

Saksref.: 2021/15154-201

Dato: 20.10.2026

Notat til bystyret om marka grensen og offentlig tilgjengelig turforbindelse, angående sak 137/2026 Forslag til detaljregulering av Stjernehallen

1. Markagrensen

Markagrensen markerer skillet mellom byggesonen og selve marka. I gjeldende kommuneplan beskrives den som en fast og varig grense mot framtidige utbyggingsinteresser. Markaområdene er vist med en grense for marka og en hensynssone for friluftsliv i plankartet.

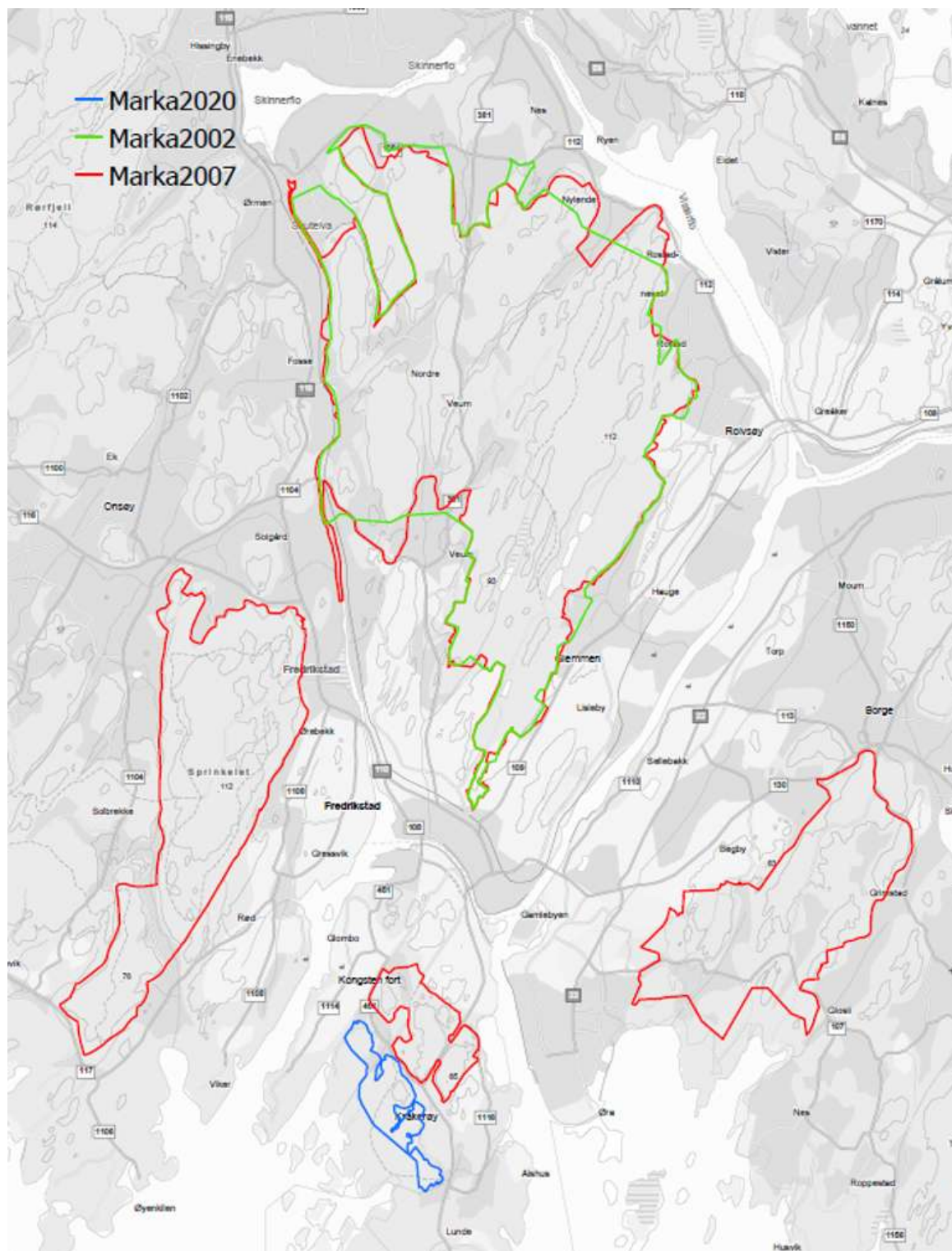
De største endringene i kommunens markaoråder skjedde ved rulleringen av kommuneplans arealdel i 2007. Kommuneplanen for 2007–2018 beskriver at marka grensen ble vurdert på nytt.

For Fredrikstad-/Rolvsvøymarka ble eksisterende reguleringsplaner vurdert, og områder godkjent til bebyggelse *tatt ut*, og grensen justert til en mer sammenhengende avgrensning. I tillegg ble det lagt inn større områder på Kråkerøy, Østsiden og Onsøy.

Videreføring etter 2007

Markagrensen ved Stjernehallen ble justert gjennom den ordinære rulleringen av kommuneplanens arealdel i 2007 og fastsatt gjennom et gyldig politisk vedtak i bystyret 14. juni 2007. Grensen ble justert som en følge av at arealet vest for hallen i praksis var permanent tatt i bruk som parkeringsplass for brukerne av hallen på tidspunktet for rulleringen.

Grenseføringen er senere opprettholdt gjennom tre nye politiske rullinger av kommuneplanens arealdel i 2011, 2020 og 2023. Dagens markagrense er dermed resultat av politisk vedtatte kommuneplanprosesser, og ikke en senere administrativ flytting av markagrensen.



Endringer av markagrensa 2002, 2007 og 2020

2. Hva skjedde med markagrensa ved Stjernehallen?

Kartene viser en konkret endring mellom kommuneplanens arealdel for 2002–2013, vedtatt 19. juni 2002, og kommuneplanens arealdel 2007–2018, vedtatt 14. juni 2007. Markagrensa i dette området er *ikke* endret ved senere rullinger.



2002

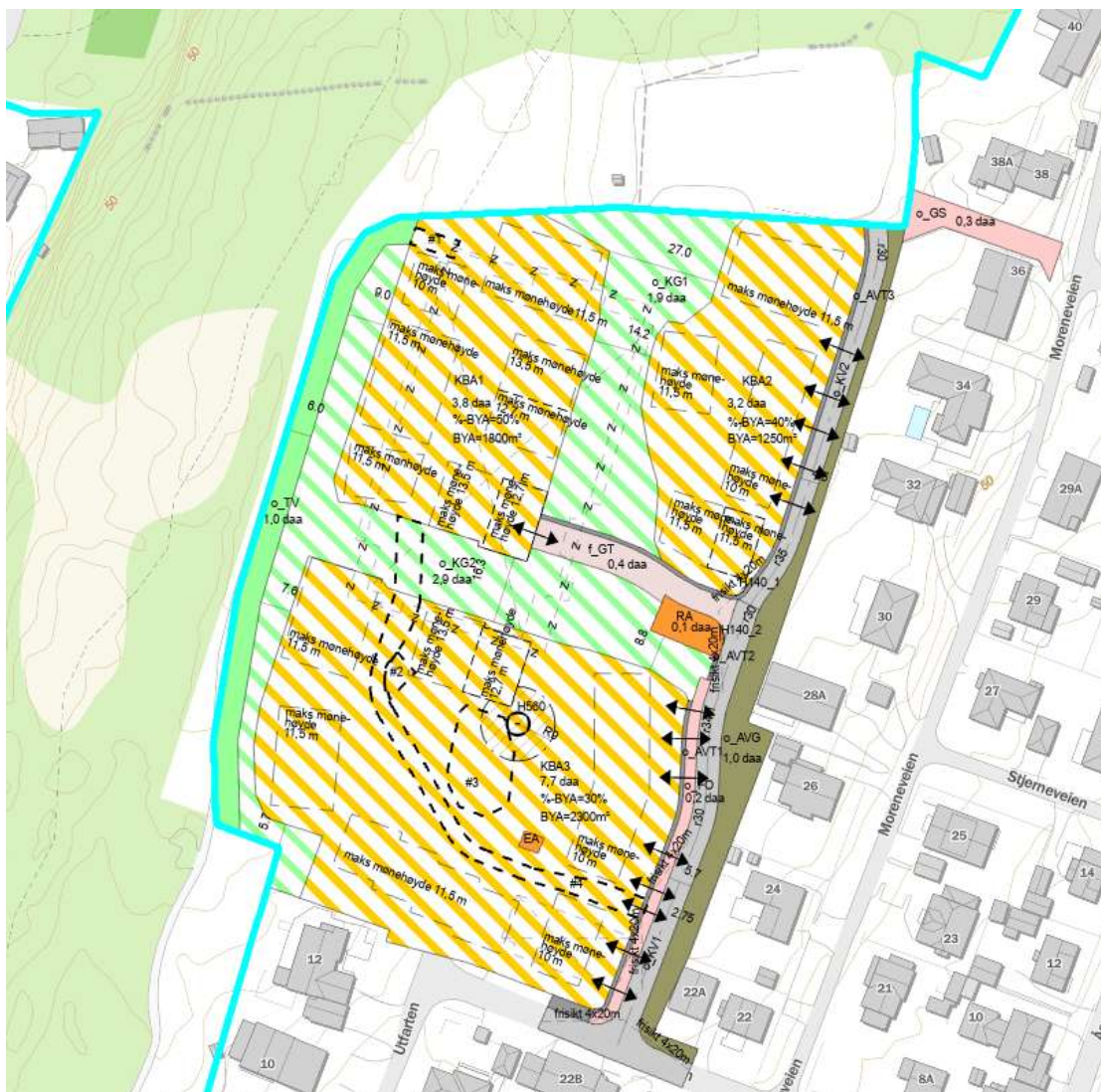


2007

Markagrensa ved Stjernehallen i kommuneplanene fra 2002 og 2007.

3. Dagens markagrense og reguleringsplanen for Stjernehallen

Planområdet i reguleringsplanen for Stjernehallen ligger i sin helhet utenfor markagrensen, noe som fremkommer av plankartet.



Gjeldende markagrense og forslag til detaljregulering ved Stjernehallen.

Markagrensa = turkis linje

5. Reguleringsmessig sikring av turvegen og nærmiljøpark

Reguleringsbestemmelsene gir følgende føringer for turveg:

- Turvegen skal ha grusdekke med en opparbeidet bredde på 2,5 meter og 0,5 meter skulder på hver side.
- Turvegen skal lyssettes gjennom planområdet som en del av lysløypenettet fra Brattliparken og ut i marka.
- Turvegen skal være ferdig opparbeidet og tilgjengelig under hele anleggsfasen.

Turvegen vest i planområdet er en forlengelse av turvegen fra Brattliparken til marka. Den skal opparbeides som en gruslagt turveg med 2,5 meters bredde og 0,5 meter skulder på hver side. Turvegen skal lyssettes og inngå som en del av lysløypenettet i marka. Planbeskrivelsen omtaler turvegen som en forlengelse av turvegen fra Brattliparken til marka.

Områdene mellom bebyggelsen og marka skal opparbeides som nærmiljøpark, lekeområde og turdrag. Her skal det legges til rette for ferdsel og adkomst til marka, lek og opphold samt overvannshåndtering. Natur skal reetableres, og området skal framstå som en naturlig overgang til marka med frodig, stedegen vegetasjon.

Gjennom nærmiljøparken skal det etableres turveger som sikrer sammenhengende forbindelse fra fortauet og videre til marka og den eksisterende turvegen. Den viktigste forbindelsen gjennom området skal være universelt utformet. Turvegene skal opparbeides med grusdekke og en bredde på 2 meter. Kommunen skal overta eierskap og drift av nærmiljøparken.



Tilkomst til marka gjennom turveg, nærmiljøpark og fortau.

Skissen nedenfor viser avstandene fra kanten av turvegen til nærmeste mulige fasade. De angitte avstandene varierer fra 11,2 til 15,3 meter. Maksimal tillatt mønehøyde for bygningene langs turvegen er 11,5 meter.



Avstander mellom turvegen og nærmeste mulige fasader.

Illustrasjonen nedenfor viser turvegen i forhold til eiendomsgrensa, marka, areal for overvann, hensynssone og planlagt bebyggelse.



Prinsippsnitt som viser at dagens turvei forbi Stjernehallen opprettholdes.

6. Oppsummering

- Markagrensen ved Stjernehallen ble justert gjennom den ordinære rulleringen av kommuneplanens arealdel i 2007.
- Dagens grenseføring ble fastsatt ved et gyldig politisk vedtak i bystyret 14. juni 2007.
- Grenseføringen er senere stadfestet gjennom tre politiske rullinger av kommuneplanens arealdel i 2011, 2020 og 2023.
- Forslaget til detaljregulering for Stjernehallen ligger i sin helhet utenfor dagens markagrense.
- Dagens turvei forbi Stjernehallen opprettholdes. Planforslaget sikrer en offentlig tilgjengelig turforbindelse fra Brattliparken og videre ut i marka. Turvegen skal lyssettes og inngå som en del av lysløypenettet.
- Mellom bebyggelsen og marka etableres det en nærmiljøpark, lekeområde og turdrag som skal sikre ferdsel og adkomst til marka. Området skal samtidig få reetablert natur og stedegen vegetasjon og framstå som en naturlig overgang til marka.
- Kommunen skal overta eierskap og drift av nærmiljøparken.