

Raision kaupungin 6. kaupunginosan (Kuloinen) korttelia 6039 ja virkistysaluetta koskevan asemakaavan käynnistäminen (Myllyn kortteli)

Kaupunkikehitysjaosto 09.04.2026 § 34
349/10.02.03/2026

Valmistelijat: kaupunginarkkitehti Emma Kaitaa, kaupunkikehitysjohtaja Samu Mattila, etunimi.sukunimi(at)raisio.fi

Lounaisen Suomen merkittävin kaupallinen keskittymä on rakentunut Raisioon, Turun kehätien (E18) välittömään läheisyyteen. Kauppakeskus Mylly on vuosien saatossa rakentunut ja laajentunut nykyiseen, lähes 100 000 bm² suuruuteensa, pitäen sisällään lähes 150 eri liikettä ja noin 1500 työpaikkaa. Voimassa olevan asemakaavan (Myllyn liikealue) nojalla Kiinteistö Oy Kuloisten Kauppakeskuksella on käyttämätöntä rakennusoikeutta vielä noin 25 000 k-m².

Asemakaavamuutoksen tarve ja tavoitteet

Kiinteistö Oy Kuloisten Kauppakeskus anoo 2.3.2026 vastaanotetulla hakemuksella asemakaavamuutoksen toteuttamista kiinteistölle 680-6-6039-4, jonka nykyinen kaavamerkintä on KM (kaupallisten palveluiden alue, jolle saa sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksikön).

Hakijan arvion mukaan uuden 25 000 k-m² suuruisen, puhtaasti kaupallisen tilan rakentaminen ei ole kannattavaa, eikä erityisesti kolmannen tai neljännen kerroksen kaupallisille tiloille olisi realistista vuokrakysyntää. Viime vuosien rakennemuutokset, kuten verkkokaupan kasvu ja kuluttajakäyttämisen muutokset ovat lisänneet alan epävarmuutta ja myös vähentäneet kaupallisten tilojen tarvetta. Hakija ei halua luopua rakennusoikeudestaan vaan toivoo kaavan laajuuden ja sisällön kokonaisvaltaista uudelleenarviointia.

Kiinteistönomistaja on alustavasti tarkastellut mm. verkkokaupan logistiikkakeskuksen mahdollistamista korttelin länsipäätyyn. Lisäksi kiinteistönomistaja on tarkastellut korttelin keskivaiheille, Sarkamaantien puolelle sijoitettavaa hybridimallia, jossa painopiste olisi palveluasumisessa. Lisäksi anomuksessa todetaan, että kauppakeskus Mylly on valmis huomioimaan käynnissä olevan Kuloisten ja Haunisten alueen kilpailun tuloksia osana kaavoituksen jatkovalmistelua.

Tällä kaavamuutoksella tutkitaan, millaisia uusia liiketoimintamahdollisuuksia käyttämätön rakennusoikeus voi tulevaisuudessa palvella. Kokonaisvaltaisessa tarkastelussa arvioidaan esimerkiksi liikuntapalveluiden, asumisen, tuetun asumisen, logistiikan ja kaupallisten toimintojen kokonaisuudet ja yhdistelmät. Samassa yhteydessä tarkastellaan korttelissa sijaitsevien, kaupungin omistamien maa-alueiden tilanne. Kaupungin omistamalla maa-alueella sijaitsee muun muassa VL-alueita sekä TY-5 –yristystontti.

Edellisten asemakaavoitusten yhteydessä on solmittu Kiinteistö Oy Kuloisten Kauppakeskuksen ja Raision kaupungin välinen maankäyttösopimus. Maankäyttösopimus on valtaosin toteutunut sovitun mukaisesti, mutta sen jäljellä olevat ehdot neuvotellaan tulevan asemakaavoitustyön yhteydessä uusiksi tai erillisillä sopimuksilla. Täten nyt voimassa oleva keskinäinen maankäyttösopimus jää kaavoitustyön ajaksi tauolle.

Kaavatilanne ja alueen nykytila

Alueella on voimassa Myllyn liikealueen asemakaava (AK 6:30), joka on saanut lainvoiman 5.3.2011. Kaava-anomusta koskevan alueen pinta-ala on noin 13,48 hehtaaria ja se on Kiinteistöyhtiön omistuksessa. Kaavallinen tarkastelu tulee tämän lisäksi ulottaa koko Sarkamaantien rajaamaan kortteliin, jossa on lisäksi Vetikon asemakaavassa (AK 6:09, 1984), merkitty ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta (TY-5) ja lähivirkistysaluetta (VL) sekä Etelä-Hauninen – asemakaavassa (AK 6:16, 1992) merkittyä lähivirkistysaluetta (VL).

Asemakaavamuutosta ohjaavassa Raision yleiskaava 2020:ssa yleiskaavassa vuodelta 2004 kaavamuutosalueella on kaupallisten palvelujen aluetta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM).

Kaavamuutosalue sisältyy käynnissä olevaan Kuloisten ja Haunisten alueen ideointikilpailuun, jolla haetaan monipuolisia fyysisiä ja toiminnallisia vaihtoehtoja alueen kehittämisen tueksi. Kilpailu päättyi 20.5.2026 ja tulokset on tarkoitus julkistaa ennen juhannusta. Kilpailun kautta nousseita ideoita voidaan hyödyntää asemakaavamuutosta laadittaessa.

Kaavahanke on anomuksen perusteella tarkoituksenmukainen ja se kannattaa käynnistää.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Päätösehdotus

Kaupunkikehitysjaosto päättää esittää kaupunginhallitukselle, että 6. kaupunginosan (Kuloinen) korttelia 6039 ja virkistysaluetta koskeva asemakaavamuutos (Myllyn kortteli) käynnistetään ja kuulutetaan vireille.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.