



Rapport

Parkeringsutredning

Detaljplan Risatorp 5 - Skövde kommun

2025-02-23 vers 1

INNEHÅLL

BAKGRUND.....	3
SKÖVDE KOMMUNS PARKERINGSNORM.....	3
NULÄGESBESKRIVNING.....	4
BEFINTLIGT PARKERINGSBEHOV.....	5
PARKERINGSBEHOV NY DETALJPLAN.....	6
MOTIV FÖR REDUCERAT PARKERINGSBEHOV.....	10
SLUTSATS.....	11

Datum: 2025-02-23

Version: 1.0

Beställare:

Ola Brewitz

Grahns konfektyr AB

Rapporten är framtagen av:

Unnar Kristmannsson - Arkitekt AB

0732 - 33 19 88 / info@unnark.se



UNNAR KRISTMANSSON - ARKITEKT AB

1. Bakgrund

Fastighetsägaren Tingsvalvet Fastighets AB planerar i samarbete med Grahns Konfektyr AB att utveckla fastigheten RISATORP 5, vilket föranlett framtagandet av en ny detaljplan. Syftet med detaljplanen är ”att möjliggöra utbyggnad av verksamheten på Risatorp 5, samt utökad byggrätt inom hela kvarteret”. I samband med detaljplanearbetet behöver parkeringsfrågor utredas.

Denna parkeringsutredning syftar till att ge en översiktlig bedömning av parkeringsbehovet för Grahns Konfektyr AB i Skövde kommun, med utgångspunkt i kommunens parkeringsnorm. Utredningen inkluderar även en analys av exploateringsmöjligheterna inom planområdet, för att säkerställa en effektiv markanvändning och en hållbar planering som möjliggör både verksamhetsutveckling och god tillgänglighet.

Grahns Konfektyr grundades 1949 och producerar årligen cirka 5 100 ton karameller, gelé- och chokladgodis. Med naturliga råvaror, gediget hantverk och innovativa smaker har företaget skapat populära produkter som Hockeypulver, Pit Stop och klassiska punschpraliner. I takt med ökad efterfrågan och växande produktion har behovet av lagerutrymmen och förbättrade logistikflöden ökat. För att möta dessa behov planeras en rivning av en äldre kontorsdel vid fabriken i Skövde, vilket ger plats för en större och mer ändamålsenlig anläggning.

2. Skövde kommuns parkeringsnorm

Skövde kommun har riktlinjer för parkeringsbehov beroende på verksamhetstyp och läge. Dessa riktlinjer syftar till att säkerställa en balanserad tillgång till parkering samtidigt som hållbara transportalternativ främjas. Nedan följer en sammanställning av kommunens parkeringsnorm för olika verksamheter:

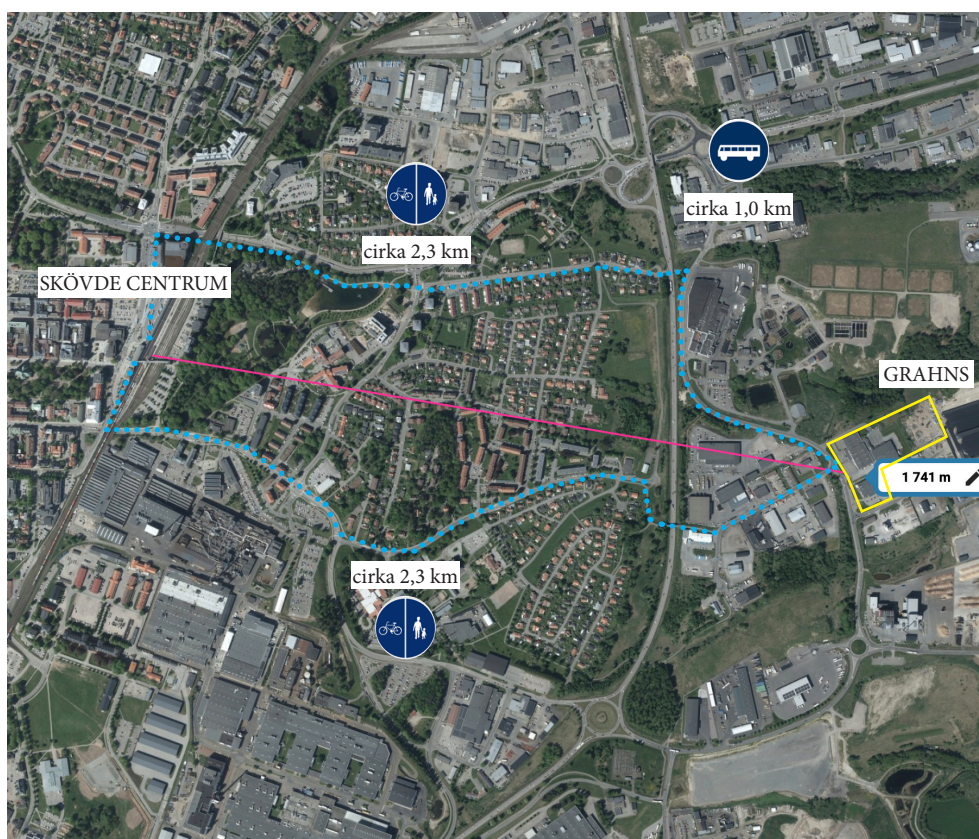
Verksamhet	Bilplatser per 1000m ² / BTA centralt	Bilplatser per 1000m ² / BTA halvcentralt
Bostäder, flerbostadshus	8	12
Kontor	15	25
Butiker, dagligvaror	35	40
Butiker, sällanköp	25	30
Restaurang	60	70
Hotell	25	30
Industri, tillverkning	10	15
Industri, lager	6	8
Industri, serviceföretag	15	20

3. Nulägesbeskrivning

Grahns Konfektyr AB, markerat med en gul linje på kartan, är beläget i den östra utkanten av Skövde tätort, cirka 1,7 kilometer från centrum. Fabriken har ett strategiskt läge längs Norra Aspelundsvägen, som erbjuder goda transportförbindelser och direkt anslutning till Östra leden, en viktig genomfartsled i området.

Avståndet från centrala Skövde och resecentrum är cirka 2,3 kilometer, med flera tillgängliga gång- och cykelvägar (markerade med blå streckad linje). Dessa möjliggör smidiga och hållbara transportalternativ för både anställda och besökare.

Cirka 1 kilometer norr om fabriken finns en busshållplats med regelbunden trafik, delvis trafikerad av stadsbusslinje 4, vilket ger ytterligare tillgång till kollektivtrafik för pendlare och besökare. Ytterligare busshållplats har nyligen byggts precis i anslutning till fabriken på Norra Aspelundsvägen, det är dock oklart när denna hållplats ska börja trafikeras.



Figur 1 - Flygfoto över Skövde centrum, Östermalm samt Grahns konfektyr



Figur 2 - Flygfoto över Risatorp 5 - Grahns konfektyr (Gul streckad linje)

4. Befintligt parkeringsbehov

Fastigheten Risatorp 5 omfattar cirka 33 390 m² och inrymmer tre större byggnader. Den sammanlagda byggnadsarean (BYA) uppgår till cirka 9 857 m², medan den totala bruttoarean (BTA) är cirka 11 736 m².

Den befintliga verksamheten inom fastigheten består till stor del av lagerhantering och produktion. En uppskattning av nuvarande ytanvändning visar att cirka 60 % av ytan utgörs av lager och transportytor, medan resterande 40 % används för produktion, verkstad mm. Lagerutrymmen används både för förvaring av råvaror och färdiga produkter, men även för temporär uppställning av pallar och material inom produktionslokalerna.

I dagsläget finns totalt 106 parkeringsplatser tillgängliga inom Risatorp 5. Dessa har en relativt låg belägningsgrad, och de 32 parkeringsplatser som är belägna på den norra delen av fastigheten används inte alls. Med de 74 faktiskt nyttjade parkeringsplatserna och en total BTA på 11 736 m², motsvarar detta cirka 6,3 parkeringsplatser per 1 000 m² BTA.

På Grahns jobbar det i dagsläget cirka 80 personer som jobbar i två skift. Av dessa uppskattar verksamheten att cirka 20% samåker och 5% åker kollektivt. Siffror samt skiftarbete förklarar dagens låga nyttjandegrad. Samtidigt ser verksamheten inga större förändringar i personalstyrkan i samband med utbyggnadsplaner utan skulle innebära ett tillskott på några enstaka tjänster.

5. Parkeringsbehov ny detaljplan

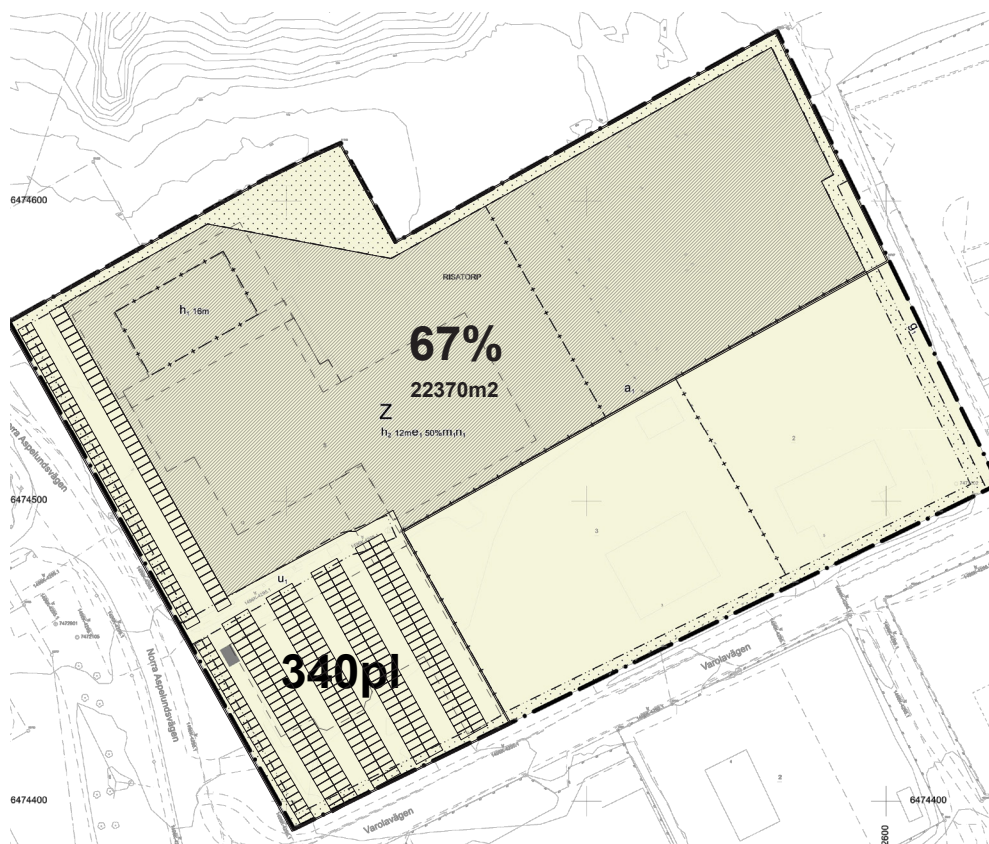
För att möta framtida behov och skapa bättre logistiska förutsättningar planerar Grahns Konfektyr en betydande expansion av verksamheten i samband med detaljplanarbetet. Företaget ser behov av att tillskapa följande ytor:

- Höglager på cirka 2 000 m²
- Truckgång på cirka 360 m²
- Produktionshall och ytterligare lagerutrymmen på cirka 8 000 m²

Denna expansion kräver en **exploateringsgrad på 67 %** (två tredjedelar av fastigheten), vilket skulle möjliggöra en total exploatering på **cirka 22 371 m²**. Detta ger även möjlighet till nödvändig flexibilitet för fortsatt tillväxt och framtida anpassningar.

Följande tabell visar parkeringsbehovet baserat på Skövde kommuns riktlinje vid en maximal exploatering av fastigheten:

Verksamhet	BTA (m ²)	Bilplatser per 1000m ² / BTA centralt	Bilplatser per 1000m ² / BTA halvcentralt
Industri, Lager	22 371 m ²	134 bpl (6/1000m ² BTA)	179 bpl (8/1000m ² BTA)
Industri Tillverkning	22 371 m ²	224 bpl (10/1000m ² BTA)	336 bpl (15/1000m ² BTA)



Figur 3 - Illustration av scenario 1 med fullt exploaterad fastighet med cirka 336 bpl.

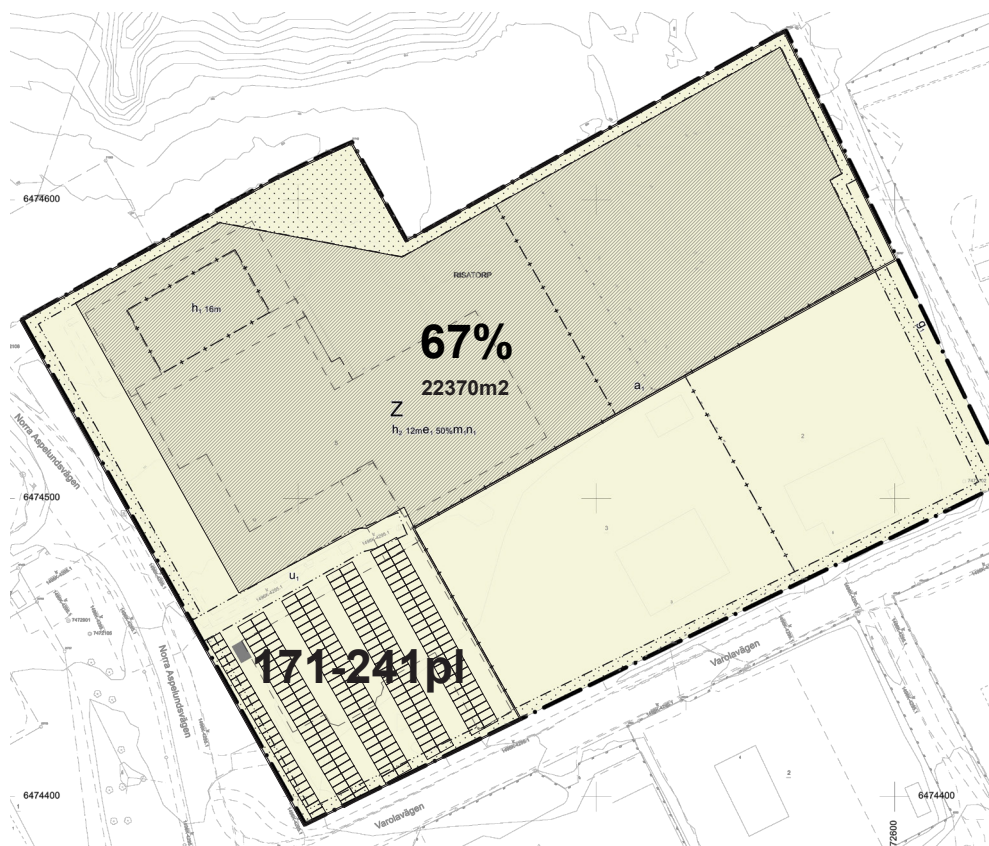
Scenario 1 - Full exploatering med 15 bpl/1000m² BTA

I detta scenario har en teoretisk beräkning gjorts, där hela 67 % av fastighetsytan, motsvarande cirka 22 371 m², tas i anspråk för byggnation. För att redovisa möjligheterna till markutnyttjande och parkeringskapacitet utgår scenariot från en exploatering i ett enda plan, utan ytterligare våningsplan.

Exploateringen beräknas utifrån det högsta p-talet på 15 bpl/1000m² BTA för att illustrera att det är genomförbart.

Industri Tillverkning	22 371 m ²	-	336 bpl (15/1000m ² BTA)
-----------------------	-----------------------	---	--

Detta scenario är en redovisning av möjlig exploatering av fastigheten. Syftet är att illustrera hur fastigheten kan nyttjas maximalt samtidigt som parkeringsnormen uppfylls med cirka 336 platser. Det är inte en konkret plan, utan enbart ett verktyg för att redovisa förutsättningar och behov av yta, logistik och infrastruktur vid en full utbyggnad i ett plan. Samtidigt skulle en full exploatering av fastigheten kräva en noggrant planerad infrastruktur för parkering, transporter och angöring i detta scenario.



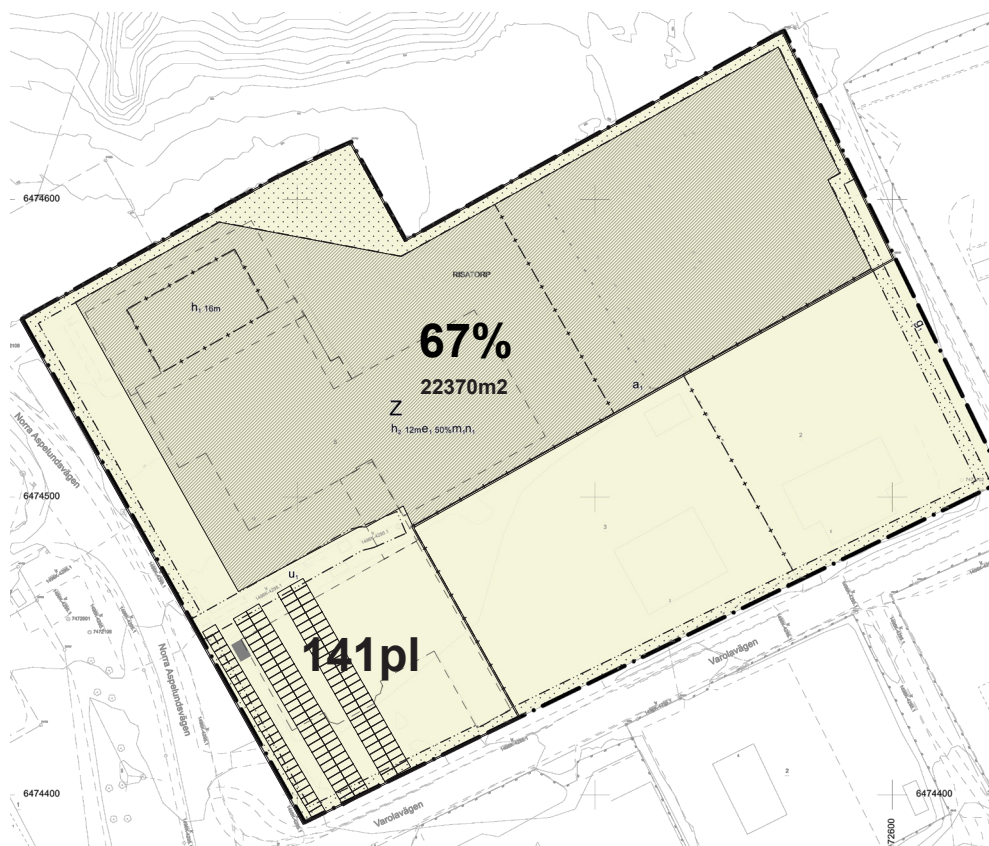
Figur 4 - Illustration av scenario 2 med fullt exploaterad fastighet med cirka 171-241 bpl.

Scenario 2 - full exploatering med anpassat parkeringsbehov

Detta scenario beskriver en full exploatering av fastigheten, där 67 % av fastighetsytan tas i anspråk, motsvarande 22 371 m² BTA. För att redovisa möjligheterna till markutnyttjande och parkeringskapacitet utgår scenariot även här från en exploatering i ett enda plan, utan ytterligare våningsplan. Till skillnad från föregående beräkning baseras denna beräkning på en fördelning på 60 % lager och 40 % tillverkning med utgångspunkt i befintlig verksamhet.

Med en total BTA på 22 371 m², fördelat på 60 % lager och 40 % tillverkning, skulle parkeringsbehovet enligt normen uppgå till:

Verksamhet	BTA (m2)	P-norm (lägst)	P-norm (högst)
Lager 60%	13 422	81	107
Tillverkning 40%	8 948	90	134
Totalt	22 371	171	241



Figur 5 - Illustration av scenario 3 med fullt exploaterad fastighet med cirka 141 bpl.

Scenario 3 - full exploatering med parkering baserat på befintligt behov

I verksamheten har parkeringsutnyttjandet visat sig vara lägre än normvärdena, vilket kan tillskrivas flera faktorer, bland annat ökad automatisering, kollektivtrafikförbindelser, samåkning, cykelpendling och skiftarbete vilket minskar beroendet av bilparkering.

Till skillnad från de två tidigare scenarierna baseras detta scenario på det faktiska parkeringsutnyttjandet idag, där det observerade behovet motsvarar 6,3 parkeringsplatser per 1 000 m² BTA:

Verksamhet	BTA (m2)	6,3 pl /1000 m ² BTA
Enligt befintlig verksamhet/behov	22 371	141

6. Motiv för reducerat parkeringsbehov

Behovet av bilplatser bevakas i bygglovskedet och beror på typ av verksamhet samt omfattningen av denna. I Riktlinjer för att beräkna parkeringsbehov inom Skövde kommun framgår det att **”parkeringsfrågorna är en del av samhällsplaneringen och måste därför hela tiden stå i överensstämmelse med grundläggande samhällskrav och medverka till en hållbar utveckling”**.

Vidare är det upp till fastighetsägare att i bygglovet visa på att parkeringsbehovet går att lösa.

Det finns flera faktorer som motiverar en lägre parkeringsnorm för planområdet, främst kopplade till kollektivtrafikens tillgänglighet, alternativa mobilitetslösningar och verksamhetens specifika karaktär.

Närhet till kollektivtrafik

Fastighetens strategiska läge ger goda förutsättningar för anställda att pendla med kollektivtrafik istället för bil. En ny busshållplats har anlagts endast 50 meter från huvudentrén, vilket kommer göra det enkelt för anställda att resa kollektivt. Utöver detta finns ytterligare en busshållplats cirka en kilometer norr om planområdet.

Alternativa mobilitetslösningar och cykeltransport

Området har en väl utbyggd cykelinfrastruktur som gör det enkelt och attraktivt för anställda att cykla till och från arbetsplatsen. För att ytterligare främja hållbara transportalternativ finns möjlighet att anlägga väderskyddade cykelparkeringar, elcykelladdningsstationer och andra cykelvänliga lösningar, vilket kan bidra till en minskad efterfrågan på bilparkering. Dessutom kan initiativ såsom samåkningsprogram ytterligare minska behovet.

Verksamhetens specifika behov

Lagerverksamhet har generellt en lägre personalnärvaro än andra industriella verksamheter, vilket innebär att det faktiska behovet av parkeringsplatser är mindre än vad generella schablonvärden för industrifastigheter kan indikera. Vidare är delar av produktionen redan idag automatiserade, och utvecklingen mot ytterligare automatisering kommer att fortsätta. Detta innebär att en utbyggnad av verksamheten inte nödvändigtvis innebär en ökning av personalstyrkan, utan snarare en effektivisering av produktionen. Därmed kan ett lägre parkeringstal motiveras även ur ett framtidsperspektiv.

7. Slutsats

Den genomförda parkeringsutredningen visar att det finns goda skäl att anpassa parkeringsnormen för fastigheten Risatorp 5 utifrån verksamhetens faktiska behov snarare än enbart generella schablonvärden. Grahns Konfektyr AB:s nuvarande parkeringsutnyttjande ligger på 6,3 platser per 1 000 m² BTA, vilket är avsevärt lägre än Skövde kommuns riktlinjer för industri och lager, där intervallet ligger mellan 6 och 15 platser per 1 000 m² BTA beroende på verksamhetstyp och lokalisering. Vid en full exploatering av fastigheten, där 22 371 m² BTA tas i anspråk, uppskattas det faktiska parkeringsbehovet till cirka 170 platser vid en anpassning av normen till 6 platser per 1 000 m² BTA för lager och 10 platser per 1 000 m² BTA för tillverkning. Detta är en mer rimlig bedömning jämfört med det högre spannet i kommunens norm, som skulle innebära ett behov av upp till 336 platser.

Det finns flera faktorer som motiverar en lägre parkeringsnorm. Fastighetens tillgång till kollektivtrafik är god, med en ny busshållplats i direkt anslutning till verksamheten samt en befintlig hållplats cirka en kilometer norrut. Området har en välutvecklad cykelinfrastruktur, vilket gör det enkelt och attraktivt för anställda att välja cykel som transportmedel. Dessutom finns möjligheter att anlägga väderskyddade cykelparkeringar, elcykelladdningsstationer och ökad samåkning vilket ytterligare kan minska behovet av bilparkering.

Vidare har lagerverksamheten generellt en lägre personalnärvaro än andra industriella verksamheter, vilket innebär att parkeringsbehovet är mindre än vad generella schablonvärden kan indikera. Samtidigt som delar av produktionen redan idag är automatiserade, och utvecklingen mot ytterligare automatisering kommer att fortsätta både gällande lager och produktion. Detta innebär att en expansion av verksamheten inte nödvändigtvis leder till en ökning av personalstyrkan och därmed inte heller av parkeringsbehovet.

Genom att anpassa parkeringsnormen till faktiska behov frigörs mark som istället kan användas för logistik, grönområden och dagvattenhantering, vilket bidrar till en mer hållbar och effektiv markanvändning. Mot bakgrund av detta rekommenderas att de lägre parkeringstalen på 6 respektive 10 platser per 1 000 m² BTA tillämpas i detaljplanen, vilket ger en väl avvägd lösning som kombinerar tillgänglighet med hållbar stadsutveckling.

Slutligen är det fastighetsägaren som i bygglovsprocessen ansvarar för att visa hur parkeringsbehovet kan tillgodoses inom kvartersmarken. Vid planläggningen bör dock det faktiska parkeringsbehovet beaktas, snarare än generella schablonvärden, för att säkerställa en väl avvägd och realistisk parkeringslösning. Ett reducerat parkeringstal i detaljplanen är därför motiverat, samtidigt som flexibilitet kan ges i bygglovsskedet för eventuella justeringar utifrån framtida utveckling av mobilitetsmönster och verksamhetens behov.