

Mallen är generell. Villkoren ska anpassas utifrån den enskilda upplåtelsen med utgångspunkt i överenskomna villkor i genomförandeavtal.

Gulmarkerad text är information/hänvisning och ska tas bort/ersättas inför avtalets upprättande.

Mellan Stockholms kommun (org.nr. 212000-0142) genom dess exploateringsnämnd som ägare till [ange fastighet/fastigheter], nedan **Jordägaren** och Region Stockholm/AB Storstockholms Lokaltrafik (org.nr. 232100-0016, 556013-0683), nedan **Nyttjanderättshavaren**, gemensamt benämnda **Parterna**, har träffats följande

## AVTAL OM ALLMÄN NYTTJANDERÄTT

### AVSEENDE [komplettera rubrik]

Mellan Jordägaren och Nyttjanderättshavaren har träffats bl.a. genomförandeavtal, år 2020, (benämns **Genomförandeavtalet**) avseende utbyggnad av tunnelbana samt andra däri omnämnda avtal. Enligt Genomförandeavtalet §§ 1.3 och 4.2 – 4.2.1 ska separata nyttjanderättsavtal träffas om bl.a. tillfälliga markupplåtelser. Detta nyttjanderättsavtal (**Nyttjanderättsavtalet**) utgör ett sådant avtal. Tillfälliga ytor för byggandet av tunnelbanan anges i huvudsak i järnvägsplan. Utgångspunkterna för upplåtelsen framgår av Genomförandeavtalet.

#### 1. Nyttjanderättens omfattning och ändamål

Jordägaren upplåter till Nyttjanderättshavaren markområde [Tx-xx], om ca [ange area] kvm utgörande del av fastigheten [ange fastighetens/fastigheternas namn] i Stockholms kommun. Området har markerats på bifogad karta, bilaga 1. Området benämns nedan **Markområdet**.

[Om delar av området ska tillräddas eller avlämnas vid olika tidpunkter kan dessa specificeras på bilagd karta och i text, såsom Delområde 1, 2, 3 etc., och gemensamt utgöra Markområdet]

Markområdet får användas i Nyttjanderättshavarens verksamhet som [ange upplåtelsens ändamål, t.ex. ”arbets- och etableringsyta inom ramen för utbyggnaden av tunnelbana – xxx linjen”]. För användande av markområdet gäller följande restriktioner [Ange eventuell konkretisering av restriktioner och hänsynstagande från JP som ska gälla för platsen (se Genomförandeavtalet 4.2.1)].

Mallen är generell. Villkoren ska anpassas utifrån den enskilda upplåtelsen med utgångspunkt i överenskomna villkor i genomförandeavtal.

Gulmarkerad text är information/hänvisning och ska tas bort/ersättas inför avtalets upprättande.

Nyttjanderättshavaren äger inom Markområdet uppföra och bibehålla följande [Om byggnader och/eller anläggningar, får uppföras och bibehållas ska detta anges, t.ex. byggbodar, transformator, väg, annan anläggning/konstruktion. Om byggnader ej får uppföras bör i så fall detta anges.].

## 2. Markrådets skick vid tillträde

Markområdet upplåtes i befintligt skick.

Nyttjanderättshavaren och Jordägaren ska tillsammans utföra syn av Markrådets inför tillträdet. Protokoll från synen ska upprättas och godkännas av båda Parter. Nyttjanderättshavaren bekostar kostnader uppkomna för synen med undantag för nedlagd tid av Jordägarens personal. För syn/besiktning av vegetation gäller dock punkt 4.2.5 i Genomförandeavtalet samt den hanteringsordning som hänvisas till i här nämnda punkt.

## 3. Nyttjanderättsperiod, uppsägningstid och förlängningstid

Markrådet tillträdes när järnvägsplanen för tunnelbanan vinner laga kraft [alternativt antal månader från laga kraft eller specifikt datum], ”Tillträdesdagen”

[alternativt ska Nyttjanderättshavaren skriftligen bekräfta tillträdesdag senast 2 månader innan tillträdet].

Markrådet får nyttjas från Tillträdesdagen till och med den [ange datum alternativt antal år/månader från tillträdesdagen], varvid Markrådet ska avträdas utan föregående uppsägning.

[Om området är uppdelat i delområden anges tiderna ovan per delområde]

Vid behov av förlängning av upplåtelsen ska Nyttjanderättshavaren skriftligen senast 3 månader före avtalstidens utgång påkalla förlängning av avtalstiden med ytterligare X antal månader tills arbetena är färdigställda. Om förlängning av nyttjanderättstiden godkänns skall Parterna skriftligen överenskomma om villkor för detta i ett tillägg till detta avtal.

## 4. Nyttjanderättsavgift

Upplåtelsen är vederlagsfri.

Mallen är generell. Villkoren ska anpassas utifrån den enskilda upplåtelsen med utgångspunkt i överenskomna villkor i genomförandeavtal.

Gulmarkerad text är information/hänvisning och ska tas bort/ersättas inför avtalets upprättande.

## 5. Anslutningar och abonnemang

Nyttjanderättshavaren ansvarar och bekostar för verksamheten erforderlig infrastruktur för elförsörjning, vatten och avlopp, m.fl. samt tecknande av abonnemang.

## 6. Drift och underhåll m.m.

*Drift och underhåll inom Markområdet*

Nyttjanderättshavaren ska stå för nödvändig drift- och underhåll inom ianspråktaga ytor.

[Om ytskikt, m.fl. anläggningar inom Markområdet ska bibehållas bör ansvar för drift och underhåll inom Markområdet utvecklas, motsvarande vad som regleras nedan under *Drift och underhåll utom Markområdet*.]

*Drift och underhåll utom Markområdet*

Där ytornas utbredning innebär att drift och underhåll av omkringliggande ytor försvåras eller fördyras för Jordägaren, som huvudman för allmän plats, ska Nyttjanderättshavaren utföra och bekosta detta. Detta syftar i första hand på situationen när ytorna inte kan underhållas med entreprenörens ordinarie maskiner. Ansvar för omkringliggande ytor ska identifieras gemensamt och dokumenteras. [Om behov föreligger redan vid avtals ingående bör det klargöras i avtalet och ytorna preciseras på kartbilaga.]

Om omfattningen av Nyttjanderättshavarens drift och underhållsansvar behöver justeras under projektets genomförande ska Nyttjanderättshavaren omgående meddela Jordägaren detta. Förändrad gränsdragning mellan parternas drift- och underhållsansvar ska skriftligen dokumenteras, exempelvis genom mötesprotokoll.

Med drift avses snöröjning, halkbekämpning, sopning, sand- och lövupptagning samt städning. I drift ingår även slamsugning av dagvattenbrunnar. Slamsugning utföres normalt en gång per år och vid behov. Snöröjning och halkbekämpning ska uppfylla Stadens minimikrav vad gäller åtgärdstider och utförande.

Med löpande underhåll avses bl.a. korrigerande av plattor och kantstenar vid sättningar, lagning av slithål och annan lagning vid behov. [Eventuellt ansvar för planerat underhåll anges särskilt]

Mallen är generell. Villkoren ska anpassas utifrån den enskilda upplåtelsen med utgångspunkt i överenskomna villkor i genomförandeavtal.

Gulmarkerad text är information/hänvisning och ska tas bort/ersättas inför avtalets upprättande.

[I det fall ansvar för belysningsanläggning eller annan anläggning är aktuellt anges det särskilt samt specificeras vilka drifts- och underhållsåtgärder som åligger Nyttjanderättshavaren.]

Nyttjanderättshavaren ska utöver ovan tillse att angränsande gator och andra allmänna platser hålls fria från nedskräpning och nedsmutsning i samband med transporter och annan påverkan från den bedrivna verksamheten.

Uppfyller inte Nyttjanderättshavaren sin skyldighet enligt detta avsnitt om ansvar utom Markområdet äger Jordägaren rätt att utföra åtgärden på Nyttjanderättshavarens bekostnad.

#### *Träd och vegetation*

Enligt Genomförandeavtalet p. 4.2.5, har Nyttjanderättshavaren åtagit sig att utföra arbeten nära träd och vegetation med tillämpning av Jordägarens hanteringsordning om skydd, återställande och viten för befintlig vegetation i samband med utbyggnad av ny tunnelbana. Hanteringsordningen är redovisad som bilaga till Genomförandeavtalet.

[Om parterna vid tidpunkten för upplåtelsen enats om delar som hanteras i ovan nämnda hanteringsordning ska detta anges och specificeras i den omfattning och detaljeringsgrad som är möjlig beroende på hur långt parterna kommit. Träd m.m. som ska skyddas samt andra åtgärder ska då framgå av denna dokumentation]

Sly ska tas bort kontinuerligt.

#### *Övrigt*

Nyttjanderättshavaren är i övrigt skyldig att hålla god ordning på Markområdet, inbegripet åtgärder för hantering av olovligt parkerade fordon m.m.

### **7. Ändringar**

Nyttjanderättshavaren får inte utan Jordägarens skriftliga godkännande använda Markområdet i annan omfattning eller för annat ändamål än vad som följer av p. 1.

### **8. Ansvar**

Nyttjanderättshavaren svarar för och bekostar de åtgärder som från tid till annan krävs av försäkringsbolag, myndigheter m.m.

I de fall upplåtelsen enligt detta avtal medför kostnader eller skada för Jordägare ska denna ersättas av Nyttjanderättshavaren. Nyttjanderättshavarens ansvar enligt ovan

Mallen är generell. Villkoren ska anpassas utifrån den enskilda upplåtelsen med utgångspunkt i överenskomna villkor i genomförandeavtal.

Gulmarkerad text är information/hänvisning och ska tas bort/ersättas inför avtalets upprättande.

omfattar även åtgärder som vidtas eller underlåts av dess anställda samt av Nyttjanderättshavaren anlidade entreprenörer, leverantörer och övriga personer. Sådant ansvar omfattar även obehöriga som på grund av förhållande på Nyttjanderättshavarens sida kunnat bereda sig tillträde till Markområdet. Nyttjanderättshavaren svarar enligt miljöbalkens regler för den på Markområdet bedrivna verksamhetens konsekvenser gentemot Jordägaren och tredje man.

Nyttjanderättshavarens ansvar omfattar även skada med anledning av åtgärder eller uteblivna åtgärder utanför Markområdet, t.ex. inom ramen för Nyttjanderättshavarens drift- och underhållsansvar för omkringliggande ytor.

Om Jordägaren tvingas utge avgifter, viten eller dylikt med anledning av att Nyttjanderättshavaren saknar erforderliga myndighetstillstånd eller motsvarande, eller på grund av Nyttjanderättshavarens brott mot vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning, ska Nyttjanderättshavaren fullt ut ersätta Jordägaren med motsvarande belopp.

Nyttjanderättshavaren svarar för att obehöriga inte kan bereda sig tillträde till Markområdet.

## 9. Utformning, skyltar, vattenutsläpp m.m.

### *Utformning*

Etableringsområdet ska vara inhägnat med plank, om inte annat föreskrivs i särskilda villkor i trafikkontorets yttrande.

- Inhägnaden ska gå ända ner till marken.
- Dörrar och grindar ska öppnas inåt eller kunna skjutas åt sidan.
- Inga föremål får placeras utanför etableringsområdet.

### *Byggskyltar*

Ytor inom etableringsområdet får nyttjas för information. Informationen får innehålla uppgifter om projektet, byggherre och huvudentreprenörs namn, logotyp samt kontaktinformation. Max yta är 15 m<sup>2</sup> per byggprojekt och ytan avser total yta inom projektet.

På ett likvärdigt sätt som ovan får exponeringsytor tillhörande en lokal med verksamhet, som tillfälligt blockeras på grund av byggverksamhet, upplåtas på närliggande lämplig yta tillhörande byggverksamheten.

Reklam är inte tillåten på eller inom etableringsområdet.

### *Slangar och kablar*

Mallen är generell. Villkoren ska anpassas utifrån den enskilda upplåtelsen med utgångspunkt i överenskomna villkor i genomförandeavtal.

Gulmarkerad text är information/hänvisning och ska tas bort/ersättas inför avtalets upprättande.

Om slangar, rör, kablar eller liknande hängs upp över gång-, cykel-, eller körbana ska detta ske på en fri höjd av minst: 2,5 m över gångbana, 3 m över cykelbana och 4,6 m över körbana.

Om slangar, rör, kablar eller liknande placeras på gång- och cykelbana ska de täckas med halkfritt skydd. Dessa ska vara utformade så att de enkelt kan passeras med barnvagn, rollator eller rullstol. De ska vara försedda med kontrastmarkering för personer med nedsatt syn. Placering över körbana kräver ett särskilt medgivande från trafikkontoret.

#### *Vattenutsläpp*

Stockholm Vatten och Avfalls riktlinjer för länshållningsvatten ska följas. I de fall renat vatten får släppas ut i rännstenen, får detta endast ske om vädret tillåter.

Alternativt kan vattnet ledas fram till lämplig rännstensbrunn i närheten. Vintertid och vid risk för isbildning får vatten inte släppas ut på gatan.

<http://www.stockholmvattenochavfall.se/>

### **10. Inskrivning**

Detta avtal får inte skrivas in.

### **11. Upplåtelse i andra hand och överlåtelse**

Nyttjanderättshavaren får inte utan Jordägarens skriftliga godkännande upplåta Markområdet, helt eller delvis, eller upplåta annan nyttjanderätt till Markområdet eller till på Markområdet belägen byggnad eller annan anläggning. Jordägaren är dock medveten om att nyttjanderättshavarens rättigheter och skyldigheter i detta avtal helt eller delvis kommer att utövas av den som nyttjanderättshavaren sätter i sitt ställe, t.ex. en entreprenör.

Nyttjanderättshavaren får inte utan Jordägarens skriftliga godkännande överlåta nyttjanderätten.

### **12. Indirekt besittningsskydd**

Detta avtal är inte förenat med något besittningsskydd. Bestämmelserna i 11 kap. 5-6 b §§ jordabalken gäller inte för detta nyttjanderättsavtal.

### **13. Förbehåll vid överlåtelse**

Mallen är generell. Villkoren ska anpassas utifrån den enskilda upplåtelsen med utgångspunkt i överenskomna villkor i genomförandeavtal.

Gulmarkerad text är information/hänvisning och ska tas bort/ersättas inför avtalets upprättande.

Jordägaren ska vid överlåtelse tillse att den nya ägaren av Markområdet inträder i Jordägarens ställe avseende denna nyttjanderätt. Jordägaren ska informera Nyttjanderättshavaren om en eventuell överlåtelse av Markområdet.

Mallen är generell. Villkoren ska anpassas utifrån den enskilda upplåtelsen med utgångspunkt i överenskomna villkor i genomförandeavtal.

Gulmarkerad text är information/hänvisning och ska tas bort/ersättas inför avtalets upprättande.

#### 14. Återställande vid nyttjanderättsavtalets upphörande m.m.

*Återställande av allmän plats och andra anläggningar m.m.*

Enligt Genomförandeavtalet åligger det Nyttjanderättshavaren att återställa Markområdet och eventuellt andra tillfälligt nyttjade ytor och anläggningar. Åtagandet inkluderar planering, projektering samt utförande. Återställande ska ske till den standard och med de funktioner som förelåg innan arbetena på platsen påbörjades om inte Parterna kommer överens om något annat.

[Om parterna vid tidpunkten för upplåtelsen enats om återställandet ska detta anges och specificeras i den omfattning och detaljeringsgrad som är möjlig beroende på hur långt parterna kommit.]

All projektering ska ske enligt teknisk handbok, i samråd med Jordägaren och enligt Jordägarens standard. De handlingar som ska ligga till grund för återställandet ska godkännas av Jordägaren. Projektering och dokumentation av belysning ska utföras av Nyttjanderättshavaren enligt teknisk handbok. Dock har det skett en förändring gällande kap 41. Dokumentation. Nedan följer det som nu skall gälla avseende dokumentation:

”41.1 Ljuskällan och komponentregister har ersatts med DpPower, som är stadens nya dokumenterings och projekteringssystem. DpPower har även det ett behörighetssystem som man måste ha tillgång till och kunskap om.

41.2 Märkning (nya montagenummer genereras via DpPower)”

Projektering av trafiksignaler utförs av Jordägarens trafikkontor men bekostas av Nyttjanderättshavaren. [Om Jordägaren begär ett annat återställande och kostnaden då överstiger värdet av återställande till ursprungligt skick, eller om Jordägarens standard innebär samma resultat, ska Jordägaren enligt Genomförandeavtalet bekosta det överstigande värdet. I det fall Parterna överenskommer om ett annat återställande än till den standard som förelåg innan arbetena började på platsen ska detta regleras i Nyttjanderättsavtalet alternativt i ett separat avtal om återställande.]



Mallen är generell. Villkoren ska anpassas utifrån den enskilda upplåtelsen med utgångspunkt i överenskomna villkor i genomförandeavtal.

Gulmarkerad text är information/hänvisning och ska tas bort/ersättas inför avtalets upprättande.

### *Kvarlämnande av konstruktioner, anläggningar m.m.*

Byggnader, byggnadsrester, anläggningar, konstruktionsdelar, ledningar och andra föremål – i eller över mark – ska avlägsnas vid avflyttning.

Med undantag från vad som gäller enligt första stycket får Nyttjanderättshavaren kvarlämna avspända stag i mark på de platser och i den omfattning som framgår av bilaga till Genomförandeavtalet. Stagen ska dock alltid tas bort ned till 2 meter under markytan.

[Parterna kan komma överens om att Nyttjanderättshavaren äger kvarlämna vissa konstruktionsdelar utöver stag enligt andra stycket. Omfattningen och villkoren härför ska i sådana fall regleras utförligt i Nyttjanderättsavtalet. I villkoren ska specificeras i vilken omfattning delar får kvarlämnas och i vilken mån Nyttjanderättshavaren ska vidta åtgärder med anledning av kvarlämnandet, allt i syfte att Jordägarens framtida användning av marken inte ska begränsas eller fördyras. Om kvarlämnandet riskerar att medföra att Jordägarens framtida användning av marken fördyras eller att marken minskar i värde ska villkoren innehålla ett åtagande om att Nyttjanderättshavaren ska ersätta denna värdeminskning eller fördyring. I första hand ska Parterna enas om en engångsersättning för den belastning kvarlämnandet kan innebära.]

### *Övrigt*

Markområdet ska återlämnas väl städad.

Samtliga konstruktioner som kvarlämnas ska alltid mätas in och dokumenteras och markeras på relationshandling som tillhandahålles Jordägaren.

Relationshandlingar och annan relevant dokumentation avseende utförda allmänna anläggningar ska tillhandahållas Jordägaren.

### *Syn*

Nyttjanderättshavaren och Jordägaren ska gemensamt genomföra syn av Markområdet inför avflyttning. Denna ska göras tidsmässigt i samband med slutbesiktning av entreprenaden. Nyttjanderättshavaren bekostar kostnader uppkomna för synen med undantag för av Jordägarens personal nedlagd tid. För syn/ av vegetation gäller dock punkt 4.2.5 i Genomförandeavtalet samt den hanteringsordning som hänvisas till i här nämnda punkt.

Nyttjanderättshavarens åtaganden beträffande återställande ska anses vara fullgjorda då Kommunen efter syn vid återlämnandet skriftligen godkänner och övertar

Mallen är generell. Villkoren ska anpassas utifrån den enskilda upplåtelsen med utgångspunkt i överenskomna villkor i genomförandeavtal.

Gulmarkerad text är information/hänvisning och ska tas bort/ersättas inför avtalets upprättande.

respektive anläggning. [Om Parterna har avtalat om att Nyttjanderättshavaren har ett fortsatt ekonomiskt ansvar gentemot Jordägaren med anledning av kvarlämnade konstruktionsdelar ska stycket justeras så att detta uttryckligen undantas.]

Nyttjanderättshavaren svarar dock alltså gentemot Jordägaren till följd av att eventuellt kvarlämnade konstruktionsdelar avviker ifrån vad som redovisats i överlämnad relationshandling eller annan dokumentation som Nyttjanderättshavaren ska överlämna eller att andra konstruktionsdelar än vad som överenskommit lämnas kvar inom Markområdet.

## 15. Ändringar och tillägg

Ändringar och tillägg till detta avtal ska för sin giltighet göras skriftligen och undertecknas av båda parter.

Parterna är medvetna om att vissa ändringar av upplåtelsens tid och Markområdets omfattning kan leda till att det i juridisk mening anses uppkomma en ny upplåtelse. Parternas avsikt är dock, om inte annat uttryckligen anges, att kommande tilläggsavtal inte ska förändra Parternas åtaganden så som de har uttryckts i Nyttjanderättsavtalet.

\*\*\*\*\*

Avtalet har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den

För Stockholms kommun  
genom dess exploateringsnämnd

För Region Stockholm/AB  
Storstockholms Lokaltrafik

.....

.....

( )

( )

.....

.....

( )

( )

## BILAGOR

1. Markområdet