



Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for Tollbodbrygga - Eschebrygga

PlanID 4207 202207

Dato: 25.09.2023, Revidert 11.10.2023.

1. Fellesbestemmelser

1.2 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.

1.3 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.

1.4 Universell utforming

Alle offentlige og allment tilgjengelige arealer skal ha universell utforming.

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

3.2 Uteoppholdsareal BUT skal anlegges i samme nivå og med samme materialbruk som tilstøtende Kaipromenade GG. BUT kan henholdsvis utnyttes som del av gnr. 203 bnr. 1042, (Strandgaten 20), gnr. 203 bnr. 1590, (Strandgaten 22) og gnr. 203 bnr. 1463, (Strandgaten 26).

4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2.1 Kjørevei

Havnegaten o_KV skal være offentlig vei.

2.2 Fortau (FO)

Fortau o_FO langs Havnegaten skal være offentlig. Opparbeidelse av fortau skal hensynta svingradius for vogntog.



2.3 Kaipromenade (GG)

Kaipromenaden skal være offentlig. Promenaden skal anlegges minst 4 meter brei. Trafikkområdet skal ligge på kote 1. 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.

Allmenningen på gnr. bnr 203/1792 er offentlig. Det tillates ikke tiltak som er til hinder for allmenn ferdsel i allmenningen. I forlengelsen av allmenningen tillates det etablert pir/utsiktspunkt på inntil 3 m utenfor formålsgrensen.

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

5.2 Havneområde i sjø (HOS)

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

5.3 Friluftsområde i sjø og vassdrag (FLV)

Arealet skal tilrettelegges som offentlig rekreasjonsområde. Som en del av oppholdarealet tillates anlagt en pir, enten i form av flytebrygge eller pelet brygge.

6 Hensynssoner (pbl § 12-6)

6.2 Sikringssone – frisikt

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

6.3 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

7.2 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.