

Teknik- och Samhällsbyggnadsförvaltningen
Avdelning för planering och utveckling
Andreas Lagerström, planarkitekt
plan@habo.se

Förslag till detaljplan 417 för Etapp 1 Bålsta C, Håbo kommun, Uppsala län

Granskningsutlåtande

Hur samrådet har bedrivits

Förslag till detaljplan har varit utsänt för samråd mellan den 14 december 2015 och den 22 februari 2016. I januari 2016 hölls ett samrådsmöte i kommunhuset. mellan 15-20 personer närvarade på samrådsmötet och ställde frågor.

Under samrådstiden inkom 36 yttranden varav 33 med synpunkter. Försvarsmakten, Polisen samt Svenska kraftnät hade inga synpunkter.

Hur granskningen har bedrivits

Förslag till detaljplan har enligt underrättelse varit utsänt för granskning mellan den 13 maj och den 25 juni 2019. Handlingarna fanns tillgängliga för granskning på biblioteket och på kommunens hemsida. Ett granskningsmöte ägde rum den 3 juni, i kommunhuset. Drygt 35 personer närvarade på mötet och ställde frågor.

Under granskningstiden inkom 22 yttranden varav 18 med synpunkter. Lantmäteriet, Räddningstjänsten, Försvarsmakten samt E.ON hade inga synpunkter.

Planförslaget reviderats därefter en ytterligare gång, och ställdes därför ut på ny granskning mellan den 15 januari och den 10 februari. Handlingarna fanns tillgängliga för granskning på biblioteket och på kommunens hemsida.

Under den andra granskningen inkom 9 yttranden varav 8 med synpunkter. Anstånd begärdes av och godkändes för Länsstyrelsen, Region Uppsala samt Bygg- och miljönämnden i Håbo kommun

Efter den andra granskningen gjordes mindre justeringar, och presenterades för kommunfullmäktige antagande. Förslaget till antagande återremitterades. Efter politiska diskussioner förslogs en ny inriktning. Därför ställs detaljplanen ut för en tredje granskning i Juli 2025.

Teknik- och Samhällsbyggnadsförvaltningen
Avdelning för planering och utveckling
Andreas Lagerström, planarkitekt
plan@habo.se

Inkomna yttranden

Skriftliga yttranden har under samrådtiden inkommit enligt nedan.

	Yttrande utan erinran	Yttrande med synpunkter	Sakägare enligt fastighetsägarförteckning	Synpunkter som ej tillgodosetts
1. Länsstyrelsen		X		
2. Trafikverket		X	X	
3. Region Stockholm		X		
4. Bygg- och miljönämnden		X		
5. Vattenfall		X		
6. Lantmäteriet		X		
7. Privatperson 1		X		
8. Privatperson 2		X		

Sammanfattning av inkomna yttranden

Synpunkterna ligger nära tidigare granskningssynpunkter, där yttrande följer upp vilka justeringar som gjorts, och inte gjorts. Bland annat gällande vilka krav kommunen har möjlighet att ställa i en detaljplan, samt vilka parkeringsnormer som är lämpliga.

Länsstyrelsen framför synpunkter på trafikbuller och dess påverkan på boende- och förskolemiljöer. Utan ändringar i förslaget bedöms det som olämpligt med avseende på människors hälsa. Det gäller framför allt att detaljplanen inte bedöms säkerställa att riktvärden för buller efterlevs. Bland annat på grund av bullerutredningarna inte ger en komplett bild, och bland annat på utformning av planbestämmelserna. De framför även synpunkter på storleken på förskolegården, vilken anses vara för liten gentemot rekommendationer från Boverket. De efterfrågar bättre underlag/motiv till riskhänsyn kopplad till urspårande tåg från järnvägen, samt påpekar risk med att inte undersöka marken noggrannare efter eventuella föroreningar från tidigare handelsträdgårdars verksamhet i området.

Trafikverket framför synpunkter på vilken prognos bullerberäkningarna bygger på, och hur nivåerna praktiskt redovisas.

Bygg- och miljönämnden efterfrågar höjdsättning av gator. För en enklare och mer framtidsäker lovhantering förespråkas annan reglering av bygggrätt än med bruttoarea. För att kunna säkerställa visionerna om utformning med material och variation efterfrågas även tydligare och strängare planbestämmelser kring detsamma. Det efterfrågas (fortsatt) även förtydliganden av ett fåtal planbestämmelser, exempelvis vad som avses med bestämmelsen n1.

Nämnden ställer sig tveksam till om krav på dagsljus går att uppfylla för helt utnyttjad bygggrätt för vissa av kvarteren.

Vidare efterfrågas konsekvent användande av termer och begrepp, samt att vissa av dem definieras. De ställer sig även frågande till om vissa bestämmelser som reglerar krav utöver standardkrav, exempelvis brandkrav.

Teknik- och Samhällsbyggnadsförvaltningen
Avdelning för planering och utveckling
Andreas Lagerström, planarkitekt
plan@habo.se

1. Länsstyrelsen

Synpunkter på detaljplanen

Länsstyrelsen påpekar att fördjupad översiktsplan (FÖP) för Bålsta tätort föreskriver ett minsta avstånd mellan bebyggelse och järnväg om 30 meter. Planförslaget avviker därmed från FÖP:en, vilket inte nämns i planförslaget.

Buller

Länsstyrelsen instämmer med Trafikverkets yttrande angående prognosår för bullerutredning (se punkt 2). De framför även en generell synpunkt om att bullerutredningarna inte ger en komplett bild, eller är tillräckligt detaljerade i ett så pass komplext ärende som detta.

Länsstyrelsen bedömer att tre av kvarteren mot järnvägen (utan åtgärder) kommer att utsättas utsätts för ljudnivåer över riktvärden. De konstaterar vidare att de förslag till åtgärder som regleras i bestämmelser för att ändå kunna uppnå riktvärdena, inte är tillräckligt väl utredda.

Vidare anser Länsstyrelsen att godstrafiken inte kan bortses från bedömning av påverkan på förskolegården. De menar även att bestämmelser om skärmar vid gården bör ställas som krav på lov eller startbesked.

Risk

Länsstyrelsen poängterar att bestämmelsen om krav på placering av utrymningsvägar och friskluftsintag saknar angivelse om inom vilket avstånd från järnvägen som ska gälla. De förordar enligt Briabs riskutredning att ett avstånd bestäms till inom 50 meter från järnvägen.

Länsstyrelsen efterfrågar motiv till varför hänvisad riskutredning från Brandskyddslaget för ett projekt i Järfälla går att tillämpa för aktuell detaljplan. Vidare efterfrågas utredning för hantering av underjordiskt garage inom 25 meter från järnvägen, alternativt att sådant förbjuds.

Friyta för förskola

Länsstyrelsen konstaterar att utpekad område för förskolegård uppgår till 2000 kvm. Vidare upplyses om att Boverket rekommenderar att utemiljöer vid förskolor bör vara minst 3000kvm för att säkra barnens utvecklingsbehov. Länsstyrelsen efterfrågar även bedömning av beskriva närliggande naturområdets lämplighet för att användas i förskolans verksamhet.

Övriga synpunkter

Länsstyrelsen anser att fornlämningen i området ska vara markerad på plankartan, men att teckenförklaringen bör kompletteras. Vidare bör planbeskrivningen kompletteras med avsnitt om hur/att fornlämningen skyddas under byggtiden.

Det påpekas att genomförd markteknisk miljöundersökning för hela området är översiktlig, och därmed riskerar att inte ge en rättvis bild av förhållandena. Tidigare verksamhet, i form av handelsträdgårdar, kan ha medfört omflyttning av (jord)massor, och det är därmed inte säkert att de provtagna platserna är de med störst risk för förorening.

Länsstyrelsen konstaterar att kontroll och undersökningsbehov förskjuts till ett senare skede i byggprocessen. Vid påträffande av föroreningar i det senare skedet blir kostnader större än i de tidigare skedena.

Vidare påminner Länsstyrelsen om lagstiftning kring markarbetet på förorenad mark, apropå de påträffade föroreningarna av PAH i västra delen av planområdet

Teknik- och Samhällsbyggnadsförvaltningen
Avdelning för planering och utveckling
Andreas Lagerström, planarkitekt
plan@habo.se

Kommentar

Den fördjupa översiktsplanen är inte längre aktuell och har ersatts av en kommunöverkripande översiktsplan (2022). Dock kvarstår skrivningen i översiktsplanen om att inte tillåta bebyggelse inom 30 meter från närmaste spårmitt. Efter revidering av planhandlingarna möjliggörs ingen bostadsbebyggelse inom 30m från järnvägen men planen möjliggör för parkeringshus. Planbeskrivningen har uppdaterats med ett förtydligande.

Buller

För att tydliggöra bullersituationen och vilket underlag som används vid dess bedömning, har bullerutredningen (D) reviderats utifrån Trafikverkets Prognos för 2040. Då det inte finns säkerställda uppgifter om hur eventuellt/a extra spår kan komma att dras, utgår beräkningar från befintliga spår.

Eftersom de finns två utredningar, med något olika förutsättningar blir det mycket riktigt inte en komplett bild som ges. Kommunen anser samtidigt att resultat från del av planområdet kan generaliseras för andra delar (kvarter).

I och med att bostadskvarteren närmast järnvägen utgått och ersatts med endast mark för parkering, samt att möjligheten till förskola tagits bort, är bullersituationen i planen betydligt mindre komplex. De kvarter som återstår ska alla byggas kring en innergård. Kommunen bedömer därför att det inte krävs samma detaljeringsgrad, exempelvis med redovisade ljudnivåer per våningsplan. De bestämmelser som reglerar buller är: [S₁] ”Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida” samt ”Om bostad förses med en eller flera uteplatser, ska minst en sådan (gemensam eller ej) anordnas bullerskyddad” över all kvartersmark.

Risk

Då det endast är en byggrätt (parkeringshus) inom 50 meter från spårmitt ser inte kommunen någon anledning att vidare specificera bestämmelsen om friskluftsintag och utrymningsvägar [m₂].

Övriga synpunkter

Milstenen beskrivs närmare i planbeskrivningen.

Kommunen är medveten om risk för föroreningar från handelsträdgårdarna, och gör bedömningen att den är liten. Speciellt då inga rester av bekämpningsmedel påträffats i någon av provpunkterna (både inom och utom planområdet). Påträffad förorening av PAH sanerades 2018 av DGE mark och Miljö (dnr 2016-451), inom vilket arbete tillsynsmyndigheten deltagit efter anmälan.

2. Trafikverket

Synpunkter på detaljplanen

Plankartan

Trafikverket anser generellt att ny bebyggelse inte bör tillåtas inom 30 meter från järnvägen. För att ge utrymme för räddningsinsatser, samt för viss utvecklingsmöjlighet av järnvägen. Viss verksamhet, som inte är störningskänslig, kan dock finnas närmare spåren.

Trafikverket konstaterar att plankartan reglerar enligt ovan med undantag för ett mindre område, vilket saknar begränsning av användandet. Något som bör korrigeras.

Buller

Teknik- och Samhällsbyggnadsförvaltningen
Avdelning för planering och utveckling
Andreas Lagerström, planarkitekt
plan@habo.se

Trafikverket anser fortsatt att beräknade bullernivåer ska utgå ifrån ett scenario med utbyggt vändspår vid Bålsta Station.

Vidare anses fortsatt att beräknande ljudnivåer ska redovisas per våningsplan i planbeskrivningen. Detta då det är värden i planbeskrivningen som tillsynsmyndigheten ska utgå ifrån vid en eventuell tillsyn enligt miljöbalken.

Geoteknik

Trafikverket påpekar och förtydligar (sedan yttrande i tidigare granskning), att de kräver att grundläggningsarbeten inom planområdet ska godkännas av geotekniker på Trafikverket. Till skillnad från tidigare yttrande krävs nu att sådan process med godkännande ska ske innan bygglov beviljas, vilket säkerställs med planbestämmelse i plankartan.

Rättigheter

Trafikverket upplyser om de två servitut som Trafikverket har på kommunens fastighet idag. Där det ena gäller en tidigare plankorsning, vilket kan upphävas. Det andra, gällande trädsäkring anser Trafikverket ska fortsätta att gälla, då plankartan inte garanterar att träd inte planteras på ytan.

Kommentar

Plankartan

Plankartan är justerad i stor omfattning. Den säkerställer nu att ingen bebyggelse annat än parkeringshus tillåts inom 30 meter från järnvägen.

Buller

Se svar under punk 1.

Geoteknik

Efterfrågad samrådsprocess kring geoteknik och påverkan på järnvägen hanteras normalt sätt som del i/förlängning av lovprocessen, vid tekniskt samråd. Att kräva att del av den processen tas innan bygglov beviljas bedöms inte som rimligt. Bestämmelse om villkor för lov läggs inte till i plankartan.

Rättigheter

Planbeskrivningen uppdateras utifrån synpunkterna, där ett av servituterna avses upphävas, det andra ligga kvar.

3. Region Stockholm

Synpunkter på detaljplanen

Region Stockholm vidhåller tidigare synpunkter, och välkomnar en fortsatt dialog om bussterminal i en separat process.

Kommentar

Dialog har förts och avtal har tecknats. Bussterminalen är idag färdigbyggd

4. Bygg- och miljönämnden

Synpunkter på detaljplanen

Bygg- och miljönämnden konstaterar att ett antal synpunkter ifrån tidigare granskning inte tillgodosetts, och vidhåller dessa. Det rör bland annat konsekvent begrepps användning (byggnadshöjd), plushöjder på gatumark, samt hur eftersträvad utformning (variation och kvalitet) säkerställs.



Teknik- och Samhällsbyggnadsförvaltningen
Avdelning för planering och utveckling
Andreas Lagerström, planarkitekt
plan@habo.se

Den nya bestämmelsen om bruttoarea i procent i förhållande till fastighetsarea anses problematisk. Dels då bruttoarea kan försvåra framtida tillbyggnader, som exempelvis inglasning av balkong, om det inte finns någon byggrätt kvar. Vidare anføres att bygglovsgranskning görs enklare med utskrivna värden.

Nämnden påpekar även att det kan vara svårt att uppnå krav på dagsljus med reglerad byggrätt.

Vidare ses ett behov av att förtydliga ett antal bestämmelser. Exempelvis vad som avses med uteplats och skärm. Vidare bör ett antal av dessa bestämmelser antingen specificera lösning noggrannare, alternativt konstatera att det räcker med att de tekniska kraven ska uppfyllas.

Formuleringen ”ska utföras i brandklass EI 30 eller högre” ska ändra till ”att aktuella brandkrav följs”.

Nämnden efterlyser resonemang angående avstånd till tomtgräns.

Särskilt förtydligande efterfrågas för tre bestämmelser. Utformningsbestämmelse om hur fasad ska utföras, markens utformning (n1) samt huruvida det är i linje med planen eller ej att gränderna (prickmark) mellan kvarter går att bygga över (och därmed även bygga ihop kvarter).

Kommentar

Begrepp korrigeras. Gatorna inom planområdet är förprojekterade, och höjdsättningen bör inte förändras. Samtidigt är det delvis komplicerande höjdförhållanden. Gatorna kommer att byggas ut först i projektet och kvartersmarken succesivt därefter. Kommunen ska föra en nära dialog med framtida exploitörerna rörande höjdsättning och bygglovshandlingar.

Eftersom det är just variation som eftersträvas är det komplicerat att reglera krav på utformning närmare. Plankartan garanterar en ”lägstnivå” av variation och stadsmässig kvalitet på lång sikt, medan de köpeavtal kommunen kommer upprätta med kommande exploitörer säkerställer en högre nivå med mer fokus på detaljer på kort sikt (byggnadens uppförande). Aktuellt förslag har lagt till och förtydligat fler bestämmelser för byggnaders utformning jämfört med tidigare.

Bestämmelsen om procentuell byggnadsarea har tagits bort.

Storleken på gårdarna gjorts avsevärt större för att förbättra tillgången till dagsljus i förhållande till tidigare förslag.

Bestämmelser rörande uteplatser rör skyddsåtgärd för att säkra ljudnivå från trafikbuller. Begreppet uteplats syftar därför till de *allmänna rådet 2008:1*, kring buller i planeringen (samma begrepp används i förordning, 2015:216, om trafikbuller). Det är alltså en uteplats som en anordnad plats för utevistelse kopplad till bostad, exempelvis uteplats i markplan, balkong och/eller takterrass. Bestämmelsen om skärm har utgått i detaljplanen och ersatts med en generell bestämmelsen som lyder ”Om bostad förses med en eller flera uteplatser, ska minst en sådan (gemensam eller ej) anordnas bullerskyddad.”

Brandkravet i plankartan utgår ifrån genomförd riskutredning med anledning av närheten till järnvägen, och ska ses som krav utöver standardkrav. Bestämmelsen har ändrats till [b₂] ”Fasad mot järnväg ska utföras med obrännbart material”.

För kvarteren mot Stockholmsvägen är avsikten att bebyggelsen ska kunna ligga dikt an mot gatumarken.

Även bestämmelsen n₁ om att marken inte ska uppmåna till stadigvarande vistelse har tagits bort. Nu återstår bara mark för parkering mot järnvägen, vilket bedöms uppfylla syftet.

Teknik- och Samhällsbyggnadsförvaltningen
Avdelning för planering och utveckling
Andreas Lagerström, planarkitekt
plan@habo.se

Det är fortsatt möjligt att överbygga gränden med prickmark. Det är inget som eftersträvas, men heller inget som går emot syftet med planen.

5. Vattenfall

Synpunkter på detaljplanen

Poängterar att de har ledningar enligt servitut.

Kommentar

Planbeskrivningen har ändrats enligt vattenfalls synpunkter

6. Lantmäteriet

Synpunkter på detaljplanen

Lantmäteriet påpekar att skrivningen om inlösen av allmän plats bör förtydligas, så att det framgår att kommunen (med stöd av föreslagen detaljplan) har rätt att lösa in den allmänna platsen utan överenskommelse med berörda fastighetsägare.

Kommentar

Skrivningen förtydligas enligt synpunkt, samt kompletteras med beskrivning om att dialog förts med fastighetsägarna (Brf Novilla, Niam Vii Stationsfastigheter Bålsta Ab och Håbohus).

7. Privatperson 1

Synpunkter på detaljplanen

Svarande framför synpunkter på centrumanläggningen, samt önskemål om billigare lägenheter.

Kommentar

Synpunkter rörande centrumanläggningen lämnas lämpligast till centrumägaren, Niam (Niam Vii Stationsfastigheter Bålsta AB) då anläggningen inte är en del av detaljplanen för Bålsta C etapp 1.

Prisnivån på lägenheter är inget som regleras i en detaljplan, men kommunen arbetar för att det ska finnas ett brett utbud av bostäder i Bålsta och Håbo.

8. Privatperson 2

Synpunkter på detaljplanen

Mobiltäckning

Svarande framställer en problematik där ny bebyggelse ibland utför på ett sådant sätt att mobilnätets täckning påverkas negativt, alternativt helt hindras. Mobiltäckning, som i dagens samhälle är och blir mer och mer viktig för tillgång och användning av olika typer av tjänster.

Svarande anser att det bör ställas krav på de som bygger, att funktionen med mobiltäckning upprätthålls i nya byggnader.

Liknande yttrande framfördes under tidigare granskning, där kommunen hänvisade till begränsningar i att reglera tekniska särkrav. En definition och begränsning som svarande ifrågasätter. Varför går det att ställa krav på hiss i vissa byggnader, och inte ett säkerställande av mobiltäckning?

Parkering

Svarande beskriver en problematik kring parkering (likt yttrande under tidigare granskning). Där det idag byggs flera bostadsområden med för få p-platser för boende. Att det är först till kvarn för inflyttande, där inte alla få chans till p-plats. Inflyttande familjer/hushåll kan ha så många som 3 bilar. Ett p-tal om 1,0 jämfört med 0,5-0,7 platser, per lägenhet förordas.

Teknik- och Samhällsbyggnadsförvaltningen
Avdelning för planering och utveckling
Andreas Lagerström, planarkitekt
plan@habo.se

Svarande köper resonemang om att kollektiva färdmedel är mer miljövänliga, men att det/nätet inte är tillräckligt utbyggt. Vidare att biltrafiken framöver kommer bli mer miljövänlig. Därför bör även förberedelser för ladd-stationer ingå i planeringen

Svarande ser en risk att det på sikt blir mer och mer känt att det är svårt att få parkeringsplats i Bålsta, och att potentiella hyresgäster därmed inte bostäder sig i Bålsta.

Kommentar

Mobiltäckning

En detaljplan reglerar endast en del av ramverket för vad och hur något får byggas. Plan- och bygglagen, i kombination med Boverkets byggregler (BBR, vilka är allmänna råd) ger ytterligare reglering (om än inte all). Där återfinns bland annat krav på hiss för bostadsbyggnader högre än två våningar. Hisskravet kan till exempel inte modifieras i en detaljplan. Med få undantag kan inte detaljplanen reglera något om insidan av en byggnad, utan främst om utsidan och dess omgivning.

Rörande just mobiltäckning handlar det troligen om att höja medvetenheten, hos byggaktörer och hos lagstiftande myndigheter.

Parkering

Rörande parkering vidhåller kommunen de svar som getts i tidigare granskning.

Ändringar efter samrådet

Kompletterande utredningar för risk, buller, dagvatten, sol/skuggförhållanden och trafik togs fram. Plankartan kompletterades med bestämmelser därutifrån, bland annat gällande riskåtgärder och bullernivåer.

Planbeskrivningen kompletterades med översiktliga illustrationer. En karta redovisades tänkt fastighetsreglering togs fram.

Planbestämmelser arbetades om, del till följd av synpunkter, dels till följd av den förändrade avgränsningen av planområdet.

Just den förändrade avgränsningen var den största förändringen, där området för bussangöring, resecentrum och bostadskvarteret nr 2 inte längre togs med. Arbetet med ett nytt torg och bussangöring fortgår parallellt, men har inte bedömts kräva ändring av gällande detaljplan för att genomföra.

Detaljplanen krympt inte bara, utan utvidgats söderut för att ta med hela lokalgatans sträckning. Dels för att den allmänna gatan från centrumrondellen gjorts om till kvartersmark (då sträckan är för brant för en kommunal tillika tillgänglighetsanpassad gata), och att lokalgatan därmed behöver en annan utfart. Dels även för att samma frågor som utretts och behandlats i tidigare avgränsning berör resten av sträckan söderut på liknande sätt. Förutom extra bostadskvarter (från tidigare etapp 2) gavs där även möjlighet för en förskola (i samma läge som Talltorps förskola, men som del i ett nytt bostadskvarter).

Vidare justerades våningsantalen/höjden på kvarteren ned. Det ska finnas ett samspel mellan bebyggelse och gata. På höjd om sex våningar och högre tappas det samspelet, och de högre våningarna tillför föga till livet i gaturummet.

Teknik- och Samhällsbyggnadsförvaltningen
Avdelning för planering och utveckling
Andreas Lagerström, planarkitekt
plan@habo.se

Ändringar gjorda efter första granskningen

Regleringen av buller har setts över ordentligt, med ett flertal nya bestämmelser om krav och skyddsåtgärder som resultat. Vidare har ett antal bestämmelser arbetats om för att bli tydligare.

Syftet och resultatet av förslaget är samtidigt det samma som vid tidigare granskning. Det är alltså främst ändringar för att säkra syftet och göra delar tydligare och därmed mindre tolkningsbara.

Ändringar gjorda efter andra granskningen

Bostadskvarteren närmast järnvägen har utgått, och ersatts med mark för parkering och natur/skydd. Vidare har kvarteren Stockholmsvägen justerats något i höjd. I stället för en generell höjd per kvarter, regleras höjd mot Stockholmsvägen till 5 våningar och mot den nya lokalgatan/spårvallen till 7 våningar. Antalet kvarter har sänkts från 5 till 4 för att få bättre ljusinsläpp på gårdarna. Möjligheten för skolverksamhet har tagits bort i det södra kvarteret.

Bullerberäkningarna (i rapport D) bygger nu på modifierad version av Trafikverkets prognos för 2040. Bulleråtgärder regleras genom ett krav på att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida.

Centrumstråket som tidigare har funnits i etapp 6 har inkorporerats i planområdet för att säkerställa den nya vägutformningen.

Planområdet norr om järnvägen har utgått.

Krav på utformning av bostadshusen har förtydligats i plankartan. Byggrätten inom kvarteren regleras med höjd, våningsantal och prick- och korsmark, bruttoarea har tagits bort.

Bestämmelser för gemensamhetsanläggningar har lagts till i kvartersmarken mellan kvarteren.

Bålsta den 2025-06-23

Magnus Ådén
Chef, planering och utvecklingsavdelningen

Andreas Lagerström
Planarkitekt