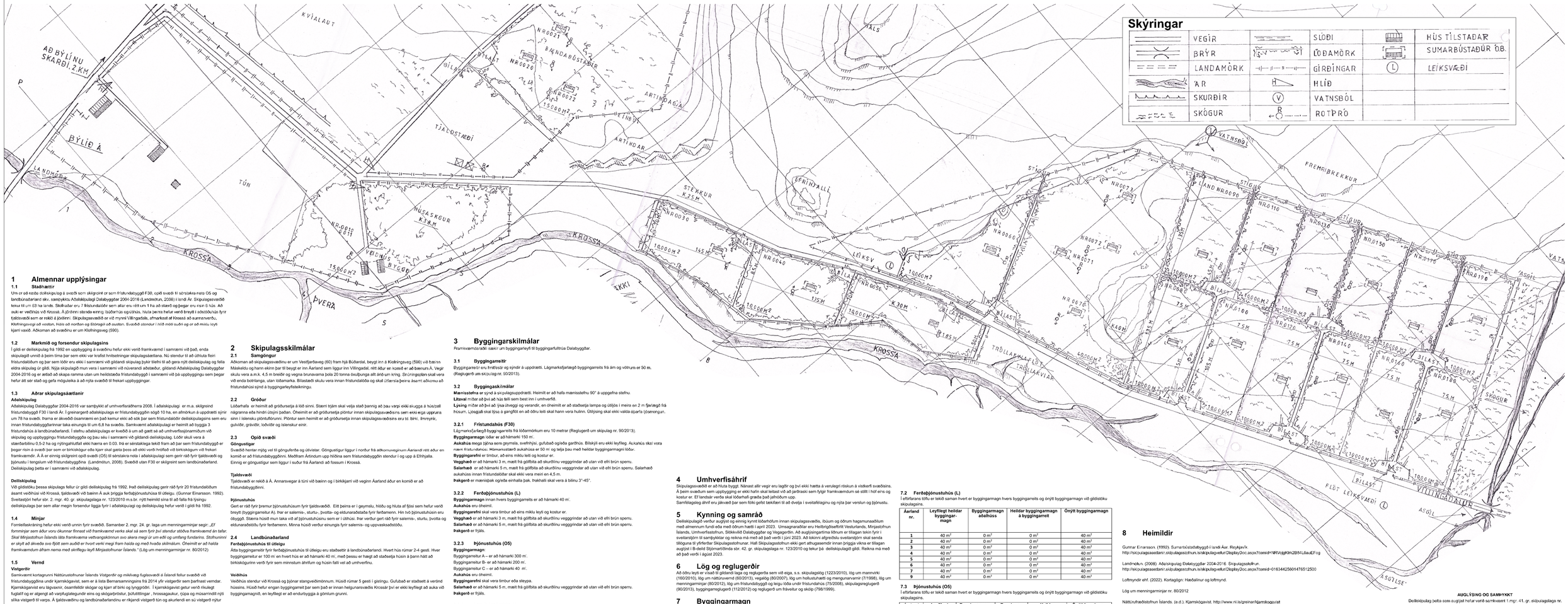
DEILISKIPULAG ÁARLANDS Á SKARÐSSTRÖND BLAÐ 1/2

DALABYGGÐ

Deiliskipulag frá 1992. Fellt úr gildi við gildistöku nýja deiliskipulagsins á blaði 2.



1 Almennar upplýsingar

1.1 Staðhættir

Um er að ræða deiliskipulag á svæði sem skilgreint er sem frístundabyggð F30, opið svæði til sérstakra nota O5 og landbúnaðarland skv. samþykktu Aðalskipulagi Dalabyggðar 2004-2016 (Landmótun, 2008) í landi Ár. Skipulagssvæðið tekur til um 63 ha lands. Skilmálar eru 7 frístundalóðir sem allar eru rétt um 1 ha að stærð og þegar eru einn 5 hús. Að auki er veðhnús við Krossá. Á þróinni standa einnig lóðarhús og útihús, hluta þeirra hefur verið breytt í sóknarhús fyrir fjaldsvæði sem er rekið á jörðinni. Skipulagssvæðið er við mynni Villingadals, áfmarkast af Krossá að suðvestan, Klofningsvegi að vestan, hólsi að norðan og Eldrasgil að austan. Svæðið stendur í hlíð móti suðri og er að miklu leyti kjarri vaxið. Aðkoman að svæðinu er um Klofningsveg (590).

1.2 Markmið og forsendur skipulagsins

Í gildi er deiliskipulag frá 1992 en uppbygging á svæðinu hefur ekki verið framkvæmd í samræmi við það, enda skipulagið úrelt á þeim tíma þar sem ekki var krafist hnitsettringar skipulagsáætlana. Nú stendur til að útvíkka fleiri frístundalóðum og er sem lóðir eru ekki í samræmi við gildandi skipulag þykir tilefni til að gera nýtt deiliskipulag og fella eldra skipulag úr gildi. Nýja skipulagið mun vera í samræmi við núverandi aðstæður, gildandi Aðalskipulag Dalabyggðar 2004-2016 og er ætlað að skapa ramma utan um heildstæða frístundabyggð í samræmi við þá uppbyggingu sem þegar hefur átt sér stað og gefa möguleika á að nýta svæðið til frekari uppbyggingar.

1.3 Aðrar skipulagsáætlanir

Aðalskipulag

Aðalskipulag Dalabyggðar 2004-2016 var samþykkt af umhverfisráðherra 2008. Í aðalskipulagi er m.a. skilgreind frístundabyggð F30 í landi Ár. Í greinargerð aðalskipulags er frístundabyggðin sögð 10 ha, en afmörkun á uppdrætti sýnir um 78 ha svæði. Þarna er ákveðið óaðrennsi en það kemur ekki að sök þar sem frístundalóðir deiliskipulagsins sem eru innan frístundabyggðarinnar taka einungis til um 6,8 ha svæðis. Samkvæmt aðalskipulagi er heimilt að byggja 3 frístundahús á landbúnaðarlandi. Í stefnu aðalskipulags er kveðið á um að gætt sé að umhverfisjónarmiðum við skipulag og uppbyggingu frístundabyggða og þau séu í samræmi við gildandi deiliskipulag. Lóðir skuli vera á stærðarbilinu 0,5-2 ha og nýtingarhlutfall ekki hærra en 0.03. Þá er sérstaklega tekið fram að þar sem frístundabyggð er þegar risin á svæði þar sem er birkiskógur eða kjarr skal gæta þess að ekki verði hrofluð við birkiskógum við frekari framkvæmdir. Á Ár einnig skilgreint opið svæði (O5) til sérstakra nota í aðalskipulagi sem gerir ráð fyrir ljaldsvæði og þjónustu í tengslum við frístundabyggðina (Landmótun, 2008). Svæðið utan F30 er skilgreint sem landbúnaðarland. Deiliskipulag þetta er í samræmi við aðalskipulag.

Deiliskipulag

Við gildistöku þessa skipulags fellur úr gildi deiliskipulag frá 1992. Það deiliskipulag gerir ráð fyrir 20 frístundalóðum ásamt veðhúsi við Krossá, ljaldsvæði við bæinn Á auk þriggja ferðaþjónustuhúsa til útleigu. (Gunnar Einarsson. 1992). Sveitastjórí hefur sbr. 2. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. nýtt heimild sína til að falla frá lýsingu deiliskipulags þar sem allar megin forsendur liggja fyrir í aðalskipulagi og deiliskipulag hefur verið í gildi frá 1992.

1.4 Minjar

Fornleifaskráning hefur ekki verið unnin fyrir svæðið. Samanber 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar segir: *„Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðvun framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangsskönnun svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands."* (Lög um menningarminjar nr. 80/2012)

1.5 Vernd

Vistgerðir

Samkvæmt korturgrunni Náttúrufræðistofnunar Íslands *Vistgerðir og mikilvæg fuglasvæði á Íslandi* fellur svæðið við frístundabyggðina undir kjarnskógavist, sem er á lista Bernarsamningsins frá 2014 yfir vistgerðir sem þarfnast verndar. Kjarnskógavist er lágvaxinn, ósamfelldir skógar og kjarr af birki og lynggróðri. Í kjarnskógavist getur verið rikulegt fuglalíf og er algengt að varpfuglategundir eins og skógarþrröstur, þúfutittlingur , hrossagaukur, rjúpa og músarindill nýti slíka vistgerð til varps. Á ljaldsvæðinu og landbúnaðarlandinu er ríkjandi vistgerð tún og akurlendi en sú vistgerð nýtur ekki sérstakrar verndar. Einnig finnast í lítu mæli mosamelavist sem hefur lágt verndargildi, starungsmýravist sem hefur mjög hátt verndargildi og sinnasteravist sem hefur miðlungs hátt verndargildi (Náttúrufræðistofnun Íslands, 2018). Vistgerðakortið *Vistgerðir og mikilvæg fuglasvæði á Íslandi* er unnið í mælikvarðanum 1:25.000 og er því ekki nákvæmt fyrir t.d. deiliskipulagsáætlun. Við gerð þessara deiliskipulagsáætlunar var engu að síður leitast við að taka tillit til vistgerðanna og búsvæði fuglanna. Byggingarreitir eru staðsettir með tilliti til þess að vistgerðir með hátt verndargildi raskist eins lítið og kostur er, þar sem þarf að leggja nýjan veg er hann hafður einbreiður og bílastæði samsíða honum. Engin friðlýst svæði eða náttúruminjar eru á skipulagssvæðinu (Umhverfisstofnun, e.d.)

1.6 Veðurfar og náttúrurvá

Samkvæmt Vindatlas Veðurstofu Íslands er sunnanátt ríkjandi á skipulagssvæðinu (Veðurstofa Íslands, e.d.). Ekki hefur verið gerð úttekt á hættusvæðum í Dalabyggð (Landmótun, 2008) en lýst er að svæðið er utan jarðskjálfta- og eldgosasvæða svo engin hætt er talin á stórum jarðskjálftum eða eldgosum (Veðurstofa Íslands, 2006).

2 Skipulagsskilmálar

2.1 Samgöngur

Aðkoman að skipulagssvæðinu er um Vestfjarðaveg (60) fram hjá Búðardal, beygt inn á Klofningsveg (590) við bæinn Mið-Skeiðu og hann ekinn þar til beygt er inn Árland sem liggur inn Villingadal, rétt áður en komið er að bænum Á. Vegir skulu vera a.m.k. 4,5 m breiðir og vegna brunavarna þola 20 tonna öxulþunga allt árið um kring. Snúningsplan skal vera við enda botnlanga, utan lóðamarka. Bílastæði skulu vera innan frístundalóða og skal útbæna þeirra áskorti aðkomu að frístundahúsi sýnd á byggingarleyfisteikningu.

2.2 Gróður

Lóðarhafa er heimilt að gróðursetja á lóð sinni. Stærri trjám skal velja stað þannig að þau varpi ekki skuggu á hús/pall nágranna eða hindri útsýni þaðan. Óheimilt er að gróðursetja plöntur innan skipulagssvæðisins sem ekki eiga uppruna sinn í íslensku plöntuflórunni. Plöntur sem heimilt er að gróðursetja innan skipulagssvæðisins eru td. birki, ilmreyrir, gulvíðir, grávíðir, loðvíðir og íslenskur einir.

2.3 Opið svæði

Göngustígar

Svæðið henta mjög vel til gönguferða og útivistar. Göngustígur liggur í norður frá aðkomuvegunum Árlandi rétt áður en komið er að frístundabyggðinni. Meðfram Artindum upp hlíðina sem frístundabyggðin stendur í og upp á Eiðhjalla. Einnig er göngustígur sem liggur í suður frá Árlandi að fossum í Krossá.

Tjaldsvæði

Tjaldsvæði er rekið á Á. Annarsvegar á túni við bæinn og í birkikjarri við veginn Árland áður en komið er að frístundabyggðinni.

Þjónustuhús

Gert er ráð fyrir þremur þjónustuhúsum fyrir tjaldsvæðið. Eitt þeirra er í þeymslu, hlöðu og hluta af fjósi sem hefur verið breytt (byggingarreitur A). Þar er salernis-, sturtu-, þvotta- og eldunaraðstaða fyrir ferðamenn. Hin tvö þjónustuhúsin eru óbyggð. Stærra húsið mun taka við af þjónustuhúsinu sem er í útihúsi. Þar verður gert ráð fyrir salernis- sturtu, þvotta og eldunaraðstöðu fyrir ferðamenn. Minna húsið verður einungis fyrir salernis- og uppvaskaaðstöðu.

2.4 Landbúnaðarland

Ferðaþjónustuhús til útleigu

Alta byggingarreitir fyrir ferðaþjónustuhús til útleigu eru staðsettir á landbúnaðarlandi. Hvert hús rúmar 2-4 gesti. Hver byggingarreitur er 100 m² en hvert hús er að hámarki 40 m², með þessu er hægt að staðsetja húsin á þann hátt að birkiskógurinn verði fyrir sem minnstum áhrifum og húsin falli vel að umhverfinu.

Aðkoma

Veiðihús stendur við Krossá og þjónar stangveiðimönnum. Húsið rúmar 5 gesti í gistingu. Gufubað er staðsett á verönd hússins. Húsið hefur engan byggingarreit þar sem það er innan helgunarsvæðis Krossár því er ekki leyfilegt að auka við byggingamagnið, en leyfilegt er að endurbyggja á gömlum grunni.

Annar landbúnaður

Einbýlishús, reykhúsi (byggingarreitur E), hesthús, hlaða (byggingarreitur F), fjárhús og fjós (byggingarreitur D) standa á landbúnaðarland.

2.5 Veitur, sorp og öryggismál

Heimilt er að vídbatda og endurnýja núverandi lagnir. Kvöð er sett á lagnaleið til að tryggja aðgengi að lögnum. Mikilvægt er að lagnaleiðir haldist óbreyttar þannig að framkvæmdir raski sem minnst viðkerfi svæðisins.

Neysluvatn kemur úr vatnsbóli í landi Ár og liggur norðan við byggðina.

Hitaveita er ekki á svæðinu.

Rafmagn er fengið frá dreifikerfi RARIK.

Ljósleiðari er á vegum Dalaveitna ehf..

Fráveita er lögð í fráveitukerfi, lóðarhafar geta sameinast um fráveitukerfi, séu öll skilyrði uppfyllt. Óheimilt er að losa hattulag efni og/eða hattulagan úrgang á svæðinu. Gerð og staðsetning fráveituleiðfs er háð sambýlki heilbrigðisfulltrúa. Ganga skal frá fráveitu skv. byggingarreglugerð nr. 112/2012 og reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999 m.s.br.. Einnig er vísað í leiðbeiningar UST um rotþrær og siturlagnir (2004).

Sorp, losun og förgun er í samræmi við reglur sveitarfélagsins hverju sinni.

Slökkvistarf, vatn til slökkvistarfs er fengið úr Krossá.

3 Byggingarskilmálar

Framkvæmdaráðli sækir um byggingarleyfi til byggingarfulltrúa Dalabyggðar.

3.1 Byggingarreitir

Byggingarreitir eru hnitsettir og sýndir á uppdrætti. Lágmarksfjarlægð byggingarreits frá ám og vötnum er 50 m. (Reglugerð um skipulag nr. 90/2013).

3.2 Byggingaskilmálar

Mænisstefna er sýnd á skipulagsuppdrætti. Heimilt er að hafa mænisstefnu 90° á uppgefna stefnu.

Útaval miðar að því að hús falli sem best inn í umhverfið.

Lýsing miðar að því að ljósa útveggi og verandir, en óheimilt er að staðsetja lampa og útlýsi í meira en 2 m fjarlægð frá húsum. Ljósgjafi skal lýsa á gangflöt en að öðru leiti skal hann vera hulinn. Útlýsing skal ekki valda óþarfa ljósmengun.

3.2.1 Frístundahús (F30)

Lágmarksfjarlægð byggingarreits frá lóðarmörkum eru 10 metrar (Reglugerð um skipulag nr. 90/2013).

Byggingarmagn lóðar er að hámarki 150 m².

Aukahús megi hýsa sem geymsla, svefnhýsi, gufubað og/eða garðhús. Bílskýli eru ekki leyfileg. Aukahús skal vera innri frístundahúsi. Hámarksstærð aukahúsa er 50 m² og telja þau með heildar byggingarmagni lóðar.

Byggingarefni er timbur, að eins mikku leiti og kostur er.

Vegghæð er að hámarki 3 m, mælt frá gólfplötu að skurðlínu vegggrindar að utan við efri brún sperru.

Salarhæð er að hámarki 5 m, mælt frá gólfplötu að skurðlínu vegggrindar að utan við efri brún sperru. Salarhæð aukahúss innan frístundalóðar skal ekki vera meiri en 4,5 m.

Þakgerð er mænisþak og/eða einhalla þak. Þakhalli skal vera á bilinu 3°-45°.

3.2.2 Ferðaþjónustuhús (L)

Byggingarmagn innan hvers byggingarreits er að hámarki 40 m².

Aukahús eru óheimil.

Byggingarefni skal vera timbur að eins mikku leyti og kostur er.

Vegghæð er að hámarki 3 m, mælt frá gólfplötu að skurðlínu vegggrindar að utan við efri brún sperru.

Salarhæð er að hámarki 5 m, mælt frá gólfplötu að skurðlínu vegggrindar að utan við efri brún sperru.

Þakgerð er flýjaþak.

3.2.3 Þjónustuhús (O5)

Byggingarmagn

Byggingarreitur A – er að hámarki 300 m².

Byggingarreitur B- er að hámarki 200 m².

Byggingarreitur C – er að hámarki 40 m².

Aukahús eru óheimil.

Byggingarefni skal vera timbur eða steypa.

Salarhæð er að hámarki 5 m, mælt frá gólfplötu að skurðlínu vegggrindar að utan við efri brún sperru.

Þakgerð er flýjaþak.

3.2.4 Landbúnaðarhús (L)

Byggingarmagn

Byggingarreitur D – er að hámarki 2000 m².

Byggingarreitur E – er að hámarki 250 m².

Byggingarreitur F - er að hámarki 100 m².

Aukahús fyljist

Byggingarefni skal vera timbur eða steypa.

Salarhæð er að hámarki 5 m, mælt frá gólfplötu að skurðlínu vegggrindar að utan við efri brún sperru.

Þakgerð er flýjaþak.

3.2.5 Veiðihús (L)

Byggingarmagn er 70,6 m² og ekki er heimilt að auka við byggingarmagnið.

Aukahús megi hýsna sem geymsla, svefnhýsi, gufubað og/eða garðhús. Bílskýli eru ekki leyfileg.

Byggingarefni skal vera timbur.

Vegghæð er að hámarki 3 m, mælt frá gólfplötu að skurðlínu vegggrindar að utan við efri brún sperru.

Salarhæð er að hámarki 5 m, mælt frá gólfplötu að skurðlínu vegggrindar að utan við efri brún sperru.

Þakgerð er flýjaþak.

4 Umhverfisáhrif

Skipulagssvæðið er að hluta byggt. Nánast allir vegir eru lagðir og því ekki hætta á verulegri róskun á vistkerfi svæðisins. Á þeim svæðum sem uppbygging er ekki hafin skal leitast við að jarðrask sem fylgir framkvæmdum sé stillt í hóf eins og kostur er. Ef landsar verða skal lóðarhafi grafa það jafnóðum upp.

Samfélagsleg áhrif eru jákvæð þar sem fólki gefst tækifæri til að dvelja í sveitafélaginu og nýta þar verslun og þjónustu.

5 Kynning og samráð

Deiliskipulagið verður auglýst og einnig kynnt lóðarhöfum innan skipulagssvæðis, íbúum og öðrum hagsmunaaðilum með almennum fundi eða með ódum hætti í apríl 2023. Umsagnaraðilar eru Heilbrigðiseftirlit Vesturlands, Minjastofnun Íslands, Umhverfisstofnun, Slökkvilið Dalabyggðar og Vegagerðin. Að auglýsingartíma lónum er tillagan tekin fyrir í sveitarstjórn til samþykktar og reikna má með að það verði í júní 2023. Að lokinni afgreiðslu sveitarstjórn skal senda tillögurna til yfirferðar Skipulagsstofnunar. Hafi Skipulagsstofnun ekki gert athugasemdir innan þriggja vikna er tillagan auglýst í B-deild Stjórnartíðinda sbr. 42. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og tekur þá deiliskipulagið gildi. Reikna má með að það verði í ágúst 2023.

6 Lög og reglugerðir

Að öðru leyti er vísað til gildandi laga og reglugerða sem við eiga, s.s. skipulagslög (1223/2010), lög um mannvirki (160/2010), lög um náttúruvernd (60/2013), vegalög (80/2007), lög um hollustuhætti og mengunarvarnir (7/1998), lög um menningarminjar (80/2012), lög um frístundabyggð og leigu lóða undir frístundahús (75/2008), skipulagsreglugerð (90/2013), byggingarreglugerð (112/2012) og reglugerð um fráveitur og skólp (798/1999).

7 Byggingarmagn

7.1 Frístundabyggð (F30)

Í eftirfarandi töflu er tekið saman hvert er byggingarmagn lóðar og ónýtt byggingarmagn við gildistöku skipulagsins:

Árland nr.	Stærð lóðar	Leyfilegt heildar byggingar-magn	Byggingar-magn aðalhúss	Byggingar-magn aðalhúss	Heildar byggingarmagn lóðar	Ónýtt byggingar-magn
30	8952 m²	150 m²	61,1 m²	0 m²	61,1 m²	88,9 m²
40	9979 m²	150 m²	0 m²	0 m²	0 m²	150 m²
50	10000 m²	150 m²	25 m²	0 m²	25 m²	125 m²
60	10000 m²	150 m²	39,4 m²	0 m²	39,4 m²	110,6 m²
61	7374 m²	150 m²	0 m²	0 m²	0 m²	150 m²
62	9662 m²	150 m²	0 m²	0 m²	0 m²	150 m²
73	7345 m²	150 m²	26 m²	0 m²	26 m²	124 m²
74	5043m²	150 m²	0 m²	0 m²	0 m²	150 m²
80	9398 m²	150 m²	90,9 m²	0 m²	90,9 m²	59,1 m²
100	9263 m²	150 m²	90,9 m²	0 m²	90,9 m²	59,1 m²
101	5320 m²	150 m²	0 m²	0 m²	0 m²	150 m²
102	5099m²	150 m²	0 m²	0 m²	0 m²	150 m²

7.2 Ferðaþjónustuhús (L)

Í eftirfarans töflu er tekið saman hvert er byggingarmagn hvers byggingarreits og ónýtt byggingarmagn við gildistöku skipulagsins.

Árland nr.	Leyfilegt heildar byggingar-magn	Byggingarmagn aðalhúss	Heildar byggingarmagn á byggingarreit	Ónýtt byggingarmagn
1	40 m²	0 m²	0 m²	40 m²
2	40 m²	0 m²	0 m²	40 m²
3	40 m²	0 m²	0 m²	40 m²
4	40 m²	0 m²	0 m²	40 m²
5	40 m²	0 m²	0 m²	40 m²
6	40 m²	0 m²	0 m²	40 m²
7	40 m²	0 m²	0 m²	40 m²
9	40 m²	0 m²	0 m²	40 m²

7.3 Þjónustuhús (O5)

Í eftirfarans töflu er tekið saman hvert er byggingarmagn hvers byggingarreits og ónýtt byggingarmagn við gildistöku skipulagsins.

Árland nr.	Leyfilegt heildar byggingar-magn	Byggingarmagn aðalhúss	Byggingar-magn aukahúss	Heildar byggingarmagn á byggingarreit	Ónýtt byggingar-magn
A	300 m²	-	-	190,6 m²	109,4 m²
B	200 m²	0 m²	0 m²	0 m²	200 m²
C	40 m²	0 m²	0 m²	0 m²	40 m²

7.4 Landbúnaðarhús og veiðihús (L)

Í eftirfarans töflu er tekið saman hvert er byggingarmagn hvers byggingarreits og ónýtt byggingarmagn við gildistöku skipulagsins.

Árland nr.	Leyfilegt heildar byggingar-magn	Byggingarmagn aðalhúss	Byggingar-magn aukahúss	Heildar byggingarmagn á byggingarreit	Ónýtt byggingar-magn
Veiðihús	70,6 m²	66,8 m²	3,8 m²	70,6 m²	0 m²
D	2000 m²	-	-	535,5m²	1464,5 m²
E	250 m²	137,9 m²	10 m²	147,9 m²	102,1 m²
F	100 m²	-	-	69,9 m²	30,1 m²

8 Heimildir

Gunnar Einarsson. (1992). Sumarbústaðabyggð í landi Árar. Reykjavík
http://skipulagsaedanir.skipulagsstofnun.is/skipulagsvefur/DisplayDoc.aspx?comid=NRVolgkXlnZB84Ló6auEFCog

Landmótun. (2008). Aðalskipulag Dalabyggðar 2004-2016 Skipulagsstofnun.
http://skipulagsaedanir.skipulagsstofnun.is/skipulagsvefur/DisplayDoc.aspx?comid=6165344256014765125030

Loftmyndir ehf. (2022). Kortagögn: Hæðalínur og loftmynd.

Lög um menningarminjar nr. 80/2012

Náttúrufræðistofnun Íslands. (e.d.). Kjarnskógavist. http://www.ni.is/greinar/kjarnskogavist

Náttúrufræðistofnun Íslands. (2018). Vistgerðir og mikilvæg fuglasvæði á Íslandi. https://vistgerdakort.ni.is/

Reglugerð um skipulag nr. 90/2013

Skógræktin (e.d.). Náttúrulegt birki á Íslandi.
https://iceforestservice.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=de3obce4966b429084f7ba4ae0c87d3f3

Skógræktin (munnleg heimild, 13.12.2022)

Umhverfisstofnun. (e.d.). Kortasjá. https://kortasja.ust.is/mapview/?app=FRIO

Veðurstofu Íslands. (e.d.). Vindatlas. https://vindatlas.vedur.is/#.

Veðurstofa Íslands. (2006). Jarðskjálftavirkni á Íslandi. https://www.vedur.is/skjalftar-og-eldgos/frodleikur/greinar/nr/456

Vegagerðin. (2022).

Vegaskrá 2022. https://www.vegagerdin.is/vegakerfid/vegaskra/

AUGLÝSING OG SAMÞYKKT

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið samkvæmt 1.mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt af sveitastjórn þann __._____ 2023.

_____

Samþykkt deiliskipulag var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann __._____ 2023.

DEILISKIPULAG ÁARLANDS Á SKARÐSSTRÖND | landlinur

Dagsetning:	Mælikvarði:	Verknr:	Skráarheiti:	Útgáfunúmer:
30.03.2023	1:2000 (A1)	ef330-Á	ef330-Á.dgn	MLÓ

Borgarbraut 61, 310 Borgarnes - sími 4351254
landlinur@landlinur.is - www.landlinur.is

Sigurtjörg Ósk Áskelsdóttir
Landslagsarkitekt FÍLA