

BESLUTSFÖRSLAG

**Förfrågan om utökat tomträttsavtal för Norrmalm 1:4,
för Borås Djurpark AB**

Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige att besluta:

Tilläggsöverenskommelse till tomträttsavtal för Norrmalm 1:4 med Borås Djurpark AB godkännes.

Datum

2017-12-20

Tom Andersson

Kommunalråd

Datum

2017-12-20

Morgan Hjalmarsson

Kommunalråd

- Tillstyrkes
 Alternativt förslag

Diarienummer: KS 2014-00575

Programområde: 002

Handläggare: Anna Olvén

Datum

2017-12-20

Elisabeth Eickhoff

Avdelningschef



Anna Olvén, 0736-280284
Handläggare

Datum
2017-01-08

Instans
Kommunstyrelsen
Dnr KS 2014-00575
256

Kommunfullmäktige

Förfrågan om utökat tomträttsavtal för Norrmalm 1:4, Borås Djurpark AB

Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige att besluta

Godkänna tilläggsöverenskommelsen till tomträttsavtal för Norrmalm 1:4, med Borås Djurpark AB.

Ärendet i sin helhet

Borås Djurpark har 2014-07-09 inkommit med önskemål om att utöka sin gällande tomträtt i den kommunala fastigheten Norrmalm 1:4 för djurparkens verksamhet. Anledningen är att Borås Djurpark vill kunna förnya och förbättra djuranläggningarna och tillgodose myndigheternas djurskyddsföreskrifter, samt utveckla djurparkens framtida verksamhet.

Större delen av det område som omfattas av tilläggsavtalet disponeras i dag av djurparken och avtalet innebär en anpassning till rådande förhållanden.

Borås Djurpark vill kunna förnya och förbättra djuranläggningarna och tillgodose myndigheternas djurskyddsföreskrifter, samt utveckla djurparkens framtida verksamhet. För detta behöver de rådighet över hela det område som i dag omfattas av djurparken.

Det utökande området består av ett skogsområde, en f.d. bostadsfastighet om ca 7000 m², samt djurparkens huvudentré. Totalt tillkommer en areal om 144 536 m². Tilläggsavtalet innehåller även servitutsrätt för en gångbro, den s.k. "Giraffbron" som djurparken byggt över järnvägen.

Parterna har kommit överens om att den årliga avgälden ska vara 405 000 kr/år, vilken delvis bygger på att den inom området befintliga bostadsbyggnaden övergår i tomträttshavarens ägo.

I och med utvidgningen av tomträten blir den nya årliga tomträttsavgälden således 405 000 kr, d.v.s. 159 000 kr högre än nuvarande avgäld.

Beslutsunderlag

1. Tilläggsöverenskommelse, daterat 2017-11-28.
2. Gällande tomträttsavtal, daterat 2013-12-02.
3. Karta med de till tomträten tillkommande områdena.

4. Förfrågan om utökat tomträttsavtal för Norrmalm 1:4, Borås Djurpark AB.

Tom Andersson
Kommunalråd

Elisabeth Eickhoff
Avdelningschef

I anslutning till tomträttsavtalet för fastigheten Norrmalm 1:4 träffas härmed mellan Borås Stad, 212000–1561 och Borås Djurpark AB, 556073–0359, här nedan kallad tomträttshavaren, följande

TILLÄGGSÖVERENSKOMMELSE

Genom fastighetsreglering ökar fastigheten Borås Norrmalm 1:4 från 378 829 m² till 523 365 m².

Borås Stad har tidigare med nuvarande innehavare av tomträtten träffat överenskommelse i enlighet med kommunfullmäktiges beslut 2013-10-24, § 133 om att tomträttsavgälden för Norrmalm 1:4 skall utgöra 246 000 kr per år under avgäldsperioden 2015-04-01 – 2025-03-31.

I en nu pågående fastighetsreglering kommer områden om totalt 144 536 m² att tillföras Norrmalm 1:4 från Norrmalm 1:3 och Lundby 1:7. Området från Norrmalm 1:3 innehåller en byggnad, vilken genom detta avtal överföres på Borås Djurpark som tomträttsägare.

I fastighetsregleringen ingår även bildande av servitut för djurparkens gångbro över Kust till kustbanan (Järnvägen 1:1) till förmån för Norrmalm 1:4. Servitutet kommer att ingå i tomträtten.

Till följd härav överenskommes mellan Borås Stad genom dess Kommunstyrelse och tomträttshavaren om följande ändringar med avseende på tomträttsavtalet som i övrigt gäller i tillämpliga delar.

1. Borås Stad utvidgar upplåtelsen med tomträtt av fastigheten Norrmalm 1:4 i Borås till att gälla i hela Norrmalm 1:4 omfattande en areal om 523 365 m².
2. Från den dag fastighetsbildningen vunnit laga kraft utgår den årliga tomträttsavgälden med FYRAHUNDRAHUNDRAFEMTUSEN (405 000) kronor. Avgälden avser tiden till dess avtalet är föremål för omreglering 2025-03-31.
3. Borås stad ombesörjer ansökan om anteckning i fastighetsregistret med anledning av ändringen i tomträttsavtalet och tomträttsinnehavaren förbinder sig att biträda denna ansökan.

Avtalsvillkoren i övrigt är oförändrade.

Detta tilläggsavtal har upprättats i två exemplar varav Borås Stad och tomträttshavaren tagit var sitt.

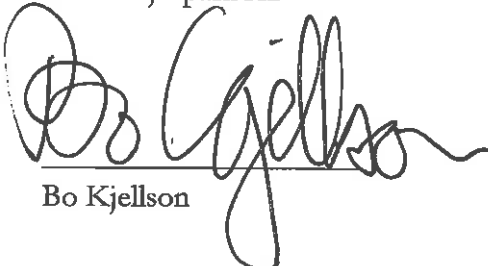
Borås 2017-

Borås 2017-11-28

Borås Stad
Kommunstyrelsen

Borås Djurpark AB

Ulf Olsson
Kommunstyrelsens ordförande




Bo Kjellson

Elisabeth Eickhoff
Markechef

Borås Stads namnteckning bevittnas:

Tomträttshavarens namnteckning bevittnas:



Stefan Lidh

Fastighet: Norrmalm 1:4
Adress: Fristadsvägen 24
Tomträttshavare: Borås Djurpark AB
Personnummer: 556073-0359

Nuvarande avgäld per år: 181 840 per kvartal: 45 460

Det ursprungliga tomträttsavtalet (nedan kallat tomträttsavtal) är upprättat 1995-04-01 och inskrivet 1995-10-13.

ÄNDRINGSAVTAL TILL TOMTRÄTTSAVTAL

Nu gällande avgäldsperiod utgår 2015-03-31. Med stöd av bestämmelserna i tomträttsavtalet och enligt gällande lag har Kommunfullmäktige 2013-10-24 beslutat att tomträttsavgälden för Norrmalm 1:4 under kommande avgäldsperiod skall bestämmas med ledning av 7 577 000 kronor och en avgäldsrenta på 3,25 procent.

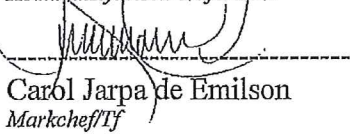
Till följd härav överenskommies mellan Kommunstyrelsen i Borås Stad och Borås Djurpark AB om följande ändringar med avseende på tomträttsavtalet som i övrigt gäller i tillämpliga delar.

1. Den årliga avgälden under kommande avgäldsperiod 2015-04-01—2025-03-31 skall utgöra 246 000 kronor per år.
2. Inskrivning av detta avtal ombesörjes och bekostas av Borås Stad.

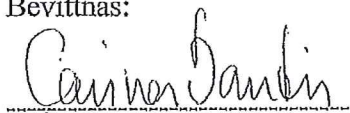
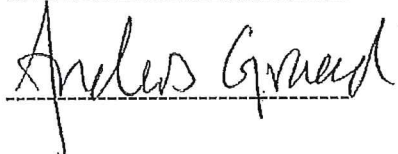
Detta ändringsavtal har upprättas i två likalydande exemplar, varav Borås Stad och Borås Djurpark AB har tagit var sitt.

Borås 2013-12-02
Borås Stad
Kommunstyrelsen

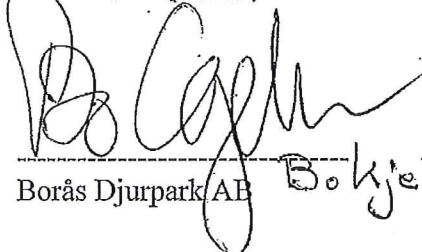

Ulf Olsson
Kommunstyrelsen ordförande


Carol Jarpa de Emilson
Markchef/Tf


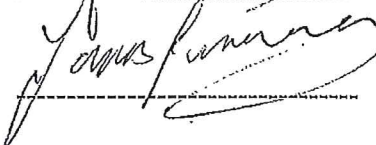
Bevittnas:

Borås 2013.11.27


Borås Djurpark AB Bokjellson

Bevittnas:

Fastighet: Borås Norrmalm 1:4 i Borås kommun
Adress: Djurparken
Avgäld per år: 124.000 kronor
Areal: 378.829 m² 377 829

Mellan Borås kommun genom dess kommunstyrelse och Borås Djurpark AB, 556073-0359, här nedan kallad tomträttshavaren, här jämlikt kommunfullmäktiges bemyndigande, beslut 1995-02-23, § 22, träffas följande

TOMTRÄTTSAVTAL

1. Kommunen upplåter från och med 1 april 1995 till tomträttshavaren med tomträtt fastigheten Borås Norrmalm 1:4 i Borås kommunen.

På fastigheten finns en djurparksanläggning.
Fastigheten får endast användas för djurparksändamål.

Utan kommunens medgivande får tomträttshavaren ej ändra på angivit användningssätt av fastigheten.
2. Årliga tomträttsavgälden utgör, om ej annat överenskommes eller av domstol bestäms, Ett Hundratjugofyratusen (124.000) kronor. Tomträttsavgälden betalas kvartalsvis i förskott senast sista vardagen före varje kvartals början.
3. På fastigheten uppförda byggnader och markanläggningar skall av tomträttshavaren väl underhållas och vårdas. Om byggnad/er förstörs eller skadas av eld eller på annat sätt, skall den/de inom av kommunen bestämd skälig tid ha återuppbyggts eller reparerats, såvida icke annan överenskommelse träffas mellan kommunen och tomträttshavaren.
För uppförande av eventuella nya byggnader för djurparksändamål inom fastigheten skall tomträttshavaren söka erforderliga tillstånd såsom bygglov m. m.
4. För kontroll av detta avtals tillämpning är tomträttshavaren skyldig att lämna kommunen erforderliga upplysningar och tillfälle till besiktning av fastigheten.
5. Tomträttshavaren får utan kommunens medgivande upplåta panträtt och nyttjanderätt i tomträdden. Servitut eller annan särskild rättighet får däremot ej upplåtas utan sådant medgivande.
6. För avgäldsreglering gäller de i lagen angivna minimiperioderna om tio år, varvid den första perioden räknas från 1995-04-01.
7. Enligt gällande lag får endast fastighetsägaren säga

upp tomträttsavtalet. Därvid gäller de i lagen angivna minimiperioderna. Första uppsägningen kan ske om tjugo år. Andra uppsägningen om fyrtio år osv. Den första perioden räknas från 1995-04-01.

8. Tomträttshavaren skall på egen bekostnad fullgöra alla utskylder, förpliktelser och onera, som belöper på fastigheten.

Vid överlåtelse av tomträtten åligger det tomträttshavaren att till kommunen omedelbart göra anmälan om överlåtelsen.

9. Tomträttshavaren medger kommunen eller annan, som därtill har kommunens tillstånd, rätt att framdraga och bibehålla ledningar i eller över fastigheten med erforderliga ledningsstolpar och infästningsanordningar på byggnad, där sådant utan avsevärd olägenhet för tomträttshavaren kan ske.
Tomträttshavaren är pliktig att utan ersättning tåla härmed förenat intrång och nyttjande, men har rätt till ersättning för skada på byggnad eller annan anläggning på fastigheten.

10. Tomträttshavaren är medveten om att Borås Energi har en transformatorstation på fastigheten. Denna station är belägen vid tillfarten till djurparken från Margaretagatan. Om området där transformatorstation är belägen inhägnas, skall, för att möjliggöra tillträde till stationen, eventuella portar eller dylikt förses med låsanordning, som passar till kommunens låssystem.

11. Tomträttshavaren skall på sätt som anges i jordabalken söka inskrivning av tomträtten. Samtliga kostnader för inskrivningen erlägges av tomträttshavaren.

12. I övrigt gäller vad i jordabalken eller eljest i lag stadgas om tomträtt.

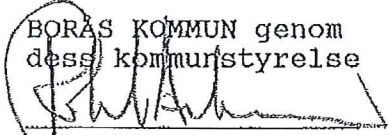
Detta avtal har upprättats i två exemplar varav kommunen och tomträttshavaren tagit var sitt.

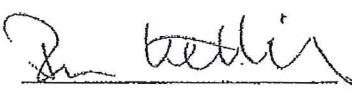
Borås den 22/5 1995

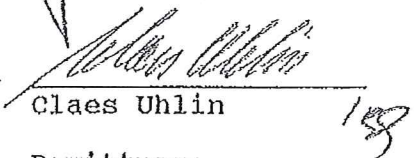
Borås den 18/5 1995

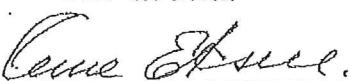
BORÅS KOMMUN genom
dess kommunstyrelse

BORÅS DJURPARK AB


Roland Andersson

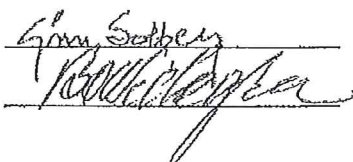

Per Kettil

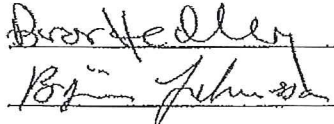

Claes Uhlin

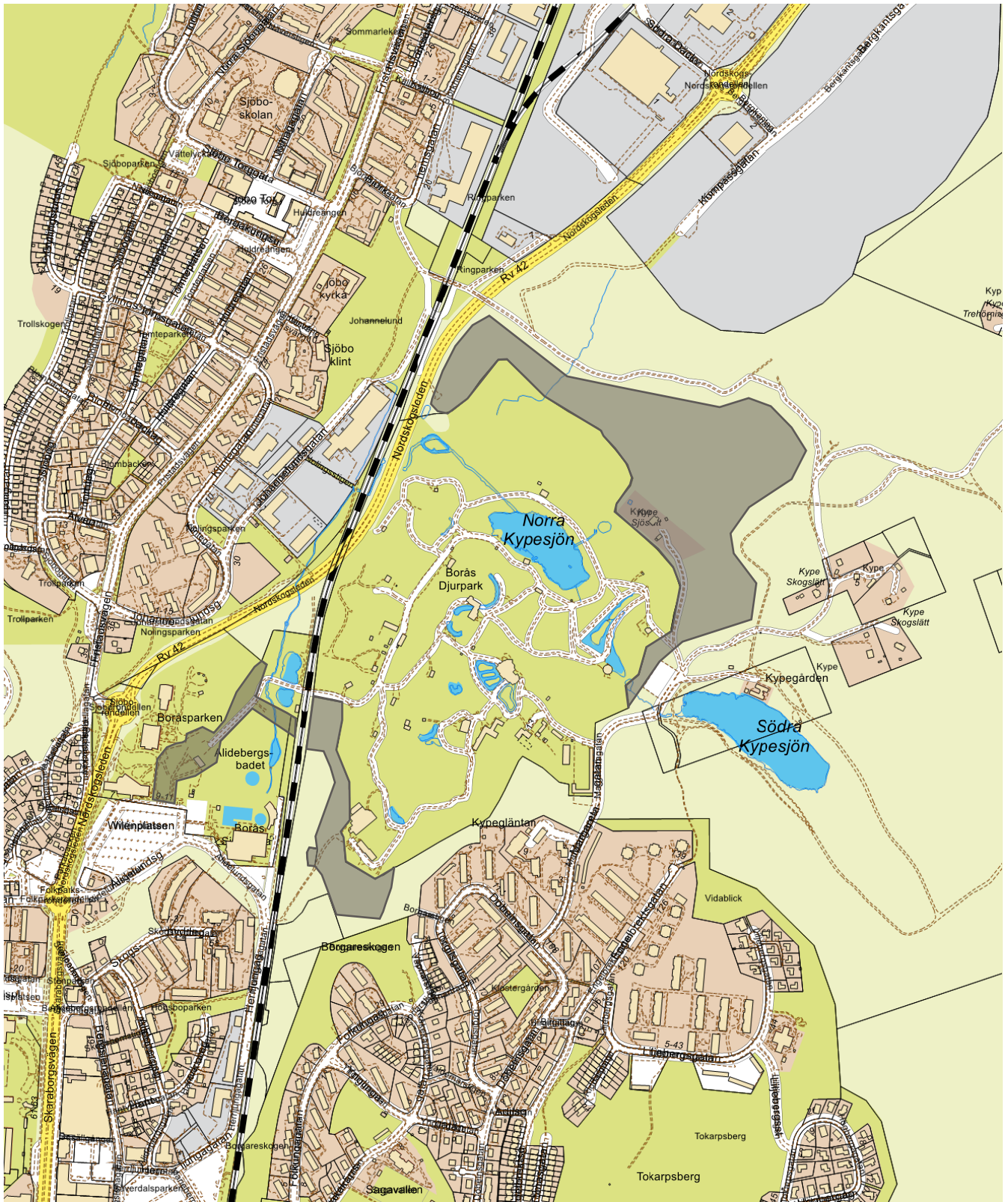

Claes Uhlin

Bevittnas:

Bevittnas:


Gunn Solberg


Björk Hedley





Borås Stad
Kommunstyrelsen

501 80 BORÅS

Borås 2014-07-09

Förfrågan om utökat tomträttsavtal för Norrmalm 1:4 avseende området Nordskogen


Vid Borås Djurpark AB:s styrelsemöte 2014-06-18 beslutade styrelsen att tillskriva Kommunstyrelsen om utvidgande av område inom Nordskogen för Djurparkens framtida verksamhet.

Djurparken är idag omgiven av bebyggelse och är en "djurpark i staden". För att kunna förnya och förbättra djuranläggningar och tillgodose myndigheternas djurskyddsföreskrifter samt utveckla djurparken som ett attraktivt turistmål behöver bolaget utöka sin areal i området Nordskogen.

Styrelsen för Borås Djurpark AB hemställer härmed om utökat tomträttsavtal enligt ovan.

Bilaga: Utdrag av § 10 ur protokoll fört vid ordinarie styrelsesammanträde i Borås Djurpark AB onsdagen den 18 juni 2014.

Med vänliga hälsningar
BORÅS DJURPARK AB



Bo Kjellson
VD



Marie Fridén
Ordförande

Diariernr	Diarieplanbeteckn
BORÅS STAD	
2014 -07- 10	
Kommunstyrelsen	

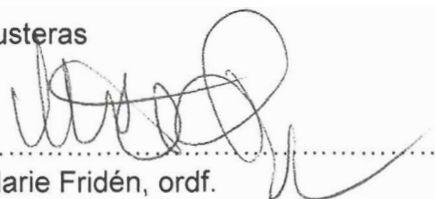
Utdrag av § 10 ur protokoll fört vid ordinarie styrelsesammanträde i Borås Djurpark AB onsdagen den 18 juni 2014.

§ 10. Nordskogen Styrelsen beslutade att Borås Djurpark AB tillskriver Kommunstyrelsen om utvidgande av område inom Nordskogen för Djurparkens framtida verksamhet.

Vid protokollet


Stefan Lidh

Justeras


Marie Fridén, ordf.


Bengt Belfrage

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

