

**SAKSPAPIR**

<b>Styre, komite, utval</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saknr</b>
Giske eldreråd	18.09.2023	017/23
Giske brukarutval	20.09.2023	011/23
Giske formannskap	26.09.2023	099/23
Giske ungdomsråd	19.09.2023	017/23
Livsløpsutvalet	20.09.2023	037/23
Råd for menneske med funksjonsnedsetting	21.09.2023	016/23
Teknisk utval	21.09.2023	052/23

**Varsel om oppstart av arbeidet med kommuneplanen sin arealdel - høyring og offentlig ettersyn av forslag til planprogram****Innstilling:**

Med heimel i plan- og bygningslova § 11-12 varslast oppstart av arbeidet med kommuneplanen sin arealdel. Forslag til planprogram for kommuneplanen sin arealdel datert 05.09.2023 med vedlegg sendast på høyring og leggst ut til offentlig ettersyn, med heimel i plan- og bygningslova §11-13. Høyringsperioda er 6 veker.

**26.09.2023 Giske formannskap**

Innstillinga vart samrøystes godkjend.

**F - 099/23 Vedtak:**

Med heimel i plan- og bygningslova § 11-12 varslast oppstart av arbeidet med kommuneplanen sin arealdel. Forslag til planprogram for kommuneplanen sin arealdel datert 05.09.2023 med vedlegg sendast på høyring og leggst ut til offentlig ettersyn, med heimel i plan- og bygningslova §11-13. Høyringsperioda er 6 veker.

**21.09.2023 Teknisk utval**

Innstillinga vart samrøystes godkjend.

#### **TU - 052/23 Vedtak:**

##### **Innstilling:**

Med heimel i plan- og bygningslova § 11-12 varslast oppstart av arbeidet med kommuneplanen sin arealdel. Forslag til planprogram for kommuneplanen sin arealdel datert 05.09.2023 med vedlegg sendast på høyring og leggest ut til offentleg ettersyn, med heimel i plan- og bygningslova §11-13. Høyringsperioda er 6 veker.

#### **21.09.2023 Råd for menneske med funksjonsnedsetting**

RFF ønsker at arbeid med etablering av bueiningar til brukargruppa mennesker med nedsett funksjonsevne kan skje parallelt i arbeid med arealdelen, der reguleringsplanar er godkjent. Innstillinga vert tatt til vitande. Samrøystes godkjent.

#### **RMF - 016/23 Vedtak:**

Med heimel i plan- og bygningslova § 11-12 varslast oppstart av arbeidet med kommuneplanen sin arealdel. Forslag til planprogram for kommuneplanen sin arealdel datert 05.09.2023 med vedlegg sendast på høyring og leggest ut til offentleg ettersyn, med heimel i plan- og bygningslova §11-13. Høyringsperioda er 6 veker.

#### **20.09.2023 Livsløpsutvalet**

Per Inge Aakvik presenterer saka. Retting av dato til 13.09.2023. Innstillinga vart samrøystes godkjend.

#### **LU - 037/23 Vedtak:**

Med heimel i plan- og bygningslova § 11-12 varslast oppstart av arbeidet med kommuneplanen sin arealdel. Forslag til planprogram for kommuneplanen sin arealdel datert 13.09.2023 med vedlegg sendast på høyring og leggest ut til offentleg ettersyn, med heimel i plan- og bygningslova §11-13. Høyringsperioda er 6 veker.

#### **20.09.2023 Giske brukarutval**

Brukarutvalet er postive og støttar arbeidet. Brukarutvalet tek saka til vitande.

#### **BRU - 011/23 Vedtak:**

Med heimel i plan- og bygningslova § 11-12 varslast oppstart av arbeidet med kommuneplanen sin arealdel. Forslag til planprogram for kommuneplanen sin arealdel datert 05.09.2023 med vedlegg sendast på høyring og leggest ut til offentleg ettersyn, med heimel i plan- og bygningslova §11-13. Høyringsperioda er 6 veker.

#### **19.09.2023 Giske ungdomsråd**

Knutepunkt og møteplassar for ungdom idag, ligg i kommunessenteret på Valderhaug og ved tilrettelegging av fleire tilbod bør dette også ligge i same område.

Ein ser behov for utbetring av idrettshallen viss det skal tilretteleggast for meir aktivitet der. Øysenteret er ein stad som kunne hatt potensiale, for kafe eller liknande, der ungdomar allereie møttest idag.

Ungdomen treng arenaer der ein berre kan vere også, ikkje trenge å kjøpe noko, benkar og bord - gjerne nærme sjøen også. Eit torg.

Kollektivtilbodet må bli betre!

Biblioteket bør få ein betre lokasjon, visest betre - til dømes på Øysenteret!

Forslaga til innspela over vart godkjend med 9 mot 1 røyst.

### **GUR - 017/23 Vedtak:**

Giske ungdomsråd har følgjande innspel til arbeidet med arealdelen:

Knutepunkt og møteplassar for ungdom idag ligg i kommunesenteret på Valderhaug og ved tilrettelegging av fleire tilbod bør dette også ligge i same område.

Ein ser behov for utbetring av idrettshallen viss det skal tilretteleggast for meir aktivitet der. Øysenteret er ein stad som kunne hatt potensiale, for kafe eller liknande, der ungdomar allereie møtest idag.

Ungdomen treng arenaer der ein berre kan vere også, ikkje trenge å kjøpe noko, benkar og bord - gjerne nærme sjøen også. Eit torg.

Kollektivtilbodet må bli betre!

Biblioteket bør få ein betre lokasjon, visest betre - til dømes på Øysenteret!

### **18.09.2023 Giske eldreråd**

Eldrerådet ønsker å vere delaktig i arbeidet med arealdelen, involvering og medverknad vert viktig.

Innstillinga vart samrøystes godkjent

### **ELD - 017/23 Vedtak:**

#### **Innstilling:**

Med heimel i plan- og bygningslova § 11-12 varslast oppstart av arbeidet med kommuneplanen sin arealdel. Forslag til planprogram for kommuneplanen sin arealdel datert 05.09.2023 med vedlegg sendast på høyring og leggst ut til offentlig ettersyn, med heimel i plan- og bygningslova §11-13. Høyringsperioda er 6 veker.

#### Vedlegg

Varsel om oppstart av arbeidet med kommuneplanen sin arealdel - høyring og offentlig ettersyn av forslag til planprogram

Varsel om oppstart av arbeidet med kommuneplanen sin arealdel - høyring og offentlig ettersyn av forslag til planprogram

Planprogram - utkast pr. 13.09.23

Skjema for arealinnspel pr. 13.09.2023

### **Saksutgreiing:**

#### **Samandrag**

I denne saka skal det vedtakast varsel om oppstart av arbeidet med kommuneplanen sin arealdel 2023-2033. Det skal og vedtakast å sende planprogrammet for kommuneplanen sin arealdel ut på høyring og legge den ut til offentlig ettersyn. Det varslast ein høyringfrist på 6 veker som er minstekravet etter plan- og bygningslova.

Formannskapet godkjende i møte den 27.03.2023 oppstart av forarbeid med kommuneplanen sin arealdel. Formannskapet oppnemnde ordførarar, leiar for teknisk utval og leiar for livsløpsutvalet, til arbeidsgruppa for planarbeidet.

Det er så langt lagt opp til ein relativ stram framdriftsplan med sikte på vedtak av arealplan våren 2025. For å nå dette målet kan ikkje planarbeidet gjerast for komplisert og eller omfattande og det må gjerast ei prioritering av kva tema som skal inngå i revideringa.

Den 24.05.2023 hadde kommunen oppstartsmøte for rullering av kommuneplanen sin arealdel på regionalt planforum i Molde. Frå kommunen deltok tre frå administrasjonen og to politikarar. Kommunen presenterte 3 hovudtema for revisjon av arealdelen; Klima og miljø, samferdsel og senterområde, stadutvikling og bustadbygging. Merknadar og innspel i møtet frå fagetatane, er seinare innarbeidd i forslaget til planprogram.

Planprogrammet skal gjere greie for formålet med planarbeidet, planprosessen, opplegget for medverknad, kva alternativ som vil bli vurdert og behovet for utgreiingar. Forslag til planprogram skal sendast på høyring og leggast ut til offentleg ettersyn samtidig med varsling av planoppstart.

### **Bakgrunn for saka**

I medhald av plan- og bygningslova § 11-5 skal kommunen ha ein juridisk bindande arealplan for heile kommunen (kommuneplanen sin arealdel) som viser samanhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk.

Arealdelen omfattar plankart, føresegner og planomtale. Arbeidet med kommuneplanen sin arealdel skal ta utgangspunkt i vedtatt planstrategi og vil henge saman med plangrunnlaget kommunen har frå før. Arealdelen skal bygge på samfunnsdelen og følgje opp mål og strategiar som er vedtatt der.

Arbeidet med ny arealdel må samtidig ta stilling til om kunnskapsgrunnlaget frå eksisterande arealdel kan vidareførast, oppdaterast eller lagast nytt. På generelt grunnlag er det naturleg at kunnskapsgrunnlaget må oppdaterast eller supplerast for dei tema som skal inngå i revideringa.

Når planarbeidet vert sett i gong skal råka offentlege organ og andre interesser varslast om formål og viktige problemstillingar for planarbeidet og arbeidet skal kunngjerast (plan- og bygningslova § 11-12).

For kommuneplan skal det utarbeidast eit planprogram i medhald av plan- og bygningslova § 11-13, jf. § 4-1. Planprogrammet skal gjere greie for formålet med planarbeidet, planprosessen med fristar og deltakarar, opplegg for medverknad, særskilt i forhold til grupper som ein trur blir særleg råka og behov for utgreiingar. Dette planprogrammet er ei framstilling av korleis planarbeidet skal gjennomførast. Forslag til planprogram skal sendast på høyring og leggast ut til offentleg ettersyn normalt samtidig med varsel om oppstart og kunngjering av planarbeidet og gjerast elektronisk tilgjengeleg på nett.

### **Bakgrunn for planprogrammet**

I forslag til planprogram er det lista opp ei rekkje tema som ein ønskjer å vurdere i kommuneplanen sin arealdel, denne lista inneheld 12 punkt. I tillegg til dette kjem strategiar og målsetningar vedtatt gjennom andre planar og strategiar, f.eks. Plan for areal-, klima og transport PAKT (regional plan) og Strategi bu- og tenestetilbod helse og omsorg 2050.

Med bakgrunn i forslag til planprogram må kommuneplanarbeidet gjevast prioritet med den tidsplanen som ligg føre med vedtak av arealplan våren 2025. For at det skal vere realistisk

må det gjennomførast ei streng prioritering av kva tema som skal behandlast og det må tilførast ressursar til å utføre arbeidet. Kommunen vil vektlegge politisk- og innbyggjarinvolvering sterkt, men dette må også tilpassast framdriftsplanen. Det blir lagt opp til ein prosess der dei tre hovudtema; Klima og miljø, senterområde, stadutvikling og bustadbygging og samferdsel skal prioriterast. Kommuneplanen sin arealdel skal følgje opp dei vedtatte målsetningane i kommuneplanen sin samfunnsdel og andre relevante planar og strategiar. Kommuneplanen sin overordna arealstrategi, vedtatt gjennom kommuneplanen sin samfunnsdel skal følgjast opp og styrkast gjennom revideringa av arealdelen.

### **Planprogrammet**

Planprogrammet skal gjere greie for formålet med planarbeidet, planprosessen, opplegget for medverknad, kva alternativ som vil bli vurdert og behovet for utgreiingar. Forslag til planprogram skal sendast på høyring og leggjast ut til offentleg ettersyn samtidig med varsling av planoppstart.

### **Formålet**

Formålet med planarbeidet er å styrke Giske kommune si overordna målsetning om å legge til rette for vekst gjennom felles utvikling og endring slik at kommunen kan bli ein god plass å leve heile livet med gode levekår gjennom heile livsløpet for alle. Styrke kommunesentrum og legge til rette for utvikling av sentra i kommunen med god og variert bustadbygging i tråd med prinsippa for arealeffektiv og klimavenleg tettstadutvikling. Kommunen ønskjer eit framtidretta næringsliv og vil vere ein aktiv medspelar overfor eksisterande næringsliv og legge til rette for nye berekraftige verksemdar og næringar. Kommunen ønskjer å vere ein god samspelkommune på lag med sunnmøre og med godt samspel med det offentlege, private, frivillige organisasjonar og ålesundregionen. Dette vil kommunen gjere ved å legge til grunn ein utviklingsstrategi der sosial, økonomisk og miljømessig berekraft ligg som det førande premiss for alt arbeid i kommunen.

### **Planprosessen**

Det er lagt opp til ein framdriftsplan for planarbeidet med vedtatt arealplan våren 2025. I kommuneplansamanheng er dette ein relativt kort periode. For å gjennomføre arbeidet som planlagt er det naudsynt med klare og tydelege mål samtidig som arbeidet ikkje må bli for omfattande eller komplisert.

Framdriftsplan i korte trekk:

- |   |                 |
|---|-----------------|
| • Oppstart planprosess, høyring planprogram. Arealinnspel | Haust 2023      |
| • Medverknad  |                 |
| • Forslag til ny kommuneplan                              |                 |
| • Høyring kommuneplan                                     | Vinter/vår 2025 |
| • Utarbeide plan  |                 |
| • Politisk sluttbehandling                                | Vår 2025        |

### **Medverknad**

Planprogrammet legg opp til eit medverknadsopplegg i tråd med plan- og bygningslova. Kommunen vil gjennomføre medverknadsaktivitetar som engasjerer flest mogleg, og ønskjer særskilt auka deltaking frå born og unge og det fleirkulturelle miljøet, utbyggjarar, næringsliv,

innbyggjarar samt lag og foreiningar. Tett dialog med regionale mynde, mellom anna gjennom regionalt planforum, har alt funne stad ved oppstart planprogram og forumet kan nyttast igjen i prosessen.

## Heimelsgrunnlaget

Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningslova). Andre del: Plandel IV: kommunal planlegging  
Kapittel 11. Kommuneplan

## Plan- og utgreiingstema

- **Gjennomgang av eldre reguleringsplanar og reguleringsplanar som gjeld framføre arealdelen.** Arbeidet vil bli brukt som beslutningsgrunnlag for endringar i arealbruk og eventuell oppheving av reguleringsplanar.
- **Arealregnskap** Eit arealregnskap i komuneplan kan gi oversikt over planlagte endringar i arealdelen og det kan vise utbyggingspotensialet som ligg inne i eksisterande planar.
- **Redusere bustadareal** Med bakgrunn i plan for areal, klima og transport PAKT (2022) og kommuneplanen sin samfunnsdel (2023) skal Giske kommune i arealdelen vurdere å tilbakeføre deler av ein altfor stor reserve bustadareal til LNFR-område.
- **Utvikling av kommunesentrum**

### Fortetting og transformasjon

Dette inneber å bygge bustader som støttar opp om senterområda slik at flest mogleg skal ha lett tilgang på viktige tilbod og kvalitetar. For å oppfylle måla må ein sjå på korleis ein prioriterer utbygginga i kommunen. Miljøvenleg tettstadutvikling forutset at hovudtyngda av ny utbygging skjer gjennom fortetting og transformasjon og meir effektiv utbygging av areala innafor byggesona. Dette gjeld særleg i og ved sentrum, lokalsentra samt langs gang- og sykkelvegnettet. I følgje SSB sin sentrumsdefinisjon er det stort fortettingspotensiale i kommunesenteret. Kommunesenteret må omregulerast og eit alternativ er å starte arbeidet med ein tettstadanalyse parallellt med arealdelen. Kommune kan søkje Møre og Romsdal fylkeskommune om midlar til berekraftig tettstadutvikling for kommunesentrum (tilskot på inntil 50% av totalkostnaden til utgreiingar og planlegging).

### Sentrumsavgrensning

I nyleg vedtatt samfunnsdel vart kommunesentrum Valderhaugstrand utvida til Valderhaugstrand med Skaret. Grensene for det utvida sentrum må på plass i ny arealplan.

### Soneinndeling

Det er viktig å sjå lokalisering av sosial infrastruktur som sjukeheim, omsorgsbustadar og andre helserelevante institusjonar, barnehagar og skular i samheng med kor folk bur og at tilboda blir lokalisert for å tjene flest mogleg. Tilstrekkeleg areal med god lokalisering til offentleg og privat tenesteyting er viktig for å sikre god senter stadsutvikling for eit aldersvenleg og inkluderande samfunn.

I følge *Strategi bu- og tenestetilbod helse og omsorg 2050* skal kommunen legge til rette for at omsorgsbustadar, demens- og aldersvenlege bustadar kan byggjast i sentrum med nærheit til handel, møtestadar og kollektivtilbod. Mål om kort avstand til tenester legg grunnlaget for ressurseffektiv drift. Bulyst og trivsel i sentrum gjer at fleire ønskjer å bu i sentrum.

- **Registrering folketrakk/barnetrakk** Kommunen har starta arbeidet med å revidere eksisterande barnetrakk som vart registrert i samband med prosessen for gjeldande arealdel. Det er og eit behov og ønskje om og å registrere folketrakk.
- **Kartlegging av ferdselshindringar i strandsona** Kartlegging av ferdselshindringar i strandsona i forhold til allemannsretten, fri ferdsel og opphald i utmark – lovlighetskontroll av registreringar.
- **Bobilparkering med fasilitetar** Geilevika småbåthavn på Godøya har 10 bubilplassar med fasilitetar. Aktuelt å vurdere utviding, alternativt vurdere andre stadar i tillegg.
- **Parkering og mobilitet** For endring av parkeringspolitikken er det behov for å gjere utgreiingar knytt til parkeringsdekning, konsekvensar for næringsliv mv. Behov for ein smartare og meir differensiert parkeringspolitikk som skiller mellom sentrale og meir periferie strøk. Nytte ABC-prinsippet ved vurdering av parkeringsdekning for næringslivet.
- **Kartlegge arealbehov for kommunale verksemdar, allmennyttige formål og kommunaltekniske anlegg**
- **Utarbeide forslag til nye føresegner og retningsliner for naust og fritidsbustadar** Praksis med gjeldande kommuneplan viser at det er behov for ein gjennomgang av føresegnene for naust og fritidsbustadar.
- **Avklare behov for mineralressursar og plassering av massedeponi**
- **Fastsette grense mot jordbruksareal** For å unngå konflikter mellom landbruksdrift og av omsyn til bebuarar i området bør det ved løyve til bustadbygging i LNF-områder settast krav om buffersone mellom bustad og område der landbruksproduksjonen foregår. Sona må vere tilstrekkeleg brei slik at risiko og plager frå støv-, støy, avdrift- og lukt som følgje av nærleik til jordbruksdrift blir redusert.

### **Konsekvensar**

I henhold til plan- og bygningslova og forskrift om konsekvensutgreiingar er det arbeidet med plan- og utgreiingsoppgåvene som vil danne eit grunnlag for konsekvensutgreiing og risiko- og sårbaranalyse av planforslaget. Det er dei delane av planforslaget som gir rammer for framtidig utbygging, og som inneber vesentlege endringar frå gjeldande plan (kalla 0 - alternativet), som skal konsekvensutgreiast. Dette kan vere nye utbyggingsområde, område der arealformål blir endra frå eit formål til eit anna, eller vesentlege endringar i føresegner innanfor eksisterande arealformål. Utgreiinga skal i tillegg vise dei samla verknadane av arealbruksendringane for miljø- og samfunnsomsyn.

### **FN sine berekraftsmål**

*Bærekraftig utvikling tar vare på de behovene vi har i dag uten å ødelegge mulighetene for de som kommer etter oss. Høsten 2015 vedtok FNs medlemsland 17 mål for bærekraftig utvikling; verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030. Målene gjelder for alle land, også de rike. Det betyr at målene vil påvirke norsk politikk, både nasjonalt og kommunalt. Engasjerte kommuner bidrar til bærekraftige løsninger. Kilde: regjeringen.no og fn.no*

Møre og Romsdal fylkeskommune har tatt mål av seg å vere miljøfylke nr. 1. Giske kommune har saman med Ålesund kommune og Sula kommune vedtatt regional plan for areal, klima og transport PAKT. Vidare har Giske kommune i kommuneplanen sin samfunnsdel ønskje om å nytte berekraftsmåla aktivt for å nå måla i samfunnsdelen og i det meir konkrete arbeidet med arealdelen.

Klimabudsjett er under arbeid og vil bli innarbeidd i handlings- og økonomiplan 2024-2027.

#### Sosial berekraft

Eit trygt og godt arbeidsliv og tilhøyrighet til lokalsamfunnet er viktig. Kommunen må sørge for gode, helsefremmande omgjevnadar og bidra til mindre ulikheit. Vidare må vi gi alle moglegheit til å meistre kvardagen, utnytte sine ressursar og delta i samfunnet.

#### Økonomisk berekraft

Vi må forvalte ressursar i eit langsiktig perspektiv og derfor bruke mindre råvarer og redusere avfall, utslepp og energibruk. Flest mogleg må vere i arbeid og alle som ønskjer det må få moglegheit til å bidra i lokalsamfunnet.

#### Miljømessig berekraft

Kommunen må sikre økosystema og deira evne til å oppretthalde artsmangfald og levere økosystemtenester. Vi må redusere klimagassutslipp og miljøgifter og ta vare på verdifulle naturressursar og matjord.

#### **Økonomiske konsekvensar:**

Arbeidet med kommuneplanen sin arealdel vil involvere mange i administrasjonen og kreve mykje ressursar. Det vil først og fremst kreve mange arbeidstimar, noko som kan gå ut over anna planarbeid og andre tenester som kommunen leverer. Kommuneplanen er det viktigaste dokumentet kommunen har for den overordna og langsiktige arealforvaltninga så det er viktig å prioritere dette arbeidet. Planarbeidet har så langt avdekka eit behov der kunnskapsgrunnlaget må forsterkast gjennom kjøp av av eksterne tenester og utgreiingar. Det er tettstadanalyse av kommunesentrum. I tillegg kan det vere aktuelt med hjelp til kartlegging av ferdselshindringar i strandsona (eks. arbeid for student). I tillegg kan det kome andre behov eller krav som vil kreve nye utgreiingar eller oppdatert kunnskapsgrunnlag. Ein må derfor ta høgde for at det kan dukke opp ytterlegare kostnadar. Kostnadar vert innarbeidd i handlings- og økonomiplan med årleg justering.

#### **Vurdering:**

Planprogrammet byggjer på kommuneplanprosessen som starta med planstrategien (vedtatt 03.12.2020), planprogrammet for samfunnsdelen (fastsett 03.12.2020) og vidare vedtak av samfunnsdelen (27.04.2023). Regional plan PAKT har i vesentleg grad vore nytta som bakteppe ved utarbeiding av samfunnsdelen.



På oppstartsmøtet i regionalt planforum i Molde fekk Giske kommune presentere hovudtema ved revisjon av arealdelen. Regionale instansar gav tilbakemelding på utkast til planprogram for kommuneplanen sin arealdel. Desse tilbakemeldingane er tatt omsyn til planprogrammet som følgjer som vedlegg til denne saka.

I dag veit vi om to større planavklaringar som ligg i hendene til overordna mynde og som kan endre arealplanen i Giske kommune.

#### Konseptvalutgreing rv.658 Ålesund -Vigra

Statens vegvesen utgreier i hovudsak 4 hovudkonsept:

- Kollektiv-/miljøkonsept (buss/båt)
- Oppgradering av sikkerheits- og oppetidsløysingar
- Nye tunnelar
- Bruløysingar

Regjeringa skal ta stilling til konseptval i januar 2024.

#### Fastsette framtidig hovudkryssløysing for krysset rv.658/fv.5958 på Sætra.

I gjeldande arealplan er Sætra kommunen sitt handelssenter med moglegheit for utbygging av inntil 9000 m2 detaljhandel (ca. 6000 m2 ledig). Giske kommune starta i 2018 arbeidet med ein områdeplan, men formannskapet sette arbeidet på vent i 2022. I dag er det i praksis byggestopp på Sætra for formål som genererer meir trafikk gjennom krysset. Årsaka er den at kommunen og Statens vegvesen ikkje blir samde om framtidig hovudkryssløysing for rv. 658/fv.131. Statens vegvesen krev toplanskryss medan kommunen vil ha rundkøyring.

Kommunedirektøren sin vurdering er at kommunen gjennom dei prioriterte tema i planprogrammet vil kunne få ein oppdatert og forutsigbar kommuneplan i tråd med kommunen sine overordna mål og strategiar.

Kommunedirektøren tilrår å sende forslag til planprogram på høyring og legge det ut til offentleg ettersyn i tråd med reglane i plan- og bygningslova §§ 11-12 og 11-13.