

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
051/19	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	08.05.2019
071/19	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	12.06.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Lars Johan Fjelde	16/2630

Delingssak GBNR 145/7 - Reigstad - Klage på vedtak i søknad om deling av grunneigedom etter jordlova

Vedlegg:

145/7 - Reigstad - Klage på avslag om omdisponering av dyrka mark jord til bustadføremål og på frådelling av våningshuet på landbrukseigedom

Vedlegg 1 - Søknad dagsett 02.11.18

Vedlegg 2 - Behandling av søknad - tilleggsopplysningar

Kartskisse

Vedlegg 4 Kartskisse

Vedlegg 5 - Kartskisse

145/7 - Søknad om frådelling av våningshuset på landbrukseigedom

145/7 - Reigstad - tilleggsopplysningar

145/7 - Gårdskart

145/7 - Søknad om deling av grunneigedom etter jordlova - frådelling av våningshus

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

"Klage motteke 04.06.18 vert ikkje teke til fylgje, vedtak av 09.05.18 vert oppretthalde og saka vert send til Fylkesmannen i Vestland for handsaming jf. forvaltningslova § 33."

Grunngjeving

Kommunen har ikkje motteke nye moment i klagen som fører til at tidlegare vurdering og vedtak bør endrast.

Søknaden om frådelling av våningshuset på landbrukseigedomen Reigstad, gnr. 145 bnr. 7 blir avslått.

Vedtaket er heimla i jordlova §§1, 9 og 12 og blir grunngjeven med at frådelinga vil medføre reduksjon i inntektspotensialet til landbrukseigedomen og at oppretting av ein fritt omsetteleg bustadeigedom i eit viktig kulturlandskap aktivt jordbruksområde lett kan medføre konflikhtar mellom bustadinteresser og landbruksinteresser. Ei slik frådelling vil og medføre eit auka press på nedbygging av eit flott kulturlandskap og eit viktig kjerneområde for landbruk.

Saka blir sendt til Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.

Plan- og kommunalteknisk utval - 051/19

PL - behandling:

Ragnar J. Tyssebotn, FRP, gjorde slikt framlegg: "Klagen vert teken til følgje. Det vert gjeve løyve til frådelling og oppretting av ny parsell som omsøkt. Grunngeving: Tiltaket er svært likt eit liknande tiltak som vart gjeve løyve til på ein naboeigedom for ei tid tilbake. Dette vart godkjent, og me kan ikkje sjå at det er noko som tilseier at det ikkje bør gjevast løyve her. Ein minner og om at ei frådelling vil auke sjansen for at jorda på avgjevareigedommen vert drifta i framtida."

Torunn Åsheim, AP, gjorde slikt framlegg: "Saka vert utsett for synfaring."

AVRØYSTING - utsetjing

Utsetjingsframlegget vart samrøystes vedteke.

PL - vedtak:

"Saka vert utsett for synfaring."

Plan- og kommunalteknisk utval - 071/19

PL - behandling:

Det vart halde synfaring for utvalet før møtet.

Det vart halde pause i drøftingane frå kl. 16.15 - kl. 16.40 med gruppemøte for SP, KRF, AP, MDG og H.

Ragnar J. Tyssebotn, FRP, gjorde på vegner av FRP og H slikt framlegg: "Klagen vert teken til følgje. Det vert gjeve løyve til frådelling og oppretting av ny parsell som omsøkt. Grunngeving: Tiltaket er svært likt eit liknande tiltak som vart gjeve løyve til på ein naboeigedom for ei tid tilbake. Dette vart godkjent, og me kan ikkje sjå at det er noko som tilseier at det ikkje bør gjevast løyve her. Ein minner og om at ei frådelling vil auke sjansen for at jorda på avgjevareigedommen vert drifta i framtida."

AVRØYSTING

Alternativ avrøysting

Rådmannen sitt framlegg	-	4 røyster (1AP,1MDG,1SP,1KRF)
Ragnar J. Tyssebotn sitt framlegg	-	3 røyster (1H,1AP,1FRP)

PL - vedtak:

"Klage motteke 04.06.18 vert ikkje teke til fylgje, vedtak av 09.05.18 vert oppretthalde og saka vert send til Fylkesmannen i Vestland for handsaming jf. forvaltningslova § 33."

Grunngeving

Kommunen har ikkje motteke nye moment i klagen som fører til at tidlegare vurdering og vedtak bør endrast.

Søknaden om frådeling av våningshuset på landbrukseigedomen Reigstad, gnr. 145 bnr. 7 blir avslått.

Vedtaket er heimla i jordlova §§1, 9 og 12 og blir grunngeven med at frådelinga vil medføre reduksjon i inntekspotensialet til landbrukseigedomen og at oppretting av ein fritt omsetteleg bustadeigedom i eit viktig kulturlandskap aktivt jordbruksområde lett kan medføre konflikhtar mellom bustadinteresser og landbruksinteresser. Ei slik frådeling vil og medføre eit auka press på nedbygging av eit flott kulturlandskap og eit viktig kjerneområde for landbruk.

Saka blir sendt til Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd."

Saksopplysningar:

Saksopplysningar:

Samandrag

Det er blitt klaga på avslag på søknad om frådeling av våningshus med tomt i tunet på landbrukseigedomen gnr. 145 bnr. 7 på Reigstad som vil medføre omdisponering av bustadhus til bustadeigedom.

Klagar har sendt inn eit omfemnande klageskriv som blir gjennomgått nedanfor og lagt ved saka.

Rådmannen kan ikkje sjå at det ligg føre vesentlege nye opplysningar som er tungtvegande nok til at vedtaket bør endrast. Omdisponering av våningshus til bustadeigedom og omdisponering av dyrka jord er svært uheldig i eit viktig kjerneområde for landbruk. Det vil kunne få uheldig presedens som kan føre til nedbygging av eit viktig landbruksområde.

Rådmannen tilrår at vedtaket blir opprettheldt og sendt til Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.

Bakgrunn

Grete og Kjell Reigstad har søkt om frådeling av eksisterande våningshus på landbrukseigedomen Reigstad, gnr. 145 bnr. 7.

Opprinneleg søknad blei grunngeven med at dei ynskjer å omdisponere jordbruksareal «for å kunne lage ny veg og garasje til huset». Seinare presiserte dei at søknaden gjeld søknad om frådeling av våningshuset på 145/7.

Hovudpunktet i tilleggs skrivet var at dei ikkje har born som ynskjer å overta garden. Dei ynskte å bli handsama rettferdig i høve til dei andre gardsbruka. Vidare blei det opplyst om at Kjell på grunn av helse på sikt ikkje ville greie å vedlikehalde bygningane.

Meininga var at dei ynskte å dele frå huset med tilstrekkeleg tomt til ny vegtilkomst til huset før dei selde garden.

Dei overtok garden etter foreldra til Kjell Reigstad i 1991 og dreiv sjølv fram til i 1998. Sidan det har jorda blitt slått av andre.

Tidlegare sakshandsaming

Rådmannen vurderte at våningshuset på landbrukseigedomen ligg i tunet på landbrukseigedomen og grensar til dyrka marka og er naudsynt for landbrukseigedomen. Det blei synt til at ei frådelling som om søkt vil medføre oppretting av sjølvstendig bustadeigedom i tun området på landbruks-eigedomen, som lett kan omsetjast på det frie marknaden og dermed medføre driftsmessige ulemper for landbruksdrift i området i form av klagar på vanleg landbruksdrift.

Rådmannen viste vidare til at ei frådelling kunne føre til presedens og eit auka press på jordbruksareala i området med fragmentering og nedbygging av jordbrukslandskapet.

Klage

Klagen inneheld eit lengre skriv der sakshandsaminga til kommunen blir gjennomgått punkt for punkt. Det er 5 vedlegg med i klagen. (Søknad, tilleggsbrevet og 2 situasjonskart som syner parsellen med hus, garasje og veg. I tillegg ligg det ved eit oversiktskart som syner tidlegare frådelingar i området.)

Hovudpunkta i klagen



Figur 1 Redusert tomt

Klagarane meiner at deira ynskje om å få frådelt våningshuset med tomt med plass til veg og garasje ikkje er blitt tilstrekkeleg vektlagt i vedtaksbrevet.

Det er i klagen redusert litt på tomtstoleiken. (Figur 1.)

Klagen viser til omsynet til likebehandling og viser til at garden sør for dei har fått frådelt eit tilsvarande hus med tomt trass for at vegtilkomsten går igjennom tunet og ikkje separat vegtilkomst.

Klagar har kome med utfyllande opplysningar om dei to husa på garden. Dei meiner at det eldste huset (gamlahuset) er eit stort og godt hus. Det er på tre etasjar og restaurert.

Vidare meiner dei at det i avslaget er blitt lagt for stor vekt på drifts ulempene med ei slik frådelling. Dei har budd der i «35 år og er van med møkkakjøring». Dei meiner og at frådellinga ikkje vil stenge for traktor kjøring.

Klagarane meiner og at grøfting i samband med ny veg til huset vil forbetra dreneringa for området.

Dei meiner at å selja garden med to hus vil fordyra kjøpet for kjøparane og vanskeleg gjere salet.

Klagen med vedlegg er vedlagt for nærmare gjennomsyn.

Om landbrukseigedomen

Arealopplysningar for Reigstad, gnr. . 145 bnr. 7, Jf. AR5

Fulldyrka jord	Overfl. dyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Anna areal, *)	Sum areal
14,0	7,3	3,4	143,5	9,4	177,6
Omsøkt parsell m/våningshus: **)					
	0,7	0	0	0,58	1,28

*) 3,2 daa uproduktiv skog, 1,6 daa skrin fastmark og 4,6 daa bygd areal.

***) Arealberekninga er utrekna på bakgrunn av kart innsendt med søknaden.

Som det går fram av arealopplysningane over er bruket på totalt 177 daa, der av er om lag 25 daa jordbruksareal og 144 daa produktiv skog. Bruket hadde i 1979 20 daa fulldyrka areal og 20 daa overflatedyrka jord og beite. Det er blitt frådelt eit større område til bustadføreml. (Sjå figur 2.)

Bygningar

Bruket har ein driftsbygning, eit gammalt våningshus og eit nyare hus (1983) og 1 garasje. I matrikkelen står det i tillegg oppført ein annan landbruksbygning. Men den står på ein parsell som er seld.

Det er det nyaste våningshuset i frå 1983 som no blir søkt frådelt. Alder på det eldste våningshuset er ukjend, men truleg rundt 1900 talet.

Drift på eigedomen

Det er ikkje registrert sjølvstendig drift på eigedomen sidan 1998. Det meste av jordbruksarealet blir leigd bort til nabobruk i drift.



Figur 2 Frådelt byggeområde
Plansituasjon

Eigedomen ligg i Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område) der det er forbod mot all bygging og deling som ikkje er ledd i stad-bunden næring.

Sentrale regelverk for saka

Søknaden gjeld frådelling av våningshus og dyrka og dyrkbar jord. Deling som gjeld dyrka eller dyrkbar jord, jf. § 12 andre ledd må og ha samtykke etter § 9 i jordlova dersom dyrka jord skal takast i bruk til andre føremål enn jordbruksproduksjon. Tilsvarande dersom dyrkbar jord skal takast i bruk slik at den ikkje blir eigna til jordbruksproduksjon. Difor kan ikkje samtykke til deling gjevast utan samtykke til omdisponering etter § 9 i jordlova.

Føremålet med forbodet mot omdisponering av dyrka og dyrkbar jord er å verne produktive areal og jordsmonnet. Det grunnleggande føremålet med føresegna er jordvern, dvs. å sikre matproduserande areal.

Hovudregelen i jordlova § 12 er at landbrukseigedomar som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk ikkje kan delast utan samtykke i frå departementet. Med det meinast at landbrukseigedomar skal vernast slik dei er.

I tråd med jordlova § 12 (Deling) «ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova.

Sjølv om det etter tredje ledd ikkje ligg til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke givast dersom deling vil vareta omsynet til busetjinga i området.»

Etter § 12 3. ledd tredje punktum kan det ved avgjerd leggast vekt på «andre omsyn» dersom det går inn under jordlova § 1. Føremål: «*Denne lova har til føremål å leggja tilhøva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til (arealressursane), kan verte brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket.*»

I rundskriv M 1/2013 pkt. 6.1 står det at det vil vera i samsvar med føremålet i jordlova å sikra ein mest mogleg kontinuerleg drift av landbruksareala. Departementet viser til at det har vore ein lang og fast praksis for å tillate oppføring av kårbusad for å hindre at drifta blir svak eller lagt ned i samband med generasjonsskifte. Vidare står det i brevet at trongen for kårhus ikkje synest å vera så stort som før, og at det derfor er grunn til å gjere ei meir grundig vurdering av trongen enn tidlegare.

I brev til kommunane frå Landbruk- og matdepartementet 2.10.2006 skriv ministaren at »ligger kårboligen i tunområdet, bør den ikke fradeles. Dersom kårboligen ligger i tilknytning til dyrka jord må det vurderes konkret om en slik fradeling vil medføre drifts- og miljømessige ulemper for landbruket, og om disse er av en slik karakter at deling må nektes.»

På grunn av at frådelinga medfører omdisponering av fulldyrka jord til bustadføremål skal saka vurderast etter jordlova § 9 som regulerer omdisponering av dyrka jord.

Der står det i første og annet ledd:

"Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon.

Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida.

Departementet kan i særlege høve gi dispensasjon dersom det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi. Det skal òg takast omsyn til om arealet kan førast attende til jordbruksproduksjon. Det kan krevjast lagt fram alternative løysingar...".

Det grunnleggande formålet med forbodet mot omdisponering er jordvern, det vil sei å sikre matproduserande areal. Jordvern er eit politisk hovudsatsingsområde i landbrukspolitikken

Klagar sine opplysningar om andre liknande frådelingar på Reigstad

Det blir i tillegg skriv til søknaden, og som det i klagen er merka på vedlagt kart, påstått at det er blitt gjeve løyve til liknande frådelingar før på Reigstad og viser til tre tilfelle. Ein har sett nærmare på desse og ser at dei to tomtene som er blitt frådelt 145/8 (145/73 og 145/129) ikkje kan samanliknast med denne saka. Den første tomte blei frådelt i 1973 som er ei god stund sidan og etter ei anna regelverk enn vi har i dag. Difor er ikkje denne saka relevant for søknaden. Den andre er i samsvar med regelverket blitt frådelt i samband med at landbruksareala er blitt seld som tilleggsjord. Det går

klart fram av M-1/2013 at det er i tråd med omsyna i jordlova å dele frå tunet med bygningar ved sal av landbruksareala som tilleggsjord. Denne grunngevinga er ikkje relevant for denne saka. Planane som er oppgjeve er å selje resteigedomen som sjølvstendig bruk.

Den tredje tomta (146/5) er blitt frådelt etter klagehandsaming og er i klart strid med prinsippet om å ikkje dele frå hus i tunet på ein landbrukseigedom og som Landbruksdepartementet har gjort greie for i brev av 25.06.2010. Den saka gjaldt ei frådeling som det politiske utvalet valde å dele frå våningshuset mot rådmannen sin (faglege) tilråding. Dette er ikkje ein praksis rådmannen kan leggje vekt på i si faglege vurdering av om søknaden kan innvilgast.

Vurdering

Omsøkt eigedom er ein landbrukseigedom der våningshuset er naudsynt for drifta av landbrukseigedomen. Bruket har to hus og det er ikkje med omsyn til bruksstorleiken og pårekneleg driftsform bruk for to hus på bruket.

Rådmannen kan ikkje sjå at det sett i høve til dei omsyna ein skal ta i saka som «godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi», ligg føre særlege høve som gjer grunnlag for å dispensere frå forbodet om omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord til bustadføre mål.

Frådeling av våningshuset i samband med sal av landbrukseigedomen som sjølvstendig driftseining er ikkje i samsvar med gjeldande praksis. Dersom landbrukseigedomen hadde blitt seld som tilleggsjord til nabobruk i aktiv drift kunne det vore i samsvar med gjeldande regelverk. (Bruksrasjonalisering)

Innanfor landbruket blir seljar vanlegvis sikra bustad med ein burett. Noverande eigarar vil kunne sikre alderdomen sin med tinglysing av ein burett før sal. Ein vil legge til at søkjarane har kome godt ut av det samanlikna med andre landbrukseigedomar når det gjeld frådelingar i frå bruket.

Klagar skriv at det å få tilbod om å bu i huset sitt som kårfolk etter sal ikkje er ynskjeleg situasjon. Dei vil då bu på tunet utan eigen veg og garasje.

Omsøkt areal ligg i arealdelen til kommuneplanen som LNF-område - utan spreidd bustadbygging.

Ei omdisponering vil kunne få negative konsekvensar for landbruket i området. Oppretting av ein fritt omsetteleg bustadeigedom med dyrka mark på «alle kantar» vil kunne gjera landbruksdrift på eigedomen vanskelegare. Det er godt dokumentert at sjølvstendige bustadeigedomar i eit aktivt landbruksområde lett vil kunne medføre konflikter i samband med ulemper i form av støy, lukt, støv m.m. frå landbruksdrifta.

Ved avgjerd av om samtykke til deling, jf. § 12 i jordlova skal givast, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova.

Omsynet til ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket

Bruket har etter tilhøva under middels gode arealmessige ressursar, men ligg i eit særst godt jordbruksområde.

Det er lagt som eit mål for jordlova at driftseiningane bør styrkast og at ressursane kan drivast på ein kostnadseffektiv måte. Frådeling av våningshuset på eigedomen vil svekka landbrukseigedomen og talar mot frådeling.

Omsynet til vern av arealressursane

Med "arealressursar" blir det i jordlova meint ulike ressursar som jord, skog, bygningar eller rettar jf. Jordlova § 1. Denne formuleringa er meint til å hindre at landbrukseigedomar blir vanskeleg å drive rasjonelt.

Søknaden gjeld våningshuset på eigedomen som er naudsynt og viktig del av ein landbrukseigedom.

Det er tidlegare frådelt mange tomter frå landbrukseigedomane og som no ligg i kommuneplanen som byggeområde. Ein ny frådeling vil føre til ein ytterlegare fragmentering og nedbygging av eit svært viktig landbruks- og kulturlandskapsområde.

Det er i utgangspunktet ein svært uheldig utvikling å stykke opp ein landbrukseigedom på ein slik måte at frådelte parsellar vert fritt omsettelege på marknaden. På sikt vil ein slik nedbygging av landbruksareala føre til tap av jordbruksareal teig for teig. Ei vidare oppdeling av areal vil gjere det vanskeleg å nekte seinare omdisponeringar. Det er ikkje sjølvstendig landbruksdrift på eigedomen og ei vidare oppdeling vil fort gjere det vanskeleg å drive rasjonelt og oppretthalde eigedomen som aktiv bruk. Ein vil og merka at det er eit stor del av landbrukseigedomen er omdisponert til framtidig bustadområde.

Dette omsynet talar mot frådeling.

Om delinga fører til ei driftsmessig god løysing

Formuleringa medfører at det må leggjast vekt på ein utforming av eigedomen som kan føra til

kostnadseffektiv drift. I dette ligg arronderingsmessige tilhøve som avstandar, utforming av teigar.

Frådelinga har klare arronderingsmessige ulemper og talar mot å gi løyve.

Drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området

Etter dette momentet skal ein ta omsyn til om frådelinga fører til driftsmessige ulemper for landbruket i området som dårleg arrondering av dyrka jord eller dårlegare tilkomst.

Miljømessige ulemper kan vere konflikt mellom landbruksdrift og dei som eig ein bustad- eller fritidseigedom. Frådelinga vil med den korte avstanden til tunet vera heilt klart få miljømessige ulemper, særleg lukt og støy. Det må leggjast til grunn at våningshuset kan bli seld ut av familien ved løyve om frådeling. Dette vil kunne medføre driftsmessige ulemper i form av klage på støy, støv, lukt etc. Våningshuset vil kunne bli seld på det opne marknad og kanskje til nokon som ikkje har forståing for kva det inneber å bu tett på landbruksdrift. Denne ulempa vil ikkje verte oppveia av at det er lagt opp til ny eigen tilkomst til våningshuset med garasje grunna plasseringa.

Omsynet til busetnaden i området, Kommuneplan

Det kan etter jordlova § 12 tredje ledd gjevast løyve til frådeling dersom delinga tek i vare omsynet til busetjinga i området.

Omsøkt areal ligg i arealdelen til kommuneplanen som LNF-område - utan spreidd bustadbygging. Valestrands området har etter vedtak av områdeplan rikeleg med bustadtomter og det er ikkje naudsynt å ta i bruk LNF-områdar for å sikre busetjing.

Frådeling av kårhus og tomter er i strid med jordlova dersom dei ligg i tilknytning til tunet eller dyrka mark. I tråd med gjeldande føringar frå departementet, skal ein som hovudregel avslå søknaden sjølv om det ut frå private omsyn kan vere ut i frå personlege omsyn vere fordelaktig å dele i frå våningshuset.

Ved å dele i frå hus nr. 1 eller to vil redusere inntekspotensialet som ligg i huset. I tillegg til å leige ut bustaden til bustadføremål kan huset vera ein viktig arena for næringsutvikling som for eksempel inn på tunet, landbruksbasert reiseliv, gardsutsal m.m.

Ut i frå framtidige generasjonar sin trong (jordlova § 1) vektlegg rådmannen meir potensialet huset vil gje garden enn private omsyn som i mindre grad skal vektleggast. Det er soleis ikkje grunnlag for å innvilge frådeling ut frå dette omsynet.

Konklusjon

Rådmannen legg vekt på at frådelinga gjeld våningshuset på garden som bl.a. i samsvar med rundskriv M-1/2013 blir rekna som ein viktig arealressurs på garden. Eit kårhus som ligg i tunet på ein gard bør ikkje delast frå. Rådmannen kan ikkje sjå at det er tungtvegande særlege høve i saka til at kommunen kan gje løyve til omdisponering til bustadføremål. Som drøfta i vurderingane ovanfor, oppfyller ikkje søker dei krava og omsyna som skal takast etter jordlova §§ 1, 9 og 12. Dei argumenta som klagar kjem er i hovudsak av privat karakter som det etter jordlova ikkje skal leggast særleg vekt på.

Rådmannen vil i denne samanheng vise til at det har vore gitt løyve til frådeling av hus på gardar der grunngevinga er at det ikkje er trong for to hus lenger. Denne praksisen har vist seg å gi nye søknadar om omdisponering av jordbruksareal for eit nytt hus på garden nokre år seinare. Rådmannen rår i frå ein slik praksis da det ikkje er berekraftig og det kan gi negative verknadar for landbrukseigedomane og ein gradvis nedbygging av jordbruksområda.