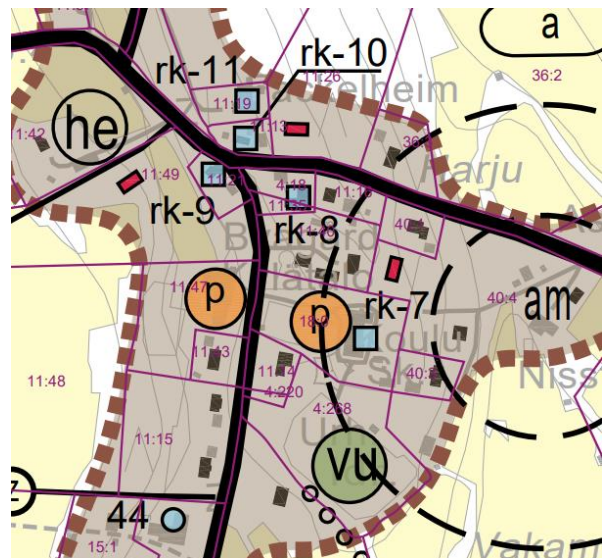


Såka skola - områdets planläggning och utvecklingen av markanvändningen i dess näromgivning

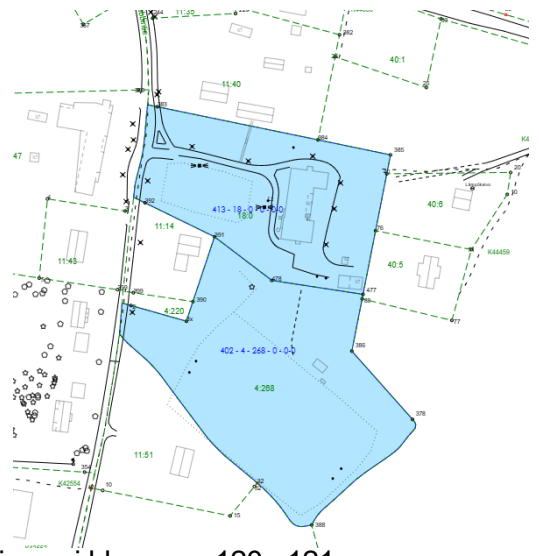
Såka skola / Gamla Skrabbvägen 15 / fastighetsbeteckning 272-413-18-0



- **plan** / Etappgeneralplan för bybebyggelsen i Stamkarleby, YK2019/1 K4 Såka, godkänd i stadsfullmäktige 4.2.2019
 - Område som lämpar sig för landsbygdsnära boende och tilläggsbyggnation (a) / Maaseutumaiseen asumiseen ja täydennysrakentamiseen soveltuva asutusalue (a)
 - Område för offentlig närservice (p) / Julkisten lähipalvelujen alue (p)
 - Kulturhistoriskt objekt av lokalt intresse (rk-7) / Paikallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen kohde
 - Område för lantbrukslägenhets driftscentrum (am) / Maatilan talouskeskus



- **fastighetens storlek** / 9 500 m²
- **byggrätt** / I planen har inte fastställts byggrätt för beteckningen P
- **utnyttjad byggrätt**
 - huvudbyggnad: 759 / 1024,65 m² (närmare information kontrolleras hos Tillstånd)
 - den totala ytan är 1 049 m² enligt konditions- och reparationsutredningen
- **återstående byggrätt** / -
- **fastighetens ägande** / fastigheten ägs i sin helhet av Karleby stad (stadens markinnehav anges med blå färg på bilden)
- **reparationsbehov / avstående från fastigheten** (konditions- och reparationsutredning 2020, IdeaStuctura)
 - Åtgärdsförslag som ansetts mest brådskande:
 - Förbättring av ventilationen i krypprunden i bottenbjälklagen i byggnadsdelarna från 1884 och 1927.
 - Tätning av ytter- och mellanväggarnas golvanslutningar i klassrum 120...121.
 - Utredning av omfattningen av och orsaken till fuktskadorna i mellanbjälklagen vid lokalerna 121 och 124 och reparation av dem.
 - Rengöring av störtrännorna från plåtbitar och annat skräp.
 - Tätning av yttertaket vid antennens genomföringspunkt på byggnadsdelen från 1955.
 - Installation av mekanisk undertrycksreglering/frånluftsventilation i matkällaren.
 - Ordning av mekanisk till- och frånluftsventilation i alla klassrum samt lokalitets-/rumsvisa ventilationssystem i lärarrummet, eftislokalerna och skolhälsovårdarens rum.
 - Tillslutning och värmeisolering av den gamla ventilationsfläktens genomföring som finns på ytterväggen i rum 100.
 - Anläggning av överluftskanaler för dörrarna till toaletterna.
 - Kontrollering av termostatventilernas funktion på värmeelementen.
 - Vid behov kan väggytorna i rummen 200...207 målas med spärrfärg för att avlägsna svag tobakslukt.



- **syn med museet 24.8.2025** (*uppgifter Byggnation*)

- IdeaStructuras utredning är välgjord och i den har observerats olika strukturella brister som kräver åtgärder. Åtgärdsförslagen är till vissa delar överdimensionerade.
- Skolan består av flera byggnadsdelar som byggts på ett tidstypiskt sätt i flera byggnadsetapper. Därför bör särskild uppmärksamhet fästas vid vilka konsekvenser åtgärderna har på byggnadens byggnadsfysikaliska funktion.
- Förslaget om att installera ett modernt mekaniskt till- och frånluftsventilationssystem i byggnaden är en mycket riskfylld åtgärd. I en äldre byggnad med byggnadsdelar från olika tidsperioder är det i stort sett omöjligt för en planerare att på ett övergripande sätt hantera de tryckskillnader som uppstår vid mekanisk luftventilation.
- Det rekommenderas att projektet genomförs med bevarande renovering. Endast sådant som är skadat eller tekniskt bristfälligt ska förnyas. Äldre konstruktioner som fortfarande är fungerande och i gott skick ska inte ersättas enbart på grund av sin ålder.
- En sakkunnig planerare som är specialiserad på att renovera gamla byggnader har en avgörande roll i projektets genomförande. Då vidtas det inte överdimensionerade åtgärder som kan bidra till att kostnaderna skjuter i höjderna. Den billigaste planerare är alltså inte det bästa eller mest konstandseffektiva alternativet.
- I synen konstaterades till stor del samma reparationsbehov som i IdeaStructuras rapport. Åtgärderna kräver dock till vissa delar närmare utredningar.
- Trots att det installerats nya tilluftsvägar som grundar sig på självdrag i olika delar av byggnaden, framkom det vid synen att vissa utrymmen inte har tillräckliga frånluftsvägar, t.ex. via rökkanalerna.
- Den starka lukten på övre våningen i den nyaste delen av byggnaden pekar på plast och lim.
- I stora drag är byggnadens olika delar i mycket gott skick med tanke på dess ålder. Inga allvarliga problem kunde upptäckas genom observation med sinnen. Många åtgärder som förbättrar byggnadens användbarhet och skick kan genomföras genom relativt små åtgärder. Det är viktigt att planeraren är kompetent och förstår skolans kulturhistoriska karaktär.
- **Förslag för fortsatt arbete:**
 1. En preliminär kostnadskalkyl tas fram för renoveringen av den nuvarande skolbyggnaden.
 - Utarbetandet av en kostnadskalkyl kräver planering och tillräcklig byggnadsteknisk expertis. Finns tillräckliga resurser för arbetet inom Stadsmiljö?
 - Ett alternativ är att konkurrensutsätta tjänsten och köpa den av en utomstående.
 2. Kostnadskalkylen för renoveringen jämförs med kostnadskalkylen för en nybyggnad.
 3. Såka daghems- och byagårdsförening hålls uppdaterad och kan föreslå för staden att de själv bygger en ny skolbyggnaden på sin egen tomt och undervisningstjänster hyr byggnaden av föreningen. Om detta alternativ anses intressant bör de utmaningar som är kopplade till upphandlingslagstiftningen utredas.
 4. Man väljer på vilket sätt projektet genomförs.

- **åtgärder som vidtagits**

- Inga stora reparationsåtgärder har genomförts vid Såka skola på flera årtionden.

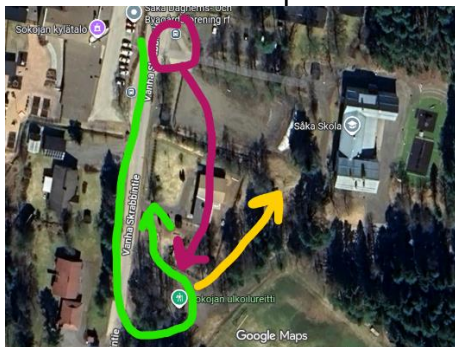
- **gård** (*uppgifter Parker och idrottsplatser*)

- Såka skolas gård har byggts om 2017. Bidrag har erhållits för renoveringen.
- Spelplanen med stenmjölsbeläggning är i hyfsat skick.
- En del av lekredskapen på skolans bakgård behöver bytas ut (mångaktivitetsredskapet, balansbommen, gungsitsar).
- Linbanan och korgbollskorgarna är i bra skick och ytorna är hyfsat skick.
- Området omges av en relativt naturnära miljö, främst bestående av träd. Anmärkningar gällande belysningen har inte kommit till kännedom.

- *Åtgärdsförslag på basis av konditions- och reparationsutredningen:* På byggnadens västra sida, vid fönstren till utrymme 001 (teknisk slöjd) ska fördjupningen i betong regelbundet rengöras från snö, is och löv, som en del av den normala fastighetsskötseln, för att förhindra att brunnen i fördjupningens botten täpps igen.

- **trafik, tillgänglighet (uppgifter Planering)**

- Ingen respons har kommit in vad gäller trafikfrågor.
- Kapaciteten på linje 32 som kör via skolan har utökats i och med de nya rutterna för kollektivtrafiken för att säkerställa att alla passagerare får plats.
- Man har övervägt att flytta hållplatsen eftersom bussen i varje fall måste vända på friluftsledens sandbeladga parkeringsplats. Den här platsen kunde vara en bra plats för en busskur eftersom hållplatsen inte har ett tak för närvarande.



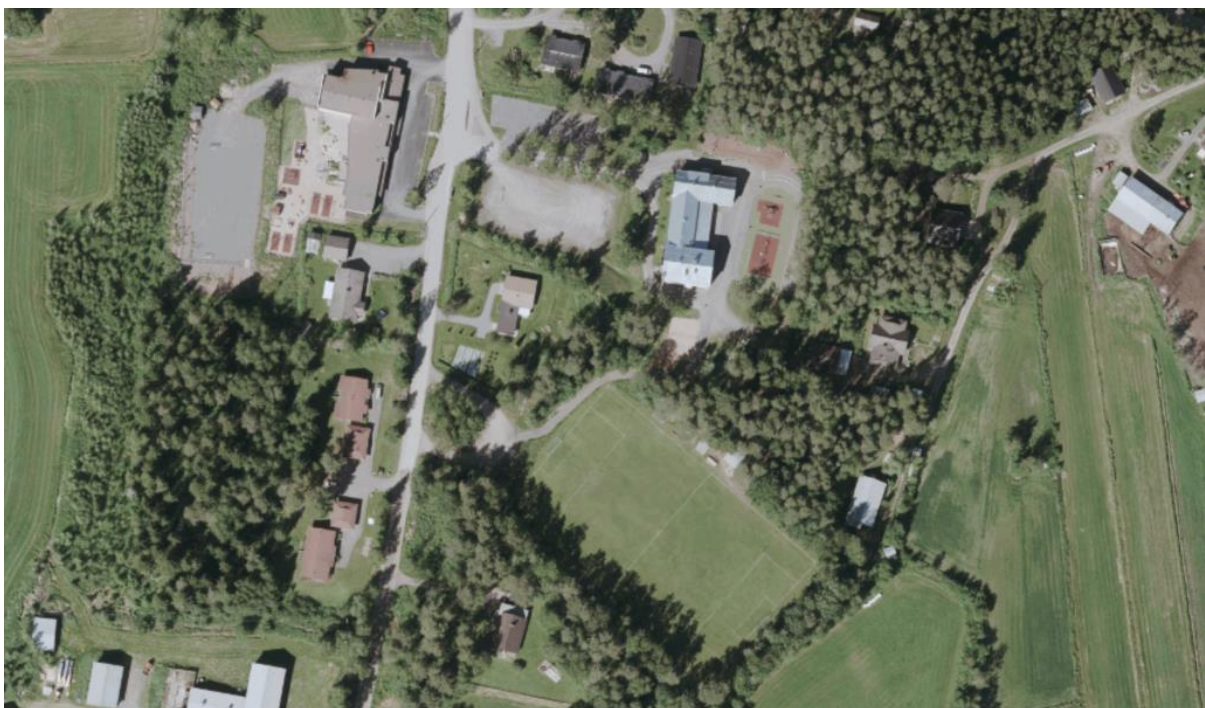
Den röda färgen anger hur hållplatsen flyttas, den gröna färgen hur bussen kör och den gula färgen hur eleverna tar sig till skolan.

- **infrastruktur (uppgifter av Karleby Vatten)**

- Vattenledningarna korsar varandra på fastigheten. Brandposten under jord och ventilkorsningen finns på skolans tomt. Karleby Vatten har under ett par års tid förnyat huvudledningarna i Sääksmäki. Karleby Vatten har planer på att förnya vattenledningarna i Sääksmäki skolas omgivning under 2027. Vattenledningarna går bl.a. under den förnyade gården och därför bör man utreda det bästa sättet för att förnya vattenledningarna.

- **intelligande fotbollsplan** (område för idrotts- och rekreationsanläggningar (VU) i planen)

- Fotbollsplanen sköts på talko av Sääksmäki-föreningen.



Planläggningens och bosättningens utveckling i området

Såka skolas granskningsområde omfattar Såka, Åivo, Lahnakoski, Kotkamaa och Hassis. På området gäller etappgeneralplanen för bybebyggelsen i Stamkarleby som godkänts 4.2.2019. Inom byområdet finns sammanlagt 382 egnahemshus. Sammanlagt 216 nya byggplatser har anvisats i planen för området inom Såka skolas elevupptagningsområde. Under de senaste åren har 8 av dessa byggplatser bebyggts och det finns fortfarande 208 obebyggda byggplatser.

I Övre Såka, ca 2 km från skolan, finns ett markområde som ägs av Karleby stad. För området har utarbetats ett mer detaljerat utkast för markanvändningen. Med stöd av utkastet är det möjligt uppföra 16 egnahemshus genom ett områdesvist avgörande som gäller planeringsbehov.

Under 2009–2025 har det byggts sammanlagt 46 bostäder inom granskningsområdet för Såka skola, dvs. i genomsnitt 3 bostäder per år.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	YHT.
Sokoja/ Oivua	2	1	2	3	3	1	4	6	3	3		1		1	1	1	2	34
Lahnakoski- Hassinen			2								1	1			1			5
Kotkamaa/ Rödsö eteläinen	1		1	1		1			1						1		1	7
Yhteensä	3	1	5	4	3	2	4	6	4	3	1	2	0	1	3	1	3	46

Tabell x. Färdigställda egnahemshus per år under 2009–2025.

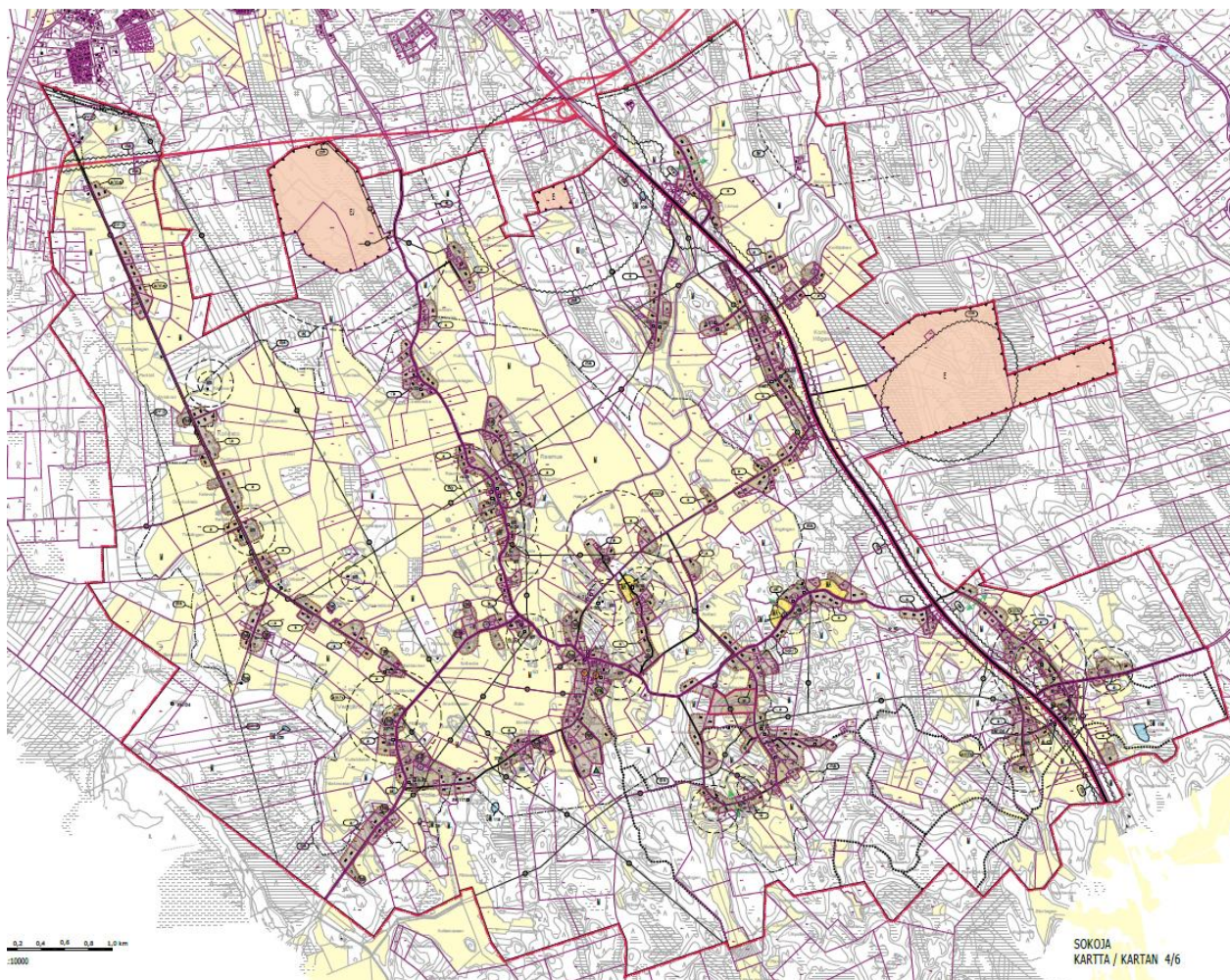


Bild x. Utdrag ur Etappgeneralplan för bybebyggelsen i Stamkarleby - Såka och Aivo.

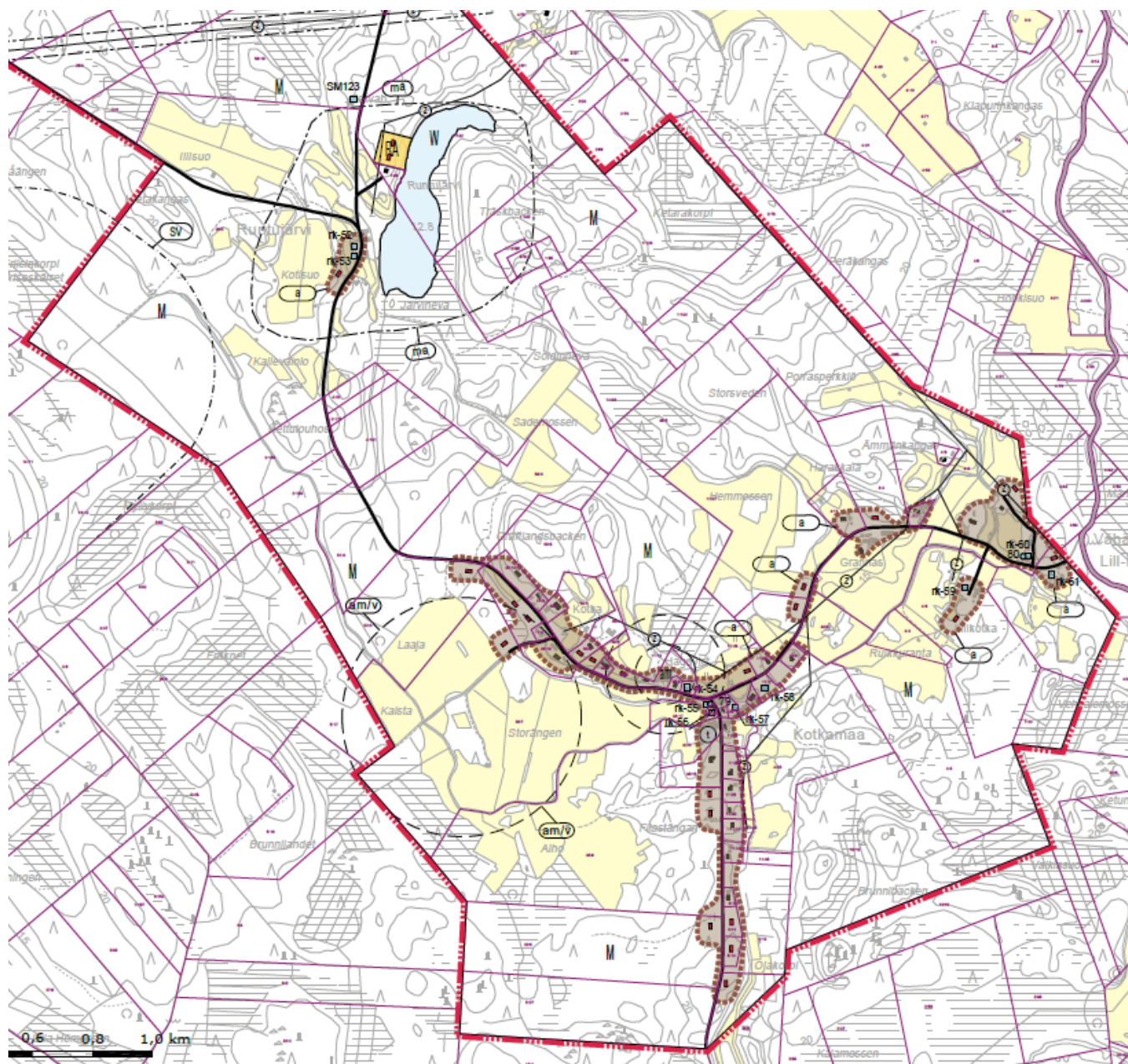


Bild x. Utdrag ur Etappgeneralplan för bybebyggelsen i Stamkarleby - Kotkamäa.

Alternativa platser för skolan

Staden äger skolans och idrottsplanens tomt. Skolans tomt är 9 500 m². Den enda nya byggplatsen som kan undersökas på nuvarande tomt är grusplanen. Den gamla skolan har kulturhistoriskt värde. Om byggnaden säljs måste man bilda en egen tomt för den gamla skolbyggnaden. Om en egen tomt styckas för den gamla skolbyggnaden blir den återstående tomten mycket liten och svår att använda. Ett alternativ för skolans plats kunde vara nuvarande fotbollsplan. Men därmed skulle den viktiga planen som både skolan och byborna använder inte längre finnas kvar. Det finns ett fint skogsområde mellan fotbollsplanen och skolan som man ska sträva efter att bevara.

Bygårdens tomt ägs av Såka daghems- och bygårdsförening. Såka daghems- och bygårdsförening äger också fastigheten som finns norr om bygården. Denna fastighet skulle vara ett naturligt alternativ för en ny

skola eftersom den ligger alldeles intill byagården i byns centrum, och också om lokalerna även framöver används gemensamt på samma sätt som nu.

Byggplatserna för nya egnahemshus som anges i Etappgeneralplanen för bybebyggelsen i Stamkarleby kan bebyggas med direkt bygglov. Skolprojektet kräver ett undantagslov eftersom ingen byggrätt för offentliga byggnader har anvisats i planen. Det finns inga planer på att utarbeta en noggrannare plan än generalplanen för byn.

Nedan finns ett utdrag ur grundkartan och en flygbild där stadens markegendom har märkts ut med blå färg och Såka daghems- och byaförenings fastigheter med gul färg.

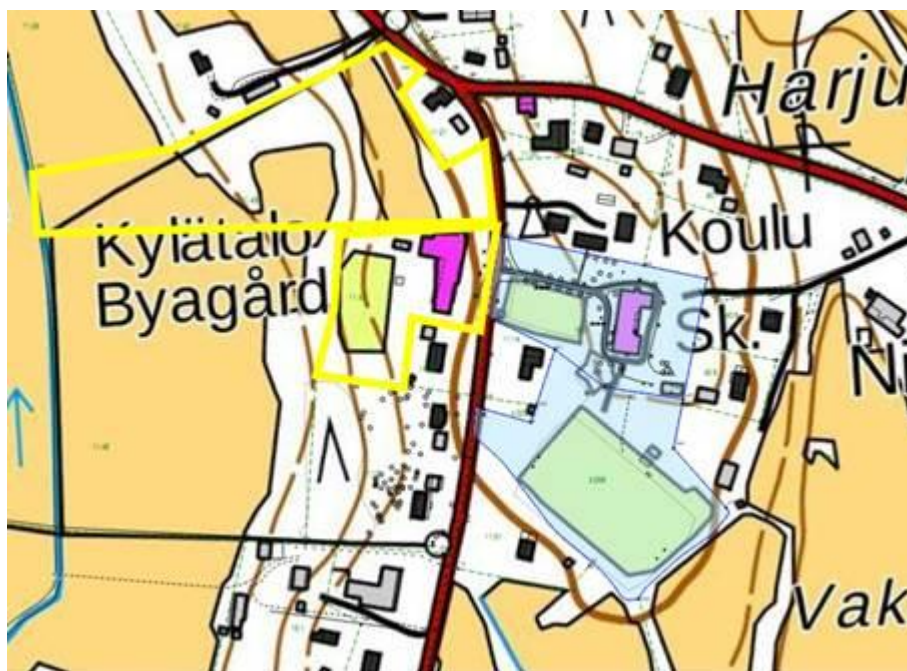


Bild x. Stadens och Såka daghems- och byaförenings markägo har märkts ut på grundkartan.



Bild x. Stadens och Såka daghems- och byaförening markägo har märkts ut på flygbilden.

Villa skola – områdets planläggning och utvecklingen av markanvändningen i dess näromgivning

Detaljplan, godkänd 1.12.1994:

För Villa skola gäller en detaljplan där området anges som kvartersområde för allmänna byggnader (Y).

- största tillåtna våningstalet är IV
- byggrätten fastställs enligt exploateringsindexet $e=0.25$.
- Det bör beaktas att på området finns byggnader som ska skyddas. I detaljplanen fastställs att man ska sträva efter att bevara gårdsmiljön och trädbeståndet vid de skyddade byggnaderna.
- byggrätt: tomtens storlek är $36\,416\text{ m}^2 \times 0.25$
- Utnyttjad byggrätt:
 - Frivilliga brandkåren $497\text{ m}^2\text{-vy}$
 - FBK:s materielförråd $75\text{ m}^2\text{-vy}$
 - Ventuskartano $788\text{ m}^2\text{-vy}$
 - Gamla skolbyggnaden $256\text{ m}^2\text{-vy}$
 - Äldsta skolbyggnaden $145\text{ m}^2\text{-vy}$
 - Avfallsskjulet $22\text{ m}^2\text{-vy}$
 - Villa skola 5 $154,5\text{ m}^2\text{-vy}$
 - Sammanlagt $6\,937,5\text{ m}^2\text{-vy}$
- Återstående byggrätt $2\,167,5\text{ m}^2\text{-vy}$

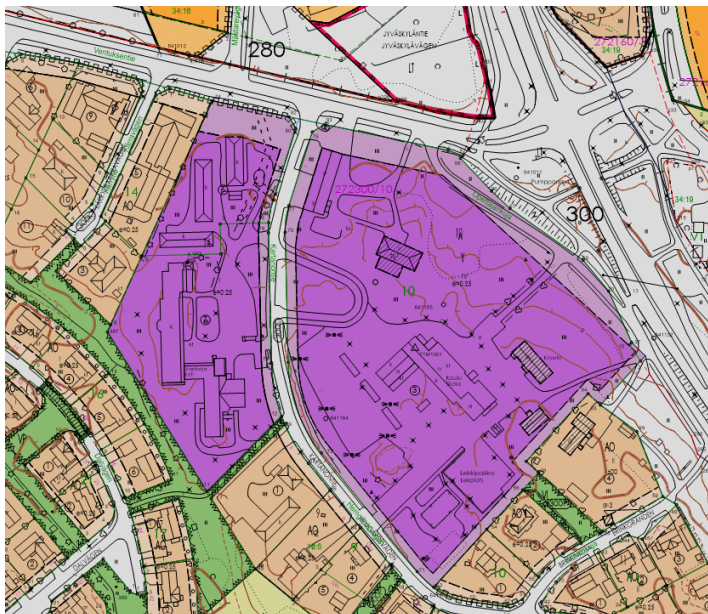


Bild x. Utdrag ur uppdaterad detaljplan på stomkarta.

Y	YLEISTEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE. KVARTERSOMRÅDE FÖR ALLMÄNNA BYGGNADER.
	–KORTTELIALUEELLE SAA RAKENTAA VARSINAISTEN YLEISTEN RAKENNUSTEN LISÄKSI ASUMISTARKOITUKSIIN ASUNTOLARAKENNUKSIA. I KVARTERSOMRÅDET FÅR FÖRUTOM EGENTLIGA ALLMÄNNA BYGGNADER BYGGAS INTERNATBYGGNADER FÖR BOENDEÄNDAMÅL.
	–SUOJELTAVIEN RAKENNUSTEN PIHAPIIRI JA PIHAPUUSTO TULEE PYRKIÄ SÄILYTTÄMÄÄN. GÄRDSPLANSMIJÖ OCH DESS TRÄDBESTÄND VID BYGGNADER, SOM BÖR SKYDDAS, BÖR MAN STRÄVA TILL ATT BEVARA.
	– AUTOPAIKKOJA ON TONTILLE VARATTAVA VÄHINTÄÄN YKSI KAHTA TYÖPAIKKAA KOHTI. BILPLATSER BÖR PÅ TOMTEN RESERVERAS MINST EN PER TVÅ ARBETSPLATSER.
	RAKENNUSTAITEELLISESTI JA HISTORIALLISTA ARVOKAS RAKENNUS. RAKENNUSLAIN 135 §:N 1 MOMENTIN NOJALLA MÄÄRÄTÄÄN, ETTÄ RAKENNUSTA EI SAA PURKAA EIKÄ SIINÄ SAA TEHDÄ SELLAISIA KORJAUS- TAI MUUTOSTÖITÄ, JOTKA TURMELEVAT JULKISIVUJEN, VESIKATTOJEN TAI PORRASHUONEIDEN RAKENNUSTAITEELLISTA JA HISTORIALLISTA ARVOA. ARKITEKTONISKT OCH HISTORISKT VÄRDEFULL BYGGNAD. MED STÖD AV BYGGNADSLAGENS 135 § 1 MOMENT FÖRESKRIVS, ATT BYGGNADEN INTE FÅR RIVAS OCH ATT I DEN INTE FÅR VIDTAS SÄDANA REPARATIONS- OCH OMBYGGNADSÅTGÄRDER, SOM FÖRSTÖR FASADERNAS, VATTENTAKENS ELLER TRAPPHUSENS ARKITEKTONISKA OCH HISTORISKA VÄRDE.

Utdrag ur planbestämmelserna.

Strategisk generalplan för regionstruktur

Den strategiska generalplanen för regionstrukturen har godkänts 7.3.2022. Planens *Nyckeltema 3 - En kontrollerad tillväxt av strukturen* anger expansionsområden för boende. De fem huvudriktningarna som anges för tätortens kontrollerade utvidgning är Palmjärvi I, Raxo, Puntusstranden, Pilesbacken, och Vikå III och IV. Raxo och Pilesbacken ligger i närheten av Villa skola. Det har uppskattats att 100 nya tomter med ett invånartal på 400 byggs i Raxo före planeringsåret 2040 och 50 nya tomter med ett invånartal på 200 på Pilesbackens område.



Bild x. Utdrag ur den strategiska generalplanen för regionstrukturen, utvidningsområdet för Raxo.



Bild x. Utdrag ur den strategiska generalplanen för regionstrukturen, utvidningsområdet för Pilesbacken.

	Pinta-ala ha	Kortteli- alueet ha	Tontteja kpl	Asukkaita kpl
PALMAJÄRVI	30	18	150	600
RAXO	20	12	100	400
PUNTUSRANTA	20	12	100	400
PIILESMÄKI	10	6	50	200
VIKÅ III	10	6	50	200
VIKÅ IV	10	6	50	200
Yht.	100 ha	60 ha	500 kpl	2000 kpl

Tabell x. Utdrag ur den strategiska generalplanen för regionstrukturen, utvidningsområden och mängden tomter före 2040.

Planläggningen i näromgivningen – detaljplaneändring för Ventuskartano

Initiativet till detaljplaneändringen är Karleby stads. Soite behöver inte längre hyreshuset för äldre i Ventus eller Villa familjecenter. Genom planarbetet utreds möjligheterna att vidareutveckla fastigheten. Samtidigt uppdateras planen för tomten som ligger norr om fastigheten. Där finns för tillfället radhus som ägs av Karleby Hyresbostäder.

I den gällande planen anges områdesreserveringen Y (kvartersområde för allmänna byggnader) för planområdet. Förutom allmänna byggnader får man enligt planbestämmelsen också bygga internatbyggnader på kvartersområdet.

Genom planändringen utvidgas användningsändamålet för båda fastigheterna så att de i större utsträckning kan användas för bostadsändamål, samtidigt som det fortfarande är möjligt att uppföra byggnader för serviceboende och annan serviceverksamhet på kvartersområdet. I planutkastet anges kvartersområdets områdesreservering med beteckningen APP (kvartersområde för bostadshus och servicebyggnader). På kvartersområdet får uppföras daghem samt bostadshus, servicebostäder och kontors- och servicelokaler som anknäuter till dem. Samtidigt har våningstalet höjts till två och byggrätten har utökats något.

Stadsstyrelsen beslutade inleda utarbetandet av en detaljplaneändring 19.5.2025 (§ 208). Stadsstrukturnämnden beslutade om framläggning av planutkastet 5.11.2025 (§ 137). Planutkastet hölls offentligt framlagt under tiden 13.11–15.12.2025 (§ 62)

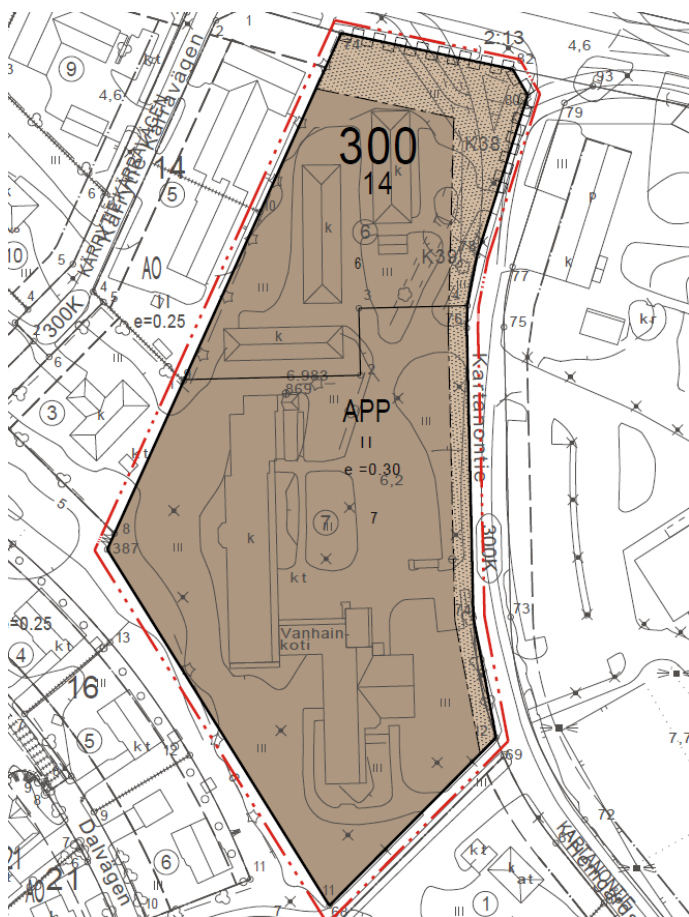


Bild x. Utdrag ur planutkastet.