



YSTADs  
KOMMUN



MARKANVISNINGSTÄVLING FÖR

F R I T I D S B A D E T

Y S T A D

## INBJUDAN

Ystads kommun bjuder härmed in byggmarknadens aktörer till markanvisningstävling för del av fastigheten Fritiden 1, Fritidsbadet i Gamla Staden i Ystad.

Syftet med markanvisningstävlingen är att finna en lämplig användning av byggnaden, samt att få förslag på hur byggnaden kan anpassas till den framtida användningen. Förslaget ska dessutom visa hur, med hänsyn taget till byggnadens höga arkitektoniska värden, exteriört och interiört värdefulla partier av byggnaden kan bevaras. Som underlag för bevarandehänsynen finns en antikvarisk utredning som beskriver byggnadens värden.

Programmet redovisar övergripande förutsättningar, tävlingsuppgiften, tävlingstekniska bestämmelser, inlämningskrav och bedömningsgrunder. Programmet visar kommunens vilja avseende byggnadens utformning och anpassning till omgivningen, och utgör ett underlag såväl för de tävlande som för kommunens bedömningsgrupp.



# FÖRUTSÄTTNINGAR

## Historik

Fritidsbadets historia börjar redan år 1935 då en badhuskommitté tillsattes. Kommittén gav 1936 arkitekt Hans Westman i uppdrag att utreda förutsättningarna för ett badhus i korsningen av Jennygatan och Österleden. De höga kostnaderna och kriget gjorde att ärendet fick anstå till mitten av 50-talet. Stadsarkitekt Rune Welin och utställningsarkitekten för Fritiden Bengt Gate fick då lämna förslag på placering och funktioner, varefter läget vid Österleden/Jennygatan fastställdes.

Efter en inbjuden arkitekttävling utsågs Rune Welins förslag Följa John till att bilda grund för byggandet av den nya simhallen, som stod färdig år 1961. Simhallen blev en funktionalistisk byggnad med anpassning i både skala och materialval till Ystads egenart. Den utformades med stora glaspartier och avläsbara fasader för att spegla byggnadens innehåll och funktioner. Den anpassades till staden genom uppdelning i flera volymer, sluttande tak och traditionella material som tegel och kopparplåt. Inflytandet från 1950-talet märks genom terrasser, plattsättning, stora glasytor och val av material som teak och mosaik.

Ombyggnaden av Fritidsbadet ritades år 1982 av Clas B Persson. Ombyggnaden föranleddes av ett behov att genomföra en tillgänglighetsanpassning med hiss och omklädningsrum samt ett behov av ytterligare en simbassäng. Under första delen av 1990-talet byggdes badhuset till i väster med en lägre byggnadsdel som inrymmer undervisnings- och barnbassäng.



## Området

Simhallen ligger i den sydöstra delen av kvarteret Fritiden som delvis består av en park, Fritidsparken. Parken som anlades till Fritidsutställningen 1936 förbinder den äldre medeltida staden med den östra rutnätsstaden. Parken anlades enligt tidens ideal med raka gångar med alléer, spegeldamm och monumentala byggnader i fonden. Kring parken finns publika byggnader, nyare bostadsbebyggelse och numera ett parkeringshus. I väster gränsar Fritidsbadet till bostadshus i tre våningar och i norr till Bollen. Bollen är en funktionalistisk idrottshall ritad av arkitekt Hans Westman.

Bollen uppfördes samtidigt som parkområdet anlades, till fritidsutställningen 1936. Kommunikationsmässigt ligger simhallen centralt i Ystad vid korsningen mellan Österleden och Jennygatan och nära stationsområdet. Österleden är en genomfartsgata och del av huvudvägnätet i öst-västlig riktning. Jennygatan är en huvudgata som leder in mot Österportstorg och den östra delen av Ystads medeltida stadskärna. Söder om järnvägen finns ett industriområde och Ystads hamn med färjetrafik till Bornholm och Polen.

## Plansituation

I den kommuntäckande översiktsplanen för Ystad (2005) ingår fastigheten i ett område för blandad stadsbebyggelse. Planområdet ingår i bevarandeplan för Ystads medeltida stadskärna där badhuset omnämns tillsammans med den funkisbyggda sporthallen och Fritidsparken.

Fastigheten omfattas av stadsplan nr 143 för kv Ziska, Åkerblom m.fl., fastställd 1981-08-17. Enligt planen är området reglerat för Allmänt ändamål, särskild miljöhänsyn. Med särskild miljöhänsyn menas enligt planbeskrivningen att ”särskild miljöhänsyn ska tagas till den omgivande kulturhistoriskt värdefulla miljön”.

Parallellt med markanvisningstävlingen pågår ett arbete med att upprätta ny detaljplan. I samrådsförslaget ges planområdet beteckningen BC, bostäder och centrumverksamhet, men detta kan komma att ändras till granskningsskedet beroende på inkomna förslag under markanvisningstävlingen. Någon framtida användning av badhuset, och därmed byggnadens funktion, är därmed inte fastslagen i nuläget. Markanvisningstävlingen uppmuntrar till att visa lämpligt användningsområde för fastigheten utifrån både nuvarande förutsättningar så som platsen i staden och arkitektonisk betydelse, och från framtida aspekter som stadens behov av så väl bostäder som handel, centrumändamål eller annat. Detaljplanen kommer att upprättas med utgångspunkt i vinnande förslag.

## Byggnad

Simhallsbyggnaden ligger på fastigheten Fritiden 1, och tävlingsområdet omfattar förutom byggnaden även marken väster om byggnaden, totalt ca 3 000 m<sup>2</sup>. Fastighetsbildning pågår. Höjden på marken är ungefär 3-4 meter över havet. Byggnadsarean uppgår till ca 1750 m<sup>2</sup> och bruttoarean uppgår till ca 4150 m<sup>2</sup>. Den äldre byggnadsdelen från 1960-talet upptar ca 1450 m<sup>2</sup> på marken. Tillbyggnaden, som tillkom 1982 och på 1990-talet och ligger i väster, upptar ca 300 m<sup>2</sup>.

Byggnaden har en källarvåning av gjuten betong. Allmänt finns relativt mycket skador på betongen vid simbassängen, liksom i bjälklagen i anslutning till bassängens väggar. Undervisningsbassängen har skador på undersidan av botten. Barnbassängen har en del skador på bassängens östra sida. Källargolv och källarväggar bedöms vara generellt utsatta för hög fuktbelastning från mark.

Ytterväggar förmodas bestå av homogent tegel med putsad isolerskiva på insidan. Ytterväggskonstruktionen i tillbyggnaden utgörs av dubbla tegelmurverk med mellanliggande mineralull och luftspalt. Höga fuktillstånd återfinns på innerväggar och golv som utsätts för vatten. Yttertakspanelen och takstolar har synliga mögel- och rötsvampsangrepp. I den nya byggnaden består takkonstruktionen av limträ. Inga skador har konstaterats på synliga delar av limträbalkarna.

Utvändigt består byggnadens väggar huvudsakligen av tegel. Yttertaksbeläggningen över ursprunglig simhall utgörs av bandtäckt kopparplåt. Den övre delen av taket är omlagt vid något tillfälle. Många hål och skador förekommer i plåttaket. Takkonstruktionen på den ursprungliga byggnaden består av betongbalkar. Mellan balkarna spänner betongbjälklag. Yttertaket består av uppstolpat trätak med isolering direkt på betongen. Under betongen finns ett undertak.

Generellt föreligger ett stort renoverings- och reparationsbehov av byggnaden. Ytterligare upplysningar finns att tillgå i *Statusundersökning av byggnad*, utförd av WSP 2011-12-05.

Byggnaden är ansluten till kommunalt vatten och avlopp och till det lokala fjärrvärmenätet.



## Kulturhistoriska värden

Badhuset ingår i Ystads byggnadsordning, som ger rekommendationer och anvisningar om framtida byggnation i förhållande till kulturmiljön. I byggnadsordningen står bland annat att byggnaders inre och yttre ska vårdas så att karaktäristiska värden består och att gestaltning, materialval och färgsättning ska vara så nära det ursprungliga som möjligt.

I byggnadsordningen nämns för Fritidsbadet exteriöra kännetecken som teglets storlek, struktur och kulör samt fogarnas material och utformning; fönsterpartier i trävirke, utformning av karm, post, båge och beslag, färgtyp, kulör och typ av glas; dörrpartier i trävirke,

utformning av karm, dörrblad och beslag, färgtyp och kulör; takvinklar samt material. Övriga detaljer som är ursprungsdelar ska bevaras, även material och kulturhistoriskt värdefulla byggnads- och inredningsdetaljer där så är möjligt.

Vidare står att den bebyggelse som i inventeringen från år 2004 värderats i klass 1-3 ska skyddas med bestämmelser i plan. I byggnadsinventeringen ges Fritidsbadet en kulturhistorisk värdering klass 2 vilket innebär att byggnaden har ett stort värde men var samma förändringar kan tillåtas, och en miljömässig värdering klass 3 vilket innebär att byggnaden har en viss betydelse för helheten.

En antikvarisk förundersökning har genomförts. Rapporten redogör för byggnadens tillkomst, material och utformning samt ger förslag för vidare planläggning. För detaljplanen rekommenderas både skyddsbestämmelser (q) och varsamhetsbestämmelser (k). Som skyddsbestämmelser föreslås att byggnaden inte får rivas samt att östra och södra fasaden inte får ändras eller byggas till. Som varsamhetsbestämmelser föreslås att byggnaden ska omfattas av 8 kap 13-14, 17 §§ i PBL. Byggnaden ska underhållas så att dess värden inte minskar och dess karaktärsdrag inte förändras. Underhållet ska utföras med för byggnaden ursprungliga material och metoder i så stor utsträckning som möjlig. Byggnaden får inte heller ändras så att dess värde går förlorat och dess karaktärsdrag förändras.



Fritidsbadets arkitekturhistoriska värde ligger i att det är ett utmärkt och välbevarat exempel på funktionalismen. Funktionalismen kommer till uttryck i stora glasade partier, lutande pulpettak utan takutsprång och fönster och socklar i liv med fasaderna. Byggnaden är representativ för sin tid genom tegelfasader, teaksnickerier, mosaik, kakel och skivmaterial.

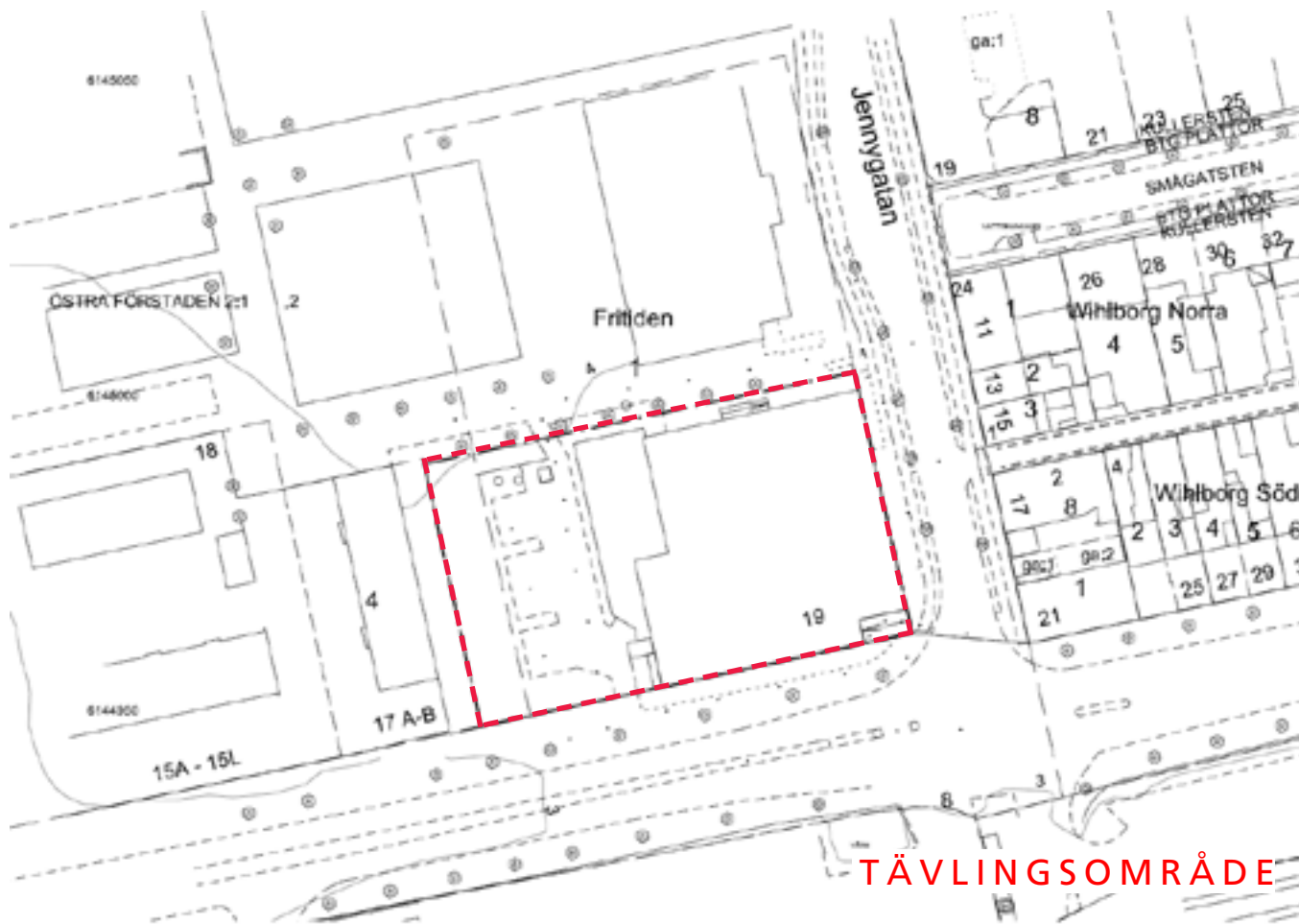
Höga arkitektoniska värden finns interiört där höga glasade ytter- och innerväggar ger ljus och rymd i framförallt foajén. Ljuset sprids vidare genom glasväggar in i byggnaden. Interiörernas våtutrymmen är ut-

förda med olika typer av kakel, klinker och mosaik där funktionen styrtt plattval och färgsättning. Detaljer så som räcken, dörrtrycken, blandare, paneler och armaturer är utformade och placerade för optimal funktion och med hög konstnärlig utformning.

Fritidsbadet har även ett stadsmiljömässigt värde där det ligger vid en av stadens huvudgator utmed Österleden och mot hamnen. Byggnaden är också värdefull genom att det är med och skapar det stadsrum som Fritidsparken utgör.

## Köpeskilling och kostnader

Köpeskillingen för Fritidsbadet uppgår till sexhundra femtiotusen kronor (650 000 kr). Köpeskillingen avser ca 3 000 m<sup>2</sup> av fastigheterna Fritiden 1 och Östra Förstaden 2:1, och omfattar badhusbyggnaden, parkeringen och del av grönområdet väster om byggnaden. Detaljplan samt alla övriga kostnader hänförliga till exploateringen bekostas av exploitören, se *Förutsättningar för markanvisningsavtal*.





## TÄVLINGSUPPGIFT

### Funktion

Uppgiften för markanvisningstävlingen består i att föreslå en ny användning av byggnaden från nuvarande användning, simhall. Kommunen kommer i samråds-skedet för ny detaljplan att föreslå ändamålen bostäder och centrumverksamhet, men välkomnar i tävlingen fler förslag på lämpliga användningssätt. En kombination av ändamål kan också vara ett alternativ. Vård och vårdboende är dock inte lämpligt.

### Arkitektur och stadsbild

Vidare ingår det i tävlingsuppgiften att visa hur byggnaden kan byggas om och till för att anpassas till det framtida användningssättet. Den befintliga byggnaden ska bevaras, men en om- eller tillbyggnad kan tillåtas åt väster där tillbyggnaden från 1990-talet tar vid. Utformning av befintlig byggnad och eventuell tillkommande bebyggelse ska utgöra ett tillskott till området ur stadsbildssynpunkt. Ystads kommun välkomnar därför förslag som visar på arkitektoniskt nyskapande kombinerat med respekt för sammanhanget i den kulturhistoriskt värdefulla miljön.

Det ingår i uppgiften att visa hur förslaget har anpassats till stadsmiljön och stadsbilden, samt att beskriva förslagets arkitektoniska kvalitéer och hur byggnadens förutsättningar och särskilda värden har tagits till vara. Avsikten är att finna det förslag som bäst svarar upp mot en lämplig användning av byggnaden, arkitektonisk gestaltning, anpassning till kulturmiljövärden och anpassning till stadsbild.

Tillgänglighetsaspekterna ska beaktas både vad gäller den yttre och den inre miljön.

### Interiör

De interiöra element som ska bevaras är entréhallen med den rundade väggen och ursprungliga fönster i fasaden. Av förslaget ska framgå hur man i övrigt förhåller sig till tidstypiska element som kakel, klinker, laminat, ursprunglig färgsättning samt till fast inredning och detaljer.

### Miljö

Ett förhållningssätt som präglas av hållbarhet ska främjas i förslaget. Detta gäller aspekter så som processen under byggnadstiden med buller, damm, trafik och övriga risker, och den fortsatta driften av byggnaden genom val av energikällor, underhåll samt beständighet i material- och detaljval. Vidare ska möjlighet till hållbara lösningar gällande infiltration av dagvatten samt sopsortering diskuteras i förslaget.

Fritidsbadet ligger vid vägen Österleden, en äldre genomfartsled med frekvent trafik. Direkt söder om Österleden går Ystadbanan med daglig persontrafik till och från Simrishamn och Malmö-Helsingborg/Malmö-Höör. Buller från trafik ska beaktas så att en tillräckligt god miljö, med avseende på föreslagen användning, skapas både inomhus och utomhus. I det fortsatta planarbetet kommer buller från vägtrafik, spårtrafik och industri att utredas vidare.

### Parkering

Förslaget ska redovisa hur parkering för bilar och cyklar ska ordnas. Kommunen har ingen aktuell parkeringsnorm. Förslaget ska också redovisa hur godstransporter ordnas, om den föreslagna verksamheten förorsakar sådana.



## Anläggningar inom planområdet

Exploatören ska anlägga och bekosta alla anläggningar inom kvartersmarken, liksom svara för eventuella kostnader för rivning av befintliga anläggningar, flytt av transformatorstation och tillhörande ledningar samt alla kostnader hänförliga till exploateringen. Eventuella ombyggnader på allmän platsmark som en följd av exploateringen ombesörjs av Ystads kommun men bekostas av exploatören. Eventuella tillkommande anslutningsavgifter betalas av exploatören.

## Förvaltning och drift

Det förutsätts att exploatören förvaltar byggnaden även efter det att genomförda förändringar är gjorda och byggnaden tas i bruk för ny användning. Om exploatören inte avser att stå som förvaltare ska det i tävlingsförslaget redogöras för hur man avser att lösa den fortsatta driften av byggnaden och dess verksamheter.



# TÄVLINGSTEKNISKA BESTÄMMELSER

## Arrangör

Markanvisningstävlingen arrangeras av Ystads kommun.

## Deltagare

Tävlingen är öppen för alla aktörer inom byggsektorn. Ekonomisk stabilitet är dock ett krav och därför krävs det minst klass 3 i kreditvärdering från UC eller motsvarande bedömning från annat institut.

## Programhandlingar

Detta tävlingsprogram samt nedan förtecknade handlingar utgör underlag för tävlingen. Handlingarna finns att tillgå på kommunens hemsida

[www.ystad.se](http://www.ystad.se) > Boende & Miljö > Mark och exploatering

- Översiktsplan 2005
- Ystad en stad värd att bevara, Bevarandeprogram 2005
- Ystads byggnadsordning – stadskärnan
- Förslag till detaljplan för Fritiden 1, samrådshandling
- Förutsättningar för markanvisningsavtal
- Bättre för alla, grundutförningsprogram gällande tillgänglighet
- Grundkarta över Fritiden 1, dwg-fil
- Ortofoto över Fritiden 1
- Foton på Fritidsbadet
- Geoteknisk undersökning, Ystads kommun nr 345, Geosyd AB, 1992-06-03
- Ystad Simhall, Statusundersökning av byggnad, WSP 2011-12-05
- Fritidsbadet i Ystad, Antikvarisk förundersökning, Regionmuseet Kristianstad 2013

## Tävlingspråk

Tävlingsförslaget ska vara på svenska.



## Tävlingsform

Markanvisningstävlingen faller inte inom ramen för Lag om offentlig upphandling (LOU 1992:1528). Kommunen äger rätt att anvisa marken till den exploatör som uppvisar bästa tävlingsförslag.

## Tidplan

2013-12-13 Startdatum för tävling  
2014-02-28 Sista dag för inlämnande av bidrag  
2014-03-28 Beräknad sluttid för bedömningsgruppens arbete  
Maj 2014 Beräknad tid för beslut om vinnare och markanvisning

Detaljplanarbetet ska utgå från det vinnande förslaget och planen tas fram i samråd med vinnande exploatör. Markanvisningsavtal kommer att tecknas mellan Ystads kommun och exploatören med tävlingsprogrammet och det vinnande förslaget som utgångspunkt. Detta beräknas ske hösten 2014. Detaljplanen beräknas vinna laga kraft hösten 2014, under förutsättning att ärendet inte överklagas. Bygglov kan sökas parallellt med detaljplanarbetet.

## Visning av fastigheten

Visning genomförs efter överenskommelse på vardagar under perioden 2014-01-07 – 01-24. Kontakta Rolf Olsson 0411-57 75 70 för att boka tid.

## Ytterligare information

Eventuella frågor ska ställas till stadsarkitekt Leila Ekman skriftligt via e-post [kommunen@ystad.se](mailto:kommunen@ystad.se). Frågorna ska vara kommunen tillhanda senast 2014-01-24. Svar på frågor kommer att läggas ut på kommunens hemsida [www.ystad.se](http://www.ystad.se) > Boende & Miljö > Mark och exploatering senast 2014-01-31.

# INLÄMNINGSKRAV

## Handlingar

Av handlingarna ska klart framgå hur ställda krav uppfylls och att förutsättningarna för markanvisningsavtalet godkänns.

Förslaget ska omfatta följande:

- situationsplan i skala 1:500, där dispositionen av området och dess relation till omgivningen visas.
- markritning över utemiljön med parkeringar, planteringar, träd, armaturer och markbehandling i övrigt.
- planer, fasader och erforderliga sektioner i skala 1:200.
- tre illustrationer, varav minst ett i anslutning till omgivande gaturum.
- beskrivning av förslaget med redovisning av tekniska lösningar, materialval, färgsättning samt invändiga material.
- beskrivning av hur byggnadens exteriöra och interiöra kulturhistoriska värden bevaras.
- exploateringsgrad.
- beskrivning av drifts- och förvaltningsformer.
- översiktlig tidplan.

Förslagen ska inlämnas digitalt i pdf-format på CD eller USB-minne, i A1-format, och får omfatta högst 3 planscher. All text på planscherna ska vara läsbar efter utskrift i halvska (A3). Alla planscher ska ligga i samma fil. Utöver tävlingsplanscherna ska förslagsställaren lämna en skriftlig redovisning med företagsnamn, organisationsnummer, kontaktperson, adressuppgifter samt en beskrivning av förslagsställarens kvalitets- och miljöarbete avseende byggprocessen i sin helhet. Samtliga tävlingshandlingar ska vara märkta med förslagets och förslagsställarens namn i nedre högra hörnet.

Det vinnande förslaget ska sedan levereras digitalt i dwg- eller dxf-format så att det kan användas som underlag för detaljplanen.

## Inlämning

Tävlingstiden slutar 2014-02-28. Senast 2014-02-28 ska tävlingsförslag vara inlämnat till Ystads kommun. Försändelsen ska vara märkt *Markanvisningstävling Fritidsbadet* och skickas till Ystads kommun, Plan och bygg, 271 80 Ystad eller lämnas till expeditionen på Plan o bygg, Tobaksgatan 11, Ystad.



# BEDÖMNING

## *Bedömningsgrupp*

Leila Ekman, stadsarkitekt

Inger Åhlin, byggnadsantikvarie

Anna Möller, planchef

Sofie Wedin, handläggande planarkitekt

Ann-Sofi Eriksson, byggprojektledare

Olof Hübner, fastighetschef

Pernilla Randefalk, exploateringsingenjör

Sekreterare är Åsa Rick. Bedömningsgruppen kan komma att anlita sakkunniga experter som rådgivare samt att adjungera representanter från kommunens övriga förvaltningar.

## *Referensgrupp*

Presidiet för myndighets- och samhällsbyggnadsnämnderna utgör referensgrupp vid utvärderingen av förslagen.

## *Bedömningskriterier*

Vid utvärderingen kommer förslagen att bedömas utifrån följande kriterier, samt utifrån de krav och önskemål som framgår av programmet:

- behovsanpassat användningsområde för staden och kommunen.
- arkitektonisk gestaltning samt om- och tillbyggnadens och utemiljöns formgivning.
- anpassning till stadsbilden.
- anpassning till den kulturhistoriskt värdefulla miljön.
- hållbarhet, lämplighet för genomförande och förvaltning.
- bevarandet av byggnaden.

## *Utställning och publicering*

Ystads kommun äger rätt att publicera samtliga tävlingsförslag på sin web-plats. Bedömningsgruppens utlåtande publiceras i samband med att tävlingens resultat presenteras.

All publicering av tävlingsförslag kommer att ske med angivande av förslagsställarens namn.

## *Beslut om markanvisning*

Den vinnande förslagsställaren erbjuds markanvisning efter erforderliga politiska beslut.

Kommunen förbehåller sig fri prövningsrätt av inkomna förslag och fri rätt att förkasta samtliga tävlingsförslag utan ersättningskyldighet