

## VÅRDPLAN

*Magasinet & Nedergården, Rörby gård*



Lövö hembygdshörelse, Lovö socken, Ekerö kommun

Stina Hagelqvist

# Innehållsförteckning

<b>Inledning</b>	<b>3</b>
Syfte	3
Omfattning och avgränsning	3
Föreningens fortsatta arbete	4
Metod	4
Källor	5
<b>Fastighetsuppgifter</b>	<b>6</b>
<b>Lagstiftning</b>	<b>7</b>
PBL	7
BBR, PBF och EKS	9
Miljöbalken	9
Kulturmiljölagen	9
<b>Historik</b>	<b>11</b>
Hembygdsförening	11
Hembygdsgård – Rörby gård	11
Byggnaderna	13
<b>Kulturhistoriska värden</b>	<b>16</b>
<b>Byggnadsbeskrivning</b>	<b>17</b>
Magasinet	17
Nedergården	22
Åtgärds-kronologi	34
Bevarandestatus	34
<b>Nuläge</b>	<b>35</b>
Åtgärdsförslag	36
<b>Skötselansvisningar och allmänna råd</b>	<b>37</b>
<b>Bilagor:</b>	
1. Checklista	
2. Matris - Underlag för fortsatt arbete	

# Inledning

## Syfte

Huvudsyftet med denna vårdplan är att Lovö hembygdsförening ska få ett praktiskt verktyg för ett långsiktigt bevarande av berörda byggnader. Planen bidrar till överblick och utgör ett underlag för framtida beslut och diskussioner rörande dels byggnadens underhåll och skötsel, dels åtgärder lämpliga vid akuta problem. Den beskriver förutsättningarna för hur miljöns kulturhistoriska värden ska bevaras och är således relativt statiskt men kan behöva revideras om och när ny kunskap tillkommit. En vårdplan är alltid beroende av vilka värden kulturmiljön äger och som ska bevaras.

Vårdplanen utgör också en informationskälla och ett kunskapsunderlag vid kontakt med myndigheter, förändringar i hembygdsförenings styrelse och/eller arbetsgrupper. Vårdplanen innehåller objektbeskrivning inklusive historik över såväl aktuell hembygdsförening som berörda byggnader, värdebeskrivning, uppgifter om lagskydd, förvaltningshistorik beskrivning av tekniskt skick och skötselanvisningar.

Planen bör användas som underlag vid en årlig kontroll av byggnadens tekniska status enligt den medföljande checklisten för att kartlägga eventuella skador och underhållsbehov. Instruktioner för hur denna årliga kontroll kan gå till hittar ni i anslutning till checklisten. Checklisten ska vara ett stöd att upptäcka skador och inse behov så att akuta åtgärder kan undvikas.

Vårdplanen ska finnas tillgängligt digitalt via Stockholms läns museums hemsida och på Stockholms läns hembygdsförbund.

## Omfattning och avgränsning

Vårdplanen omfattar magasinets exteriör samt Nedergården och dess fasta inredning vid Lovö hembygdsgård, belägna på Rörby gård. Lösa inventarier, markområden, parkanläggningar berörs inte av planen. Mer djupgående kulturhistoriska värderingar, stilhistoriska studier eller analyser av byggnadernas ålder, historia och tidigare utseende ingår inte i planen. Rörby gård omfattar även ytterligare byggnader: stall, loge, hönshus och mjölkbod, vilka inte ingår i vårdplanen.

Besiktningen/tillståndsundersökningen är gjord av Stockholm läns museum i samarbete med föreningen och är en engångsinsats som bör ligga till grund för föreningens fortsatta arbete och revideringar på egen hand.

Tillståndundersökningen är gjord okulärt, vilket gör att dolda konstruktioner såsom panelklätt timmer, inbyggda takkonstruktioner och dolda installationer inte redovisas. Dessa kräver mer ingående undersökningar och görs lämpligen inför eller i samband med eventuella åtgärder. Reservation för framtida skador måste således lämnas, liksom framtida naturligt slitage. Planen är således inte avsedd som underlag för projektering av planerade arbeten. Avsikten är att vårdplanen ska användas för att upptäcka skador och underhållsbehov vilka därefter projekteras och åtgärdas. Skötselanvisningar och åtgärdsförslag ska tolkas som anvisningar vilka kräver ytterligare undersökningar inför en vårdåtgärd.

## **Föreningens fortsatta arbete**

Det är fastighetsägaren i det här fallet Ekerö kommun eller av fastighetsägaren utsedd förvaltare som ansvarar för byggnadens skötsel och underhåll. I dagsläget råder vissa oklarheter över byggnadernas framtida förvaltning då arrendeavtalet mellan Stiftelsen Lovö naturvård sades upp 2021. Lovö hembygdsförening är dock intresserade av att hyra gården och förhandlingar planeras hösten 2022. Fastighetsägaren är skyldig att inhämta de eventuella tillstånd från kommun och/eller Länsstyrelsen som behövs för eventuella åtgärder. Vårdplanen ska utgöra underlag för hembygdsföreningens kontinuerliga vård- och underhåll av berörd byggnad.

Föreningen behöver årligen gå igenom byggnaden med hjälp av bifogad checklista och med utgångspunkt i tillståndsundersökningen/åtgärdsförslagen för att upptäcka eventuella förändringar eller nya skador. Förändringar och skador ska beskrivas i matrisen som dokumenterar tidpunkt för genomgång, iakttagelser och vem som genomför genomgången för att ligga till grund för prioriteringar och åtgärder.

Genom att ha kontinuerlig uppsikt över byggnadens tekniska status kan skador och nedbrytningsprocesser upptäckas i god tid och åtgärder planeras mer systematiskt. Detta både förenklar förvaltningen av byggnaderna och möjliggör minskade förvaltnings- och underhållskostnader. Förebyggande åtgärder är billigare att åtgärda än en stor, oväntad skada. En planerad förvaltning gör det möjligt att förutse behov av resurser och budgetera kostnader för både det löpande underhållet och större åtgärder samt investeringar.

För att planen ska hållas aktuell under lång tid måste den revideras i anslutning till att betydande förändringar av fastigheten skett. Exempel på sådana förändringar kan vara tillkomsten av ytterligare en byggnad, avförandet av en befintlig byggnad genom brand eller försäljning, ombyggnad, nya funktioner i byggnaden, förändringar av hembygdsföreningens användning av byggnaden och målsättning med mera.

Om inga betydande förändringar sker skall underhålls- och vårprogrammet revideras av en antikvarie eller någon med antikvarisk kompetens var 10:e år. Revideringen omfattar då i huvudsak byggnadens tekniska skick, skadeinventering och tillhörande åtgärdsförslag. Övriga delar av planen ska studeras och uppdateras i de avseenden som kräver det. Avsikten är dock inte att vårdplanen ska arbetas om, utan fortsätta att fungera i sin grundutformning. Använda check- och åtgärdslistor ska behållas som referensmaterial vid framtida arbetsinsatser.

## **Metod**

Skadeinventeringen är utförd genom okulär besiktning av bebyggelseantikvarie Stina Hagelqvist vid Stockholms läns museum tillsammans med representanter för Lovö hembygdsförening, med hjälp av checklistan. Inventeringen är översiktlig och baseras på byggnadens tillstånd vid besiktningstillfället (2022-08-15).

Föreslagna åtgärder i tillståndsinventeringen med åtgärdslista utgår från vad som kan definieras som klassisk byggnadsvård. Med detta avses att det är byggnadens karaktär, egenskaper och originalmaterial som är utgångspunkten för föreslagna åtgärder. Det är således inte förenligt att utan mer ingående överläggningar och motiveringar, introducera moderna material och tekniska lösningar i byggnaden vid en renovering.

Målsättningen med föreslagna åtgärder är att uppnå eller upprätthålla ett gott tekniskt skick, att förhindra nedbrytning av konstruktion och ytskikt och värna byggnadens kulturhistoriska värden.

## **Källor**

### Ekerö kommun

*Ekerö kulturmiljöprogram (2015)*

Områdesbestämmelser för Lovön (del av fastigheten Rörby 2:1 m.fl.) på Lovön i Ekerö kommun, Stockholms län. Dnr PLAN.2012.28.213

### Länsstyrelsen Stockholm

*Lövö-Kärsö, en kungligt influerad bondebygds. Kulturhistorisk utredning. Rapport 2014:9 (2014)*

### Muntliga källor

Alex Lind af Hageby (2022-08-15)

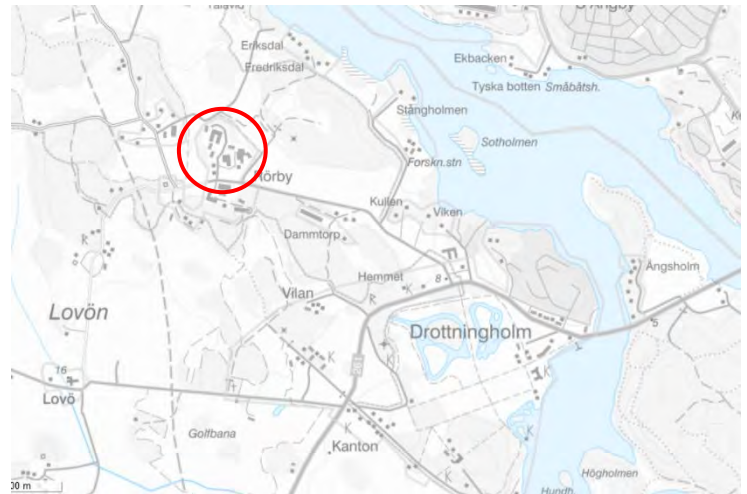
Lennart Hansson (2022-08-15)

Stina Haubo Odlander (2022-08-15)

# Fastighetsuppgifter

Fastighetsägare: Ekerö kommun  
Fastighetsbeteckning: Rörby 1:4  
Kommun: Ekerö  
Län: Stockholms län  
Författningsskydd: Riksintresset för kulturmiljön enligt 3 kap 6§ ,MB Lovö [AB30]  
Områdesbestämmelser enligt PLAN 2012.28.213.

Fastighetsgränser och situationsplan:



## Lagstiftning

Nedan redogörs för inom PBL aktuella lagrum som är tillämpliga för dels all bebyggelse, dels berörd byggnad samt relevanta förordningar och föreskrifter. Vidare refereras lagstiftning som är relevant för aktuell hembygdsgård/berört objekt.

Ett flertal lagar och förordningar reglerar Sveriges bebyggelse och markanvändning. I dessa ryms också bestämmelser för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och bebyggelsemiljöer. För mer information och ytterligare detaljer rekommenderas PBL Kunskapsbanken på Boverkets hemsida och/eller de angivna lagrummen.

<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/Allmant-om-PBL/teman/kulturvarden/>

[https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/plan--och-bygglag-2010900\\_sfs-2010-900](https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/plan--och-bygglag-2010900_sfs-2010-900)

### Plan- och bygglagen

All bebyggelse i Sverige omfattas av Plan- och bygglagen (PBL 2010:900) som regleras av kommunernas byggnadsnämnder. För en majoritet byggåtgärder krävs särskilt tillstånd, bygglov, vilket omfattar lokalisering, yttre utformning och användning. Egenskaper som inte kräver bygglov hanteras i en bygganmälan. Det är viktigt att undersöka om bygglov eller bygganmälan behöver göras varför kommunen alltid ska kontaktas inför åtgärder på eller förändringar av en byggnad.

I PBL:s 8 kap. *Krav på byggnader m.m.* finns flera paragrafer som bland annat behandlar kulturhistoriskt värdefull bebyggelse samt vård- och underhåll av byggnader och bebyggelsemiljöer. 13§ får anses vara speciellt relevant för hembygdsgårdarna eftersom dessa ofta definieras som *särskilt* kulturhistoriskt värdefulla.

13§ En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas.

14§ Ett byggnadsverk ska hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och de tekniska egenskaper som avses i 4§ i huvudsak bevaras. Underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt.

Om byggnadsverket är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt, ska det underhållas så att de särskilda värdena bevaras.

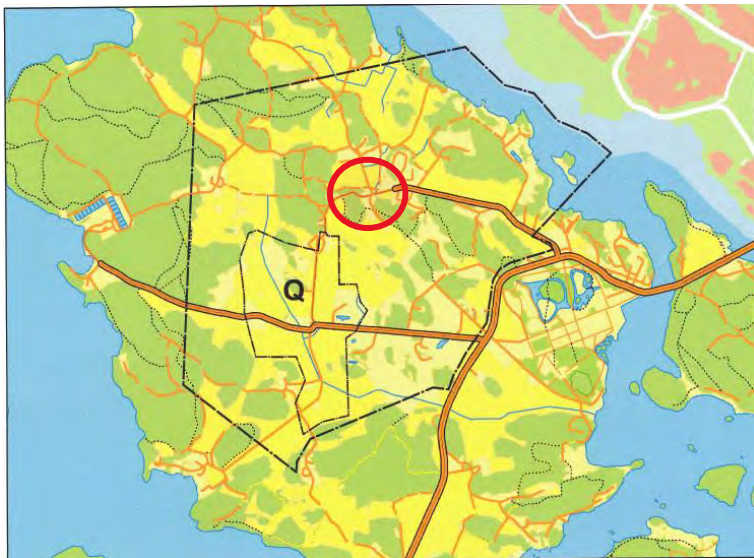
17§ Ändringar av en byggnad skall utföras varsamt så att hänsyn tas till byggnadens karaktärsdrag och tar tillvara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

I PBL finns också bestämmelser som reglerar kommunernas markanvändning. Detta sker genom översikts- och detaljplaner. Medan översiktsplanen är en långsiktig strategiskt plan för hela kommunen är reglerar detaljplanen en eller flera fastigheter och ställer krav på hur dessa får användas, var byggnader får placeras och särskilda krav på byggnaderna vad gäller utformning. Det är i detaljplanerna vi hittar bestämmelser om skydd av kulturvärden (q och Q). varsamhetsbestämmelser med eventuella utformningskrav (k) och rivningsförbud (r). Kommunen kan

också med stöd i PBL utförda områdesbestämmelser som likt detaljplanerna har rättsverkan. Områdesbestämmelserna gör det möjligt för kommunen att säkerställa översiktsplanens syfte och reglera markanvändningen.

### Områdesbestämmelser

Området där Rörby gård är beläget är försett med områdesbestämmelser enligt PBL, lagakraftvunna 2015 (Dnr PLAN.2012.28.213) för att säkerställa att flera riksintressen, bland annat riksintresset för kulturmiljövården [AB30], på Lovö säkerställs. Områdesbestämmelserna innebär för Rörby gårds del att lovplikten är ändrad och att nybyggnationer och nya anläggningar ska samrådas skriftligen med kommunen. För uppgifter om detaljplanens och områdesbestämmelsernas innehåll och omfattning, se aktuell plan på kommunens hemsida.



### Kulturmiljöprogram

Under arbetet med att ta fram en översiktsplan måste kommunen ibland ta fram ett kulturmiljöprogram (KMP) som tjänar som ett kunskapsunderlag. Ett kulturmiljöprogram kan baseras på en inventering av kulturhistoriskt värdefulla byggnader i kommunen och kan innehålla riktlinjer för hur kommunens kulturmiljöer ska användas som resurs för hållbar utveckling och god bebyggd miljö.

Ekerö kommun tog 2015 fram ett kulturmiljöprogram. Detta innehåller råd och riktlinjer för att bevara bland annat Lovöns kulturmiljöer.

Målsättningen är att Lovöns jordbruks- och kulturlandskap respekteras genom följande riktlinjer:

- ny bebyggelse ska ej uppföras på jordbruksmark
- stora delar av Lovön domineras av öppna landskap. För att värna om öns karaktär ska utblickar mot kulturlandskapet beaktas
- All nyexploatering skall behandlas restriktivt för att värna om det oexploaterade jordbrukslandskapet
- Lovöns karaktäristiska alléer skall bevaras och underhållas



## **BBR, PBF och EKS**

Boverkets byggregler (BBR) innehåller föreskrifter och allmänna råd till vissa krav i PBL och Plan- och byggförordningen (2011:338). PBF innehåller vidare bestämmelser för tillämpningen av PBL samt preciserar de krav på tekniska egenskaper som ställs upp i PBL och i Boverkets konstruktionsregler EKS. Dessa är elva till antalet och omfattar både nya och befintliga byggnader. Här ställs krav på bärförmåga, stadga och beständighet. Ytterligare ett krav rör säkerhet i händelse av brand. Detta inkluderar frågor om utrymnings säkerhet, skydd mot uppkomst av brand, skydd mot brandspridning mellan byggnader och räddningspersonalens säkerhet.

Dessa krav gäller även för kulturhistoriskt värdefulla byggnader men i relation till kravet på varsamhet som ställs upp i 8 kap, 17§. Detta betyder att kulturhistoriskt värdefull bebyggelse även den måste leva upp till de tekniska egenskapskraven men med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värden.

## **Miljöbalken**

Miljöbalkens syfte är bland annat att säkerställa att värdefulla kulturmiljöer skyddas och vårdas. I lagen finns ett antal bestämmelser som direkt reglerar kulturmiljöer.

I 3 kap. 6 § MB regleras riksintressen för kulturmiljövården som är områden som bedömts särskilt väl återspeglar en riksintressant kulturhistorisk berättelse. Riksantikvarieämbetet beslutar om vilka områden som ska vara riksintresse för kulturmiljövården och de motiv- och uttryckstexter som preciseras vilka delar av de utpekade området som är av riksintresse. Ett riksintresse för kulturmiljövården ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt skadar uttrycken för riksintresset.

I 4 kap. MB regleras även geografiska riksintressen. Detta är områden som till sin helhet är utpekade som riksintresse av Sveriges riksad på grund av sina höga natur- och kulturvärden. Områdena ska skyddas mot påtaglig skada av natur- och kulturvärden. Varken riksintresse enligt 3 kap. eller 4 kap. MB innebär en självständig tillämpning, utan bestämmelserna får betydelse först vid prövning av andra bestämmelser i miljöbalken eller annan lagstiftning, så som plan- och bygglagen och väglagen.

### Riksintresse för kulturmiljövården

Lövön är definierat som riksintresse för kulturmiljövården [AB30] i egenskap av kunglig slottsmiljö och på grund av det kungliga markinnehavet som präglat området.

Uttryck för riksintresset av relevans för Rörby gård är herrgårdslandskapet med stora åkrar, alléer och små herrgårdsanläggningar vilka på Rörby är av senare datum. Gården har dock en lång brukningskontinuitet och ägare med nära koppling till hovet.

## **Kulturmiljölagen**

I Kulturmiljölagen, KML (1988:950) finns bestämmelser om ortnamn, fornminnen, byggnadsminnen, kyrkor samt utförelse och återlämnande av kulturföremål. Länsstyrelsen har tillsyn över kulturminnesvården i länet och tillämpar KML medan Riksantikvarieämbetet (RAÄ) har överseende över kulturmiljövården i landet och vägledningsansvar för tillämpningen. I KML 1 kap, 1§ står det att läsa "Det är en nationell angelägenhet att skydda och vårda kulturmiljön. Ansvar för kulturmiljön delas av alla."

I 2 kap. behandlas fornminnen och enligt 2 kap, 1§ räknas "bostäder, boplatser och arbetsplatser samt kulturlager [...]" som "[...] är varaktigt övergivna", som fornminnen.

På Forsök är Rörby gård upptagen som en möjlig fornlämning i RAÄ:s forsök och utmärkt som gårdstomt. Fastigheten är dock fortfarande i bruk. För status bör hembygdsföreningen ta kontakt med Länsstyrelsen Stockholm.

# Historik

## Hembygdsförening

Lovö hembygdsförening bildas enligt föreningens stadgar 1950 och har säte vid Drottningholm. Syftet är bland annat att värna landskapsbild, kulturhistoriska miljöer och skydda Lovö kulturlandskap men också sprida kunskap om bygdens historia, dokumentera och bevara företeelser av relevans för framtiden samt följa samhällsutvecklingen och verka för att förändringar präglas av hänsyn till Lovös karaktär. Föreningen äger/hyr/arrenderar tre hus vid Hogsta gård som gränsar till Rörby gård: magasinet, bagarstugan och smedja, och har ambition att även köpa/hyra ett antal byggnader på Rörby gård, bland andra magasinet och Nedergården.

Föreningen har en omfattande verksamhet och anordnar årligen ett flertal aktiviteter, den publicerar vidare en tidning – *Eleonoraposten* samt bedriver viss museiverksamhet (Lovö museum) i magasinet vid Hogsta gård. Museets utställningar behandlar frågor om arkeologi på Lovö och Lovös blom- och grönsaksodlingar. Här finns också en utställning om Försvarets Radioanstalt som ligger i direkt anslutning till Hogsta och Rörby gård. I bagarstugan vid Hogsta gård anordnas också bakdagar och möten. Smedjan är fortfarande i bruk och öppnas för skolor och för olika arrangemang. Både hembygdsföreningens midsommarfirande och höstmarknad äger rum på Rörby gård.

Föreningen har också nära kontakt med andra på Lovö aktiva föreningar med verksamhet som berör hembygdsföreningens intresseområden och tillsammans har föreningarna också engagerat sig i särskilt trafikfrågor som hotar påverka Lovö och världsarvet Drottningholm.

## Hembygdsgård

Rörby gård har sedan 1980-talet förvaltats genom ett arrendeavtal mellan Ekerö kommun och Stiftelsen Lovö naturvård. Stiftelsen bildades 1972 för att stoppa en rivning av gården som då ägdes av Domänverket. Kommunen köper Rörby gård 1986. I dagsläget har Lovö hembygdsförening en ambition att hyra/arrendera gården. Magasinet är idag tomställt och öppnas endast för särskilda grupper. Nedergårdens lägenheter har sedan åtminstone 1990-talet använts som keramikverkstad respektive vävstuga. Vävstugan är utflyttad medan keramikverkstaden fortfarande är inrymd i huset men sällan använd. Byggnaden är i princip tom och kallställd.

## Rörby gård - historia

Rörby gård finns väl beskriven i Länsstyrelse Stockholms utredning *Lovö-Kärsö, en kungligt influerad bondebygd* (2014) varför gården historia här endast refereras i korthet. Av Länsstyrelsens utredning kan utläsas att gården kan beläggas till 1400-talets början och att den 1567 övergick till Gustav Vasas arv. Platsen har dock en förhistoria och i omgivningarna påträffas ett flertal fornlämningar.

Genom kartmaterialet kan vi delvis avläsa gårdens bebyggelseutveckling. Äldsta kartan över Rörby utgörs av en geometrisk avmätning från 1630 då Rörby var ett kronohemman. Rörby karteras återigen 1690 av lantmätare Gabriel Boding i samband med en ägomätning år 1745. Bodings karta visar två kringbyggda byggnadskomplex varav det södra utgör ladugård. Då fanns på fastigheten förutom skog, åker och äng-, hagmark i anslutning till gårdsbebyggelsen två humlegårdar, en kålgård och en trädgård med körsbärsträd.



Källa: Lantmäteriet. Geometrisk avmätning 1630



Källa: Lantmäteriet Utsnitt ur Bodings karta från 1745.

1814 upprättas en ny karta över Rörby med flera andra hemman. Då innehar medicinalrådet och läkaren vid Drottningholm Sven A Hedin, arrendet för hemmanet. Byggnadskomplexen från Bodings karta påträffas även här men vägen har rätats ut. Byggnadskomplexen är fortfarande kringbyggda men av takfallen att döma så är byggnaderna separerade från varandra. När nästkommande arealavmätning genomförs 1893 har bebyggelsen glesats ur. De kringbyggda husen är försvunna och

istället påträffas separerade byggnadskroppar varav ett antal skulle kunna utgöra rester av de äldre kringbyggda komplexen, eller möjligen stå på samma grunder. Detta gäller byggnaderna som benämns hönshuset och stallet

Nu har också ett bostadshus uppförts på andra sidan vägen samt ytterligare ett bostadshus vid gårdstomtens sydvästra gräns. Detta är dagens Nedergård. Också magasinet har tillkommit och placerats i direkt anslutning till vägen vid gårdstomtens nordvästra hörna. Ytterligare andra byggnader har uppförts sedan arealavmätningen 1814, en på platsen för nuvarande stora stallbyggnad samt en mindre mitt emot på gränsen till vad som en gång var en av de två humlegårdarna. Av intresse är att dagens grusbelagda ytor i stort sett följer gångvägar och gränser som påträffas redan i Bodings karta.



Källa: Lantmäteriet. Utsnitt ur karta från 1814



Källa: Lantmäteriet. Arealavmätning 1893

Samma byggnader återkommer i Häradsekonomska kartan från 1901-06 och vid en arealavmätning 1912 men den ekonomiska kartan från 1953 visar att den tvärställda längan till dagens Lovö magasin har rivits liksom den lilla byggnad som stod framför dagens stallbyggnad som utökats väsentligt.

På dagens gårdstomt står placerade magasin, äldre stall daterat sent 1800-/tidigt 1900-tal, loge, hönshus, mjölkbod samt bostadshuset från sent 1800-tal (Nedergården).

## Byggnaden/Byggnaderna

### Magasinet

Enligt hembygdsföreningen är magasinet från 1500- eller 1600-talet. Många detaljer talar dock för att byggnaden åtminstone till delar är uppförd så sent som under 1800-talets andra hälft: dekorativt utformade foder, lister och taksparrar. Möjligen är delar av timret från en äldre byggnad och återanvänt alternativt är byggnaden uppförd etappvis i ett eller flera skeden på platsen av en äldre byggnad. Kartmaterialet visar först 1893 en byggnad på magasinets plats. 1814 års arealavmätning visar en mindre byggnad ungefär av magasinets storlek i den övre av de två byggnadskomplexen men placeringen stämmer inte överens med nuvarande plats i direkt anslutning till vägen.

Byggnaden är uppförd i två nivåer med nivåskillnad interiört samt synlig knutskarv i timmerkonstruktionen. Byggnadens nordvästra hörn är utförd i stolpverk med lockpanel och kan från början ha varit öppen. De synliga knutskallarna på övervåningen antyder att bottenvåningen kan vara påbyggd med en våning. Möjligen är påbyggnaden utförd under 1800-talets senare del. Norra delens dörr avviker dessutom ifråga om mått och utförande då den är bredare och dörrbladet av stående panel (att jämföra med övriga två dörrar som har liggande panel).



Magasinet sett från öst.

#### Nedergården

Byggnaden uppförs under 1800-talets sista decennier och uppträder första gången i kartmaterialet på 1893-års arealavmätning. Enligt hembygdsföreningen har byggnaden använts som statarbostad.

Vid 1900-talets mitt byggs huset till på entrésidan och förses med en takkupa på västra takfallet. Sannolikt försågs byggnaden med vatten- och avlopp vid denna tid.



Nedergården sedd från väst.

## Kulturhistoriska värden

Rörby gård ingår i riksintresset Lovö [AB30] som uttrycker för den kungligt influerade landsbygden med karaktär av herrgårdslandskap på Lovön. Rörby gård med sina bostads- och ekonomibyggnader omnämns vidare i Ekerö kommuns kulturmiljöprogram som en ensamgård av herrgårdskaraktär i timmer.

Lovö är enligt riksintressebeskrivningen, vilket upprepas i Ekerö kommuns översiktsplan, en historisk helhetsmiljö som kraftigt präglats av den kungliga närvaron vid Drottningholm. Marken har brukats och bebotts sedan bronsåldern och landskapets struktur har en tydlig kontinuitet och bär fortfarande karaktärsdrag formade under 1600- och 1700-talet.

Gårdsbebyggelsen på Rörby gård kan ses som bärare av stora kulturhistoriska värden, framför allt som helhet i egenskap av samlad gårdsbebyggelse även om de enskilda byggnaderna i sig har vissa kulturhistoriska värden. Gården har stark historisk förankring och kontinuitet även om de befintliga byggnaderna i sig är av yngre ålder. Magasinet torde vara gårdens äldsta byggnad eller ha ingående delar från gårdens äldre bebyggelse. Den är av kulturhistoriskt intresse främst på grund av sitt miljöskapande värde och byggnadshistoriskt i egenskap av en välbevarad magasinsbyggnad.

Av kulturhistoriskt intresse är också markanvändningen. Nedergården är belägen på del av kalvbetet med den historiska humlegården framför. Grönytor respektive dagens grusbelagda ytor följer i stort sett den historiska indelningen mellan humlegård och kalvbeta å ena sidan, och väg å andra sidan. Det är av vikt att ytor som historiskt varit avsedda för odling inte bebyggs utan också framöver får användas till odling.



# Byggnadsbeskrivning

## Magasinet

Timrat magasin i två våningar, uppdelad i två delar. Byggnaden är placerad i nordostlig-sydligvästlig riktning på slänt mot sydost och i direkt anslutning till Rörbyvägen. Mot nordväst stupar marken mot våtmark.

### *Exteriör*

Murad grund av natursten i två nivåer, högre mot norr och lägre mot söder. Knuttimrad med delvis synliga knutar i byggnadens hörn samt knutskarv ungefär mitt på byggnaden. Knutbrädor på första våningens hörn.

Sadeltak klätt med enkupigt tegel, svartmåladenockbrädor, vattbräder och vindbräder av trä samt på gavlarna dekorativt utformad kantlist. På taknocken, två svartmålade ventilationslådor i trä med små tälttak. Dekorativt utformade taksparrar.

### Östra fasaden

Centrerad frontespis med klocktorn av fyra pelare samt plåttäckt tälttak med solur och dekorativ vindskiva. Frontespisens gavelfält, det förhöjda väggfältet har stående panel med spetsågad nederkant samt svartmålat fönster (lucka) och foder med spetsågade ändar.

Bottenvåning: Tre svartmålade dörrar i liggande panel, svartmålade foder med krönande gavelfält. Norra delens dörr är något bredare än övriga två. Två mindre luckor med spetsiga krön vid sidan av dörrarna. På byggnadens södra sida.

Övre våning: Tre svartmålade spetsiga luckor med dekorativt utformade foder. Fönstren något förskjutna mot norr i förhållande till dörrarna på södra delen, tredje fönstret linjerar med norra delens fönster.

### Gavelfasad mot norr

Bottenvåning: Stolpverk samt stående lockpanel

Övre våning: Liggtimmer med synliga knutar

Gavelröste: liggtimmer samt en fönsterlucka.

### Västra fasaden

Norra delen, bottenvåningen: stolpverk samt stående lockpanel, övervåning: liggtimmer samt en svartmålad lucka med dekorativt utformat foder.

Södra delen: liggtimmer, en svartmålad lucka med dekorativt utformat foder på övre våningen

### Gavelfasad mot söder

Liggtimmer med förstärkningsstolpar förankrade med järn i bjälklagen. Svartmålad lucka med dekorativt foder.

### *Interiör*

Två våningar med tre rum vardera. Öppet till nock på övre våningen, synliga takstolar. Trappa centralt placerad i byggnaden.









## Nedergården

Bostadshus i en och en halv våning. Två murstockar. Utbyggnad på entrésidan, en fönsterbredd. Byggnaden är placerad i nord-sydlig riktning, i direkt nedanför en brant sluttning och med utsikt över trädgården i väster (den forna kålgården). Till byggnaden hör en förrådsbod med dass. Denna är dock belägen utanför fastigheten.

### Exteriör

Mansardtak med segmentformad takkupa med plåttak åt väster samt sadeltak åt öster (över utbyggnaden). Tvåkupigt lertegel. Hängrännor i plåt av modern modell. Skorstenar inklädda i svart plåt. Omålade dubbla vindbrädor och vattbrädor i tryckt virke samtnockplåt.

Stående locklistpanel i röd slamfärg. Fotbräda. Vita knutlådor i hörnen samt rödfärgade knutlådor på södra respektive västra fasaden. Vitmålade yngre tvåluftsfönster med tvåglasindelning. Vita fönster- och dörrfoder. Entréer på vardera gaveln i utbyggnadsdelen, förstukvistar med vitmålade snickerier (vindbrädor och konsoler av fabriksmodell). Dörrar i fiskbenslagd panel, svart-/grålaserad resp. vitmålade. Huvudentré förlagd till byggnadens baksida. Vitmålade dörr i fiskbenslagd panel.

Centrerad frontespis på baksidan med sadeltak och tvåkupigt tegel, vind- och vattbrädor i omålat trä samtnockplåt.

Murad grund, putsad och avfärgad i grått. Utbyggnad på betongplatta eller mur.

### Interiör

Om- och utbyggd sexdelad plan indelad i två lägenheter. Hall kraftigt ombyggd. En lägenhet om två rum och kök på övervåningen, kök och rum sammanslagna vid södra gaveln. Utbyggnad ej inspekterad (modern WC, förråd, del av hall). Två lägenheter i bottenvåningen.

### Bottenvåning

Keramikverkstad, tre rum plus hall och förråd i utbyggnad: Samtliga ursprungliga eldstäder borttagna och ersatta med brännugnar. Brädgolv. Tak och väggpanel av pärlspont i tidigare kök. Delar av äldre köksinredning från ca 1940. Spegeldörrar till förråd. Övriga rum, tapet på träfiberskiva samt skivmaterial i tak, sannolikt masonit. Samtliga ytskikt moderna.

Tidigare vävstuga, två rum plus hall och wc i utbyggnad. Gjutjärnsspis, delar av äldre kök, utslagsvask och väggpanel av pärlspont på del av vägg i äldre kök. Målat trägolv. Spegeldörrar till förråd. Plats för eldstad i rum. Brädgolv. Övriga rum: tapet på träfiberskiva samt skivmaterial i tak, sannolikt masonit.

### Övervåning:

Brädgolv i alla rum av rum med undantag av rum innanför takkupa som har plastgolv/korkmatta.

Hall: skivmaterial på väggar och tak med moderna ytskikt, trappräcke av fabriksmodell.

Rum åt norr: vitmålat undertak i dagen, putsad vägg mot kattvind, murstock i dagen, moderna ytskikt utom golv som är fernissat.

Äldre kök samt rum mot söder: tak och delar av vägg av pärlspont, äldre eldstad med gjutjärnsspis, putsad murstock och yngre kamin. Kattvindar ej inspekterade men är öppna mot takstol och underlagsspont.





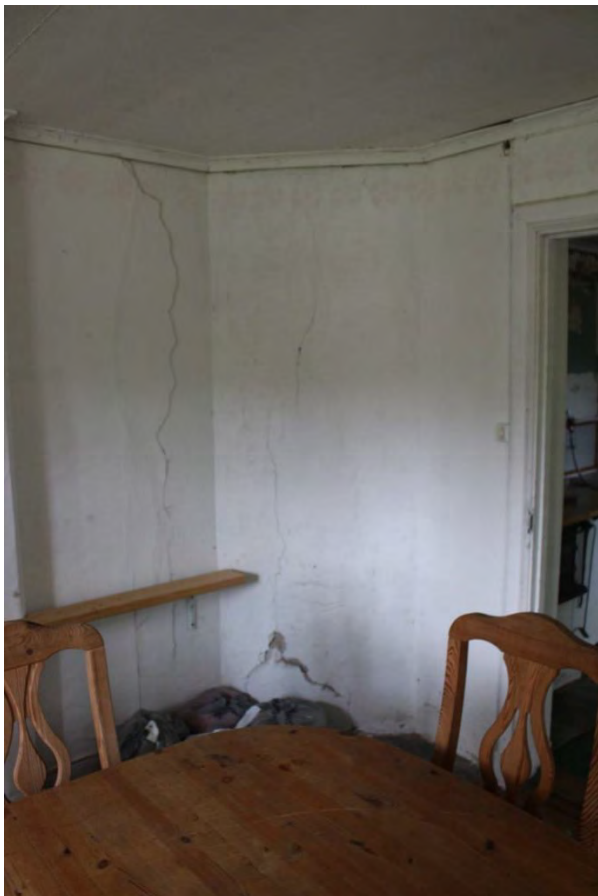










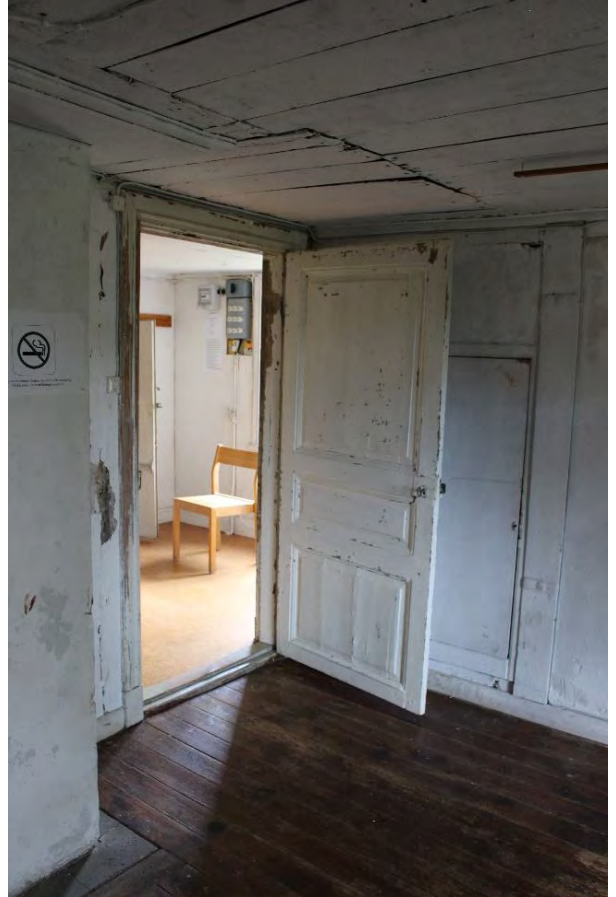












## Åtgärds-kronologi

### Magasinet

Byggnaden är kontinuerligt underhållen utan några större renoveringar.

Efter 1970: Byte av takpapp och tegel

### Nedergården

När baksidans utbyggnad är genomförd är okänd men utformning och detaljer ger vid handen att den är utförd någon gång under 1940- eller 1950-talet. Stiftelsen Lovö naturvård har efter att ha övertagit förvaltningen på 1980-talet, kontinuerligt underhållit byggnaden. Följande åtgärder har enligt uppgift utförts de senaste åren:

- Installation av WC och avloppsanläggning (tank)
- Byte av fönster
- Montering av häng- och stuprännor
- Reparationer av yttertak, byte av taktegel på östra takfallet (1991)

## Bevarandestatus

### Magasinet

Magasinet är i sin helhet bevarandevärdt både exteriört och interiört. Byggnaden utgörs av en volym och uppfattas som en byggnadskropp utan tydligt avläsbara utbyggnader och årsringar och bör därför underhållas på så sätt att karaktären och helhetsupplevelsen bevaras. Detaljer som mönstersågade lister minner om de mönsterbyggnader som togs fram under 1860-talet och ger magasinet en estetisk förhöjning som är viktig att bevara. Traditionella material och metoder ska användas så långt som möjligt och eventuella lagningar/byte av ingående delar ska ske med originalet som modell.

### Nedergården

Byggnaden är genom ut- och ombyggnader förvanskad. Den ursprungliga volymen är fortfarande avläsbar, trots att baksidans utbyggnad inpassats på ett mycket ovarsamt sätt.

Interiören är generellt ovarsamt behandlad. Nya fönster med vanprydande fönsterbeslag och fönsterfoder är dåligt inpassade. Bevarandevärda inslag utgörs av äldre snickerier i form av spegeldörrar, tak- och vägghpanel av pärlspont och trägolv. Äldre murstockar bör bevaras.

Kraftig mögellikt i särskilt utbyggnaden.

## Nuläge

Inventeringen är översiktlig och baseras på byggnadens tillstånd vid besiktningstillfället. Avsikten är att skadeinventeringen ska ge en god överblick av byggnadens tillstånd samt fungera som referensmaterial vid föreningens framtida kontroller. Skador till följd av naturligt slitage kommer att uppstå med tiden och kan av den anledningen inte redovisas i inventeringen. Avsikten är dock att dessa ska upptäckas med föreningens fortsatta användning av detta program och den bilagda checklistan.

Åtgärdsförslagen är kortfattade och ska främst ses som direktiv, inte som kompletta underlag för åtgärd. **Varje åtgärd måste föregås av en ordentlig undersökning av för ändamålet lämplig expertis och åtgärdsbeskrivning, annars är risken att dolda skador inte uppmärksammas.** I en åtgärdsbeskrivning ska även material och metoder redovisas så att dessa blir de bäst lämpade för byggnaden. En del åtgärder bör ske i samarbete med en antikvarie. Mindre skador såsom spruckna glasrutor, enstaka saknade panelbrädor, löst sittande trappsteg och liknande kan dock åtgärdas enligt åtgärdsförslaget. För byggnadsdelar som bedöms ha en mer omfattande skadebild än vad som är möjligt att iakttä okulärt kan också ytterligare undersökningar föreslås.

### Magasinet

Magasinet är överlag i gott skick men vissa punktinsatser behöver göras. Särskilt kritisk är byggnadens norra fasad och nordöstra hörn som ligger i absolut direkt anslutning till Rörbyvägen. För en uppskattning av omfattningen av rötskador på särskilt byggnadens norra fasaden samt timmerarbeten allmänt ska en byggnadsvårdskunnig timmerman anlitas

### Nedergården

Byggnaden har potential att utnyttjas som arbets- och/eller samlingslokal. En användning av byggnaden bör undersökas snarast och en plan upprättas för återställande av ursprunglig volym och planlösning samt renovering.

Exteriör:

Utbyggnaden har en negativ inverkan på byggnadens kulturvärden och kan rivas utan att de kulturhistoriska värdena minskar. Detsamma gäller det främre takfallets takkupa. Vid eventuell rivning av baksidans utbyggnad bör särskild omtanke ägnas att återställa takkonstruktion, takfall, takskägg, takfot likt framsidans mansardtak samt gestalta fasaden på ett sätt som harmonierar med ursprungsbyggnaden.

Flera av fönstren visar spår av röta i bågarnas nederkant och kan bytas till en modell som är anpassade till husets karaktär. Fönstren på nordfasaden samt takkupan är vidare försedde med vita plåtbleck över fönstren uppdraget mellan panel och läkt vilket ger fönstren en modern prägel som avviker från byggnadens karaktär. Takkupans fönster visar spår av nedbrytning/fuktskador och beslagen uppvisar stora tecken på rost. Byggnadens fasad är i övrigt i förhållandevis gott skick och underhålles på sådant sätt att karaktären bibehålls.

Utbyggnadens grund är allmänt låg och är belägen alltför nära marknivån vilket har en negativ inverkan på utbyggnadens fukthalt och riskerar att medföra fukt- och rötskador såväl på konstruktion som panelens nederkant.

## Interiör:

Samtliga rum är i mycket stort behov av renovering. Moderna ytskikt bör avlägsnas och ersättas av material som bättre harmonierar med byggnadens ålder och karaktär. Ursprungliga tak och väggpanel av pärlspont bör bevaras, skrapas och målas med linoljefärg. Golven kan bevaras i befintligt skick och rengöras med såpa. Målade golv kan bevaras i befintligt skick, alternativt målas i en för en blivande verksamhet passande kulör. Trappa till övervåning bör återställas på sin ursprungliga plats och moderna räcken avlägsnas. Ta hänsyn till den ursprungliga planlösningen och återanvänd om möjligt kökens placering vid en renovering.

## Åtgärdsförslag

### Magasinet

Åtgärd	Prio
För en uppskattning av omfattningen av röta i timmer- och stolpkonstruktionen, kontakta byggnadsvårdskunnig timmerman	1
Norra fasaden rengörs varsamt så att mossa avlägsnas	2
Norra fasadens dropplist bytes	2
Rötangripet timmer halvsulas eller bytes. Professionell timmerman ska anlitas	1
Lösa panelbrädor spikas	2
Dörrar och fönster kan bättringsmålas med svartpigmenterad tjära	3
Klocktornets konstruktion repareras/bytes mot lika, samma utförande och tjäras. God virkeskvalitet är av stor vikt. Här kan föreligga risk för ras.	1
Klocktornets plåttak målas svart med linoljefärg.	2
Rum längst i norr tömmes för att minska risken för skada och rötangrepp	2

### Nedergården

Åtgärd	Prio
Identifiera och åtgärda källan till mögellukten i utbyggnaden	1
Östra takfallet rengörs från löv och annat organiskt material.	2
Fönsterbågar ses över, lagas vid behov och målas, alternativt bytes samtliga moderna fönster till fönster som bättre harmonierar med byggnadens karaktär	2
Förstukvistarnas vindskivor bytes mot dito i otryckt virke och målas i linoljefärg	3
Takkupans fönsterbågar ilagas, målas och beslagen rengörs och återanvänds i möjligaste mån	2
Plåtblecken över fönstren kan med fördel tas bort vid en framtida renovering och ersättas med en traditionellt beprövad lösning med dropplist i trä	3
Baksidans ytterdörr, ilagas i nederkant	2
Interiör, se ovan	

## Skötsel­anvisningar och allmänna råd

Byggnaderna ska underhållas och vårdas i enlighet med PBL 8 kap, 14 § så att deras karaktär vidmakthålls och deras kulturhistoriska värden inte påverkas negativt. Inför insatser av åtgärdande slag ska entreprenörer, specialister och konsulter med dokumenterad erfarenhet av kulturhistoriskt värdefulla byggnader rådfrågas och anlitas. Kontakta kommunen i de fall då bygglov eller bygganmälan krävs.

Material och utförande ska vara anpassade till byggnadens karaktär och den aktuella byggnadsdelen vilket betyder att byggnaden i sin helhet och sina delar behöver analyseras mer ingående vad gäller ålder, material och ytskikt.

Ursprungliga byggnadsdelar ska i möjligaste mån bevaras in situ och lagas hellre än bytas.

Dokumentera åtgärder som genomförs och spara eventuella bygghandlingar.

Underhåll ska ge periodiskt och byggnaden ska årligen inspekteras i enlighet med bifogad checklista.

### Allmänna råd

#### **Marken kring huset får aldrig nå upp på väggen.**

Markfukt skadar både grund, trämaterial och ytskikt som puts och målning. Gräv bort mark som är för nära. Det kan vara bra att grusa närmast grunden.

#### **Växtlighet får aldrig ligga an mot byggnaden.**

Det kan annars ge fuktskador. Varje år måste all växtlighet röjas bort.

#### **Hängrännor måste rensas varje år.**

Regnvatten måste ledas bort fritt. Annars skadas fasad, takfot och rännor.

#### **Välj material utifrån byggnaden.**

Samma material som använts traditionellt på huset är det som fungerar. Äldre hus mår inte bra av moderna material som moderna tätningsmedel (ex. fogs-kum), plast- och akrylbaserade färger, cementbaserade mur- och putsbruk, tryckimpregnerat virke o.dyl.

#### **Renovera inte bort patina.**

Patina, slitage och synlig ålder är en del av byggnadens kulturvärde och upplevelse. Behandla det med respekt.

## Bilaga 1. Checklista

Checklistan på följande sidor används vid den årliga översynen av byggnadens/byggnadernas skick. Använd listan på byggnadsdelar och detaljer som är relevanta i förhållande till byggnad och skadebild. Använd matrisen (nästa bilaga) för att fylla i avvikelser från vad som kan betraktas som fullgott tekniskt skick.

Anteckna på matrisen.

- Datum för översyn och namn på person som inventerade
- Typ av skada, skadans omfattning

För en prioritering av åtgärder med utgångspunkt i identifiera problem, tänk på att skador som berör byggnadens konstruktion samt klimatskal alltid bör ha högre prioritet än åtgärder som rör ytskikt och interiör.

Se \* för utsatta byggnadsdelar och potentiella problemområden som bör prioriteras.

Å för årlig översyn.

### Tänk på!

**Fotodokumentera byggnadsdelen före, under pågående, efter avslutade arbeten!**

Byggnadsdel	Potentiella problemområden	
Grund/mark	Stående vatten	*
	Hög marknivå	
	Utfallna grundstenar	*
	Sprickor	*
	Putsavfall	
	Växtlighet	Å
Stomme - Knutar och knutskallar - Synliga bjälklag	Sprickor	*
	Putsavfall	
	Deformation	*
	Mekaniska skador	*
	Materialbortfall	
	Sviktande bjälklag	*
	Angrepp av skadedjur	
	Röta	*
Lav/Alg-påväxt etc		
Takkonstruktion (takstolar, åsar, sparrar)	Röta	*
	Angrepp av skadedjur	
	Notera särskilt takstolens anslutning mot vägg	
Murstock	Sprickor	*
	Materialbortfall	
	Putsavfall	
	Deformationer	*
	Fukt	
Fasad	Sprickor	

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Panel</li> <li>- Puts</li> <li>- Knutar &amp; knutbrädor</li> <li>- Fotbrädor</li> <li>- Dropplister</li> </ul>	Putsavfall	
	Deformationer	
	Panelbrädor	
	Lösa spikar	
	Färgbortfall	
	Fukt	
	Angrepp av skadedjur	
	Röta	
	Alg/Lav-påväxt	
	Fönster	Röta, se särskilt bågens bottenstycke
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bågar</li> <li>- Foder</li> <li>- Beslag, glas, kitt</li> </ul>	Sprickor	*
	Materiabortfall	
	Färgbortfall	
	Skadedjur	
Dörrar & dörrfoder <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dörrpanel</li> <li>- Lås</li> <li>- Upphängning</li> </ul>	Färgbortfall	
	Röta	*
	Skadedjur	
Tak <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ytmaterial</li> <li>- Hängrännor</li> <li>- Vind, vatt- &amp; nocksivor</li> <li>- Skorsten och anslutningar</li> <li>- Anslutningar</li> <li>- Vinkelbyggnader / Frontespis etc.</li> </ul>	Mekaniska skador	
	Frostskador	
	Materialbortfall	
	Färgbortfall	
	Deformationer	
	Stuprör & hängrännor	Å
Veranda/Förstuvist	Se punkterna för tak, fasad och snickerier	
<b>Interiör</b>		
Golv, väggar och tak	Fuktfläckar	
	Deformationer	
	Mekaniska skador	
	Skadade ytskikt (lossnade tapeter, papp etc.)	
	Löst sittande färg	
Fönster, dörrar & andra snickerier <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lås och haspar, trycken och gångjärn</li> </ul>	Lösa delar	
	Mekaniska skador	
	Sprickor	
	Rötskador	
	Skadade ytskikt	
	Deformationer	
Trappor & fast inredning	Lösa delar	
	Deformationer	
	Materialbortfall, skadade ytskikt	
	Färgbortfall	
	Mekaniska skador	
Eldstäder samt luckor & spjäll	Sprickor	*
	Materialbortfall	
	Deformationer	
	Sotning utförd enligt bestämmelser	
Ventilation & klimat	Rutiner för innanfönster, vintertid	

	Ev. avfuktare, värmepump etc	
	Rutiner för ventilation i grund	
	Öppet mellan rum när huset inte används	
El, lampor & lysrör	Skador på strömbrytare, uttag, kablar	
	Löst kablage	*
Värme, vatten & avlopp	Läckage	*
	Droppande kranar.	
	Rutiner för sommar/vintervärme.	
	Rutiner för sommar/vintervatten	*



## Bilaga 2. Matris – Underlag för fortsatt arbete

Matrisen bör användas tillsammans med checklistan vid den årliga översynen av byggnaden/byggnadernas tekniska skick. Matrisen kan med fördel skrivas ut och användas för anteckningar vid ett platsbesök. Notera eventuella avvikelser i kommentarsfältet samt en preliminär prioritet i avsedda fält.

### Tänk på!

**Fotodokumentera skador och avvikelser.**

Byggnad:

Datum:

Byggnadsdel	Kommentar	Pre. prio
Grund/mark		
Stomme - Knutar och knutskallar - Synliga bjälklag		
Takkonstruktion (takstolar, åsar, sparrar)		
Murstock		

<p>Fasad</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Panel</li> <li>- Puts</li> <li>- Knutar &amp; knutbrädor</li> <li>- Fotbrädor</li> <li>- Dropplister</li> </ul>		
<p>Fönster</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bågar</li> <li>- Foder</li> <li>- Beslag, glas, kitt</li> </ul>		
<p>Dörrar &amp; dörrfoder</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dörrpanel</li> <li>- Lås</li> <li>- Upphängning</li> </ul>		
<p>Tak</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ytmaterial</li> <li>- Hängrännor</li> <li>- Vind, vatt- &amp; nockskivor</li> <li>- Skorsten och anslutningar</li> <li>- Anslutningar</li> <li>- Vinkelbyggnader / Frontespis etc.</li> </ul>		
<p>Veranda/Förstukvist</p>		
<p><b>Interiör</b></p>		
<p>Golv, väggar och tak</p>		
<p>Fönster, dörrar &amp; andra snickerier</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lås och haspar, trycken och gångjärn</li> </ul>		

Trappor & fast inredning		
Eldstäder samt luckor & spjäll		
Ventilation & klimat		
El, lampor & lysrör		
Värme, vatten & avlopp		