

KIRKBI Invest A/S
Koldingvej 2
7190 Billund



§ 25-tilladelse (VVM-tilladelse) for byggefelt 06, i Travbyen, i Billund

KIRKBI Invest A/S er ved at udvikle en ny bæredygtig bydel benævnt Travbyen i Billund, området der udvikles, har tidligere været benyttet til travbane.

Etableringen af den samlede bydel sker i flere faser.

KIRKBI Invest A/S har som bygherre indgivet ansøgning i henhold til miljøvurderingslovens § 19, stk. 4 om, at projektets 3. fase skal omfattes af en miljøkonsekvensvurdering inden realisering ("frivillig VVM").

Der er på den baggrund udarbejdet en miljøkonsekvensrapport efter reglerne i miljøvurderingsloven.

På grundlag af bygherrens ansøgning, miljøkonsekvensrapporten, og resultaterne af de offentlige høringer, som er gennemført i overensstemmelse med miljøvurderingslovens regler, har Billund Kommune konkluderet, at ansøgningen kan imødekommes.

Billund Kommune meddeler derfor tilladelse til det ansøgte i henhold til miljøvurderingslovens § 25 på forudsætninger og vilkår, som anført i afgørelsen.

Dato: 18.12.2025

Teknik, Plan og Kultur

Byudvikling og erhverv
Jorden Rundt 1
7200 Grindsted

Tlf. 7972 7200
www.billund.dk

Sagsnr.:
24/8405

Sagsbehandler:
JKH

Afdelingens telefon:
79 72 71 12
Afdelingens mail:
Plan@billund.dk

Har du brug for at sende fortrolige eller følsomme oplysninger til os, skal du gøre det med Digital Post. Du kan læse mere om Digital Post på: billund.dk/borger/digital-post

Tilladelse med vilkår

Billund Kommune meddeler i henhold til miljøvurderingslovens¹ § 25 tilladelse til Travbyens 3. fase.

Tilladelsen omfatter det projekt, som er beskrevet og vurderet i miljøkonsekvensrapporten med de heri angivne fysiske og miljømæssige rammer og med de i rapporten forudsatte afværgeforanstaltninger.

Tilladelsen meddeles på følgende vilkår, i relation til § 25 tilladelsen fra Travbyens 1. fase:

1. Bygherre skal sikre, at alle anlægsaktiviteter er omfattet af en beredskabsplan, hvoraf skal fremgå:
 - hvordan stoffer og materialer med indhold af miljøfarlige forurenede stoffer skal opbevares og håndteres for at begrænse risiko for forurening ved uheld, og
 - hvordan medarbejderne skal forholde sig i tilfælde af uheld for at forhindre, stoppe eller begrænse en eventuel forurening eller risiko herfor som følge af uheld.
2. Der må i forbindelse med midlertidige grundvandssænkninger i anlægsperioden ikke ske nedsivning/reinfiltrering af grundvand, hvis det oppumpede grundvand er konstateret forurenet, herunder hvis der konstateres indhold af pesticider i koncentrationer over grundvandskvalitetskriterier, jf. vilkår 3.
3. Der skal foretages kontrol af indholdet af pesticider i det terrænnære grundvand. Senest 14 dage før en grundvandsoppumpning igangsættes skal der til Billund Kommune fremsendes en plan for prøvetagning og analyseprogram. Der skal for hvert delområde, hvor der skal foretages grundvandssækning, foreligge analyseresultater inden grundvandssækningen igangsættes.

Efter igangsætning skal udtages en prøve minimum én gang ugentligt, og analyseresultater skal foreligge senest syv dage efter prøveudtagning. Hvis der opstår en situation, hvor analyseresultater fremkommer senere end dette, skal oppumpningen af grundvand sættes i bero med mindre Billund Kommune meddeler accept af andet. Tilsvarende kan prøvetagningsfrekvensen nedsættes til én prøve pr. 14 dage, hvis Billund Kommune meddeler accept heraf.

Analyserne skal som minimum omfatte alle stoffer/parametre, der er årsag til ringe kemisk tilstand i grundvandsforekomst dkmj_78_ks. Prøvetagning og analyser skal udføres som akkrediteret prøvning i overensstemmelse med den til enhver tid gældende bekendtgørelse om kvalitetskrav til miljømålinger².

Alle analyserapporter skal fremsendes til Billund Kommune snarest muligt og senest 10 dage efter hver prøvetagning.

4. Der må i projektområdet beliggende inden for Lokalplan 338 og tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. 338 ikke anvendes pesticider på udendørs arealer.
5. Bygherre skal træffe foranstaltninger til at sikre trafikkerheden i anlægsperioden ved tilrettelæggelse af sti- og vejforløb, afmærkning, skiltning m.v. Foranstaltningerne skal aftales nærmere med Billund

¹ Bekendtgørelse nr. 4 af 3. januar 2023 af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)

² Bekendtgørelse nr. 811 af 19. juni 2024 om kvalitetskrav til miljømålinger

Kommune for opstart af anlægsarbejderne - dog kan dette eventuelt ske faseopdelt for de enkelte dele af anlægsperioden.

Grundlag for tilladelsen

Ansøgningen

Billund Kommune har den 12. december 2023 vedtaget Lokalplan nr. 338, Travbyen. I forbindelse med udarbejdelse og vedtagelse af lokalplanen er der også udarbejdet miljøvurdering af lokalplanen samt miljøkonsekvensvurdering af 1. fase af Travbyen (se figur 1).

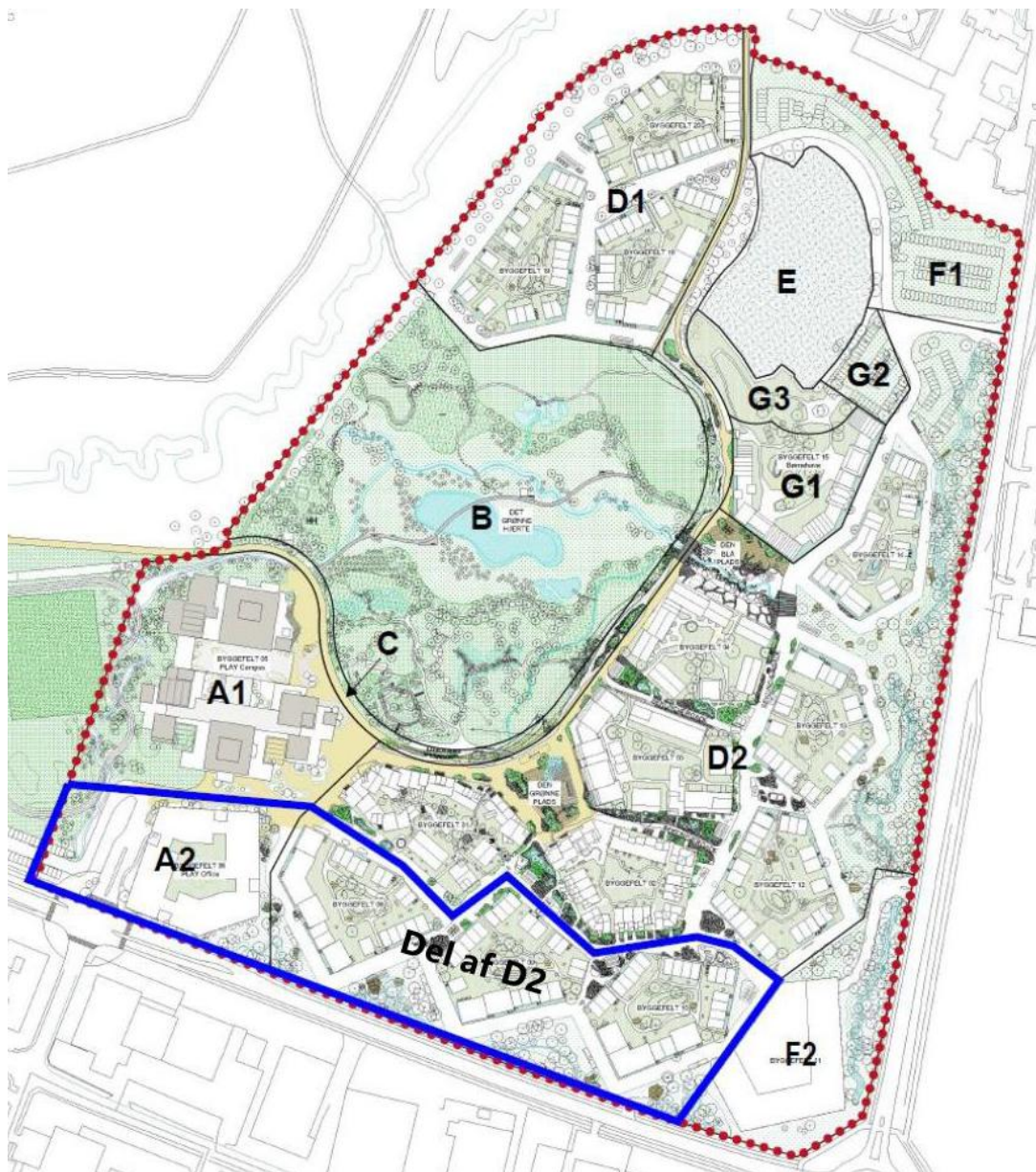


Figur 1 - Projektområdet som dækker Fase 1 af Travbyen. Det ses at byggefelterne ud mod Vejlevej byggefelt 6, ikke er omfattet.

Fase 1 af Travbyen omfattede byggemodning, inkl. terrænregulering, opførelse af boliger i fire byggefelter, etablering af vejanlæg og etablering af vandhåndsprojekter (se figur 1).

De næste faser i Travbyen omfatter etablering af P-hus på Byggefelt 11 (Fase 2), og nærværende projekt, (Fase 3) som omfatter udviklingen og opførelse af Byggefelt 06 (delområde A2 i lokalplan 338), er tiltænkt gennemført som selvstændigt delprojekter.

I Lokalplan nr. 338 er BF06 udlagt til erhverv, men med lokalplantillæg nr. 1 til lokalplan nr. 338 muliggøres boliganvendelse i form af ungeboliger (studios). Tillægget til lokalplan er udarbejdet, da anvendelsen ønskes ændret fra erhverv til blandet bolig og erhverv. Afgrænsningen af Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 338 – Travbyen kan ses på figur 2.



Figur 2 - Afgrænsning af tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 338 - Travbyen, i relation til delområderne i lokalplan nr. 338

NIRAS A/S anmodede på vegne af KIRKBI Invest A/S den 27. januar 2025, om igangsætning af frivillig miljøvurderingsproces af anlæg og driftsfasen for byggefelt 6 (BF06) i Travbyen jf. miljøvurderingslovens³ § 19 stk. 4, som fastlægger, at projekter omfattet af lovens bilag 2, kan undergå VVM-proces på baggrund af bygherres ansøgning.

Billund Kommune vurderer, at det ansøgte projekt for Travbyen, 3. fase er omfattet af miljøvurderingslovens bilag 2, pkt.:

- 10b – anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikscentre og parkeringsanlæg, og
- 13a – Ændringer eller udvidelser af projekter i bilag 1 eller nærværende bilag, som allerede er godkendt, er udført eller er ved at blive udført, når de kan have væsentlige skadelige indvirkninger på miljøet (ændring eller udvidelse, som ikke er omfattet af bilag 1).

³ Bekendtgørelse nr. 4 af 3. januar 2023 af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)

Kommunen har besluttet at imødekomme bygherrens anmodning om gennemførelse af en miljøvurdering af projektet efter miljøvurderingslovens regler.

Afgrænsningsnotatet

Billund Kommune har forud for bygherrens udarbejdelse af miljøkonsekvensrapporten afgivet en udtalelse om kravene hertil med hensyn til oplysningernes omfang og detaljeringsgrad, jf. lovens § 23 i form af et afgrænsningsnotat. Afgrænsningsnotatet er udarbejdet på baggrund af en forudgående offentlig høring, der fandt sted fra den 30. januar 2025 til den 13. februar 2025.

I henhold til afgrænsningsnotatet skal følgende emner belyses nærmere i miljøkonsekvensrapporten:

- Støj og vibrationer
- Trafik

Det er vurderet, at der ikke er potentielt væsentlige miljøpåvirkninger forbundet med lys, visuelle påvirkninger, affald, friluftsliv, rekreative interesser, natur, flora, fauna, jordforurening, geologi, råstoffer, grundvand, overfladevand, spildevand, materielle goder og kulturarv.

Miljøkonsekvensrapporten

Med udgangspunkt i afgrænsningsnotatet har KIRKBI Invest A/S med bistand af NIRAS A/S udarbejdet en miljøkonsekvensrapport, jf. miljøvurderingslovens § 20.

I processen med udarbejdelse af konsekvensrapporten har der været en dialog mellem bygherren og dennes rådgivere og Billund Kommune.

Den endelige miljøkonsekvensrapport er fremsendt til Billund Kommune den 12. juni 2025.

Natura-2000 og bilag IV-arter

Billund Kommune vurderer på baggrund af de fremlagte oplysninger om projektet, at det kan gennemføres uden at beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets Bilag IV eller ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets Bilag IV, litra b i alle livsstadier.

Vandområdeplaner

Billund Kommune vurderer på baggrund af de fremlagte oplysninger, at projektet kan gennemføres uden at få negative konsekvenser for opfyldelsen af miljømålene for vandområder, jf. Vandområdeplanerne 2021 – 2027, der bliver direkte eller indirekte berørt, idet det ikke vil medføre forringelse af vandområdernes økologiske eller kemiske tilstand eller hindre vandområdernes muligheder for at nå de fastsatte miljømål for de enkelte kvalitetselementer.

Høringer⁴

Et udkast til § 25 tilladelsen har i perioden den 12. september 2025 til den 24. oktober 2025 været fremlagt i offentlig høring sammen med miljøkonsekvensrapporten.

Der er i høringsperioden indkommet to høringssvar fra henholdsvis Plan- og Landdistriktsstyrelsen og Sydøstjyllands Politi.

⁴ Dette afsnit udarbejdes i forlængelse af den offentlige høring af forslaget og vil indgå i den endelige afgørelse

Plan- og Landdistriktsstyrelsen

Plan- og Landdistriktsstyrelsen har ved mail af 25. september 2025 efterspurgt en redegørelse om planerne i relation til virksomheder af national interesse. Billund Kommune har ved mail af 6. oktober indsendt følgende redegørelse om forholdet til Plan- og Landdistriktsstyrelsen.

"I miljøvurderingen er der foretaget beregninger og vurderinger af støj i relation til Billund Lufthavn, og det fremgår, at planerne ikke vil indebære begrænsninger for lufthavnens drifts- og udviklingsmuligheder, ud over de begrænsninger der allerede følger af kommuneplanen. Der er desuden foretaget beregninger og vurderinger af støj i relation til virksomheder i umiddelbar nærhed af planområdet, og med baggrund heri er det kommunens vurdering, at støj- hensyn ej heller vil udgøre en begrænsende faktor for drifts- og udviklingsmulighederne for de øvrige virksomheder af national interesse, herunder LEGOLAND og LEGO Campus.

Det er ligeledes kommunens vurdering, at de aktuelle planer, i betragtning af afstandsforhold og den tilstedeværende infrastruktur m.m., ikke vil udgøre en begrænsende faktor for virksomhedernes drifts- og udviklingsmuligheder i relation til andre forhold (lugt, støv- og luftforurening samt trafikafvikling etc.). Denne vurdering er baseret på Billund Kommunes kendskab til de lokale forhold, herunder som miljømyndighed for virksomhederne.

Det er med baggrund i ovenstående kommunens vurdering, at plangrundlaget for Travbyen ikke vil indebære begrænsninger for drifts- og udviklingsmulighederne for virksomheder af national interesse."

Ved mail af 14. oktober 2025 har Plan- og Landdistriktsstyrelsen meddelt, at man med baggrund i den modtagne redegørelse, ikke har supplerende bemærkninger. Høringssvaret har derfor ikke medført ændringer i § 25 tilladelsen.

Sydøstjyllands Politi

Sydøstjyllands Politi har ved mail af 21. oktober 2025 efterspurgt at der tilføjes en note i lokalplanen, hvori følgende anføres:

"Vejprojektet skal etableres i overensstemmelse med Vejdirektoratets gældende vejledende vejregler. Vejprojekt og færdselsregulerende afmærkning, herunder eventuelt belysningsprojekt, skal godkendes af Billund Kommune og Sydøstjyllands Politi. Der kan ikke udstedes bygge- og eller udstykningstilladelse, før vejprojektet er godkendt."

Billund Kommune har vurderet at dette høringssvar ikke påvirker vurderingerne i miljøkonsekvensrapporten. Høringssvaret har derfor ikke resulteret i ændringer til miljøkonsekvensrapporten eller § 25 tilladelsen. Billund Kommune har dog valgt at imødekomme høringssvaret, ved at indsætte, ovenstående bemærkning i lokalplanen som note til bestemmelse § 5.1.

Plangrundlaget

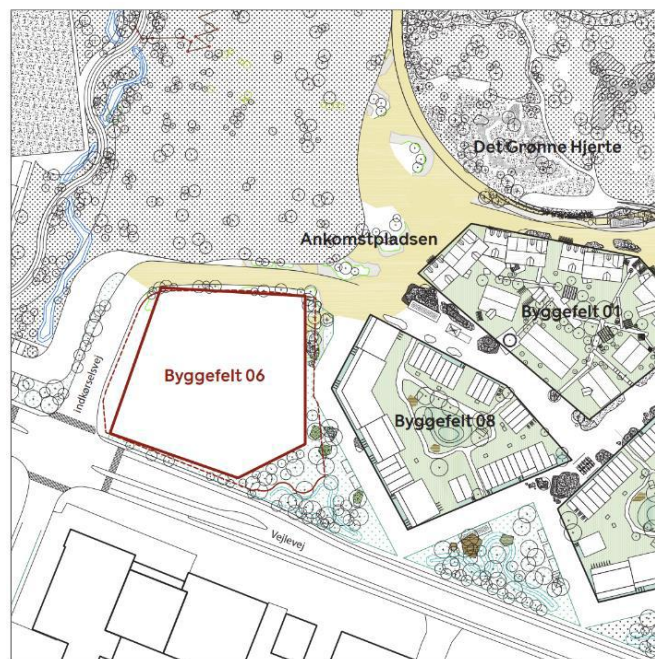
Projektet er beliggende indenfor lokalplan nr. 338 – Travbyen, der er i overensstemmelse med Billund Kommuneplan 2021-2033. I forbindelse med den politiske vedtagelse af denne § 25 tilladelse, forventes tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 338 – Travbyen vedtaget. De to sager følger samme politiske behandling. Projektet vil efter vedtagelsen af tillægget ligge indenfor dennes afgrænsning. Tillægget er udarbejdet med henblik på at ændre anvendelsen for byggefelt 6 fra erhverv til bolig, og dermed for at muliggøre det ansøgte projekt som denne tilladelse omhandler.

Det vurderes, at projektet for Travbyen, 3. fase kan realiseres i overensstemmelse med gældende kommuneplanlægning og gældende lokalplaner, og at det nødvendige plangrundlag for meddelelse af tilladelsen efter miljøvurderingslovens § 25 er gældende, jf. miljøvurderingsbekendtgørelsens § 11. Da den politiske behandling af § 25 tilladelsen og vedtagelsen af tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 338 – Travbyen, følges ad.

Projektet

Placering og udformning

Projektet er bellingende i den østlige del af Billund by, og udgør 3. fase af byområdet Travbyen. Byggefelt 6 ligger inden for delområde A2 i lokalplan nr. 338 – Travbyen og afgrænsningen af byggefeltet kan ses på figur 3.



Figur 3 - afgrænsning af byggefelt 6, i relation til de nærliggende byggefelter.

Projektet omfatter byggemodning og opførelse af ungeboliger med fællesfaciliteter, samt parkering/mobilitetsetage med erhverv i stueetagen.

Der opføres op til ca. 60 boliger i byggefelt 6. Boligerne indrettes for størstedelens vedkommende som deleboliger for to studerende. Et mindre antal indrettes som deleboliger for par, eller som tilgængelighedsboliger for en enkelt beboer med særlige behov.

Byggefeltet indeholder boliger, fællesfunktioner, gårdhaver og kantzoner. Byggefeltet har facade mod Ankomstpladsen, øvrige dele af Travbyen herunder Play Campus og Vejlevej.

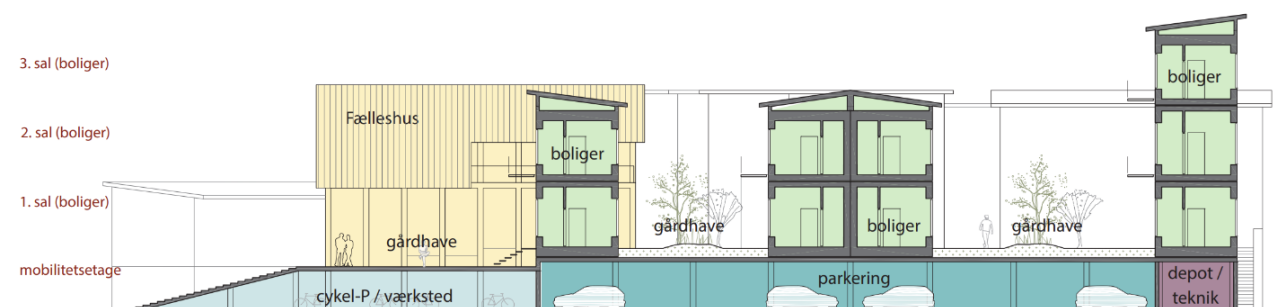
På et hævet gårdhavedæk i første sals højde etableres fra 1. - 3. sal primært ungeboliger. Der anlægges et fælleshus med plads til fælleskøkken, fælles ophold og med støttefunktioner som toiletter, depot, rengøring etc.

Der placeres et vaskeri til byggefeltets beboere, som placeres mest hensigtsmæssigt i byggeriet under hensyntagen til den daglige brug og synergieffekter med evt. andre fællesfunktioner og den nære by kontekst.

Udendørsarealer på gårdhavedækket udlægges som grønne uderum med plads til at mødes og opholde sig, dyrke motion og til praktiske gøremål.

Et trappeanlæg forbinder gårdhavens niveau med travbyens gadeplan mod Ankomstpladsen i nordøst.

Bygningerne disponeres i 1-4 etager med en maksimal bygningshøjde på 18 meter. Et princip snit, for byggefeltet kan ses på figur 4.



Figur 4 - Principsnit for anvendelse af BF06. Snittet er vejledende og viser den principielle opdeling mellem mobilitetsetagen nederst og gårdhavedækket med boligerne ovenpå.

Stueetagen indrettes som mobilitetsetage med fokus på logistik og trafik samt teknisk infrastruktur, hvor der skal placeres bil- og cykelparkering, depoter, transformerstation og teknik mv. Det indrettes også mulighed for erhverv som f.eks. en repair workshop for cykel og lignende med mulighed for ophold og studiebar. Parkeringsarealet udgør ca. 2100 m² ekskl. ind- og udkørsel. Indenfor dette areal indarbejdes 73 p-pladser, og ca. 130 pladser til cykelparkering (inkl. ladcykler).

Begrundelse for afgørelsen

Billund Kommune har gennemgået byherres miljøkonsekvensrapport og fundet, at rapporten opfylder kravene i § 20 i miljøvurderingsloven, og at oplysninger i rapporten, som er væsentlige for afgørelsen, er korrekte og dækkende. Kommunen finder desuden, at rapporten er udarbejdet i overensstemmelse med den afgrænsning af miljø-konsekvensrapportens indhold, som blev fastlagt i forlængelse af den indledende offentlige høring. Der er ikke i forbindelse med udarbejdelse af konsekvensrapporten eller ved gennemgangen heraf fundet afledning til justeringer af afgrænsningen.

Kommunen vurderer, at Travbyen, 3. fase kan realiseres uden uacceptable virkninger på miljøet. I kommunens vurdering er indgået de oplysninger og bemærkninger, som er fremkommet i forbindelse med de offentlige høringer.

Billund Kommune vurderer, at projektet ikke vil beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets Bilag IV eller ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets Bilag IV, litra b i alle livsstadier.

Ligeledes vurderes det på baggrund af miljøkonsekvensrapporten, at projektet ikke vil skade de arter og naturtyper, der er på udpegningsgrundlaget for de nærmeste Natura 2000-områder.

Offentliggørelse

Afgørelsen om at meddele § 25-tilladelse vil blive offentliggjort på Billund Kommunes hjemmeside (<https://www.billund.dk/politik-og-demokrati/hoeringer/>) den 18. december 2025.

Afgørelsens varighed

Afgørelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden for 3 år, efter at den er meddelt, eller ikke har været udnyttet i 3 på hinanden følgende år, jf. Miljøvurderingsloven § 39.

Klagevejledning

Afgørelsen kan påklages til Miljø- og Fødevareklagenævnet af miljøministeren, enhver med retlig interesse i sagens udfald samt af landsdækkende foreninger og organisationer, der som formål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen og har vedtægter eller love, som dokumenterer deres formål, og som repræsenterer mindst 100 medlemmer, jf. miljøvurderingslovens § 50.

Du klager via [Klageportalen](#), som du finder et link til på Miljø- og Fødevareklagenævnets hjemmeside. Klageportalen ligger også på www.borger.dk og www.virk.dk. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen.

En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr, som er på 900 kr. for private og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer.

Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen. Du kan læse mere om gebyrordningen og klage på [Miljø- og Fødevareklagenævnets hjemmeside](#) Miljø- og Fødevareklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det.

Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. Myndigheden videresender herefter anmodningen til Miljø- og Fødevareklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Klagen skal være modtaget senest fire uger efter offentliggørelsen af afgørelsen dvs. den 15. januar 2026.

Hvis afgørelsen ønskes prøvet ved for domstolene, jf. miljøvurderingslovens § 54, skal søgsmål være anlagt inden 6 måneder fra afgørelsens offentliggørelse. På www.domstol.dk findes vejledning om at anlægge en retssag ved domstolene

Med venlig hilsen

Jacob Kaae Hansen

Projektansvarlig, for Miljøvurdering og VVM