

Sammenfattende redegørelse

I forbindelse med endelig vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 1 til Billund Kommunes, kommuneplan 2025-2037 og Lokalplan nr. 353 for Grindsted Retail Park.

Indhold

1	Indledning	1
2	Planernes miljøhensyn.....	2
3	Miljørapporten og offentlighedsfasen	3
4	Alternativer	4
5	Overvågning.....	5

1 Indledning

Planerne for Grindsted Retail Park er udarbejdet med henblik på at muliggøre etableringen af et område for store udvalgswarebutikker, butikker med særlig pladskrævende varegrupper samt en stor dagligvarebutik, som er butikker, der typisk ikke kan indpasses i en tæt bebygget bymidte, og butikker, hvor der typisk er behov for, at kunderne kan afhente varer i bil.

Formålet med Retailparken er herudover at udvikle handelslivet med butikker, som ikke i forvejen findes i Grindsted eller Billund, så borgere i det lokale opland kan handle lokalt i stedet for at køre til større byer, og som alternativ til at handle på nettet.

Som et led i planlægningen er der med afsæt i "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)" udarbejdet en fælles miljørapport, der både indeholder en miljøkonsekvensvurdering af projektet for Grindsted Retail Park og en miljøvurdering af forslaget til Lokalplan 353 kommuneplantillæg nr. 1 til Billund Kommunes Kommuneplan 2025-2037. Dette fordi der er stort sammenfald i miljøvurderingslovens krav til indholdet af de to rapporter.

Forslag til lokalplan 353 for 'Grindsted Retail Park' og kommuneplantillæg nr. 1 med tilhørende miljørapport har været i offentlig høring i perioden den 04.09.2025 til den 30.10.2025.

Dato: 18.11.2025

Teknik, Plan og Kultur

Byudvikling og Erhverv
Jorden Rundt 1
7200 Grindsted

Tlf. 7972 7200
www.billund.dk

Sagsnr.: 24/834

Sagsbehandler:
jkh@billund.dk

Afdelingens telefon:
7972 7112
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

I forbindelse med den endelige vedtagelse af planerne skal der offentliggøres en lovbestemt sammenfattende redegørelse om miljøvurderingen, der efter § 13, stk. 2 i loven redegør for:

1. Hvordan miljøhensyn er integreret i planerne.
2. Hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning.
3. Hvorfor den vedtagne plan er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der har været behandlet.
4. Hvordan myndigheden vil overvåge de væsentlige indvirkninger på miljøet af planerne.

Den sammenfattende redegørelse er således det sidste trin i miljøvurderingsprocessen og offentliggøres samtidig med de endeligt vedtagne planforslag.

De af miljørapportens afværgeforanstaltninger, som der ikke er hjemmel til at indarbejde i planerne, er stillet som vilkår i udkast til en § 25 tilladelse til projektet, der har været offentliggjort sammen med planerne og miljørapporten. Disse vilkår fremgår ikke af denne redegørelse, der alene omhandler miljøvurdering af planerne.

2 Planernes miljøhensyn

Planerne integrerer miljøhensyn på flere måder. Allerede i forbindelse med den tidlige udarbejdelse af planforslagene har miljøhensyn indgået som en væsentlig del af planlægningen. Det er bl.a. indgået hensyn til sikring af en robust løsning for trafikafviklingen, som ikke unødigt spreder trafikken på det lokale vejnet og som samtidig sikrer en god intern afvikling. Derudover har det været et formål at varetage hensyn omkring en grøn struktur med bevaring og etablering af beplantningsbælter og grønne kiler, som en både naturmæssig og visuel kvalitet. Hertil kommer hensyn ift. lokal håndtering af regnvand og byggejord.

Miljøvurderingen er gennemført for at belyse eventuelle miljøproblematikker og for at sikre en integration af miljøforhold i planlægningen. I afgrænsningsnotatet blev det vurderet, at følgende emner skulle indgå og vurderes i miljørapporten:

- Trafikafvikling og trafiksikkerhed i anlægs- og driftsfasen
- Adgang til indkøbsmuligheder og service i driftsfasen
- Affaldshåndtering i anlægsfasen
- Klimatilpasning i anlægs- og driftsfasen
- Beskyttede arter i anlægs- og driftsfasen
- Jordhåndtering i anlægsfasen.
- Landskab og visuelle forhold i driftsfasen
- Kumulative forhold

Lokalplanen var ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammer og retningslinjer for detailhandel. Lokalplanen ledsages derfor af kommuneplantillæg nr. 1 til Billund Kommuneplan 2025-2037, der fastlægger følgende:

Kommuneplantillægget udlægger rammeområdets anvendelse til erhverv i form af aflastningscenter til detailhandelsbutikker, herunder butikker med særligt pladskrævende varegrupper og én dagligvarebutik, publikumsorienterede serviceerhverv, øvrige ferie- og fritidsformål, liberale erhverv samt tekniske anlæg. Der tillades virksomhed inden for virksomhedsklasse 1-4. Der må ikke etableres boliger eller funktioner med overnatningsfaciliteter.

Der må etableres 100.000 m² bebyggelse for området som helhed. Bygningshøjden må ikke overstige 15 m. Der kan opsættes en fælles skiltepylon med en højde på maks. 20 m.

Den samlede ramme for bruttoetageareal til butiksformål er 63.000 m², heraf 3.000 m² til en dagligvarebutik. For udvalgswarebutikker og butikker til særligt pladskrævende varegrupper gælder følgende butiksstørrelser: Maks. 20.000 m² og min. 500 m². For dagligvarebutikken gælder følgende butiksstørrelser: Min. 2.800 m² og maks. 3.000 m². Selvstændigt kontor erhverv må maks. udgøre 5.000 m².

Miljøhensyn, der er indarbejdet i kommuneplantillæggets og lokalplanens regulering, kan opsummeres som anført nedenfor:

- Kommuneplantillæg og lokalplan sikrer en palet af anvendelser, der understøtter hensigten om at skabe et område, der supplerer og ikke konkurrerer med bymidterne, herunder specifikke bestemmelser for omfang af kontorerhverv samt forbud mod boliger.
- Af samme hensyn fastlægger kommuneplantillæg og lokalplan en samlet maksimal arealramme for butikker i området, herunder etablering af højst én dagligvarebutik, samt både maksimums- og minimumsstørrelser for de enkelte butikstyper. Det sikres endvidere, at dagligvarebutikken først må tages i brug, når der er meddelt ibrugtagningstilladelse til mindst 17.000 m² udvalgsvarerbutikker eller særligt pladskrævende butikker.
- Lokalplanen sikrer en robust trafikløsning med adgang for kundetrafik fra Vejle Landevej og med tung trafik/varelevering via Thorsvej. Dette understøttes af en intern vejløsning, hvor der tilsvarende er sikret god adskillelse af kundetrafik og tung trafik til gavn for både trafikafvikling og trafiksikkerhed. Lokalplanen sikrer også stiforbindelse for cyklende og gående i eget tracé, så bløde trafikanter ikke blandes med den kørende trafik.
- Lokalplanen sikrer, at regnvand håndteres iht. spildevandsplanen og nedsives lokalt. Dette så recipienter ikke påvirkes og med en udformning, der understøtter både flysikkerhed og naturmæssig kvalitet i området. Desuden sikrer lokalplanen, at regnvand fra arealer, hvor der er risiko for spild af forurenende stoffer, renses inden nedsivning.
- Lokalplanen fastlægger bestemmelser omkring belysning – udformning og opsætning – som sikrer, at belysningen ikke påvirker Bilag IV arter negativt eller i øvrigt er til gene for omgivelserne.
- Lokalplanen fastlægger specifikke krav til skiltning i det nye butiksområde. Dette ud fra både visuelle og arkitektoniske hensyn samt så det sikres, at Bilag IV arter og øvrige omgivelser ikke påvirkes negativt.
- Lokalplanen sikrer visuelle hensyn gennem en række arkitektoniske krav, herunder reduceret bygningshøjde i en zone nærmest Vejle Landevej, opbrydning af bebyggelsen med grønne kiler, facadevariation samt beslægtede farvenuancer.
- Lokalplanen sikrer delvis bevaring og genplacering af eksisterende beplantning samt krav om etablering af forskellige typer ny beplantning, der bl.a. indgår som elementer i sikringen af områdets økologiske funktionalitet for flagermus.
- Lokalplanen sikrer, at der opsættes et antal flagermuskasser på pæle og i eksisterende træer i de ydre beplantningsbælter som et led i sikringen af områdets økologiske funktionalitet for flagermus.
- Lokalplanen sikrer mulighed for indplacering af overskudsjord i området, herunder i form af ydre beplantede jordvolde. Dette som et led i en bæredygtig jordhåndtering samt til understøtning af områdets visuelle indpasning.

3 Miljørapporten og offentlighedsfasen

Der er indkommet 4 hørings svar i høringsperioden, hvoraf det ene var et svar med 'ingen bemærkninger'.

Hørings svarene er beskrevet og kommenteret i hvidbogen, som ledsager den sammenfattende redegørelse i den politiske behandling af de endelige planer.

De øvrige hørings svar 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 Danmarks Naturfredningsforening valgt at trække deres høringssvar angående bilag IV arter tilbage.

Der er på baggrund af høringssvarene ikke foretaget ændringer i lokalplanen og kommuneplantillægget.

4 Alternativer

Med miljørapporten er der ikke undersøgt eller fremsat alternativer til de fremlagte planforslag. Der er vurderet ikke at være realistiske alternativer til placeringen af et aflastningsområde med den ønskede størrelse og med en placering ved det overordnede vejnet, som gør det attraktivt for store udvalgswarebutikker at placere sig i her.

Vurderingen af alternativer omfatter derfor alene en beskrivelse af referencescenariet (0-alternativet). 0-alternativet beskriver det scenarie, at planforslagene ikke vedtages og gennemføres. Hvis planforslagene ikke vedtages, vil det være den eksisterende anvendelse og de eksisterende forhold, der vil være gældende, og det vil sige den nuværende miljøstatus.

I 0-alternativet vil området fortsat være udlagt til byudvikling inden for kommuneplanramme 1.E.15, "Erhvervsområde, Filskovvej", hvor den generelle anvendelse er erhvervsområde inden for miljøklasse 2-5 og den specifikke anvendelse er angivet til erhvervsområde, kontor- og serviceerhverv, industri, let industri og håndværk og butikker med særligt pladskrævende varer. Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 70, og den maksimale bygningshøjde til 35 m.

Planområdet er ikke omfattet af en gældende lokalplan, men projektet for retailparken omfatter to tilknyttede arealer, henholdsvis i erhvervsområdet mod vest, hhv. i form af rastepladsen ved Vejle Landevej mod syd. Arealet mod vest vil med 0-alternativet fortsat være omfattet af gældende Lokalplan 234 'Erhvervsområde ved Tingvejen og Vejle Landevej, Grindsted' og kan udvikles til erhvervsformål og særligt pladskrævende butikker, mens rastepladsen fastholdes med sin nuværende udformning i landzone.

Med 0-alternativet forventes det, at *trafikken* også vil ændres og at trafikmængden på influensvejnettet øges. Dette som følge af den generelle trafikudvikling, herunder trafikspringet i forbindelse med etableringen af første del af Midtjyske Motorvej og mertrafikken fra den løbende udbygning af det tilstødende lokal-planlagte erhvervsområde. Påvirkningen af trafikafviklingen på influensvejnettet forventes at være størst for de eksisterende rampekryds ved Tingvejen. Ved 0-alternativet vurderes det, at rampekrydsene på sigt ikke vil kunne afvikle trafikken tilfredsstillende, hvorfor udbygningen af rampekrydsene anses som nødvendige på et tidspunkt, uanset om retailparken realiseres eller ej. Derimod vurderes de eksisterende rundkørsler på Vejle Landevej at kunne afvikle trafikken tilfredsstillende i 0-alternativet.

I 0-alternativet forudsættes en uændret situation for *detailhandlen* i Billund Kommune, hvor omsætningsfordelingen mellem de forskellige handelsbyer og -centre er uændret. 0-alternativet vil betyde en uændret an-

vendelse af området, hvad angår detailhandel, og hvor området konkret fortsat vil kunne anvendes til butikker med særligt pladskrævende varer.

I forhold til *affald* vil 0-alternativet betyde, at der ikke være behov for at nedrive bygningerne som forudsætning for byggemodning. Bygningerne i området vurderes derved at kunne forblive og i øvrigt have samme anvendelse, som i dag.

Klimapåvirkningen i området vil med 0-alternativet være uændret og begrænset til en lille påvirkning i forhold til vandhåndtering og oversvømmelsesrisiko. Dette begrundet i den nuværende situation med et mindre bebyggelsesomfang og mindre befæstelse.

For *beskyttede arter* gælder det, at 0-alternativet viderefører den nuværende anvendelse som landområde med spredt bebyggelse, og derved undgås de belyste påvirkninger af bilag IV-arter og af andre beskyttede og fredede arter. Konkret betyder det, at eksisterende levesteder i bebyggelse og eksisterende beplantning mv. bevares og at påvirkning fra bl.a. belysning og støj vil være begrænset.

I forhold til *jordhåndtering* betyder 0-alternativet, at terrænforhold vil være uændrede og på tilsvarende vis områdets forureningsstatus.

I forhold til *landskab og visuelle forhold* vil 0-alternativet betyde, at området fortsat vil henligge ekstensivt udnyttet med marker med afgrænsende plantebælter samt med enkelte landejendomme og erhvervsbygninger. Landskabskarakteren vil dermed ikke ændres.

5 Overvågning

I den fælles miljørapport er der ikke identificeret behov for eller krav til særskilte overvågningstiltag.

Der er dog forskellige generelle overvågningstiltag, der allerede i dag udmøntes af kommunen, som har relevans for nogle af de vurderede påvirkninger.

I forhold til trafik vil Billund Kommune, som følge af retailparkens tilslutning til Thorsvej og etableringen af Thorsvejs forlængelse, følge trafikudviklingen i kryds og på strækninger i området, herunder vejene ind i erhvervsområdet. I den forbindelse anbefales det at følge trafikudviklingen med trafiktællinger i udvalgte snit på Vejle Landevej.

I forhold til detailhandelsudviklingen følges butikslivet og udviklingen heraf løbende af Billund Kommune i forbindelse med kommuneplanlægningen.

I forhold til landskabsinteresser sker der en løbende overvågning i forbindelse med tilladelser i byggesagsbehandlingen, hvor der gives tilladelser som grundlag for realisering af bebyggelse og anlæg i retailparken.

Der foreslås ikke ændringer til miljørapportens konklusion om, at der ikke opstilles særskilte overvågningstiltag for at følge lokalplanens miljøpåvirkninger.

Jacob Kaae Hansen
Projektansvarlig for Miljøvurdering og VVM
Billund Kommune, Byudvikling og Erhverv