



Miljø- og Planlægningsudvalget
MPU alm. del - Bilag 185
Offentlig

Dato
4. januar 2005

Sagsbehandler
Jan Ole Z. Rasmussen

Brev
Udsendelsesbrev.doc

Journal nr.
8.51.6-62

Ferie- og oplevelsescenter ved Billund – idéer og forslag til planlægningen

Vejle og Ribe Amter sigter mod at ændre regionplanerne, så der bliver mulighed for at etablere et ferie- og oplevelsescenter på et område mellem Billund og Vandel.

Ferie- og oplevelsescentret forventes at omfatte et centerområde på mere end 50.000 m² overdækket etageareal, fordelt på nybyggeri og på ombygninger af eksisterende bygninger, samt en feriehusbebyggelse med 1.500 feriehuse med et samlet etageareal på op mod 150.000 m².

Centerfaciliteterne forventes blandt andet at kunne indeholde: subtropisk badeland, restauranter, sportshal, skøjtebane, indendørs golfbane, wellness center, legeland og andre aktiviteter for børn, samt butikker, supermarked og frisør. Herudover kan der opføres indendørs skibakke.

De to amter har sammen udarbejdet vedlagte debatoplæg. Debatoplægget indeholder en række eksempler på spørgsmål, som der skal tages stilling til, inden de nærmere retningslinier for regionplantillæggene i de to amter fastlægges.

Amterne opfordrer hermed alle interesserede til at komme med idéer og forslag til brug for den videre planlægning. Idéer og forslag skal sendes til Vejle Amt, Damhaven 12, 7100 Vejle eller som e-mail til vejleamt@vejleamt.dk senest den 2. februar 2005.

De bidrag, som amterne modtager i debatperioden, vil blive gennemgået og vurderet, før der laves forslag til regionplantillæg på baggrund af en vurdering af virkningerne på miljøet (VVM-redegørelse). Forslaget vil blive sendt ud i en ny offentlig høring, før regionplantillægget kan vedtages endeligt. Den forventede tidsplan er angivet i debatoplægget.

Debatoplægget kan også ses på amtets hjemmeside på adressen www.vejleamt.dk. Yderligere oplysninger kan fås hos Jan Ole Zindorff Rasmussen tlf. nr. 75 72 31 44 - 3008.

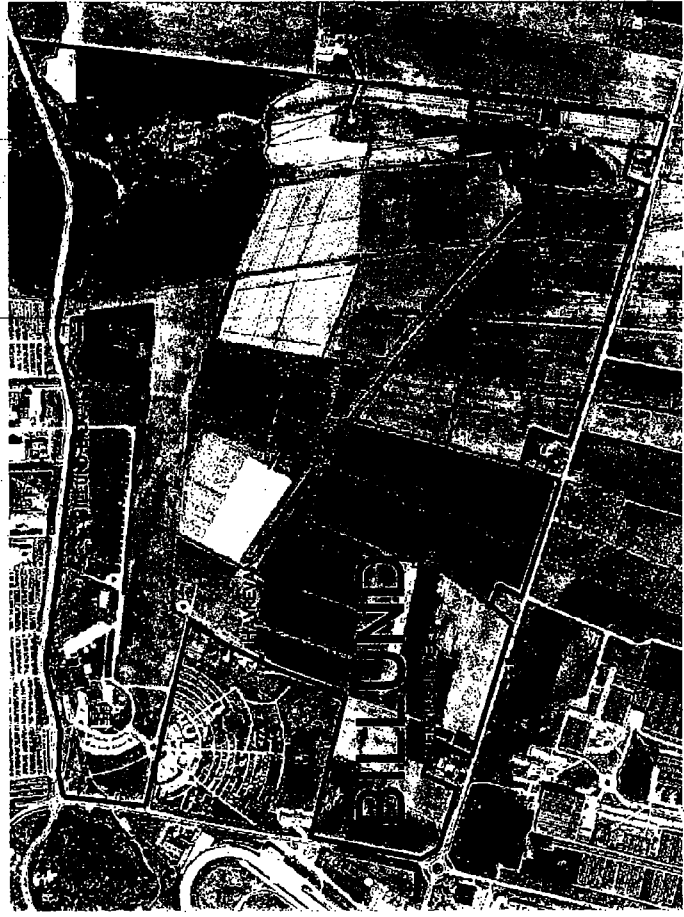
Venlig hilsen

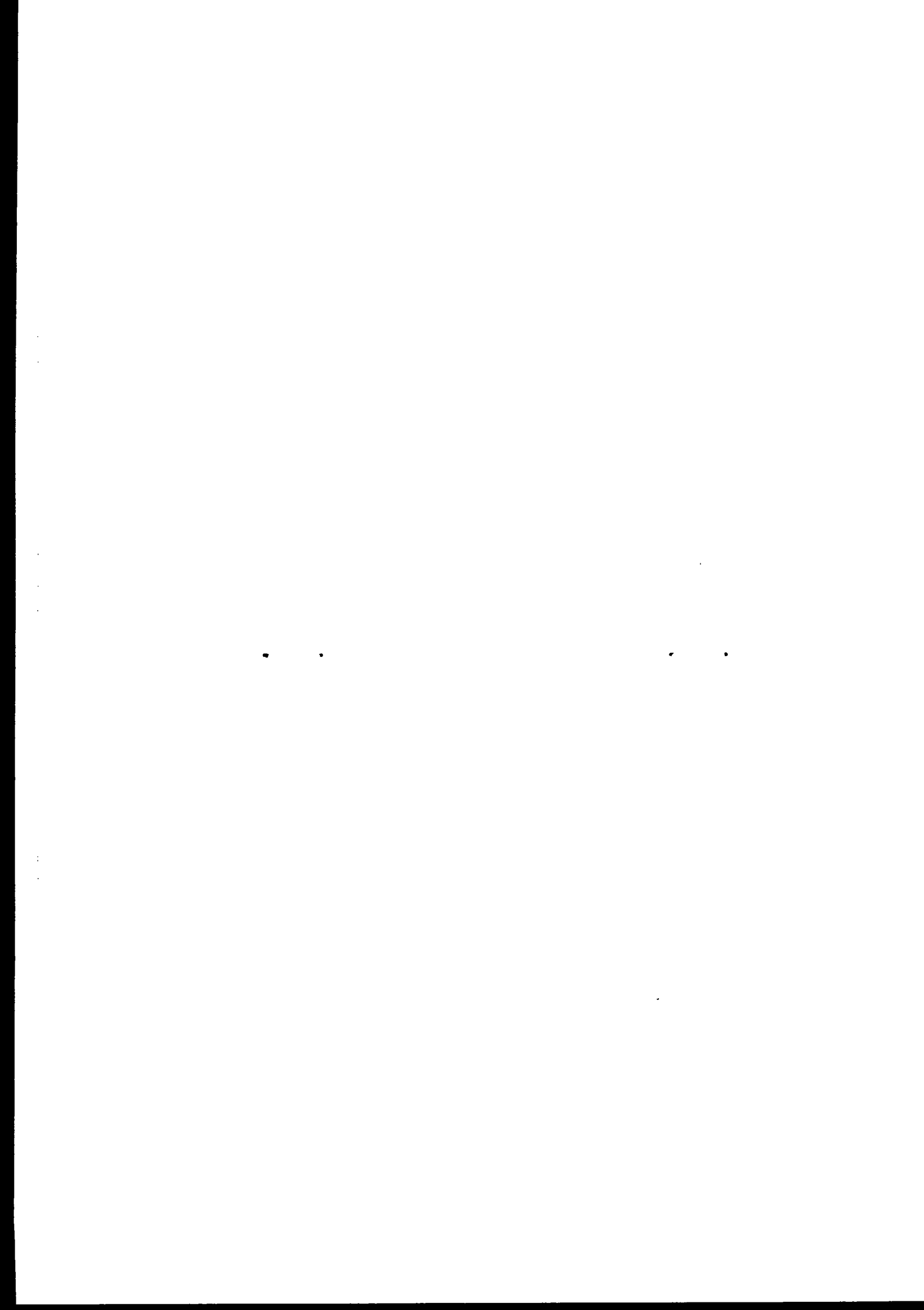


Bent Bechmann



/Palle Lund





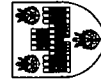
FERIE- OG OPLEVELSESCENTER VED BILLUND

KOMMENDE TILLÆG TIL
REGIONPLAN 2012 I RIBE AMT OG
REGIONPLAN 2001-2013 I VEJLE AMT

JANUAR 2005

| Måned | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
|---|------|------|------|------|------|----|------|------|-----|------|------|----|
| Indkaldelse af idéer og forslag | xxxx | | | | | | | | | | | |
| Udarbejdelse af forslag til regionplanlægg med VM-redegørelse | xxxx | xxxx | xxxx | xxxx | xxxx | xx | | | | | | |
| Offentlig debat om forslag til regionplanlægg mv. | | | | | | | xxxx | xxxx | xxx | | | |
| Udarbejdelse og endelig vedtagelse af regionplanlægg med eventuelle ændringer som følge af den offentlige debat | | | | | | | | | | xxxx | xxxx | xx |

2005



RIBE AMT



VEJLE AMT

Direktivets implementering i dansk lovgivning er sket ved udstedelsen af miljø- og energiministeriets bekendtgørelse om supplerende regler i medfør af lov om planlægning (Samlebekendtgørelse) /4/. Det fremgår af bekendtgørelsens bilag 1 og 2, hvilke anlægstyper bekendtgørelsen omfatter. Er et anlæg optaget på listen skal et regionplanlægg ledsages af en selvstændig redegørelse indeholdende en særlig vurdering af anlæggets virkning på miljøet (VVM-redegørelse).

Feriecentret ved Billund er omfattet af pkt. 36 - Feriebyer og hotelkomplekser med etageareal på mere end 50.000 m² - i samlebekendtgørelsens bilag 1, hvorfor amtsrådene har iværksat udarbejdelsen af et Regionplanlægg og en VVM-redegørelse.

9. Baggrundsmateriale.

1. Miljø- og energiministeriets bekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004 af lov om planlægning.
2. Rådets direktiv 85/337/EØF af 27. juni 1985 om vurdering af visse offentlige og private projekters indvirkning på miljøet.
3. Rådets direktiv 97/11/EF af 3. marts 1997 om ændring af direktiv 85/337/EØF om vurdering af visse offentlige og private projekters indvirkning på miljøet.
4. Miljø- og energiministeriets bekendtgørelse nr. 428 af 2. juni 1999 om supplerende regler i medfør af lov om planlægning.
5. Miljø- og energiministeriets bekendtgørelse nr. 753 af 25. august 2001 af lov om miljøbeskyttelse.
6. Brev til Ribe Amt, Anmodning om gennemførelse af VVM for Holiday Center Billund, 11. november 2004.

Titel: Debatoplæg, Feriecenter ved Billund

Kommende tillæg til:
Regionplan 2012 i Ribe Amt og Regionplan 2013 i Vejle Amt.

Udgiver: Ribe Amt, 2005.

Layout: Ribe Amt.

Grundkort: Udsnit af Kort- og Matrikelstyrelsens kort er gengivet med Kort- og Matrikelstyrelsens tilladelse, © Kort- og Matrikelstyrelsen 1992/KD.86.1031.

Oplag: 300 stk.

Foto: REKA-GRUPPEN
LuftFotoSyd v. Helge Knudsen

Produktion: Grafisk Service, Ribe Amt.

ISBN: 87-7941-626-8

ISBN Internet: 87-7941-627-6

Illustrationen på forsiden viser Luftfoto med grænse for arealet, der ønskes anvendt til Ferie- og oplevelsescenter Billund

6. Planlægningsproceduren for projektet

I den forestående udarbejdelse af Regionplantillæg og VVM-redegørelse indgår to offentlighedsfaser. Den første offentlighedsfase, er indledt med dette debatoplæg. Når denne høring er slut, vil der, på baggrund af resultatet af den offentlige debat, blive udarbejdet et forslag til regionplantillæg med VVM-redegørelse.

VVM-redegørelse og Regionplanforslag vil blive udsendt i offentlig høring i mindst 8 uger, så der igen vil være mulighed for at fremsætte synspunkter til projektet. Derefter vil Ribe og Vejle Amtsråd på baggrund af de indkomne synspunkter tage endelig stilling til sagen.

Sideledende med udarbejdelse af regionplantillæg og VVM-redegørelse vil der blive udarbejdet lokalplaner og eventuelt kommunplantillæg for feriecentret i Billund - og Egtved Kommuner.

7. Eksisterende planlægning

Etableringen af et feriecenter i det pågældende område er i overensstemmelse med de overordnede tilkendegivelser om placering af Feriehoteller, feriebyer m. v. og Store fritidsanlæg samt placering af Feriehoteller, feriecentre og Friluftsanlæg i henholdsvis Ribe Amts og Vejle Amts regionplaner.

Det skal imidlertid vurderes nærmere, om etablering af butikker og supermarked i forbindelse med feriecentret er i overensstemmelse med retningslinierne for detailhandel i regionplanerne.

I det omfang projektet ikke er i overensstemmelse med Regionplanerne vil det indgå i behandlingen af VVM-redegørelse og Regionplantillæg.

8. Lovgrundlag for VVM-redegørelse

Uden for hovedstadsområdet er amtsrådene i henhold til den nuværende planlov /1/ regionplanmyndighed. I forbindelse med regionplanlægningen skal amtsrådene på grundlag af en samlet vurdering af den regionale udvikling opstille retningslinier for blandt andet virksomheder og anlæg, der må antages at kunne påvirke miljøet i væsentlig grad.

I 1985 udstedte EU et direktiv om vurdering af visse offentlige og private projekters indvirkning på miljøet /2/. Formålet med dette direktiv har været, at tilvejebringe de nødvendige oplysninger, så den kompetente myndighed er fuldt informeret om et givet projekts sandsynlige virkninger på miljøet. Rådet vedtog i 1997 en ændring af direktivet /3/.

| | |
|---|----|
| 1. Baggrund for debatoplægget | 4 |
| 2. Høringsperiode | 4 |
| 3. Ferie- og oplevelsescenter - Billund - Projektbeskrivelse | 5 |
| 3.1 Bebyggelsen | 7 |
| 3.2 Øvrige forhold | 7 |
| 4. Ferie- og oplevelsescenter - Billund og naboområderne | 7 |
| 5. Hovedspørgsmål ved etablering af ferie- og oplevelsescenter Billund | 8 |
| 6. Planlægningsproceduren for projektet | 10 |
| 7. Eksisterende planlægning | 10 |
| 8. Lovgrundlag for Regionplantillæg og VVM-redegørelse | 10 |
| 9. Baggrundsmateriale | 11 |
| 10. Tidsplan | 12 |

1. Baggrund for debatoplægget

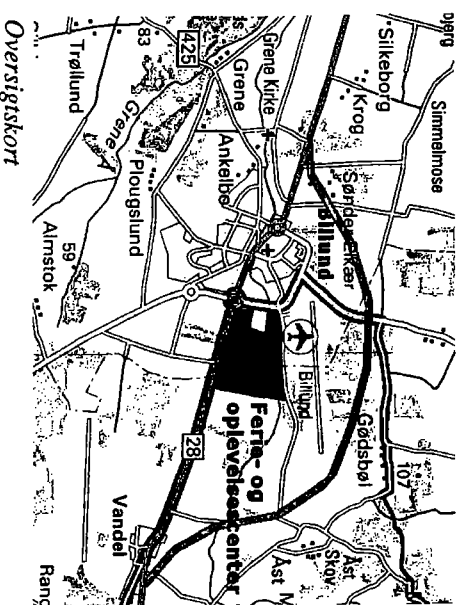
Øst for Billund By ønsker REKA Gruppen at etablere et ferie- og oplevelsescenter inden for et ca. 200 ha stort område. Området, der både ligger i Billund Kommune i Ribe Amt og i Egrved Kommune i Vejle Amt er i dag bl.a. udlagt til fritids- og turistformål i kommune- og lokalplaner for Billund- og Egrved Kommuner.

Området afgrænses mod nord af Billund og Vandel Bæk, mod vest af Nordmarksvej, mod syd af Vejlevej/Grindsstedvej og mod øst af Hedevej.

Området henligger i dag hovedsagelig som landbrugsarealer med mindre skov- og naturarealer.

Ferie- og oplevelsescenteret er med en størrelse på mere end 50.000 m² omfattet af reglerne i bekendtgørelsen om supplerende regler i medfør af lov om planlægning (se nærmere herom i afsnit 8), hvilket er baggrund for REKA Gruppens anmodning til Ribe Amt og Vejle Amt om at påbegynde et regionplanlægg og VVM-procedure for ferieprojektet.

Udviklingsområdet for feriecenteret ligger i tæt tilknytning til Legoland og Billund Lufthavn. Ligesom feriecenteret bliver direkte nabo til eksisterende campingplads.



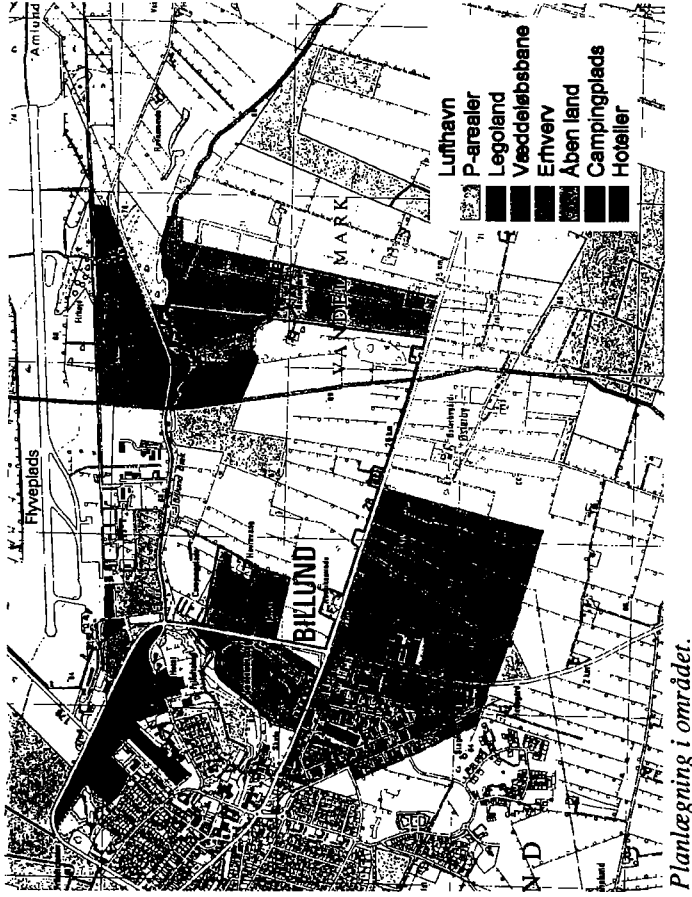
2. Høringsperiode

Planlægningsproceduren for et nyt ferie- og oplevelsescenter indledes med dette debatoplæg, der kort beskriver projektet samt de forhold, der skal belyses i forbindelse med VVM-redegørelse og regionplanlægg.

Debatperioden er fra den 5. januar til den 2. februar 2005.

- Vil feriecenteret kunne give anledning til væsentlig påvirkning af jord, grundvand og overfladevand?
- Hvordan berøres naturen ved etablering af feriecenteret, og hvad betyder det for områdets flora og fauna?
- Hvilken påvirkning vil de planlagte bygninger have på landskabet, herunder eventuelle større bygningsanlæg til bl.a. en indendørs skibakke?
- Vil de nødvendige tekniske anlæg til vandforsyning, varmforsyning og spildevandsbehandling være til rådighed for etableringen af feriecenteret?
- Vil bygge- og anlægsaktiviteter give anledning til u hensigtsmæssige forhold i byggeperioden?
- Hvordan kan miljøpåvirkningerne fra byggeri i anlægsfasen og den efterfølgende driftsfasen minimeres?
- Vil driften af feriecenteret, herunder trafik til og fra anlægget, medføre væsentlige gener for Billunds indbyggere?
- Hvilken betydning vil centerets butikker få for den øvrige detailhandel i Billund?
- Hvilken betydning vil det få lokalt og regionalt, hvis Ferie- og oplevelsescenter - Billund ikke etableres (O-alternativ)?





Planlægning i området.

I de omkringliggende områder findes campingplads, vandrerhjem, hoteller, travbane, enkelte boliger, erhvervsområder og det åbne land. På figuren ses hvordan de omkringliggende områder er udlagt i kommuneplanerne.

5. Hovedspørgsmål ved etablering af Ferie- og oplevelsescenter - Billund

Ferie- og oplevelsescenteret skal indrettes og drives, så det kommende byggeri med efterfølgende udnyttelse ikke vil medføre miljømæssige problemer for omgivelserne.

Samtidig skal det sikres, at ferie- og oplevelsescenteret kan etableres under fornøden hensyntagen til omkringliggende virksomheder

De problemstillinger, der skal beskrives og vurderes inden Ferie- og oplevelsescenter - Billund kan etableres, er blandt andet:

- Vil feriecenteret give anledning til miljømæssige konflikter i forhold til de omkringliggende områder, herunder bl.a. den nærliggende campingplads, industrivirksomheder eller Billund Lufthavn?

Offentligheden har mulighed for at komme med synspunkter og forslag til projektet samt idéer til emner, der ønskes belyst i VVM-redegørelsen.

Idéer og forslag til den videre planlægning skal - inden debatperiodens udløb sendes til:

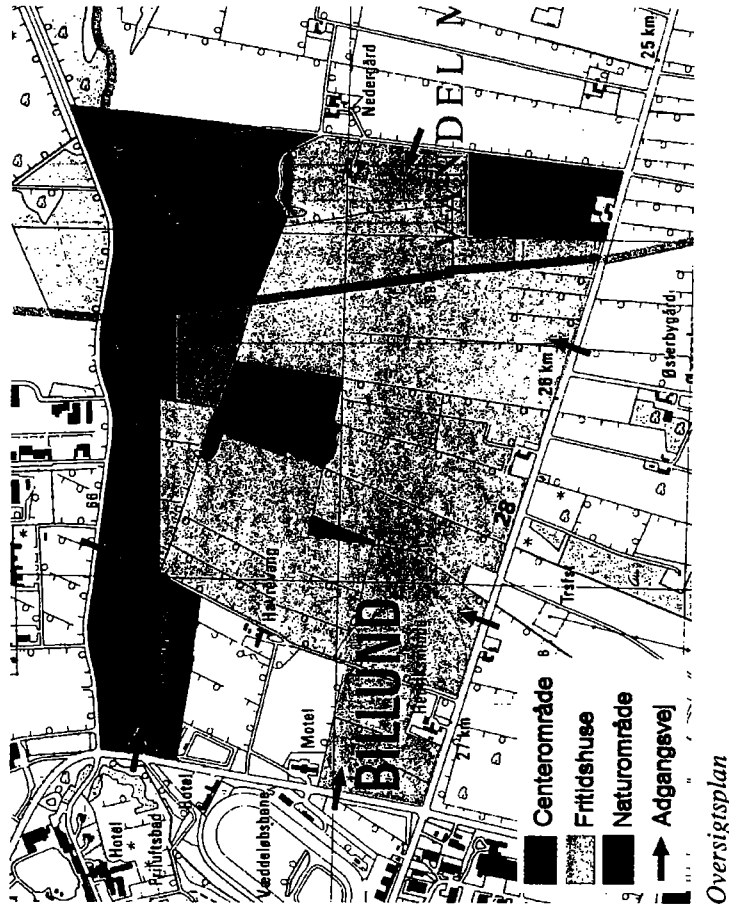
Ribe Amt
Sorsigvej 35
6760 Ribe
eller til: ribeamt@ribeamt.dk

eller
Vejle Amt
Damhaven 12
7100 Vejle
eller til: vejleamt@vejleamt.dk

Der er også mulighed for at få yderligere information ved Jan Nielsen, Ribe Amt på tlf. 7988 6747 eller e-mail: jmie@ribeamt.dk eller Jan Ole Zindorff Rasmussen, Vejle Amt på tlf. 7572 3144 - 3008 eller e-mail: jzr@vejleamt.dk.

3. Ferie- og oplevelsescenter - Billund - projektbeskrivelse

Ferie- og oplevelsescenteret vil omfatte et centerområde beliggende i områdets nordvestlige hjørne og etablering af en feriehusbebyggelse i det øvrige område.



Oversigtsplan

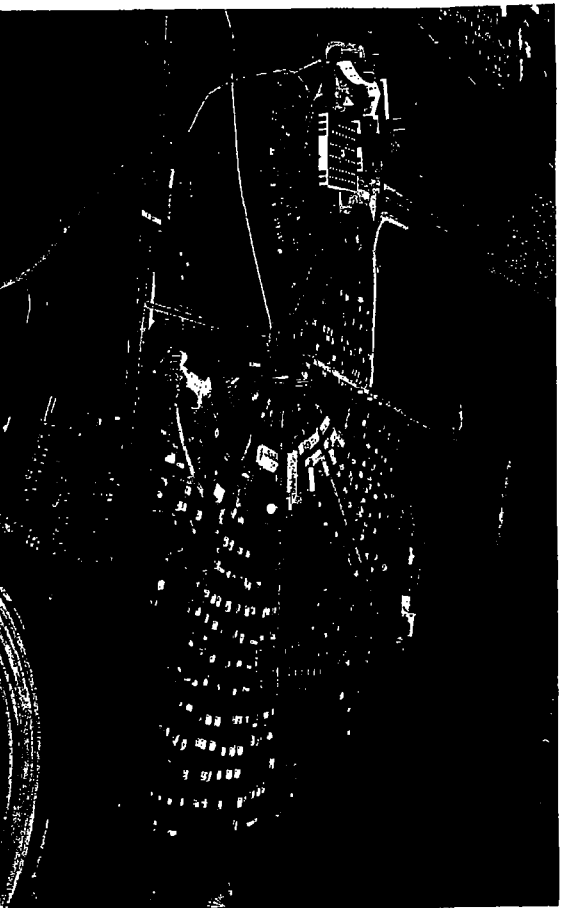
Centerområdet etableres dels i eksisterende bygninger og dels i nybyggen. Centerfaciliteterne forventes at få et omfang på mere end 50.000 m², der som eksempel bl.a. vil kunne rumme:

- TROPISK badeland
- Restauranter
- 100-200 hotellejligheder
- Sportshal
- Skøjtebane
- Indendørs golfbane
- Wellness center
- Legeland og andre aktiviteter for børn
- Butikker
- Supermarked
- Frisør

Herudover kan der opføres indendørs skibakke i en bygning med højde på op til 50 m og et areal på 9.000 m².

Feriehusbebyggelsen forventes at omfatte 1.500 selvstændigt beliggende huse. Husene placeres i klynger og der etableres et vej og stisystem til centerområdet. Feriehusenes samlede bebyggede areal forventes at blive på omkring 150.000 m².

I tilknytning til feriehusbebyggelsen etableres i området lege- og sportfaciliteter, ligesom værdifulde naturlementer i området ønskes bevaret ved udbygningen.



Området i dag set fra vest

3.1 Bebyggelsen

Arkitektonisk ønskes centeret etableret som et tropisk center med meget naturtro kulisser i såvel centerområde som i badelandet. Arkitekturen tager ligeledes udgangspunkt i ønskerne om at give en oplevelse af et tropisk miljø, men skal ligeledes tilfredsstille det funktionelle. De eksisterende bygninger ombygges således, at disse kan integreres i projektet (tidligere Center Mobilium).

Centerområdet forventes opført i flere etaper. Første etape, der omfatter omkring 20.000 m², forventes at kunne tages i brug i 2007, medens senere udbygninger påregnes gennemført senest i 2010 – 2012. Tilsvarende påregnes feriehusene etableret således, at 500 huse er taget i brug i 2007, og udbygningen med i alt 1500 huse er tilendebragt i 2012.

3.2 Øvrige forhold

Der påregnes udlagt 600 parkeringspladser ved centeret, ligesom der i forbindelse med feriehusbebyggelsen påregnes udlagt parkeringsarealer ved husene.

Ferie- og oplevelsescenteret forventes at give direkte beskæftigelse til 300 ansatte målt i årsværk (fuldtidsbeskæftigede), ligesom det færdige projekt påregnes at give 450 afledte arbejdspladser.

Ferie- og oplevelsescenteret forventes at øge turismen i Billund. Det årlige besøgstal i feriecentret forventes at blive mere end 400.000 overnattende gæster. Legoland har i dag ca. 1,6 mio. besøgende.

Besøgende til feriecenteret vil benytte de samme overordnede veje, som anvendes for de besøgende til Legoland og Billund Lufthavn. Med den nye omfartsvej for trafikken til lufthavnsterminalen forventer REKA gruppen, at vej anlæggene i Billund har en tilstrækkelig stor kapacitet til tilfredsstillende afvikling af trafikken.

Feriecenterets gæster vil i nogen grad være gæster, der tidligere var endagssturister med besøg i Legoland. De trafikale spidsbelastninger til Legoland kommer ved åbningen og lukningen af Legolands aktiviteter. Ved ophold i feriehusene forventer REKA Gruppen, at en del af denne spidsbelastning vil reduceres, da en del af de besøgende fra ferie- og oplevelsescenteret vil gå til Legoland.

4. Ferie- og oplevelsescenter - Billund og naboområderne

Området, hvor Ferie- og oplevelsescenter – Billund ønskes placeret, ligger i byzone i et område der er udlagt til Fritids- og turistsformål.