



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

KOPI

KRUSE SMITH ENTREPRENØR AS Øst,  
Engebrets vei 3, 0275 OSLO,  
odd.djoseland@kruse-smith.no

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200607057-212  
Oppgås alltid ved henvendelse Saksbeh: Bjørn Wikan  
Dato: 27.03.2015  
Arkivkode: 531

Byggeplass: MARIDALSVEIEN 205 Eiendom: 222/122/0/0  
Tiltakshaver: Maridalsveien 205 AS Att: Oddbjørn Hansen Adresse: Maridalsveien 205, 0469 OSLO  
Søker: KRUSE SMITH Adresse: Engebrets vei 3, 0275 OSLO  
ENTREPRENØR AS Øst  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Vesentlig endring/reparasjon

### PÅLEGG OM RETTING OG VEDTAK OM TVANGSMULKT - MARIDALSVEIEN 205

Krav om at forhold som er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven rettes.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 32-3 1.ledd gis pålegg om retting av forhold knyttet til garasjekjeller i strid med plan- og bygningsloven § 93.

Frist for å etterkomme pålegget settes til 07.05.2015.

Det vedtas herved en tvangsmulkt på kr. 100.000 som forfaller på tidspunktet for ovennevnte frist dersom pålegget da ikke er etterkommet.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 09.06.2010, sak 232, jfr. byrådsvedtak av 29.06.2010, sak 08/2010.

Plan- og bygningsetaten viser til varsel om pålegg av 10.10.2014 vedrørende lukking av åpne avvik knyttet til garasjekjeller.

Frist for uttalelse ble i varsel satt til 24.10.2014. Plan- og bygningsetaten finner ikke at Deres uttalelse i brev av 24.10.2014, 07.11.2014 og 18.11.2014 har endret etatens vurderingen av saken. Etaten vurderer at det fortsatt er åpne avvik fra gjeldende forskriftskrav som ikke er lukket, og pålegg gis på dette grunnlag.

Det presiseres at pålegget er knyttet til varslet pålegg i forbindelse med søknad om brukstillatelse for parkeringskjeller. Etaten har derfor kun tatt stilling forhold som vurderes å berøre brukstillatelse for



Plan- og bygningsetaten  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate, 0187 Oslo  
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180  
Kundesenteret: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: postnotlak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315 01 01357  
Org.nr.: 971 040 823 MVA

parkeringskjeller og som er omtalt i opprinnelige kontrollrapport av 07.07.2014. Øvrige forhold i rapporten, samt nye forhold i rapport av januar 2015 vil bli behandlet som egne saker.

### **Pålegg**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 32-3 1. ledd gis herved pålegg om retting av åpne avvik som beskrevet nedenfor.

Plan- og bygningsetaten viser til kontrollrapporter og redegjørelser fra OPAK innsendt 07.07.2014. Det går frem av ny kontrollrapport av 28.01.2015 at det fortsatt er åpne avvik fra gjeldende forskriftskrav for parkeringskjeller og følgende punkter må utbedres:

### **Prosjektering:**

#### **TEK 07 §§ 8-37 og 9-52 – Overvannshåndtering, fukt og avløp**

- Prosjektert feil høyde på drengsledninger.
  - Det vises til avvik 2 i kontrollrapport fra COWI.
- Drenering under bunnplate mangler.
  - Det må prosjekteres et drenerende lag under bunnplate, ev. avskjærende drengsrøfter med ledning for å få ut grunnvannet.
  - Det vises til avvik 3 i kontrollrapport fra COWI.
- Drengsledninger med slisse ned under rampe til p-kjeller må tettes.
  - Det vises til avvik 11 i kontrollrapport fra COWI

### **Utførelse:**

#### **TEK 07 § 8-37 – Fuktsikring/drenering**

- Drenering under bunnplate.
  - Det mangler dreneringssjikt under bunnplate og det har siden august 2013 stått synlig vann opp i «prøvehull» i dekket i parkeringskjelleren.
  - Arbeidene er gjennomført uten at nødvendig prosjektering er kontrollert ferdigstilt.
  - Det vises til avvik 16 i kontrollrapport fra OPAK.
- Drengsrør etablert uten godkjent utførelsesgrunnlag.
  - Utført med avvik fra gjeldende myndighetskrav.
  - Drengsrør etablert uten at nødvendig prosjektering er kontrollert ferdigstilt.
  - Det vises til avvik 15 i kontrollrapport fra OPAK.
- Lekkasje mellom gulv og vegg i akse A36.
  - Det vises til avvik 20 i kontrollrapport fra OPAK.
- Lekkasje fra taket i parkeringskjeller.
  - Det vises til avvik 17 i kontrollrapport fra OPAK.
- Det mangler pumpe i kum SF1 for aquadren og drenering.
  - Det er ikke mottatt dokumentasjon som verifiserer samsvar mellom utførelse og prosjekteringsdokumentasjon.
  - Det vises til avvik 18 i kontrollrapport fra OPAK.
- Det mangler innmålingsdokumentasjon på kummer og ledninger i grunnen.
  - Det vises til avvik 19 i kontrollrapport fra OPAK.

#### **TEK 07 §§ 7-32 og 7-33 – Konstruksjonssikkerhet**

- Uakseptable skjevsetninger i tilbyggene.

- Setninger medfører at tilbyggene tilter ut fra eksisterende bygningsmasse. Setningene har ikke stabilisert seg og bygget er fortsatt i bevegelse.
- Avvik fra prosjekteringsdokumentasjon med hensyn til gravedybde. Det er i snitt utgravet 70 cm mindre enn forutsatt, noe som medfører at forutsetningen for kompensert fundamentering endres vesentlig.
  - Det vises til avvik 2 og avvik 30 i kontrollrapport fra OPAK.
- Avvik fra prosjekteringen vedrørende plassering av armering i dekket og fundament i p-kjeller.
  - Det vises til avvik 30 i kontrollrapport fra OPAK.
- Avvik fra prosjekteringsdokumentasjonen med hensyn til tykkelse på fundamenteringsdekket.
  - Det vises til avvik 30 i kontrollrapport fra OPAK.
- Avvik fra prosjekteringsdokumentasjonen med hensyn til manglende magerbetong.
  - Det vises til avvik 30 i kontrollrapport fra OPAK.
- Armeringsoverdekning samsvarer ikke med prosjektert overdekning.
  - Det er registrert sprekkdannelser på sydsiden av søyle i bod/gang mellom akse E/F og 21.
  - Det vises til avvik 31 i kontrollrapport fra OPAK.
- Underlag for bunnplater/fundamentdragere er ikke utført som prosjektert.
  - Mangler stabiliserende lag/magerbetong.
  - Medfører blant annet at underkant armering er observert under selve betongdekket.
  - Det vises til avvik 32 i kontrollrapport fra OPAK.
- Utført tykkelse på bunnplate/fundamentdrager i parkeringskjeller.
  - Avviker fra prosjektert tykkelse.
  - Det vises til avvik 33 i kontrollrapport fra OPAK.
- Sprekkdannelser i gulv ved søyle 5.
  - Det vises til avvik 38 i kontrollrapport fra OPAK.

#### TEK 07 § 7-3 – Geoteknikk, plassering av byggverk

- Gravedybden utført vesentlig grunnere enn forutsatt i geoteknisk rapport.
  - Vesentlig endrede forutsetninger for tillatte påførte laster.
  - Medfører at forutsetningene for kompensert fundamentering ikke er ivaretatt.
  - Det vises til avvik 40 i kontrollrapport fra OPAK.

#### TEK 07 §§ 7-3, 7-31 og 7-32 siste ledd – Geoteknikk, plassering av byggverk

- Det ble ikke rapportert til geotekniker fra ansvarlig utførende for fagområdet at grunnforholdene differensierte fra forutsetningen i den geotekniske rapporten.
  - Fundamentene er delvis etablert på urene masser som kan medføre vesentlige setninger over tid.
  - Generelt er det overført for store laster til grunnen sett i forhold til hva geotekniker har tillatt. Grunnens bæreevne har ikke den kapasitet som er forutsatt i geoteknisk rapport.
    - Har allerede medført uakseptable og uforutsette setninger som vil vedvare over lang tid og ha stor innvirkning på brannsikring og tetthetskrav i store deler av bygningsmassen.
  - Det vises til avvik 41 i kontrollrapport fra OPAK.

#### TEK 07 § 8-37 – Geoteknikk, fukt

- Vannstanden er 30-40 cm under overkant p-dekke.
  - Medfører at betongkonstruksjonen til enhver tid står i kontakt med vann.
  - Vært slik i over 2 år.

- Avvik fra geotekniske forutsetninger, samt dimensjonering av betongkvalitet mv.
- Det vises til avvik 42 i kontrollrapport fra OPAK.

**Frist**

Frist for å etterkomme pålegget settes til 07.05.2015.

Dersom det skulle oppstå problemer med å etterkomme pålegget innen fristen bes om at De tar kontakt med saksbehandler.

Dokumentasjon på at forholdet er rettet/tilbakeført kan sendes til [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no) eller som alminnelig brev til vår postadresse. Dokumentasjonen bør inneholde en redegjørelse på hva som er utført, samt foto.

**Vedtak om tvangsmulkt**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 32-5 fastsettes det en tvangsmulkt på kr. 100.000.

Dersom pålegget ikke er etterkommet innen ovennevnte frist vil tvangsmulkten forfalle. Forfalt tvangsmulkt vil bli innkrevd uten ytterligere varsel.

Det bes om at De underretter kommunen når pålegget er etterkommet. Saken vil avsluttes så snart kommunen har mottatt dokumentasjon på at pålegget er etterkommet.

Det varsles samtidig om at etaten vil kunne vedta en ny og betydelig større tvangsmulkt dersom pålegget ikke etterkommes innen gitt frist.

**Klageadgang**

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider

<http://www.pbe.oslo.kommune.no/> for mer informasjon.

Følg med på Deres egen sak ved å benytte Saksinnsyn på våre nettsider <http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/>

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling for byggeprosjekter

Tett by

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent 27.03.2015 av:*

*Bjørn Wikan - Saksbehandler*

*Per-Arne Horne - enhetsleder*

**Kopi til:**

ADVOKATFIRMA DLA PIPER NORWAY DA, Postboks 1364 Vika, 0114 OSLO,  
[info.norway@dlapiper.com](mailto:info.norway@dlapiper.com)

Maridalsveien 205 AS, Maridalsveien 205, 0469 OSLO, [ingeniorkonsult@msn.com](mailto:ingeniorkonsult@msn.com)

Maridalsveien 205 AS Att: Oddbjørn Hansen, Maridalsveien 205, 0469 OSLO

Byrådsavdeling for byutvikling, Rådhuset, 0037 OSLO

<b>Vedlegg i sak 200607057-212</b>	
<b>Nr</b>	<b>Beskrivelse</b>
1	Pålegg om retting og vedtak om tvangsmulkt - Maridalsveien 205 (Dette dokument)
2	Kontrollrapport 28.01.2015
3	Kontrollrapport uavhengig kontroll i Maridalsveien 205 Oslo overvann og drenering

