

Grindsted Retail Park Aps
Storskovvej 8
8721 Daugård



§ 25 tilladelse (VVM-tilladelse) til etablering og drift af Grindsted Retail Park

Bygherrekredsen, Grindsted Retail Park Aps, ønsker at opføre et nyt aflastningsområde til større udvalgswarebutikker, butikker med særligt pladskrævende varegrupper, én dagligvarebutik samt andre publikumsorienterede serviceerhverv. Området placeres øst for Grindsted i tilknytning til et eksisterende erhvervsområde og får vejadgang fra Vejle Landevej og Thorsvej.

Grindsted Retail Park Aps har som bygherre indgivet ansøgning, i henhold til miljøvurderingslovens § 19, stk. 4, om at projektet skal omfattes af en miljøkonsekvensvurdering inden realisering ("frivillig VVM").

Der er på den baggrund udarbejdet en miljøkonsekvensrapport efter reglerne i miljøvurderingsloven. Miljøkonsekvensrapporten er på opfordring fra bygherre sammen skrevet med miljørapporten for lokalplan nr. 351 – Grindsted Retail Park - og kommuneplantillæg nr. 1 – Erhvervsområde, Vejle Landevej, Grindsted Retail Park.

På grundlag af bygherres ansøgning, den samlede miljøvurdering af projektet og planerne, samt den offentlige høring har Billund Kommune konkluderet, at ansøgningen kan imødekommes. Den offentlige høring forløb fra den 4. september 2025 til den 30. oktober 2025.

Billund Kommune meddeler hermed tilladelse til det ansøgte i henhold til § 25 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) nr. 4 af 3.1.2023 på forudsætninger og vilkår, som anført i nærværende afgørelse.

Dato: 18-12-2025

Teknik, Plan og Kultur

Byudvikling og erhverv
Jorden Rundt 1
7200 Grindsted

Tlf. 7972 7200
www.billund.dk

Sagsnr.:
24/834

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

Indhold

§ 25 tilladelse (VVM-tilladelse) til etablering og drift af Grindsted Retail Park	1
Tilladelse med vilkår	3
Baggrund for tilladelsen	4
Ansøgning	4
Projektet	6
Afgrænsningsnotat	7
Miljørapport med miljøvurdering og miljøkonsekvensvurdering	8
Høringer	8
Forhold til anden lovgivning og planlægning	8
Natura 2000 områder	8
Beskyttede naturtyper (§ 3)	9
Strengt beskyttede arter (Bilag IV arter)	9
Drikkevandsinteresser	9
Skovbyggelinje	9
Gældende lokalplaner	9
Andre godkendelser og tilladelser	9
Begrundelse for afgørelse	10
Trafikafvikling og trafiksikkerhed	10
Adgang til indkøbsmuligheder og service - detailhandel	11
Affaldshåndtering	11
Klimatilpasning	11
Beskyttede arter	11
Jordhåndtering	12
Landskab og visuelle forhold	12
Kumulative effekter	13
Overvågning	13
Offentliggørelse	13
Afgørelsens varighed	13
Klagevejledning	13



Tilladelse med vilkår

Billund Kommune meddeler i henhold til miljøvurderingslovens § 25 tilladelse til etablering og drift af Grindsted Retail Park.

Tilladelsen omfatter det projekt, som er beskrevet og vurderet i den samlede miljørapporten for planer og projekt med de heri angivne fysiske og miljømæssige rammer og med de forudsatte afværgeforanstaltninger, der er indbygget i projektet eller fastsat som særskilte afværgetiltag.

Tilladelsen meddeles på følgende vilkår:

1. Inden ibrugtagning af retailparken skal der etableres ny vejadgang til området fra Vejle Landevej i form af et 4-benet signalreguleret kryds. Krydset skal udformes med fodgængerfelter for gående mellem retailparken og rastepladsen mod syd.
2. Inden ibrugtagning af retailparken skal vejstykket 'Thorsvejs forlængelse' etableres langs vestskel mellem Thorsvej og den nordvestlige vejadgang.
3. Det interne vej- og stinet skal udformes efter principperne vist på figur 6-8 i miljørapporten med et internt vejforløb til fordeling af kundetrafikken samt varekørsel o.l. via et servicevejnet på bagsiden af bebyggelsen. Ligeledes skal det interne vejnet i retailparken være udformet med 2 vejadgange til Thorsvej mod vest.
4. Byggepladskørsel til og fra området skal foregå fra vest via Thorsvej, med undtagelse af byggepladskørsel ifm. arbejder på Vejle Landevej.
5. Regnvand skal alene håndteres ved nedsivning lokalt og må ikke afledes til omgivelser eller recipient. Nedsivningsanlæggene skal udformes med regnvandsgrøfter og faskiner efter principperne, der er beskrevet og vist på figur 9-6 og figur 9-7 i miljørapporten. Det skal sikres at regnvand fra parkeringsarealer, serviceveje, varegårde samt fra rastepladsen mod syd, renses gennem egnet rense-løsning inden nedsivning.
6. Arealer i retailparken med aktiviteter, hvor der håndteres olieprodukter o.lign. - f.eks. en tankstation - skal udformes med sikring mod nedsivende forurening.
7. Der skal sikres bevaring af eksisterende levende hegn samt etablering af supplerende levende hegn langs med områdeskel mod øst, nord og vest.
8. I forbindelse med nedrivning af eksisterende bygninger skal fjernelse af tag og nedrivningsarbejder ske i et langsomt tempo, som sikrer en hensigtsmæssig udslusning af eventuelle flagermus. Nedrivningsarbejder startes sidst i april eller midt august ved delvis fjernelse af taget. Herefter afventes 1 uge for at give eventuelle flagermus tid til at flyve ud, hvorefter resten af taget kan fjernes, og efter yderligere 1-2 dage kan den resterende bygning nedrives.
9. Forinden nedrivning af bygninger påbegyndes skal der topkappes og udflyttes 12 eksisterende træer fra ejendommen Vejle Landevej 39 til nye placeringer i de levende hegn i øst- og vestskel, jf. figur 10-8 i miljørapporten.

10. Forinden nedrivning af bygninger påbegyndes skal der opsættes 12 stk. helårs flagermuskasser af typen Hasselfeldt FFGJ samt 12 stk. selvrensende flagermuskasser, henholdsvis 6 af typen Hasselfeldt FKH og 6 af typen Hasselfeldt FGR, spredt over arealerne ved det vestlige og østlige skel, jf. figur 10-7 i miljørapporten. Kasserne skal være funktionelle inden nedrivning påbegyndes.
11. Forinden fældning af træer forud for omlægning af den eksisterende rasteplads syd for Vejle Landevej skal der udskæres flagermusbo i 4-6 egnede træer i bevoksningen omkring rastepladsen. De udskårne flagermusbo skal være etablerede og funktionelle før fældning af træerne påbegyndes.
12. Mest muligt materiale fra fældede træer skal placeres på indersiden af de ydre levende hegn, jf. figur 10-8 i miljørapporten.
13. Fældning og bearbejdning af træer, egnede til flagermus indenfor projektområdet, herunder udførelse af ovenfor nævnte punkt 9 og 11, må kun ske i perioden fra den 1. september til den 31. oktober.
14. Lyssætning af bebyggelse og anlæg i retailparken skal være nedadrettet og skal orienteres væk fra ledelinjer samt raste- og opholdssteder eller have en karakter, så bilag IV-arter ikke påvirkes negativt.
15. Lysstyrken af eventuelle digitale skilte skal reguleres, så den ikke er til gene for ledelinjer samt raste- og opholdssteder eller have en karakter, så bilag IV-arter påvirkes negativt. Digitale skilte skal være slukkede mellem kl. 22-07. Der skal monteres en lysensor, der regulerer intensiteten efter mørke og vejr, så lysstyrken altid er mindst mulig. Digitale skilte må ikke fremstå med hvid eller meget lys baggrund.
16. Dagligvarebutikken må ikke tages i brug før der er meddelt ibrugtagningstilladelse til udvalgsvarebutikker og/eller særligt pladskrævende butikker med et samlet areal på mindst 17.000 m².

Baggrund for tilladelsen

Ansøgning

Planlægningen er igangsat med afsæt i en henvendelse fra en privat bygherre, som ønsker at etablere et nyt aflastningsområde til primært større udvalgsvarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varer, som ikke uden videre kan indpasses i bymidterne i Grindsted og Billund. Området benævnes 'Grindsted Retail Park'.

Baggrunden er en analyse af detailhandlen i Billund Kommune, hvor der bl.a. er påvist et underskud af udvalgsvarebutikker. Konsekvensen er, at en del af denne handel derfor lægges i butikker uden for kommunen eller købes på nettet. Med Grindsted Retail Park åbnes mulighed for, at mere detailhandel kan holdes inden for kommunegrænsen og hvor der samtidig sikres en tydelig rollefordeling ift. butikslivet i byerne.

Projektet for Grindsted Retail Park omfatter et areal på ca. 37 ha. og vedrører matrikelnumrene 5f (Dal By, Grindsted) samt 6d, 6s samt del af 6g (Hinum By, Grindsted) og del af vejlitra 7000a, jf. Figur 1.



Figur 1: Oversigtskort med projektområdets afgrænsning og placering ved Vejle Landevej øst for Grindsted.

Projektområdet anvendes i dag til landbrugsformål i form af åbne dyrkningsjorder med levende hegn og i mindre grad til eksisterende erhverv og enkelte boliger. Adresserne for ejendommene er Vejle Landevej 31-33 og 39. Projektområdet ligger i direkte tilknytning til statsvejen Vejle Landevej mellem Billund og Grindsted og omfatter også en del af vejarealet samt Vejdirektoratets tilhørende rasteplads. Mod vest er der ca. 3 km til den centrale del af Grindsted, mens der er ca. 8 km til Billund i østlig retning. Øst for området anlægges inden for en kortere årrække en ny motorvej, som tilsluttes Grindstedvej vest for Billund og vil skabe forbindelse til den eksisterende motorvej ved Give.

Bygherrekrædsen, Grindsted Retail Park Aps, har ifm. med anmodning om igangsætning af planprocessen anmodet om, at der igangsættes en miljøkonsekvensvurdering (VVM) af byggeprojektet i henhold til § 19, stk. 4 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter.

Baggrunden for anmodningen er, at projektet er omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter, hvor bilag 2 bl.a. omfatter "anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg". Bygherrekrædsen, Grindsted Retail Park Aps, har vurderet, at projektet på grund af dets art, størrelse og beliggenhed kan få væsentlig indvirkning på miljøet og anmodede derfor om, at der gennemføres en frivillig miljøkonsekvensvurdering.

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

Projektet

Det anmeldte projekt for det nye aflastningsområde omfatter op mod 100.000 m² bebyggelse. Heraf vil op mod 63.000 m² være butikker i form af større udvalgswarebutikker og én dagligvarebutik på maks. 3.000 m². Udvalgswarebutikkerne vil blive store butikker, som også betegnes boksbutikker. Resten forventes at fordele sig på servicefunktioner som restauranter andre former for publikumsorienterede serviceerhverv, ferie- og fritidstilbud – dog ikke hoteller, ferielejligheder o.lign. funktioner med overnatningsfaciliteter - samt liberalt erhverv og diverse anlæg til tekniske forsyning af området. Der må kun etableres virksomhed inden for miljøklasse 1-4.

Retailparkens bebyggelse kan opføres op til 3 etager og med en højde på maks. 15 m, dog maks. 10 m indtil 140 m fra Vejle Landevej. Bebyggelsen disponeres som hovedprincip omkring to primære parkeringsområder, der tilgås fra en intern fordelingsvej, jf. figur 2. Skiltning i retailparken omfatter bl.a. en fælles skiltepylon i op til 20 m højde, der vil være en visuel markør for området. Grundet områdets størrelse forventes udbygningen at foregå i 2 etaper.

Retailparkens friarealer disponeres til rekreative forbindelser og opholdsmuligheder samt anlæg til regnvandshåndtering og afskærmende beplantede jordvolde, hvor der kan ske genindbygning af jord fra anlægsarbejdet. Der sikres gennemgående stiforbindelser for cyklister og gående med mulighed for tilslutning til Thorsvej.

Området forudsættes vejbetjent primært via en ny overkørsel til Vejle Landvej. For at sikre den nødvendige kapacitet og en velfungerende trafikafvikling udformes vejtilslutningen som et signalreguleret kryds. Vejbetjeningen omfatter også 2 sekundære vejadgang fra Thorsvej, der er stamvej i det tilstødende erhvervsområde umiddelbart vest for retailparken. Mellem de to vejadgange skal etableres en ny vejforbindelse benævnt 'Thorsvejs forlængelse'. Den interne vejbetjening er baseret på et princip, hvor varelevering o.lign. servicekørsel med tunge køretøjer vil ske via en servicevej, der placeres på bagsiden af bebyggelsen, mens kundetrafikken holdes i et adskilt 'loop' i form af den interne fordelingsvej, der er tilkoblet parkeringsområderne.

I forbindelse med etableringen af det signalregulerede kryds ved Vejle Landevej sker også tilslutning til samt omlægning af rasteplassen mod syd.



Figur 2: Disponering af retailparkens bebyggelse, veje, stier, parkering samt grønne og blå strukturer med faciliteter til bl.a. ophold og regnvandshåndtering samt signalreguleret kryds med omlagt rasteplads ved Vejle Landevej mod syd og Thorsvejs forlængelse mod vest (Green Sustainable Landscape Aps).

Afgrænsningsnotat

Billund Kommune har forud for bygherrens udarbejdelse af miljørapporten 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 den forudgående offentlig høring. I henhold til afgrænsningsnotatet er følgende emner belyst nærmere i miljørapporten, herunder kumulative forhold:

- Trafikafvikling og trafiksikkerhed i anlægs- og driftsfasen.
- Adgang til indkøbsmuligheder og service i driftsfasen.
- Affaldshåndtering i anlægsfasen.
- Klimatilpasning i anlægs- og driftsfasen.
- Bilag IV-arter mv. i anlægs- og driftsfasen.
- Jordhåndtering i anlægsfasen.

- Landskab og visuelle forhold i driftsfasen.

Det er vurderet, at der ikke er potentielt væsentlige miljøpåvirkninger forbundet med menneskers sundhed, luft, rekreative interesser, råstoffer, energiforbrug, vand & grundvand, kulturarv samt større menneskeskabte katastroferisici & ulykker.

Miljørapport med miljøvurdering og miljøkonsekvensvurdering

Med udgangspunkt i afgrænsningsnotatet har Grindsted Retail Park Aps med bistand af rådgivende firmaer udarbejdet en samlet miljørapport for planer og projekt. I processen med udarbejdelse af miljørapporten har der været en dialog mellem bygherren, dennes rådgivere og Billund Kommune.

Den endelige miljørapport er fremsendt til Billund Kommune den 3. juli 2025.

Høringer

Billund Kommune har afholdt første offentlighedsfase med indkaldelse af ideer og forslag til kommuneplantillægget og miljøkonsekvens- og miljøvurderingen fra d. 22. marts 2024 til d. 19. april 2024. Høringen af berørte myndigheder ift. miljørapportens afgrænsning blev foretaget i perioden fra 22. juni 2024 til 22. juli 2024.

I forbindelse med første offentlighedsfase, blev der indsendt i alt 10 høringssvar, som var fordelt på 6 svar fra borgere, foreninger og virksomheder og 4 svar fra myndigheder. Svarene vedrørte primært forhold relateret til detailhandel, men også trafik, spildevand, klimasikring og natur. Svarene er kortfattet opsummeret i miljørapporten. Den offentlige høring af udkast til nærværende afgørelse forløb fra 4. september 2025 til den 30. oktober 2025.

Der er indkommet 4 høringssvar i høringsperioden, hvoraf det ene var et svar med 'ingen bemærkninger'. Høringssvarene er beskrevet og kommenteret i hvidbogen, som ledsager § 25 tilladelsen i den politiske behandling af de endelige planer.

De øvrige høringssvar omhandler:

- Beskyttede arter (Bilag IV)
- Detailhandel
- Trafikafvikling

For hvad angår høringssvaret omhandlede bilag IV arter, har Billund Kommune været i dialog med Danmarks Naturfredningsforening, som sendte høringssvaret. På baggrund af den dialog, har Billund Kommune valgt at indsætte vilkår nr. 13 i denne § 25 tilladelse. Danmarks Naturfredningsforening, har på baggrund af dialogen, valgt at trække deres høringssvar angående bilag IV arter tilbage.

Der er på baggrund af de resterende høringssvar ikke foretaget ændringer i § 25 tilladelsen.

Forhold til anden lovgivning og planlægning

Natura 2000 områder

Nærmeste Natura 2000-område, nr. N85, "Hedeområder ved Store Råbjerg", ligger ca. 2 km sydøst for lokalplanområdet. Området er både habitat- og fuglebeskyttelsesområde. Cirka 7 km nordøst for området findes Natura 2000-område nr. N237, "Ringgive Kommuneplantage". Området har status af habitatområde. Øvrige Natura 2000-områder ligger mere end 10 km fra plan- og projektområdet. Retailparkens drift vil ikke medføre

emissioner eller udledning, herunder afledning til recipienter, som kan medføre påvirkning af Natura 2000-områderne. På grund af afstanden og projektets karakter, vurderes det, at en påvirkning af arter på udpegningsgrundlaget for Natura 2000 kan udelukkes.

Beskyttede naturtyper (§ 3)

Projektområdet rummer ikke beskyttede naturtyper, vandløb eller skov.

Strengt beskyttede arter (Bilag IV arter)

Følgende bilag IV-arter kan potentielt forekomme nær lokalplanområdet: Padder, markfirben, arter af flagermus og odder. Ved søgning i arter.dk er der ikke registreringer af bilag IV-arter eller øvrige beskyttede og fredede arter i planområdet. Da det ikke med sikkerhed kunne udelukkes på forhånd, at der kunne forekomme bilag IV-arter eller andre beskyttede og fredede arter i området blev der foretaget feltbesigtigelser med henblik på at kortlægge eventuelle beskyttede arter eller deres levesteder. Der er foretaget besigtigelser af området hhv. d. 24. april 2024 og d. 30. maj 2024, med særligt fokus på områdets egnethed som levested, dvs. som yngle- og/eller rasteområde for flagermus, samt på evt. visuelle tegn på forekomst af flagermus. Der blev også vurderet på områdets egnethed som levested for andre bilag IV-arter eller andre beskyttede og fredede arter som f.eks. padder og firben. Efterfølgende er der foretaget flagermuslytninger i perioderne 28. juli – 2. august 2024, 2. til 9. september 2024 samt i maj 2025, ligesom der er gennemført eftersøgning af markfirben hhv. 19. juni og 30. august 2024.

I forhold til markfirben blev der, trods ideelle eftersøgnings forhold, ikke fundet markfirben indenfor lokalplanområdet. Det blev derfor konkluderet, at der med stor sikkerhed ikke forekommer markfirben her. Ved feltbesigtigelserne blev der ikke observeret andre fredede arter af krybdyr eller padder. Endvidere betyder fraværet af søer og vandløb, at det kan udelukkes, at individer af odder forekommer i planområdet.

Flagermuslytningerne viste forekomst af 7 arter af flagermus i forbindelse med observationer nær eksisterende beplantning eller bygninger i lokalplanområdet. I medfør af habitatdirektivet er der, grundet forudsatte aktiviteter i form af nedrivning af områdets bebyggelse og fældning af træer, dels givet anbefalinger ift. nedrivning samt ombygning/-renovering, og dels fastlagt en række afværgetiltag for at imødekomme tabet af eksisterende opholds- og rastesteder.

Drikkevandsinteresser

Projektområdet ligger i et område med almindelige drikkevandsinteresser.

Skovbyggelinje

Den sydvestlige del af projektområdet er omfattet af skovbyggelinje, jf. naturbeskyttelseslovens § 17.

Gældende lokalplaner

En mindre del af projektområdet mod vest er omfattet af gældende lokalplan nr. 234 – Erhvervsområde ved Tingvejen og Vejle Landevej, Grindsted.

Andre godkendelser og tilladelser

- Jordhåndtering
- Nedrivningstilladelse
- Grundvandssænkning
- Ophævelse af skovbyggelinje
- Ophævelse af landbrugspligt
- Nedsivningstilladelse
- Frivillig udbygningsaftale

Begrundelse for afgørelse

Afgørelsen træffes på grundlag af bygherrens ansøgning, den fælles miljørapport med miljøvurdering af planer og miljøkonsekvensvurdering af projektet og resultatet af de høringer, der er foretaget. I miljørapporten er de miljømæssige påvirkninger fra projektet for Grindsted Retail Park vurderet ift. temaerne i afgrænsningsnotatet. Temaerne er vurderet for både anlægs- og driftsfasen med enkelte undtagelser. Graden af påvirkning spænder fra ingen/ubetydelig til mindre, moderat eller væsentlig.

Bygherre har integreret en række tiltag i planer og projekt med henblik på at begrænse de afledte påvirkninger på miljø og omgivelser ved anlæg og drift. Herudover er der fastsat en række supplerende afværgeforanstaltninger.

Trafikafvikling og trafiksikkerhed

Retailparken vil både i anlægsfasen og i driftsfasen afføde ekstra trafik på det tilstødende vejnet også kaldet influensvejnettet.

Trafikken i anlægsfasen omfatter primært tung trafik, men idet det fastlægges, at trafikken fra byggepladsen skal afvikles via Thorsvej, som ligger i et eksisterende erhvervsområde med nem adgang til det overordnede vejnet og er møntet på afvikling af tung trafik, vurderes påvirkningen som ubetydelig. Herudover vil anlægsarbejdet – og trafikken med tunge køretøjer – blive udført periodisk i etaper over forventeligt 3-4 år samt hvor den tunge trafik er jævnt fordelt i perioden mellem kl. 07-15.

Trafikken i driftsfasen vil også omfatte tung trafik til varelevering mv., men vil være domineret af kundetrafikken til retailparkens butikker og services. Samlet er der estimeret en fremtidig trafik fra projektet på mellem 5.500 og 14.800 køretøjer i døgnet afhængigt af, om den baseres på erfaringer fra et referenceprojekt (Randers Storcenter) eller standard turrater.

Til bestemmelse af om det berørte vejnet kan håndtere den øgede trafik er der udført kapacitets-beregninger i 9 kryds og på udvalgte strækninger på det omgivende vejnet. Kapacitetsberegningerne er udført for 4 scenarier for trafikken i 2040, hvor alle 4 er baseret på en intern vejløsning for retailparken med delvis separation af tunge trafik og personbiler, hvor der sikres 2 sekundære vejadgange til Thorsvej mod vest, ligesom det er en forudsætning, at der etableres et nyt vejstykke benævnt 'Thorsvejs forlængelse'.

Resultaterne viste, at der ved realisering af projektet vil opstå problemer i flere af de berørte kryds, men at trafikken vil kunne afvikles tilfredsstillende forudsat, at der etableres et nyt signalreguleret kryds svarende til scenarie A ved tilslutning til Vejle Landevej. Realisering af projektet omfatter derfor krav om etablering af den interne vejløsning samt etablering af krydset og Thorsvejs forlængelse, som der er indgået frivillige aftaler om med Vejdirektoratet og Billund Kommune, og som alle skal være udført inden retailparken tages i brug. Det forudsættes endvidere at det nye kryds tilkobles den eksisterende rastepads mod syd, der ombygges i samme forbindelse.

I forhold til trafiksikkerhed vurderes det, at dette hensyn er varetaget dels i udformningen af det interne vej- og stinet, hvor tung trafik og personbilstrafik er adskilt og hvor interne stier vil blive udført som separate stiføring med sikrede krydsløsninger, herunder i de interne rundkørsler samt ved etablering af fodgængerfelter mellem retailparken og rasteplassen mod syd.

De nævnte anlæg og trafikale tiltag er indarbejdet i projektet, hvormed miljøpåvirkningen fra trafik ikke vil være væsentlig.

Adgang til indkøbsmuligheder og service - detailhandel

Retailparken skal fungere som aflastningscenter til større udvalgswarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varer (SPV).

Der muliggøres endvidere én dagligvarebutik, men dette under forudsætning af, at denne først etableres, når der er meddelt ibrugtagningstilladelse til udvalgswarebutikker og/eller særligt pladskrævende butikker med et samlet areal på mindst 17.000 m². Dette begrundes med, at de store udvalgswarebutikker og SPV vil 'drive' for udbygningen af området, og at dagligvarebutikken udelukkende anses som et naturligt supplement til den øvrige butiks- og funktionssammensætning, og hvor efterspørgslen er naturligt afledt af kunder og gæster til aktiviteterne fra disse.

Affaldshåndtering

Affaldshåndteringen i driftsfasen forudsættes at ske i overensstemmelse gældende regulativer og er ikke behandlet i miljørapporten.

Anlægsfasen omfatter nedrivning af eksisterende bebyggelse på områdets ejendomme. Samlet udgør disse ejendomme ca. 4.858 m² og forventes at indeholde mange forskellige komponenter, herunder mursten, metal, tegl samt fibercement, der kan indeholde asbest. Herudover forudsætter projektets gennemførsel at der fjernes veje o.lign. befæstede flader i tilknytning til de 3 ejendomme samt på Vejdirektoratets arealer, omfattende dele af Vejle Landevej og rastepladsen i områdets sydlige del.

Både forurenede og ikke forurenede affald blive håndteret efter anvisning fra Billund Kommune. Bygningsgengangen sikrer desuden, at materialerne sorteres korrekt med henblik på genbrug, genanvendelse eller bortskaffelse.

Klimatilpasning

Billund Kommunes spildevandsplan fastlægger, at regnvand fra projektet skal håndteres lokalt ved nedsivning og dermed uden afledning til recipient eller øvrige omgivelser. Anlæg skal dimensioneres til hverdagsregn svarende til regnhændelser med en gentagelsesperiode på 5 år.

Løsningerne i planer og projekt er baseret på en vandhåndteringsplan. Ved etablering af løsninger med regnvandsgrøfter og faskiner kombineret med mulighed for kontrolleret opstuvning af regnvand på udvalgte befæstede arealer og udvalgte grønne friarealer ved ekstreme regnhændelser, vurderes det, at retailparken ikke vil give anledning til oversvømmelser i anlægs- og driftsfasen, herunder skadevoldende oversvømmelser internt i området. I anlægsfasen etableres de blivende grøfter i takt med anlæg af servicevejene og kan derfor håndtere regnvandet fra udbygningen.

Løsningerne sikrer desuden rensning af regnvand fra veje og arealer med tung trafik samt fra parkeringsarealer og rastepladsen mod syd. Dermed vurderes driften af retailparken ikke at medføre nedsivning af forurenende stoffer.

Beskyttede arter

I planer og projektet for retailparken er der indarbejdet en række tiltag og bestemmelser, ligesom der er fastsat specifikke afværgetiltag ift. flagermus. Afværgetiltag er fastsat på grundlag af en række forundersøgelser og lytninger til afdækning af flagermusenes tilstedeværelse i projektområdet. Afværge og øvrige tiltag vil afbøde påvirkninger fra bl.a. nedrivning af den eksisterende bebyggelse i området samt fra fældning af dele af de eksisterende træer og levende hegn i området. Herudover udgør tiltagene en bevaring af dele af

områdets levende hegn med supplerende plantning, så de fortsat kan fungere som ledelinjer og fødesøgningsområder for flagermus, ligesom bestemmelser vil forebygge lyspåvirkning af disse væsentlige biotoper for flagermus.

På dette grundlag vurderes det, at der kun vil være en lille påvirkning og at områdets vedvarende økologiske funktionalitet for flagermus kan opretholdes. Der er ikke fundet eller registreret andre bilag IV-arter inden for projektområdet.

Jordhåndtering

Projektområdet ligger i landzone bortset fra et mindre områdeklassificeret areal mod vest, der er omfattet af gældende Lokalplan 234. Herudover er der registreret jordforurening på V1-niveau (lokalitetsnr. 565-64007) på Vejle Landevej 33 (matr.nr. 6s, Dal by, Grindsted). På ejendommen er der påvist lettere til kraftig forurening med olie- og tjærestoffer i 9 af 10 prøver udtaget af fyldjorden på den del af grunden, der anvendes til erhverv. Derudover er der påvist en kraftig forurening med olie i 1,5-2 m.u.t. syd for værkstedsbygningen. Alt håndtering af forurenede eller potentielt forurenede jord skal ske iht. reglerne i jordforureningsloven og jordflytningsbekendtgørelsen.

Retailparkens realisering forudsætter generelt håndtering af store mængder af jord ifm. anlægsarbejdet. Jordarbejdet skal udføres iht. en udarbejdet jordhåndteringsplan for retailparken.

Der forventes et overskud af muldjord eller fyldjord på ca. 125.000 m³, som fyldes i lavninger ved byggemodning samt genindbygges i omkransende jordvolde, der etableres på indersiden af de levende hegn. Kun forurenede eller ikke-anvendelig jord vil skulle bortkøres i lastbiler. Heraf vil lettere forurenede og kraftigt forurenede jord vil blive kørt til godkendt modtager.

I projektet er indarbejdet de nævnte terrænreguleringsaktiviteter, ligesom planerne medvirker til at forebygge nedsivende forurening fra arealer, hvor der håndteres forurenende stoffer. Samlet vurderes påvirkningen på jord og fra jordhåndtering at være lille med de forudsatte tiltag og rammer.

Landskab og visuelle forhold

Grindsted Retail Park etableres i et fladt hedeslette landskab, der typisk er visuelt brudt af levende hegn, men også kendetegnet ved en stor skala. Området er især synligt fra Vejle Landevej, mens eksisterende levende hegn typisk afskærmer visuelt fra de øvrige omgivelser.

Projektet omfatter op til 100.000 m² bebyggelse med en højde på maks. 10 m mod Vejle Landevej og maks. 15 m i øvrigt. Herudover fastlægges en 20 m høj fælles skiltepylon samt bevaring/supplering af levende hegn og etablering af beplantede jordvolde i ca. 3,5 m højde langs områdegrensene mod øst, nord og vest.

Den visuelle påvirkning fra den fuldt udbyggede retailpark er belyst i en visualiseringsrapport med en række udvalgte standpunkter. Ud fra visualiseringerne af projektet ses det, at de bevarede læhegn og planlagte jordvolde i høj grad vil afskærme området visuelt fra omgivelserne, og at det kun er skiltepylonen og de øvre dele af bebyggelsen, som vil være synlig fra de fleste standpunkter.

Samlet set vurderes den visuelle fjernpåvirkning fra projektet af være lille, og påvirkningen af landskabsinteresser og -karakteren ubetydelig.

Kumulative effekter

Generelt forventes ikke at opstå kumulative effekter i anlægsfasen, da der ikke er planlagt andre anlægsprojekter i nærheden samtidig med gennemførelsen af dette projekt.

For driftsfasen kan der være kumulative effekter ift. planlagte aflastningscentre i nabokommuner – f.eks. i Brande – samt som følge af den videre udbygning af de tilstødende erhvervsområder i Grindsted og etableringen af Midtjyske Motorvej, der samlet vil ændre trafikmængderne på Vejle Landevej markant.

Overvågning

For projektet er foreslået særskilt overvågning af trafikudviklingen på influensvejnettet – både på det kommunale og det statslige vejnet.

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 <https://mfkn.naevneneshus.dk/>. 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 ((www.naevneneshus.dk/start-din-klage/miljoe-og-foedevareklagenaevnet/)). 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. senest 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
Billund Kommune, Byudvikling og Erhverv*