



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

KOPI

Kruse Smith Entreprenør AS  
Engebrets vei 3  
0275 OSLO

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200607057-219  
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 Entreprenør AS Adresse: Engebrets vei 3, 0275 OSLO  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Vesentlig endring/reparasjon

### VARSEL OM PÅLEGG - MARIDALSVEIEN 205

Varsel om pålegg om retting av forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Varsel om at det i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 32-3 1.ledd, er vurdert pålegg om retting av forhold som er i strid med pbl. § 93.

Varsel om tvangsmulkt etter pbl. § 32-5.

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.

Det vises til vedlagte kontrollrapporter fra kontrollerende foretak som viser åpne avvik på prosjektering av utvendig ledningsnett, herunder overvannshåndtering inkludert drenering, samt åpne avvik på utførelse av de samme fagområder og utførelse knyttet til konstruksjonssikkerhet og geoteknikk. Kommunen vurderer at forholdene er i strid med pbl. § 93 og følgelig er ulovlig.

Det vises til tidligere gitt varsel om pålegg av 10.10.2014, samt pålegg om retting og tvangsmulkt av 26.03.2015. Opplistede forhold nedenfor omhandler avvik som ikke fremkommer av kontrollrapporter av 07.07.2014, og således ikke er varslet tidligere. Avvikene omhandler både parkeringskjeller og bygningen for øvrig. Det vises til følgende punkter:

#### Prosjektering:

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

- Manglende samsvar mellom bunnledning- og kjellertegning.
  - Det vises til avvik 12 i kontrollrapport fra COWI.



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: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315 01.01357  
Org nr.: 971 040 823 MVA

- Manglende plantegninger.
  - Det vises til avvik 13 i kontrollrapport fra COWI.
- Detalj av flomsikring av taket.
  - Det vises til avvik 14 i kontrollrapport fra COWI.
- Beregning av UV-system
  - Det vises til avvik 15 i kontrollrapport fra COWI.

#### Utførelse:

##### TEK 07 § 8-37 – Fuktsikring

- Det mangler tetting rundt ventilasjonsrist på gavl mot nord.
  - Det vises til avvik 24 i kontrollrapport fra OPAK.
- Det mangler beslag rundt bærestål på hjørnebalkonger.
  - Det vises til avvik 21 i kontrollrapport fra OPAK.
- Det mangler fuging av beslag på hjørnebalkonger.
  - Det vises til avvik 22 i kontrollrapport fra OPAK.
- Det mangler hjørnekasser/beslag på alle byggets utvendige hjørner.
  - Det vises til avvik 23 i kontrollrapport fra OPAK.
- Avvik fra utførelsesgrunnlag, overløp på terrasser i 6. etasje er ikke etablert.
  - Det vises til avvik 25 i kontrollrapport fra OPAK.
- Det mangler tosidig fall til sluk på yttertak.
  - Det vises til avvik 26 i kontrollrapport fra OPAK.
- Det mangler fuging av el-gjennomføringer fra balkong og inn mot stue.
  - Det vises til avvik 27 i kontrollrapport fra OPAK.

##### TEK 07 § 9-52 – Avløp

- Feil benyttet sluk.
  - Medfører at slukene fryser igjen om vinteren, på vestsiden av bygget i forhold til hva som er prosjektert.
  - Det vises til avvik 28 i kontrollrapport fra OPAK.
- Feil dimensjonering på overvannsledning fra tak gjennom parkeringskjeller
  - Det vises til avvik 29 i kontrollrapport fra OPAK.

##### TEK 07 §§ 7-33 – Konstruksjonssikkerhet

- Visuelt observerte sprekkdannelser i vegg mot hovedinngangspartiet på midten av blokken.
  - Det vises til avvik 34 i kontrollrapport fra OPAK.
- Utførelsen samsvarer ikke med forutsetninger i geoteknisk rapport.
  - Det vises til avvik 36 i kontrollrapport fra OPAK.
- Nye sprekkdannelser i fundamentene/grunnmur til eksisterende bygg.
  - Det vises til avvik 37 i kontrollrapport fra OPAK.
- Sprekkdannelser i vegg mot hovedinngangspartiet på midten av blokken.
  - Det vises til avvik 39 i kontrollrapport fra OPAK.

##### TEK 07 § 7-41 – Planløsning, størrelse og utforming

- Vinduer som vender mot gangbane og innkjøring, og med mindre avstand til underliggende terreng enn 2,3 meter, stikker mer enn 0,3 meter ut fra fasaden i åpen stilling.
  - Det vises til avvik 35 i kontrollrapport fra OPAK.

Plan- og bygningslovens § 32-3 lyder som følger:

*"Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene gi den ansvarlige pålegg om retting av det ulovlige forhold, opphør av bruk og forbud mot fortsatt virksomhet, samt stansing av arbeid.*

*Ved utferdigelsen av pålegg skal det settes frist for oppfyllelse.*

*Samtidig med utferdigelsen av pålegg kan det fastsettes tvangsmulkt. Ved utferdigelse av pålegg gis opplysning om at pålegget vil kunne følges opp med forelegg som kan få virkning som rettskraftig dom.*

*Endelig pålegg kan tinglyses som en heftelse på den aktuelle eiendom."*

#### **Varsel om pålegg**

I henhold til pbl. § 32-2 varsles det om at kommunen vurderer å gi pålegg om retting /tilbakeføring av ulovlig utført tiltak i medhold av pbl. § 32-3 1.ledd.

Det gjøres oppmerksom på at De har anledning til å uttale Dem i saken innen 17.04.2015. Dersom det er forhold De mener Plan- og bygningsetaten ikke har tatt hensyn til, som kan medføre at forholdet likevel ikke er ulovlig, bes det om at det gis tilbakemelding om dette.

Dersom uttalelsen ikke inneholder opplysninger som endrer vårt syn, vil det etter utløpet av fristen bli gitt pålegg som beskrevet over. Pålegg kan unngås dersom avvikene er lukket/rettet innen uttalelsesfristen. Når forholdet er lukket/rettet har De selv ansvaret for umiddelbart å underrette Plan- og bygningsetaten.

#### **Varsel om tvangsmulkt**

De gjøres videre oppmerksom på at Plan- og bygningsetaten sammen med et vedtak om pålegg vil kunne fastsette tvangsmulkt i medhold av pbl. § 32-5 jf. § 32-3 3.ledd. Dette vil da gjøres uten ytterligere varsel og tvangsmulkten vil forfalle dersom fristen i pålegget ikke overholdes.

#### **Veiledning**

Dersom de ønsker veiledning vedrørende utforming av søknad om tillatelse kan De ta kontakt med etatens kundesenter på telefon 02180/ 23491000 eller ved personlig oppmøte i etatens kundesenter. Plan- og bygningsetatens lokaler ligger i Vahls gate 1. 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:**

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

ADVOKATFIRMA DLA PIPER NORWAY DA, Postboks 1364 Vika, 0114 OSLO,

info.norway@dlapiper.com

Byrådsavdeling for byutvikling, Rådhuset, 0037 OSLO, postmottak@byr.oslo.kommune.no

Vedlegg i sak 200607057-219	
Nr	Beskrivelse

1	Varsel om pålegg (Dette dokument)
2	Kontrollrapport 28.01.2015
3	Kontrollrapport uavhengig kontroll i Maridalsveien 205 Oslo overvann og drenering