

Serviceerhverv (S)

Områder til serviceerhverv.

Områderne anvendes til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk, værksteder og andre virksomheder, der kan indpasses i området. Butikker tillades i overensstemmelse med bestemmelser om detailhandel i de generelle bestemmelser. Vandområder (søterritorium omfattet af planlovens § 11b, stk. 1, nr. 14) indenfor S-områder kan også anvendes i overensstemmelse med områdetype V, vandområder.

Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, herunder botilbud og boliger til socialt udsatte (skæve boliger), samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, religiøse, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv.

Indtil 25 pct. af etagearealet - i Indre By og på Christianshavn dog indtil 50 pct. - kan anvendes til boliger, fortrinsvis placeret i bebyggelsens øverste etager. Boligandelen gælder som udgangspunkt for den enkelte ejendom. I lokalplaner kan boligandelen fastlægges for flere ejendomme under ét.

I lokalplaner kan der stilles krav om, at op til 25 pct. af boligetagearealet skal være almene boliger, i de tilfælde hvor lovgivningens vilkår herfor er opfyldt.

Erhverv, institutioner og lignende bør som hovedregel ikke indrettes over etager med beboelse.

I randbebyggelse i de udpegede bymidter og bydelscentre skal stueetagen normalt anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv.

I lokalplaner kan det bestemmes, at særskilte områder, bygninger eller bygningsdele anvendes til boliger, institutioner, erhverv, forsyning og fællesanlæg, herunder parkeringsanlæg.

Vær opmærksom på, at der er fastsat generelle bestemmelser om boliger, detailhandel, parkering, friarealer, støj, særlige bebyggelsesforhold, særlige anvendelsesmuligheder og klimatilpasning.

Områdetype (S)-Tabel

Områdebetegnelse	S1	S2	S3
Maksimal bebyggelsesprocent	110	150	185
Maksimal bygningshøjde	20	24	24
Friareal, boliger	50	40	30
Friareal, erhverv	15	10	10

Læs mere om:

Bebyggelsesregulerende bestemmelser

Etageantal

I lokalplaner kan der om fornødent fastsættes bestemmelser om etageantal, og der kan optages bestemmelser om udformning af den øverste etage som en tagetage.

Bygningshøjde

I S3-områder kan der i lokalplaner optages bestemmelser om, at der som del af samlede bebyggelser kan opføres enkelte bygninger med en bygningshøjde på maksimalt 30 m. Dette skal bero på en konkret vurdering, ud fra placeringen i forhold til kollektiv trafik samt arkitektoniske og byrumsmæssige forhold.

I områder, der ikke er omfattet af byplaner eller lokalplaner, vil ny bebyggelses samlede omfang, herunder bygningshøjde, blive fastlagt på baggrund af en helhedsvurdering efter bygningsreglementet.

Særlige bestemmelser for erhverv og forsyning

Der må normalt kun udøves virksomhed til og med forureningsklasse 2 (ubetydelig forurening med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende). Langs stærkt trafikerede gader og i områder, der grænser op til andre erhvervsområder, kan der på nærmere vilkår tillades virksomhed til og med forureningsklasse 3 (uvæsentlig forurening med vejledende afstandskrav på 50 m til boliger og lignende). I selvstændige bygninger som parkeringshuse og tilsvarende kan der ligeledes tillades virksomhed i forureningsklasse 3. I lokalplaner kan den nærmere erhvervsanvendelse specificeres.