

Svar på fullmäktigemotion om en marknadsundersökning av efterfrågan på tomter i glesbygdsområden i Borgå

Stadsutvecklingsnämnden 06.05.2025

423/10.00.02.04/2025

Beredning och tilläggsuppgifter: markanvändningsingenjör Leevi Valkeavirta och generalplanechef Maija-Riitta Kontio,
fornamn.efternamn@porvoo.fi

Ledamot Juha Kittilä har väckt en motion 9.2.2025 om att en utomstående oberoende aktör ska kartlägga faktorer som påverkar efterfrågan på tomter och efterfrågan per kundgrupp samt definiera vilka de potentiella invånare i Borgå är som är intresserade av att flytta utanför centrumområdena och de kundgrupper som bor någon annanstans än i Borgå. Den undersökning som görs bör finansieras med projektkostnaderna för stadsutveckling genom att man skjuter upp något annat projekt som tidigare planerats för 2025. Undersökningen bör genomföras under innevarande år.

Som motivering i motionen framförs att man utifrån den marknadsundersökning som görs bättre än för närvarande kan dra slutsatser om vilka inkomster som kan fås av flyttning till glesbygd, hurdana tomter det finns en efterfrågan på och hur mycket det lönar sig att i fortsättningen satsa på planläggningen i glesbygden i fortsättningen.

Svar på motionen

En sådan marknadsundersökning om efterfrågan på tomter i glesbygden som presenterades i motionen har inte tidigare gjorts i Borgå. Enheten för markpolitik har närmast låtit göra olika prisundersökningar i anslutning till glesbygd och detaljplanetomter i byar för att utreda marknadsprisnivåerna i områdena. Dessutom har man gjort undersökningar av flyttningsrörelsen 2016, 2021 och 2025, där man bland annat har utrett varför nya invånare väljer Borgå och hur de upplever sitt liv i Borgå. Det har också gjorts flera utredningar om flyttningsrörelsens storlek, struktur och riktning.

Vid planläggning av byar och glesbygd och tomtförsäljning beaktas det program för bystruktur som stadsfullmäktige godkände 2014. Fullmäktige har beslutat (bl.a. 2022 och 2024) att bystrukturprogrammet uppdateras omedelbart efter att delgeneralplanen för de centrala stadsområdena blivit färdig. Målet är att utkastet till delgeneralplan för de centrala stadsområdena läggs fram i år och planförslaget år 2026, och att delgeneralplanen blir färdig år 2027. Uppdateringen av bystrukturprogrammet kan således inledas om ett par år. Utifrån uppdateringen av bystrukturprogrammet inleds också uppdateringen av delgeneralplanen för byar och glesbygd. Den marknadsutredning om tomtefterfrågan som riktas utanför centrumområdet som föreslås i motionen skulle därför vara bra att göra som grund för beredningen av bystrukturprogrammet.

Enligt den senaste tidens fastighetsmarknadsöversikter har prisutvecklingen för bostäder börjat återhämta sig rätt långsamt till följd av stigande räntor och allmän ekonomisk osäkerhet till följd av åren med COVID-19, då marknadsläget kunde anses vara gott. Tomtmarknaden har saktats ned i fråga om tomtköp i Finland, men också i Borgå till ungefär hälften av vad den har varit som högst under 2021, både i centrumområdet och i glesbygden. Under den senaste tiden har antalet bygglov för egnahemsbyggande dessutom varit på en lägre nivå och flera aktörer inom byggbranschen har ansökt om konkurs. Om en utredning görs nu, kan den ge resultat i rätt riktning i fråga om invånarprofilen utanför centrum, men å andra sidan en felaktig bild av efterfrågan på området samt prisnivån, som direkt inverkar på lönsamheten att rikta planeringen och byggandet till området. Tidsmässigt vore det därför bra att göra utredningen i en sådan situation på fastighetsmarknaden som är etablerad och efterfrågan kan anses vara på normal nivå, dvs. uppskattningsvis om ett par år.

Serviceområdena för stadsplanering och markpolitik bereder tillsammans utifrån motionen anskaffningen av marknadsundersökning av tomterna i byar och glesbygdsområden som stöd för uppdateringen av bystrukturprogrammet. Utredningen beställs av en utomstående aktör och genomförs när det nya bystrukturprogrammet börjar förberedas aktivt och när läget på fastighetsmarknaden har återhämtat sig.

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden föreslår stadsstyrelsen att det som sägs ovan ges som svar på motionen och sänder svaret till stadsfullmäktige som kännedom.