

## Kovalan virkistysalueen asemakaavan muutos ja osittainen kumoaminen / Kaavaehdotus

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-m<sup>2</sup> 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-m<sup>2</sup> 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
<b>Päätösehdotus</b>	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.
<b>Päätös</b>	Hyväksyttiin.

- - - - -

KH 16.03.2026 § 77

Asemakaavan luonnosaineisto pidettiin julkisesti nähtävillä 27.8.-26.9.2025 välisen ajan. Kaavaluonnoksesta lausunnon antoi KeskiSuomen ELY-keskus, Keski-Suomen liitto, Keski-Suomen museo, Äänekosken Energia Oy, Jyväskylän seudun ympäristöterveys, Äänekosken kaupungin ympäristölautakunta ja kaupunkirakennelautakunta. Mielipiteitä nähtävillä olleeseen valmisteluaineistoon saapui seitsemän (7). Saapuneet lausunnot ja mielipiteet on koottu kaavaselostuksen liitteenä olevaan vuorovaikutusraporttiin, joka sisältää myös kaavoittajan vastineet tulleeseen palautteeseen.

Luonnosvaiheessa saatu palaute on huomioitu kaavaehdotuksen valmistelussa. Kaavakartalle on tarkistettu luontoarvojen merkintöjä sekä Kovalanmajan alueen kaavamerkintää ja tontin muotoa. Kovalanmajan alueelle esitetään kaavaehdotuksessa merkintää R-3, joka mahdollistaa laajemmin alueen kehittämisen mm. loma- ja matkailualueena. Alueen pinta-alaksi muodostuu 8039 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden määräksi osoitetaan 350 k-m<sup>2</sup>, mikä mahdollistaa alueen kehittämisen. Korttelin rakentamisen ohjausta on tarkennettu yleismääräyksin. Puustoisena säilytettävää lähivirkistysaluetta merkinnällä VL-7 osoitetaan 36784 m<sup>2</sup>.

Luonnosvaiheen nähtävilläolon aikana on kaava-alueella olevan yksityisen maanomistajan kiinteistöllä suoritettu metsänhakkuuta, millä kaavoituksen näkökulmasta on merkitystä alkuperäisiin kaavan tavoitteisiin. Alueen luonnonsuojelullisen käyttötarkoituksen osoittaminen asemakaavassa ei hakkuiden myötä ole tarkoituksenmukaista. Kaavaehdotuksen valmisteluun valikoitui siten luonnosvaiheen vaihtoehto 1, jossa yksityisen kiinteistöltä voimassa oleva asemakaava kumotaan. Kaavaehdotuksessa esitetään asemakaava ainoastaan kiinteistölle 992-403-2-34, jonka alueelle myös alkuperäinen luontoselvitys on laadittu. Asemakaavalla kumoutuu aluetta kokonaisuudessaan 27,8 ha.

Luonnosvaiheen jälkeen Kovalanniemen alueelle tehtiin arkeologinen inventointi, jonka perusteella kaavakartalle ei ollut tarpeen esittää muutoksia.

Valmistelija Kaavoituspäällikkö Nina Marjoniemi, puh. 040 717 7479

Esittelijä Kaupunginjohtaja Matti Tuononen

**Päätösehdotus** Kaupunginhallitus:

- 1) päättää hyväksyä kaavoittajan vastineen, joka koskee kaavaluonnosaineistosta jätettyä palautetta; ja
- 2) päättää hyväksyä 16.3.2026 päivätyn kaavaehdotusaineiston julkisesti nähtäville asetettavaksi ja pyytää MRA 28 §:n perusteella tarpeelliset lausunnot.

**Päätös** Hyväksyttiin.

- - - - -

KAURAK 07.05.2026  
504/10.02.03/2025

Kovalanniemen asemakaavahankkeen luonnosvaiheessa kaupunkirakennelautakunta ehdotti, että kaavahanketta edistetään ns. vaihtoehto kahden mukaisesti. Tässä vaihtoehdossa oli huomioitu selkeästi yksityisen maanomistajan kiinteistön luonnonsuojelulliset tavoitteet sekä ajoyhteyden turvaaminen kaupungin omistamalle kiinteistölle Kovalanniemen kärkeen. Ajoyhteyden selkeyttäminen on koettu tärkeäksi virkistyskäytön, että alueen luonnonarvojen kannalta. Vaihtoehto kaksi mahdollistaa myös luonnonsuojelualueen perustamisen ja vesialueiden kaavan kumoamisen, minkä tukee kestävästä maankäyttöä.

Nyt tehdyssä asemakaavaehdotuksessa on käännytty vaihtoehto yhden suuntaan, jossa yksityisen maanomistajan kiinteistölle esitetään asemakaavan kumoamista, mutta ajoyhteyden ja luonnonsuojelualueen perustamisen ratkaisu poikkeaa aiemmasta kaupunkirakennelautakunnan lausunnosta.

Kaupunkirakennepalvelut toteavat kaupunkirakennelautakunnalle, että vaihtoehto kaksi olisi kokonaisuutena paremmin tasapainottanut eri osapuolten tavoitteet ja edistänyt sekä kaupungin virkistyskäytön, että luonnonarvojen turvaamista.

Lisäksi kaupunkirakennepalvelut haluavat tuoda esille näkökulman, mikä eroaa annetusta kaavaehdotuksesta. Annettu kaavaehdotus perustuu paljolti siihen, että yksityisen maanomistajan alueelle tehty metsänharvennus poistaisi kaavasta vaihtoehdossa kaksi esitetyn luonnonsuojelullisen tavoitteen.

Kaupunkirakennepalveluiden mielestä sillä ei ole minkäänlaista merkitystä asian kokonaisuuteen, koska maanomistajan

metsähoitotoimenpiteet ovat tehty suunnitelmallisesti annettujen ohjeiden ja tehdyn suunnitelman mukaisesti.

Metsänhoitotoimenpiteet on myös suunniteltu tehtäväksi luontoarvoja huomioiden. Alun alkaenkin on kaavan suunnittelun pohjalla ollut maanomistajan tahto perustaa alueelle luonnonsuojelua edistävä alue. Missään aineistossa tai nyt kaavan suunnittelun pohjana olevissa selvityksissä ei ilmene, että maanomistajan tahtotila luonnonsuojelualueen toteuttamiselle olisi muuttunut.

On erittäin tärkeää ymmärtää, vaikka luonnonsuojelulaki turvaa alueen monimuotoisuutta ja siten vaihtoehto kaksi luo alueen käytölle selkeämmän tavoitteen ja ohjaa sen käyttöä tarkemmin, jolloin tulkinnanvaraisuutta jää siihen huomattavasti vähemmän.

Pyydämme, että asemakaavaehdotuksen jatkovalmistelussa arvioidaan uudelleen vaihtoehto kahden toteuttamista ja sen vaikutuksia alueen käyttöön, luonnonsuojeluun sekä kaupungin strategiaan tavoitteisiin. On tärkeätä, että ratkaisuja harkitaan huolellisesti ja eri näkökulmat otetaan huomioon, jotta Kovalanniemen kaava palvelee mahdollisimman laajasti alueen maanomistajia sekä kaikkia kuntalaisia.

Valmistelija Tekninen johtaja Tommi Rautjärvi, puh. 0400 543 587

Esittelijä Tekninen johtaja Tommi Rautjärvi

**Päätösehdotus** Kaupunkirakennelautakunta esittää:

1. Äänekosken kaupunginhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että Kovalanniemen asemakaavan laatimista jatketaan vaihtoehto kahden kautta.
2. mikäli on osoitettavissa, että tehdyt metsähakkuut tai harvennukset muuttavat luonnonsuojelullisia arvoja kaavaehdotuksen kaksi mukaisesti kaavoitettavaksi aiotulla alueella, voidaan kaavan valmistelua viedä eteenpäin vaihtoehdon yksi mukaisesti. Metsänhoitotoimenpiteen vaikutus kaavaehdotuksen valintaan tulee perustella päätöksenteon pohjaksi.

**Päätös**