

Kovalan virkistysalueen asemakaavan muutos ja osittainen kumoaminen / Kaavaluonnos

KH 18.08.2025 § 215

Kovalanniemeen sijoittuva asemakaavahanke on saatettu vireille vuoden 2014 kaavoituskatsauksen yhteydessä, jolloin hanketta kuvaava osallistumis- ja arviointisuunnitelma päiväyksellä 27.2.2014 asetettiin nähtäville. Nähtävilläoloaikana kaupungille ei saapunut mielipiteitä.

Kaavaluonnos on valmisteltu nähtäville asettamista varten. Kaavaluonnosta varten tehty luontoselvitys (31.10.2024) on huomioitu kaavaluonnoksen valmistelussa. Lisäksi on huomioitu ennen kaavahankkeeseen ryhtymistä saadut lausunnot Keski-Suomen ELY-keskukselta, vapaa-aikalautakunnalta, ympäristölautakunnalta ja tekniseltä lautakunnalta sekä asian tiimoilta käydyt viranomaisneuvottelut. Eri viranomaisten ja maanomistajien tavoitteita on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa *5.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet*. Suunnittelun käynnistäminen lähtökohtaisesti yksityisen maanomistajan tavoitteista säilyttää omistamansa kiinteistö luonnontilaisena, luonnonarvojen kannalta tärkeänä alueena on myös kaupungin tavoitteiden kannalta tärkeä virkistyskäytön turvaamiseksi kaupungin omistamilla kiinteistöillä. Tavoitteiden yhteensovittaminen on tarkoituksenmukaista tarkastella asemakaavan muutoksella. Prosessin aikana on kaupungin tavoitteeksi noussut tarkastella kiinteistöllä 992-403-2-34 sijaitsevan lyhytaikaiseen käyttöön vuokrattavan loma-asunnon kaavallinen merkintä.

Kaavaluonnoksia valmisteltiin nähtäville asetettavaksi kaksi erilaista vaihtoehtoa. Vaihtoehdossa 1 esitetään suunnittelualueen itäosaan kaupungin omistuksessa olevalle kiinteistölle 992-403-2-34 puustoisena säilytettävää lähivirkistysaluetta (VL-7) sekä rakennetun niemenkärjen alueelle loma-asunnon korttelialuetta (RA) ja sille yksi tontti 250 k-m² suuruisella rakennusoikeudella. Kovalanniemen kärkeen sijoittuvan kaupungin omistaman kiinteistön 992-403-7-24 alueelle esitetään lähivirkistysaluetta, jolle osa-aluemerkinnöin uimaranta-aluetta ja autopaikoitusta. Uimarannan kehittäminen mahdollistetaan osoittamalla 200 k-m² verran rakennusoikeutta. Yksityisen maanomistajan kiinteistön 992-403-7-44 alueelle sekä vesialueille esitetään asemakaavan kumoamista, jolloin luonnonsuojelualueen perustaminen mahdollistuu.

Vaihtoehdossa 2 esitetään suunnittelualueen itäosaan kaupungin omistamalle kiinteistölle 992-403-2-34 yhdenmukainen ratkaisu vaihtoehdon 1 kanssa. Yksityisen maanomistajan kiinteistölle 992-403-7-44 esitetään luonnonsuojelualue (SL) ja 6 m leveä ajoyhteys -merkintä turvaamaan Kovalanniemen kärkeen sijoittuvalle kaupungin omistamalle kiinteistölle turvallinen pääsy. Niemen kärkeen sijoittuvan kiinteistön 992-403-7-24 alueelle esitetään vaihtoehdon 1 kanssa yhdenmukainen ratkaisu. Vesialueet esitetään vaihtoehdossa kumottavaksi.

Kaavaluonnoksia päädyttiin valmistelemaan kaksi erilaista vaihtoehtoa nähtäville asetettavaksi, jotta ehdotusvaiheen valmisteluun saadaan erilaisia näkemyksiä parhaan mahdollisen kaavaratkaisun löytämiseksi.

Valmistelija	Kaavoituspäällikkö Nina Marjoniemi, puh. 040 717 7479
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Matti Tuononen
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää asettaa 18.8.2025 päivätyn valmisteluaineiston AKL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville kuulemista varten. Valmisteluaineistosta pyydetään tarvittavat viranomaisten lausunnot.
Päätös	Hyväksyttiin.

- - - - -

KAURAK 02.10.2025 § 51
504/10.02.03/2025

Äänekosken kaupungilla on vireillä Kovalan virkistysalueen asemakaavan muutos. Äänekosken kaupunginhallitus hyväksyi 18.8.2025 § 215 Kovalan virkistysalueen asemakaavan muutoksen ja osittaisen kumoamisen valmisteluvaiheen kuulemisen järjestämisen ja pyytää asian johdosta lausuntoa kaupunkirakennelautakunnalta.

Suunnittelualue sijaitsee Äänekosken Kovalassa, noin 3,5 kilometriä kaupungin keskustasta itään. Alueen pinta-ala on arviolta 29 hehtaaria, mutta raja- ja kokonaislaajuus voivat täsmentyä kaavoitustyön edetessä. Lähiympäristössä on asemakaava-alueen ulkopuolista pientalovaltaista asutusta, minkä lisäksi suunnittelualueella sijaitsevat Kovalan maja kaupungin omistuksessa sekä julkinen uimaranta.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä arvioidaan Kovalanniemen nykyisten kaavamerkintöjen ja -määräysten ajantasaisuus sekä tutkitaan aluevarausten tarpeellisuus. Nykyisin alueelle osoitettu leirintäalue tyyppinen virkistyskäyttö ei ole toteutunut ja suurin osa alueesta on luonnontilaisena säilynyt. Suunnittelun tavoitteena on muuttaa tai kumota olemassa oleva virkistyskäytön varaus, jotta luonnonsuojelualueen perustaminen yksityisomistuksessa olevalle maalle olisi mahdollista. Kaavaprosessin aikana selvitetään, onko tarkoituksenmukaisempaa muuttaa vai kumota voimassa oleva kaava tavoitteen saavuttamiseksi.

Kovalanniemi on geologisesti, maisemallisesti sekä luonnonolosuhteiltaan ja virkistysarvoiltaan merkittävä kohde. Maisemavaikutukset ovat erityisen huomioon otettavana alueen suunnittelussa. Selvitysalueelta on rajattu kaksi luontotyyppien ja lajiston perusteella arvokasta aluetta, joiden säilyttäminen luonnontilaisina on suositeltavaa. Alueella esiintyy myös direktiivilajeja: siellä sijaitsee viitasammakkojen merkittävä

lisääntymisalue, lepakoiden ruokinta-alueita sekä liito-oravan tärkeä yhteysreitti. Arvokkaat linnustoalueet painottuvat erityisesti rajatulle luhta-alueelle.

Lisäksi Kovalanniemen alue kuuluu vedenhankinnan kannalta tärkeään pohjavesialueeseen. Pohjaveden muodostumisalueen koko on 0,21 km² ja sen arvioidaan tuottavan noin 3000 m³ vettä vuorokaudessa; koko pohjavesialueen pinta-ala on 0,5 km².

Alueella suoritettiin Äänekosken asemakaava-alueen hulevesiselvitys vuonna 2020 (Ramboll). Selvityksen mukaan suunnittelualue luokitellaan vettä ympäristöön purkavaksi harjuksi, mutta alueella esiintyy myös rantaimetyymistä. Kovalanniemen alue ei kuitenkaan sisälly selvityksen yhteydessä laaditun kartta-alueen piiriin.

Kaavan vaikutukset

Kovalan virkistysalueen asemakaavan muutosta laadittaessa on sovellettu maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta (432/2023) voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä. Kaavaprosessin aikana arvioidaan suunnitelman toteuttamisen vaikutuksia systemaattisesti, täydentäen ja tarkentaen arviota prosessin edetessä. Arvioinnin lähtökohtana toimii nykytilanteen vertailu kaavan toteuttamisen vaikutuksiin. Vaikutusten selvittäminen perustuu alueen perusaineistoihin, suoritettuihin maastokäynteihin, olemassa oleviin selvityksiin ja suunnitelmiin, osallisilta kerättyihin tietoihin sekä saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Lisäksi analysoidaan laadittavien suunnitelmien ympäristöön kohdistuvia muutoksia.

Kaksi vaihtoehtoa

Ensimmäisessä vaihtoehdossa voimassa oleva asemakaava kumotaan noin 27,17 hehtaarin alueelta ja asemakaavan muutokseen kuuluu noin 5,22 hehtaaria. Kokonaisuudessaan suunnittelualue kattaa noin 32,39 hehtaaria. Loma-asumiseen varattua korttelialuetta (RA) osoitetaan yhteensä noin 1 hehtaari, jolle myönnetään rakennusoikeutta 250 kerrosneliömetriä. Lähivirkistysalueelle (VL), erityisesti uimarannan läheisyyteen, osoitetaan lisäksi 200 kerrosneliömetriä rakennusoikeutta alueen kehittämistarkoituksiin. Kaikki rakennusoikeudet on määritelty kerrosalaneliömetreinä. Lähivirkistysaluetta (VL) merkitään kaavassa noin 0,74 hehtaaria sekä puustoiselle lähivirkistysalueelle (VL-7) noin 3,48 hehtaaria.

Toisessa vaihtoehdossa voimassa oleva asemakaava kumotaan noin 19,1 hehtaarin osalta, kun taas asemakaavan muutosta tehdään noin 13,29 hehtaarille. Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on myös tässä vaihtoehdossa 32,39 hehtaaria. Loma-asuntojen korttelialueelle (RA) osoitetaan vastaavasti noin 1 hehtaari ja rakennusoikeutta 250 kerrosneliömetriä. Lähivirkistysalueelle (VL) osoitetaan niin ikään 200 kerrosneliömetriä rakennusoikeutta alueen virkistyskäyttöä varten. Rakennusoikeudet ilmoitetaan

kerrosalaneliömetreinä. Lähivirkistysaluetta (VL) on osoitettu noin 0,74 hehtaaria ja puustoista lähivirkistysaluetta (VL-7) noin 3,48 hehtaaria. Lisäksi tässä vaihtoehdossa luonnonsuojelualuetta on osoitettu 8,06 hehtaaria.

Liikenne

Kaavan arvioinnissa tulee huomioida jo yli vuosikymmen sitten Teknisen lautakunnan asettamat tavoitteet, joiden mukaan, mikäli alue liitetään suojeluohjelmaan, tulee kaavam muutoksen yhteydessä varata riittävä tiealue uimarannalle suuntautuvaa liikennettä varten. Nykyisen tieosuuden leveys on vain 4 metriä, mikä vaikeuttaa kunnossapitoa sekä ajoneuvoliikenteen sujuvuutta. Kovalanniementie on osa Kovalan yksityistietä, eikä kuulu tiekunnan kunnossapitovastuulle. Kesäkunnossapidon kustannukset ovat siirtyneet kulttuuri- ja liikuntalautakunnalta kaupunkirakennelautakunnalle joitakin vuosia sitten. Kaavaan tulisi sisällyttää pysäköintitaskuja pysäköinnin järjestelmällisyyden parantamiseksi. Kaavan suunnittelussa tulisi myös huomioida Ruotinkylältä lähtevän jäätien sijainti. Jäätien sijainnissa tulisi ennen kaikkea arvioida se, että nyt valmisteilla oleva kaava on kokonaisuudessaan pohjavesialuetta. Talvitien käyttö tulee sallia edelleen viranhaltijoiden harkinnan mukaan.

Suunnittelualueelle sijoittuu hiekkatie, joka kulkee suunnittelualueen läpi. Tiestä haarautuu myös reitti Kovalanmajalle. Hiekkatien liikenne on vähäistä. Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta suunnittelualueen liikenteeseen eikä uusia tieyhteyksiä muodostu. Olemassa olevat kulkuyhteydet palvelevat nykyistä rakennuskantaa ja virkistysalueita. Uimarannalle johtavalla tiellä turvataan 4 metriä leveä kulkurasite, joka kaavaversiossa 1 säilyy ajantasakaavan kumoamisesta huolimatta. Kaavaluonnoksessa 2 kulkuyhteys esitetään 6 metriä leveänä, ja tavoitteena kummassakin versiossa on leventää kulkurasitetta 6 metriin virkistysalueen toimivuuden parantamiseksi.

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan keskeinen tavoite on osoittaa alueen nykyinen maankäyttö sekä päivittää olemassa olevat kaavamääräykset vastaamaan tämänhetkisiä tarpeita. Samalla pyritään yhdenmukaistamaan alueen maankäytön ratkaisut Äänekosken kaupungin muiden asemakaavojen kanssa. Lähivirkistysalueiden toimivuus turvataan osoittamalla yhtenäiset virkistysalueet asemakaavassa. Alueelle ei esitetä uusia asumisvarauksia, mikä tukee luonnon monimuotoisuuden säilymistä.

Aluevaraukset

Kaava sisältää aluevarauksen loma-asunnoille sekä viheralueille. Toisessa kaavaluonnoksessa on lisäksi varaus luonnonsuojelualueelle. Osa-alueina on määritelty esimerkiksi uimaranta sekä tarvittavat tieyhteydet.

Ympäristö ja rakennustapa

Rakentamisessa edellytetään, että rakennukset sovitetaan huolellisesti maastonmuotoihin; erityishuomio kiinnitetään rakennusten korkeusasemaan, muotoiluun, ulkomateriaaleihin ja väriytykseen. Julkisivumateriaaliksi suositellaan pääasiassa puuta, ja kirkkaiden värien käyttö on kielletty. Kattojen tulee kaikissa rakennuksissa olla tummasävyisiä.

Asuinrakennusten alimman lattiatason tulee sijaita vähintään yhden metrin korkeudella ylävesirajasta (+100,90, N60 Keitele-järvi / +101,20, N2000). Rantaan sijoittuvien sauna- ja talousrakennusten suurin sallittu harjakorkeus on 4 metriä, ja niiden etäisyyden keskiveden korkeuteen perustuvasta rantaviivasta on oltava vähintään 15 metriä. Rakentamattomat alueet on säilytettävä puustoina.

Erilliset saunarakennukset tulee liittää kunnalliseen viemäriverkostoon, jos käytössä on paineellinen vesijohto. Mikäli kiinteistön jätevedet eivät ole johdettavissa kunnan viemäriin viettoviemärillä, vastaa kiinteistön haltija pumppauksen järjestämisestä omalla kustannuksellaan. Rakennuspaikkojen rakentamattomat osat on hoidettava luonnontilaisina.

Hulevedet

Hulevedet tulee hoitaa kiinteistökohtaisilla järjestelyillä tontin omalla alueella. Asemakaavamuutoksen toteutus ei heikennä alueen hulevesien valuma-alueiden toimintaa. Suunnittelualueen maanpinta on pääosin luonnontilainen, eikä alueella ole käytetty vettä läpäisemättömiä pintoja. Mahdollisen rakentamisen aikana tulee kiinnittää huomiota hulevesien laadulliseen ja määrälliseen hallintaan.

Ihmisten elinolot ja elinympäristö

Suunnittelualue kuuluu kokonaisuudessaan asemakaavoitettuun alueeseen. Nykyinen rakennuskanta on pääasiassa loma-asumiseen tarkoitettu niemenkärjellä, johon sisältyy lomarakennus, rantasauna, talousrakennus sekä uimarannan läheisyydessä sijaitseva pukukoppi- ja kioskirakennus.

Kaavaratkaisuilla pyritään ensisijaisesti turvaamaan alueen virkistyskäyttö, joka korostuu erityisesti uimarannan alueella. Kovalanniemen metsämäinen ja luonnonmukainen ympäristö säilytetään, eikä rakentamisen määrä metsäalueella lisäännä. Uimaranta-alueen kehittämismahdollisuuden mahdollistaminen tukee alueen virkistysarvoja, sillä kyseinen alue on aktiivisessa käytössä pääosin kesäkaudella.

Rakennettu ympäristö ja yhdyskuntarakenne

Suunnittelualueella sijaitsee Äänekosken kaupungin omistama Kovalanmaja, mutta pääosin alue on rakentumatonta ympäristöä. Kovalanniemen uimarannalla on lisäksi kaupungin omistuksessa oleva kioskirakennus.

Asemakaavamuutoksen toteutumisella ei ole vaikutusta olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön tai yhdyskuntarakenteeseen.

Maisema-, kulttuuri- ja luonnonympäristö

Asemakaavamuutos turvaa alueen maiseman sekä kulttuuri- ja luonnonympäristön säilymisen. Kulttuuriympäristön suojelun varmistamiseksi alueelle on osoitettu suojelumerkintöjä; esimerkiksi kivikautinen asuinpaikka on määritelty suojeltavaksi. Luonnonympäristön ja maiseman säilyttämistä tukevat kaavaan sisällytetyt suojelumerkinnot. Osa virkistysalueista tulee säilyttää puustoisina, ja kaavaluonnoksessa yksityisessä omistuksessa olevat maa-alueet on osoitettu luonnonsuojelualueiksi. Alueen monimuotoisuuden kannalta tärkeät luo- ja luo-1-merkinnät perustuvat viimeisimpään luontoselvitykseen. Kaavamuutos mahdollistaa maanomistajan tavoitteiden mukaisesti yksityisen luonnonsuojelualueen perustamisen, mitä voimassa oleva kaava ei aiemmin sallinut.

Palvelut, työpaikat ja väestö

Suunnittelualueelle ei sijoitu palveluasumiseen liittyviä työpaikkoja. Lähimmät palvelut sijaitsevat Äänekosken keskustassa, noin 3,5 kilometrin päässä suunnittelualueesta.

Kunnallistekniikka

Kaava-alueelle sijoittuu kunnallisteknisiä verkostoja, kuten sähköverkko sekä vesijohtolinjat, joiden ylläpidosta ja toiminnasta vastaa Äänekosken Energia Oy. Alueella on myös pumppausjärjestelmiä, jotka liittyvät vedenjakeluun, mikä johtuu pohjavesialueen merkityksestä. Koko kaava-alue kuuluu Äänekosken Energia Oy:n toiminta-alueeseen; yhtiö huolehtii vesihuollon järjestämisestä kaupungin asemakaava-alueilla. Lisäksi alueella sijaitsee jätevesiverkosto. Sähkönjakelu hoidetaan niin ikään Äänekosken Energia Oy:n toimesta. Suunnittelualueella ei ole rakennettua hulevesiverkostoa.

Sosiaaliset vaikutukset

Kaavaratkaisu vaikuttaa myönteisesti alueen hyvinvointiin ja lisää virkistyskäyttöä sekä ihmisten liikkuvuutta. Toimintojen selkeä jäsentely tukee virkistys- ja suojelualueiden toiminnan hallintaa.

Ilmastonmuutoksen huomiointi

Kaavaratkaisu vähentää rakentamisen määrää suunnittelualueella ja lisää virkistys- sekä mahdollisten luonnonsuojelualueiden pinta-alaa. Puuston säilyttäminen edellytetään, mikä tukee ilmastonmuutoksen vaikutusten hillintää.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisulla ei ole merkittäviä taloudellisia vaikutuksia. Se mahdollistaa olemassa olevan kulkuyhteyden leventämisen 6 metriin ilman huomattavia kustannuksia yhdyskuntarakentamisessa.

Valmistelija Tekninen johtaja Tommi Rautjärvi, puh. 0400 543 587

Esittelijä Tekninen johtaja Tommi Rautjärvi, puh. 0400 543 587

Päätösehdotus Kaupunkirakennelautakunta esittää, että kaavan valmistelua jatketaan vaihtoehto kaksi mukaisesti huomioiden esittelytekstissä kerrotut asiat.

Päätös Hyväksyttiin.

- - - - -