

Til: Holtskogen Nord AS
Fra: Ingeniørfirmaet Svendsen & Co AS
Laget av: Magne Rosnes
Sjekket av: Ivar Hansen Kvernsveen
Dato: 11.06.2025
Revidert dato 12.09.2025
Prosjekt nr. 1421001

Trafikkanalyse Holtskogen Næringspark, Indre Østfold kommune.

1 Innledning

Svendsen & Co har fått i oppdrag å utarbeide en forenklet trafikkanalyse for den planlagte videre utbyggingen ved Holtskogen Næringspark. Per i dag er følgende bedrifter etablert på området: Sørby Utleie (felt N1B-C), Cenate AS (felt N1D), Dynatec SMW AS (felt N1E), Plastretur AS (felt N3), Stack AS (felt N5A) og Vema (felt N1A).

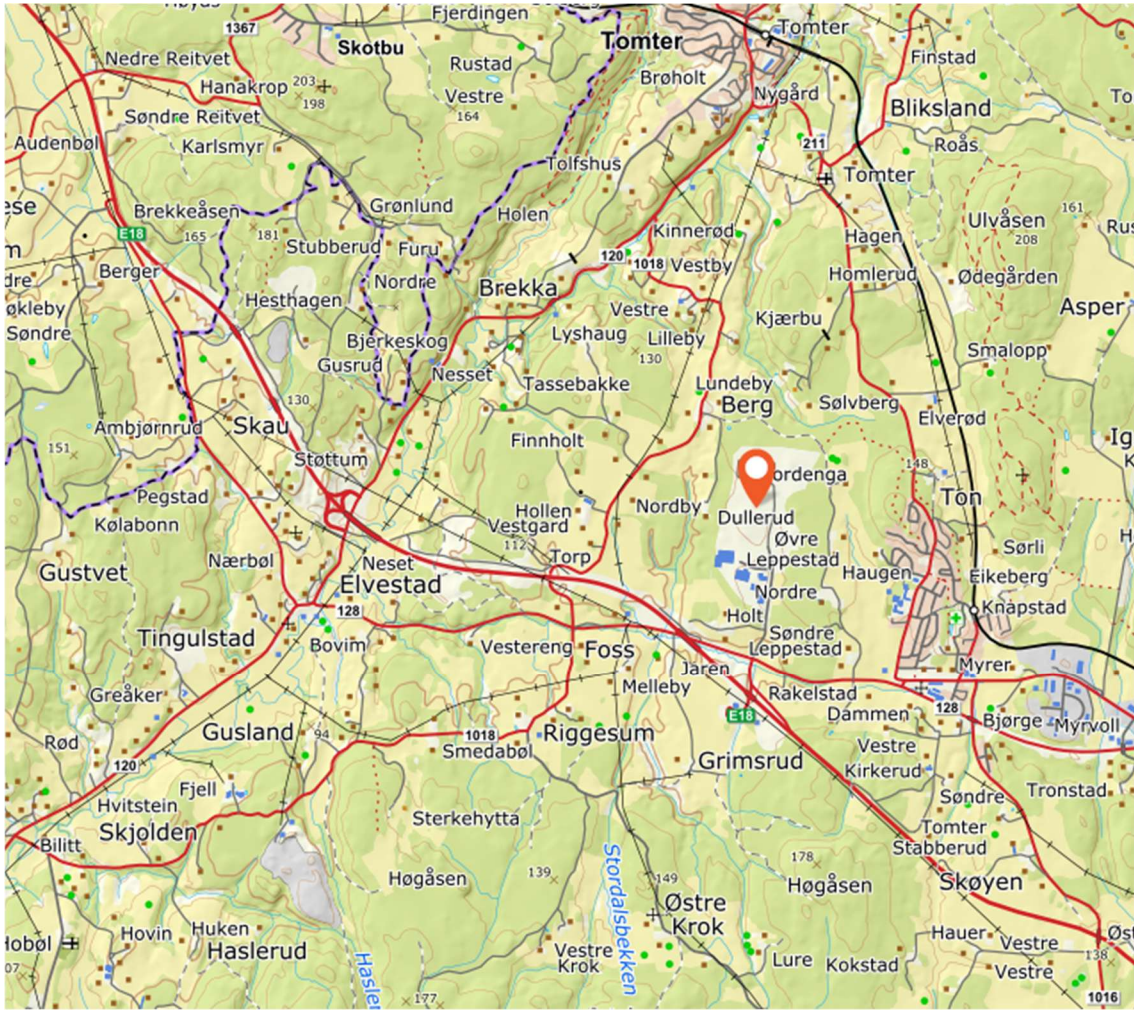
2 Planområde og lokalisering

2.1 Lokalisering

Området, innringet i lilla i Figur 1, ligger øst for Elvestad-krysset på E18 i Indre Østfold Kommune. Tomta ligger ca 500m fra E18 og ca 300m fra Fv128 (gamle E18).

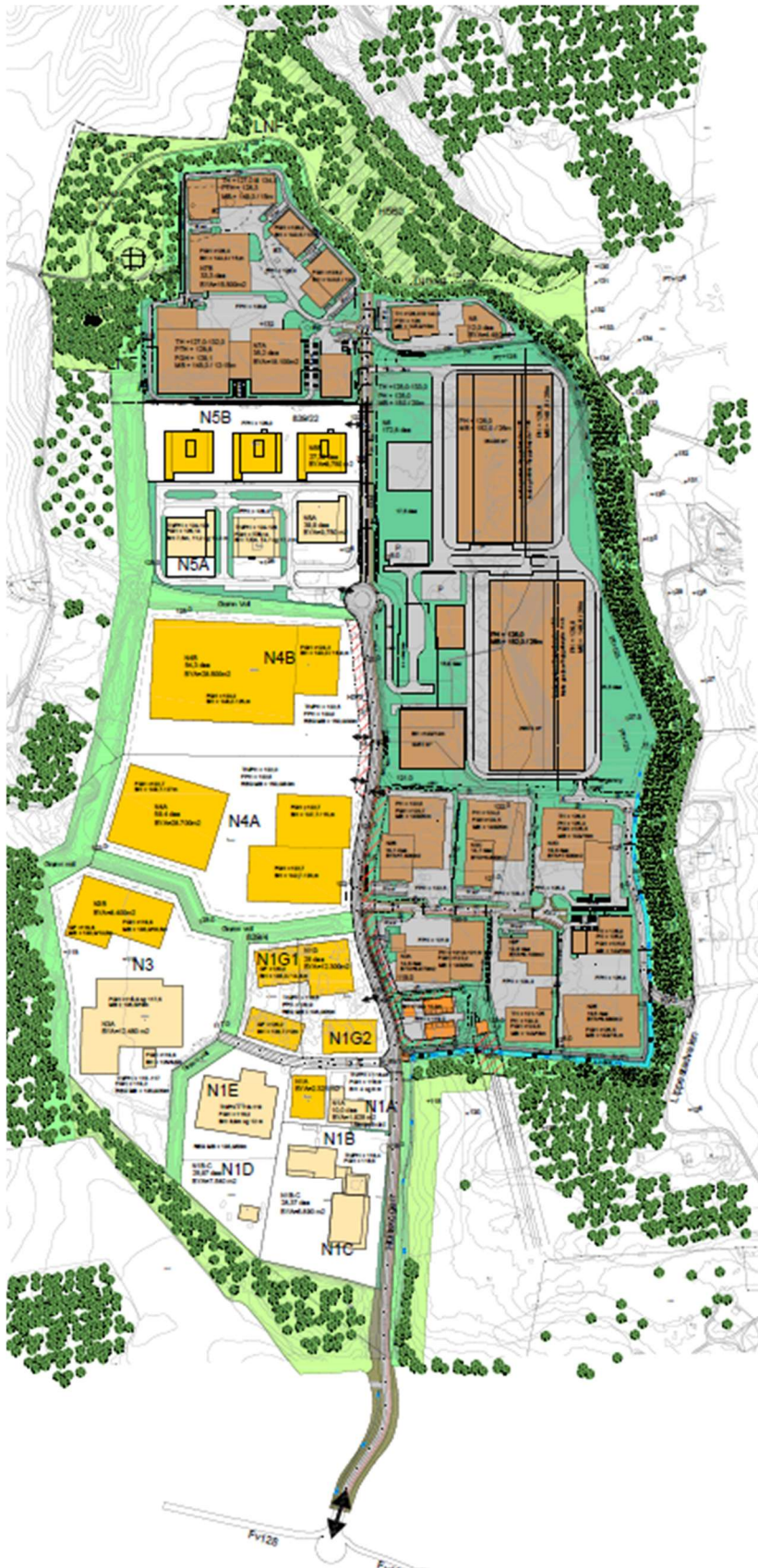
E18 gir forbindelse både østover – mot Askim, Mysen og over grensen til Sverige ved Ørje – og vestover mot Vinterbro og Oslo, og Oslofjordtunellen på E134 ved Drøbak.

Ved Elvestad-krysset, er det forbindelse til E6 og Moss-Horten ferje via Fv120.



Figur 1 - Lokalisering av Holtskogen Næringspark (Kilde: Kartverket)

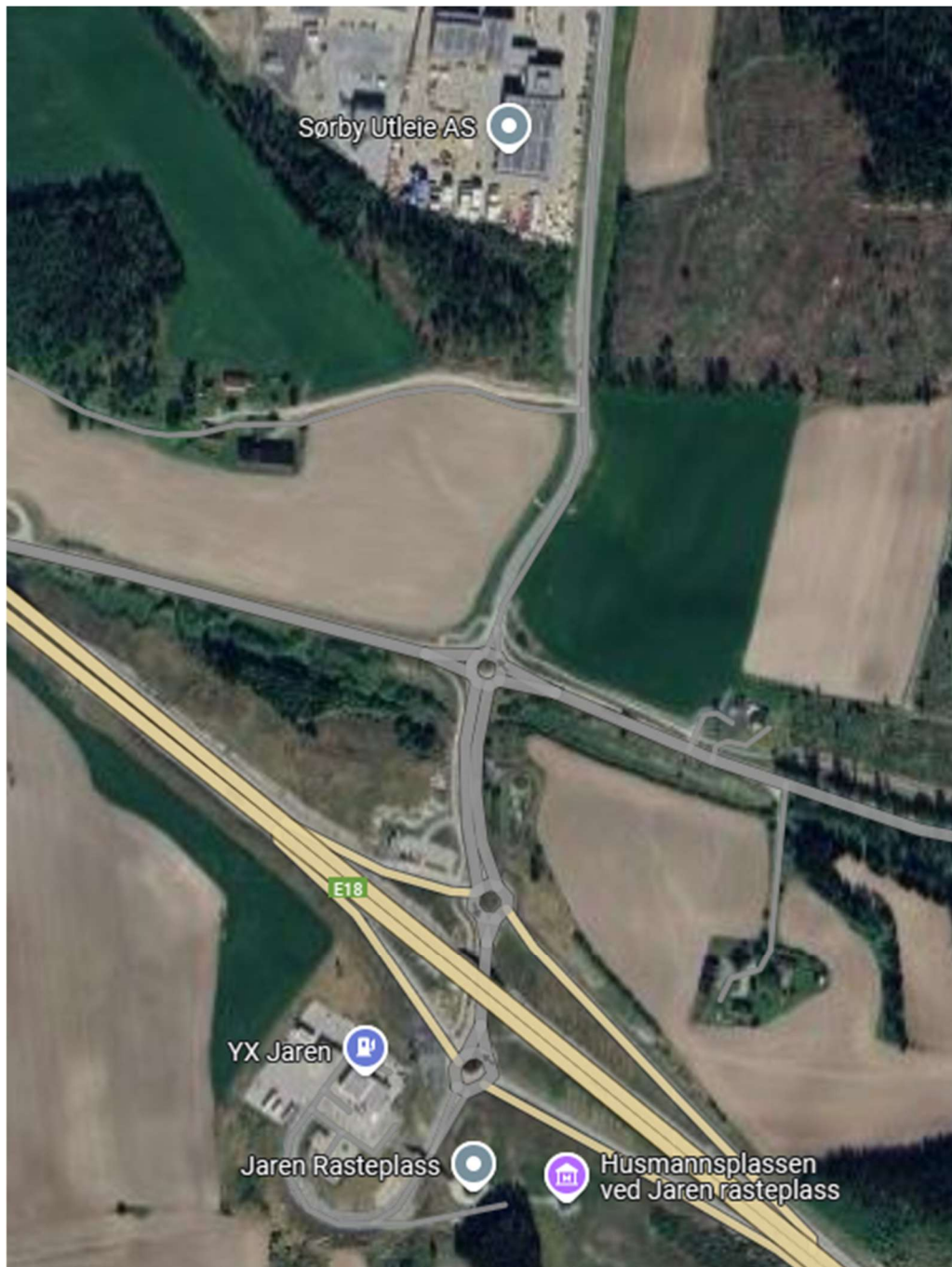
Illustrasjonsplan for næringsparken, er vist på neste side.



Figur 2 - Illustrasjonsplan av Holtskogen Næringspark (Kilde: Enerhaugen Arkitektkontor AS)

2.2 Planområde og adkomst

Innkjøring til området skjer via Osloveien fra rundkjøring på Fv128.



Figur 3 - Tilkomst til planområdet fra Fv128 og E18 (Kilde: Google Maps)

2.3 Kollektivmuligheter

Fra Planbeskrivelsen har vi at nærmeste kollektivknutepunkt ligger i Spydeberg sentrum med buss- og togforbindelse til Oslo og østover til Mysen/Rakkestad. På Knapstad er det også stoppested for Østre Linje, samt regionale bussforbindelser til

Oslo og Moss. Sør for planområdet er det busstopp (Jaren) ved av- og påkjøring til E18 for ekspressbuss til Oslo/Gardermoen, og ligger 950m fra søndre del av planområdet.



Figur 4 - Busstopp og jernbanestasjon markert (Kilde: Google Maps)



Figur 5 - Busstopp og pendlerparkering ved Jaren, E18 retning Oslo (Kilde: Planbeskrivelsen)



Figur 6 - Busstopp ved Jaren, E18 retning Spydeberg/Askim/Mysen (Kilde: Planbeskrivelsen)

2.4 Forhold for gående og syklende

Langs Fv128 er det gang- og sykkelvei i retning Knapstad og Spydeberg. Langs Osloveien og videre langs veien inn på næringsparken, er det bygget ensidig fortau.



Figur 7 - Fortau langs Osloveien inn på næringsparken (Kilde: Google Maps)

For ansatte som er bosatt i øst for næringsparken; i eksempelvis Knapstad og Spydeberg, vil det være gode og trafikksikre fasiliteter for å komme seg på jobb med sykkel eller til fots.



Figur 8 - Gang- og sykkelvei langs Fv128 (Kilde: Google Maps)

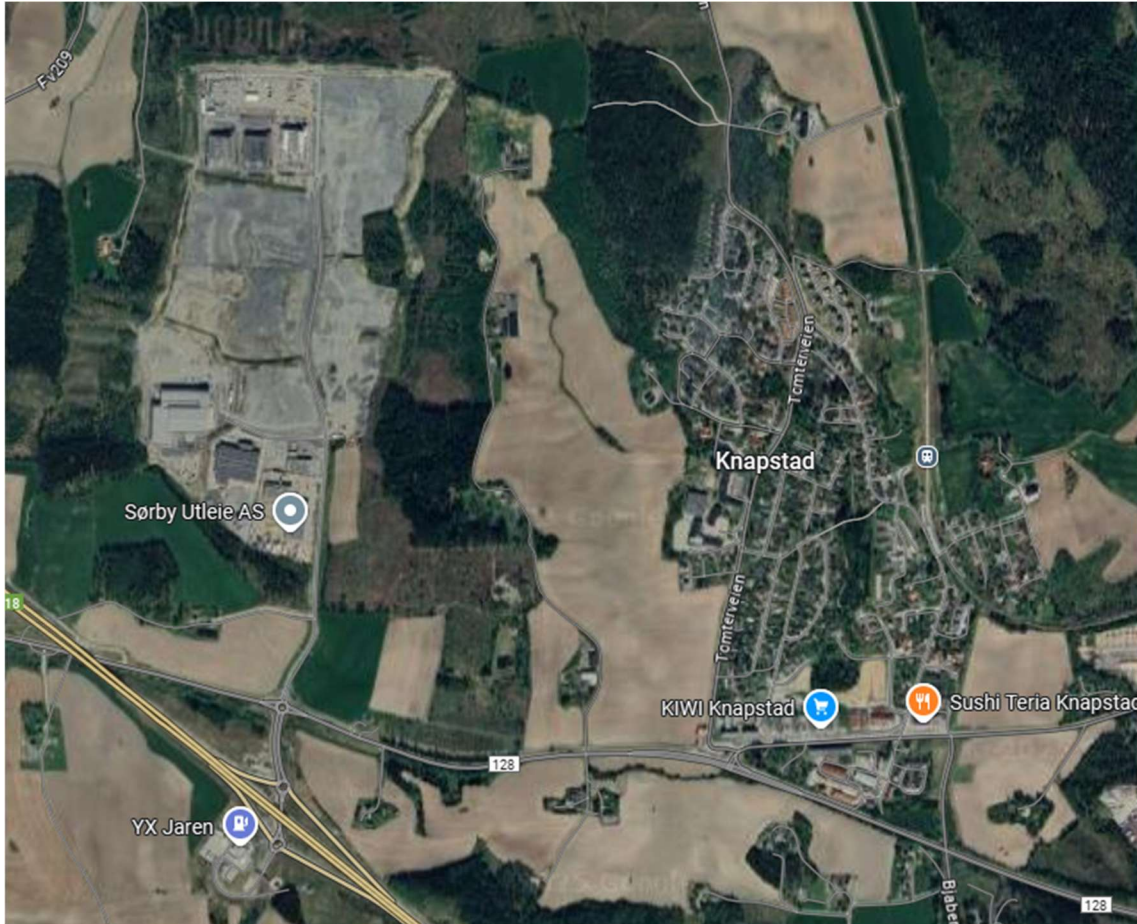
Etter avkjøringen mot Holtskogen, er det ikke fortau eller gang- og sykkelvei i retning mot Elvestad. Veien har en smal skulder, og er lite egnet for gående og syklende. Fartsgrensen er 80km/t.



Figur 9 - Fv128 retning Elvestad (Kilde: Google Maps)

3 Dagens situasjon

3.1 Trafikktall:



Figur 10 - Eksisterende veier og bebyggelse (Kilde: Google Maps)

Trafikkmengder på hovedveier

Fra vegkartet til Statens Vegvesen finner vi følgende trafikkmengder:

E18: 14000-16500 ÅDT

Fv128: 6400 ÅDT (Knapstad til E18)

Fv128 var europavei inntil nye E18 gjennom Indre Østfold stod klar til bruk i sin helhet i 2017 (det gjenstår 15km vei fra Retvedt nordvest for Elvestad til Vinterbro).

Vi ser litt nærmere på trafikkmengdene i de tre rundkjøringene som er berørt; 2 på nordsiden- og en på sydsiden av E18. Se figur på neste side.



Figur 11 - Adkomstveier til E18 (Kilde: Statens Vegvesen vegkart)

Vi finner følgende trafikkmengder:

Rundkjøring på Fv128:

- Retning Knapstad/Spydeberg: 6310 ÅDT (13% lange kjøretøy)
- Retning Elvestad: 2700 ÅDT (13% lange kjøretøy)
- Retning E18: 5200 ÅDT (10% lange kjøretøy)
- Retning næringsparken:

Rundkjøring nord for E18:

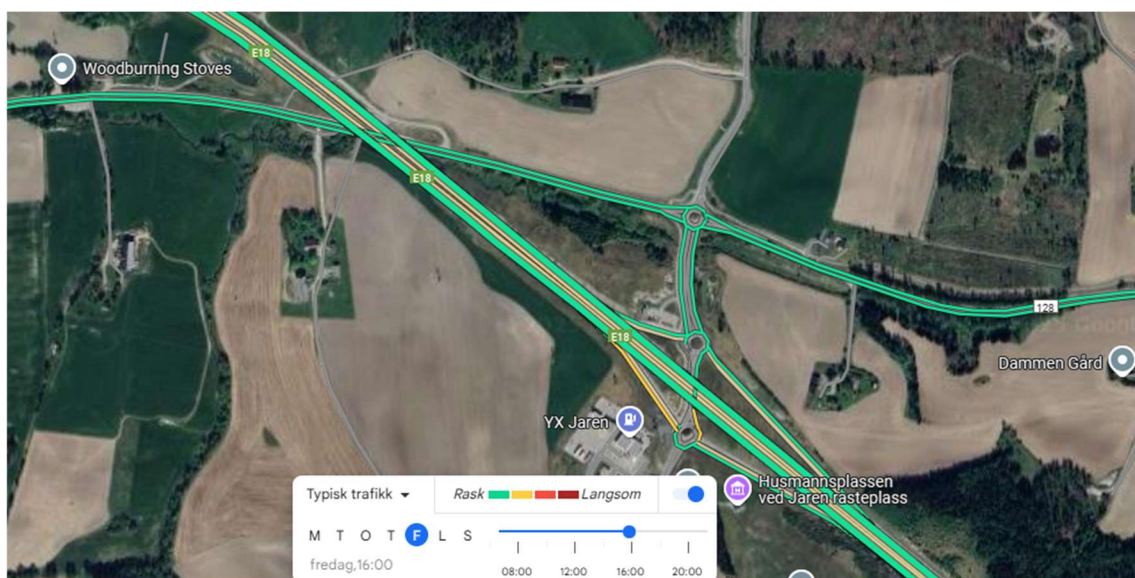
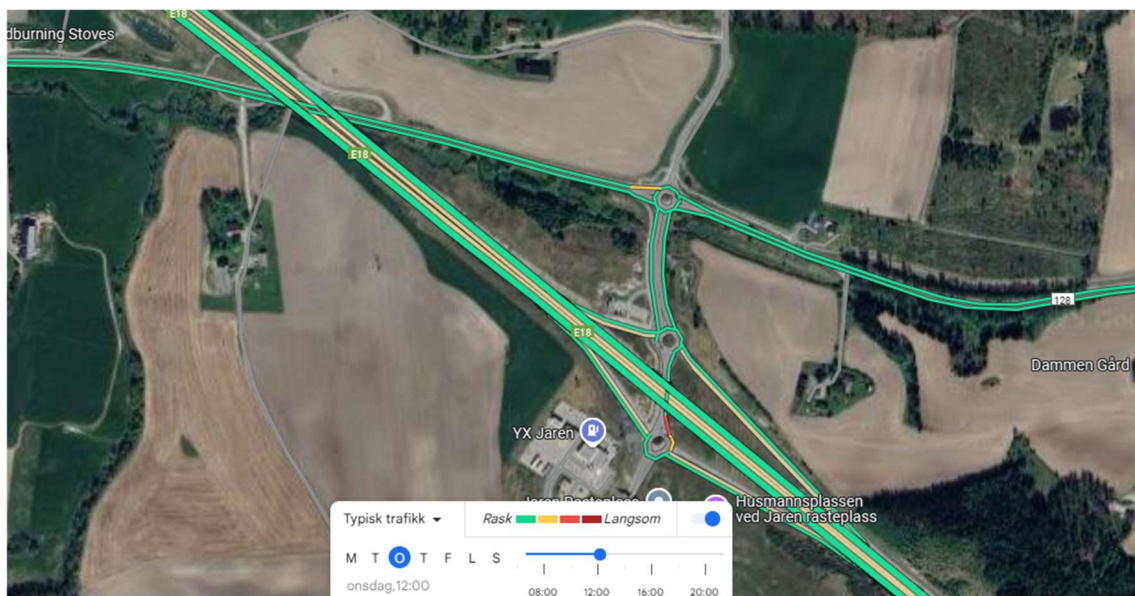
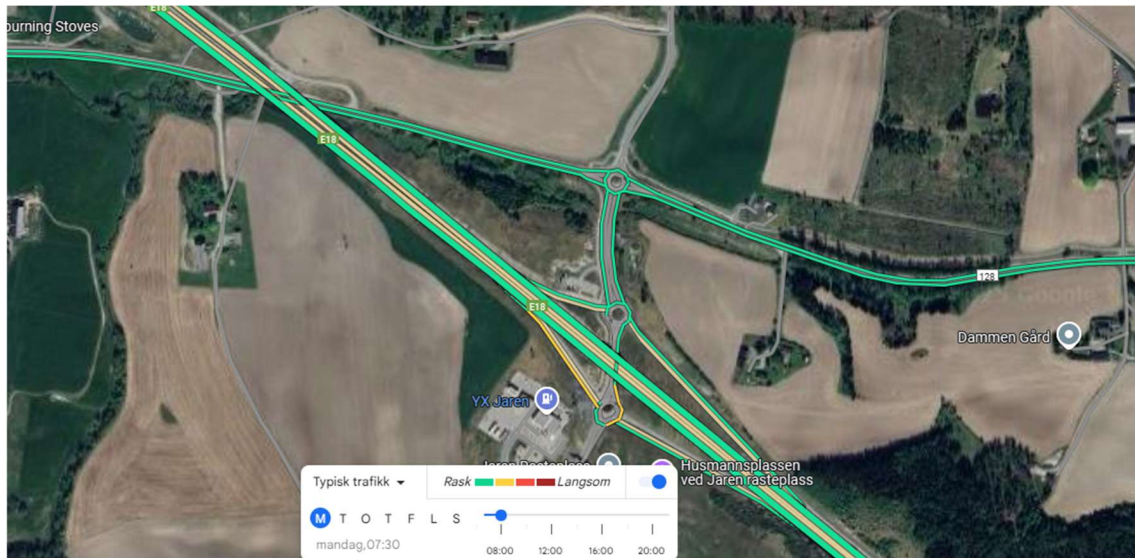
- Retning Fv128: 5200 ÅDT (10% lange kjøretøy)
- Krysning under E18: 5400 ÅDT (13% lange kjøretøy)
- Avkjøring E18 syd: 1500 ÅDT (13% lange kjøretøy)
- Påkjøring E18 nord: 3000 ÅDT (13% lange kjøretøy)

Rundkjøring syd for E18:

- Krysning under E18: 5400 ÅDT (13% lange kjøretøy)
- Avkjøring E18 nord: 2000 ÅDT (13% lange kjøretøy)
- Påkjøring E18 syd: 1500 ÅDT (13% lange kjøretøy)
- Retning bensinstasjon: 500 ÅDT (13% lange kjøretøy)

Typiske trafikkmengder fra Google Maps

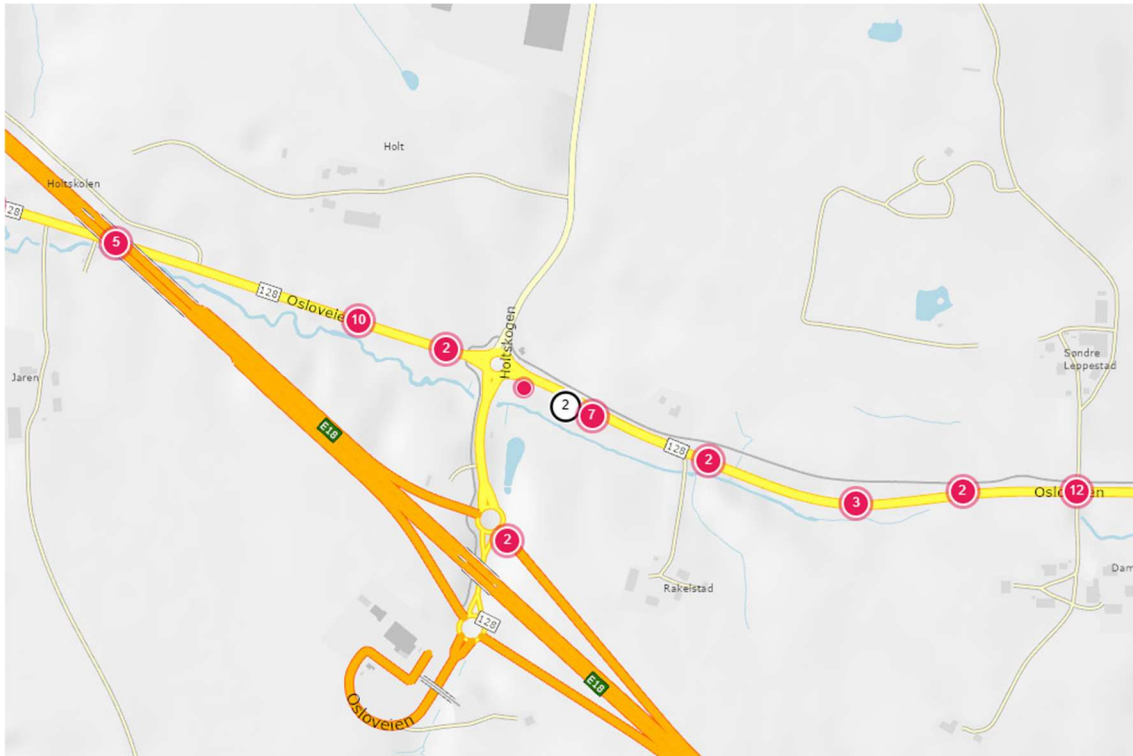
Det er ikke registrert saktegående trafikkmengder i dagens situasjon. Figurene på neste side viser trafikksimuleringer gjort av Google på tre ulike tidspunkter. Mandag kl 08:00, onsdag kl 12:00 og fredag kl 16:00



Figur 12 - Trafikkmengder (Kilde: Google Maps)

3.2 Ulykkesstatistikk

Figuren under viser registrerte ulykker opp gjennom årene. De langt fleste stammer fra tiden før 4-felts E18 ble bygget, og europaveien fulgte nåværende Fv128 sin trase. Registreringene går helt tilbake til 1970-tallet.



Figur 13 - Registrerte ulykker gjennom årene (Kilde: Statens Vegvesen vegkart)

4 Nyskapt trafikk fra tomten

4.1 Innledning

Bedriftene som per i dag er etablert i næringsparken, har kommet med opplysninger om trafikk som deres virksomhet skaper. Dette kan sammenfattes som følger:

Tema	Sørby utleie Holtskogen 7 (Felt N1B-C)	Cenate AS Holtskogen 15 (Felt N1 D)	Dynatec SMV AS Holtskogen 17 (felt N1E)	Plastretur AS Holtskogen 19 (felt N3)	Stack AS Holtskogen 31 (felt NSA)	Vema Holtskogen 11 (felt N1A)
Type næringsvirksomhet	Utleie av maskiner og utstyr til bygge og anleggsbransjen, private og offentlige samt andre.	Virksomhet innen forskning og utvikling av silisium-basert materiale til bruk i morgendagens batterier.	Virksomhet innen mekanisk produksjon	Virksomhet for fin-sortering av plast fra husholdningsavfall for videre gjenvinning.	Virksomhet knyttet til datasenter	Virksomhet innen produksjon av innv. Solskjermer. Norges største produsent.
Utviklingsplaner		Har planer for å utvide anlegget og i løpet av noen få år starte med kontinuerlig produksjon.			Utv. og oppføring av nye bygg/datasenter på nabotomt- felt NSB vil være aktuelt ved hvis/når nye kontrakter inngås med klienter.	Eier tiliggende eiendom som kan tas i bruk ved behov for utvidelse av produksjonen.
Omfattes virksomheten av storulykke forskriften		Mengde brennbar gass vil ved fremtidig kontinuerlig produksjon være så stor at virksomheten omfattes av storulykke forskriften. Det fordrer tillatelse fra DSB.				Nei
Trafikkforhold/parkering/ansatte		Pilotanlegg/fullduksjon				
P-plasser for besøkende og ansatte	60	Tilstrekkelig	Tilstrekkelig	50	65 (35 el)	Tilstrekkelig 30-35 p-pl
Antall ansatte	35	10 / 30	70	30-40	29 + 20-25	16
Samlet trafikkmengde til/fra pr dag	150	26 / 80	200	80	116	38-80 (høysesong)
Personbiler til/fra pr dag	125	12 / 35	90	32	55	36-76 (høysesong)
Lastebiler til/fra pr dag	25	1 / 5	5-10	7-8 (	3	2-4 (høysesong)
Ansatte som benytter sykkel/gange	3-5 per dag	0,5 per uke/ noe mer	1-5 per dag	Nei	Noen bruker sykkel / moped av og til.	Veldig sjeldent

Figur 14 - Virksomhetsopplysninger eksisterende næring (Kilde: Enerhaugen Arkitektkontor AS)

Når det gjelder videre utbygging, antar vi at største bygg som kan settes opp på utvidelsestomtene tilsvarer BYA for aktuell tomt.

§ 4 OMRÅDE FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Kombinert område for nærings og industri N/I 1 – N/I 6

I tilknytning til N/I 1, N/I 2, N/I 3 og N/I 6 tillates oppført bebyggelse og anlegg for lager-, engros- og logistikkbedrifter, lettere industri- og produksjonsbedrifter, håndverksbedrifter samt beslektede virksomhet med tilhørende anlegg. Innenfor delområde N/I 4 og N/I 5 tillates det oppført bebyggelse og anlegg for store lager-, engros-, logistikk- og produksjonsbedrifter.

Dagligvare/detaljhandel eller rene kontor- og utsalgsvirksomheter tillates ikke etablert innenfor planområdet.

Mindre utsalgslokaler kan tillates som en del av hovedbedriften. Samlet areal for vareutsalg skal ikke overstige 3000 m² BRA totalt for hele planområdet.

Ved utvikling/utbygging av næringsområdene skal det tilrettelegges for en arealeffektiv utnyttelse, samt søkes avsatt delområder/næringstomter for beslektede virksomheter.

Side 4 av 8

Hobøl kommune

Reguleringsbestemmelser for Holtskogen Næringspark

Mindre virksomheter skal søkes innpasset i fellesanlegg, størrelsen på næringstomtene skal tilpasses den enkelte virksomhet og stor utvendige lagerområder bør unngås.

4.2 Øvrige anlegg – forsyningsanlegg, F1-F2

I tilknytning til områdene tillates det etablert anlegg som skal betjene hele eller dele av næringsområdet, herunder anlegg for fjernvarme, trafostasjon, vanntårn/trykktank, mv.

4.3 Plassering

Bebbyggelse i tilknytning til næringsområde N/I 1, N/I 2, N/I 4 skal plasseres innenfor viste byggegrenser. Detaljert plassering av bebyggelse med byggegrenser skal fremgå av utomhusplan. For bebyggelse med byggehøyde over 16,0 m skal byggegrense mot tiliggende landbruksområde være minimum lik byggets halve høyde.

Plassering av byggegrenser/byggegrenser for utbygging av område N/I 3, N/I 5 og N/I 6 skal fastlegges ved utarbeidelse av detaljregulering for det enkelte område.

Byggegrense/byggegrense mot tiliggende landbruksområder skal minimum være lik byggets halve høyde, men ikke mindre enn 8,0 meter.

Byggegrense mot tiliggende næringstomter skal være minimum 4,0 meter, mens avstand til tiliggende regulert grønstruktur skal være minimum 6,0 meter.

4.4 Utforming

Figur 15 - Utklipp fra reguleringsplan for området (Kilde: Enerhaugen Arkitektkontor AS)

Reguleringsplanen angir type næringsbygg som kan settes opp. I tabellene under vises maksimal størrelse på bygg som kan settes opp på hver enkelt tomt.

1: Regulert og skissert grad av utnytting knyttet til næringsområde
Tabell 1 "Regulert og skissert utnytting pr felt ved utvidelse av Holtskogen næringsområde"

Felt/bebyggelse	Regulert grad av utnytting			Skissert grad av utnytting					Total skissert utnyttelse %BYA
	Tomte- størrelse (m2)	Regulert grad av utnytting %BYA	Maks tillatt BYA (m2)	Fotavtrykk skissert bebyggelse (m2)	Skissert bebyggelse som %BYA	Fotavtrykk Andre anlegg (m2)	Parkerings- plasser på terreng (ant)	Areal parkering BYA (25 m2 pr stk)	
E1	8720	60 %	5232						
Felt N2									
N2A	14620	60 %	8772	7000	48 %		30	750	53 %
N2B	16130	60 %	9678	7600	47 %		30	750	52 %
N2C	14650	60 %	8790	6800	46 %		30	750	52 %
N2D	16560	60 %	9936	7500	45 %		30	750	50 %
N2E	19500	60 %	11700	9950	51 %		30	750	55 %
N2F	13830	60 %	8298	6160	45 %		30	750	50 %
SUM	95290		57174	45010	47 %	0	180	4500	52 %
Felt N6									
N6A-C	172850	70 %	120995	25000	14 %	40000	200	5000	40 %
Felt N7 og N8									
N7	68530	50 %	34265	33600	49 %		100	2500	53 %
N8	11980	50 %	5990	4388	37 %		30	750	43 %
SUM	80510		40255	37988	47 %		130	3250	51 %

Tabell 2 "Regulert og skissert utnytting pr felt ved eksisterende næringsområder"

Felt/bebyggelse	Regulert grad av utnytting			Skissert grad av utnytting					Total skissert utnyttelse %BYA
	Tomte- størrelse (m2)	Regulert grad av utnytting %BYA	Maks tillatt BYA (m2)	Fotavtrykk skissert bebyggelse (m2)	Skissert bebyggelse som %BYA	Fotavtrykk Andre anlegg (m2)	Parkerings- plasser på terreng (ant)	Areal parkering BYA (25 m2 pr stk)	
Felt N1									
N1A	10000	70 %	7000	4250	43 %		30	750	50 %
N1B-C	28370	70 %	19859	6890	24 %		60	1500	30 %
N1 D-E	25975	70 %	18183	7540	29 %		40	1000	33 %
N1G	25000	70 %	17500	12300	49 %		40	1000	53 %
SUM	89345		62542	30980	35 %	0	170	4250	39 %
Felt N3									
N3A	56000	70 %	39200	12460	22 %		37	925	24 %
N3B				8400	15 %		30	750	16 %
SUM	56000		39200	20860	37 %	0	67	1675	40 %
Felt N4									
N4A	54900	70 %	38430	28700	52 %		50	1250	55 %
N4B	54300	70 %	38010	28500	52 %		50	1250	55 %
SUM	109200		76440	57200	52 %	0	100	2500	55 %
Felt N5									
N5A - Stack	39900	70 %	27930	9750	24 %	3000	40	1000	34 %
Bygg A				3176		1000			
Bygg C				3176		1000			
Bygg E				3176		1000			
N5B	27390	70 %	19173	9750	36 %	3000	40	1000	50 %
SUM	67290		47103	19500	29 %	6000	80	2000	41 %

Figur 16 - Størrelser på nybygg. (Kilde Enerhaugen Arkitektkontor AS)

4.2 Turgenerering

Statens Vegvesen sin håndbok V713 (*Håndbok V713 – Trafikkberegninger*), legger premissene for beregning av turproduksjon fra næringsvirksomheten.

AREALBRUK	ENHET	TURPRODUKSJON		Største time	% av ADT
		Bil-turer	Variasj. område		
BOLIG - eget eller andres hjem	pr. bolig	0.6	0.2-1.0	1530 - 1630	16 %
	pr. person	0.2	0.1-0.3		
INDUSTRI - fabrikk - lager - verksted - engros	pr. ansatt	0.6	0.3-0.9	1500 - 1600	22 %
	pr. 100 m ²	0.8	0.4-1.2		
HANDEL - detalj - kiosk - bensinstasjon - kjøpesenter	pr. ansatt	5.0	2.0-10.0	1530 - 1630	17 %
	pr. 100 m ²	7.0	3.0-12.0		
KONTOR - post - bank - helse - off. kontorer	pr. ansatt	0.5	0.2-0.8	0730 - 0830	22 %
	pr. 100 m ²	2.0	1.0-4.0		

Figur 17 - Turgenerering (kilde: Statens Vegvesen Håndbok V713 – Trafikkberegninger)

Om vi ser på virksomhetene som per i dag er etablert i næringsparken, kan vi tenke oss at disse er representative for fremtidig etablerte virksomheter også. Ved å bruke tallene angitt i figur 16, får vi en verdi for turproduksjon på *1,3 turer per 100 kvm*. Vi velger å bruke denne videre.

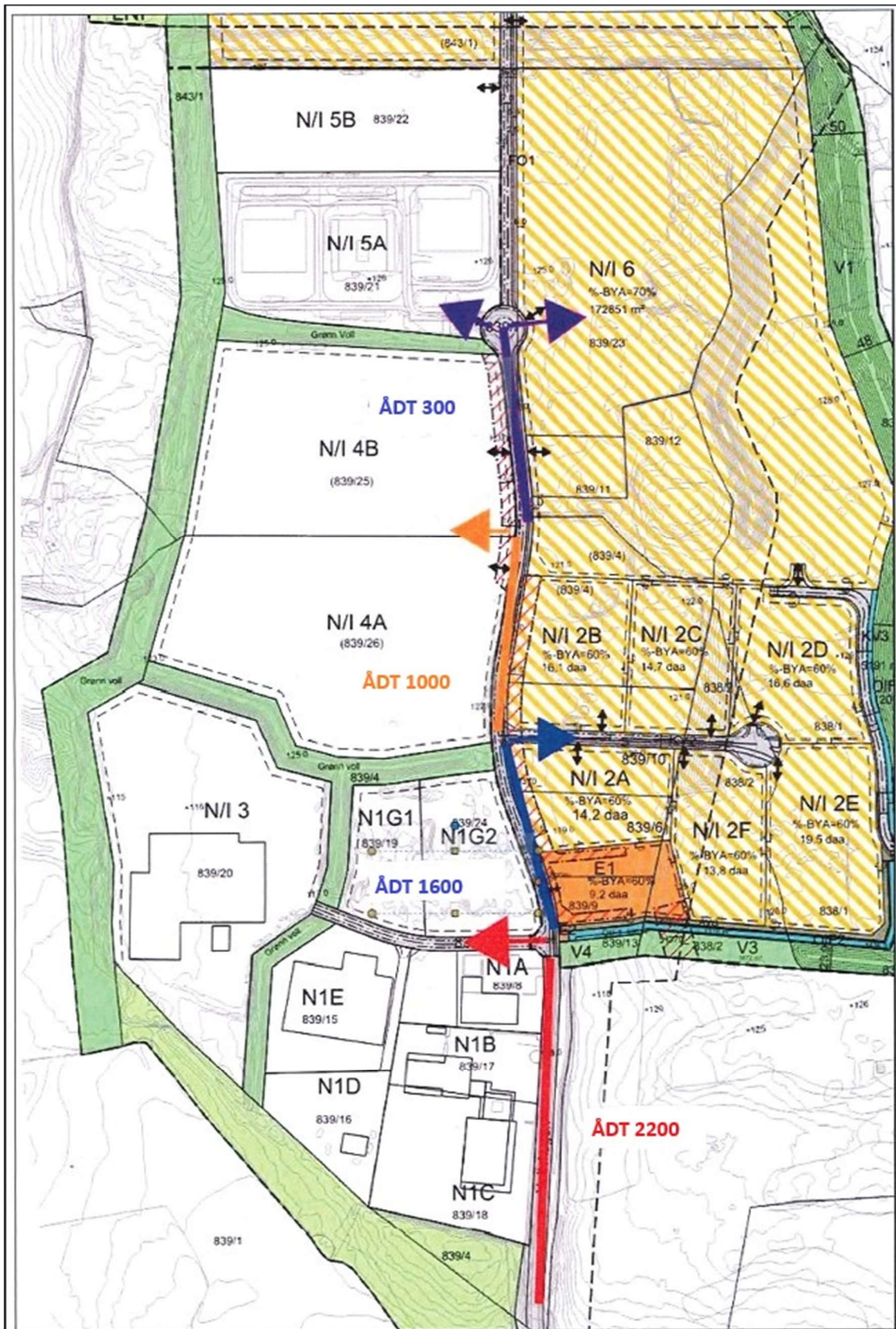
Det er to alternativer som skal vurderes og som vil gi ulike trafikkmengder:

- **Nullalternativet (dagens næringsområde)**
- **Alternativ 1 (hele det nye næringsområdet)**

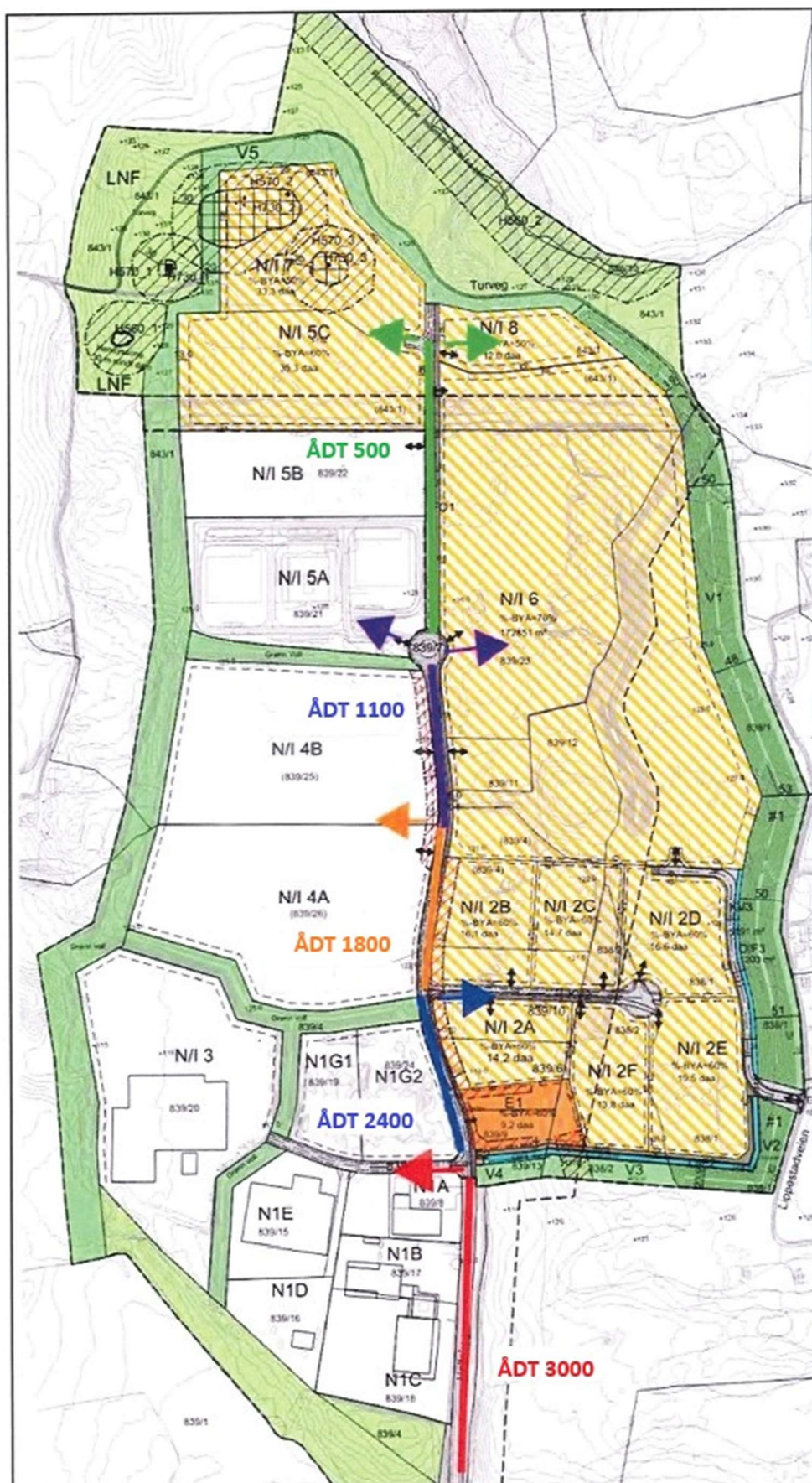
Med arealer fra tabellene i figur 12, og 1,3 turer per 100kvm, får vi følgende:

- **Nullalternativet gir ÅDT 2200 og alternativ 1 gir ÅDT 3000.**
- **Andel tyngre kjøretøy antas å ligge mellom 10 og 15%.**

Fordeling av trafikken på næringsparken er vist på figur 18 og 19.



Figur 18 - Skapt trafikk – Nullalternativet..



Figur 19 - Skapt trafikk – Alternativ 1.

5 Konklusjon

Skapt trafikk er beregnet til å bli ÅDT 2200 for nullalternativet og ÅDT 3000 for alternativ 1. Trafikken vil fordele seg på Fv128 og E18, men det er trolig E18 som får størst andel av kjøretøyene.

Det vurderes at det omkringliggende veinettet - E18 og Fv128 - med tilhørende rundkjøringer og av- og påkjøringsveier, enkelt vil kunne ta unna trafikken som utbyggingen skaper.