

Kommunstyrelsen

## Försäljning av kommunala småhustomter

### Förslag till beslut

Kommunförvaltningen föreslår samhällsbyggnadsutskottet föreslå kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att

1. Fastställa upplägg för försäljning av småhustomter enligt bilaga 1
2. Uppdra till kommunchefen att upphandla mäklartjänst för försäljning av småhustomter
3. Uppdra till kommunchefen att i samråd med upphandlad mäklare fastställa marknadsmässigt attraktiva priser för befintliga småhustomter
4. Uppdra till kommunchefen att utveckla och ytterligare tillgängliggöra informationen om tillgängliga tomter på [www.ange.se](http://www.ange.se).

### Ärendet i korthet

Ärendet avser upplägg för försäljning av tillgängliga kommunala småhustomter.

### Förvaltningens övervägande

Ånge kommun är på väg att vända en negativ utveckling som pågått i flera decennier. Ett flertal större verksamhetsetableringar pågår eller planeras vilket förväntas skapa hundratals nya jobb. Då arbetslösheten är låg så kommer det att krävas såväl inflyttning som inpendling för att klara kompetensförsörjningsbehovet.

Ånge kommun har många goda grundförutsättningar för att locka inflyttare. Livsmiljön är god och kommunen arbetar aktivt med att stärka utbudet av kultur, handel, service och fritidsaktiviteter. En grundläggande faktor är dock att det finns bostäder. I nuläget finns ett 40-tal fastigheter till salu på Hemnet och detta motsvarar inte de behov som förväntas uppstå de närmaste åren. Det är av därför av stor vikt att kommunen verkar för att möjliggöra nybyggnation av bostäder.

Tillskapandet av fler bostäder kräver flera insatser så som planrevideringar, nya detaljplaner, nybyggnation av småhus och flerbostadshus, utökning av allmännyttan, förädling av befintligt bestånd med mera. En lågt hängande frukt är de befintliga småhustomter som kommunen äger. Dessa kan i princip säljas omgående och på så sätt möjliggöra nybyggnation av bostäder.

Rutiner för att sälja småhustomter saknas idag. Endast ett fåtal tomter har sålts de senaste 30 åren och dessa har sålts till angränsande fastighetsägare som önskat utöka sin tomtyta. Det går idag inte att hitta information om vilka tomter som är möjliga att köpa. Det finns inte heller interna säljrutiner eller prissättningpraxis för dessa tomter.

Förvaltningen har under 2024 genomfört en omfattande kartläggning av tillgänglig mark och denna visar att kommunen i dagsläget äger ett 50-tal avstyckade tomter som är lämpliga för småhusbyggnation. Dessa är dock belägna i äldre områden och har planmässiga begränsningar gällande antal våningsplan eller omfattning på byggarea. Tomterna har inget

bokfört värde i kommunens ekonomi och saknar även taxeringsvärde. Tomternas lägen är generellt inte på en hög attraktionsnivå på så sätt att de kan erbjuda vacker utsikt eller direkt närhet till handel och målpunkter. En relativt låg prissättning bedöms därför krävas för att locka till nybyggnation särskilt då anslutningsavgifter för el, vatten, avlopp och fiber utgör en kostnad om cirka 170 – 200 tkr vilket hamnar ovanpå det faktiska tomtpriset.

Ånge kommun har i nuläget inga egna resurser inom mark och exploatering. Det behövs därför en extern part med fastighetskompetens och försäljningskanaler som kan marknadsföra tomterna och hantera det juridiska arbetet vid försäljning. Här föreslås upphandling av en mäklartjänst. Detta upplägg används i många andra kommuner exempelvis Sundsvall. Planen är att en del av försäljningspriset ska utgöra mäklarens arvode och att särskild finansiering för mäklartjänsten behöver budgeteras.

Utöver mäklartjänsten så bör även information om tillgängliga tomter finnas på kommunens webbsida. Personer som överväger att flytta till en ort söker ofta information på kommunens webbsida. Idag så är informationen om småhustomter på kommunens webbsida svår att hitta och till viss del inaktuell.

Förvaltningen arbetar även med att exploatera nya tomtområden. Närmast att färdigställas är Fränsta Strand. I de fall kommunen själv väljer att stycka av och sälja tomter i nya områden så bör samma försäljningsupplägg användas även för dessa. Nya tomter kommer dock att ha en annan högre prissättning för att täcka kostnaderna som uppstår vid nyexploatering.

Förvaltningen har utarbetat ett förslag till upplägg för försäljning av småhustomter som återfinns i bilaga 1.

#### Ånge kommuns vision

*Vi är en plats för alla, med närhet till natur och gemenskap. Här ger näring och engagemang kraft till en levande bygd.*

#### Fokusområde Hållbar vardag

Försäljningen av småhustomter runt om i kommunen öppnar upp för människor att hitta en attraktiv livsmiljö att leva i och bidrar till utveckling av samhällena.

#### Fokusområde Hållbar hälsa

Försäljning av småhustomter skapar förutsättningar för inflyttning och en ökande befolkning vilket skapar förutsättningar för ett utvecklat utbud av kultur och andra fritidsaktiviteter.

#### Fokusområde Hållbar gemenskap

Försäljning av hustomter möjliggör för nyinflyttning av personer som kan bidra till en ökad bykänsla.

#### Fokusområde Hållbar kompetens

Tillgången till bostäder är en nyckelfaktor för att kunna kompetensförsörja såväl befintliga som tillkommande arbetsgivare i kommunen.

Fokusområde Hållbar natur

Försäljning av befintliga småhustomter bidrar till att fler personer kan dela på befintliga resurser så som vägar, vatten och avlopp.