funktioner kan slås ut samtidigt.

Vidare: för att förvalta en infrakulvert måste det finnas en aktör som samordnar ledningsägare samt äger och har drifts- och säkerhetsansvar för kulverten.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *En dagvatten/skyfallsutredning är gjord där ett av syftena är att trygga utrymme och tekniskt genomförande för ledningsnät för vatten, spillvatten och dagvatten.*
Frågan kring möjlighet för kulvert är inte aktiv i nuläget.

VA SYD Avfall: Texten under rubriken Resurs- och avfallshantering har reducerats efter bearbetningen. VA SYD föreslår att följande text läggs till efter det inledande stycket: För att nå visionen behöver Malmö tillsammans med andra aktörer utveckla innovativa, yteffektiva och tillgängliga insamlingssystem.

Detta för att tydliggöra att Kretsloppsplanens mål är ett gemensamt åtagande.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Föreslagen text lyfts in i föp-dokumentet.*

Fastighetsägarna Syd: Vi ser här en möjlighet för Malmö stad, MKB och privata fastighetsägare att etablera ett gemensamt energi- och mobilitetskluster i Jägersro.

Vi understryker samtidigt att kommunen bör säkerställa konkurrensneutralitet. En transparent styrning av gemensamma energisatsningar är avgörande för att skapa förtroende och likvärdiga förutsättningar för alla aktörer.

Genom att utveckla Jägersro som en pilot för lokal energi- och resurseffektiv stadsutveckling kan Malmö befästa sin ledande position inom hållbar stadsplanering.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Syftet med ambitionerna i planförslaget kring lokal energiförsörjning är att skapa redundans, minska sårbarheten och skapa konkurrensneutralitet. Malmö stad, genom Malmö Energi- och Hållbarhet AB, avser att använda Jägersro som pilot för energi- och resurseffektiv stadsplanering.*

Eon Energiinfrastruktur: Detta är av yttersta vikt då planeringen av Jägersro, precis som för områdesplanering generellt, rör komplexa system som tex system för energi, vatten och mobilitet. Val av lösningar inom denna typ av system får effekter ur olika perspektiv som inte är begränsade till det enskilda området.

Vi vill, kopplat till det, påpeka vikten av att planering av energilösningar på byggnads och stadsdelsnivå utgår ifrån energisystemet i stort för att minska risken för suboptimering och ett försvårande av samhällsomställningen i stort.

Vi uppmärksammar och uppskattar att det på flera ställen i planen framgår att planeringen av området skall utgå ifrån klimatbalans och att klimatpåverkan från olika planeringsposter därför ska minimeras.

Vi vill dock peka på att ett allt för ensidigt fokus på klimatpåverkan kan, pga. begräsningar avseende möjlighet till systemperspektiv i gängse metoder för klimatberäkningar, leda till suboptimering ur ett större perspektiv än områdets. Även här vill vi alltså trycka på vikten av ett holistiskt perspektiv när områdets energiförsörjning planeras samt användande utvärderingskriterier som möjliggör detsamma.

Här vill vi föra fram en önskan om teknikneutrala formuleringar för att minska risken för oönskade inlåsningseffekter.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Klimatpåverkan är en del av orsakerna till att etablera lokal energiförsörjning. Syftet med ambitionerna i planförslaget kring lokal energiförsörjning är att skapa redundans, minska sårbarheten och skapa konkurrensneutralitet.*

Risk och säkerhet, geologi och geoteknik

Myndigheten för Samhällsskydd och beredskap vill upplysa om att det inte är tillåtet att genomföra ändringar eller ingrepp som kan försämra skyddsrumsfunktionen. Vid osäkerhet om åtgärdernas påverkan på skyddsrum kan kvalificerad skyddsrumsakkunnig med fördel anlitas för rådgivning i tidigt planeringsskede.

För avveckling (samt rivning) av skyddsrum krävs tillstånd som hanteras i separat tillståndsprocess. Skyddsrum får endast avvecklas om det finns särskilda skäl, varför MSB är restriktiv med att bevilja ansökningar om avveckling av skyddsrum.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Fortsatt planeringsprocess kommer att följa upp förekomst av skyddsrum.*

Räddningstjänsten Syd: Räddningstjänsten Syd har tidigare yttrat sig i samråd vilket staden kommenterat i samrådsredogörelse. Generellt har frågorna skjutits till senare skeden.

Riskhänsyn

Det är något oklart hur risker bedömts och på vilket sätt acceptans eller åtgärder bedömts. Området för utredning av störningar (Cowi, 2018) omfattar bara del av planområdet. Gällande bensinstation hänvisas i utredningen bla till SÄFS 2000: 2, denna har utgått och ersatts av MSBFS 2023: 2, dock ser avståndskraven kopplat till hantering av brandfarlig vätska likadan ut. Dessa avstånd kan vara vägledande vid en riskbedömning, men är inte avsedda för detaljplanering och bedömning av markens lämplighet, utan syftar främst till att skydda den brandfarliga varan från brandpåverkan. Lagstiftningen reglerar således verksamhetens hantering av den brandfarliga och explosiva varan, och inte om verksamheten är lämplig på platsen. LBE tar inte heller höjd för påverkan på omgivningen. Därmed ska underlag för tillstånd brandfarligvara inte användas som planeringsunderlag för bebyggelse intill verksamheterna. Lagstiftningen reglerar således verksamhetens hantering av den brandfarliga och explosiva varan, och inte om verksamheten är lämplig på platsen eller tar höjd för påverkan på omgivningen. I Cowi-utredningen finns 11 verksamheter identifierade med risk för störning. Räddningstjänsten Syd har kännedom om 22 verksamheter inom planområdet som hanterar tillståndskrävda mängder brandfarlig vara.

I utredningen redovisas även riskavstånd kopplat till strålningsnivåer vid olika stora pölbränder. Utifrån detta har det beskrivits att fasadåtgärder och entrèriktningar ska regleras. Det framgår enbart åtgärder kopplat till bensinstationen, m en ingen diskussion görs utifrån transporter till den samma, eller transporter till de andra verksamheterna i området. Då det finns flera verksamheter enligt resonemang ovan är det relevant att titta på vilka vägar som möjligen är belastade med farligt gods utan att vara utpekade transportleder, och hur riskerna ser ut i anslutning till dessa.

Brandvattenförsörjning

Enligt samrådsredogörelsen skall ansvarsfrågan kopplat till brandvatten lösas i planskedet. I ett större område för planering likt detta kan det finnas samordningsvinster av att hantera frågan på ett större plan för att förbättra den totala strukturen.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Planförslagets text under rubriken Risk har kompletterats med att fler verksamheter med påverkan på risk avseende exempelvis explosion och/eller brandfarliga ämnen finns inom planområdet. Rubriken har även kompletterats med en underlagskarta med identifierade störande verksamheter.*
Riskbedömningar som gjorts för verksamheter i området behöver aktualiseras i samband med förändrad markanvändning genom översiktsplanen. Den förändrade markanvändningen, som innebär att människor kommer bo och vistas i området, behöver hanteras av både befintliga verksamheter och genom fördjupade riskbedömningar i samband med framtagande av kommande detaljplaner.

I Hållbarhetsbedömningen har kartutdrag från EBH-stödet tillsammans med en beskrivning av riskklassade verksamheter tagits med.

Samordningsvinster för områdets vattenförsörjning och brandposter kommer beaktas i fortsatt planeringsprocess.

Statens Geotekniska Instituts (SGI) har under samrådsskedet yttrat sig, (2024-11-19 diarienummer 4.3.1-2409-1272) och då framfört följande synpunkter:

a) Översiktsplanen bör översiktligt redovisa de geotekniska förutsättningarna

b) Det i samband med detaljplanering alltid ska utföras bedömning av ras, skred och erosion.

c) Vikten av att beakta ett förändrat klimat.

d) Det är oklart vilket underlag som kommunen använt för sina bedömningar i Hållbarhetsbedömningen.

Kommunen har inarbetat en översiktlig beskrivning av de geotekniska förutsättningarna baserat på SGU:s jordartskarta. Kommunen redogör även för en översiktlig geoteknisk utredning utförd av SMT 2018, dock redogörs enbart för ytligt förekommande fyllningar i den fördjupade översiktsplanen. I karta redovisas de geologiska förhållandena baserat på underlag från Malmö stad.

Vad gäller synpunkt a ovan är den delvis bemött. SG I anser dock att om kartan är baserad på mer fördjupad kunskap om de geotekniska förutsättningarna än SGU :s jordartskarta så bör beskrivningen i stället baseras på den fördjupade kunskapen.

Synpunkt b, c och d kvarstår.

I [2] anges att Malmö stad har ett pågående projekt som rör Risebergabäckens sträckning, vars syfte är att ta fram åtgärdsförslag kopplat till de klimatrelaterade riskerna översvämning och erosion. Dessa risker bör redovisas i planen.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *En översiktlig bedömning ger att det, inom planområdet, endast finns viss erosionsrisk längs Risebergabäcken vilket planförslaget har tagit hänsyn till. Det pågår utredning kring Risebergabäcken som ser över hela dess sträckning. Det pågår även en fördjupad utredning som berör planområdet specifikt. Utredning syftar till att ta fram åtgärdsförslag som hanterar översvämning och erosion.*
I kommande planeringsskeden behöver markens egenskaper utredas ytterligare med avseende på såväl masshantering som grundläggning.

Teracom:

Isras: Teracom understryker att isras kan ske från Jägersrotornet vilket ska beaktas när planering av vägar och bebyggelse planeras intill fastigheten. Teracom föreslår att ett riskområde kring Jägersrotornet ska inrättas, uppmätandes 70 meter radie med Jägersrotornet som mittpunkt.

Bostadsbebyggelse

Teracom understryker att Malmö stad bör väga in de risker och störningar som verksamheten vid Anläggningen kan medföra för närliggande bostadsbebyggelse. Att placera bostäder intill Anläggningen kan vara olämpligt.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Planförslaget möjliggör inte några bostäder eller publik verksamhet inom en radie på 70 meter.*

Swedavia: Jägersro är inom Malmö Airports MSA-yta (Minimum Sector Altitude). Detta bör framgå i planen då Malmö Airport är utpekat som ett riksintresse. Höga objekt ska samrådas med flygplatsen inom MSA-ytan. Följande höga objekt ska samrådas med flygplatsen.

- Samtliga planer som reglerar objekt som överstiger 20 meter över marknivå.
- Objekt utanför planlagt område som överstiger 20 meter över marknivå.
- Ärenden inom planlagt område där objekt överstiger 20 meter och avviker från gällande detaljplan.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Samråd med Swedavia kommer att hållas kontinuerligt i de fortsatta planeringsprocesserna.*