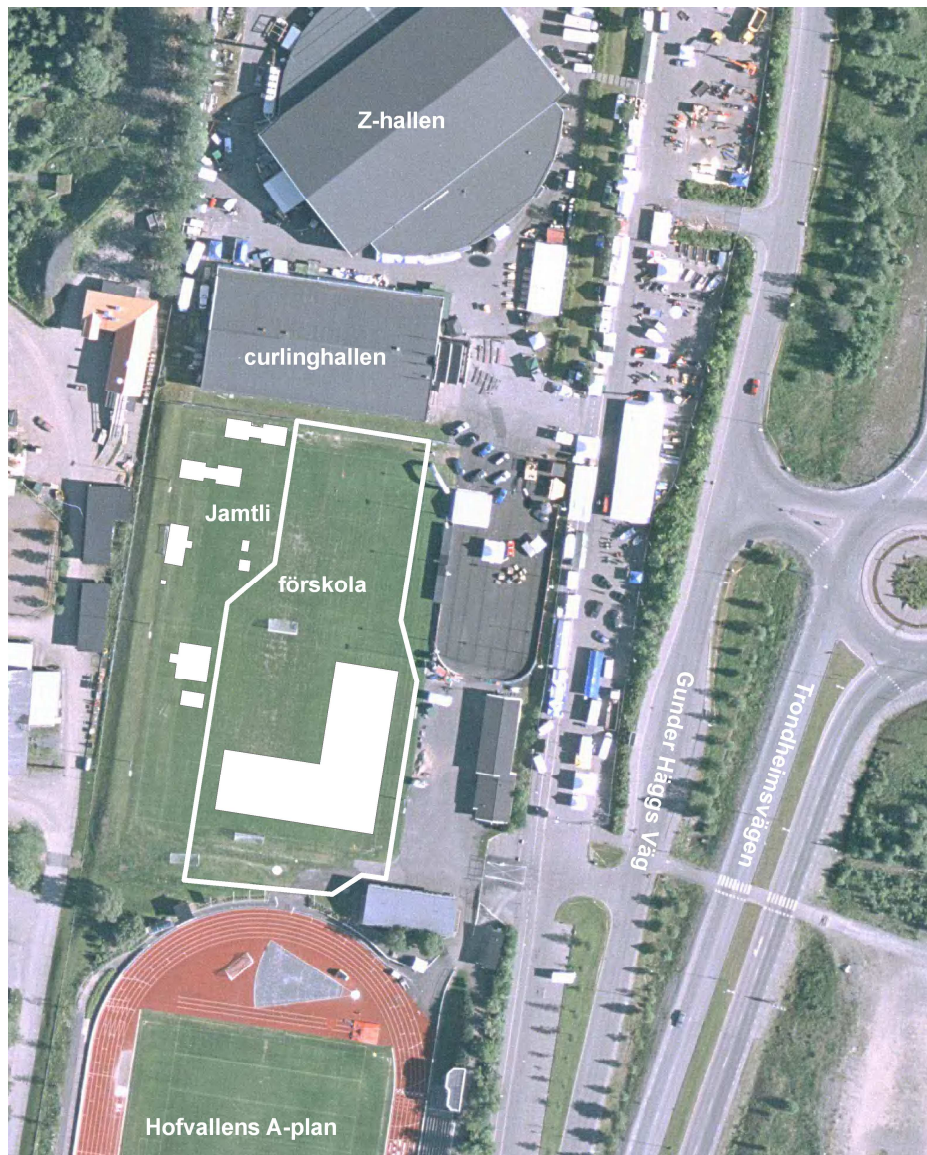


Detaljplan för  
**Förskola och utveckling av Jamtli på  
Hofvallens B-plan**  
Hofvallen 1  
Östersunds kommun



## ANTAGANDEHANDLING

Planhandlingarna består av:

- Plankarta med planbestämmelser och illustration
- Plan- och genomförandebeskrivningar
- Utlåtande

## ÖSTERSUNDS KOMMUN

Upprättad av Samhällsbyggnad den 27 maj 2009

Antagen av Miljö- och samhällsnämnden den 26 augusti 2009

Laga kraft den 21 september 2009

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>PLANBESKRIVNING .....</b>	<b>3</b>
SYFTE OCH HUVUDDRAG .....	3
PLANDATA .....	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....	3
Översiktliga planer .....	3
Detaljplaner .....	4
Program för planområdet .....	4
Behov av miljöbedömning .....	4
Kommunala beslut i övrigt .....	4
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken .....	4
<b>FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....</b>	<b>5</b>
Naturmiljö .....	5
Kulturmiljö.....	5
Bebyggelse .....	5
Friytor.....	7
Rekreation .....	8
Idrott.....	8
Gator och Trafik.....	8
Hälsa och Säkerhet .....	9
Jämställdhet.....	12
Fortsatt utveckling av B-planen och Hofvallsområdet.....	12
Teknisk försörjning .....	13
Administrativa frågor .....	13
<b>MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....</b>	<b>13</b>



Detaljplan för  
**Förskola samt utveckling av Jamtli på  
Hofvallens B-plan**  
Hofvallen 1  
Östersunds kommun

## **PLANBESKRIVNING**

### **SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Barn- och utbildningsförvaltningen behöver fler förskoleplatser inom centrala Östersund. Önskemålet är att en förskola med fyra avdelningar placeras på Hofvallens B-plan. Jamtli har också uttryckt önskemål om att på B-planen få utveckla museet för att bygga upp ”det moderna samhället”, en 1970-tals miljö. Planförslaget reserverar den mark för förskola respektive museiområde. För att möta båda intressenternas behov av markyta placeras förskolan i den södra delen av planområdet eftersom att lekytan på så sätt blir så stor som möjlig.

För att kunna genomföra ändringar från idrott till förskola och museiområde måste detaljplanen för området ändras.

### **PLANDATA**

Hofvallen ligger i stadens norra del i anslutning till stadsdel Norr, Jamtli och Trondheimsvägen. Hofvallens B-plan och mindre delar av omkringliggande mark ingår i planområdet. B-planen ligger mellan A-planen (arenan) samt Z-hallen och curlinghallen. Planområdets area är 10 000 kvm. Östersunds kommun äger all mark i planområdet.

### **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

#### **Översiktliga planer**

Det finns en översiktsplan för planområdet, *Översiktsplan för stadsdel Norr*. Planen antogs i kommunfullmäktige den 12 december 2006. Enligt översiktsplanen kan en utveckling av området kring Hofvallen ske genom att idrottsområdet tillförs Jamtli när det är möjligt med hänsyn till nuvarande idrottsverksamhet. Mer precist kan anläggningarna för fotboll och isporterna försvinna och verksamheterna flytta till nya platser. Marken läggs till Jamtlis område.

## **Detaljplaner**

Den gällande detaljplanen för Hofvallen vann laga kraft den 19 mars 1976 och enligt den skall marken användas för idrott. Halva området får inte byggas.

## **Program för planområdet**

*Översiktsplanen för stadsdel Norr* utgör programmet för planområdet. Enligt översiktsplanen kan en utveckling av området kring Hofvallen ske genom att idrottsområdet tillförs Jamtli när det är möjligt med hänsyn till nuvarande idrottsverksamhet.

## **Behov av miljöbedömning**

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 25 mars 2009, § 100, att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Motivet till det beslutet är samhällsbyggnad slutsats av behovsbedömningen, ett genomförande av detaljplanen medför inte betydande miljöpåverkan.

## **Kommunala beslut i övrigt**

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 19 november 2008, § 384, att ge samhällsbyggnad i uppdrag att upprätta ett planförslag.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 25 mars, § 100, att planförslaget skall samrådsbehandlas.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 27 maj 2009, § 175, att planförslaget skall ställas ut.

## **Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken**

### ***Grundläggande hushållningsbestämmelser***

Riksintressen är exempelvis områden som i miljöbalken omnämns som värdefulla ur ett nationellt perspektiv. Planområdet omfattas av riksintresset för kulturmiljövården, Storsjöbygden Z 25. Det öppna jordbrukslandskapet som bebotts och brukats under mycket lång tid och radbyar och äldre gårdar på höjd- och sluttningslägen och vida utblickar utgör en del av riksintresset. Värdet av riksintresset omfattar inte stadslandskapet inom vilket planområdet ligger.

Strax utanför planområdet (ca 100 meter) går Trondheimsvägen, vilken är riksintressant ur kommunikationssynpunkt. Samhällsbyggnad gör bedömningen att Trondheimsvägen inte påverkas negativt av en förändring av B-planen till förskola och museiområde eftersom att vägen har en standard som skulle klara det marginella tillskott som förskolan förväntas medföra.

### ***Särskilda hushållningsbestämmelser***

Detaljplaneområdet berör inte några utpekade områden enligt bestämmelserna om särskilda hushållningsbestämmelser i 4 kap. miljöbalken.

### ***Miljö kvalitetsnormer***

Miljöbalkens 5 kap inrymmer miljö kvalitetsnormer för utomhusluft, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller. Miljö kvalitetsnormerna är inrättade för att skydda människors hälsa och säkerhet. Samhällsbyggnad bedömer att planens genomförande inte innebär att miljö kvalitetsnormerna överskrids.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **Naturmiljö**

#### ***Mark och vegetation***

Huvuddelen av planområdet består av Hofvallens B-plan, en plan gräsmatta för träning av olika idrotter. Mot Jämtlis museiområde och Z-hallen sluttar marken från B-planen, gräsplanen är i samma nivå som parkeringsområdet vid Trondheimsvägen.

#### ***Geotekniska förhållanden***

Det finns ingen geoteknisk undersökning gjord för Hofvallens B-plan. Enligt den översiktliga karteringen av radonstrålning är planområdet ett så kallat normalriskområde för radonstrålning. Byggherren ansvarar för att erforderlig grundundersökning med markradonmätning utförs i samband med bygganmälan. Behov av skyddsåtgärder bestäms i byggsamråd.

### **Kulturmiljö**

#### ***Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer***

Planområdet är inte en del av en kulturhistorisk värdefull miljö. Det finns inte heller några byggnader inom planområdet som har ett kulturhistoriskt värde. Hofvallsområdet har under en längre tid varit ett idrottsområde, men det är framför allt arenan och Z-hallen som är de karaktäristiska byggnaderna i området. Dessa byggnader berörs inte av förslaget.

#### ***Fornlämningar***

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Påträffas fornlämningar skall detta anmälas till länsstyrelsen enligt kulturminneslagen.

### **Bebyggelse**

Det finns ingen bebyggelse i planområdet men en utbyggnad enligt förslaget skulle innebära att en förskola samt museibygnader byggs. Planområdet ligger nära de planerade bostäderna på Norr samt längs en viktig kommunikationsled, Trondheimsvägen.

#### ***Förskola***

Planförslaget gör det möjligt att bygga en förskola i fyra avdelningar på delar av B-planen. Ungefär 70 barn kan komma att gå i förskolan. B-planens begränsade yta gör att förskolan måste placeras i den södra delen av området så att ytorna för lek blir så stora som möjligt. Det är möjligt att bygga en

förskolebyggnad i två våningar och med källare för att minska den yta som förskolan upptar på marken. I källarvåningen och i det övre planet kan bland annat förråd och personalutrymmen ordnas. Förskolan utformas med fördel i vinkel med entréerna in mot gården för att på så sätt skapa en avskärmad gård som ligger i solen stora delar av dagen. En vinkelbyggnad skulle också ge skyddade entréer eftersom att hämta/lämna zonen och varumottagningen kan ligga på andra sidan av byggnaden.

En målsättning är att förskolan exteriört ska anknyta till 1970-talet för att på så sätt upplevas som en del av den 1970-tals miljö som Jamtli vill skapa. På så sätt kan hela B-planen upplevas som en helhet. Förskolan utformas för att upplevas som en del av det moderna samhället men interiört ska byggnaden svara mot dagens krav för förskolor. En avdelning av förskolan inredas sommartid i 1970-tals stil och blir öppen för Jamtlis besökare. En förutsättning för att detta ska vara möjligt är att så pass många barn är hemma under sommaren att en avdelning kan lånas ut till Jamtli. Förskolans barn kommer inte att vara i den del av byggnaden som är publik. Jamtlis besökare kommer inte att ha tillgång till de andra avdelningarna eller den lektyta som hör till förskolan.

### **Jamtli**

Jamtli vill skapa miljö där det moderna samhället visas genom att bygga upp en småstadsmiljö från 1970-talet. Området som är aktuellt ligger mellan den planerade förskolan och det som idag är Jamtlis område. Tidstypiska byggnader som pensionärlängor och gröna vågen torp planeras men också en 1970-tals villa samt en park.



Fotografierna är tagna av Jamtli och visar hur byggnaderna/miljöerna kan komma att se ut

***Bostäder***

Det finns inga bostäder inom planområdet men väster om området, på Norr, finns möjligheter att bygga ett stort antal flerbostadshus och småhus. Det finns också ett antal bostäder vid sjukhusområdet söder om Hofvallsområdet.

***Arbetsplatser, övrig bebyggelse***

Det finns ett stort antal arbetsplatser i närheten av förskolan. Det är gångavstånd till stora arbetsplatser som Berners, Jamtli, sjukhuset och de kontor som nu finns i kasernerna på tidigare I5-området. Jämtkrafts huvudkontor finns också inom gångavstånd.

***Offentlig och kommersiell service***

I närheten av Hofvallsområdet finns sjukhus, förskola och gymnasium. Det är lätt att ta sig till och från förskolan eftersom det är bra kommunikationer för fotgängare, cyklister och bilburna.

Östersunds centrum, med ett stort utbud av service, ligger inom gångavstånd från Hofvallsområdet. En större livsmedelsbutik håller på att byggas i Norr. Det finns bra kommunikationsmöjligheter för bil, buss, cykel och till fots mellan B-planen och den service som finns i närområdet.

***Tillgänglighet***

Planområdets plana mark är lätt att anpassa till rullstolsburna och personer med nedsatt rörelseförmåga. Inga avsteg från handikappkraven föreslås därför. Byggnaderna ska vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga och byggnaderna ska utformas så att byggnader kan användas av dessa personer.

Gång- och cykelvägnätet finns i direkt anslutning till B-planen och det är ca 50 meter till närmaste busshållplats. En nya planskild passage över Trondheimsvägen är planerad. Passagen skulle förbättra tillgängligheten till de bostäder, arbetsplatser, undervisningslokaler och grönområden som finns väster om Hofvallsområdet.

Förslaget innebär att Jamtlis museiområde utökas och förskolan får därmed en väldigt bra möjlighet att använda Jamtli som utflyktsmål.

***Friytor******Lek och utemiljö***

Till förskolan finns mark för lek i den norra delen av B-planen. Lekytan är ca 3000 kvm och är idag en gräsplan utan träd och buskar. När B-planen ändras till förskola är det viktigt att lekytan blir varierande. Vissa delar av marken kan vara solbelysta medan andra har solskydd. Det kan finnas både naturliga lekredskap som stockar och träd men även tillverkade lekredskap som gungor och rutschkanor. Lekytan kan också ha olika karaktär, rymlig men även mindre vrår, rofylld men även lekfull, ordnad men också vildvuxen. Forskning har visat att förskolor med mycket natur har gett barnen bättre motorik och koncentrationsförmåga men även färre sjukdagar.

I museiområdet vill Jamtli ordna en park vilken ska föra våra tankar till 1970-talet. Den parken men även alla de andra utemiljöerna som Jamtli kan erbjuda kan med fördel också användas med av förskolebarnen.

## Rekreation

Från Hofvallsområdet till olika rekreationsområden, som motionsspåren i I5-skogen, Arkivparken och Storsjöns strand, är det gångavstånd.

## Idrott

B-planen är en träningsplan för Östersunds fotbollsklubb, amerikansk fotboll samt för friidrottens kastgrenar. B-planen används också av olika skolor. Det finns även en konstfrusen ishockeyrink och en förrådsbyggnad intill B-planen. Isrinken och förrådsbyggnaden ska sparas tills ersättningsplaner finns för issporterna.

Kultur- och fritidsnämnden har godkänt det förslag som kansliet har tagit fram angående ersättningslösningar för berörda idrottsföreningar vid avvecklingen av Hofvallens B-plan. Kansliet har som en del i arbetet fört dialog med berörda föreningar för att hitta en lösning.

## Gator och Trafik

### *Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik*

I anslutning till B-planen går Trondheimsvägen och Gunder Häggs Väg, båda kommunala gator. Trondheimsvägen är en huvudgata med fyra filer och är den västra infarten till staden medan Gunder Häggs Väg är en lokalgata för trafik till Hofvallsområdet. För att komma till förskolan ska Gunder Häggs Väg användas. Infarten till förskolan sker från parkeringen som går parallellt med Gunder Häggs Väg.

Mellan Hofvallsområdet och Gunder Häggs Väg finns en gång- och cykelväg som leder från centrum och till Lugnvik.





***Kollektivtrafik***

Strax väster om planområdet, på Gunder Häggs Väg, finns en busshållplats som angörs av stadsbussarna. Bussen har en hög turtäthet med ungefär fem turer per timme under vardagarna i vardera riktningar.

***Parkering, varumottag, utfarter***

Barnen och deras föräldrar kommer till förskolan från en hämta/lämna zon som ligger mellan A-planen och förskolan. Den plats där föräldrarna lämnar och hämtar sina barn på förskolan bör utformas så att fordon inte måste backa, detta med hänsyn till trafiksäkerheten. Längs hämta/lämna zonen och förskolan bör det finnas trottoar som gör att barnen inte måste korsa körytan för att ta sig in på förskolan. Varumottagningen ligger i anslutning till det garage och förråd som finns söder om isrinken. På detta sätt skiljs varumottagningen från hämta/lämna zonen. Området mellan förskolan och förrådsbyggnaden får användas som vändzon, utrymmet är ca 20 meter. Vändzonen delas även med servicebilar för skötsel av idrottsanläggningarna.

Anställda vid förskolan skulle även kunna parkera på parkeringsfältet vid Gunder Häggs Väg.

Besökande till Jamtli är hänvisade till de befintliga parkeringsplatserna som besökande idag har tillgång till.

**Hälsa och Säkerhet*****Skyddsrum***

Skyddsrumsbeked skall sökas hos myndigheten för samhällsskydd och beredskap vid nybyggnad eller tillbyggnad. Mera information kan fås hos Samhällsbyggnad.

***Räddningstjänst***

Insattiden är mindre än 10 minuter. För den typ av verksamheter som planeras är utryckningstiderna godtagbara. Brandkrav för byggnader redovisas i samband med bygganmälan. Risken för anlagd brand är större vid förskolor. En sprinkleranläggning skulle vara ett bra och kostnadseffektivt skydd för att begränsa följderna av en brand. Förskolebyggnaden skulle också kunna byggas med obrännbart material i fasaden och tät takfot.

Det finns befintliga brandposter vid Z-hallen samt vid restaurang Hof. Räddningstjänsten bedömer att dessa brandposter klarar en utbyggnad av B-planen.

***Farligt gods***

Trondheimsvägen ingår i det övergripande nätet för farligt gods och är en sekundär transportled för farligt gods. Det innebär att endast farligt gods transporter med mål eller utgångspunkt längs vägen ska använda denna gata. Den idag kända transporten av farligt gods utgörs av transporter av klass 3, dvs bensin, etanol och diesel. Ca 10 transporter med farligt gods passerar varje vecka förbi Hofvallsområdet.

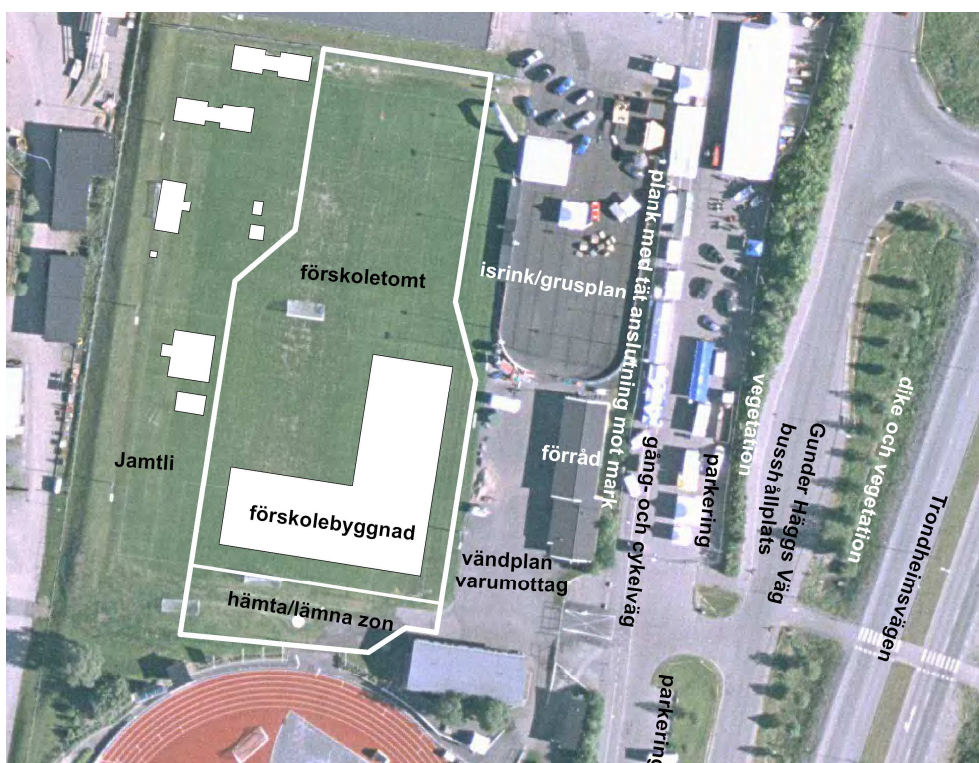
Trondheimsvägen är en fyrfilig gata med hög standard. Körriktningarna är åtskilda med en fem meter mittremsa. Hastigheten förbi runt cirkulationsplatsen på Trondheimsvägen är begränsad till 50 km/h. Mellan korsningen Rådhusgatan/Fältjägargränd och övergångsstället innan cirkulationsplatsen är hastighetsbegränsningen 70 km/h. Trondheimsvägen har en trafikmängd på ca 10 000 fordon ådt (årsdygns trafik), av vilken 8 % är tung trafik. Gatan ingår inte i planområdet.

Boverkets allmänna råd om planering med hänsyn till miljö, hälsa och säkerhet (1995:5) tar upp frågan om riktvärden för skyddsavstånd avseende farligt godstransporter. Riktvärden för skyddsavstånd med avseende på vägtransporter av farligt gods bör vara 100 meter eller större vid planering av industriområden och storindustriområden. Hofvallsområdet med Berners kan inte i detta sammanhang ses som ett industriområde men det finns likaväl en bensinstation mellan Z-hallen och Berners som genererar transporter av farligt gods. Avståndet mellan lekområdet på förskolan och bensinstationen är ca 140 meter.

Byggrätten för förskolan ligger ca 100 meter från gatan. På sträckan mellan gatan och förskolan är nivåskillnaden ungefär tre meter.

Området mellan Trondheimsvägen och förskolan är ungefär 100 meter. Området ser ut på detta sätt:

- Ett dike med ett djup på ungefär 1-2 m och en bredd av 14-24 m samt en rad med träd
- Gunder Häggs Väg med en bredd av 10 meter
- En slänt där buskar är planterade
- Ett längsgående parkeringsfält med en tre meter bred väg
- En gång- och cykelväg som är ca tre meter bred
- Några träd och buskar som angränsar mot B-planen
- En förrådsbyggnad mellan förskolan och träden och buskarna



I samband med upprättande av detaljplanen för Tallbacken gjordes en riskbedömning. Riskbedömningen utmynnande att bostäder kunde byggas 30 meter från en Trondheimsvägen. Skälen som angavs var terrängens fördelaktiga lutning, den två meter höga stenmur som ska anläggas, lindriga konsekvenser kombinerat med en låg sannolikhet för en olycka samt få farligt godstransporter.

Med bakgrund av den tidigare riskbedömning, hur området ser ut mellan Trondheimsvägen och den planerade förskolan samt få farligt godstransporter (ca 10 transporter/dygn) gör samhällsbyggnad bedömningen att en förskola kan byggas utan några större åtgärder för att minska påverkan från en olycka med farligt gods. Några åtgärder ska dock vidtas för att minimera risknivån för barnen och personalen på förskolan. Takbeläggningen ska utformas av obrännbart material och ventilationssystemet ska utformas så att det kan stängas av. Friskluftsintag ska också placeras på den sida av förskolan som ligger längst bort från gatan.

Inlandsbanan ligger på ett så stort avstånd från förskolan att transporter med farligt gods inte påverkar förskolan negativt.

Mellan Hofvallen och Berners ligger en bensinstation, avståndet mellan förskolan och bensinstationen är ca 140 meter.

#### ***Förorenad mark***

Det finns inga kända markföroreningar.

#### ***Elsäkerhet***

Det går en kraftig elledning (24 kV) i den jordvalls som idag utgör gränsen mellan Jamtli och B-planen. Elledningen är nedgrävd till ett djup av drygt en meter.

#### ***Störningar***

Förskolans läge intill Trondheimsvägen för inte med sig bullernivåer som inte följer Riksdagens riktlinjer. Det finns ingen bullerberäkning för B-planen men i samband med planerna för Tallbacken gjordes en bullerberäkning. Bullerberäkningen visar att på ett avstånd om 80 meter från Trondheimsvägen uppnås acceptabla bullernivåer, förskolan ligger ca 100 meter från gatan. I bullerberäkningen utgår man från en hastighet på 70 km/h men vid den planerade förskolan är hastighetsbegränsningen är 50 km/h närmast cirkulationsplatsen och i övrigt 70 km/h. Samhällsbyggnad bedömer att ljudnivåerna därför kan bli något lägre.

#### ***Trygghet***

Längs parkeringarna vid Gunder Häggs Väg finns en gång- och cykelväg. Närheten till Gunder Häggs Väg och Trondheimsvägen gör att många människor rör sig i området och tryggheten kan öka med närvaron av andra människor.

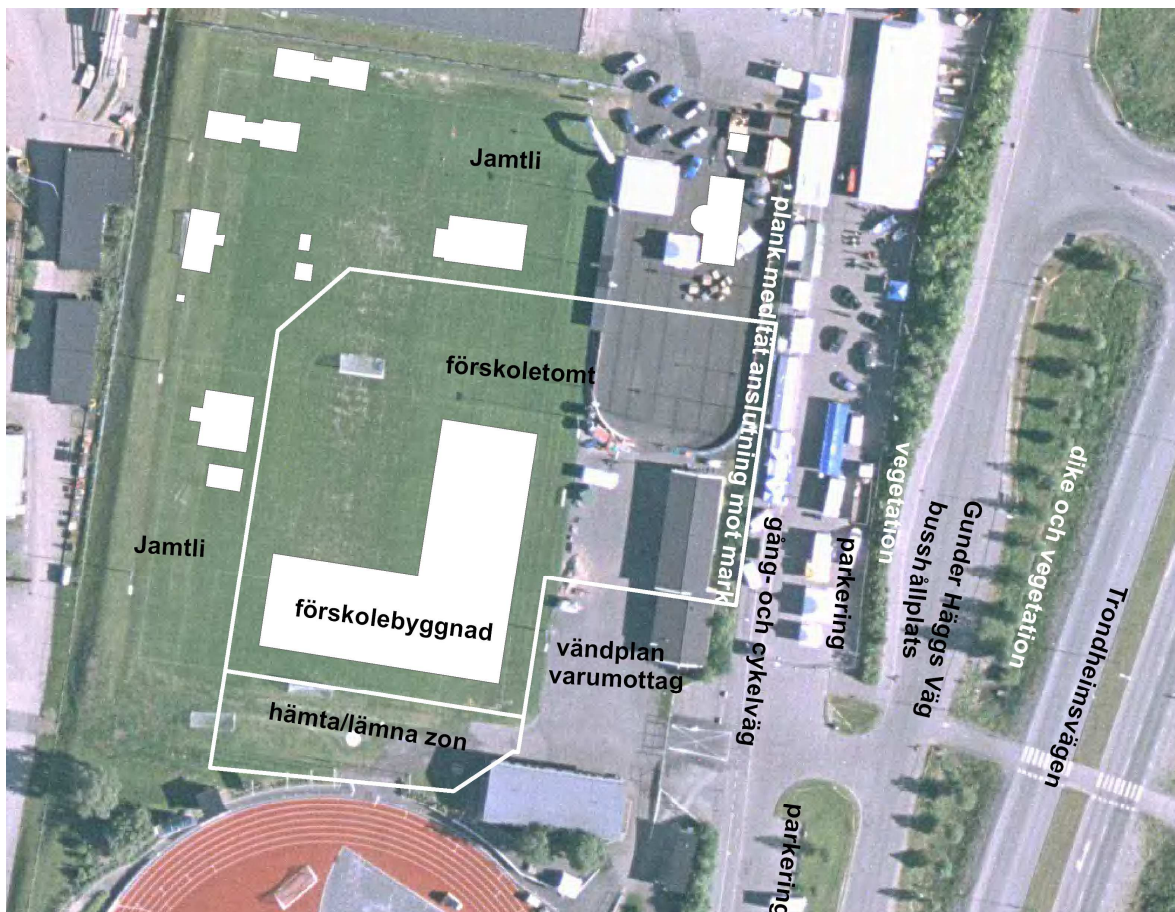
## Jämställdhet

I direkt anslutning till planområdet finns en separerad gång- och cykelväg som har belysning. Parallellt med gång- och cykelvägen finns två bilvägar vilka bidrar till rörelse i området. Området är också väl försörjt med kollektivtrafik.

## Fortsatt utveckling av B-planen och Hofvallsområdet

Jamtli har presenterat en vision för en utveckling av Hofvallsområdet där Hofvallens A- och B-plan, Z-hallen samt curlinghallen ingår. Visionen kan ses som en helhet men kan även delas in i tre delområden. I Jamtlis vision blir A-plan en miljö för idrottshistoriska upplevelser. På B-plan byggs en upplevelsemiljö för det moderna samhället som representeras genom en småstadsmiljö från 1970-talet med bland annat ett flerbostadshus och ett rivningshus. Visionen innehåller också en miljö där uppkomsten av 1900-talets konsumtionssamhälle kan upplevas, detta föreslås i Z-hallen. Curlinghallen föreslås för hantverk och handel. Planförslaget omfattar bara Hofvallens B-plan.

Utvecklingen av B-planen kan komma att utvidgas till att omfatta även isrinken. I ett första steg ska isrinken och förrådsbyggnaden finnas kvar och en förskola byggs som ska fungera tillfredställande. Jamtli idéer kring det moderna samhället kan bara realisera till viss del. När sedan isrinken och förrådsbyggnaden flyttas kan förskoletomten ändra form och utökas och Jamtli kan slutföra satsningen på det moderna samhället.



## **Teknisk försörjning**

### ***Vatten och avlopp***

Hofvallens B-plan är ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Spillvattenledningar samt vattenledningar går i den jordvall som angränsar mot det som idag är gränsen till Jamtlis område. Det finns också en dagvattenledning som går mitt över B-planen. Nya byggnader skall anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Samtliga va-ledningar är markerade med u-områden i detaljplanen.

Det finns befintliga brandposter vid Z-hallen samt vid restaurang Hof. Räddningstjänsten bedömer att dessa brandposter klarar av en utbyggnad av B-planen.

### ***Värme och kyla***

En fjärrvärmeledning går i den jordvall som angränsar mot det som idag är gränsen till Jamtlis område. Fjärrvärmeledningen är markerad med u-områden i detaljplanen. Nya byggnader ska anslutas till det kommunala fjärrvärmenätet. Befintliga byggnader runt B-planen är anslutna till fjärrvärmenätet.

### ***El***

I planområdets västra del går stora elledningar. Ledningarna ligger under marknivån. Genom planområdet går viktiga huvudkablar för stadens elförsörjning. Elförsörjningen utgörs av högspänningsledningar som tillhör Jämtkraft. Ledningen ligger på 2,5 meters djup. Elledningen är markerad med u-områden i detaljplanen. Jämtkraft ansvarar för eldistributionen i området.

### ***Avfall***

Hushållsavfall hämtas vid förskolan.

## **Administrativa frågor**

Planens genomförandetid föreslås vara fem år från den dag då den vinner laga kraft. Ingen förändring av bygglovplikten föreslås.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

I framtagande av planförslaget har Johan Persson, Håkan Genbäck, Svante Freij samt Bert-Olof Zackrisson medverkat, samtliga på Östersunds kommun. Jamtli har tagit fram bilderna som illustrerar hur 1970-tals miljön kan komma att se ut.

Östersund den 27 maj 2009

Siv Reuterswärd  
Stadsarkitekt

Karolina Vessberg  
Planeringsarkitekt