



## HELSINGIN HALLINTO-OIKEUDELLE

**ASIA** Valitus Vantaan kaupunginvaltuuston päätöksestä 25.1.2021 § 14 koskien Vantaan yleiskaavan 2020 (YK0048) hyväksymistä. Päätösote valitusosoituksineen on liitteenä 1.

## VALITTAJAT

- 1) Kaava-alueella sijaitsevan kiinteistön Westerkulla 18:0 pääomistajina (omistusosuus 89/144) Ulf William Thuringin oikeudenomistajat ja [REDACTED] len.
- 2) Kaava-alueella olevan kiinteistön Westerkulla gård 18:4 omistajana (omistusosuus 100 %) [REDACTED]

## ASIAMIES JA PROSESSIOSOITE

Asianajaja Juha Sario  
Asianajotoimisto Ympäristölaki Oy, Pohjoinen Makasiinikatu 6 A 8,  
PL 208, 00131 Helsinki, puh. (09) 2511 1620, faksi (09) 2511 1621

---

### ASIANAJOTOIMISTO YMPÄRISTÖLAKI OY

## VALITUSAIKA

Pöytäkirjan otteen mukaan se on ollut nähtävillä Vantaan kaupungin internetsivuilla 3.2.2021, joten valitusosoituksen mukaisesti kaavan hyväksymistä koskeva päätös on tullut asianosaisen tietoon 7 päivän kuluttua sen julkaisemisesta internetsivuilla. Tiedoksianto, josta 30 päivän valitusaika lasketaan, on siis tapahtunut 10.2. ja valitusaika päättyy täten 12.3.2021.

## VALITUS JA VAATIMUKSET:

- 1) Vaadimme, että Westerkullan kartanokeskuksen alueen (kiinteistöt 18:0 ja 18:4) pohjavaraus P on kumottava MRL 39 §:n mukaisten sisältövaatimusten vastaisena. Erityisesti varaus on ristiriidassa rakennetun ympäristön arvojen vaalimista koskevan tavoitteen kanssa (2. mom. 8-kohta), mutta se aiheuttaa myös maanomistajalle saman lainkohdan 4. momentissa kiellettyä kohtuutonta haittaa.
- 2) Lisäksi vaadimme, että tilan Westerkulla 18:0 alueelle sijoitetut VL-varaukset on kumottava MRL 39 §:n sisältövaatimusten ja osin myös LSL 66 §:n vastaisina. Sisältövaatimusten vastaisuus liittyy MRL 39.2 §:n 8-kohtaan koskien luonnonarvojen sekä rakennetun ympäristön ja maiseman vaalimista. Lisäksi varaukset aiheuttavat myös maanomistajalle saman pykälän 4. momentissa kiellettyä kohtuutonta haittaa. Vaatimus ei kohdistu siihen kiinteistön osaan, joka sijaitsee Porvoonväylän pohjoispuolella Slättmossenin alueella, koska sinne on lainvoimaisesti asemakaava.
- 3) Edelleen vaadimme, että Westerkullan kartanon 18:0 peltoaukeille sijoitettu metrolinjavaraus kumotaan MRL 39 §:n sekä LSL 65 ja 66 §:ien sekä myös MRL 9 §:n ja MRA 1 §:n vastaisena.

## 1. Omistamamme Westerkullan kartanon alueen erityisarvoista

Westerkullan kartanokeskuksen ja sitä ympäröivien peltoaukeiden muodostama alue on erittäin hyvin säilynyt kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti korvaamattoman arvokas kokonaisuus, jota myös omistajien toimesta on hoidettu mahdollisimman hyvin sen vanha luonne säilyttäen. Alueen itäreunalla sijaitsee Gubbackan rinne, jonne on yleiskaavassa osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi määritelty luo-kohde (vanhoja laidunketoja - maakunnallisesti arvokas perinnemaisema, lehtomaista rinnettä ja kalliopainannesuo) sekä muinaismuistoalueeksi luokiteltu vanha kylän pohja 1600-luvulta. Kylää on tutkittu museoviraston toimesta vuosina 2005 – 2010 ja sen historiallisista arvoista on myös julkaistu oma teoksensa.

Kaavaselostuksessa Westerkullan kartanon erityisarvoja on kuvailtu seuraavasti (s. 149):

*”Westerkullan kartano peltoineen kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen Länsisalmen kulttuurimaisemaan, joka on pääkaupunkiseudulla harvinainen laaja viljelyalue, joka on saavuttanut nykyisen laajuutensa jo viimeistään 1600-luvulla. Myllymäen vanhat linnoitteet kuuluvat kokonaisuuteen pääkaupunkiseudun I maailmansodan aikaiset linnoitteet, joka on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY). Oikeusvaikutteisella liitekartalla näiden kahden erilaisen kulttuuriympäristön kokonaisuus on merkitty maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi tai muuksi merkittäväksi kulttuuriympäristöksi ja viljelyaukea on erotettu kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti erityisen arvokkaaksi kylämaisemaksi, jota koskee määräys: maisemallisesti merkittävät pellot tai niityt on säilytettävä.”*

Westerkullan alue on siis edellä kuvailluin tavoin kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti erittäin arvokas kokonaisuus ja se on luokiteltu koko Gubbackan alue mukaan lukien Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa – Östersundomin alue maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi, joita ovat tämän määräyksen kuvauksen mukaisesti ”arvokkaat maaseudun maisema-alueet sekä maisemanähtävyydet”. Valituksenalaisessa yleiskaavassa onkin aivan oikein kartanon ydinalueelle sijoitettu

vinoviivoituksella lisämerkintä ”arvokas kulttuuriympäristö”. Jostain syystä tätä viivoitusta ei ole ulotettu koko Gubbackan alueelle, joten tältä osin yleiskaavan lisämerkintöjä olisi pitänyt muistutuksessamme vaatimallamme tavalla korjata siten, että ne ulottuisivat koko tälle alueelle. Näin jo pelkästään siitä syystä, että valituksenalainen yleiskaava on tältä osin jäänyt selvästi maakuntakaavan vastaiseksi.

## 2. Westerkullan kartanokeskuksen aluevaraus

### 2.1 Aluevarauksen lainvastaisuus

Katsomme, ettei yleiskaavaluonnoksessa Westerkullan kartanokeskuksen alueelle osoitettu P-varaus ”Palvelujen ja hallinnon alue” vastaa millään tavoin sen nykyistä tai tulevaa käyttötapaa. Tätä kulttuurihistoriallisesti arvokasta ja yhtenäistä aluetta on jatkossakin tarkoitus käyttää nimenomaan kartanon tilakeskuksena siten, että se on osa toimivaa maatilaa ja omistajiensa pääasiallinen elinkeino. Tilakokonaisuuteen kuuluu myös peltoaukeiden keskellä oleva kuivuri- ja riihialue, joka onkin oikein huomioitu Östersundomin yhteisessä yleiskaavassa osaksi tilakeskuskokonaisuutta.

Kaavaselostuksessa (s. 51) yksityisessä omistuksessa olevia P-varauksella osoitettuja alueita on kuvailtu seuraavasti:

*”Matkailun kehittämisen näkökulmaa sekä kulttuuriympäristöjen roolia osana kaupunkilaisten elinympäristöä tukevat myös kartanoalueet ja muut historialliset miljööt. Nämä kohteet korostavat Vantaan monisatavuotista tarinaa, jota on syytä korostaa voimakkaan kasvun rinnalla. Yksityisessä omistuksessa olevat palveluiden ja hallinnon alueet, kuten kartanot, eivät ole tarkoitettu julkisten palveluiden tarpeisiin. Kulttuurihistoriallisia palveluiden alueiksi merkittyjä kohteita kehitettäessä suojeluarvot ovat huomioonotettava reunaehto.”*

Kuvailu näiden alueiden luonteesta ei sovi ollenkaan Westerkullan kartanon tilakeskuksen alueen vuosisataiseen käyttötarkoitukseen (1600-luvulta lähtien) ja tulevaisuuden tavoitteisiin säilyä edelleen toimivana maatilana. Niin Westerkullan kartanon päärakennusta (tila Westerkulla gård 18:4) kuin kartanokeskuksen alueella olevia

muitakin rakennuksia on tarkoitus tulevaisuudessa käyttää juuri tilan maatalouselinkeino- ja viljelytoiminnan osina eikä palvelu-/matkailutoimintojen tiloina. Katsomme, että kartanon arvokkaat erityispiirteet voidaan säilyttää juuri sen perinteisessä käyttötarkoituksessa. Alueen hyödyntäminen matkailukohteena taas nähdäksemme vaarantaisi Westerkullan kartanokokonaisuuden kulttuurihistorialliset ja maisemalliset erityisarvot, joten kaavavarausta P on pidettävä selvästi MRL 39.2 §:ssä säädetyn rakennetun ympäristön ja (kulttuuri)maiseman vaalimista koskevien sisältövaatimusten vastaisena.

Westerkullan kartanon luonne ja käyttötarkoitus poikkeaaakin siten merkittävästi muista vastaavalla P-merkinnällä osoitetuista Vantaalla sijaitsevista kartanokeskuksista kuten Håkansböle tai Nissbacka, joita on jo ennen yleiskaavan laatimistakin käytetty luonteeltaan yleisölle avoimina ”palvelualueina”. Håkansböle on Vantaan kaupungin omistuksessa ja siellä järjestetään opastettuja yleisökierroksia sekä alueella on myös kahvilatoimintaa. Nissbacka taas toimii yleisölle avoimena taiteilija Laila Pullisen museona / veistospuistona.

Oletettavasti kartanokeskuksen epäsopiva P-varaus periytyy aiemmista Kaakkois-Vantaan osayleiskaavoista, joissa oli vastaavat merkinnät. Maankäytön suunnittelu on mennyt kuitenkin näiden vanhempien kaavojen jälkeen eteenpäin erityisesti Östersundomin yhteisen yleiskaavan laadinnan yhteydessä. Yleiskaava 2020 ehdotusvaiheen selostuksessa onkin todettu, että uuden yleiskaavan pitäisi olla sopusoinnussa Östersundomin yhteisen yleiskaavan kanssa ja tästä on todettu (ehdotusvaiheen kaavaselostus s. 101) seuraavaa:

*”Westerkullan kartanon alueella kaavakartta on Östersundomin kuntien yhteisen yleiskaavan ratkaisun mukainen, vaikka merkintätavat ovat Vantaan yleiskaavan 2020 mukaisia.”*

Tämä väite ei kuitenkaan pidä paikkaansa niinkin keskeisen kuin kartanokeskuksen P-varauksen kanssa.

Östersundomin yhteisessä yleiskaavassa kartanokeskus ja siihen liittyvä peltoalueiden keskellä sijaitseva maatalousrakennusten alue on merkitty seuraavan sisältöisellä varauksella:

*”Alue, jonka ominaispiirteet säilytetään.*

*Tarkemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristö, maiseman ja luonnon arvot ja ekologiset yhteydet.*

*Olemassa olevia rakennuksia voidaan korjata, laajentaa ja korvata. Alueen ominaispiirteiden mukainen vähäinen täydennysrakentaminen sallitaan.”*

Vaikka Kehä III:n itäpuoleinen osa Östersundomin edelleen valituskäsittelyssä olevaan yleiskaavaan liittyvistä alueista on aivan viimevaiheessa poistettu tästä valituksenalaisesta Vantaan yleiskaava 2020:sta (Ks. selostus s. 183), on tämä johtunut erityisesti siitä, että Östersundomin kaava kumottiin Helsingin hallinto-oikeudessa sen liian tehokkaan rakentamisen Natura 2000 -alueille aiheuttaman merkittävän haitan vuoksi. Poisto koskikin juuri niitä alueita, joille oli sijoitettu metroasema ja sen ympärille erittäin tehokasta rakentamista. Näin ollen edellä esitetyillä argumenteilla liittyen kartanokeskuksen lainmukaiseen varaukseen ei ole liityntää niihin perusteisiin, joilla Östersundomin kaava kumottiin ja joilla osa Vantaan yleiskaavan aluetta jätettiin nyt ”valkoiseksi alueeksi”.

Kartanokeskuksen alueelle on edellä esitetyn tavoin yleiskaava 2020:ssa sijoitettu oikeusvaikutteisen liitekartan lisämerkintä ”**Kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti erityisen arvokas kylämaisema**”. Tämäkin lisämääritelmä on nähdäksemme jo lähtökohtaisesti ristiriidassa P-varauksen mukaisten palvelu- tai matkailutoimintojen kanssa.

Westerkullan kartanoalue voisi esimerkiksi rinnastua luonteeltaan läheiseen Sotungin kyläalueeseen, jossa pohjamerkintänä on kaavaehdotuksessa käytetty varausta AT. Luettaessa kyläaluetta koskevat kaavamääräykset yhdessä nyt jo alueelle sijoitetun Kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti erityisen arvokasta kylämaisemaa koskevien määräysten kanssa päädytään hyvin lähelle saman tyyppistä aluevarausta, kun Östersundomin yhteisessä yleiskaavassa kartanokeskukseen on sijoitettu. Olisi kin oikeudellisesti ottaen ongelmallista ja muutenkin varsin epätydyttävä lopputulos, jos Östersundomin yhteinen yleiskaava tuleekin valituskäsittelyn jälkeen voimaan nykyisessä muodossaan ja Vantaan yleiskaava 2020:ssa hyväksytään sen kanssa täysin ristiriitainen P-aluevaraus.

Edellä esitetyn perusteella oikea Westerkullan kartanokeskuksen alueen nykyistä ja tulevaa käyttöä vastaava pohjamerkintä olisi selkeästi edellä esitetyn tavoin joko AT tai AP. Koska hallinto-oikeusvaiheessa kaavaa ei voida muuttaa, voimme vain vaatia P-varauksen kumoamista lainvastaisena.

## **2.2 Kaavamääräyksen kohtuuttomuus maanomistajan kannalta**

Kaavaselostukseen lisättiin muistutuksessamme vaatimallamme tavalla ehdotusvaiheen jälkeen edellä esitettyyn lainaukseen sisältyvä lausuma siitä, että *”Yksityisessä omistuksessa olevat palveluiden ja hallinnon alueet, kuten kartanot, eivät ole tarkoitettu julkisten palveluiden tarpeisiin.”*

Erityisenä oikeudellisena ongelmana maanomistajan kannalta on kuitenkin edelleen se, että oikeusvaikutteisen kaavamääräyksen tekstimuotoilussa ei tehdä selvää eroa julkiseen ja yksityiseen käyttöön tulevien alueiden suhteen. Ottamalla vaatimamme lisäyksen kaavaselostukseen on kaavoittaja selvästi myöntänyt tulkinnallisen epäselvyyden kaavamääräystekstin kanssa. Tilannetta ei ole omiaan myöskään selkeyttämään edellä selostettu tilanne siitä, että muut P-varauksella osoitetut kartanot ovat selkeästi yleisessä käytössä.

Tilanteessa, jossa yleiseen ja yksityiseen tarpeeseen kaavassa varattujen alueiden rajan määrittely on epäselvä, päädytään maanomistajan oikeusturvan kannalta kohtuuttomimpaan mahdolliseen tulkinnanvaraisuuteen, jossa ei ole selkeää varmuutta siitä voidaanko yksityisessä omistuksessa oleva alue osoittaa yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa yleiseen käyttöön vai ei. Edellä esitetyn perusteella on selvää, että yksityisenä maatilana käytettävän Westerkullan kartanon alueelle osoitettu P-varaus on MRL 39.4 §:n tarkoittamin tavoin kohtuuton ja se on kumottava lainvastaisena.

### 3. Lähivirkistysalueiden VL-varausten kumoaminen tilan Westerkulla 18:0 alueelta

#### 3.1 VL-varausten ristiriita luontoarvojen kanssa

##### 3.1.1 Gubbackan alue / Kehä III:n itäpuoleinen ekologinen yhteys

Valituksenalainen yleiskaavaratkaisu on ylipäättään ekologisten yhteyksien toteuttamisen kannalta kaavaan sijoitettujen VL ”pohjavarauksen” osalta ristiriitainen ja ongelmallinen. Natura 2000 -kohteen ”Mustavuori ja Östersundomin lintuvedet” luontoarvoiltaan arvokkaimmalta Mustavuoren alueelta lähtevän ja Gubbackan kautta Siipoonkorpeen jatkuvan ekologisen yhteyden lähtökohtana on ollut se, että tämä alue toimii metsälajiston (erityisesti pyyn) liikkumisen kannalta tärkeänä käytävänä näiden Natura 2000 -alueiden välillä. Tätä tavoitetta koskeva kaavamääräys onkin jätetty kaavaan vaikka osa ekologista yhteyttä on katkennut edellä selostetun kaavara-jausmuutoksen vuoksi (Ks. kaavaselostus s. 183).

Östersundomin yhteisen yleiskaavan, johon tämä ekologinen yhteys alun perin perustuu, määräyksissä on sen sijaan selvemmin todettu, että kaava-alueen ”*Ulkoilurei-  
tulee sijoittaa siten, että ne eivät heikennä alueen toimivuutta ekologisena yhtey-  
nä*”. Tämä määräys tarkoittaa selkeästi sitä, ettei tälle ekologisen yhteyden alueelle voida ohjata yleistä ulkoilua ja virkistyskäyttöä. Yhteyden pohjamerkintänä valituksenalaisessa Vantaan yleiskaava 2020:ssä käytetty lähivirkistysaluevaraus (VL) on siten pahassa ristiriidassa ekologisen yhteyden tavoitteiden kanssa, kun tämän kaavan kaavamääräyksen mukaan alueella sallitaan erityisesti esimerkiksi ”*ulkoilua tai muuta yleistä virkistystoimintaa palveleva rakentaminen*”.

Muutenkin on huomattava, että juuri herkimmille Natura-kohteille samoin kuin tärkeimpien ekologisten yhteyksien alueelle ei tulisi ylipäättään ohjata luontoa kuluttavaa virkistyskäyttöä ollenkaan, vaan tavoitteena tulee olla nimenomaan sen rajoittaminen näillä alueilla.

Yleiskaava 2020 valmistelutyön yhteydessä ei ole tehty uusia / omia luontoselvityksiä Östersundomin yhteisen yleiskaavan alueelta, vaan on päädytty käyttämään tämän aiemman kaavatyön tuottamia selvityksiä (kaavaselostus s. 155). Östersundomin



kaavan Natura-arvioinneissa juuri tuohon kaavaan sijoitetun merkittävän rakentamisen seurauksena näille alueille kohdistuvaa virkistyskäyttöpaineen lisääntymistä pidettiin suurimpana Natura-luonnonarvoja merkittävästi heikentävänä tekijänä. Virkistyskäyttöpaineen lisääntyminen suojelualueilla ja ekologisten yhteyksien alueilla kasvaa koko Östersundomin alueen rakentumisen myötä erityisesti siitä syystä, että suuri osa nykyisin virkistykseen käytetyistä metsä- ja luontokohteista tulisi tehokkaan rakentamisen seurauksena poistumaan virkistyskäytöstä. Tällöin on erittäin tärkeää, että herkimvät luontokohteet ja merkittävät ekologisten yhteyksien alueet jätetään järjestetyn virkistyskäytön ulkopuolelle.

Katsomme siten, ettei virkistysaluevarausten sijoittaminen ekologisten yhteyksien alueille ole MRL 39 §:n sisältövaatimusten mukainen ratkaisu erityisesti luonnonarvojen huomioon ottamisen osalta. Samoin kaavaehdotus on näiltä osin LSL 66 §:n (viittaus MRL 197 §) vastainen, kun siinä ei riittävällä tavalla ole otettu huomioon ekologisen käytävän toimintaa Natura-alueisiin kohdistuvien suojeluarvoja merkittävästi heikentävien vaikutusten lieventämisessä.

Ekologisten käytävien pohjamerkinäksi olisi pitänyt muistutuksessamme vaadittu tavoin muuttaa M, mikä tarkoittaisi näiden alueiden säilymistä metsäisinä luontoalueina, joiden suojelumääräykset taas annettaisiin ekologisia käytäviä tai luo-alueita koskevilla kaavamääräyksillä. Erityisesti Gubbackan halki kulkevan pyylle tarkoitettun käytävän suhteen on hyvin tärkeää, että alue olisi mahdollisimman tehokkaasti virkistyskäytöltä eristetty ja nimenomaan metsäinen reitti eläimille liikkua mahdollisimman häiriöttömästi Natura 2000 -kohteiden Mustavuori ja Östersundomin lintuvedet sekä Sipoonkorpi välillä. Koska valitusvaiheessa ei kaavaan voida tehdä muutoksia, vaadimme jälleen vain tämän alueen pohjamerkinän VL kumoamista. Alueelle tulisi sen sijaan jättää luontoarvojen turvaamiseksi luo-alueen varaus ja ekologisen käytävän merkintä.

### **3.1.2 Kartanokeskuksen länsipuolen ekologinen yhteys ja Myllymäen suojelualue**

Valituksenalaisen yleiskaavan valmistelun yhteydessä tehdyssä selvityksessä Vantaan ekologisista yhteyksistä on Gubbackan alueen lisäksi Westerkullan kartanokes-

kuksen ja Länsimäen asuinalueen väliin sijoitettu ekologinen käytävä no. 59 Mustavuori (Natura 2000) – Myllymäki (LUO) – Långmossen – Vaarala (selvityksen sivut 42-43), jonka on todettu olevan ”Osa maakunnallista ekologista käytäväaluetta”. Tätä yhteyttä ei kuitenkaan ole merkitty selvityksen mukaisesti valituksenalaiseen yleiskaavaan miltään osin. Muutenkin nyt nähtävillä olevassa kaavassa ”tiivis asuinalue” (A) varaus katkaisee tämän yhteyden pohjoiseen Slåttmossenin suuntaan.

Yleiskaavan 2020 ehdotuksessa ei myöskään ole otettu huomioon ”Myllymäen” alueelle maakuntakaavaluonnoksessa sijoitettua luonnonsuojelualuetta. Uudenmaan liiton luontoselvityksessä (Ote selvityksestä ”Uusimaa-kaavan 2050 luontoselvityskohteiden 2017-2018 maakunnallinen arvo”, koosteraportti, Uudenmaan liiton julkaisuja E 217 – 2019 on tämän kirjelmän liitteenä 2) suojelualan luontoarvot ja rajaus on esitetty kohteena ”I 3. Myllymäki, Vantaa (21,9 ha)” (liite 2 s. 394-397). Selvityksen mukainen suojelualue ulottuu osin myös omistamamme kiinteistön 18:0 alueelle. Uudenmaan maakuntakaavan 2050 ehdotusvaiheessa ja jatkovalmistelussa tämä alue oli jätetty kokonaan pois kaava-alueesta, koska samaa aluetta koskeva vaihemaakuntakaava on valitusten johdosta käsiteltävänä KHO:ssa.

Niin Vantaan yleiskaavan 2020 ekologisia yhteyksiä koskevassa selvityksessä kuin maakuntakaavatyön yhteydessä laadituissa tämän kirjelmän liitteenä 2 olevassa luontoselvityksessä ja selvityksessä ”Uudenmaan ekologiset verkostot Zonation-analyysien perusteella” (Jalkanen ym. 2018, s. 41-44) korostuu koko Westerkullan kartanoa ympäröivän luontoalueen merkitys Mustavuoresta Sipoonkorpeen johtavan laajan ekologisen verkoston kannalta. Liitteenä 2 olevassa selvityksessä (s. 394) määritellään Myllymäen alueen luontoarvoja erityisesti lisäävänä tekijänä sen kuuluminen maakunnallisen tason ekologiseen verkostoon, yhdistyminen eri luontotyypeihin sekä läheinen sijainti suhteessa muihin saman luontotyypin esiintymiin. On myös huomattava, että tämä läntinen ekologinen yhteys lähtee suoraan Natura 2000 -kohteen ”Mustavuori ja Östersundomin lintuvedet” luontoarvoiltaan arvokkaimmalta Mustavuoren alueelta kohti Sipoonkorpea. Käytävän sijainti ja ulottuminen suurelta osin myös Westerkullan peltoaukeiden alueelle näkyy hyvin liitteen 2 karttapiirroksista (s. 397).

Edellä selostetuilla alueilla nimenomaan voimakkaasti kasvava virkistyskäyttöpaine muodostaa suurimman uhan ekologisen käytävän toimivuudelle. Lisäksi on huomattava, että liitteessä 2 selostetuin tavoin Myllymäen esitetyn luonnonsuojelualan luontoarvot liittyvät erityisesti alueen kasvistoon, joten on selvää, että virkistyskäytön ohjaaminen tälle alueelle on suuressa ristiriidassa sen suojelutavoitteiden kanssa.

Katsomme siten, ettei virkistysaluevarausten sijoittaminen myöskään tämän ekologisen yhteyden tai Myllymäen alueille ole MRL 39 §:n sisältövaatimusten mukainen ratkaisu erityisesti luonnonarvojen huomioon ottamisen osalta. Samoin kaavaehdotus on näiltä osin LSL 66 §:n (viittaus MRL 197 §) vastainen, kun siinä ei riittävällä tavalla ole otettu huomioon ekologisen käytävän toimintaa Mustavuoren ja Sipoonkorven Natura 2000 -alueiden välillä.

Myllymäen alueen osoittaminen pohjavaraukseltaan VL-alueeksi lisämerkinnällä ”luo” ei vastaa mitenkään edellä luonnonsuojelualueeksi luontoarvojensa perusteella luokitellun alueen vaatimaa kaavallista suojelutasoa. Tämä alue olisikin maakunta-kaavaluonnoksessa esitetyn ja muistutuksessamme vaaditun tavoin tullut ehdottomasti yleiskaavassa osoittaa merkinnällä SL. Valitusvaiheessa alueelta tuleekin kumota pohjamerkintä VL lainvastaisena, mutta suojeluarvojen väliaikaiseksi turvaamiseksi alueelle tulisi jättää voimaan luo-alueen merkintä.

### **3.2 Gubbackan alueen arvokkaan kulttuuriympäristön lisämerkintä**

Kaava-aineistossa ei ole esitetty mitään perusteita sille, miksi Gubbackan Kehä III:n ja Itäväylän kulmaan jäävää aluetta ei ole kokonaisuudessaan osoitettu oikeusvaikutteisina lisämerkinnöinä ”Arvokas kulttuuriympäristö” ja ”Maisemallisesti arvokas alue tai muu arvokas kulttuuriympäristö”. Tämä siitä huolimatta, että olemme tähän asiaan mielipiteissämme ja muistutuksessamme toistuvasti kiinnittäneet erityistä huomiota. Näiden merkintöjen ulkopuolelle jätetty Gubbackan itäpuoli on peltoaukeilta nousevana varsin jyrkkänä metsäisenä rinteinä hyvin oleellinen maisemallinen osa kartanokeskusta ympäröivää kulttuurimaisemaa, joten nähdäksemme sen rajaamiselle ulos lisämerkintäalueista ei ole minkäänlaisia perusteita. Näin erityisesti jo siitä syys-

tä, että vaihemaakuntakaavassa, joka tosin on vielä vailla lainvoimaa, vastaava rajaus on ulotettu kiinni edellä mainittuihin liikenneväyliin.

Jälleen kerran ongelmaksi muodostuu se, että valitusvaiheessa yleiskaavan lisämerkintöihin ei voida tehdä muutoksia, mutta tämän alueen pohjavaraus VL ja ylipäättään valituksenalainen yleiskaava tulisi nähdäksemme kumota tältä alueelta sillä perusteella, että kaavassa ei ole otettu huomioon koko Gubbackan luonnetta maisemallisesti arvokkaana kulttuuriympäristönä. Näin hallinto-oikeus voisi ohjeistaa kaavoittajaa korjaamaan lisämerkintöjen rajaukset kattamaan koko Gubbackan alueen.

### **3.3 VL-varausten kohtuuttomuus maanomistajan kannalta**

Kuten valituksenalaisen yleiskaavan kartasta voidaan havaita, kaikki muut Westerkullan kartanon alueet pois lukien kartanokeskuksen P-alue sekä peltoaukea, joka on merkitty varauksella MY, on valituksenalaisessa yleiskaavassa osoitettu pääosin VL-alueiksi ja pieneltä osaltaan SL-alueiksi. Itäinen Gubbackan päällä osittain oleva VL-alue on merkittävältä osaltaan merkitty myös nykyisille peltoalueille.

Kaavaselostuksessa esitetyin tavoin (s. 85) huomattavan suuri osa koko kaupungin pinta-alasta eli 16.5 % (noin 4000 hehtaaria) on osoitettu metsäisiksi virkistysalueiksi, joten kuntalaisten virkistysaluetarpeet tulevat varmuudella riittävästi huomioon otetuiksi ilman, että yksityisten maanomistajien kaikkia metsäalueita osoitetaan virkistysalueiksi. Näin erityisesti, kun muistetaan, että lähivirkistysalueet ovat tyypillisesti sellaisia yleiseen käyttöön varattuja alueita, joihin voi kohdistua kunnan lunastusoikeus. Kaavaselostuksen mukaisesti (mts.) kaupunki toteuttaakin virkistysalueita ”vähitellen hankkimalla maita kaupungin omistukseen”.

Kartanon kulttuurihistoriallisen luonteen vaaliminen toimivana maatilana ja sen omistajien elinkeinona ei ole mahdollista pelkästään kartanokeskuksen ja peltoalueiden varassa, vaan niitä ympäröivät puistoiset metsäalueet muodostavat välttämättömän suoja-alueen kartanon toiminnoille. Ne ovat myöskin aivan oleellinen osa sitä erittäin arvokasta kulttuurimaisemaa, jota yleiskaavan lisämerkinnöin halutaan erityisesti vaalia. Maanomistajan kannalta olisikin varmuudella MRL 39.4 §:ssä kielletyin

tavoin kohtuutonta, jos kaikki Westerkullan kartanon metsäalueet jäisivät yleiskaavan mukaisiksi lähivirkistysalueiksi, joille myös voitaisiin tarkoituksella ohjata intensiivistä virkistyskäyttöä. Tässä yhteydessä on myös muistettava, että kartanon Helsingin puoleisista alueista yli 100 hehtaaria on jo sisällytetty Natura 2000-kohteeseen.

#### 4. Metroratavarauksen kumoaminen

Länsisalmen metroaseman poistaminen kaavasta erityisesti Uudenmaan ELY-keskuksen vaatimin tavoin LSL 65 §:n vastaisena, mutta samalla taas metroratavarauksen Mellunmäki-Länsisalmi jättäminen yleiskaavaan on synnyttänyt hyvin epäloogisen ja selvästi lainvastaisen kaavatilanteen. ELY-keskuksen valituksenalaisesta yleiskaavasta 8.1.2021 antaman lausunnon (liite 3) mukaisesti (s. 8) Kehä III:n itäpuolelle sijoittuvaa metroasemavarausta ja sitä ympäröivää tehokasta rakentamista ei ole ollut mahdollista nähtävillä olleen kaavaehdotuksen mukaisesti sisällyttää kaavaan, koska näiden varausten vaikutuksia Natura-alueille ei ole arvioitu LSL 65 §:n edellyttämällä tavalla. Yleisesti ottaen tämä kysymys on myös johtanut Östersundomin yhteisen yleiskaavan kumoamiseen Helsingin hallinto-oikeudessa muun muassa ELY-keskuksen tekemän valituksen seurauksena.

Metroaseman poistamisesta valituksenalaisesta yleiskaavasta ei siis ole kuitenkaan seurannut sinne johtavan Westerkullan peltoaukeat halkaisevan ratavarauksen poistamista kaavasta, vaan se on jätetty sinne nähdäksemme täysin perusteetta. Tätä ratkaisua on kuvailtu kaavaselostuksessa hyvin niukasti seuraavasti (s. 91):

*”Metro jatkuu yleiskaavassa Mellunmäestä itään maakuntakaavan mukaisesti.”* (Vastaava hieman monisanaisempi perustelu on sivulla 150)

Tässä yhteydessä on heti huomautettava, että mainittu vaihemaakuntakaava on myös valitusten johdosta käsiteltävänä KHO:ssa ja siinä on kyllä osoitettu myös metroradan patkän lisäksi metroasemavaraus, johon tämä rata johtaisi.

ELY-keskus on todennut lausunnossaan (liite 3, s. 8) tämän ratalinjauksen suhteen seuraavaa:

*”Yhteisvaikutukset, mukaan lukien Westerkullan peltoalueelle osoitetun metrolinjauksen toteuttamiskelpoisuus, tulevat arvioitavaksi tarkemmin Östersundomin alueen jatkosuunnittelun yhteydessä.”*

Tämä ELY-keskuksen lausuma osoittaa täysin kiistatta sen, ettei metroasemavarauksen ohella myöskään metroradan toteuttamiskelpoisuutta ole selvitetty LSL 65 §:n edellyttämin tavoin. Tämä tarkoittaa myös sitä, että varaus on MRL 9 §:n ja MRA 1 §:n mukaisten selvittämismuutosten vastainen.

Metroasemavarauksen poistaminen kaavasta mutta sinne johtavan liikenneyhteyden, joka ei siis enää johda minnekään, jättäminen valituksenalaiseen kaavaan muodostaa nähdäksemme täysin analogisen tilanteen ratkaisulla KHO 8.7.1997 t.1724 kumotun Vuosaaren sataman seutukaavavarauksen kanssa. Tässä tapauksessa ympäristöministeriö oli vahvistanut varsinaisen sataman varauksen, mutta jättänyt kaikki sinne johtavat liikenneyhteydet vahvistamatta Natura 2000 -sääntelyn vastaisina. Korkein hallinto-oikeus katsoi, että satama ja sen liikenneyhteydet muodostavat toiminnallisen kokonaisuuden, jossa toista elementtiä ei ole mahdollista ottaa kaavaan ilman toista tämän kokonaisuuden välttämätöntä osaa. Silloisen lainsäädännön (RakL) perusteella katsottiin, etteivät liikennejärjestelyt perustu riittäviin selvityksiin, eikä kaava tältä osin myöskään täytä sille asetettuja liikenteen järjestämistä koskevia sisältövaatimuksia.

Kun tässä tapauksessa valituksenalaiseen yleiskaavaan on otettu metron ratavarauksen, jolta puuttuu tämän toiminnallisen kokonaisuuden toinen oleellinen osa eli metroasema, johon se johtaisi, on selvää, että edellä selostetuilla tavoin tämä kaavavarauksen ei perustu MRL 9 §:n ja MRA 1 §:n edellyttämiin riittäviin selvityksiin tämän liikenneyhteyden toteuttamiskelpoisuudesta tai sen luontovaikutuksista. Samalla varaus on MRL 39.2 §:n 1-kohdan mukaisen yhdyskuntarakenteen toimivuutta koskevan sisältövaatimuksen vastainen sekä ristiriidassa myös 4-kohdan sisältövaatimusten kanssa, jossa edellytetään muun muassa liikenteen järjestämistä ympäristön kannalta kestäväällä tavalla.

Valituksenalaisessa Vantaan yleiskaavassa Westerkullan kartanon peltoalueille osoitettu metroradan ”tynkävaraus” tulee siis kumota edellä eriteltyjen lainkohtien vastaisena.

Ellei hallinto-oikeus katso voivansa kumota ratavarausta edellä esitetyin perustein, olisi se joka tapauksessa kumottava yleiskaavan sisältövaatimusten vastaisena.

Tämä siitä syystä, että Westerkullan peltomaisemaan sijoitettu pinnassa ja mahdollisesti vielä korkealla siltarakennelmalla kulkeva metrolinjaus muodostaisi yhden yleiskaavan merkittävimmistä haitallisista maisemavaikutuksista. Olemme jo useaan otteeseen eri kuulemisvaiheissa esittäneet, että jos alueen joukkoliikennemalliksi valitaan metron jatkaminen Mellunmäestä itään, on jatkosuunnittelun yhteydessä pyrittävä kaikin tavoin lieventämään niitä erittäin suuria ja pysyviä maisemavaurioita, joita metron ratalinjaus väistämättä aiheuttaa Westerkullan kulttuurihistorialliselle maisemalle ja kartanon maatalouselinkeinoille. Ensisijaisesti kohtuuttomat maisemahaitat vältettäisiin maanalaisella vaihtoehdolla ja ellei tämä ratkaisu olisi mahdollinen, pitäisi ratalinjan joka tapauksessa sijaita mahdollisimman etäällä tilakeskuksesta ja samalla taas mahdollisimman lähellä Itäväylää.

Selvää on, että mahdollisen metroradan sijainti ja toteutustapa täsmentyvät alueen jatkosuunnittelun yhteydessä, mutta valituksenalaiseen kaavaan olisi metrorataa koskevaan kaavamääräykseen tullut vähintään sisällyttää velvoite tarkemmassa suunnittelussa ottaa huomioon alueen maisemalliset ja kulttuurihistorialliset arvot. Lisäksi radan yleispiirteinenkin linjaus olisi tullut siirtää Itäväylän varteen eikä sijoittaa siten, että se halkaisee Westerkullan arvokkaan peltomaiseman mahdollisimman haitallisesti keskeltä tätä aluetta. Valituksenalainen kaava ei siten tältä osin täytä MRL 39 §:n sisältövaatimuksia rakennetun ympäristön ja maiseman arvojen vaalimisen osalta, joten varaus tulee lainvastaisena kumota myös tällä perusteella.

## **5. Yhteenveto**

Edellä esitetyn perusteella katsomme, että yleiskaavassa tunnustettujen arvokkaan kulttuuriympäristön ominaisuuksien sekä Westerkullan kartanon ja sitä ympäröivien

alueiden ainutlaatuisien luontoarvojen turvaamiseksi valituksessamme vaaditut kaavavaraukset on kumottava. Valitettavasti kaavoittaja ei ole ollut halukas muuttamaan niitä lainmukaisiksi kaavan valmisteluprosessin kuluessa esittämiemme mielipiteiden ja muistutusten mukaisesti.

Korostamme lopuksi vielä sitä, että Westerkullan kartano on yksi harvoista kartanokokonaisuuksista, jota vielä ympäröivät muinaismuistot, suojeluarvoiltaan merkittävät rakennukset ja rakenteet, erityisen arvokkaat viljelymaisemat sekä laajat luonnonsuojelu- ja Natura 2000 -alueet. Koko pääkaupunkiseudun monimuotoisuuden kannalta olisikin äärimmäisen tärkeää, että edes yksi alueen harvoista riittävän laajoista ja luonnoltaan monipuolisista kartanokokonaisuuksista säilyisi eheänä ja toimivana maatilana vaalien sen alkuperäistä vuosisataista käyttötarkoitusta. Tällaisen alueen merkitys on korvaamaton myös ekologisten verkostojen osana ja tärkeänä hiihtolinjeluna.

Kiinteistön Westerkulla gård 18:4 omistajana ja tilan Westerkulla 18:0 ylivõimaisesti suurimpana osaomistajana olemme olleet aluetta koskevien kaavoitusprosessien kuluessa johdonmukaisesti valmiit hyväksymään sellaiset maankäyttöratkaisut, jotka tarkoittavat laajojen kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaiden alueiden jäämistä käytännössä suojelualueiksi ja kokonaan uudisrakentamisen ulkopuolelle. Samoin olemme valmiit maakuntakaavan mukaisen Myllymäen luonnonsuojelualueen osittaiselle sijoittamiselle tilan 18:0 alueelle. Tässä tilanteessa olisi kuitenkin MRL 39.3 §:ssä kiellettyin tavoin erityisen kohtuutonta maanomistajalle, jos nämä vapaaehtoisesti ”suojellut” alueet osoitetaan laajasti yleiseen tarpeeseen esimerkiksi kaavavarauksella (VL).

Helsingissä 3. päivänä maaliskuuta 2021

Ulf William Thuringin oikeudenomistajien sekä Bettina von der Pahlenin asiamiehenä



Juha Sario

asianajaja, OTL, Espoo



## LIITTEET:

- Liite 1: Päätösote Vantaan kaupunginvaltuuston pöytäkirjasta valitusosoituksineen
- Liite 2: Ote selvityksestä ”Uusimaa-kaavan 2050 luontoselvityskohteiden 2017-2018 maakunnallinen arvo”, koosteraportti, Uudenmaan liiton julkaisuja E 217 – 2019.
- Liite 3: Uudenmaan ELY-keskuksen ”Luonnonsuojelulain 65 §:n mukainen lausunto Vantaan yleiskaavaehdotuksen 2020 Natura-arvioinnista” 8.1.2021