

Prøvestensvej 20

Screening af Forslag til lokalplan 1.48.1 – Tillæg 1 til lokalplan 1.48 vedr. ejendommen Prøvestensvej 20

Center for By, Land og Vand,
14.11.2025.

Indledning

Helsingør Kommune har foretaget en screening for miljøvurderingspligt af "Forslag til lokalplan 1.48.1 – Tillæg 1 til lokalplan 1.48 vedr. ejendommen Prøvestensvej 20" i henhold til miljøvurderingsloven. Screeningen er gennemført efter lovens § 8 og ved inddragelsen af kriterierne i lovens bilag 3.

Screeningen og høring af denne ved berørt myndighed danner grundlag for kommunens vurdering og afgørelse af, om planen skal miljøvurderes.

Planens indhold

Lokalplanområdet udgøres af ejendommen Prøvestensvej 20, 3000 Helsingør, matr.nr. 23m, Helsingør Overdrev, som vist ovenfor. Ejendommen ligger i Prøvestenscentret, der rummer detailhandel og mange vigtige borgernære servicefunktioner, og er en vigtig destination i kommunen.

Lokalplanområdet ligger ud til områdets handelsstrøg, og er ellers omgivet af fortove og p-arealer. Lokalplanområdet omfatter kun én bygning fra 1984, opført i én etage med facade mod strøget. Der er en lille varegård bag bygningen. Bygningen er indrettet til restaurant, og husede i mange år den japanske restaurant "Great Tang", hvorefter den stod tom i en årrække. Ejendommen ønskes nu taget i brug igen. Jf. BBR er det registrerede areal 911 m² og det bebyggede areal 830 m².

Lokalplanen (tillægget) medfører alene, at anvendelsesbestemmelsen for Prøvestensvej 20 aflyses og erstattes af en ny anvendelsesbestemmelse, og at det samlede maksimale bruttoetageareal til butikformål og butiksstørrelser reguleres (planlovens § 15 stk. 9).

Den hidtidige anvendelse (§ 3 stk. 2 vedr. delområde 4 i "Lokalplan 1.48 - Boliger og nyt butiksbareal ved Prøvestenscentret") lød således: "Delområde 4 må kun anvendes til centerformål (detailhandel, liberale erhverv, mindre ikkegenerende fremstillingsvirksomhed)".

Den nye anvendelsesbestemmelse lyder således: "Stueetagen må kun anvendes til centerformål i form af publikumsorienterede aktiviteter og servicekoncepter samt detailhandel, dog kun udvalgsvarebutikker. "Hybridbutikker" (en kombination af ovenstående) samt lagersalg, outletbutikker med udvalgsvarer og showrooms, der har en permanent karakter med sædvanlige butiksåbningstider, er også tilladt. Privat service (herunder liberalt erhverv) og boligformål er ikke tilladt. Selskabslokaler, café og restaurant o.l. med udlejning alene til lukkede selskaber er ikke tilladt".

Mht. bruttoetageareal og butiksstørrelser fastsættes det, at butikker må være mellem 250 og 830 m². Det samlede maksimale butiksbareal er fastsat til størrelsen på den eksisterende bygningsmasse på 830 m². Lokalplanen ændrer ikke på andre forhold i lokalplan 1.48 for ejendommen.

Den nye planlægning sker som en konsekvens af, at byrådet den 24. februar 2025 besluttede at nedlægge et paragraf 14-forbud efter planloven på ejendommen, så ejendommen ikke må anvendes til selskabslokale, restaurant eller lignende med udlejning alene til lukkede selskaber, hvilket der var blevet ansøgt om.

Er planen direkte omfattet af krav om miljøvurdering?

Planen vurderes efter lovens § 8 om den skal miljøvurderes eller om der skal gennemføres en screening for om planen have en sandsynlig væsentlig indvirkning på miljøet.

	Nej	Ja	Bemærkninger
Danner planen grundlag for projekter og fremtidige anlægstilladelser til projekter omfattet af lovens bilag 1 eller 2? (§ 8 stk. 1 nr. 1.)	x		
Fastlægger planen kun anvendelsen af et mindre område på lokalt plan eller angiver mindre ændringer i en eksisterende plan, der allerede er miljøvurderet? (§ 8 stk. 2. nr. 1.)		x	Lokalplanen er et tillæg til "Lokalplan 1.48 - Boliger og nyt butiksareal ved Prøvestens-centret" fra 2007. Lokalplanen omfatter kun denne ene, mindre ejendom. Lokalplanen medfører alene anvendelsesmæssige ændringer af en eksisterende ejendom (se ovenfor), og ændrer ikke på andre forhold i lokalplan 1.48. Screeningen forholder sig således kun til de ændringer, der foreslås. Der henvises herudover til redegørelsen i lokalplan 1.48.
Kan planen påvirke et udpeget internationalt naturbeskyttelsesområde - Natura 2000 område (fuglebeskyttelses-, habitat-, Ramsarområde?) (§ 8 stk. 1 nr. 2.)	x		Det nærmeste Natura 2000-område er Teglstrup Hegn og Hammermølle Skov, hvis sydligste punkt begynder ca. 1,4 kilometer vest for lokalplanområdet, og ellers strækker sig nordpå. Lokalplanområdet er altså beliggende et stykke fra Natura 2000-området, og der er ikke registreret naturtyper eller arter, der findes på udpegningsgrundlaget indenfor lokalplanområdet. Helsingør Kommune vurderer på det grundlag, at lokalplanen ikke vil påvirke Natura 2000-området eller de prioriterede arter og naturtyper på udpegningsgrundlaget for området. Lokalplanen vil heller ikke hindre målopfyldelsen af Natura 2000-planen.

Vurdering: Planforslaget vurderes i forhold til miljøvurderingslovens § 8 ikke at være direkte omfattet af krav om miljøvurdering. Planforslaget er derfor screenet for, om det kan have en sandsynlig væsentlig indvirkning på miljøet efter lovens bilag 3.

Screening af planen for miljøvurderingspligt

Indvirkningen på miljøet vurderes i forhold til tre niveauer af væsentlighed: **ikke relevant**, **mindre væsentlig** og **kan være væsentlig** for en bred vifte af miljøfaktorer. En miljøfaktor er det konkrete miljøforhold eks. trafikbelastning, som planen kan have en indvirkning på.

- **Ikke relevant**


En miljøfaktor kan vurderes at være *ikke relevant* for et planforslag. Eksempelvis vil miljøfaktoren "Fredskov" vurderes som *ikke relevant*, hvor vurderingen af et planforslag vedrører et planområde midt i byzone langt fra fredskov.


- **Ikke væsentlig**

En miljøfaktor kan vurderes ud fra eksisterende viden - eventuelt suppleret med en gennemført undersøgelse af den mulige miljøfaktors indvirkning - at have en *ikke væsentlig* virkning på miljøet.

- **Kan være væsentlig**

En miljøfaktor *kan være væsentlig*, hvis den ud fra eksisterende viden - eventuelt supplerede med en gennemført undersøgelse af den mulige miljøfaktors indvirkning – vurderes at kunne have en væsentlig negativ indvirkning på miljøet. Det vil i givet fald medføre et krav om miljøvurdering af planen.

Miljøfaktor Virkning på miljø 	ikke relevant	Ikke væsentlig	Kan være væsentlig	Bemærkninger til miljøfaktorens indvirkning, og hvordan evt. miljøhensyn integreres i planlægningen.
Beskyttede områder, natur, dyr og planter - Hvordan vurderes planens virkning på				
Yngle og rastesteder for Bilag IV arter jf. EU's Habitatdirektiv?	x			De foreslåede ændringer er ikke relevante ift. dette emne. Der er foretaget en screening af sandsynligheden for forekomst af bilag IV-arter. Resultatet er, at lokalplanområdet ikke er egnet som levested for bilag IV-arter. Helsingør Kommune har heller ikke registreret nogen bilag IV-arter inden for planens område.

Miljøfaktor	ikke relevant	ikke væsentlig	Kan være væsentlig	Bemærkninger til miljøfaktorens indvirkning, og hvordan evt. miljøhensyn integreres i planlægningen.
Virkning på miljø 				
				Helsingør Kommune vurderer på den baggrund, at individer af bilag IV-arter ikke vil blive påvirket negativt af lokalplanen samt at planen hverken vil beskadige eller ødelægge potentielle yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter.
Dyr og planters levevis (spærring af faunapassager, begrænsning af spredningskorridorer, begrænsning af biologiske kerneområder)?	x			Der er ikke nogen af disse forhold i lokalplanområdet.
Naturbeskyttede områder (søer, vandløb, ferske enge, overdrev mm.) efter Naturbeskyttelseslovens § 3?	x			Der er ingen af disse beskyttede områder i lokalplanområdet. Helsingør Kommune vurderer, at de nærmeste beskyttede naturområder uden for lokalplanområdet ikke bliver påvirket af lokalplanen, da aktiviteter i området og regnvands-håndtering ikke påvirker de beskyttede naturområder og spildevand føres til kloak.
Beskyttelseszoner (klitfede arealer, strand, søer, åer, skove, kirker mm) jf. Naturbeskyttelseslovens § 8-11, 15-19?	x			Der er ikke nogen af disse forhold i lokalplanområdet.
Fredskov (Skovloven)?	x			Se ovenfor.
Fredninger?	x			Se ovenfor.
By, kulturarv og landskab				
<i>- hvordan vurderes planens virkning på</i>				
Arkitektoniske værdier og karakteristika (Tilpasning til eksisterende by-, bebyggelses- og landsbytræk, kulturmiljøer og kulturhistoriske elementer herunder fredede og bevaringsværdige bygninger)?	x			Planen regulerer alene anvendelsen af en eksisterende ejendom uden særlige arkitektoniske værdier eller bevaringsudpegninger.
Kulturhistoriske spor over og under jorden omfattet af Museumslovens Kapitel 8: Diger, fortidsminder, arkæologiske spor, fund og koncentrationer af dem (kulturarvsarealer)?	x			Planen regulerer alene anvendelsen af en eksisterende ejendom. Der henvises til Lokalplan 1.48 for en redegørelse vedr. disse forhold.
Karakteristiske og værdifulde, generelle landskabstræk (skove, vandløb, søer, skove og fortidsminder, geologiske formationer og særpræg som kystlinjer / strande, skrænter og åse, bevaringsværdige landskaber mv.)?	x			Der er ikke nogen af disse forhold i lokalplanområdet.
Kystnærhedszonen?	x			Lokalplanen giver ikke mulighed for forhold, som kan påvirke kystlandskabet, bevaringsværdige helheder i bystrukturen eller naturinteresser negativt. Lokalplanen får heller ingen betydning for offentlighedens adgang til kysten eller

				for nødvendige infrastrukturanlæg. Der henvises desuden til Lokalplan 1.48 for en yderligere redegørelse ift. området og emnet.
Vand - hvordan vurderes planens virkning på				
Målsatte kystvande, vandløb eller søer i henhold til vandområdeplanerne – sætter planen rammer for udledning til målsat vand?		x		Lokalplanen regulerer alene områdets anvendelse, og ændrer ikke på krav til eller forhold vedr. afledning af spildevand o.l. Helsingør Kommune vurderer på den baggrund, at lokalplanen ikke sætter rammer for udledning til - eller i øvrigt medfører forhold, som kan hindre målopfyldelse for - søer, vandløb og kystvande.
Håndtering af overfladevand?		x		De foreslåede ændringer ændrer ikke noget ift. dette emne. Der henvises til Lokalplan 1.48 for en redegørelse vedr. kloakforhold mv.
Grundvandsforurening?		x		Lokalplanen giver ikke mulighed for ændret anvendelse i mere miljøbelastende retning. Helsingør Kommune vurderer derfor, at grundvandet ikke forventes at kunne blive påvirket negativt som følge af planen.
Grundvandsspejlets niveau (stigning / sænkning)?	x			Planen giver ikke mulighed for aktiviteter, der kan afstedkomme grundvandssænkning/-stigning
Håndtering af spildevand?		x		De foreslåede ændringer ændrer ikke noget ift. dette emne. Der henvises til Lokalplan 1.48 for en redegørelse vedr. kloakforhold mv.
Jord - hvordan vurderes planens virkning på				
Jordforurening (områdeklassificeret, V1 eller V2)?	x			Ejendommen er alene omfattet af udpegningen 'områdeklassificeret' pga. byzone. Lokalplanen giver ikke mulighed for ændret anvendelse i mere miljøbelastende retning. Jordforureningsager, flytning af jord o.l. håndteres i andet regi af rette myndighed, når aktuelt.
Jordbalance (tilkørsel/frakørsel af jord herunder volumen)?	x			De foreslåede ændringer er ikke relevante ift. dette emne. Planen forventes ikke at medføre et specifikt behov for jordhåndtering.
Materielle goder - ressourcer og affald - hvordan vurderes planens virkning på				
Arealforbrug?	x			Emnet reguleres af lokalplan 1.48.
Forsyningsinfrastruktur (vand, varme, elektricitet evt. m.fl.)?	x			Området er forsynet. Planen ændrer ikke på noget ift. dette.
Forbrug af materialer, mineraler og råstoffer?	x			De foreslåede ændringer er ikke relevante ift. dette emne.
Produktion af affald, mulighed for genanvendelse?	x			Planen forholder sig ikke specifikt til emnet. Det håndteres i andet regi.

Klimatiske faktorer - hvordan vurderes planens virkning på				
Risikoen for oversvømmelse, vandstandsstigning, CO ₂ emissioner eller øvrige klimatiske forhold?	x			De foreslåede ændringer er ikke relevante ift. dette emne.
Trafik - hvordan vurderes planens virkning på				
Fremkommeligheden, trafikafviklingen / trafikbelastningen?		x		Emnet reguleres af lokalplan 1.48. De anvendelser af ejendommen, som planen kan medføre, forventes ikke at udgøre et problem ift. trafik i området.
Parkering?		x		Emnet reguleres af lokalplan 1.48. Parkeringsituationen i området forventes ikke at blive forværret af lokalplanens anvendelsesbestemmelser.
Privat / offentlig transport?	x			Planen medfører ingen ændringer i de eksisterende forhold ift. disse emner.
Befolkning og menneskers sundhed - hvordan vurderes planens virkning på				
Adgang til indkøb, skole, uddannelse, og privat / offentlig service?	x			De foreslåede ændringer er ikke relevante ift. dette emne.
Trafikforhold og –sikkerhed for fodgængere og cyklister?	x			Som ovenfor.
Luftforurening (støv og andre emissioner) og luftkvaliteten herunder lugtgener?	x			Som ovenfor.
Etablering af sunde boliger/anlæg (sol/skygge, læ, tryghed)?	x			Som ovenfor.
Lysmængde og -type fra øget belysning, refleksioner fra blanke overflader, projektører, trafiklys mm.?	x			Som ovenfor.
Støjforhold på eller fra planområdet (f.eks. vejtrafik-, jernbane, produktions- og / eller vibrationsstøj, styrke, tidsrum mm.)?	x			Som ovenfor.
Risikovirkomheder?	x			Som ovenfor.
Sårbare grupper, ældre og handicappede?	x			Som ovenfor.
Friluftsliv / rekreative og grønne områder (i og udenfor planområdet)?	x			Som ovenfor.
Andre forhold, der kan medføre en sandsynlig væsentlig indvirkning på miljøet? - hvordan vurderes planens virkning på				
Miljøet i en anden stat?	x			Som ovenfor.

<p>Kumulative effekt – vil der være risiko for en væsentlig virkning på miljøet fra kumulative effekter ved gennemførelse af planen?</p> <p><i>(en vurdering af om summen af enkeltvise begrænsede virkninger samlet set vil kunne udgøre en væsentlig virkning, f.eks. kumulativ støj fra forskellige aktiviteter)</i></p>		x		<p>Lokalplanen medfører alene anvendelsesmæssige ændringer i en eksisterende lokalplan (lokalplan 1.48), og omfatter kun én eksisterende, mindre, ejendom. Lokalplanen ændrer ikke på andre forhold i lokalplan 1.48.</p> <p>Planen giver ikke mulighed for ændret anvendelse i mere miljøbelastende retning. Samlet set vurderer Helsingør Kommune, at planen ikke giver anledning til en væsentlig virkning på miljøet, heller ikke kumulativt set.</p>
---	--	---	--	---