



## Detaljplan för Pilen 4 m fl Bostäder på Surbrunnsgatan SAMRÅDSREDOGÖRELSE

---

### HUR SAMRÅDET HAR BEDRIVITS

Miljö- och byggnämnden beslutade 2014-11-13 § 255 att genomföra ett samråd gällande rubricerat ärende. Samrådshandlingarna har varit utsända för samråd under tiden 2014-12-09 – 2015-01-29. Handlingarna har även funnits tillgängliga i informationen på Strömstads Stadshus, på Stadsbiblioteket och på kommunens webbsida.

---

### INKOMNA SYNPUNKTER

Följande skriftliga synpunkter har inkommit till och med 2015-03-13:

- |                                       |                  |
|---------------------------------------|------------------|
| 1. Länsstyrelsen                      | Inkom 2015-01-28 |
| 2. Statens Geotekniska Institut - SGI | Inkom 2015-01-22 |
| 3. Trafikverket                       | Inkom 2015-01-21 |
| 4. Lantmäteriet                       | Inkom 2015-01-30 |
| 5. Bohusläns museum                   | Inkom 2015-02-03 |
| 6. Skanova                            | Inkom 2014-12-15 |
| 7. Fortum Distribution AB             | Inkom 2014-12-17 |
| 8. Västtrafik AB                      | Inkom 2015-01-21 |
| 9. Hyresgästföreningen Bohuslän       | Inkom 2015-01-29 |
| 10. Kommunstyrelsens arbetsutskott    | Inkom 2015-03-13 |
| 11. Barn- och utbildningsnämnden      | Inkom 2015-01-30 |
| 12. Tekniska förvaltningen            | Inkom 2015-01-30 |
| 13. Miljö- och hälsoskyddsavdelningen | Inkom 2015-01-29 |

## 1. Länsstyrelsen

### **Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning**

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

### **Råd enligt 2 kap. PBL**

Länsstyrelsen önskar att barnperspektivet uppmärksammas mer. Planförslaget innehåller inte mycket friytor och vald exploatering ger väldigt små möjligheter till lek. Var finns möjlighet för barn i olika åldrar att leka? Kan barnen ta sig till skolan på ett bra sätt?

Dagvatten ska anslutas till det kommunala ledningsnätet. Finns någon strategi för lokalt omhändertagande? Vilka överväganden har gjorts i denna detaljplan? Det vore fint med ett par meningar om hur omhändertagandet fungerar i det kommunala nätet avseende avlopp och dagvatten också.

### **Behovsbedömning**

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

### **Beredning**

Vad som angivits ovan gäller som statens samlade myndighetsuppfattning vid en avvägning mellan olika framförda synpunkter.

#### *Kommentar:*

#### *Barnperspektivet*

*Planförslaget kommer att justeras för att öka andelen friytor och därmed skapa ökad yta med möjlighet till lek, framförallt för småbarn. Parkeringsgaraget kommer att breddas för att rymma samtliga parkeringsplatser, vilket medför att inga markparkeringar behövs. Planområdet är dock begränsat och på grund av dess läge med den angränsande Surbrunnsgatan i öster samt infartsväg till planerat parkeringsgarage i väster bedöms området inte vara särskilt väl lämpat för större lekytor. Det finns flera möjligheter till lek inom närområdet, och både skolor och förskolor finns inom gångavstånd. Planbeskrivningen kommer att kompletteras med beskrivning av dessa.*

#### *Dagvatten*

*Golvbrunnar i parkeringsgaraget kommer att förses med oljeavskiljare. Planbeskrivningen kommer att kompletteras med beskrivning av detta.*

## 2. SGI

SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor som t ex risker för naturolyckor som omfattar ras, skred och erosion. SGI har inte granskat frågeställningar rörande grundläggning av byggnader eller markmiljö inkl. markradon.

Enligt den utförda geotekniska utredningen utgörs området i sin helhet av ett tunt jordtäcke på berg alternativt berg i dagen. Även jordartskartan visar på fastmarksförhållanden med berg i eller nära i dagen. Eftersom lösa jordlager saknas bedömer konsulten att stabiliteten både för befintliga förhållanden och för planerad bebyggelse är tillfredställande. SGI delar konsultens bedömning.

En besiktning med avseende på risk för bergras och blocknedfall har utförts. Enligt denna är berget relativt sprickfritt och risk för bergras eller blocknedfall bedöms inte föreligga. På erhållet underlag gör SGI ingen annan bedömning.

SGI bedömer de geotekniska förutsättningarna som gynnsamma och att förhållandena är sådana att det inte finns förutsättningar för skred. SGI ser ur geoteknisk synpunkt inga hinder till fortsatt planläggning av området.

*Kommentar:*

*Synpunkten noteras.*

### **3. Trafikverket**

Den nya detaljplanen berör inga riksintressen som Trafikverket är satt att bevaka. Trafikverket har i princip inget att erinra över detaljplanen. Det är positivt att förtätning sker i närheten av kommunikationer och service, vilket kan minska bilresandet. Trafikverket förutsätter vidare att Boverkets riktvärden avseende buller följs upp.

#### **Övrigt**

##### *Trafikflöden*

Trafikverket efterlyser en redogörelse om framtidens trafikrörelser till och från Strömstads centralort och en plan på hur man kan hantera dessa. Detta sett i ett större perspektiv.

Trafikströmmarna i centrala Strömstad är tidvis omfattande och en handelsexpansion bidrar med ytterligare trafik till en redan ansträngd situation. Det är särskilt viktigt att analysera trafikmängder och konsekvenser eftersom trafiksystemet är väldigt belastat, speciellt sommartid.

*Kommentar:*

*Boverkets riktvärden avseende buller kommer att följas upp.*

*Gällande trafikflöden i Strömstad har frågan tagits upp i Kommunstyrelsen.*

### **4. Lantmäteriet**

#### ***Planfrågor som berör Lantmäteriets kommande arbete***

Lantmäteriets arbetsuppgifter, efter det att planen för Pilen 4 med flera har vunnit laga kraft, är att med stöd av detaljplanen genomföra fastighetsregleringar och inrätta gemensamhetsanläggning.

### ***För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras***

#### *Konsekvensbeskrivning*

Vad detaljplanens genomförande får för konsekvenser för varje fastighetsägare är inte tydligt redovisat exempelvis vad gäller fastighetsbildning, utförande, deltagande och förvaltning av gemensamhetsanläggning, ersättningsfrågor och förrättningskostnader.

Som exempel bör det framgå vilka fastighetsbildningsåtgärder som är nödvändiga för genomförandet av detaljplanen. En illustration i form av en förändringskarta kan vara en hjälp att tydliggöra vilka markområden som ska föras till eller från fastigheter.

#### *Fastighetsrättsliga åtgärder*

Under rubriken fastighetsrättsliga åtgärder står det att fastighetsregleringar kan komma att krävas i samband med byggnation, men eventuella fastighetsbildningsåtgärder bör vara genomförda innan byggnation påbörjas.

Enligt planbeskrivningen finns det en gemensamhetsanläggning i pilen 11 och 14. LM kan inte hitta någon gemensamhetsanläggning inrättad för dessa fastigheter.

Det bör klargöras var de olika fastigheterna ska ha sin in- och utfart, och om något utrymme utöver själva parkeringsytan ska användas gemensamt för in- och utfart. Pilen 11 har servitut på en väg som ligger utanför det aktuella planområdet (kvartersmark i angränsande stadsplan). Om flera fastigheter ska använda vägen, bör det bildas en gemensamhetsanläggning.

Upplysningsvis kan nämnas att ett markreservat för en gemensamhetsanläggning får en bindande verkan först om fastighetsindelingsbestämmelser används.

#### *Kommentar:*

##### *Konsekvensbeskrivning*

*Planbeskrivningen kommer att kompletteras med en konsekvensbeskrivning, vilken redovisar vad detaljplanens genomförande får för konsekvenser för varje fastighetsägare.*

##### *Fastighetsrättsliga åtgärder*

*Planbeskrivningen kommer att förtydligas under rubriken fastighetsrättsliga frågor bl.a. gällande gemensamhetsanläggning. Bestämmelsen om gemensamhetsanläggning kommer att delas upp i flera bestämmelser.*

*In/utfart till i planen medgett parkeringsgarage är tänkt att ske på samma väg som Pilen 11 idag har servitut på, d.v.s. väster om planområdet. Detaljplanen täcker inte hela den avsedda och idag privata in/utfartsvägen ut till kommunal gata vid Surbrunnsgatan. Utfartsfrågan behandlas istället i den parallella detaljplan som pågår för Canningområdet.*

## 5. Bohusläns museum

### *Utlåtande ur bebyggelseperspektiv*

Museet kan konstatera att förslaget ger byggrätt till tre större bostadshus varav ett bostadshus avses rivas och till fullo ersättas med ny byggnad, ett bostadshus byggs på med en våning och slutligen ett, Pilen 11, byggs till men ges samtidigt en bevarandebestämmelse med beteckningen "k1" till skydd för befintlig utformning.

Museet gör bedömningen att de förändringar som föreslås inte innebär betydande negativ förändring av bebyggelse med höga kulturvärden men kan samtidigt konstatera att förändringen skapar en betydligt mer kompakt bebyggelse i ett från sjösidan relativt exponerat och framträdande läge i staden. Vår tolkning blir dock att förslaget är att anse som godtagbart från kulturmiljösynpunkt. Beträffande tillbyggnaden till Pilen 11 så har vi i samtal med berörda planförfattare framhållit vikten av att tydligt i fasaden markera brottet mellan den äldre byggnaden och att inte utforma tillbygget som en direkt förlängning av befintlig byggnad utan värna ursprungsbyggnadens symmetri och proportioner. Självfallet bör tillbyggnaden ändå ges en gestaltning som upplevs i harmoni med det äldre huset.

Vår rekommendation för den sammanlagda nya bebyggelsen är att den så långt möjligt ges en diskret utformning som inte verkar påtagligt dominerande i landskapsbilden, en kommentar som avser såväl fasaderna mot Surbrunnsgatan men i ännu högre grad mot den kraftiga slutningen åt nordväst. Detta behöver på intet sätt vara liktydigt med att husen måste ges en historiserande gestaltning.

### *Kommentar:*

*Beträffande gestaltningen av tillbyggnaden till Pilen 11 har kommunens planförfattare kommunicerat museets synpunkter till den konsult, tillika arkitekt för kommande byggnation inom planområdet, vilken företräder exploatören och tar fram planförslaget. Synpunkterna är dock inte inskrivna i planbestämmelserna.*

*Kommunen vill även upplysa om att användandet av bevarandebestämmelser till viss del var felaktigt i samrådshandlingarna. Bevarandebestämmelserna kommer därför att justeras något. Rubriken över k<sub>1</sub> kommer att ändras till "Varsamhetsbestämmelse" (från tidigare "Skyddsbestämmelse") och viss justering kommer att ske i formuleringen av k<sub>1</sub> till "Framtida förändring ska visa varsamhet till..."*

## 6. Skanova

Utefter Surbrunnsgatans västra sida finns ett stråk, vilket består av kablar i kanalisation samt kablar direktförlagda i marken. Stråket innehåller flera blykablar och särskild hänsyn måste tas om dessa behöver flyttas. Detta stråk berör norra delen av Pilen 11, parkeringen.

För diskussion om eventuell flytt av Skanovas anläggningar alternativt skyddande under byggnation skall kontakt tagas med Skanova. Eventuell undanflyttning av Skanovas anläggningar på privat fastighetsmark bekostas av fastighetsägare.

Skanova har inget att invända mot planförslaget.

*Kommentar:*

*Synpunkten noteras.*

#### **7. Fortum Distribution AB**

Fortum Distribution har distributionsledningar inom planområdet. Fortum Distribution önskar behålla befintliga kablar inom planområdet.

Om arbetet skulle innebära att vi måste göra speciella åtgärder, flytt av kabel och kabelskåp eller sänkning av kabel, förutsätter vi att ekonomisk kompensation utgår för den fördyring som kan uppstå.

Alla schaktningsarbeten för områdets elförsörjning inom planområdet bekostas av exploatören.

*Kommentar:*

*Synpunkten noteras.*

#### **8. Västtrafik AB**

Västtrafik har tagit del av Detaljplan för Pilen 4 m fl, Strömstads kommun, och har inga synpunkter.

*Kommentar:*

*Ingen erinran.*

#### **9. Hyresgästföreningen Bohuslän**

Hyresgästföreningen har tagit del av planbeskrivningen rörande förändring av detaljplanen.

Strömstads kommun uppvisar ett stort behov av nya bostäder, inte minst hyreslägenheter. Hyresrätten är en god förutsättning för flexibel arbetsmarknad. Därför är det vår förhoppning att bostäderna som byggs blir just hyresrätter.

Vi tycker att man ska vara rädd om kultur och miljö. Detaljplanen uppfyller dessa krav på ett tillfredsställande sätt.

Vi har inget att erinra mot detaljplanens utformning.

*Kommentar:*

*Planen reglerar inte boendeform, d.v.s. om det ska bli bostadsrätter, hyreslägenheter eller ägarlägenheter.*

## 10. Kommunstyrelsens arbetsutskott

Detaljplanen syftar till ökad byggrätt för flerbostadshus på de berörda fastigheterna. Befintliga byggnader är tillsammans ca 1300 m<sup>2</sup> BTA (bruttoarea). Illustrerade byggnader i planförslaget är ca 2800 m<sup>2</sup> BTA.

Den kraftigt ökade exploateringsgraden leder bland annat till ett ökat parkeringsbehov. För att lösa detta så föreslås ett parkeringsdäck under delar av bebyggelsen. P-däcket rymmer inte alla de 31 bilplatser som krävs. Därför föreslår planförfattaren markparkeringar på tre olika platser runt bostadshuset. Detta är inte en bra bostadsmiljö och dessutom är föreslagna parkeringar mot Surbrunnsgatan trafikfarliga, då bilar tvingas backa ut på GC-vägen.

Planen måste omarbetas så att rimliga uppehållsytor för barn och vuxna finns runt bostäderna. Parkering med backning ut mot Surbrunnsgatan får inte finnas, utom möjligen befintlig parkering norr om byggnad på Pilen 11. Detta kan lösas på flera sätt. Ett sätt är att sänka exploateringsgraden. Ett annat vore att utöka p-däcket till dubbelsidig parkering (ca 17 m djupt), så att samtliga bilplatser ryms i p-däck.

*Kommentar:*

*Planförslaget kommer att omarbetas och parkeringsgaraget kommer att breddas till att inrymma samtliga parkeringsplatser. Detta medför att inga markparkeringar behövs, och inga backningsrörelser över GC-vägen ut mot Surbrunnsgatan kommer att finnas. Dessutom kommer ett utfartsförbud att läggas längs hela östra planområdesgränsen längs med Surbrunnsgatan.*

*Ändringen innebär även att det skapas större andel friytor runt bostäderna, vilka t.ex. kan nyttjas för möjlighet till lek.*

*Högsta tillåtna nockhöjd för Pilen 4 kommer att sänkas från +31,5 i samrådsförslaget till +27,5. Detta innebär en minskad exploateringsgrad.*

## 11. Barn- och utbildningsnämnden

Detaljplanen för Pilen 4 m fl berör inte Barn- och utbildningsnämndens ansvarsområden, i befintligt område finns idag skola och förskola på gångavstånd, samt en trafiksäker gång- och cykelväg.

Mot bakgrund av detta har barn- och utbildningsnämnden inget att invända mot detaljplanen.

*Kommentar:*

*Noteras.*

## 12. Tekniska förvaltningen

Planförslaget visar att nuvarande backningsrörelse från markparkeringarna över GC-vägen kommer att kvarstå efter ombyggnationen. Vi önskar att exploatören ser över andra alternativ eller lösningar för markparkeringen.

*Kommentar:*

*Placeringen av parkeringsplatser kommer att ändras. Parkeringsgaraget kommer att breddas och därmed rymma samtliga parkeringsplatser. Inga markparkeringar som kräver backningsrörelse över GC-vägen kommer att kvarstå. Ett utfartsförbud kommer att läggas längs med hela östra planområdesgränsen längs med Surbrunnsgatan.*

### **13. Miljö- och hälsoskyddsavdelningen**

#### ***Samlad bedömning***

Miljö- och hälsoskyddsavdelningen tillstyrker detaljplan för Pilen 4 under förutsättning att nedanstående beaktas.

#### ***Radon***

Radonhalten är inte kontrollerad på fastigheterna som planförslaget gäller. Då lägenheter eventuellt kan komma att anläggas i källarplan är det av största vikt att kontrollera radonhalten. Fastighetsägaren ska efter färdigställandet kunna uppvisa att radonhalten inte överstiger gällande riktvärden.

Socialstyrelsens allmänna råd om tillsyn enligt miljöbalken – radon i inomhusluft (SOSFS 1999:22), med ändring SOSFS 2004:6, anger att radonhalter överstigande 200 Bq/m<sup>3</sup> i inomhusluft ska anses utgöra olägenhet för människors hälsa enligt 9 kap. 3§ miljöbalken.

Miljö- och hälsoskyddsavdelningen anser att man ska ändra texten i stycket "Berggrunden i hela Strömstads kommun (undantaget Kosteröarna) består till största delen av granit som innehåller uran och är radonförande." Man kan felaktigt få intrycket av att radon inte förekommer på Kosteröarna vilket det kan göra.

#### ***Buller***

Enligt inlämnad bullerutredning överskrids riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad som är satt till 55 dBA. Enligt Boverket kan nya bostäder godtas även om riktvärdet överskrids i den utsträckning som utredningen visar, under förutsättning att det går att åstadkomma en tyst sida eller åtminstone en ljuddämpad sida. Minst hälften av bostadsrummen (alla rum förutom kök och kök med matplats), liksom uteplats, bör vara vända mot tyst sida eller ljuddämpad sida.

Inomhusnivåerna bör beaktas särskilt. En normal fasad dämpar vägbuller med cirka 25-30 dBA. Enligt bullerutredningen ligger ekvivalentnivåerna vid fasaderna mot Surbrunnsgatan mellan 50-59 dBA. I framtiden kan ekvivalentnivåerna stiga med 1 dBA. Därmed finns det risk för att riktvärdet för ekvivalent nivå inomhus på 30 dBA överskrids om inte åtgärder vidtas för att öka fasadernas ljuddämpande förmåga.

#### ***Lagstiftning***

##### ***Infrastrukturpropositionen (1996/97:53)***

##### ***4.4.4 Minskat buller invid trafikinfrastrukturen***



*Regeringens bedömning: Följande riktvärden för trafikbuller bör normalt inte överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse eller vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur:*

*30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus,*

*45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid,*

*55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus (vid fasad),*

*70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad.*

### **Dagvatten**

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvattenhantering. Enligt Allmänna bestämmelser för brukande av Strömstads kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggningar, fastställd av kommunfullmäktige i Strömstads kommun 2008-11-20, så har kommunen, genom Tekniska förvaltningen, rätt att ställa krav på vad som tillförs den kommunala anläggningen.

### **Parkering/Garage**

Vattenavledning från parkeringsytor ska förses med tillfredställande oljeavskiljning/rening, motsvarande oljeavskiljare klass 1 enligt SS EN858. Installeras golvbrunnar i parkeringsgarage så ska dessa vara kopplade till en oljeavskiljare. Man bör göra skillnad på rent dagvatten d.v.s. takavvattning samt dagvatten i behov av rening. Takavvattning bör ej ledas genom reningsanläggning.

### *Lagstiftning*

#### Miljöbalk (1998:808)

##### *9 kap.*

##### *1 § Med miljöfarlig verksamhet avses*

- 1. utsläpp av avloppsvatten, fasta ämnen eller gas från mark, byggnader eller anläggningar i mark, vattenområden eller grundvatten,*
- 2. användning av mark, byggnader eller anläggningar på ett sätt som kan medföra olägenhet för människors hälsa eller miljön genom annat utsläpp än som avses i 1 eller genom förorening av mark, luft, vattenområden eller grundvatten, eller*
- 3. användning av mark, byggnader eller anläggningar på ett sätt som kan medföra olägenhet för omgivningen genom buller, skakningar, ljus, joniserande eller icke-joniserande strålning eller annat liknande.*

##### *2 § Med avloppsvatten avses*

- 1. spillvatten eller annan flytande orenlighet,*
- 2. vatten som använts för kylning,*
- 3. vatten som avleds för sådan avvattning av mark inom detaljplan som inte görs för en viss eller vissa fastigheters räkning, eller*
- 4. vatten som avleds för avvattning av en begravningsplats.*

### *Lagstiftning, utdrag*

#### Miljöbalk (1998:808)

##### *9 kap. 7 §*

*Avloppsvatten skall avledas och renas eller tas om hand på något annat sätt så att olägenhet för människors hälsa eller miljön inte uppkommer. För detta ändamål skall lämpliga avloppsanordningar eller andra inrättningar utföras.*

Förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd

13 §

Det krävs tillstånd för att

1. inrätta en avloppsanordning som en eller flera vattentoaletter ska anslutas till, eller
2. ansluta en vattentoalett till en befintlig avloppsanordning.

Det krävs anmälan till den kommunala nämnden för att inrätta en annan avloppsanordning än som avses i första stycket.

ABVA, Allmänna bestämmelser för brukande av Strömstads kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggningar, fastställd av kommunfullmäktige i Strömstads kommun 2008-11-20, gällande från och med 2009-01-01.

9. Fastighetsägare får inte tillföra avloppet lösningsmedel, avfettningsmedel, färger, olja, bensin eller annan petroleumprodukt, fett i större mängd, läkemedel eller sura, frätande eller giftiga vätskor och inte heller vätska, ämnen eller föremål som kan orsaka stopp, avlagring, vidhäftning, gasbildning eller explosion.

**Inerta massor**

Hantering av uppkomna massor vid markarbeten kan, beroende på hur dessa behandlas, vara anmälningspliktigt. Sökanden ska därför kontakta Miljö- och hälsoskyddsavdelningen om åtgärderna kan tänkas vara anmälningspliktiga.

**Fyllnadsmassor**

De fyllnadsmassor som används får inte vara förorenade med någon typ av material som kan innebära skada eller olägenhet för miljön.

**Markförorening**

En historik över fastigheterna och området ska tas fram för att få en bättre bild över området och dess eventuella föroreningar. Föroreningar på en fastighet behöver inte alltid komma från en specifik miljöfarlig verksamhet utan kan även komma från förorenade fyllnadsmassor eller eventuella oljecisterner om fastigheten har haft det som uppvärmning exempelvis.

*Kommentar:*

Radon

Texten i stycket "Berggrunden i hela Strömstads kommun (undantaget Kosteröarna) består till största delen av granit som innehåller uran och är radonförande." kommer att ändras i planbeskrivningen.

Buller

Synpunkten noteras.

Dagvatten

Synpunkten noteras.

Parkering/garage

Planbeskrivningen kommer att kompletteras med information om oljeavskiljare i parkeringsgaraget.

Inerta massor

Synpunkten noteras.

Fyllnadsmassor

Synpunkten noteras.

Markförorening

Planbeskrivningen kommer att kompletteras med en kort historik över fastigheterna inom området.

## SAMMANFATTNING

Under samrådsskedet lyftes framförallt frågor om parkeringsplatser, barnperspektivet och fastighetsrättsliga frågor/konsekvenser. Planen har inom dessa områden justerats. Planhandlingarna har även justerats något vad gäller utformning och exploateringsgrad.

Vissa frågor rörande exempelvis buller och dagvatten regleras redan i annan lagstiftning. Kommunen noterar dock synpunkterna och har uppmärksammat ansvariga avdelningar och förvaltningar på de frågor som behöver hanteras.

Kommunen gör bedömningen att samtliga framförda synpunkter under samrådet har tillgodosetts.

## MILJÖ- OCH BYGGFÖRVALTNINGEN 2015-03-16

Plan- och byggavdelningen

Malin Fransson  
Planeringsarkitekt