

# STEDSANALYSE - OVERSIKT

Stedsanalyse av Potteridokken, K34 i kommunedelplanen for Sandnes sentrum. Planområdet består av tre ulike eiendommer; Gravarsveien 56 (38/368), 58 (38/353) og 60 (38/263), med tilgrensende veier 38/2201 og 38/1793.

Tomtene befinner seg i bestemmelsesområde nr 5, østsiden av Vågen, øst for Sandnes sentrum. Langs tomten går Gravarsveien som er Fylkesvei 4492. Veien er en trafikkert hovedtransportåre og går mellom Skeiane i Sentrum og Vatnekrossen på Øvre Hana i Sandnes. Det er gangsti for myke trafikanter langs FV4492, det er også busstopp i umiddelbar nærhet til tomten. Mot nord grenser Hanabryggene, men mot sør grenser et større leilighetskompleks. Mot øst grenser FV 4492, og mot vest ligger Vågen/Gandsfjorden. På motsatt side av Gravarsveien er det for det meste eneboliger.



Potteridokken sett fra Elvegata og rådhusplassen

1



Fra Høgevollstubbene

2



Fra Høgevollsveien

3



Fra Høgevollsveien

4



Fra Gravarsveien nordgående retning

5



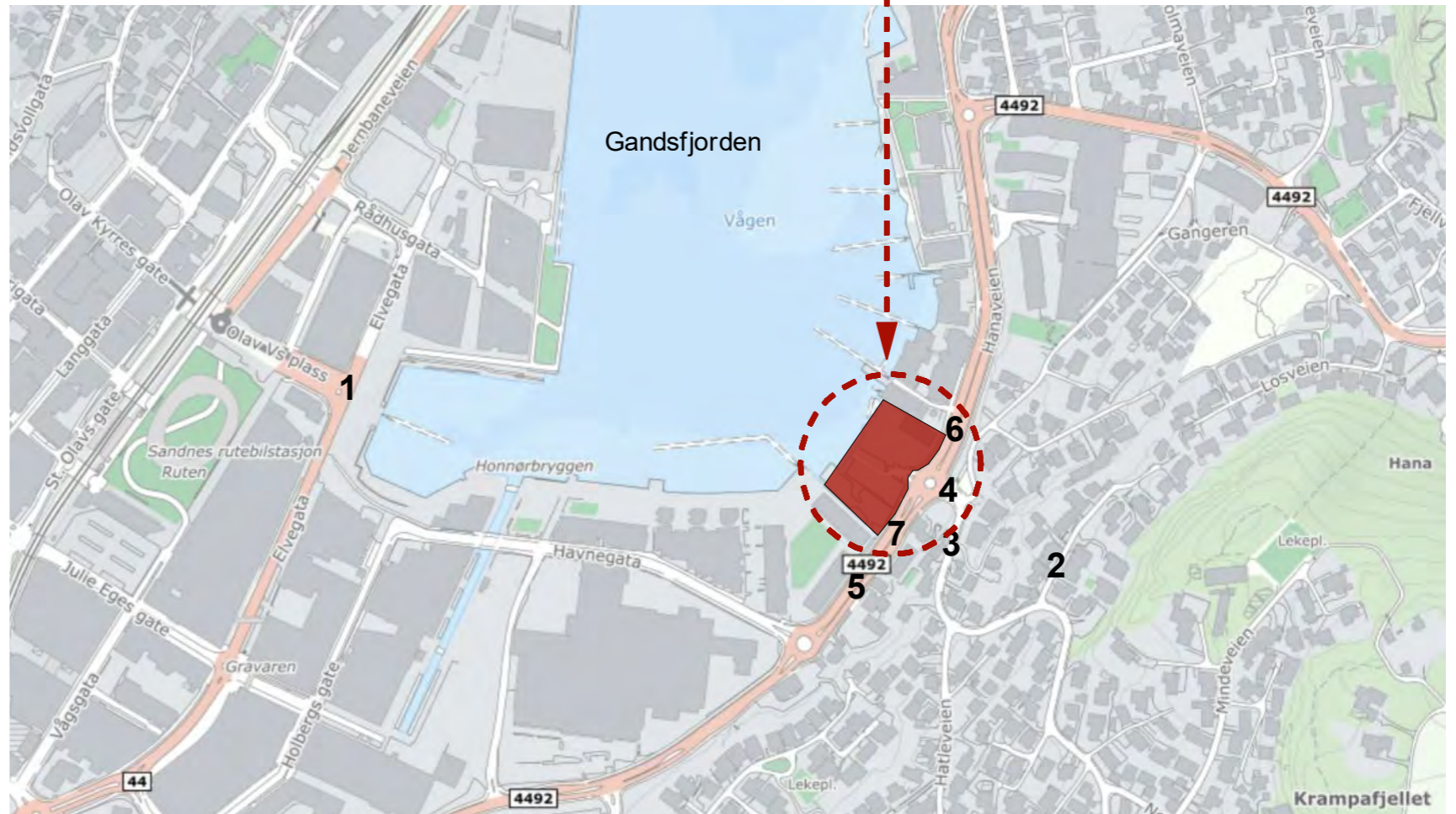
Fra Gravarsveien sørgående retning

6



Potteridokken fra Gravarsveien

7



## 25001 Potteridokken OVERSIKT

Gravarsveien 60 4306 Sandnes

Prosjektnr. 0000	Gnr./Bnr. 38/263, 38/353, 38/368	Mål	Format A3	Sign. ÅØ	Kontroll AL
Fase Stedsanalyse	Tegn.nr.	Dato 16.03.26	Rev.ID		



# STEDSANALYSE - PLANSTATUS, FORMÅL OG EIENDOMSGRENSER

Tomtene innenfor planområdet står i dag for det meste tomme, med unntak av 38/263 hvor det er oppført et telt, samt det er lagret biler, båter og andre maritime gjenstander utenfor.

Nabotomten mot nordøst inneholder Hanabryggene, mens nabotomten mot sørvest inneholder et relativt høyt leilighetskompleks. Området mot øst for tomten, på andre side av Gravarsveien, består hovedsaklig av boliger.

Planområdet ligger ved Gandsfjorden og er en del av havnepromonaden som skal gå langs Vågen. Planområdet er i utkanten av Sandnes sentrum, men det er en viktig del koblingen mellom øst og vest siden av vågen.

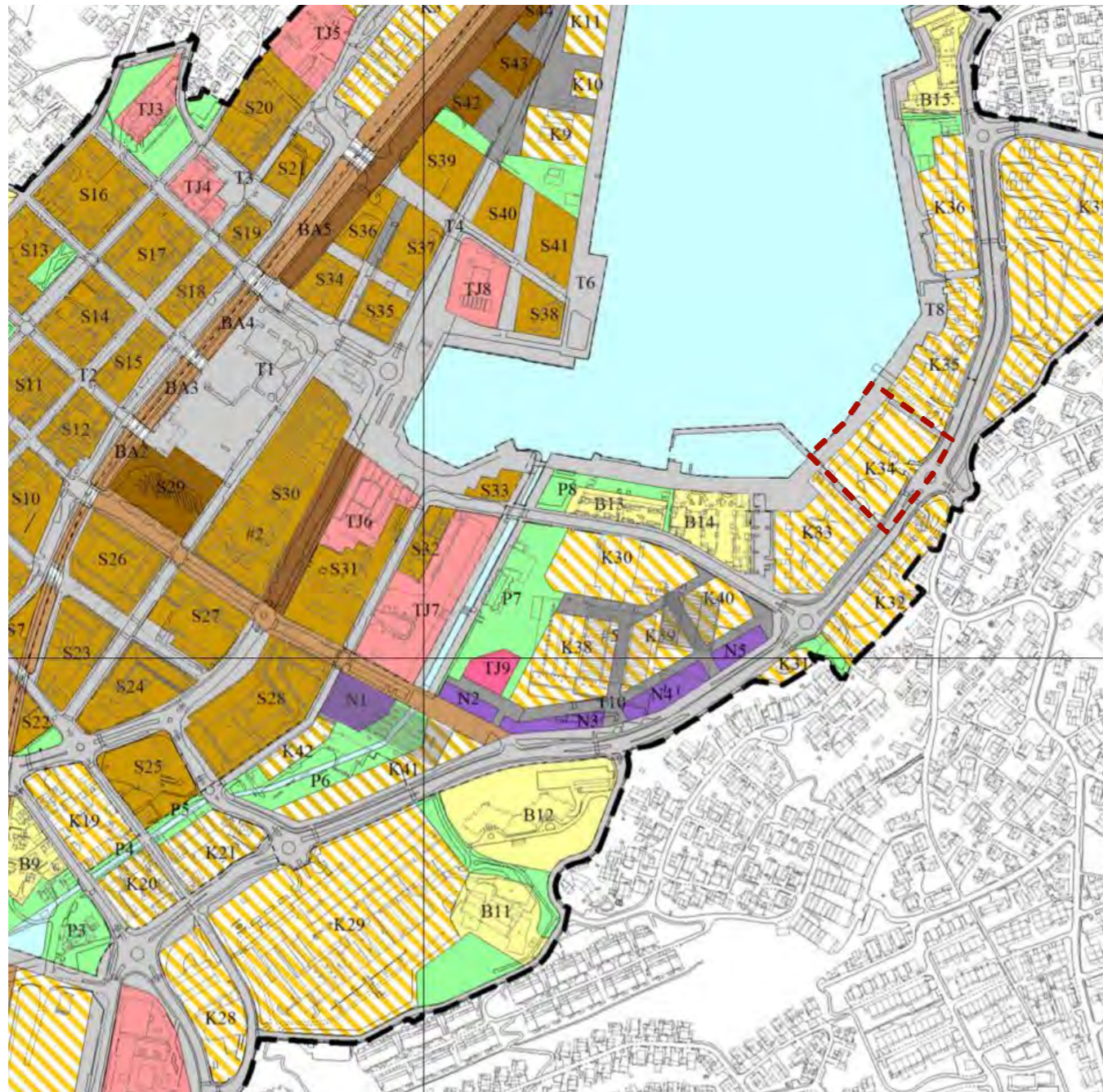
Boligområdet Hana mot øst ligger i en skråning, og flere av boligene vil derfor skulle kunne beholde utsikten mot Gandsfjorden.

## Forholdet til kommunedelplan for Sandnes Sentrum

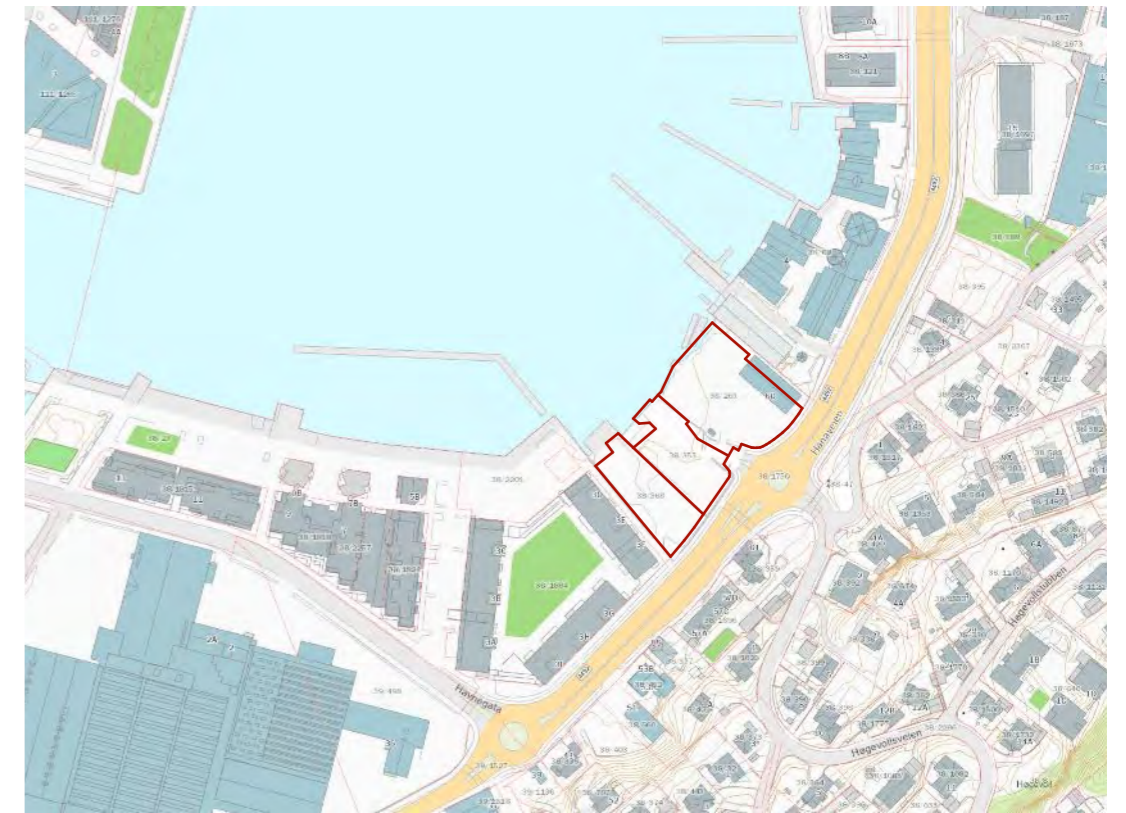
I gjeldende kommuneplan er planområdet avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål.

Tomten ligger i bestemmelsesområdet #5 Østsidan av Vågen og skal ha "en bymessig og variert bebyggelse som utnytter og videreutvikler kvalitetene Storåna og fjorden".

Havnepromonaden skal være attraktiv og en skal sikre kvaliteter i form av møteplasser, aktivitetsarenaer og nødvendig teknisk- og sosial infrastruktur. Spor av det historiske industriområdet bør videreføres for å beholde områdets karakter.



Kommunedelplan for Sandnes sentrum. K34.



Utsnitt fra kart på infoland



Utsnitt fra norgeskart. 38/368, 38/353, 38/263.

## Kommunedelplan for Sandnes sentrum, 2018 - 2035 - plan 201712

Plankart vedtatt av kommunestyret 16.12.2019

### Tegnforklaring:

#### Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §11-7 Nr. 1)

Nåværende	Fremtidig	
[Yellow box]	[Yellow box]	Boligbebyggelse
[Orange box]	[Orange box]	Sentrumsformål
[Pink box]	[Pink box]	Tjenesteyting
[Purple box]	[Purple box]	Næringsbebyggelse
[Green box]	[Green box]	Grav- og urnelund
[Yellow box with diagonal lines]	[Yellow box with diagonal lines]	Kombinert bebyggelse og anleggsformål

#### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §11-7 Nr. 2)

[Grey line]	[Grey line]	Veg, gatetun, torg, gågate mm
[Brown line]	[Brown line]	Bane
[Blue line]	[Blue line]	Kollektivnett
[Grey line]	[Grey line]	Kombinert formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur

#### Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 Nr. 3)

[Green box]	[Green box]	Grønnstruktur, park
-------------	-------------	---------------------

#### Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §11-7 Nr. 6)

[Blue box]	[Blue box]	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
------------	------------	---

#### Hensynssoner (PBL2008 §11-8 a-f)

##### Båndleggingszone (PBL2008 §11-8) jf KML

[Dashed line]	Båndlegging for regulering etter lov om kulturminner
---------------	--

##### Bestemmelsesområde (PBL2008 §11-9)

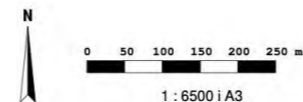
[Dashed box]	Bestemmelsesområde
--------------	--------------------

#### Linjesymbol

[Dashed line]	Planens begrensning
[Solid line]	Grense for arealformål
[Dotted line]	Båndleggingsgrense
[Dash-dot line]	Bestemmelsesgrense
[Dotted line]	Byggegrense

#### Sammen med plankartet gjelder følgende tematiske kartutsnitt

- Sikringszone: Høyderestriksjon rundt rullebane - H190
- Faresone: Ras og skred - H310
- Faresone: Flom - H320\_1
- Faresone: Stormflø - H320\_2
- Støysone: Rød støysone - H210 Gul støysone - H220
- Sone med særlige krav til infrastruktur: Fjernvarme - H410
- Rekkeløstiltak infrastruktur - H430
- Kulturminner og kulturmiljø - H570 og H730
- Videreføring av reguleringsplan - H910
- Bestemmelsesområder



1 : 6500 i A3

Prosjektnr. 0000	Gnr./Bnr. 38/263, 38/353, 38/368	Mål A3	Sign. ÅØ	Kontroll AL
Fase Stedsanalyse	Tegn.nr.	Dato 16.04.26	Rev.ID	



# STEDSANALYSE - LANDSKAP OG HISTORIE



**1937**  
Området består for det meste av jorder. "Strandgata" går forbi tomten til "Hana Potteri", der hvor Gravarsveien går i dag.



**1971**  
Havneområdet bygges ut, spesielt på vestsiden av fjorden. Næringen fortettes i sør, og Storånå er blitt lagt i rør under bakken.



**1977**  
Linjen som skiller hav og land blir mer markant.



**1990**  
Næringsbygg oppføres på vestsiden av fjorden. Hanabryggene som fikk byggeskikkprisen i 1986 vises på kartet på søtsiden av vågen. Det oppføres flere eneboligere i nabolagene rundt havneområdet.



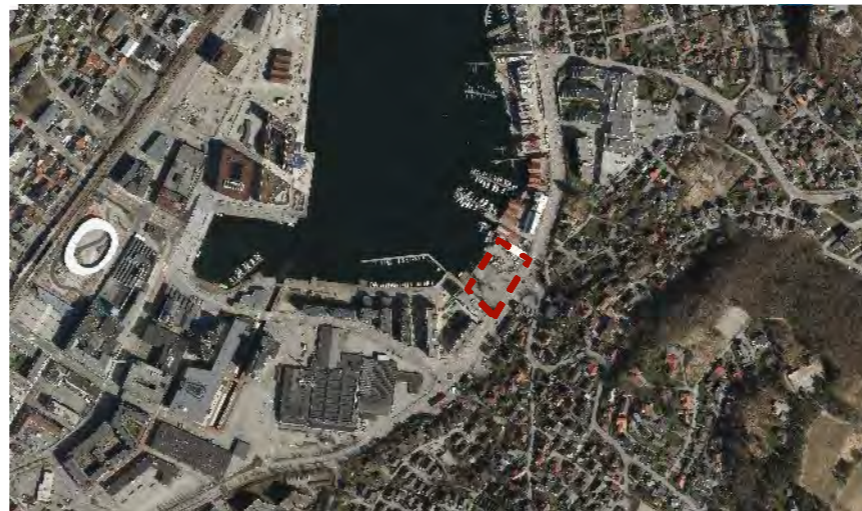
**2006**  
Sørvest siden av fjorden, nærmest Sandnes Sentrum, har utvidet bryggen og er mer brukervennlig for publikum og gående.



**2011**  
Storånå eksponeres over bakken i større grad.



**2017**  
Havnesteppet, tegnet av Holon, er oppført. Leilighetskomplekset på nobotomten til Potteridokken, mot sørvest, er også bygget.



**2021**  
Ruten har fått ny drakt og Sandnes sentrum blir gradvis mer attraktivt. Sandnes rådhus er oppført, og rådhusplassen har fått seg et løft i tråd med områdets utvikling for publikum og gående.



**2025**  
Dagens situasjon. Leilighetskomplekset langs Hanaveien står klart.

# STEDSANALYSE - LANDSKAP OG GRØNTSTRUKTURER

Det er ikke store høydeforskjeller på selve tomten, men på motsatt side av Gravarsveien stiger landskapet bratt mot sørøst. Gandsfjorden grenser mot tomten på dens nordvestlige side, mens nabotomtene, med havnepromonaden som bindeledd, ligger gjevnt over på samme kotehøyde.

Med unntak av privathager og lekeplasser er det ikke et særlig grønt område, men et lite stykke unna går den 7 km lange turstien "De 7 ulvungane" med mindenuten som nærmeste punkt for tomten. Flere grønne byrom er planlagt i Sandnes Sentrum, deriblandt Ved utrenningen av Storåna og Vågen videregående skole.

Det går to siktlinjer gjennom tomten, en på hver side av planområdet. De samme linjene er samtidig markert som viktige gangforbindelse i området, der den sørlige gangforbindelsen blir brukt i dag mens den nordlige foreløpig kun er regulert inn. Den sørlige inngangen til "Gangeren" ligger på motsatt side av Gravarsveien.



Fra Mindenuten  
(De syv ulvungane, Ganda)

1



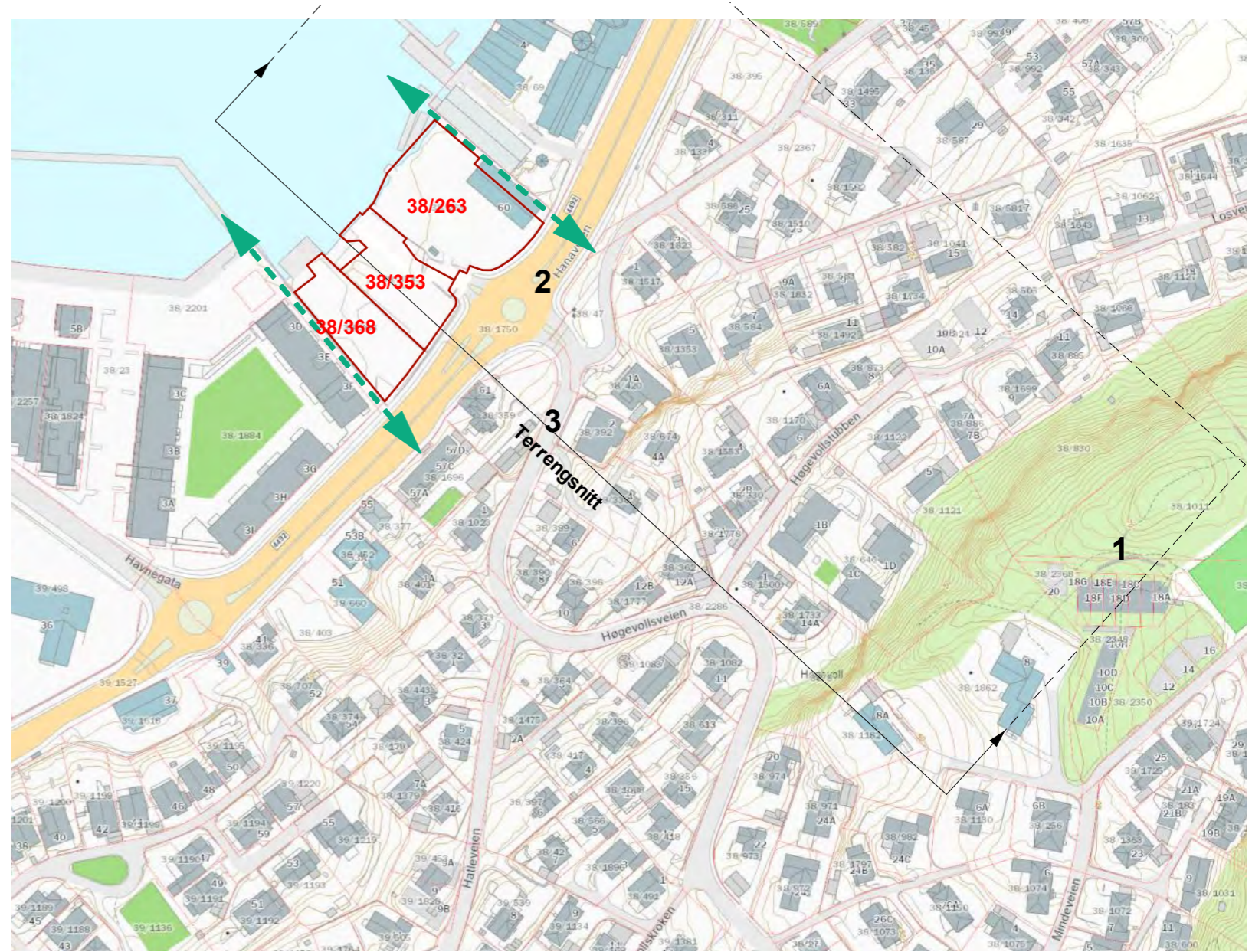
På motsatt side av Gravarsveien

2



Fra Høgevollsveien

3



Terrangsnitt mot nordøst 1:1000

Del av snitt som er innenfor planområdet

Prosjektnr. 0000	Gnr./Bnr. 38/263, 38/353, 38/368	Mål A3	Format A3	Sign. ÅØ	Kontroll AL
Fase Stedsanalyse	Tegn.nr.	Dato 16.04.26	Rev.ID		



# STEDSANALYSE - BEBYGGELSESTRUKTURER OG SAMMENHENGER

Tomten har Hanabryggene mot nordøst, boligbebyggelse på motsatt side av Gravarsveien, og et høyt leilighetskompleks mot sørvest på 7 etasjer, med en lav sokkeletasje mot Gravarsveien. Gandsfjorden grenser mot nordvest, med utsikt mot Sandnes sentrum og vestsiden av Vågen.

Den høyeste bebyggelsen som tilstøter tomten er leilighetskomplekset mot sørvest. Den samlede høyden på den nærmeste bebyggelsen er 20,5 meter. Det er også byggehøyder med 7 etasjer med sokkel, ut mot Gravarsveien innenfor samme bebyggelse, hvilket er opp mot 24 meter. Byggets flate tak og inaktive fasade gjør at bygget står opp som en tung vegg mot Potteridokken, bygget kaster også skygge på deler av tomten 38/368. Hanabryggene er vesentlig lavere med kotehøyder på mellom 11-12 m (med unntak av et tårn med kotehøyde 23,91). Hanabryggene inneholder flere typer virksomhet.

Leilighetsbyggene i starten av Høgevollsveien har leiligheter i 3-4 etasjer, både med flatt tak og saltak, med topp tak på kote 16 og 20. Foruten disse leilighetskompleksene er husene rundt for det meste eneboliger. Eneboligene ligger i det stigende terrenget sørøst for tomten.

Det er kort vei til kollektivtransport med buss som stopper i umiddelbar nærhet. Knutepunktet Ruten i Sandnes sentrum er kun få busstopp unna. Her er det muligheter for flere buss og tog forbindelser.



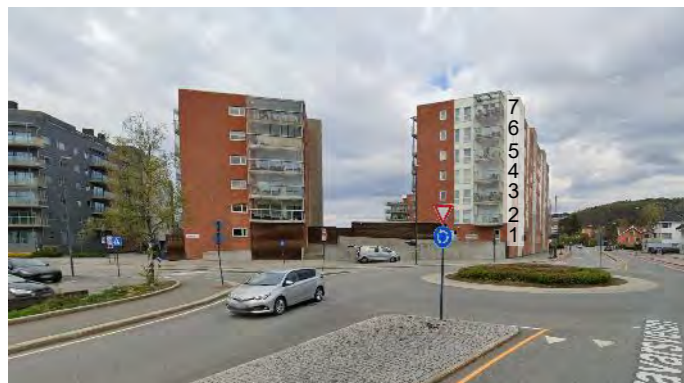
Tomten fra Gravarsveien, sørgående retning.

1



Gravarsveien nordgående retning, med tomten bak til venstre.

2



Leilighetskompleksene sør for Potteridokken

3



Potteridokken sett fra Gravarsveien, nordgående retning. Kontrasten er stor mellom eldre og nye bygninger.

4



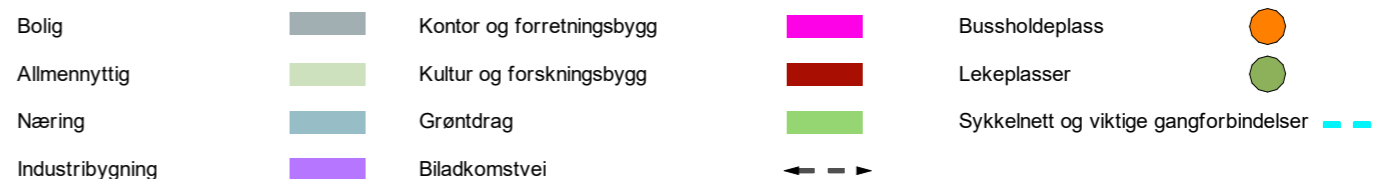
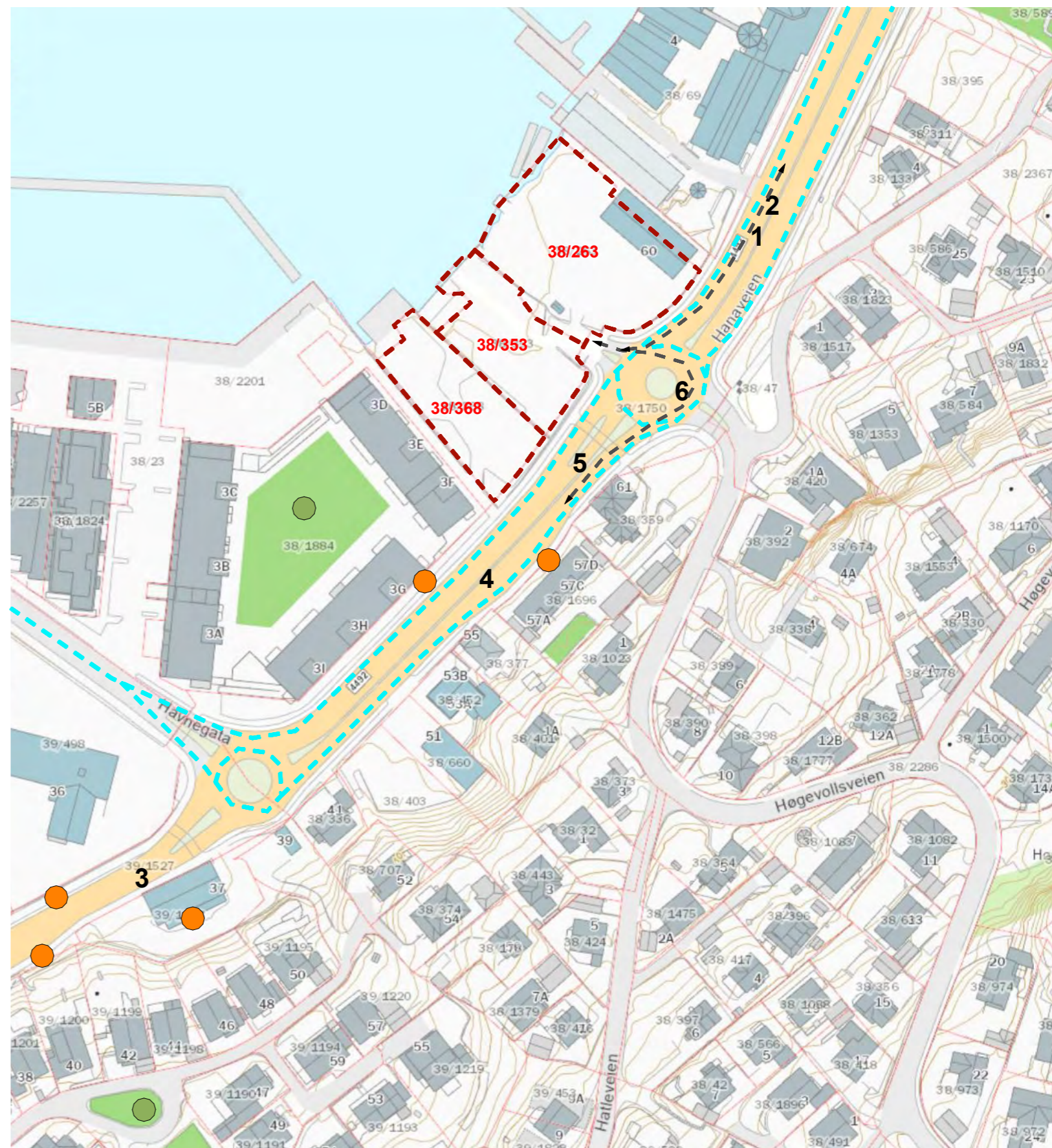
Potteridokken sett fra Gravarsveien. Gandsfjorden ligger i bakgrunnen.

5



Potteridokken sett fra Gravarsveien, nordgående retning. Kontrasten er stor mellom eldre og nye bygninger.

6



Prosjektnr. 0000	Gnr./Bnr. 38/263, 38/353, 38/368	Mål	Format A3	Sign. ÅØ	Kontroll AL
Fase Stedsanalyse	Tegn.nr.	Dato 16.04.26	Rev.ID		



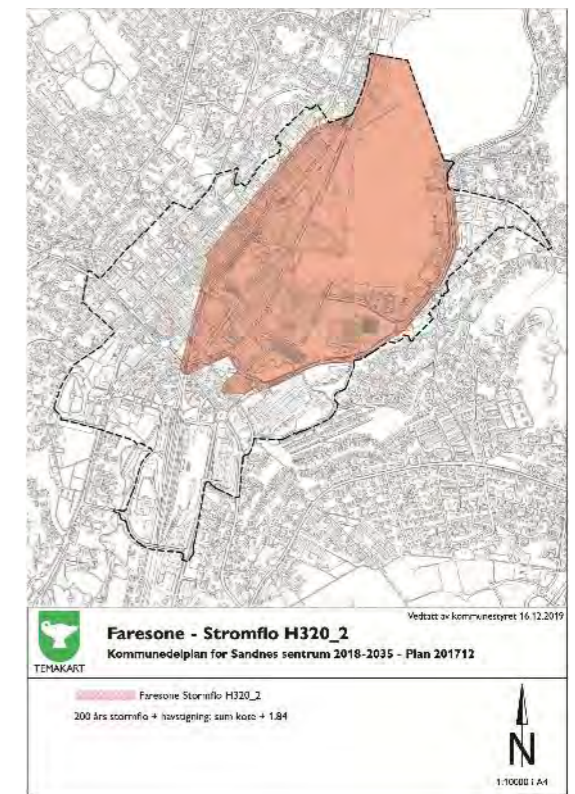
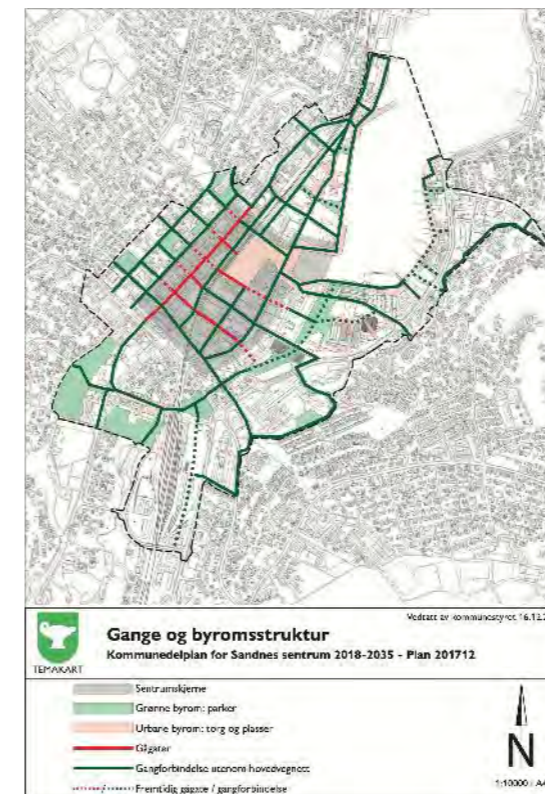
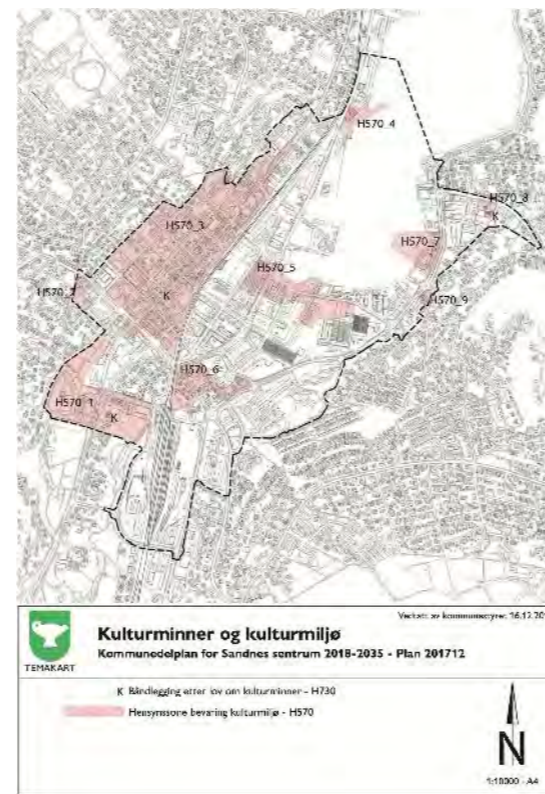
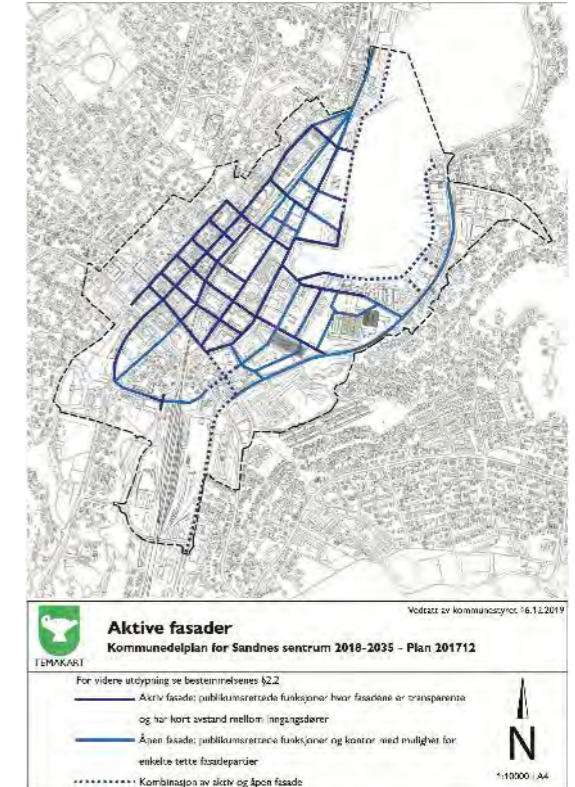
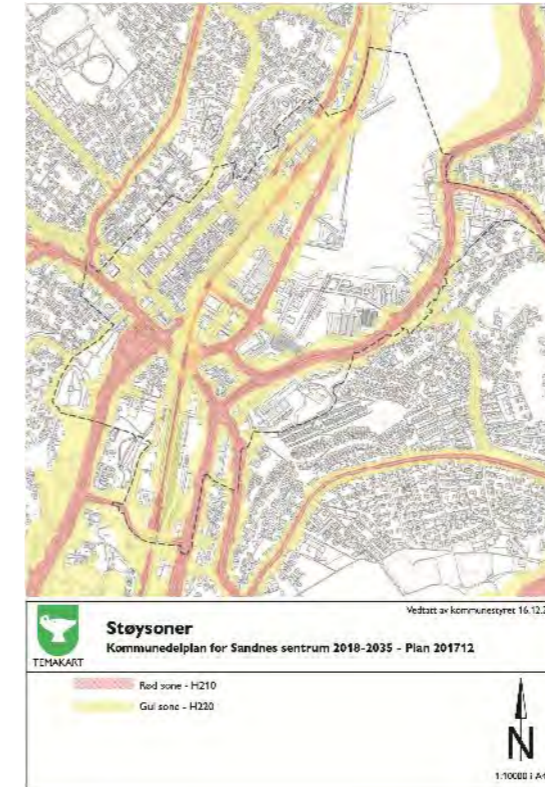
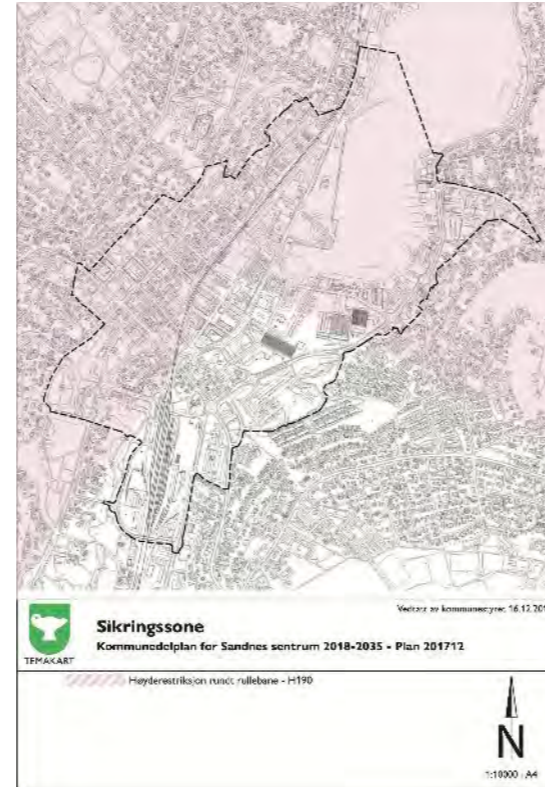
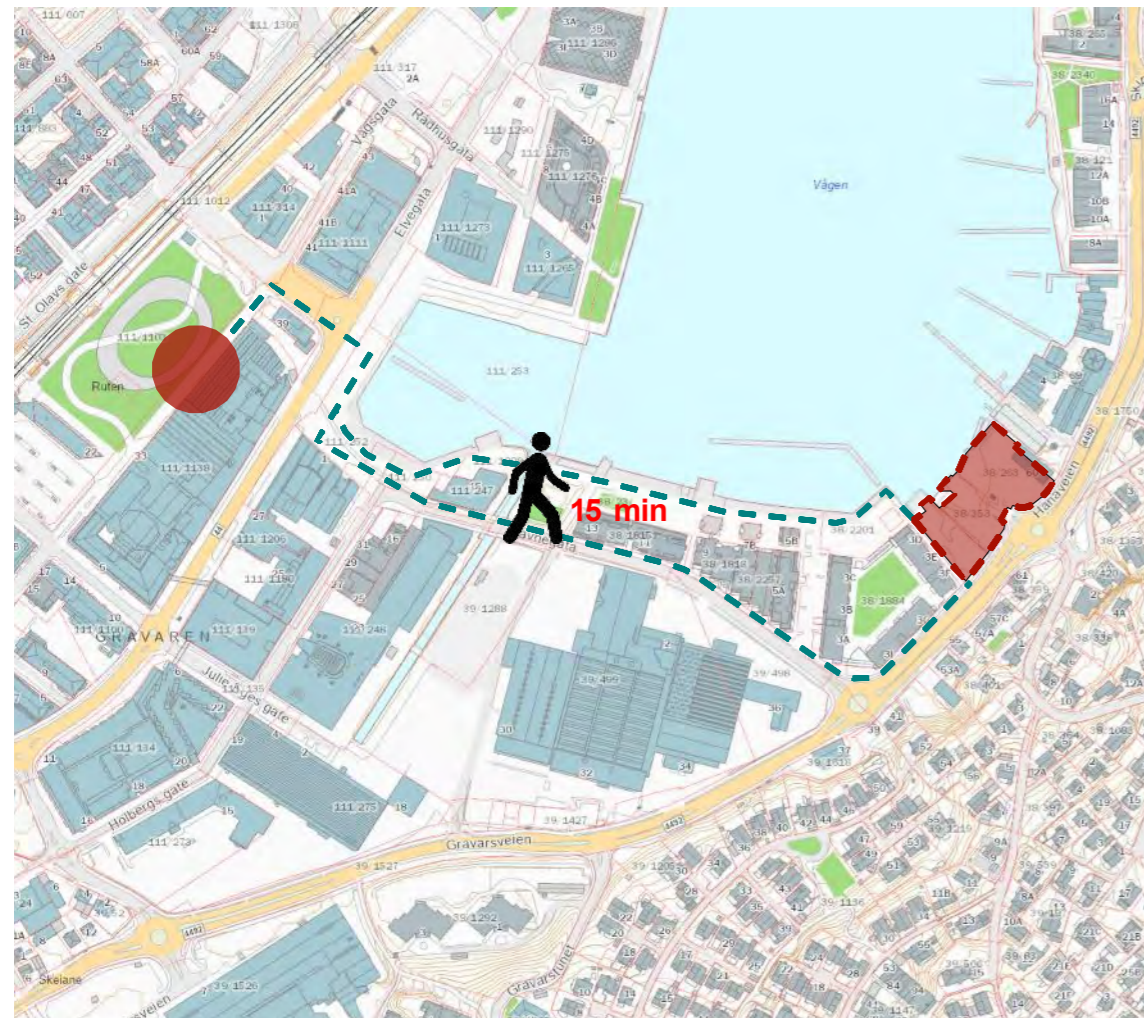
# STEDSANALYSE - BO- OG MILJØUTFORDRINGER

Potteridokken ligger i utkanten av sentrum i et område med stort potensiale for utvidelse av sentrum og havnepromonaden. Fra tomten til Ruten er det ca. 15 minutters gange, en attraktiv havnepromonade vil oppmuntre folk til å ta beina fatt. Potteridokken bør ha en god tilknytning til fjorden, samtidig som tomten ligger innen for et område som er utsatt for stormflo.

Det er ønskelig med aktive fasader og brede gateløp mot tilstøtende tomter. Gateløpene mellom tomtene bør være attraktive for myke trafikanter, dette kan være utfordrende ift. leilighetskomplekset mot sør som har en svært lukket og inaktiv fasade. Hanabryggene mot nord, ligger innenfor hensynssonen for bevaring av kulturmiljø, og har et karakteristisk uttrykk og lav byggehøyde. Bygningssmassen sør og nord for Potteridokken er av svært ulik karakter. Myke trafikanter bør holdes adskilt fra biltrafikk.

Den naturlige adkomsten for biler til tomten er via rundkjøringen hvor Gravarsveien og Høgevollsveien krysses. Tomten er støyutsatt grunnet trafikken langs Gravarsveien.

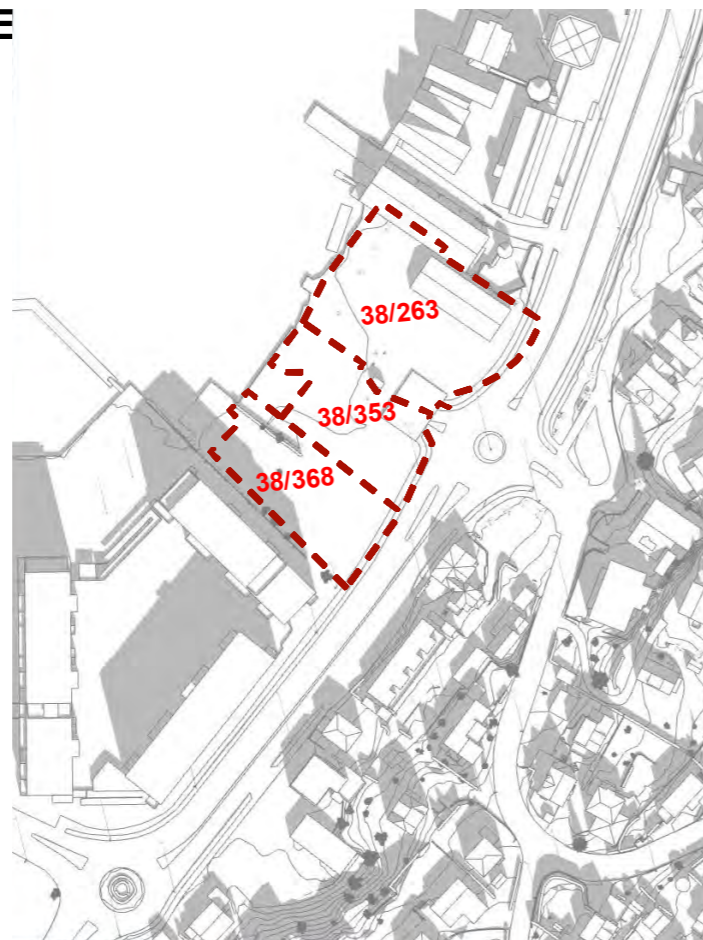
En del av bebyggelsen langs Gravarsveien er preget av tidens tann. Det vil være et løft for hele området om disse en dag blir utbedret.



# STEDSANALYSE - SOL OG SKYGGE

De tre tomtene sammen utgjør et rektangulært planområdet som stikker seg fra nordøst til sørvest. Hovedsaklig er planområdet vestvendt, og tomten vil ha en del ettermiddagssol. Det kastes derimot en del skygger fra nabobygget mot sør, og i mars vil deler av tomten være dekt av skygge frem til ca. 18 på kvelden.

For å få nok sol på private uteoppholdsareal må en opp i høyden, men flere høyde bygnings volum vil igjen føre til enda mer skygge på felles uteoppholdsareal.



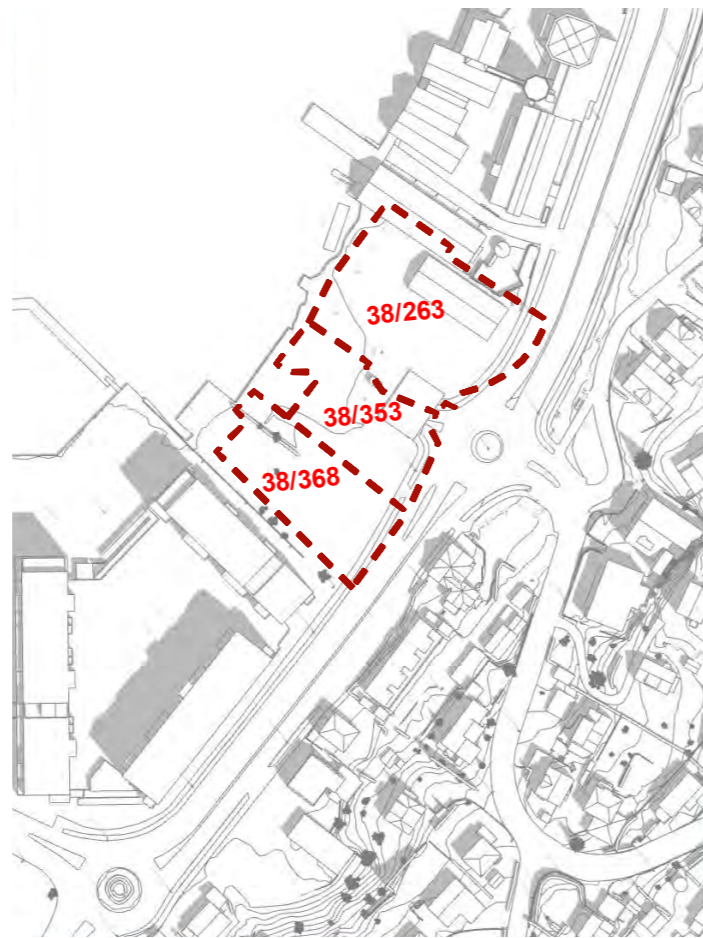
Mars kl. 12:00



Mars kl. 15:00



Mars kl. 18:00



Juni kl. 12:00



Juni kl. 15:00

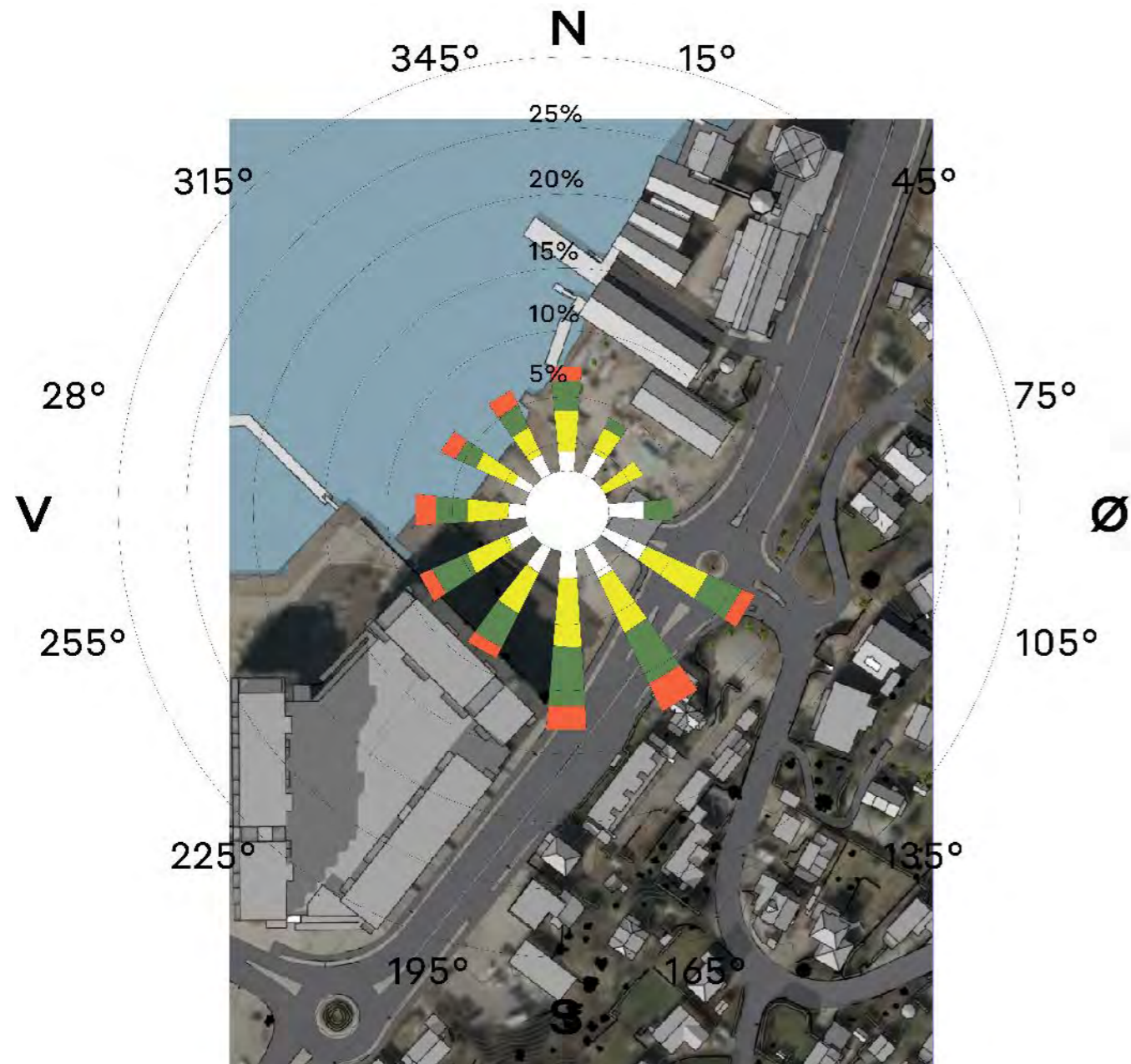


Juni kl. 18:00

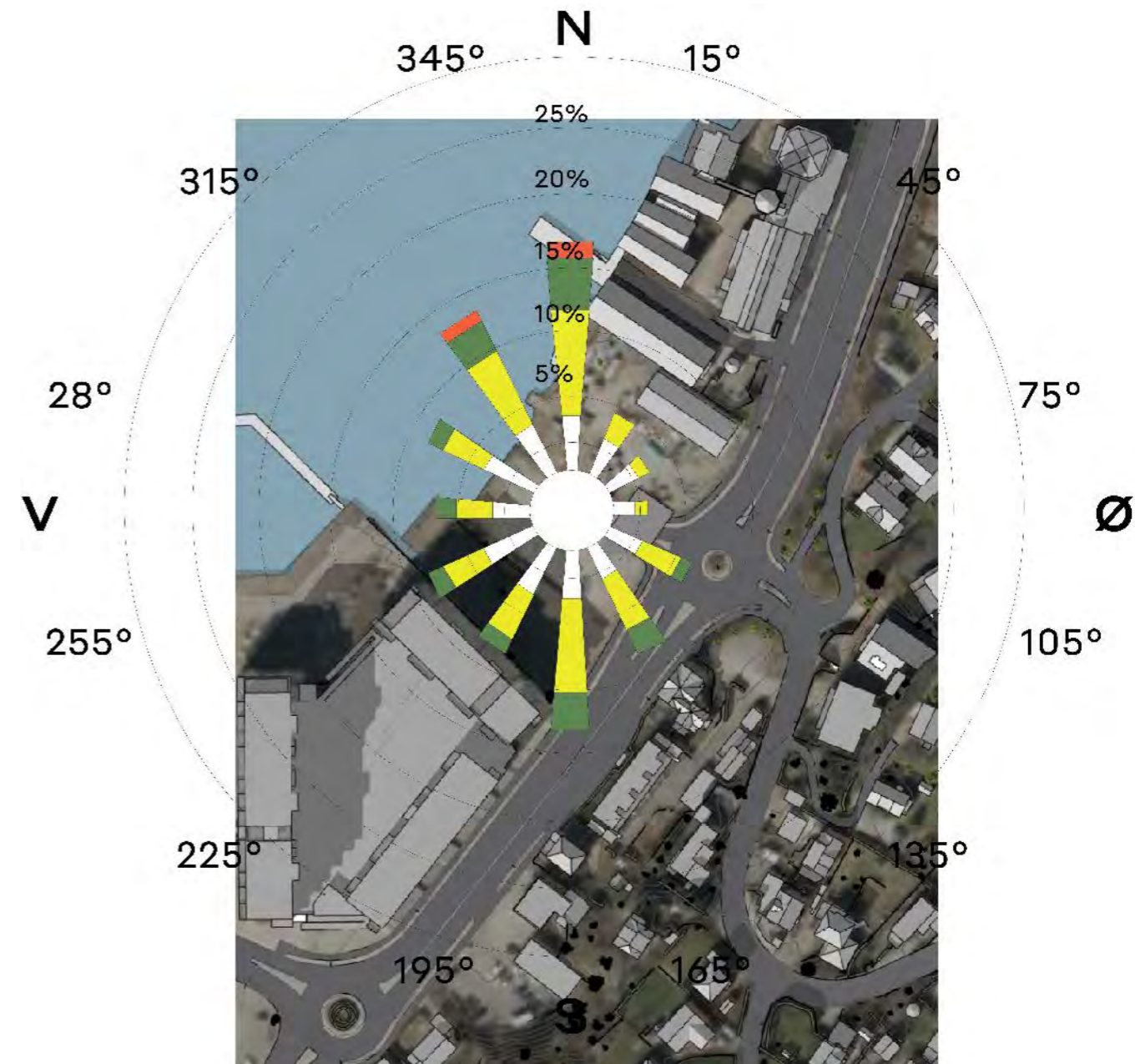
Prosjektnr. 0000	Gnr./Bnr. 38/263, 38/353, 38/368	Mål	Format A3	Sign. ÅØ	Kontroll AL
Fase		Tegn.nr.	Dato 16.04.26	Rev.ID	

# STEDSANALYSE - VIND SOMMER OG VINTER

I Rogaland er det mest vind fra sørøst på vinteren. Vinden fra øst kommer over fjellene og er kald på denne årstiden. På sommeren er det mest vindt fra nordvest, på denne tiden av året er de kaldeste vindene de som kommer fra havet, altså nord og vest. På sommeren når en sitter ute ønsker en gjerne mest skjerming fra den nordvestlige vinden. Gjevnt utover året er det også vind fra vest. Mens nordøst vind er sjelden.



Vind vinterstid



Vind sommerstid

Prosjektnr. 0000	Gnr./Bnr. 38/263, 38/353, 38/368	Mål	Format A3	Sign. ÅØ	Kontroll AL
Fase		Tegn.nr.	Dato 16.04.26	Rev.ID	

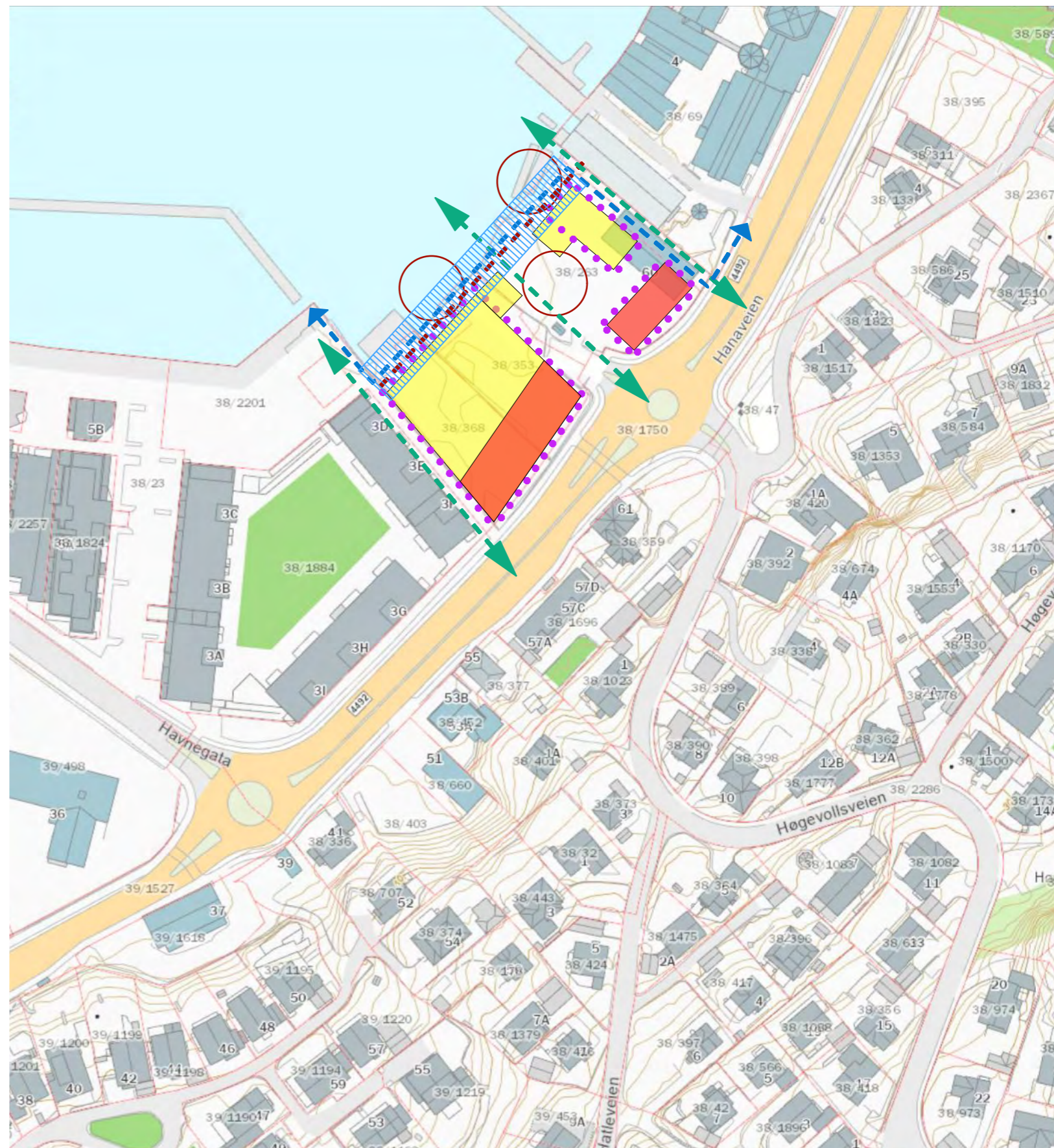


# STEDSANALYSE - ANBEFALINGSKART

Motstridene faktorer legger strenge føringer på utformingen av tomten. Det er naturlig å tenke at bygningene på Potteridokken bør tilpasses omkringliggende typologi med høye bygningsvolum mot leilighetskomplekset i sør/sørvest og lavere bygningsvolum mot nord/nordøst og Hanabryggene. De høye volumene mot sørvest vil derimot kaste lange skygger på felles uteoppholdsareal og derfor skape dårlige uterom. Vi ser derfor at de høyeste volumene bør ligge langs Gravarsveien og trappes ned mot sjøen.

Tilpasningen mot Hanabryggene bør gjøres i form av materialitet og gjerne skrånede takformer, uten at de nødvendigvis trenger saltak. Skrånede takformer vil gi bygningene et mykere uttrykk og flere gløtt mot sjøen fra naboene i bakkant, på motsatt side av Gravarsveien. Fragmenterte bygningskropper vil også bidra til tilpasning, da vil en kunne sirkulere som myk trafikant på bakkeplan mot Hanabryggene, det er på denne siden av tomten en vil tilstrebe å skape liv og gode uteoppholdsareal. For å skape et godt uterom på bakkeplan bør en ha grønne lunger for trivsel og god overvannshåndtering. En bør også tilstrebe å trekke det blå landskapet inn i byen. Myke trafikanter bør i størst mulig grad holdes adskilt biltrafikk.

Eksisterende leilighetskompleks i sør oppleves i dag som en høy rygg mot Potteridokken-tomten og har ingen åpne eller aktive fasader mot sine naboer. Vi mener derfor det er riktig å se bort fra temakart for åpne/aktive fasader når det gjelder mellomrommet/siktlinjen mellom Potteridokken og eiendommen i sør. Det er større potensiale i ha åpne og aktive fasader langs promenaden og i mellomrommet mellom Potteridokken og Hanabryggene.



- Siktlinjer
- Ny sykkel og gangsti
- Romdannende vegger/ aktiv fasade
- Samlingspunkt
- Forslag plassering ny bebyggelse lav
- Forslag plassering ny bebyggelse høy
- Avgrensning mot sjø
- Kobling bebyggelse/sjø

**25001 Potteridokken**  
**ANBEFALING**  
 Gravarsveien 60 4306 Sandnes

Prosjektnr. 0000	Gnr./Bnr. 38/263, 38/353, 38/368	Mål	Format A3	Sign. ÅØ	Kontroll AL
Fase Stedsanalyse		Tegn.nr.	Dato 16.04.26	Rev.ID	

