

## MALL FÖR NYTTJANDERÄTTSAVTAL

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

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 genom dess Förvaltning för utbyggd tunnelbana (org.nr. 232100-0016)/SL Nya Tunnelbanan AB (org.nr. 559318-0770), nedan **Nyttjanderättshavaren**, gemensamt benämnda **Parterna**, har träffats följande

### AVTAL OM FÖRTYDLIGANDE AV VILLKOR FÖR NYTTJANDERÄTT ENLIGT JÄRNVÄGSPLAN

#### AVSEENDE [**komplettera rubrik**]

Mellan Jordägaren och Nyttjanderättshavaren har bl.a träffats ett genomförandavtal (**Genomförandavtalet**) avseende utbyggnad av tunnelbanas för Depå och Depåanslutningar samt andra däri omnämnda avtal. Enligt Genomförandavtalet ska separata nyttjanderättsavtal träffas om tillfälliga markupplåtelser. Detta avtal (**Nyttjanderättsavtalet**) utgör ett sådant avtal. Tillfälliga ytor för byggandet av tunnelbanans depå anges i huvudsak i järnvägsplan. Utgångspunkterna för upplåtelsen framgår av Genomförandavtalet jämte de villkor som framgår av järnvägsplanen. Nyttjanderättsavtalet ska gälla jämte Genomförandavtalet och villkoren i järnvägsplanen och ska således inte ersätta dessa. Vid motstridiga uppgifter ska i fallande ordning järnvägsplanen, Genomförandavtalet och därefter Nyttjanderättsavtalet gälla.

#### 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**]. Området har markerats på bifogad karta, bilaga 1. Området benämns nedan **Markområdet**.

[Om delar av området ska tillträdas 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 till Älvsjö"**]. För användande av markområdet gäller följande restriktioner [**Ange eventuell konkretisering av restriktioner och hänsynstagande från JP som ska gälla för platsen**].

## MALL FÖR NYTTJANDERÄTTSAVTAL

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.]. Inom Markområdet kommer även arbetsfordon som används på platsen att uppställas. Fordon som endast används för arbetspendling får inte parkeras inom Markområdet.

[Nyttjanderättshavaren är skyldig att låta Jordägaren, eller annan [om möjligt ange vem] som därtill har Jordägarens tillstånd, utan ersättning inom Markområdet bibehålla och nyttja samt vid behov utföra akuta och löpande drift- och underhållsarbeten på [vad: exempelvis befintliga ledningar i mark, ledningsstolpar och infästningsanordningar på byggnad samt att tåla intrång eller olägenhet i anledning härav utan rätt till ersättning.] Tillträde till Markområdet får dock endast ske efter anvisning från av Nyttjanderättshavaren anlitaad entreprenör som BasU (byggarbetsmiljösamordnare).]

### 2. Markområdets skick vid tillträde

Markområdet upplåtes i befintligt skick.

Nyttjanderättshavaren och Jordägaren ska tillsammans utföra syn av Markområdet inför tillträdet. Protokoll från synen ska upprättas och godkännas av båda Parter. Nyttjanderättshavaren ska stå för kostnader uppkomna för synen med undantag för nedlagd tid av Jordägarens personal. För syn/besiktning av vegetation gäller dock Genomförandeavtalets punkt 4.2.1 *Principer för träd, vegetation och övriga anläggningar* samt den hanteringsordning som hänvisas till i nämnda punkt.

### 3. Nyttjanderättsperiod, uppsägningstid och förlängningstid

[Markområdet tillträdes datum XXX, "Tillträdesdagen"]

[Nyttjanderättshavaren ska skriftligen avropa datum för tillträde, "Tillträdesdagen" senast 2 månader innan tillträdet].

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

## MALL FÖR NYTTJANDERÄTTSAVTAL

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 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 ska Parterna skriftligen överenskomma om villkor för detta i ett tillägg till detta avtal.

För det fall förlängning innebär att de tider för nyttjande som framgår enligt järnvägsplanen överstigs åligger det Nyttjanderättshavaren att ansöka om polistillstånd för upplåtelse av offentlig plats. Nyttjanderättshavaren ska ansöka om sådant tillstånd med motsvarande villkor som framgår av Nyttjanderättsavtalet.

#### 4. Nyttjanderättsavgift

Upplåtelsen är vederlagsfri.

#### 5. Anslutningar och abonnemang

Nyttjanderättshavaren ansvarar för och bekostar för projektet 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 Markområdet.

Nyttjanderättshavaren ska tillse att Markområdet hålls städat och fritt från klotter på byggplank eller andra inhägnader. Klotter ska tas bort inom 24 h.

[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 utanför Markområdet*.]

*[Drift och underhåll utom Markområdet]*

[Om behov föreligger redan vid avtals ingående bör det klargöras i avtalet och ytorna preciseras på kartbilaga. Alternativt hanteras i de platsspecifika genomförandeavtalen]

Nyttjanderättshavaren ska hålla gångpassager och närområdet till Markområdet i ett vårdat skick genom att ansvara för städning, snöröjning, sandning, gräsklippning och belysning. Närområdet utgörs av angränsande ytor som ordinarie renhållning och snöröjning inte kommer åt.

## MALL FÖR NYTTJANDERÄTTSAVTAL

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 omfattningen av Nyttjanderättshavarens drift- och underhållsansvar behöver justeras under projektets genomförande ska Nyttjanderättshavaren omgående meddela Jordägaren detta, dock senast 6 veckor innan en förändring förväntas träda i kraft. Förändrad gränsdragning mellan parternas drift- och underhållsansvar ska skriftligen dokumenteras, exempelvis genom mötesprotokoll.

### *Träd och vegetation*

Enligt Genomförandeavtalet, p. 4.2.1 *Principer för träd, vegetation och övriga anläggningar*, har Nyttjanderättshavaren åtagit sig att utföra arbeten nära träd och vegetation med tillämpning av 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 av Markområdet**

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 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.

## MALL FÖR NYTTJANDERÄTTSAVTAL

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 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*

Markområdet ska vara inhägnat med plank, om inte annat föreskrivs i villkor för trafikanordningsplan.

- Inhägnaden ska gå ända ner till marken.
- Dörrar och grindar ska öppnas inåt eller kunna skjutas åt sidan.

#### *Byggskyltar*

Ytor inom Markområdet 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 Markområdet.

#### *Slangar och kablar*

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.

## MALL FÖR NYTTJANDERÄTTSAVTAL

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

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

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 Jordägaren.

### *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

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

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

## MALL FÖR NYTTJANDERÄTTSAVTAL

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.

### *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 av trafiksignaler utförs av Jordägarens trafikkontor men bekostas av Nyttjanderättshavaren.

### *Återställande av naturvärden*

Återställande av naturvärden sker enligt Genomförandeavtalet, p. 4.2.1 *Återställning av naturvärden*.

[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.]

### *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 första stycket har parterna kommit överens om att Nyttjanderättshavaren äger kvarlämna konstruktionsdelar enligt följande:]

[Gällande tillfälliga geotekniska konstruktioner har ett eventuellt kvarlämnande inte hanterats i detta avtal. Om kvarlämnande överenskommes ska det hanteras i tilläggsavtal, vilka ska utgå ifrån de principer som slås fast i Genomförandeavtalet]

## MALL FÖR NYTTJANDERÄTTSAVTAL

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.

[Omfattningen och villkoren för kvarlämnandet regleras i nyttjanderättsavtal eller tillägg till nyttjanderättsavtal rörande återställning. Samtliga konstruktioner som kvarlämnats ska mätas in och dokumenteras på relationshandling som tillhandahålles Staden. Äganderätten av kvarlämnade konstruktionsdelar övergår till Staden. Ersättning för kvarlämnade konstruktioner ska hanteras i enlighet med vad som framgår av Genomförandeavtalet.]

### *Övrigt*

Markområdet ska återlämnas väl städad.

### *Syn*

Nyttjanderättshavaren och Jordägaren ska gemensamt genomföra syn av Markområdet inför avflyttning. Denna ska göras tidsmässigt i samband med slutbesiktning av entreprenaden. Nyttjanderättshavaren står för kostnader uppkomna för synen med undantag för av Jordägarens personal nedlagd tid. För syn av vegetation gäller dock punkt 4.2.1 *Principer för träd, vegetation och övriga anläggningar* i Genomförandeavtalet samt den hanteringsordning som hänvisas till i nämnda punkt.

Nyttjanderättshavarens åtaganden beträffande återställande ska anses vara fullgjorda då Jordägaren efter syn vid återlämnandet skriftligen godkänner och/eller återtar hel eller del av Markområdet. [Om Parterna har avtalat om att Nyttjanderättshavaren har ett fortsatt ekonomiskt ansvar gentemot Jordägaren m.a.a. kvarlämnade konstruktionsdelar ska stycket justeras så att detta uttryckligen undantas.]

## 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 Markrådets 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.



## MALL FÖR NYTTJANDERÄTTSAVTAL

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.

Stockholm den

För Stockholms kommun

För Region Stockholm  
/SL nya tunnelbanan AB

.....

( )

.....

( )

.....

( )

.....

( )

### BILAGOR

1. Markområdet

2. ...

3. ...