

Granskningshandling

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av

FASTIGHETEN SIRETORP 3:33 (BOSTADSOMRÅDE I
ANSLUTNING TILL SANDVIKSVÄGEN I SANDVIKEN)

Sölvesborgs kommun, Blekinge län



ALLMÄNT

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten att utveckla området till ett attraktivt område för bostadsändamål. Ny bebyggelse i området tillåts i varierande upplåtelseformer som ska placeras och utformas med hänsyn till landskapsbild och omgivande bebyggelse vad gäller storlek och utseende. En av områdets kvaliteter är närheten till hav och natur och inom planområdet sparas grönytor mellan bebyggelsen i form av stråk kring stenmurar, större träd samt gemensamma öppna vistelsezoner.

Läge och omfattning

Sandviken ligger ca 8 km från Sölvesborgs centrum. Planområdet är beläget öster om Sölvesborgsviken mellan Sandvikens havsbad och Sölvesborgs golfbana. Området gränsar till Sandviksvägen både i väster och i norr. I öster gränsar området till jordbruksmark och i förlängningen till bokskogsklädda Mörbybacke. I söder gränsar området till befintligt fritidshusområde.



Planområdets läge

Uppdrag och bakgrund

Kommunstyrelsen gav 2011-12-06, KS § 173, byggnadsnämnden i uppdrag att pröva lämpligheten av föreslagen planändring för del av Siretorp 3:33.

Byggnadsnämnden gav 2012-02-01, § 5 stadsarkitektavdelningen i uppdrag att upprätta detaljplan för del av Siretorp 3:33.

När planarbetet påbörjades omfattade det enbart den norra delen av området. På grund av olika omständigheter avbröts planprocessen innan samråd och då arbetet återupptogs under sommaren 2013 lades även det södra området till planområdet.

Markägoförhållanden

Planområdet utgör en del av fastigheten Siretorp 3:33 och omfattar cirka 8,5 hektar markyta som idag är obebyggd. Hela planområdet ägs av Sandvikens Fritidstomter AB.

Handlingar

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning (denna handling)
- Behovsbedömning för MKB samt länsstyrelsens yttrande
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Särskild utredning (Blekinge museum rapport 2013:17)
- Bullerutredning (Sweco, 2016-11-14, rev 2017-02-24)

Behov av MKB

För den aktuella detaljplanen har ingen särskild miljökonsekvensbeskrivning upprättats. Se vidare i avsnittet "Bedömning av miljöpåverkan och planens miljökonsekvenser".

Planprocess

Processen för en detaljplan regleras i plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Denna detaljplan handläggs med normalt förfarande.

Tidplan

Uppdrag	Kommunstyrelsens AU	2012-02-01
Godkännande för samråd	Byggnadsnämnden	2016-04-20
Godkännande för granskning	Byggnadsnämnden	2017-10-18
Godkännande för antagande	Byggnadsnämnden	datum
Antagande	Kommunfullmäktige	datum
Laga kraft (tidigast)		datum

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande detaljplaner

Området är till största del inte tidigare detaljplanerat. Södra delen av planområdet omfattas av en äldre byggnadsplan från 1970. Aktuellt område regleras med användning Natur och marken är idag inte ianspråktagen.

Planprogram (detaljplaneprogram)

Plan- och bygglagen innehåller inte något generellt krav på att detaljplaner ska föregås av en tidig utredning/program (PBL 5 kap 10 §). I detta fall har dock fastighetsägaren, tillsammans med kommunen, bedömt att eventuell ytterligare detaljplanering av fastigheten Siretorp 3:33 ska grundas på en övergripande utredning där förutsättningar för kommande planarbete, riktlinjer utanför de som redovisas i kommunens översiktsplan samt kommunens vilja och viktiga planfrågor redovisas. Utredningen är tänkt att underlätta kommande detaljplanearbete.

Utredningen "Underlag för ansökan om planbesked för delar av fastighet Siretorp 3:33 m.fl, Sandviken, Sölvesborg kommun" omfattar främst fastigheten Siretorp 3:33. Fastigheten sträcker sig från korsningen Truttagårdsvägen/Sandviksvägen (väg 502) ner till Sandvikens badplats samt del vid Sandviksbuktens östra del. Fastigheten består av flera markområden med olika karaktär och därmed olika förutsättningar för utveckling. Inom fastigheten har fem områden identifierats som framtida utvecklingsområden för framförallt bostäder.



Utdrag ur Underlag för ansökan om planbesked för delar av fastigheten Siretorp 3:33 m.fl, Sandviken. Bilden till vänster visar samtliga fem delområden, bilderna till höger är skisser över område 1 och 2.

Nu aktuell detaljplan omfattar de två områden som i utredningen redovisas som område 1 och 2. För dessa båda områden har följande frågeställningar angetts som särskilt viktiga att beakta i kommande detaljplaneläggning:

Delområde 1

- § Hänsyn till djurhållning
- § Låg exploateringsgrad med hänsyn till det mosaikartade landskapet, biotopskyddsvärda objekt samt bevarandeplan odlingslandskapet.
- § Hänsyn till Riksintresseområde
- § Samplanering med översiktsplanens utvecklingsområden (B19)
- § Kan krävas utredningar vad gäller geoteknik och radon.
- § Infart till området. Hänsyn till planerad gång- och cykelväg längs Sandviksvägen.

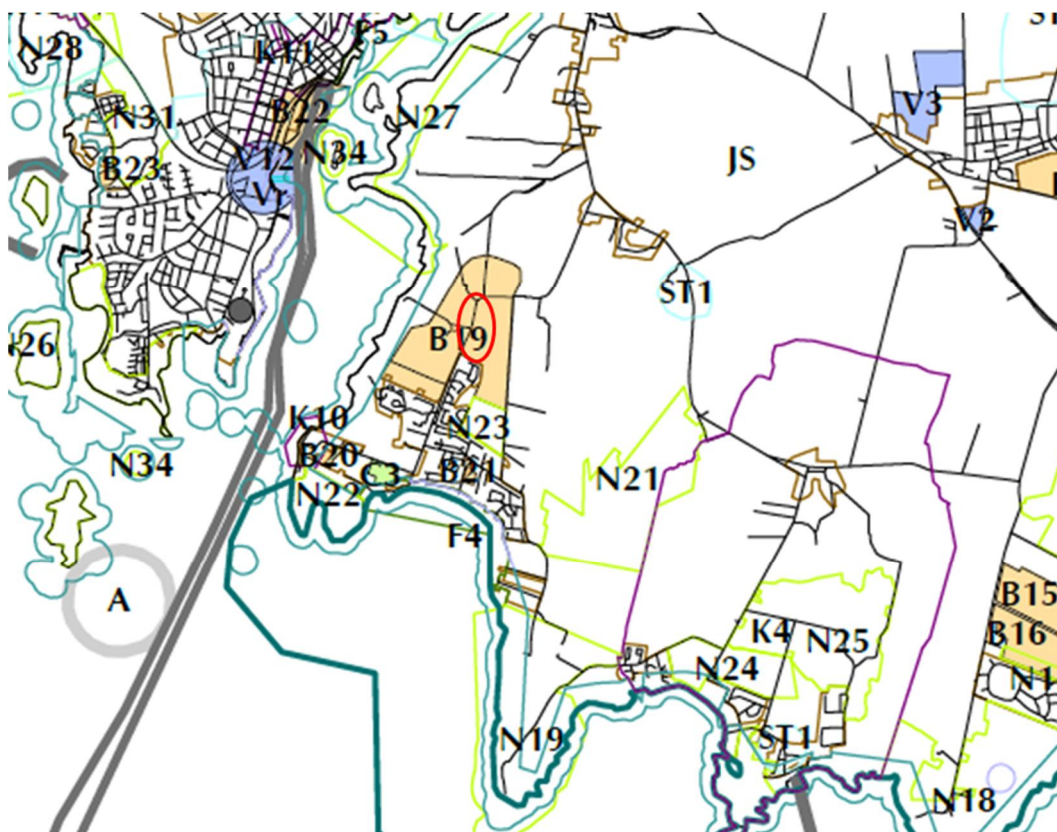
Delområde 2

- § Hänsyn till befintlig detaljplans bestämmelser. Området kan delas in i två etapper för att underlätta detaljplanprocessen pga av att delar av området idag är planlagt med ändamålet natur.
- § Respektavstånd till befintliga bostäder. Inom planområdet bör befintlig vegetation studeras och utvecklas som visuellt respektavstånd.
- § Anpassa ny bebyggelse till intilliggande bebyggelse och vad gäller tomtstorlek, höjder och exploateringstal.
- § Infart till området. Hänsyn till planerad gång- och cykelväg längs Sandviksvägen.
- § Hänsyn till befintliga kraftledningar intill Sandviksvägen samt inom norra delen av området.
- § Området regleras av riksintresse för; högexploaterad kust, naturvård, friluftsliv samt ingår i bevarandeplan för odlingslandskapet.
- § Längs med Sandviksvägen finns två fasta fornlämningar (RAÄ nummer: Mjällby 113, Mjällby 114) av typen härd, avgränsad eldplats.

Översiktsplaner och fördjupningar

Sölvesborgs översiktsplan antogs i oktober 2010. Aktuellt planområde ryms inom utpekat område för bostäder (B19) i kommunens översiktsplan, där det övergripande syftet är att möjliggöra nya bostäder för permanent bruk.

I översiktsplanen anges generella ställningstaganden till användning av kommunens mark och vatten. Inom B-områdena ska bostadsbebyggelse prioriteras och i översiktsplanen anges att det är angeläget att områdena planläggs och att detaljplanerna följs. Stor hänsyn ska tas till möjligheten att utveckla en säker och sund trafikmiljö med god tillgänglighet till kollektivtrafik och ett väl utbyggt gång- och cykelvägnät. Det är väsentligt att planläggningen tar stor hänsyn till topografi, vegetation och kulturlämningar samt till befintlig bebyggelses karaktär.



Utdrag ur ÖP 2010, markanvändning, med aktuellt område markerat med röd linje.

Nordväst om nu aktuellt planområdet satsar Sölvesborgs kommun på en utveckling av området Ljungaviken öster om Sölvesborgs centrum, på andra sidan Sölvesborgsviken. Ljungaviken utgör en ny stadsdel med närhet till landsbygden men även till Sölvesborg stad. I översiktsplanen anges även att Siretorp/Sandviken/ Västra Näs i samband med exploateringen av Ljungaviken kan få del av den privata och offentliga service som ev kommer att finnas där. För Siretorp-Sandviken föreslås en utbyggnad om ca 300-500 bostäder.

I översiktsplanen anges en precisering för området B19 genom ett förslag till delöversikt för Siretorpsområdet. Nu aktuellt planområde markeras här som "eventuellt område för framtida bostadsbebyggelse". Kommunen anger dock i sitt ställningstagande följande: "Enligt kommunens uppfattning finns det särskilda skäl att, efter utbyggnad av va-nätet inom området Sandviken anordna ytterligare områden för bostäder. Kommunen anser det lämpligt att nya bostäder nära centrum och med goda pendlingsmöjligheter ska komplettera den centrala staden."

En exploatering av bostäder inom planområdet bedöms överensstämma väl med de intentioner som anges i översiktsplanen. De särskilda förutsättningar som anges i översiktsplanen för Sandviken har beaktats och inarbetats i planhandlingarna.

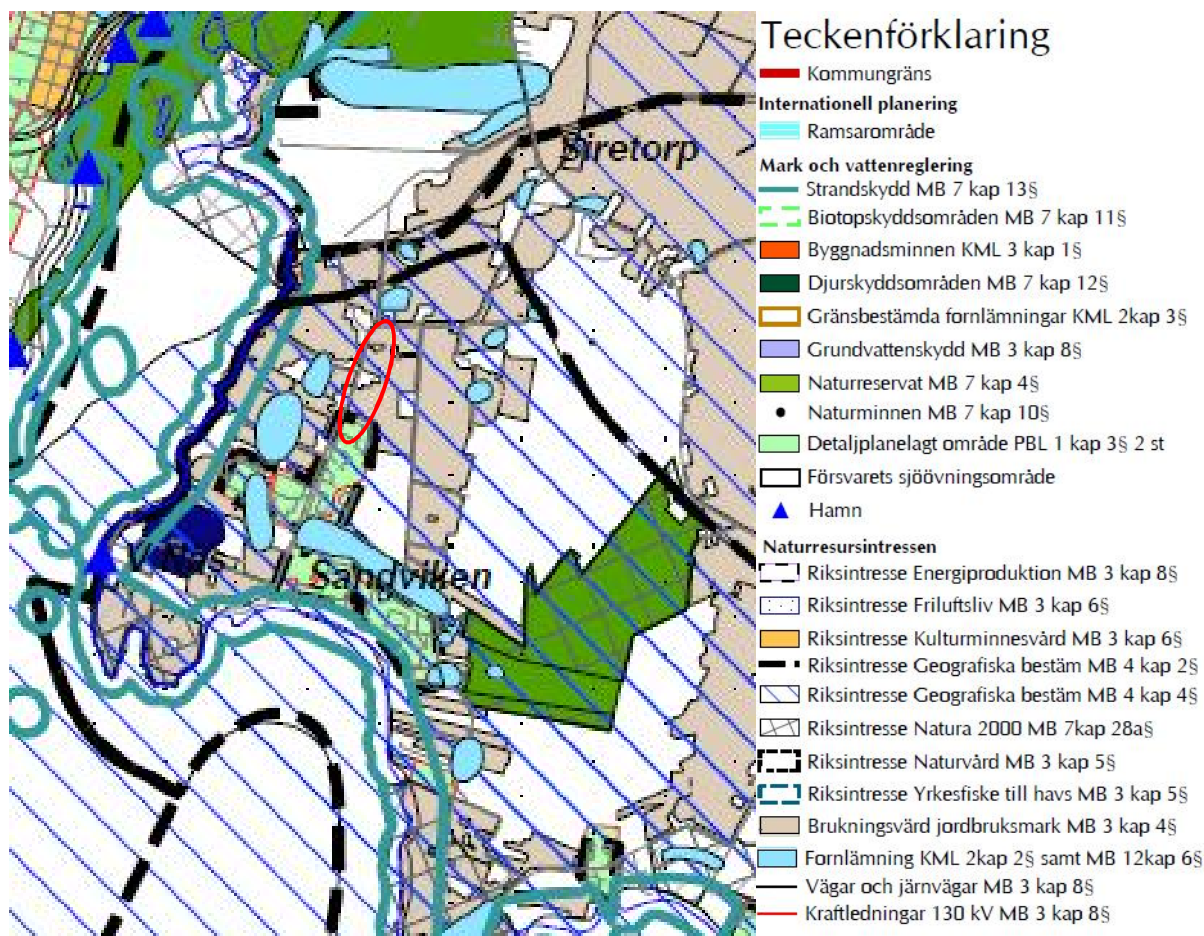
Riksintressen

I Sölvesborgs kommun finns flera riksintresseområden. Då ett område klassats som riksintresse betyder det att det har större betydelse än lokala allmänna intressen. Riksintresseområdena ska skyddas mot åtgärder som skadar eller påverkar riksintresset negativt. Vid konflikt mellan motstridiga intressen ska företräde ges åt det ändamål som bäst främjar en långsiktig hushållning (enligt MB kap 3 och 4). Kommunen strävar efter att, så långt möjligt, tillgodose och beakta riksintressena i samband med detaljplanering, bygglovsgivning och förhandsbesked samt vid annan tillståndsprövning. Expansion av tätorterna bör tillåtas trots att aktuella ytor ligger inom område för riksintressant jord- och skogsbruksmark.

Planområdet ingår i ett större område av riksintresse för naturvård och rörligt friluftsliv enligt 3 kap 5-6 §§, Listerlandet-Hanö. Kommunens bedömning är att en utbyggnad av utvecklingsområdena enligt översiktsplanen där man tar hänsyn till befintliga naturvärden vid exploatering för bostäder, verksamheter etc. ej innebär påtaglig skada på riksintressena. Behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter ska särskilt beaktas. För friluftslivet gäller att åtgärder som hindrar allmänhetens möjligheter att utnyttja riksintresseområdena inte får vidtas.

Området ligger inom riksintresseområde enligt 4 kap 2 § miljöbalken (Riksintressen med geografiska bestämmelser, kustturism och friluftsliv). Turismens

och friluftslivets intressen ska särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploatering eller andra ingrepp i miljön.



Utdrag ur ÖP 2010, regleringar land. Aktuell planförslag markerat med röd linje

Miljömål

Enligt miljöbalkspropositionen (1997/98:45) vara miljömålen vara vägledande vid tillämpningen av miljöbalken (vilken är direkt knuten till miljöbalken, enligt dess 2 kap. 2 §.). Av de 16 nationellt utpekade miljömålen bedöms främst fem vara direkt eller indirekt påverkade av planförslaget:

- Begränsad klimatpåverkan
Planförslaget innehåller åtgärder för att motverka översvämningsrisk.
- Ingen övergödning
Diken och grönytor används för infiltration av dagvatten.
- Ett rikt odlingslandskap

Odlingsbara ytor som tas i anspråk är relativt små samt ligger i anslutning till befintliga bebyggelsemiljöer.

- God bebyggd miljö
Planförslaget utgör en varsam förtätning i ett attraktivt område med goda kommunikationer. Förutsättningarna för att skapa goda bostadsmiljöer bedöms som mycket goda.
- Ett rikt djur- och växtliv
Strategiska grönytor och grönstråk bevaras vilket förbättrar förutsättningarna för djur och växter.

Fornlämningar

Inom norra delen av området finns två fornlämningar i form rester av äldre boplatz (RAÄ Mjällby 121) och en fyndplats (RAÄ 169). En befintlig byggnad ligger mitt i det området, synligt från Sandviksvägen, vilken tillsammans med omkringliggande stengårdsgårdar ger området en historisk karaktär. Boplatzen är registrerad som ett s.k. bevakningsobjekt, vilket innebär att dess fornlämningsstatus är osäker och en särskild utredning behöver göras. För att ta bort fornlämning i samband med exploatering krävs tillstånd.

En särskild utredning har genomförts (Blekinge museum rapport 2013:17) i syfte att utgöra underlag för länsstyrelsens vidare hantering av ärendet. I utredningen anges att innan fortsatt exploatering av fastigheten sker bör en arkeologisk förundersökning komma till stånd.

En arkeologisk förundersökning tas fram parallellt med detaljplanearbetet.

I det södra området finns två registrerade bevakningsobjekt i Riksantikvarieämbetets databas. Mjällby 113 och Mjällby 114 - fast fornlämning i form av boplatz och viste. Lämningarna har spår av bearbetad flinta vilken påträffades i samband med särskild utredning 2010. Lämningarna ligger i anslutning till den nya gång- och cykelväg som anlagts längs Sandviksvägen



Fornminne i planområdet norra del (kvarvarande byggnad).



De fyra berörda fornminnenas placering i området markerade

PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och bebyggelse

Planområdet ligger direkt invid Sandviksvägen i norra delen av Sandviken och utgör på sätt och vis entrén till Sandviken. Den norra delen sluttar svagt från en högpunkt i öster mer mot Sandviksvägen och den södra delen sluttar svagt mot öster och söder. Norr om den befintliga lantbruksfastighet som delar av planområdet utmärks landskapsbilden av fria vyer över ängs- och odlingslandskapet. Den södra delen av planområdet utgörs av ängs- och odlingsmark med ett flertal bevarandevärda stenmurar, en bautasten och stora träd.

Längs östra plangränsen löper en lång sammanhängande stengärdesgård. En mindre stengärdesgård finns även i anslutning till den gamla bytomten i norra delen och i den södra delen finns flera välbevarade stenmurar som medför en naturlig uppdelning i mindre delområden. Stenmurar omfattas av generellt biotopskydd enligt bilaga I till förordning (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m. Särskilt tillstånd enligt 7 kap 11 § MB kan därför krävas för genomförandet av planen i de fall stenmurar påverkas.

Befintlig bebyggelse i Sandviken består idag till största delen av relativt tät och småskalig fritidshusbebyggelse från sextiotalet och framåt. Cirka 300 åretruntbostäder finns och fler och fler väljer att permanenta sina fritidshus för ett ökat användande. Planområdet inrymmer inga befintliga bostäder, men gränsar till befintliga bostadshus längs Sandviksvägen samt en mindre lantbruksfastighet mellan det norra och södra området. Söder om planområdet ligger ett fritidshusområde.



Befintlig bebyggelse söder om planområdet (tv) samt längs Sandviksvägen (th)

Kommersiell service finns i Sölvesborgs tätort. Skolor finns i Sölvesborgs tätort, Mjällby och Hällevik. På sommarhalvåret finns det en restaurang nere vid stranden i Sandviken. Samhället har ett behov av ökad service, både för boende och för turister. Det finns planer på att utveckla Sandviken med ett campingområde, vilket skulle ge ett ökat serviceunderlag sommartid.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta dominerar det aktuella området av morän. Någon geoteknisk undersökning har inte gjorts inom området och vid en exploatering kan vidare markundersökningar behövas. Exploatören ansvarar för att erforderliga undersökningar genomförs i samband med byggnation av området.

Större delen av kommunen utgörs av lågradonmark. Sannolikheten för förekomst av markradon i farlig koncentration bedöms som mycket liten.

Kulturmiljövärden

Det aktuella planområdet berörs inte av riksintresseområde för kulturmiljö eller av Kulturminnesvårdsprogrammet för Blekinge län.

Natur- och rekreationsvärden

Längst i söder finns en mindre skogsdunge med riklig undervegetation och stening terräng. I övrigt är vegetationen främst koncentrerad kring stengärdesgårdarna och det är också längs dessa stråk som det kan antas finnas störst naturvärden i form av större ekar etc.

Planområdets läge med närhet till såväl hav och natur som till tätorten innebär goda förutsättningar för rekreation och naturupplevelser. Inga preciserade ytor för friluftsliv eller rekreation finns idag inom planområdet men däremot ingår det som helhet i Sandviken, som utgör ett område främst för fritidsboende och rekreation. Havet och Sandvikens havsbad är den största attraktionen i området och stranden anses som en av de finaste längs Blekingekusten. I öster finns den bokskogsbeklädda Mörby backe vilket ger planområdet närhet till ytterligare strövområden i vacker natur.

Trafik

Sandviksvägen är allmän (väg 502) och leder längs planområdets norra och västra gräns. Trafikflödet är relativt lågt med under 500 fordon per dygn (PM

Trafikflöden Sandviksvägen, Sweco 2016-10-18). Hastigheten på Sandviksvägen förbi planområdet är 70 km/h, längre söderut mot badplatsen och Västra Näs övergår hastigheten till 50 km/h. Vägen är smal och sluttar ner mot havet.

I samband med exploateringen av Ljungaviken norr om planområdet har en gång- och cykelförbindelse i form av en bro över Sölvesborgsviken anlagts mellan centrum och Ljungaviken. Denna förbindelse gynnar även Sandviken då avståndet till service i centrum kortas avsevärt för gång- och cykeltrafikanter. Cykelvägen fortsätter från bron till golfklubben och vidare till stranden i Sandviken och det intilliggande vackra Natura 2000 området Näsnabbarna. Gång- och cykelvägen leder längs planområdets västra sida.



Bild norrifrån över Sandviksvägen och ny gång- och cykelväg. Delar av planområdet syns till vänster i form av åkermark, i fonden skymtar befintlig bostadsbebyggelse.

Området trafikeras av Blekingetrafiken. Närmaste busshållplats, som trafikeras av linje 432, ligger vid Mörby Backe cirka 1,5 km från planområdet. På längre sikt kan en kollektivtrafik längs Sandviksvägen mot Sölvesborgs centrum utvecklas. Lämpligt hållplatsläge kan vara i anslutning till eventuell förskola i det nu aktuella planområdet och/eller längre söderut längs Sandviksvägen i närheten av badplatsen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp finns inte utbyggt i området. I samband med exploatering inom planområdet behöver VA byggas ut i området. Inom planområdet planerar och bygger exploatören VA-system för vatten, spillvatten och dagvatten. Utförande av VA-nät samt anslutning av detta till kommunalt VA-nät sker i samråd med VA-huvudmannen. Planområdet bör infogas i verksamhetsområde för allmänt VA. Utbyggnaden av ledningssystemet sker i gatumark i samband med att gator byggs.

Värme, el

E.ON. svarar för elnätet i området. Befintliga luftledningar i området raderas (och kablar markförläggs) i samband med att området exploateras. Läge för transformatorstation i planområdets norra respektive södra del har pekats ut i samråd med E.ON och redovisas på plankartan.

För att minska klimatpåverkan rekommenderar kommunen individuella värmesystem eventuellt i kombination med solpaneler.

Avfallshantering

Kommunen har, genom Västblekinge Miljö AB (VMAB) infört källsortering i västra Blekinge från och med år 2010. Hämtning av hushållsavfall kommer tillsvidare att skötas genom kommunens försorg. Återvinningsstation finns i dagsläget i Sölvesborgs tätort. Närmaste återvinningscentral är belägen i Sölve.

Risker och störningar

Djurhållning

Boverket gav under våren 2011 ut en ny vägledning för planering för och invid djurhållning som redovisar ett förhållningssätt som är långt mer anpassat till dagens praxis än tidigare mer strikta rekommendationer. Senare års forskning talar för att det kan vara både rimligt och möjligt med en mer differentierad tillämpning av PBL när det gäller planering för och invid hästanläggningar i olika bebyggelsemiljöer som t.ex. rena bostadsområden, respektive på landsbygden, och med en gråzon däremellan som i tätortsnära miljöer.

Hästhållning kan medföra olägenheter i form av lukt, flugor, damm och spridning av hästallergen etc. Ju fler djur och gödselstackar, desto större är risken normalt för störningar. Och ju längre avståndet är mellan djurhållning och bebyggelse desto mindre är risken. Men det gäller inte alla platser. I en öppen

terräng kan vinden föra med sig lukt, damm och allergener en längre sträcka. Men om det finns kullar, vegetation och liknande emellan, kan det begränsa störningarna. Då kan ett kortare skyddsavstånd räcka.

En bedömning får oftast ske från fall till fall och vid en bedömning av risker och påverkan med anledning av djurhållning bör strävan vara att så långt som möjligt tillgodose både djurhållningens och deras grannars behov. Ofta kan riskerna för störningar minska med konkreta åtgärder på platsen.



Bild över befintlig hästgård på Siretorp 3:170 sett söderifrån

Mellan den norra och södra delen av planområdet ligger en gård (Siretorp 3:170) där det bedrivs lantbruk med hästhållning. På fastigheten finns plats för upp till nio hästar, vilket i dagsläget inte nyttjas fullt ut. På gårdens södra sida ligger ridbana och betes- och odlingsmark. Norr om gårdsbebyggelsen ligger också beteshagar. På den norra sidan är även gårdens gödselhantering lokaliserad i form av gödselstack på platta samt en svämmbrunn.

Även väster om planområdets södra del finns en hästgård (Siretorp 7:8) där det bedrivs hästhållning med plats för upp till 7-8 hästar. Kring gården finns beteshagar.

Klimatanpassning

Länsstyrelsens lågpunktskartering visar på att ytor i norra delen av området vid kraftiga skyfall kan bli översvämmade. Därför finns behov av särskilda åtgärder för att motverka översvämning. Dagvattensystemet behöver utformas så att det kan hantera de ökade nederbörds mängder som kan förväntas enligt SMHI:s framtidsscenarier.

PLANFÖRSLAG

Planens huvuddrag

Detaljplanen möjliggör för nya bostäder fördelat mellan 27 friliggande villor och 15 radhus/marklägenheter. Dessa placeras och utformas med hänsyn till landskapsbild och omgivande bebyggelse vad gäller storlek och utseende.

Inom planområdet sparas grönytor mellan bebyggelsen i form av stråk kring stenmurar, större träd samt gemensamma öppna vistelseytor.

Ett ökat antal permanentboende i och i närheten av Sandviken kan på sikt medföra behov av ytterligare förskoleverksamhet. I den norra delen av planområdet planläggs därför ett område med möjlighet till förskola.

Planförslagets avgränsning

Planområdet avgränsas av Sandviksvägen i väster om norr samt av stenmurar och befintliga bebyggelsemiljöer i öster och söder. Hästgården på fastigheten Siretorp 1:370 samt ett grönstråk med stenmurar utgör naturliga avgränsningar mellan planförslagets nya bostadsområden, vilket möjliggör för en tydlig etappuppdelning.

Se planillustration på efterföljande sida.



Situationsplan över planområdet som visar området fullt utbyggt samt möjlig etappindelning.



Utdrag ur modell över området sett från öster. Överst etapp 1, i mitten etapp 3 och underst etapp 2.



Illustration över planområdet som visar området fullt utbyggt i förhållande till befintlig bebyggelse samt nytt bostadsområde väster om Sandviksvägen (planläggs parallellt med detta planområde).

Kvartersmark för bostäder

Markanvändning

Markanvändningen för kvartersmarken anges till bostäder. I den norra delen av området ges även möjlighet till etablering av förskola.

Bebyggelsens omfattning och placering

Alla nya bostadsområden i planförslaget angörs från Sandviksvägen. I norr föreslås en rad med sju villatomter som skapar ett enhetligt uttryck mot Sandviksvägen och den bebyggelse som finns redan idag. Öster om villatomterna föreslås 15 radhus eller marklägenheter avsedda framförallt som seniorboende. Vid uppförande av denna typ av bebyggelse bör bostäderna samlas kring gemensamma grönområden, vilka ska vara tillgängliga för alla och till viss del även för de som inte bor i området. De gemensamma ytorna, utöver grönområden, ska även inrymma hårdgjorda ytor för trafik till bostäder samt parkeringsbehov för besökare.

En byggrätt skapas för förskola, även om möjlighet att bygga bostäder (två villatomter) ska finnas om behovet av förskola inte uppstår. I anslutning till en eventuell förskola finns stora möjligheter att nyttja befintliga naturområden för lek och utflyktsmål.

I områdets centrala och södra delar föreslås bebyggelse i form av 20 villor. Placeringen av byggrätter anpassas till grönstruktur, topografi, befintlig bebyggelse och stenmurar i området. Ambitionen är att skapa en lummig karaktär och alla tomter kommer att få direktkontakt med sammanhängande naturområden.

Byggnader ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgränsen eller sammanbyggas med annan huvudbyggnad/garage/uthus över fastighetsgräns. Uthus/garage får placeras minst 2 meter från tomtgräns eller sammanbyggas över fastighetsgräns. Garage/carport ska placeras minst 6 meter från lokalgata. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader/carport/uthus är 3,0 meter vid sadeltak och 4,0 meter vid pulpettak.



Perspektiv mot nordost sett från Siretorpsvägen vid nya infarten mot norra området. Till höger i bild syns förskola, i mitten de något högre radhusen och till vänster villabebyggelsen.

Bebyggelsens utformning och utförande

Samtliga friliggande hus inom hela planområdet får uppföras med en högsta nockhöjd på 7,5 meter samt ha en takvinkel på mellan 14-38 grader vilket möjliggör uppförande av 1½-planshus. För villabebyggelsen gäller, med undantag av området längst i söder, att för enbostadshus är största tillåtna byggnadsarea 30 % av fastighetsarean, dock max 250 m². Byggnadsarean får fördelas fritt mellan huvudbyggnad och komplementbyggnader. För området längst i söder är största tillåtna byggnadsarea 25 % av fastighetsarean, dock max 150 m², vilket gör mötet med de befintliga fritidshusområdena mer naturligt då det är den lilla skalan som präglar dessa områden.

För radhus med lägenheter avsedda som bostads- eller hyresrätt gäller att max 50 % av fastigheten totalt får bebyggas. Radhusen får uppföras med en högsta nockhöjd på 9,5 meter samt ha en takvinkel på mellan 14-38 grader vilket möjliggör för uppförande av tvåvåningshus.

Förskola får uppföras inom angivet område till en total byggnadsarea av 1000 m² och med en högsta nockhöjd på 7,5 m.

Allmän platsmark för natur

I planområdet sparas mycket naturmark som skapar fria passager genom området samt tillgänglighet till tydliga gröna stråk och platser. Norr och söder om den befintliga lantbruksfastigheten sparas större naturområden för att skapa en visuell och upplevelsemässig buffertzon mellan planerade bostäder och befintlig djurhållning. Dessa områden planläggs liksom övriga gröna ytor som allmän platsmark (NATUR). De bidrar som helhet till att skapa stora friytor för lek och närrecreation, som attraktivt inslag i området.

De större stenar som finns i den norra delen samt bautastenen i den södra delen hamnar inom naturmark och avses bevaras. Även området kring fornminnet (byplats/bytomt) i den norra delen planläggs som natur.

Om träd med grövre stamdiameter än ca 80 cm tas ned ska samråd ske med länsstyrelsen.

Ett genomförande av planen bidrar till att synliggöra stenmurar och vackra naturmiljöer. De stengärdesgårdar som ligger i områdets östra gräns ska bevaras och gärna framhävas där det är möjligt då de bidrar till områdets natur- och kulturhistoriska karaktär och på ett vackert sätt ramar in området österifrån. I övrigt ska stenmurar så långt möjligt sparas i samband med exploatering av området. På plankartan ligger stenmurarna till största del inom naturmark och endast i något fall kommer viss rivning av del av mur krävas i syfte att möjliggöra den tänkta gatustrukturen.

Trafik och parkering

Trafik

Planförslagets norra del angörs från Sandviksvägen genom en ny infart i den sydvästra delen. Infarten har placerats för att säkra goda siktförhållanden på Sandviksvägen. Ett utfartsförbud skapas för fastigheter mot Sandviksvägen ur trafiksäkerhetssynpunkt. Den nya lokalgatan angör bostäder med två förgreningar vilka avslutas med vändplatser.

Nytt bostadsområde i mitten av området angörs från Sandviksvägen genom en ny infart och lokalgatan avslutas med en vändplan i söder. Utifrån befintliga byggnaders placering intill vägen är gällande rekommendationer för fria siktlinjer inte möjliga att uppnå för infarten. Dock har anslutningen placerats 50 m från närmaste korsning (ny avfart mot nytt bostadsområde väster om Sandviksvägen) i enlighet med gällande rekommendationer samt på en plats

där fri siktlinje så möjligt ska kunna uppnås. Bedömningen är att detta bör vara tillräckligt sett till bebyggelsekaraktär, landskap, trafik och hastighet på vägen.

Planförslagets södra del angörs via en förgrening från befintlig infart i söder och avslutas med en vändplats längre norrut.

För samtliga nya gator inom planområdet har en minst sex m bred zon planlagts.

Infarterna till nya bostadsområden kommer att korsa gång- och cykelvägen längs Sandviksvägens östra sida och det är viktigt att anslutningen placeras så att god trafiksäkerhet i korsningen uppnås. Detaljutformning av respektive korsning kommer att samrådaskommunalt Trafikverket innan genomförandet och det är viktigt att säkerheten för gång- och cykeltrafikanter sätts i första hand vid utformningen av infarterna.

Parkering

Parkering avses lösas på kvartersmark inom respektive fastighet. Inom området för radhus/seniorboende bör gemensamma mindre parkeringsplatser finnas inom området. Förskoleverksamhetens parkeringsbehov bedöms kunna lösas på kvartersmark i anslutningen till föreslagen placering av förskolan.

Teknisk försörjning

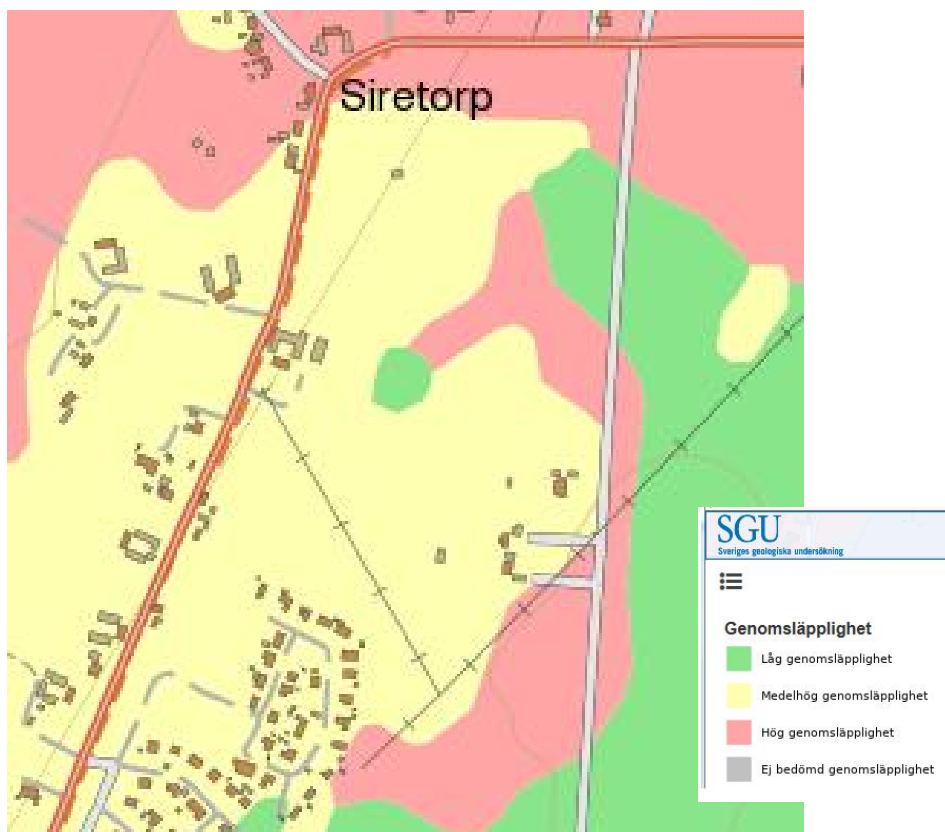
Vatten och avlopp

Vatten och avlopp finns inte utbyggt i området. I samband med exploatering inom planområdet behöver VA byggas ut i området. Inom planområdet planerar och bygger exploatören VA-system för vatten, spillvatten och dagvatten. Utförande av VA-nät samt anslutning av detta till kommunalt VA-nät sker i samråd med VA-huvudmannen. Planområdet bör infogas i verksamhetsområde för allmänt VA. Utbyggnaden av ledningssystemet sker i gatumark i samband med att gator byggs.

Dagvatten

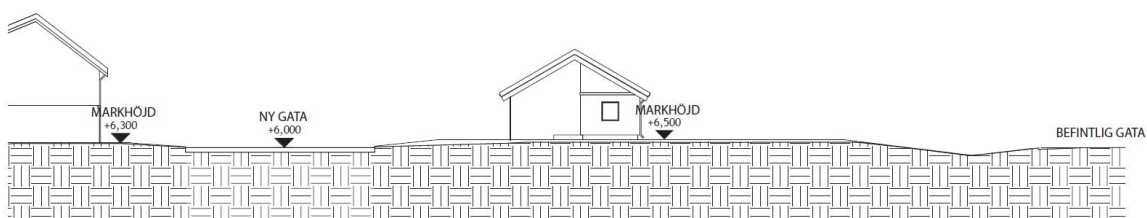
Området bedöms överlag ha goda förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten. Dagvatten från tak och hårdgjorda ytor på tomt ska tas omhand på respektive fastighet, vilket även anges i plankartan som bestämmelse. Det finns många olika sätt att utforma tomtmark för att hantera vattenmassor (diken, genomsläpplig markbeläggning, gröna tak, terrassering, lutningar osv.). Den effekt som ska uppnås består i att vatten vid extremnederbörd inte ska belasta det allmänna vägnätets avrinning. Frågor kring detaljlösningar, lutningar på kvartermark och utformning av mark för att hantera de flöden som skapas hanteras i bygglovsprövningen.

Dagvatten från områdets gator leds till, fördröjs och infiltreras inom område planlagt som teknisk anläggning (E₂) för dagvatten. Enligt SGU (SGU:s kartvisare) har marken i planområdet medelhög genomsläpplighet. Fördröjningsmagasinets volym säkerställer omhändertagande av uppkommet dagvatten från områdets vägar.



Karta som redovisar markens genomsläpplighet enligt SGU.

Området höjdsätts med tanke på dagvatten och övrig VA-hantering. Höjdsättning av tomt och gatumark ska ske med hänsyn och anpassning till områdets befintliga topografi. Höjdsättningen av tomt- och gatumark har stor betydelse för dagvattenhanteringen. Gatorna ska projekteras så att de hamnar på lägre nivå än tomterna för att möjliggöra god avvattning och minska risken för skador på bebyggelse vid mycket kraftiga regn.



Sektion över gatuhöjd i förhållande till intilliggande tomtmark. Sektionen visar den norra delen sett från öster. "Befintlig gata" avser Sandviksvägen).

I befintligt bostadskvarter, söder om planområdet, finns dagvattenledning (200 mm) i Orkestervägen. Till denna dagvattenledning kan ett eventuellt nödavlopp från fördröjningsdammen i området ledas med ett begränsat flöde.

Fjärrvärme, el, tele och bredband

Ett läge för transformatorstation i planområdets norra del och ett i den södra delen har pekats ut i samråd med E.ON och redovisas på plankartan inklusive nödvändigt respektavstånd.

För att minska klimatpåverkan rekommenderar kommunen individuella värmesystem eventuellt i kombination med solpaneler. Den nya bebyggelsen förutses vara energisnål, en fråga som bevakas i samband med bygglov/utförandeskedet.

Risker och störningar

Trafikbuller

Riksdagen har fastställt riktvärden för buller från spårtrafik och vägar som inte bör överskridas vid nybyggnation av bostäder (nya trädde ikraft 1/6-2015, men tillämpas i planer från 1/1-2015). Värdena ska även tillämpas för skolor, förskolor, vårdlokaler och liknande. Dessa riktvärden är 30 dBA ekvivalentnivå inomhus och 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad). Vid uteplats gäller 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå. (Det finns undantag gällande fasadbullret för små lägenheter under 35 m².)

Trafikmängden på Sandviksvägen är i dagsläget begränsad men kan sommartid ge ökade störningar i form av buller för omgivande bebyggelse på grund av ett ökat flöde av trafiken. Vid en full utbyggnad av området enligt föreslagna detaljplan kan trafiken förväntas öka något.

En trafikbullerutredning har tagits fram i syfte att redogöra trafikbullersituationen för en utbyggnad enligt planförslaget. En beräkningsmodell för trafikbuller har skapats och utvärderats för att ta reda på situationen för år 2016 samt 2036.

Resultatet visar att samtliga ekvivalenta ljudnivåer vid fasadpunkter för bostäder samt skola uppfyller gällande förordning om trafikbuller vid bostäder. Dimensionering av fasad, fönster och ventiler bör utföras för att fastställa att ljudnivån inomhus inte överskrider de ekvivalenta och maximala ljudnivåerna enligt gällande BBR-krav. Uteplats kommer att kunna upprättas vid samtliga fastigheter med god ljudmiljö.

Vidare åtgärdsförslag för att förbättra bullernivån kan vara att sänka hastigheten på vägen.

Klimatanpassning

I norra delen av området hanteras risk för översvämning av identifierade lågpunkter genom anpassad höjdsättning av lokalgatan samt skapande av ett fördröjningsmagasin (område betecknat E₂). Detta dimensioneras för att hantera vattenmassor från ett 20-årsregn och dess volym (ca 500 m³) har beräknats utifrån föreslagna byggrätter och gatumark i norr.

Djurhållning

I planen avsetts ett större naturområde kring befintlig hästgård (Siretorp 3:170) för att skapa en visuell och upplevelsemässig buffertzona mellan planerade bostäder och befintlig djurhållning. Området är som minst 40 meter brett. Mellan planerade byggnader och befintlig stallbyggnad kommer avståndet att vara ca 90 meter vilket kan anses tillräckligt i ett område som redan idag präglas av en lantlig karaktär. Antalet djur på gården är heller inte så stort att ytterligare skyddsavstånd bedöms nödvändigt.

Däremot kan den befintliga gödselplattan medföra störningar i form av lukt för nytilkommande bebyggelse. Inom naturområdet bör därför tätare vegetation planteras i anslutning till de nya fastigheterna. Detta minskar också risken

för spridning av allergen. Om problem skulle uppstå med anledning av gödselplattan kan en flytt av denna eller tak över den bli aktuellt som åtgärd.

För hästgården väster om planområdet (Siretorp 7:8) ligger stallbyggnaderna ca 50 meter från närmsta nytillkommande bostadsfastighet inom planområdet vilket kan anses fullt tillräckligt i ett område som redan idag präglas av lantlig karaktär. Antalet djur på gården är heller inte så stort att ytterligare skyddsavstånd anses behövas. Sammantaget bedöms inte planförslaget medföra några begränsningar för den verksamhet som bedrivs på fastigheten.

För ägarna till hästgårdarna kan ett genomförande av planen medföra en känsla av begränsningar i möjligheten att bedriva verksamheten på gården på grund av närheten till nytillkommande bebyggelse. De åtgärder som föreslås i denna plan bedöms tillräckliga så att gårdarna även i fortsättningen kan använda sina fastigheter fullt ut för uppställning av hästar samt för träning av hästar i paddock och även i omkringliggande naturområden.

Bedömningarna ovan överensstämmer med de ställningstagande som kommunen tagit i översiktsplanen samt de avstånd som rekommenderas i Länsstyrelsens kunskapsöversikt "Djurhållning och bostäder" från 2008.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen kommer att ställas ut för granskning under hösten 2017 och beräknas därefter kunna antas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från det datum då planen vunnit laga kraft. Genomförandetid är den tidsrymd inom vilken planen är tänkt att genomföras och fastighetsägare inom planområdet har en garanterad byggrätt i enlighet med planen under denna tid. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas. Efter genomförandetidens utgång finns också en ökad möjlighet att göra avvikelser från planen.

Ansvarsfördelning

Exploatören, fastighetsägaren till Siretorp 3:33, Sandvikens Fritidstomter AB ansvarar för områdets planering och utbyggnad av gatunät, grönområden m.m. Exploatören ansvarar inte för byggnation på privat tomtmark.

Ansaret för foljdutredningar, krav på anmälningar, tillstånd etc. ligger på fastighetsägaren.

Exploatören ansvarar för all VA-utredning, VA-projektering och likaså VA-utbyggnaden inom planområdet. Verksamhetsområde skall bildas efter att exploateringen med ett fullt utbyggt VA ledningsnät är klart.

Huvudmannaskap för allmän platsmark

Att ett område är allmän platsmark innebär att marken är avsedd för ett gemensamt behov. Huvudmannen ansvarar för den allmänna platsmarkens utbyggnad, drift och underhåll.

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken som på plankartan utgörs av lokalgata. Kommunen är inte huvudman för den allmänna platsmarken som utgörs av natur då detta är hävdad mark som sköts av markägaren sedan innan.



SÖLVESBORGS KOMMUN

Sida
30(36)

Datum
2017-10-09
Plan 2012/129

Planavtal

Mellan ägarna till Siretorp 3:33 och Byggnadsnämnden i Sölvesborgs kommun, genom Stadsarkitektavdelningen, har avtal träffats om upprättande av detaljplan.

Avtal

Ett avtal ska upprättas mellan exploatör och VA-huvudmannen, Sölvesborgs Energi AB, som skall reglera frågor som gäller VA.

Ytterligare frågor som bör behandlas och eventuellt avtalas med kommunen är vägsystemets standard och utformning.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Fastighetsbildning för enskilda tomter förutses genomföras i takt med en utbyggnad av området.

Ekonomiska frågor

Kostnader för planläggning

Kostnaden för upprättandet av nu aktuell detaljplan svarar exploatören för. Någon planavgift i samband med framtida bebyggelse skall därför inte tas ut för tillkommande bebyggelse och andra anläggningar inom planområdet.

Kommunala utbyggnadskostnader

Exploatören bekostar utbyggnaden av allmän platsmark och vatten- och avloppsnät i området. Ett exploateringsavtal ska upprättas där exploatören bygger ut allmän platsmark enligt kommunens krav och anvisningar, ställer säkerhet för detta arbete och att kommunen efter en utbyggnad och besiktning tar över anläggningen och driften. Det är VA-huvudmannen som tar över VA anläggningen och driften av denna. Även eventuella åtgärder som behöver genomföras på det statliga vägnätet och dess anslutningar till följd av exploatering ska bekostas av exploatören.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Alla anläggningar, utfyllnader och byggnationer samt åtgärder som påverkar kablar och ledningar bekostas av exploatör/fastighetsägare, liksom kompletterande geoteknisk undersökning eller andra erforderliga utredningar.

Tekniska frågor

Behov av ytterligare tekniska utredningar

Den översiktliga geotekniska utredning som gjorts är tillräcklig för överväganden i plansammanhang. Inför detaljprojektering av kvartersmarken (husgrundläggning, uppfyllnader m.m.) kan ytterligare undersökningar behövas vilket regleras i exploateringsavtal.

Detaljutförande av respektive korsning med Sandviksvägen kommer att samrådas med Trafikverket innan genomförandet.

Tillstånd och dispenser

Stengärdesgårdarna omfattas av ett generellt lagskydd enligt miljöbalken 11 § 7 kap och särskilt tillstånd krävs om dessa avses rivas helt eller delvis.

För att ta bort fornlämning i samband med exploatering krävs tillstånd.

Medverkande

Detaljplanen har upprättats av Sweco Architects AB på uppdrag av Sandvikens Fritidstomter AB genom uppdragsledare Helena Holm, planeringsarkitekt, Johannes Sandgren, planeringsarkitekt, Erik Mejer, planeringsarkitekt och Ingar Vebjørnsen, planeringsarkitekt, i samarbete med stadsarkitektavdelningen i Sölvesborgs kommun. Kommunen svarar i samarbetet för hela myndighetshandlingen i planprocessen.

STADSARKITEKTAVDELNINGEN

Fredrik Wikberg
Stadsarkitekt

Dan Janérus
Planarkitekt

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN OCH PLANENS MILJÖKONSEQVENSER

Behovsbedömning

Enligt bestämmelserna i 4 kap 34 § plan- och bygglagen (PBL) samt 6 kap 11 § miljöbalken (MB) ska en miljöbedömning göras av detaljplaner om dess genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Som underlag för kommunens ställningstagande till detta görs en behovsbedömning med utgångspunkt från MKB-förordningens bilaga 4. Påvisar behovsbedömningen en betydande miljöpåverkan ska en särskild miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas till planärendet. Denna behovsbedömning utgör även en beskrivning av planförslagets miljökonsekvenser.

En behovsbedömning för aktuellt planförslag finns framtagen 2012-02-20 för norra delen samt 2013-12-13 för den södra delen. Till grund för båda behovsbedömningarna för aktuellt planförslag ligger en checklista avseende dess konsekvenser.

Ett genomförande av planförslaget innebär sammantaget för båda delområdena att jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse, vilket även påverkar landskapsbilden. Vidare påverkas eventuellt fornlämningsområden, vilket kan kräva ytterligare utredningar. En exploatering av området kan medföra ökad trafik, vilket i sin tur kan medföra konsekvenser i form av buller och minskad trafiksäkerhet. Området berörs av flera riksintressen och det innehåller även flera stengärdesgårdar och stora träd.

Den aktuella detaljplanen bedöms vara förenlig med en, från allmän synpunkt, lämplig användning av mark- och vattenresurser, enligt miljöbalken.

Planen medför ingen ökad risk för hälsan eller miljön. Planens innehåll bedöms därför inte innebära någon betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med naturresurserna. Planförslaget bedöms sammantaget inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som enligt PBL 5 kap eller MB 6 kap kräver att särskild miljöbedömning måste göras.

Länsstyrelsen har i yttrande daterat 2009-04-14 avseende den norra delen av planområdet meddelat att de delar kommunens uppfattning, att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan, med hänsyn till att vatten-

området och strandskyddsområdet inte kommer att ingå i planområdet. Länsstyrelsen har framfört synpunkter/rekommendationer angående hur frågor som berör bland annat strandskydd, kultur/naturmiljö samt biotopskyddsobjekt ska behandlas i planprocessen.

För det södra området har Länsstyrelsen inkommit med yttrande 2014-01-27 där de konstaterar att planområdet delvis ingår i den kommunöveräckande översiktsplanen där kommunens intentioner är att förtäta befintliga bebyggelsegruppen. Länsstyrelsen framför synpunkter framförallt avseende kulturmiljö, naturvård, geoteknik samt trafik och buller.

Länsstyrelsens synpunkter har beaktats och delvis arbetats in i planhandlingarna.

Planens påverkan på hälsa och miljö

Tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet

Planförslaget anger inte förutsättningar för en sådan tillståndspliktig eller anmälningspliktig verksamhet eller åtgärd som alltid ska antas medföra betydande miljöpåverkan eller som kan komma att bli bedömd som en sådan enligt 3 § första stycket eller i bilaga 3 till förordning (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar.

Miljökvalitetsnormer

Planförslaget innebär ingen risk för att gällande miljökvalitetsnormer överskrids.

Djurhållning

Risker för människors hälsa på grund av hästhållning i anslutning till området redogörs för i kapitlet om Störningar och risker. De åtgärder i form av sparatt naturområde anses tillräckligt som skyddsåtgärd och närheten till den befintliga gården bedöms inte medföra negativa konsekvenser för de boende.

Sociala konsekvenser

Planen innebär en utbredning av bebyggelsen i Sandviken vilket kan leda till bättre underlag för service i området. Föreslagen användning, bostäder med möjlighet till seniorboende och även förskoleverksamhet, anses lämplig ur ett samhällsperspektiv och möjliggör för en blandning av människor i olika åldrar inom området som helhet. En mångfald av människor ger ökad attraktivitet i ett område och med olika åldrar på de boende befolkas området under alla dygnets timmar, vilket medför en ökad trygghet.

Landskapsbild

Genom att nya element i form av bebyggelse tillförs påverkas den befintliga landskapsbilden med fria vyer över ängs- och odlingslandskapet. Idag finns en bebyggelsestruktur längs med Sandviksvägen, vilken förstärks genom föreslagna detaljplan. Som helhet bedöms planen medföra en förändring av landskapsbilden som dock inte behöver innebära några nämnvärda negativa konsekvenser. Genom att bevara stengärdesgårdar, stora stenar, bautastenen samt stora träd så långt möjligt bevaras viktiga delar av den upplevda landskapsbilden.

Kulturmiljö

Områdets norra del innefattar ett bevakningsobjekt (bytomt/byplats, RAÄ Mjällby 121) för kulturmiljön. Under förutsättning att den särskilda utredningen som genomförs parallellt med detaljplanearbetet inte visar på några särskilda värden kommer resterna av fornminnet att tas bort i samband med exploatering. Området kring fornlämningen har sparats som natur, vilket även möjliggör för bevarande av fornlämningen.

De fornminnen som finns i planområdets södra del bedöms inte påverkas av planförslaget utan hamnar i det fall de finns kvar inom naturmark. Om länsstyrelsen gör bedömningen att ytterligare utredningar krävs, kommer detta i förekommande fall att genomföras parallellt med det fortsatta planarbetet.

För att behålla delar av den kulturhistoriska prägeln i området kommer stengärdesgårdar så långt möjligt bevaras i hela planområdet. Även den stora bautastenen kommer att bevaras, liksom de större stenar som finns i områdets norra del.

Konsekvenser för befintlig bebyggelse

Bebyggelsen närmast Sandviksvägen planläggs med en begränsning till friliggande 1½-planshus för att få en enhetlig bebyggelse kring Sandviksvägen. Då planförslaget inte innehåller några höga hus har endast en översiktlig solstudie genomförts, vilken visar att en exploatering enligt detaljplanen inte påverkar befintlig bebyggelse negativt. Respektavstånd förs in då zoner mellan befintlig bebyggelse och föreslagna byggrätter regleras som allmän platsmark NATUR.

För ägarna till hästgården kan ett genomförande av planen medföra begränsningar i möjligheten att utveckla verksamheten på gården, utifrån närheten

till nytillkommande bebyggelse. De åtgärder i form av skyddsavstånd som föreslås i denna plan bedöms tillräckliga så att gården även i fortsättningen kan bedriva verksamheten likt befintlig omfattning. Verksamheten kommer kunna använda sin fastighet fullt ut för uppställning av hästar samt för träning av hästar i paddock och även i omkringliggande naturområden. Gödselplatta kan dock behöva flyttas eller täckas över för att ytterligare minska risken för störningar för nya bostäder.

Ställningstagande

Bedömningen är att den befintliga miljön inte har sådana värden eller en sådan sårbarhet och att planens storlek och dess risker för människors hälsa och miljön inte är av en sådan omfattning att denna kan väntas leda till betydande miljöpåverkan. Detaljplanen utgör inte heller en del i ett sådant större utbyggnadsprojekt där de olika delprojekten sammantaget kan innebära betydande miljöpåverkan. Det innebär att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning enligt bestämmelserna i 4 kap 34 § plan- och bygglagen och 6 kap 11§ miljöbalken inte behöver upprättas.

STADSARKITEKTAVDELNINGEN

Fredrik Wikberg
Stadsarkitekt

Dan Janérus
Planeringsarkitekt