

Høringsuttalelse – fredningssak Bontelabo (områdefredning)

GC Rieber Eiendom (GCRE) er eier av Bontelabo 2-8 samt Sandviksboden.

GCRE har over tid hatt jevnlig dialog med Riksantikvaren(RA), og RA er godt kjent med de pågående prosessene med å utvikle eiendommen.

Dette arbeidet baseres på gjeldende detaljreguleringsplan, bruk av denne, samt kartlegginger av tilstanden på de bærende konstruksjonene med for å avdekke muligheten for gjenbruk av bygget.

Eiendommen Bontelabo består i dag av 5 bygg, hvor 4 er i bruk. I tillegg hjemler detaljreguleringsplanen fra 2017 ett nybygg som underordner seg eksisterende bygg og struktur.

Vi opplever dialogen med Riksantikvaren som konstruktiv, og vi oppfatter det slik at det er enighet om at områdefredningen ikke skal stå i veien for en utvikling av området.

Denne enigheten inkluderer, bruk av området i tråd med gjeldende detaljreguleringsplan, med de ombygginger og endringer som er nødvendig for fortsatt bruk av området og bygg.

Kulturmiljøet var et sentralt tema ved reguleringen av eiendommen i 2017. Dette resulterte i en regulering som sikrer at kulturmiljøverdiene og befolkningens rett til kulturarv er ivaretatt, samtidig som området i større grad vil kunne tilgjengeliggjøres for publikum og dermed øke opplevelsesverdien av kulturmiljøet for befolkningen.

Vi gir med dette våre innspill til varslet områdefredning, mottatt den 12.11.2025. Høringsfristen er den 1.2.2026. Høringsinnspillet er inngitt rettidig og GCRE er part i saken.

Vårt innspill kan oppsummeres i følgende hovedpunkt:

1. Fredningsbestemmelsene må tydeliggjøres.
 - Det er positivt at RA har forsøkt å hensynta gjeldende regulering. Det er imidlertid behov for å tydeliggjøre relasjonen til gjeldende detaljregulering i fredningsbestemmelsene. Høringsforslaget skaper unødig usikkerhet knyttet til fortsatt virkningen av gjeldende detaljregulering. Dette skyldes blant annet at:
 - det ikke fremgår hvordan vårt innspill om å videreføre detaljregulering for eiendommen er vurdert og hvorfor det anses som nødvendig å sette vedtatt plan til side.
 - det er ikke gjort en vurdering av de konkrete tiltakene reguleringen åpner for, inklusivt nybygg i BKB4 og behovet for begrensninger for å oppnå formålet med fredningen.
 - Nybygget i BKB4 er ikke behandlet eller omtalt i fredningssaken. Vår vurdering er at det ikke er hjemmel til å forby dette bygget etter § 19. Dersom Riksantikvaren hadde gjort en konkret vurdering av bygget, ville det vært naturlig å gjøre unntak for dette i bestemmelsene. BKB4 må unntas krav om dispensasjon.
2. Formålet med fredningen kan oppnås med lempeligere midler enn det som er foreslått. Detaljregulering for Bontelabo kan videreføres og tiltak som er hjemlet i planen kan inngå blant unntakene i fredningsforslagets bestemmelse nr. 2.

I tillegg vil vi bemerke at:

3. Virkningene av detaljreguleringsplanen for Bontelabo har på kulturmiljøet ble vurdert i 2017. Den gang var det ikke innsigelse eller klage fra RA. Relevant regelverk har ikke endret seg siden planen ble vedtatt, og vi kan ikke se noen saklig grunn til at RA kan hjemle at det nå er nødvendig å legge ytterligere begrensinger på vår eiendom, enn det som følger av gjeldende regulering.
4. Planarbeidet som ble startet i 2023, ble avsluttet etter varslet oppstart i 2024. Riksantikvaren må i sin vurdering av behov for forbud og annen regulering innenfor området legge dette til grunn og skille mellom det som er vedtatt i 2017, og andre tiltak som ikke har denne planavklaringen.

I det følgende vil vi gå nærmere inn på hvert enkelt punkt.

Rettslig utgangspunkt - Kulturminnelovens § 19.

«Departementet kan frede et område rundt et fredet kulturminne (...) så langt det er nødvendig for å bevare virkningen av kulturminnet i miljøet eller for å beskytte vitenskapelige interesser som knytter seg til det.»

Områdefredning er et geografisk avgrenset området rundt et kulturminne/ kulturmiljø, der kulturminnemyndigheten har hjemmel til å vedta begrensning i grunneiers og andres disposisjoner. Det er imidlertid ikke en blankofullmakt.

Selv om begrensningene kan ramme «enhver aktivitet eller ferdsel» er det et kvalitativt krav at den aktiviteten eller ferdselen som rammes er «egnet til å motvirke formålet med fredningen».

Det innebærer et krav om en saklig sammenheng mellom formålet med områdefredningen og de forbud og begrensninger som pålegges eiendommene i det geografiske området. Mål og middel må altså vurderes i relasjon til hverandre.

En skal være forsiktig med å tolke en slik hjemmel utvidende. Begrensningene som settes skal ikke være mer omfattende enn nødvendig for å ivareta formålet.

Dersom regulering av aktiviteten er tilstrekkelig, er det altså ikke grunnlag for et forbud, jf. Legalitetsprinsippet som tolkningsprinsipp, EMK P1-1 og Grl. § 105. I dette ligger en forutsetning om at områdefredningen ikke skal benytte forbud dersom målet kan nås gjennom annen og minneligere løsning.

1. Fredningsbestemmelsene må tydeliggjøres.

Tiltak på eksisterende bygg

Til oppstart anmodet GCRE om at detaljreguleringen fra 2017 ble videreført av hensyn til forutsigbarhet og forsvarlig forvaltning av bygningsmassen. I høringsutkastet er det ikke tatt tydelig stilling til vårt ønske.

Gjennom dialogen med riksantikvaren opplever vi imidlertid at RA mener at fredningsvedtaket ikke er til hinder for tiltak etter detaljreguleringen som gjelder tiltak på eksisterende bygg. Dette vil f. eks være ny bruk og nødvendige fasadeendringer som følger føringene i detaljreguleringsplanen.

Det er selvsagt positivt om Riksantikvarens hensikt er å sikre at denne delen av detaljreguleringen ikke tilsidesettes av områdefredningen. Løsningen som er valgt gir imidlertid ikke entydig uttrykk for denne intensjonen, når fredningsbestemmelsenes punkt 1, bokstav d sier:

«Innenfor det fredete området skal det ikke foregå virksomhet, eller ferdsel som kan motvirke formålet med fredningen.

Eksempler på tiltak som ikke er tillatt innenfor det fredete området:

(...)

d) Å gjøre endringer på eksisterende byggverk som motvirker formålet med fredningen».

GCRE har involvert RA i pågående prosess knyttet til forvaltning av eksisterende bygningsmasse. Høyblokken, som er tegnet av Per Grieg, har stått tom siden 2011 og Selskapet har arbeidet med hvordan bygget kan få ny bruk som del av en områdeutvikling. Målet er å styrke området og tilrettelegge for et styrket kulturmiljø. Det er gjort omfattende undersøkelser knyttet til skader, bæreevne og hvordan bygget kan få nytt liv. Vi opplever at dialogen med RA har vært konstruktiv og at verktøyene i detaljreguleringen som skal sikre hensynet til kulturminnene rundt Bontelabo ved tiltak på eksisterende bygg, fungerer.

GCRE mener områdefredningen kan formuleres mer presist. Omfang slik det er formulert i utkastet til bestemmelser går lenger enn det som er nødvendig for å oppnå formålet med områdefredningen for tiltak og planer som foreligger for vår eiendom.

Uklarheten kan enkelt løses gjennom et nytt punkt d i bestemmelsenes punkt 2. som viser at fredningen ikke er til hinder for gjennomføring av detaljreguleringsplanen for eiendommen. Se vårt forslag til tekst under.

Nybygget i BKB4.

Det fremgår ikke hvordan riksantikvaren har vurdert at forbudet faller innenfor rammene av § 19. Vi oppfordrer RA til å gjøre en konkret vurdering og unnta dette bygget fra det generelle byggeforbudet innenfor planområdet.

Detaljreguleringsplanen fra 2017 åpner for ett nytt bygg på eiendommen vår. Området er navngitt som BKB 4, og er underordnet eksisterende bebyggelse.

RA har ikke gjort konkrete vurderinger av BKB4 i forbindelse med foreslått forbud mot nybygg. Av dialogen vår med RA går det frem at det er en tilsiktet følge å ramme dette nybygget gjennom forbudet i bestemmelsens punkt 1.

Kulturmiljø og hensynet til festningen var et sentralt tema i planprosessen:

- Byggehøydene til eksisterende bygg ble videreført av hensyn til opplevelsen av festningen og kontakt mot sjø. Vi registrer for øvrig at denne høyden benyttes i forslag til regulering av havnevirksomheten.
- Nybygget i BKB4 er undergitt de samme rammene for å ikke endre endrer eksisterende situasjon.

- Det er stilt krav til fasadeutforming, materialbruk og farger for å hensynta kulturmiljøverdiene og sikre at nye tiltak ikke skal stjele fokus og konkurrere med Kulturminnenen i området.

Planvedtaket ble vedtatt uten innsigelser og ble heller ikke påklaget av RA. I 2017 ble det altså gjort en konkret vurdering av at nybygget i BKB4 hverken ville påvirke *kulturminnene i miljøet eller vitenskapelige interesser som knytter seg til de fredede kulturminnene*. Dersom Riksantikvaren mente noe annet, skulle de fremmet innsigelse og i siste omgang klaget på vedtaket.

En konkret vurdering av BKB4 viser at det ikke er hjemmel til å forby dette tiltaket etter Kulturminnelovens § 19.

Det vil heller ikke være i tråd med § 19 å henvis til muligheten for dispensasjon i tredje ledd. Dispensasjon er forbeholdt «særlige tilfeller».

Dispensasjonsmuligheten etter § 19 er snever, i utgangspunktet ment for «tiltak som er nødvendig av hensyn til formålet med fredningen og tiltak av vesentlig samfunnsmessig betydning». Dispensasjonshjemmelen er en sikkerhetsventil fordi det «ikke vil være mulig å forutsette alle situasjoner som vil kunne oppstå», jf. Ot. Prpr. Nr. 51 (1991-1992) s. 25. BKB4 er imidlertid en kjent situasjon, som man kan og skal ta aktivt stilling til gjennom områdefredningsprosessen.

Nybygget kan gjennomføres uten å påvirke dagens visuelle kobling mellom sjø og festning. Det er heller ikke noen visuell kobling mellom bygget og Skuteviksboder, grunnet eksisterende bygningsmasse og deres volum og plassering. Det er derfor riktig å gjøre et unntak for dette konkrete tilfellet i vernebestemmelsene.

Vi foreslår at Nybygget i BKB4 i likhet med øvrige tiltak i tråd med gjeldende detaljregulering, unntas i bestemmelsens punkt 2. slik denne er formulert under.

Løsningen vil sikre:

- forutsigbarhet for grunneier,
- involvering av antikvarisk myndighet i byggesak som gjennomfører gjeldende detaljregulering, og
- sikrer at nye tiltak som ikke er dekket av unntaket må vurderes etter regelverket for dispensasjon etter kulturminneloven.

2. Forslag til tillegg i fredningsbestemmelsene

Tillegg i punkt 2 Tiltak som ikke krever dispensasjon:

Ny bokstav d: «byggetiltak både nybygg og tiltak på eksisterende byggverk, som er i tråd med detaljreguleringsplan BERGENHUS. GNR 167 BNR 899 og som av den grunn ikke motvirker formålet med fredningen».

- 3. Virkningen av detaljreguleringsplan for Bontelabo på kulturmiljøet ble vurdert i 2017, uten innsigelse eller klage fra Riksantikvaren. Relevant regelverk har ikke endret seg siden gjeldende reguleringsplan for Bontelabo ble vedtatt og detaljreguleringsplane bør derfor videreføres.**

Vi vil peke på at kulturmiljøene på Bergenhus og i Skuteviken, med tilstøtende områder, har samme verdifastsettelse nå, som i 2017. Det er heller ikke gjort endringer i nasjonalt lovverk, eller i Norges internasjonale forpliktelser for bevaring av kulturmiljø i denne perioden. Det fremstår derfor ikke åpenbart hvorfor det nå er nødvendig å legge sterkere begrensninger på arealbruken ved å innføre forbud. Særlig da det ikke var konflikt med kulturminnene og deres virkning i miljøet, ved vedtakelse av planen i 2017.

Dersom Riksantikvaren skal endre arealbruken for vår eiendom gjennom områdefredningen, er det ikke tilstrekkelig å henvise generelt til nasjonalt lovverk og Norges internasjonale forpliktelser. På samme måte er det heller ikke relevant å vise til andre tiltak enn dem som inngår i gjeldende detaljregulering. Vurderingen i § 19 knytter seg til årsakssammenheng mellom virkningen av det konkrete tiltaket og formålet med områdefredningen.

For de tiltakene som inngår i detaljreguleringen fra 2017 har man gjennom en demokratiske prosessen lagt konkrete rammer for byggetiltak og bruk av bebyggelsen på Bontelabo. Virkning på kulturmiljøet og området er vurdert og funnet i samsvar med norsk lov og internasjonale forpliktelser. Selv om en vedtatt detaljreguleringsplan ikke gir rettsvern mot endringer i arealbruk, må likevel prosessen som leder frem til en slik endring gjøre de nødvendige vurderingene og vektingene, og forholde seg til de rettslige rammene.

- 4. Planarbeidet som ble startet i 2023, ble avsluttet etter varslet oppstart i 2024. Det er per i dag ikke pågående planarbeid som utfordrer rammene i gjeldende detaljregulering (2017). Riksantikvaren må skille mellom det som er vedtatt i 2017, og andre tiltak som ikke har denne planavklaringen i sin vurdering av behov for forbud og omfang av regulering innenfor området.**

Vi har forståelse for at Riksantikvaren ønsker å styrke sin posisjon og formelle handlingsrom i forbindelse med fremtidig byutviklingsprosesser. Særlig der man skal vurdere endringer som påvirke kulturmiljøets omgivelser utover dagens situasjon. Vi vil imidlertid understreke forskjellen mellom planarbeidet som ble avsluttet etter oppstartsmelding i 2024, og gjeldende detaljregulering. Det er ikke nødvendig å behandle disse situasjonen likt. Det blir direkte feil å benytte prosessen fra 2023 som argument for at områdefredningen er nødvendig. I forbindelse med oppstart av planarbeidet, frarådet Riksantikvaren å gå videre med planen om å rive høyblokken på Bontelabo. Rådet ble fulgt og prosessen avsluttet. Prosessen viser at prosessene etter pbl. fungerer og at Riksantikvaren får gehør for sine faglige råd.

GCRE mener at helhetlig byutvikling og en bærekraftig kulturminneforvaltning best sikres gjennom planmessige avklaringer, ikke gjennom generelle forbud, som i praksis vil kunne fryse dagens situasjon.

From: "Jannicke Sem-Onarheim" <jannicke.sem-onarheim@gcrieber.com>
Sent: Fri, 30 Jan 2026 12:10:28 +0100
To: "Riksantikvarens postmottak" <RA-postmottak@ra.no>
Cc: "Arild Bruvik" <arild.bruvik@gcrieber.com>
Subject: Høringssvar sak 24/01059
Attachments: Høringssvar.pdf

Some people who received this message don't often get email from jannicke.sem-onarheim@gcrieber.com.
[Learn why this is important](#)

Se vedlagt høringssvar i sak 24/01059 - Forsalg til fredning av område på og rundt Bergenhus festning, Sverresborg og Skuteviken i Bergen Kommune.

Ta kontakt om dere har spørsmål.

Med vennlig hilsen

Jannicke Sem-Onarheim
Leder prosjekt og eiendomsutvikling
Mobil: [+47 90624172](tel:+4790624172)



GC Rieber Eiendom AS
Besøksadresse: Damsgårdsveien 14, 5058 Bergen
Postadresse: Postboks 990 Sentrum, 5808 Bergen
[+47 55 60 67 00](tel:+4755606700) • gcrieber-eiendom.no

This communication is intended for the person(s) named above only. It may contain information that is confidential and/or privileged. If received in error, please delete it from your system and notify our GDPR contact by e-mail privacy@gcrieber.com or telephone No [+47 90624172](tel:+4790624172)



Med vennlig hilsen

Jannicke Sem-Onarheim
Leder prosjekt og eiendomsutvikling
Mobil: +47 906 24 172



GC Rieber Eiendom AS

Besøksadresse: Damsgårdsveien 14, 5058 Bergen

Postadresse: Postboks 990 Sentrum, 5808 Bergen

+47 55 60 67 00 • gcrieber-eiendom.no

This communication is intended for the person(s) named above only. It may contain information that is confidential and/or privileged. If received in error, please delete it from your system and notify our GDPR contact by e-mail privacy@gcrieber.com or telephone No +47 913 33 018.

