

L I N D H O L M

R E S T A U R E R I N G A B

tekniska och antikvariska projektörer



GIBRALTAR HERRGÅRD OCH LJUNGBACKEGATAN 8

Antikvarisk kommentar avseende ansökan om planbesked

Göteborg 2025-02-18
Josefine Bengtsson

INLEDNING	3
Bakgrund	3
Innehåll och metod	4
FÖRUTSÄTTNINGAR: HERRGÅRDEN.....	5
Gällande plan	5
Herrgårdens värdebärande egenskaper	5
FÖRUTSÄTTNINGAR: LJUNGBACKEGATAN 8	9
Göteborgs bevarandeprogram	9
Gällande detaljplan	10
Ljungbackegatan 8 Värdebärande egenskaper.....	10
PLANANSÖKAN: FÖRSLAG TILL UTFORMNING.....	13
Nytt sammanhang med herrgårdsbyggnaden	15
Eget sammanhang hos Ljungbackegatan 8.....	17
ANTIKNVARISK KOMMENTAR.....	18
Avseende bevarandet av herrgårdsbyggnaden i sig	18
Avseende möjlighet till ny bebyggelse relaterat herrgården	18
Avseende möjlighet till ny bebyggelse relaterat Ljungbackegatan 8	19

L I N D H O L M

RESTAURERING AB

tekniska och antikvariska projektörer

Drottninggatan 29
411 14 GÖTEBORG

TEL: 031-336 09 40
E-POST: josefine@lindholm-restaurering.se
HEMSIDA: www.lindholm-restaurering.se

INLEDNING



Objekt: Gibraltar Herrgård
Gatuadress: Orrspelsgatan 16
Fastighetsbeteckning: Krokslätt 110:3 (4)

Gatuadress: Ljungbackegatan 8
Fastighetsbeteckning: Krokslätt 109:9

Bakgrund

Mangårdsbyggnaden på Gibraltar Herrgård uppfördes kring mitten av 1800-talet, sannolikt 1847, och låg ursprungligen på den kulle där Chalmers huvudbibliotek ligger idag. Inför uppförandet av biblioteket flyttades herrgårdsbyggnaden, år 1973, 500 meter söderut till ett läge fortsatt inom gårdens tidigare ägor på Gibraltargatan 17, Johanneberg 31:9. Gibraltar herrgårdsbyggnad omfattas av Göteborgs bevarandeprogram för särskilt kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och beskrivs där som: ” trots flyttning ett värdefullt kulturhistoriskt dokument från den tid då Chalmersområdet var jordbruksmark.”¹

I enlighet med ny detaljplan, *Detaljplan för Gibraltarvallen 1480K-2-5541*, från 2021 har mangårdsbyggnaden flyttats till en tomt på Orrspelsgatan några hundra meter sydväst om aktuellt läge - också detta fortsatt inom gårdens tidigare ägor. Inför projektering av flytten tog Lindholm Restaurering AB, genom undertecknad, fram en antikvarisk varsamhetsplan. Vid bygglovsprocessen för uppförandet av herrgårdsbyggnaden på den nya fastigheten (SBN 2023-007633, beviljat 2024-04-09) kompletterades denna varsamhetsplan med antikvariskt utlåtande och kontrollplan för detaljprojektering och genomförande av flytt och återuppförande.

HSB köpte fastigheten dit herrgårdsbyggnaden nu flyttats. HSB tillsammans med Akademiska Hus ansöker nu om planbesked för en detaljplan för Orrspelsgatan med syfte att uppföra nybyggnader med bostadsrätter och studentbostäder, samt att förse Gibraltar Herrgård med skyddsbestämmelser. Ny detaljplan skulle även omfatta fastigheten Krokslätt 109:9 på Ljungbackegatan 8, vars bostadshus och trädgård är utpekade i Göteborgs bevarandeprogram. Bostadshuset omfattas av skyddsbestämmelse q i gällande detaljplan. Undertecknad har ombetts kommentera planansökan relaterat Gibraltar Herrgård samt Ljungbackegatan 8.

¹ LÖNNROTH, 1999

Innehåll och metod

1. Denna antikvariska kommentar inleds med gällande förutsättningar för utgör Gibraltar herrgårdsbyggnad samt Ljungbackegatan avseende lagstiftning, kulturhistorisk klassificering och centrala värdebärande egenskaper som tillsammans utgör det kulturhistoriska värdet för respektive miljö.

Den översiktliga värdebeskrivningen av herrgården utgår från framtagna varsamhetsplan med utlåtande, Lindholm Restaurering. Varsamhetsplanen med utlåtande biläggs denna handling och kan med fördel tas del av för bland annat utförlig byggnadshistorik och nulägesbeskrivning av herrgården (innan flytten 2024). Värdebeskrivningen för Ljungbackegatan utgår från en inledande okulär besiktning.

Kulturhistoriskt värde

Kulturhistoriskt värde avser de möjligheter materiella och immateriella företeelser kan ge vad gäller att inhämta och förmedla kunskaper om och förståelse av olika skeenden och sammanhang – samt därigenom människors livsvillkor i olika tider, inklusive de förhållanden som råder idag. I denna utredning beskrivs värdebärande fysiska och visuella egenskaper:

<i>Fysisk egenskap</i>	Fysiskt förekommande beståndsdelar och karaktärsdrag, såsom byggnadsvolym och byggnadsdelar (utformning).
<i>Visuell egenskap</i>	Rumsliga, visuella och andra upplevelsebara egenskaper som här är kopplade till det kulturhistoriska värdet, såsom siktlinjer, fasadkompositioner, proportioner och ljusförhållanden, detaljutförande och materialverkan.

2. Efter översikten av förutsättningar beskrivs planansökan enligt illustrerade förslag på ny bebyggelse, framtagna av what! arkitektur. Beskrivningen fokuserar hur illustrerad ny bebyggelse relaterar till herrgårdsbyggnaden och Ljungbackegatan 8.

3. I den avslutande antikvariska kommentaren görs en samlad bedömning av möjligheten att pröva föreslagen ny bebyggelse samt förslag till fokuspunkter för det fortsatta planarbetet avseende säkerställandet av värdebärande egenskaper hos Ljungbackegatan 8 och herrgårdsbyggnaden och en god helhetsverkan relaterat dessa.

FÖRUTSÄTTNINGAR: HERRGÅRDEN

Gällande plan

En ny detaljplan, *Detaljplan för Gibraltarvallen 1480K-2-5541*, från 2021 medger flytt av mangårdsbyggnaden till en tomt på Orrspelsgatan några hundra meter sydväst om aktuellt läge - också detta fortsatt inom gårdens tidigare ägor. HSB köpte fastigheten dit herrgårdsbyggnaden nu flyttas, Krokslätt 110:3. Följande står skrivet i *Detaljplan för Gibraltarvallen* avseende det fortsatta bevarandet av herrgårdsbyggnaden²:

"Gibraltar herrgård ska även den exteriört bevaras, men den kommer att flyttas till ny placering vid Orrspelsgatan. Byggnaden är redan flyttad en gång och står inte på sin ursprungliga plats. Byggnadens gestaltning och historik som herrgårdsbyggnad kräver dock att det även på den nya tomten kan få en placering och inramning som passar byggnadens karaktär. Planen medger fri placering på tomten för att som idag få en solitär placering och inramning med vegetation. I detaljplanen kan dock inte skydd ges då byggnaden ännu inte står på sin nya plats. Skydd och flytt av byggnaden regleras genom avtal. När Gibraltar herrgård står på sin nya plats föreslås att i samband med kommande planläggning omfatta Herrgården och ge den skyddsbestämmelse."

Herrgårdens värdebärande egenskaper

För herrgårdsbyggnaden i ursprunglig placering

Följande utgör värdebärande egenskaper för herrgårdsbyggnaden i *ursprunglig* placering i landskapet och dess förhållande till den direkta omgivning:

- Solitär byggnad med monumental karaktär.
- Placering på högre terräng (understödjer monumentalitet).
- Byggnadsvolym orienterad med representativ huvudfasad mot nordväst.
- Fasader med enklare karaktär mot ekonomibyggnader och gårdsmiljö i sydöst.
- Ursprunglig infartsväg från nordväst, med prioriterad siktlinje mot huvudfasad.
- Representativ parkmiljö som ramar in herrgårdsbyggnad vid vy från nordväst.

² PLANBESKRIVNING, DETALJPLAN FÖR GIBRALTARVALLEN 1480K-2-5541

För herrgårdsbyggnaden med ny placering

Herrgårdsbyggnaden flyttades juni 2024 till anvisad plats enligt gällande Ny fastighet ligger intill korsningen Ljungbackegatan/ Orrspelsgatan, med naturområdet Mossen i fastighetsgräns mot sydöst, trädkantat gångstråk mot naturområdet i fastighetsgräns mot sydväst och bortom det Mossens idrottsplaner. Norr om fastigheten ansluter varierad bostadsbebyggelse med enfamiljshus närmast.



Vy från Ljungbackegatan mot herrgårdsbyggnaden på dess nya plats.



Det allmänna gångstråket sydöst om byggnaden, mot Mossens naturområde

Gällande detaljplan medger fri placering av herrgårdsbyggnaden på den nya tomten, med krav på att byggnaden ”på den nya tomten kan få en placering och inramning som passar byggnadens karaktär. Planen medger fri placering på tomten för att som idag få en solitär placering och inramning med vegetation.

I det antikvariska utlåtandet för beviljat bygglov, SBN 2023–007633, gjordes den sammantagna bedömningen att nu genomförd placering är tydligt anpassad till herrgårdsbyggnadens ursprungliga karaktär, samt väl avvägd till den angivna platsens förutsättningar, enligt följande:

- Den flacka terrängen hos anvisad fastighet ger ej möjlighet för herrgårdsbyggnaden att erhålla en karaktärskapande placering på en höjd likt ursprunglig (och senare/befintlig), vilket ger försämrade förutsättningar för bevarandet av herrgårdens monumentala karaktär i förhållande till sin omgivning. Detta kompenseras i viss mån genom att herrgårdsbyggnaden återuppförs på ny plats med en högre sockel än befintlig, lika ursprunglig sockelhöjd, enligt antikvariska riktlinjer.
- Ny placering innebär att herrgårdsbyggnaden orienterar med huvudfasad mot nordväst, lika ursprunglig orientering, vilket ger byggnaden/rummen ursprungliga förhållande för skugga och ljusinsläpp. Vidare orienterar huvudfasaden med ny placering mot Ljungbackegatan vilket ger långa siktlinjer för den prioriterade vyn mot herrgårdens huvudfasad. Vid vy från Ljungbackegatan får herrgården också en bakgrund av det bakomliggande skogspartiet Mossen i sydöst och därmed inramning av vegetation enligt planbeskrivningen för gällande detaljplan för Gibraltarvallen.



Principskiss av byggnadens nya placering med markering av prioriterad siktlinje från nordväst mot huvudfasaden och dess bakgrund av uppväxt vegetation.

- En indragen placering på fastigheten från Orrspelsgatan har möjliggjort för en ståndsmissig förträdgård framför herrgårdens huvudfasad, med bland annat grusplan kantad av medflyttade äldre lyktstolpar i gjutjärn samt med centralt placerad gräsrunnel med planteringar och flaggstång, likt ursprungligt utseende (se marklov inom SBN 2023-007633).
- Den indragna placeringen på fastigheten från Orrspelsgatan och den förskjutna placeringen åt sydväst syftar till att skapa avstånd till intilliggande bebyggelse i norr, då inte minst till planerad nybyggnad på intilliggande fastigheter 110:2 och 109:9, enligt aktuell ansökan om planbesked. Herrgårdsbyggnadens nya placering understöds och möjliggörs av naturområdet Mossen sydöst om aktuell fastighet, med grusat och trädkantat gångstråk in mot naturområdet direkt sydväst om aktuell fastighet (med gällande planbestämmelser för park och plantering) vilka ger herrgården en bakgrund av uppväxt vegetation vid sidan av herrgårdsbyggnadens *båda gavlar*, sett från nordväst (prioriterad siktlinje).
- Avståndet till befintliga och blivande byggnader och inramning av befintligt naturområde bidrar tillsammans till att värna herrgårdsbyggnadens monumentala och solitära karaktär.

För herrgårdsbyggnaden i sig

Exteriör och stomme

Följande ursprungliga/äldre inslag utgör värdebärande egenskaper i herrgårdsbyggnadens exteriör och stomme:

- Klassicerande arkitektur: symmetrisk gestaltning med regelbunden fönstersättning, centralt placerad huvudentré, symmetriskt placerade skorstenar, pelare, pilastrar, kraftigt utskjutande takfot.
- Ursprunglig volym i två våningar, valmat sadeltak med flack lutning.
- Timmerkonstruktion med takstolar i trä.
- Träarkitektur: profilerad fotlist, hyvlad fasadpanel (ursprunglig/äldre mot norr, öst och väst).
- Sockel med spritputsat utförande.
- Ursprunglig fönsterindelning (korspost med spröjs)
- Synliga taktassar.
- Plåt som möjlig ursprunglig avtäckning.
- Huvudfasad mer representativ karaktär mot nordväst: fönsterbröstningar, profilerade fönsteröverstycken, huvudentré omfattande veranda/balkong med pelare och pilastrar. Veranda- och trappräcke. Pardörr i helfranskt utförande, äldre glasning.
- Fasad med enklare karaktär mot sydöst, ursprunglig gårdsmiljö.
- Hantverksmässigt utförande.

Interiör

Följande ursprungliga/äldre inslag utgör värdebärande egenskaper i herrgårdsbyggnadens interiör:

- Salsbyggnad med sannolikt ursprunglig, atypisk, planlösning på övervåningen (som resultat av flygelbyggnadens placering).
- Golv, socklar, dörrfoder, dörrblad och stuckatur i gavelrummen samt i övervåningens salong mot nordväst.
- Kakelugnar, spår av gnistskydd.
- Senare kompletteringar (snickerier och stuckatur utförda efter flytten 1973) utformade med tydlig utgångspunkt i ursprunglig karaktär.

FÖRUTSÄTTNINGAR: LJUNGBACKEGATAN 8

Göteborgs bevarandeprogram

Ljungbackegatan 8 ingår i en bebyggelsemiljö som finns särskilt utpekad i bevarandeprogrammet för Göteborg (Område Krokslätt 8:3 – Ljungbackegatan 2,4 och 8).

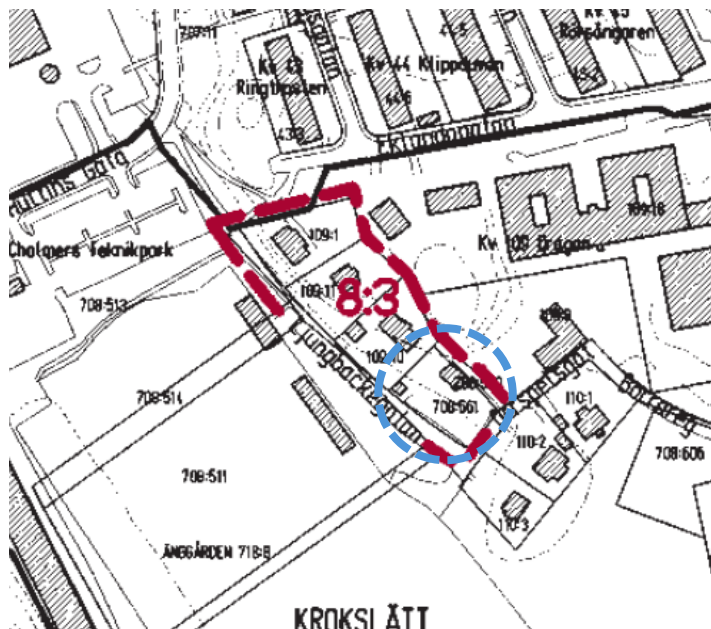
Ur bevarandeprogrammet [förf. understrykningar]:

Området omfattar tre äldre bostadshus av trä: Ljungbackegatan 8 uppfört cirka 1910, Ljungbackegatan 2 byggt 1924 efter ritningar av E Öhrn samt Ljungbackegatan 4 som tillkom 1932 och ritades av A Eliasson.

Ljungbackegatan 8 är i en våning med källare och omges av en relativt stor trädgård. Huset har ett sadeltak täckt med tvåkupigt tegel och fasader av liggande panel. Exteriören är mycket välbevarad med sexdelade fönster och traditionell snedställd källaringång.

Ljungbackegatan 2–4 är i två våningar och ligger på ett höjdparti. De har tegeltäckta sadeltak, fasader klädda med locklistpanel och detaljer i 1920-talsklassicism.

Byggnaderna är välbevarade exempel på den typ av friliggande bostadshus som varit vanliga i ytterområden.³



Utsnitt av karta över bevarandeområde Krokslätt 8:3. Ljungbackegatan 8 är inringad med blå markering.
Källa: Lönnroth, 1999

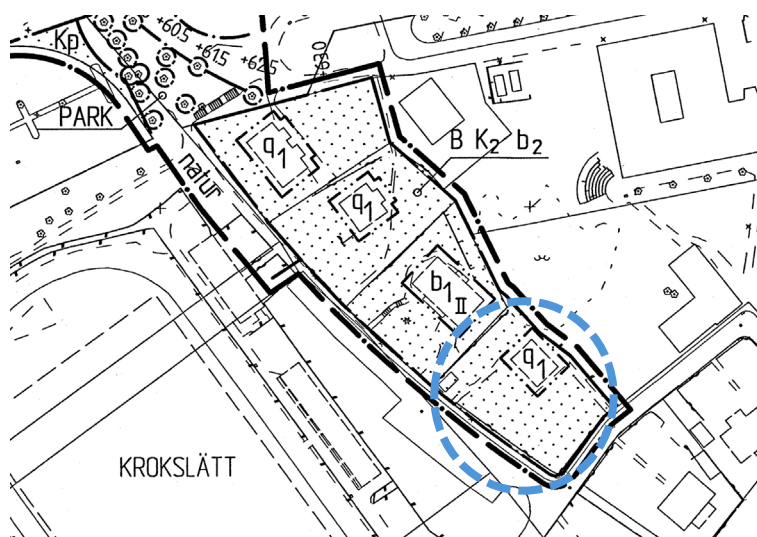
³ Lönnroth, 1999

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan är Detaljplan för del av södra Chalmersområdet samt villor vid Ljungbackegatan inom stadsdel. Johanneberg och Krokslätt i Göteborg (F II aa 4415) som vann laga kraft 2000. För Ljungbackegatan 8 gäller följande bestämmelser:

q1 Byggnad får inte rivas. Byggnad av stort kulturhistoriskt värde får inte förvanskas.

prickmark Marken får inte bebyggas.



*Utsnitt ur detaljplanekartan.
Ljungbackegatan 8 är inringad
med blå markering.*

Ljungbackegatan 8 Värdebärande egenskaper

Ljungbackegatan 8 ingår i en liten samlad miljö av byggnader som visar på äldre tiders bebyggelse i stadens utkant. Utöver aktuell byggnad finns två ytterligare bostadshus, placerade jämte varandra på högre höjd och med en fastighets mellanrum till Ljungbackegatan 8, vilket gör att kopplingen mellan Ljungbackegatan 8 och de övriga två byggnaderna är något försvagad.



Vy från Ljungbackegatan mot nr 2 och 4, som ligger belägna på högre höjd



Nr 2 och 4 vetter med entrésidor mot nordöst



Flygfoto över småhusområdet 1960 med Ljungbackegatan 8 markerad. Källa: Lantmäteriet.

Byggnaden på Ljungbackegatan 8 står på ursprunglig plats på en stor hörntomt med god synlighet från såväl Ljungbackegatan som Orrspelsgatan. På tomten finns uppväxt vegetation, bland annat fruktträd.

I nuläget har byggnaden en bevarad ålderdomlig karaktär med ursprunglig volym och placering av fönster, entrédörr (mot nordöst), snedställd källardörr och skorsten. Större delen av ursprungliga byggnadsdelar tycks – utifrån okulär besiktning vid tomtgräns – vara utbytta.



Vy från Ljungbackegatan mot nr 8



Vy från korsningen Ljungbackegatan/Orrspelsgatan

Utbytta delar bedöms preliminärt omfatta liggande hyvlad fasadpanel (fasspontad), fotbräda (plåtinklädd), knutlådor, fönster (sidohängda, spröjsade tvålufts-fönster i trä), fönsterfoder (formsågade), entrédörren samt plåtinklädnad av skorsten. Även takets röda tegel är sannolikt utbytt. Mot nordöst ses några rader av en liggande pärlspontspanel under takfoten vilket

sannolikt är det äldre/ursprungliga fasamaterialet. Byggnadens övriga ursprungliga delar bedöms preliminärt omfatta putsad sockel och takfotspanel.



Vy mot entrésida mot nordöst.



Ursprunglig/äldre entréväg från Orrspelsgatan.

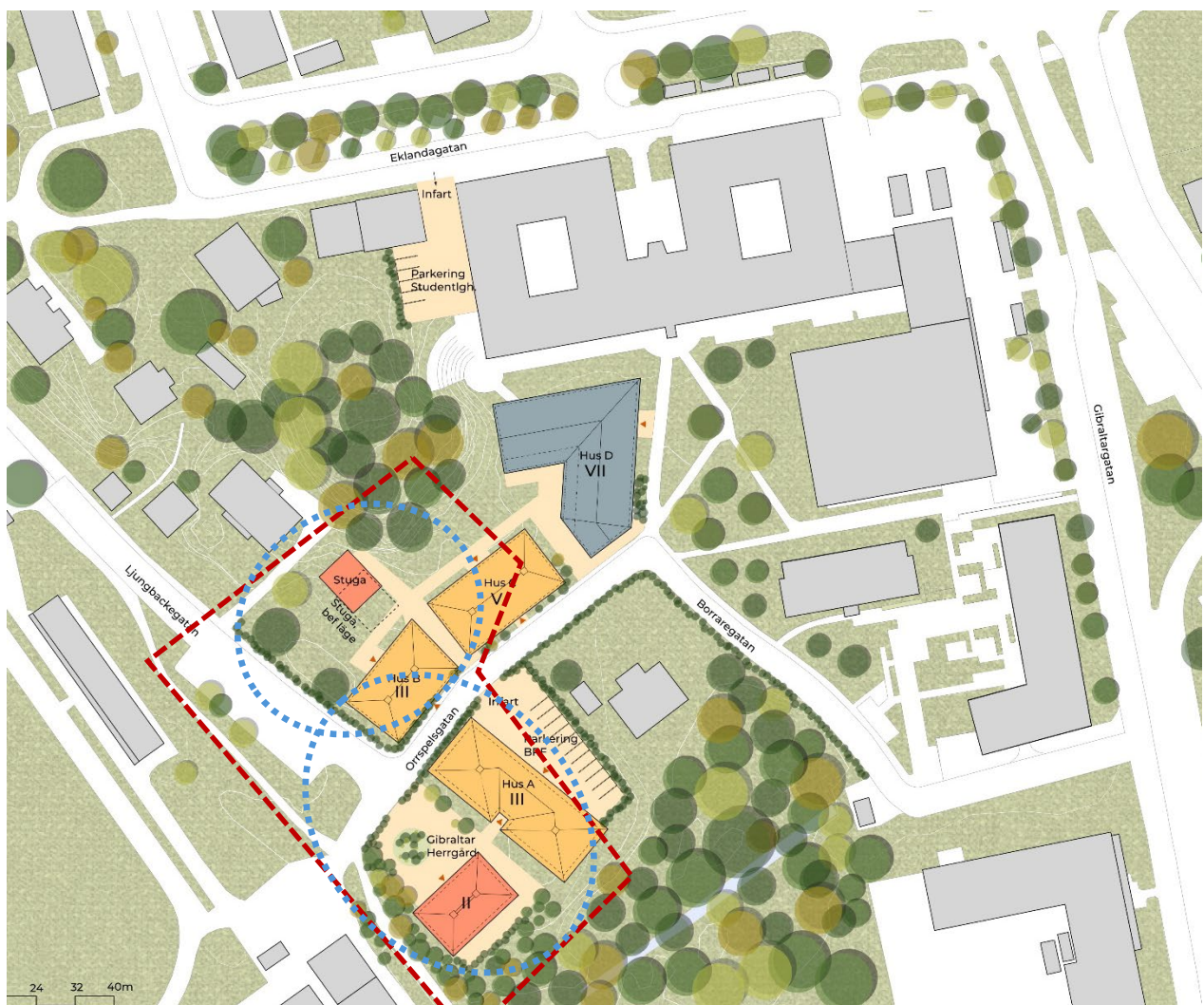
Preliminär översikt av värdebärande egenskaper

- Dokumenterat kulturhistoriskt värde som del av en ansamling äldre hus i stadens utkant.
- Byggnadens indragna placering i stor trädgård. Uppväxta träd och buskar, fruktträd.
- God synlighet i miljön, vid vyer från Orrspelsgatan och Ljungbackegatan.
- Byggnadsdelar:
 - Ursprunglig stomme i trä
 - Ursprunglig grund med snedställd källarnedgång
 - Ursprunglig takform med sadeltak och placering av skorsten (sannolikt plåtinklädd ursprunglig murad skorsten)
 - Fönstersättning och placering av entré
 - Traditionellt utformade sidohängda spröjsade tvåluftsfönster i trä
 - Liggande fasadpanel i trä (pärlspont är sannolikt ursprungligt utförande)

PLANANSÖKAN: FÖRSLAG TILL UTFORMNING

Planansökan för Orrspelsgatan illustreras med förslag till den nya bebyggelsens placering, volymer och utformning. Ny bebyggelse utgörs av ett fristående flerbostadshus söder om Orrspelsgatan och tre tätt placerade flerbostadshus norr om Orrspelsgatan. Planansökan omfattar att byggnaden på Ljungbackegatan 8 flyttas cirka 5,5 meter mot nordväst.

Nedan beskrivs de nya byggnader som bedöms skapa ny helhetsmiljö och nytt sammanhang med herrgårdsbyggnaden och Ljungbackegatan 8, vilket innefattar främst de två nya flerbostadshusen vid korsningen Orrspelsgatan /Ljungbackegatan med tillägg av intilliggande byggnad i Orrspelsgatans fortsättning (fasad mot Ljungbackegatan 8). Fokus för beskrivningen ligger på volymer och synliga fasader gentemot befintliga byggnader, samt med karaktärisering av de nya sammanhang som de föreslagna flerbostadshusen bedöms samverka till.



Situationsplan med befintliga och tillkommande volymer. Streckad röd markering anger bedömd ny helhetsmiljö medan prickad blå markering anger för specifika bedömda sammanhang för herrgården + nya byggnader, respektive Ljungbackegatan 8 + nya byggnader. Byggnader utanför markering bedöms ingå i ett separat sammanhang och beskriv inte vidare här. Illustration what! arkitektur

Ny helhetsmiljö



*Vy från nordväst. Ljungbackegatan 8 till vänster i bild och herrgårdsbyggnaden till höger.
Illustration what! arkitektur 2025-02-17*

Illustrerad vy från nordväst (ovan) visar på en ny helhetsmiljö längs Ljungbackegatan med det lilla huset på Ljungbackegatan 8, två nya flerbostadshus i tre våningar samt herrgårdsbyggnaden. Större och högre nya volymer i 5–7 våningar placeras utanför denna helhetsmiljö. Längs Ljungbackegatan ses en relativt varierad bebyggelsemiljö avseende byggnadernas placering och i viss mån skala, samtidigt som enhetlighet uppnås genom fasader i träpanel, sadeltak (med eller utan valmning) och en regelbunden fönsterplacering med traditionell fönsterindelning.



*Vy västerifrån över
Ljungbackegatan. .
Illustration what!
arkitektur 2025-02-18*

Vid vy västerifrån över byggnaderna vid Ljungbackegatan (ovan) upplevs en blandning av äldre och nya byggnader i en grön miljö. Ljungbackegatan 8 flyttas åt nordväst och de två flerbostadshusen i korsningen ligger geografiskt närmare - och orienterar sig med fasad mot - herrgårdsbyggnaden. Även utformningen av dessa nya flerbostadshus tar tydlig utgångspunkt i herrgårdsbyggnaden. Sammantaget innebär detta att flerbostadshusen i korsningen skapar ett tydligare sammanhang med herrgårdsbyggnaden än med det lilla huset på Ljungbackegatan 8, vilket beskrivs nedan.

Nytt sammanhang med herrgårdsbyggnaden

Utformningen av de två nya flerbostadshus som knyter an till och skapar ett nytt sammanhang med herrgårdsbyggnaden tar tydlig utgångspunkt i denna avseende volymer med flacka valmade tak, kraftigt utskjutande takfot med en takfotshöjd som linjerar/understiger herrgårdsbyggnadens takfot och huvar placerade i nock lika ursprungliga skorstenar på herrgården.



*Vy från Ljungbackegatan. Herrgårdsbyggnaden med bakomliggande vegetation utgör centralmotiv.
Illustration what! arkitektur*

Volymen på byggnaden närmast intill herrgården är uppbruten med ett centralt placerat indrag av fasadlivet mot sydväst, i hela fasadens höjd, med uppdelning också av takfallet, vilket ger intryck av att byggnaden utgörs av två volymer i fem fönsteraxlars bredd, sett från väst. Den uppbrutna volymen bedöms som en tydlig anpassning för att bibehålla herrgårdsbyggnadens monumentala karaktär.

Vid vy mot Gibraltar herrgård från Ljungbackegatan möjliggör en vinklad placering av byggnaden närmast herrgårdsbyggnaden en fortsatt siktlinje mot det bakomliggande naturområdet i sydöst. Vegetation och herrgårdsbyggnad utgör tillsammans centralmotiv i nämnd siktlinje.



Utsnitt av illustration, vy från söder. Illustration what! Arkitektur. Den, i förhållande till herrgårdsbyggnaden, vinklade placeringen av bostadshuset närmast herrgårdsbyggnaden möjliggör siktlinjer mot naturområdet bakom herrgårdsbyggnaden (streckad markering).

Vidare tar de två nya flerbostadshusen utgångspunkt i herrgårdsbyggnadens symmetriska fasadkomposition med regelbundet placerade fönster. Likt herrgårdsbyggnaden är bostadshusen utformade med fasader i träpanel i dämpad ljus kulör (en guldockra baserad på antikvariska färgundersökning av herrgården), synliga taktassar samt tak avtäckt med skivtäckt plåt i grå kulör. Fönster- och fönsterdörrar är utformade med T-post, vilket var en typisk fönsterindelning på 1800-talet. Förekomsten av breda utanpåliggande balkonger saknar koppling till herrgårdsbyggnadens utformning men har enligt illustrationerna en smäcker konstruktion med luftigt räcke som inte dominerar intrycket. Vidare bidrar balkongerna till en horisontalitet som i viss mån återkopplar till herrgårdsbyggnadens horisontella fasadindelning och som, vid vy från Ljungbackegatan, leder blicken mot centralmotivet herrgården. Gestaltningen av de två bostadshusens fasader är rakt igenom avskalad och återhållsam relaterat herrgården.

Eget sammanhang hos Ljungbackegatan 8

Det lilla husets indragna placering från Ljungbackegatan och (det genom flytten tillskapade) avståndet om cirka 9 meter till ny byggnad gör att storleken på det lilla husets nya trädgård upplevs stå i paritet till befintlig byggnad. Det direkt intilliggande nya bostadshuset upplevs stå i tomtgräns snarare än att inkräkta på trädgården. Flytten av det lilla huset och de nya flerbostadshusens vinklade orientering *från* det lilla huset *mot* herrgårdsbyggnaden (beskrivet ovan) gör att Ljungbackegatan 8 inte upplevs ingå i ett tydligt sammanhang med de nya byggnaderna utan står fortsatt lite för sig själv. Bedömningen förutsätter att de uppväxta träden och den kuperade marken bakom det lilla huset bevaras för att skapa en visuell avskärmning från de större volymerna i nordöst.

Skalan på det direkt intilliggande nya bostadshuset i tre våningar kontrasterar mot det lilla huset. Som en anpassning till detta har sockeln höjts något på den äldre byggnaden i samband med föreslagen flytt. Vidare innebär flytten att det lilla husets marknivå ligger 800 mm högre än bottenplanet på intilliggande ny byggnad, vilket i viss mån också minskar upplevelsen av kontrasterande skala.



Vy från väster mot Ljungbackegatan 8, what! arkitektur. Storleken på ny trädgård upplevs stå i paritet till det lilla huset. De nya flerbostadshusens vinklade riktning mot herrgårdsbyggnaden gör att de nya husen inte uppleva ha ett tydligt sammanhang med det äldre lilla huset, som fortsatt upplevs stå lite för sig själv.

ANTIKVARISK KOMMENTAR

Avseende bevarandet av herrgårdsbyggnaden i sig

En ny detaljplan möjliggör utformningen av skydds- och varsamhetsbestämmelser som befäster herrgårdsbyggnadens höga kulturhistoriska värden och säkerställer ett långsiktigt bevarande av byggnaden i sig.

Specifika skyddsbestämmelser bör formuleras avseende ursprunglig byggnadsvolym, takutformning inklusive takfot, material, fönstersättning och -indelning, veranda/balkongens utformning samt huvudentrén.

Varsamhetsbestämmelser bör utformas för att tillse att tillägg, ändringar och underhåll utförs med utgångspunkt i byggnadens ursprungliga karaktär alternativt typiska karaktärsdrag för byggnadens uppförandetid. Varsamhetsbestämmelser bör utformas avseende herrgårdsbyggnadens arkitektoniska formspråk, proportioner, fasaduppbyggnad, material och materialbehandling. För att främja en inramning som fortsatt är anpassad till herrgårdsbyggnadens karaktär föreslås utökat marklov för trädgården på fastigheten Krokslätt 110:3 (4)

Avseende möjlighet till ny bebyggelse relaterat herrgården

Planansökan för Orrspelsgatan omfattar större byggnadsvolymer placerade på nära avstånd, på angränsade fastigheter, vilket oundvikligen kommer att påverka upplevelsen av herrgårdsbyggnadens värdebärande egenskaper som solitär byggnad med monumental karaktär. Jämfört nuläget där intilliggande fastighet dels är obebyggd, dels bebyggd med litet enfamiljshus med indraget läge i stor trädgård (Ljungbackegatan 8), blir skillnaden stor.

Graden av den konsekvens som större volymer medför på nämnd solitär status och monumentalitet måste hela tiden bedömas utifrån premissen att herrgårdsbyggnaden inte står på ursprunglig plats.

Illustrationerna av föreslagen ny bebyggelse visar på en ny helhetsmiljö längs Ljungbackegatan med två nya flerbostadshus som orienterar sig till och anknyter geografiskt och utformningsmässigt till herrgårdsbyggnaden. Samtliga volymer är friliggande i en grön miljö som gör att byggnadernas längs Ljungbackegatan upplevs som hus i park. Den antikvariskt prioriterade siktlinjen från nordväst, mot herrgårdsbyggnadens frontfasad i samverkan med inramande grönska, är fortsatt upplevbar.

De två flerbostadshusen har större volymer men inordnar sig med/underordnar sig herrgårdsbyggnaden avseende exteriörens utformning med takutformning, fönstersättning och materialval samt visar på tydlig anpassning till herrgårdsbyggnaden genom byggnadernas placering, anpassad takfotshöjd och uppbruten volymhantering genom förskjutet fasadliv och takfall (sistnämnda gäller byggnaden närmast herrgården).

Sammantaget bedöms utformningen av de illustrerade två flerbostadshusen, som utgör ny helhetsmiljö med tydligt sammanhang med herrgårdsbyggnaden, begränsa den negativa konsekvens som flerbostadshus i detta läge skulle kunna ha för herrgårdsbyggnadens

värdebärande egenskap som solitär byggnad med monumental karaktär. En eventuell exploatering med nybyggnader i nära anslutning till herrgårdsbyggnaden bedöms som möjlig, förutsatt att herrgårdsbyggnaden värdebärande egenskaper fortsatt tas som utgångspunkt för utformningen av nybyggnader samt att dessa når en hög arkitektonisk nivå som står sig gentemot herrgårdsbyggnadens hantverksmässiga utförande. Förslagsvis säkerställs utformningen i ny detaljplan genom hänsynsbestämmelser relaterat herrgårdsbyggnaden.

Vidare förutsätter bedömningen ett säkerställande av värdebärande samverkan mellan inramande natur och herrgårdsbyggnaden på dess anvisade plats. Förslagsvis inkluderar ett planarbete direkt intilliggande parkmiljö, på kommunal mark, sydväst och sydöst om herrgårdsbyggnaden, så att där förekommande grönska bevaras/förstärks i syfte att gynna upplevelsen av Gibraltar herrgård.

Undertecknad ser möjlighet att genom en kvalitativ planprocess skapa ett sammanhang för Gibraltar herrgård som ger byggnaden en mer självklar plats i staden, jämfört befintlig, och därmed förutsättningar för ett långsiktigt bevarande av herrgårdsbyggnaden i en helhetsmiljö.

Avseende möjlighet till ny bebyggelse relaterat Ljungbackegatan 8

Planansökan för Orrspelsgatan omfattar större byggnadsvolymer placerade på nära avstånd till det lilla huset, med en av byggnaderna placerad på den värdebärande stora trädgården, vilket oundvikligen kommer att påverka befintliga värden Ljungbackegatan 8. Främst döljer nytt flerbostadshus den idag goda sikten mot det lilla huset sett från korsningen Ljungbackegatan/Orrspelsgatan.

Det tydliga sammanhang som de beskrivna nya byggnadsvolymerens orientering och utformning bildar med herrgårdsbyggnaden gör att Ljungbackegatan 8 fortsatt upplevs ligga lite för sig själv, i en trädgård som – i och med flytten – bedöms stå i paritet till det lilla huset. Samtidigt bedöms också det lilla bostadshuset, dess trädgård och bakomliggande kuperade skogsterräng tillsammans med herrgårdsbyggnaden, dess förträdgård och bakomliggande naturområde balansera gentemot föreslagna nybyggnader till en balanserad helhetsmiljö längs Ljungbackegatan. Då föreslagna nya byggnader placeras utanför och inte bryter det geografiska sambandet mellan Ljungbackegatan 8 och Ljungbackegatan 2 och 4 i bevarandeområde Krokslätt 8:3 bedöms ny bebyggelse som möjlig att pröva relaterat Ljungbackegatan 8, förutsatt en varsamt hanterad flytt av det lilla huset och med största möjliga bevarande av trädgårdens uppväxta vegetation.

Göteborg 2025-02-18



Josefine Bengtsson, cert.sakkunnig KUL2

L I N D H O L M
R E S T A U R E R I N G A B

tekniska och antikvariska projektörer

Drottninggatan 29
411 14 GÖTEBORG
TEL: 031-336 09 40
E-POST: josefine@lindholm-restaurering.se
HEMSIDA: www.lindholm-restaurering.se