



Dokumentasjon

Klassifisering av bygninger

Byggforskserien
Byggforvaltning
626.205
Sending 1 – 1998

0 Generelt

01 Innhold

Dette bladet beskriver noen generelle klassifiserings-systemer for bygninger, og i hvilke sammenhenger de ulike systemene blir og kan bli brukt. Målsettingen er å orientere om de forskjellige systemene og hvordan de er bygd opp.

02 Hensikt

Oversikter over bygninger sortert i ulike kategorier kan være nyttig i mange sammenhenger. Klassifisering kan være aktuelt for analyser og kalkyler av prosjekt-kostnader og FDV-kostnader, arealanalyser, registrering av brukererfaring og byggskader, dokumentstyring, statistikk, markedsoversikter og ved beskatning. Se pkt. 4.

03 Henvisninger

Standarder:

NS 3451 Bygningsdelstabell

NS 3453 Spesifikasjoner av kostnader i bygge-prosjekt

NS 3454 Årskostnader for bygninger

NS 3455 Bygningsfunksjonstabell

NS 3457 Bygningstypetabell

NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger

NS-ISO 8402 Kvalitetsledelse og kvalitetssikring – Terminologi

Eurostat:

Classification of Types of Constructions (CC)

Planløsning:

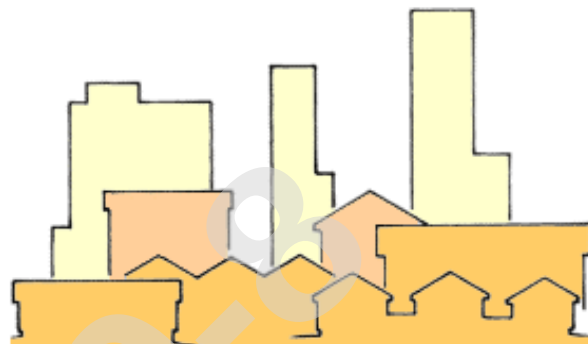
330.009 Hus- og boligtyper. Definisjoner

Byggdetaljer:

401.104 Standarder for bygg og anlegg. Oversikt og begreper

Byggforvaltning:

620.015 Intervaller for drift og vedlikehold



1 NS 3457 Bygningstypetabell

11 Beskrivelse

Bygningstypetabellen NS 3457 ble utgitt i desember 1995. Den grupperer bygninger etter bygningens funksjon. Det er ni forskjellige hovedgrupper (ensifret nivå) som hver er delt opp i et antall undergrupper (tosifret nivå), se tabell 11.

12 Klassifikasjonsprinsipp

Det utslagsgivende ved klassifisering etter NS 3457 er hvor stor andel av bygningens areal som de forskjellige funksjonene beslaglegger. Standarden definerer ikke «areal» nærmere, men det er rimelig å benytte bruttoareal definert etter NS 3940.

Når man klassifiserer på ensifret nivå, må man plassere bygningen i den hovedgruppen som samsvarer med bygningens hovedfunksjon, dvs. en funksjon som opptar mer enn 50 % av det totale arealet. Dersom ingen av bygningens funksjoner, fordelt på standardens ensifrede nivå, opptar mer enn 50 % av totalarealet, klassifiserer man bygningen under gruppe 0 *Flerfunksjonsbygning*.

Etter at bygningen er klassifisert på ensifret nivå, kan man klassifisere ytterligere i de gruppene på tosifret nivå som hører inn under den aktuelle hovedgruppen. På tosifret nivå benytter man den undergruppen som har størst arealandel av bygningen, men det er ikke krav om minst 50 % arealdekning.

13 Veiledning

Det er utgitt en veiledning til NS 3457 med forslag til hvordan man kan underdele standardens klassifisering på tosifret nivå til et tresifret nivå. Veiledningens tresifrede nivå er ment som en utdyping og forklaring på hva de høyere nivåene er tenkt å inneholde.

Tabell 11

Oversikt over inndelingen i NS 3457 på ensifret og tosfret nivå

Ensfret nivå	Tosfret nivå
0 Flerfunksjonsbygning	(Ikke underdelt)
1 Boligbygning	11 Enebolig 12 Tomannsbolig 13 Rekkehus og kjedehus 14 Andre småhus 15 Boligblokk 16 Fritidsbolig 17 Koie, seterhus o.a. 18 Boliggarasje og uthus 19 Annen boligbygning
2 Industri- og lagerbygning	21 Industribygning 22 Energiforsyningsbygning 23 Lagerbygning 24 Fiskeri- og landbruksbygning 29 Annen industri- og lagerbygning
3 Kontor- og forretningsbygning	31 Kontorbygning 32 Forretningsbygning 33 Messe- og kongressbygning 39 Annen kontor- og forretningsbygning
4 Samferdsels- og kommunikasjonsbygning	41 Ekspedisjons- og terminalbygning 42 Telekommunikasjonsbygning 43 Garasje- og hangarbygning 44 Veg- og biltilsynsbygning 49 Annen samferdsels- og kommunikasjonsbygning
5 Hotell- og restaurantbygning	51 Hotellbygning 52 Bygning for overnatting 53 Restaurantbygning 59 Annen hotell- og restaurantbygning
6 Kultur- og forskningsbygning	61 Skolebygning 62 Universitets- og høyskolebygning 63 Laboratoriebygning 64 Museums- og biblioteksbygning 65 Idrettsbygning 66 Kulturhus 67 Bygning for religiøse aktiviteter 69 Annen kultur- og forskningsbygning
7 Helsebygning	71 Sykehus 72 Sykehjem 73 Primærhelsebygning 79 Annen helsebygning
8 Fengselsbygning, beredskapsbygning m.v.	81 Fengselsbygning 82 Beredskapsbygning 83 Monument 84 Offentlig toalett 89 Annet
9 (Ledig)	(Ikke underdelt)



Fig. 141

Vertikal- og horisontaldelt firemannsbolig blir klassifisert som *Andre småhus*.

- 143 En politistasjon kunne man tro var 31 Kontorbygning. Veiledningen viser imidlertid at 82 Beredskapsbygning er ment å dekke politi-, brann- og ambulansestasjoner, fyr- og losstasjoner, bygninger for overvåking av fly- og skipstrafikk i tillegg til tilfluktsrom, bunker o.l.

15 Avveining og vurdering

- 151 Klassifiseringen er knyttet til bygningen, men er avhengig av bruken. Eksempel: Norges byggforskningsinstitutt bedriver forskning, og instituttets bygning inneholder i hovedsak cellekontorer. Med dagens bruk plasseres bygningen i 6 Kultur- og forskningsbygning, og undergruppen 69 Annen kultur- og forskningsbygning. Dersom instituttet leide ut bygningen til en kontorbedrift, ville bygningens klassifisering endres til 31 Kontorbygning, uten at det var gjort verken fysiske eller eiermessige endringer. Slike endringer i bruk kan være vanskelige å fange opp i klassifiseringer, og oversikter over bygninger kan derfor lett bli foreldet.
- 152 Svært ulike bygninger havner i samme gruppe. Store leilighetskomplekser til fritidsbruk basert på tidsdeling kommer neppe inn under 5 Hotell- og restaurantbygning, fordi brukerne eier bygningen selv, selv om de bare har bruksrett en uke eller to i året. Den mest nærliggende klassifiseringen er 16 Fritidsbolig. Veiledningen eksemplifiserer denne undergruppen med hytter, sommerhus og landsteder. Det er et stort sprang fra enkle familiehytter, som er kjerneområdet for undergruppen, til tidsdelingsanlegg utformet som blokker med underjordisk parkering, heis og felles svømmebasseng. I GAB-registeret vil slike tidsdelingsanlegg avsløre seg med sitt store antall eiere, se pkt. 31.
- 153 Klassifiseringen strider mot bygningens åpenbare formål. Et eksempel hvor bygningens formål opptar mindre enn halve arealet, kan være et kjøpesenter som består av to etasjer med butikker og tre etasjer med parkering, alt over terreng. Parkeringsplassene betjener kun kjøpesenteret. Etter standardens arealregel er det parkeringen som er bygningens hovedfunksjon, og kjøpesenteret skulle da klassifiseres som 43 Garasje- og hangarbygning og ikke som 32 Forretningsbygning. I slike tilfeller vil det være nærliggende å fravike standardens arealregel. Det er imidlertid bare i helt

14 Eksempler på bruk av NS 3457

- 141 En firemannsbolig som er både vertikal- og horisontaldelt, se fig. 141, er åpenbart 1 Boligbygning på første nivå. På andre nivå kan den ikke være 13 Rekkehus og kjedehus, for alle boenhetene ligger ikke etter hverandre. Den kan heller ikke være 15 Boligblokk, for veiledningen presiserer at det da må være fem eller flere boenheter. Denne firemannsboligen må derfor være 14 Andre småhus.
- 142 En bensinstasjon kunne man tro var 4 Samferdsels- og kommunikasjonsbygning. Aktiviteten på en bensinstasjon er imidlertid ikke trafikk, men handel. Derfor er den 32 Forretningsbygning. Veiledningen har her foreslått en egen undergruppe 323 Bensinstasjon.

klare tilfeller at man bør tillate slikt avvik, da standarden ellers lett blir undergravd.

Et bedre alternativ er å tillate at en bygning får to klassifiseringer. Da kan kjøpesenteret finnes igjen både som kjøpesenter og garasje. Dersom man går inn på en slik delt klassifisering, bør man også merke klassifiseringen med hvor stor andel av bygningen de enkelte deler refererer seg til.

2 Europeisk standard

21 Generelt

Det europeiske standardiseringsforbundet Eurostat har utgitt en europeisk standard for klassifisering av konstruksjoner; Classification of Types of Construction (CC). Standarden baserer seg i hovedsak på de samme prinsippene som NS 3457, men inndelingen er ganske forskjellig.

22 Klassifiseringsnivåer i CC

Standarden har fire nivåer for klassifisering. Første nivå (ett siffer) skiller mellom bygninger og andre ingeniørarbeider. På tosifret nivå blir bygninger delt i boliger og ikke-boliger. Boliger blir på tresifret nivå delt i én-leilighetsbygninger, fler-leilighetsbygninger og boliger for grupper. Ikke-boliger blir på tresifret nivå delt i hotell o.l., kontorbygninger, forretningsbygninger, trafikk- og kommunikasjonsbygninger, industri- og lagerbygninger, bygninger for underholdning, utdanning eller pleie. Siste gruppe er andre ikke-boligbygninger. På firesifret nivå er det i de fleste tilfeller bare én eller to undergrupper. Tabell 22 viser inndelingen på de tre øverste nivåene.

Tabell 22
Klassifisering på de tre øverste nivåene i CC

Ensifret nivå	Tosifret nivå	Tresifret nivå
1 Bygning	11 Bolig	111 Enleilighetsboliger
		112 To- og flerleilighetsboliger
		113 Boliger for grupper
	12 Ikke-bolig	121 Hotell og liknende
		122 Kontorbygninger
		123 Engros- og detaljsalg
		124 Trafikk- og kommunikasjonsbygninger
		125 Industri- og lagerbygninger
		126 Bygninger for offentlig underholdning, utdanning eller pleie
		127 Andre ikke-boligbygninger
2 Ingeniørarbeider		

23 Prinsippene for klassifisering i CC

Prinsippene for klassifisering baserer seg på arealfordelingen i bygningen, men avviker fra NS 3457 ved at det ikke er krav om at en funksjon må dekke mer enn

50 % av arealet for å være en hovedfunksjon. Også CC baserer seg på prinsippet om å starte på øverste nivå og så begrense seg til de alternativene for ytterligere klassifisering som hører inn under hovednivåene som er valgt tidligere. Når bygningens funksjoner er delt opp etter alternativene på det aktuelle nivået, skal bygningen klassifiseres i den gruppen som oppnår størst andel av totalarealet. Når man kommer nedover i nivåene, skal man se bort fra arealet til de funksjonene som eventuelt hørte inn under en annen gruppe på høyere nivå, se eksempel i tabell 23.

Tabell 23

Eksempel på bruk av CC

Arealet i en tenkt bygning fordeler seg som tabellen viser. På ensifret nivå blir klassifiseringen 1 Bygning (i motsetning til annet ingeniørarbeid som bru eller veg). På tosifret nivå blir klassifiseringen 12 Ikke-bolig fordi denne funksjonen er den største på dette nivået. På tresifret nivå blir klassifiseringen 126 Bygning for offentlig underholdning, utdanning eller pleie fordi denne funksjonen er den største på dette nivået innenfor hovedgruppe 12. På firesifret nivå blir klassifiseringen av dette bygget 1261 Kino fordi denne funksjonen er den største innenfor hovedgruppe 126. Dette illustrerer hvordan klassifiseringen må starte ovenfra og gå trinnvis nedover for å komme til korrekt resultat. Dersom omstendighetene er så «uheldige» som i dette eksemplet, kan en bygning ende opp med å bli klassifisert etter en funksjon som på firesifret nivå ikke er den største.

Ensifret nivå	Tosifret nivå	Tresifret nivå	Firesifret nivå
1 Bygning (100 %)	11 Bolig (40 %)	112 To- og flerleilighetshus (40 %)	1122 Tre- og flerleilighetshus (40 %)
	12 Ikke-bolig (60 %)	122 Kontorbygning (20 %)	1220 Kontorbygning (20 %)
		123 Engros- og detalj salg (10 %)	1230 Engros- og detalj salg (10 %)
		126 Bygning for offentlig underholdning, utdanning eller pleie (30 %)	1261 Kino (9 %)
			1262 Bibliotek (7 %)
			1263 Skole (7 %)
			1265 Gymnastikksal (7 %)

3 GAB-registeret

31 Generelt

GAB-registeret er landsdekkende og inneholder opplysninger om alle grunneiendommer, adresser og bygninger. Registerets hovedhensikt er å alltid ha oppdaterte opplysninger om hjemmelshavere, areal osv. på de enkelte eiendommene, til bruk ved kjøp og salg, byggemeldinger osv. Statens Kartverk har ansvaret for forvaltningen av GAB-registeret, men det er kommunene som vedlikeholder det.

32 Klassifisering i GAB-registeret

Fra årsskiftet 1999 – 2000 vil GAB-registeret helt ha gått over til å benytte NS 3457 for å klassifisere byg-

ninger. Fra 01.06.99 blir nye bygninger klassifisert etter NS 3457.

I det gamle systemet er noen hovedgrupper (spesielt bygninger for jordbruk, fiske og fangst) delt opp i atskillig flere undergrupper enn NS 3457, mens andre (spesielt offentlige bygninger) er delt i færre undergrupper. Overgangen til NS 3457 som klassifiseringssystem vil gi en jevnere og mer hensiktsmessig klassifisering av vår tids bygningsmasse.

GAB-registeret vil ikke følge NS 3457 slavisk. Statens Kartverk har utarbeidet sin egen versjon av klassifisering på tredje nivå til bruk i GAB-registeret. GAB-registeret vil også tilnærme seg CC fra Eurostat ved å avstå fra å benytte klassifiseringen *Flerfunksjonsbygning*.

Da gruppen flerfunksjonsbygning (og bygninger som beskrevet i pkt. 14) er en økende kategori, vil det på et senere tidspunkt bli utredet om GAB-registeret skal kunne splitte enkeltbygninger opp i lokaler og/eller etasjer, slik at man kan beskrive bygningens funksjoner på en mer hensiktsmessig måte.

4 Bruk av klassifiseringssystemer

41 Generelt

Ved all slags registrering, kartlegging og statistikk vil opplysningen om hvilken type bygning det dreier seg om, være nøkkelinformasjon på linje med gateadresse osv. Ved bruk av NS 3457 vil bygningstypen være entydig bestemt.

42 Bruk for eksisterende bygninger

Ved feltundersøkelser og sammenliknende analyser av f.eks. brukererfaringer og byggskader kan man bruke NS 3457 som sorteringsnøkkel.

Man kan også bruke NS 3457 ved registrering av kostnader til forvaltning, drift og vedlikehold (FDV-kostnader) og FDV-aktivitet. En slik registrering kan gi sammenlikningsstall til bruk ved budsjettering m.v.

43 Prosjektkostnader

Prosjekterende og byggherrer kan bruke statistisk materiale basert på GAB-registeret og/eller NS 3457 til å beregne gjennomsnittspriser på forskjellige typer bygninger. I enkelttilfeller vil det være behov for å fordele kvadratmeterkostnadene på bygningens ulike funksjoner for å oppnå tilstrekkelig sammenliknbare kostnader.

44 Arkivsystem

Arkitekter, konsulenter, entreprenører og andre som er involvert i mange byggesaker, kan bruke NS 3457 som en del av arkivnøkkelen, for lettere å finne tilbake til tidligere oppdrag av en bestemt kategori.

45 Markedsoversikter

Det er mulig å lese større bevegelser og trender i markedet ut av GAB-registeret. Eiendomsmeglere bruker imidlertid egen omsetning som grunnlag for prisstatistikk.

46 Arealplanlegging

GAB-registeret kan benyttes som del av et geografisk informasjonssystem (GIS), dvs. et elektronisk kart som kan inneholde mange flere typer stedfestet informasjon enn et papirkart. Ut fra GAB-registeret kan man f.eks. lese hvor bedriftene i et område holder til. Dette kan man koble med næringskategori, antall ansatte og i hvilken krets de ansatte bor. Med disse opplysningene kan man analysere trafikk mønstre for arbeidsreiser, samsvaret mellom bedriftenes mobilitetsprofil og eksisterende eller planlagt kommunikasjonssystem o.l. Annen bruk av GAB og GIS kan være vurderinger om lokalisering av f.eks. skoler og boligområder.

47 Beskatning

GAB-registeret er egnet til å beregne kommunale avgifter (f.eks. vann- og kloakkavgift). GAB-registeret kan også brukes til å beregne eiendomsskatt dersom skatten baseres på fysiske forhold.

5 Referanser

51 Utarbeiding

Dette bladet er utarbeidet av Anders Kirkhus. Saksbehandler har vært Tom Gyran. Redaksjonen ble avsluttet i juli 1998.