



# Reguleringsbestemmelser

## Detaljregulering for Tollbodbrygga - Eschebrygga

PlanID 4207 202207

Dato: 25.09.2023, Revidert 02.02.2026.

### 1. Fellesbestemmelser

#### 1.1 Estetikk

Området skal utbygges med høy arkitektonisk kvalitet på utearealer. Alle anlegg skal utformes med respekt for eksisterende bebyggelse og bygningsmiljø. Bryggefronter skal gis et historisk uttrykk med liggende plank.

#### 1.2 Havne- og farvannsloven

Endringer i den grad de berører forhold som reguleres av havne- og farvannsloven, skal forelegges havnemyndighet før det gis tillatelse til tiltak.

#### 1.3 Universell utforming

Alle offentlige og allment tilgjengelige arealer skal ha universell utforming.

#### 1.4 Byggegrense

Der byggegrense ikke fremkommer i plankartet skal formålsgrenser også gjelde som byggegrenser. Linje for planlagt bebyggelse skal være juridisk bindende.

### 2. Rekkefølgebestemmelser

#### 2.1 Før opparbeidelse av kaipromenade, skal:

Helhetlig detaljplan for opparbeidelse av havnepromenade, inkludert den vestlige delen av GV3 innefor reguleringsendring for del av Kulturhuskvartalet (PlanID 201701), og tiltak innenfor friluftsområde i sjø og vassdrag (materialbruk, sikkerhet, universell utforming, detaljutforming, belysning etc.) skal utarbeides og være godkjent av kommunens planutvalg før arbeidet igangsettes.

### 3 Bebyggelse og anlegg

#### 3.1 Boligbebyggelse (B)

Innenfor arealet B (boligbebyggelse) tillates eksisterende inngangsparti til gnr. 203 bnr. 881 (Strandgaten 12) opprettholdt.

#### 3.2 Uteoppholdsareal (UTE)

Uteoppholdsareal kan anlegges i samme nivå som promenaden eller opphøyd inntil kote 1,4. UTE kan henholdsvis utnyttes som del av gnr. 203 bnr. 1461, (Strandgaten 16), gnr. 203 bnr. 1042, (Strandgaten 20), gnr. 203 bnr. 1590, (Strandgaten 22) og gnr. 203 bnr. 1463, (Strandgaten 26).



## **4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

### 4.1 Kjørveei (KV)

Havnegaten o\_KV skal være offentlig vei.

### 4.2 Fortau (FO)

Fortau o\_FO langs Havnegaten skal være offentlig. Opparbeidelse av fortau skal hensynta svingradius for vogntog.

### 4.3 Kaipromenade (GG)

Kaipromenaden skal være offentlig. Promenaden skal anlegges minst 4 meter bred. Trafikkområdet skal ligge på kote 1. Promenaden skal bygges med kraftige bord som gråner naturlig. Det skal monteres ledere/redningstiger med maks 50 m avstand langs hele promenaden. Ledere skal stikke minst 1,5 m under normal vannstand. Promenaden skal ha god belysning. Det tillates ikke tiltak som er til hinder for allmenn ferdsel i allmenningen på gnr. 203 bnr. 1792.

## **5 Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12-5)**

### 5.1 Havneområde i sjø (HOS)

Tiltak som kan medføre ulemper for skipsanløp eller aktiviteter knyttet til Eschebrygga er ikke tillatt.

### 5.2 Småbåthavn (SH)

Småbåthavn o\_SH skal være offentlig. Båtplassene skal anlegges innefor areal avgrenset av byggegrense. Det skal anlegges en pir i forlengelsen av allmenningen som vist med linje for planlagt bebyggelse. Piren skal skiltes som offentlig allmenning. Utsiden av piren, mot havneområde (HOS) og Byfjorden, skal være tilgjengelig for gjesteanløp.

### 5.3 Ferdsel (FE)

Arealet skal være åpent for tilflott til promenaden og Tollbodbrygga. Fortøyning langs bryggene skal være tillatt.

## **6 Hensynssoner (pbl § 12-6)**

### 6.1 Sikringssone – frisikt (H140)

Innenfor frisiktsonen tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiens nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende veiens nivå.

### 6.2 Sone med angitte særlige hensyn – bevaring kulturmiljø (H570)

Tiltak må ses i sammenheng med Riksantikvarens NBI-område. Før tiltak kan godkjennes skal de være forelagt regional vernemyndighet for uttalelse.

## **7 Bestemmelsesområder**

### 7.1 Tiltak i sjøen - Automatisk fredet kulturminne (#1)

Det må i god tid søkes Agder fylkeskommune om dispensasjon fra automatisk fredet kulturminne id 134310 før det kan gjøres tiltak innenfor området.