Arkiveksemplar Utg¬tt 2019-8

BYGGFORSK

Dokumentasjon

Klassifisering av bygninger

Byggforskserien

Byggforvaltning

626.205

Sending 1 – 1998

0 Generelt

01 Innhold

Dette bladet beskriver noen generelle klassifiseringssystemer 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 prosjektkostnader 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 byggeprosjekt
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:

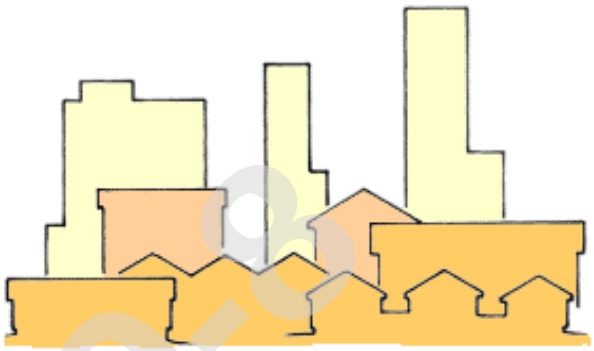
330.009 Hus- og boligtyper. Definisjoner

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.

Stikkord: bygningstype, statistikk

© Ettertrykk forbudt

Utgått 2019-8

Lastet ned av -, - 29.03.2024 © SINTEF: Ettertrykk forbudt.

Arkiveksemplar Utg¬tt 2019-8

Tabell 11
Oversikt over inndelingen i NS 3457 på ensifret og tosifret nivå

Ensifret nivå		Tosifret nivå	
0	Flerfunksjons-bygning		(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 kommunikasjons-bygning	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 høgskolebygning
		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, beredskaps-bygning m.v.	81	Fengselsbygning
		82	Beredskapsbygning
		83	Monument
		84	Offentlig toalett
		89	Annet
9	(Ledig)		(Ikke underdelt)

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*.



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

Utgått 2019-8

Lastet ned av -, - 29.03.2024 © SINTEF: Ettertrykk forbudt.

Arkiveksemplar Utg¬tt 2019-8

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 kommunikasjons-bygninger
		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 fler-leilighetshus (40 %)	1122 Tre- og fler-leilighetshus (40 %)
	12 Ikke-bolig (60 %)	122 Kontorbygning (20 %)	1220 Kontorbygning (20 %)
		123 Engros- og detaljsalg (10 %)	1230 Engros- og detaljsalg (10 %)
		126 Bygning for offentlig under-holdning, 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 **g**runneiendommer, **a**dresser og **b**ygninger. 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-

Lastet ned av -, - 29.03.2024 © SINTEF: Ettertrykk forbudt.

Utgått 2019-8

Arkiveksemplar Utg¬tt 2019-8

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 sammenlikningstall 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 trafikkmønstre 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.

Utgått 2019-8

Lastet ned av -, - 29.03.2024 © SINTEF: Ettertrykk forbudt.