

Styrets stemme

## Stemmer eiendomsgrensene?

**Matrikkelen** er Norges offisielle digitaliserte eiendomsregister, som blant annet inneholder eiendomsgrensene. Du kan finne grensene i kartdatabaser slik som på Norgeskart, Seeiendom, kartverket.no eller Gårdskart, og de vil selvsagt også ligge i digitale filer bestilt fra ulike kartleverandører. Nøyaktigheten til grensene kan variere stort, og den digitale matrikkelen er på langt nær eksakt, spesielt ute i Distrikts-Norge. Feil og mangler kan skape usikkerhet knyttet til informasjonen i matrikkelen, og man kan ikke derfor uten videre stole på informasjonen som er i matrikkelen, men dette er dessverre ikke nødvendigvis allment kjent. Ofte kan grunneieren av en eiendom tro at grensene eller hjelpelinjene i digitale databaser er gjeldende, at grensene i matrikkelen er rettslig bindende. Det kan dermed oppstå misforståelser mellom grunneierne om hvor grensene faktisk går.

En del grenser finnes det ikke opplysninger om, og de kan da være registrert som stiplede hjelpelinjer. Slike hjelpelinjer kan for eksempel være i vann, elver og mot veg. Blant annet kan det oppstå konflikter med hjelpelinjer langs med veier. Veier, gjerne offentlige veier, som manglet koordinatfestede matrikkelenhetsgrenser når digital matrikkel ble opprettet, har fått generert en korridor langs veien i matrikkelen. Disse er kodet som hjelpelinjer i matrikkelen, og grensen mot veien er ikke avklart. Dette kan skape usikkerhet for hvem som faktisk er grunneier, for eksempel privatperson, kommune, eller fylkeskommune. For ikke å nevne de enorme fjellarealene som mangler koordinatfestede matrikkelenhetsgrenser, og dermed blant annet kan medføre misforståelser angående jakt og fiske. Grenser mot sjø og vassdrag er heller ikke fastsatt i matrikkelen.

Før i tiden hadde man andre krav til nøyaktighet enn det vi har i dag. Grenser fra før 1980 utenfor byer og tettsteder kan ha svært varierende nøyaktighet. Slike grenser er som hoved-



Kartutsnitt fra matrikkelen. Innenfor de stiplede linjene, hjelpelinjer, står det "mnr mangler" (eventuelt 0,0,0) som betyr at grensene ikke er fastsatt i matrikkelen.

regel ikke innmålt og koordinatfestet. I marka er slike grenser gjerne merket med kors i fjell, røys, kamstål mv. Grenser etter cirka 1965 i byer og tettsteder er som hovedregel innmålt og koordinatfestet med god nøyaktighet. Nyere grenser, regnes etter cirka 1980, er som hovedregel innmålt og koordinatfestet med god nøyaktighet enten i kartforretning, oppmålingsforretning eller jordskiftesak. Slike grenser er som hovedregel merket med grensemærker i aluminium.

I for eksempel Økonomisk kartverk (ØK) kan nøyaktigheten være +/- 2m eller +/- 4m avhengig av hvilken målestokk som ble benyttet. Dette innebærer at grensen for nøyaktighet +/- 2m kan være at grensen ligger opptil 2m unna der grensen i marka ligger i den ene eller andre retningen. Økonomisk kartverk (ØK) er den første landsdekkende kartserien i Norge, målestokk 1:5.000. I mindre produktive områder ble kartene utgitt i målestokk 1:10.000. Det er utgitt flere versjoner av ØK. I den digitale databasen Gårdskart vises en skannet versjon; ØK 1. utgave. ØK danner grunnlaget for eiendomskartet i dagens matrikkel. ØK har ikke rettslig virkning for grensefastsetting, men kan ha betydelig bevisverdi.

Alle som eier en eiendom i Norge, har dette juridisk festet i det som heter grunnboka. Tidligere var grunnboka en håndskrevet bok, i dag er den et dataregister som forvaltes av Kartverket. Grunnboka viser både forpliktelser til en eiendom og tinglyste rettigheter. Den kan også henvise til skylddelingsforretninger, utskiftingskart, jordskiftesaker eller andre dokumenter som gjelder eiendommen. Dersom grensene ikke er koordinatfestet, går grensene i marka, for eksempel kors i fjell, foran grenser som er

registrert i matrikkelen. Grunnboka trumfer dermed den digitale matrikkelen.

Det kan oppstå utfordringer for planleggere siden informasjon i matrikkelen ikke nødvendigvis stemmer. Dette kan vanskeliggjøre arbeid som detaljprosjektering, arealforvaltning og samfunnsplanlegging. Dette kan videre medføre forsinkelser for prosjekteringen/planleggingen. For ikke å snakke om hva det har å si for rettssikkerheten i det å være grunneier og for salg og kjøp av eiendom. For eksempel kan eiendomsmeglere oppfatte hjelpelinjer som formell matrikkelinformasjon, og dette kan gi grunnlag for nabokonflikter. For kommunene kan problemene være spesielt knyttet til saksbehandlingstid, utarbeidelse av nabolister, riktig hjemmelshaver og naboer i byggesaker m.m. Det kan dermed bli tatt feil beslutninger på grunn av feil i det man tror er riktige faktaopplysninger.

Om man er grunneier, eller arbeider med planlegging og forholder seg til kart og matrikkelen, må man hele tiden ha i tankene at matrikkelen kan inneholde feil og mangler. Kartverket jobber hele tiden med gradvis å gjøre forbedringer i matrikkelen. Utfordringen til Kartverket er at det er vanskelig å drive kvalitetsheving uten å ha hjemmel til å få kommunene til å gjennomføre en kvalitetsheving. I dag kan de bare oppmuntre kommunene til å kvalitetsheve informasjonen i matrikkelen. For rettssikkerheten, nøyaktigheten i planlegging og kommunal saksbehandling m.m., er det bare å håpe på at matrikkelen forbedres i de kommende år.

Åsfrid Fagervik  
styremedlem NLA



Birgitte Hellstrøm og fylkesordfører i Agder, Arne Thomassen i Barbu park. Foto Mona Vestli

## NLA på Arendalsuka 2022

NLA var medarrangør på debattmøte om behovet for et nasjonalt skolegårdsloft. Stedet var Havnegården, hvor Asplan Viak holder til.

**Kine Halvorsen Thorén** holdt innlegg med kunnskapsgrunnlag innledningsvis: «Hva er en god skolegård?» «Hva er det som skaper kvalitet?» Hun tok fram eksempler fra Åsveien skole og ressurscenter i Trondheim, der Løvetanna landskap har prosjektert, for overordnet planlegging, plassering av bygg, opparbeidning av nisjer og rom, redusere størrelsen på ballarealer, ikke nødvendig med internasjonale mål, variert terreng og vegetasjon er viktig og underkommunisert – man må ta vare på naturmark og terreng, eller skape nytt og unngå/ redusere kunstig fallunderlag. Torridal skole i Kristiansand, der Rambøll har prosjektert, berømmes for bruks- og funksjonskrav som er tilgjengelige for alle. Det mangler nasjonale krav om arealer på uteområder. Utearealet er minst like viktig som innemiljøet. bør være minimum 30 m<sup>2</sup> per elev. Ambisjonsnivået bør økes også når det gjelder kvalitet.

Paneldebatten var satt sammen visepresident i NLA Birgitte Hellstrøm og tre politikere fra ulike nivåer kommunalt, fylke og nasjonalt. Møteleder var Ingerid Helsing Almaas fra Doga. Her fikk Birgitte inn mange gode poenger om hva landskapsarkitekter kan bidra med inn i planleggingen, av innhold og kvalitet. Ulike steder har ulike utfordringer, men det er unison enighet om strenge krav til areal og krav til vegetasjon og bevaring av eksisterende trær.

«Hvordan skal kravene forvaltes lokalt?» Det er viktig med nasjonale standarder og krav.

### Fem anbefalinger for et nasjonalt skolegårdsloft

Arbeidsgruppa lansert fem konkrete anbefalinger for å få til et nasjonalt skolegårdsloft:

1. Nasjonale krav til arealstørrelse og innholdskvaliteter
2. Nasjonal veiledning med anbefalinger for areal og kvalitet
3. Nasjonal statistikk og kunnskapsgrunnlag for uteområder i skoler og barnehager
4. Nasjonale pilotprosjekter - prosessarbeid, bygging og følgeforskning
5. Økonomiske virkemidler som stimulerer til bedre og mer helhetlig utvikling av uteområder i barnehager og skoler.

Opptak av møtet ligger på NLA's YouTube-kanal. Les også intervju med Birgitte Hellstrøm på arkitektnytt.no.

Mona Vestli  
NLA

# Områdeløft Løren 2050

NLA's Høstkonferanse 2022

**Fredag  
30. september**

**Haugerud/Trosterud**

Groruddalssatsingen i Bydel Alna  
v/Halvor Voldstad

**Utvikling og erfaring med  
planverktøyene i Oslo**

v/Ellen de Vibe, Urban Vibes

**Økern sentrum**

Hvordan transformere og skape by?  
v/Pål Samuelson, Steen og Strøm

**Hva skjer på Økern?**

Hvordan planlegge og utvikle  
nye bydeler i dag?  
v/Pådriv Oslo

**Byøkologisk vandring  
Økern – Løren – Tøyen**

Hva kan vegetasjonen gjøre?  
v/ Tanaquil Enzensberger

**Kveldsarrangement,  
Gamle Munch**

Med bevertning, utstilling  
Studentoppgaver LA NMBU

Utdeling av  
Landskapsarkitekturprisen 2022

**Kontaktutvalgsmøte 29.9**

**Hold av datoene!**

Påmelding via  
[landskapsarkitektur.no](https://www.landskapsarkitektur.no)

### Rundt år i oktober

27. oktober William Bull 75 år



Norske landskapsarkitekters forening er en fagideell medlemsorganisasjon for landskapsarkitekter i Norge.

Adresse Josefines gate 32, 0351 Oslo  
Telefon 91 85 31 06

E-post [post@landskapsarkitektur.no](mailto:post@landskapsarkitektur.no)  
Nett [www.landskapsarkitektur.no](http://www.landskapsarkitektur.no)  
[www.arkitekturpolitikk.no](http://www.arkitekturpolitikk.no)